



住宅事情



タンザニア

BOP層実態調査レポート

- 調査実施日 2012年6月
- 調査場所: ルモ地区・ゲティ地区・テメケ地区・キノドーニ地区・ミコチェニ地区
- 撮影場所: ルモ地区・ゲティ地区・テメケ地区
- ヒアリング対象者
 - ・男性(32歳、警備員/月収1万円)/家族構成: 妻、子供1人
 - ・女性(43歳、仕立て屋/月収2万円)/家族構成: 夫、子供2人
 - ・その他 アンケート協力 15名

* タンザニアシリング換算レート 1円=約20タンザニアシリング
(2012年6月末日時点)

1. 家賃相場・支払方法

家賃相場

ダルエスサラーム州はキノドーニ区・イララ区・テメケ区
の3つの区からなる。概要は、右図の通り。

支払い方法

支払方法は3ヶ月・6ヶ月・12ヶ月とあるがほとんどが
6ヶ月前前払いである。かなり古く安い物件は3ヶ月前
払いもあり、少し家賃が高い物件になると12ヶ月前払
いが多い。家賃12ヶ月分は約1か月分の給料に相当
するので、この支払方法はかなり厳しいが、大家の方
も家賃を踏み倒されるわけにはいかないので、支払
いはかなり厳格に行われている。払えなければ問答
無用で出て行かなくてはならない。

家を借りる際には、まず仲介人から物件を紹介して
もらい、大家と賃貸契約を交わす。
ワンルームの仲介手数料はTsh20,000(約1,000円)
程度。敷金・礼金といったものはない。ちなみに、
ワンルームのセルフコンテナになると価格帯はかなり
上がり、Tsh120,000(約6,000円)~Tsh150,000(約7,500円)
あたりが相場になる。

※セルフコンテナ: トイレ等備え付けの部屋



キノドーニ区

ワンルームの相場:
Tsh35,000(約1,750円)

キノドーニ区は、いわゆる富裕層が住んでいる。

マゴメニ地区

マゴメニ地区はある程度
の大きさの企業で働く者や、
商売で多少お金がある
中間層が住んでいる。

キノドーニ地区

キノドーニ地区には、主に
政府関係者、外国人、
大規模なビジネスをしている
人々が住んでいる。

イララ区

ワンルームの相場:
Tsh25,000(約1,250円)

アラブ系タンザニア人の
コミュニティーがありザンジバル
島出身者の多くはここに
住んでいる。

テメケ区

ワンルームの相場:
Tsh20,000(約1,000円)

ダルエスサラームの最低所得層
の多くが住むのがテメケ区で
北部に比べ開発が遅れている。
南部出身者が多く住む。



2. 物件

BOP層の中でも各々がそれぞれの状況下で選択しているため、一概には言えないが、概ね下記の3パターンに分けることができる。お金さえ払えば物件は豊富にあり、借り手側に選択の余地はある。

●ワンルーム部屋一つ(長屋)

BOP層の多くの人がこのタイプの部屋に住む。長屋で6部屋から8部屋程度あり、中央に廊下があり両端に部屋がある。奥に中庭があり、そこで洗濯をしたり井戸端会議をしたりする。中庭の一番奥に共同トイレとシャワーがある。その横に台所として使用できる部屋があるところもあるが、廊下を台所として使用しているところが多い。



長屋の廊下

●ツールーム部屋二つ(長屋)

基本的にはワンルームと同じだが、部屋が二つになる。結婚したり子供ができたりすると二部屋ある物件に移る。このタイミングは個人の収入によるが結婚して小さい子供一人ぐらいたと、ワンルームに住んでいる人が多い。二部屋の物件を借りると単純に家賃は2倍になるため、多くは郊外へ移り住むことになる。しかし仕事場は中心部に集中しているため、郊外から通うことになり交通費もばかにならない。

部屋一つもしくは部屋二つにバス・トイレが付く物件もあるが、これは一つ上のランクに位置付けられている。BOP層が住みたい物件ではあるが、現状家賃との折り合いでこの物件に住むのはかなり難しい。



共同トイレ

●持家

持家に住んでいる人達は、親から譲り受けた・自分の親が建ててくれた・嫁の親が建ててくれた・使用人として働いているためあてがわれている、といった事情がある者のみ持ち家に住んでいる。この場合、親の経済力にもよるので一概には言えないが、多くの場合、二部屋とキッチン・バス・トイレといった作りが多い。日本のように、家を建ててからいろいろと維持費にお金がかかるわけではないので、親が家を建てた場合はそこまでの収入がなくとも持家を維持し、そこで生活することができる。いったん家を建ててしまえば、水は井戸を使い、あとは電気代だけで生活することができる。



一軒家



窓

3. 造り

壁はブロックを積み、仕上げにセメントで表面を整える。石膏ボードをつけたり壁紙を張ったりはしない。いわゆる打ちっぱなし状態で、場所によってはその上にペンキで色を付けているところもある。屋根はトタンを使用していて、天井には合板を張っているところもあるが、トタンのみのところも多い。窓はグリルが付いていて、その内側もしくは外側に網戸のようなネットが張ってあるか、金網が張ってある。枠付のガラス窓が入っているところはほぼない。ドアの施錠には備え付けの鍵を使用していたり、南京錠を使用したりしている。

泥棒対策は、ドアに鍵一つだけであとは特別な対策はしていない。長屋なので人目はかなりあり、常に誰かが見ている状況なので、部屋の中まで入ってきて物を盗っていくということはほぼないが、窓にはネットしかないため、そこから長い棒などを用いて携帯電話など小さく軽いものを盗まれることはある。



天井(屋根のみ)



天井(板あり)



4. 間取り & 家財道具

ワンルームは6畳～8畳ほどの広さ。まずは、2m×2mのキングサイズのベッドを一つ置く。ソファがある家は1.5m×2m程のソファを、さらに食器棚兼タンスがあれば置けるとところに置く。ほとんど通るスペースもないような間取りになるが、これが一般的な間取りである。テレビとコンポは隅のほうに何とか工夫して置く。ファンは天井から吊るすか、扇風機を使用している。調理する場所はないので廊下を台所として利用する。

BOP層が所有している家財道具は、概ね以下の7点。キングサイズのベッド・ソファ・扇風機・テレビ・コンポ・冷蔵庫・食器棚兼タンス。優先順位は状況によるが、キングサイズのベッドは必須で何よりも先に購入する。次にコンポを購入している者が多い。ラジオと音楽はかなり重要で、安価な中国製のコンポを多くが所有している。その次に購入するのはテレビという場合が若干多いようだが、先にソファを購入したり、冷蔵庫を先に購入する者もいる。



5. インフラ

電気は安定していないが、それぞれの家に引かれている。長屋の中でだいたい一人当たり月Tsh5,000/月(約250円)を出し合い、プリペイドの電気を購入するか、大家に支払い大家がまとめて支払う。上水道が整備されているところはあまりなく、井戸があれば井戸水を使い、一人当たり月々Tsh5,000/月(約250円)程度を大家に支払う。水を毎日使用する分だけ購入している者も多く、バケツ一杯Tsh100(約5円)である。廊下・トイレ・バスの掃除は当番制、ごみは外に共同のごみ置き場があり一杯になるとみんなでTsh5,000/月(約250円)出し合い持って行ってもらう。トイレの汲み取りは大家もちで、一杯になったら大家がバキュームカーを呼ぶ。

6. その他

休日の過ごし方は人それぞれだが、室内に暇をつぶす物がなく、狭く薄暗いため圧倒的に生活の中心は外になる。テレビを所有している場合は部屋でテレビを見て過ごすという者もいるが、たいていは室外で過ごし、女性であれば中庭や廊下で近所の人たちと井戸端会議を開き、男性は路上・道端を周遊することになる。

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、できるだけ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、ジェトロ及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。