

インドネシア共和国における住宅市場と住宅金融  
に関する基礎的調査業務

概要版

令和5年2月

独立行政法人住宅金融支援機構

## 1 背景と目的

インドネシアでは、堅調な経済成長による急速な都市化の進展により、都市部の人口が増加している。人口流入に伴い、都市部には年間 100 万戸以上の新規住宅需要があるとされるが、住宅供給量は不足しており、慢性的な住宅不足が発生している。他方で、住宅価格は上昇を続けており、低中所得者層にとっては手の届きづらい水準となっている。この結果、ジャカルタを中心に住宅所有率が低下しており、インドネシア政府は住宅所有率の上昇を目標に掲げている。

住宅購入に際しては住宅ローンの利用が想定されるが、インドネシアにおいては住宅ローン市場の融資残高は GDP 比で約 3%と、近隣国より著しく低い水準に留まっており、住宅ローンへの金融アクセスが住宅取得における課題となっている。

公共事業・国民住宅省 (MPWH) はインドネシアの居住可能な住宅のニーズは 2021 年に年間 1100 万戸であると推定しており、2015 年の 1140 万台から微減している。MPWH は、2015 年から開始された One Million House Program を通じて、ハウジングバックログ<sup>1</sup>の克服に取り組んでいる。2021 予算年度には、One Million House Program の実現により、インドネシア全土で、低所得者 (MBR) <sup>2</sup>向けの住宅 826,500 戸及び非 MBR 向けの住宅 279,207 戸、計 1,105,707 戸の住宅が建設された<sup>3</sup>。

さらに、インドネシア政府は、住宅市場を刺激するための施策として、公共住宅貯蓄制度 (TAPERA)、住宅取得に対する補助金制度、税制上の優遇措置、不動産市場の自由化など、需要と供給の両面に対するインセンティブとなる政策を実施している。また、新型コロナウイルス感染症 (COVID-19) によって住宅部門が大きな打撃をうける中で<sup>4</sup>、政府は国の経済回復プログラムの一環として、2021 年 3 月より特定の融資基準を満たす者については、住宅ローンの融資率 (LTV・FTV) をさらに緩和し 100%まで可能となっている。

独立行政法人住宅金融支援機構 (以下「機構」) は、日本及びインドネシアの両国の住宅市場及び住宅ローン市場の安定化に資するため、インドネシア共和国 SMF (第二次抵当公社: PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)) と協力関係を構築する協力覚書 (Memorandum of Cooperation: MoC) を 2017 年に締結した。また機構は、インドネシアの国営銀行 BTN (インドネシア国家貯蓄銀行: PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk) に対して、グリーン住宅金融に関する研修を実施している。

本調査は、インドネシア共和国ジャカルタ首都特別州 (Daerah Khusus Ibukota Jakarta、以下「DKI ジャカルタ」) における住宅及び住宅金融市場に係る現状を確認し、これらの市場における課題を特定するとともに、将来的に当該課題に対して機構が有する知見を活かし、インドネシア政府、政府関係機関、民間金融機関等に将来的な提案が行えるように情報収集を行うことを目的とする。なお、本調査は機構と覚書を締結している SMF との共同調査として実施した。

<sup>1</sup> 本調査における「ハウジングバックログ」は、インドネシア政府が定義する「Homeownership Backlog (全世界帯数-住宅所有世帯数)」に基づく (<https://ppdpp.id/konsep-backlog/>)。

<sup>2</sup> MBR の定義は、月収の上限で規定されており、一般的な条件として独身者は最大 600 万 IDR、既婚者は最大 800 万 IDR までとされる。

<sup>3</sup> Government of Indonesia, “Rumah Layak agar Warga Sehat dan Produktif”, January 28, 2020, [Indonesia.go.id - Rumah Layak agar Warga Sehat dan Produktif](https://indonesia.go.id/Rumah-Layak-agar-Warga-Sehat-dan-Produktif)

<sup>4</sup> インドネシア中央銀行のデータによると、新型コロナウイルス感染症によって最も大きな打撃を受けたのは住宅部門であり、2020 年第 1 四半期の住宅部門の売上は 43.19%減少した。

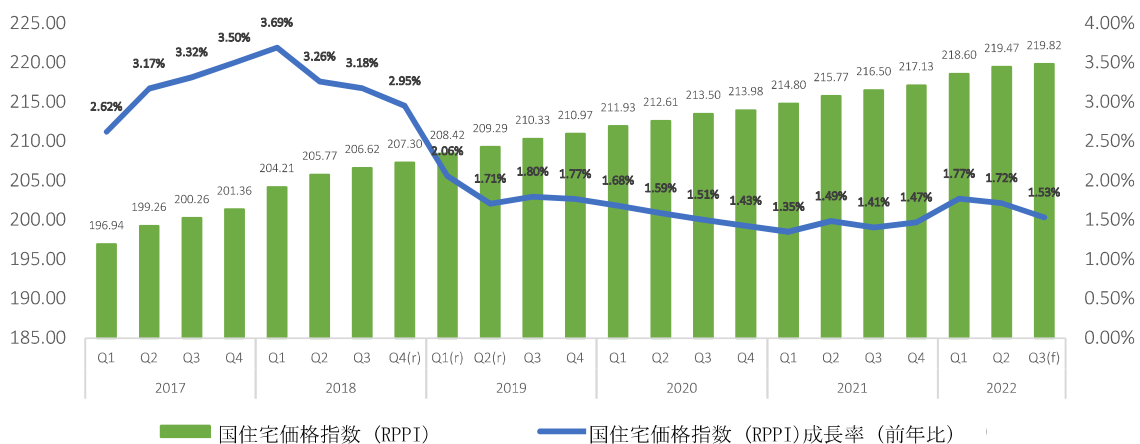
(Bank Indonesia, *Residential Property Price Survey Q1-2020* (Bank Indonesia Report: 2020), 1.)

## 2 インドネシアの住宅市場の現状

### 2.1 住宅市場

インドネシア中央銀行の Residential Property Price Survey によると、2022 年第 2 四半期の全国住宅価格指数 (RPPI) は、前年同期の 1.77% から 1.72% に微減している。下図は直近 5 年間の RPPI をまとめたものである。全体的に住宅価格指数は増加しているが、成長率は停滞している。さらに、2022 年第 3 四期の成長率は 1.53% と成長率が鈍化している状況である。なお、RPPI は、インドネシアの 18 の主要都市のみのデータを採用しており、ジャカルタ首都圏と Banten 地域が一つの大都市圏としてグループ化されていることに留意が必要である。

図表 1 全国住宅価格指数 (RPPI)



出典: Bank Indonesia Residential Property Survey Series Data

また、住宅販売に関しては 2022 年第 1 四半期に前年同期比で 10.11% 減少したが、2022 年第 2 四半期では前年同期比で 15.23% 増加している。住宅販売データでは、住宅を面積に応じて小・中・大の 3 つに分類しており、それぞれの住宅面積は小が 21 平方メートル以下、中が 21~70 平方メートル、大が 70 平方メートル以上となっている。2022 年第 2 四半期では、大・中・小の全住宅タイプで伸びが見られている。

### 2.2 最近の住宅市場の動向

住宅市場の最近の動向については、インドネシアの大手住宅開発事業者である PT Ciputra Development Tbk (CTRA)、PT Bumi Serpong Damai Tbk (BSDE)、PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) 及び PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) の 4 社 (以下「4 大デベロッパー」) の実績に基づいて記載する<sup>5</sup>。これらの 4 社合計の売上高は、2022 年第 2 四半期で 5 兆 5000 億 IDR、同四半期で 6 兆 9400 億 IDR の収益を上げており、全上場不動産会社の総売上高の 32.64% を占めている。したがって、4 大デベロッパーの住宅開発事業者の動向はインドネシアの不動産セクターの動向としても捉えることが可能である。

#### 戸建て住宅が引き続きの主力商品

<sup>5</sup> Credit Suisse - Indonesia Property Sector 2Q22 recap and six key trends, 7 September 2022

4 大デベロッパーから購入された不動産の大部分は、土地付き戸建て住宅と土地区画であり、2020 年から 2022 年上半期までの 4 大デベロッパーの総売上高の 75%以上を占め、2016 年の 62%から増加している。一方、集合住宅は供給過剰により売上に占める割合が低下している。さらに、投資需要の高まりによりショッピングハウスの売上が増加している。

#### ジャワ島以外では、特にスラウェシ島とスマトラ島での成長が著しい

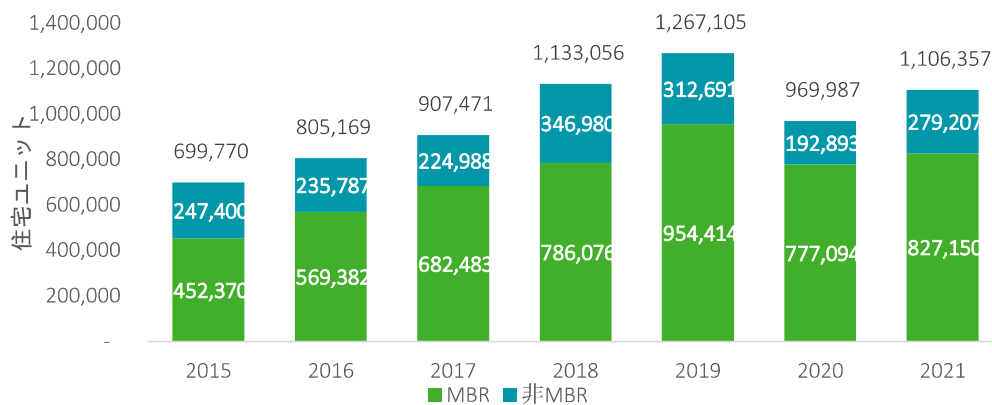
4 大デベロッパーの中で、CTRA は最も地理的に多様なポートフォリオを有している。2022 年 9 月の時点で、CTRA は 3,944 ha の土地を所有しており、そのうち 2,644 ha がジャワ島、1,297 ha がジャワ島以外にあり、CTRA はジャワ島以外で開発を進める最大の開発事業者の一つとなっている。2022 年上半期では、ジャワ島の売上高は前年同期比 18%の減少であったが、ジャワ島以外ではスマトラ（前年同期比 50%増）とスラウェシ（前年同期比 480%増）を筆頭に、131%増であった。ジャワ島以外の住宅市場では需要と価格が上昇しており、マナドでは 2022 年第 1 四半期に RPPI 成長率が 5.07%と最も強く、2022 年第 2 四半期には 3.49%と続いている。

### 2.3 住宅供給と住宅ストック

One Million House Program は、インドネシアの歴史的な住宅不足に対応するために開始された政府主導の低所得者向け住宅供給プログラムである。プログラムの最初の年である 2015 年には、ハウジングバックログは 1140 万世帯と見積もられた。インドネシアのハウジングバックログは、長年にわたり 1200 万戸前後で推移している。

One Million House Program は低所得者（MBR）向けの住宅を建設することが主眼であるが、非低所得者用に建設された住宅も含まれる。政府は 100 万戸の目標のうち、少なくとも 70%を低所得者（MBR）向けに、残りを非低所得者（非 MBR）向けに建設することを目指している。

図表 2 One Million House Program による住宅供給実績



出典:住宅総局年報 2015-2021 年

One Million House Program では、政府（MPWH）、地方政府、住宅開発事業者等が低所得者（MBR）向け住宅の建設に参画している。2020 年は新型コロナウイルス感染症の影響で年間 100 万戸の住宅供給目標を達成できなかったが、2021 年には 1,106,357 戸の住宅を供給し、100 万戸の供給を実現している。このうち、低所得者（MBR）向け住宅は 827,150 戸であった。2021 年において最も供給数が多かった事業者は、419,745 戸を供給した住宅開発事業者によるものである。次いで政府（MPWH）が 342,518 戸を供給している。下表に示すとおり、One Million House Program では住宅開発事業者を中心に非低所得者（非 MBR）住宅も建設されており、2021 年で

は合計 279,207 戸が供給されている。

図表 3 One Million House Program による住宅供給の状況（戸数）

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>MBR</b>	<b>682,483</b>	<b>786,076</b>	<b>954,414</b>	<b>777,094</b>	<b>827,150</b>
1.政府	337,927	329,320	432,378	379,814	389,531
a)MPWH	188,181	217,499	353,266	294,753	342,518
b)その他の省庁	1,566	-	52,176	51,136	3,080
c)地方政府	148,180	111,821	26,936	33,925	43,933
2.住宅開発事業者	306,465	447,364	514,864	388,639	419,745
3.CSR 住宅	118	458	589	3861	2,270
4.コミュニティ	37,973	8,934	6,582	4960	15,604
<b>非 MBR</b>	<b>224,988</b>	<b>346,980</b>	<b>312,691</b>	<b>192,893</b>	<b>279,207</b>
1.住宅開発事業者	167,462	290,656	309,082	178,855	244,010
2.コミュニティ	57,526	56,324	3,609	14,038	35,197

出典: Annual performance Report of the Directorate General of Housing, 2016-2021

### 3 住宅金融市場の現状

#### 3.1 市場規模と金利

インドネシア商業銀行による不動産関連の融資総額は、2022 年上半期には 1,163 兆 4,100 億 IDR に達した。不動産関連融資は、「建設融資」「不動産融資」及び「住宅・アパート所有権融資」の 3 カテゴリーに分類されるが、住宅・アパート所有権融資は長年にわたり銀行の不動産関連融資の中核をなしており、2022 年上半期には顧客への不動産貸出総額の 50%をやや上回る 586 兆 9,990 億 IDR に達した。インドネシアで営業する全銀行の中で、国営銀行及び国内民間銀行のカテゴリーに分類される銀行は少数であるが、住宅・アパート所有向け融資の市場占有率は、長年にわたり国営銀行及び国内民間銀行に集中している。

図表 4 銀行グループ・用途別 IDR 及び外貨建て商業銀行ローン／貸出承認(10 億 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	H1 2022
<b>1.建設貸出</b>	<b>216,834</b>	<b>260,464</b>	<b>319,353</b>	<b>364,499</b>	<b>381,371</b>	<b>385,378</b>	<b>386,760</b>
国営銀行	87,709	106,026	138,749	157,448	171,886	177,398	174,682
地方開発銀行	19,433	24,783	29,791	35,778	36,212	36,208	37,817
国内民間銀行	94,709	112,978	129,448	157,422	160,549	160,606	160,357
外国銀行・合 弁銀行	12,411	13,428	16,977	9,219	7,490	4,979	6,995
地方銀行	2,572	3,249	4,388	4,632	5,234	6,187	6,909
<b>2.不動産貸出</b>	<b>132,992</b>	<b>141,727</b>	<b>159,121</b>	<b>168,890</b>	<b>173,480</b>	<b>170,902</b>	<b>189,651</b>
国営銀行	25,454	31,349	38,190	46,055	47,375	48,932	49,128
地方開発銀行	2,146	2,122	1,789	1,974	2,493	2,584	2,630
国内民間銀行	97,500	99,764	108,200	108,818	112,172	107,450	126,240
外国銀行・合 弁銀行	5,715	5,895	7,918	8,266	6,599	6,858	6,405
地方銀行	2,177	2,597	3,024	3,777	4,841	5,078	5,248
<b>3.住宅・アパート 所有貸出</b>	<b>368,340</b>	<b>410,161</b>	<b>467,146</b>	<b>504,608</b>	<b>521,757</b>	<b>572,459</b>	<b>586,999</b>
国営銀行	202,316	235,914	276,010	298,277	306,331	330,191	327,223
地方開発銀行	22,254	20,539	20,909	22,093	23,291	25,329	26,342
国内民間銀行	138,405	149,201	165,739	179,492	187,714	212,758	229,411
外国銀行・合 弁銀行	3,570	2,682	2,437	2,358	2,075	1,814	1,603
地方銀行	1,794	1,825	2,051	2,388	2,346	2,366	2,420
<b>合計</b>	<b>718,165</b>	<b>812,352</b>	<b>945,620</b>	<b>1,037,997</b>	<b>1,076,608</b>	<b>1,128,738</b>	<b>1,163,410</b>

出典: Indonesia Financial Statistics, August 2022

長年にわたり銀行の住宅・アパート所有向け融資のポートフォリオは成長しているが、2017 年から 2021 年にかけて成長傾向は鈍化している。加えて、店舗兼住宅及びオフィス兼住宅所有向け融資を含む以下の図表は、インドネシアの銀行が有する住宅ローンポートフォリオ全体を示している。

図表 5 住宅ローン市場規模(10 億 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	H1 2022
住宅・アパー ト所有貸出	368,340	410,161	467,146	504,608	521,757	572,459	586,999

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	H1 2022
店舗兼住宅及びオフィス兼住宅所有貸出	27,421	27,115	25,545	24,337	22,002	20,768	20,746
住宅ローン市場規模	395,761	437,276	492,691	528,945	543,759	593,227	607,745
総貸出	4,404,324	4,765,492	5,324,064	5,636,263	5,488,282	5,758,946	6,144,269
銀行の債権市場全体に占める住宅ローン市場の割合	8.99%	9.18%	9.25%	9.38%	9.91%	10.30%	9.89%

出典: Indonesia Financial Statistics, August 2022

以下の図表は、国内上位 10 銀行の住宅ローン最優遇貸出金利を示す。銀行は、この最優遇貸出金利を基準として顧客への貸出金利を決定する。

図表 6 従来型インドネシア商業銀行住宅ローン最優遇貸出金利(平均年利率)

	2018	2019	2020	2021	2022
Bank Rakyat Indonesia	9.98%	9.95%	9.90%	7.47%	7.25%
Bank Mandiri	10.25%	10.25%	10.12%	7.46%	7.25%
Bank Central Asia	9.90%	9.90%	9.36%	7.43%	7.20%
Bank Negara Indonesia	10.46%	10.48%	10.18%	7.48%	7.25%
Bank Tabungan Negara	10.50%	10.58%	10.40%	7.48%	7.25%
CIMB Niaga	9.85%	9.83%	9.52%	7.56%	7.25%
Permata Bank	10.00%	10.25%	10.13%	9.04%	8.24%
Bank OCBC NISP	10.20%	10.20%	9.97%	8.83%	8.07%
Pan Indonesia Bank	10.00%	10.65%	10.18%	8.19%	7.75%

出典: Financial Service Authority (OJK) per July 2022

イスラム金融における商品売買に関する Murabaha 契約は、両当事者が合意するマージンを含む。このマージン率は、住宅取引を含む多くの取引に適用される。以下の図表は、住宅・アパート所有目的のイスラム商業銀行の平均マージン率を示す。平均マージン率は、該当年度の平均月マージン率から算定される。

図表 7 住宅・アパート所有目的イスラム商業銀行平均マージン率(平均月利率)

	2018	2019	2020	2021	2022
住宅所有目的	11.29%	10.74%	10.30%	10.20%	9.51%
アパート所有目的	11.14%	11.03%	10.44%	10.51%	9.80%

出典: Financial Service Authority (OJK) – Sharia Banking Statistics per August 2022

### 3.2 政府による住宅政策及び住宅金融政策

インドネシア政府は、1945 年の憲法及び「住宅及び居住に関する法律」(2011 年法第 1 号) に定められたように、「誰もが住宅にアクセスできること (access to housing for all)」を国家の義務としてきた。この義務を適切に履行することを目指して、住宅の質、量、価格の課題に対処す

るための幾つかの計画が導入されている。国家中期開発計画（Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional : RPJMN）2015-2019 は、所得の下位 40 パーセントの生活水準を改善するように、適切で、安全で、アフォーダブルな住宅及び基礎インフラの建設を進めている<sup>6</sup>。直近の RPJMN 2020-2024 は、住みやすい住宅にアクセスできる家計の比率を 2019 年の 56.1%から 2024 年には 70%に引き上げることを目指している。これらの計画は 2015 年に、主に低所得者を対象としながら、他の所得層も政府の補助金を受けられる One Million House Program として具体化された。One Million House Program を構成する主な住宅金融政策を以下に示す。

### 3.2.1 インドネシア政府による住宅金融プログラム

2015 年の One Million Housing Program 開始以来、複数の住宅金融プログラムが関連付けられ、又は創設された。本計画開始以来、住宅金融プログラムである FLPP、SSB 及び SBUM が体系化され、加えて、2017 年末に BP2BT が導入された。2020 年の国民住宅貯金に関する政令 2020 年第 25 号の制定により、BP Tapera は公式に住宅金融プログラムに統合された。さらに今回、FLPP の資金実行及び管理が BP Tapera に統合された。数年間の取組みを経て、政府は 2020 年に SSB の終了を決めた。以下の図表における 2020 年の SSB 実績は、前年に支給された金利助成を受けた住宅総数である。これらのプログラムを通じた住宅融資の目標値及び実績値の詳細は以下の通りである。

図表 8 政府による住宅金融プログラム目標及び実績（単位：住宅戸数）

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
FLPP	目標値	58,090	95,913	40,000	58,612	68,858	102,500	157,500
	実績値	76,489	58,469	23,763	57,939	77,835	109,253	178,728
SSB	目標値	-	431,096	239,000	225,000	100,000	175,000	-
	実績値	13,152	124,737	231,324	202,787	143,149	90,362	-
SBUM	目標値	55,000	306,000	278,000	344,500	237,000	263,000	175,000
	実績値	200	75,933	206,576	237,743	186,760	130,264	176,105
BP2BT	目標値				-	12,825	9,500	11,865
	実績値				3	5,178	1,357	11,999
BP Tapera	目標値						50,000	75,000
	実績値						-	389

出典: DGIF MPWH Report

#### 3.2.1.1 Housing Loan Liquidity Facility (FLPP)

Housing Loan Liquidity Facility (FLPP)は、低所得者世帯(MBR)の初回住宅購入を支援するために政府によって創設され、MPWH が管轄するプログラムであり、資金実行金融機関を通じて資金を提供するメカニズムを利用したリボルビング・ファンド・プログラムである。2010 年から実施されている FLPP プログラムには重要な変更が複数加えられており、現在 FLPP は低所得消費者(MBR)に対して最長 20 年間、固定年利 5%で住宅ローンを提供する。

2018 年以来、FLPP の年間実績は年々大幅に増加している。PT SMF のデータによれば、MBR 住宅 200,000 戸を対象とした固定利率 5%での融資を目的とした FLPP プログラムの 2022 年推定予算は 30.67 兆 IDR である。政府は予算の 75%にあたる 23 兆 IDR に国家予算を充当し、BP Tapera を通じて実施する。

<sup>6</sup> World Bank. 2020. Indonesia Public Expenditure Review: Spending for Better Results. Jakarta: World Bank. <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/33954/148209.pdf?sequence=1&isAllowed=y>



### 3.2.1.2 Savings-based Housing Financing Assistance (BP2BT)

Savings-based Housing Financing Assistance (BP2BT)は、貯蓄による住宅所有目的貸付(KPR)を通じた MBR の住みよい住宅(RLH)取得のための頭金助成規定である。インドネシア政府は、世界銀行からも BP2BT プログラム実施のための財政支援を受けている。支援金配分に参画する銀行は、2022年時点で、BTN 及び同シャリーア部門、PT Bank Negara Indonesia (BNI)、PT Bank Rakyat Indonesia (BRI)、及び PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel (BSB)の5行である。加えて、現在 PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah との間で協力合意プロセスが進行中である。

BP2BT 対象層の一般要件は、一定の所得上限内の低所得者層(MBR)に該当する未婚の個人又は夫婦である。また政府は、BP2BT プログラムに適合する住宅として、住宅の種類(戸建て住宅、共同住宅、自己建築住宅)ごとに、住宅面積、土地面積、性能等の住宅仕様を定めている。

### 3.2.1.3 The Public Housing Savings Management Agency (BP Tapera)

Tapera は、すべての被雇用者及び自営業者が住宅貯蓄のために政府が組織した新しいシステムである。BP Tapera は長期資金を徴収し、住宅購入者に対する住宅金融支援を提供する。現在、BP Tapera は2つの住宅金融プログラムを実施している。まず、2021年12月に、MPWHは、住宅金融管理基金(PPDPP)の公共サービス機関(BLU)を通じて提供されていた、Housing Financing Liquidity Facility (FLPP)の住宅金融支援基金配分業務を BP Tapera へ移管した。以下の図表は、財務省による SMF への資本金の払い込み (PMN)に関する2022年 FLPP の枠組みを示す。さらに、MoF は、配分額の残り75%を補うための資金を割当てた。200,000戸の MBR 住宅に融資するため、総額30.67兆 IDR が消費された。

BP Tapera は現在 FLPP 資金を流通させるために37の銀行と提携している。2022年10月27日時点で BP Tapera が管理する FLPP プログラムは、インドネシア全域にわたる住宅171,949戸に対し、FLPP を通じた金融プログラムによって19.13兆 IDR を支出した。FLPP に加え、BP Tapera は、その加入者に対し、「住宅所有ローン(KPR)」「住宅建築ローン(KBR)」及び「住宅改築ローン(KRR)」の3つの独自の住宅金融プログラムを10の銀行を通じて提供している。これら3つのプログラムの概要は以下の通りである。

図表 9 BP Tapera 住宅金融プログラム

条件	住宅所有ローン (KPR)	住宅建築ローン (KBR)	住宅改築ローン (KRR)
融資上限期間	30年	15年	5年
金利	申込者の所得に応じ 5% - 7%	申込者の所得に応じ 5% - 7%	申込者の所得に応じ 5% - 7%
融資上限金額	申込者の所得及び住宅区 域に応じ 112,500,000 - 260,000,000IDR	申込者の所得及び住宅区 域に応じ 96,000,000 - 120,000,000IDR	申込者の所得及び住宅区 域に応じ 48,000,000 - 60,000,000IDR

出典: Decision of BP Tapera No. 2 of 2021

図表 10 住宅金融プログラム適格の土地及び住宅最大面積

BP Tapera プログラム種類	土地面積 (m <sup>2</sup> )		住宅面積(m <sup>2</sup> )	
	最低	最大	最低	最大
住宅所有ローン(KPR Tapera)	60 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
住宅建築ローン(KBR Tapera)	-	200 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
住宅改築ローン(KRR Tapera)	-	200 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>

出典: Decision of BP Tapera No. 2 of 2021

### 3.2.1.4 Interest Rate Subsidy (SSB)

Interest Rate Subsidy Program は、申請者に対し、住宅ローンに適用される金利に対して助成金を提供するものである。政府は、2015年に本プログラムを開始し、2020年に終了した。SSBプログラムの融資期間中、固定金利上限は5%に設定される。助成金は、5%固定金利と申請者の住宅ローンに銀行が適用する商業金利との差分から導かれる。2020年、BTNは平均約10.40%の商業住宅ローンを提供していた。これは、申請者のローンの5.40%を政府が助成することを意味する。SSBに助成された住宅プログラムが多数あることから、インドネシア政府は融資期間中(最大20年間)多大な将来債務に直面すると見込まれる。2015年から2019年の間に生じたSSBローンは、政府に約30兆IDRの将来債務をもたらすと推定されている<sup>7</sup>。

### 3.2.1.5 Down Payment Subsidies (SBUM)

政府は、2015年、住宅金融申請者の頭金を補助するため Down Payment Subsidies (SBUM)プログラムを開始した。本プログラムは、頭金支払額低減のため、FLPP又はSSBプログラムと併用することができる。申請者が利用可能な助成金額は、申請者の居住地に応じて異なる。

図表 11 州別 SBUM 助成上限額

所在地	SBUM 上限額
パプア州	10,000,000 IDR
西パプア州	10,000,000 IDR
その他の州	4,000,000 IDR

出典: The Ministerial Decree of the MPWH 995 of 2021

### 3.2.1.6 Self-Help Housing Stimulant Assistance (BSPS)

2006年に導入された Self-Help Housing Stimulant Assistance (BSPS)は、一連の補助金プログラムの中で最も古い制度である。申請者に直接資金を提供する以前のプログラムとは異なり、本制度は、住宅の増築又は居住に適した住宅の実現を援助する目的で、特に第1十分位から第4十分位に属する低所得者層に対して助成金の形で支援を提供する。

BSPSプログラムは、自己建築住宅を新築する目的、又は、悪状況にある既存住宅を修繕若しくは改良する目的で、住宅の所在地に応じ世帯あたり2,000万から4,000万IDRの助成金を提供する。申請者が利用可能な助成金額は、申請者の居住地に応じて異なる。

図表 12 2022BSPS プログラム助成上限

所在地	用途		助成総額
	建築資材	賃金	
パプア及び西パプアを除くすべての州	17,500,000 IDR	2,500,000 IDR	20,000,000 IDR
パプア及び西パプア州の都市及び農村部の一定の平地	18,500,000 IDR	5,000,000 IDR	23,500,000 IDR
パプア及び西パプア州の	35,000,000 IDR	5,000,000 IDR	40,000,000 IDR

<sup>7</sup> World Bank. 2020. Indonesia Public Expenditure Review: Spending for Better Results. Jakarta: World Bank. <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/33954/148209.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

一定の小島、遠隔地及び山地

出典: Ministerial Decree of the MPWH No 115/KPTS/2022

### 3.2.2 近年の住宅金融政策

不動産融資 (KP) における融資率 (LTV) <sup>8</sup>の限度はインドネシア中央銀行によって規制されているが、新型コロナウイルス感染症下の経済対策として、不良債権(NPL)／不良融資(NPF)比率 5%未満という要件を満たす銀行に対して、KP に関する最大 LTV 比率を 100%に引き上げられた<sup>9</sup>。これにより、要件を満たす銀行は顧客の不動産ローンの 100%融資が可能になり、客の不動産頭金支払が不要になることを意味する。

また 2021 年 3 月、政府は一定の居住用財産売買に対する 10%の付加価値税(VAT)の全部又は一部を免除する規則を公布し、さらに同年 7 月に VAT インセンティブの期間及び範囲を延長した。これにより、政府は売却額が 20 億 IDR 未満の場合は 100%、20 億 IDR 以上 50 億 IDR 未満の場合は 50%の VAT を免除する。2022 年は 2021 年に提供されたインセンティブの半額が提供された。

### 3.3 住宅ローン提供者

OJK の報告書によると、2022 年 7 月時点で、インドネシアに登録されている従来型銀行 107 行のうち、住宅ローンの最優遇貸出金利を公表しているのは 95 行であった。それ以外の銀行は、資産管理を主業務とする外国銀行・合弁銀行である等の理由で、住宅ローンの最優遇貸出金利を提供していなかった。BTN は、長年にわたり住宅ローン市場を主導しており、2022 年 3 月時点におけるインドネシアの住宅ローン市場の 38.5%を占め、最大の住宅ローンポートフォリオを有する。以下の図表は、インドネシア上位銀行の住宅ローン支出を示す。

図表 13 インドネシア上位銀行の住宅ローンポートフォリオ概要(兆 IDR)

銀行	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bank Rakyat Indonesia	18.18	22.12	27.12	32.32	35.73	39.13
Bank Mandiri	35.88	39.71	43.05	44.25	43.54	46.22
Bank Central Asia	63.96	73.03	78.78	82.06	78.60	84.21
Bank Negara Indonesia	36.40	37.07	40.75	44.13	46.04	49.57
Bank Tabungan Negara	117.30	144.59	175.93	191.78	200.66	213.93
CIMB Niaga	24.11	27.00	30.02	33.78	35.78	39.04
Permata Bank	2.80	4.80	5.40	5.80	6.30	7.60
Bank OCBC NISP	8.61	9.30	11.92	10.74	11.52	14.16
Pan Indonesia Bank	22.42	23.19	23.21	21.50	0.59	3.16
合計	329.65	380.79	436.18	466.36	458.77	497.01

出典: Company's Annual Report

### 3.4 商品比較

一般に、住宅ローンサービスを含む銀行の住宅金融は、依然として居住用資産購入時の主要な

<sup>8</sup> イスラム金融では、不動産ファイナンス (PP) におけるファイナンス比率 (FTV) とされる。

<sup>9</sup> 融資数とは顧客に提供された住宅ローン数を示す。第 1 融資は顧客の 1 戸目の住宅購入のためのローン、第 2 融資は顧客の 2 戸目の住宅購入のためのローンである。

選択肢である。インドネシア中央銀行による the Residential Property Price Survey (SHPR)のデータは、住宅ローンサービスが金融全体の 74.97%の市場占有率を有することを示している<sup>10</sup>。2022年7月時点における住宅ローン金利は平均8.57%であり、直近12カ月で最も低い水準であった<sup>11</sup>。インドネシアの従来型及びイスラム商業銀行は、対象販売層に応じて多彩な特徴及びスキームを備えた多様な住宅ローン商品を提供してきた。住宅ローンを用いた住宅購入は、対象世帯に応じた住宅ローン返済期間の選択を可能にし、これは、支払われるべき住宅ローン返済金額に影響する。以下のデータは、住宅ローンを用いて居住用建物を購入した世帯の割合を示す。

図表 14 不動産開発事業者及び非不動産開発事業者から住宅ローンを用いて自己居住用建物を購入した世帯の割合(融資期間及び地域別), 2019

融資期間(年)	都市	地方	都市+地方
0-5年	8.35%	9.15%	8.4%
6-10年	34.49%	32.48%	34.35%
11-15年	47.53%	51.3%	47.78%
16-20年	8.32%	7.07%	8.24%
21+年	1.32%	0%	1.23%

出典: Indonesia Housing and Residential Statistics, 2019<sup>12</sup>

住宅ローンで購入した自己居住用建物に居住する大多数の世帯が11-15年の融資期間を選択した(47.78%)。地域別に見ると、都市部又は地方において、融資期間の選択に大きな差はない。しかしながら、都市部においては、20年を超える融資期間を選択した世帯は見られない。加えて、住宅ローンは多様な分割払いの選択肢も提供する。住宅ローン返済期間が長いほど、月々の返済金額は少なくなる。以下に、自己居住用建物所有世帯の割合を割賦額及び地域別に示す。

図表 15 不動産開発事業者及び非不動産開発事業者から住宅ローンを用いて自己居住用建物を購入した世帯の割合(割賦額及び地域別), 2019

毎月返済額(IDR)	都市	地方	都市+地方
0-500,000	7.08%	6.04%	6.94%
500,001-1,000,000	40.57%	68.12%	44.32%
1,000,001-2,000,000	21.19%	19.75%	20.99%
2,000,001-4,000,000	21.51%	6.09%	19.41%
4,000,000超	9.66%	0%	8.34%

出典: Indonesia Housing and Residential Statistics, 2019<sup>13</sup>

44.32%の世帯が月々500,000 IDR から1,000,000 IDR の返済金額を支払っている。地方では、住宅ローンで購入した自己居住用建物に居住する10世帯のうち約7世帯が月々500,000 IDR か

<sup>10</sup> Bank Indonesia, *Residential Property Price Survey Q2-2022* (Bank Indonesia Report: 2022), 6.

<sup>11</sup> Otoritas Jasa Keuangan, "Commercial Bank Prime Lending Rate, July 2022", July 2022, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Suku-Bunga-dasar.aspx>

<sup>12</sup> National Statistics Agency, *Indonesia Housing and Residential Statistics* (National Statistics Agency Publication: 2019)

<sup>13</sup> National Statistics Agency, *Indonesia Housing and Residential Statistics* (National Statistics Agency Publication: 2019)

ら 1,000,000 IDR を支払っている。加えて、地方では、月々 4,000,000 IDR を超える返済金額を選択した世帯は見られない。

都市部では、住宅ローン返済金額は地方と比較してより多様であり、500,000 IDR から 4,000,000 IDR の範囲でより広く分布している。都市部においては、地方と比べて世帯間収入の差異が大きいことを考慮すれば、これはもつともなことである。不動産開発事業者は、この状況を、立地、設備、設計及び品質の点でより多様な種類の住宅を提供するために活用している。

### 3.4.1 インドネシアにおける住宅ローンの種類

一般に、インドネシアにおける住宅ローンは、経済的要素に基づき 4 種類に分類される。

図表 16 インドネシアにおける住宅ローンの種類

固定金利住宅ローン	変動金利住宅ローン	物価連動型住宅ローン	短期固定+物価連動型住宅ローン
<ul style="list-style-type: none"> <li>●固定貸付利率</li> <li>●元利均等返済</li> <li>●固定金利は FLPP や Tapera のような補助金付きローンでのみ利用可能</li> <li>●</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●変動貸付利率</li> <li>●インドネシアにおいては、銀行が金利を変更する権利を有する(裁量的変動金利住宅ローン)という条件で、ほぼすべての銀行が変動金利住宅ローンを提供。金利引き上げの場合、債務者は最大限のリスクを負う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●消費者物価指数に連動する変動金利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●インフレ状態にない場合は固定金利と同様。当初数年間(大多数は 3 年間)は固定金利、その後は変動金利を採用するメカニズム。</li> <li>●期待インフレ率の推移に基づき毎月返済額が貸出期間中徐々に増加</li> <li>●返済額と所得の比率(返済と所得の比率)は安定的</li> <li>●インフレが予測不可能な場合、割賦金返済が滞る可能性有り。</li> </ul>

出典: PERKIM, 2022

### 3.4.2 インフォーマルセクターの労働者のための住宅ローン

インフォーマル住宅ローンは、農業及び非農業セクターにおける自営業者としての身分を有し、未だ政府から経済的保護を受けていない者に対する住宅金融である。インドネシア中央統計庁(BPS)のウェブサイトによると、インフォーマル労働者は、農業及び非農業セクターにおける自営業者及び雇用されていない者である。インフォーマル労働者の例として、露天商、公共交通機関の運転手、オートバイ運転手、タクシー運転手、乗客用三輪自転車運転手等が挙げられる。インフォーマル労働者数は、2020 年に 7,404 万人に達し、インドネシアの総労働人口の約 56.50% を占めた。インフォーマル労働者は増加しており、当然の成行きとして、これらの者も生活する場所を必要とする。

BP2BT は、インフォーマル事業者による住宅購入又は住宅建築を目的とする融資を可能にするために世界銀行によって助成された住宅ローン金融支援である。インフォーマル住宅ローンの方策に関する概要は、以下の通りである。

- 最長返済期間 20 年。
- 住宅取得価額の 20-30%の頭金支援を提供。融資残額は商業金利が設定される。
- 政府による BP2BT を通じた政府支援は一回性のものであり、住宅購入の頭金支払又は自己建築住宅の建築費用の一部に充てられる。
- BP2BT が提供する自己建築住宅建設のためのファンドは予算の 20%以上かつ 50%以下である。インフォーマル労働者は 5%以上の頭金を提供しなければならない。
- 要件を満たす低所得者世帯(MBR)に限られる。
- BP2BT プログラム申請簡易化のため、インフォーマル労働者は政府と提携する銀行に預金を有することが求められる。
- 適用される財務省規則に基づいて、付加価値税(VAT)が免除される。

### 3.5 ローン手続き

住宅ローン契約は、狭義では、住宅取得目的での金融機関からの融資を意味するが、広義では、不動産売買契約及び金融機関との間のローン契約の組合せであると考えられる。住宅及び定住地域実施に関する政令 2021 年第 21 号において、物件購入者とマーケティング（販売）活動を行うデベロッパーとの間の契約は Preliminary Sale and Purchase Agreement System ("PPJB") と呼ばれるプロセスを通じて、合意形成するものとされている。本契約は、公証人の面前で締結されなければならない<sup>14</sup>。

本プロセスにおいては、両当事者が合意されるべき契約書類を理解した上で締結することができるよう、銀行が潜在的債務者に対して説明を行う。融資契約は、住宅ローンプロセスの最終到達点であり、非常に重要である。

また不動産売買契約締結に先立って充足されるべきいくつかの要件があり、PPJB はこれらの要件が充足された後で実行される。

- 土地所有権のステータス
- 契約条件
- 建築許可(建築証明/IMB/PBG)
- インフラ、サービス及び公共施設の可用性
- 20%以上の開発プロセス

住宅ローン契約のプロセスにおいて、買主及び売主としてのデベロッパーの各当事者は、必要書類を提出する。その後、売主は、IMB、土地権利証明書、及びその他の関連書類を提出し、買主は、ID カードの原本及び写し、家族カード、NPWP、並びに婚姻証書を提出する。契約には、買主及び売主の間の合意条件並びに購入予定の不動産関連情報を含む。

本プロセスにおいて、買主は契約締結前に PPJB を調査する権利を有する。この調査プロセスは最低 7 営業日にわたり実施することができる。さらに、事前調査及び合意された PPJB は、公証人の面前において、潜在的買主及びデベロッパーとの間で締結される。潜在的買主が MBR である場合、公証人の法的サービスに対する報酬金は中央政府が定める公営住宅販売価格の 0.1%と定められている。

PPJB プロセスにおいては、買主、不動産開発事業者、及び銀行の間で融資契約証書が締結された後は、全当事者がこの法的に有効な契約書類に含まれる合意事項を遵守しなければならない。このため、上述した立合いが求められるすべての当事者について、代理は認められない。

<sup>14</sup> Government Regulation No. 21 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas.

さらに、上述した規則に定められるとおり、PPJB プロセスにおいて、開発関係者は、PPJB 要件を満たす前に、買主に対する資金の 80%以上を引き出すことはできない。不動産開発事業者の過失により PPJB 締結後に住宅売買が取り消された場合、受領額を買主に返却しなければならない。一方、PPJB 締結後、買主が取引価額の最大 10%を支払った後に、買主の過失により住宅売買が取り消された場合、支払額全体が不動産開発事業者の権利となる。なお、PPJB 締結後、買主が取引価額の 10%以上を支払った後に、買主の過失により住宅売買が取り消された場合、不動産開発事業者は、支払価額の 10%を差引く権利を有する。

次に、住宅ローンに関するローン契約に関して、90%以上のインドネシア国民がイスラム教徒であるが、イスラム教義においては、利子の支払を伴うローン契約は禁じられている。このため、金融機関が形式的に買主から不動産を取得し、債務者である買主が不動産の取得価額を割賦金として払い戻すという、上述した Murabaha 形式での取引が実行されている。

低所得者のための住宅所有融資及び支援に関する MPWH 省令 2019 年第 20 号に基づき、シャリーア商業銀行及び他方当事者との間で締結され、シャリーア原則に従って各当事者の権利義務を定める書面契約は Akad と呼ばれる。マージンとは、売買契約に伴う金融取引 (murabahah/istishna<sup>1)</sup>) に関して銀行と顧客との間で合意される収益価値 (ribhun) であり、融資期間中固定される。

シャリーア住宅ローンにおいては、イスラム教のシャリーア原則に基づく金融スキームは、これらの商品の存在基盤となる。銀行は、シャリーア住宅ローンを申請する当事者が購入を希望する住宅の買主となる。その後、住宅所有権を完全に顧客に移転させるため、顧客は特定の期間及び価額を月賦で支払うことが求められる。こうした条項は、銀行及びシャリーア住宅ローンを申請する当事者としての顧客との間の合意の基本となる複数の契約の一つに基づいて規定されている。

### 3.6 建設資金融資

開発資金需要総額の 64.8%が内部資金で賄われていることが示すように、2022 年第 2 四半期における住宅用不動産開発事業者の資金調達は、依然として不動産開発事業者自身による調達であった。用いられた内部資金のうち最も多くの割合を占めたのは内部留保(48.2%)であり、払込資本(47.0%)が続いた<sup>15</sup>。銀行からの借入及び顧客からの支払を原資としたものは、それぞれ 21.3%及び 9.1%であった。

不動産開発事業者が建設事業に内部資金を用いることは、業界における長年の慣行となっている。2015 年第 4 四半期において、内部留保、払込資本、及びその他の内部資金を用いた不動産開発事業の割合は 61.5%であったため、調査の結果、2022 年第 2 四半期にいたるまで、同様の傾向が続いていることが示された。実際に、インドネシア中央銀行による Residential Property Price Survey では、2015 年以降、不動産事業者が不動産建設事業資金源として内部資金を用いる割合が 50%を下回ったことはないことが示されている。

大多数の不動産開発事業が内部資金を用いる主要な理由として、銀行が建設及び不動産事業を営む借り手に課す金利が高く、内部資金を用いる方が、外部者から借入れるよりも事業者にとってより経済的であることが挙げられる。

図表 17 商業及び地方銀行の経済業種別融資残高(10 億 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	H1 2022
--	------	------	------	------	------	------	---------

<sup>15</sup> Bank Indonesia, *Residential Property Price Survey Q2-2022* (Bank Indonesia Report: 2022), 6.

建設	216,834	260,464	319,304	364,500	381,370	385,378	386,761
不動産	132,992	141,726	159,121	168,890	173,480	170,903	189,650

出典: Indonesia Financial Statistics, August 2022

商業銀行は、2016年以來数年にわたり建設及び不動産セクターに対し、2桁の金利を課したが、長期的に事業を展開している該当企業にとって理想的なことではなかった。しかし、それ以降、金利は継続的に低下し、これら2業種に対する銀行融資残高の増加を後押しした。さらに、2021年、SMFは不動産開発事業者の住宅建設を促進し、インドネシアにおける住宅供給を増やすため、不動産開発事業に対する建設融資提供に関する長期的な権限を付与された。SMFは、地方開発銀行(BPDs)4行を通じ、建設ローンに2,230億IDRを配分し、それらは、権限を付与された当初の1年間で、117のFLPP開発事業者に配分された。建設融資は、SMFの権限増大に伴って発展した商品である。当該融資は不動産開発事業者に対し、銀行以外に外部資金を調達するための選択肢を提供しているものの、建設融資残高全体に占める割合は依然として小さい。

### 3.7 資金調達スキーム

インドネシアにおける主要な住宅ローン提供者は銀行である。さらに、顧客預金は銀行にとって主要な資金調達方法の一つである。したがって、一般に、銀行のローン申請者に対するローン提供資金の原資は、銀行預金が活用されている。低所得者住宅のための住宅ローンを提供する場合、政府は、共同住宅ローン融資プログラムであるFLPPを通じて複数の銀行と提携する。政府は、BP-TAPERAを通じて本プログラム資金の75%を提供し、残る25%は各参加銀行から提供される。加えて、各銀行はFLPPプログラム資金を提供するために、SMFと提携する。プログラム開始当初、この比率は70%対30%であったが、2017年から現在の比率に変更された。FLPPプログラムには、2022年初期の段階で38の銀行が参加している<sup>16</sup>。

さらに、融資能力を確保及び拡大するため、国有銀行2行が住宅ローンの証券化市場に参加している。全体として、証券化市場における総発行額は12.7兆IDRに過ぎず、住宅ローン残高586.99兆IDRの2.1%を占めるに過ぎない。現在に至るまでに実施された証券化はKIK-EBA(CIC-ABS)及びEBA-SP(ABS-CP)の2種類に区分される。インドネシアにおける証券化プロセスにはSMFが関与し、銀行の住宅ローン二次市場における資金調達を促進する。

### 3.8 証券化市場

#### 3.8.1 住宅ローン証券化の定義及び規制

資本市場は、事業開発、事業拡大、運転資本の追加、及びその他の目的で資金を必要とする企業及びその他の機関に対する資金提供プラットフォームである。インドネシアの資本市場においては、株式、投資信託(ミューチュアル・ファンド)、債券、ETF(上場投資信託)、資産担保証券等、複数の資本市場商品を購入することができる。

資産担保証券(ABS)は、ローン、リース、クレジットカード債権、ロイヤルティ又は売掛債権などの資産プールによって担保された投資証券である。インドネシアにおける証券化関連規制は、資本市場監督庁“Bapepam”(現在はOJKに名称変更)によって1997年に初めて公布され、集団投資契約—資産担保証券(CIC-ABS/KIK EBA)として知られている。同規制は2002年及び2003

<sup>16</sup> <https://www.kompas.com/properti/read/2022/01/06/133000721/catat-ini-daftar-38-bank-penyalur-flpp-tahun-2022>



年に改正された。Bapepam 議長決定 第 KEP 28/PM/2003 号は、CIC-ABS について、運用機関とカストディアン銀行との間の契約であり、資産担保証券の保有者を拘束するものであり、運用機関は集団投資ポートフォリオの運用権限を有する一方で、カストディアン銀行は集団資産管理権限を有するものとしている。インドネシア中央銀行も証券化取引を規制しており、その概要は商業銀行の資産証券化活動における原則に関するインドネシア中央銀行規則第 7/4/PBI/2005 号に示されている<sup>17</sup>。

資産担保証券に関する近時の規制は、“住宅ローン二次市場における資金調達を支援し、投資者に投資商品の選択肢を提供するために発行される住宅ローン二次市場における資金調達を目的とする参加証券形式による資産担保証券の発行及び報告に関する OJK 規則 第 23/POJK.04/2014 号”である。本規則は、1995 年の資本市場に関する法第 8 号及び、2011 年の OJK に関する法第 21 号に準じるものである<sup>18</sup>。

また、証券化プロセスを通じて発行され、住宅所有ローン債権の集合体から構成される証券である参加証券形式の資産担保証券(ABS-PC/EBA-SP)が存在する。これは、二次市場で取引可能な固定収入をもたらす投資商品であることを目的としている。すなわち、ABS-PC リテールを購入することは、銀行から住宅ローン証券を購入することと同義となる。この定義と同様に、OJK 規則第 23/POJK.04/2014 号では、ABS-PC は発行体により発行され、そのポートフォリオは、ABS-PC 所有者集団により共同所有される債権プールであるとされる。また、ABS-PC は、債権プールの所有権の証左として機能する<sup>19</sup>。集団投資契約－資産担保証券(CIC-ABS/KIK-EBA)及び参加証券形式の資産担保証券(ABS-PC/EBA-SP)の違いを以下に示す。

図表 18 CIC-ABS(KIK-EBA)と ABS-PC(EBA-SP)の差異

	CIC-ABS(KIK-EBA)	ABS-PC(EBA-SP)
定義	運用機関に集団投資ポートフォリオの運用権限を付与し、カストディアン機関に資産管理権限を付与する運用機関とカストディアン銀行との間の契約	住宅ローン(KPR)の集合体で構成され、証券化プロセスを通じて発行される証券。二次市場で取引可能な固定収入をもたらす投資商品である。
規制	集団投資契約による資産担保証券の発行及び報告に関する OJK 規則(POJK)第 65/POJK.04/2017 号	参加証券形式による資産担保証券の発行及び報告に関する OJK 規則(POJK)第 23/POJK.04/2014 号
発行体	投資会社	SMF

出典: Financial Authority Services

### 3.8.2 住宅ローン証券化の現在の市況及びスキーム

ABS-PC が初めて発行されたのは 2015 年であるが、2018 年末になって、SMF は個人投資家向けの ABS リテールプログラムを発売した。SMF は財務省管轄下の国有企業であり、国民がアフーダブルな価格で購入できる住宅を所有する能力及びその持続可能性を増すため、住宅ローン二次市場設立を通じ、資本市場から住宅分野への資金配分を促進している。

現在、住宅金融に注力し、住宅ローンの証券化に関わり、ハウジングバックログ低減を支援している国有銀行として、BTN 及び Bank Mandiri が挙げられる。BTN は、インドネシアにおいて住宅ローンを提供する商業銀行であり、人々に住宅資金を提供する代替手段としての住宅ロー

<sup>17</sup> Puskaji Anggaran DPR RI, *EBA - Efek Beragun Aset* (Berkas Dewan Perwakilan Rakyat, 2020)

<sup>18</sup> Otoritas Jasa Keuangan, POJK No. 23 – POJK.01-2019, (Dokumen OJK, 2019)

<sup>19</sup> Diyara Eninta Br Sitepu, *Efek Beragun Aset (EBA) Ritel*, (Kementerian Keuangan Official Wesbite, 2022)

ン証券化における SMF のパートナーとなった。これまでの発行総額は 12.2 兆 IDR に及んでいる。

SMF が住宅ローン証券化を推進する取組みの一つとして、インドネシアにおける住宅ローン証券化の発展奨励を目的とする 2022 年証券化サミット―持続可能な金融発展における証券化の役割を解き明かす―が挙げられる。この活動は、Road to G20 の一環でもあり、機構やモンゴル住宅抵当株式会社(MIK)など、世界各国からスピーカー及び関係者が参加した。

加えて、OJK 規則第 23/POJK.04/2014 号において、住宅ローンの証券化権限を有するのは、同権限を付与された SMF のみであることが確認されている。同様に、資産担保証券のために証券化し得る資産も制限されている。自動車ローンなど、上限期間が一般に 5 年間程度とされる資産については、これまでのところ資産担保証券に用いられていない。

### 3.8.3 グリーン住宅ローン

インドネシアのグリーン住宅融資に関しては、MPWH を通じ Indonesia Green Affordable Housing Program(IGAHP)の開発途上にある。IGAHP 基本理念の目的は、水及びエネルギー消費を 20%以上、そして、温室効果を 29%以上低減することである。IGAHP 基本理念は、需給把握を前提とした住宅金融、グリーン住宅の新概念、グリーン住宅への適応及びグリーンボンド発行という複数の要素から構成される。政府は現在 IGAHP の対象、範囲及びステークホルダーの関与等を検討しており、現在に至るまで IGAHP は実施されていない。この特定プロセスは、既に同様の事業を実施した国々にアドバイスを求めながら進められており、経験国の一つである日本からは、機構及び広島大学の専門家を通じたアドバイスが行われている<sup>20</sup>。

この流れに沿って、インドネシアの複数の銀行(Bank OCBC NISP 及び Bank BJB)が、従来の住宅ローンプログラムとは異なるグリーン住宅ローンプログラム(Green KPR)を 2021 年に発表した。従来型住宅ローンとの違いは、対象住宅について、環境認証団体であるインドネシアグリーンビルディング協会(“GBCI”)によるグリーンビルディング認証、又は Excellence in Design for Greater Efficiency (“EDGE”)取得が求められる点である。証券化に関しては、両行とも本プログラムに関するグリーンボンドを発行しておらず、また、SMF との提携による ABS-SP も発行していない<sup>21</sup>。

<sup>20</sup> Ministry of Public Works and Public Housing of Republic Indonesia, *Kementerian PUPR Bersama dengan Para Stakeholder Kembangkan Konsep Green Affordable Housing*, August 09, 2022, [Kementerian PUPR](#)

<sup>21</sup> Finansial Bisnis, *OCBC NISP Green KPR*, September 10, 2021, [Finansial Bisnis](#)

## 4 住宅金融市場の発展に向けた検討

### 4.1 住宅金融制度・市場の課題

本調査を通じて、インドネシアの住宅金融制度及び住宅市場の課題として、以下の7テーマを特定した。各テーマについて、後段にて詳述する。

図表 19 課題構造



出典: 受託者作成

#### 4.1.1 テーマ 1. 都市化の進展と人口増加

インドネシアでは、急速な都市化の進展及び都市部の人口増加が続いている。2010年から2022年にかけて、インドネシアの人口は年平均1.1%の成長率で増加し、2億7,000万人に達している。今後も年間1%前後の人口増加が見込まれ、2035年には3億1,470万人になると推定されている。DKIジャカルタも同様に2035年に向けて継続的な人口増加が予想される。人口増加と都市化の進展は、住宅市場においても様々な影響をもたらしており、慢性的な住宅不足や自己建築による低品質な住宅品質などの課題が生じている。

#### 4.1.2 テーマ 2. 深刻な住宅不足

都市部の人口増加は慢性的な住宅不足を引き起こしており、長年の課題となっている。インドネシア政府が住宅の不足数を確認するために用いられているハウジングバックログ数については、2015年に1,140万戸と見積もられていた。これに対応するため、インドネシア政府は「One Million House Program」を推進し、主に低所得者層を対象に年間100万戸を目標に住宅供給を行っているが、ハウジングバックログは解消せず、2021年には1,271.5万戸に達している。今後も想定される人口増加に合わせ、住宅不足は大きな課題となっている。

#### 4.1.3 テーマ 3. 住宅価格の継続的な上昇

テーマ 1 及びテーマ 2 で示したように、人口増加、都市化の進展、慢性的な住宅不足が発生していることを背景に、住宅価格は一貫して上昇を続けている。一方、平均所得は COVID-19 の影響も受け停滞していることから、一般市民による住宅購入環境は益々厳しくなっている。

#### 4.1.4 テーマ 4. 住宅所有率の低下

インドネシアでは、住宅価格の継続的な上昇が要因となり、住宅所有率が 1999 年以降、下降傾向にある。とりわけ、DKI ジャカルタにおける低下が顕著となっており、1999 年に 65.4%であった住宅所有率は 2021 年には 48.5%にまで低下している。足元では、新型コロナウイルス感染症による影響で実収入の減少もあり、さらなる低下も見込まれる。政府は住宅所有を促進するため、低所得者層向けの金融支援策などを講じている。

#### 4.1.5 テーマ 5. 自己建築比率が高い

インドネシアでは、住民自身が建設した「自己建築住宅」の占める割合が高く、2019 年時点において、都市部では 71.6%が、郊外部では 87.8%が自己建築物件と推計されている。自己建築物件は、価格を抑えられる一方で、違法建築や劣悪な建築品質などのリスクが存在する。インドネシア政府統計によると、不十分な住宅品質である住宅は 2021 年時点で約 2,957 戸と推計されている。2021 年の世帯数は約 7,030 万世帯であることから、4 割を超える世帯が、不十分な住宅品質の環境において生活をしていることとなる。このような不十分な住宅品質では、自然災害に晒される危険性が高く、安全面に課題があるほか、COVID-19 等の感染症対策の観点からも、衛生的な住宅の必要性が高まっている。

#### 4.1.6 テーマ 6. 住宅ローンへの金融アクセス性が低い

インドネシアでは、住宅ローンの融資残高は GDP 比で約 3%と、他の東南アジア諸国と比べても非常に低い水準に留まっている。また、所得の特徴として Non-fixed income（非固定収入）世帯が多く、2021 年において非固定収入が主要な収入源である世帯主の割合は 62%に達している。そうした世帯は住宅ローンが利用しづらく、住宅購入及びその購入方法に影響を与えていると考えられる。

#### 4.1.7 テーマ 7. 持続可能な住宅金融制度の構築

インドネシアでは、一般的な住宅ローンの金利は 10~12 %となっており、利用者の返済負担が大きい。インドネシア政府は、住宅政策として、低価格住宅の供給、住宅ローンの提供、また近年では住宅ローン金利の引下げ等を実施しているが、これらの施策は政府の財政負担が大きく、世界銀行からも Public Expenditure Review の中でサステナブルな支援ではないとの指摘を受けている。よって、補助金を使わずに低中所得者の住宅ローンの利用を促進するためには、市場からの資金調達により長期かつ低利な住宅ローンを提供する仕組みが必要である。これを受け、インドネシア政府は SMF を設立し、住宅ローンの証券化を進めているが、発行実績は低調にとどまっている。

また、環境・気候変動分野においては、IFC による資源効率に優れた建物の成長を促進するための認証プログラムの実施及び融資スキームの設立や、インドネシア政府によるグリーンビルディング住宅整備を促進させるためのプログラム「Indonesian Green Affordable Housing program」の実施を検討する動きが存在する。一方で、当該分野の具体的な施策は限定的であり、より一層の改善が求められている。

## 4.2 インドネシア側からの要望

機構と SMF は両機関の情報交換等を柱とする関係強化の協力覚書を締結しており、様々な情報交換や共同研修などを実施している。2022 年には BTN に対してグリーン住宅金融に関する研修を行っている。また、MPWH からは機構の【フラット 3 5】S をモデルとした検討の要望も受けている状況である。

本調査のヒアリングにおいては、多くの低所得者層（MBR）がフォーマルな銀行融資にならないだけでなく、中間層であっても商業住宅ローン借りることが難しい状況が確認されている。周辺国に比べ住宅ローン金利が高いことも大きな障壁となっていることが言及されている。また、多くの国民が非公式な収入を主たる所得としていることから、銀行などの金融機関の公式サービスを利用することができない点も指摘されている。こうした課題認識を踏まえ、低所得者層及び中間層に対する住宅金融制度の改善が要望されている。

## 4.3 課題解決に向けた我が国知見・経験・技術の活用の検討

機構は 1950 年に設立された住宅金融公庫が起源である。2007 年には住宅金融支援機構（現機構）を設立し、民間金融機関を支援する役割を担う証券化支援業務に主要業務を転換するとともに、資金調達面でも、財政融資資金を前提とした仕組みから市場機能を活用した住宅金融システムへと転換した。戦後復興から高度経済成長期、自然災害、高齢化社会、SDG s 対応等様々な環境変化の下、住宅金融制度の変革を続け、累計の融資実績は、旧住宅金融公庫にて 1,941 万戸、機構で 130 万戸に達しており、日本の「住生活の向上」を支え続けている。近年ではグリーンボンドの発行件数も増加している。機構が蓄積している知見・経験・技術については、社会課題を抱えながらも高度経済成長を続けているインドネシアの住宅金融制度に対し課題解決の糸口となるものと考えられる。

図表 20 住宅金融支援機構の変遷

1950 年～	住宅金融公庫の設立（戦後の住宅不足の解消） 独自の建設基準を制定し住宅の質向上を図る
1966 年～	高度経済成長下の住宅需要に応える
1976 年～	量の確保から質の向上へ
1995 年～	阪神・淡路大震災への復興支援（住まいの再建を支援）
2003 年～	金融市場機能の活用（民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンフラット 3 5 を開始。証券化支援業務の資金調達のための MBS の発行を開始。）
2007 年～	住宅金融支援機構の設立
2011 年～	東日本大震災への復興支援
2016 年～	熊本地震への復興支援
2017 年～	住生活に関わる政策実施機能の最大化

出典：住宅金融支援機構統合報告書 2022

インドネシアにおいては、深刻な住宅不足の下、住宅ローン制度の改善に向けた取組みが行われている。インドネシアでは、一般的な住宅ローンの金利は 10～12 % となっており、利用者の返済負担が大きい状況であり、また低所得者層の住宅ローンの利用は限られている状況にある。そうした中、本レポート 7.2.3 でも取り上げた、低所得者（MBR）向けである FLPP については、2010 年から 2021 年までの利用実績は累計 75.2 兆 IDR、94.5 万戸となっている。とりわけ、2018 年以降に利用実績が増加しており、2022 年においても成長が予想されており、一定の効果が見ら

れている。他方で、政府の補助金に頼った住宅支援には財政上の限界があり、公的財源に依拠しない支援策が求められている。こうした中、インドネシア中央銀行は商業銀行から住宅ローンを借りることのできる中上位所得階層に対し、2021年3月にLTVの上限を撤廃し100%とすることで、財政支出を伴わない住宅取得促進支援を行っている。また、2021年より導入されたTaperaにより、さらなる財政負担の軽減が期待される。

また、社債市場が発展途上の同国ではあるが、長期の資産担保証券を発行することが長期固定金利型の住宅ローンの組成への近道でもあると言える。SMFは2018年に初めて個人投資家向けの資産担保証券であるEBA-SPを発行しており、2022年10月時点では7件のEBA-SPがインドネシア証券取引所に上場している状況にあり、黎明期を迎えている。また、グリーンボンドの検討も進められているが、未だに証券化はなされていない状況にある。

このように様々な課題に直面しながらも改善を続けるインドネシアの住宅金融市場に対しては、市場関係者に支えられながら、本邦証券化市場の成長とともに歩み続けている機構の経験が、SMFにとっても有用であると考えられ、インドネシアにおける住宅ローンの2次市場の育成に当たり、具体的に4.4の施策を提案したい。

#### 4.4 課題解決に向けた提案

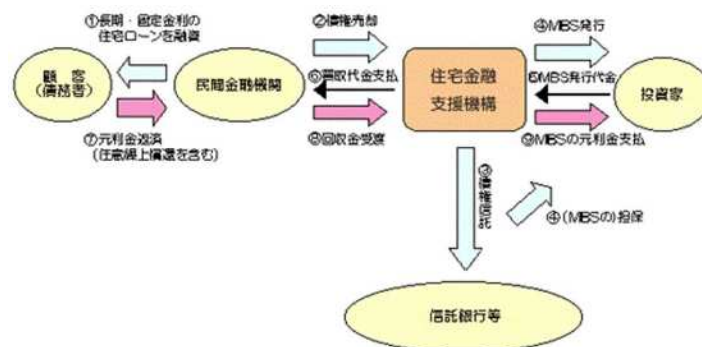
現地において発生している課題等の解決に資する解決方法案について、証券化の促進、グリーンファイナンスの普及促進、フラット35S<sup>22</sup>をモデルとした仕組みの構築が挙げられる。

##### 4.4.1 証券化の促進

社債市場が発展途上の同国ではあるが、長期の資産担保証券を発行することが長期固定金利型の住宅ローンの組成へ繋がるものと考えられる。SMFはセカンダリー市場の整備を通じ、資本市場から住宅市場への資金の流動を促している。2018年より個人投資家向けのリテール債（ABS-PC）の発行を行っており、SMFはこれまでにBTN及びBank Mandiriと共同で14件、合計約12.7兆IDRのABS-PCを発行している。一方で、市場は黎明期にあり、さらなる成長が必要とされている。

機構では、証券化支援事業を行っている。これは、長期・固定金利の住宅ローン（フラット35）の提供を民間金融機関において実現するために、公的機関の信用力を活用して「証券化」を行うものである。

図表 21 証券化支援事業のスキーム概要



出典：住宅金融支援機構ホームページ

<sup>22</sup> フラット35は住宅金融支援機構が提供する住宅ローンのサービス名称であり、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利住宅ローンを指す。

#### 4.4.2 グリーンファイナンスの普及促進

インドネシアのグリーン住宅金融に関しては、MPWH が主導する、インドネシア・グリーン・アフォーダブル住宅プログラム（IGAHP）が存在する。IGAHP は、最低 20%の水を節約し、最低 20%のエネルギーを節約し、温室効果を 29%削減することを目的としている。IGAHP の概念は、住宅金融の需要と供給、グリーン住宅・グリーン住宅への適応・債券の発行などの新しいコンセプトの特定を含んでいる。IGAHP は政府内で検討中のため、まだ実施はされていない。このプログラムは、経験値のある国からの支援によって行われ、そのうちの 1 つは日本の住宅金融支援機構と広島大学の実務家を通じた支援である。

これに沿って Bank OCBC NISP や Bank BJB などの銀行は、2021 年に従来型の住宅ローンとは異なる、グリーン・モーゲージ・プログラム（Green KPR）を発行している。Green KPR では、対象住宅がグリーンビルディング認証又は EDGE 認証を環境認証機関である Green Building Council Indonesia（GBCI）から取得している必要がある。Green KPR については、従来の住宅ローンと根本的な違いはないが、割安な手数料や低金利の設定がある。

また、OJK はグリーンボンド・グリーンスクークのガイドラインを制定しており、インドネシアのグリーンボンド市場は ASEAN の中でも最大級の国債市場であるが、住宅ローン債権の買取代金を資金用途とするグリーンボンドの発行は見られない。住宅金融支援機構は、日本において「省エネルギー性に優れた新築住宅」を対象とした住宅ローン債権の買取代金を資金用途とするグリーンボンド<sup>23</sup>を発行していることから、こうした知見を活用することが想定される。

図表 22 住宅金融支援機構によるグリーンボンド発行のイメージ



出典：住宅金融支援機構ニュースリリース

#### 4.4.3 フラット 35S をモデルとした仕組みの構築

インドネシアにおいては、住宅ローンは全期間変動金利が一般的であり、金融機関の調達と貸出に金利差が生じる状況にある。また、建築品質を高め、グリーン建築等が推進されている状況にある。こうした背景を踏まえ、住宅金融支援機構が提供する住宅ローンの仕組みに関して MPWH からの要望が確認されており、今後【フラット 35】S をベースとした検討が想定される。

【フラット 35】S とは、【フラット 35】の申込者が、省エネルギー性、耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット 35】の借入金利を一定期間引き下げる制度である。

<sup>23</sup> グリーンボンドとは、再生可能エネルギーの活用や省エネルギー性の向上といった環境改善効果のある事業（グリーンプロジェクト）の資金を調達するために発行される債券のこと。

住宅の技術基準レベルに応じ、金利引き下げ期間や金利引き下げ幅が異なる3つのメニュー(ZEH、金利Aプラン、金利Bプラン)を提供している。各メニューでは、技術要素が設けられ、対象となる住宅が、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性等で設定された基準値を満たすことで融資対象となる仕組みである。

図表 23 金利引下げメニュー (2023年3月31日までの申し込み受付分に適用)

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (ZEH)	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	

出典: 住宅金融支援機構ホームページ



## 住宅建築技術国際展開支援事業 オンライン研修

次のとおり、新興国の政府系金融機関及び行政機関にオンライン研修を実施。

### 1 目的

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（平成 30 年法律第 40 号。）及び同法に基づき国土交通大臣の定める海外社会資本事業への我が国事業者の参入の促進を図るための基本的な方針に基づき我が国事業者の新興国等の住宅市場への進出を支援するため、機構が調査を通じて把握した情報や機構の知見を活用し、新興国の外国政府関係機関等の役職員が自国の住宅市場及び住宅金融市場の現状を認識した上で、自国の住宅ローン及び住宅ローン市場の発展に何が必要か等の課題の整理を行うことを目的とする。

### 2 研修対象機関

以下の新興国の政府系金融機関及び行政機関に対して、オンライン研修を実施した。

(1) フィリピン共和国国立住宅抵当金融公社（National Home Mortgage Finance Corporation (NHMFC)）

President、Executive Vice President 以下、約 30 名が参加

(2) インドネシア共和国第二次抵当公社（PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) (SMF)）

President Director、Division Head 以下、約 33 名が参加

他に、下記機関が参加。

インドネシア共和国公共事業・住宅省（Ministry of Public Works and Housing (PUPR)）

インドネシア共和国公共住宅貯蓄管理庁（BP Tapera）

(3) フィリピン共和国住宅開発相互基金（Home Development Mutual Fund (Pag-IBIG Fund) (HDMF)）

Department Manager、Project Evaluation Officer 等、約 30 名が参加

### 3 研修時期

- 2022年10月26日(水) フィリピン共和国国立住宅抵当金融公社 (NHMFC)  
 12月8日(木) インドネシア共和国第二次抵当公社 (SMF)  
 12月22日(木) フィリピン共和国住宅開発相互基金 (HDMF)

#### 4 研修プログラム

次のとおり、オンライン研修を実施した。

	日程	内容	講師等
フィリピン共和国国立住宅抵当金融公社 (NHMFC)	10月26日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「フィリピンの住宅市場及び住宅金融に関する調査」講義</li> <li>・「フラット35商品性改善」講義</li> <li>・「MBSの継続的発行」講義</li> <li>・フィリピン側プレゼンテーション</li> <li>・意見交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅金融支援機構</li> <li>・住宅金融支援機構</li> <li>・住宅金融支援機構</li> <li>・フィリピン共和国国立住宅抵当金融公社 (NHMFC)</li> </ul>
インドネシア共和国第二次抵当公社 (SMF)	12月8日(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「インドネシアの住宅金融に関する調査」講義</li> <li>・インドネシア側プレゼンテーション</li> <li>・インドネシア側プレゼンテーション</li> <li>・インドネシア側プレゼンテーション</li> <li>・意見交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅金融支援機構</li> <li>・インドネシア共和国公共事業・住宅省 (PUPR)</li> <li>・インドネシア共和国第二次抵当公社 (SMF)</li> <li>・インドネシア共和国公共住宅貯蓄管理庁 (BP Tapera)</li> </ul>
フィリピン共和国住宅開発相互基金 (HDMF)	12月22日(木)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「フィリピンの住宅市場及び住宅金融に関する調査」講義</li> <li>・「気候変動に対応した取組」講義</li> <li>・「自然災害に対応した取組」講義</li> <li>・フィリピン側プレゼンテーション</li> <li>・意見交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅金融支援機構</li> <li>・住宅金融支援機構</li> <li>・住宅金融支援機構</li> <li>・フィリピン共和国住宅開発相互基金 (HDMF)</li> </ul>

#### 5 研修概要

##### (1) フィリピン共和国国立住宅抵当金融公社 (NHMFC) 向け研修

「フィリピンの住宅市場及び住宅金融」	講師：国際・調査部
--------------------	-----------

融に関する調査」講義	
<p>国際・調査部より「フィリピンの住宅市場及び住宅金融に関する調査」についての講義を実施。</p> <p>講義では、昨年度機構が実施したフィリピンの住宅市場及び住宅金融に関する調査、調査において把握した課題等について説明を行った。</p>	

「フラット35商品性改善」講義	講師：国際・調査部
<p>国際・調査部より「フラット35商品性改善」についての講義を実施。</p> <p>講義では、機構における主なフラット35の商品性改善、証券化支援事業等について説明を行った。</p> <p>参加者からは、証券化支援事業のスキーム等について質問があった。</p>	

「MBSの継続的発行」講義	講師：国際・調査部
<p>国際・調査部より「MBSの継続的発行」についての講義を実施。</p> <p>講義では、機構の証券化支援事業、MBSを継続的に発行するための取組等について説明を行った。</p> <p>参加者からは、グリーンボンドに関する質問があった他、フィリピンの証券化ではMBSの発行までに時間を要するという課題があることに関連して、機構MBSの発行までのタイムライン等について質問があった。</p>	

【フィリピン側プレゼンテーション】	説明者：フィリピン共和国国立住宅 抵当金融公社（NHMFC）
<p>フィリピンの証券化機関であるフィリピン共和国国立住宅抵当金融公社（NHMFC）より、NHMFCの証券化事業についてのプレゼンテーションが行われ、NHMFCの役割、NHMFCの証券化スキーム、フィリピンの法規制等について説明があった。</p>	

(2) インドネシア共和国第二次抵当公社（SMF）等向け研修

「インドネシアの住宅金融に関する調査」講義	講師：国際・調査部
<p>インドネシア共和国第二次抵当公社（SMF）、インドネシア共和国公共事業・住宅省（PUPR）、インドネシア共和国公共住宅貯蓄管理庁（BP Tapera）向けに、国際・調査部より「インドネシアの住宅金融に関する調査」についての講義を実施。</p> <p>講義では、同国住宅市場における住宅不足、住宅ローンへのアクセス等、調</p>	

査において把握した課題について説明を行った。

参加者からは、「住宅市場及び住宅金融における課題への対応を検討していくにあたり、今回の研修は貴重な機会となった」とのコメントを頂いた。

【インドネシア側プレゼンテーション】	説明者：インドネシア共和国公共事業・住宅省（PUPR） インドネシア共和国第二次抵当公社（SMF） インドネシア共和国公共住宅貯蓄管理庁（BP Tapera）
インドネシア共和国公共事業・住宅省（PUPR）、インドネシア共和国第二次抵当公社（SMF）、インドネシア共和国公共住宅貯蓄管理庁（BP Tapera）よりプレゼンテーションが行われ、主に次の内容について説明があった。 <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅不足への対応状況、低所得者向けグリーン住宅普及のための施策（PUPR）</li><li>・住宅市場における供給サイド及び需要サイドへの資金供給の取組、住宅ローン証券化の状況（SMF）</li><li>・公共住宅貯蓄制度の概要、同制度による住宅取得者等への資金供給プログラム（BP Tapera）</li></ul>	

### (3) フィリピン共和国住宅開発相互基金（HDMF）向け研修

「フィリピンの住宅市場及び住宅金融に関する調査」講義	説明者：国際・調査部
国際・調査部より「フィリピンの住宅市場及び住宅金融に関する調査」についての講義を実施。 講義では、昨年度機構が実施したフィリピンの住宅市場及び住宅金融に関する調査、調査において把握した課題等について説明を行った。	

「気候変動に対応した取組」講義	説明者：国際・調査部
国際・調査部より「気候変動に対応した取組」について講義を実施。 講義では、機構における省エネルギー施策に関連したフラット35Sの取組等について説明を行った。 参加者からは、フラット35、フラット35Sの制度等について質問があった。	

「自然災害に対応した取組」講義	説明者：国際・調査部
<p>国際・調査部より、「自然災害に対応した取組」について講義を実施。 講義では、機構における災害予防、災害復興に関する融資制度等について説明を行った。</p>	

【フィリピン側プレゼンテーション】	説明者：フィリピン共和国住宅開発相互基金（HDMF）
<p>フィリピンの直接融資機関であるフィリピン共和国住宅開発相互基金（HDMF）より、融資制度等についてのプレゼンテーションが行われ、HDMF の事業実績、災害被災者向け住宅ローン、グリーン住宅への融資事例等について説明があった。</p>	