

インド共和国における
住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査業務
ファイナルレポート

令和8年1月

独立行政法人住宅金融支援機構

<免責事項> 独立行政法人住宅金融支援機構は本資料の正確性・妥当性等の確保に努めておりますが、その保証をするものではなく、本資料に掲載された情報の利用によって利用者等に何らかの損害が発生したとしても、一切の責任を負うものではありません。

目次

主な略語用語集	9
0. Executive Summary	10
1. 調査の目的と背景.....	11
1.1 調査の背景	11
1.2 調査の目的と構成	11
1.3 調査対象地域.....	12
2. インドの概況.....	13
2.1 概要	13
2.2 人口	16
2.3 政治環境.....	17
2.4 経済.....	21
2.5 投資環境.....	25
3. 住宅政策	30
3.1 住宅政策に関する政府組織の概要	30
3.2 国家レベルの住宅政策の概要	31
3.2.1 Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY)	32
3.3 州レベルの住宅政策（マハラシュトラ州・2025年）	37
3.4 低・中所得者向け住宅（SWAMIH）ファンド	39
3.5 国際機関による支援.....	42
3.5.1 World Bank による低所得者向け住宅金融プロジェクト	42
3.5.2 World Bank によるタミル・ナードゥ州の住宅・居住地開発プロジェクト	43
3.5.3 IFC(国際金融公社：International Finance Corporation) によるグリーン・アフ ォーダブル住宅向けローンファンド	43
4. 住宅市場の現状	45
4.1 不動産市場の概観	45
4.2 住宅供給の現状	47
<販売住戸の推移>	48
<未販売住戸の推移>	50
<住宅価格、住宅価格指数(HPI)>	51
<住宅ディベロッパー>	54
<TODの動向>	55
5. 住宅開発における関連法規の概要.....	57
5.1 契約関連法	58
5.1.1 1872年インド契約法.....	58

5.1.2	1908年登録法	59
5.1.3	1899年インド印紙法	60
5.1.4	1958年マハラシュトラ印紙法	61
5.2	土地関連法	62
5.2.1	1882年財産移転法	62
5.2.2	1988年ベナミ不動産取引禁止法	63
5.3	住宅開発関連法	65
5.3.1	2013年公正補償・土地収用および移転再定住透明法	65
5.3.2	1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法	66
5.3.3	1963年マハラシュトラ州フラット所有権法	67
5.3.4	2012年マハラシュトラ州住宅法	68
5.4	不動産の開発・販売規制に関連する法律	69
5.4.1	2016年不動産開発規制法	69
5.4.2	1966年マハラシュトラ州都市地域計画法	70
5.4.3	1974年MMRDA法	71
5.4.4	2034年に向けた開発管理・促進規制	72
5.4.5	2016年破産倒産法	72
5.5	担保・執行法制	73
5.6	建設関連法（建築確認手続）	73
5.6.1	2016年モデル建築細則	73
5.6.2	2016年建築基準法	74
5.7	グリーンビルディング関連規制	75
5.7.1	2024年住宅エネルギー効率基準	75
6.	金融セクターの概要	76
6.1	金融包摂の現状	76
6.2	金融システム	77
6.3	銀行	78
6.4	ノンバンク	83
6.5	マイクロファイナンス	86
6.6	保険会社	87
6.7	資本市場	91
6.8	日系企業による資金調達	93
7.	住宅金融市場の現状	94
7.1	住宅金融制度	94
7.2	国家住宅銀行（NHB）の概要	95
7.3	住宅金融会社（HFCs）	102

7.4	住宅金融に関連した規制	103
7.5	住宅取得時のリテールファイナンス	104
7.6	住宅ローン商品の比較	106
7.7	建設資金調達	108
7.8	資金調達手法	110
8.	住宅市場及び住宅金融市場の発展に向けた検討	112
8.1	住宅市場及び住宅金融市場の課題	112
8.2	インド側からの要望	118
8.3	課題解決に向けた我が国の知見・経験・技術の活用の検討	119
8.4	課題解決に向けた提案（ロングリスト）	120
9.	参考資料：住宅関連法の詳細内容	122
9.1	契約関連法	122
9.1.1	1872年インド契約法	122
9.1.2	1908年登録法	124
9.1.3	1899年インド印紙法	127
9.1.4	1958年マハラシュトラ印紙法	129
9.2	土地関連法	131
9.2.1	1882年財産移転法	131
9.2.2	1988年ベナミ不動産取引禁止法	135
9.3	住宅開発関連法	137
9.3.1	2013年公正補償・土地収用および移転再定住透明法	137
9.3.2	1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法	138
9.3.3	1963年マハラシュトラ州フラット所有権法	139
9.3.4	2012年マハラシュトラ州住宅法	141
9.4	不動産の開発・販売規制に関連する法律	143
9.4.1	2016年不動産開発規制法	143
9.4.2	1966年マハラシュトラ州都市地域計画法	145
9.4.3	1974年MMRDA法	148
9.4.4	2034年に向けた開発管理・促進規制	150
9.4.5	2016年破産倒産法	152
9.5	担保・執行法制	153
9.6	建設関連法（建築確認手続）	153
9.6.1	2016年モデル建築細則	153
9.6.2	2016年建築基準法	155
9.7	グリーンビルディング関連規制	156
9.7.1	2024年住宅エネルギー効率基準	156

図表目次

図 1	インドの地図・国旗.....	13
図 2	ムンバイの行政区画.....	15
図 3	インドの人口推移.....	16
図 4	インドにおける人口ピラミッド（2024 年: 万人）.....	17
図 5	中央政府の構造.....	18
図 6	インドの行政区分.....	21
図 7	産業別 GVA 構成比.....	22
図 8	国・財別の輸出額構成比（2024 年度）.....	23
図 9	国・財別の輸入額構成比（2024 年度）.....	24
図 10	直接投資実行額構成比（インドへの直接投資額）.....	25
図 11	インドと諸外国の賃金コスト比較（2023 年）.....	27
図 12	NSWS のログイン画面.....	28
図 13	インドの不動産市場規模.....	45
図 14	インドの住宅市場規模.....	47
図 15	インドにおける住宅販売戸数.....	48
図 16	販売住宅戸数の地域別構成比.....	49
図 17	未販売戸数の地域別構成比.....	50
図 18	インド主要都市における住宅価格の推移グラフ（ルピー/㎡）.....	52
図 19	HPI の推移.....	53
図 20	ムンバイ＝アーメダバード高速鉄道プロジェクトの概要.....	56
図 21	住宅ローン市場規模（残高）の推移.....	104
図 22	土地の所有権記録に関する日本とインドの比較.....	114
図 23	金融機関による与信審査のイメージ.....	117
表 1	インドの基礎情報.....	14
表 2	省庁の一覧.....	18
表 3	住宅政策に関する政府組織、およびその役割の一覧.....	30
表 4	国家都市住宅・居住政策（2007 年）の概要.....	31
表 5	国家都市住宅・居住政策（2007 年）にて設定された主な目標.....	32
表 6	PMAY-U の概要.....	33
表 7	PMAY-U 2.0 の対象条件（世帯年収・住宅面積）.....	33
表 8	PMAY-U 2.0 の主な構成要素.....	34
表 9	PMAY-U 2.0 利子補助金制度の各種条件.....	36
表 10	PMAY-U の進捗状況（住宅提供）（2025 年 11 月 15 日時点）.....	36
表 11	PMAY-U の進捗状況（金融支援）（2025 年 11 月 15 日時点）.....	36

表 12	PMAY-G の進捗状況（住宅提供）（2025 年 12 月 14 日時点）	37
表 13	マハラシュトラ州住宅政策（2025 年）の概要	37
表 14	マハラシュトラ州住宅政策（2025 年）における主要な政策	38
表 15	SWAMIH Fund の概要	39
表 16	SWAMIH Fund I の適用事例	40
表 17	世界銀行による LIHF プロジェクトの概要	42
表 18	世界銀行によるタミル・ナードゥ州住宅・居住地開発プロジェクトの概要	43
表 19	IFC による H-Dream Fund への投資の概要	44
表 20	インド主要都市における住宅価格の推移表（ルピー/m ² ）	51
表 21	インドにおける主要な住宅開発事業者	54
表 22	住宅関連法の一覧	57
表 23	1872 年インド契約法の概要	58
表 24	1908 年登録法の概要	59
表 25	1899 年インド印紙法の概要	60
表 26	1958 年マハラシュトラ印紙法の概要	61
表 27	1882 年財産移転法の概要	62
表 28	1988 年ベナミ不動産取引禁止法の概要	63
表 29	ベナミ取引の種類	64
表 30	ベナミ取引のパターン	64
表 31	2013 年公正補償・土地収用および移転再定住透明法の概要	65
表 32	1971 年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法の概要	66
表 33	1963 年マハラシュトラ州フラット所有権法の概要	67
表 34	2012 年マハラシュトラ州住宅法の概要	68
表 35	2016 年不動産開発規制法の概要	69
表 36	1966 年マハラシュトラ州都市地域計画法の概要	70
表 37	1974 年 MMRDA 法の概要	71
表 38	DCPR 2034 の概要	72
表 39	2016 年破産倒産法の概要	72
表 40	2016 年モデル建築細則の概要	73
表 41	2016 年モデル建築基準法の概要	74
表 42	2024 年住宅エネルギー効率基準の概要	75
表 43	インドにおける金融機関の分類・事業者数	77
表 44	公営銀行、民間銀行の一覧	79
表 45	銀行セクターによる与信供与額、および構成比	80
表 46	日系大手 3 行（メガバンク）による支店・出張所一覧	80
表 47	優先セクター、および社会的弱者層の一覧	81

表 48	PSL に該当する住宅セクターの諸条件	82
表 49	ノンバンク金融会社 (NBFCs) の事業内容に応じた分類	84
表 50	ノンバンク金融会社 (NBFCs) の事業規模に応じた分類	85
表 51	住宅金融会社 (HFCs) の営業資産に関する規制の移行措置 (2024 年まで)	85
表 52	インド保険市場の概況	87
表 53	インド生命保険市場の概況	88
表 54	2024 年生命保険会社の保険料収入シェア	88
表 55	インド損害保険市場の概況	89
表 56	2024 年損害保険会社の保険料収入シェア	90
表 57	インド国内における証券取引所	91
表 58	BSE、および NSE の概要	91
表 59	NHB による HFCs 向けリファイナンススキーム	95
表 60	NHB によるリファイナンス残高の構成比 (金融機関別) (2025 年)	97
表 61	NHB による資金調達 (借入残高) (2025 年 6 月 30 日時点)	97
表 62	NHB による NHB 債 (公社債) 発行 (2024-2025)	98
表 63	2025 年 8 月発行 RMBS の概要	99
表 64	総資産規模上位 10 社 (HFCs) 2025 年 3 月末時点	102
表 65	LTV 規制 (LTV 比率、およびリスクウェイト)	103
表 66	住宅ローン市場規模の構成比 (金融機関別) (2025 年)	105
表 67	貸付額別の住宅ローン残高構成比 (金融機関別) (2025 年)	105
表 68	HDFC (銀行) が提供する住宅ローンの概要 (主な条件・2025 年 12 月)	106
表 69	LIC Housing Finance (HFC) が提供する住宅ローン概要 (主な条件・2025 年 12 月)	106
表 70	Godrej 社資金調達の状況 (単体ベース・2025 年 3 月末時点)	108
表 71	Lodha 社資金調達の状況 (単体ベース・2025 年 3 月末時点)	109
表 72	満期期間別の預金構成、および平均調達コスト (銀行分類別)	110
表 73	借入期間別の借入金構成、および平均調達コスト (銀行分類別)	110
表 74	住宅市場の課題の一覧	112
表 75	住宅金融市場の課題の一覧	114
表 76	インド側からの要望事項	118
表 77	課題解決に向けた提案 (解決策の案)	120
表 78	1872 年インド契約法の条項	122
表 79	1872 年インド契約法に関連する判例	123
表 80	1908 年登録法の条項	124
表 81	1908 年登録法に関連する判例	125

表 82	1899 年インド印紙法の条項	127
表 83	1899 年インド印紙法に関連する事例.....	128
表 84	1958 年マハラシュトラ印紙法の条項.....	129
表 85	ムンバイ都市圏 (MMR) 各地域の印紙税と登録料金.....	129
表 86	1958 年マハラシュトラ州印紙法に関連する判例	130
表 87	1882 年財産移転法に関連する凡例	131
表 88	インドにおける住宅ローンの種類.....	133
表 89	1882 年財産移転法に関連する判例	133
表 90	1988 年ベナミ不動産取引禁止法の条項.....	135
表 91	インドにおけるベナミ取引事例.....	136
表 92	2013 年公正補償・土地収用および移転再定住透明法の条項	137
表 93	1971 年マハラシュトラ州スラム地区 (改善・除去・再開発) 法の条項	138
表 94	「1971 年マハラシュトラ州スラム地区 (改善・除去・再開発) 法に関連する判例.....	138
表 95	1963 年マハラシュトラ州フラット所有権法の条項.....	139
表 96	1963 年マハラシュトラ州フラット所有権法 (MOFA) に関連する判例.....	140
表 97	2012 年マハラシュトラ州住宅法の条項.....	141
表 98	2016 年不動産開発規制法の条項.....	143
表 99	2016 年不動産開発規制法に関連する判例	144
表 100	1966 年マハラシュトラ州都市地域計画法の条項.....	145
表 101	1966 年マハラシュトラ州都市地域計画法で定められる開発負担金	146
表 102	1966 年マハラシュトラ州都市地域計画法に関連する判例.....	147
表 103	1974 年 MMRDA 法の条項.....	148
表 104	1974 年 MMRDA 法に関連する判例.....	148
表 105	DCPR 2034 の条項	150
表 106	2016 年破産倒産法の条項.....	152
表 107	開発業者による清算プロジェクトの取得事例.....	152
表 108	2016 年モデル建築細則の条項.....	153
表 109	2024 年住宅エネルギー効率基準の条項 (抜粋)	156

主な略語用語集

略語	名称
BMC	Brihanmumbai Municipal Corporation (ムンバイ市政公社)
EWS	Economically Weaker Section (経済的弱者層)
GST	Goods and Services Tax (サービス税)
HFC	Housing Finance Company (住宅金融会社)
LIG	Low Income Group (低所得層)
MCGM	Municipal Corporation of Greater Mumbai (ムンバイ市政公社) ※BMC と同義
MIG	Middle Income Group (中所得層)
MMR	Mumbai Metropolitan Region (ムンバイ大都市圏)
MoHUA	Ministry of Housing and Urban Affairs (住宅都市省)
NBFC	Non-Banking Financial Company (ノンバンク金融会社)
NCR	National Capital Region (デリー首都圏)
NHB	National Housing Bank (国立住宅銀行)
PLI	Primary Lending Institution (主要な貸出金融機関)
PMAY	Pradhan Mantri Awas Yojana (アフォーダブル住宅供給政策)
PSL	Primary Sector Lending (優先セクター貸出)
RBI	Reserve Bank of India (インド準備銀行)
RERA	Real Estate Regulatory Authority (不動産規制局)
(参考) インド特有の単位 (Lakh と Crore) について	
Lakh	Lakh : 10 万
Crore	Crore : 1,000 万 ※「Lakh Crore」と表記される場合は「1兆」を意味する

0. Executive Summary

本調査業務の要点は、以下のとおりである。

インド市場の多様性と州別特性

インドは28州それぞれで言語・文化・商習慣・規制が大きく異なるため、住宅開発・金融モデルは地域特性に応じてローカライズが必須である。特に土地権利や行政手続は州独自色が強く、事業展開には現地パートナーの役割が大きい。こうした多様性は参入障壁となる一方、都市・州ごとに異なる成長機会を生み出している。日本企業はインド全体ではなく、地域ごとの市場と捉え戦略設計することが求められる。

インド住宅市場の構造変化と主要テーマ

現在のインド住宅市場を規定するテーマは「都市再開発」と「郊外型タウンシップ開発」の2つとなる。ムンバイでは老朽建物（スラムを含む）の再開発が需要の中心となっており、土地制約の強さ（インフラが整備された利用可能な土地が少ない）が高い住宅価格の背景となっている。郊外では広大な土地を活用したタウンシップ開発が進み、住居・商業・教育を組み合わせた複合開発が増加している。2016年施行のRERA（不動産規制法）は販売・資金管理の透明性を高め、消費者保護を強化した。その結果、信頼性の低い中小ディベロッパーが淘汰され、健全な市場が構成されつつある。

インド住宅金融の課題と深化

インド住宅金融における課題として、所得証明が不十分なインフォーマルセクターへの融資が挙げられる。銀行・HFCs各社は現地訪問や事業実態確認、定性情報評価など独自の与信モデルを構築している。一方で住宅ローン市場は急拡大しており、それらインフォーマルセクターへの取組みは劣後している実態も見られる。なお、2025年1月にはRMBSの発行を担うRDCL¹が設立され、初めてのRMBS発行が行われるなど、住宅ローン証券化への取組みが本格化しつつある。

日本企業に求められる役割と貢献領域

インド側が日本企業に期待するのは、資金供給力と建設・施工技術という2つの領域である。銀行が土地取得融資を禁じられているため、日本の低コスト資金は開発の初期段階で大きな価値を持つ。また、耐震・耐久・省スペース設計、工期短縮を実現する施工技術はインドの開発課題と高い親和性がある。一方、日本企業の課題は意思決定の遅さであり、市場変動の速いインドでは適切なパートナー選定が鍵となる。

¹ Residential Mortgage-Backed Securitization Development Company Limited の略称

1. 調査の目的と背景

1.1 調査の背景

インド共和国（インド）では、1991年の経済自由化以降、都市化が急速に進展し、主要都市圏に人口と雇用が集中している。特に、ムンバイ大都市圏(MMR)、デリー首都圏(NCR)、ベンガルール、ハイデラバード、プネといった大都市では住宅価格の上昇が続き、実需を支えるだけの住宅供給、中でもアフォーダブル住宅²の供給が恒常的に不足している状況にある。

加えて、インドの不動産セクターは長年、土地取得手続の煩雑さ、開発許認可の遅延、資金調達の不透明性といった構造的な問題を抱えてきた。2018年以降はNBFC危機（IL&FSショック）や新型コロナウイルス感染症により、ディベロッパーの資金繰りが悪化し、住宅開発プロジェクトの遅延・凍結が各地で発生した。

しかしながら、近年は状況改善の兆しが見えており、パンデミック後の住宅需要の急回復に加え、RERA（不動産規制法）による業界の透明性向上、銀行・HFCs（住宅金融会社）による住宅ローン供給の拡大、金利安定などが追い風となり、不動産市場全体は回復基調にある。さらに、インド政府は住宅関連政策の強化を進めており、PMAY（Pradhan Mantri Awas Yojana）をはじめとする住宅取得支援制度、メトロ及び空港・高速道路をはじめとするインフラ整備の加速など、事業環境の改善につながる取り組みが進展している。

今後もインドは経済成長率と都市化率の上昇が続くと予測され、都市部における住宅不足は一層深刻化するとみられる。住宅問題の解消に向けては、中央政府や州政府が政策的な支援を強化するとともに、日本企業を含む民間ディベロッパーによる住宅開発への参画が期待されている。

1.2 調査の目的と構成

インド及び同国マハラシュトラ州ムンバイにおける住宅市場及び住宅金融の現状を確認することを通じて、現状及び課題を特定し、特定された課題に対して住宅金融支援機構（機構）が有する知見を活かして、インド政府（地方政府を含む）、政府関係機関、民間金融機関等に改善策の提案等を行うための基礎となる情報及び、本邦事業者がインドで住宅事業を行うに当たり参考となり得る情報を収集及び分析することを主たる目的とする。

本調査においては、日本国内でのデスクトップ調査に加え、インド現地での現地調査を通じ、

² 本レポートでは、中間所得層でも購入可能な価格帯の住宅を「アフォーダブル」と定義する

包括的な情報収集を実施している。機構は、2025年8～9月及び2025年11～12月の二回、ニューデリーおよびムンバイにおいて現地調査を実施し、現地機関とのディスカッションを行った。

1.3 調査対象地域

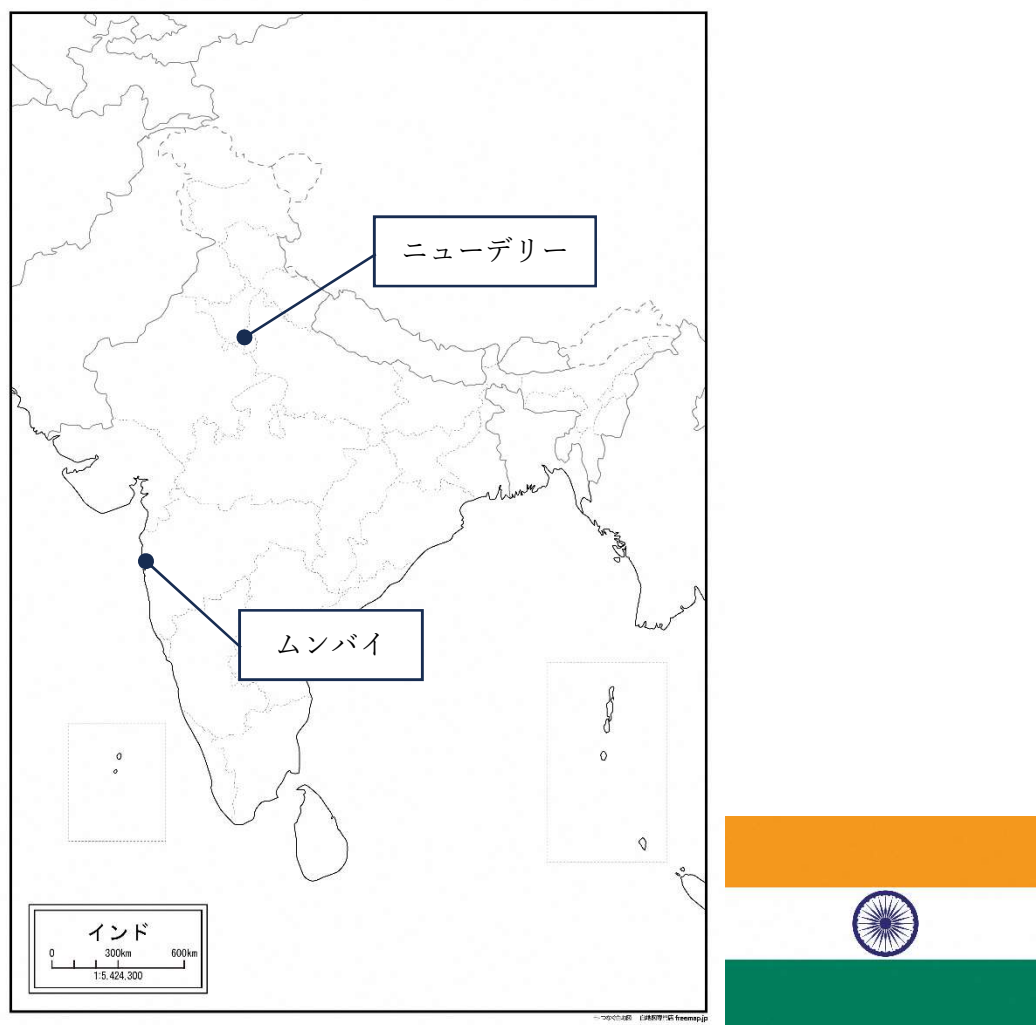
インド共和国 マハラシュトラ州 ムンバイ

2. インドの概況

2.1 概要

インドの正式国名はインド共和国（英語：Republic of India）であり、「三色旗（トリコロール）」として知られる国旗を有する。国土面積は約 328 万平方キロメートルで、日本の約 8.7 倍に相当する広大な国土を持つ。

図 1 インドの地図・国旗



出所) 白地図専門店、三角形

表 1 インドの基礎情報

人口	14 億 5,460 万人 (2025 年)
面積	328 万km ² (日本国土の約 9 倍に相当)
首都	ニューデリー ³
言語	ヒンディー語 (連邦公用語) その他、憲法で公認されている各州の言語が 21 存在
民族	インド・アーリア族、ドラビダ族、モンゴロイド族等
宗教	ヒンドゥー教徒 79.8%、イスラム教徒 14.2%、キリスト教徒 2.3%、シク教徒 1.7%、仏教徒 0.7%、ジャイナ教徒 0.4% (2011 年国勢調査)
通貨	インドルピー(ルピー) (1 ルピー≒1.74 円 (2025 年 12 月現在))
国債格付	BBB (S&P) (2025 年 12 月現在) ※2025 年 8 月に BBB-から引き上げ
政治	共和制
GDP	名目：3 兆 9,127 億ドル (2024 年) 一人あたり：2,697 ドル (2024 年)
実質 GDP 成長率	8.2% (2025 年 7-9 月期)
主要産業	農業、工業、IT 産業

出所) 公開情報

ムンバイはインド西部マハラシュトラ州に位置し、同州の州都であるとともに、インド経済の中核都市として重要な役割を担っている。都市圏人口規模ではデリー首都圏 (NCR) が国内最大であるものの、ムンバイ大都市圏 (MMR) が上記に続いており、インド有数の巨大都市圏の中心地となっている。

ムンバイの行政は、ムンバイ市政公社 (BMC: Brihanmumbai Municipal Corporation⁴) の管

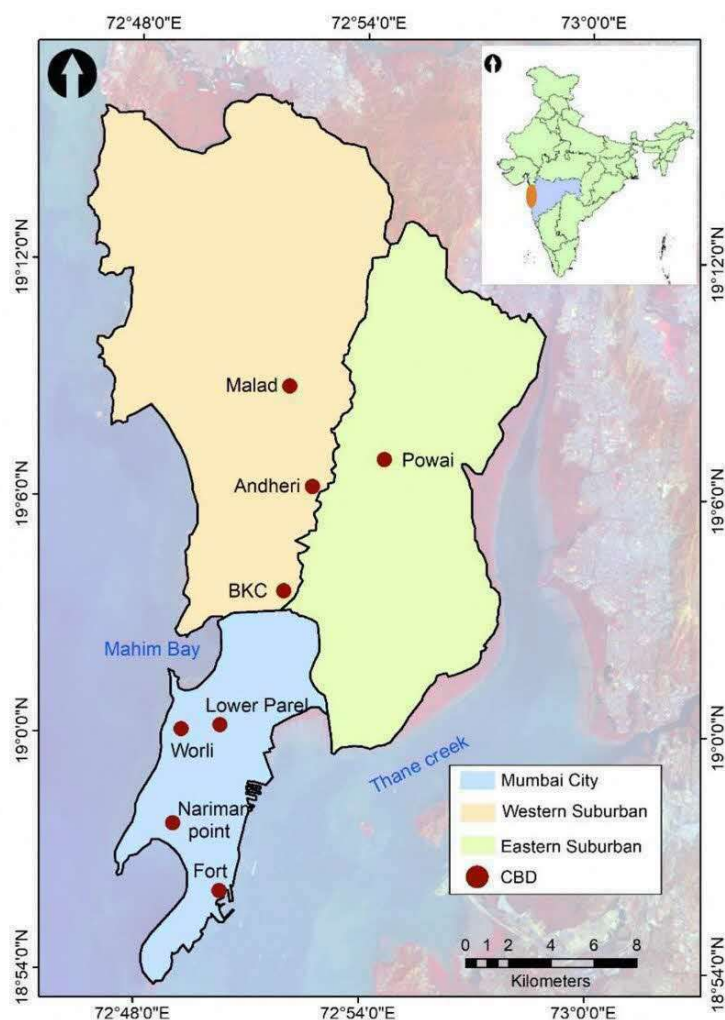
³ インド連邦直轄領の一つである「デリー」の呼称も広く一般的に使われているが、本レポートでは、インド政府が定める「ニューデリー」を首都として記載した

⁴ BMC は長らく MCGM(Municipal Corporation of Greater Mumbai)という別称を有し、いずれも同じ行政組織を指すものとして認識されてきた。2022 年 4 月の通達により現在は BMC が正式名称となっているものの、道路標識には依然として MCGM の表記が残っている等、実務上は 2 つの名称が共存しているようである

轄下に置かれている。公社が管轄する行政区域としては、ムンバイ市街県（Mumbai City District）およびムンバイ郊外県（Mumbai Suburban District）が該当する。下記地図では、市街県が”Mumbai City”、郊外県が”Western Suburban”および”Eastern Suburban”として表示されている。

なお、ここで注意する必要があるのは、インドにおいては行政区域と広域経済圏の 2 つの異なる概念が存在することである。これらの差異についての詳細は「2.3 政治環境」を参照されたいが、本レポートで単にムンバイと呼ぶ場合には、断りが無い限り行政区域としてのムンバイ⁵を指す。

図 2 ムンバイの行政区画



出所) Deepjyoti Das, et al. “Framework for comparative evaluation of car-sharing alternatives for urban and suburban regions: A case study of Mumbai”

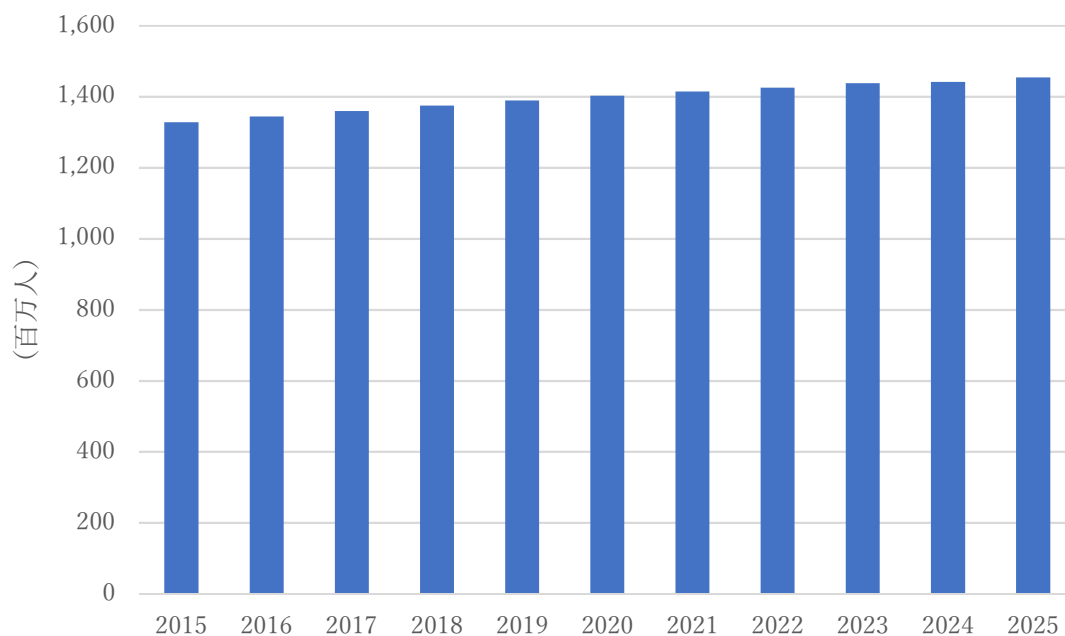
⁵ BMC が管轄する行政区域に等しい

2.2 人口

インドでは、「Census of India」と呼ばれる国勢調査を通じて、Registrar General & Census Commissioner (RGCCI⁶) が人口・住宅の実態把握を行っている。直近の国勢調査は2011年に行われ、次回調査は2021年に実施される予定だったが、新型コロナウイルス感染症の蔓延により延期が続いている。

下図では、2015年から2025年までのインドの人口推移を示している。インドの人口は2023年に中国を上回り、2025年には世界最多の約14.5億人に達したと推計されている。既述の通り、インドでは2011年以来国勢調査が実施されていないため、あくまでも推計値である点に留意されたい。

図3 インドの人口推移

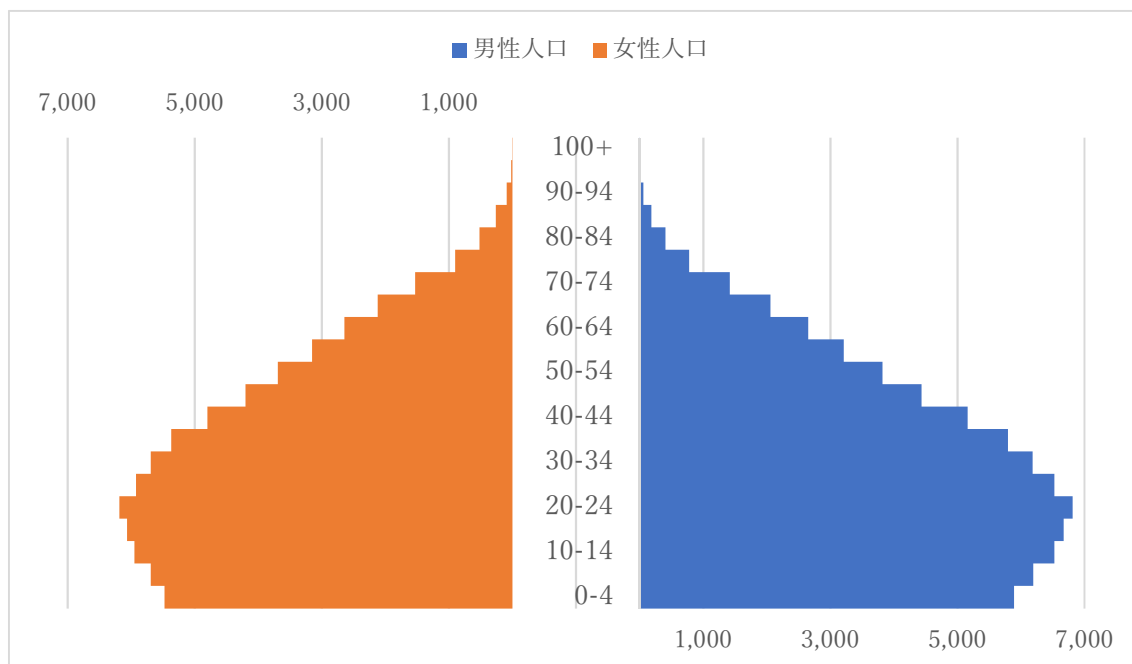


出所) Macrotrends

インドの人口ピラミッドは、発展途上国に見られる形状となっており、若年人口が高齢人口を大きく上回っている状態である。なお、中央の数値は年齢を表す。

⁶ RGCCI は、インド内務省に属する政府機関である

図 4 インドにおける人口ピラミッド (2024 年: 万人)



出所) United Nations

2.3 政治環境

インドでは連邦共和制が採用されており、インド憲法は1950年に施行された。日本と同様に三権分立制度となっており、国会が立法権、内閣が行政権、裁判所が司法権を有する。中央政府と州の管轄事項は憲法に定められており、対立が生じる場合には中央政府の法律が優先される。

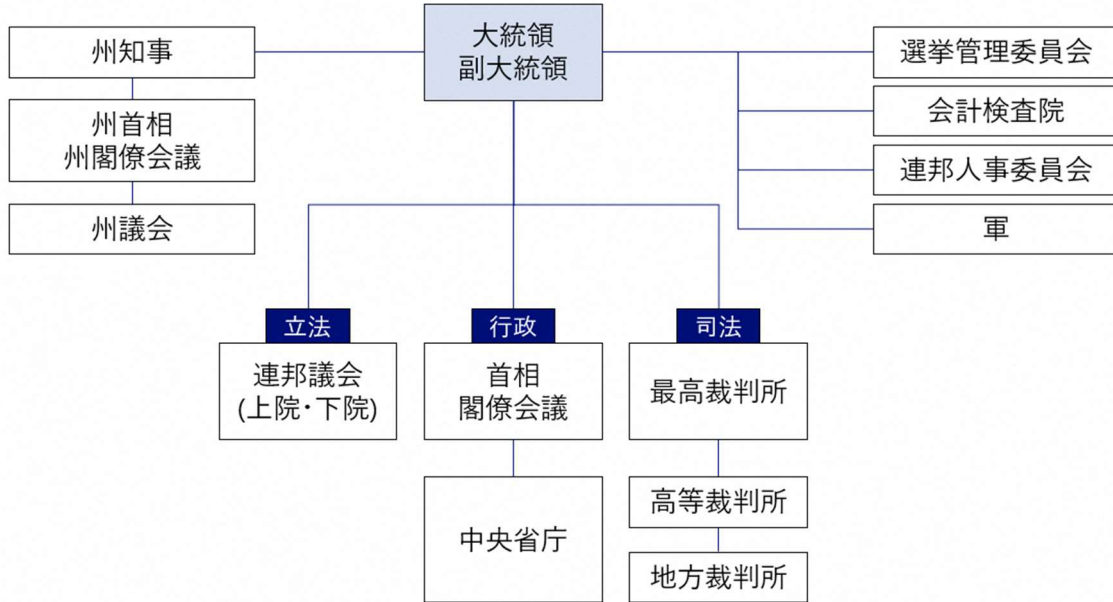
政治上の主要ポストは下記の通りである。インドでは議院内閣制を採用し、行政は首相が担い、大統領は国家元首として法案の最終的な裁可や首相・最高裁判所長官の任命などを担っている。

- ・ 大統領：ドロウパディー・ムルム
- ・ 首相：ナレンドラ・モディ

モディ首相はインド西部グジャラート州出身であり、インド人民党 (BJP) に所属する。製造業の振興を目指す「Make in India」政策 (2014年～) を推進したほか、デジタル政策の推進 (2015年～)、GST の導入 (2017年)、といったインド経済の成長を図る政策を進めた。また、新型コロナウイルス感染症拡大に対しては厳格なロックダウンを行い、感染の封じ込めを行った。2024年の総選挙では BJP は議席を大きく減らしたが、経済成長等の実績を背景に依然としてモディ首相の支持率は高い水準にあり、インド政治は安定的な状況が継続しているといえる。

インドにおける中央政府の構造を下記に示す。大統領を中心に、三権の分立が図られている。

図 5 中央政府の構造



出所) JETRO「アジア動向年報」、日刊インド経済

中央政府には、50 を超える省が存在する。2020 年には人的資源開発省が教育省 (Ministry of Education) に改称されたほか、2021 年には協同組合省 (Ministry of Cooperation) が設立されるなど、省庁再編も行われている。

表 2 省庁の一覧

日本語名	英語名 (アルファベット順)
農業・農民福祉省	Ministry of Agriculture and Farmers Welfare
アーユルヴェーダ・ヨガおよび伝統療法省 (AYUSH 省)	Ministry of Ayurveda, Yoga and Naturopathy, Unani, Siddha and Homoeopathy (AYUSH)
化学・肥料省	Ministry of Chemicals and Fertilizers
民間航空省	Ministry of Civil Aviation
石炭省	Ministry of Coal
商工業省	Ministry of Commerce and Industry
通信省	Ministry of Communications
消費者問題・食料・公共配給省	Ministry of Consumer Affairs, Food and Public Distribution
協同組合省	Ministry of Cooperation
企業問題省	Ministry of Corporate Affairs

文化省	Ministry of Culture
国防省	Ministry of Defence
北東地域開発省	Ministry of Development of North Eastern Region
地球科学省	Ministry of Earth Sciences
教育省	Ministry of Education
エレクトロニクス・情報技術省	Ministry of Electronics and Information Technology
環境・森林・気候変動省	Ministry of Environment, Forest and Climate Change
外務省	Ministry of External Affairs
財務省	Ministry of Finance
水産・畜産・酪農省	Ministry of Fisheries, Animal Husbandry and Dairying
食品加工産業省	Ministry of Food Processing Industries
保健・家族福祉省	Ministry of Health and Family Welfare
重工業省	Ministry of Heavy Industries
内務省	Ministry of Home Affairs
住宅都市省	Ministry of Housing and Urban Affairs
情報・放送省	Ministry of Information and Broadcasting
ジャル・シャクティ省	Ministry of Jal Shakti
労働・雇用省	Ministry of Labour and Employment
司法・法務省	Ministry of Law and Justice
零細・中小企業省	Ministry of Micro, Small and Medium Enterprises
鉱業省	Ministry of Mines
少数派問題省	Ministry of Minority Affairs
新エネルギー・再生エネルギー省	Ministry of New and Renewable Energy
パンチャーヤト制度省	Ministry of Panchayati Raj
議会問題省	Ministry of Parliamentary Affairs
人事・苦情処理・年金省	Ministry of Personnel, Public Grievances and Pensions
石油・天然ガス省	Ministry of Petroleum and Natural Gas
計画省	Ministry of Planning
港湾・海運・水路省	Ministry of Ports, Shipping and Waterways
電力省	Ministry of Power
鉄道省	Ministry of Railways
道路輸送・幹線道路省	Ministry of Road Transport and Highways
農村開発省	Ministry of Rural Development
科学技術省	Ministry of Science and Technology
技能開発・企業家省	Ministry of Skill Development and Entrepreneurship

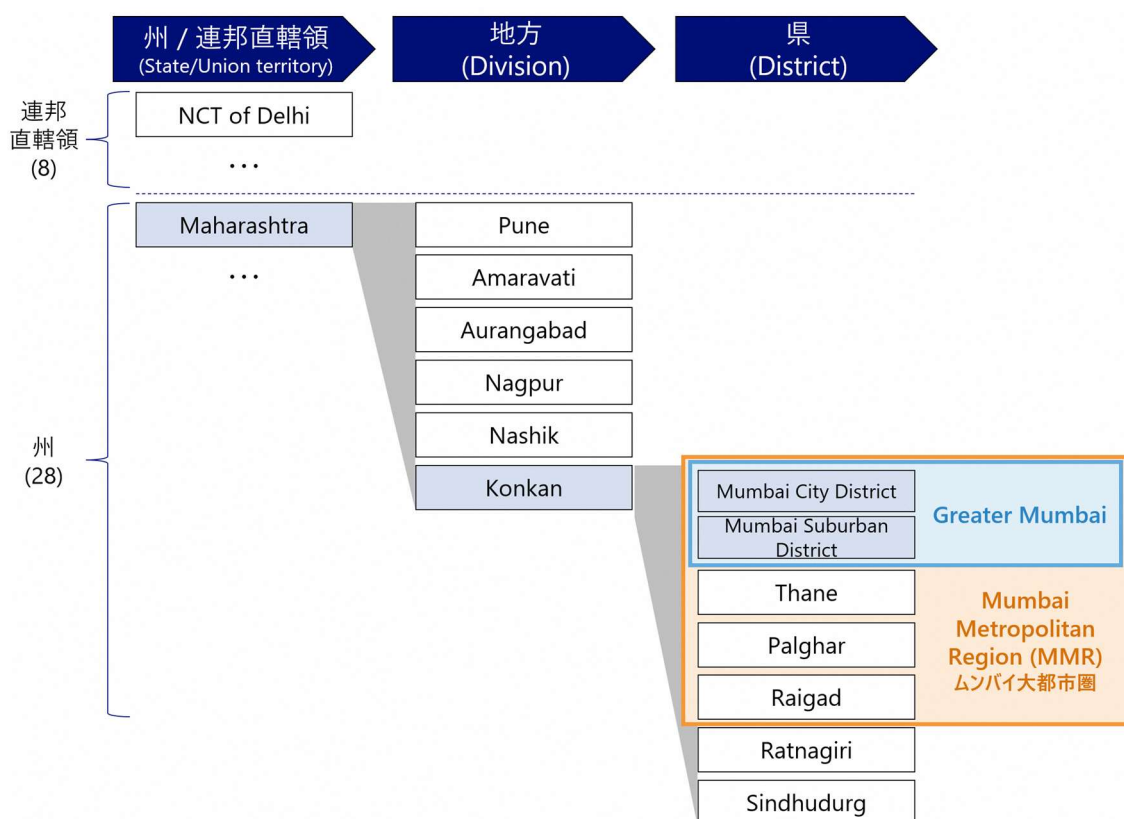
社会正義エンパワーメント省	Ministry of Social Justice and Empowerment
統計・事業実施省	Ministry of Statistics and Programme Implementation
鉄鋼省	Ministry of Steel
繊維省	Ministry of Textiles
観光省	Ministry of Tourism
部族問題省	Ministry of Tribal Affairs
女性・児童開発省	Ministry of Women and Child Development
青年問題・スポーツ省	Ministry of Youth Affairs and Sports

出所) JBIC 「インドの投資環境」

また、インドの行政区分は州・連邦直轄領、地方、県の3段階となっている。例として、ムンバイは「マハラシュトラ州」の「コンカン地方」に位置し、「ムンバイ市街県」及び「ムンバイ郊外県」によって構成される。これらがムンバイの行政組織たる BMC の管轄となるが、行政区画とは別の経済圏の概念⁷として MMR (Mumbai Metropolitan Region) が存在する。これはムンバイ大都市圏と呼ばれ、ビジネスの文脈では単にムンバイというと MMR を指すこともある。

⁷ 同様に首都ニューデリーにおいても、NCT(連邦直轄領)という行政区域のほかに、ハリヤナ州グルグラム(旧グルガオン)等を加えた NCR(国家首都圏)という広域経済圏の概念が存在する

図 6 インドの行政区分



出所) 公開情報

2.4 経済

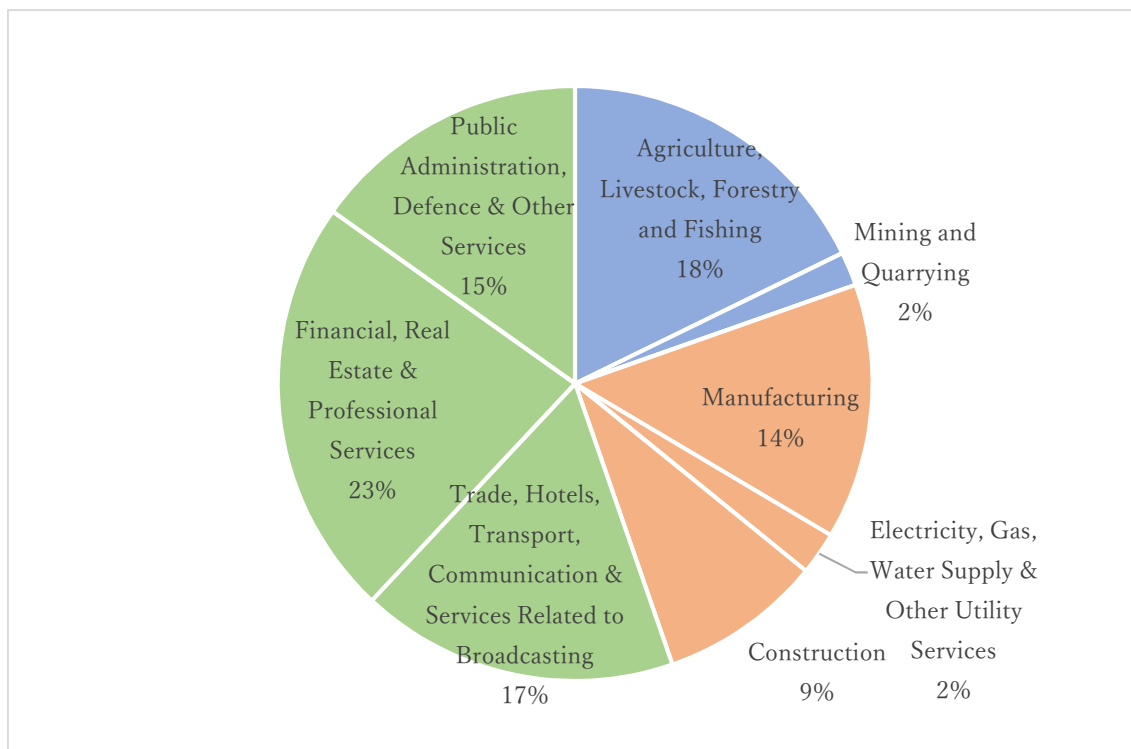
2025年のインド経済は、2024年に続き高い成長を維持している。世界経済が減速する中でも製造業・サービス業双方の成長が堅調に推移し、都市部では住宅需要が高まり、不動産開発・建設投資も回復傾向が続いた。これらが総合的に景気を押し上げ、インドは主要国の中でも高い成長率を維持している。

2025年7-9月期のGDP成長率は、統計省によると前年同期比で8.2%増加しており、6四半期ぶりの高水準となった。米国による関税措置を受けて見通しが不透明な中でも、底堅い成長を見せているといえる。

一方、インフレ率については、2025年11月時点で+0.71%（前年同期比）となっており、2025年1月（+4.26%）以降、低下傾向が見られている。また消費者物価指数（CPI）は2025年11月時点で197.9（2012年基準）となっている。GST（物品・サービス税）の引き下げが原因とみられ、物価が安定していることから、RBI（インド準備銀行）による利下げの可能性も報じられている。

インドの産業構造は、サービス産業（IT や金融・不動産等）が GDP の約 55%以上を占める点の特徴であり、経済成長の中心となっている。また、製造業・建設業などの二次産業によって GDP の約 30%前後が占められる傾向が続いている。農業・鉱業などの一次産業は依然として国民の雇用源であるが、GDP 比では 2 割弱と低下傾向にあり、構造的な経済転換が進んでいる。

図 7 産業別 GVA⁸構成比⁹



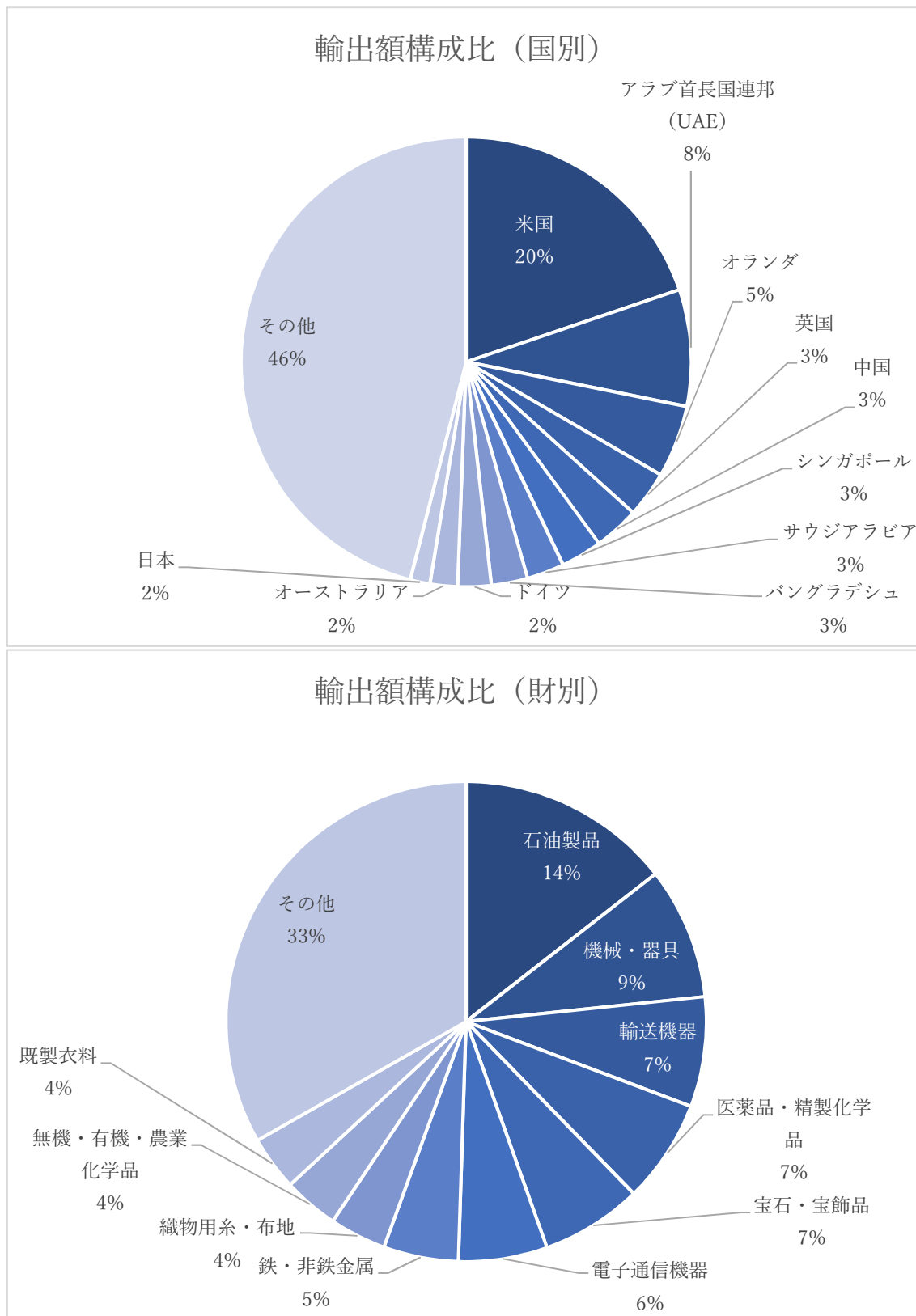
出所) Ministry of Statistics and Programme Implementation

2024 年度にインド最大の貿易相手国となったのは米国であり、中国をわずかに上回った。米国市場ではインド製の iPhone の割合が拡大しており、電子通信機器のほか、医薬品などの増加が輸出額の増加に寄与している。

⁸ 経済が創出した価値を表す指標。GDP=GVA+間接税-補助金で表される

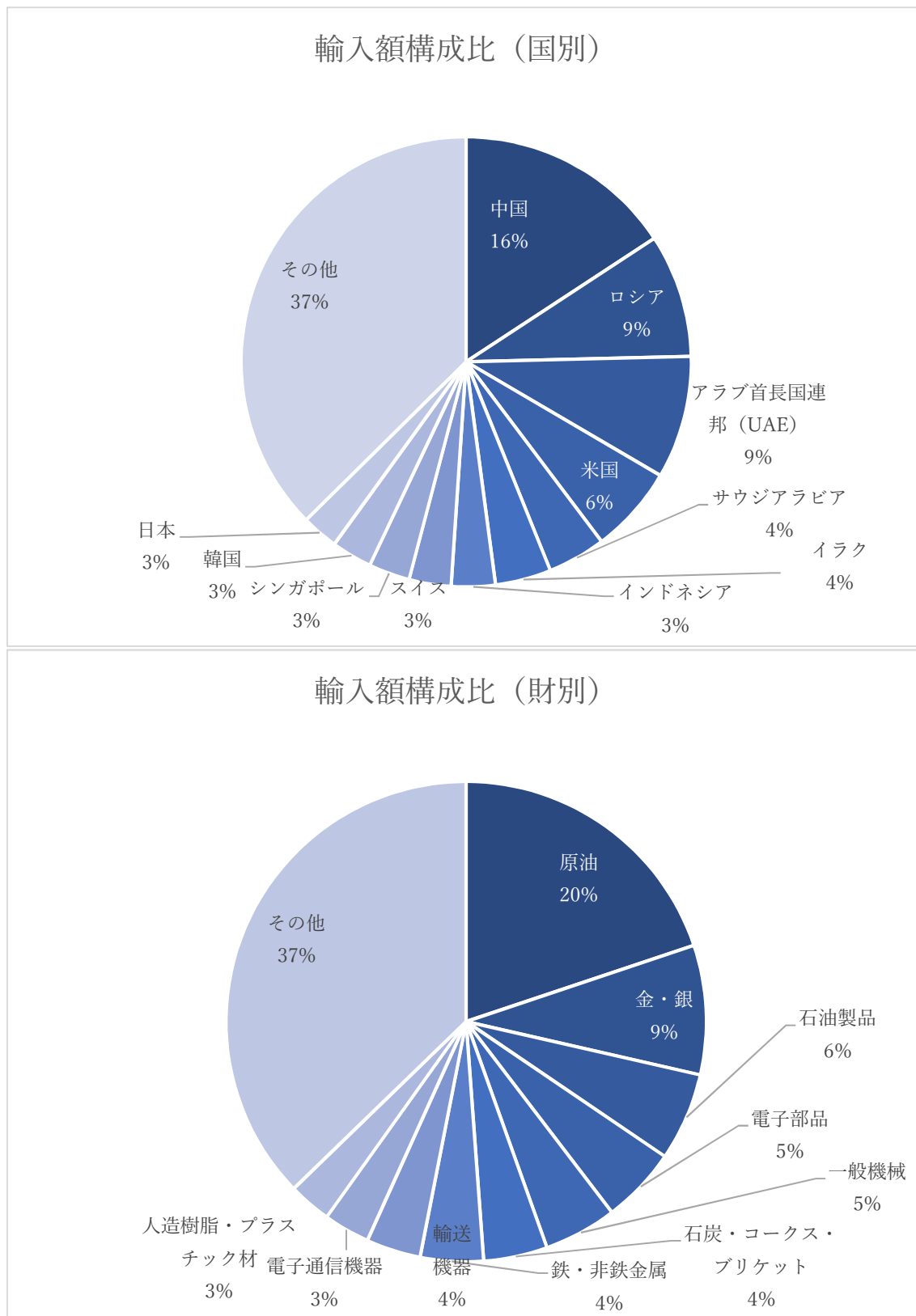
⁹ 第一次産業、第二次産業、第三次産業をそれぞれ青、橙、緑で色分けした

図 8 国・財別の輸出額構成比 (2024 年度)



出所) JETRO

図 9 国・財別の輸入額構成比 (2024 年度)

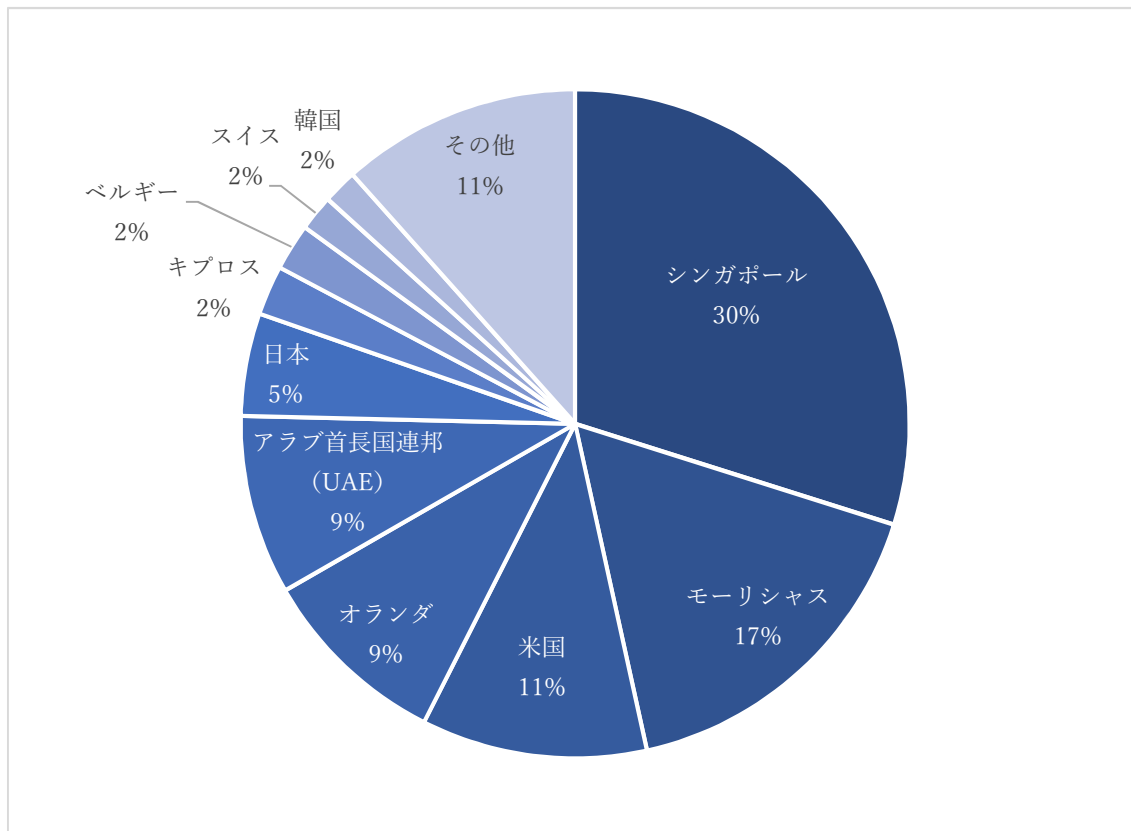


出所) JETRO

2.5 投資環境

2024年度のインドへの直接投資額¹⁰は、前年度比13%増の500億1,800万ドルとなった。前年比27%増となったシンガポールを筆頭に、モーリシャス、米国、UAEからの投資が拡大した一方、オランダや日本からの投資は縮小した。

図 10 直接投資実行額構成比（インドへの直接投資額）



出所) JETRO

日本企業によるインドへの直接投資は、1991年の経済自由化以降、本格的に拡大した。自動車・二輪車、電機、インフラなどの分野で生産拠点を求める日本企業の進出が進み、特に自動車産業において、マルチ・スズキ¹¹を中心として北インド地域を起点に投資が加速した。その後、インドの急速な市場拡大と中長期的な成長性を背景に、日本からの直接投資は2000年代後半に大きく伸び、近年まで堅調に推移してきた。

¹⁰ 実行額ベースでの集計値

¹¹ 1981年に設立された Maruti Suzuki India Limited 社の通称であり、日本のスズキが58%出資する自動車メーカー。インド政府による国民車構想を実現した民間企業として広く知られており、国内自動車販売台数のシェアでは約4割とインド首位を占める

ただし、直近では日本企業の新規進出はやや鈍化しているとの指摘もある。州ごとの許認可制度の複雑性、土地取得の難しさ、税制運用、インフラ整備の地域格差などが背景・課題として挙げられる。一方で、中国からの生産移管（China Plus One）に伴うサプライチェーン再構築の中で、インドは依然として重要な候補国として位置づけられている。

日本企業がインド進出を検討する際に、最も重視する観点の一つが人件費であろう。インド及び東南アジア諸国の賃金水準を比較すると、インドでは主要都市間の賃金格差が大きいことに加え、職能が高い労働者の賃金負担が相対的に大きい傾向が見られる。

下図では、国別・職種別に基本給を米国ドルで整理している。インド国内の主要5都市を比較すると、例えば製造業の中間管理職の賃金は、ムンバイがアーメダバードの2倍以上と大きな差がある。

一方で、職種間の賃金格差に注目すると、ニューデリーでは製造業の中間管理職の賃金がワーカーの6倍に達する（緑部「賃金格差」を参照）。これは、中国や東南アジア主要都市と比べても大きな格差であり、6倍を上回るのはパキスタンやバングラデシュなど、所得水準の低い国に多い。インドではワーカーの賃金水準が低い一方で、高度人材の賃金が相対的に高くなるため、高いスキルを持つ労働者に対する賃金負担は他都市に比べて重くなることがわかる。

また、ニューデリーやムンバイの賃金水準は、製造業のワーカーではフィリピン・マニラに近く、製造業中間管理職や非製造業ではタイ・バンコクやマレーシア・クアラルンプールに匹敵し、ベトナム・ホーチミンよりも高い水準となっている。

図 11 インドと諸外国の賃金コスト¹²比較 (2023 年)

国名	都市名	製造業			非製造業		
		ワーカー	エンジニア	中間管理職	賃金格差	スタッフ	マネージャー
インド	ニューデリー	261	510	1,573	6.0	628	1,727
	ムンバイ	328	944	1,852	5.6	712	1,971
	ベンガルール	280	625	1,451	5.2	585	1,368
	チェンナイ	236	397	854	3.6	405	1,126
	アーメダバード	252	478	827	3.3	-	-
中国	北京	1,369	1,856	3,161	2.3	1,576	3,199
	上海	1,124	1,304	2,509	2.2	1,441	2,978
マレーシア	クアラルンプール	431	867	1,650	3.8	922	1,978
タイ	バンコク	447	798	1,629	3.6	883	1,629
インドネシア	ジャカルタ	421	582	1,260	3.0	507	1,216
フィリピン	マニラ	272	409	1,092	4.0	594	1,481
ベトナム	ホーチミン	266	508	1,064	4.0	647	1,412
ラオス	ビエンチャン	210	360	771	3.7	530	1,253
カンボジア	プノンペン	222	408	1,003	4.5	530	1,343
ミャンマー	ヤンゴン	181	329	836	4.6	477	1,118
パキスタン	カラチ	158	517	1,202	7.6	310	700
スリランカ	コロンボ	123	302	554	4.5	422	969
バングラデシュ	ダッカ	115	257	704	6.1	425	967

出所) JBIC

インドにおける外資規制は、「2020 年統合版 FDI 政策」に内容が集約されている。

外資企業が留意すべき点としては、インドにおいては外国直接投資が禁止される分野

(Prohibited Sector) と出資比率上限等の条件付で許可される分野 (Permitted Sector) の 2 種類が規定されていることが挙げられる。また、外国直接投資の認可制度は、政府当局の事前認可を必要としない「自動認可ルート」と事前に個別認可を必要とする「政府認可ルート」の 2 種類が存在する。

JETRO によると、外国直接投資が禁止されている Prohibited Sector は、下記の通りである。

1. 宝くじ (民間・政府宝くじ、オンライン抽選などを含む)
2. 賭博 (カジノを含む) ※いかなる形態での外国技術協力も禁止
3. チット・ファンド (賭博事業)
4. ニディ会社 (互助金融会社)
5. 譲渡可能開発権
6. 不動産業またはファームハウスの建設

※不動産業とは、利益を得る目的で土地等の固定資産を取り扱うことを意味する。タウンシップの開発、住居/商業施設・道路・橋梁・教育機関・娯楽施設・都市・地域レベルのインフラやタウンシップの建設、および証券取引委員会 (不動産投資信託)

¹² 正規雇用者の月額基本給 (ドル) を表す。賃金格差は「製造業：ワーカー」と「製造業：中間管理職」の比率

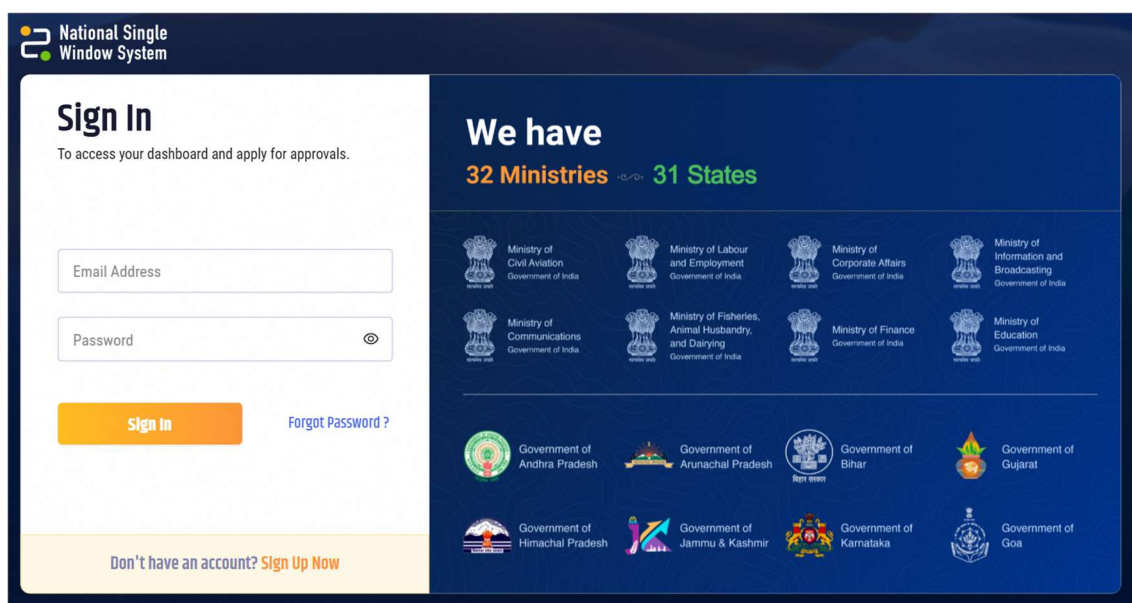
規則（SEBI (REITs) Regulations 2014）に基づく不動産投資信託は含まれない。また、譲渡を伴わない不動産の賃貸収入（不動産仲介業）も不動産業には該当しない。

7. タバコまたはその代替品から生成された葉巻、チェルート、たばこ、およびシガリロの製造
8. 原子力および鉄道事業（認められている業務以外）

一方、住宅開発・建築、工業団地、銀行等の金融サービスについては Permitted Sector とされ、一定の条件を満たすことで、外国直接投資が認められる。

外国直接投資の認可については、「自動認可ルート」となる場合は、投資開始後 30 日以内に RBI へ事後報告すればよいが、「政府認可ルート」の場合、インド政府の統合申請システム（NSWS: National Single Window System）に提出・審査を受ける必要がある。

図 12 NSWS のログイン画面



出所) National Single Window System

例えば、住宅・タウンシップ開発（FDI 項目 5.2.10）においては、政府ガイドラインへの準拠を前提として自動認可ルートにて外資企業が 100%出資可能である。ただし、外資企業がプロジェクトの完了前に出資金を本国へ送金する場合、出資金の拠出時期ごとに、拠出時から 3 年間のロックイン期間が設けられている（経過するまで送金不可）。

なお、不動産仲介サービスは不動産業に該当せず、自動認可ルートにて 100%まで外国投資が可能である。

<インドにおける日本企業のプレゼンス>

前述の通り、日本企業によるインド進出は1990年代に本格化し、その代表例は自動車メーカー・スズキが出資するマルチ・スズキである。他にもトヨタ・キルロスカ¹³や、ホンダ、日産、いすゞといった日系メーカーが相次いで進出しており、2024年度では日系5社が自動車市場全体の約50%のシェアを占めている。

一方で、現地調査では「インドにおける日本企業のプレゼンスは必ずしも大きくないのではないか」という指摘も得られた。マルチ・スズキはインド国内で圧倒的な認知とシェアを有するものの、それに続く存在感の大きい日本企業は多くはないのが実情である。特に一般市民の生活に身近な家電製品の領域では、韓国・中国メーカーの存在感が顕著である。

背景には、インドが旧イギリス植民地であったこともあり、国民の意識が欧米志向に寄りやすいという歴史的背景もあると考えられる。現地関係者に「日本企業に対して否定的なイメージはあるか」と問うと否定はされるが、総じて日本企業が身近な存在とはいえない状況がうかがえる。

もっとも、後述する通り、インドでは都市部における低～中価格帯住宅の開発が急務である。建設や施工面の品質・安全性に課題が見られる場面も少なくないため、現地に適応した形で日本企業が参入し、技術力を活かした価値提供を行う余地は十分に存在すると考えられる。

¹³ トヨタ自動車は1997年にキルロスカグループと設立した合弁メーカー。インド国内でのシェアは、マルチ・スズキ、現代自動車、タタ・モーターズ、マヒンドラ&マヒンドラに次ぐ5位

3. 住宅政策

3.1 住宅政策に関する政府組織の概要

インドの住宅政策においては、国家（中央政府）レベル、州政府レベル、および都市（地方）自治体レベル、の概ね 3 つの階層に応じた役割が担われている。インドにおける住宅政策に関する政府組織、およびその役割は以下のとおり。

表 3 住宅政策に関する政府組織、およびその役割の一覧

組織名	役割
住宅都市省 (MoHUA)	国家全体としての住宅・都市開発政策の策定・実施を担当し、Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY-Urban) などの主要な住宅計画を統括する省庁。
財務省 (MoF)	住宅および不動産に関連する財政、および税制政策を策定する。住宅計画に対する予算支援を提供するとともに、住宅ローンに対する税制優遇措置、金利補助、アフォードブル住宅プロジェクトを社会的インフラとしてみなすことによるインセンティブ等の設計を担う。
インド準備銀行 (RBI)	住宅ローン融資に従事する銀行、および住宅金融会社(HFCs)に対する規制策定を担う。金利、流動性、与信供与に関する規制を通じて、住宅需要に対するコントロールを行うとともに、住宅金融、および不動産エクスポージャーから生じる金融リスク、システミックリスクを監視する。
国立住宅銀行 (NHB)	住宅金融会社(HFCs)の監督機関、およびリファイナンス提供機関として機能。特にアフォードブル住宅におけるリファイナンスを提供。住宅金融に係る規制、各種市場データの収集（住宅価格指数など）、等、住宅金融市場における重要な役割を担う。
州政府	マハラシュトラ州政府、グジャラート州政府、等が該当。 中央政府による指針に沿って、州レベルでの住宅政策策定、土地の割当・配分、住宅プロジェクトの承認、州固有のアフォードブル住宅スキームの設計を担う。後述の州住宅委員会、および開発当局による政策実施に対する責任を有する。
都市自治体 /地方自治体	ULB (Urban Local Bodies : 都市自治体)、および Municipal Corporations (市当局に相当)。ムンバイでは、BMC: Bombay Municipal Corporation が、デリーでは MCD: Municipal Corporation of Delhi が該当。 中央、および州レベルで策定された住宅政策に従って、都市レベルにおける政策を策定し、各種認可と建築許可を管理する。また、各種インフラ（道路、上下水道、等）と都市（地域）計画を策定し、住宅プロジェクトやスラム再開発等を実施する。

州住宅委員会 /開発当局	ムンバイでは MHADA(Maharashtra Housing and Area Development Authority)、デリーでは DDA(Delhi Development Authority)が該当。各種住宅スキームの策定、住宅ユニットの割当て、受益者の選定管理、および州および都市レベルでの政策実施支援を通じて、アフォーダブル住宅の実施機関としても機能する。
-----------------	---

出所) MoHUA、MoF、RBI、NHB ウェブサイト

3.2 国家レベルの住宅政策の概要

「National Urban Housing and Habitat Policy」(国家都市住宅・居住政策)が2007年に策定された。当該政策は、都市における住宅・居住政策を定めたものとして、インド初の政策である。政策を通じて、都市部における貧困層、経済的弱者(EWS)、低所得層(LIG)に重点を置いた「すべての人に手頃な価格の住宅(アフォーダブル住宅)」の達成が目指されている。

また、インドにおける急速な都市化、および都市部における深刻な住宅不足に対応するため、持続可能な都市開発、土地、シェルター、基本的なサービスへの公平なアクセス、官民パートナーシップ、等の促進も当該政策にて図られている。また、各種利害関係者の関与、地域計画、住宅金融の拡充等を図りつつ、アフォーダブル住宅の供給を増やすためのインセンティブ付与を図ることが定められている。国家都市住宅・居住政策の概要は以下のとおり。

表 4 国家都市住宅・居住政策(2007年)の概要

制定年	2007年
所管省庁	インド政府住宅都市省(MoHUA)
主な目的	すべての都市部住民、特にEWSおよびLIGに対して、手頃、かつ質の高い住宅の提供を図る
対象層	経済的弱者層(EWS)、低所得層(LIG)、中所得層(MIG)
対象地域	インド全土の都市部

出所) NHB, National Urban Housing and Habitat Policy, 2007

表 5 国家都市住宅・居住政策（2007 年）にて設定された主な目標

目標	概要
都市計画	・都市部の貧困層に対して、住宅と基本的サービスを提供するための基本計画、およびゾーニング計画の定期的な更新を奨励
手頃な価格の住宅	・住宅、および都市インフラの開発を促進し、脆弱・経済的弱者層に対する補助金を通じて、手頃な価格の賃貸住宅と所有住宅を提供
資金フローの増加	・公的および民間の資金調達を活性化するため、革新的な金融商品の設計、および効果的なモニタリングを伴う、対象者を限定した財政支出を計画 ・土地、および金融へのアクセスに対する法的、財政的、行政的障壁の撤廃
空間的インセンティブ	・EWS/LIG のために 20~25% を留保すべく FAR (Floor Area Ratio : 容積率に相当) 緩和や、交通と住宅ニーズに対応するための譲渡可能な開発権 (TDR : Transferable Development Rights) など、新たな空間的インセンティブを設計・奨励
土地供給の増加	・経済的弱者や低所得者層のための住宅供給を促進するとともに、土地供給を増加させるため、国家レベル、および民間機関の役割・機能再編を促進

出所) NHB, National Urban Housing and Habitat Policy, 2007

3.2.1 Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY)

Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) は 2015 年に開始された住宅政策である。PMAY は、「すべての人のための住宅」提供を目指す政策であり、インド政府の主要な住宅プログラムとなっている。都市部、および農村部の住民に対して、基本的な設備を備えた手頃な価格の住宅（“プッカハウス”と呼称されるもの。恒久的な住宅としての構造をもつもの。）提供を図るものとなっている。

PMAY には大きく分けて二つのタイプ（都市部向け、および農村部向け）が存在する。住宅都市省 (MoHUA) が実施する PMAY-Urban (PMAY-U) と、農村開発省 (MoRD) が実施する PMAY-Gramin (PMAY-G) である。

PMAY では、州、および実際に政策を遂行する実施機関へのインセンティブ付与と、複数の機能提供（官民パートナーシップ、スラム再開発、補助金による住宅建設、等）を組み合わせた取組みが行われている。2015 年の当初導入以降、PMAY の対象者は拡大しており、中所得層を含むより多くの世帯を対象とし、PMAY-U 2.0 の下では、数百万世帯を対象とするように拡大・再編された（PMAY-U 2.0 は 2024~29 年にかけて実行されているもの）。一方、PMAY-G の累積目標は、2028~29 年までの継続を通じて、最大

4,950 万世帯の農村世帯を対象とするように拡大された。

表 6 PMAY-U の概要

制定年	2015 年
所管省庁	住宅都市省 (MoHUA)
主な目的	経済的弱者に対し、持続可能で手頃な価格の住宅を提供し、2022 年までに「すべての人に住宅」を提供することを目指す
概要	中央政府が支援する制度で、信用連動補助金制度 (CLSS : Credit Linked Subsidy Scheme) に基づく財政支援と利子補給により、経済的弱者層にプッカハウスを提供

出所) Groww “PMAY-Pradhan Mantri Awas Yojana”

PMAY の対象者条件 (主なもの) は、以下のとおり。

- ・インドのいずれの地域においても、本人名義または家族名義でプッカハウスを所有していないこと。
- ・インド政府、または州政府の住宅制度に基づく支援を利用していないこと。
- ・金融機関から PMAY-CLSS 補助金を利用していないこと。(二重利用の禁止)

また、年収区分や住宅面積に応じた条件も定められている。PMAY-U 2.0 の主な条件は以下のとおり。

表 7 PMAY-U 2.0 の対象条件 (世帯年収・住宅面積)

年収区分	世帯年収	住宅面積 (カーペットエリア)
EWS (経済的弱者区分)	~30 万ルピー	最大 120 m ²
LIG (低所得グループ)	30 万 ~60 万ルピー	
MIG (中所得グループ)	60 万 ~90 万ルピー	

出所) Pradhan Mantri Awas Yojana Eligibility 2025

3.2.1.1 PMAY-U

Pradhan Mantri Awas Yojana–Urban (PMAY-U) においては、民間事業者を含む各種利害関係者とのパートナーシップを通じて、都市部における基本的なサービスを備えた住宅を手頃な価格で提供することを図っている。当初、EWS/LIG、およびスラム居住世帯が対象とされていたが、PMAY-U 2.0 (2024 年から 2029 年に実施) では、中所得グループの世帯年収制限が厳格化される一方、住宅面積については一部の年収区分層にとって緩和される、と

いった変更が行われている。PMAY-U 2.0 では、民間金融向け優遇措置、印紙税/登録の優遇措置、および賃貸住宅へのインセンティブを付与するために、中央政府による各種支援が定められている。具体的には、デジタル活用(統合ポータル、受益者の特定・追跡機能、等)、供給側(AHP : Affordable Housing in Partnership、等)と需要側(補助金、購入支援、等)との組合せを図ることで、政策実効性の担保に重点が置かれている。

PMAY-U 2.0 では、適格な経済的弱者層 (EWS)、低所得層 (LIG)、および一部の中所得層 (MIG) 世帯を対象に、住宅ローンに対して約 18 万インドルピーの補助金が再導入された。当地におけるヒアリングでは、補助金の二重受給を図るために、金融機関を乗換える行為を防ぐ取組がなされたことで、より効率的な業務運営が可能になった、との意見が聞かれた。

PMAY-U 2.0 の主な構成要素は以下のとおり。

表 8 PMAY-U 2.0 の主な構成要素

構成要素	概要
①受益者主導の建設 BLC : Beneficiary Led Construction	<ul style="list-style-type: none"> ・自身が所有する土地に家を建設する EWS 受益者向け ・州政府による土地権利の割当 ・建設情報のジオタグ付加 ・住宅、インフラ整備によるスラム改良
②官民パートナーシップによるアフォーダブル住宅の供給 AHP :Affordable Housing in Partnership	<ul style="list-style-type: none"> ・公共/民間セクター/政府系機関による集合住宅プロジェクトを購入/利用する EWS 受益者向け ・公共/民間プロジェクトに対する中央政府によるインセンティブ ・スラムの再開発、またはスラム再定住（現地再開発そのものは ISSR : In-situ Slum Redevelopment が担う。）
③手頃な価格の賃貸住宅 ARH : Affordable Rental Housing	<ul style="list-style-type: none"> ・モデル-1:PPP、または公的機関による ARH 転換を通じた、空き家の活用 ・モデル-2:都市部の貧困層、働く女性、工業団地等の従業員、その他の適格な EWS/LIG 家族を対象とした、民間/公的機関による賃貸住宅の建設、運営、維持
④利子補給制度 ISS : Interest Subsidy Scheme	<ul style="list-style-type: none"> ・最大融資額 250 万ルピー（住宅価格 350 万ルピー）に対する利子分の補助金 ・5 年間にわたる補助金 ・EWS/LIG/MIG 向け補助金最大 18 万インドルピー

出所) PMAY-U “Operational Guidelines of PMAY-U 2.0”

①受益者主導建設 (BLC)

PMAY-U 計画における BLC（受益者主導建設）では、EWS（経済的弱者層）カテゴリーの適格世帯に対し、自己所有地での新たなプッカハウス建設のための財政支援が提供される。受益者は、国家建築基準（NBC）の安全・設計基準に従って、床面積 30～45 平方メートルの住宅を建設することが可能とされており、さらに、建設進捗に基づき 40:40:20 の比率で中央政府の財政支援が 3 回に分けて支給されることとされている。また、すべての住宅は CSMC（Central Sanctioning and Monitoring Committee：中央住宅建設管理委員会）の承認日から 12～18 ヶ月以内に完成させることとされている。なお、プロジェクト提案書では、建設の詳細な工程表を明記することが求められている。

②Affordable Housing in Partnership (AHP)

Affordable Housing in Partnership (AHP) では、州、都市、または民間機関との間でパートナーシップを通じて建設されたプッカハウスを所有するための財政支援(EWS 受益者向け)が提供される。AHP の下では、30～45 m²の住宅は、公的機関または民間機関によって建設され、適格な EWS 受益者に割り当てられることとされている。すべての AHP プロジェクトは、各種の法定承認を受けてから 24-36 か月以内に完了する必要がある、CSMC による承認から 3 か月以内に AHP としての承認を取得することとされている。

③低価格賃貸住宅 (ARH)

低価格賃貸住宅 (ARH) では、都市部の移住者、ホームレス、産業労働者、働く女性、その他の都市部の貧困層を含む EWS/LIG 受益者のための賃貸住宅への投資を、公的および民間団体に対して奨励するものとされている。住宅を購入しない、または購入する余裕がない層に対して、手頃な価格で衛生的な賃貸住宅の提供が図られている。

賃貸住宅は、公共または民間の事業者によって管理されることとされており、事業者は賃貸プラットフォーム（アグリゲーター）と連携して、賃借人の給与等から直接家賃を徴収することが認められている。なお、水道、電気、固定資産税、下水道などの自治体サービス料金は、通常の住宅プロジェクトと同じレートで徴収されることとされており、上乘せ徴収等が禁止されている。

④利子補給制度 (ISS)

利子補給制度 (ISS：Interest Subsidy Scheme)では、EWS、LIG、MIG の受益者に対して住宅ローンの利子補給を提供することで、アフォダブル住宅の取得を促進する中央政府のスキームが設計されている。住宅の購入、再購入、または建設のため、2024 年 9 月 1 日以降に承認および実行されたローンに対して適用される。

対象となる受益者は、期間 5 年以上のローンに対して、最大 18 万 ルピー(8.5%の割引率で NPV 15 万ルピー) の利子補給を受けることが可能とされている。主な条件は以下のとおり。

表 9 PMAY-U 2.0 利子補助金制度の各種条件

条件	EWS/LIG/MIG 向け条件
世帯年収	90 万ルピーまで
利子補給	年率 4%
適格な最大住宅ローン	250 万ルピー
最大住宅価格	350 万ルピー
最大カーペット面積	120 m ²
利子補給金の最大給付額:実績リリース	18 万ルピー

出所) PMAY-U “Operational Guidelines of PMAY-U 2.0”

なお、PMAY-U の進捗状況は以下のとおり。

表 10 PMAY-U の進捗状況（住宅提供）（2025 年 11 月 15 日時点）

	(百万戸)
許認可済み戸数	12.2
着工中戸数	11.4
完工戸数	9.6
入居済み戸数	9.3

出所) PMAY Urban “Achievement under PMAY-U & PMAY-U 2.0”

表 11 PMAY-U の進捗状況（金融支援）（2025 年 11 月 15 日時点）

	(兆ルピー)
投資枠総額	8.40
承認済み総額	2.05
実行済み総額	1.75
資金使途証書確認済み	1.65

出所) PMAY Urban “Achievement under PMAY-U & PMAY-U 2.0”

3.2.1.2 PMAY-G

Pradhan Mantri Awaas Yojana–Gramin (PMAY-G) は、2016 年 4 月に農村開発省によって開始されたもので、対象となる農村世帯に対してトイレやキッチン、電気、飲料水などの基本的な設備を備えたプッカハウスを提供することが目的とされている。当初、2016 年から 24 年にかけて 2,950 万戸を対象としていたものの、2024 年から 29 年にかけて、追加 2,000 万戸の建設に拡大され、累積目標（供給戸数）は 4,950 万戸となっている。

PMAY-G の進捗状況は以下のとおり。

表 12 PMAY-G の進捗状況（住宅提供）（2025 年 12 月 14 日時点）

	(万戸)
対象者登録済み戸数	3,964
ジオタグ登録済み戸数	3,940
着工戸数	3,863
完工戸数	2,921

出所) Ministry of Rural Development “Pradhan Mantri Awas Yojana- Gramin”

3.3 州レベルの住宅政策（マハラシュトラ州・2025 年）

州レベルでの住宅政策では、マハラシュトラ州における政策の調査を行った。マハラシュトラ州における住宅政策（2025 年時点の最新版）の概要は以下のとおり。

表 13 マハラシュトラ州住宅政策（2025 年）の概要

制定年	2025 年
所管省庁	マハラシュトラ州住宅局 Housing Department, Government of Maharashtra
主な目的	2030 年までにマハラシュトラ州の普遍的な住宅アクセスとスラムの解消
対象層	EWS、LIG、MIG、高齢者、働く女性、学生、産業労働者などの脆弱なセグメント
対象地域	マハラシュトラ州の都市部と農村部

出所) Government of Maharashtra “State Housing Policy”

同政策を通じて、マハラシュトラ州において深刻化する都市住宅の課題に対処するための包括的な戦略が提示されている。2030 年を目標として、すべての住民に対して住宅を提供する（賃貸、所有を問わず）ことを目指している。データに基づく計画、供給の強化、金融・規制改革を通じて、経済的弱者層（EWS）、低所得層（LIG）、中所得層（MIG）に適切で手頃な価格、持続可能で包摂的な住宅を確保するが図られている。

また、同政策では、グリーン建築の実践、革新的な建設技術、スラム再開発、賃貸住宅と特殊住宅（高齢者、女性、学生向け、等）、ビジネス環境の改善も図られている。

同政策では、経済的弱者層（EWS）と低所得層（LIG）のための社会住宅として、2030 年までに 350 万戸の住宅を建設するという目標を設定し、7,000 億ルピーの投資を見込んでいる。

表 14 マハラシュトラ州住宅政策（2025 年）における主要な政策

カテゴリー		概要
州住宅情報ポータル（SHIP：State Housing Information Portal）の創設		<ul style="list-style-type: none"> ・データ駆動型住宅政策立案のための中央集権型デジタルプラットフォーム ・需要・供給データを収集し、客観的な計画立案と手頃な価格の住宅供給を支援
住宅用地に適した政府所有地のランドバンク・データベースの創設		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅に適した政府・準政府所有地のランドバンク構築に向けた州全体調査を実施 ・2026年3月31日までに地区別データをまとめ、SHIP 経由でアクセス可能とする
高齢者向け住宅		<ul style="list-style-type: none"> ・住宅区域における容積率の緩和（FSI 2.5 追加）、太陽光補助金、開発費用の 1%GST 減免の提供
学生・働く女性向け住宅		<ul style="list-style-type: none"> ・土地価格の 15%を基準とした FSI チャージ、登録料・印紙税免除、GST1%、太陽光補助金及び技術革新助成金の提供
居住不適地における住宅の再開発		<ul style="list-style-type: none"> ・MHADA が再開発プロジェクト承認前に開発業者の財務能力を検証 ・故意の不履行、または不正行為を行った開発業者はブラックリスト登録し、いかなる会社名でも現行・将来プロジェクトへの参加が制限される ・開発業者が財政問題に直面した場合のプロジェクト資金調達のため、州再開発ファンドの設立 ・再開発承認前に、関連計画当局は 3 年分の家賃相当額をエスクロー口座に前払い金として確保、毎年当該口座へ各年度分の全額前払い家賃を預託させることを義務付け
スラム再開発について	10 エーカー以上の私有地におけるスラム再開発	<ul style="list-style-type: none"> ・土地取得手続きの迅速化 ・インフラ整備費、土地利用変更費について 50%の減免を適用 ・再開発ユニット／複合ビルに対する公共空間の不足分に対する課徴金の免除
	仮設住宅の建設	<ul style="list-style-type: none"> ・塩田やムンバイ港湾公社、およびその他の公共機関が所有する土地などへの仮設住宅建設
	追加 PAP の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・開発業者は、ヘクタール当たり 650 戸の最低要件を超える追加 PAP（Project-Affected Persons：開発によって影響を受ける者）に対して各種手当を提供する場合には、販売可能な FSI（容積率）を追加取得可能 ・隣接地または公共機関所有地を PAP やアメニティ建設に利用する場合、必要な承認を得れば FSI 優遇も付与可能

革新的な建設技術と資材	<ul style="list-style-type: none"> ・革新的な建設技術と環境配慮型手法を採用するプロジェクトに対し、技術革新のための助成金を支給 ・開発業者支援のため、地域に適した建築デザイン、建設資材の選択肢、助成金活用ガイダンスを提供するツールキット・マニュアルを提供
グリーンビルディングの取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・4,000 m²を超えるプロジェクトにおける省エネ基準 (Eco-Niwās Samhita) 準拠の義務付け、および太陽熱温水システムと屋上太陽光発電システムを備えた太陽光エネルギーシステムの設置
ビジネス環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> デジタル承認プロセスの効率化、ワンストップ窓口制度、農地から非農地への転換手続き（土地利用目的の変更）の簡素化、土地収用に関する明確なガイドライン、土地所有者への公正な補償、インフラ整備状況の改善など

出所) Government of Maharashtra “State Housing Policy”

3.4 低・中所得者向け住宅 (SWAMIH) ファンド

スワミファンド (SWAMIH: Special Window for Affordable and Mid-Income Housing の頭文字より) は、インド政府が立ち上げた最終段階の資金調達ソリューションであり、一時的な運転資金不足の問題に直面している住宅プロジェクト (低所得者向け・中所得者向け) を支援するものである。住宅購入者への引渡しを確実にするとともに、不動産セクターへの信頼回復と銀行・ノンバンク金融会社 (NBFC) への負担軽減を図るため、停滞した住宅不動産プロジェクトを完工させることが目的のファンドである。

同ファンドの当初総額は 2,500 億ルピーで、追加 1,250 億ルピーのオプションを含んでいた。インド全土で 8 万戸以上の住宅完成を支援し、引渡しの実現が懸念される住宅購入者を直接支援することが目指されている。2019 年の Propequity による調査では、約 1,500 プロジェクト (45 万戸相当) が停滞・苦境に陥っており、これらの滞留プロジェクトを完了させるには総額 5,500 億ルピーの資金が必要と推定されていた。スワミファンドの概要は以下のとおり。

表 15 SWAMIH Fund の概要

開始年	2019
スポンサー (出資者)	インド政府 (財務省)
アセットマネージャー	SBI Ventures Ltd.
目的	・ RERA 登録済みのアフォードブル住宅プロジェクトを完成させ、住宅購

	入者に確実に住宅を提供するための支援・融資を提供
主な適用条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ RERA に登録され、停滞している住宅プロジェクトのうち、純資産がプラスで、30%以上の建設が完了し、完成の可能性があるもの ・ アフォーダブル住宅プロジェクトが優先される

出所) SBI Ventures 「SWAMIH Fund」 ”

・ SWAMIH Fund I

SWAMIH ファンド I の実績として、ムンバイ、デリーNCR、プネ、ベンガルールなどの主要都市で 130 件以上のプロジェクトへの投資が承認された。

・ SWAMIH Fund II

SWAMIH ファンド II では、政府支援と銀行や機関投資家からの民間資本を組み合わせたブレンデッドファイナンスモデルが採用されている。財政的困難のため、計画が停滞している RERA 登録プロジェクトを中心として支援先の選定が行われている。

SWAMIHFund I の適用条件、および適用事例

プロジェクトがファンドによる支援対象となるには、以下の基準を満たす必要がある。

- ・ 資金が利用できない場合、停滞する、または停滞する可能性が高いこと
- ・ 利用可能な FSI/FAR の少なくとも 90%が、低価格住宅ユニットまたは中所得住宅ユニットとして開発されていること
- ・ 純資産がプラス（販売済み、および在庫分の住戸価値が、建設を完了してファンドが投資を行うための費用を上回る）
- ・ 建設と開発の少なくとも 30%が完了していること
- ・ 建設を完了するのに十分な資金がファンドによって賄えること
- ・ RERA 登録プロジェクトの一部であること

さらに、ファンドは主に、プロジェクトの資産とキャッシュフローに優先権を有する非転換社債（NCD：Non Convertible Bonds）として投下される。この資金は、停滞しているプロジェクトの完了目的、および承認された目的にのみ使用されるものが可能とされている。

表 16 SWAMIH Fund I の適用事例

プロジェクト名	所在地	年	開発者名	投入金額規模 (10 億ルピー)	受益者 (住宅 購入者)
Rivali Park Wintergreens	ムンバイ	2020	CCI Projects Pvt Ltd.	~1.2	683 人

6 projects of Amrapali Group	ノイダとグ レーター・ ノイダ	2020	Amrapali Group	6.5	~6,950 人
Lodha Upper Thane	セイン	2020	Macrotech Developers Ltd.	0.75	1,165 人
Pyramid Urban-67A	グルグラム	2021	Pyramid Infratech Pvt Ltd.	0.4	1,130 人
SS Leaf	グルグラム	2020	SS Group Pvt Ltd.	0.85	670 人
MK Gabino	ムンバイ	2020	AR Amboli Developers Pvt Ltd.	0.25	105 人、およ びスラム居住 者 152 人
Zen Residences	グルグラム	2021	Advance India Projects Ltd.	0.1	212 人
The Marquise	ベンガル ール	2021	Barmecha Realty Pvt Ltd	0.14	41 人

出所) SBI Ventures

インド政府の専門家の 1 人によると、上述のように、SWAMIH Fund は困難な住宅プロジェクトを支援するために設立されており、SEBI に登録された代替投資ファンド

(Alternate Investment Fund) として扱われている。SWAMIH Fund I は成功したものと見なされており、SWAMIH Fund II へと引き継がれていると考えられている。困難な状況にあるプロジェクトの開発のために、官民両セクターの銀行のコンソーシアムによってファンドが設立されている。

また、SWAMIH Fund はインド国立銀行の子会社である SBI Ventures の支援を受けており、市場からの高い信頼性を有しているとの見方も聞かれた。ファンドを通じて、停滞している住宅プロジェクトの完工を図るため、開発業者に対して低利融資が提供されている。ファンドの目的は、ディベロッパーに対する支援ではなく、大都市圏で手頃な価格の住宅を購入する人々に対する支援とみなされている。SWAMIH Fund I は黒字で終了し、SWAMIH Fund II は現在、投資家からの投資に対する上限を撤廃することで政府の負担を軽減し、運営されている。同ファンドは SBI Ventures を通じて中央政府から資金を受け取り、プロジェクト固有の金利と投資比率を適用してマハラシュトラ州の多数の困難なプロジェクトを支援し

てきた。

3.5 国際機関による支援

3.5.1 World Bank による低所得者向け住宅金融プロジェクト

インドでは急速な都市化と産業の成長により、低所得者やインフォーマル労働者の住宅不足が生じている。これらの人々は、インフォーマルな収入（特に非定期的な収入）や担保を差入れることができないことによって、金融へのアクセスが制限されてきた。

この問題を受けて世界銀行は、低所得者向け住宅金融（LIHF：Low-Income Housing Finance）プロジェクトを実施した。このプロジェクトでは、低所得世帯向けの手頃な住宅金融を拡大するために、市場ベースの柔軟な融資モデルを用いて、NHB を通じて銀行や住宅金融会社に対するリファイナンスが提供された。

表 17 世界銀行による LIHF プロジェクトの概要

プロジェクト名	Low-Income Housing Finance (LIHF) Project
実施期間	2013 年 5 月~2018 年 3 月 (5 年間)
総費用	~1 億米ドル (6,610 万 SDR)
役割分担	世界銀行からの融資を原資として、提携金融機関による低所得者向け住宅ローンのリファイナンスを NHB が実施するもの
目的	低所得および非公式の都市世帯が住宅を購入、建設、またはアップグレードできるように持続可能な住宅金融へのアクセスを提供し、正式な住宅金融市場を拡大すること
結果	このプロジェクトでは、17 の貸し手を通じて 17 州の 15,000 世帯以上の低所得世帯に支援が提供され、住宅の手頃な価格と正規の住宅金融へのアクセスが改善された。

出所) World Bank “Affordable Housing for India’s Urban Poor”, National Housing Bank “NHB - World Bank - Low Income Housing Finance (LIHF) Project”

3.5.2 World Bank によるタミル・ナードゥ州の住宅・居住地開発プロジェクト

このプロジェクトは、タミル・ナードゥ州における低所得層等（EWS および LIG）の深刻な住宅不足を解消することを目的としたものである。同州において、住宅不足の 96% が低所得層等によって占められていた。急速な都市化に加えて、各種制度の整備不足もあり、住宅の供給と技術革新が制約を受けていた。同州政府は住宅政策の改革に加えて、民間投資の活性化を図るためタミル・ナードゥ州シェルターファンド（TNSF）を設立した。このプロジェクトの目的は、公的資金を用いて供給される住宅から、手頃な価格の住宅市場を民間ベースで実現、民間投資を促進することで都市部の低所得者に対して、より良い住宅を提供することであった。

表 18 世界銀行によるタミル・ナードゥ州住宅・居住地開発プロジェクトの概要

プロジェクト名	Tamil Nadu Housing and Habitat Development Project
実施期間	2020 年 7 月~2025 年 6 月（5 年間）
総費用	~7,200 万米ドル
費用分担	世界銀行(国際復興開発銀行):5,000 万米ドルおよびカウンターパート資金 (GoTN/タミル・ナードゥ州政府 サブ借入人):2,200 万米ドル
目的	タミル・ナードゥ州の住宅セクター制度を強化し、手頃な価格の住宅への持続可能なアクセスを向上
結果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 5 件のサブ投資を承認 ・ ワーキングウイメンホステルが稼働中 ・ すべての新規プロジェクトに省エネ対策が適用 ・ PPP 形式による賃貸住宅プロジェクトの選定を実施

出所) World Bank “Tamil Nadu Housing and Habitat Development Project”

3.5.3 IFC(国際金融公社：International Finance Corporation) によるグリーン・アフォードダブル住宅向けローンファンド

インドでは、低価格住宅の不足が深刻化しており、約 2 億 7,500 万人が十分な住宅を持たず、特に都市部では 1,800 万戸が不足しているとされている。公的資金のみでは、これらの需要を満たすことはできず、また、建設にあたっては大量のエネルギーを消費し、多くの排出物が生じるため、環境に配慮した建築が不可欠となっている。

このプロジェクトは、住宅不足を解消するために民間企業を活用するものとして開始された。IFC の EDGE 基準を通じて、持続可能で環境に配慮した住宅建設を推進するとともに、経済成長、雇用創出、都市コミュニティの強化を支援することが目的である。

表 19 IFC による H-Dream Fund への投資の概要

プロジェクト名	H -DREAM Fund HDFC Capital Development of Real Estate Affordable and Mid-Income Fund
実施期間	2025 年 8 月開始
総費用	資金規模 10 億米ドル
費用分担	IFC は、HDFC Capital Advisors Ltd.(HDFC Capital) が運用する H-DREAM Fund (HDFC Capital Development of Real Estate Affordable and Mid-Income Fund) のアンカー・エクイティ投資家として最大 1 億 5000 万米ドルを出資
目的	<ul style="list-style-type: none"> •手頃な価格の住宅および中所得層向けの持続可能な金融の拡大 •グリーン建築基準を優先するプロジェクトへの融資 (EDGE フレームワークを使用) •手頃な価格の住宅セグメントをターゲットとする開発業者のための長期資本の動員
結果	•少なくとも 25,000 戸のグリーンで手頃な価格の住宅、および中所得層向け住宅の開発を可能にし、市場ベースの民間資本を通じて住宅金融へのアクセスを拡大することが期待される

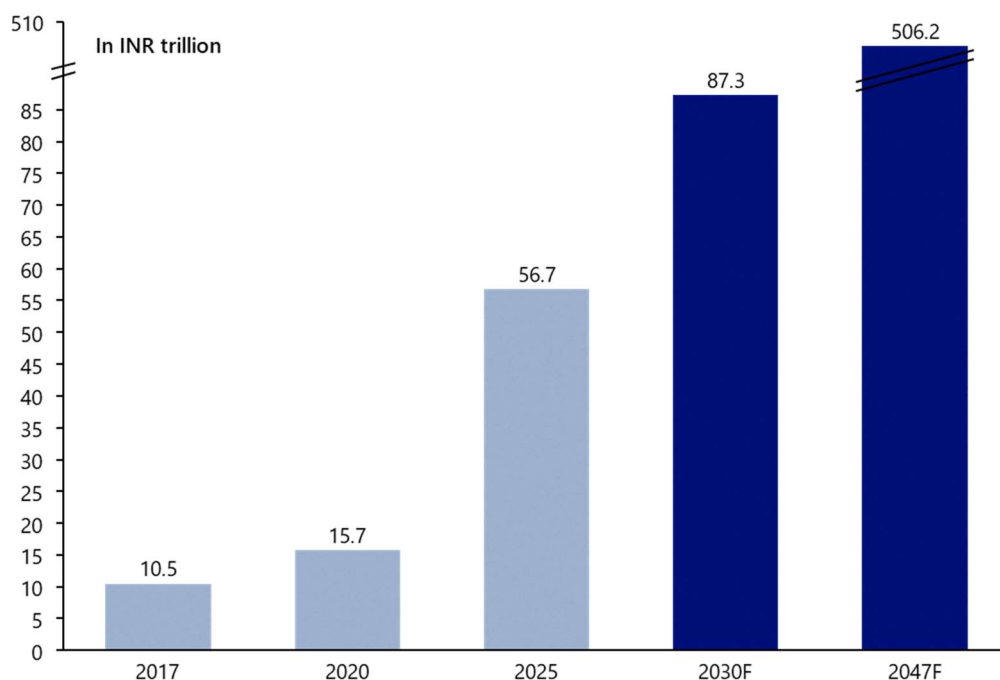
出所) IFC, “IFC and HDFC Capital Partner to Boost Green Affordable Housing Finance in India with \$1 Billion H-DREAM Fund”

4. 住宅市場の現状

4.1 不動産市場の概観

インドの不動産市場¹⁴は、2017年～2028年において年平均19.5%で成長し、2047年までに500兆ルピーの規模に成長すると予測されている。不動産市場は2025年にはGDPの13%を占め、2047年までにGDPの15%超になると予想される。

図 13 インドの不動産市場規模



出所) India Brand Equity Foundation “Real Estate”

不動産市場の成長は、RERA¹⁵をはじめとする投資家保護に関連する政策により市場の透明性が向上し、特に大都市や新興の Tier-II および Tier-III 都市において、国内外の投資が増加したことに起因すると考えられる。

¹⁴ 居住用不動産（販売・賃貸）及び商業施設等の非居住用不動産の合計（定義が明記されていないものの取引額ベースでの推計とみられる）

¹⁵ 不動産規制局(Real Estate Regulatory Authority)及びその設立根拠となる不動産開発規制法(Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016)いずれも RERA として記載される点に留意されたい

(参考) Tier-I、Tier-II、および Tier-III 都市について

インドの都市は人口（および都市圏人口）によって Tier-I～Tier-III 都市に分類して捉えられることが多い。不動産市場においても同様の分類¹⁶がされており、Tier-I 都市（9 都市）、Tier-II 都市（92 都市）、Tier-III 都市（135 都市）が存在する。Tier-I 都市、およびマハラシュトラ州に所在する Tier-II 都市は以下のとおり。

Tier-I 都市（9 都市）：

ムンバイ、プネ、ニューデリー、アーメダバード、ベンガルール、チェンナイ、
グルグラム（旧グルガオン）、ハイデラバード、コルカタ

Tier-II 都市（マハラシュトラ州に所在する 17 都市）：

アムラヴァティ、ビワンディ、オーランガバード、ジャルガオン、
カリヤン・ドンビブリ、コーラプル、ラトゥール、マレガオン、ミラ・バヤンダル、
ナーグプル、ナンデド、ナシク、ナビ・ムンバイ、サングリ、サタラ、
ソラプール、タネー

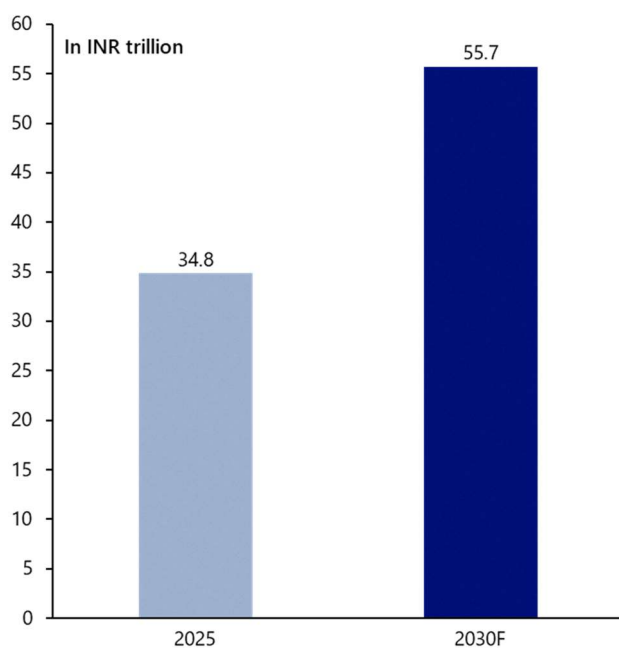
不動産市場のうち、居住用不動産（住宅）の市場規模は、2030 年までに 55 兆 7000 億ルピーに達すると予測されており、2025 年～2030 年の年平均成長率（CAGR）は 9.88%¹⁷と見込まれる。住宅市場はインドで最も急速に成長しているセクターの一つであり、2026 年までに不動産市場全体の 70%以上を占めると予想されている。

インドの住宅市場は、急拡大している中産階級によるアフォーダブル住宅に対する強い需要が成長をけん引している。また、国民の所得増加、都市人口率の上昇、PMAY 等の政府による住宅政策も市場拡大を後押しする要因となっている。

¹⁶ CREDAI による分類（2025 年）より

¹⁷ Mordor Intelligence “India Residential Real Estate Market”（定義が明記されていないものの取引額ベースでの推計とみられる）

図 14 インドの住宅市場規模



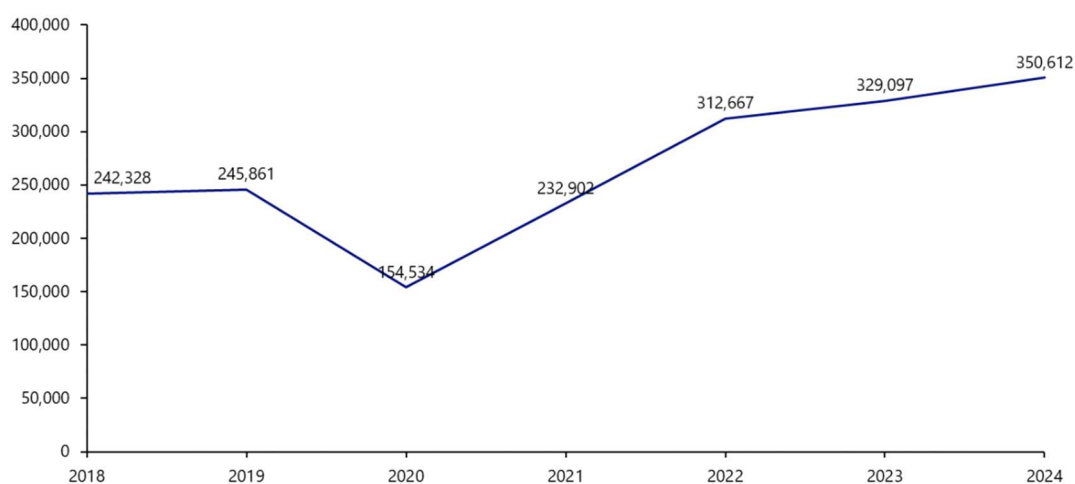
出所) Mordor Intelligence “India Residential Real Estate Market”

4.2 住宅供給の現状

2016年のRERA施行によって市場透明性が向上し、市場の安定化や価格統制が進んだことから、インドにおいては一時的に住宅の買い手による信頼感が高まった。しかし、2020年には新型コロナウイルス感染症によるロックダウンにより購買活動が停滞し、住宅需要が急減に転じた。

その後、2021年には記録的な低水準となった住宅ローン金利、ディベロッパーによる柔軟な支払プランの提供、マハラシュトラ州における印紙税引下げの効果などにより、市場は大幅に回復し、現在に至る。

図 15 インドにおける住宅販売戸数



出所) Knight Frank “India Real Estate”

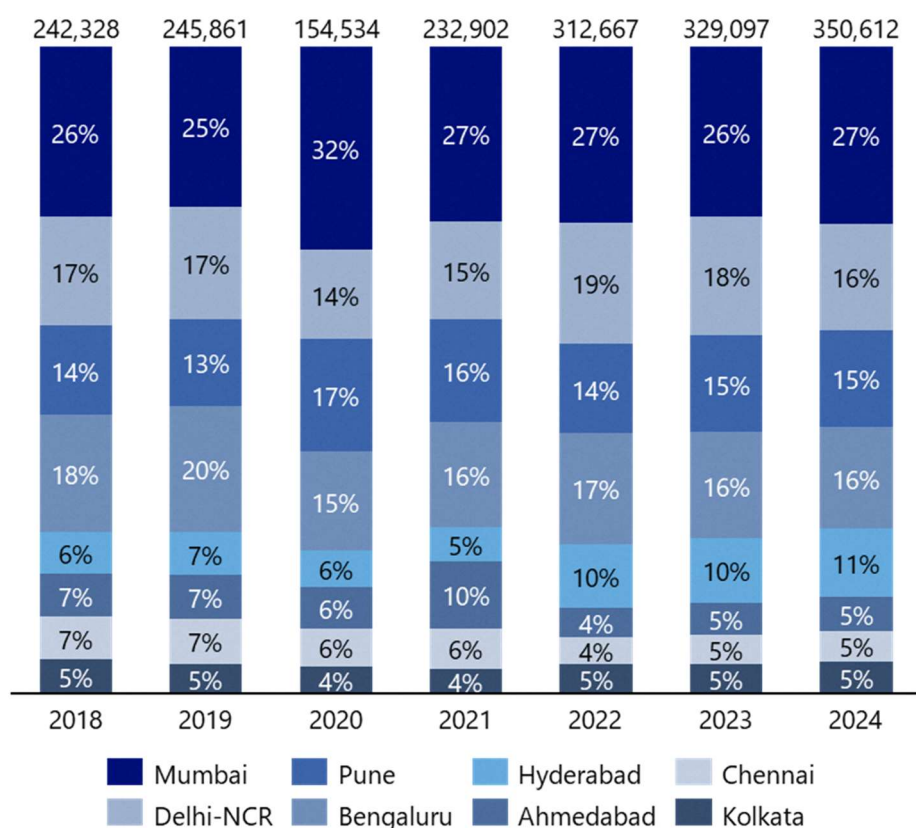
販売の堅調なモメンタムは2022年から2024年にかけても持続しており、家計所得の増加、より広い住宅を求める需要の高まり、在庫水準の抑制、市場吸収と整合した着実な新規供給などが下支えとなった。

<販売住戸の推移>

新規住宅需要の大半はムンバイ、ニューデリー、ベンガルールをはじめとする主要都市に集中している。これらの都市はパンデミック期に一時的な需要の落ち込みを経験したものの、手頃な価格帯の改善、IT/ITES分野における雇用拡大¹⁸、タウンシップ型開発の進展、チェーンナイヤブネを中心とした製造業の再活性化などにより需要が回復した。

¹⁸ 主にベンガルールおよびハイデラバード

図 16 販売住宅戸数の地域別構成比



出所) Knight Frank “India Real Estate”

特にムンバイおよびニューデリーにおいては、高価格帯の住宅販売量が大幅に増加している。インド全国に市場展開している現地ディベロッパーによると、価格高騰により、MMRの住宅市場は今やインド全国の4割以上を占めているという指摘もある。

ムンバイにおいては、新規のインフラプロジェクト(メトロ路線、沿岸道路、港湾横断道路、新ナビ・ムンバイ空港など)の周辺地域は特に人気が高まっており、インフラ整備が住宅需要を大きくけん引しているといえる。また、ある現地ディベロッパーによると、ムンバイにおける高価格帯の住宅への需要は、徒歩通勤を志向する金融専門職や、質の高い共用設備を備えた住宅を求める外国人居住者などが主体であるという。

なお、NRI(Non-Resident Indians)¹⁹による需要は近年急速に拡大しており、新型コロナウイ

¹⁹ 在外インド人。いわゆる印僑は、インド国籍を持つNRIと持たないPIO(Persons of Indian Origin)に大別される

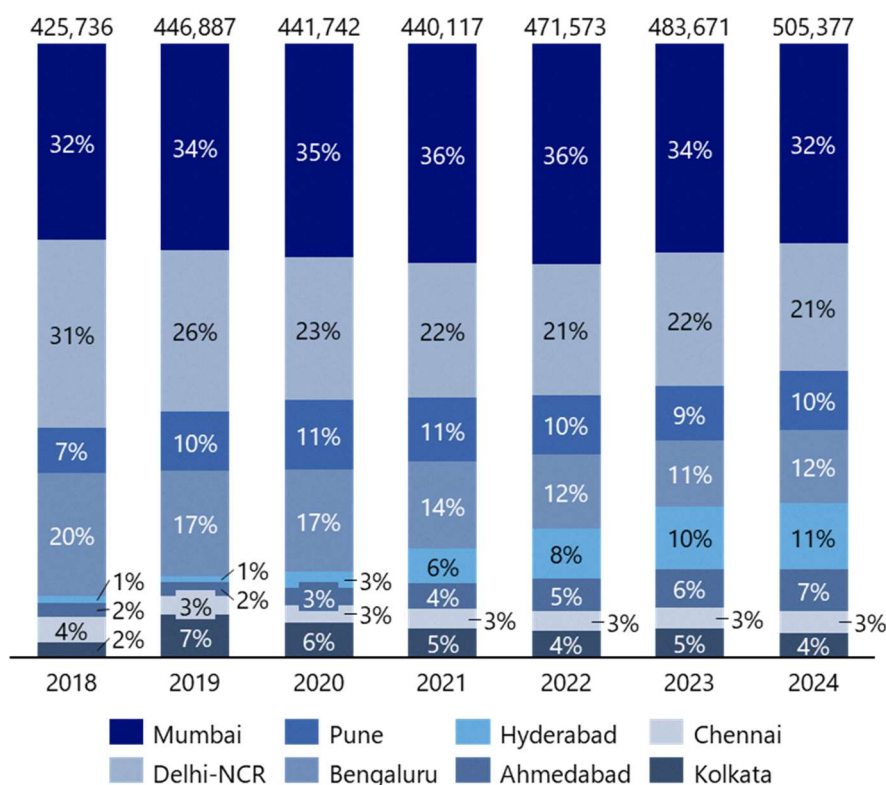
ルス感染症の蔓延がその転換点となった。国内市場に比べると市場規模は小さいものの、最も高い成長率を示している。

<未販売住戸の推移>

未販売住戸については、パンデミック期にもかかわらず、2020～2022年は約44万～44.7万戸の範囲でほぼ安定して推移した。

Quarters to Sell²⁰ (QTS) は、販売低迷の影響により全国レベルで2021年に10.9でピークに達したが、2022年には7.8まで改善がみられた。2023年以降は新規供給が販売を上回ったことで未販売戸数は緩やかに増加したものの、QTSは低下を続け、2024年には5.9まで減少し、販売動向の強さを示した。

図 17 未販売戸数の地域別構成比



出所) Knight Frank “India Real Estate”

都市別に見ると、ムンバイでは新規プロジェクトのローンチや高価格帯物件への需要回復により、2024年には未販売住戸数はわずかに減少(-2%)した。デリーNCRでは増加した

²⁰ 現在の販売ペースのまま在庫をすべて売り切るのに要する四半期を表す指標。販売ペースが速いと、QTSは小さくなる

ものの、QTS は安定的に推移した。

RERA は、ディベロッパーに対し販売・未販売戸数、価格などの情報を四半期ごとに開示するよう義務付けており、これらの情報はすべてオンラインで公開されている。これにより住宅購入者および投資家の信頼が高まった一方で、財務状況に問題を抱えるディベロッパーは市場からの退出を余儀なくされている。RERA 施行によりインドの不動産業界では企業統合が進んでおり、現地関係者によると、国内のディベロッパー数は 10 年前と比較して 20～40%減少しているといわれている。

<住宅価格、住宅価格指数(HPI)>

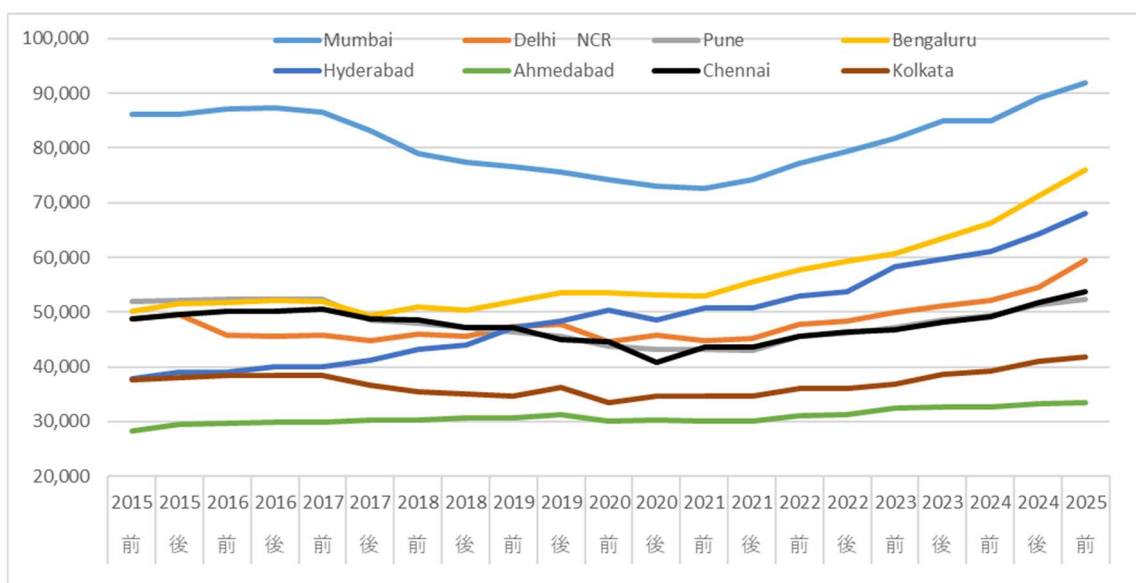
2020 年、ムンバイおよびデリー-NCR で一時的に住宅価格が下落したものの、その後は高価格帯物件への需要に支えられ、上昇を続けている。ベンガルールでは慢性的な供給不足と高所得層の増加により 2022 年および 2024 年に大幅な価格上昇を記録した。ハイデラバードは、特に高価格帯物件への強い需要を背景に、一貫して上昇基調を維持している。

表 20 インド主要都市における住宅価格の推移表 (ルピー/㎡)

年・半期	Mumbai	Delhi NCR	Pune	Bengaluru	Hyderabad	Ahmedabad	Chennai	Kolkata
2015 前	86,047	48,675	51,871	50,053	37,771	28,376	48,782	37,620
2015 後	86,047	49,579	52,045	51,452	38,966	29,386	49,470	38,050
2016 前	87,114	45,758	52,318	51,721	38,966	29,684	50,179	38,427
2016 後	87,404	45,521	52,318	52,205	39,934	29,816	50,213	38,481
2017 前	86,588	45,747	52,318	51,997	39,934	29,816	50,591	38,449
2017 後	83,066	44,832	48,524	49,396	41,129	30,354	48,707	36,543
2018 前	78,933	45,908	48,007	50,881	43,185	30,354	48,567	35,446
2018 後	77,418	45,639	47,068	50,386	44,025	30,570	47,245	35,080
2019 前	76,591	47,362	46,327	51,893	47,071	30,677	47,110	34,735
2019 後	75,499	47,695	45,656	53,572	48,438	31,173	44,886	36,156
2020 前	74,122	44,617	43,830	53,605	50,300	30,085	44,509	33,433
2020 後	73,053	45,822	43,236	53,120	48,535	30,215	40,843	34,584
2021 前	72,657	44,832	43,164	52,959	50,803	30,161	43,619	34,595
2021 後	74,110	45,241	43,056	55,435	50,806	30,139	43,594	34,606
2022 前	77,104	47,760	45,661	57,674	52,937	31,000	45,661	36,005
2022 後	79,298	48,330	46,204	59,315	53,651	31,216	46,285	36,070
2023 前	81,730	49,923	47,205	60,739	58,234	32,367	46,823	36,899
2023 後	84,849	51,226	48,515	63,508	59,740	32,620	48,137	38,632
2024 前	85,036	52,044	49,294	66,335	61,146	32,669	49,084	39,267
2024 後	89,091	54,530	51,426	71,256	64,301	33,336	51,726	41,065
2025 前	91,838	59,578	52,399	75,912	68,093	33,476	53,637	41,883

出所) Knight Frank “India Real Estate”

図 18 インド主要都市における住宅価格の推移グラフ (ルピー/㎡)



出所) Knight Frank “India Real Estate”

現地ディベロッパーへのヒアリングによれば、ムンバイは開発可能な大規模な土地（ランドバンク）が限定的であるため価格水準が上昇しやすい一方、国内他都市と比べ市場が成熟していると指摘される。すなわち、購入者側にとってはディベロッパーの選択肢が相対的に多く、特定の企業が過度に強気の価格設定を行った場合、購入者が他社の案件へ移行する可能性が高い構造にある。

なお、NHB（国立住宅銀行）は、銀行および住宅金融会社（HFCs）から提供を受けた住宅評価額を集計し、住宅価格指数（HPI: Housing Price Index）として四半期ごとに公表²¹している。これは住宅ローンを利用して取得された物件の評価額をもとに、主要都市別に、面積当たりの住宅価格が基準年²²からどの程度変化したかを示す指標である。物件の面積はプロジェクトごとに異なるため、NHBは60㎡・110㎡の閾値に応じて区分し、それぞれの平均価格を加重平均する手法を採用している。

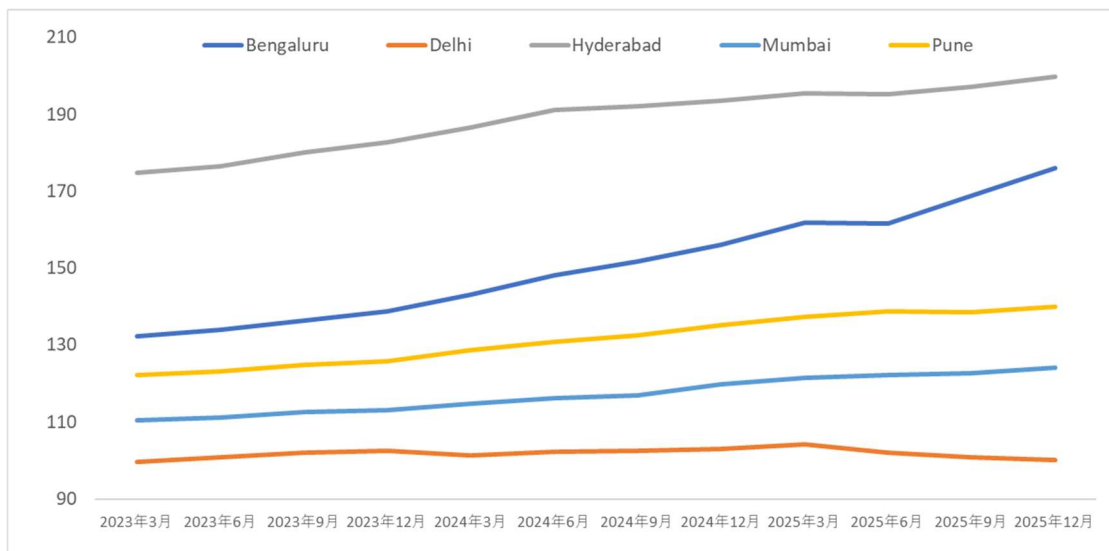
下図は、ムンバイ、デリー、ハイデラバード、ベンガルール、プネにおけるHPIの推移を示したものである。指数で示されているため、2018年3月の基準時点（基準時点において

²¹ 2024年9月までは建設中住戸の売り出し価格を集計したHPI@Market Pricesが公表されていたが、現在では評価額ベースで算出されたHPI@Assessment Pricesのみが公表されている

²² 現時点では2017年度が基準年として設定されている

指数が 100) において既に高い価格帯にあったムンバイでは変化幅が小さく見える点が特徴である。また、IT 産業が集積するハイデラバードおよびベンガルールでは、類似した価格の推移を示していることが確認できる。

図 19 HPI の推移



出所) NHB

<住宅ディベロッパー>

インドにおける主要な住宅ディベロッパーは下記の通りである。下表では、2024年度の収益額降順でソートし、各社の情報を整理した。

表 21 インドにおける主要な住宅開発事業者

企業名	設立年	収益 (2024年度: 十億ルピー)	事業展開 都市数 ²³	他社との連携
DLF	1946	128.56	24	2023年、DLF Home Developers が Trident Realty とムンバイの“The Westpark”で提携
Macrotech Developers (Lodha)	1980	103.2	4	2025年、Goelpushp Developers LLP および Shri Balaji Ventures と共同開発契約 (Hinjewadi/5 エーカー)
Prestige Estates Projects	1986	77.36	13	2025年、Arihant Foundations and Housing Ltd と JV (チェンナイ/3.5 エーカー)
Godrej Properties	1990	69.67	11	M.S.Ramaiah Ventures LLP と 50:50 の利益分配契約 (Godrej MSR City/ベンガルール北部)
Oberoi Realty	1998	54.74	1	2025年、JV I-Ven Realty の持分を Alpha Wave Ventures II へ 125 億ルピーで売却
Brigade Enterprises	1986	50.74	9	N.A.
Sobha Ltd.	1995	42.02	27	N.A.
Signature Global	2014	25	3	N.A.
Rustomjee	1995	22.2	1	2019年、Keppel Land と JV (Kapstone/タネー)
Kalpataru	1969	19.3	8	N.A.

²³ 支社・支店及びこれに準じる事業所を置く地方 (Division) の数

K Raheja Corp	1956	14.3	5	N.A.
Runwal Enterprises	2016	6.6	2	N.A.
Piramal Realty	2012	N.A.	2	2019年、Omkar Group と共同でムンバイ Mahalaxmi の Dhobi Ghat 再開発
Birla Estates Pvt Ltd.	2016	N.A.	4	Sikka Group と共同開発(グレーター・ノイダ/160億 INR、Birla は約50億 INR を投資)
Adani Realty	2010	N.A.	4	N.A.
Hiranandani Group	1978	N.A.	2	Krisala Developers と共同開発契約(ブネ/105 エーカー)
Shapoorji Pallonji Real Estate	1865	N.A.	6	2024年、KREEVA と JV (グルグラムの高級住宅)
Wadhwa	1964	N.A.	1	2020年、Thakur Group と共同(カンディバリ/2 エーカー)
L&T Realty	2011	N.A.	6	2024年、L&T Realty、Valor Estate、Lodha が共同で住宅 1550 万平方フィートを開発

出所) 公開情報

<TOD の動向>

TOD は Transit Oriented Development の略称であり、公共交通機関を中心とした都市開発モデルを指す。都市鉄道の開通により既存の都市圏を拡張することが期待でき、既に日本を始め、韓国やシンガポール等多くの国・地域で導入されている。

インドにおいても各都市で TOD が進展しており、中でも近年特に注目されているのがムンバイ～アーメダバードを結ぶ高速鉄道プロジェクトである。全長約 508km の路線に 12 駅が設置され、所要時間はおおよそ 2 時間を想定している。いわゆる「インド版新幹線」とも呼ばれており、日本の政府開発援助 (ODA) が事業費の約 8 割を拠出し、2029 年の全線開業を目指して建設が進んでいる。

図 20 ムンバイ＝アーメダバード高速鉄道プロジェクトの概要



出所) National High Speed Rail Corporation Ltd.

高速鉄道の駅整備にあたっては、既存市街地からやや離れた地点に駅を配置することで、用地取得コストを抑える方針が採られているとされる。2025年11月時点で路線工事自体は着実に進んでいるものの、駅周辺の都市づくりはまだ検討段階にある。ゾーニング、先行開発エリアの選定など、日本企業の持つノウハウや投資に対する期待感も示されており、民間企業が参画できる余地は大きいとみられる。

現地ではインド初となる高速鉄道の実現に期待が高まっており、路線周辺では地価上昇の兆しも見られる。今後、沿線の都市開発、住宅需要、商業開発など多方面での波及効果が期待される。

5. 住宅開発における関連法規の概要

第5章では、住宅開発に関連する法律を整理する。

インドにおいては中央政府および州政府が定めた法律の2種類が存在するところ、本レポートでは、州法についてはムンバイが位置するマハラシュトラ州の法律を扱う。

本章で扱う法律を、下記に整理する。なお、掲載した法律の解釈等については、インド法に精通した実務家に適宜相談されたい。

表 22 住宅関連法の一覧

領域	種別	法律名（日本語） ²⁴	法律名（英語）
契約関連法	中央	1872年インド契約法	The Indian Contract Act, 1872
	中央	1908年登録法	The Registration Act, 1908
	中央	1899年インド印紙法	The Indian Stamp Act, 1899
	州	1958年マハラシュトラ印紙法	The Maharashtra Stamp Act, 1958
土地関連法	中央	1882年財産移転法	The Transfer of Property Act, 1882
	中央	1988年ベナミ不動産取引禁止法	The Prohibition of Benami Property Transactions Act, 1988
住宅開発関連法	中央	2013年公正補償・土地収用および移転再定住透明法	The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013
	州	1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法	The Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971
	州	1963年マハラシュトラ州フラット所有権法	The Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963
	州	2012年マハラシュトラ州住宅法	The Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012
不動産の開発・販売規制に関連する法律等	中央	2016年不動産開発規制法	The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
	州	1966年マハラシュトラ州都市地域計画法	The Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966
	州	1974年MMRDA法	The Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974
	中央	2034年に向けた開発管理・促進規制	Development Control and Promotion Regulation, 2034: DCPR 2034
	中央	2016年破産倒産法	The Insolvency and Bankruptcy Code, 2016
担保・執行	中央	1882年財産移転法	The Transfer of Property Act, 1882

²⁴ 日本語の法律名は原典を簡易翻訳したものであり、正式名ではないことに留意されたい

法制		(※再掲)	
建設関連規制 (建築確認手 続)	中央	2016年モデル建築細則	Model Building By-Laws, 2016
	中央	2016年モデル建築基準法	National Building Code, 2016: NBC 2016
グリーンビル ディング関連 規制	中央	2024年住宅エネルギー効率基準	Eco-Niwas Samhita, 2024

出所) 公開情報

5.1 契約関連法

5.1.1 1872年インド契約法

表 23 1872年インド契約法の概要

名称 (英語)	The Indian Contract Act, 1872
制定年	1872年
制定者	インド政府
所管	Law and Judiciary Department
主な目的	法的強制力のある契約の要件を定め、当事者の権利と義務を保護すること。

出所) インド法典「1872年インド契約法」

概要

1872年契約法 (Indian Contract Act, 1872) は、インドにおける契約を定義し、その適用要件を規律するために制定されたものである。同法は、申込、承諾および撤回の手続を規定するとともに、いかなる条件の下で約束が法的拘束力を有する契約となるかを定めている。加えて、契約が無効 (void) または取消可能 (voidable) となる要件を定義している。契約違反が生じた場合の損害賠償に関する規律を設けるほか、求償契約 (indemnity)、保証契約 (guarantee)、寄託 (bailment)、および代理 (agency) など、特定類型の契約に関する規定も含む。

5.1.2 1908年登録法

表 24 1908年登録法の概要

名称 (英語)	The Registration Act, 1908
制定年	1908年
制定者	帝国立法議会 (イギリス領インド)
所管	Ministry of Rural Development, Department of Land Resources
主な目的	文書の登録に関する諸法令を統合・整理すること。
罰則	虚偽の文書を提供した者は、7年以下の懲役、または罰金、またはその両方が科される。

出所) インド法典「1908年登録法」

概要

1908年登録法 (The Registration Act, 1908) は、重要な文書、特に不動産の譲渡に関する文書の登録手続を規律する法律である。同法の主たる目的は、法律上の証拠力を確保し、不正行為を防止し、取引の透明性を担保するとともに、関係当事者の権利を保護するための公的記録を整備することにある。

また、同法は登録が義務付けられる文書の範囲、登録手続の方法、登録官 (registering officers) の権限・役割等を詳細に規定し、重要な取引について安全かつ体系的な登録制度を維持する仕組みを提供している。

5.1.3 1899年インド印紙法

表 25 1899年インド印紙法の概要

名称 (英語)	The Indian Stamp Act, 1899
制定年	1899年
制定者	帝国立法議会 (イギリス領インド)
所管	Department of Revenue, Ministry of Finance
主な目的	取引を記録する各種文書に対して印紙税 (税の一種) を課す財政法として機能し、これにより政府歳入を確保すること。
罰則	取引情報の未提出または虚偽文書の提出があった場合、1日あたり最大10万ルピーの罰金、累計最大1,000万ルピーの罰金が科される可能性がある。

出所) インド法典「1899年インド印紙法」

概要

1899年インド印紙法 (The Indian Stamp Act, 1899) は、インド全土における文書 (インスツルメント) に課される印紙税に関する規定を統合・整備する目的で制定された。同法は、スケジュール I に定められた税率に基づき、契約書、証書、債券、保険証券、譲渡証書 (conveyances)、抵当権設定文書、証券、領収証など、いずれの文書が印紙税の課税対象となるかを定義している。また、印紙の貼付、消印 (キャンセル)、異議申立てに関する手続を定めるほか、

- 課税に関する審査 (adjudication) の仕組み
- 不履行に対する罰則
- 印紙の払戻し (refunds) および控除 (allowances)
- 実施のための規則制定権限を付与する規定

などを設け、印紙税制度の運用枠組みを確立している。

5.1.4 1958年マハラシュトラ印紙法

表 26 1958年マハラシュトラ印紙法の概要

名称 (英語)	The Maharashtra Stamp Act, 1958
制定年	1958年
制定者	マハラシュトラ州政府省
所管	Law and Judiciary Department
主な目的	旧ムンバイ州（ボンベイ州）における印紙および印紙税に関する法令を統合し、改正すること。
罰則	印紙税の課税対象となる文書であることを知りながら、印紙税を納付せずに故意に署名または作成した者は、5,000ルピー以下の罰金または1～6か月の懲役、またはその両方に処される。

出所) マハラシュトラ州政府登録・印紙局「マハラシュトラ印紙法」

概要

1958年マハラシュトラ印紙法（The Maharashtra Stamp Act, 1958）は、州内における各種法的文書に対して印紙税をどのように課すべきかを定めた法律である。同法は、どの文書（インストルメント）が印紙税の対象となるのか、その税額、そして適正に納付されなかった場合の取扱いを規定している。

また、本法は、徴収官（Collector）その他の権限ある職員に対し、文書の審査、印紙税の賦課・追徴、違反に対する処罰を行う権限を付与している。

5.2 土地関連法

5.2.1 1882年財産移転法

表 27 1882年財産移転法の概要

名称 (英語)	The Transfer of Property Act, 1882
制定年	1882年
制定者	インド総督評議会 (イギリス領インド)
所管	Ministry of Law & Justice / Department of Legal Affairs, Courts
主な目的	財産の移転 (transfer of property) を生存者間で行う場合の規律を定め、その取引に関する明確な法的枠組みを確立すること。
財産移転 の定義	「財産の移転」とは、生存している者が財産を、現在または将来において、他の一人または複数の生存者、または自己に対して譲渡する行為をいう。

出所) インド法典「1882年財産移転法」

概要

1882年財産移転法 (The Transfer of Property Act, 1882) は、インドにおける財産移転のための法的枠組みを提供する法律である。同法は、売買 (sale)、抵当 (mortgage)、賃貸借 (lease)、交換 (exchange)、贈与 (gift) など、さまざまな財産移転の類型を定義するとともに、誰が財産を移転できるか、何が移転の対象となり得るか、そして文書の作成や登録が必要となる場合など、移転に必要な正式な手続を規定している。

また本法は、詐欺による移転、訴訟係属中の財産移転 (lis pendens)、部分履行に基づく移転 (part performance) など、財産移転が争われ得る状況に対処するための法的根拠も設けている。

5.2.2 1988年ベナミ不動産取引禁止法

表 28 1988年ベナミ不動産取引禁止法の概要

名称 (英語)	The Prohibition of Benami Property Transactions Act, 1988
制定年	1988年(2016年改正)
制定者	インド議会
所管	Income Tax Department
主な目的	名義貸し取引等を禁止し、租税回避等を防止すること。
ベナミ取引 の定義	実質的な受益者と異なる第三者名義(Benamidar)で行われる取引。
罰則 (2016年 改正)	最長7年の禁錮及び罰金の科刑、並びにベナミ財産の没収が行われる。

出所) インド法典「1988年ベナミ不動産取引禁止法」

概要

インドの不動産分野は、実質的な取得者とは異なる名義人(benamidar)を用いて不動産を取得する「ベナミ取引」が多用されてきた結果、資金洗浄、租税回避及び資産隠匿の手段として脆弱性を抱えてきた。

この問題に対処するため、1988年ベナミ不動産取引禁止法(The Prohibition of Benami Property Transactions Act, 1988)が制定されたが、執行規定が不十分であり、長らく十分な実効性を有しなかった。その後、2016年改正により、捜査、審理および没収に関する包括的な法的・行政的枠組みが整備され、本法の実効性が大幅に強化された。

第2条(9)によると、ベナミ取引の種類は以下のとおりである。

表 29 ベナミ取引の種類

種類	内容（要点）
タイプ A： 名義人と実質的受益者の分離	不動産の名義は第三者に置きつつ、対価の支払者が別に存在し、当該対価提供者の利益（現在又は将来）のために保有されるもの。
タイプ B： 架空名義による保有	実在しない人物名義を用いて不動産を取得し、実質的な所有者の秘匿を図るもの。
タイプ C： 名義人による所有否認	名義人が当該不動産の取得について認識又は関与を否認し、本人の意思によらず名義が利用されていることが示されるもの。
タイプ D： 対価提供者の不存在・追跡不能	不動産取得に要した対価の負担者が架空又は追跡不能であり、支払資金の出所が適法に説明されないもの。

出所) インド法典「1988 年ベナミ不動産取引禁止法」

表 30 ベナミ取引のパターン

	1.両当事者が存在する場合		2.片方の当事者のみ 存在する場合
	1.1. 既知の当事者	1.2. 不明な当事者	
実質所有者	X 氏	X 氏	X 氏
名義人	Y 氏 (X 氏の代理人 として報酬を受領)	Y 氏 (関与または所 有権を否定)	Y 氏は存在しない
取引パターン	タイプ A	タイプ C	タイプ B

出所) インド法典「1988 年ベナミ不動産取引禁止法」

5.3 住宅開発関連法

5.3.1 2013年公正補償・土地収用および移転再定住透明法

表 31 2013年公正補償・土地収用および移転再定住透明法の概要

名称 (英語)	The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013
制定年	2013年
制定者	インド議会
所管	Ministry of Rural Development, Department of Land Resources
主な目的	1894年土地収用法に代替し、土地所有者に対する適正な補償の確保、土地収用手続の透明性の確保、及び収用により影響を受ける家族の再定住・生活再建を図ること。

出所) インド法典「2013年公正補償・土地収用および移転再定住透明法」

概要

2013年公正補償・土地収用および移転再定住透明法 (The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013) は、産業化、インフラ整備、都市開発等に必要な土地の取得について、公正・透明かつ参加型の手続を確立することを目的とする。土地収用に伴う土地所有者および関係者への影響を最小化し、適正な補償及び被収用者の再定住・生活再建を図ることにより、取得後の社会経済的条件の改善を促し、被収用者を開発の主体として位置づけることを目指す。

また、本法は、政府による公共目的 (インフラ、教育、医療等) の土地取得に加え、政府支援の下で実施される民間事業および官民連携事業 (PPP) にも適用される。

5.3.2 1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法

表 32 1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法の概要

名称 (英語)	The Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971
制定年	1971年
制定者	マハラシュトラ州政府
所管	Housing Department
主な目的	スラムの除去及び再開発を推進するとともに、居住者を不当な立退き等から保護することを目的とする。

出所) インド法典「1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法」

概要

1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法（The Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and Redevelopment) Act, 1971）は、州内において過密かつ不衛生な環境に居住するスラム居住者の存在を背景として、当該地域を特定し、その改善、再開発又は必要に応じた除去に関する枠組みを整備することを目的とする。

同法の下で、政府は、地域のスラム指定、改善計画の策定及び実施、並びに被影響住民の再定住を担当する当局を設置する。また、衛生、排水、住居等の生活基盤の改善を図るとともに、居住者の不当な退去からの保護を図り、土地取得、再開発事業及び住民・政府・開発者の関与による都市的再編の手続を定める。

5.3.3 1963年マハラシュトラ州フラット所有権法

表 33 1963年マハラシュトラ州フラット所有権法の概要

名称 (英語)	The Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963
制定年	1963年
制定者	マハラシュトラ州政府
所管	Housing Department
主な目的	分譲形式による建設の推進、販売・管理及び所有権移転を規律することを目的とする。
罰則	違反の態様に応じ、6か月以上5年以下の懲役又は罰金の対象となる。

出所) インド法典「1963年マハラシュトラ州フラット所有権法」

概要

1963年マハラシュトラ州フラット所有権法 (The Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963)は、分譲形式の集合住宅(フラット)の開発及び販売に関する明確な規律と保護措置を設けるために制定されたものであり、深刻な住宅不足や、虚偽の販売説明、不適切な建設慣行、買主に不利な条件等の問題が顕在化していた状況を踏まえて施行された。

5.3.4 2012年マハラシュトラ州住宅法

表 34 2012年マハラシュトラ州住宅法の概要

名称 (英語)	The Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012
制定年	2012年
制定者	マハラシュトラ州政府
所管	Housing Department
主な目的	マハラシュトラ州における住宅事業の規律及び促進を図り、住宅局 (Housing Department)及び不服審査機関を設置することを目的とする。
罰則	違反した場合、最大1,000万ルピーの罰金が科される。

出所) インド法典「2012年マハラシュトラ州住宅法」

概要

2012年マハラシュトラ州住宅法 (The Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012) は、マハラシュトラ州における区分所有フラットの建設、販売、管理及び所有権移転を規律・促進するため制定されたものであり、規制機関として住宅規制庁 (Housing Regulatory Authority) 及び不服審査機関として住宅控訴審判所 (Housing Appellate Tribunal) を設置し、購入者保護を図るものである。

同法の下では、開発業者 (Promoter) は各住宅プロジェクトを登録し、土地権原、建築計画、工程、付帯設備等に関する情報を開示し、購入者から受領する預託金を分別管理する義務を負う。また、約定どおりの引渡し及び5年間の瑕疵修補義務を負い、登録が完了するまで販売・広告を行うことはできない。

さらに、住宅規制庁は、土地権原が無効である等の場合、プロジェクト登録を取消す権限を有し、違反行為に対して罰則等の制裁を科することができる。

5.4 不動産の開発・販売規制に関連する法律

5.4.1 2016年不動産開発規制法

表 35 2016年不動産開発規制法の概要

名称 (英語)	The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
制定年	2016年
制定者	住宅都市省
所管	Real Estate Regulatory Authority
主な目的	不動産分野における透明な規制、消費者保護及び迅速な紛争解決を図るため、不動産規制局及び不服審判所を設置することを目的とする。
罰則	虚偽情報の提供に対し、プロジェクト費用の5%以内の罰金を科す。

出所) インド法典「2016年不動産開発規制法」

概要

2016年不動産開発規制法 (The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016) は、不動産規制局 (RERA: Real Estate Regulatory Authority) 及び不服審判所を設置し、インドの不動産分野を公正・効率的かつ透明に運営させることを目的として制定されたものである。対象は宅地・区分所有建物・集合住宅等の開発事業であり、開発業者 (Promoter) 及び不動産仲介業者に対し、購入者保護の観点から明確な規制を課す。

主な内容として、プロジェクト登録の義務付け、開発情報の開示、認可図面の遵守、資金の分別管理、紛争解決手続の提供等が定められ、購入者の信頼確保、不当取引の抑制及び紛争解決の迅速化を図ることを目的とする。

5.4.2 1966年マハラシュトラ州都市地域計画法

表 36 1966年マハラシュトラ州都市地域計画法の概要

名称 (英語)	The Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966
制定年	1966年
制定者	マハラシュトラ州政府
所管	Urban Development Department
主な目的	地域開発委員会及び開発当局を通じ、計画的な土地利用、都市開発、新都市の創設及び土地取得を実現することを目的とする。
罰則	無許可開発を行った場合、1か月以上3年以下の懲役及び2,000～5,000ルピーの罰金、並びに違反継続中1日当たり200ルピーの追加罰金が科され得る。

出所) インド法典「1966年マハラシュトラ州都市地域計画法」

概要

1966年マハラシュトラ州都市地域計画法 (The Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966) は、特定地域における土地利用及び都市開発の指針を示すため、特別地域開発委員会を設置し、当該委員会に開発計画の策定を担わせ、都市が組織的かつ体系的に発展するよう図ることを目的とする。

また、同法は、開発当局による新都市の創設を定めるとともに、政府が必要に応じて公共目的(道路、公園その他インフラ整備等)のために土地を強制収用する権限を付与するものである。

5.4.3 1974年MMRDA法

表 37 1974年MMRDA法の概要

名称 (英語)	The Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974
制定年	1974年
制定者	マハラシュトラ州政府
所管	Urban Development Department
主な目的	ムンバイ大都市圏(MMR)において、適正かつ秩序ある迅速な開発を計画・調整・監督するための当局を設立すること。

出所) インド法典「1974年MMRDA法」

概要

1974年MMRDA法(The Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974)は、ムンバイ大都市圏開発公社(Mumbai Metropolitan Region Development Authority : MMRDA)を設立し、当該公社に対し、広域計画の策定、開発事業の実施、道路、排水、水道、電力その他インフラの整備及び維持並びに当該開発に係る費用回収の権限を付与することを目的として制定されたものである。

さらに、本法は、MMRDAの承認なく他の行政機関又は私人が当該地域内で主要な開発行為を行うことを禁止し、当局の構成、財源、権限及び事業遂行に必要な土地取得の方法等について規定する。

5.4.4 2034 年に向けた開発管理・促進規制

表 38 DCPR 2034 の概要

名称 (英語)	Development Control and Promotion Regulation, 2034: DCPR 2034
制定年	2018 年
制定者	マハラシュトラ州政府
所管	BMC (ムンバイ市政公社)
主な目的	BMC の管轄区域全域における建築行為及び開発事業に関する規制を定めることを目的とする。

出所) The Godbole Mukadam&Associates “DCPR 2034”

概要

2034 年に向けた開発管理・促進規制 (Development Control and Promotion Regulation, 2034: DCPR 2034) は、ムンバイにおける包括的な都市計画の枠組みを構成するものであり、土地利用、建築基準及びインフラ開発を指針として定める規則である。本規則は、BMC により施行され、承認手続の効率化、住宅供給の促進及び持続可能な都市成長の実現を目的とする。

5.4.5 2016 年破産倒産法

表 39 2016 年破産倒産法の概要

名称 (英語)	The Insolvency and Bankruptcy Code, 2016
制定年	2016 年
制定者	企業問題省
所管	インド破産倒産委員会 (IBBI)
主な目的	倒産及び破産に関する再編並びに債務整理に係る法律を統合・改正し、インド破産倒産委員会 (Insolvency and Bankruptcy Board of India) を設立すること。

出所) インド法典「2016 年破産倒産法」

概要

2016 年破産倒産法 (The Insolvency and Bankruptcy Code, 2016) は、倒産及び支払不能に係る

企業、パートナーシップ及び個人の再編並びに債務整理に関する法律を、期限を定めて統合し、改正することを目的とするものであり、資産価値の最大化、起業の促進、信用供与の確保及び政府を含むすべての利害関係者の利益衡量を主要目的とする。

また、同法は、企業倒産手続及び清算、個人倒産及び破産、並びに倒産専門職、倒産機関及び情報管理機関の規律等について包括的な制度枠組みを定める。インド破産倒産委員会を監督機関として設置し、違反行為、罰則及び債権順位等に関する規律も定めている。

5.5 担保・執行法制

5.2.1 「1882年財産移転法 (The Transfer of Property Act, 1882)」を参照されたい

5.6 建設関連法 (建築確認手続)

5.6.1 2016年モデル建築細則

表 40 2016年モデル建築細則の概要

名称 (英語)	Model Building By-Laws, 2016
制定年	2016年
制定者	住宅都市省
所管	地方自治体(ULBs: urban local bodies)、開発当局
主な目的	建築物の建設及び都市開発を、組織的かつ安全で持続可能な方法により規律するため、州政府及び都市地方公共団体を支援すること。

出所) MoHUA 「2016年モデル建築細則」

概要

2016年モデル建築細則 (Model Building By-Laws, 2016) は、都市部及び農村部における建築物の建設及び開発を規律するために作成された標準的な指針であり、安全性、機能性及び持続可能性を確保するとともに、秩序ある都市成長を促進することを目的とする。

同細則は、MoHUA 所管の都市・農村計画機構 (Town and Country Planning Organisation : TCPO) により策定されたものであり、各州及び地方自治体が独自の建築規制を制定する際の参照基準として用いられる。

5.6.2 2016 年建築基準法

表 41 2016 年モデル建築基準法の概要

名称 (英語)	National Building Code, 2016: NBC 2016
制定年	初版 1970 年 (現行版 2016 年)
制定者	インド規格局 (Bureau of Indian Standards)
所管	公共事業局 (Public Works Departments)、その他の政府建設部門、地方自治体又は民間建設主体
主な目的	全国における建築工事活動を規律するための指針を提示し、モデル・コードとして機能することを目的とする。

出所) Bureau of Indian Standards “National Building Code of India 2016”

概要

2016 年モデル建築基準法 (National Building Code, 2016: NBC 2016) は、全国における建築工事活動を規律するための指針を提供する国家的基準文書であり、初版は 1970 年に公開された。主として、行政規定、開発統制規則、一般建築要件、防火安全要件、建築材料、構造設計及び建設 (安全を含む) に関する規定、建築・配管設備、持続可能性への取組、資産及び施設管理に関する規定等を包含する。

同法は 12 の部 (Part) から構成され、その一部はさらに区分され、全体で 33 章を含む。対象領域は、防火・安全、建築材料、構造設計、施工管理、建築及び配管設備 (廃棄物管理を含む)、資産及び施設管理、並びに持続可能性に関わる諸事項に及ぶ。

5.7 グリーンビルディング関連規制

5.7.1 2024年住宅エネルギー効率基準

表 42 2024年住宅エネルギー効率基準の概要

名称 (英語)	Eco-Niwas Samhita, 2024
制定年	初版 2018 年 (現行版 2024 年)
制定者	電力省
所管	Bureau of Energy Efficiency
主な目的	住宅建築の持続可能性の向上を図るため、エネルギー効率及び持続可能性に関する規定を統合した建築基準を構築すること。

出所) エネルギー効率局「2024年住宅エネルギー効率基準」

概要

電力省は 2018 年に「Eco Niwas Samhita」を策定し、住宅建築におけるエネルギー効率向上のための枠組みを構築した。その後に公表された 2021 年版は、エネルギー効率達成のための最低基準を設定するものである。

2024 年住宅エネルギー効率基準 (Eco-Niwas Samhita, 2024) は、エネルギー効率及び再生可能エネルギーの統合のみならず、住宅建築における持続可能性全般を促進することを目的とし、持続可能な敷地管理、水管理、エネルギー効率、廃棄物管理、室内環境の質及び再生可能エネルギー等に関する指針を提供する。

6. 金融セクターの概要

6.1 金融包摂の現状

広大な国土と多数の人口を擁するインドでは、経済成長を確実なものとするべく、金融包摂に対して政策的な取組みが進められてきた。1947年のインド独立（英領インド帝国からのインド・パキスタン分離独立）以降、金融セクターは政府による強い統制下に置かれてきた。具体的には、1956年の生命保険会社国有化によって、インドにおける金融包摂に対する取組みが始まった。さらに、1969年以降の銀行国有化に続いて、1972年の損害保険会社国有化も行われている。

金融包摂の具体的な取組みとして、PMJDY（Pradhan Mantri Jan Dhan Yojana：“首相による公的金融スキーム”の意味）が2014年8月に開始された。インド政府が運営する、生体情報を活用した世界最大規模の国内居住者向けデジタル身分証明システムである Aadhaar の導入（2010年）と併せて、PMJDYでは銀行口座の普及推進を図るべく、特別口座（以下のサービスを受けることが可能な口座）を開設できるようにした。

- ・低所得者向け補助金の受給
- ・決済デビットカード（RuPay）の利用
- ・口座維持に必要な最低残高を定めない
- ・少額生命保険、少額損害保険への加入
- ・口座開設から6か月経過後は銀行からの借入を行うことができる

銀行口座保有は約53%（15歳以上人口に対して・2014年・World Bank）であったが、同取組み直後（2015年）は約6割を超える程度まで保有率が高まったとの結果も見られており、確実な金融包摂が進められている。

金融包摂に関連して、社会主義的経済を志向した経緯もあり、金融包摂に関する5か年計画（National Strategy for Financial Inclusion 2019-2024）も策定されている。同計画では、RBIによる金融包摂に対する積極的な関与が示されており、銀行主導によって金融包摂の深化を図ることが重視されている。同計画では、農村部における銀行支店開設やATM設置等を進めるよう、銀行に対して求めている。

6.2 金融システム

インドにおける金融セクターの監督機能は RBI (Reserve Bank of India: インド準備銀行) によって担われている。RBI 規制下にある金融機関は、銀行セクター、ノンバンク金融機関の 2 つに大別される。RBI では、監督下にある金融機関を以下のとおり分類している (機関数は 2026 年 3 月 18 日時点で RBI の HP より入手より)。

なお、NHB (National Housing Bank: 国家住宅銀行) は「全インド金融機関」に分類される公的組織である。また、2019 年 8 月以降は、ノンバンク金融機関として住宅金融を担う HFCs (Housing Finance Companies: 住宅金融会社) に対する規制 (内容の制定) を RBI が担い、実際の監督機能を NHB が担っている。(詳細は「6.4 ノンバンクセクター」参照)

表 43 インドにおける金融機関の分類・事業者数

		事業者数
銀行 (Banks) 等		
指定商業銀行 (SCBs: Scheduled Commercial Banks)		
	公営銀行 (PSBs: Public Sector Banks)	12
	民間銀行 (PVBs: Private Sector Banks)	21
	外国銀行 (Foreign Banks)	44
	地域農村銀行 (Regional Rural Banks)	28
	小規模金融銀行 (Small Finance Banks)	11
	決済銀行 (Payment Banks)	6
協同組合銀行 (Cooperative Banks) 等		
	都市協同組合銀行 (UCBs: Urban Cooperative Banks)	1,457
	農村協同組合銀行 (RCBs: Rural Cooperative Banks) 等	108,648
ノンバンク金融機関 (NBFIs: Non-Banking Financial Institutions)		
	ノンバンク金融会社 (NBFCs: Non-Banking Financial Companies)	9,382
	全インド金融機関 (All India Financial Institutions)	5
	資産再建会社 (Asset Reconstruction Companies)	27
	プライマリーディーラー (Primary Dealers)	21

出所) RBI

なお、外国為替規制や各種金利規制などが行われていたものの、1992 年以降は金融自由化が進められている。ただし、政府による強い関与が依然として存在している。具体的には、優先セクターに対する貸出義務 (PSL 規制: Primary Sector Lending 規制) 等が定められている。(詳細は後述)

6.3 銀行

銀行セクターには、指定商業銀行（122 行）、協同組合銀行等（110,105 行）が存在する（表 21 参照）。指定商業銀行は、RBI によって下記 6 つの分類がなされている。

- ・ 公営銀行（PSBs：Public Sector Banks）

政府（RBI を含むインド政府）による過半出資が行われている銀行。総資産最大規模の SBI (State Bank of India：インドステイト銀行) を含め、計 12 行が該当する。

- ・ 民間銀行（PVBs：Private Sector Banks）

民間資本による銀行。総資産最大規模の HDFC Bank を含め、計 21 行が該当する。

- ・ 外国銀行（Foreign Banks）

インド国外に本店を有する外国銀行のインド法人。日系メガバンク 3 行 (MUFG、SMBC、みずほ) を含め、計 44 行が該当する。

- ・ 地域農村銀行（Regional Rural Banks）

農村・農民向け金融を提供する銀行。1976 年地域農村銀行法に基づいて設立された銀行。連邦政府、州政府の資本が入っており、営業地域が限定される。計 28 行が該当する。

- ・ 小規模金融銀行（Small Finance Banks）

中小・零細企業、零細農家等の小規模な事業者向け金融を提供する銀行。金融アクセスを持たない層の金融包摂を図るため、マイクロファイナンス機関などからアップグレードした形態。主に零細事業者向け融資を手掛けるが、一部行は住宅ローンを提供。計 11 行が該当する。

- ・ 決済銀行（Payment Banks）

決済サービス（コード決済、電子マネー等）、送金サービスを提供する銀行。貸付（クレジットカードの発行を含む）は認められていないものの、少額預金受入れが認められている銀行。計 6 行が該当する。

公営銀行、および民間銀行の一覧（2025年3月末時点）は以下のとおり。

表 44 公営銀行、民間銀行の一覧

		総資産額 (兆ルピー)			総資産額 (兆ルピー)
公営銀行 (PSBs : Public Sector Banks)		171.4	民間銀行 (PVBs : Private Sector Banks)		115.8
1	STATE BANK OF INDIA	66.8	1	HDFC BANK LTD.	39.1
2	PUNJAB NATIONAL BANK	18.2	2	ICICI BANK LTD.	21.2
3	BANK OF BARODA	17.8	3	AXIS BANK LTD.	16.1
4	CANARA BANK	16.8	4	KOTAK MAHINDRA BANK LTD.	6.9
5	UNION BANK OF INDIA	15.0	5	INDUSIND BANK LTD	5.5
6	BANK OF INDIA	10.4	6	YES BANK LTD.	4.2
7	INDIAN BANK	8.7	7	IDBI BANK LTD.	4.1
8	CENTRAL BANK OF INDIA	4.8	8	FEDERAL BANK LTD	3.5
9	INDIAN OVERSEAS BANK	4.0	9	IDFC FIRST BANK LTD.	3.4
10	BANK OF MAHARASHTRA	3.7	10	BANDHAN BANK LTD.	1.9
11	UCO BANK	3.6	11	JAMMU & KASHMIR BANK LTD	1.7
12	PUNJAB AND SIND BANK	1.6	12	RBL BANK LTD	1.5
			13	SOUTH INDIAN BANK LTD	1.2
			14	KARNATAKA BANK LTD	1.2
			15	KARUR VYSYA BANK LTD	1.2
			16	CITY UNION BANK LTD.	0.8
			17	DCB BANK LTD.	0.8
			18	TAMILNAD MERCANTILE BANK LTD	0.7
			19	CSB BANK LTD.	0.5
			20	DHANLAXMI BANK LTD.	0.2
			21	NAINITAL BANK LTD.	0.1

出所) RBI

銀行セクターによる与信供与額、および構成比は以下のとおり（各年3月末時点）。近年では、民間銀行の与信供与構成比が増加しているものの、公営銀行によって約半数が占められる構造となっている。

表 45 銀行セクターによる与信供与額、および構成比

	2023 年		2024 年		2025 年	
	実額 (兆ルピー)	(構成比)	実額 (兆ルピー)	(構成比)	実額 (兆ルピー)	(構成比)
公営銀行	77.1	55.9%	87.6	53.3%	98.2	53.8%
民間銀行	53.7	39.0%	68.7	41.8%	75.2	41.2%
外国銀行	5.1	3.7%	5.7	3.5%	6.3	3.4%
小規模金融銀行	1.9	1.4%	2.4	1.5%	2.8	1.5%
合計	137.8	100.0%	164.3	100.0%	182.5	100.0%

出所) RBI

日系大手 3 行（メガバンク）が、外国銀行として現地法人を設立し、インド国内支店・出張所を開設する一方、地方銀行は現地地場銀行との提携を行っている。なお、日系金融機関による駐在員事務所は、国際協力銀行（JBIC）ニューデリー駐在員事務所が開設されている。日系大手 3 行（メガバンク）による支店一覧（2025 年 10 月末時点）は以下のとおり。

表 46 日系大手 3 行（メガバンク）による支店・出張所一覧

	三菱 UFJ 銀行	三井住友銀行	みずほ銀行
ムンバイ	支店	支店	支店
ニューデリー	支店	出張所	支店
ベンガルール（ベンガルール）	支店	出張所	支店
チェンナイ	支店	出張所	支店
アーメダバード	×	×	出張所
ギフトシティ	支店	支店	支店
ニムラナ	出張所	×	×

出所) 各行公表情報

なお、三井住友フィナンシャルグループでは、民間銀行の YES BANK に対して 20%出資を行うことを 2025 年 5 月に公表している。

【PSL (Primary Sector Lending : 優先セクター貸出規制) について】

インドにおける各種金融規制のうち、特徴的なものとして PSL 規制が挙げられる。

1992 年の金融自由化以降も、政府による指示に基づいて、優先セクターに対する貸出規制 (義務) が存在する。

PSL 規制内容については、随時見直しが行われており、現時点 (2025 年 10 月末) の規制内容は、2025 年 3 月 24 日に施行された RBI 指令 (Master Directions FIDD.CO.PSD.BC.13/04.09.001/2024-25) となっている。

優先セクターとして 8 セクターが、また社会的弱者層 (WS: Weaker Sections) として 13 層が指定されている。これら 2 つの分類は重複する場合があります、いずれかに該当するものが PSL として扱われる。

表 47 優先セクター、および社会的弱者層の一覧

優先セクター (Priority Sectors)	社会的弱者層 (Weaker Sections)
i. 農業	1. 零細農家
ii. 中小零細企業	2. 個人信用限度額が 20 万ルピーを超えない職人、村落・家庭内産業従事者
iii. 輸出信用	3. 国家農村生計ミッション (NRLM)、国家都市生計ミッション (NULM)、手作業清掃作業員再建のための自営業支援制度 (SRMS) など
iv. 教育	政府支援制度の受益者
v. 住宅	4. 指定カーストおよび指定部族
vi. 社会インフラ	5. 優遇金利 (DRI : Differential Rate of Interest) 制度の受益者
vii. 再生可能エネルギー	6. 自助グループ/共同責任グループ
viii. その他	7. 2022 年 3 月 14 日付「マイクロファイナンス貸付規制枠組みに関する基本指針」で定められた基準を満たす個人及び自助グループ/共同責任グループの個人メンバー
	8. 個人女性受益者 (借り手 1 人あたり最大 20 万ルピー。ただし「借り手 1 人あたり 20 万ルピー」の制限は UCBs には適用されない)
	9. 非金融機関からの借入債務を抱える困窮農家
	10. 農家以外の困窮者 (非金融機関への債務を前払いするため、借入額が 1 人あたり 1 万ルピーを超えない者)
	11. 障害者
	12. トランスジェンダー
	13. インド政府が随時指定する少数派コミュニティ

出所) RBI

上記のうち、「住宅」セクターについては、より詳細な条件が設定されている。住宅価格（費用上限）には上限が定められており、安価な住宅のみが対象とされている。貸出先（世帯単位）について、住宅購入・建設のための住宅ローンとして以下の条件が定められている。

表 48 PSL に該当する住宅セクターの諸条件

	融資上限	費用上限
人口 500 万人以上の都市	500 万ルピー	630 万ルピー
人口 100 万～500 万人の都市	450 万ルピー	570 万ルピー
人口 100 万人未満の都市	350 万ルピー	440 万ルピー

出所) RBI

なお、自行の行員に対する融資は PSL として扱われない、等、PSL として認められる条件が RBI によって複数定められている。

PSL 規制が求める指標目標（ANBC：Adjusted Net Bank Credit（調整済み信用供与額））に達しない場合、Rural Infrastructure Development Fund (RIDF) など、RBI が指定する各種ファンドに対する拠出が義務付けられている。NHB のファンドもその 1 つとして含まれている。

6.4 ノンバンク

ノンバンク金融機関（NBFIs：Non-Banking Financial Institutions）には、ノンバンク金融会社（9,382社）、全インド金融機関（5社）、資産再建会社（27社）、プライマリーディーラー（21社）が含まれる。

- ・ ノンバンク金融会社（NBFCs：Non-Banking Financial Companies）

事業内容に応じたライセンス区分、監督が行われていたものの、2022年10月以降は事業内容に応じた区分、および事業規模に応じた規制フレームワークが適用されている。住宅金融を主たる事業とする事業者が HFCs（Housing Finance Companies）として分類される（詳細は後述）。NBFCs 全体で計 9,382 社が存在する。

- ・ 全インド金融機関（All India Financial Institutions）

各種政策実現を担う政策金融機関。以下の計 5 行が該当する。

- ① インド輸出入銀行（EXIM Bank：Export-Import Bank of India）

- ② 国立農業農村開発銀行（NABARD：National Bank for Agriculture and Rural Development）

- ③ 国立住宅銀行（NHB：National Housing Bank）

- ④ インド小企業開発銀行（SIDBI：Small Industries Development Bank of India）

- ⑤ インフラ開発金融銀行（NaBFID：National Bank for Financing Infrastructure and Development）

- ・ 資産再建会社（Asset Reconstruction Companies）

銀行部門の不良債権処理を担う。27社が該当する。

- ・ プライマリーディーラー（Primary Dealers）

国債発行時の入札参加、流通市場の維持を担う。銀行の一部門・組織に位置づけられる 14 社（Functioning Departmentally as bank PDs と呼称されるもの）、および独立した事業者として位置づけられる 7 社（Standalone PDs と呼称されるもの）、計 21 社が存在する。

ノンバンク金融会社は、事業内容に応じて 12 分類される。分類は以下のとおり。

表 49 ノンバンク金融会社 (NBFCs) の事業内容に応じた分類

	事業内容区分	概要
1	Investment and Credit Company (ICC)	主要事業が融資、貸付等である事業者
2	Housing Finance Company (HFC) 住宅金融会社	2つの条件を満たす事業者 ①営業資産の60%以上が住宅金融によって占められていること ②営業資産の50%以上が個人向け住宅金融によって占められていること
3	Infrastructure Finance Company (IFC)	営業資産75%以上がインフラストラクチャー融資によって占められる事業者
4	Infrastructure Debt Fund (IDF-NBFC)	預金を受け入れないノンバンク金融会社 (NBFC) のうち、インフラプロジェクトに対する資金調達、および貸付を行う事業者
5	Core Investment Company (CIC)	一定の条件下にて株式取得等を行う事業投資会社
6	Micro Finance Institution (NBFC-MFI)	マイクロファイナンス事業者
7	Non-Banking Financial Company – Factors (NBFC-Factors)	ファクタリングを提供する事業者
8	Mortgage Guarantee Companies (MGC)	事業売上、あるいは収入の90%以上を住宅ローン保証によって得る事業者
9	Standalone Primary Dealers (SPDs)	プライマリーディーラー
10	Non-Operative Financial Holding Company (NOFHC)	金融持株会社
11	NBFC – Account Aggregator (NBFC-AA)	顧客の口座情報（金融情報）を取得・収集、アグリゲーションサービスを提供する事業者
12	NBFC – Peer to Peer Lending Platform (NBFC-P2P)	P2P レンディング事業者（借り手と貸し手を結びつけるプラットフォーム事業者）

出所) RBI

上記の事業内容に応じた分類に加えて、事業規模に応じた分類・監督が行われている。具体的には4つの区分が定められているものの、一部のNBFCsについては事業規模によらず、特定の区分に振分けした上で監督が行われる。具体的には、HFCs（住宅金融会社）、

NBFC-CIC、IFC は、Upper Layer あるいは Middle Layer に位置づけられることとされている。

表 50 ノンバンク金融会社 (NBFCs) の事業規模に応じた分類

	事業規模区分	社数	概要
1	NBFC-TL (Top Layer)	0	金融システムの安定に影響を及ぼす可能性を有する大規模な事業者。NBFC-UL のうち、RBI が特に必要と認めた場合にのみ区分される。
2	NBFC-UL (Upper Layer)	15	事業内容を問わず、総資産規模上位 10 社 (RBI による指定) を指す。
3	NBFC-ML (Middle Layer)	656	すべての NBFC-D (預金受入れ有り)、総資産規模 100 億ルピー以上の NBFC-ND (預金受入れ無し)、SPD、IDF
4	NBFC-BL (Base Layer)	8,711	総資産規模 100 億ルピー未満の NBFC-ND (預金受入れ無し)、NBFC-P2P、NBFC-AA、NOFHC、公的資金を受けていない/顧客対応を行わない NBFC

出所) RBI

住宅金融を担う HFCs に対する主な規制としては、2021 年 2 月 17 日に施行された RBI 指令 (Master Direction) Non-Banking Financial Company – Housing Finance Company (Reserve Bank) Directions, 2021 が存在する。同指令において、上述の事業規模区分に応じた規制内容が定められており、また、各種のプルデンシャル規制 (自己資本比率規制、預金受入れ HFCs における外資出資比率上限 (10%) 規制、等) が定められている。

なお、同指令の施行に伴い、HFCs として分類される基準 (①営業資産に対して住宅金融が占める割合、および②営業資産に対して個人向け住宅金融が占める割合) には移行措置が定められていた。移行措置の概要は以下のとおり。

表 51 住宅金融会社 (HFCs) の営業資産に関する規制の移行措置 (2024 年まで)

	①営業資産に対して 住宅金融が占める割合	②営業資産に対して 個人向け住宅金融が占める割合
2022 年 3 月 31 日まで	50%以上	40%以上
2023 年 3 月 31 日まで	55%以上	45%以上
2024 年 3 月 31 日まで	60%以上	50%以上

出所) RBI

6.5 マイクロファイナンス

マイクロファイナンス会社（NBFC-MFI）は、総資産の75%以上がマイクロファイナンスによって占められる事業者として定義される。また、「マイクロファイナンス」の定義として以下の4点が定められている。

- ・無担保、かつ、世帯年収30万ルピー未満の世帯に対する貸付
- ・資金使途、貸付手段によらず、世帯年収30万ルピー未満の世帯に対する貸付
- ・借り手の預金口座と紐づけない形（預金口座を差押えない形）での貸付
- ・借り手の要望に応じて、返済期間の見直し等の変更方針を取締役会にて定めていること

零細事業者向け融資、女性向け融資に取り組んでおり、一部の会社では大手商業銀行からの資金調達を行いながら金融包摂への貢献が図られている。NBFC-MFIとして95社（2025年9月末時点）が登録されている。

マイクロファイナンス会社に対する主な規制としては、2022年3月14日に施行されたRBI指令（Master Direction） Reserve Bank of India (Regulatory Framework for Microfinance Loans) Directions, 2022が存在する。主な規制内容として以下が挙げられる。

- ・マイクロファイナンスの定義
- ・世帯収入の確認義務
- ・世帯収入に対する返済割合の上限（50%）遵守義務
- ・金利上限（利息制限が州によって定められている場合、それに抵触しないこと）
- ・早期返済違約金の禁止

6.6 保険会社

インドにおける保険市場は、保険規制開発庁（IRDAI：Insurance Regulatory and Development Authority of India）の監督下にある。同庁は財務省（MOF：Ministry of Finance）傘下であり、主要法規は2021年に改訂された保険法（Insurance Act）、および付随する規制（Regulations）、通知（Notifications）、回状（Circular）、およびガイドライン（Guidelines）である。

表 52 インド保険市場の概況

	2021年	2022年	2023年	2024年
事業者数（社）	57	56	58	61
生命保険会社	24	24	25	26
損害保険会社（医療保険会社含む）	33	32	33	35
新規契約件数（万件）	27,486	29,478	33,028	36,517
保険料収入（グロス）（兆ルピー）	8.3	9.2	10.4	11.2
総資産額（AUM）（兆ルピー）	49.1	54.4	60.0	67.6

出所）IRDAI

なお、日系事業者（インド現地法人）は以下のとおり。

生命保険会社

Reliance Nippon Life Insurance（日本生命）

Star Union Dai-ichi Life Insurance Company Ltd.（第一生命）

Axis Max Life Insurance Ltd.（三井住友海上）

損害保険会社

IFFCO Tokio General Insurance Company Ltd.（東京海上）

Cholamandalam MS General Insurance Company Ltd.（三井住友海上）

Universal Sompo General Insurance Company Ltd.（損保ジャパン）

・生命保険

生命保険市場では、総資産額の 6 割程度が一般的な生命保険によって占められている。生命保険市場全体の総資産額は増加を続けているものの、保険浸透率（対 GDP 比）では 3% 程度にとどまる。インド生命保険市場の概況は以下のとおり。

表 53 インド生命保険市場の概況

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
事業者数（社）	24	24	25	26
新規契約件数（万件）	2,813	2,911	2,847	2,918
保険料収入（グロス）（兆ルピー）	6.3	6.9	7.8	8.3
総資産額（AUM）（兆ルピー）	44.8	49.5	54.6	61.6
Life Fund （生命保険）	29.1	31.9	35.2	39.2
Pension & General Annuity & Group Fund （年金保険、団体保険）	10.4	11.7	13.4	14.7
Unit ULIP Fund （ユニットリンク保険）	5.2	5.9	6.1	7.6
保険浸透率（%）	3.2	3.2	3.0	2.8

出所) IRDAI

インドにおける生命保険会社は、公的セクター事業者（国営の LIC：Life Insurance Corporation of India）、および民間保険会社に大別される。最大手の LIC で保険料収入の約 6 割が占められており、次いで、銀行系の SBI Life Insurance Company、HDFC Life Insurance Company が挙げられる。インドにおける生命保険会社シェア上位 10 社は以下のとおり。

表 54 2024 年生命保険会社の保険料収入シェア

		保険料収入 （兆ルピー）	シェア （%）
1	Life Insurance Corporation of India	4.76	57.3
2	SBI Life Insurance Company Ltd.	0.81	9.8
3	HDFC Life Insurance Company Ltd.	0.63	7.6
4	ICICI Prudential Life Insurance Company Ltd.	0.43	5.2
5	Max Life Insurance Company Ltd.	0.30	3.6
6	TATA AIA Life Insurance Company Ltd.	0.26	3.1

7	Bajaj Allianz Life Insurance Company Ltd.	0.23	2.8
8	Kotak Mahindra Life Insurance Ltd.	0.18	2.1
9	Aditya Birla Sunlife Insurance Company Ltd.	0.17	2.1
10	PNB Metlife India Insurance Company Ltd.	0.10	1.2
	Others	0.43	5.2
	TOTAL		100.0

出所) IRDAI

・損害保険

損害保険市場では、自動車保険、および医療保険によって保険料収入全体の約 7 割が占められている。インド損害保険市場の概況は以下のとおり。

表 55 インド損害保険市場の概況

	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
事業者数 (社)	33	32	33	35
新規契約件数 (万件)	24,673	26,567	30,181	33,599
保険料収入 (グロス・国内分) (兆ルピー)	2.0	2.2	2.6	2.9
火災保険	0.2	0.2	0.2	0.3
海上保険	0.0	0.0	0.1	0.1
自動車保険	0.7	0.7	0.8	0.9
医療保険	0.6	0.8	1.0	1.2
その他	0.4	0.4	0.5	0.5
総資産額 (AUM) (兆ルピー)	4.3	4.8	5.4	6.0
保険浸透率 (%)	1.0	1.0	1.0	1.0

出所) IRDAI

生命保険市場同様に、損害保険市場においても公的セクター事業者の存在感が高い。最大手 (国営の NIA : New India Assurance) をはじめ、United India Insurance、The Oriental Insurance などの公的セクター事業者が保険料収入の多くを占めている。インドにおける損害保険会社シェア上位 10 社は以下のとおり。

表 56 2024 年損害保険会社の保険料収入シェア

		保険料収入 (兆ルピー)	シェア (%)
1	The New India Assurance Co. Ltd. *公的セクター	0.40	13.7
2	ICICI Lombard General Insurance Co. Ltd.	0.25	8.4
3	Bajaj Allianz General Insurance Co. Ltd.	0.20	7.0
4	United India Insurance Co. Ltd. *公的セクター	0.20	6.8
5	The Oriental Insurance Co. Ltd. *公的セクター	0.19	6.4
6	HDFC ERGO General Insurance Co. Ltd.^	0.19	6.3
7	Star Health & Allied Insurance Co. Ltd. *医療保険専業	0.15	5.2
8	National Insurance Co. Ltd. *公的セクター	0.15	5.2
9	Tata AIG General Insurance Co. Ltd.	0.15	5.1
10	SBI General Insurance Co. Ltd.	0.13	4.3
	Others	0.93	31.6
	TOTAL		100.0

出所) IRDAI

6.7 資本市場

証券市場を含む資本市場については、SEBI（Securities and Exchange Board of India：証券取引委員会）による監督が行われている。

インド全体では、30 箇所以上の証券取引所が存在していたものの、2025 年 1 月時点では以下の 6 箇所に集約された。

表 57 インド国内における証券取引所

BSE	Bombay Stock Exchange：ボンベイ証券取引所
CSE	Calcutta Stock Exchange：カルカッタ証券取引所
MSE	Metropolitan Stock Exchange of India：メトロポリタン証券取引所
MCX	Multi Commodity Exchange of India：マルチコモディティ取引所
NCDEX	National Commodity & Derivatives Exchange：国立コモディティ・デリバティブ取引所
NSE	National Stock Exchange of India：国立証券取引所

出所) SEBI

上記のうち、株式を取扱う取引所は 4 取引所（BSE、CSE、MSE、NSE）となっている。

・証券市場の概況

主要な株式市場として BSE（ボンベイ証券取引所）、および NSE（国立証券取引所）の 2 取引所が挙げられる。主要 2 取引所では、上場株式に加えて、社債（上場社債）の取引も行われている。それぞれの概要は以下のとおり。

表 58 BSE、およびNSEの概要

BSE（ボンベイ証券取引所）	NSE（国立証券取引所）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 1875 年設立（アジア最古の取引所） ・ 上場企業 4,557 社（2025 年 11 月 14 日時点）、インド最大の時価総額を有する ・ Main ボード、SME ボードが設置されている ・ 主要指標 SENSEX（BSE 主要 30 銘柄によって構成される株価指数） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1992 年設立 ・ 上場企業 2,720 社（2025 年 3 月末時点） ・ 上場基準の違いによって Main ボード、Emerge（SME）ボードが設置されている ・ 主要指標 NIFTY50（NSE 主要 50 銘柄によって構成される株価指数）

出所) BSE、NSE

・グリーンボンドの発行概況

インドでは、2015年に初めてグリーンボンド（Green Debt Securities と呼称）が発行された。Yes Bank によって発行された債券（クーポンレート 8.85%、償還期間 10 年、発行額 100 億ルピー）がインド初のグリーンボンドとされている。以降、複数社・回による発行が行われ、総発行額 1,000 億ルピー超（2025 年 10 月末時点）に達している。

SEBI では、グリーンボンドを含め、「ESG 資金調達」として 3 つのカテゴリーを設定している。ESG 債に関する基本的な考え方は ICMA（International Capital Market Association：国際資本市場協会）の原則（以下 3 つ）に沿ったものと見られている。

- ・ Social Bonds
- ・ Sustainability Bonds（サステナビリティ債）※グリーンボンドを含む
- ・ Sustainability-Linked Bonds (SLBs)

6.8 日系企業による資金調達

日系企業による資金調達は、主に以下の4通りとなる。

- ①現地での銀行借入
- ②インド国外の銀行・企業からの借入（対外商業借入 ECB：External Commercial Borrowing）
- ③社債発行
- ④株式発行

日系企業の多くは、②に該当する、親会社（日本本社）からの出増資、借入（親子ローン）が主となっている。

また、③に該当する、インド特有の NCD（非転換社債）発行も行われている。

特に ECB は RBI による規制監督が行われており、貸付人（日本本社等）、最低借入期間等が定められている。また、ECB による資金調達を行う場合、その資金使途として以下が禁止されている。

- ・不動産事業
- ・証券投資
- ・企業への出資

さらに、上限金利についても以下の制限が行われている。

外貨建て ： 6 か月物 LIBOR（あるいはその他の銀行間金利レート）
+5.550%

ルピー建て ： 同期間に相当するインド国債の利回り+4.50%

NCD を含む社債発行による資金調達も可能ではあるものの、発行コストが高く、また比較的短期での償還条件となることが多いため、ECB が主たる資金調達手段となっている。

7. 住宅金融市場の現状

7.1 住宅金融制度

インドにおける住宅金融は、銀行セクター、およびノンバンクによって担われている。銀行セクターでは公営銀行（PSBs）、民間銀行（PVBs）を中心に住宅ローンが提供されている。一方、ノンバンクでは住宅金融会社（HFCs）によって住宅ローンが提供されている。

住宅金融制度を担う一機能である個人信用情報制度では、インドでは民間事業者によって提供される個人信用情報を照会することが一般的となっている。RBI 監督下には計 4 社の信用情報会社（CICs：Credit Information Companies）が登録されており、金融機関に対して貸付情報の登録義務が課せられている。また、過剰貸付を防止する観点から、個人信用情報を参照しての融資審査を行うことが求められている。インドにおける信用情報会社は以下のとおり。

- ・ CIBIL（Credit Information Bureau India Ltd.）
2000 年に設立された、インド最大手の CIC。個人信用情報スコア「CIBIL スコア」として最も多く利用・参照されている。
- ・ Equifax Credit Information Services Pvt Ltd.
2010 年に設立。米系事業者。
- ・ Experian Credit Information Company
2006 年に設立。英系事業者。
- ・ CRIF High Mark
零細事業者、マイクロファイナンス分野での信用情報を提供。

民間事業者である HFCs を監督する機関として、インド政府（RBI）100%出資の NHB（National Housing Bank：国家住宅銀行）が設置されている。（NHB の概要については後述）

7.2 国家住宅銀行（NHB）の概要

NHB は、住宅銀行法（1987 年）に基づいて設置された金融機関であり、1988 年 7 月から業務を開始している。主な役割として以下の 3 つが挙げられる。

①HFCs の監督

RBI による規制内容に応じて、HFCs の監督機能を担う。

②HFCs、および銀行に対する資金供給（リファイナンススキームの提供）

Primary Lending Institutions（PLIs）と呼称される適格金融機関（住宅金融会社 HFCs、指定商業銀行 SCBs、地域農村銀行 RRBs、等）に対して、住宅金融資金の供給を行う。NHB が定める条件を満たす住宅ローンについて、リファイナンスの形でその資金を供給する。

HFCs の場合、原則として住宅ローンの 50%までがリファイナンスの対象とされており、NHB に対する返済は四半期ごとと定められている。金利タイプは、固定金利、変動金利のいずれかを選択可能で、期間中の変更も可能とされている。金利水準は随時見直しが行われている。

また、以下の条件を満たすことが求められている。

- ・ 期間 1 年以上、15 年以内の住宅ローン
- ・ 返済遅延を起こしていないこと

NHB では 3 種類のリファイナンススキームを HFCs 向けに提供している。

表 59 NHB による HFCs 向けリファイナンススキーム

Regular Refinance Scheme	<p>以下の目的のローンに対するリファイナンス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅の建設／購入 ・ 住宅の修繕／改修／改良 <p>金利引下げの対象として以下が挙げられる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最大 100 万ルピーまでの融資 ・ 農村地域向け ・ 女性向け ・ 第三の性別の個人向け ・ 障害者向け ・ 指定カースト／指定部族に属する個人 ・ グリーン住宅向け（グリーン住宅向け優遇措置は、GRIHA、IGBC 等のグリーン評価機関による認証を受けた物件に対する融資（4 つ星以上
--------------------------	---

	<p>／プラチナまたはゴールドスター)</p> <p>※NHB に対するリファイナンス申請後に各種条件を満たしていれば、優遇措置を受けることが可能)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 政府系シンクタンクである Niti Aayog が指定する「(先進的な取組みを行う) 意欲的地区」における融資 • 北東部州向け • ジャンム・カシミール州、ラダック向け
Affordable Housing Fund	<p>アフォーダブル住宅ファンド：</p> <p>再融資申請日時点で未返済の個人住宅ローン（過去 12 か月間に融資実行されたもの）のリファイナンスに用いられる。対象は、PLI による分類に基づき、農村部および都市部に分類される。</p> <p>最長 7 年間に限定され、金利タイプは固定のみ 金利水準は 10 年物国債 + 350bps に設定される</p> <p>以下の条件を満たすもの；</p> <p>リファイナンス申請日時点で残高のある個人住宅ローンで、過去 12 か月間に実行されたもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 優先セクター融資として規定される個人住宅ローン • EWS（経済的弱者層）カテゴリーに該当する個人住宅ローン • 弱者層及び女性以外の借り手に対する融資については、借り手の年間世帯収入が農村部で 30 万ルピー、都市部で 60 万ルピーを超えないこと。 <p>※RRBs、および SFBs が EMS、および LIG（低所得者層）向けに行う融資について、ローン金額の 100%までリファイナンスが行われる場合がある。</p> <p>ファンドには上限額が定められている。</p>
Refinance for Construction Finance for Affordable Housing	<p>開発業者／建設業者に対してアフォーダブル住宅プロジェクトのために実施した融資に対するリファイナンス</p>

出所) NHB

NHB によるリファイナンス残高の構成比は以下のとおり。8 割が HFCs 向けとなっている。

表 60 NHB によるリファイナンス残高の構成比（金融機関別）（2025 年）

	残高 (億ルピー)	構成比 (%)
指定商業銀行 (SCBs : Scheduled Commercial Banks) 等	2,147.7	19.9
住宅金融会社 (HFCs : Housing Finance Companies)	8,643.6	80.1
合計	10,791.3	100.0

出所) NHB

③住宅金融の普及・促進

国内の住宅金融における信用供給ネットワークの改善・強化を図るため、HFCs に対する各種支援を行う。NHB 自身が支店を開設するのではなく、HFCs に対する支援を通じて、その目標達成を図っている。促進活動の一環として、HFCs が発行する社債に対する保証を NHB が提供するスキームを提供している。

NHB では、その信用力を活かして資本市場からの資金調達（公社債発行など）を行っている。資金調達源としては、AHF（アフォーダブル住宅ファンド）が借入残高の約半分を占めるものの、公社債発行で約 4 割を占めている。NHB による資金調達の現況は以下のとおり。

表 61 NHB による資金調達（借入残高）（2025 年 6 月 30 日時点）

	備考	構成比 (%)
Tax Free Bonds	配当所得課税を免除される公社債	3.71
Taxable Bonds	—	42.35
Foreign Borrowings	World Bank、ADB 等の国際開発機関からの借入	0.88
Urban Infrastructure Development Fund	Tier2、Tier3 都市のインフラ開発ファンドからの借入（PSL 規制の要求水準未達分について、銀行が拠出するファンドの 1 つ）	2.04
Short Term Loan	—	1.53
Affordable Housing Fund	NHB によるリファイナンス資金として活用されるファンド（PSL 規制の要求水準未達分について、銀行が拠出するファンドの 1 つ）	47.93
Borrowings under	TREP（Tri-Party Repo : 三者間レポ取引）によ	1.54

TREP	る借入	
Others	—	0.01
※借入残高合計 9,795.1 億ルピー		100.0

出所) NHB

なお、公社債に相当する NHB 債の格付けは以下のとおり。(インド国債と同等の格付け)

CRISIL: AAA/STABLE

CARE: AAA (Stable)

ICRA:AAA (Stable)

IND: AAA (Stable)

また、2024-2025 期間中に発行された NHB 債 (Taxable bonds : 課税対象となる債券) は以下のとおり。

表 62 NHB による NHB 債 (公社債) 発行 (2024-2025)

	発行日	クーポン レート (%)	償還年限 (年)	利払い頻度	発行額 (億ルピー)
1	2024/11/19	7.14	10.0	アニュアル (年 1 回)	383
2	2024/12/19	7.20	7.0		390
3	2025/1/27	7.29	6.0		348
4	2025/2/28	7.35	7.0		480
5	2025/4/25	6.80	7.0		500

出所) NHB

【RMBS の発行を担う RDCL (RMBS Development Company Ltd.) の発足】

2025 年 1 月 23 日、RDCL 社がノンバンクの 1 社として RBI よりライセンス付与を受けた。同社は NHB 主導のもと、NHB を筆頭株主 (39%出資) として、銀行、HFCs/NBFCs、保険会社などの出資を受けて設立された。

同社は、国内における住宅ローン担保証券化 (RMBS) 市場の成長と発展を通じて、利便性のより高い、かつ手頃な住宅金融の提供を目指しており、保険会社、年金基金、等の機関投資家に対して、長期投資商品の提供が図られている。また、より具体的な機能として以下を掲げている。

- ・ RMBS の組成を通じて、住宅金融市場の流動性を高める
- ・ 住宅ローン債権の償却期間に連動した長期資金調達の実施オプションを提供する
- ・ 標準化されたストラクチャーと情報公開を通じて、透明性と効率性を高める
- ・ RMBS 取引における情報リポジトリとしての機能を提供する
- ・ RMBS-backed Pass-Through Certificates (PTCs) のセカンダリーマーケットを整備する

2025 年 3 月に営業を開始し、2025 年 4 月には 100 億ルピー規模の RMBS を発行した。同債券の概要は以下のとおり。

表 63 2025 年 8 月発行 RMBS の概要

発行体	India Residential Mortgage Trust 2025 01
オリジネーター	LIC Housing Finance Ltd.
格付け	CRISIL:AAA(SO) CARE Edge: AAA(SO)
発行額	100 億ルピー
利回り	7.26%/年 (固定)
満期	2045 年 2 月 15 日
売買単位	1,000 万ルピー (額面 10 万ルピー)

出所) RDCL

RDCL に対するヒアリングを通じて、2025 年 12 月以降にも RMBS 発行を予定しており、継続的な RMBS 発行を視野に入れた取組みを進めていく意向が確認された。

(参考) インドにおける証券化に係る規制

インドでは、特定の債権を裏付け資産とする証券化が可能とされている。証券化に係る規制として、RBI による規制、および SEBI による規制が主たるものとなっている。SEBI による規制 (Issue and Listing of Securitised Debt Instruments and Security Receipts Regulations, 2008) が 2008 年に導入されて以降、規制内容の更新、および RBI による金融機関向け規制が導入されている。それぞれの主な規制内容は以下のとおり。

・ SEBI による主な規制内容

2008 年 5 月の規制導入以降、複数回の改訂が行われており、最新版は 2025 年 5 月に施行された第 5 版となっている。当初の規制導入以降、上場証券化商品の発行が限定的なものにとどまっていたことを踏まえ、RBI による規制内容との整合性を確保することが図られている。

①証券化の対象となる資産

RBIによる規制（下記参照）に準拠

②流動性ファシリティの利用

連続2回以上の支払い時における利用・供与を禁止

③オリジネーターの義務

1 プールにおいて1債務者あたり25%までプーリングに制限（結果として、4債務者以上のプールとなることを要する）

④リスク・リテンション規制：MRR（Minimum Risk Retention）の明記、および遵守義務

情報公開内容としてMRRを義務付けるとともに、その遵守を要求

2年以内のローン債権を裏付け資産とする場合、MRR 5%と規定。

2年超のローン債権を裏付け資産とする場合、MRR10%と規定。

なお、住宅ローンを裏付け資産とする場合、MRRは5%と規定される。

⑤投資家数上限規制

私募の場合、投資家数の上限を50に設定

⑥取引単位規制

最低1,000万ルピーを取引単位とする（セカンダリー市場も同様）

⑦最低保有期間義務（MHP：Minimum Holding Period）

2年以内のローン債権を裏付け資産とする場合、3か月以上のMHPを設定

2年超のローン債権を裏付け資産とする場合、6か月以上のMHPを設定

・RBIによる主な規制内容

2021年9月に施行されたRBI指令（Master Direction -Reserve Bank of India（Securitisation of Standard Assets）Directions, 2021）が主な規制となっており、最新版は2025年11月に改訂されたものとなっている。

同指令は、RBI監督下の金融機関分類ごとに発出されており、RRB（Regional Rural Banks：地域農村銀行）を除いたすべての商業銀行、NHBを含む全インド金融機関、NBFCs（HFCsを含む）、および小規模金融銀行を対象としている。主な規制内容（商業銀行に対するもの）は以下のとおり。

①証券化の対象となる裏付け資産

対象外となる裏付け資産が例示されており、リボルビングローン債権や不良債権（リストラクチャリング済み）などが挙げられる。住宅ローン債権については、残存期間が365日未満のものが対象外とされている。原則として、正常債権に区分されるものが証券化の対象として認められる。

②最低リテンション規制

SEBI 規制同様に、2 年以内のローン債権を裏付け資産とする場合、MRR 5%を設定、2 年超のローン債権を裏付け資産とする場合、MRR10%を設定
裏付け資産が住宅ローン債権の場合、MRR5%（一律）を設定

③最低発行単位、および取引単位

1,000 万ルピー以上を設定

④信用補完措置、流動性補完ファシリティの提供時の留意事項

金額、期間、各種条件等を明記した上で発行体以外の SPE（Special Purpose Entity：特別目的会社）による提供が認められる

⑤リスクウェイト

裏付け資産の種類に応じたリスクウェイトが定められている。住宅ローン債権では 40%、商業不動産ローン債権では 50%、個人向けローン債権では 75%、その他ローンでは 100%とされる。また、自己資本比率の算出にあたってリスクウェイトの軽減を受けられる条件として、STC 原則に則った証券化（Simple, Transparent and Comparable securitization）が定められている。

⑥情報開示義務・項目

上記の STC 原則を常に遵守するため、必要な情報開示項目が定められている。具体的には、裏付け資産に関する過去情報、返済状況、等が指定されている。

7.3 住宅金融会社 (HFCs)

2025年3月末時点で、計91社のHFCsが登録されている。総資産規模最大のLIC Housing Finance Ltd.を含め、総資産規模上位10社は以下のとおり。

表 64 総資産規模上位10社 (HFCs) 2025年3月末時点

	社名	総資産 (兆ルピー)
1	LIC Housing Finance Ltd.	3.1
2	Bajaj Housing Finance Ltd.	1.0
3	Piramal Capital & Housing Finance Ltd.	1.0
4	PNB Housing Finance Ltd	0.8
5	Tata Capital Housing Finance Ltd.	0.7
6	Can Fin Homes Ltd.	0.4
7	Aditya Birla Housing Finance Ltd.	0.3
8	ICICI Home Finance Company Ltd.	0.3
9	IIFL Home Finance Ltd.	0.3
10	Aadhar Housing Finance Ltd.	0.2
	HFCs 合計	10.6

出所) NHB

7.4 住宅金融に関連した規制

住宅金融に関連した規制として、LTV 規制が存在する。LTV 規制を通じて、投機的な目的での住宅購入を防ぐとともに、過剰な債務負担の回避が図られている。

具体的な RBI 規制内容は、2025 年 4 月 1 日付け「RBI Master Circular - Housing Finance」にて定められている。物件価格に応じて、以下の LTV 比率、および信用リスク算出上のリスクウェイトが定められている。

表 65 LTV 規制 (LTV 比率、およびリスクウェイト)

物件価格	LTV 比率	リスクウェイト (%)
300 万ルピー以下	80%以下	35
	90%以下	50
300 万超 750 万ルピー以下	80%以下	35
750 万ルピー超	75%以下	50

出所) RBI

また、変動金利の住宅ローンにおいては、繰上げ返済手数料の徴収が禁止されている。より低金利の住宅ローンが提供されるべく、借換えをしやすい状況を作りだし、金融機関間の競争を促す施策となっている。

なお、インドには住宅ローン保険（日本の団体信用生命保険に相当するもの）が存在する。住宅ローン保険の利用は任意（RBI では住宅ローンの申込にあたって、住宅ローン保険の申込を必須とは定めていない）とされていることに加え、保険料が高額になることが多いため、一般的な普及は進んでいない。

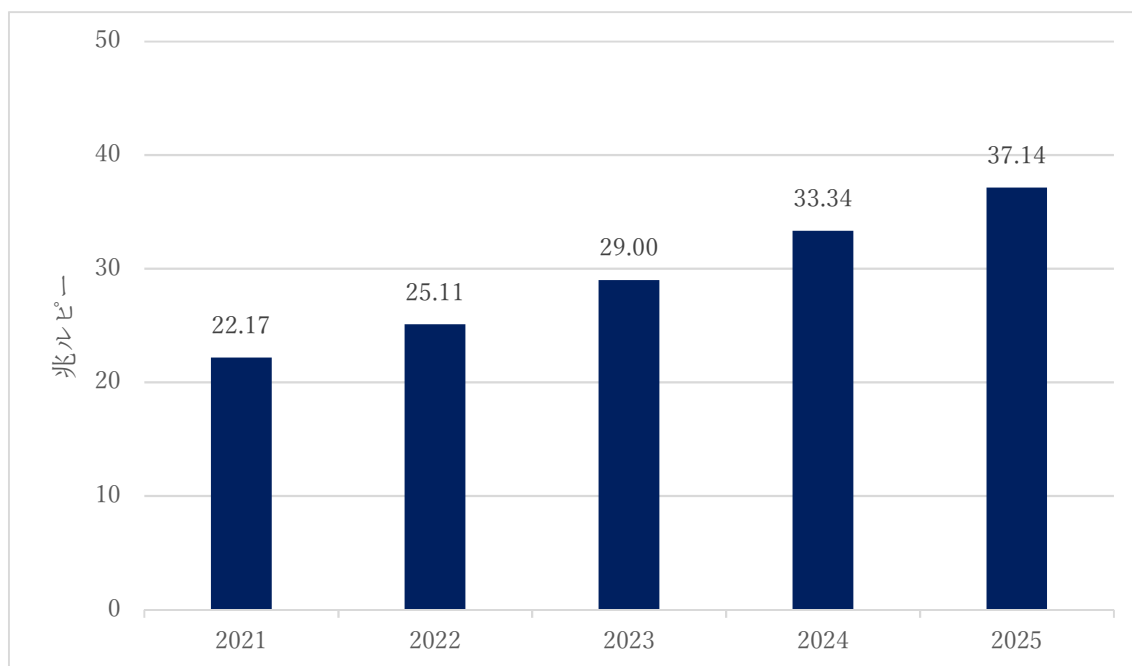
7.5 住宅取得時のリテールファイナンス

銀行、およびノンバンク（HFCs）によって住宅金融（住宅ローン）が提供される中、インドにおける特徴的な商品として NRI（Non-Resident Indian：非居住インド人）向けの住宅ローンが銀行から提供されている。

英国やカナダ、オーストラリアなどのイギリス連邦や、米国、欧州等に居住するインド国籍者が、インド本国に住宅を購入する場合に利用できる住宅ローン商品である。自己居住目的に限らず、親族による居住や投資目的での購入に利用することが可能となっている。

インドにおける住宅ローン市場規模（残高）は、2025年3月末時点で約37兆ルピー（約65兆円）規模となっている。

図 21 住宅ローン市場規模（残高）の推移



出所) NHB

住宅ローン市場（残高）のうち、公営銀行が約44%を、次いで、民間銀行が約36%、住宅金融会社が約19%を占めている。

表 66 住宅ローン市場規模の構成比（金融機関別）（2025 年）

	残高 (兆ルピー)	構成比 (%)
公営銀行 (PSBs : Public Sector Banks)	15.9	44.1
民間銀行 (PVBs : Private Sector Banks)	13.0	36.0
住宅金融会社 (HFCs : Housing Finance Companies)	6.7	18.6
地域農村銀行 (Regional Rural Banks)	0.5	1.3
合計 *速報値	36.1	100.0

出所) NHB

また、貸付額別の残高構成比は以下のとおり。公営銀行、民間銀行が貸付額の大きな住宅ローンを提供する一方、相対的に少額の住宅ローンを HFCs が提供する構造となっている。

表 67 貸付額別の住宅ローン残高構成比（金融機関別）（2025 年）

	～250 万 ルピー	250 万ル ピー～ 500 万ル ピー	500 万ル ピー～
公営銀行 (PSBs : Public Sector Banks)	28%	32%	37%
民間銀行 (PVBs : Private Sector Banks)	23%	30%	46%
住宅金融会社 (HFCs : Housing Finance Companies)	45%	32%	23%

出所) NHB

7.6 住宅ローン商品の比較

銀行、および HFCs では、以下のような商品性を持った住宅ローンを提供している。以下では、住宅ローン大手の HDFC（銀行）、および LIC Housing Finance（HFC）を例としている。総じて、返済期間は最長 30 年程度、変動金利が選択されることが多く、金利水準として 8~10%程度となっている。

表 68 HDFC（銀行）が提供する住宅ローンの概要（主な条件・2025 年 12 月）

申込人種類	給与所得者	自営業
(その他条件)	21~65 歳 インド国内居住者	21~65 歳 ※医師、法律家、公認会計士、 等の専門職等 インド国内居住者
金利	7.90%~13.20% (レポ金利+2.40%~7.70%)	
収入条件	1 万ルピー/月 以上	20 万ルピー/年 以上
最大融資額	物件価格の最大 90% (LTV 規制に応じる)	
最長借入期間	30 年間 (原則として退職時まで)	
必要書類 (収入確認用)	直近 3 か月間の給与明細 直近 6 か月間の銀行口座取引明細 最新の納税証明書 (Form 16)	
その他	借入人の経済状況によっては保証人を必要とする場合あり	

出所) HDFC Bank

表 69 LIC Housing Finance (HFC) が提供する住宅ローン概要（主な条件・2025 年 12 月）

申込人種類	給与所得者	自営業
(その他条件)	インド国内居住者	
金利	CIBIL スコア、借入金額に応じて 7.50%~10.00%	CIBIL スコア、借入金額に応じて 8.00%~10.00%
収入条件	(明示なし)	
最大融資額	物件価格の最大 90% (LTV 規制に応じる)	
最長借入期間	30 年間	25 年間
必要書類 (収入確認用)	給与明細 直近 6~12 か月間の銀行口座 取引明細 最新の納税証明書 (Form 16)	直近 3 年間分の事業収支、所得 税納税証明書
その他	-	-

出所) LIC Housing Finance

7.7 建設資金調達

不動産事業者の多くは、社債発行（特に私募債発行）及び銀行借入れによる資金調達を行っている。大手不動産事業者の Godrej 社、および Lodha 社を例として、2社の資金調達の状況（いずれも単体ベース）を見ると、長期資金を NCDs（非転換社債）で、短期資金を銀行借入で調達する傾向が見られる。

Godrej 社の資金調達状況（単体ベース・2025年3月末時点）は以下のとおり。

表 70 Godrej 社資金調達の状況（単体ベース・2025年3月末時点）

		金額 (億ルピー)	構成比 (%)
固定負債（借入）		400.0	100.0
	NCDs	400.0	100.0
流動負債（借入）		796.8	100.0
有担保借入	銀行からの借入		
	運転資金借入	221.3	27.8
	現預金等担保借入	32.1	4.0
無担保借入	銀行からの借入		
	当座貸越	0.2	0.0
	ローン	472.0	59.2
	その他からの借入		
	CP（コマーシャルペーパー）	49.4	6.2
	その他	21.9	2.8

出所) Godrej 社

なお、固定負債に分類される NCDs として 2024-2025 の発行分のクーポンレートは 8.40%～8.55%となっている。

Lodha 社の資金調達状況（単体ベース・2025年3月末時点）は以下のとおり。

表 71 Lodha 社資金調達状況 (単体ベース・2025 年 3 月末時点)

		金額 (億ルピー)	構成比 (%)
固定負債 (借入)		78.0	100.0
	NCDs	42.8	54.8
	借入		
	銀行借入	26.0	33.3
	その他からの借入	8.9	11.4
	その他借入	0.4	0.4
流動負債 (借入)		689.0	100.0
有担保借入	NCDs	11.1	1.6
	借入		
	銀行借入	415.5	60.3
	その他からの借入	103.8	15.1
	その他借入	12.8	1.9
無担保借入	NCDs	95.9	13.9
	借入	50.0	7.3

出所) Lodha 社

固定負債、流動負債に分類されるもののうち、主な借入手段とその条件は以下のとおり。

- ・ 固定負債
 - NCDs : 8.53%~8.75%/年
 - 借入 : 8.50%~8.70%/年
- ・ 流動負債
 - NCDs : 8.79%/年
 - 借入 : 7.98%~9.45%/年

7.8 資金調達手法

住宅金融（住宅ローン及び不動産事業者向け融資）を提供する金融機関（主に銀行）の資金調達手法としては、預金と社債発行の2つが主なものとなっている。

預金金利については特段の規制（上限、下限）は定められていないものの、RBIによる政策金利（レポレート）の変動に応じて、多くの銀行が預金金利を上下させる傾向が見られる。2025年3月末時点での満期期間別の構成、および平均調達コスト（銀行分類別）は以下のとおり。

表 72 満期期間別の預金構成、および平均調達コスト（銀行分類別）

	PSBs 公営銀行	PVBs 民間銀行	FBs 外国銀行	SFBs 小規模金融 銀行	PBs 決済銀行	指定商業 銀行 (全体)
～1年以内	39.6	39.4	63.3	55.7	29.1	40.8
1年～3年以内	21.7	26.2	29.8	38.5	70.9	24.0
3年～5年以内	10.8	8.9	6.9	3.9	0.0	9.9
5年超	27.9	25.4	0.0	1.8	0.0	25.4
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平均調達コスト (%)	5.0	5.1	4.0	7.1	1.9	5.0

出所) RBI

一方、借入（主に社債発行）による資金調達については、借入期間別の構成、および平均調達コスト（銀行分類別）は以下のとおり。

表 73 借入期間別の借入金構成、および平均調達コスト（銀行分類別）

	PSBs 公営銀行	PVBs 民間銀行	FBs 外国銀行	SFBs 小規模金融 銀行	PBs 決済銀行	指定商業 銀行 (全体)
～1年以内	53.1	44.7	89.8	48.5	93.3	54.0
1年～3年以内	16.0	27.0	8.5	34.6	6.7	20.0
3年～5年以内	7.4	9.8	0.4	9.1	0.0	7.6
5年超	23.6	18.5	1.4	7.7	0.0	18.5
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
平均調達コスト (%)	7.3	8.2	5.1	8.1	11.7	7.5

出所) RBI

なお、不動産開発において、土地取得・開発のための融資については、民間企業向けには RBI 規制（2025 年 4 月 1 日付 Master Circular – Housing Finance）によって禁止されている。併せて、土地を担保とする場合、その評価額は時価評価に限定されることも規定されている。

（2. Various Regulations にて規定）

なお、同規制では、一定の条件（2014 年 7 月に施行された別規制 RBI/2014-15/127 DBOD.BP.BC.No.25/08.12.014/2014-15）を満たすアフォーダブル住宅開発のため、最長 7 年間の社債発行を銀行に認めている。アフォーダブル住宅の条件として以下が挙げられる。

- ・ PSL 規制の対象となる住宅ローン
- ・ 6 大都市（ムンバイ、ニューデリー、チェンナイ、コルカタ、ベンガルール、ハイデラバード）における、650 万ルピー以下の住宅に対して提供される 500 万ルピー以下の住宅ローン
- ・ その他地域における住宅価格 500 万ルピー以下の住宅に対して提供される 400 万ルピー以下の住宅ローン

なお、上記の基準は RBI によって随時見直しが行われるものとされている。

8. 住宅市場及び住宅金融市場の発展に向けた検討

8.1 住宅市場及び住宅金融市場の課題

住宅市場及び住宅金融市場のそれぞれについて、初期の課題仮説及び本調査（現地調査を含む）を通じて整理を行った。

住宅市場に関する課題は以下のとおり。

表 74 住宅市場の課題の一覧

初期の課題仮説		本調査を通じて整理された課題
用地 取得	土地・建物に関する権利確認手続きが煩雑	<ul style="list-style-type: none"> （私有地）前提として、ムンバイにおける利用可能な土地は極めて限られており、その多くは民間企業間の取引対象となっている。このような私有地の取得に際しては、権利関係の確認が不動産開発における最大の課題と認識されており、再開発案件においても最も重要な論点である。 （政府用地）政府保有地については権利関係が明確であるため、検証に要する負担は比較的小さい。一方で、前述の通り政府用地の払い下げ件数は非常に少なく、利用機会は限定的である
	印紙税を中心に土地取得コストが高額	印紙税については、民間企業・現地政府の双方から「負担が過大である」という認識は確認されなかった。MoHUAからは「州による違いはあるものの、外資企業と内資企業に差を設けておらず、また過度に高い水準とは考えていない」とのコメントが得られた
販売	州における RERA 規制への対応負荷が大きい	投資家保護を目的として 2016 年に施行された RERA 規制については、不動産市場の透明性向上に大きく寄与したとの評価がある。一方、資金運用に対する規制強化の影響もあり、小規模ディベロッパーの資金繰りが悪化し、企業再編が進んでいる状況が確認される
	グリーン住宅に対する取組み・制度整備が途上にある	認証制度に関して特段の課題は指摘されず、IGBC はインドの建築環境に適合していることから、概して好まれる傾向にあるとみられる
管理	住宅の維持・管理制度の高度化が必要	維持管理については、管理会社への外部委託か内製化かの違いはあるものの、運用上の大きな課題は確認されなかった

出所) 公開情報、現地調査

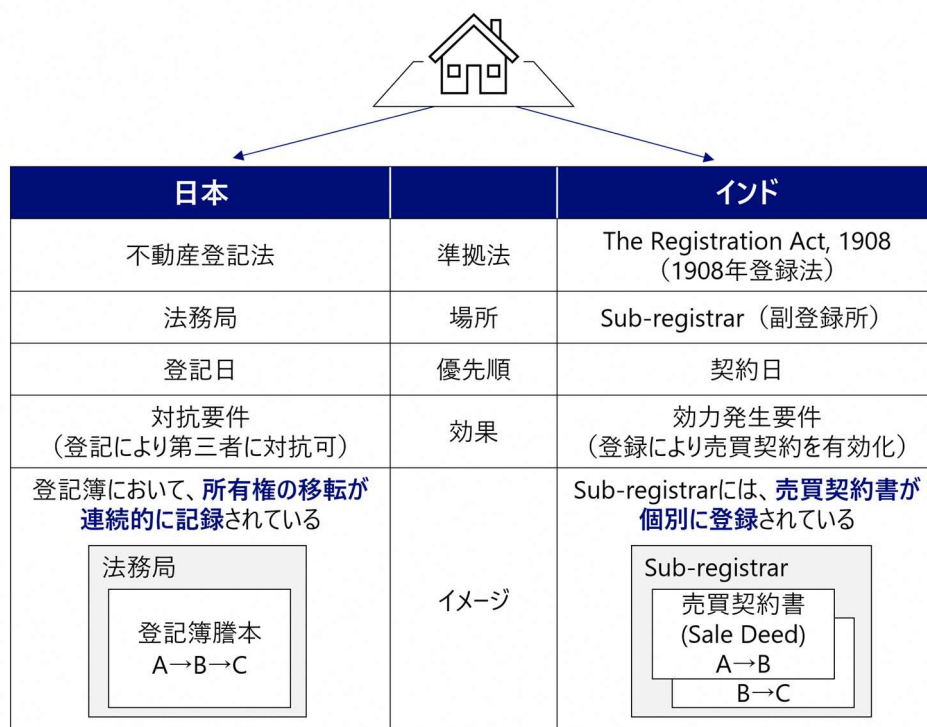
本調査において最大の課題として認識されるのは、用地取得に伴う権利関係の確認手続である。インドには、日本のように登記簿によって所有権を体系的かつ一元的に把握できる制度が存在せず、個別の売買契約書等を登録し、その都度の権利移転を積み上げていく方式が採用されている。このため、登録が行われていない場合には第三者に対する権利主張ができず、また権利の優先順位は登録日の前後ではなく契約締結日の先後によって決定されるという制度上の特徴を有している。

加えて、インドでは土地が家族間で分筆されて共有されていたり、古い時代に細分化された経緯が残っていたりすることが多く、こうした複雑な権利変遷がリスク要因となる。実務上、土地の取得に際しては、権利移転の連続性を確認するために30年以上前まで遡って権原調査を行うことが一般的であり、記録未了の相続人や分割未了の共有持分など、将来的に紛争化し得る要素の有無を丁寧に確認することが不可欠とされている。

なお、調査期間が十分でない場合、後日、過去の権利主張者(prior claimant)が現れる可能性がある。裁判所は、時効の観点から当該主張の成立可能性を判断するため、必要な期間を遡っていない調査に依拠した場合には、後日トラブルに発展し得る余地が残る。

さらに、契約書類は州ごとに異なるローカル言語で作成されていることが多く、権利確認には多大な時間と労力を要する。これらの点は実務上の大きな障壁となっており、土地取引の円滑化や透明性向上の観点から重要な課題として位置づけられる。

図 22 土地の所有権記録に関する日本とインドの比較



出所) 現地調査

住宅金融市場に関する課題の一覧は以下のとおり。

表 75 住宅金融市場の課題の一覧

	初期の課題仮説	調査を通じて整理された課題
申込 受付	住宅金融へのアクセスに地理的な偏りが存在する	<ul style="list-style-type: none"> ・インド東部を中心に金融サービスへのアクセスが限定的となっている状況は継続。 ・ただし、NHB では金融包摂に重点を置き、金融システムの普及率が低い地域への融資に対するリファイナンス金利を引き下げるインセンティブ付与による対応を図っている。
審査	PSL 規制により銀行の融資に制約が存在する →PSL として計上される対象(住宅ローン)と PMAY による補助対象が一致せず、銀行・住宅ローン利用者の双方がメリットを十分に享受できない	<ul style="list-style-type: none"> ・PSL 規制の要求水準に対する未達分については、各種基金への拠出を行うことで対応可能となっており、銀行にとっての融資時の制約とは言い難い。 ・一方、RBI が定義する PSL に該当するものの、PMAY による補助対象とならないケースが生じている。両者の定義に差異が存在することが原因であり、定義の統一を求める意見が聞かれている。 ・なお、顧客にとって最も有利な条件・カテゴリーを

	<p>給与所得者以外の与信審査に工夫が必要である</p>	<p>適用することで対応を図る金融機関も存在しており、定義の差異を問題視しない意見も聞かれた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定常的に安定した収入がない者については、所得税申告書（ITR）のみでの与信判断は困難である。 <ul style="list-style-type: none"> -ITR に現れにくい現金収入も存在するケースがあり、金融機関による独自の審査手法（往訪による確認、等）が必要であり、審査コストの高い顧客セグメントとなる。 -銀行および HFCs を規制する RBI も、各金融機関がリスク許容度に応じて独自の審査手法を構築すべきとの立場を示している。 ・個人信用情報（CIBIL スコア）が存在しない（あるいはスコアが低い/信用力が低い）顧客が存在するものの、住宅金融に対する需要の高さ（一定程度の CIBIL スコアを有する顧客が多数存在、それら顧客に取組むことで融資規模拡大を図ることが可能）を背景に、これら顧客セグメントに対する取組みは劣後しているのが現状である。
融資実行	<p>LTV 規制を通じて、住宅金融市場が金融政策の影響を受けやすい</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・印紙税や保険料が LTV 計算に含まれていないことにより、融資対象外となるケースが発生している。 ・借り手の負担軽減のため算入すべきとの意見がある一方、返済不能時の損失抑制につながるとして現状維持を支持する声もあり、金融機関の間でも見解が分かれる。
管理回収	<p>変動金利商品では繰上げ返済手数料の徴収が禁止されており、早期返済リスクを抱えやすい</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅購入者の多くは変動金利型の住宅ローンを利用しているが、繰上げ返済手数料については特段の課題は認識されていない。 ・金融機関間の競争を促し、低金利での住宅金融を促進する政策が機能していることが示唆されるものの、金融機関にとっては早期返済リスク（期待した金利を得られないリスク）を抱えることになる。
その他	<p>高齢化が進む中での新たな住宅金融制度の普及が求められている</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・インドでは住宅に対する心理的結びつきが強く、住宅を担保とするリバースモーゲージの利用に対する抵抗感が強い。 <ul style="list-style-type: none"> -戸建て住宅では、複数世代で同居することが多く、

--	--

高齢者の死亡時に住宅を手放すことに対する抵抗感・忌避感が強いとのコメントが聞かれた。

・なお、NHB は 2024 年に高齢者を対象にリバースモーゲージに関する意識調査を実施し、その結果を公表している。

出所) 公開情報、現地調査

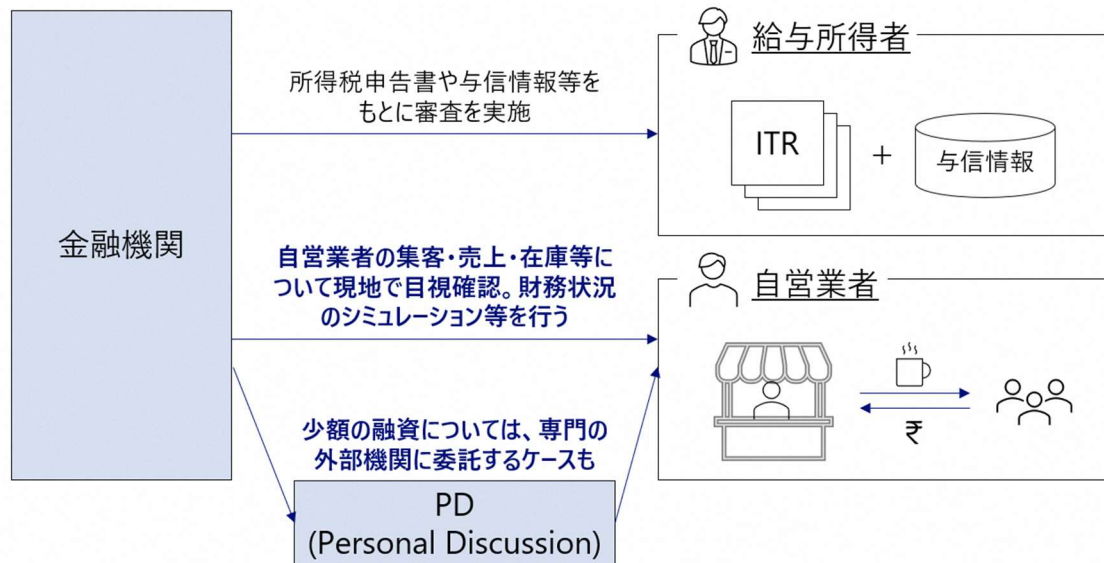
住宅金融市場における主要な課題の一つは、非給与所得者に対する住宅ローンの与信審査である。インドでは、一定所得以下の層について所得税の納税義務が免除されている。このため、所得の低い非正規労働者の多くは所得税申告書 (Income Tax Return) を作成しておらず、金融機関が所得を確認するための客観的証跡が不足する構造となっている。

銀行および HFCs を監督する RBI は、リスク許容度に応じて各金融機関が独自の審査手法を構築すべきとの立場を示しており、とりわけ非正規所得者を主要顧客とする HFCs において、多様な審査方法が実務において採用されている。

例えば、ある HFC では、自営業者に対し事業実態の把握を目的とした現地訪問を行い、資金フロー、在庫水準、事業運営の実態などを確認するとされる。また、与信判断業務の一部としてパーソナル・ディスカッション (PD) を活用する事例もあり、その場合 HFC 職員または HFCs の求める審査基準を理解した元銀行員等が調査を行っている。

小規模な HFCs では PD のアウトソーシングが主流である一方、大規模な HFCs では社内審査とアウトソーシングを併用し、融資金額の大きい案件については自社で審査を行うなど、組織規模や顧客層に応じて運用が分かれていることが確認された。

図 23 金融機関による与信審査のイメージ



出所) 現地調査

8.2 インド側からの要望

現地調査を通じてインド側から挙げられた要望及び期待として、以下のものが挙げられる。日本企業への期待として聞かれたのは、Tier2/3 都市における、現地中小ディベロッパーと連携したアフォードブル住宅開発への期待である。土地価格が高騰しているムンバイをはじめとする Tier1 都市を避け、日本企業が有する技術・資金力を活用することが有望であるとのコメントが得られた。

表 76 インド側からの要望事項

対象	内容
政府機関	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>日本の住宅技術は、アフォードブル住宅開発で高い付加価値を提供できる。</u>日本のコンパクト設計、耐震性能、効率的施工技術は、インドのアフォードブル住宅ニーズと合致しており、知見提供への期待が大きい。(MoHUA) ・ <u>日本企業の進出には、NAREDCO や州政府との連携強化が有望。</u>業界団体との協働やマッチングイベントなどを通じて、現地企業との接点を形成し、事業立ち上げの確度を高めることが有効。(MoHUA) ・ <u>インド特有の商慣習やリスク管理の観点から、提携先は大手ではなく中小ディベロッパーが適している。</u>中小の地場企業との連携は、意思決定の迅速化、開発サイクルの短縮、リスク抑制に寄与するため、日本企業にとって合理的な選択といえる。(NHB) ・ <u>住宅市場参入の際は、Tier2/3 都市が有望。</u>土地価格の急騰が見られる主要都市（デリー・グルグラム（旧グルガオン）等）を避け、ウツタル・プラデーシュ州、ラージャスターン州、グジャラート州など、相対的に価格が安定した地域が有力候補。(NHB)
住宅事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>日本企業への期待は資金提供と建設技術にある。</u>インドの銀行は用地取得への融資が禁止されているため、日本の出資等、低コスト資金は重要な役割を果たし得る。また、高品質・耐久性に対して買い手がプレミアムを支払う市場環境があり、工期短縮や工程管理、国際基準の設計は大きな付加価値となる。 ・ <u>一方で、日本企業の課題は意思決定の遅さ。</u>承認プロセスに時間を要し、市場環境の変化に追従できず好機を逃す例が多いと現地で指摘されている。 ・ <u>インド参入時は信頼できる中堅ディベロッパーとの提携が有効。</u>特にムンバイの再開発は収益性が高いが外資にはリスクも大きく、LoI 取得後の参入や現地パートナーとの JV が推奨される。 ・ <u>参入候補地は大都市圏郊外や活発な Tier2/Tier3 都市。</u> Navi Mumbai

	や Mira-Bhayandar 等の郊外、Bhubaneswar や Coimbatore などの地方中核都市が有望とされる。
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>日本企業は中間的な投資リターン（グロス 16～18%）を目標とすることが望ましい。</u> 25%超の高リターンを狙う場合、現地パートナーの質を犠牲にするなど、過度なリスクを取らざるを得ず、安定的な事業運営が難しくなる。 ・ <u>参入分野はアフォーダブル住宅（価格帯：300～500 万ルピー）が有力で、ムンバイの回避が推奨される。</u> ムンバイは土地価格が極めて高く、規制も複雑であるため、参入障壁が大きい。一方、アフォーダブル層向け住宅は日本企業の強みと親和性が高い。 ・ <u>高速鉄道沿線の新都市や工業団地周辺での住宅・オフィス・商業開発は日本企業の参画余地がある。</u> Surat や Sabarmati など、新都市圏の中間層～上位中間層向け開発は将来性が高く、日本企業が関与し得る余地が広い。

8.3 課題解決に向けた我が国の知見・経験・技術の活用の検討

インドにおける住宅市場及び住宅金融に関する課題、さらにインド側からの要望及び期待を踏まえると、我が国の知見・経験・技術の活用が望ましい事項として以下のものが挙げられる。

・省スペースかつ耐久性の高い設計・施工技術

インドではアフォーダブル住宅の大量供給が急務となっており、政府機関・民間デベロッパー双方から、日本企業が持つ設計・施工技術への強い期待が寄せられている。特に、以下の点が高く評価されている。

①安全技術（耐震・耐水構造）

インドの住宅では構造安全性に課題が残るケースも多く、日本の耐震・耐久技術は大きな付加価値となる。

②省エネ技術（エネルギー効率の高い設計）

光熱費が高額となりやすいインドでは、省エネルギー設計の住宅へのニーズが大きい。

③建設サイクルを短縮する技術（鉄骨造・プレキャストシステムなど）

許認可や施工の遅延が頻発するインドでは、施工期間短縮がプロジェクト収益性を大きく左右する。

④高い施工品質

品質のばらつきが大きいインドにおいて、日本基準の施工管理は競争優位につな

がる。

・RDCL に対する技術支援

2025 年 1 月、NHB 主導のもと、住宅ローン担保証券（RMBS）市場の成長・発展を目的として RDCL が設立された。日本では、機構が「フラット 35」を通じて住宅ローンの流動化を長年にわたり支えてきた実績があるため、以下のような技術支援が有効と考えられる。

①投資家発掘に関する支援

投資家向けロードショーの企画・運営手法、魅力的な商品設計などのノウハウを提供するとともに、国内外の投資家ネットワークを紹介し、RDCL の資金調達基盤の拡大を支援する。

②金利設定モデルに関する知見提供

機構 MBS では国債利回りをベンチマークとし、市場需給に応じてスプレッドを調整する方式を採用しているところ、この金利決定メカニズムやリスクプレミアムの考え方を共有する。

③機構 MBS における PSJ モデルの紹介

機構 MBS のディーラー、投資家による MBS 価格算定を支援する目的で作成・公表される、機構 MBS における PSJ モデル（Prepayment Standard Japan）を紹介する。

8.4 課題解決に向けた提案（ロングリスト）

なお、これらの解決策（案）は、機構のみでの対応が難しいものも含まれており、必要に応じて他機関との連携が求められるものも併せて記載している。

表 77 課題解決に向けた提案（解決策の案）

領域	課題	解決策案（時間軸別）	
住宅市場	用地取得： 土地・建物に関する権利確認手続きが煩雑	短期	日本における権利保全の枠組み（登記簿の役割、二重譲渡防止、優先順位確定方法）に関する比較レポートを提供
		中長期	権利関係調査の効率化に向けた土地調査チェックリスト（Due Diligence Standard）の共同作成 ※州政府と共同での「土地権利情報の統合データベース」の試行も想定される
住宅金融	与信審査：	短期	中・低所得者の審査に係る機構による取り

	給与所得者以外の与信審査に工夫が必要である	中長期	組みを NHB へ共有 与信審査プロセスの標準化に向けた手法を検討する
	証券化： RDCL による RMBS 発行が開始されたが、依然発展途上にある	短期	金利設定モデルに関する知見を提供
		中長期	投資家対応に関する知見（ロードショーの企画・運営、情報開示等）を提供
	インド現地パートナーの探索・確保	パートナー探索・確保	短期
パートナーとの協働		中長期	現地パートナーを探索・確保した後、中長期に協働するために、相互のコミュニケーション（情報・ノウハウ共有）を維持するとともに、インド市場の変化に対応すべく、意思決定の迅速さを意識することが重要

出所) 公開情報、現地調査

9. 参考資料：住宅関連法の詳細内容

9.1 契約関連法

9.1.1 1872年インド契約法

関連規定・判例

表 78 1872年インド契約法の条項

条項	詳細
第 II 章:契約、無効な契約および無効な合意	
第 10 条:契約の定義	当事者が契約締結能力を有し、自由な意思に基づき、適法な対価および適法な目的のために締結したすべての合意は、契約として成立する。
第 19 条:自由な同意のない契約の無効性	契約当事者の一方の同意が、強制、詐欺、または誤った説明によって取得された場合、当該当事者は契約を取り消すことができる。 瑕疵によりその同意に影響を受けた当事者は、契約を取り消すか、または契約を追認して、虚偽の情報が真実であったならば置かれていたと想定される状態への原状回復を求めることができる。
第 IV 章:契約の履行	
第 37 条:契約当事者の義務	二者（当事者）が契約を締結した場合、当事者は自らの約束を履行するか、または履行の提供（offer to perform）を行わなければならない。 約束者（promisor）が履行の完了前に死亡した場合、契約上異なる意思が明示されていない限り、その法定代理人（legal representatives）が当該約束を履行する義務を負う。
第 39 条:履行拒絶の効果	契約当事者の一方が、自らの約束を完全に履行することを拒絶し、または履行不能となった場合、他方当事者（promisee）は契約を解除する権利を有する。 ただし、相手方の履行拒絶または不完全履行を、言動によって明示的または黙示的に受け入れた場合、その契約は存続し、当該理由に基づいて後から契約を解除することはできない。
第 56 条:不可能な行為に関する合意	締結時から履行が不可能な行為を目的とする合意は無効（void）である。また、契約後に不可抗力その他の制御不能な事由により行為が不可能または違法となった場合、その合意も無効となる。 さらに、ある者が不可能または違法であることを知りつつ約束を行い、相手方がこれを知らない場合、約束者は相手方が被った損害について賠償責任を負う。
第 VI 章:契約違反の効果	
第 74 条:違約金等が定められている場合の損害賠償	契約が履行されなかったことにより損害を被った当事者は、当該違反によって直接生じた損失および損害について、損害賠償を請求することができる。ただし、遠隔的または間接的な損害については、賠償の対象とならない。

	さらに、損害額を算定する際には、違反によって生じた不利益を軽減または除去するための手段の有無が考慮される。損害を被った当事者が合理的な軽減措置を講じることが可能であった場合には、その回避可能な部分について賠償を請求することはできない。
--	---

出所) インド法典「1872年インド契約法」

表 79 1872年インド契約法に関連する判例

当事者	背景	判決
Arifur Rahman Khan and Aleya Sultana VS Begur OMR Homes Pvt.Ltd	分譲マンション購入者が、引渡し の遅延およびアパート購入契約 (Apartment Buyer Agreement) における一方的・不公平な条項に 対して異議を申し立てた。ディベ ロッパー側は、売買証書 (sale deed) が既に締結されているた め、以後の主張は認められないと 主張した。	最高裁は、標準契約書 (standard- form agreements) に含まれる不公 平または一方的な条項は、契約法 の下で自動的に強制力を持つもの ではないと判断した。また、売買 証書の実行 (conveyance) が救済 請求を妨げるものではないと判示 した。
Godrej Projects Development Ltd VS Anil Karlekar&Ors.	不動産取引において、買主が不履 行に陥ったためディベロッパー が支払済金額の 20%を没収 (forfeiture) したが、買主がこれ を争い、全国消費者紛争救済委員 会 (NCDRC) は没収額を 10%に 減額した。これにより、当該没収 が契約法第 74 条にいう「違約金 (penalty)」に該当し得るかが問 題となった。	最高裁は、手付金 (earnest money) の没収が合理的であり契約条項に 沿うものであれば、自動的に第 74 条の違約金条項とみなされるもの ではないと再確認した。他方、没 収条項が著しく過酷・不公平・不 合理であり、事実上の「違約金 (penalty)」に該当する場合には、 第 74 条の適用があり得ると判示 した。

出所) インド最高裁判所

9.1.2 1908年登録法

関連規定・判例

表 80 1908年登録法の条項

条項	詳細
第 I 章:総則	
第 2 条:定義	<p>「不動産 (Immovable Property)」とは、土地、建物、世襲給付 (hereditary allowances)、通路権、採光権、渡船権、漁業権その他土地から生ずる一切の利益、ならびに地面に付着している物、または地面に付着している物に恒久的に固定されている物を含む。ただし、立木 (standing timber)、生育中の作物 (growing crops) および草 (grass) は含まない。</p> <p>「動産 (Movable Property)」とは、立木、生育中の作物および草、樹木上の果実、樹木内の樹液その他の一切の種類の財産であって、不動産に該当しないものをいう。</p>
第 III 章:登録を要する文書	
第 17 条:登録が義務付けられる書類	<p>以下の文書は、不動産に関連するものとして登録が義務付けられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 不動産の贈与文書 (gift of immovable property) ● 遺囑以外の文書で、現在または将来の不動産に関する権利または利益を創設、移転、譲渡、制限または消滅させるもので、その価値が 100 ルピー以上のもの ● 当該権利・利益に関する金銭の受領等を証する文書 ● 1 年以上の期間の賃貸借契約、年賦賃料を伴う賃貸借、または年ごとの賃貸借 ● 不動産に関する権利・利益に影響を与える裁判所の判決、命令または裁定 (award)
第 21 条:不動産の表示および地図・図面	<p>遺囑を除く不動産に関する文書は、不動産を特定できる明確な記載がなければ登録することはできない。また、遺囑を除くすべての当該文書には、不動産の真正な地図または図面を添付しなければならない。</p>
第 IV 章:文書の提出期間	
第 23 条:登録申請の期間	<p>遺囑を除く文書は、その作成日 (execution) から 4 か月以内に登録のために提出しなければならない。</p>
第 25 条:提出遅延が不可避の場合の規定	<p>緊急の必要または不可避の事故により文書 (または裁判所命令) の提出が遅れた場合で、その遅延期間が 4 か月以内であれば、登録官 (Registrar) は、通常登録料の最大 10 倍までの罰金の納付を条件として、登録を許可することができる。</p>
第 V 章:登録地	
第 28 条:土地に関する文書の登録地	<p>土地に関する文書は、当該土地が所在する区域を管轄する副登録官 (Sub-Registrar) の事務所において登録しなければならない。</p>
第 VI 章:登録申請文書	
第 32 条:文書を登録に供す	<p>特別の例外を除き、登録すべきすべての文書は、当該文書の</p>

ることができる者	署名者、その代理人、または正式に授権された代理人によって登録所に提出しなければならない。
第 X 章:登記および不登記の効果について	
第 47 条:登録文書の効力発生時期	登録された文書は、その効力を登録日ではなく作成日に遡って生ずるものとする。
第 48 条:登録文書と口頭合意の優先関係	不動産に関する登録文書は、口頭による合意に優先する。ただし、当該口頭合意に基づき占有が移転され、かつ当該占有移転が法令上有効な財産移転を構成する場合にはこの限りではない。 例外：権利書の交付による抵当権設定（mortgage by deposit of title deeds）は、後日に登録された抵当権より優先する。
第 XI 章:登録官の職務および権限 (B) 登録受理手続	
第 58 条:登録受理文書への記載事項	登録を受理するすべての文書（一定の裁判所文書の写しを除く）には、以下の事項を記載しなければならない。 1. 当該文書に署名した者またはその代理人の署名及び詳細 2. 当該文書に関して供述を受けた者の署名 3. 登録官の面前で支払又は受領が認められた事項 文書の関係者が記載への署名を拒否した場合であっても、登録官は文書を登録し、その拒否の事実を記録しなければならない。
第 XIII 章:登録・検索・謄本の手数料	
第 78 条:手数料の設定	文書の登録、台帳検索、文書の謄写に係る手数料は、州政府が定めるものとする。 また、第 30 条に基づく登録、委員会業務、翻訳、出張による登録、文書の保管、その他本法の施行に必要な業務については、追加手数料を徴収することができる。
第 XIV 章:罰則	
第 82 条:虚偽の申述・偽造写し・虚偽翻訳・なりすまし等に対する罰則	本法に基づくいかなる手続においても、故意に虚偽の陳述を行い、または文書若しくは地図の虚偽の写しもしくは虚偽の翻訳文を登録官に提出した者、または他人になりすまして文書を提出し、その他手続に関与した者、もしくはこれらの行為を教唆した者は、7 年以下の懲役、罰金、またはその両方に処される。

出所) インド法典「1908 年登録法」

表 81 1908 年登録法に関連する判例

当事者	背景	判決
Vinod Infra Developers Ltd. VS Mahaveer Lunia & Ors.	Vinod Infra Developers 社は、2013 年にジョードプル県 Pal 村の農地を購入した。同社は、Mahaveer Lunia に対し、7,500 万ルピーの貸付の担保として、2014 年 5 月 24 日付の未登録の委任状 (Power of Attorney) および売買契約書 (Agreement to Sell) を作成した。	最高裁は、1908 年登録法第 17 条・第 23 条・第 49 条に基づき、登録を要する文書は作成日から 4 か月以内に提出しなければならない、期限経過後は権原移転の証明として使用することはできないと判示した。未登録文書は、所有権移転を立証する証拠としては受け

<p>K. Gopi VS The Sub-Registrar & Ors.</p>	<p>Jayaraman Mudaliyar が2022年9月に控訴人（Gopi）に対して売買証書（Sale Deed）を作成した。控訴人がその登録を求めたところ、副登録官（Sub-Registrar）は「売主の権原が確認できない」として登録を拒否した。</p>	<p>入れられないとした。 最高裁は、売主の所有権（title）が証明されていないことを理由に、売買証書の登録を拒否することはできないと判示した。また、タミル・ナードゥ州登録規則（Tamil Nadu Registration Rules）55A(i)は登録法の規定を超えるもので無効であるとし、これを無効と宣言した。</p>
--	---	---

出典) インド最高裁判所

9.1.3 1899年インド印紙法

関連規定・凡例

表 82 1899年インド印紙法の条項

条項	詳細
第 II 章:印紙税 (A) 文書の印紙税負担義務	
第 3 条:印紙税課税対象文書	スケジュール I に掲げられた一定の文書については、印紙税を納付しなければならない。ただし、政府が作成する文書または政府のために作成される文書については、印紙税は課されない。
第 4 条:売買・抵当・財産処分における複数文書の使用	単一の売買、抵当、または財産処分 (settlement) のために複数の文書が使用される場合、スケジュール I に基づき最も高額 of 印紙税が課される主文書 (principal instrument) のみが全額の印紙税を負担する。その他の文書には、それぞれ 1 ルピーの印紙税のみを課す。
第 II 章:印紙税 (D) 印紙税評価	
第 27 条:印紙税に影響を与える事実の記載義務	印紙税額に影響を及ぼすすべての重要な事実 (例: 購入価格、対価内容) は、当該文書に完全かつ正確に記載しなければならない。印紙税の支払いを逃れるために事実を秘匿した場合、違反となり罰則を科され得る。
第 II 章:印紙税 (E) 印紙税の負担者	
第 29 条:印紙税の負担者	別段の合意がない限り、印紙税の負担者は文書の種類に応じて以下のとおりとする。 <ul style="list-style-type: none"> • 不動産譲渡文書 (conveyance) の場合: 買主 (grantee) が負担する • 賃貸借契約 (lease) の場合: 借主 (lessee) が負担する • 財産分割 (partition) の場合: 当事者が各自の持分に依りて負担する。また、裁判所その他の権限ある機関が関与する場合は、その指示による。
第 IV 章:印紙未納付文書	
第 48 条:印紙税および罰金の徴収	印紙税、罰金その他の金銭が未納である場合、徴収官 (Collector) は、当事者の動産を差し押さえて売却すること、または土地税の滞納額徴収に用いられるその他の法的手法により、当該金額を徴収することができる。
第 VIII 章:犯罪および手続	

第 62A 条:適正印紙税の收受等の不履行に対する罰則	印紙税の收受または移転を 15 日以内に行わなかった場合、未納額の最大 1%に相当する額、最低 10 万ルピーの罰金が科される。 取引情報の未提出または虚偽文書の提出があった場合、1 日当たり 10 万ルピー、累計最大 1,000 万ルピーの罰金が科される。
第 64 条:第 27 条の遵守義務違反の罰則	法定の情報を完全に記載しない、または文書作成時に重要事項を故意に省略するなどして政府を欺き、印紙税または罰金の支払を免れようとした者は、最大 5,000 ルピーの罰金に処される。

出所) インド法典「1899 年インド印紙法」

表 83 1899 年インド印紙法に関連する事例

当事者	背景	判決
Chief Revenue Controlling Officer VS P. Babu	P. Babu は、2 通の登録済み売買証書 (registered sale deeds) により不動産を購入した。しかし、共同副登録官 (Joint Sub-Registrar) は、売買対価が過少申告されているとして、当該文書の引渡しを拒否した。	最高裁は、売買対価が過少評価されている場合であっても、1899 年印紙法の下では登録当局 (Registering Authority) は機械的に当該文書を収受官 (Collector (Stamps)) に付託するものであって、適正な市場価格の決定を求めることは許されないと判示した。

出所) インド最高裁判所

9.1.4 1958年マハラシュトラ印紙法

関連規定・判例

表 84 1958年マハラシュトラ印紙法の条項

条項	詳細
第 II 章:印紙税 (A) 文書の印紙税負担義務	
第 3 条:印紙税課税対象文書	スケジュール I に掲げられた文書は、免除される場合を除き、印紙税を納付しなければならない。 また、以下の場合には印紙税を課すものとする。 1. 本法施行後、州内で作成された文書 2. 州外で作成されたが、州内の財産または州内で行われる行為に関係する文書 3. 州内で受領または使用される文書
第 4 条:単一取引に複数文書が使用される場合	単一の取引を完成させるために複数の文書が使用される場合、スケジュール I に基づく全額の印紙税を負担するのは主文書 (principal instrument) のみとする。それ以外の補助文書 (supporting documents) については、各 100 ルピーの定額印紙税を負担するものとする。
第 5 条:複数の異なる事項に関する文書	一つの文書が複数の独立した事項または取引を含む場合、事項ごとに印紙税を支払わなければならない。この場合、課される総印紙税額は、各事項に独立して文書を作成した場合に適用される印紙税額の合計とする。
第 II 章:印紙税 (E) 印紙税の負担者	
第 30 条:印紙税の負担者	<ul style="list-style-type: none"> • 債務証書、抵当文書、質入契約等の一定の法的文書については、文書を作成または署名する者が負担する。 • 財産の売買または譲渡については、買主が負担する。 • 賃貸借契約については、借主 (tenant) が負担する。 • 財産交換 (exchange) の場合は、双方の当事者が等しく負担する。
第 VII 章:犯罪及び手続	
第 59 条:適正な印紙税を納付しないで文書を作成した場合の罰則	印紙税を支払うべき文書であることを知りながら、故意に印紙税を納付せずに文書を作成または署名した者は、5,000 ルピー以下の罰金または 1~6 か月の懲役、またはその両方に処される。

出所) マハラシュトラ州政府登録・印紙省「マハラシュトラ印紙法」

表 85 ムンバイ都市圏 (MMR) 各地域の印紙税と登録料金

都市	印紙税 (男性)	印紙税 (女性)	登録料
ムンバイ	6% (うち 1% はメトロ税)	5% (うち 1% はメトロ税)	1% または 物件価格が 300 万ルピー超の場合は 30,000 ルピーの定額
ナビ・ムンバイ	7% (1% のメトロ税、地方自治体税 Local Body Tax、交通付加税 Transport Surcharge)	7% (1% のメトロ税、地方自治体税 Local Body Tax、交通付加税 Transport Surcharge)	
タネー			

	を含む)	を含む)	
--	------	------	--

出所) Housing.com “How to pay stamp duty and registration charges in Maharashtra 2025”

表 86 1958 年マハラシュトラ州印紙法に関連する判例

当事者	背景	判決
Adityaraj Builders VS State of Maharashtra & Others	マハラシュトラ州の印紙税当局が発出した 2 通の通達が争われた。この通達は、再開発プロジェクトにおいて、開発業者と協同住宅組合 (cooperative housing society) との間で締結された主たる開発契約 (Development Agreement : DA) に対して印紙税が既に支払われている場合でも、組合員個人との恒久的代替住戸提供契約 (Permanent Alternate Accommodation Agreements : PAAA) について、別途、印紙税を全額課すことを要求する内容であった。	ボンベイ高等裁判所は、開発業者と協同住宅組合との間の開発契約 (DA) に対して必要な印紙税が支払われている場合、個々の組合員との PAAA について、100 ルピーを超える印紙税を再度課税することはできないと判示した。
Suhas Damodar Sathe VS State of Maharashtra, Chief Controlling Revenue Authority	申立人は、プネ所在の土地に関して、委任状 (Power of Attorney) を付随させた開発契約 (Development Agreement) を締結し、マハラシュトラ印紙法 Article 5(ga) に基づき、100 ルピーの名目的印紙税を納付した。その後、監査により、当該文書は実質的に単なる開発契約ではなく「譲渡 (conveyance)」に該当するとされ、不足印紙税 584,900 ルピーおよび罰金 1,169,800 ルピーが求められた。	ボンベイ高等裁判所は、本件開発契約は、マハラシュトラ印紙法第 25 条にいう「譲渡 (conveyance)」として扱われるべきであると判示した。

出所) ボンベイ高等裁判所

9.2 土地関連法

9.2.1 1882年財産移転法

関連規定・判例

表 87 1882年財産移転法に関連する凡例

条項	詳細
第 I 章: (A) 動産・不動産の移転	
第 6 条:移転可能な財産	原則として、あらゆる財産は移転することができる。ただし、以下の場合は移転することができない。 <ul style="list-style-type: none"> • 単なる可能性 (mere possibility) • 契約条件違反に基づく再入場権 (right of re-entry) • 本地から分離された地役権 (easement apart from the dominant heritage) • 将来に養育費を受け取る権利 (right to future maintenance) • 単なる訴権 (mere right to sue) • 公職 (public office) • 不法な目的・対価に基づく移転、または資格のない者への移転
第 7 条:移転する能力を有する者	財産を移転できる者は、 <ol style="list-style-type: none"> 1. 契約締結能力を有し、 2. 当該財産を所有するか、または移転する権限を付与されている者 でなければならない。
第 8 条:移転の効力	移転が行われると、特段の定めがない限り、移転者 (transferor) が有するすべての権利・利益は直ちに移転先 (transferee) へ移る。これには賃料、収益、従物などの付随利益も含まれる。
第 9 条:口頭による移転	法が書面による文書を要求する場合を除き、財産の移転は口頭で行うことができる (例:不動産売買は書面・登録が必要)。
第 10 条:譲渡禁止特約	譲受人が財産を譲渡することを禁止する条件は無効である。ただし、賃貸借契約において賃貸人の利益のために設けられた場合は例外とする。
第 25 条:条件付譲渡	移転には条件を付することができるが、その条件は適法であり、かつ不可能でないものでなければならない。
第 II 章: (B) 不動産の譲渡	
第 41 条:表見所有者による移転	真正の所有者の黙示または明示の同意により、他人が所有者として外観を有していた場合、その者が行った移転は有効となる。
第 52 条:訴訟係属中の財産移転	当該不動産の権利に関して訴訟が係属している間、当事者は裁判が最終的に解決するまで、当該財産を譲渡・処分することはできない (lis pendens の原則)。
第 III 章:不動産の売買	
第 54 条:売買	100 ルピー以上の有体不動産を売却する場合、登録された文書 (registered instrument) により移転を行わなければならない。

	い。100 ルピー未満の場合は、登録文書または引渡し (delivery) によって移転することができる。
第 55 条:売主および買主の権利義務	売主は、売却日までに税金、地代、その他公的負担を支払い、また負債 (買主が引き継ぐと合意したものを除く) を清算しなければならない。
第 IV 章:不動産の抵当および負担	
第 58 条:抵当の定義	抵当 (mortgage) とは、債務の弁済または義務の履行の担保として、特定の不動産に対する権利を移転する行為をいう。移転者を抵当権設定者 (mortgagor)、受領者を抵当権者 (mortgagee) と呼ぶ。担保される元本および利息を抵当金 (mortgage-money)、抵当を設定する文書を抵当証書 (mortgage deed) という。
第 V 章:不動産の賃貸借	
第 105 条:賃貸借の定義	賃貸借とは、賃料その他の対価と引換えに、一定期間、不動産の使用享受権を移転する行為である。移転者は賃貸人 (lessor)、受領者は賃借人 (lessee) と呼ばれる。
第 106 条:契約または慣習のない場合の期間	特段の契約または慣習がない場合、 <ul style="list-style-type: none"> 農業用または製造業用の賃貸借は年賃貸借とみなし、双方は 6 か月前予告で終了できる。 その他の賃貸借は月賃貸借とみなし、双方は 15 日前予告で終了できる。
第 107 条:賃貸借の方式	1 年以上の賃貸借は登録文書によらなければならない。1 年未満の場合は、口頭および引渡しによって成立し得る。
第 114 条:賃料不払いによる解除に対する救済	賃料不払いを理由として賃貸借が解除され、賃貸人が明け渡し訴訟を提起した場合、賃借人は、裁判期日またはその 15 日以内に賃料・利息・訴訟費用を支払う (または担保を提供する) ことで、解除の効果を阻止できる。
第 VI 章:交換	
第 118 条:交換の定義	交換とは、当事者が一つの財産を他の財産と交換し、所有権を相互に移転する行為であり、売買と同様の法的手続に従う。
第 119 条:交換後に取得物が失われた場合	交換によって取得した財産が、相手方の権利欠缺により失われた場合、当事者は損害賠償を請求するか、交換契約を取消し原状に復帰することができる。
第 VII 章:贈与	
第 122 条:贈与の定義	対価なしに所有権を自発的に移転する行為である。贈与者の生前に受贈者による承諾が必要であり、不動産の場合は書面による必要がある。
第 126 条:贈与の停止・取消	当事者双方が条件に合意している場合、贈与を停止または取消することができる。一方、贈与者が「いつでも取消可能」とする贈与は無効である。
第 127 条:負担付贈与	複数の贈与品から成り、そのうち一部が負担を伴う場合、受贈者は全体を受け入れるか、全体を拒絶するかのいずれかしか選択できない。各贈与品が別個に与えられる場合は、良いもののみ受け取り、負担のあるものを拒否することが可能である。

第 VIII 章:請求権の移転	
第 130 条:請求権の移転	請求権（債権など）は、移転人またはその代理人による署名入りの書面によってのみ移転することができる。
第 134 条:抵当債権の処理	移転された債権から回収された金銭は、まず回収費用に充当され、次いで被担保債務（secured loan）の弁済に充て、残余があれば原所有者へ返還される。

出所) インド法典「1882 年財産移転法」

表 88 インドにおける住宅ローンの種類

種類	担保権者	売却権	説明
単純抵当 (Simple Mortgage)	Mortgagee	債務不履行で売却可	占有は移らない通常型
条件付売渡しによる抵当 (Mortgage by Conditional Sale)		条件未成就で売却可	弁済なければ売買確定
用益抵当 (Usufructuary Mortgage)	Mortgagee	なし	賃料収益を返済に充当
イングリッシュ抵当 (English Mortgage)			所有権が条件付移転
権利証書の交付による抵当 (Mortgage by Deposit of Title Deeds)	Mortgagor	債務不履行で売却可	権利証書の交付で担保設定
異型抵当 (Anomalous Mortgage)	契約で決定	契約で決定	法定類型外の契約抵当

出所) インド法典「1882 年財産移転法」

表 89 1882 年財産移転法に関連する判例

当事者	背景	判決
Ghanshyam VS Yogendra Rathi	Ghanshyam Rathi は、売買契約書に基づき Yogendra Rathi から当該不動産を購入し、代金全額を支払い、占有を取得したと主張。証拠として遺言書及び委任状を提出した。Ghanshyam は、なおも一部に居住する Yogendra の退去及び無権原占有に対する不当利得 (mesne profits) の支払を求めた。	最高裁は、財産移転法第 54 条に基づき、所有権は登録された売買証書によってのみ移転すると判示した。他方、Ghanshyam は売買契約に基づき代金全額支払と占有取得が認められるため、第 53A 条に基づく対抗要件付きの占有権限 (いわゆる possession-based rights) を取得したと判断された。Yogendra の占有は許可占有 (ライセンス) にとどまり、既に失効したとされた。
Infrastructure Leasing and Financial	IL&FS は 2018 年、HDFC Bank と約 400 億ルピーの金融契約を締結し、担保として特定不動産から	最高裁は、借主が将来受け取る賃料債権は財産移転法上の「行使可能債権 (actionable claim)」に該当

<p>Services Ltd. VS HDFC Bank Ltd. & ANR.</p>	<p>生じる賃料収入を HDFC に譲渡した。その後、破産・再生手続を担当する NCLAT が IL&FS に対しモラトリアムを課したが、HDFC は引き続き当該賃料を受領し続けたため、IL&FS がこれを争った。</p>	<p>し、金融機関への譲渡は適法であると判断した。</p>
---	---	-------------------------------

出所) LiveLaw

9.2.2 1988年ベナミ不動産取引禁止法

関連規定・判例

表 90 1988年ベナミ不動産取引禁止法の条項

条項	詳細
第 II 章 ベナミ取引の禁止	
第 3 条:ベナミ取引の禁止	ベナミ取引への関与を禁止し、違法とする。
第 4 条:ベナミ不動産の回復請求の禁止	ベナミによって取得した財産について、所有権又は回復を主張する権利を否定する。
第 5 条:ベナミ不動産の没収	ベナミ財産は政府により没収の対象となる。
第 6 条:再譲渡の禁止	名義人 (benamidar) は当該財産を第三者へ再譲渡することができない。
第 III 章 当局	
第 7 条:裁定機関	中央政府は裁定機関 (Adjudicating Authority) を設置する。
第 VII 章 犯罪及び訴追	
第 53 条:ベナミ取引に対する罰則	最長 7 年の厳禁錮および不動産の公正市場価値の 25%以内の罰金が科され得る。
第 54 条:虚偽申告に対する罰則	手続における虚偽申告や偽造文書提出は、最長 5 年の禁錮および財産価値の 10%以内の罰金が科され得る。
第 55 条:訴追の承認	中央直接税委員会 (CBDT) の事前承認がなければ、刑事訴追を開始することができない。

出所) インド法典「1988年ベナミ不動産取引禁止法」

2016年に改正法が施行されると、これが遡及適用され得るか、改正後の取引にのみ適用されるかが主要な争点となった。

これに関連し、2022年に最高裁判所において、Ganpati Dealcom (P.) Ltd. v. Union of India 事件が提起された。当該会社は2011年に不動産を取得した後、2012年に関連会社へ株式を低価格で譲渡した取引がベナミ取引である可能性を指摘され、改正法の遡及適用の可否が争われた。

2022年判決において最高裁は、2016年改正法は2016年以前の取引には遡及適用されず、過去のベナミ取引を犯罪とする条項は違憲であると判断した。

しかしながら、2024年、最高裁は上記判決を自らリコール（再考のため取消し）し、当該判断が未改正法および改正法の合憲性判断を超えるものであったとして、改めて審理を行う姿勢を示し、遡及適用の可否について再び検討の対象とする旨を明らかにした。

表 91 インドにおけるベナミ取引事例

年	関与主体	取引種類	土地所在	評価額	概要
2025	個人（先住民族名義の利用）	タイプ A	マディヤ・プラデシュ州	約 4,000 万ルピー	先住民族（Scheduled Tribe）名義を用い、非先住民による取得禁止を回避して Pench Tiger Reserve 周辺の土地を取得したものの。
2025	Sahara Group	タイプ A	マハラシュトラ州ロナヴァラ付近（Aamby Valley）	約 146 億ルピー	ポンジスキーム由来資金を流用し、従業員名義で 707 エーカーを取得したものの。
2017	Lodha／Chandra Prakash Agarwal Group	タイプ A	ラージャスターン州	120 億ルピー超	使用人および親族名義で 24 件の不動産を保有。書類押収により一部がベナミと認定され、ラージャスターン高等裁判所も一部判断を維持。

出所) News India Express, Times of India, ET Realty

9.3 住宅開発関連法

9.3.1 2013 年公正補償・土地収用および移転再定住透明法

関連規定・判例

表 92 2013 年公正補償・土地収用および移転再定住透明法の条項

条項	詳細
第 I 章 総則	
第 2 条:適用対象	本法は、政府が公共目的のために土地を取得する場合、官民連携事業 (PPP)、及び公共目的の民間事業に適用される。また、民間事業者が農村又は都市部において政府が定める一定規模以上の土地を私的交渉によって取得する場合には、再定住・生活再建 (R&R) に関する規定 (第 46 条) が適用される。
第 VI 章 再定住及び生活再建の手続	
第 46 条:特定以外の者による土地取得への R&R 適用	政府以外の者が州政府の定める一定規模以上の土地を取得しようとする場合、R&R に関する規定の適用を受ける。取得者は、購入目的及び土地の詳細を地方長官 (District Collector) に届け出なければならず、R&R 要件が完了するまでは土地利用の変更はできない。R&R 手続に従わずに土地を取得した場合、取得は無効となる。州政府は取得規模の基準及び R&R 手続に関する詳細を定めることができる。
附則 (第二付表)	本法第二付表は、影響を受ける家族に対する再定住・生活再建 (Rehabilitation & Resettlement) の具体的給付内容を規定する。

出所) インド法典「2013 年公正補償・土地収用および移転再定住透明法」

9.3.2 1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法

関連規定・判例

表 93 1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法の条項

条項	詳細
第 VI 章 スラム占有者の立退き及び差押からの保護	
第 24 条:再開発後の原状回復・再入居	<ul style="list-style-type: none"> スラム占有者は、再開発後の建物への再入居を請求する権利を有し、当局は建替計画及び工事費等を勘案し暫定賃料を定める。 所有者は再開発後の建物に当該占有者の住戸を確保する義務を負い、占有者は原則として 1 か月以内に再入居しなければ当該権利を喪失し得る。
第 25 条:再開発後の賃料	<ul style="list-style-type: none"> 当該占有者が第 24 条に基づき再入居した場合、年間賃料は「建替費及び土地費の合計額の 4%」とする。 標準賃料が上記 4%を上回る場合、超過分は州政府が家主に対し補填する。
第 33A 条:スキームに参加しない居住者に対する住戸の配分	<p>新建物の竣工までの間、スラム居住者には最低 120 平方フィートの仮設住宅又は月額家賃補助が提供される。</p>

出所) インド法典「1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法」

表 94 「1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法に関連する判例

当事者	背景	判決
Yash Developers VS Harihar Krupa Co-Operative Housing Society Ltd.	<p>ムンバイ・ポリバリ地区のスラム住民協同組合が再開発業者として Yash Developers を選定したが、20 年以上にわたり事業が著しく遅延したため、再開発監査・裁定委員会 (AGRC) は、法第 13 条に基づき開発契約を解除した。</p>	<p>最高裁は、開発事業者の控訴を理由なしとして棄却し、解除を確認した上で、開発業者に対し SC 調停・和解プロジェクト委員会への 10 万ルピーの費用負担を命じた。</p>
NESCO Ltd. VS SRA	<p>SRA (Slum Rehabilitation Authority) は、ムンバイの民有地 (NESCO 社所有) をスラム除去・再開発のため、法第 14 条第 1 項に基づき取得する旨の通知を発出した。NESCO 社は、自ら再開発する優先権が無視されたと主張した。</p>	<p>ボンベイ高等裁判所は、スラム法第 14 条第 1 項に基づく土地取得通知を取消し、憲法第 300A 条(財産権)に基づく民有地所有者の権利を無視することはできないとした。とりわけ、土地所有者に再開発機会を与える等の重要手続が履行されていなかった点を問題とした。</p>

出所) SCC Times “SC calls for performance audit of Maharashtra Slum Areas Act; Emphasises on review of implementation of Statute to ensure Rule of Law”, Live Law “Bombay High Court Quashes Acquisitions Under Maharashtra Slum Act Without Recognising Developer's Preferential Rights”

9.3.3 1963年マハラシュトラ州フラット所有権法

関連規定・判例

表 95 1963年マハラシュトラ州フラット所有権法の条項

条項	詳細
第 3 条:開発業者の一般的義務	開発業者は、購入希望者に対し、建築計画、各種承認、付帯設備、費用、引渡予定日等の重要情報及び関連書類を真実かつ完全に提示しなければならない。
第 4 条:前払金の受領と売買契約の締結・登録	<ul style="list-style-type: none"> • 開発業者は、購入者から前払金又は預託金を受領する前に、売買契約書を作成し、登録しなければならない。 • 売買契約の締結前に受領できる前払金又は預託金は、販売価格の 20%を超えてはならない。 • 同契約には、対象フラットの詳細、価格、引渡時期、関係書類の添付を含め、1908 年登録法に基づき登録しなければならない。
	•
第 5 条:前払金等の分別管理	<ul style="list-style-type: none"> • 開発業者は、購入者から受領した前払金等を分別の銀行口座に保管し、当該目的にのみ使用し、政府から要求があれば用途を開示しなければならない。
第 6 条:所有権移転までの負担	<ul style="list-style-type: none"> • 開発業者は、所有権が移転するまでは、地代、固定資産税、所得税、水光熱料金、抵当利息等の一切の費用を負担する。 • これらの負担が移転時までに支払われていない場合、引渡後であっても開発業者が責任を負う。
第 8 条:引渡遅延の場合の返還義務	<ul style="list-style-type: none"> • 開発業者が約定の期日までに引渡しを行わない場合、購入者に対し受領金全額に 9%の利息を付して返還する義務を負い、返還完了までは当該不動産に法定担保（留置的効力）が生ずる。
第 11 条:権利移転及び書類作成義務	<ul style="list-style-type: none"> • 開発業者は、土地及び建物の権利をフラット所有者の協同組合・会社・アソシエーションに移転し、必要書類を作成しなければならない。 • これに違反した場合、当該団体は「みなし移転 (deemed conveyance)」 手続により自動的に権利移転の登録をすることができる。
第 13 条:開発業者に対する罰則	<ul style="list-style-type: none"> • 開発業者が、第 3 条、第 4 条、第 5 条（一定の例外を除く）、第 10 条又は第 11 条に違反した場合、正当な理由がない限り、3 年以下の懲役、罰金又は併科の対象となる。 • 第 5 条による前払金等の不正使用については、5 年以下の懲役、罰金又は併科の対象となる。 • その他本法又は規則違反については、6 か月以上 1 年以下の懲役、1 万～5 万ルピーの罰金又は併科の対象となる。

出所) インド法典「1963年マハラシュトラ州フラット所有権法」

表 96 1963年マハラシュトラ州フラット所有権法 (MOFA) に関連する判例

当事者	背景	判決
Nahalchand Laloochand Pvt. Ltd. VS Panchali Co-operative Housing Society Ltd.	開発業者は、MOFA に基づき建物を建設し、購入者にフラットを販売したところ、建物内の駐車スペース（スティルト、屋外又は半屋根付き）について、共用部分として扱わず、個別に販売しようとした。	最高裁は、MOFA において売買の対象となり得るのはフラット、店舗及び特定の車庫に限られ、それ以外の駐車スペースは共用部分とみなされ、区分所有者による持分に応じた負担の対象となると判示した。

出所) Deccan Herald, “SC: Parking areas cannot be sold as flats/garages”

9.3.4 2012年マハラシュトラ州住宅法

関連規定・判例

表 97 2012年マハラシュトラ州住宅法の条項

条項	詳細
第 3 条:開発業者による情報開示	<ul style="list-style-type: none"> • 開発業者は、所有権、負担（抵当等）、建設計画、引渡時期、設備等を購入者に開示する義務を負う。 • 大規模又は段階的開発の場合、各段階の開発計画、共用部分、付帯設備、公園・庭園・遊技場等の面積を開示しなければならない。
第 4 条:プロジェクトの登録及び住宅規制庁ウェブサイトでの公開	<ul style="list-style-type: none"> • 開発業者は、所定の申請書及び手数料（最大 5 万ルピー）を提出し、住宅規制庁にプロジェクトを登録しなければならない。同庁ウェブサイト上に表示させる義務を負う。 • 承認済開発計画（技術者又は建築士の証明付）及び地方当局への提出証憑を添付し、承認取得後は 72 時間以内にウェブサイトへ掲載する必要がある。住宅規制庁は 7 日以内に登録を行う。
第 8 条:広告及び前払金の受領の制限	住宅規制庁ウェブサイトプロジェクト又はフェーズが表示されるまでは、開発業者は広告、販売、前払金の受領等を行うことができない。
第 9 条:前払金 20%超受領の禁止	開発業者は、登録済みの売買契約（1908 年登録法に基づく）を締結しない限り、当該フラット販売価格の 20%を超えて前払金又は預託金を受領することはできない。
第 11 条:開発業者の責務	<ul style="list-style-type: none"> • 広告又はパンフレットの虚偽記載により損害又は契約解除が生じた場合、開発業者は金員（最大 15%利息付）を返還し損害を補償する義務を負う。 • 開発業者は附則 I に定める安全基準に従い、地方当局から占用証明書又は完成証明書を取得しなければならない。 • 引渡後は、購入者による専有部分及び建物への追加・改造は禁止される。
第 15 条:引渡後 5 年間の瑕疵担保	引渡後 5 年以内に建築、施工又は資材に瑕疵や無断変更が判明した場合、開発業者は無償で修補しなければならない。
第 16 条:事業未完了の場合の措置	<ul style="list-style-type: none"> • 開発業者が完工又は占用証明書取得を期限までに果たさない場合、住宅規制庁は、買主（60%以上）への権限移転（エスクロー主体を介する）により完成を図ることができる。 • 完成が不能な場合、開発業者は金員を利息及び罰金付で返還する義務を負う。
第 49 条:違反に対する罰金	<ul style="list-style-type: none"> • 正当理由なく第 9 条、第 12 条、第 14 条、第 18 条、第 19 条等に違反した場合、最大 1,000 万ルピーの罰金を科し得る。

	<ul style="list-style-type: none">• その他法令又は規則違反で特別の罰則が設けられていないものについては、最大 100 万ルピーの罰金を科し得る。
--	--

出所) インド法典「2012 年マハラシュトラ州住宅法」

9.4 不動産の開発・販売規制に関連する法律

9.4.1 2016年不動産開発規制法

関連規定・判例

表 98 2016年不動産開発規制法の条項

条項	詳細
第 II 章 不動産プロジェクト及び不動産仲介業者の登録	
第 3 条:事前登録	<ul style="list-style-type: none"> 開発業者は、RERA への登録を完了しない限り、宅地、建物又は区分所有建物を広告、販売等することはできない。 ただし、土地面積が 500 m²以下又は戸数（共同建）が 8 戸以下の場合には登録を要しない。
第 4 条:登録申請	<ul style="list-style-type: none"> 開発業者は、各種承認、開発計画、土地情報、事業履歴、資金保全措置等を含む申請書を RERA に提出しなければならない。 購入者から受領した資金の 70%以上をプロジェクト専用口座に保管し、厳格な監査及び引出し制限を受ける。
第 5 条:登録の許可	RERA は申請後 30 日以内に登録の許否を決定しなければならないが、何ら決定がない場合には自動的に登録されたものとみなされる。
第 6 条:登録期間の延長	<ul style="list-style-type: none"> 自然災害その他不可抗力等、開発業者に責めのない事由による遅延の場合、RERA は最長 1 年間の延長を認め得る。 拒否の前には開発業者に聴聞の機会が付与される。
第 7 条:登録取消し	<ul style="list-style-type: none"> 開発業者が規則違反、虚偽説明又は詐欺行為を行った場合、RERA は登録を取消し得る。 開発業者には 30 日の弁明期間が与えられ、取消し後は購入者保護のため、資金凍結、事業引継ぎ、公表等が行われ得る。
第 III 章 開発業者の職務及び義務	
第 11 条:開発業者の職務	開発業者は、プロジェクト情報の更新、購入者に対する透明性確保、サービス維持、法的手続の履行、債務弁済、契約遵守、移転後の責任等を負う。
第 13 条:前払金の制限	<ul style="list-style-type: none"> 開発業者は、売買契約書（事前に作成・登録）を締結する前に、販売価格の 10%を超える前払金又は申込金を受領してはならない。 売買契約書には、プロジェクトの内容、支払条件及び引渡時期等を明記し、登録法に基づき登録しなければならない。
第 VIII 章 違反、罰則及び裁定	
第 59 条:無登録販売等に対する罰則	<ul style="list-style-type: none"> 登録せずに販売・広告等を行った場合、プロジェクト費用の最大 10%の罰金が科され得る。 違反が継続する場合、3 年以下の懲役又は追加で最大 10%の罰金又はその併科が科され得る。

第 60 条:虚偽情報の提供に対する罰金	虚偽の情報提供は、プロジェクト費用の最大 5%の罰金の対象となる。
第 63 条:RERA 命令不履行	違反が継続した日数に応じて罰金が課され、その累積額はプロジェクト費用の最大 5%に達し得る。
第 64 条:控訴審判所命令不履行	3 年以下の懲役又は、違反日数に応じた罰金(累積最大 10%)又はその併科の対象となる。

出所) インド法典「2016 年不動産開発規制法」

表 99 2016 年不動産開発規制法に関連する判例

当事者	背景	判決
Newtech Promoters and Developers Pvt. Ltd. VS State of Uttar Pradesh	購入者は開発業者に対し代金を支払い、契約に基づきフラット等の引渡しを期待していたが、開発業者は約定期日を経過しても引渡しを行わなかったため、購入者は RERA に基づき返金及び利息等を求めた。	最高裁は、RERA は施行時点で完成証明書の取得がなされていない継続中のプロジェクトにも遡及適用されるとし、規制当局（及び裁定官）が、RERA 第 18 条及び第 19 条に基づき、返金・利息・損害賠償を命ずる権限を有することを確認した。
Ireo Grace Realtech Pvt. Ltd. VS Abhishek Khanna & Others	購入者は、申込・契約に基づき相当額を支払ったところ、契約書には「承認取得後 42 か月+6 か月猶予」で引渡す旨が規定されていたが、開発業者は引渡を遅延したため、購入者は虚偽説明及びサービスの欠陥を主張した。	裁判所は、購入契約に一方的又は不当な条項が含まれていたと判断し、RERA 第 18 条に基づき、開発業者が引渡義務を履行しない場合、購入者は返金および利息・補償を請求し得るとした。救済として、支払済金額に対し年 9%の利息（2018 年 11 月 27 日から）、さらに遅延する場合は 12%の違約利息を付して返還すべきものと認めた。

出所) King Stubb&Kasiva “Newtech Promoters and Developers Pvt.Ltd.VS State of U.P. and others”, RERA Kerala “Ireo Grace Realtech Pvt.Ltd.VS Abhishek Khanna&Others”に基づく

9.4.2 1966年マハラシュトラ州都市地域計画法

関連規定・判例

表 100 1966年マハラシュトラ州都市地域計画法の条項

条項	詳細
第 I 章 総則	
第 2 条:定義	FSI = 建築物の全階床面積合計 ÷ 敷地面積
第 IV 章 開発計画区域における開発及び土地利用の規制	
第 4 条:開発の制限	政府が開発計画を公示し、又は未開発地域若しくは新都市区域に指定した場合、計画当局の書面許可なく土地利用変更又は建築行為を行うことはできない。 ただし、軽微な内部改築、法令又は政府による工事、農業行為、短期的又は一時的使用等は許可不要とする。
第 44 条:開発許可の申請	政府機関を除く者は、土地開発に先立ち、所定様式により計画当局へ書面申請し、必要書類を添付しなければならない。計画当局等による法的通知に基づく取壊し又は建替え等の場合、他法令に従う限り許可不要。 統合型タウンシップ事業については、申請者は州政府に直接申請でき、州政府は官報公告により承認又は拒否できる。
第 45 条:許可の付与又は拒否	計画当局は申請受理後 60 日以内に回答しなければならない。不回答の場合、法令等に適合する限り自動的に許可されたものとみなされる（不適合の場合は無許可とみなされ法第 52～57 条の対象）。 許可された場合、着工証明（Commencement Certificate）が交付され、計画当局は 1 か月以内に認証済証明書及び承認図面を地区収税官へ送付する。
第 47 条:不服申立	許可の拒否又は条件付許可に対し、40 日以内に州政府又は指定官（副長官以上）に不服申立が可能。
第 48 条:許可の失効	許可は受領日から 1 年間有効であり、着工又は完工しない場合は失効する。延長は年次ごとに最長 3 年まで認められる。
第 52 条:無許可開発等の罰則	無許可開発、条件違反又は取消後の継続開発等は、1 か月以上 3 年以下の懲役及び 2,000～5,000 ルピーの罰金、継続犯は 1 日 200 ルピーを追加。 開発計画に反する用途での土地又は建物使用継続は、5,000 ルピー及び 1 日最大 100 ルピーの罰金の対象。
第 VI-A 章 開発負担金の賦課・評価・徴収	
第 124A 条:開発負担金の賦課	土地又は建物の使用を開始する場合、土地又は建物の用途を変更する場合、又は土地を開発する場合には、計画当局又は開発当局が開発負担金を賦課する。ただし、建物の取壊しについては負担金の対象とはならない。
第 124B 条:用途区分及び負担金の額	土地及び建物の用途は、「住宅」「商業」「工業」「公共施設」の 4 区分に分類される。地下鉄、モノレール等の重要都市交通プロジェクトが実施される地域においては、当該開発負担金が通常の 2 倍となり得る。負担金の額については本法第二付表に規定されており、当局は州政府の承認を受けて、これ

	を増額又は減額することができる。
第 124E 条:負担金の査定及び徴収	土地又は建物を開発しようとする者は、開発負担金の査定申請書を提出しなければならず、当局は、当該申請に基づき支払額を査定・決定する。 開発負担金は、通知後 30 日以内に支払わなければならないが、期限までに支払われない場合には、年利 18%の遅延利息が課される。開発負担金は、当該土地又は建物に係る第一の担保権（ただし土地税に次ぐ順位）として扱われ、土地税と同様の方法により徴収される。 開発負担金は開発業者が支払義務を負うものとし、未払の場合には、当該業者の他の不動産を対象に徴収され得る。
第 124F 条:免除	本法に基づく特別開発規制の下で民間開発業者が実施する「特別タウンシッププロジェクト」については、開発負担金の一部が免除される場合がある。
第 124K 条:工事停止及び罰則	開発負担金を支払わずに土地又は建物の開発を開始した場合には、工事停止命令又は無許可建築物の除却命令が発せられることがある。さらに、違反状態が継続する場合には、3 か月から 3 年の範囲での懲役及び 1,000 ルピーから 5,000 ルピーの罰金に加え、1 日につき 100 ルピーの追加罰金が科され得る。

出所) インド法典「1966 年マハラシュトラ州都市地域計画法」

表 101 1966 年マハラシュトラ州都市地域計画法で定められる開発負担金

開発の性質	内容	開発負担金の料率 (ルピー/m ²)
a) 建築又は建設行為を伴わない、住宅又は公共施設用途の土地開発	N.A.	Stamp Duty Ready Reckoner に記載された造成済土地価格の 0.5%
b) 住宅又は公共施設用途の土地開発で、建築又は建設行為のみを伴うもの	(a) に基づく開発負担金が支払われている場合	Stamp Duty Ready Reckoner に記載された開発地の割合の 2%
	同法施行前に土地が既に造成されているため(a)の開発負担金が不要な場合	
c) 住宅又は公共施設用途の土地開発で、建築又は建設行為も伴うもの	土地開発分について	Stamp Duty Ready Reckoner に記載された開発地の割合の 0.5%
	建設分について	Stamp Duty Ready Reckoner に記載された開発地の割合の 2%

出所) インド法典「1966 年マハラシュトラ州都市地域計画法」

表 102 1966 年マハラシュトラ州都市地域計画法に関連する判例

当事者	背景	判決
Nirmitti Developers & Anr. VS State of Maharashtra & Ors	アマラヴァティに所在する 50,138 平方フィートの土地が、改訂開発計画において私立学校用地として予約されていた事案である。当該土地の従前所有者は、より大きな区画についてレイアウト計画を提出しており、当該土地は住宅開発と学校用地の双方に供される予定であった。	最高裁は、買受通知の確認後、法定期限内に取得手続が実行されなかった以上、その予約利益を買主に当然に承継させることはできないとした。買主は、同法第 49 条又は第 127 条に基づく手続を自ら履践する必要があり、法定期間を徒過した場合、従前の通知に依拠して当然に利益を享受することはできないと判示した。
Bombay Dyeing & Manufacturing Co. Ltd. VS Bombay Environmental Action Group & Others	同法に基づく開発統制規則 (DCR) 58 により、ムンバイ市内の繊維工場跡地について、再開発、区画共有、近代化等が許容されることとなったが、同時にオープンスペース確保、MHADA (住宅開発機構) 向け割当等の条件が付されていた。これに対し、Environmental Action Group が規則の有効性を争った。	高等裁判所は、改正後の DCR 58 の有効性を認め、同規則に基づく再開発は、オープンスペース、公的アメニティの整備及びモニタリング委員会による適切な監督を考慮して実施されなければならないと判示した。

出所) インド最高裁、ボンベイ高等裁判所

9.4.3 1974年MMRDA法

関連規定・判例

表 103 1974年MMRDA法の条項

条項	詳細
第IV章 当局の権限及び職務	
第13条:当局の許可なく一定の開発を行うことの禁止	<ul style="list-style-type: none"> ● 大都市圏内において、一定の種類の開発行為を行う場合には、いかなる者又は行政機関も、事前に大都市開発当局 (Metropolitan Authority) の許可を取得しなければならない。 ● 許可を求める者は書面により申請し、当局は60日以内に承認又は拒否の決定を行うものとする。 ● 当該許可の条件に違反し、又は当局の決定に反する行為を行った場合、大都市開発当局は、無許可の開発を取壊し、除却又は撤去する権限を有する。 ● 当該取壊し又は撤去に要した費用は、当該開発を行った者又は機関から徴収されるものとする。
第VI章 課税権限	
第25条:建物及び土地に対するセス賦課権限	州政府は、ムンバイ大都市圏内において、開発事業の資金調達のため、建物及び土地に対して最大5%のセス (特別目的税) を賦課することができる。ただし、1960年以前に建設された建物については適用されない。収納は地方公共団体がを行い、徴収された金額は大都市開発当局に移転される。
第26条:増益金の賦課権限	<ul style="list-style-type: none"> ● 大都市開発当局が事業又は開発計画を実施した結果、周辺土地の価値が上昇した場合、当該土地の所有者又は土地に利害関係を有する者に対し、「増益金 (betterment charge)」を賦課することができる。 ● 増益金は、土地価値の上昇額の50%を上限とする。

出所) インド法典「1974年MMRDA法」

表 104 1974年MMRDA法に関連する判例

当事者	背景	判決
M/s. Neelkamal Realtors Suburban Private Ltd. VS State of Maharashtra	申立人は、マハラシュトラ賃貸住宅制度 (2008-09) に基づき土地開発を行い、一部建物をMMRDAに引き渡すことを条件として余剰FSIを取得していた。その後、当該制度は廃止されたが、UDCPR 2020では「継続中の事業」について旧ルール of の適用継続を認めていた。申立人は、MMRDAへの建物引渡し義務を履行せずに、UDCPRの適用を受けたいと主張した。	裁判所は、申立人がMMRDAへの引渡し義務を履行していない以上、当該プロジェクトはUDCPR上の「継続事業」に該当しないと判断した。そのため、申立人は旧制度に基づく義務から免れることはできず、MMRDAに対する建物の引渡し義務を履行しなければならないと判示した。

<p>Lodha Developers VS MMRDA</p>	<p>Lodha Developers は、ワダラ・トラックターミナルにおけるバルコニー囲い込みに関し、大都市開発局 (MMRDA) から階段プレミアム、バルコニー囲い込みプレミアム、外柱等を含む各種開発料の納付を求められ、1 戸当たり最大 5 m²のバルコニーについて 2 万ルピーを支払うよう通知されたことから、当該通知等の取消しを求める申立て (writ petition) を行った。</p>	<p>ボンベイ高等裁判所は、当該請求通知および MMRDA 内部文書を取り消し、課された各種料金は、1966 年マハラシュトラ州都市地域計画法及び MMRDA 法の適用条文に基づいて正当化されうるものではないと判示した。</p>
--	---	--

出所) The Casemine

9.4.4 2034 年に向けた開発管理・促進規制

関連規定・判例

表 105 DCPR 2034 の条項

条項	詳細
第 I 部 管理	
第 3 条:適用範囲	<ul style="list-style-type: none"> ● 本規則は、建築物の建築、再建築、増築又は用途変更に適用される。 ● 安全かつ合法に使用されている既存建築物については、危険建築物と判断された場合を除き、本規則に従う必要はない。
第 II 部:開発許可	
第 9 条:開発許可及び着工証明	建築、再建築、改築又は再開発を行う場合、コミッショナーから開発許可及び着工証明 (Commencement Certificate) を取得しなければならない。
第 III 部:土地の利用と開発の方法	
第 15 条:インクルーシブ住宅	4,000 m ² 以上の敷地における住宅開発では、敷地面積の 20% を無償で市政公社に提供し、EWS/LIG 住宅を建設するものとする。各住戸面積は 25~27.88 m ² とする。開発業者は、この無償提供部分の FSI を残余敷地で利用することができる。
第 VI 部 追加 FSI	
第 33 (5)条: MHADA 住宅計画	<ul style="list-style-type: none"> ● EWS、LIG 及び MIG 向けの新規 MHADA 住宅開発について、FSI は 3.0 とし、延床面積の少なくとも 60%を前記 3 カテゴリー向けとする。 ● 4,000 m²以上の敷地で、かつ 18m 以上の道路に接する場合、政府承認により FSI は 4.0 まで許容される。
第 33 (9)条:クラスター開発制度	<ul style="list-style-type: none"> ● クラスター開発制度 (CDS) は、旧既存建物群の再開発を行う制度であり、対象面積はアイランド・シテイ (南ムンバイ) で最低 4,000 m²、郊外では 6,000 m²とする。 ● MHADA、市政公社又は民間主体が実施し得る。 ● FSI は 4.00 又は既存入居者のリハビリに必要な FSI+ インセンティブ FSI のいずれか大きい方を適用する。
第 33 (10)条 :スラム居住者のリハビリテーション再開発 - 1.権利	<ul style="list-style-type: none"> ● すべての適格スラム住民は、旧住戸面積を問わず、27.88 m²の住戸を無償取得する。 ● 原則として現地 (in-situ) へのリハビリを行う。 ● 障害者世帯、女性主導世帯を優先し、残余は抽選配分とする。 ● リハビリ住宅地はスラム住民協同組合に 30 年間 (更新可) 賃貸され、賃料は 4,000 m²当たり 1,001 ルピーとする。 ● 開発業者又は協同組合は、土地所有者に対し、Ready Reckoner 価格の 25%をプレミアムとして支払う。

	<ul style="list-style-type: none"> 付与された住宅は 10 年間、売却・賃貸・譲渡不可（法定相続人への相続を除く）。
第 33 (10)条 :スラム居住者のリハビリテーション再開発 - 2.許認可	<ul style="list-style-type: none"> SRA に提出後、承認は 60 日以内に行うものとする。 まずリハビリ部分が承認され、その後にフリーセール部分が承認される。 初期段階では、リハビリ及びフリーセールのそれぞれ 10%まで同時に許容され、残余は進捗に応じ比例的に付与される。
第 33 (10)条 :スラム居住者のリハビリテーション再開発 - 3.FSI 及び TDR	<ul style="list-style-type: none"> スラム敷地の最大 FSI は 4 又は rehab + incentive FSI のいずれか高い方。 最低住戸密度は 650 戸/ha、制約がある場合は 500 戸/ha まで CEO (SRA) の裁量で緩和可能。 高さ等の制限により FSI を使い切れない場合、TDR (Transferable Development Rights) はリハビリ 10% 完成後に、全体の最大 50%を上限として取得できる。
第 33 (10)条 :スラム居住者のリハビリテーション再開発 - 4.仮移転住居	<ul style="list-style-type: none"> SRA 敷地内又は他の敷地に仮移転住居を設置可能。 世帯は仮転居住宅又は家賃補助のいずれかによる。 仮住戸は 14.5 m²以上とする。 リハビリ住宅の OC (Occupation Certificate) 取得後 30 日以内に撤去し、敷地原状を回復する。
第 33 (10)条 :スラム居住者のリハビリテーション再開発 - 9.SRA への支払い	<ul style="list-style-type: none"> 1 戸当たり 40,000 ルピー + ゾーン FSI 超過分 BUA (Built Up Area) の m²当たり Ready Reckoner 価の 2%を SRA に納付する。 これらは通常の開負担金 (MRTP 法第 124 条) に追加して支払うものとする。
第 VIII 部 一般建築要件	
第 43 条:建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の最高の高さは、接道幅及び前面空地の合計値の 3 倍までとする。 ただし、所要の空地及び防火要件を満たす場合、一定の道路条件の下で適用除外。 2 面道路に面する場合は広い道路を基準とする。 特定の再開発規制に基づく事業については適用除外が認められる。
第 XII 部 環境持続性	
第 70 部:省エネ建築	<ul style="list-style-type: none"> 所有者又は開発業者は、インドグリーン建築基準法 (IGBC) または省エネルギー建築基準法 (ECBC) による建築物認証を選択できる。 省エネ機器及び設備については、インド政府又はマハラシュトラ州政府の指針に従うものとする。

出所) The Godbole Mukadam&Associates “DCPR 2034”

9.4.5 2016 年破産倒産法

関連規定・判例

表 106 2016 年破産倒産法の条項

条項	詳細
パート II-第 II 部 企業倒産手続	
第 12 条:倒産手続完了の期限	倒産手続は 180 日以内に完了しなければならない。ただし、一回に限り 90 日を超えない範囲で延長することができるものとし、裁判所の遅延を含め、全体の手続期間は 330 日以内に終了しなければならない。
第 31 条:再建計画の承認	<ul style="list-style-type: none"> 再建計画 (resolution plan) は債権者委員会 (Committee of Creditors : CoC) の承認を得る必要があり、その後、国家会社法審判所 (NCLT) が確認を行う。 当該計画が承認されると、第 14 条に基づく一時停止措置 (moratorium) は終了し、解決専門家 (Resolution Professional : RP) は倒産手続の記録及び承認済計画を、文書化のためインド破産倒産委員会 (IBBI) に提出しなければならない。

出所) インド法典「2016 年破産倒産法」

関連規定・判例

表 107 開発業者による清算プロジェクトの取得事例

取得企業	被取得企業	年	所在地	金額	概要
Max Estates Ltd.	Boulevard Projects Private Ltd. (BPPL)	2025	ノイダ	61.3 億ルピー (利息込み)	「Delhi One」の停滞案件を再生するため、140 億ルピーを投資予定
Adani Goodhomes	Radius Estates & Developers Pvt Ltd	2024	ムンバイ	170 億ルピーの債権を 96% カット (4%のみ弁済)	全 722 戸 (15 棟)のうち、2020 年時点で 9 棟のみ完成しており、残余の完成を約束
Suraksha Group	Jaypee Infratech Ltd	2024	デリー NCR	停滞案件向け 12.5 億ルピー及び農民補償約 140 億ルピー	開発が中断している「Wish Town」住宅タウンシップ (10 事業・約 159 棟)を約 4 年以内に再生予定
KGK Realty & Doot Infra	Sare Gurugram	2023	グルグラム	99 億ルピー	66.03 エーカーを 2 プロジェクト (Crescent Parc、Sports Parc) に区分し、それぞれ 24 か月、42 か月以内に完成予定

出所) 公開情報

9.5 担保・執行法制

5.2.1 「1882 年財産移転法 (The Transfer of Property Act, 1882)」を参照されたい

9.6 建設関連法 (建築確認手続)

9.6.1 2016 年モデル建築細則

関連規定・判例

表 108 2016 年モデル建築細則の条項

条項	詳細
第 II 部 管轄・適用範囲及び建築関連文書手続	
2.2 建築細則の適用範囲	本建築細則は、あらゆる種類の建設活動に適用され、有効期間は 5 年間とする。5 年後に見直しが行われるものとし、新たな規則が公式に公布されるまでは、本細則が引き続き効力を有する。
2.8.1 開発許可	計画又は計画区域として承認されていない土地について、開発、再開発又は区画分割を行う者は、事前に当局からレイアウト計画の承認を受けなければならない。
2.9.1 通知	建築、再建築、改築又は取壊しを行う者は、所定様式 (附属書 A 及び A1) を用い、必要図面及び申述書の写しを添付した書面により当局へ通知しなければならない。
2.9.4 提出書類	建築許可申請に際しては、所有権証明書、必要な NOC (No Objection Certificate)、図面、宣誓書及び必要に応じ特別承認書等、当局が審査するために必要な書類を提出しなければならない。
2.13 建築許可に係る手数料	区画住宅又は集合住宅における建築工事、計画の変更、再検証、図面提出、NOC/使用許可、工事期間中の都市インフラ利用その他建築関連の手数料は、当局が規則に基づき定める。
2.17 完成及び使用許可	完成通知の受領後、当局は、区画住宅については 15 日以内、集合住宅については 20 日以内に検査及び回答を行い、使用許可証 (Occupancy Certificate) を付与するものとする。住宅建築については、最終検査後に重大な無許可変更が認められない限り、使用許可を拒否することはできない。
第 IV 部 一般建築要件及びサービス	
4.1 一般	<ul style="list-style-type: none"> 居住用途建物の占有者密度は、100 m²当たり 8 人とする。
4.3.1 居室の高さ	<ul style="list-style-type: none"> 居室の最低高さは 2.75m (床面一天井又はスラブ下面まで) とする。 梁その他の下部については、最低有効高さ 2.4m を確保する。 勾配屋根の場合、平均高さは 2.75m 以上とする。 空調室は最低高さ 2.4m とする。

4.3.1.2 居室の面積	<ul style="list-style-type: none"> 居室が1室の場合、当該室は最低 9.5 m²で、幅 2.4m 以上とする。 居室が2室以上の場合、少なくとも1室は 9.5 m²、他室は 7.5 m²以上で、それぞれ幅 2.1m 以上とする。
第 V 部 高層建築の規定	
5.1 高層建築	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 15m 超（スティルト階なし）又は 17.5m 超（スティルト階あり）の建築物は、高層建築とみなす。
第 VI 部 構造安全対策	
6.3.3 使用許可及び証明	<ul style="list-style-type: none"> 使用許可（Occupancy Certificate）を付与する前に、当局は昇降機設置証明書（リフト検査官によるもの）、防火安全認可書等が提出されていることを確認しなければならない。
第 IX 章 雨水貯留	
9.3 住宅区画の貯留設備	<ul style="list-style-type: none"> 100 m²以上の敷地に建設される住宅建築は、雨水貯留設備を設置しなければならない。
第 X 部 グリーン建築及び持続可能性	
10.2.2 水再利用及び再生	<ul style="list-style-type: none"> 日量 1 万リットル以上の排水が発生する建築物は、排水再生システムを導入しなければならない。
10.2.3 屋上ソーラー設備	<ul style="list-style-type: none"> HIG 区画以上の区画住宅及び集合住宅は、接続電力の 5%又は「使用可能屋上面積×20W」以下のいずれかによる基準に従い、屋上太陽光発電設備を設置しなければならない。
第 XI 部 防火及び消防	
11.2 消防当局の認可手続	<ul style="list-style-type: none"> 建築計画は、防火安全承認のため、消防局長（Chief Fire Officer：CFO）に送付される。計画書には防火設備及び避難経路を示し、認定専門家の署名を要する。 CFO は審査及び承認を行い、防火設備が設置・検査された後、建築物完成前に最終の消防認可を付与する。

出所) MoHUA “Model Building Bye-Laws, 2016”

9.6.2 2016 年建築基準法

関連規定

2016 年建築基準法の条項

Volume 1

FOREWORD

COMMITTEE COMPOSITION

IMPORTANT EXPLANATORY NOTE FOR USERS OF THE CODE

INFORMATION FOR THE USERS ABOUT AVAILABILITY OF THE CODE IN GROUPS

PART 0	INTEGRATED APPROACH — PREREQUISITE FOR APPLYING PROVISIONS OF THE CODE
PART 1	DEFINITIONS
PART 2	ADMINISTRATION
PART 3	DEVELOPMENT CONTROL RULES AND GENERAL BUILDING REQUIREMENTS
PART 4	FIRE AND LIFE SAFETY
PART 5	BUILDING MATERIALS
PART 6	STRUCTURAL DESIGN
	Section 1 Loads, Forces and Effects
	Section 2 Soils and Foundations
	Section 3 Timber and Bamboo
	3A Timber
	3B Bamboo
	Section 4 Masonry
	Section 5 Concrete
	5A Plain and Reinforced Concrete
	5B Prestressed Concrete
	Section 6 Steel
	Section 7 Prefabrication, Systems Building and Mixed/Composite Construction
	7A Prefabricated Concrete
	7B Systems Building and Mixed/Composite Construction
	Section 8 Glass and Glazing

Volume 2

IMPORTANT EXPLANATORY NOTE FOR USERS OF THE CODE

INFORMATION FOR THE USERS ABOUT AVAILABILITY OF THE CODE IN GROUPS

PART 7	CONSTRUCTION MANAGEMENT, PRACTICES AND SAFETY
PART 8	BUILDING SERVICES
	Section 1 Lighting and Natural Ventilation
	Section 2 Electrical and Allied Installations
	Section 3 Air Conditioning, Heating and Mechanical Ventilation
	Section 4 Acoustics, Sound Insulation and Noise Control
	Section 5 Installation of Lifts, Escalators and Moving Walks
	5A Lifts
	5B Escalators and Moving Walks
	Section 6 Information and Communication Enabled Installations
PART 9	PLUMBING SERVICES (INCLUDING SOLID WASTE MANAGEMENT)
	Section 1 Water Supply
	Section 2 Drainage and Sanitation
	Section 3 Solid Waste Management
	Section 4 Gas Supply
PART 10	LANDSCAPE DEVELOPMENT, SIGNS AND OUTDOOR DISPLAY STRUCTURES
	Section 1 Landscape Planning, Design and Development
	Section 2 Signs and Outdoor Display Structures
PART 11	APPROACH TO SUSTAINABILITY
PART 12	ASSET AND FACILITY MANAGEMENT

出所) Bureau of Indian Standards “National Building Code of India 2016”

9.7 グリーンビルディング関連規制

9.7.1 2024年住宅エネルギー効率基準

関連規定

表 109 2024年住宅エネルギー効率基準の条項（抜粋）

条項	詳細
第2章 適用範囲	
2.2	本コード（基準）は、接続負荷が100キロワット（kW）以上又は契約需要が120キロボルトアンペア（kVA）以上、あるいは敷地面積3,000㎡以上（いずれか厳しい基準を適用）の住宅建築物又は住宅複合体に適用される。
2.8	本コードは、建築物のエネルギー効率及び持続可能性の程度に応じ、三つの遵守レベルを定義する。 <ul style="list-style-type: none"> • ENSコンプライアンス（基礎レベル）：本コードにおけるすべての必須要件を満たすこと。 • ENS+コンプライアンス（中間レベル）：必須要件に加え、追加的な省エネ及び持続可能性要素に係るポイントを取得すること。 • Super ENSコンプライアンス（最高レベル）：必須要件を満たした上で、ENS+よりも高いポイントを取得し、最上位のエネルギー効率及び持続可能性を達成すること。
第3章 基準の遵守	
・ 遵守レベル ENS+コンプライアンス、および Super ENS コンプライアンス、それぞれが満たすべき基準をポイント制として定義する	
第4章 持続可能な敷地管理	
4.2.1.1	既存の成熟樹木については、自然保護方法又は地方規則のうち厳格な方に従って保護しなければならない。伐採又は移植する場合には、同一敷地内において、1本当たり3本の新規植樹を行わなければならない。
4.2.2.1	住宅建築は、子ども、高齢者及び障害を有する者を含むすべての者にとって利用可能となるよう、ユニバーサルアクセスを確保しなければならない。
第5章 エネルギーの節減・管理	
・ 建物の入居前におけるエネルギー節減・管理について、受動的・能動的対策、および再生可能エネルギーとの統合に関する要件を規定する。 ・ 4点から構成（建物躯体、建築設備、室内電気設備、再生可能エネルギー）	
第6章 水資源保全及び管理	
6.2.1.1	灌漑に必要な水量の少なくとも40%は、再生水又は雨水貯留によって賄わなければならない。
6.2.4.2	屋根に降った雨水の少なくとも80%は別槽に貯留し、住宅用途で再利用するものとする。この場合、飲料水と混合しないよう、別システムの配管を設けるものとする。
第7章 廃棄物管理	
7.2.1.1	敷地内又は隣接敷地内に、廃棄物の収集、分別及び分別廃棄物の保管に用いる指定区域を設けなければならない。
第8章 室内環境の品質	
・ 建物使用開始後の室内空気質、熱的快適性、視覚的快適性に関する要件を規定する。 ・ 8点から構成：換気性能、低揮発性材料、駐車場の空気質、キッチンおよび浴室・ト	

イレの換気性能、採光性、共用部及び屋外照明の適切性、照明の質、熱的快適性
出所) Bureau of Energy Efficiency “Eco-Niwas Samhita”