



ウズベキスタン 住宅産業

■ ウズベキスタン共和国 — 基礎データ —

- 面積：448,900平方キロメートル〔日本の約1.2倍〕
- 人口：3,212万人（2017年初 国家統計委員会）
- 首都：タシケント／人口約242万人（2017年初時点）
- 名目GDP総額：665億万ドル（2016年）
- 1人あたりのGDP(名目)：2,122ドル（2016年）
- 実質GDP成長率：7.80%（2016年）
- 為替レート：1ドル ≒ 2,962 ウズベキスタン スム（2016年平均値）

出所：JETROホームページ「ウズベキスタン概況(2017年12月更新)」



1 住宅市場の概要

■ タシケントおよびウズベキスタンのアパート／住宅の数

アパート／住宅数(集合住宅としての建物の数)*

1.	タシケント市	9,373
2.	カラカルパクスタン共和国	1,260
地域：		
3.	Andihan	1,522
4.	Bukhara	1,595
5.	Djizzak	1,832
6.	Kashkadarya	1,703
7.	Navoi	1,450
8.	Namangan	1,146
9.	Samarkand	1,665
10.	Surkhandarya	1,118
11.	Syrdarya	1,764
12.	Tashkent region	4,492
13.	Fergana	3,013
14.	Khorezm	1,213
合計		33,146

現在、ウズベキスタンは、個人用の住宅と居住施設の急速な建築開発段階にある。現在のところ、統計では一人当たりの平均居住スペースは約17平方メートルとなっている。

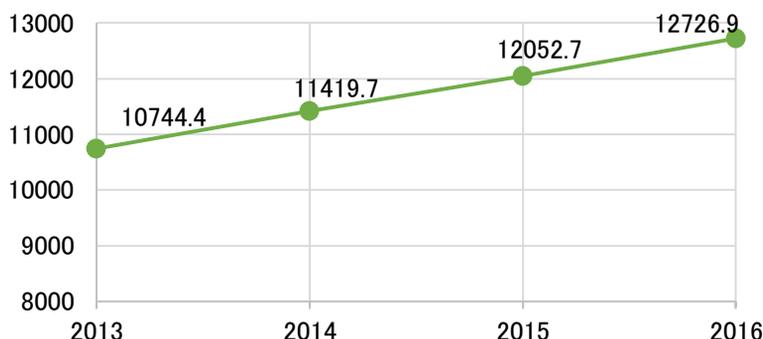
これ以外に個人住宅産業(戸建ての個人住宅)分野もある。

現在、政府は、あらゆる階層の家庭のための住宅の建設を推進および奨励している。また政府は、購入可能な住宅建設プロジェクトをサポートしている。

出典：2017年4月24日付けウズベキスタン共和国大統領令No.PP-2922

*データは変更される、または変更された場合がある。

居住建物の登録面積(千平方メートル)



出典：ウズベキスタン共和国国家統計委員会

居住用建物および生活用施設の会計処理および国家登録は、1997年6月2日付け「ウズベキスタン共和国の建物および建築の国家土地台帳の維持に関する」ウズベキスタン共和国内閣府令278号に従い行われている。

ウズベキスタンの都市開発は、1966年に発生した一連の壊滅的な地震の後に急速に進展した。ウズベキスタンは、日本と同様、地震活動地帯に位置している。タシケント市は、この壊滅的な地震の後、完全に変わった。建設活動は、地震活動に関する厳格な政府規制に基づき行われている。

ウズベキスタンでは、市民用住宅の分析および人口増大を背景に高まる住宅需要への対応状況に注意を向けている。

政府方針である社会性志向に鑑み、特に社会的弱者層の生活状況の改善に注目した。

1992年に、政府は、無料の住宅私有化を決定した。これにより、既存の住宅を流動性の高い私有の不動産として利用することが可能になった。また、住宅は所得と共に、市民の物質的幸福と生活の質を測る重要要素となった。今日、98%以上の世帯の住宅が、私有財産となっている。

かなりの数の人口が対象にもかかわらず、ウズベキスタンは、一人当たりの居住面積12.4平方メートルから17平方メートルと、住宅整備における安定的成長を達成した。

No	指標*	2010	2013	2014	2015
1.	住宅の総面積 (単位:百万平方メートル)	427.7	457.1	466.2	477.8
2.	一人当たりの居住面積 (単位:平方メートル)	15.2	15.3	15.3	15.5

出典:ウズベキスタン共和国国家統計委員会

*データは変更される場合がある。

居住建物の登録面積*

データ	2013	2014	2015	2016
居住建物の登録面積(新築および改築) (単位:千平方メートル)	10,744.4	11,419.7	12,052.7	12,726.9
所有形態(国有)(内訳)	104.0	83.8	188.0	102.1
所有形態(私有)(内訳)	10,640.4	11,335.9	11,864.7	12,624.8
自己資金および銀行融資によるもの(内訳)	9,185.8	9,581.2	9,709.4	10,451.0
政府開発計画によるもの(内訳)	1,323.9	1,645.9	1,626.8	1,898.9
相対的割合(%) (居住建物の登録面積を100とする)	100	100	100	100
所有形態(国有)(%)	1.0	0.7	1.6	0.8
所有形態(私有)(%)	99.0	99.3	98.4	99.2
自己資金および銀行融資によるもの(%)	85.5	83.9	80.6	82.1
政府開発計画によるもの(%)	12.3	14.4	13.5	14.9

出典:ウズベキスタン共和国国家統計委員会

*データは変更される場合がある。

タシケントの家族構成によるアパート/住宅の分布

歴史的かつ伝統的に、ウズベキスタンの全ての家庭は、自身の家/アパートを有しており、約97.7%が私有財産である。子どもは、通常、両親の家で生活し、家を離れることはない。両親が、子どものアパートや住宅購入を支援する場合もある。子どもは、独身か既婚かに拘わらず、両親と同居するのがウズベキスタンの伝統である。通常、四人家族(両親と子供二人)の場合、結婚後も子供は同じアパートに住んでいる。

住宅市場の動向

今日、建設産業は、現地の状況や環境に応じて人間工学的ソリューションを取り入れることにより、住宅および生活状況を改善するという新たな変化の段階に入っている。

- 建物の階層の増加
- 都市中心部における個人住宅区域の解体と多層階居住用建物への建て替え
- 新たに建設中の居住区域における自治権の拡大と古い既存の給湯と暖房用集中型都市ネットワークへの接続拒否
- 古い既存の多層階住宅における小型ガス給湯器を使った独立型暖房・給湯供給システムへの転換
- 生活空間の快適性の向上
- 手ごろな価格の住宅
- 贅沢なアパート
- 既製のレイアウトのアパートや自由なレイアウトのアパート

階層別居住用建物の面積

(新築建物の総面積; 単位: 千平方メートル)

階層	2013	2014	2015	2016
1階建て	9,790.3	10,493.0	10,723.8	11,493.9
2階建て	723.8	752.8	646.1	625.3
3階建て	13.1	7.9	10.3	200.0
4階建て	32.2	21.4	85.8	71.7
5階以上	19.1	16.4	22.2	18.1

出典: ウズベキスタン共和国国家統計委員会
データは変更される場合がある。

アパートの平均賃料／住宅の平均購入価格*

賃貸

借主の要求に対応できるように複数の選択肢を持った多様な賃貸用住居が提供されている。価格は、物件の地域や面積により異なる。居住用建物内のアパートは、庭またはパティオ付きの個人住宅よりも安い。アパートの賃料は、地域、家具付きか否か、建物の状態、マーケットに近いか、公共交通機関利用時の交通費などの立地条件により変わる。賃貸する場合は契約書を締結する必要がある。

- ウズベキスタン人学生用の家具付きアパート(1ルーム)の間借りの場合: 300,000～500,000 ウズベキスタンスム(アパートの状態、インフラ、立地によってこれより高くなる場合がある)
- 1～2部屋の家具付きアパートの費用: 約810,000～2,500,000 ウズベキスタンスム以上
- 2～3部屋のアパート: 約1,400,000～3,300,000 ウズベキスタンスム以上
- 4部屋のアパート: 約2,500,000～4,500,000 ウズベキスタンスム以上
- 中央地区以外の地区の小さな庭付き住宅: 400～3,000 米ドル、建物の種類やオプションにより異なるが、中央地区ではこれ以上かかる。

いずれの家賃も、地域、地区、建物の種類および築年数によって異なり得る。また、洗濯機や空調、テレビ、衛星放送、ケーブルTV、インターネット、電子レンジ等のあらゆる種類の家電品が完備されている完全家具付きアパートや上質で洗練されたインテリアや細部装飾を施した高級アパートもある。

賃貸契約は、公証人により認証され、賃貸収入に課される賃貸税を支払うために租税委員会に登録する必要がある。オーナーと別段合意されていない限り、すべてのユーティリティサービス(電気、ガス、水道、使用可能な場合の暖房)の料金は、賃借人が支払う。

購入

市場は、一次不動産ファンド(新築)と二次不動産ファンドの市場(二次市場)の二種類に分けられる。

購入価格は、地域、建物の新旧、建物の階層数、都市インフラへの近さ、広さ、部屋数などの要素によっても異なる。個人住宅(一戸建て)に関しては、土地区画エリア、築年数、階層数、建物の種類、ウズベキスタンスタイルか欧州スタイルかなどの要素も加味される。

アパート

例として、80年代に建築された郊外の4階建て建物の4部屋付きのアパートは、約31,000米ドルであり、家具なし、設備付きキッチン、浴室、トイレ付きの新築建物で約150,000米ドルだが、建物のタイプによってはさらに高くなる。新築アパートの1平方メートル当たりの価格は、約450万～900万ウズベキスタンスムとなっている。

個人住宅(一戸建て)

80年代に建築された、中央地区以外の場所で、土地面積400平方メートル、平屋、4部屋、地階付きの住宅価格は、70,000米ドルあたりとなる。

中央地区(高需要地区)内の土地面積400平方メートル、平屋、4部屋、地階付きの新築住宅価格は、130,000米ドルくらいかそれ以上となる。

物件は非常に多い。建て替えるために解体される住居もある。多くの不動産代理店が存在しており、求めに応じて提案を行っている。

価格は、契約によって当事者間で決定される。

*-価格は、変動する場合があります、最終価格ではない。

住宅ローン、政府のサポート、方針等

ウズベキスタンでは、2006年10月4日付け「住宅ローンに関する」ウズベキスタン共和国法No.ZRU-58が施行された。住宅ローンは、今日一般的であり、特に、新築の居住用建物の購入の際に利用されている。

住宅ローンは、18歳以上で年金支給年齢以下のウズベキスタン市民に提供される。ローンを利用する者は、有職者でなければならず、正式な所得証明書を含む諸書類を提出しなければならない。住宅ローンは、銀行からのみ貸し出される。住宅ローンプログラムは、国営銀行および商業銀行により提示される。

銀行は、様々な住宅ローンを提案している。利率や頭金に違いはあるが、概して同様のローンを提案している。頭金は25%とされる。5年から12年の様々なプログラムの住宅ローンを提供している。利率は15～20%とされるが、頭金や他の条件によって変動する場合がある。-*

加えて、2007年5月18日付け「若年世帯向け物的心的支援のための追加措置に関する」ウズベキスタン共和国大統領令No.UP-3878により、若年世帯は、特別プログラムを利用することができる。このローンを利用するには、両配偶者ともに初婚で、30歳以下であるという特別な条件を満たす必要がある。ローン諸条件としては、頭金25%、再融資時の利率9%(変更される場合あり)、支払猶予期間は3年間、融資返済期間は15年である。

政府は、2017年から2021年にかけて、地方での更新モデルプロジェクトとして、手ごろな価格の住戸を建築する長期計画を実施している。この計画は、幅広い地方の住民に対しモダンで快適な住宅供給を急速に増やし、地方での土地資源の合理的活用と個人住宅建設のさらなる発展を確実にすることを目的としている(ウズベキスタンの地方住宅建設開発のためのアジア開発銀行(ADB)のプログラム。ADBは、第一次計画の枠内で2012年から2015年に実施されたウズベキスタンの地方住宅建設プロジェクトに資金を提供した。その時は、41,500戸以上の住宅が建築された)。

2017年から2020年にかけて都市に945戸の多層階住宅を建築する計画案が、開発段階にある。タシケント市、カラカルパクスタン共和国、地域中心部および主要都市の低所得者世帯のための住宅計画である。

(-*条件は変更される場合がある。)

2 住宅関連企業

ディベロッパー／建築会社

開発関連事業の需要増加により、会社数も増えている。下記に一例を挙げる。

Golden House
Vita Alliance
Murad Buildings
Nova Stroy
Real House
Perspektiva story invest
Bauraum Group
First Developing Group(関連会社)
Tulpor Qurilish Invest
Mega Stroy Tashkent
Nionil
Gabus(一時閉鎖中)
Contact Inform Group など

外国企業：

SOMANG DEVELOPMENT KOREA - 韓国
AYSEL - トルコ
Demir Group - トルコ

建築および建設活動は、国に登録する必要がある。



Somang D.K.(韓国)によるタシケントでの居住用複合建物の建設

資材の供給(供給方法、供給源)

大手合資会社「Uzstroyaterialy」(<http://uzsm.uz>)は、幅広い建築、建設資材を製造する会社で構成されており、セメント、ガラス、セラミックタイル、石膏、乾式壁、建築用ドライミックス、石膏ボード、壁材などを製造している。

政府は、建築、建設資材の国内生産を促し、産業のさらなる発展に特に注目している。「Kizilkumcement」、「Akhangarancement」、「Kuvayasycement」といった大手セメント製造工場が存在する。高機能ボイラー機器等に加えて、ほぼすべての資材が、ウズベキスタンで製造されている。

ロシアや中国、カザフスタン、トルコから建築資材の一部を輸入している会社もある。セメント、鋼線材、木材、セラミックタイル、壁紙、衛生陶器等を鉄道やトラックで輸入している。

装飾材産業も発展段階にある。新たな技術が注目されている。この種の製品を製造する新たな企業もウズベキスタンで開業している。人工の石材や大理石などの人工装飾材に対する関心も高まっている。

現地の製造業者および輸入業者

BINOKOR TEMIR-BETON SERVIS http://binokor.uz/ru/	多種類のコンクリート製品の製造業者
Ventum Plus http://ventumplus.com	建築用ドライミックス、水性塗料、アクリル系プライマー、PVA系接着剤の製造業者
SILKOAT Paint	内装塗料およびプライマーを製造しているウズベキスタンのトルコ資本の会社 外装塗料およびプライマー、外断熱システム、装飾外装コーティング、シルク石膏、エフェクトペイント、パテ、ワニス、絶縁材、木材、鉄鋼製品。タシケントに製造施設がある。
BAK TASH INTER-SERVIS www.baktash.uz	アセムブリー発泡体、取り付け用接着剤(液体)、シリコン、充填剤、木材用接着剤、クリーナー、塗料、屋根材、建築/建設用工具の輸入および販売業者
ART STONE www.artstone.uz	天然石(大理石、石灰華、花崗岩等)で作られる材料、室内壁、合成発泡体装飾資材、舗装版など市場で非常に一般的で需要の高い商品の製造業者
GRANMAR GROUP http://granmar.uz/gallery/	装飾用資材、プライマーなどの製品の製造業者
ZAFAR GRANITE MINING (外資) - http://zafargranitemining.uz/index1.html	花崗岩、赤色砂岩の鉱業会社。天然製品
ELITE Design www.oboi.uz	壁紙、床、その他の高品質装飾材料の小売業者(チェーン店)
Exclusive Parquet www.parket.uz/	寄木張り材、木造床、木造部材、ワニス、ラッカー、研磨剤ならびに床や階段の装飾/デザイン用商品の輸入および小売業者
National Stone www.nationalstone.uz	人工の石や大理石の製造業者
Osiyo Granit	大理石や花崗岩を使った製品の製造業者
Woodman Group http://woodman.uz	床材
OIKOS(イタリア) http://oikos.uz/ http://oikos-paint.uz/ http://decor-oikos.uz/	小売り、建設、設計センター
Perfect Construction Solutions www.glenbay.uz (Glenbay社傘下 - イギリス)	コンクリート製品用添加剤

上記のような会社が多数存在する。各製造会社は、作業チームを有して、建物の建築や装飾作業を行っている。加えて、独立して作業を行う多数の小規模な民間の個別チームや会社が下請業者として存在する。

3 コーディネーターによる分析

日本企業がウズベキスタン市場に進出する際に考慮すべき点

建築業界の急速な発展は、住宅建設の発展、民間資本にとってのビジネスチャンス、雇用の拡大、国内の建築資材製造産業の発展および基本的な住宅市場の成長への大きな推進力となり、資金の流れの拡大および貸付や住宅ローンの活性化に寄与した。

政府レベル

都市機能のためのインテリジェント都市開発や統合インフラ開発に関する構想については、日本の最高水準の都市文化や都市化を背景に反応を得られるかもしれない。

民間企業レベル

高い投資金額にもかかわらず、開発事業は収益性および評価の高い資本投資先の一つとなっている。建築資材のコストや低い人件費のお陰で、投資効率は非常に高い。居住用複合建築物の建設に関して、アパート部分の販売は、既に売上高と利益を計上しており、新たな住宅プロジェクトの開始に利用できる。こういったプロジェクトもまた、銀行の融資返済プログラムにより促進されている。居住許可制度の廃止により、首都に移住する市民が増えている。この制度の廃止は、価格を誇張しなくとも、競合会社に対する優れた販売戦略があれば満足な売上げを確かにするであろう。

建設資材の製造用機械や建設用クレーン等を含む建築、建設機械への需要は高い。

古い温水供給システムや暖房システムからの居住用建物の分離に関連して、天然ガスを使った効率的で経済的なボイラーシステム、太陽光発電システムといったユーティリティーシステムに対する経済的ソリューションにも関心がある。

「スマートホーム」システムへの関心も高まっている。

毎年、建築、建設産業に特化した大規模な展示会「UZBUILD」が開催されている。

