

## インドネシアにおける住宅金融の普及促進に向けた住宅金融支援機構の取組

住宅金融支援機構 国際・調査部 国際業務グループ

### 住宅事業者の海外進出と 住宅金融支援機構の国際業務

近年、海外事業の売上比率が高まる等、住宅事業者の海外進出が活発化しています。主な進出先としては、住宅需要が堅調でビジネス環境も比較的安定しているアメリカやオーストラリアに加え、経済成長と都市化の発展がめざましく人口増加も見込まれるアジアの新興国も注目されています。アジアの新興国は成長市場としての期待は大きいものの、法制度の整備が不十分であったり行政手続に不透明な点があったりと、安定した事業運営のためには課題もあります。

住宅金融支援機構（以下「機構」といいます）は、住宅事業者の海外進出を支援するため、新興国の住宅市場・住宅金融市場の基礎調査を行い、情報提供を行っています。また、新興国では住宅ローンが十分普及しておらず、住宅を購入できる層が限られていることから、住宅ローン制度の改善・普及を図るため、新興国の政府・政府関係機関に住宅金融に関する研修を行っています。

### 注目されるインドネシア

インドネシアは、堅調な経済成長を続けており、約2億8,000万人という世界第4位の人口を有する有望な成長市場として住宅事業者の関心が高い国のひとつとなっています。都市化も急速に進んでおり、都市部では年間100万戸以上の新規住宅需要があるとされていますが、供給が追いつかず慢性的な住宅不足が続いています。一方、購入者側に目を向けると、住宅ローンが普及しているとは言えず、特に中低所得者層の人々にとっては民間住宅ローンを使って住宅を取得することが容易とは言

えない状況が続いています。このため、住宅供給においては住民自身が建設する自己建築住宅が多く、違法建築や劣悪な建築品質が問題となっていますが、このような住宅は自然災害に晒される危険性が高く、安全性や衛生面の観点からも改善が求められています。

インドネシア政府は2015年から「100万戸住宅プログラム」により、主に低所得者向けを中心として住宅不足問題に積極的に取り組んできました。このプログラムの下で、中央政府、地方政府、不動産開発事業者等が低所得者向けを主とした住宅の建設・供給に取り組んでいるほか、政府による様々な住宅金融支援プログラムも提供されています。例えば、低所得者に低利な住宅ローンを出すための仕組みである住宅金融流動性ファシリティプログラム（FLPP）<sup>\*1</sup>、住宅取得時の頭金補助制度（SUBM）、公共住宅貯蓄制度（TAPERA）<sup>\*2</sup>等があります。これらのプログラムは、国民の円滑な住宅取得を支援する重要な役割を担っていますが、一方で政府にとっては大きな財政負担となっています。加えて、政府は、環境に配慮した住宅の普及も優先課題として掲げており、量的供給と質的供給（住宅の質の向上）の両立に政府予算をどのように活用していくのが課題となっています。

なお、今年10月に発足したプラボウォ政権は低所得者向けの住宅支援策を強化し、年間300万戸の住宅建設を目指すと言われています。

### インドネシアにおける機構の取組

機構は、2017年にインドネシアの第二次抵当公社<sup>\*3</sup>と協力覚書を締結し、住宅政策、住宅金融制度、住宅技術等に関して情報交換を行ってきました。2022年度に

## 【2024年10月に行った研修の様子】



は同社と共同で「インドネシア共和国における住宅市場と住宅金融に関する基礎的調査」<sup>※4</sup>を行いました。この調査では、同国の住宅政策、住宅市場及び住宅金融の現状及び課題について情報収集と分析を行い、事業者向けに情報提供を行いました。

2023年10月には、インドネシアの公共事業・住宅省、財務省、公共住宅貯蓄管理庁<sup>※5</sup>及び第二次抵当公社の職員向けに日本で研修を行い、日本における証券化住宅ローンのビジネスや環境に配慮した住宅の推進に関する講義を行いました。プログラムの一環として、研修参加者とインドネシア市場に関心を有する住宅事業者のワークショップも開催し、参加者同士で直接意見交換が行われました。加えて、同年12月には、機構は公共住宅貯蓄管理庁とも協力覚書を締結しています。

2024年8月には前述の覚書に基づいて、公共住宅貯蓄管理庁との間で、TOD<sup>※6</sup>に関するセミナーをジャカルタで開催しました。公共事業・住宅省、公共住宅貯蓄管理庁、第二次抵当公社、国営貯蓄銀行<sup>※7</sup>に加えて国家都市開発公社も参加し、日本のTODの取組や持続可能な都市開発について説明及び意見交換を行いました。

2024年10月には、昨年実施した研修を踏まえ、新たにインドネシア政府及び政府関係機関を日本に招へいし、アフォーダブル住宅とグリーン住宅金融に関する研修を行い、公共事業・住宅省、財務省、公共住宅貯蓄管理庁及び第二次抵当公社に加え、国営貯蓄銀行からも参加がありました。研修期間中には、日本の住宅政策や都市再開発についての講義を行い、住宅施策を担う公的セクターの役割や効率的な施策実施について意見交換を行いました。また、インドネシアのTAPERAと類似している財形貯蓄制度と財形住宅融資、フラット35、民間金融機関の住宅ローンのビジネスモデルや資金調達、ITシ

ステム開発について講義と意見交換を行いました。都市再開発事例やソーラーハウス工場の視察も行い、日本の技術への関心と理解を深めていただきました。

研修の講義は各分野の専門家の方々にご担当いただきました。ご協力いただいた方々にはこの場を借りまして深く御礼申し上げます。また、前述のインドネシア調査報告書をご覧になって、機構にインドネシアの住宅市場について問い合わせをいただいた株式会社ダイワテックとその海外進出支援を行っている愛知銀行にもご協力いただきました。

機構は今後も新興国の住宅ローンの普及促進のための研修や日本の技術の紹介を通じて、住宅事業者の海外進出の支援に資するべく取り組んでまいります。

- ※1 政府が金融機関に低利資金を提供し、金融機関が当該資金を活用して低所得者向けに低利の住宅ローンを出し出す仕組み
- ※2 全ての就労者が給与から積立てを行う仕組み。貯蓄者のうち低所得者層に該当する場合は、住宅取得時に積立金の一部を引き出すことができることに加え、低利の住宅ローンを利用することができる。
- ※3 住宅ローンの証券化を促進するため、インドネシア政府が全額出資により設立した国営企業
- ※4 住宅金融支援機構ホームページ（<https://www.jhf.go.jp/about/research/result-overseas.html>）参照
- ※5 FLPPの資金管理とTAPERAの管理運営を行う機関
- ※6 Transit-Oriented Developmentの略。公共交通機関の利用を前提として効率的で持続可能な都市を開発する手法
- ※7 FLPPを活用した住宅ローンの提供等の住宅ローン業務を中心に行っている国営銀行