議事３

モンゴル住宅抵当株式会社（MIK)に対する技術支援実施・海外インフラ展開法対応等について

令和８年９月３日

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

Ⅰ　モンゴル住宅抵当株式会社（MIK）に対する技術支援実施

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

技術支援実施までの経緯

国際会議等で広く情報交換

関係構築

- アジア証券化機関連合の総会
- 国際証券化機関連合の総会
- 欧州カバードボンド協議会、欧州住宅ローン連合の総会

（参考） モンゴル住宅抵当株式会社（MIK）
住宅ローン証券化機関として、2006年に中央銀行や民間銀行の出資により設立。2013年から住宅ローン証券化を行い、年間150～200億円規模で発行。2025年6月時点の総資産は約2,200億円、職員数は約100人

覚書に基づく個別情報交換

関係深化

- 2019年10月に機構とグリーン住宅金融の分野を含む情報交換等を柱とする関係強化の協力覚書を締結
- 2023年1月及び12月にMIK CEOと機構理事長のトップ面談を実施

研修実施による能力開発

日本品質の理解

- 国土交通省の住宅建築技術国際展開支援事業（補助事業）を活用し、2020年11月にオンラインでMIK向けのグリーン住宅金融等に関する研修を実施

経営課題を把握

対話の継続

- MIKによるグリーンボンド発行のための方針、手続等の策定
- MIKの役職員の能力開発

技術支援を実施

1. グリーン住宅の定義
2. 住宅品質確保に向けた提案
3. 役職員向け研修実施

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

技術支援の概要（1）

1．ベストゲルに準拠する「グリーン住宅」の定義

- ベストゲルは環境、省エネ、水節約等の観点から住宅性能を総合的に評価する。ただし、認証者の育成及び認証制度の実装は緒に就いたばかりであり、利活用に至っていない
- 今般、日本の最新の省エネ集合住宅基準（ZEH-M）とベストゲルの比較検証を行い、その妥当性を確認

①ベストゲル総合評価点※において50点以上獲得

②ベストゲル換算でエネルギー減少率10%以上達成（基準住宅比で10%以上の熱需要削減）

③施工精度の保証（写真記録等の資料）の提出

①、②、③の全てを充足する住宅を「グリーン住宅」と定義

※ ベストゲル（BestGER, Best Governance, Efficiency, and Resilience）は、モンゴル都市開発・建設・住宅省、世界銀行等の協力により定義されたモンゴル初のグリーン住宅認証プログラム。環境10点、省エネ性能35点、建材10点、節水18点、安全15点、屋内環境12点の合計（満点は100点）で評価

2．住宅品質確保に向けた提案

【ウランバートル市内集合住宅の建設現場の課題】



- 現場うちコンクリートで躯体が構築され、窓台等はブロックで製作しており、屋内空気の外部流出の原因
- 金属部材が多く、ヒートブリッジが発生しやすい工法を採用



- 暖房は地域熱供給されているが温度調整バルブの設置がなく、窓の開け閉めによる温度調整が一般的
- 韓国、中国、ロシア等の外国建材の混合利用による施工不良発生

1）住宅金融を活用した品質誘導について情報提供

- 戦後日本の住宅政策と公庫・機構が提供してきた「国費＋金利引下げ」の取組による住宅ストック品質向上支援
- 機構融資時における適合証明機関の役割、適合証明書の利便性

2）グリーン住宅の品質確保のための建設産業発展の諸施策を提案

- モンゴルは職人の離職率が高く、技術伝承が困難。施工技術の研修機関設立、施工手順チェックリスト導入による品質確保
- 建材に関するJIS類似の規格及び建材性能認証制度の導入
- ベストゲル基準の適合証明者の育成、ベストゲル基準の適宜見直し
- タイムスタンプ・GPS情報付き現場写真＋アプリ活用による隠蔽部分の施工精度の確認

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

技術支援の概要（2）

3．役職員向け研修実施

来日研修





- 国土交通省、UR、世田谷区、北海道大学、日本建築センター、断熱建材協議会、民間事業者（YKK AP等）の協力を得て実施
- 研修の主なテーマは「住宅政策」、「住宅の品質確保」、「公共住宅建替え事業」
- 研修対象は、MIK、中央銀行、都市開発・建設・住宅省、モンゴル経済開発会議の役職員

モンゴルでのセミナー







- 2026年3月23日（月）にMIK本店にて機構技術支援の内容を説明
- 2026年3月24日（火）にモンゴル中央銀行本店にて「モンゴルにおける日本のグリーン住宅基準導入の実現可能性に関する調査結果」と題したセミナーを実施
- 国会議員、都市開発・建設・住宅省（MUDCH）等政府機関、ADB等国際機関、民間金融機関、ウランバートル市他約80名が参加
- 建設現場で施行不良が散見される状況を踏まえ、フラット35で求められる適合検査の手順、フラット35S適合住宅における温暖化ガス削減量の算出方法等について質問が寄せられた。講演終了後、MUDCH事務次官から、インフラが未整備であるゲル地域から公共住宅への移転を促進する法制を計画しており、移転先住宅の品質確保に機構技術支援の内容を活用したいとの挨拶があった

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

技術支援の今後の展開

モンゴルでの今後の活動

- 2026年6月に、MIKが議長となるアジア証券化機関連合(Asian Secondary Mortgage Market Association (ASMMA))年次総会及び金融カンファレンスがウランバートル市において開催され、モンゴルにおける機構の技術支援を紹介
- ウランバートル市内では旧ソ連系の設計基準による既存建物が現在も多く使用され、当該建物は現行耐震基準を満たさず、施工・維持管理の品質も低いと考えられることから、地震に対する脆弱性が懸念されている
- 建物の耐震性能向上を目的とする技術支援をMIKから打診されており、新たな機構技術支援の要請・実施に向け今後調整

(参考)ウランバートル市内現地視察





- 再開発予定地区内のゲルを視察
- 30㎡程度の単一居室に親子4名で生活



ゲル地区再開発案件完成予想図

- 市内のスラム街を再開発し1万戸の住宅を建設
- 総事業費　500億米ドル
- 開発面積　158ヘクタール
- 開発期間　28ヶ月(2025年2月～2027年6月)



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

Ⅱ　海外インフラ展開法対応等

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

海外関係機関との連携・協力の強化

アフリカ大陸諸国との関係強化

〇第9回アフリカ開発会議（TICAD9）のイベント主催 【2025年8月】
- TICAD9のテーマ別イベント「日・アフリカ 住宅・建築・都市開発フォーラム」を国土交通省、シェルターアフリック開発銀行、日本建築センター及び国際住宅建築都市産業協会とともに開催
- 機構からは、国内外における様々な取組の紹介のほか、グリーン・ソーシャル・サステナブルな住宅金融に関する知識や経験を引き続き世界に共有していくことを発信
- 気候変動問題をテーマとしたラウンドテーブルディスカッションでは、環境配慮型の住宅・都市開発を議論



〇シェルター・アフリック開発銀行（ShafDB）* との連携強化 【2026年6月】
- ShafDBからの要請に基づき、モロッコで行われたShafDB年次総会及びラウンドテーブルに登壇し、アフリカにおける持続可能な都市・住宅開発について議論
- ShafDBとALMリスク管理能力向上及び役職員の能力開発を目的とする技術支援契約締結を調整中

＊44のアフリカ諸国の政府並びにアフリカ開発銀行及びアフリカ再保険会社によって共同出資されたパン・アフリカ多国間開発銀行



〇国際証券化機関連合の会長に就任 【2026年4月～】
- 国際・調査部長が国際証券化機関連合の会長に就任し、特にケニア、タンザニアの証券化機関との関係強化に注力

インド政府・政府関係機関との関係強化

- インド国立住宅銀行とアジア太平洋住宅金融連合が共催した国際会議に参加し、日本の住宅政策と住宅金融について講演
- インド国立住宅銀行と覚書の締結交渉を継続的に実施 【2026年2月】

（調査） 【2025年度】
- インドの住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査の取組は次頁に記載





ウクライナ復興に向けた支援取組

2024年6月にウクライナ住宅金融公社と協力覚書を締結して情報交換を実施。ウクライナ経済省からの要請に基づき、2025年9月にウクライナの住宅金融市場の改革を促進する諮問委員に就任、戦後復興に向けた住宅制度設計等を議論。【2024年6月～】

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

海外に関する調査・研究・情報提供等

- 海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進に関する法律（海外インフラ展開法）に基づき、諸外国における住宅金融制度の構築等のための人材育成支援、海外の住宅市場及び住宅金融の調査等の本邦事業者の海外展開につながる取組を行っています。
- 住宅金融制度等に関する知見を海外の機関等に共有することにより、国際的な相互理解の促進に貢献しています。

新興国等の政府関係機関に向けた研修

2025年10月にフィリピンの居住都市開発省及び国立住宅抵当金融公社の職員向けに、11月にベトナムのホーチミン市職員向けに、日本の住宅政策、【フラット35】のビジネスモデル等について研修を実施し、日本の住宅や住宅金融制度等への理解を促進＊
＊ 国土交通省の補助事業である「住宅建築技術国際展開支援事業」として実施。【2025年10月、11月】

海外の住宅市場等の調査 ・情報提供

インドにおいては住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査を、ベトナムにおいてはフォローアップ調査を実施し、両国の住宅市場及び住宅金融の現状について現地調査を含め情報収集を行い、調査結果を国土交通省住宅局主催の住宅産業海外展開支援セミナー、機構のホームページ等で2026年3月に発表。【2025年度】

個別事業者訪問による海外進出ニーズ発掘

我が国事業者の海外展開を促進・支援するために、上記「海外の住宅市場等の調査・情報提供」の取組や営業現場からのリレーション等を通じて関係構築した海外展開に関心を持つ事業者に対して個別訪問・ヒアリングを実施。進出検討国として、インド、インドネシア、ベトナム等の高い人口増加率による急速な都市開発が進む国が挙げられた。一方、進出検討国のマーケット情報の収集方法、現地パートナー企業選定、事業者内の人的リソース等の進出の課題も聞かれた。今後も、個別ヒアリングを実施して海外進出ニーズの発掘に注力することで、具体の進出ニーズに応じたオーダーメイド型の提案に段階的にシフトする。　【2026年4月～】

国際業務の持続性を意識した中長期的な人材育成の取組

高度な専門性並びに市場での技術水準及び要求水準の進展に応じた能力の向上が求められる国際対応等の業務分野において、今後、各業務分野を担うことが期待される人材を選定し、育成に配慮した配置・ローテーション、研修機会の確保等を通じて、中長期的な観点で人材育成に取り組んでいる。また、国際対応の中核を担う人材の育成を目的に、海外の金融市場・住宅市場の動向を学び、国際コミュニケーション力の向上を図るため、海外派遣研修等（例：語学留学や海外大学院での経営学修士（MBA）取得）を実施。

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

海外インフラ展開法に基づく取組一覧

覚書締結済み
（計12か国、締結予定含む）

連携実績あり（覚書締結未了）

- 覚書の有無にかかわらず各国の政府系機関、政府、民間金融機関と幅広く情報交換を実施
- 情報交換の内容は、住宅ローン、住宅政策、資金調達（MBS、イスラム債、カバードボンド）、災害対策等、多岐にわたる
- アジア証券化機関連合、国際証券化機関連合、欧州カバードボンド協議会の総会に定例参加して関係構築を推進



©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構