

Special Feature

特集

3

フィリピン住宅事情と 政府による住宅政策 ～住宅不足への政府の対応～



国際・調査部国際業務グループ専任役

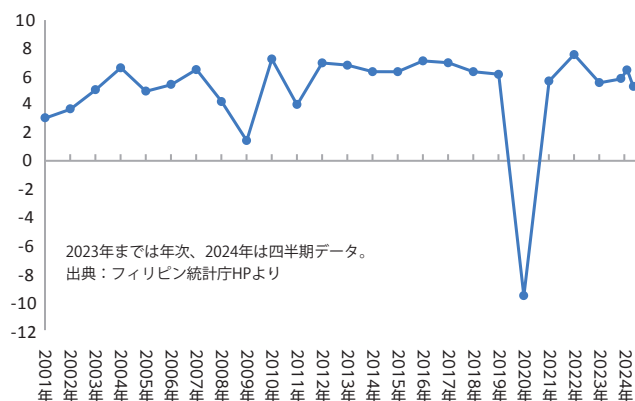
新村 昌 (にいむら まさし)

1989年上智大学経済学部卒業、同年住宅金融公庫入庫。
(一財)建設経済研究所米国事務所出向、国際・調査部国際業務グループ推進役等を経て2023年4月より現職。

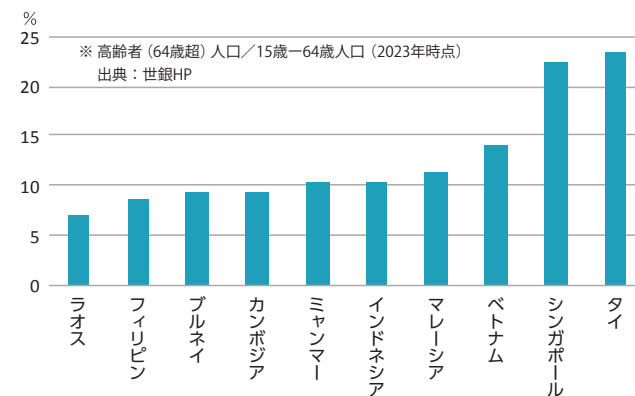
堅調に推移する経済と成長の潜在性

フィリピン経済は、パンデミックから回復し堅調に推移し、2021年から2023年まで5%超の経済成長を維持している(図表1)。一方、国民1人あたりの豊かさという観点からは、1人あたり国民総所得が4,230米ドルでASEAN各国中第6位で中堅的位置にある(2023年、名目値、世銀HPより)。人口構造からみると高齢者従属率は8.7%で、ASEAN各国中第2位(図表2)の低さとなっており、人口構造が若く、そのメリットを享受できる状態にある。

【図表1】GDP対前年伸び率(%)



【図表2】高齢者従属比率(※)



住宅市場の動向

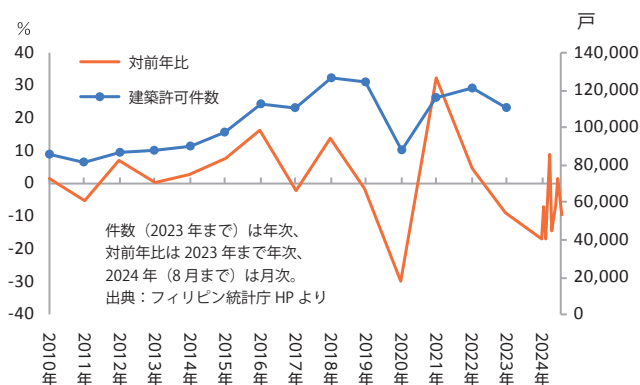
同国の住宅供給の規模は、5年ごとに実施される国勢調査(センサス)の住宅ストック数の増加から間接的に知ることができる(滅失・除却戸数が不明なのであくまでおおまかな概数)。ストック数が2015年の2,422万戸から2020年の2,850万戸へ428万戸増加したため、年平均約85万戸増加したこととなる(フィリピン統計庁HPより)。

足下の住宅市場の動向については建築許可件数からわかるが、そのカバー率はセンサスからみた住宅ストック数の増加戸数と比べて小さい。

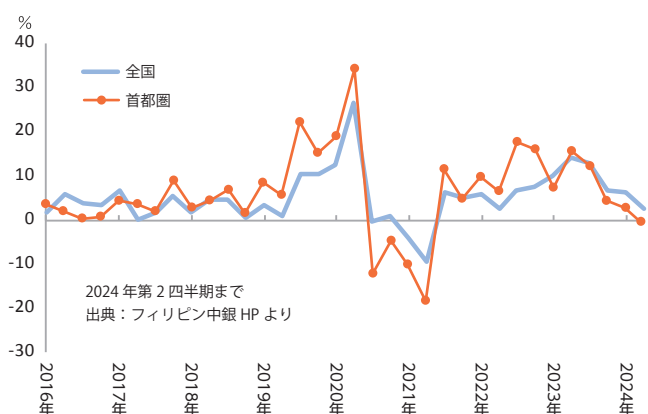
2023年の建築許可件数は110,532戸で対前年比マイナス8.7%、2024年の動きについても対前年で主にマイナスの動きが続いている(図表3)。また、住宅価格も横ばいまたは下落気味となっている(図表4)。これは2022年5月から2023年10月まで続いた中銀の政策金利引上げ、またこれを背景として住宅ローン金利が上昇または高止まりしていることが影響しているのではないと思われる^(注1)。

その後、政策金利は2024年8月に引下げに転じ、10月にも引き続き引下げが行われており、住宅市場には大きな問題は生じないものと思われる。

【図表3】 建築許可件数



【図表4】 住宅価格指数(四半期、対前年比)



住宅不足と課題

以上でみた統計は正規の手続きを経ている住宅取引をとらえたものだが、正規の手続きを経ていないため居住の安定性に問題があるインフォーマルな居住世帯が多く存在し、2023年6月時点で約375万戸の住宅が必要とされている。これはフィリピンの全世帯数が約2,637万世帯

(2020年のセンサス。フィリピン統計 HP より)であることを考えると深刻な問題である。上記必要戸数に多世帯居住等の要因^(注2)による住宅不足も含めると住宅不足の総計は約665万戸と推計されている^(注3)。

政府の政策

こうした住宅不足を解消するための政府による住宅供給政策は、以下のような対象住宅(以下「政策的住宅」)を、政府関係機関等が供給する、あるいは民間企業に供給させるものである^(注4)。

＜政府政策の対象となる住宅と価格の上限＞^(注5)

以下のうち、社会住宅及び経済住宅が低所得者及び平均的所得者向けとされている^(注6)。

- ・社会住宅 (Socialized Housing) : 戸建等の場合 85 万ペソ
- ・経済住宅 (Economic Housing) : 250 万ペソ
- ・低価格住宅 (Low-cost housing) : 490 万ペソ
- ・中価格住宅 (Medium-cost housing) : 660 万ペソ

＜政府関係機関等による住宅供給＞

- ・National Housing Authority (NHA) 及び地方自治体 : 危険な地域からの移住や環境改善に伴う移住の支援のための住宅供給、先住民への住宅供給 等。

＜民間企業による住宅供給＞

(Balanced Housing Development)

民間住宅開発について、戸建住宅等の団地の全開発面積または全開発費の最低15% (コンドミニウムの場合は5%)に相当する社会住宅の開発を求める規制制度。資金拠出等、社会住宅開発に資する他の代替的対応も認められる^(注7)。

また、供給された政策的住宅の取得を促進するため、政府関係金融機関による融資、民間金融機関による融資の促進を目的とした住宅ローン保証制度や民間住宅ローンの買取りを行っている。

＜政府関係機関等による住宅ローン供給等＞

- ・Pag-IBIG Fund : 一定期間積立を行った利用者を対象者として融資を行う機関。積立期間等、所定の条件を満たせば低所得者等が社会住宅を購入する際に優遇された条件で利用できる融資も用意されている。
- ・Social Housing Finance Corporation (SHFC) : 低所得者世帯の安定居住を目的とした住民団体への融資、都市部の低所得世帯の住宅取得支援を目的とした企業、地方公共団体等への融資 等
- ・National Home Mortgage Finance Corporation

(NHMFC)：認定デベロッパー等からの割賦販売債権^(注8)や民間金融機関等からの住宅ローンを買取る機関。同じ仕組みを用いて社会住宅の利用者へ優遇された条件の融資を提供している（NHMFCについては後述も参照。）。

- ・ Philippine Guarantee Corporation：一般住宅及び政策的住宅の取得を目的とし住宅ローンの元本と一定の利子の保証を行う。この他、事業融資一般の保証を行っている。

なお、前述の社会住宅供給を割り当てる制度の下では、勤労者等が住宅を必要とする都市及びその近郊において、土地取得費用等の問題のため価格上限におさまる住宅の供給が難しかった^(注9)。

そのため、2023年に政府の最重要施策（Flagship Program）と宣言された新制度4PH（Pambansang Pabahay Para sa Pilipino Housing Program）では、地方自治体等が土地を提供し主に政府機関等が開発主体となって社会住宅等を供給する方向である。なお、4PHの開始に伴う既存制度の変更や4PHの供給計画戸数等については現在検討がなされている模様である。

住宅政策において先進的役割を果たす NHMFC

NHMFCは1977年に創設された政府関係機関で、民間金融機関等からの住宅ローンの買取りを通じてフィリピンの住宅政策に貢献してきた。2009年には政府関係機関等としては初めて住宅ローンの証券化を行っている。さらに2016年にフィリピン初のリバースモーゲージを導入するなどフィリピンの住宅政策において先進的な役割を果たしてきた。近時では2021年に省エネルギー住宅のための住宅ローン（BALAI BERDE）を開始しフィリピンの省エネルギー施策をけん引している。

NHMFCと住宅金融支援機構は2019年に情報交換等を目的とする協力覚書を締結しており、BALAI BERDEの開発に際しては当機構から【フラット35】Sの導入・普及の知見をワークショップ等の場でNHMFCに提供している。NHMFCと当機構は今後も協力を継続し両国の住宅政策の課題に対応していくことが期待される。

なお、本稿を作成するにあたっては、NHMFCから多くの有益な情報及びご示唆を頂いており、最後に謝意を記して締めくくりとしたい。

（本稿の意見にかかる部分は筆者の見解であり、所属する組織の見解ではない）

- 注1 2022年5月の政策金利引上げ開始直前の2022年4月の住宅ローン金利は6.16%から8.27%のレンジであったが、2024年8月時点では7.38%から9.33%のレンジとなっている（フィリピン中銀のHPより）。
- 注2 住宅不足数は、地方自治体ごとに策定するLocal Shelter Plan（地方住宅計画）の中で推計されている。いくつかの都市の当該計画をみると、多世帯居住世帯、ホームレス世帯、不適切な居住状況・条件にある世帯（公害汚染地域居住、土地・住宅の法的使用権の不備、立ち退き対象者等）が住宅不足数への計上の対象となっている。このうち不適切な居住状況・条件で居住するものがインフォーマルな居住者としてされている。
- 注3 インフォーマルな居住世帯へ必要となる戸数及び住宅不足数の総計はthe SunStar Publishing Inc.の記事、"Higher ceiling on socialized housing to attract developers, help erase backlog faster"（2023年7月20日発表）より。
- 注4 本稿全般において別途の記載がない限り、住宅政策等についてはDepartment of Human Settlements and Urban Development（DHSUD）、NHA、Pag-IBIG Fund、SHFC、NHMFC、Philippine Guarantee Corporationのホームページから情報を取得している。また、本稿に記載された各制度等は本稿発表時までに変更されている可能性があるため内容については再度確認されたい。
- 注5 価格上限は、社会住宅及び経済住宅はDHSUDのホームページから、低価格住宅及び中価格住宅についてはPhilippine Guarantee Corporationのホームページからそれぞれ取得。
- 注6 経済住宅及び社会住宅の根拠法（BP220）によれば、当該住宅は平均的収入および低所得世帯向けとされており、それら世帯の総世帯収入の30%の負担で取得できる価格の住宅とされている。これを実際に確認するため、2023年の平均世帯年収353,230ペソ（フィリピン統計庁HPより）、NHMFCの社会住宅向けローンの融資条件（30年返済、融資率100%、当初5年間の金利3%・その後5.5%。NHMFCのホームページより。）、住宅価格を社会住宅（戸建等）の上限85万ペソとして返済負担率を計算すると、返済負担率が当初5年間は約12%、6年目以降は約15%となるため適切な購入・返済ができると思われる。
- 注7 共和国法第7279号・第10884号及びHLURB行政命令2018年2号より。
- 注8 フィリピンの分譲住宅販売においてみられる割賦販売契約によるもので、当該契約はcontract to sell（CTS）と呼ばれる。住宅の完成前、販売許可を監督官庁から得た段階で販売業者と購入者がCTSを締結し割賦払いを開始する。住宅完成後、販売業者と購入者は、売買契約を締結して所有権を移転し、代金の残金について住宅ローン契約を締結する。NHMFCがCTSを買取る場合は、住宅の完成後にCTSを販売業者から買い取り、販売業者が住宅ローンを組成後にNHMFCがこれを取得する。NHMFCのCTS買取りにより販売業者はローン実行前等の早期に代金を回収できる（以上、NHMFCからのヒアリングにより確認。）。
- 注9 フィリピン統計庁の資料「Statistics for Housing Policy」にある政策的住宅の供給推計及び需要推計からそれぞれの年平均値を求め比較すると、社会住宅及び経済住宅について供給が需要を大きく下回っている（下表参照）。供給と需要の推計対象時期がそれぞれ異なるため単純には比較できないが、傾向として社会住宅等の供給が不足していることが推測される。

（単位：戸）

	2011-2015年 供給推計 (A) ※	2016-2030 需要推計 (B) ※	年平均 供給戸数 (A) / 5年	年平均 需要戸数 (B) / 15年
社会住宅	80,971	1,369,181	16,194	91,279
経済住宅	440,347	2,509,718	88,069	167,315
低価格住宅	266,080	611,815	53,216	40,788
中価格住宅	232,335	78,705	46,467	5,247
高価格住宅	69,908	11,767	13,982	784
合計	1,089,641	4,581,186	217,928	305,412

※ 出典：フィリピン統計庁HPより