

## ケニア

企業訪問調査レポート【6】:

## INTERSHELTER SULLIVAN ARCHITECTS LTD (ISA)

～ 建設コンサルタント(住宅・ビル・造園など)～

## ■ ケニア共和国 — 基礎データ —

- 面積: 591,958平方キロメートル [日本の約1.5倍]
- 人口: 約4,180万人 (2013年 推計値 ケニア国家統計局)
- 首都: ナイロビ / 人口約314万人 (2009年 ケニア国家統計局)
- 名目GDP総額: 552億 4,100万ドル (2013年)
- 1人あたりのGDP(名目): 1,016ドル (2013年)
- 実質GDP成長率: 5.7% (2013年)
- 為替レート: 1ドル ≒ 86.12 ケニア シリング (2013年 平均値)



出所: JETROホームページ 国・地域別情報(J-FILE)「ケニア概況(2015年1月更新)」

## ■ 調査実施日: 2015年 1月7日

## ■ 分野: 建設コンサルタント(住宅・ビル・造園など)

■ 特徴: 個別の建築物の他、都市の景観設計なども手がける建設コンサルタント。近年ケニアで人気の高まっているゲート・コミュニティの開発にも携わっている。ゲート・コミュニティはセキュリティなどに配慮しフェンスなどで囲まれた居住区で、住居に加え、学校など公共施設も備えている場合がある。同社では、居住者の生活スタイルに合わせたテイラーメイドの住宅設計を行う他、コミュニティ内の施設の配置提案なども手掛けている。

## 企業概要

■ 社名: INTERSHELTER SULLIVAN ARCHITECTS LTD (ISA)

■ 所在地: Magiwa Estate, House 6, Off Mbagathi Way, Nairobi, Kenya  
P.O BOX 51884-00200 NAIROBI

■ URL: www.intershelterarchitects.com

■ 主要拠点: [本社]ナイロビ、[支店]国内のナンザ州キスム市  
[海外支社]ルワンダのキガリ市、ブルンジのブジュンブラ市

■ 設立年: 1988年

■ 従業員数: 16人 (CEO: 1人、デザイナーなど技術者: 11人、会計: 1人、内部統制・監査: 1人、秘書: 2人)

■ 本社事務所面積: 175m<sup>2</sup>

■ 事業内容: アパート、戸建て住宅、別荘、ホテル、会社、病院、学校等の設計、公園、住宅街、街路などの景観設計、ゲート・コミュニティ内の建造物等の設計および景観設計

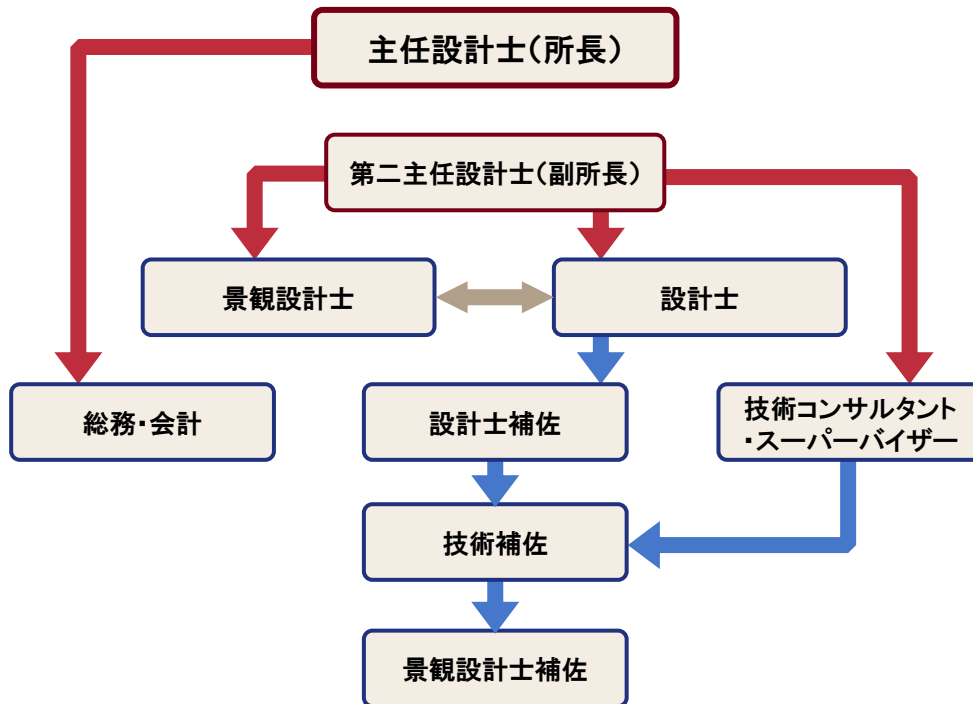
■ 年商: 5億2,140万 ケニア シリング

■ 社是: 質の高い合理的な価格のコンサルティング・サービスを提供する。



ISA社のロゴマーク

組織図



ビジネスの概要 ①

包括的なサービスの提供

建築士の他、土木、機械など複数の分野の技術者を有しており、多くのプロジェクトに元請業者として参画し、計画・調査・設計業務を含む幅広いサービスを提供している。同業他社は、サブコントラクターとしてこれらISA社の業務の一部を請け負うことが多い。

競合他社

[国内企業] Migaa Group、Bahati Ridge、Thika Greens、Kings Developers Ltd  
 [他社が手掛けるゲート・コミュニティ] Edenville Estate、Kihingo Village、La Nyavu Gardens Karen  
 開発計画“VISION2030”のもと建設中のTatu City など

マーケティング：広告・宣伝

1. 広告やラジオを中心に、主要なメディアを通しての宣伝
2. 手掛けた住宅・ビルなどの出来栄を通しての宣伝
3. 同社を利用した顧客の口コミ、紹介
4. ホームページ

従業員の福利厚生

ケニア政府の医療保険(NHIF)、社会保険(NSSF)に加入している。

### 実施中のプロジェクト：ゲート・コミュニティの開発

ケニアの住宅市場においてゲート・コミュニティ(セキュリティなどに配慮しフェンスなどで囲まれた居住区)の人気は高い。同社は建設コンサルタントとして現在“Moke Gardens”と呼ばれるゲート・コミュニティ開発のプロジェクトに参画している。



“Moke Gardens”の住宅



“Moke Gardens”の概観

Moke Gardensは、現地ディベロッパーのNesco Services Ltd社が中心となり、ナイロビから約30キロ離れたMachakos県に、施工費70億ケニア シリング、施工期間5年で建設中のゲート・コミュニティ。およそ40エーカーの土地には、住居の他、学校、ショッピングセンター、公園など共同施設も建設される予定で、中間層の顧客を対象に、安全で快適な生活を提案している。また居住スペースとしては、プロジェクトの第一期に、小規模のアパートが建設される他、第二期、三期、四期には、5階から10階建ての大型マンションを建設予定。大型マンションでは、ワンルームの他、1~3ベッドルーム付きなど、様々なタイプの物件が販売される予定であり、購入者の生活スタイルに合わせた居住スペースの提供が、Moke Gardensの大きな特徴となっている。同社は、本プロジェクトの主要な建設コンサルタントとして、敷地内の個別の施設の設計の他、各施設や公園など共有スペースの配置、景観設計など、様々な取り組みに携わっている。



“Moke Gardens”住宅の内覧

### 社会貢献活動

- 貧困層の子供へ学費を支給している。
- 孤児や家庭環境に問題がある子供たちを集め、様々な問題について対話・アドバイスし、社会的規範について説く、メンター活動を無償で実施している。
- 大学などで建築、土木・機械工学などを専攻する学生に、インターンシップの機会を提供している。インターンシップを行う学生は毎年6名程度。学生には交通費・食費として月額1万2千ケニア シリングを支給する。インターンシップの終了後、同社に就職する学生もいる。

### ケニアにおけるハウジング産業の現状と展望

ケニアでは、中間所得層が拡大し、より良い住宅への需要が高まっており、また、政府の開発計画“VISION 2030”を踏まえて交通や通信などのインフラ整備が急速に進んでいることも相まって、ナイロビなどの都市部を中心に、この10年間不動産ブームが続いている。こうした状況から、不動産業は小売業などの伝統産業を抜いて2014年時点で同国GDPの10.6%を占める第4位の産業となった。その規模は513億ドルと推計され、現状、年間20万戸に上る不動産需要の7.5%程度しか満たされていないことなどから、今後も数10年間に渡り拡大が見込まれており、有望な投資先として内外のディベロッパーの注目を集めている。

### 課題

1. 土地取引などにおいて不誠実な対応をする関連業者が多い
2. 関係者からの賄賂要求
3. インフレや高まる建設需要を背景とした中間コストの上昇による住宅最終価格の高騰（それによる新規住宅購入の抑制）
4. 外国企業との競合（同社はニッチな市場を狙い、競合他社との差別化を図っている）

### ケニアのハウジング市場進出に当たっての留意点

- 全ての建設事業はケニア政府のNational Construction Authority および National Environmental Management Authorityに申請・登録の上、行う必要がある。また建設関連企業はNational Construction Authorityなどが発行するライセンスの取得が義務付けられている。
- 現在進められている規制緩和・自治体への権限委譲を背景に、今後50年の間に人々の生活圏はより郊外へと広がることが予想され、不動産業界の売り上げはより拡大するものと見られる。
- 南スーダンとエチオピアを結ぶ回廊にあるケニア東部のラム港や、ケニア中心部の代表的なリゾート地であるイシオロ市などの開発、また鉄道路線を標準的な軌間（レール幅）に統一することで国内間の移動が促進されることを背景に、不動産ブームは一層加速されるものと見られる。



JETRO

【免責事項】本レポートで提供している情報は、ご利用される方のご判断・責任においてご使用ください。ジェトロでは、できるかぎり正確な情報の提供を心掛けておりますが、本レポートで提供した内容に関連して、ご利用される方が不利益等を被る事態が生じたとしても、ジェトロおよび執筆者は一切の責任を負いかねますので、ご了承ください。