

## インドネシア共和国における 住宅市場及び住宅金融に関する調査について

住宅金融支援機構 国際・調査部 国際業務グループ

住宅金融支援機構では、2018年に制定された「海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律」（海外インフラ展開法）等に基づく取組の一環として、2020年から本邦企業の関心が高い国々の住宅市場と住宅金融に関する調査を行っています。

2022年度はASEANで最大の人口とGDPを有するインドネシア共和国ジャカルタ首都特別州を対象として調査を行いました。

なお、本調査は住宅金融支援機構と協力覚書を締結しているインドネシアのPT Sarana Multigriya Finansial（第二次担当公社）との共同調査として行い、同国の公共事業・住宅省をはじめとした住宅分野のキーステークホルダーの皆様にもご協力いただいたほか、同国で低炭素アフォーダブル集合住宅の開発研究<sup>※</sup>を実施している広島大学とも連携し、現地で公共事業・住宅省を共同で訪問する等しております。

また、一般社団法人国際建築住宅産業協会と連携し、調査の内容について、4月に本邦企業向け説明会を行い、50名を超える皆様にご参加いただきました。

※2019年に国立研究開発法人科学技術振興機構にて採択された共同研究事業（「パリ協定による2030年目標に向けた高温多湿気候下のインドネシアにおける低炭素アフォーダブル集合住宅の開発」事業）  
同事業は、パリ協定による同国の温室効果ガス削減目標の達成に貢献することを目指すものであり、広島大学を中心に、名古屋大学、東京工業大学、鹿児島大学、信州大学、早稲田大学が参画している。

### 【調査の概要】

#### 1. インドネシアの住宅市場における課題構造

複層的な課題構造	課題認識
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); margin-right: 5px;">サプライサイド</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;">                     テーマ1. 都市化の進展と人口増加                 </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <b>都市化の進展と人口増加</b>                      急速な都市化率の上昇と都市部への人口流入・人口増加                 </div> </div>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); margin-right: 5px;">サプライサイド</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;">                     テーマ2. 深刻な住宅不足                 </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <b>深刻な住宅不足</b>                      人口増加に伴う住宅需要に対して供給量が不足しギャップが発生                 </div> </div>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); margin-right: 5px;">サプライサイド</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;">                     テーマ3. 住宅価格の継続的な上昇                 </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <b>住宅価格の継続的な上昇</b>                      需給ギャップの影響もあり、長期的・継続的に住宅価格が上昇                 </div> </div>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); margin-right: 5px;">デマンドサイド</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;">                     テーマ4. 住宅所有率の低下                 </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <b>住宅所有率の低下</b>                      住宅価格上昇の影響もあり、DKI ジャカルタでは住宅所有率が低下                 </div> </div>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); margin-right: 5px;">デマンドサイド</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;">                     テーマ5. 自己建築比率が高い                 </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <b>自己建築比率が高い</b>                      住民自身が建設した自己建築住宅の割合が高く、災害や安全面のリスクが存在                 </div> </div>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); margin-right: 5px;">デマンドサイド</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;">                     テーマ6. 住宅ローンへのアクセスが悪い                 </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <b>住宅ローンへのアクセスが悪い</b>                      住宅ローンの普及率が低く、口座保有率等の金融指標も低い水準                 </div> </div>
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); margin-right: 5px;">デマンドサイド</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #e0e0e0;">                     テーマ7. 持続可能な住宅金融制度の構築                 </div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div> <b>持続可能な住宅金融制度の構築</b>                      政府の財政負担削減、気候変動対策等に貢献する持続的な住宅金融制度の構築が必要                 </div> </div>

#### 2. インドネシア政府が提供する住宅金融プログラム

名称	概要
BSPS (Home Improvement Subsidies)	低所得世帯（全世帯の所得下位40%）を対象とした住宅改良支援プログラム。住宅建設のための資金援助、建材の提供、公共インフラの開発等を実施する。これまでは農村部での実施が中心であったが、都市部での展開も推進している。
FLPP (Housing Loan Liquidity Facility)	MBR向けの住宅金融支援プログラムであり、金融機関が顧客に5%の住宅ローンを提供するために、融資額の75%を最大20年間0.5%の金利で政府から調達できる（残りの25%は金融機関が独自に調達するか、SMFから4.45%の融資で調達できる）。
SSB (Interest Rate Subsidy)	金融機関が顧客に5%の住宅ローンを提供するために、実際の融資金利との差額を利子補給する制度。FLPPと異なり、資金調達は金融機関が独自に行う（本制度は財政負担が大きいため2020年に廃止）。
SUBM (Grants for Down Payment Assistance)	400万IDRを上限に、住宅取得時の頭金を政府が補助する制度。FLPPやSSBとの併用が可能。
BP2BT (Down Payment Assistance)	住宅取得時の頭金を政府が補助するプログラム。融資金利は金融機関が独自に設定。規則で定められている補助金の上限は住宅の種類によって異なり、土地付き住宅では4000万IDR、アパートの場合は6,000万IDRとなっている。

上記レポートの本編は、こちらのサイトでCHECK! ▶

<https://www.jhf.go.jp/files/400367005.pdf>

