

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

ファイナルレポート

令和5年2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

図表目次	4
略語用語集	7
1 背景と目的	9
1.1 背景	9
1.2 目的と調査体制	9
1.3 対象地域	10
1.4 調査方法	10
2 インドネシアの概要	11
2.1 人口	11
2.1.1 世帯数	12
2.1.2 宗教	13
2.1.3 賃金所得水準	13
2.2 政治環境	16
2.2.1 行政機能	16
2.2.2 立法機能	16
2.2.3 司法機能	16
2.2.4 G 20・首都移転をめぐる最近の課題	17
2.3 経済情勢	17
2.3.1 地域的な包括的経済連携（RCEP）	19
2.4 投資環境	19
3 住宅政策	22
3.1 住宅政策の概要	22
3.1.1 公共住宅に関連する政策	25
3.1.2 商業住宅に関連する政策	25
3.1.3 住宅支援制度の対象と要件	26
3.2 住宅政策の推移	29
3.2.1 近年の住宅開発政策の推移	30
3.2.2 近年の住宅金融の推移	31
3.3 組織の分析	32
3.4 国際機関による支援	33
4 住宅市場の現状	39
4.1 土地市場	39
4.2 住宅市場	40
4.3 最近の住宅市場の動向	40
4.4 住宅供給と住宅ストック	43
4.5 住宅建設構造	44
4.5.1 住宅構造の基準	44
4.5.2 主な建築資材	45
4.6 住宅開発	46
4.6.1 公的セクター	46
4.6.2 民間セクター	49
4.7 住宅開発事業者	49
4.7.1 Perumahan Nasional (Perumnas)	50
4.7.2 PT Bumi Serpong Damai	52

4.7.3	PT Summarecon Agung Tbk	55
4.7.4	PT Ciputra Development Tbk	56
4.7.5	PT Pakuwon Jati Tbk.....	58
4.7.6	日系企業.....	61
5	住宅関連法情報.....	63
5.1	民法.....	63
5.1.1	準拠法と言語.....	63
5.1.2	契約タイプ.....	63
5.2	土地法.....	64
5.3	コンドミニアム法.....	66
5.4	抵当法.....	67
5.5	建設サービス法.....	68
5.6	消費者保護法.....	69
5.7	建築基準.....	70
5.7.1	建築許可制度.....	71
5.7.2	住宅仕様に関する規制.....	72
5.8	エネルギー法.....	72
6	金融セクターの情報.....	74
6.1	金融システム.....	74
6.1.1	金融システムの概要.....	74
6.1.2	金融システム規制当局.....	74
6.2	銀行.....	75
6.2.1	銀行業界の概要.....	75
6.2.2	インドネシアに展開する外資系銀行.....	77
6.3	マルチファイナンス.....	77
6.3.1	マルチファイナンスの定義と規制.....	77
6.3.2	マルチファイナンス業界の概要.....	78
6.3.3	不動産金融におけるマルチファイナンス.....	78
6.4	マイクロファイナンス.....	79
6.4.1	マイクロファイナンスの定義と規制.....	79
6.4.2	マイクロファイナンス業界の概要.....	79
6.5	保険会社.....	79
6.5.1	保険業界の概要.....	79
6.5.2	生命保険.....	80
6.5.3	一般保険.....	80
6.6	証券会社.....	81
6.6.1	資本市場.....	81
6.6.2	株式市場.....	82
6.6.3	債券市場.....	82
6.7	イスラム金融.....	83
6.7.1	イスラム金融の定義と規制.....	83
6.7.2	イスラム金融業界の概要.....	83
7	住宅金融市場の現状.....	85
7.1	市場規模と金利.....	85
7.1.1	概要.....	85
7.1.2	住宅金融市場規模.....	87
7.1.3	住宅ローン金利.....	89
7.1.4	シャリーア住宅ローン金融マージン率.....	89
7.2	住宅金融ポリシー.....	89

7.2.1	インドネシア政府による住宅購入促進パッケージ	89
7.2.2	頭金関連規則	90
7.2.3	インドネシア政府による住宅金融プログラム	92
7.3	住宅ローンの提供主体	100
7.3.1	概要	100
7.3.2	住宅ローンの提供主体	101
7.4	商品比較	105
7.4.1	インドネシアにおける住宅ローンの種類	106
7.4.2	インフォーマルセクターの労働者のための住宅ローン	113
7.5	ローン手続き	113
7.6	建設資金融資	117
7.6.1	建設業界の資金調達における問題点	118
7.7	資金調達スキーム	119
7.7.1	PT Bank Tabungan Negara (BTN)	119
7.7.2	PT Bank Mandiri	120
7.8	証券化市場	121
7.8.1	住宅ローン証券化の定義及び規制	121
7.8.2	住宅ローン証券化の現在の市況及びスキーム	122
7.8.3	グリーン住宅ローン	124
8	住宅金融市場の発展に向けた検討	126
8.1	住宅金融制度・市場の課題	126
8.1.1	テーマ1. 都市化の進展と人口増加	126
8.1.2	テーマ2. 深刻な住宅不足	126
8.1.3	テーマ3. 住宅価格の継続的な上昇	127
8.1.4	テーマ4. 住宅所有率の低下	127
8.1.5	テーマ5. 自己建築比率が高い	127
8.1.6	テーマ6. 住宅ローンへの金融アクセス性が低い	127
8.1.7	テーマ7. 持続可能な住宅金融制度の構築	127
8.2	インドネシア側からの要望	128
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	131
8.4	課題解決に向けた提案	133
8.4.1	証券化の促進	133
8.4.2	グリーンファイナンスの普及促進	133
8.4.3	フラット35Sをモデルとした仕組みの構築	134
Appendix		136
Appendix 1 インドネシアにおける行政組織一覧		136
Appendix 2 2021年の各所得水準（十分位別）における性能が不十分な住宅数（単位：世帯）		137

図表目次

図表 1-1 インドネシアと DKI ジャカルタの地図.....	10
図表 2-1 2010-2035 年のインドネシアと DKI ジャカルタの人口推移.....	11
図表 2-2 2015-2030 年のインドネシアと DKI ジャカルタの世帯数と予測世帯数	12
図表 2-3 持ち家比率の推移 (2012-2021 年)	12
図表 2-4 2019 年のインドネシアと DKI ジャカルタの宗教別人口	13
図表 2-5 2012-2022 年の州及び DKI ジャカルタにおける最低賃金所得水準 (単位: IDR)	14
図表 2-6 2019-2021 年のインドネシアの世帯の平均所得 (十分位別)	15
図表 2-7 2019-2021 年のインドネシア世帯主の固定・非固定所得区分の割合.....	15
図表 2-8 インドネシアにおける司法機関の義務と権限	16
図表 2-9 2010 年~2022 年におけるインドネシアと DKI ジャカルタの GCP 成長	18
図表 2-10 インドネシアと DKI ジャカルタのインフレ率と失業率 ^a	19
図表 2-11 海外直接投資 (FDI) の推移 (2018~2022 年)	20
図表 3-1 現行の住宅金融プログラムの概略.....	22
図表 3-2 インドネシアの家計所得分位と利用可能な住宅金融制度	26
図表 3-3 BP 2 BT 補助金制度における規定	27
図表 3-4 BP 2 BT 補助の対象となる土地と住宅の規模.....	28
図表 3-5 FLPP 補助金の条件.....	28
図表 3-6 FLPP プログラムの対象となる土地・家屋の最大規模.....	28
図表 3-7 BP Tapera 住宅金融スキームの要件	29
図表 3-8 インドネシアの住宅分野の利害関係者一覧.....	32
図表 3-9 EDGE 建築の認証レベル	35
図表 3-10 インドネシアにおける低炭素アフォーダブル集合住宅開発事業の全体スケジュー ル.....	38
図表 4-1 ジャカルタ首都圏における地価の推移	39
図表 4-2 土地取引 (売買) 件数の推移	39
図表 4-3 全国住宅価格指数 (RPPI).....	40
図表 4-4 アセット別売上高 (十億 IDR).....	41
図表 4-5 アセット別売上高比率 (%).....	41
図表 4-6 CTRA の地域別売上高 (十億 IDR).....	42
図表 4-7 CTRA の地域別売上高比率 (%).....	42
図表 4-8 ハウジングバックログの推移 (単位: 世帯数).....	43
図表 4-9 One Million House Program による住宅供給実績	43
図表 4-10 One Million House Program による住宅供給の状況 (戸数)	44
図表 4-11 2021 年のインドネシアの世帯で性能不十分な住宅の理由の内訳.....	45
図表 4-12 2021 年のインドネシア世帯の屋根・壁・床に使用された主な材料の分布.....	46
図表 4-13 国家開発 5 か年計画の第 6 期までに Perumnas が建設した住宅数	47
図表 4-14 BSPS において MPWH が建設・改良した住宅数.....	48
図表 4-15 都市部でから国家開発 5 か年計画の第 6 期までに開発業者が建設した住宅数..	49
図表 4-16 Perumnas の主な財務情報 (単位: 100 万 IDR)	50
図表 4-17 2011 年から 2018 年までに Perumnas が建設した住宅戸数 (単位: 戸数)	51
図表 4-18 PT Bumi Serpong Damai の主な財務情報 (単位: 100 万 IDR)	52
図表 4-19 2022 年 9 月 30 日現在の PT Bumi Serpong Damai の株主上位 10 名.....	53
図表 4-20 PT Summarecon Agung Tbk の主な財務情報 (単位: 10 億 IDR)	55
図表 4-21 2021 年 12 月 31 日現在の PT Summarecon Agung Tbk の株主	56
図表 4-22 PT Ciputra Development Tbk の主な財務情報 (単位: 100 万 IDR)	57
図表 4-23 PT Ciputra Development Tbk の 2022 年 12 月 23 日現在の株主上位 10 位.....	57
図表 4-24 PT Pakuwon Jati Tbk の主な財務情報 (単位: 100 万 IDR)	59

図表 4-25 PT Pakuwon Jati Tbk の 2022 年 12 月 23 日現在の株主上位 10 位	59
図表 4-26 日系企業による不動産（住宅）関連事業の動向（2020 年以降）	61
図表 5-1 土地登記手続	65
図表 5-2 住居の権利証を担保として受けることができるローンの種類	67
図表 5-3 建設コンサルティングサービスの性質、分類及び業務内容	68
図表 5-4 建設施工業の性質、分類及び業務サービス	68
図表 5-5 総合建設業の分類及び業務サービス	69
図表 5-6 インドネシアにおける居住用建築物の建設を規制する法令	70
図表 5-7 MBR 住宅の土地面積と住宅サイズの規定	72
図表 6-1 インドネシアの金融セクターの GDP 寄与度	74
図表 6-2 インドネシアの資産上位 10 銀行	76
図表 6-3 インドネシアで銀行口座を開設するための要件	76
図表 6-4 インドネシアの生命保険会社 保険料上位 10 社	80
図表 6-5 インドネシアの一般保険会社 引受剰余金上位 10 社	81
図表 6-6 インドネシアの証券会社 総資産上位 10 社 (2021 年)	82
図表 7-1 商業銀行及び地方銀行貸出残高	85
図表 7-2 経済セクター別商業銀行及び地方銀行貸出残高(10 億 IDR)	85
図表 7-3 住宅・アパート向けの与信額が銀行の総与信額に占める割合	86
図表 7-4 銀行グループ・使途別 IDR 及び外貨建て商業銀行ローン／貸出承認 (10 億 IDR)	87
図表 7-5 住宅ローン市場規模 (10 億 IDR)	88
図表 7-6 ASEAN 諸国住宅ローン対 GDP 比(2020 年)	88
図表 7-7 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	89
図表 7-8 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)	89
図表 7-9 付加価値税(VAT)インセンティブ規則概要	90
図表 7-10 NPL/NPF 比率要件を満たす銀行の LTV/FTV 上限比率詳細比較	91
図表 7-11 NPL/NPF 比率要件を満たさない銀行の LTV/FTV 上限比率詳細比較	91
図表 7-12 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)	92
図表 7-13 2010-2021 年における FLPP 実施	92
図表 7-14 2019-2021 年における十分位別 FLPP 債務者 (単位: 千人)	93
図表 7-15 2022 FLPP プログラム資金調達	94
図表 7-16 BP2BT 構成要素及びスキーム	94
図表 7-17 BP2BT 申請者要件	95
図表 7-18 BP2BT プログラム住宅の種類及び仕様	95
図表 7-19 土地付き住宅/Rusun に関する BP2BT 資金提供の流れ	95
図表 7-20 自己建築住宅に関する BP2BT 資金提供の流れ	96
図表 7-21 TAPERA スキーム	96
図表 7-22 2022 年 FLPP の枠組み	97
図表 7-23 BP Tapera 住宅金融プログラム	97
図表 7-24 住宅金融プログラム適格の土地及び住宅最大面積	98
図表 7-25 Interest Rate Subsidy (SSB)要件	98
図表 7-26 州別 SBUM 助成上限額	99
図表 7-27 BSPS プログラム詳細	99
図表 7-28 BSPS プログラム詳細	99
図表 7-29 2022BSPS プログラム助成金の上限	100
図表 7-30 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)	100
図表 7-31 PT Bank Tabungan Negara 財務要点概略 (10 億 IDR)	101
図表 7-32 PT Bank Tabungan Negara 住宅ローン全体市場占有率	101
図表 7-33 PT Bank Mandiri 財務要点概略 (10 億 IDR)	102
図表 7-34 PT Bank Mandiri 住宅ローン全体市場占有率	102
図表 7-35 PT Bank Central Asia 財務要点概略 (10 億 IDR)	103

図表 7-36 PT Bank Central Asia 住宅ローン全体市場占有率	103
図表 7-37 PT Bank Rakyat Indonesia 財務要点概略 (10 億 IDR)	104
図表 7-38 PT Bank Rakyat Indonesia 住宅ローン全体市場占有率 (兆 IDR)	104
図表 7-39 不動産開発事業者及び非不動産開発事業者から	105
図表 7-40 不動産開発事業者及び非不動産開発事業者から	105
図表 7-41 インドネシアにおける住宅ローンの種類	106
図表 7-42 インドネシアにおける住宅ローンの種類及び商品	107
図表 7-43 住宅ローン契約の流れ	115
図表 7-44 Murabahah Akad スキーム	116
図表 7-45 住宅用不動産開発事業者の資金源(資金総額に占める%)	117
図表 7-46 建設及び不動産事業者に対する商業銀行融資金利の平均値 2016 - 2022	118
図表 7-47 商業及び地方銀行の経済業種別融資残高 (10 億 IDR)	118
図表 7-48 BTN の証券化概要	119
図表 7-49 PT Bank Mandiri の証券化概要	121
図表 7-50 CIC-ABS(KIK-EBA)と ABS-PC(EBA-SP)の差異	122
図表 7-51 住宅ローン証券化における資金の流れ	123
図表 7-52 ABS-PC (EBA-SP) 証券化スキーム	123
図表 7-53 2022 年 10 月 7 日時点における ABS-PC (EBA-SP)一覧	124
図表 8-1 課題構造	126
図表 8-2 ヒアリングを通じて確認された課題認識	128
図表 8-3 住宅金融支援機構の変遷	131
図表 8-4 証券化支援事業のスキーム概要	133
図表 8-5 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	134
図表 8-6 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)	135

略語用語集

略語	名称
ADB	Asian Development Bank
APERSI	Indonesia's Housing and Settlement Association
ASEAN	Association of Southeast Asian Nations
BI	Bank Indonesia
BKPM	Ministry of Invetment/Investment Coordinating Board
BNPB	National Disaster Management Agency
BoP	Balance of Payments
BP2BT	Mortgage-Linked Down Payment Assistance
BPKN	Consumer Protection Agency
BPN	National Land Agency
BPS	National Statistics Agency
BRT	Bus Rapid Transit
BSI	Sharia Bank of Indonesia
BSPS	Home Improvement Subsidies
BTN	Bank Tabungan Negara (Mortgage Financing State-Owned Bank in Indonesia)
CAGR	Compound annual growth rate
DnB	DnB Hoovers Business Research
DPD	Regional Representative Council
DPI	Positive Investment List
DPR	People's Representative Council
EDGE	Excellence in Design for Greater Efficiencies
EIU	Economist Intelligence Unit
EMIS	EMIS Intelligence
FDI	Foreign Direct Investment
FLPP	Housing Loan Liquidity Facility
FTV	Financing Ratio to Value
G20	Group of Twenty - Intergovernmental Forum Comprising 19 Countries and European Union
GBC	Green Building Council Indonesia
GDP	Gross Domestic Product
GoI	Government of Indonesia
IDRIP	Indonesia Disaster Resilience Initiatives Project
IDX	Indonesia Stock Exchange
IFC	International Finance Corporation
IHPR	Residential Property Price Index
IKN	New Capital City of Indonesia
IOM	International Organization for Migration
JDIH	National Legal Documentation and Information Network
JHF	Japan Housing Finance Agency
JICA	Japan International Cooperation Agency
KIP	Kampung Improvement Program
KP	Property Credit
KPR	Subsidized Mortgage Loan
LPI	Lembaga Pengelola Investasi
LRT	Light Rail Transit
LTV	Loan to Value Ratio

略語	名称
MBR	Low-Income People
MLIT	Ministry of Land, Infrastructure, Transport, and Tourism
MoAA	Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency
MoC	Memorandum of Cooperation
MoE	Ministry of Energy and Mineral Resources
MoF	Ministry of Finance
MoLHR	Ministry of Law and Human Rights
MoRA	Ministry of Religion Affairs
MPR	People's Consultative Assembly
MPWH	Ministry of Public Works and Public Housing
MRT	Mass Rapid Transit
NAHP	National Affordable Housing Program
NPF	Non-Performing Financing
NPL	Non-Performing Loan
OJK	Financial Services Authority
OSS-RBA	Online Single Submission Risk Based Approach
P2BPK	the Community-Based Housing Development
PP	Property Financing
PRC	People's Republic of China
RCEP	Regional Comprehensive Economic Partnership
REI	Real Estate Indonesia
RPJMN	The National Medium-Term Development Plan
SBUM	Grants for Down-payment assistance
SHPR	Residential Property Price Survey
SMF	Sarana Multigriya Finansial (Mortgage Secondary Financing State-Owned Enterprise)
SOE	State Owned Enterprise
SSB	Interest Rate Subsidy
Tapera	Public Housing Saving Programme
TOD	Transit-Oriented Development
U20	Urban 20
UNCHS	The United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat)
UNDP	The United Nations Development Programme
UD 1945	Constitution of the Republic of Indonesia
WB	World Bank

1 背景と目的

1.1 背景

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¹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)²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³。

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 (TAPER) 、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⁴、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 (第二次担当公社: 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。

1.2 目的と調査体制

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

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

² 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。

³ Government of Indonesia, “Rumah Layak agar Warga Sehat dan Produktif”, January 28, 2020, [Indonesia.go.id - Rumah Layak agar Warga Sehat dan Produktif](https://www.indonesia.go.id/rumah-layak-agar-warga-sehat-dan-produktif)

⁴ 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.)

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。

1.3 対象地域

本調査は、インドネシア共和国全土、特に DKI ジャカルタを対象地域とする。

図表 1-1 インドネシアと DKI ジャカルタの地図



出典：外務省⁵

1.4 調査方法

本調査では、社会経済、政治、住宅市場に関する基礎情報を収集するための机上調査及び、銀行、住宅金融機関、不動産デベロッパーなどの関連機関へのヒアリングを実施した。机上調査においては、インドネシアの政府や公的機関、国際援助機関（JICA、世界銀行、アジア開発銀行など）が一般に公開するデータや報告書に加え、民間の調査会社が提供するデータベースや報告書を利用した。本調査の構成要素は下記の通りである。

1. 人口統計、政治、経済状況を含むインドネシアの概況
2. インドネシアの住宅政策の現状と経緯
3. インドネシアの住宅市場の現状
4. 金融セクター、特に住宅金融市場の現状
5. インドネシアの住宅金融市場の成長に向けた考察

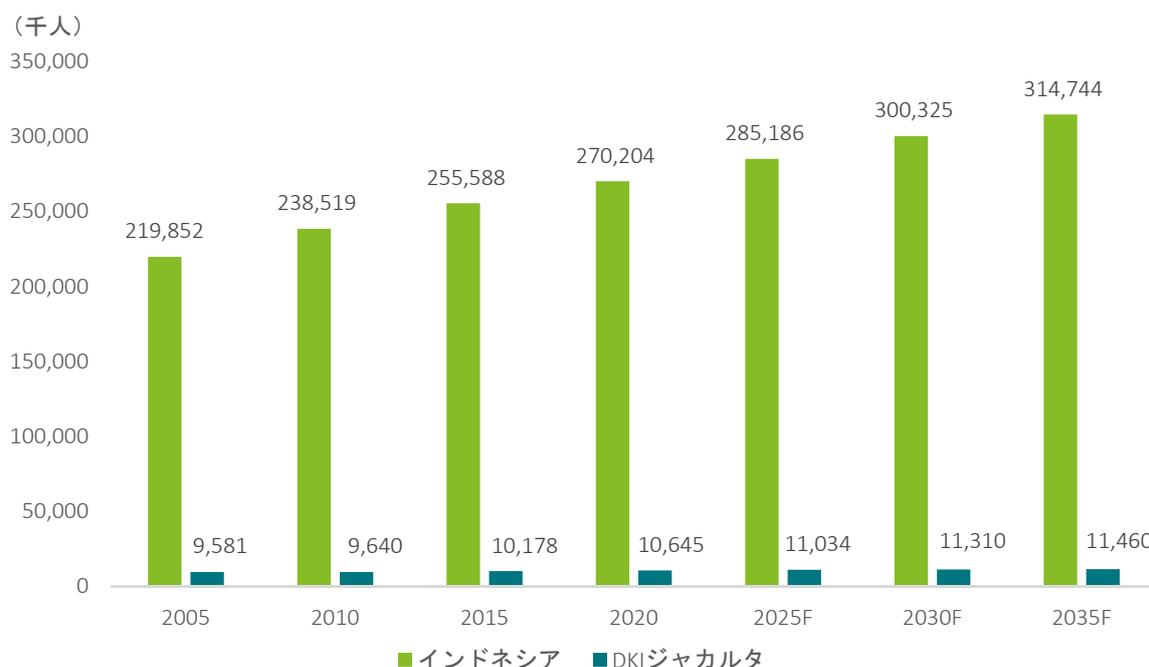
⁵ 外務省ウェブサイト (<https://www.mofa.go.jp/mofaj/area/indonesia/index.html>)

2 インドネシアの概要

2.1 人口

人口データの一資料として、10年ごとに行われる国勢調査がある。人口調査はインドネシア独立以降、1961年、1971年、1980年、1990年、2000年、2010年、2020年の計七回実施されている。2010年の国勢調査のデータに基づく、インドネシアの人口は2億3850万人であり、次の2020年の国勢調査では、インドネシアの人口は13.3%増加して2億7020万人となった。一方、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%の成長率で増加している。現在のインドネシアの人口は2億7580万人と予測されている。さらに、インドネシアの人口は毎年1%ずつ増加し、2035年には3億1470万人になると推定されている。さらに、人口の70.72%が労働人口（15歳から64歳までの人口）とされていることから、インドネシアは約1億9千万人の労働力を有していることになる。下図は2010年から2035年までのインドネシアの人口予測である。

図表 2-1 2010-2035年のインドネシアとDKIジャカルタの人口推移



出典：Analysis based on the National Statistics Agency data, 2022

さらに、DKI ジャカルタの人口は2035年には1150万人まで毎年0.7%ずつ増加すると予測されている。2010年の国勢調査では、DKI ジャカルタの人口は約960万人を記録し、次の2020年の国勢調査では人口は約10.4%、1060万人増加した。2022年には、DKI ジャカルタと西ジャワ州及びバンテン州の一部、すなわちブカシ県、ボゴール県、タンゲラン県、ブカシ市、ボゴール市、デポック市、タンゲラン市、南タンゲラン市からなるジャカルタ都市圏の人口は約3200万人と予測され、DKI ジャカルタの約3倍の規模となる。国勢調査のデータは10年ごと、具体的には2010年と2020年のみ入手可能なため、その間の人口は国家統計局によって推計されたものである。

2.1.1 世帯数

インドネシアの世帯数は 2010 年以降 1%の割合で堅実に増加しており、2035 年まで増加する見込みである。2022 年のインドネシアの予測世帯数は 7110 万世帯であるが、2020 年の国勢調査では約 6950 万世帯であった。世帯数は将来的にも増加を維持することが見込まれるが、2030 年の成長率は 1%を下回るにとどまり、成長はやや鈍化している。

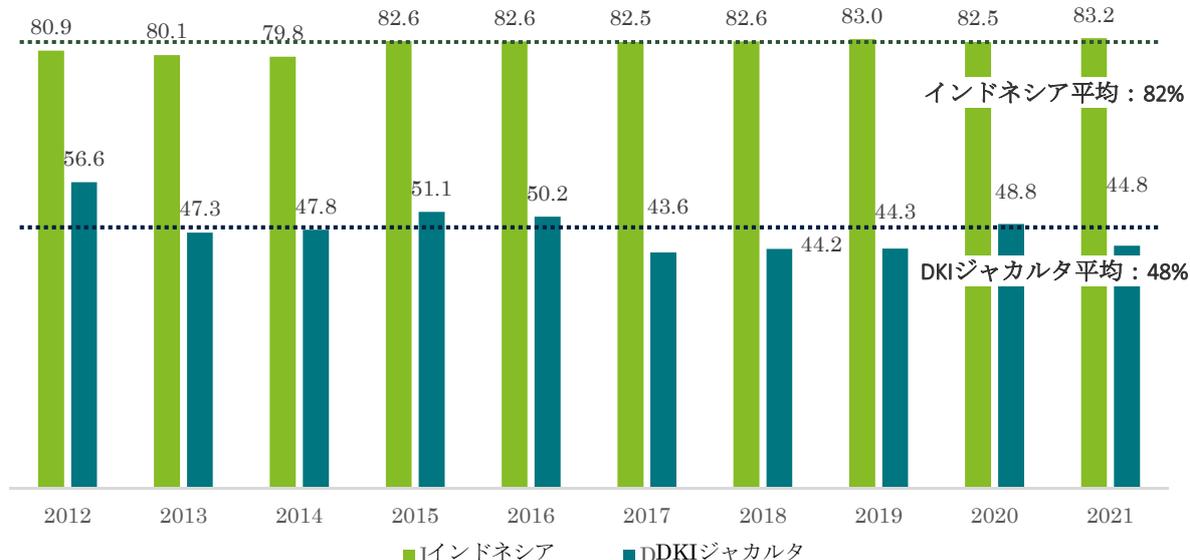
図表 2-2 2015-2030 年のインドネシアと DKI ジャカルタの世帯数と予測世帯数



出典: Analysis based on the National Statistics Agency data, 2022

下図は 2012-2021 年の持ち家比率の推移を示したものである。この 10 年間で、持ち家率は比較的横ばいとなっている。2015-2016 年には、持ち家比率が高まり、両年とも約 82.6%に達した。しかしながら、2017 年には約 79.6%まで落ち込んでいる。2021 年には約 81.1%となっている。

図表 2-3 持ち家比率の推移 (2012-2021 年)

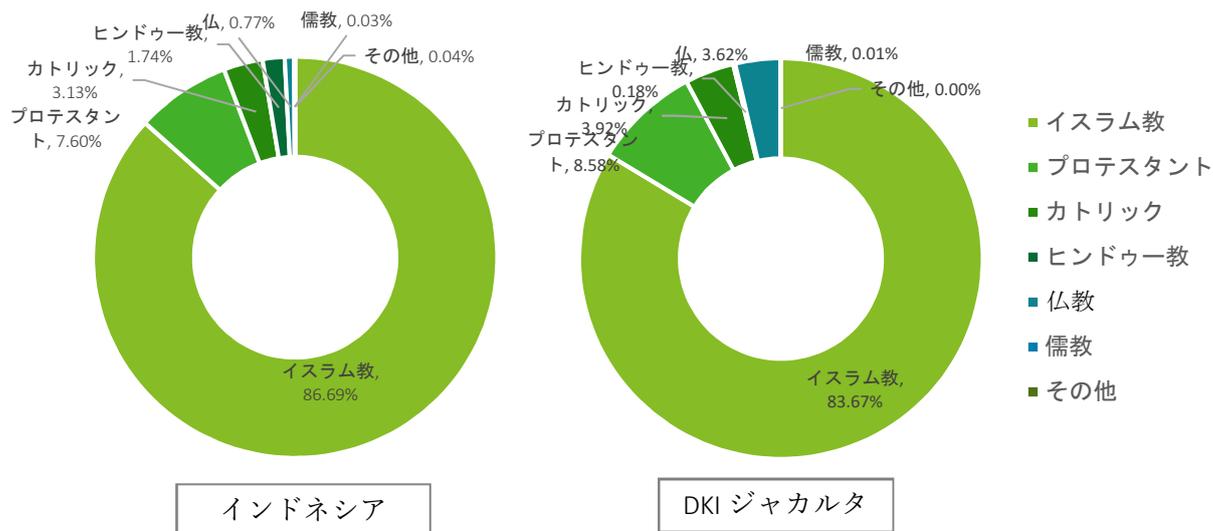


出典: Analysis based on the National Statistics Agency data, 2022

2.1.2 宗教

2019年の宗教省 (MoRA) のデータによると、インドネシアのイスラム教徒の人口は2億3110万人、総人口の約87%であった。インドネシアは世界で最もイスラム教徒が多数を占める国でもある。イスラム教徒の占める割合は、国家レベルとDKI ジャカルタで同じ傾向にあり、DKI ジャカルタでは2019年の総人口の約84%をイスラム教が占めている。

図表 2-4 2019年のインドネシアとDKI ジャカルタの宗教別人口



出典: Ministry of Religion Affairs & Statistics Agency Province DKI Jakarta, 2022

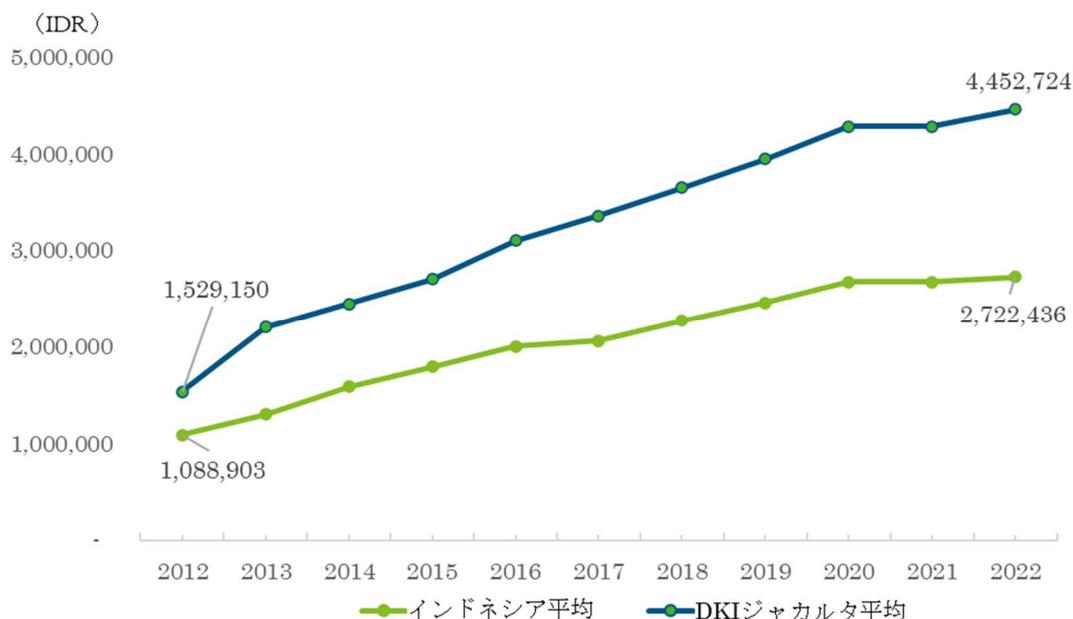
その他の宗教に関しては、インドネシア全国とDKI ジャカルタの宗教ごとの人口構成は類似しており、プロテスタントが約8%、カトリックが3%、ヒンドゥー教は全国では1.74%、DKI ジャカルタでは0.18%、仏教徒は全国では0.77%、DKI ジャカルタでは3.62%、儒教が0.5%以下となっている。

2.1.3 賃金所得水準

過去10年間で、インドネシア各州の最低賃金は平均9.6%上昇している。2022年のインドネシアの平均最低賃金は月270万IDRで、このうち中央ジャワ州の最低賃金は181万IDR (120.9 USD)、DKI ジャカルタの最低賃金は月445万IDR (296.9 USD)である⁶。DKI ジャカルタがインドネシアで最低賃金が最も高い行政区であるとともに、賃金上昇率も毎年拡大傾向にあり、過去10年間に於いて常に全国平均を上回っている。

⁶ 1USD を 14,997 IDR で換算 (“USD-IDR X-RATE”, Bloomberg, last modified September 21, 2022, [USD to IDR Exchange Rate - Bloomberg Markets](#))

図表 2-5 2012-2022 年の州及び DKI ジャカルタにおける最低賃金所得水準（単位：IDR）



出典：公開記事より作成

最低賃金は傾向として毎年増加しているが、2021年インドネシア政府は県レベル及び市レベルのいずれも最低賃金を上げていない。具体的には、新型コロナウイルス感染症が拡大する中、2021年の最低賃金決定に関する労働省令において、インドネシア政府は全国の最低賃金水準を変更しないことを決定した⁷。

「貯蓄ベースの住宅金融支援の実施に関する MPWH 規則第 18/2022 号」では、MBR（未婚者）区分の収入上限額は月額 600 万 IDR である。一方、公共住宅貯蓄制度（Tapera）の利用者となる MBR（既婚者）の収入上限額は、月額 800 万 IDR である⁸。パプア州と西パプア州に住む MBR のうち、一般的な MBR（未婚者）区分の場合、収入上限額は月額 750 万 IDR である。国民住宅貯蓄制度（Tapera）を利用する MBR（既婚者）の場合、収入上限額は月額 1000 万 IDR となる⁹。

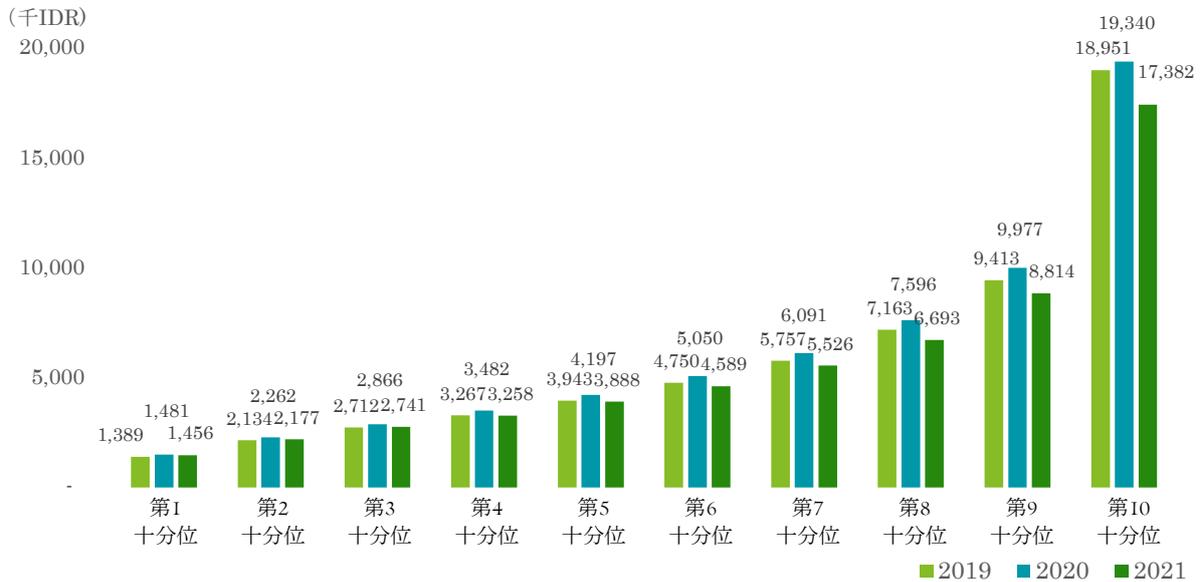
所得分布については、インドネシアでは国民社会経済調査（SUSENAS）があり、インドネシアの世帯所得の分布を示している。下図は、2019年から2021年の3か年について、最貧困層から最富裕層までの世帯収入分布を十分位で示したものである。

⁷ Ministry of Manpower, “Ministry of Manpower Decree No. M/11/HK.04/2020 concerning Minimum Wage Determination in 2021 during the Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Pandemic”, 2.

⁸ 利用者が 1 人の場合は、夫婦のどちらかが TAPERA のメンバーであることを意味する。

⁹ Ministry of Public Works and Housing, “MPWH Regulation No. 18 of 2022 concerning The Implementation of Saving Based Housing Finance Assistance”

図表 2-6 2019-2021 年のインドネシアの世帯の平均所得（十分位別）

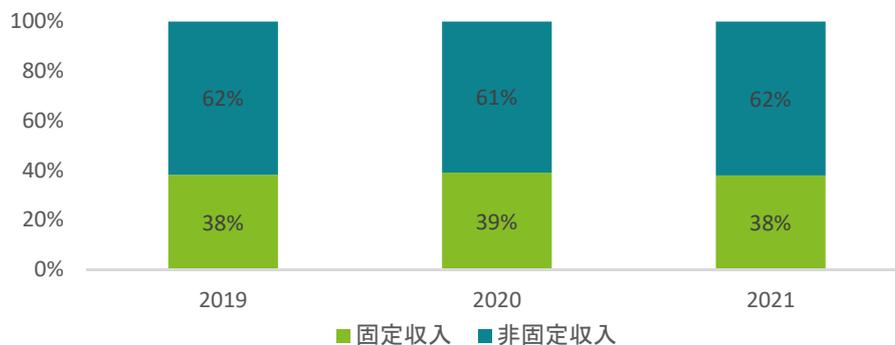


出典：PT SMF, 2022

2021年の第1・十分位の平均所得は146万IDRであり、2020年の148万IDRの平均と比較して2%減少している。一方、第10・十分位では、2021年の平均所得は1738万IDRで、2020年の1934万IDRに比べて10%減少している。全体としても、2021年の十分位別収入は、2020年から比べ平均8%減少した。これは、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、多くの事業者が2021年に生産活動を抑制したことによると考えられる¹⁰。

下図は、2019年から2021年までの固定収入と非固定収入を中心とする世帯主の分布を示している。2019年からの3か年で、それぞれ61%、62%、61%が非固定収入を中心とする世帯であった。統計局によると、固定収入に該当する者は恒常的な収入を有する従業者として働いた者とされる。一方、非固定収入に該当する者は、仕事をしていない人、自営業者、非正規雇用者、フリーランス、家族労働者を含むとされている。

図表 2-7 2019-2021 年のインドネシア世帯主の固定・非固定所得区分の割合



出典：SUSENAS, 2022

¹⁰ Gianie Pandemi Menggerus Upah Pekerja, 2022/4/20, <https://www.kompas.id/baca/telaah/2022/04/18/pandemi-menggerus-upah-pekerja>

2.2 政治環境

インドネシアは、複数政党による民主的な大統領制共和国を運営する単一国家である。インドネシア憲法は、1945年に制定されたインドネシア共和国憲法（UUD 1945）であり、改革期には、立法権、行政権、司法権に大きな変更をもたらす四度の改正が行われた。

2.2.1 行政機能

2004年以降、大統領と副大統領は直接選挙で選出され、任期は5年で一回の延長が可能であり、最大10年まで務めることができる。1945年のインドネシア共和国憲法（UUD 1945）の改正前は、大統領と副大統領は人民協議会議（MPR）によって5年間の任期で選出され、その後は無期限に再選されることができた。

大統領及び副大統領は、その職務を遂行するに当たり、それぞれの分野に応じた大臣の補佐を受ける。現在インドネシアにある省庁の一覧は、付録Iに記載されている通りである。

2.2.2 立法機能

立法機関は、インドネシアの法を制定または改正する任務と権限を有する機関であり、人民協議会（MPR）、人民代表評議会（DPR）、地域代表評議会（DPD）によって運営されている。MPRは、5年ごとの総選挙で選出されるDPRとDPDで構成される二院制の国家機関である。DPRは、総選挙に参加する政党の党員で構成され、総選挙によって選出される。DPRは、その任務を遂行する上で、立法機能、予算機能、監督機能の3つの機能を有している。そして、DPDは、総選挙で選出された各省の代表をメンバーとする機関である。DPDのメンバーは通常、上院議員と呼ばれる。

一般的に、インドネシアの立法府の任務と権限は、国家立法プログラムの起草、すなわち、法律の起草とこれらの法律の施行、大統領より提案された予算計画の承認及び政府政策の実行の監督である。

2.2.3 司法機能

司法機能は、司法を運営し、国家の規制に基づいて法と正義を執行する機能である。憲法改正により、インドネシアの国政は大きく変化した。憲法改正では、司法権は最高裁判所、憲法裁判所、司法委員会によって行使されることが規定されている。インドネシアの裁判所には、民事裁判や刑事裁判を扱う通常裁判所の他に、宗教裁判所、行政裁判所、軍事裁判所の特別裁判所がある。それぞれが高等裁判所を有しており、原則として最高裁判所がこれらの特別裁判所の最終審として位置付けられている。最高裁判所、憲法裁判所、司法委員会の機関はそれぞれの範囲に応じて異なる任務と権限を有している。各機関の義務と権限は以下の通りである。

図表 2-8 インドネシアにおける司法機関の義務と権限

最高裁判所	憲法裁判所	司法委員会
<ul style="list-style-type: none"> 下級裁判所を監督及び管理する権限を有する 下級裁判所の職務の遂行に関して最高裁判所通達を発行するなどして指揮・監督を行う 	<ul style="list-style-type: none"> 憲法に反する法律を評価する 憲法によって権限が与えられている国家機関の権限をめぐる紛争を決定すること 政党の解散を決定すること 	<ul style="list-style-type: none"> 最高裁判所における最高裁判所裁判官及び臨時裁判官の任命を提案する 裁判官の名誉、尊厳及び行動を保持する 最高裁判所とともに裁判

	<ul style="list-style-type: none"> 総選挙結果をめぐる論争の判決を行うこと 	官の倫理規範・行動規範を制定する <ul style="list-style-type: none"> 裁判官の倫理規範と行動規範の執行を維持する
--	---	--

出典: Supreme Court, Constitutional Court, Judicial Commission、(財)日本インドネシア協会の各ウェブサイト、2022¹¹。

2.2.4 G 20・首都移転をめぐる最近の課題

2022年におけるG20インドネシアのアジェンダでは、グローバル・ヘルス・アーキテクチャ、デジタル変革、持続可能なエネルギー移行という3つの優先課題に焦点を当てている。第17回G20首脳会議は2022年11月にインドネシアのバリで開催され、インドネシアが議長国を務めた¹²。

インドネシアでのG20の活動における作業部会の一つは、8月の終わりにDKIジャカルタで開催されたUrban 20 ForumまたはU20 Mayors Summit 2022である。このイベントは、世界の都市のリーダーが新型コロナウイルス感染症を受けての都市の問題や課題について議論するためのフォーラムである。Urban 20フォーラムでは、経済と社会の回復の基礎としての健康と住宅への投資、持続可能なエネルギー移行と持続可能なモビリティへの平等なアクセス性の促進、公平な雇用機会を実現するための教育と訓練機会の提供という3つの主要分野での行動を求めるUrban 20共同声明（コミュニケ）が作成された¹³。

インドネシアはG20議長国としての議題を策定したことのほか、首都をヌサンタラ（IKN）の首都に移転する準備を進めている。インドネシアの首都移転は2020-2024年国家中期開発計画に盛り込まれている。首都移転の目的は、現在ジャワ島、バリ島、スマトラ島に集中している開発と経済機能を最大70%まで分担することである。首都を国土地理的に中心に移動させることで、インドネシア東部の経済開発格差の縮小に寄与することも期待されている。首都移転に関する決定は、州都に関する2022年法第3号に規定されている。ヌサンタラの陸地面積は約256,142ヘクタール、海域面積は約68,189ヘクタールである。ヌサンタラ開発では緑地の割合を75～80%とし森林都市となることを目標としている。森林都市構想では、少なくとも65%の森林被覆率を想定し、森林・土地再生により58,750ヘクタールを生み出すこととしている¹⁴。

2.3 経済情勢

新型コロナウイルス感染症前においては、同国の経済成長率は平均5%程度であったが、2020年の新型コロナウイルス感染症は世界経済を停滞させ、インドネシアでもGDP成長率がマイナス2%を計上した。一方で、2021年には約3.7%のプラス成長を記録している。下図は、インドネシア全国及びDKIジャカルタのGDP及びGDP成長率を示したものである。2022年第3四半期

¹¹ 一般財団法人日本インドネシア協会「インドネシア裁判制度の基礎知識」

(<https://www.japinda.or.jp/indonesiabasicknowledgejapindalaw>)

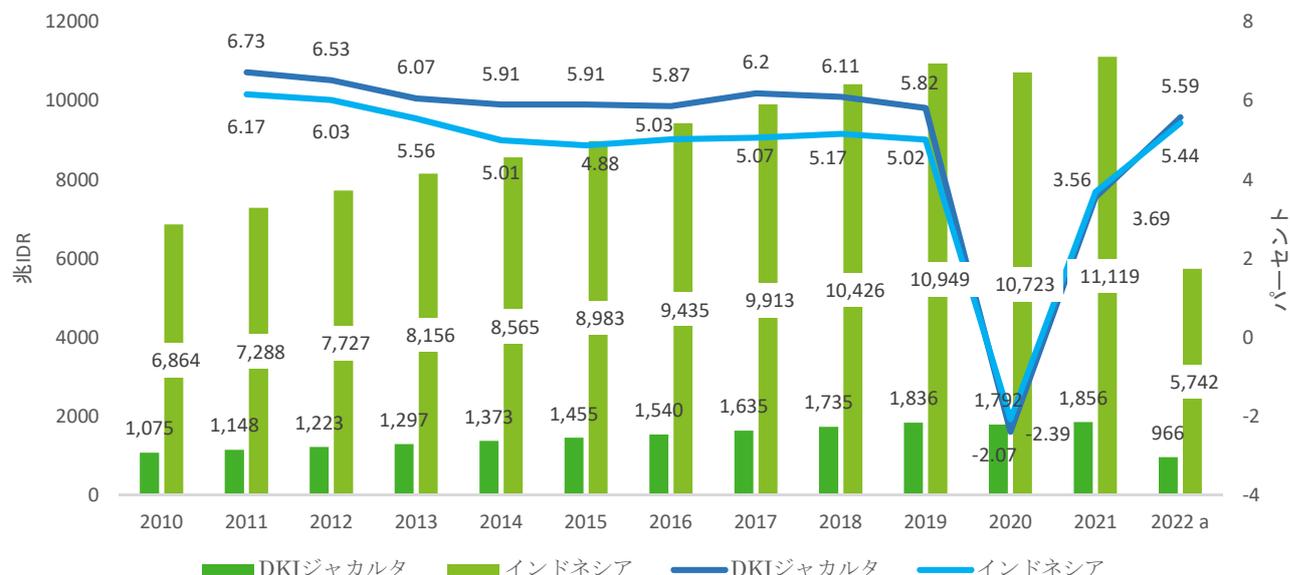
¹² “G20 Presidency of Indonesia”, G20, last updated 23 September 2022, [G20 Presidency of Indonesia](#)

¹³ Agus Raharjo, “Coordinating Minister Airlangga Receives Urban Consensus 20 Communique Results”, [Republika.co.id](#), September 1, 2022, Menko Airlangga Terima Komunike Hasil Konsensus Urban 20 | [Republika Online](#)

¹⁴ “Mengawal Pembangunan Ibu Kota Negara Nusantara”. [Indonesia.go.id](#), June 28, 2022, [Indonesia.go.id - Mengawal Pembangunan Ibu Kota Negara Nusantara](#)

の GDP 成長率（前年同期比）は、インドネシア全体で 5.44%、DKI ジャカルタで 5.59%と回復傾向にある。高い経済成長率は、国内需要、特に家計消費の増加と、継続的な高い輸出貿易によってもたらされた。国民経済の改善に寄与する 3 つの主要部門は、製造業、鉱業・採石業、卸売・小売業である¹⁵。

図表 2-9 2010 年～2022 年におけるインドネシアと DKI ジャカルタの GCP 成長



出典: National Statistic Agency, 2022

a) 2022 年の数値については、全国は第 3 四半期まで、DKI ジャカルタは第 2 四半期まで公開されている。

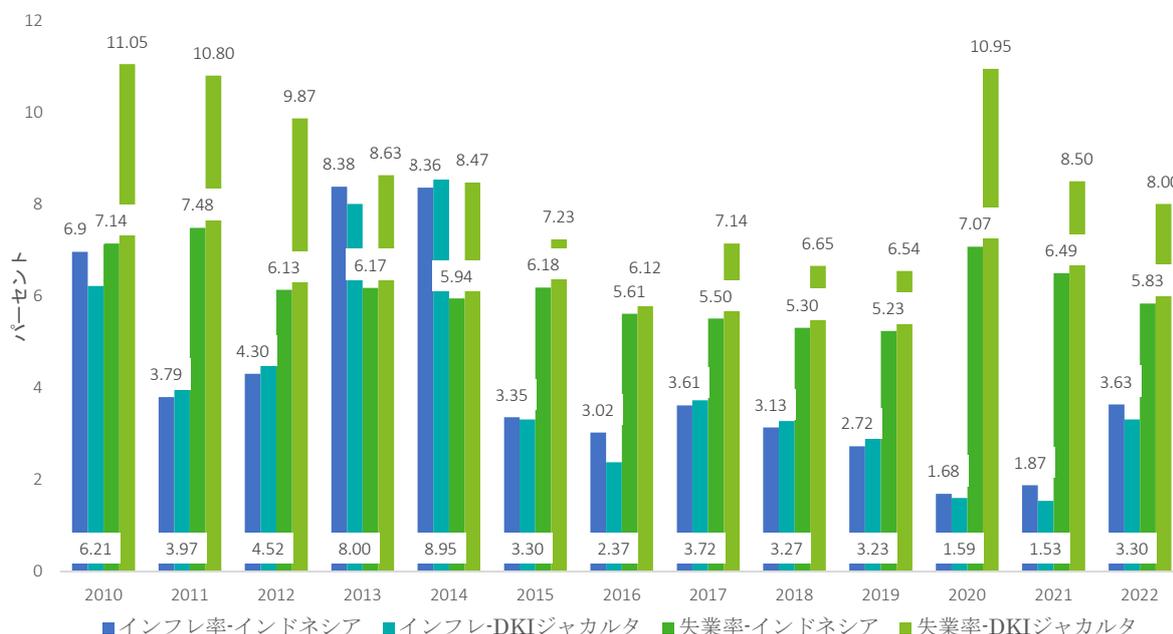
また、次頁の図はインドネシアと DKI ジャカルタのインフレ率と失業率を示したものである。インドネシアと DKI ジャカルタのインフレ率は、2017 年の 3.6%と 3.7%から、2019 年にはそれぞれ 2.7%と 3.2%へと一貫して低下している。しかし 2020 年の新型コロナウイルス感染症は、インドネシアと DKI ジャカルタのインフレ率を再び押し上げ、さらに 2022 年にはロシアとウクライナの戦争による不確実な世界経済状況により、インドネシア全般のインフレ率は 3.6%、DKI ジャカルタのインフレ率は 3.3%に上昇した。

また、インドネシア全体の失業率も変動しており、新型コロナウイルス感染症による影響が大きい。2020 年のインドネシアと DKI ジャカルタの失業率はそれぞれ約 7%と約 11%に達した。しかし、昨今は新型コロナウイルス感染症からの経済回復に伴い回復基調にあり、2022 年 2 月現在ではインドネシアで 5.8%、DKI ジャカルタで 8%となっている。

住宅部門では、インドネシア中央銀行の調査結果によると、一次市場での住宅販売は着実に伸びが見られる。これは、直近の四半期に前年同期比 10.11%減少した住宅の販売が、2022 年第 2 四半期で前年同期比 15.23% (前年同期比) 増加したことに反映されている。

¹⁵ National Statistics Agency, *Distribution of GDRP Quarterly 2010-2022 by Sector* (BPS:2022), <https://www.bps.go.id/indicator/11/106/1/-seri-2010-distribusi-pdb-triwulanan-seri-2010-atas-dasar-harga-berlaku.html>

図表 2-10 インドネシアと DKI ジャカルタのインフレ率と失業率^{a)}



出典: National Statistic Agency, 2022

a) 2022年の失業率は2月を起点としており、その他の年は8月を起点としている。

2.3.1 地域的な包括的経済連携 (RCEP)

RCEPは、東南アジア諸国連合 (ASEAN) と既存のパートナーである中華人民共和国 (PRC)、日本、大韓民国のいわゆるプラス三カ国とオーストラリア、ニュージーランドとの間の自由貿易を拡大し、深化させるための包括的な合意であり、2020年11月15日に地域的な包括的経済連携 (RCEP) 協定として署名された¹⁶⁾。

Petri and Plummer (2020) の研究によると、RCEP加盟国は2030年までに実質所得が1740億USD増加すると予測されており、これは加盟国全体のGDPの0.4%に相当する規模である。プラス三カ国が最も恩恵を受けることになり、中国は850億USD、日本は480億USD、大韓民国は230億USDの増加が見込まれる。さらに、この協定は、ASEAN加盟国の実質所得を最大35%向上させる影響を有する¹⁷⁾。

2.4 投資環境

インドネシア政府は国の経済成長を高めるために、より川下産業の裾野を広げることを目指している。とりわけ、海外への輸出が期待される天然資源の成長が重視されている。川下産業を強

¹⁶⁾ Asian Development Bank, Regional Comprehensive Economic Partnership: Overview and Economic Impact (2020)

¹⁷⁾ Petri, P. and M. Plummer. 2020. East Asia Decouples from the United States: Trade War, COVID-19, and East Asia's New Trade Blocs. PIIE Working Paper. June. Washington, DC: Peterson Institute for International Economics.

化するため、政府は健全な投資環境の整備を進めており、インドネシアへの投資を促進するための政策を打ち出している。代表的なものは以下の4点である。

1. 許認可、投資、雇用手続の簡素化を目的としたオムニバス法を成立させること
2. 事業許可取得の透明性と開放性を高めるため、オンライン・シングル・サブミッション・リスク・ベースド・アプローチ ("OSS-RBA") を開始すること
3. 2021年に大統領令第10号で投資優先リストを公布。このリストに従って投資した場合、投資家は財政と非財政の両面でインセンティブを受けること
4. 雇用を創出し、国民経済と国家歳入の発展に寄与することを目的とする投資管理機関 (LPI) を設立すること

これらの政策にも支えられ、2022年第2四半期の国際収支は黒字を記録したが、これは経常収支の黒字が前四半期に比べて増加したことと、資本・金融収支の赤字が改善したこと起因している。最近の動きは、ポートフォリオの投資フローが徐々に国内金融市場に戻ってきていることを示している。2022年8月の投資ポートフォリオでは、2022年7月に21億USDの流出を記録した後、16億USDの流入を記録している。一方、インドネシアの2022年7月末の外貨準備高は132.20億USDであり、これは輸入高の6.2か月分または6.1か月分の資金調達と政府の対外債務の返済額に相当している¹⁸。また、インドネシアにおいて外資規制を定める関連法令は、投資法、業種ごとの個別法令及び大統領令(付随するネガティブリストを含む)がある。このネガティブリストがインドネシアにおける外資規制を定める中核的な規制となっており、2年ごとに見直しが行われるため、定期的なアップデートが必要となる。

図表 2-11 海外直接投資 (FDI) の推移 (2018~2022年)



出典: Ministry of Investment/Indonesian Investment Coordinating Board, 2022

上記のデータから、新型コロナウイルス感染症の後、インドネシアの対外直接投資 (FDI)が増加していることがわかる。2022年の第1四半期に、インドネシアのFDIは前年対同期比23%の増加を計上した。また、特に住宅、工業用不動産、オフィスの分野では、FDI額が四半期ご

¹⁸ Bank Indonesia. 2022. Monetary Policy Review August 2022

とに 29%と大幅に増加した¹⁹。このような FDI の増加と、世界的な物価上昇を背景に、経常収支は GDP 比で 0.3%から 0.5%のレンジで推移すると予測されている。

¹⁹ Ministry of Investment/Indonesian Investment Coordinating Board. 2022. Government Boosts Investment to Strengthen Downstream Industry

3 住宅政策

3.1 住宅政策の概要

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²⁰。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 Proramとして具体化された。

このOne Million House Programは次のもので構成されている²¹。(1)住宅開発を促進するための租税、ファイナンス・スキーム及び土地利用に関する規制、(2)共同賃貸住宅（Rusunawa）、特別目的住宅（Rusus）、自己建築促進支援制度（Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya : BSPS）を含む低所得者向け住宅の提供、(3)Kredit Perumahan Rakyat（KPR）という住宅金融の補助金へのアクセス。KPRには、住宅金融流動性ファシリティ（Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan : FLPP）、金利差補助金制度（Subsidi Selisih Bunga : SSB）、貯蓄ベースの住宅金融支援プログラム（Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan : BP2BT）のほか、FLPPやSSBとの併用が可能である頭金補助金（Subsidi Bantuan Uang Muka : SBUM）が含まれている。さらに、2016年には次の4つの根拠法令に基づいて公共住宅貯蓄管理庁（BP Tapera）が設立された²²。それらには、(a)「Taperaの実施に関する政令第25/2020号」²³、(b)「国民住宅貯蓄に関する法第4/2016号」、(c)「住宅及び居住地に関する法第1/2011号」、並びに(d)1945年憲法第28条(1)項などの法令が含まれている。下表はこれらのプログラムの概略を説明したものであり、第7章でさらに詳しく説明する。

図表 3-1 現行の住宅金融プログラムの概略

²⁰ 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>

²¹ 同上

²² <https://tapera.go.id/en/dasar-hukum/>

²³ 公共住宅貯蓄プログラムの規則は、政府規則第25/2020号で概説されている。同規則は、資金運用機関であるBP Taperaに、公務員、軍・警察関係者、国有企業従業員、民間雇用者の公営住宅用資金の回収・運用に関する方針を示している。また、財務省総局（DGT）は、BP Taperaが「政府投資に関する2019年政府規則第63号」を実行する最初の政府投資事業者であると述べている。

プログラム	内容
FLPP	FLPP は、20 年間、5%の固定金利で消費者に住宅ローンを提供する融資者に提供される優遇的な融資制度である。現在、流動性の 75%が政府から提供され（金利 0.5%）、25%が Sarana Multigriya Finansial (SMF) の支援を受けた参加銀行から提供されている。
BP2BT	BP2BT プログラムは、4,000 万 IDR を上限に住宅ローンの頭金を支援するものである。この際、顧客は銀行の預金残高を有していなければならない。金利が 5%に固定されている FLPP や SSB と異なり、BP2BT の参加銀行は独自の金利を決めることができ、また、住宅ローンの資金を全て自己資金で賄わなければならない。
BP Tapera	国民住宅貯蓄制度 (Tapera) の加入者は一定期間にわたり定期的に拠出を行い、その拠出金は住宅資金としてしか利用できない。この制度の目的は、自身の住宅金融プログラムを通じて住宅の購入、建設及び改修の資金を提供することである。2021 年末以後、BP Tapera が FLPP の管理を所管している。
BSPS	適格な低所得 (MBR) 世帯を対象とする住宅改修又は自家建設の補助金制度。補助金は 1 世帯あたり 2,000 万 IDR から 4,000 万 IDR で、地域により金額は異なる。BSPS は、進行役を含むコミュニティ中心の開発モデルを使用しており、主に都会より農村で運用されている。
SSB	SSB は金利差補助金制度であり、住宅ローンの市場金利と政府が定めた金利 (5%) の差を補助するものである。FLPP と異なり、加入する貸出機関は SSB の資金調達に責任を負う。しかし、政府は 2020 年にこのプログラムの廃止を決定した。
SBUM	頭金を低減するために、頭金支援プログラム (SBUM) が FLPP や SSB と併用されている。補助金はインドネシアの大部分の地域で 400 万 IDR となっている。例外はパプア州と西パプア州で、その住民は 1,000 万 IDR の受給資格がある。

出典：世界銀行「Indonesia Public Expenditure Review: Spending for Better Results」(2020 年)、政府ウェブサイト等の公開情報をもとに作成

これまで、インドネシアは 3 つの住宅政策を導入しており、それを支えるために数多くのプログラムや機関を策定・設置してきた。第 1 の政策は、カンボン改善プログラム (Kampung Improvement Program : KIP)、コミュニティベースの住宅整備 (Pembangunan Perumahan Bertumpu pada Komunitas : P2BPK)、自己建築促進支援制度 (BSPS) から成る自助的な政策である²⁴。これらの政策は、コミュニティ自身が建設したインフォーマルな住宅の改良を支援するものである。KIP は、1969 年に開始され、MPWH による国家開発 5 年計画 (Repelita) の一環として 1989-1994 年の第 5 期まで実施された。KIP は、世界銀行²⁵と国際連合²⁶が共同で資金提供しており、その予算全体は開発予算の約 4.7%を占めた²⁷。KIP では、85,000ha を超えるスラム街が対象となり、インドネシア全土で 2,000 か所の 3,600 万人が支援を受けた²⁸。

²⁴ Rukmana, D. (2015). The Change and Transformation of Indonesian Spatial Planning after Suharto's New Order Regime: The Case of the Jakarta Metropolitan Area, *International Planning Studies*, DOI: 10.1080/13563475.2015.1008723.

²⁵ Susilawati, C. (2018). Housing policy and social development in Indonesia. In R.L.H. Chiu & S.-K. Ha (Eds.), *Housing Policy, Wellbeing and Social Development in Asia*. New York: Routledge (Taylor & Francis Group).

²⁶ Tunas, D., & Peresthu, A. (2010). The self-help housing in Indonesia: The only option for the poor? *Habitat International*, 34, 315–322.

²⁷ Silver, C. (2008). *Planning the megacity: Jakarta in the twentieth century*. New York: Routledge.

²⁸ UNCHS (1994). *Global report on human settlements 1994*. Nairobi: UNCHS/Habitat, in [Tunas, D., & Peresthu, A. (2010)].

次の自助的な政策プログラムは P2BPK プログラムである。これは、住宅コストを低減するために、労働貢献や資金貢献の形でコミュニティの支援を取り付けることによってインフォーマルなコミュニティベースの住宅供給を促進するものである。国連人間居住センター (UNCHS) と国連開発計画 (UNDP) は、1988 年に DKI ジャカルタとバンドンで順調にパイロット・プロジェクトを完了し、それを受けて、公共事業・国民住宅省 (当時は、住宅省と公共事業省という 2 つの独立した機関) は、1991 年に P2BPK を他の都市にも拡大して開始した²⁹。しかしながら、とりわけ 1998 年のインドネシア金融危機の余波を受けて、財源への継続的なアクセスが次第に困難になったため、このプログラムは廃止に到った³⁰。それに代えて、住宅省は 2006 年に BSPS プログラムを開始した。このプログラムは、新築住宅のための資金援助や建築資材を提供することにより低所得者を支援し、住宅の質を改善し、公共インフラや公益施設を整備することを目的としている³¹。インドネシア全体で BSPS によって建設又は改修された住宅戸数及び建設された公共インフラと公益施設は 2006 年の 3,550 から 2011 年には 16,403 に増加した³²。

第 2 の政策は、公共住宅開発に向けた国家プログラムである Perumnas プログラムである。1974 年に設立された後、国営企業 (SOE) である住宅開発公社 (Perumnas) は、インドネシアの都市圏に低コスト住宅を提供する責務を担ってきた。このプログラムは、住宅ローンの主要提供機関である BTN の支援を受けている。Perumnas は、1997 年危機まで、プログラムの実施に対して多額の政府援助を受けてきた。そうした援助には、土地取得に対する金融支援や土地などの有形資産が含まれていた。その結果、同社は政府援助のおかげで、1980 年代までインドネシア不動産市場の最大 95% を占めていた。しかしながら、インドネシア金融危機を受けて、政府はその優遇措置を打ち切り、同社の業績は悪化に転じ、それが 2007 年まで続いた。このことは、1998-2008 に生産した住宅戸数が 18,215 戸にしか達しなかったことに現れている。

危機後、Perumnas の事業戦略と事業モデルは、売上を維持するために、より収益力の高い市場セグメントや商品にシフトした。2008 年には共同住宅 (Rusunami) プログラムが開始され、Perumnas にとって新たな収益源が生み出された。また、同社は、土地をプロジェクトや新築住宅に利用することを目的とする、同社と他の公的機関や民間組織のパートナーシップである開発・販売会社 (KSPP) のために自社のランドバンクを引き続き活用している。KSPP セグメントは 2008 年には売上の 22.41%、2009 年には 22.29% に寄与しており、また、2021 年には Perumnas の売上の 22.83% に寄与して同社で重要な役割を担い続けている。さらに、2015 年以降、Perumnas は、ハウジングバックログへの対処という点で、政府の One-million House Program の実施に不可欠な役割を果たしてきた。MPWH 大臣によれば、2022 年 8 月 13 日現在、2022 年だけで 544,845 戸が建設されている³³。

次の政策は、1:3:6 の比率で Mixed Income 住宅を提供することを民間住宅開発業者に義務付け

²⁹ Rukmana, D. (2018). Upgrading housing settlement for the urban poor in Indonesia: an analysis. In C. Y. Liu, B. Grant, L. Ye (Eds.), *Metropolitan Governance in Asia and the Pacific Rim: Borders, Challenges, Futures* (pp. 75): Springer. DOI: <https://doi.org/10.1007/978-981-13-0206-0>

³⁰ Dewita, Y. (2018). *The Impact of the Compact City on Housing Affordability in the Indonesian Metropolis* [PhD Thesis, Griffith University]. Griffith Research Repository. <https://research-repository.griffith.edu.au/handle/10072/381681>

³¹ The Ministry of Public Housing's Regulation No. 8 of 2006.

³² Heripoerwanto, E. D. (2012). *Perencanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS)*. www.academia.edu/5441998/Perencanaan_Bantuan_Stimulan_Perumahan_Swadaya_BSPS. Accessed December 12, 2014, in [Rukmana, D. (2018).]

³³ Laman Resmi Republik Indonesia. (2022). *Tren Positif capaian program Sejuta Rumah*. Retrieved September 5, 2022, from <https://indonesia.go.id/kategori/editorial/5585/tren-positif-capaian-program-sejuta-rumah?lang=1>.

る相互補助的な住宅政策（バランス型住宅開発政策とも呼ばれる）である。この政策では、住宅開発業者は、自社が建設する高級住宅 1 戸につき、3 戸の中間層向け住宅と 6 戸の低コスト住宅を建設しなければならない。この政策は、社会的に統合された住宅政策に向けた 3 省の共同省令に基づいて 1992 年に施行されたものである³⁴。実施の効果が上がらないため、住宅大臣は 2012 年にこの政策を変更し、比率を 1:2:3 とした。しかし、多くの住宅開発業者は依然としてこの 1:2:3 の構成を遵守することは極めて難しいと捉えている³⁵。この政策の実施が困難であることに疑いの余地はない。住宅開発業者にとって、法執行や政府のインセンティブの欠如を別にしても、高所得層の社会的抵抗、高水準の土地価格に起因する経済的実行可能性及びその比率をめぐる論争などが課題として残されている。

3.1.1 公共住宅に関連する政策

1950 年の初回国民住宅会議（National Housing Congress）は、独立インドネシアの公共住宅開発の開始を告げる呼び水となった。この会議では、健康的な公共住宅を実現するために国家予算によって公共住宅公社を設立することが宣言された³⁶。同じ年に、住宅建設資金として中央政府の補助金及び、同公社の構成員として登録された人々の貯蓄預金の 2 つの財源を持つ *Jajasan Kas Pembangunan*（YKP）が設立された。YKP は、コミュニティ構成員を組織して協同組合を形成し、資金を貯蓄して構成員のために簡素な住宅を建設しようとする非営利組織であった。このプロジェクトは、経済が悪化してインフレ率が年間約 600%に達したことにより構成員の資金と貯蓄が枯渇したことが原因で解散するに到ったが、それまでにこの組織は 12,460 戸の住宅しか建設できなかった³⁷。

公共住宅のネットワークが現れたのは 1970 年代に入ってからのものであった。当時、政府の公共住宅プログラムを支えるために幾つかの政府機関が設立されたが、その 1 つが 1974 年に設立された *Perumnas* である。インドネシアでは、公共住宅の供給は、低所得者向け住宅（*Rumah Umum*）、高齢者、漁師などを対象とする特別目的住宅（*Rumah Khusus*）、及び公務員向け住宅（*Rumah Negara*）という 3 つのセグメントの支えとなっている³⁸。2011 年 1 月には、州政府や地方自治体が住宅供給について中央政府より高水準の責任を負うことを定めた新たな「住宅及び居住に関する法第 1/2011 号が制定されたが³⁹、それにもかかわらず、低所得者向け公共住宅（*Rumah Umum*）セクターに関しては、税制優遇措置、保険の許可、土地や公益事業の提供、及び土地所有権登記を通じて、中央政府が依然として責任を負っている⁴⁰。

3.1.2 商業住宅に関連する政策

インドネシア不動産協会（REI）は、1973 年に設立されたインドネシア初の民間不動産開発業者の団体の 1 つで、その後、1998 年にはインドネシア住宅協会（APERSI）が設立された。これらの団体に属する住宅開発業者は大量のフォーマルな住宅を供給しているため、*Perumnas* のフォーマルな住宅の供給比率は低水準にとどまっている⁴¹。BTN が管理する住宅資金が次第に民間

³⁴ Rukmana, D. (2018).

³⁵ Susilawati, C. (2018).

³⁶ Rahmawati, D., & Rukmana, D. (2022).

³⁷ Sunarti. (2019). *Buku ajar perumahan dan pemukiman*. Semarang: Undip Press.

³⁸ Rahmawati, D., & Rukmana, D. (2022).

³⁹ Rahmawati, D., & Rukmana, D. (2022).

⁴⁰ Mungkasa, O. (2013). *Catatan Kritis tentang Hunian Berimbang*. In, July. HUD Magazine (pp. 18–21).

⁴¹ World Bank and Government of Indonesia. (2015). Report: “Indonesia: A Roadmap for Housing Policy

住宅開発業者に分配されるようになっており、その結果、民間住宅開発業者が生産する住宅の戸数が Perumnas の 2 倍になっている。1969 年から 1998 年までの期間中（開発 5 か年計画の第 2 期から第 6 期の期間中）、民間住宅開発業者は 1,071,280 戸の住宅を建設したのに対し、Perumnas は 457,525 戸に留まった⁴²。住宅供給を 1:3:6 の混合的な構成にするというルールは、特定の土地供給を通じて住宅開発を管理するという政府の施策の一部をなしていた。しかしながら、民間住宅開発業者が、Perumnas の土地を開発のために大量に取得したことから、その施策は効果を上げていない。このことは、1990 年代以降に登場した大規模な住宅開発プロジェクトや新たな都市開発プロジェクトの件数に現れている⁴³。

3.1.3 住宅支援制度の対象と要件

MPWH と BP Tapera によると、インドネシアの世帯は十分位に分けることができる。この十分位は、月収と貯蓄率に基づいて分類される。この月収によって、その世帯が補助金付き融資を受ける資格があるかどうか、また住宅購入において政府から提供される補助金の種類が決定される。

次頁の表は、インドネシアの世帯の 10 分位を示しており、最初の第 1 十分位から第 4・十分位は最低所得層、すなわち下位 40%を表している。インドネシアの下位 40%の世帯にとっては、開発業者が建設する住宅は手が届かないため、既存住宅を改善するための助成金（BSPS）を含む、政府による多額の助成金が支給される住宅プログラムに頼らざるを得ない。政府は現在、第 1・十分位から第 4・十分位の世帯を対象とした住宅マイクロファイナンスとして知られる別の住宅金融プログラムの制定にも取り組んでいる。

次いで、第 5・十分位から第 8・十分位はインドネシアの中所得世帯グループである。これらの世帯は、BP 2 BT、FLPP、及び Tapera のプログラム（住宅取得ローン（KPR）、住宅開発ローン（KBR）、住宅リフォームローン（KRR））を含む補助付き住宅ローンの対象となる⁴⁴。第 9・十分位及び第 10・十分位は住宅ローンの助成の対象外であり、商業的住宅ローンが利用可能な唯一の住宅金融制度である。

図表 3-2 インドネシアの家計所得分位と利用可能な住宅金融制度

Reform.” National Development Planning Agency (Bappenas)

⁴² Kuswantojo, Tjuk. 2005. Perumahan dan Pemukiman di Indonesia: Upaya Membuat Perkembangan Kehidupan yang Berkelanjutan. Bandung: Penerbit ITB.

⁴³ Wilmar, S. (2015). Governing housing policies in Indonesia: Challenges and opportunities. In RC21 International Conference on the Ideal City: Between Myth and Reality. Representations, Policies, Contradictions and Challenges for Tomorrow's Urban Life, Urbino, Italy, August 27–29, 2015.

⁴⁴ BP 2 BT、FLPP、及び Tapera は、第 4 十分位も対象になる。

分位	世帯月収*1 (IDR)	収入 タイプ	開発事業者建築*2		自己建築		政府建築
			購入/建設		自己建築	改良	賃貸
			戸建住宅購入	共同住宅購入		改良*3	公共賃貸住宅
第10	>10.3 百万	Fixed	Commercial Bank				-
		Non-Fixed	Commercial Bank				-
第9	7.6-10.3 百万	Fixed	Commercial Bank				-
		Non-Fixed	Commercial Bank				-
第8	6.0-7.6 百万	Fixed	FLPP*3		-	-	-
			TAPERA*4				
		BP2BT*5					
		BP2BT					
Non-Fixed	FLPP		-	-	-		
	BP2BT						
第7	5.0-6.0 百万	Fixed	FLPP		-	-	-
			TAPERA				
		BP2BT					
		BP2BT					
Non-Fixed	BP2BT						
	BP2BT						
第6	4.2-5.0 百万	Fixed	FLPP		-	-	-
			TAPERA				
		BP2BT					
		BP2BT					
Non-Fixed	BP2BT						
	BP2BT						
第5	3.6-4.2 百万	Fixed	FLPP		-	-	-
			TAPERA				
		BP2BT					
		BP2BT					
Non-Fixed	BP2BT						
	BP2BT						
第4	3.0-3.6 百万	Fixed	FLPP		MicroCredit	BSPS*6	Public Rental Housing
			TAPERA			BSPS	Public Rental Housing
		BP2BT			BSPS	Public Rental Housing	
		BP2BT			BSPS	Public Rental Housing	
Non-Fixed	BP2BT			BSPS	Public Rental Housing		
	BP2BT			BSPS	Public Rental Housing		
第3	2.4-3.0 百万	Fixed	×FLPP		MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing
			-	-	MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing
		Non-Fixed	×FLPP		MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing
			-	-	MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing
第2	1.9-2.4 百万	Fixed	×FLPP		MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing
			-	-	MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing
		Non-Fixed	×FLPP		MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing
			-	-	MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing
第1	< 1.9 百万	Fixed	×FLPP		MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing
		-	-	MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing	
Non-Fixed	×FLPP		MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing		
			-	-	MicroCredit	BSPS	Public Rental Housing

(注記)*1 Susenas 2021に基づく。

*2 開発事業者には、PermunasやPUPRなどの公共セクターが含まれる。

*3 改良(Upgrade)には、品質向上(Rehabilitation)、拡張、再建が含まれる。

出典：MPWH 及び BP Tapera の公開情報及びインタビューをもとに作成

以下のセクションでは、各住宅ローン補助金プログラムの要件をより詳細に示す。

3.1.3.1 BP 2 BT補助金制度

MPWH 省令第 18/KPTS/M/2022 号によると、ジャカルタ首都圏において BP 2 BT 補助金が与えられる世帯の最大収入は 800 万 IDR である。またパプア州と西パプア州においては 1000 万 IDR が上限となっている。

同省令は、BP 2 BT 補助金の対象となる住宅価格の上限も規定している。ジャカルタ首都圏における戸建て住宅の最高価格は 1 億 6800 万 IDR である。共同住宅(rusun)の上限価格は、ジャカルタ首都圏内で変動し、3 億 240 万 IDR から 3 億 4560 万 IDR の範囲と規定されている。さらに、同省令は、申請者の収入に基づいて申請者の口座残高の最低額及び、BP 2 BT で受けられる補助金の最高額を規制している。詳細は以下の通りである。

図表 3-3 BP 2 BT 補助金制度における規定

月次収入	最低口座残高	BP 2 BT 補助金	
		戸建て/自己建築 (新築・リフォーム)	共同住宅
5 百万 IDR 以下	2 百万 IDR	40 百万 IDR	60 百万 IDR
5,000,001～6 百万 IDR	3 百万 IDR	38 百万 IDR	58 百万 IDR
6,000,001～7 百万 IDR	4 百万 IDR	36 百万 IDR	56 百万 IDR
7,000,001～8 百万 IDR	5 百万 IDR	34 百万 IDR	54 百万 IDR
8,000,001～10 百万 IDR	6 百万 IDR	32 百万 IDR	52 百万 IDR

出典：Ministerial Decree of the MPWH No 18/KPTS/M/2022

同省令は、BP 2 BT 補助金プログラムの対象となる最大家屋サイズと土地も定めている。その詳細は以下の通りである。

図表 3-4 BP 2 BT 補助の対象となる土地と住宅の規模

住宅の種類	土地面積 (m ²)		住宅サイズ (m ²)	
	最小値	最大	最小値	最大
戸建て住宅	60 m ²	200 m ²	21 m ²	36 m ²
共同住宅 (rusun)	-	-	21 m ²	36 m ²
新築住宅建設	-	-	21 m ²	48 m ²
住宅リフォーム	-	-	21 m ²	増床：最大 48 m ² リノベーション：既存の床面積が上限

出典：Ministerial Decree of the MPWH No 18/KPTS/M/2022

3.1.3.2 FLPP補助金制度

MPWH 省令第 242/2020 号は、FLPP の補助金を受け取ることができる世帯収入の上限及び、金利、貸付期間を定めている。詳細は以下の通りである。

図表 3-5 FLPP 補助金の条件

地域	最大所得	金利	補助期間	住宅ローン期間
パプア州と 西パプア州	戸建て住宅: 800 万 IDR、 共同家屋(rusun): 850 万 IDR	4%	最長 10 年	最長 20 年
その他	800 万 IDR	5%	最長 20 年	最長 20 年

出典：Ministerial Decree of the MPWH 242 of 2020

なお、ジャカルタ首都圏における FLPP の対象となる戸建て住宅の最高価格は、1 億 68 百万 IDR である。さらに、FLPP 申請者は、パプア州及び西パプア州では 8 百万 IDR 相当の頭金補助金 (SBUM) を、その他の地域では 4 百万 IDR 相当の頭金補助金を受け取ることができる。FLPP プログラムを提供する銀行の一つである BTN は、申請者に 1%の頭金を提供する。同省令では、補助金の対象となる住宅と土地の規模も規定されており、その詳細は以下の通りである。

図表 3-6 FLPP プログラムの対象となる土地・家屋の最大規模

住宅の種類	土地面積 (m ²)		住宅サイズ (m ²)	
	最小値	最大	最小値	最大
戸建て住宅	60 m ²	200 m ²	21 m ²	36 m ²
共同住宅 (rusun)	-	-	21 m ²	36 m ²

出典: Ministerial Decree of the MPWH 242 of 2020

3.1.3.3 Tapera 住宅融資制度

BP Tapera の会員は 3 つの住宅融資プランを利用できるようになっており、それは以下の通りである。

図表 3-7 BP Tapera 住宅金融スキームの要件

要件項目	持ち家ローン (KPR)	住宅開発融資 (KBR)	住宅リフォームローン (KRR)
世帯所得の上限	1. パプア州と西パプア州では上限 10 百万 IDR 2. インドネシアのその他の地域では上限 8 百万 IDR		
最長貸付期間	30 年	15 年	5 年
利率	所得に応じて 5.0%～7.0%を適用		
貸付金額の上限*	1 億 1,250 万～ 2 億 6,000 万 IDR	9,600 万～ 1 億 2,000 万 IDR	4,800 万～ 7,500 万 IDR
頭金	頭金なし		

* 所得と地域によって異なる

出典: BP Tapera Decision No.2 of 2021 及び BP Tapera ウェブサイト

BP Tapera は、長期の資金に加え、従来型及びシェア型型の双方で、十分な限度額と低金利の資金調達オプションも提供しており、MPWH 大臣令によると、KPR、KBR、KRR の最低固定金利は 5%に設定されている。

3.2 住宅政策の推移

インドネシアでは、その独立後、住宅政策及びそれに基づくプログラムやイニシアティブが大きく変化してきた。1997 年半ばの経済危機後には、インドネシアの住宅開発に重大な混乱が生じた。同国の諸都市の住宅市場は、建築資材価格の高騰や住宅ローン金利の上昇のために崩壊寸前の状態となった⁴⁵。翌年には、スハルト政権が倒れ、その結果、民主化プロセスが加速化し、インドネシアは独裁主義的な支配から民主的な統治へと移行した⁴⁶。民主化後の政府は、ハウジングバックログの削減や貧困層に手厚い住宅政策の策定に集中的に取り組んだ。また、インドネシア政府の重要改革や民主化は、2011 年 1 月に制定された新たな「住宅及び居住に関する法」に影響を与えた⁴⁷。さらに本セクションでは、近年の政策推移と新たなイニシアティブやプログラムについて説明する。

⁴⁵ Rahmawati, D., & Rukmana, D. (2022).

⁴⁶ Rukmana, D. (2015).

⁴⁷ Rahmawati, D., & Rukmana, D. (2022).

3.2.1 近年の住宅開発政策の推移

インドネシアのジョコ・ウィドド大統領が 2015 年に重要プログラムとして開始した One Million House Program は、2015 年に約 1,140 万世帯の水準にあった同国のハウジングバックログの削減に集中的に取り組むものであった⁴⁸。MPWH は、このプログラムの一環として 5 年にわたり年間 100 万戸の住宅を建設する任務を託された。インドネシア政府はこのプログラムを複数のサブプログラムやインターベンションを含む広範囲の包括的なイニシアティブとして捉えている⁴⁹。ジョコ・ウィドド大統領が引き続き 2 期目に入る中、MPWH も、その戦略計画 2020-2024 に示されるように、様々なイニシアティブを通じて政策の実現を追求している。同戦略計画では、住宅開発が政策の主要な方向性及び戦略の 1 つであり、住みやすい住宅の提供を通じて一定水準の住宅に対する国民のアクセスを高めることを目的としている。当該戦略計画によれば、土地付き住宅に加え、公共交通機関を伴う低所得層向けの総合的な共同住宅の開発に対する支援を含む幾つかの戦略が国民の住宅アクセスを加速させる可能性を有している⁵⁰。

TOD (公共交通指向型開発) の概念は、54 の潜在的 TOD 地点を含む「ジャカルタ首都圏 (DKI ジャカルタ、ボゴール、デポック、タンゲラン、ブカシ) 交通マスタープラン」に関する大統領令第 55/2018 号に裏打ちされている。その名称に示されるように、TOD は、通勤路線、LRT (ライトレール)、MRT (大量高速輸送機関)、BRT (バス高速輸送システム) などの交通網を含む公共交通のルート/駅周辺地域で実施されており、また実施される予定である⁵¹。現在完成している集合住宅の 1 つは、タンゲランのラワブントウの TOD にあり、6 棟の中に 3,632 戸が配置されている。インドネシア鉄道会社 (PT. KAI) が土地を提供し、Perumnas と SOE の請負業者 PT. Adhi Karya が建設を請け負うこのプロジェクトは、SOE のシナジー・プロジェクトの一例となっている⁵²。

TOD に関連する取組として、同首都圏の都市交通問題を解決するため、JICA は 2009 年より「ジャカルタ首都圏都市交通政策統合プロジェクト」を実施している⁵³。ジャカルタ首都圏の交通は 98% が道路交通に依存し、同首都圏の交通渋滞が大きな経済的損失となっていたことから、同プロジェクトの第 1 フェーズ (2009 年～2012 年) では、日本が 2004 年に策定したジャカルタ首都圏都市交通マスタープランの改訂及び広域都市交通の整備計画、実施の調整に必要な枠組みの設置を支援した。また第 2 フェーズ (2014 年～2019 年) では、将来の交通需要に対応するため、2035 年を目標年次とする公共交通ネットワークと現行のジャカルタ首都圏交通マスタープラン

⁴⁸ Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP). (n.d.). Data Backlog Kepemilikan Rumah. Data backlog. Retrieved September 5, 2022, from <https://pdpp.id/data-backlog/>

⁴⁹ World Bank. (2017). “Program-For-Results Information Document (PID) Concept Stage for the National Affordable Housing Program Project” https://ewdata.rightsindevelopment.org/files/documents/48/WB-P154948_4ncXfvG.pdf.

⁵⁰ Ministry of Public Works and Housing. (2020, September). Ministry of Public Works and Housing National Strategic Plan (Renstra 2020-2024), <https://pu.go.id/assets/media/1927846278Buku%20Renstra%20Kementerian%20PUPR%202020-2024.pdf>.

⁵¹ Japan International Cooperation Agency (JICA) ALMEC Corporation. (2019, October). JABODETABEK Urban Transportation Policy Integration Project Phase 2 in the Republic of Indonesia. Annex 07: Report on TOD-Related Laws, Plans, and Regulations, from: <https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12356416.pdf>

⁵² Biro Komunikasi Publik Kementerian PUPR. (2021, April 18). Sinergi Kementerian PUPR dan Kementerian BUMN, Rusun Rawa Buntu Jadi Model Hunian Terintegrasi Transportasi dan Kurangi Kawasan Kumuh Perkotaan. Retrieved September 5, 2022 (<https://www.pu.go.id/index.php/berita/sinergi-kementerian-pupr-dan-kementerian-bumn-rusun-rawa-buntu-jadi-model-hunian-terintegrasi-transportasi-dan-kurangi-kawasan-kumuh-perkotaan>).

⁵³ ICA Website (<https://www.jica.go.jp/oda/project/0802659/index.html>), the second phase final report (<https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12356341.pdf>).

(RITJ) の改訂にかかる提言を実施。現在進行中の第 3 フェーズ (2022 年～2024 年予定) では、公共交通の利用促進とそれと一体となったまちづくりに向けて、交通ネットワーク計画と都市計画をつなぐ、公共交通指向型都市の開発方針の策定を支援する。またパイロットサイトとなる路線や駅を選定し、交通結節点の強化や駅周辺整備の計画策定を行い、公共交通を基盤としてより便利で暮らしやすいまちづくりの支援に取り組んでいる。

また、政府は、インドネシアのハウジングバックログの削減に貢献するよう民間住宅開発業者に働きかけている。民間部門の住宅開発業者の大半は REI か APERSI に所属しているが、REI に所属する事業者は主に中高所得層向けの住宅を提供するのに対し、APERSI に所属する事業者は主に低中所得層向けの住宅を提供している。各住宅開発業者は自前で土地を取得し、土地管理プロセスでは土地管理庁 (Badan Pertanahan Nasional: BPN) の支援を受けている。公共住宅省 (Ministry of Public Housing) は 2013 年に、従来の 1:3:6 の比率を緩和する 1:2:3 の規則を定める省令 (Permenpera 第 7/2013 号) を公布した⁵⁴。これは、民間住宅開発業者に対して、高コスト住宅 1 戸につき 2 戸の中間コスト住宅と 3 戸の低コスト住宅を割り当てることを要求するものである。しかしながら、これまでのところ、この規則が民間住宅開発業者によってどの程度実行されているかは不明である。公共住宅省によれば、2013 年に 1:3:6 の指針が完全に実行されたのは、民間住宅開発業者による住宅建設プロジェクトのうち 5 件のみであった⁵⁵。

3.2.2 近年の住宅金融の推移

購入者が購入代金の 20%を頭金として支払った場合、購入代金の残り 80%は住宅ローンで調達するが、不動産融資 (KP) における融資率 (LTV) 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。LTV とは、従来型の住宅ローンが直近の査定に基づいて組まれたときの担保不動産の価額に対する住宅ローンの割合を言う。上記のシナリオでは LTV は 80%となる。購入者がローンを返済できなくなった場合、銀行はそれを不良債権 (non-performing loan) ⁵⁶に分類する。一方、不動産ファイナンス (PP) におけるファイナンス比率 (FTV) は、シャリーア準拠の住宅ローン用語である。イスラム教では利子を生むローンは禁止されているため、ローンは不動産購入の用語又は方法として望ましいものではない。そのため、FTV が、従来型住宅ローンの LTV に代わる、基本的にシャリーア準拠の同等物となっており、それに対応した住宅ローンタイプを有している。(サブセクション 7.2 では住宅金融における最近の政策について、またサブセクション 6.7 ではイスラム金融について詳しく述べる。)

インドネシア中央銀行は、同国の景気回復を後押しするために規則第 23/2/PBI/2021 号を發布した。これは、LTV や FTV などに関するインドネシア中央銀行規則第 20/8/PBI/2018 号の 3 回目の改正である。通常、不動産を購入するにあたり、購入者は不動産の頭金として一定の資金を確保したうえで、不動産の支払残金に充てるために従来型銀行に融資/住宅ローンの申込みを行う。また、インドネシア政府は同国の景気回復に配慮した規制に先立って、Tapera 及びマイクロファイナンス機関を策定することにより新たな住宅提供イニシアティブを開始した⁵⁷。

⁵⁴ Permenpera No. 7/2013.

⁵⁵ Mungkasa, O. (2013).

⁵⁶ OJK は不良債権の基準を、「不良債権の基準は、利子、元本、修繕積立金 (sinking fund) の支払不能または過失、破産、保険対象不動産の税金の不払いである。」と定義する。
([https://www.ojk.go.id/en/ojk-
pedia/default.aspx#:~:text=A%20clause%20stipulated%20in%20a,sinking%20fund%2C%20bankruptcy%2C%20and%20negligence](https://www.ojk.go.id/en/ojk-pedia/default.aspx#:~:text=A%20clause%20stipulated%20in%20a,sinking%20fund%2C%20bankruptcy%2C%20and%20negligence))

⁵⁷ Utomo, N. T. (2014). Affordable housing finance policies in Indonesia. The World Bank. Washington DC, 28–29 May 2014, in [Sulistawati (2018)]

3.3 組織の分析

本節では、住宅分野における主要な利害関係者を政府機関、国営企業、その他関連組織に分類し、それぞれの関連組織を以下に示す。

図表 3-8 インドネシアの住宅分野の利害関係者一覧

カテゴリー	関係者	役割
政府機関	公共事業・国民住宅省 (MPWH)	同省は、公共事業と公共住宅の分野で政府業務を遂行し、大統領が政府を管理するのを補佐する任務を担う。MPWH は住宅分野において以下の職務を担っている ⁵⁸ 。 <ul style="list-style-type: none"> 宅地開発における政策の立案、規定及び実施、住宅提供の実施、公共事業の実施並びに住宅関連インフラの資金調達 地域開発アプローチに基づく、公共事業に係る技術的政策や総合計画及び公共住宅のインフラ開発プログラムの実施
	経済担当調整大臣府	経済担当調整大臣府の下にある地域開発・空間計画担当次官は、地域開発や空間計画の諸問題に関して、各省庁の政策の立案、決定、実施及び管理の調整を監視する ⁵⁹ 。
	土地・空間計画省	空間利用及び土地保有の分野における計画策定、政策の立案、規定の策定及び実施。また農地・土地やそれに係るインフラの利用の管理を担う。
国営企業	住宅開発公社 (Perumnas)	Perumnas に関する政令第 83/2015 号第 12 条 2 項に定められる同社の目的及び目標を達成するための主要な事業活動 (同社の基本定款) は以下の通りである。 <ol style="list-style-type: none"> ランドバンク (自社所有/シナジー、Kasida/Lisiba) 住宅開発業者 (低所得層向け、戸建て住宅/高層住宅) 建物/土地管理 (低所得層向け賃貸アパート、ビル/不動産管理)⁶⁰
	BTN	BTN は国営銀行であり、パーソナル・バンキング、ビジネス・バンキング及びチャリティー・バンキングの 3 つの商品を通じて住宅セクターにサービスと支援を提供している。

⁵⁸ Presidential Regulation Number 27 of 2020.

⁵⁹ Presidential Regulation Number 37 of 2020.

⁶⁰ Perum Perumnas. (2021). Annual Report. Perum Perumnas, from: <https://perumnas.co.id/storage/LAPORAN-TAHUNAN-PERUM-PERUMNAS-2021.pdf>.

カテゴリー	関係者	役割
	SMF	Sarana Multigriya Financial (SMF) は、2005年7月に国営企業として設立された。財務省の監督下にある。SMFは二次住宅ローン市場の拡大及び長期的住宅金融の利用可能性の向上に集中的に取り組んでいる ⁶¹ 。
その他関連機関	インドネシア不動産協会 (REI) 及びインドネシア住宅・居住協会 (APERSI)	インドネシアのハウジングバックログの削減に貢献するインドネシアの民間不動産開発業者の業界団体である。

3.4 国際機関による支援

世界銀行によれば、現在、2つの住宅関連プロジェクトが進行中である。1つは、インドネシアの National Affordable Housing Program (NAHP) で、これには総額9億6,000万USDの費用が必要になると見込まれている。NAHPの目的は、下位中所得世帯及び低所得世帯を対象として、需要側と供給側への介入の組み合わせを通じてアフォーダブル住宅へのアクセスを向上させることにある。このプロジェクトは以下の3つの主要コンポーネントで構成されている⁶²。

コンポーネント1：住宅ローン関連の頭金補助 (BP2BT)

このプロジェクトは、居住用不動産の購入や建築について、参加貸出機関を通じて、初めて住宅を購入する低所得者に対して頭金の補助を提供するものである。具体的には、この住宅ローン関連の頭金補助スキーム (Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan : BP2BT) は、低所得の初回住宅購入者に狙いを絞っている。この対象となるのは、(i)新築若しくは中古の土地付き住宅、(ii)新築若しくは中古の高層住宅／アパート、又は(iii)新築若しくは中古の低層共同住宅／アパートの購入である。この補助に関連する住宅ローン商品に関して、BP2BTは、金利、ローン期間、LTV、取引費用、前払い手数料など様々なパラメータを定めている。BP2BTは、アフォーダブル住宅という政府の政策目標への対応において、政府の財政負担がFLPPよりも小さくなる。この第1のコンポーネントの予想費用は2億6,500万USDで、世界銀行はその81.1%にあたる2億1,500万USDを提供する。

コンポーネント2：住宅改良支援制度

第2のコンポーネントは、全国的な住宅改良支援プログラム (Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya : BSPS) の規模拡大と改善を図ろうとするものである。BSPSは、インドネシアの貧困世帯や低所得世帯が段階的な住宅改修プロセスによって安全でアフォーダブルな住宅を獲得するのを支援する制度である。このコンポーネントが対象とする家計の所得区分は、総家計所得を基準として全世帯の下位40%である。MPWHはBSPSを2006年から実施しているが、主に農村

⁶¹ Government Regulation Number 5 of 2005.

⁶² World Bank. (2017). "International Bank for Reconstruction and Development, Project Appraisal Document on a Proposed Loan in the amount of USD\$450 million to the Republic of Indonesia for the National Affordable Housing Program Project". <https://documents1.worldbank.org/curated/en/121201489975262694/pdf/Indonesia-NAHP-PAD-PAD1788-P154948-02282017.pdf>.

世帯の支援については大きな成功を収めてきた。しかし、範囲及び効果という点で、BSPSはまだその潜在力を十分に発揮できていない。その効果を制限しているのは次のような要因である。(i)BSPSは農村中心となっており、住宅改良の需要が高まっている都市地域では支出が伸びていない。(ii)MPWHはこれまで、住宅を建設するすべての請負業者や労働者への支払いを行うなど、BSPSの受益者支援の機能すべてを企画・管理してきたため、実施が高コストになっている。(iii)BSPSは、サブスタンダードな住宅の改良に対する需要のごく一部しか満たしていない。したがって、BSPSの効率性を高め、予算配分を手厚くし、支出を都市地域にシフトすることによって、BSPSはその到達範囲を拡大できる可能性がある。

このプロジェクトに対する世界銀行の資金提供がなされると同時に、都市地域へのプロジェクトの展開を支援し、プロジェクトの管理や運営システムの効率性を改善し、より分散的な実施モデルに移行することによって、対象となる180万以上の受益者に対して約45万件の住宅改良のソリューションを提供できることが期待されている。この第2のコンポーネントの予想費用は6億7,500万USDで、世界銀行はその31.8%にあたる2億1,500万USDを供与する。

コンポーネント3：住宅政策の改革に対する技術的支援

プロジェクトの最後のコンポーネントは、政策の改革、ガバナンスの改善及び住宅セクターの能力強化を助成するために広範囲の技術的支援に資金提供することである。まず、このコンポーネントは、政策及び規制の改革を支え、ガバナンスを改善して一次及び二次住宅ローン市場を強化し、住宅金融を実現する環境及び住宅情報システムを改善するための技術的支援の提供を援助する。さらに、このコンポーネントは、政策の改革、ガバナンスの改善及び利害関係者がアフオーダブル住宅の供給能力の強化を助成するための技術的支援の提供も援助する。第3のコンポーネントの費用は2,000万USDと予想され、その全額を世界銀行が提供する。

グリーンビルディングコード及びEDGEに対するIFCの支援

2012年以降、ジャカルタ州政府はグリーンビルディングコードを制定してきた。同条例は都市の建物の設計に適用され、電力や水道の消費削減を図り、建築資材の使用を最適化しようとするものである。同条例の策定にあたり、世界銀行グループの一員である国際金融公社(International Finance Corporation : IFC)がジャカルタ州政府と提携し、スイス政府がスイス経済省経済事務局(SECO)を通じて支援した。2015年、IFCは、資源効率の良い建物の拡大を促進するために、グリーンビルディング協会インドネシア(GBCインドネシア)と協力してEDGE認証プログラムを開始した。Excellence in Design for Greater Efficiencies(効率性向上のための卓越した設計)を意味するEDGEは、発展途上国におけるグリーンビルディングのビジネスケースを確立するグリーンビルディング認証システムである。EDGE認証には3つのレベルがあり、特定の要件がどれほど満たされているかに応じて建物に付与される。その詳細は以下の通りである。

図表 3-9 EDGE 建築の認証レベル

EDGE の認証レベル	要件
レベル 1 : 基本 EDGE (EDGE Certified)	エネルギー消費、水消費及び資材の内包エネルギーを 20%以上削減
レベル 2 : 高度 EDGE (EDGE Advanced)	基本 EDGE と同様だが、施設内のエネルギー消費を 40%以上削減
レベル 3 : ゼロカーボン	高度 EDGE のうち、施設内外で再生可能エネルギーが 100%であるか、カーボンオフセットの購入によって 100%を達成したもの ディーゼルや LPG など、すべてのエネルギー源を考慮に入れなければならない。

出典 : EDGE Buildings ウェブサイト

EDGE 認証は新築及び既存の建物のどちらも受けることができる。認証プロセスの最初のステップは、プロジェクトを登録することである。その後、設計段階で予備的な EDGE 認証が申請者に付与され、建設後の段階でこのプロセスが繰り返されて最終的な EDGE 認証が与えられる。一方、既存の建物の場合、直接、最終的な認証へと進行することが可能である。プロセス全体を通じて、グリーン化の費用、光熱水量の節減及び環境への影響を計算するクラウドベースのプラットフォーム、EDGE App が使用される。このアプリには、生物気候学的モデル化、コスト計算機、単純化プロセス及び報告機能が組み込まれている。プロセス全体を通じて、建設後の施設審査を受けるために EDGE 審査員 (EDGE Auditor) を利用できる。

開発業者や建設業者にとって EDGE 認証を取得する主な利点は、エネルギー消費、水消費及び資材の内包エネルギーについて最も費用効率の高い戦略を迅速に特定できるということである。その結果、それらの利点が利害関係者にも分け与えられる。最初から高性能に設計された建物は、エネルギーや水の消費が少なく、このことが、運営費用の低下を通じて建物の管理者や所有者、賃借人に恩恵を与える。不動産が売却される場合、光熱水量の節減という形で、その価値を直接顧客に引き渡すことができる。また、開発業者にとっては、市場で自身の物件を差別化する信頼できる方法が得られる。こうして、開発業者は、自身のビジネスモデルを改善すると同時に、顧客への配慮や環境に関するベストプラクティスを証明することが可能になる。

EDGE Buildings のウェブサイトには要約されている幾つかの調査⁶³によれば、先進国では、認証を受けたグリーンビルディングが売上を増加させ、クライアントを引き付け、維持することが明らかとなった。商業グリーンビルディングでは、賃貸収入が最大 8%増加し、入居率が最大 23%上昇している。開発業者の建物が販売される場合、商業建物の販売プレミアムは最大 31%上昇している。グリーン住宅は賃料が 8%上昇し、一部には、25%上昇という高い数値を予想する向きもある。また、グリーン住宅は販売価格が 4-10%高く、4 倍ほど早く売れたケースもみられる。EDGE 認証の取得はこのような恩恵をもたらすのである。

また、グリーンビルディングを採用すれば、金融機関は、顧客基盤や提供商品を拡大し、より高価値で低リスクのポートフォリオを構築することができ、また、グリーンボンドやグリーン証券化商品、グリーン・クレジット・ファシリティを通じて新たなファイナンスの源泉にアクセスすることが可能になり、資本コストが低下する可能性がある。市場シェアの拡大のために、グリー

⁶³ “The Business Case for the Profitability of Green Buildings” EDGE Buildings, May 5, 2022. <https://edgebuildings.com/about/business-case/>.

ンファイナンスやグリーンモーゲージなどの新商品が期待される。金融機関は、EDGE 認証を選択した場合、グリーン不動産投資を証明する手段に加え、資産レベルとポートフォリオ・レベルで炭素排出量の予測を入手できるようになる。IFC によれば、新興国の人口 50 万人以上の都市におけるグリーンビルディングの潜在的市場規模は、2030 年までに 24.7 兆 USD となり、住宅セクターの潜在的機会は 15.7 兆 USD と予想されている。

さらに、インドネシアのグリーンビルディング市場は 2019 年時点で未発達であるものの、成長途上にあった。グリーンビルディング市場の浸透率は新築分野の約 2% で、オフィス・セクターが認証建築の大部分を占めていた⁶⁴。2022 年 7 月現在、EDGE は、最近認証を受けたイスティクラル・モスクなど、インドネシアで 170 万平方メートル以上の建築物を認証し、年間最大 53,000 トン、約 80 万本の植林に相当する二酸化炭素排出量を削減している⁶⁵。

2021 年終盤、IFC は、居住用建物のエネルギー消費を削減する取り組みを継続するために、PT Farpoint Realty Indonesia と提携して 5,000 万 USD 規模のグリーンローンを提供した⁶⁶。この融資金は、Farpoint の子会社の PT Investasi Semesta Indonesia がインドネシア全土でアフォーダブル住宅のプロジェクトを展開するために使用する。7,000 戸から 8,000 戸の土地付き住宅を開発する 4 つのプロジェクトが予定されている。第 1 のプロジェクトは、現在、25ha の土地に建設中の Samanea Hill で、1,200 戸の住宅が建つことになる。残りの 3 つは今後予定される開発案件であり、Parung Panjang の 12ha の土地、Batu Malang の 20ha の土地、及び Cikeas の 40ha の土地を対象として計画が進められている⁶⁷。IFC のグリーンビルディング規格を確実に遵守するため、このプロジェクトに基づいて建設される住宅はすべて IFC の Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) の仕様に従うことになる。これらのプロジェクトは、グリーンビルディング規格に適合しているだけでなく、初めて住宅を購入する中低所得層を対象としていることから、2015 年に開始された One Million House Program にも貢献することが期待されている。

IFC は、グリーンビルディングを推進し、インドネシアのアフォーダブル住宅不足に対処するために、2016 年に PT Ciputra Residence に 3,000 万 USD の融資を提供した⁶⁸。PT Ciputra Residence は、インドネシアのサステナブルな都市化の先駆者であり、2014 年 10 月には東アジア太平洋地域で初めて IFC のグリーンビルディング設計の EDGE 認証を受けていた。その後、同社は、さらに別のプロジェクトについても EDGE 認証を獲得し、この新たな IFC の融資の一部によりさらなるグリーンビルディングの開発に注力することを改めて確約した。これは、IFC にとって同社との 2 度目の取引になる。2014 年に、IFC は、PT Ciputra Residence の 5,000 億 IDR (約 4,400 万 USD) の債券募集に対して 20% の信用保証を提供していた⁶⁹。この取引は、インド

⁶⁴ Edge Buildings. (2021). Indonesia Green Building Market Maturity Sheets. Retrieved September 5, 2022, from <https://edgebuildings.com/wp-content/uploads/2022/04/IFC0077-2021>.

⁶⁵ IFC. (2022). IFC and Indonesian Institutions Join Forces to Reduce Greenhouse Gas Emissions. [Press Releases]. Retrieved September 5, 2022, from <https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=27124>.

⁶⁶ IFC. (2021). Ribuan Keluarga di Indonesia akan Menerima Manfaat dari Proyek Pembangunan Hunian Hijau yang Terjangkau. [Press Releases]. Retrieved September 5, 2022, from <https://pressroom.ifc.org/All/Pages/PressDetail.aspx?ID=26679>.

⁶⁷ IFC. (2021). Proposed Investment Loan for Farpoint Realty Indonesia to support the development of affordable housing projects. Retrieved September 5, 2022, from <https://disclosures.ifc.org/project-detail/ESRS/43799/farpoint-i>.

⁶⁸ IFC. (2016). IFC Provides \$30 Million Loan to Help Cut Indonesia's Housing Deficit and Promote Green Buildings in Line with Government of Indonesia's Priorities [Press Releases]. Retrieved September 5, 2022, from <https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=17292>.

⁶⁹ 同上

ネシア国内での社債発行に対する初の部分的信用保証であると同時に、IFC にとって初めての、東アジア太平洋地域におけるグリーンビルディング投資であった。IFC は 2017 年、PT Ciputra Residence の Citra Maja Raya プロジェクトにグリーンビルディング設計の EDGE 認証を付与した。Citra Maja プロジェクトは一部が完了しているものの、他は進行中の段階にある。プロジェクトの全部のフェーズが完了すると、バンテン州レバク (Lebak) 県の 2,600 ヘクタールをカバーし、10 万戸以上のアフォーダブルな住宅と店舗の総合的開発が含まれることになる⁷⁰。

JICA による「低中所得世帯向けアフォーダブル住宅金融プロジェクト」

独立行政法人国際協力機構 (JICA) は積極的にインドネシア共和国の住宅セクターに貢献してきた。JICA は 2022 年 5 月、PT Bank Tabungan Negara Persero Tbk (BTN) との間で、「海外投融資 (Private Sector Investment Finance)」を通じて 70 億円の融資契約を締結した⁷¹。この融資は、Citi 及び PT Bank Central Asia Tbk (BCA) との共同融資であり、融資総額は 1 億 USD に相当する⁷²。

この融資の目的は、インドネシアの低中所得層向けの住宅ローンを促進することである。インドネシアの国営銀行 4 行中の 1 行である BTN は、インドネシアの住宅ローン市場の約 40% を提供しており、またインドネシア政府の One Million House Program の実施機関の 1 つであり、政府が補助する低中所得層向け住宅ローン市場の約 86% を占めている。BTN は、JICA、Citi 及び BCA からの融資を利用して、低中所得層、とりわけ所得が 1,200 万 IDR 未満の層に住宅ローンを提供することになっている。

広島大学等による「パリ協定による 2030 年目標に向けた高温多湿気候下のインドネシアにおける低炭素アフォーダブル集合住宅の開発」事業

「パリ協定による 2030 年目標に向けた高温多湿気候下のインドネシアにおける低炭素アフォーダブル集合住宅の開発」事業は、2019 年に国立研究開発法人科学技術振興機構にて採択された共同研究事業である⁷³。同事業は、インドネシアで今後増加する中高層集合住宅を対象とした低炭素建築技術の開発、実際の建物や同国の国家規格など法的拘束力のある建築規制への導入により、インドネシアの建築セクターにおけるハードとソフトの両面で低炭素化を推進し、パリ協定による同国の温室効果ガス削減目標の達成に貢献することを目指すものである。広島大学を中心に、名古屋大学、東京工業大学、鹿児島大学、信州大学、早稲田大学が参画している。またインドネシアの MPWH、現地の複数の大学や研究機関等とも連携している。同事業の全体像及びスケジュールは下図の通りである。

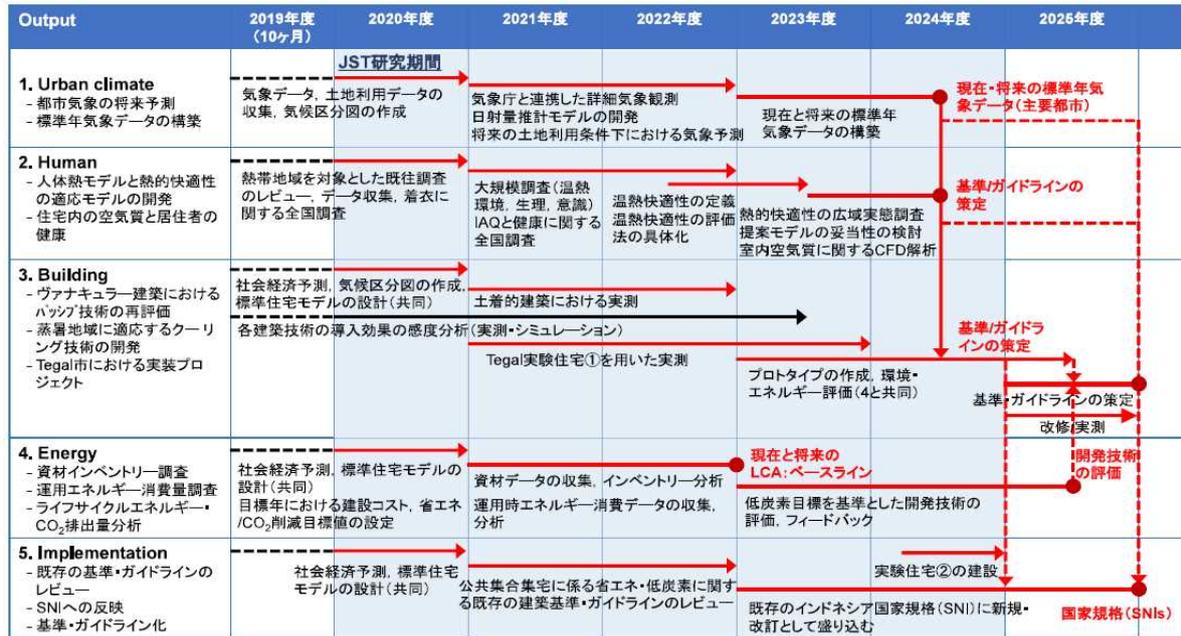
⁷⁰ IFC. (2016). IFC Continues Partnership with Ciputra Residence to Promote Green Buildings and Tackle Indonesia's Affordable Housing Deficit [Press Releases]. Retrieved September 5, 2022, from <https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=24648>.

⁷¹ https://www.jica.go.jp/english/news/press/2022/20220518_30.html.

⁷² <https://www.btn.co.id/en/Conventional/Informasi-yang-Anda-Butuhkan-Saat-Ini/Info/Artikel---Pembiayaan-Rumah-Rakyat-BTN-Dapat-Dukungan-Pendanaan-dari-JICA-Citi-Bank-dan-BCA>.

⁷³ https://www.jst.go.jp/global/kadai/r0104_indonesia.html.

図表 3-10 インドネシアにおける低炭素アフォーダブル集合住宅開発事業の全体スケジュール



出典：インドネシアにおける低炭素アフォーダブル集合住宅の開発事業 令和3（2021）年度実施報告書

同事業のうち住宅金融と関係性が高い研究テーマとして、「研究題目5：アフォーダブル集合住宅を対象とした低炭素技術の基準化」があげられる。同研究は、開発される低炭素技術を既存の関連する設計ガイドラインや規格の一部として取り込む具体的な基準化を進めることを目的としている。主な実施内容は、①ルスナワ型（公共集合住宅）実験住宅の建設、②インドネシアの国家規格（SNI）への実装、③テガル市の建築基準への反映である。2019年度は、国家規格（SNI）から建築の省エネ・低炭素化に関する規格の抜粋・整理、また現地の建築に係る法令やSNI規格化プロセス等について資料収集・ヒアリング等が実施された。2020年度は、前年からの建築の省エネ・低炭素化に関する規格の整理に加え、ルスナワ（公共集合住宅）とルスナミ（主に民間の高層集合住宅）の標準住宅モデルの設計を開始し、2021年度に同設計作業が完了した。当初計画では、建築する実験住宅の設計・施工担当者や委託方法等について現地での打合せがプロジェクト後半に予定されていたが、新型コロナウイルス感染症の影響により2022年度以降に持ち越しとなっているものの、現地では、テガル市との交渉や建設用地の確保が進められている。

4 住宅市場の現状

4.1 土地市場

2022年6月のジャカルタ首都圏の平均地価は、前期比2%増の12,016,405 IDR/平方メートルと推計されている。DKI ジャカルタ、タンゲラン、ボゴール・デポック、ブカシが、ジャカルタ首都圏の4つのサブマーケットである⁷⁴。2018年第3四半期以降、これらのサブマーケットの平均地価は上昇している。ジャカルタ首都圏の平均地価は、2018年第3四半期から2022年第2四半期の間に14.9%上昇した。さらに、地価の上昇率が最も高いサブマーケットはボゴール・デポックでは20.3%上昇している。

図表 4-1 ジャカルタ首都圏における地価の推移

サブマーケット	平均地価 (IDR/1 平方メートル当たり)				
	Q2 2022	Q4 2021	Q4 2020	Q4 2019	Q3 2018
DKI ジャカルタ	15,258,601	15,106,474	14,859,008	14,537,957	13,800,000
タンゲラン	14,429,660	14,087,704	13,695,093	13,562,264	12,554,423
ボゴール・デポック	7,696,058	7,478,454	7,076,998	6,750,063	6,397,250
ブカシ	10,681,303	10,451,634	10,240,723	9,991,945	9,237,500
ジャカルタ首都圏	12,061,405	11,781,066	11,467,956	11,210,557	10,497,293

出典：Cushman Wakefield–Market beat Landed Residential Estate Snapshot

また、土地取引に関しては、2015年末から2020年末までに約90万件の取引が行われている。これらの取引は、インドネシアの上位11社の開発事業者による45の主要プロジェクトにおいて発生した件数である。全体としては、2015年11月から2019年末にかけて緩やかに増加した後、2020年初頭から半ばにかけて新型コロナウイルス感染症の影響で大きく減少し、2020年末には緩やかに回復しているものの、依然として新型コロナウイルス感染症前の水準には戻っていない状況である。

図表 4-2 土地取引（売買）件数の推移



出典：Ministry of Home Affairs, UBS

⁷⁴ Cushman Wakefield–Market beat Landed Residential Estate Snapshot は、(1)北ジャカルタ、(2)中部ジャカルタ、(3)東ジャカルタ、(4)西ジャカルタ、(5)南ジャカルタ、(6)ブカシ市、(7)ブカシ県、(8)タンゲラン市、(9)南タンゲラン市、(10)タンゲラン県、(11)デポック市、(12)ボゴール州、(13)ボゴール県を含む。

4.2 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 4-3 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。

4.3 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 Tbl (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⁷⁵。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。

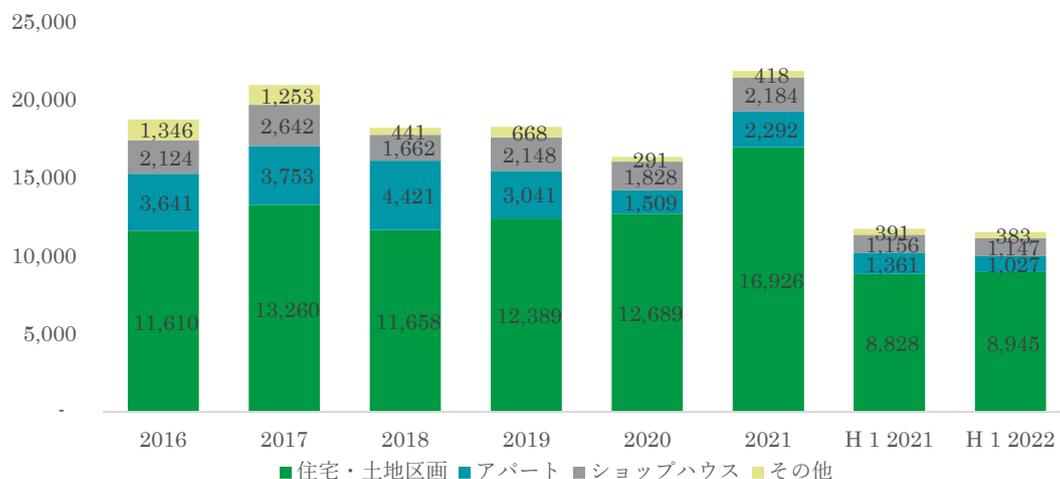
戸建て住宅が引き続きの主力商品

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、

⁷⁵ Credit Suisse - Indonesia Property Sector 2Q22 recap and six key trends, 7 September 2022

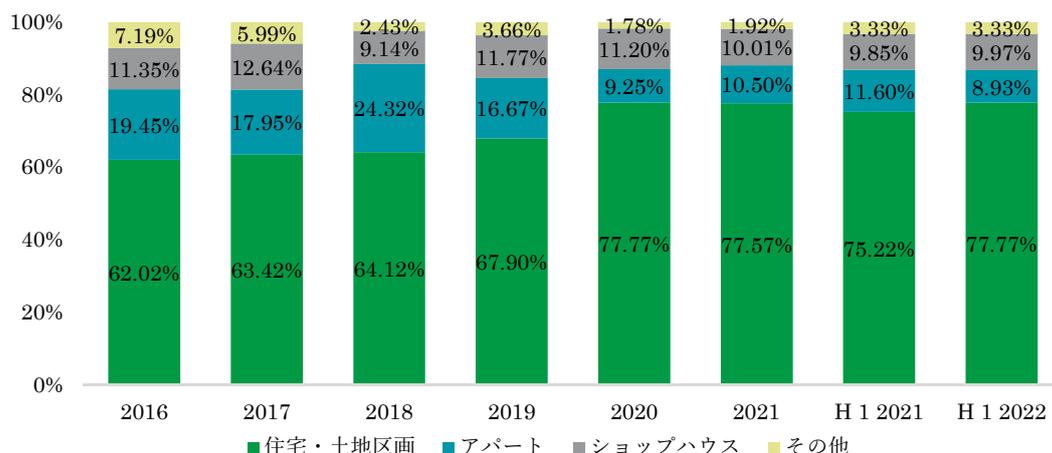
投資需要の高まりによりショッピングハウスの売上が増加している。

図表 4-4 アセット別売上高 (十億 IDR)



出典: Company Data, Credit Suisse

図表 4-5 アセット別売上高比率 (%)

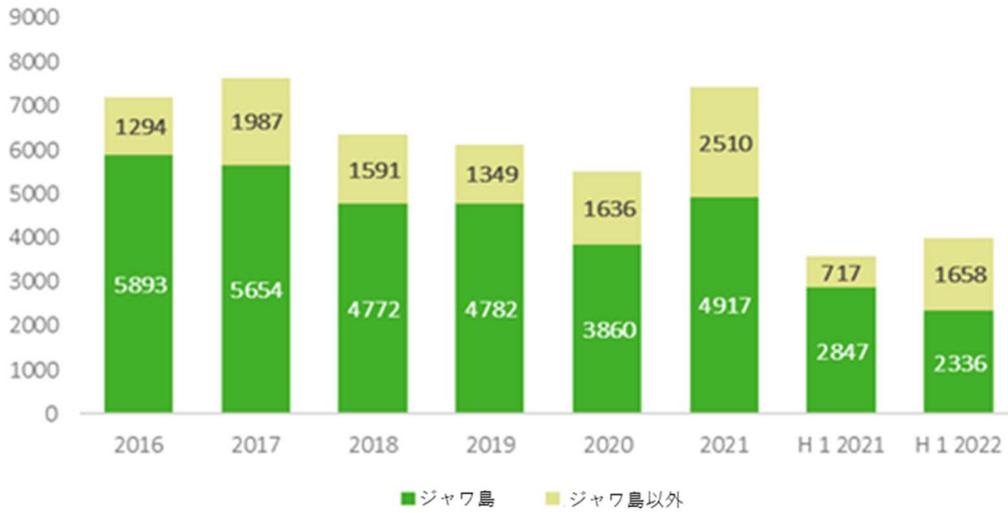


出典: Company Data, Credit Suisse

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

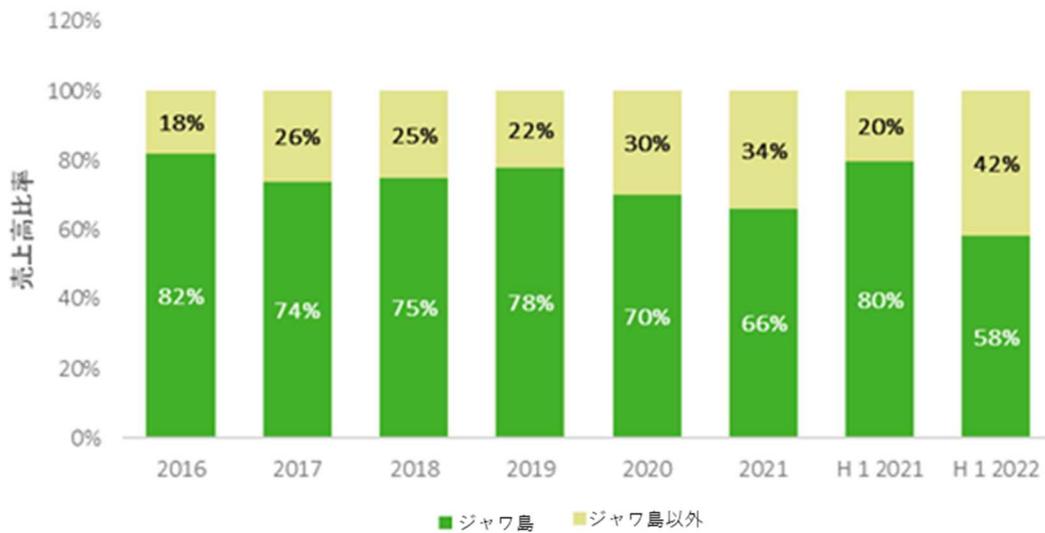
4大デベロッパーの中で、PT Ciputra Development Tbk (CTRA) は最も地理的に多様なポートフォリオを有している。2022年9月の時点で、CTRAは3,944 haの土地を所有しており、そのうち2,644 haがジャワ島、1,297 haがジャワ島以外にあり、CTRAはジャワ島以外で開発を進める最大の開発事業者の一つとなっている。2022年上半期では、ジャワ島の売上高は前年同期比18%の減少であったが、ジャワ島以外ではスマトラ(前年同期比50%増)とスラウェシ(前年同期比480%増)を筆頭に、131%増であった。ジャワ島以外の住宅市場では需要と価格が上昇しており、マナ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

図表 4-6 CTRA の地域別売上高 (十億 IDR)



出典:Company Data, Credit Suisse

図表 4-7 CTRA の地域別売上高比率 (%)



出典:Company Data, Credit Suisse

4.4 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。下表に示すように、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。

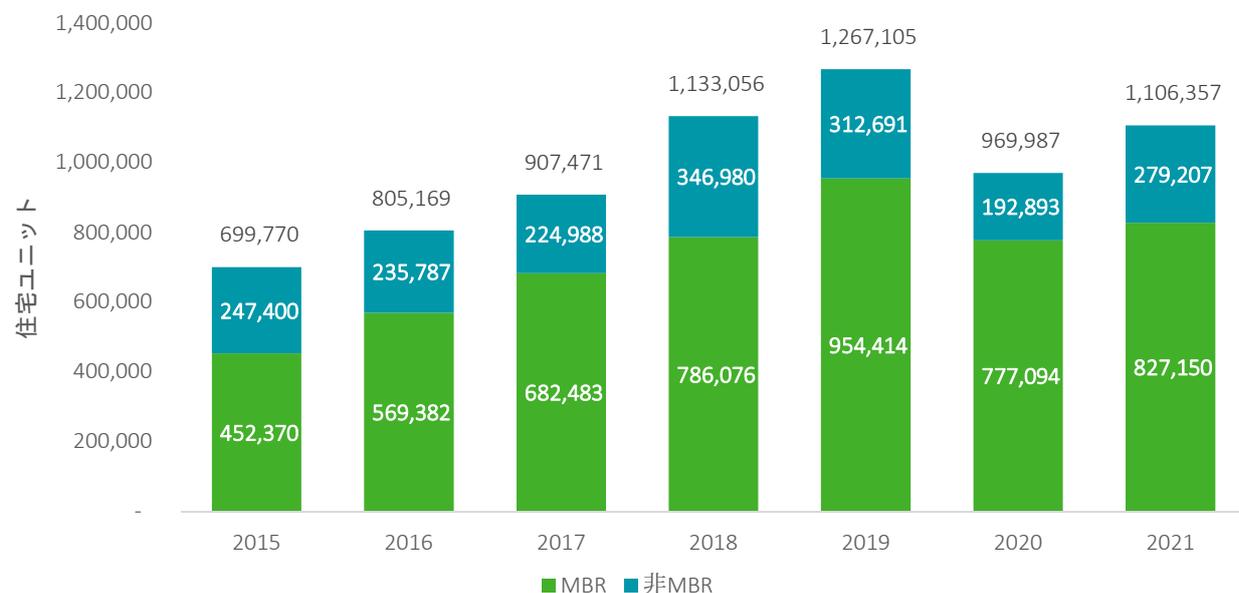
図表 4-8 ハウジングバックログの推移 (単位：世帯数)

2016	2017	2018	2019	2020	2021
11,560,000 ⁷⁶	12,105,502	12,170,031	12,148,100	12,750,172	12,715,303

出典: Susenus (SMF より受領。2016 を除く)

さらに、2015 年に開始された One Million House Program はインドネシアの住宅供給市場のベンチマークとして用いられる。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 4-9 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業者によるものである。

⁷⁶ <https://www.hfis-smf.co.id/wp-content/uploads/2017/08/SMF-Highlight-Agustus-2017.pdf>

次いで政府（MPWH）が 342,518 戸を供給している。さらに、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 4-10 One Million House Program による住宅供給の状況（戸数）

	2017	2018	2019	2020	2021
MBR	682,483	786,076	954,414	777,094	827,150
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
非 MBR	224,988	346,980	312,691	192,893	279,207
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

4.5 住宅建設構造

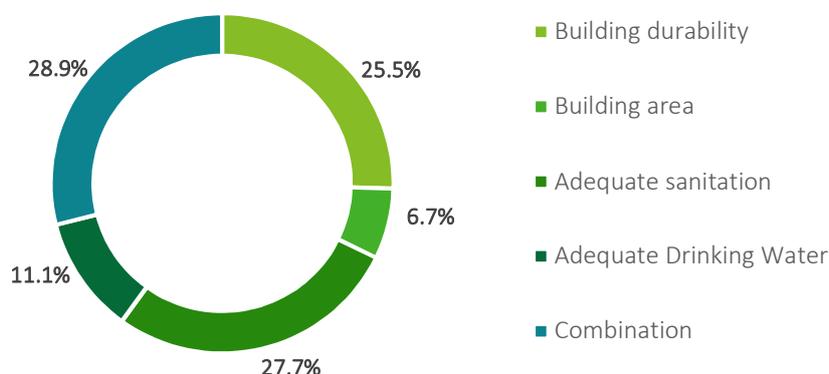
4.5.1 住宅構造の基準

インドネシアにおいて、性能が不十分な（inadequate）住宅の定義は変遷を遂げてきた。2019 年以前は、性能が不十分な住宅とは以下の 7 つの基準を満たしていない住宅であった。適切な飲料水源、適切な衛生設備、土でない床、ヤシ繊維や葉ではない屋根、竹材でない壁、1 人当たりの面積 7.2m² 以上、照明が主に電気であることである。しかし、2019 年以降、中央統計庁は性能不十分な住宅について、以下の 4 つの基準を設定している。

1. 1 人当たり最低 7.2m² を有する十分な面積
2. 適切な飲料水へのアクセス
3. 適切な衛生設備へのアクセス
4. 耐久性のある建物、すなわち
 - 最も大きな屋根がコンクリート/タイル/木材/屋根板の形状
 - 最も大きな壁が壁/石膏/編んだ竹やワイヤー、木/板、丸太の形状
 - 最も広い床が大理石/御影石/セラミック/寄木/ビニール/カーペット/木材/セメントの形状であること

インドネシアの全世帯のうち、住宅を所有または非所有に関わらず、性能不十分な住宅に居住する世帯は 2,960 万世帯である。以下のデータは、性能不十分な住宅に居住する世帯の理由の内訳を示している。

図表 4-11 2021 年のインドネシアの世帯で性能不十分な住宅の理由の内訳



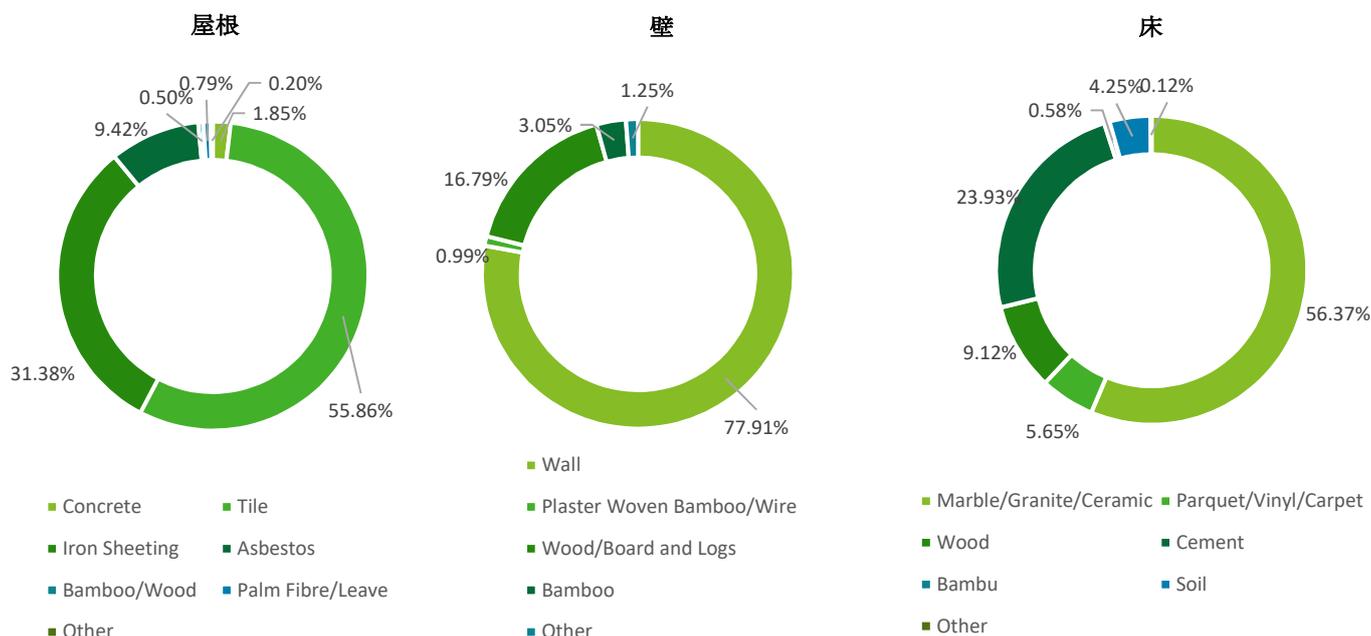
出典：SUSENAS, 2021

上記のデータから、性能が不十分な住宅にアクセスしている世帯の大半は、1 つまたは複数の基準を満たしていないことが理由である。また、基準の 1 つを満たしていない住宅の多くは、適切な衛生設備がないケースが最も多い（27.7%）。所得の十分位で見ると、性能が十分な住宅へのアクセスを持っていない世帯の理由は、各十分位で異なる。所得の 1 十分位から 6 十分位における主な理由は適切な衛生設備へのアクセスがないことが理由である一方、7 十分位から 10 十分位では建物の耐久性が基準に達していないためである。性能不十分な住宅に関する基準の詳細データについては「Appendix 2 2021 年の各所得水準（十分位別）における性能が不十分な住宅数（）」を参照のこと。

4.5.2 主な建築資材

さらに、インドネシア中央統計庁は、インドネシアの世帯の屋根、壁、床の主要材料の分布を記録した。以下の図表は、2021 年の屋根、壁、床の主な材料の分布を示している。屋根の主な材料のうち、大部分の約 56%はタイルが占めていることがわかる。また住宅の壁に関しては、インドネシアのほとんどの世帯が主原料としてコンクリート（約 78%）を使用している。最後に、住宅用床材については、インドネシアの世帯の半数以上は、主材料として大理石、御影石、セラミックのいずれかを使用している。

図表 4-12 2021 年のインドネシア世帯の屋根・壁・床に使用された主な材料の分布



4.6 住宅開発

一般的に、インドネシアの住宅開発は、公的セクターと民間セクターの 2 つのグループに分けることができる。各部門の主な違いは、対象とする市場と顧客にあり、公的セクターは主に低所得世帯にサービスを提供し、民間セクターはより収益性を重視し、高所得市場に焦点を当てている⁷⁷。両セクターの住宅開発は、国の歴史的な社会経済と政治的変革を反映している。実際、インドネシアの住宅開発状況は、両セクターにおいても政府がこれまでに導入した複数の住宅政策の影響を受けているが、公的セクターが提供する住宅においては特にその影響を受けている。本節では、以下の通り、両セクターのインドネシアの住宅開発について詳述する。

4.6.1 公的セクター⁷⁸

4.6.1.1 公営住宅供給者としてのPerumnasの歴史と役割

独立の初期、具体的には 1950 年に、公営住宅の最初の計画が全国住宅会議で確立された。しかし、1974 年に Perumnas が設立されるまで、公営住宅のための確固とした公式の計画はなかった。このため、1974 年 7 月 18 日、政府規則第 29/2017 号により Perumnas が設立された。Perumnas の当初の計画は、公務員に住宅を提供することであったが、その後、同時に低所得者層を対象とした公営住宅も提供するように権限が拡大された。国営企業である Perumnas は、インドネシアにおける住宅・居留地の供給において中心的な役割を担うことを目指している。

⁷⁷ Tunas, D., Darmoyono, L.(2014).Indonesian Housing Development Amidst Socioeconomic Transformation.In:Doling, J., Ronald, R. (eds)「東アジアの住宅 (Housing East Asia)」Palgrave Macmillan, London. https://doi.org/10.1057/9781137314529_5

⁷⁸ Ernawi, Imam.“Menelusuri Perkembangan Perumahan Rakyat Di Indonesia.” Essay.In *Jejak Langkah Hunian Layak Indonesia*, edited by Rukmana Dadang, 19–118.Direktorat Jendral Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019.

Perumnas は、公共ニーズとしての国民の住宅ニーズへの対応、公共資産の開発、経済原則に基づく生産活動の実施、国家資産の安全の確保と活用の徹底、政府の政策やプログラムに則った住宅政策の実施を任務としている。

Perumnas は、6 年計画の第 2 期の開始と同時に 1974 年に設立されて以来、公営住宅の供給において大きな役割を果たしている。Perumnas による最初の住宅プロジェクトは、1976 年の Beji Village の Depok I 住宅地である。翌年 1977 年には、Sukmajaya Village の Depok II プロジェクトが完了した。この Depok 住宅地は、この地域の発展の先駆けとなり、最終的には独自の都市、デポックとなった。一方で、Klender (ジャカルタ)、Menanggal (スラバヤ) 及び他の多くの場所で最初のフラットが建設された。公共事業省住宅総局は、英国政府からの資金提供を受け、Perum Perumnas と共同で、1975 年から 1980 年の間に Pasar Jumat (ジャカルタ) と Antapani (バンドン) でプレキャスト・システムを用いて 3 ブロックにわたる簡易フラット (Rusuna) のパイロット・プロジェクトの建設を行った。

英国の援助による Rusuna の建設が成功した後、Perumnas はジャカルタ近郊の Tanah Abang、Kebon Kacang、Klender、Kemayoran、Pulo Gadung など、多くの場所にフラットを建設した。また、Perumnas は大規模な住宅開発の先駆者でもあった。メダンの Helvetia、パレンバン Ilir Barat、スマランの Banyumanik、マッカサル Tamalanrea、スラバヤの Dukuh Menanggal、バンドンの Antapani など、Perumnas が開発した複数の大規模住宅地は、最終的に繁栄しており、こうした地域はその後、新しい都心へと姿を変えた。Perumnas が建設した住宅の大部分は簡易住宅 (RS) または超簡易住宅 (RSS)⁷⁹であり、残りは中規模住宅である。開発計画期間中に建設されたユニット数は様々である。以下の表は、国家開発 5 年計画の第 6 期までに政府住宅調達プログラムの一環として Perumnas が都市部に建設した住宅の成果を示したものである。

図表 4-13 国家開発 5 年計画の第 6 期までに Perumnas が建設した住宅数⁸⁰

国家開発 5 年計画	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	合計
期間	1974 - 1979	1979 - 1984	1984 - 1989	1989 - 1994	1994 - 1998	
低所得世帯向け	20,272	50,361	44,653	51,168	100,433	266,887
非低所得世帯向け	30,400	30,175	26,142	34,112	69,809	190,638
合計	50,672	80,536	70,795	85,280	170,242	457,525

出典：Kuswartojo et al., 2005

4.6.1.2 自己建築住宅⁸¹

2004 年公的セクターの住宅問題の深刻さに対応するため、公共住宅省が設置された。同省が取り組む主な課題は、ハウジングバックログ、居住性能を満たしていない住宅、スラム地区の 3 つ

⁷⁹ 簡易住宅 (RS)・超簡易住宅 (RSS) という言葉は、Perumnas の初期に使われていた用語である。大臣令 No.54/PRT/1991 によると、超簡易 (RSS) とは、最小床面積 12m²、最大床面積 36m² の住宅を指す。簡易住宅 (RS) は、最低床面積が 36m² で、4 人家族を想定したインドネシアの住宅の最低基準となっている。

⁸⁰ Pelita は「National 5 (Five) Years Development」(実施フェーズ)を意味し、Repelita は「National 5 (Five) Years Development Plan」(計画フェーズ)を意味する。

⁸¹ Ernawi, Imam, 2019.

である。2004年から2009年の間、これらの問題に対応するために、フォーマルな住宅政策、自己建築の推進政策及び定住地域促進政策といういくつかの政策が導入されたインドネシアにおいて、自己建築住宅は過去も、そしてこれからも重要な問題であるため、自己建築住宅制度が重視されている。商品化住宅を提供する多くの開発業者が不動産や不動産開発をプロモーションしているにもかかわらず、自己建築住宅は、インドネシアの住宅ニーズにおいて引き続き最も大きなウェイトを占めている。

インドネシアの建築慣行では、住宅の85%は所有者自身によって建てられている⁸²。自己建築住宅には2つの基本的な特性がある。第一に、所有者が自ら土地取得や住宅建設を行い、建設業者を雇ったり、互いに協力したりする。第二に、自己建築住宅を建設した人々は、道路、水路、礼拝所、宗教教育、集会所などの公共インフラや施設を段階的・共同的に建設している。自己建築住宅の特性としてすべての社会階層に当てはまるという点があるため、上層から下層(MBR)までのあらゆる社会経済的背景を持つ人々が自己建築住宅に関わっているが、上流階層は一等地や開発業者が販売するゲートドエリアに独自に住宅を建設することがあるため、一般的な自己建築住宅とは異なる場合がある。

しかし、本節では、政府支援プログラムによる自己建築住宅に焦点を当てる。自己建築住宅政策が導入されたことを受け、2004年には3つのプログラムが設定され、その1つがthe Self-help Housing Stimulant Assistance Program (BSPS)である。BSPSにより、2004年から2009年の間に22,147戸の住宅が完成している。BSPSの成果はその後2年間は拡大し、2010年から2011年には78,500戸に到達した。BSPSが最も成果を上げたのは2012年から2014年までの3年間で、612,460戸の住宅が完成し、国家中期開発計画(RPJMN)の目標であったわずか110,000戸を上回った。また、2015年から導入されたOne Million House Programも継続している。BSPSは、2020年に開始したいくつかの地域におけるthe National Tourism strategic area (KSPN)での住宅施設開発の支援、a self-help program for new house development (PB)、a self-help program for house quality improvement (PK)という3つのプログラムに分かれている。

図表 4-14 BSPS において MPWH が建設・改良した住宅数

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MBR	569,382	682,483	786,076	954,414	777,094	827,150
1.政府						
MPWH	111,796	188,181	217,499	353,266	294,753	342,518
自己建築住宅	97,888	112,732	201,304	241,687	233,298	127,091
PB	1,007	2,000	5,999	5,453	841	-
PK	96,881	110,732	195,305	236,234	227,778	126,194
KSPN	-	-	-	-	4,697	897

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

上表によると、MPWHの自己建築プログラムは、One Million House Programを進める過程で、MBRの住宅建設に大きく貢献している。これは、住宅の85%が自己建築であるか、独立して建てられているという統計と一致している。また、歴史的には住宅品質改善のa self-help program for house quality improvement (PK)が自己建築住宅の大部分を占めてきた。PKプログラムは改良であるため、実際の住宅仕様は標準化されていない。2015-2018年の支援は、品質改善に750

⁸² 同上

万から 1,500 万 IDR、新規建設のために 3,000 万 IDR に及んだ。また、2021 年には通常の BPS で 2,000 万 IDR、パプアや西パプア州の特定の地域で平地に 2,350 万 IDR、山岳部に 4,000 万 IDR まで支援額が引き上げられた。

4.6.2 民間セクター⁸³

1950 年代の初期の政府による住宅供給の後、1974 年には Perumnas が設立され、政府が住宅の唯一の供給者ではないことが認識された。しかし Perumnas は、400ha に及ぶ Depok や 200ha に及ぶ Klender など、いくつかの大規模な住宅開発を始めたにもかかわらず、高い住宅需要を満たすことができなかった。その結果、不動産分野への民間投資が行われるようになった。1972 年 2 月 11 日、民間の不動産事業者を対象としたインドネシア不動産協会 (REI) が設立された。当時、REI のメンバーは不動産事業者 33 社のみであり、PT Pembangunan Jaya の Ir. Ciputra が初代の会長であった。しかし、不動産事業者によるこうした大規模な住宅開発は、明らかに貧困層向けではなかった。

1975 年から 1996 年にかけては、ジャカルタとその周辺地域では初となる大規模な居住地として、1975 年に PT Summarecon Agung が管理した Kelapa Gading、1979 年に PT Jaya Real Property が管理した Bintaro Jaya、1984 年に PT Sinar Mas Land が管理した Bumi Serpong Damai (BSD) など、1,000ha を超える大規模な住宅開発が出現した。その後、Lippo Group が Lippo Cikarang と Lippo Karawaci を建設し、1984 年には PT Mandala Permai と Agung Sedayu によってジャカルタ北部に Pantai Indak Kapuk (PIK) が開発され、1993 年には PT Alam Sutera Realty によって Alam Sutera 地区が開発された。ジャカルタ首都特別州政府 (DKI) は、建設及び産業支援を主な事業とする官民連携会社である PT Pembangunan Jaya の 40% を所有しているが、これらの大規模開発は一般的に民間開発者によって行われている。

下表に示すように、1979 年以降、大規模な開発ブームによって多くの住宅が建設された。Repelita I と比較して、Repelita II の間に建設された住宅の数は、ほぼ 200 倍に増加した。

図表 4-15 都市部でから国家開発 5 か年計画の第 6 期までに開発業者が建設した住宅数

国家開発 5 か年計画	第 2 期	第 3 期	第 4 期	第 5 期	第 6 期	合計
期間	1974 - 1979	1979 - 1984	1984 - 1989	1989 - 1994	1994 - 1998	
MBR 世帯向け	956	82,761	84,480	108,422	163,862	440,881
非 MBR 世帯向け	1,726	133,397	133,163	162,634	199,879	630,399
合計	2,682	216,158	217,643	271,056	363,741	1,071,280

出典：Kuswartojo et al., 2005

4.7 住宅開発事業者

国有企業と大規模な民間企業の両方において、主要な住宅開発業者を概観する。公的セクターでは、国有企業の Perumnas である。一方、民間企業については、上述の政府による住宅供給政策及び市場動向を踏まえ、インドネシアの住宅供給において大きな比重を占める企業を複数挙げ、

⁸³ Ernawi, Imam, 2019.

各社の状況から住宅供給の現状について概観する。具体的な企業の選定において、REI を概観した。REI は 1972 年の設立当初は 33 の事業者のみであったが、現在は 6,000 を超える会員を有している。収益に基づいて以下の大手 4 社を特定した。これらの企業は REI のメンバーでもあり、2022 年第 2 四半期の売上は前年同期比 4.3%増の 5 兆 5,000 億 IDR、また同四半期の収益は 6 兆 9,400 億 IDR であり、上場不動産会社全体の総収益の 32.64%を占めている。参考とする事業者は以下の通りである。

1. PT Ciputra Development Tbk ⁸⁴
2. PT Bumi Serpong Damai Tbk
3. PT Pakuwon Jati Tbk
4. PT Summarecon Agung Tbk

4.7.1 Perumahan Nasional (Perumnas)

4.7.1.1 概要

Public Corporation/Perusahaan Umum (Perum) National Housing Development/Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) は、1974 年の政令 (PP) No.29 に基づき、1974 年 7 月 18 日に設立された国有企業 (SOE) である。Perumnas は、MPWH の居住・地域インフラ部門を担っている。Perumnas に関する 2015 年政令 No.83 第 12 条第 2 項 (会社定款) に定められている通り、Perumnas が会社としての目的や目標を達成するための主な事業活動は、住宅開発業 (低所得向け住宅、戸建て住宅及び高層住宅)、ビル・地所管理 (低所得者向け共同賃貸住宅、ビル・不動産管理) である。

Perumnas は、UR 都市機構と、インドネシアにおいて「TOD」「都市再開発」「アフォーダブル住宅」「ニュータウン開発」の 4 分野について、日本企業が参画する共同プロジェクトの創出・促進に向けて両方で協力関係を強化することに合意し、令和 2 年 7 月に覚書 (MOU) を交換している。

4.7.1.2 最高経営責任者 (CEO)

Perumnas の社長ディレクターは Budi Saddewa Soediro 氏で、任期は 2020 年から 2025 年で、現在が初の任期である。

4.7.1.3 財務情報

図表 4-16 Perumnas の主な財務情報 (単位 : 100 万 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
資産合計	6,566,994	7,109,561	8,044,817	7,702,291	7,223,469	7,110,566
負債合計	3,720,176	5,279,409	6,291,222	6,653,719	6,546,401	6,789,147
純資産合計	2,846,819	1,830,152	1,753,595	1,048,573	677,068	321,419
純収益	1,262,821	1,062,221	1,128,975	600,975	694,280	795,605
流動比率	281.43%	259.98%	233.49%	232.81%	234.87%	259.98%
負債比率	130.68%	161.45%	195.67%	256.03%	966.87%	2112.24%
売上総利益率	37.17%	35.80%	32.48%	29.30%	-16.98%	5.73%

出典 : Annual Report of Perumnas

⁸⁴ 会社の創設者は、Real Estate Indonesia 組織の創設者でもあり、現在 PT Ciputra Development Tbk の社長コ ミッションナーを務めている。

4.7.1.4 株式資本

2019年、2020年及び2021年12月31日現在の資本金は10億IDRである。同金額は、1978年1月12日付の財務大臣設立証書第13/KMK/0611978号により決定された、インドネシア共和国政府からの設立時資本を表す。また、Perumnasは2021年現在、合計1兆9,600億IDRとなる政府による出資を受けている。

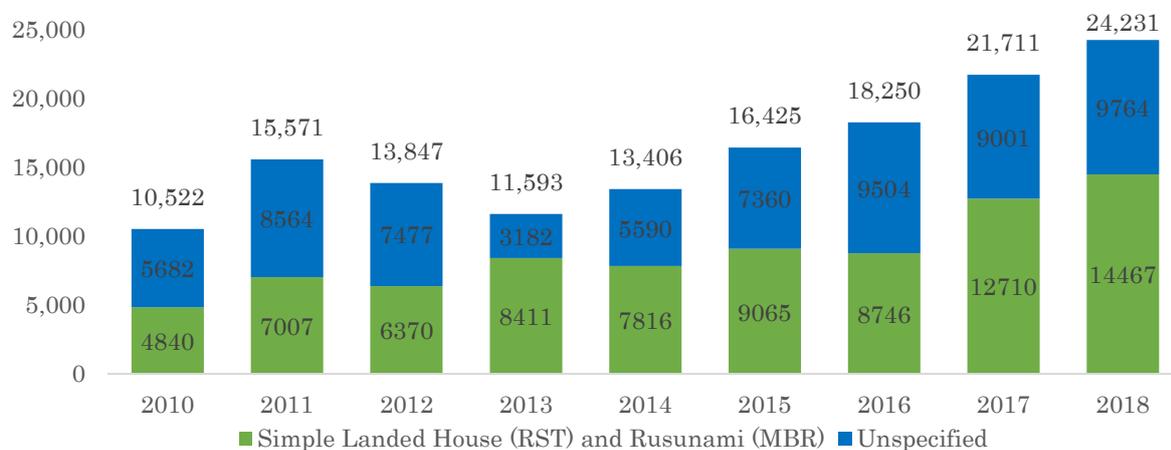
4.7.1.5 株主

国有企業として、インドネシア共和国政府が同社の唯一の資本所有者であり、100%の所有権を有する親会社である。

4.7.1.6 供給実績

Perumahan Nasional (Perumnas) は、1974年に設立されて以来、大規模な住宅開発を行ってきた。Depok Jaya VillageのPerumnas Depok 1は、インドネシアにおけるPerum Perumnas初の国営住宅である。1976年8月12日に完成し、インドネシア共和国の第2代大統領、スハルト大統領が直接発足させた。5か年開発計画の第2期から第6期間に、Perumnasは457,525戸の住宅を建設した。また近年Perumnasは、政府の100万戸の住宅建設計画に関与しており、いくつか特徴のある商品を有している。そのうちの3つはTOD（公共交通指向型都市開発）による住宅開発で、Rawa Buntu駅のSamesta Mahata Serpong、Pondok Cina駅のSouth Tangerang Samesta Mahata Margonda、ジャカルタのTanjung Barat駅のSamesta Mahata Tanjung Baratである。以下のデータは、2011年から2018年までのPerumnasの住宅供給実績を示している⁸⁵。

図表 4-17 2011年から2018年までにPerumnasが建設した住宅戸数（単位：戸数）



出典：Perum Perumnas Annual Report, 2018.

4.7.1.7 今後の計画

現在のところ、Perumnasが将来実施予定の特定の事業計画に関して、公に入手可能な情報はない。しかし、最近のニュースに基づく⁸⁶、同社は公共交通指向型都市開発（TOD）や公共交通

⁸⁵ 2019年から2021年のデータは、同社のAnnual Report等の公開情報から取得できなかったため記載していない。

⁸⁶ <https://www.harianproperty.com/Terkini/details/3985/PUPR-Minta-Perumnas-Tingkatkan-Pembangunan-Rusun-MBR>

の統合住宅構想の建設に適していると考えられる政府機関向け候補地の調査の最終段階にある。

4.7.1.8 中期事業計画

Perumnas は、2022 会計年度 (FY) に、政府から 1 兆 5,700 億 IDR にのぼる追加出資 (PMN) を受けた。追加出資は、Perumnas の事業の長期的存続のために管理、活用される、政府による刺激策の一つである。したがって、同社の中期事業計画目標の一つは、追加出資を使用して、人々の住宅建設を向上、加速させることにより One Million House Program を支援することで、適切で快適な住宅として、この基金をできるだけ早く地域社会に配分できるようにすることであると言える。

4.7.2 PT Bumi Serpong Damai⁸⁷

4.7.2.1 概要

PT Bumi Serpong Damai はインドネシア最大かつ最も多様な不動産開発業者である。同社は、35 年以上にわたる豊富な不動産開発実績で知られている。都市開発、タウンシップ、住宅、商業施設、小売店、工業団地、ホスピタリティ施設、及び不動産関連サービスでの 50 を超えるプロジェクトで、同社はインドネシア最大かつ最も多様な不動産会社である。旗艦プロジェクトである BSD City は、6,000ha の土地を三段階に分け、住宅、ビジネス、商業施設を統合している。現在、同社は地域を主導する開発業者の一つとしての位置づけを確立し、グレーター・ジャカルタ、スマラン、スラバヤ、メダン、パレンバン、マカッサル、マナド、サマリダ、バリクパパンなどインドネシアの主要都市でのプロジェクトを通し、インドネシア全土にわたり高品質の独自の構想を提供している。

4.7.2.2 最高経営責任者 (CEO)

2013 年より、Franciscus Xaverius R.D.が社長ディレクターを務めている。2020 年 7 月 10 日開催の定時株主総会において選任されている。それ以前は、コミッショナー (2011 年から 2013 年) 及び副社長ディレクター (2010 年から 2011 年) を務めていた。

4.7.2.3 財務情報

図表 4-18 PT Bumi Serpong Damai の主な財務情報 (単位 : 100 万 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
資産合計	38,536,825	45,951,188	52,101,492	54,540,978	60,862,927	61,469,712
負債合計	17,895,842	20,609,716	25,991,759	25,313,616	30,743,592	30,014,105
純資産合計	20,640,983	25,341,473	26,109,733	29,227,362	30,119,334	31,455,608
純収益	6,602,955	10,347,343	6,628,782	7,084,864	6,180,589	7,654,802
流動比率	291%	237%	336%	393%	240%	259%
負債比率	37%	36%	53%	46%	57%	38%
売上総利益率	71.5%	73.4%	71.7%	71.5%	68.8%	61.9%

出典 : Annual Report of PT Bumi Serpong Damai sourced from Refinitive Workspace

⁸⁷ All of the company information is retrieved from the company's annual report

4.7.2.4 株式資本

PT Bumi Serpong Damai の授権資本は 4,000,000,000,000 IDR で、発行済みで払込済の資本金は 2,117,136,581,200 IDR である。

4.7.2.5 株主

2022 年 9 月 30 日現在、PT Bumi Serpong Damai の大株主上位 10 名は持株比率の 77.84%を占めている。

図表 4-19 2022 年 9 月 30 日現在の PT Bumi Serpong Damai の株主上位 10 名

順位	株主名	株主区分	持株比率
1	PT Paraga Artamida	有限責任会社	34.11%
2	PT Ekacentra Usahamaju	有限責任会社	25.63%
3	Eurotrade Developments Limited	外国機関	3.79%
4	PT Serasi Niaga Sakti	有限責任会社	2.83%
5	Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan	年金基金	2.7%
6	Shenton World Fund Ltd	外国機関	1.95%
7	Citibank New York S/A Norges Bank Investment Management (NBIM)	外国機関	1.93%
8	Citibank New York S/A Government of Norway	外国機関	1.92%
9	PT Simas Tunggal Center	有限責任会社	1.78%
10	PT Metropolitan Transcities Indonesia	有限責任会社	1.21%

出典：Refinitiv Workspace

4.7.2.6 供給実績

PT Bumi Serpong Damai はインドネシア全土での不動産開発の豊富な経験を有している。同社の主要プロジェクトである BSD City は、6,000ha の土地で構成されており、三段階に分かれている。1984 年に 1,300ha の第 1 期開発が開始された。第 2 期の 2,400ha は 2014 年に開発が始まり、その一部は現在も開発段階にある。この 2 つの段階で、少なくとも 16 万人に住宅を提供し、少なくとも 35,000 戸の住宅と商業用住宅が提供される。これらの傑出した実績により、PT Bumi Serpong Damai は、外国企業にとってジョイントベンチャーを設立する際に、不動産開発の信頼のおけるパートナーとなっている。三菱商事が主導する日本の投資家コンソーシアム・グループと BSDE とのジョイントベンチャーである PT BSD Diamond Development が開発した日本をテーマにした複合施設の Zora などが例としてある。

BSD City には、いくつかの種類住宅やショップハウスがあり、12 のロケーション分類に分かれている。12 の分類は以下の通りである。

1. Aethe - 建物面積 165m²、土地面積 84m²から 144m²の仕様で、一住戸 29 億 IDR から 45 億 IDR の価格帯で 100 戸を提供する。
2. Alfiore - 建物面積 58m²から 65m²、土地面積 60m²から 120m²の仕様で、一住戸 9 億 IDR から 15 億 IDR の価格帯で 52 戸を提供する。
3. Azura Starlight - 建物面積 52m²、土地面積 66m²から 132m²の仕様で、一住戸 14 億 IDR から 24 億 IDR の価格帯で第 1 段階として 26 戸を提供する。

4. Breezy House - 建物面積 88m²から 97m²、土地面積 70m²から 84m²の仕様で、一住戸 21 億 IDR から 30 億 IDR の価格帯で 87 戸を提供する。
5. Capital Cove - 建物面積 555m²から 769m²、土地面積 135m²から 183m²の仕様で、一住戸 152 億 IDR から 224 億 IDR の価格帯で 26 戸を提供する。
6. Daikanyama - 建物面積 243m²から 274m²、土地面積 100m²から 120m²の仕様で、一住戸 68 億 IDR から 82 億 IDR の価格帯で 29 戸を提供する。
7. Myza - 建物面積 41m²、土地面積 30m²から 36m²の仕様で、一住戸 9 億から IDR10 億 IDR の価格帯で初期販売で 180 戸を提供する。
8. Northridge Business Center - 一住戸当たり 22 億 IDR から 39 億 IDR の価格帯で初期販売で 70 戸のショップハウスを提供する。
9. Quantis Signature - 建物面積 146m²から 178m²、土地面積 112m²から 270m²の仕様で、一住戸 37 億 IDR から 73 億 IDR の価格帯で 42 戸を提供する。
10. Blizfield - 建物面積 146m²から 248m²、土地面積 112m²から 234m²の仕様で、一住戸 37 億 IDR から 70 億 IDR の価格帯で 37 戸を提供する。

4.7.2.7 今後の計画

Sinarmas Land Ltd が推進する BSD City デジタルハブ・プロジェクトは、インドネシアの「シリコンバレー」となり得る事業として、2017 年 5 月に着工式が開催された。計画では、26ha のデジタルハブを建設し、将来のスマートオフィス・ビル、インフラ、データセンター、エンターテインメントハブやその他の補完的施設を建設する予定である。このプロジェクトは、Traveloka (インドネシアのユニコーン企業)、Apple Academy、Grab (東南アジアの配車サービスのデカコーン企業)、Go-Work、Co-Hive、Monash University など主要なテナントが既に入っている 25ha の既存の Green Office Park の近隣エリアとなる。デジタルハブ用のプロジェクト地域は、現在いくつかの区分に分けて開発され、一部ではアーバンフォレスト、ナレッジハブ、デジタルロフトの建設が計画されている。さらに、2024 年には、E コマース・ソリューション・プロバイダーの SIRCLO が、この地域の初期段階で入ってくる最初のテナントになると予想されている。

4.7.2.8 中期事業計画

短期的には、2022 年の売上高で 7 兆 7,000 億 IDR を目標としている。この目標は、住宅販売 74%、商業販売 16%、残りは合弁会社への土地売却で達成する見込みである。マーケティング売上の大部分 (65%) は BSD City で発生すると見込んでおり、残りは他のプロジェクトから取得する計画である。さらに、2020 年 11 月には、三菱商事と Surbana Jurong (Temasek の子会社) のジョイントベンチャーであるファンド・マネジメント会社、Mitbana Pte Ltd と契約を締結し、BSD City の Intermoda Complex 地域に所在するマンションと商業不動産からなる公共交通指向型開発 (Transit Oriented Development) で約 100ha の複合スマート都市を協力して開発する計画である。BSDE と Mitbana Pte Ltd のジョイントベンチャーは、BSD City の第 3 段階として計画されるこの野心的なプロジェクトの責任を負う PT Sinar Mitnaba Mas と PT Sinar Mitbana Mas Intermoda を設立した。

4.7.3 PT Summarecon Agung Tbk⁸⁸

4.7.3.1 概要

PT Summarecon Agung Tbk (Summarecon) は、1975 年にインドネシア人の Soetjipto Nagaria 氏らにより設立された不動産の建設・開発会社である。設立者たちは 10ha の土地から着手し、Kelapa Gading をジャカルタで最も裕福な住宅地及び商業地域に変えることに成功した。それから長年にわたり、Summarecon はインドネシアの不動産業者として、特にタウンシップの開発において業界を主導する一社としての評判を築いてきた。これまで Summarecon は、ジャカルタ、カラワン、バンドン、マカッサルなど、インドネシアの複数の都市で不動産開発プロジェクトを提供してきた。Summarecon は事業活動を (1) 不動産開発、(2) 不動産投資・管理、(3) レジャー・ホスピタリティ・その他、という 3 つに分類している。

4.7.3.2 取締役社長

PT Summarecon Agung Tbk の取締役社長 (President Director) は、Ir. Adrianto P. Adhi である。2015 年 6 月 10 日付株主総会決議 No.28 に基づき、2015 年より Summarecon の取締役社長を務めている。2005 年に Summarecon Kelapa Gading の業務執行取締役 (Executive Director) として Summarecon に入社し、2013 年に同社の取締役 (Director) の一人に任命された。

4.7.3.3 財務情報

図表 4-20 PT Summarecon Agung Tbk の主な財務情報 (単位: 10 億 IDR)

	2019	2020	2021
資産合計	24,442	24,923	26,050
負債合計	14,990	15,837	14,819
純資産合計	9,451	9,086	11,230
純収益	5,942	5,030	5,568
流動比率	1.24	1.42	1.87
負債比率 (グロス)	95%	104%	63%
売上総利益率	48%	46%	47%

出典: Annual Report of PT Summarecon Agung Tbk 2021

4.7.3.4 株式資本

2021 年 5 月 24 日現在の株主資本は 16,508,568,358 IDR である。(2021 年の PT Summarecon Agung Tbk の年次報告)

⁸⁸ All information is retrieved from the Company Website: <https://summarecon.com/>

4.7.3.5 株主

2021年12月31日現在のPT Summarecon Agung Tbkの株主は以下の通りである。

図表 4-21 2021年12月31日現在のPT Summarecon Agung Tbkの株主

順位	株主名	所有株式数	持株比率
1	PT Semarop Agung	5,585,167,916	33.83%
2	PT Sinarmegah Jayasentosa	332,425,970	2.01%
3	持株比率が5%未満の他の株主	10,590,974,472	64.16%

出典：Annual Report of PT Summarecon Agung Tbk 2021

4.7.3.6 供給実績

主なプロジェクトは、Summarecon Kerapa Gading、Summarecon Serpong、Summarecon Bekasi、Summarecon Bandung、Summarecon Karawang、Summarecon Makassarで、最近では2020年10月に発表されたSummarecon Bogorがある。いずれも同社が現在建設中の総合都市開発事業である。2022年に複数のSummareconの主要プロジェクトで提供されている住戸の価格帯は以下の通りである。

- Summarecon Kerapa Gading は一戸当たり 21 億から 33 億 IDR で提供している。
- Summarecon Serpong はアパート一戸当たり 6 億 5,000 万 IDR、住宅一戸当たり 41 億 IDR で提供している。
- Summarecon Bekasi はアパート一戸当たり 3 億 6,900 万から 5 億 IDR、住宅一戸当たり 13 億 IDR から 48 億 IDR で提供している。
- Sumarrecon Karawang は、住宅一戸当たり 5 億 3,400 万から 11 億 IDR で提供している。

4.7.3.7 今後の計画

PT Summarecon Agung Tbkの事業モデルでは、住宅と商業施設、それらに関連するインフラストラクチャ（道路、水処理、水供給、エネルギー配給、教育機関、病院など）が存在し、優れた生活エコシステムを生み出す、統合型タウンシップを建設することを目的としている。

4.7.3.8 中期事業計画

PT Summarecon Agung Tbkの会社概要では、戦略的分野での統合型都市の開発に焦点を当てる、いくつかの優先計画が示されている。商品と地理的位置の面で多様なポートフォリオを継続的に開発する一方、マーケティング戦略と商品提供の充実度合いと革新性を高めている。

4.7.4 PT Ciputra Development Tbk

4.7.4.1 概要

PT Ciputra Development Tbkはインドネシアを拠点とする持株会社である。同社は、所有不動産・賃貸不動産、レクリエーション地域、工業団地、手数料または契約ベースの不動産、その他の経営コンサルティング活動、リース、ゴルフコース、スポーツセンターといった事業を手掛けている。事業は住宅と商業用不動産の2つに分かれている。住宅開発には、土地の供給、公共インフラや施設と一体となった地域開発、住宅地（所有権）の販売・管理、ストラタ・タイトルのマ

ンションやオフィスの販売などがある。商業用不動産には、ショッピングモール、ホテル、アパート、賃貸オフィス、ゴルフ場、病院などの開発・運営が含まれる。

4.7.4.2 最高経営責任者（CEO）

PT Ciputra Development Tbk の現在の取締役社長は Candra Ciputra 氏で、2022 年までが任期である。

4.7.4.3 財務情報

図表 4-22 PT Ciputra Development Tbk の主な財務情報（単位：100 万 IDR）

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
資産合計	29,072,250	31,872,302	34,289,017	36,196,024	39,255,187	40,668,411
負債合計	16,428,765	18,434,782	19,915,226	20,843,548	23,923,059	23,697,818
純資産合計	12,643,485	13,437,520	14,373,791	15,352,476	15,332,128	16,970,593
純収益	6,739,315	6,442,797	7,670,405	7,608,237	8,070,737	9,729,651
流動比率	187%	194%	202%	217%	178%	200%
負債比率	53%	58%	59%	60%	65%	56%
売上総利益率	49%	47%	47%	50%	51%	50%

出典：Refinitive Workplace から取得した PT Ciputra Development Tbk の年次報告書

4.7.4.4 株式資本

PT Ciputra Development Tbk の授権資本は 360 億株で、2021 年時点の額面金額は一株当たり 250IDR である。また、2021 年の直近申請された報告書時点で、18,560,303,397 株が発行され、4,640,076,000,000 IDR 全てが払い込まれており、追加払込資本として純額 3,570,010,000,000 IDR が追加されている。

4.7.4.5 株主

2022 年 12 月 23 日現在、PT Ciputra Development Tbk の大株主上位 10 名で持株比率 63.37% を占めており、詳細は以下の通りである。

図表 4-23 PT Ciputra Development Tbk の 2022 年 12 月 23 日現在の株主上位 10 位

順位	株主名	持株比率
1	PT Sang Pelopor	53.24%
2	The Vanguard Group, Inc.	2.58%
3	Norges Bank Investment Management (NBIM)	2.56%
4	Dimensional Fund Advisors, L.P.	1.20%
5	Fidelity International	0.99%
6	BlackRock Institutional Trust Company, N.A.	0.92%
7	PineBridge Investments Asia Limited	0.81%
8	Amundi Asset Management, SAS	0.42%
9	FIL Investment Management (Singapore) Ltd.	0.40%
10	Fideuram Asset Management (Ireland) dac	0.26%

出典：Refinitiv Workspace

4.7.4.6 供給実績

1981年にDr. (HC) Ir. Ciputraによって設立されて以来、同社は34都市にわたる82件の大規模プロジェクトで、多くの開発での成功を収めている。こうした実績により信頼を獲得し、インドネシアの大手不動産企業の一つに成長した。82件のプロジェクトのうち63件は大規模な住宅開発であり、残りのプロジェクトは商業開発である。同社が提供する住宅商品には、通常、土地、住宅、ショップハウス、アパートなどがあり、商業不動産開発や運営では、商業施設やモールの賃貸、ホテル、アパート、オフィス、病院、ゴルフコース、ウォーターパークなどがある。2022年、PT Ciputraが提供する住宅の価格範囲は一戸あたり概ね20億から50億IDR（全体の販売の41%）で、20億IDR以上の住居が販売の大部分を占めている。

4.7.4.7 今後の計画

事業の将来性を確保するため、今後の事業計画を着実に立ち上げ、実行している。2021年には、3つのプロジェクトと14の新規クラスターを立ち上げ、合計1,577戸の事前販売で2兆1,000億IDR（事前販売合計の29%）を記録した。2月と11月にそれぞれCitraLand Puncak Tidar MalangとCitraLand Helvetia Kota Deli Megapolitan（所有権付住居）が開始され、3月にはCitra Landmark Apartmentが着工した。

4.7.4.8 中期事業計画

PT Ciputra Development Tbkの最新の年次報告書で、同社は住宅部門がより早い回復を見せると考えており、それは特にミレニアル世代や若い家族からの高い需要に起因しているとしている。一方、商業用不動産については、オフィス、マンション、商業用物件の販売、購入、賃貸の増加に裏付けられるように、今後も需要の拡大が見込まれる。今後の見通しが有望であることを踏まえ、同社は以下を含む成長戦略を継続する計画である。

- 新たな戦略的拠点を模索しつつ、既存プロジェクトのランドバンク（開発用の土地）を継続的に補充することにより、健全なランドバンク水準（現在は15年以上に十分に対応できる水準）を維持する。
- 地理的に広範な拠点を維持する（現在34都市）ことで、リスクを最小化しながら市場や商品の分散を図ることが可能となる。
- 大規模かつ多様なランドバンクが提供する柔軟性を活用し、既存の需要を満たすため、革新的な商品を開発する。
- モール、病院、オフィスなどの既存プロジェクトの商品開発に注力することでシナジーを向上させる一方、定期的な収入を増加させる。

4.7.5 PT Pakuwon Jati Tbk

4.7.5.1 概要

PT Pakuwon Jati Tbkは、不動産の開発、マーケティング、運営を行うインドネシアの企業である。事業はオフィス・ショッピングセンターとサービスアパートメント、不動産、ホテルの3つに分かれている。オフィス・ショッピングセンターとサービスアパートメント部門には、ジャカルタ、スラバヤ、ジョグジャカルタ、ソロに点在する9つのショッピングセンターが含まれる。また、ジャカルタとスラバヤで事務所6か所及びサービスアパート2件を運営している。ホテル部門は、Sheraton Surabaya Hotel and Towers、Four Points、Sheraton Grand Jakarta Gandaria

City、the Westin Surabaya Hotel、the Marriott Hotel Yogyakarta などの星が付くホテルを所有・運営している。不動産部門には、Gandaria Heights タワー2 棟、Casa Grande タワー4 棟などが含まれる。

4.7.5.2 最高経営責任者（CEO）

Alexander Stefanus Ridwan Suhendra は、2016 年 12 月 1 日から同社の社長ディレクターを務めており、2019 年 6 月 25 日に、2019 年から 2022 年までの間の任期で再任された。

4.7.5.3 財務情報

図表 4-24 PT Pakuwon Jati Tbk の主な財務情報（単位：100 万 IDR）

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
資産合計	20,674,142	23,358,718	25,018,080	26,095,153	26,458,805	28,866,081
負債合計	11,990,394	13,039,152	12,421,962	11,123,789	11,823,326	12,819,376
純資産合計	8,683,748	10,319,566	12,596,118	14,971,364	14,635,479	16,046,706
純収益	4,841,105	5,717,538	7,080,668	7,202,001	3,977,211	5,713,273
流動比率	133%	172%	231%	286%	198%	379%
負債比率	60%	53%	44%	32%	27%	36%
売上総利益率	57%	59%	57%	56%	49%	48%

出典：Annual Report of PT Pakuwon Jati Tbk sourced from Refinitive Workspace

4.7.5.4 株式資本

PT Pakuwon Jati Tbk の授権資本は 1,200 億株で、2021 年時点の額面金額は一株当たり 25IDR である。また、2021 年の直近申請された報告書時点で、38,159,602,400 株が発行され、1,203,990,060 IDR 全てが払い込まれており、追加払込資本として 362,194,103 IDR が追加されている。

4.7.5.5 株主

2022 年 12 月 23 日現在、PT Pakuwon Jati Tbk の大株主上位 10 名で持株比率 77.49%を占めており、詳細は以下の通りである。

図表 4-25 PT Pakuwon Jati Tbk の 2022 年 12 月 23 日現在の株主上位 10 位

順位	株主名	持株比率
1	PT Pakuwon Arthaniaga	68.68%
2	The Vanguard Group, Inc.	1.65%
3	Fidelity International	1.46%
4	Invesco Advisers, Inc.	1.34%
5	Polaris Capital Management, LLC	0.86%
6	PineBridge Investments Asia Limited	0.81%
7	Goldman Sachs Asset Management International	0.71%
8	APG Asset Management N.V.	0.69%
9	BlackRock Institutional Trust Company, N.A.	0.66%
10	Goldman Sachs Asset Management, L.P.	0.62%

出典：Refinitiv Workspace

4.7.5.6 実績

PT Pakuwon Jati Tbk は 1982 年に設立されて以来、インドネシアの不動産業界にとって不可欠な存在となっている。同社は、40 年にわたり不動産開発に注力しており、世界レベルの傑作で業界を主導する企業の一社に成長した。また、インドネシアにおけるスーパーブロック（集合街区）コンセプトの先駆者であり、現在の事業は、小売のショッピングセンター、オフィス、コンドミニアム、ホテルにわたり、大規模な統合開発で複数の産業をまたいで幅広く成長している。主な不動産ポートフォリオは、ジャカルタ、スラバヤ、ソロ、ジョグジャカルタでの小売店、住宅、商業用、ホスピタリティ開発で構成されている。現在、事業ネットワークの一環として、本社 1 件、オフィスセンター 6 件、ショッピングモール 9 件、サービスアパートメント 2 件、コンドミニアム 23 件、ホテル 6 件、タウンシップ 2 件を有する。代表的なプロジェクトには、複合施設の Tunjungan Plaza、Gandaria City、Kota Kasablanka などがある。また、スラバヤで Pakuwon City と Grand Pakuwon の 2 つのタウンシップも開発している。住宅開発については、東スラバヤに位置する Pakuwon City では、一戸当たり 160m² が 36 億 IDR から、200m² が 46 億 IDR から、240m² が 58 億 IDR からの価格帯で提供している。

4.7.5.7 今後の計画

2021 年、PT Pakuwon Jati Tbk は、新しいモールの Pakuwon Mall Bekasi の建設を開始した。このモールはホテルやコンドミニアムと共に存在するスーパーブロック構想として開発されている。開発第 1 段階は、2024 年に完了する計画である。また、Pakuwon City Mall Surabaya についても第 3 段階として拡張を進めている。この開発を通じ、同社の全ショッピングセンター・ポートフォリオの正味賃貸可能面積（NLA）または有効賃貸面積を、776,000m² から 2027 年には 870,000m² まで 12% 拡大させる目標である。

4.7.5.8 中期事業計画

PT Pakuwon Jati Tbk では、3 つの主な戦略を活用して企業運営を行っている。第一に、開発不動産の販売を補完する強固なキャッシュフローの循環を構築することで、定期的な開発収入を得る良好なバランスのポートフォリオを構築する。第二に、スーパーブロック内の規模の経済及びすべての区分にわたるシナジーを生み出すため、スーパーブロックの開発における専門性を最大化し、運営効率及び利益率の向上につなげる。第三の戦略は規律のある買収戦略である。これは、強固な財務基盤を活かして投資用不動産等を安価な価格で取得するとともに、長期開発のための土地取得を積極的に行うことである。

4.7.6 日系企業

インドネシアでは、日本の不動産開発業者や商社が、首都ジャカルタ近郊を中心に都市・住宅開発に力を入れている。都市への人口流入とともに中間所得者層が増えており、これをビジネスチャンスと捉え、日本品質を売りに開発を進めている。2020年以降の直近3年間では新型コロナウイルス感染症の影響もあり2019年以前に比べ新規開発事業への着工は減少しているが、現地不動産事業者との共同事業については新型コロナウイルス感染症下でも積極的に推進されていると言える。

図表 4-26 日系企業による不動産（住宅）関連事業の動向（2020年以降）

年月	企業	事業名	概要
2022年 9月	三菱商事	Sawangan 分譲住宅開発事業	インドネシア不動産開発子会社ダイヤモンド・デベロップメント・インドネシア (DDI) は、西ジャワ州デポックで、現地デベロッパーの Vasanta 社と共同で約 1,000 戸の戸建分譲住宅開発事業を推進。第 1 期開発として一戸建て住宅「ザ・グローブ」は 2022 年末に引渡し、第 2 期として「ティリア」は 2022 年 10 月に起工予定。同年 9 月にも第 3 期の開発を発表し、2023 年中旬に着工、24 年末の引き渡しを予定している。
2021年 4月	三菱商事	ジャカルタ郊外 BSD 地区での追加都市開発	シンガポール政府系投資会社 Temasek Holdings の 100% 子会社である Surbana Jurong 社と合弁で設立した Mitbana 社が、不動産デベロッパー大手 Sinar Mas Land 社と共同で、首都ジャカルタから南西に約 25 km 離れた新規開発地区 (6ha) において住宅や商業地区を開発することを発表。総事業費は 2 億シンガポールドル (約 160 億円) で、2022 年に着工。同じエリア内で計画中のスマートシティー開発とは別の追加開発で、都市運営の高度化を目指す。
2021年 3月	三菱商事	INNOPARK プロジェクト	インドネシアの首都ジャカルタ東部のブカン県で、現地デベロッパーの Vasanta 社と共同で約 6,400 戸の分譲住宅開発事業を推進。2021 年 3 月に、2 棟の顧客への引渡し式を実施したことを発表。同年 7 月に第 3 タワーの起工を準備
2020年 9月	三菱商事	ジャカルタ郊外 BSD 地区での都市開発事業	三菱商事と Temasek Holdings 子会社の合弁会社 Mitbana 社を通じて、Sinar Mas Land 社と共同で、100ha 超の大規模都市開発案件を推進することに合意。SML 社傘下の Bumi Serpong Damai(BSD)社が開発する BSD City において、100ha 超の新規開発用地に対して、インドネシア初となる TOD をコンセプトとした、住宅・商業施設・学校・病院・公園・交通結節点などの都市機能を組み合わせたスマートシティー開発を推進する計画
2021年 11月	飯田グループ HD	REIWA TOWN	西ジャワ州デポック市サワンガンにおいて、約 25ha の新興住宅地「REIWA TOWN」の開発を推進。1650 戸の分譲住宅を建設する計画、総事業費は約 72 億円。2021 年 11 月に、第 1 期として 121 戸の住宅販売を開始
2021年 11月	京浜急行電鉄、伊藤忠商事等	サウスゲート プライム タワー	京急電鉄が 60%、伊藤忠グループのインドネシア子会社 JC REAL が 30%、Sinar Mas Land 社のグループ会社が 10% を出資する合弁会社ケイキュウ・イトマス・インドネシアが開発を手掛ける高層タワーマンション。一部先行開業したイオンモール 4 号店と同じ敷地内に開発される大規模複合開発地区内に建設されており、総戸数は 189 戸、2022 年 1 月に引渡し予定

2021年 10月	大和ハウス工業	via alma - KOTA DELTAMAS	双日と大和ハウス工業は、双日グループが開発・運営を行う総合都市のデルタマス・シティ（ジャカルタ東、約40km）において、日本人家族向けサービスアパートメント“via alma - KOTA DELTAMAS”の入居者募集を本格開始。本施設は、2018年12月に両社が共同で施設運営会社としてPT.SDI Properties Indonesiaを設立し、2019年11月に着工、2021年7月に竣工した施設である。
2020年 2月	東急不動産	BRANZ Mega Kuningan	ジャカルタ市内中心部（CBD）に位置し、市内有数の大規模開発が進行中であるメガクニンガンエリアで、分譲／賃貸住宅と商業施設で構成された大規模複合施設開発プロジェクト「BRANZ Mega Kuningan」を2020年2月に着工。2024年竣工予定

出典:各社報道資料等より作成

5 住宅関連法情報

5.1 民法

インドネシアの民法 *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*（以下、インドネシア民法）は、犯罪行為以外の法律を規制しており、その一つが市民登録に関するものである。インドネシアで規制されている市民登録の一つに居住地に関するものがある。インドネシア民法における居住に関する規定は、不動産に対する権利に関するものであり、そこに住宅及び賃貸に関する規定が含まれている。

インドネシア民法における「住居及びその中のすべてのもの」という用語は、住居における動産及び不動産を含むが、現金や債権、その他の権利書は除く⁸⁹。賃貸に関しては、インドネシア民法上、賃借人は土地の慣習や所有者の習慣に注意を払う必要があり、住宅の賃貸期間は4年を超えることはできないと定められている。これらの用語に関する規定は、売買に関する法律で一般的に使用される。

さらに、民法は隣接する庭の所有者間の権利と義務も規制している。この規定では、第647条で規定されているように、庭などの隣人のプライバシー領域に直接面してはならない部分の仕様について、住居の所有者は、隣人の庭を見ることが出来る窓やバルコニーを持つことができないと定められている場合がある。

5.1.1 準拠法と言語

契約の準拠法については、インドネシア法は当事者間の自由な選択を原則としているが、インドネシア政府、地方自治体、国営企業との契約、また不動産の売買契約、雇用契約など、準拠法をインドネシア法とすることが実務上慣例となっている契約形態もある。

また、契約に使用する言語については、言語法（第24/2009号）により、インドネシア政府、インドネシアの民間の法人及び個人が関与する合意文書や契約書等では、インドネシア語を使用しなければならないと定められている。また、2015年8月にインドネシア最高裁は英語のみで締結された借款契約を法律に違反するとして無効とし、インドネシア語で契約書を作成するよう求めた。しかし、英語などの他の言語で契約書を作成することも完全に排除されているわけではなく、他の言語で契約書を作成する場合はインドネシア語の契約書を併せて作成するものとされている（両契約間の優劣は当事者間の合意に従うとされている）。

5.1.2 契約タイプ

インドネシア民法では、契約とはある者が他の者に対して債務を負う行為と定義されており（第1313条）、契約には（i）一方当事者が他方当事者に対して何らかの利益も得ることなしに便益を提供する対価性のない契約（無償契約）と、（ii）当事者双方がそれぞれに何らかの債務を負う対価性のある契約（有償契約）の2種類があるとされている（第1314条）。

インドネシア民法は、契約の有効要件として、（1）契約当事者の合意、（2）契約当事者の契約締結能力、（3）契約締結の目的、（4）適法な理由、の4つを定めている（第1320条）。各要件は個別に検討されるが、原則として契約の要式は要求されないため、書面によらない合意であっても上記4つの要件を満たしていれば契約として有効と解釈される。ただし、不動産の権利移転や

⁸⁹ Indonesia Civil Code (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) Buku II, Article 516, 2.

一定の株式移転のように、公正証書に公証人の立会いの下に署名しなければ効力が生じないなど、厳格な形式を必要とする契約形態もあるので注意が必要である。ローン契約については、民法の一般原則に従い、口頭契約も有効とされる。

5.2 土地法

インドネシアでは、「農地法」としても知られる、1960年に制定された土地基本法に基づいて政府が全ての土地に対する権利を保有しており、土地を利用しようとする者は、原則として政府から土地所有権を得なければならない。ほとんどの場合、土地の権利には一定の有効期間がある。該当する場合、土地所有権の有効期間は、土地所有権者が延長要件を満たし、ゾーニングやその他の公益要件に関する変更がない場合に延長することができる⁹⁰。

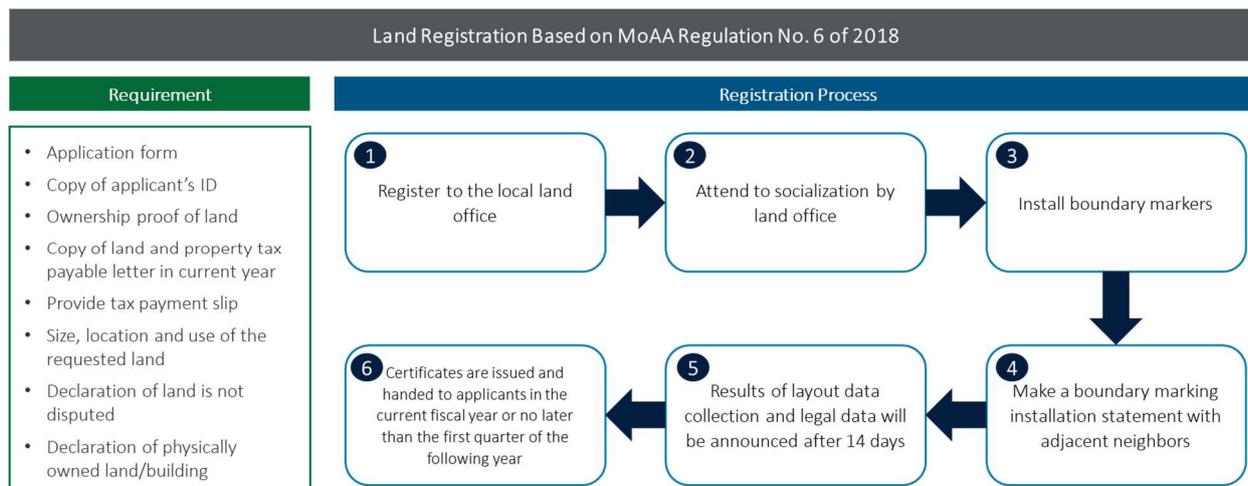
インドネシアでは、土地基本法以外にも、政府の各種規制や、州の農業省または国土庁 (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) が発行する法令や規則によって土地が規制されている。主な規制は以下の通りである。

1. Government Regulation No. 40 of 1996 concerning the Right to Cultivate, Right to build and Right to Use
2. Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration
3. Law No. 20 of 2000 concerning Amendment of Law No. 21 of 1997 concerning Land and Building Rights Acquisition Fee
4. Government Regulation No. 112 of 2000 concerning Imposition of Duties on Acquisition of Land and Building Rights Due to Granting of Management Rights
5. Government Regulation No. 103 of 2015 concerning Property Ownership by Foreign Citizens
6. Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of National Land Agency issued Regulation No. 29 of 2016 on Procedure for Granting, Releasing, or Transferring Land Rights over Residential Houses to Foreign Nationals in Indonesia
7. Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency No. 3 of 2020 concerning Procedure for Determination and Registration of Rights to Land Ex-Knowledge of Permanent Objects Owned by Dutch Individuals or Legal Entities Owned by the Netherlands
8. Government Regulations No. 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration
9. Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency No. 18 of 2021 concerning Procedures for Determining Management Rights and Land Rights

土地の権原登記は、土地登記に関する政令第 24/1997 号により国土庁が管理する。さらに、より効率的かつ効果的な土地登録プロセスを促進するために、政府は、完全かつ体系的な土地登録に関する 2018 年 MoAA 規則 No.6 に具体的に規定された完全かつ体系的な土地登録プログラム (PTSL) を発行している。以下は、PTSL プログラムによる土地の登録手続きである。

⁹⁰ Government Regulations No. 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Flat Units, and Land Registration, 3.

図表 5-1 土地登記手続



出典：Ministry of Agrarian Affair Regulation No. 6 of 2018.

土地基本法によれば、登記上の土地所有権の主な種類は次のとおりである。

- 所有権 (Hak Milik または HM)
HM は、土地に関して保有することができる最も強力で完全な/最上位の相続可能な権利である。HM には期限がなく、インドネシア国民 (個人) 及び、政府が認めた一部の団体 (例えば、社会的・宗教的機関)のみが所有できる。他のインドネシアの法人や外国人は、HM による土地所有はできない。事業体がこの HM を取得しようとする場合、HM は、事業体が所有できる権利に置き換えられなければならない。
- 耕作権 (Hak Guna Usaha または HGU)
HGU は、国によって管理されている土地を耕作する権利であり、HGU は農業、プランテーション、漁業及び/または養鶏にのみ使用することができる。HGU は最大 35 年間付与され、さらに最大 25 年間延長することができる。HGU の所有者は、延長期間の満了後、最長 35 年間、この土地の権利を更新することもできる。HGU はインドネシア国民及び、インドネシアに住所を有するインドネシアの法人にのみ付与される。
- 建造権 (Hak Guna Bangunan または HGB)
HGB とは、ある土地に建物を設置・建設する権利である。HGB は最大 30 年間付与され、さらに最大 20 年間延長することができる。HGB の所有者は、延長期間の満了後、最長 30 年間この土地の権利を更新することもできる。HGB はインドネシア国民及び、インドネシアの法律に基づいて設立され、インドネシアに住所を有するインドネシアの法人に付与される。
- 使用権 (Hak Pakai または HP)
土地基本法は HP を、国が直接管理する土地からの生産物を使用及び/又は収集する権利と定義している。HP の所有権が与えられる土地には、国有地、HM を有する土地、土地の管理権 (Hak Pengelolaan または HPL)を有する土地が含まれる。HP はこれらの土地所有権 (HM 及び HPL)に基づいて生じるものであり、土地自体に対する所有権ではない。

5.3 コンドミニアム法

コンドミニアムまたはアパートの所有に関する規制は、2011年法第20号で規定され、その後、2020年の雇用創出法(オムニバス法)で改正された。コンドミニアムまたはアパートは、共同住宅を指す用語である⁹¹。この法律は、計画、開発、管理と利用、維持管理、規制、資金調達ならびに資金調達活動等の観点で、共同住宅の定義と実施の側面を規定する。さらに、アパートの技術的側面については、アパートの実施に関する政令第13/2021号でより詳細に述べられている。

オムニバス法では、商業施設はどのような主体でも建設できるとされている。商業用アパートの建設事業者は、総床面積の20%以上にあたる公営アパートを提供する必要がある。ただし、最低20%以上の公営アパートを提供する義務は、公営アパートの建設資金という形に置き換えることが可能である。

所有権の面では、土地の権利者が建物の所有者でもある単一所有制である。コンドミニアム法では、コンドミニアムのユニット(一戸)に対する財産権という用語が導入されており、共有の権利を持つ個別の財産権、共有の権利を持つ個別の建築物、共同の建築物、共同の土地と定義されている。

コンドミニアム法では、アパートの所有権の概念に加えて、アパートの所有権を証明するものとして、土地の権利を持たない所有権という概念を導入している。これは土地の権利をアパートの所有者以外が所有する場合に該当し、アパートの所有者には建物所有証明書が与えられる。インドネシアではSKBGと呼ばれる。

SKBGを取得するには、開発者は以下のような書類を持参し、州レベルの技術機関⁹²に申請する必要がある。

- 開発者又はその弁護士からの申請書
- 申請者が開発者でない場合は、開発者からの委任状
- 建物完成証書 (*akta penyempurnaan*) に写真と説明文を添えたもの
- 土地の権利証
- 土地賃貸借契約書
- 建築承認 (IMB)
- 対象機能証明書 (SLF)
- 開発者の身元証明

その後、技術機関はSKBGの初回発行のための申請書類を受け取り、不備がないかを確認する。文書が不完全な場合、技術機関は文書を完成させるために開発者に返却する。技術機関は建築帳簿を作成し、その建築帳簿にアパートの所有権を記録する(借地契約書、平面図、説明書)。このプロセス全体が完了するまでに最大10営業日かかる場合がある。

コンドミニアムの所有権は、法令の規定に従い売買、相続その他の方法により移転することができる。売買によるマンションの所有権移転は、土地証書作成管理者立会いの下で行われる。土地部門の政府機関に宛てた取引による権利移転の申請書には、土地証書を作成する役人の証書、または競売の議事録とアパートの所有権証明書を添付しなければならない。また、相続による権利の移転の場合は、所有権証明書、遺言者の死亡証明書、相続人の市民権の証明書等を添付しなければならない。

⁹¹ Suharto, R. Badriyah, S. M., Kashadi. Flats Ownership in Indonesia (Law, Development & Justice Review, Mei 2019), 3-4.

⁹² 基本的には、地方政府の公共事業や農業を管轄する部門が該当する。

外国人向けのアパートの所有権については、オムニバス法により、インドネシア国民、インドネシアの法人、法令の規定により許可を受けている外国人、インドネシアに代表者を置く外国人、インドネシアに代表者を置く外国及び国際機関の代表者にアパートのユニットの所有権を与えることができると規定されている。

5.4 抵当法

インドネシアの商取引において、金銭債権の担保としてよく用いられる担保権は、(1) 信託担保法上の信託担保権、(2) 民法上の質権、(3) 抵当法上の抵当権である。ただし、(3) 抵当法上の抵当権は、不動産の権利を担保する場合に用いるのが一般的である。

抵当法上の抵当権は、抵当権者と抵当権設定者との間で抵当権設定の合意が成立し、その合意に基づいて土地公証人が抵当証書を作成し、登記簿に登録することによって、その効力が生ずる。土地基本法第 20 条では、土地所有権は、土地において人々が持つことができる、相続可能な最も強力かつ完全な権利である。さらに、APHT (*Akta Pemberian Hak Tanggungan*) と呼ばれる抵当証書があり、これは債務の返済の保証として特定の債権者に担保を提供するものである。APHT は、債務者が債権者（銀行）への債務を弁済するために、締結された契約に従って担保として提供される。

このように不動産を担保として様々なローンを受けることができるようになる。こうした不動産を担保として利用することができるローンには以下のものがある。

図表 5-2 住居の権利証を担保として受けることができるローンの種類

ローンの種類	提供者	要件
多目的クレジット	商業銀行	<ul style="list-style-type: none"> 土地・家屋・財産証明書 毎月の返済額は、顧客の収入の最大 40% に設定されている 融資額も担保価値の 70% を超えてはならない 融資期間は、1 年～5 年と比較的短期である。利息は月 0.9% 以上で設定される
質	質屋 (Pegadaian)	<ul style="list-style-type: none"> 土地・家屋・財産証明書 融資は 1 億-2 億 IDR 以上 身分証明書 申込時の最低年齢は 21 歳、返済終了時の最高年齢は 65 歳
ノンバンク	金融サービス庁 (OJK) に正式登録されているインドネシアのノンバンク	<ul style="list-style-type: none"> インドネシア国民 21-60 歳、結婚していないこと 居住資格 職業要件は、会社員 (正社員歴 2 年以上)、自営業 (最低 2 年以上継続)
協同組合	貯蓄貸付組合	<ul style="list-style-type: none"> 組合員であること 最低 21 歳または既婚。また分割払い期間終了時に 55 歳以下であること 融資限度額：最低融資額は 100 万 IDR、最高融資額は 2500 万 IDR

出典：Rumah.com⁹³

⁹³ Editorial Team, “Loan with Property Certificate: Requirements and Product” Rumah.com, October 5, 2021

債務者が返済を滞った場合、金融機関は返済方法の変更（リストラクチャリング）を行い、返済期間の延長を行うことが多い。これは OJK 規則 No.11/POJK.03/2015 第 1 条第 4 項に基づき、金融機関は債務者による債務の履行が困難な場合、次の事項を通じて行う信用創造の改善努力をするものとされているからである。

- 貸出金利の低下
- 返済期間の延長
- 延滞した貸付金利の延滞の削減
- 元本延滞の解消
- 与信枠の追加及び／または
- 融資の株式への一時的変換

これらは、住宅ローンの債務者が、分割払いの途中で不確かな経済状況や緊急の問題に直面した場合の解決策として示されている。

5.5 建設サービス法

建設サービス法では、建設サービス業は (1) 建設コンサルティングサービス、(2) 建設施工業、(3) 総合建設業に分類され、すべての事業者は事業体証明書の取得が義務付けられている。建物を設計するには、建設コンサルタント業の建設業許可を取得する必要がある。これは、2017 年の建設サービス法第 2 号で規定されている。

(1) 建設コンサルティングサービスの性質、分類及び業務内容は以下の通りである。

図表 5-3 建設コンサルティングサービスの性質、分類及び業務内容

性質	分類	業務内容
一般	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築 ● 工学 ● 統合工学 ● 景観建築と地域計画 	<ul style="list-style-type: none"> ● 評価 ● 計画 ● 設計 ● 監督 ● 建設主催者管理
専門	<ul style="list-style-type: none"> ● 科学技術コンサルティング ● 技術試験・分析 	<ul style="list-style-type: none"> ● 調査 ● 技術試験 ● 分析

出典：Law No. 2 of 2017 concerning Construction Services⁹⁴

また、(2) 建設施工業及び、(3) 総合建設業の性質、分類及び業務サービスについては、以下の通りである。

図表 5-4 建設施工業の性質、分類及び業務サービス

性質	分類	サービス
一般	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物 ● 土木建築 	<ul style="list-style-type: none"> ● 開発 ● メンテナンス

(<https://www.rumah.com/panduan-properti/jaminan-sertifikat-rumah-56124>).

⁹⁴ Law No. 2 of 2017 concerning Construction Services

性質	分類	サービス
		<ul style="list-style-type: none"> • 分解 • 建て替え
専門	<ul style="list-style-type: none"> • 据え付け • 特殊工事 • プレハブ工法 • 建物の竣工 • 機器レンタル 	<ul style="list-style-type: none"> • 建築構造の特定の部分またはその他の物理的形狀のものに対する作業を対象とする

出典：Law No. 2 of 2017 concerning Construction Services

図表 5-5 総合建設業の分類及び業務サービス

分類	サービス
<ul style="list-style-type: none"> • 建物 • 土木建築 	<ul style="list-style-type: none"> • 設計 • 工学 • 調達 • 実装

出典：Law No. 2 of 2017 concerning Construction Services

海外からの投資に関して、外国の建設業者は建設工事を行う前にインドネシアに外国建設駐在員事務所を設置することができる。他の駐在員事務所（外国駐在員事務所や外国商業駐在員事務所）と異なり、外国建設駐在員事務所は収益活動を行うことができるが、インドネシアの現地事業者と共同で受注する必要がある⁹⁵。

外資規制に関する 2016 年ネガティブリストによれば、建設施工・建設コンサルティングサービス業については外資の上限は 67%までとされている（ASEAN 加盟国からの投資の場合は 70 %までとされている）。ただし、これらは高度な技術を利用した高リスクの建設施工・建設コンサルティングサービスであることが条件とされており、中度以下の技術を利用した低・中リスクの場合は、外資の出資が一切認められていない。また、外資の出資が認められるためには、受注金額が一定金額以上でなければならないという制約もある⁹⁶。

5.6 消費者保護法

瑕疵担保責任は、顧客への物件販売に関する開発事業者の責任である。2019 年の消費者保護法第 8 号に基づき、販売者は、隠れた欠陥がないと偽って商品を販売することはできず、販売された商品によって生じた損害を購入者に補償しなければならない。また販売業者は、一定の時間や量の範囲内で特別な価格や料金で物品・サービスを提供・宣伝・広告することは、開発事業者の意思がない場合は禁じられている。また、受注による商品・サービスの提供において、開発事業者が受注や合意した完了時間を約束どおり守らず、サービスや成果の約束を守らないことは禁止されている。

一方、建設サービスについては、建物に欠陥があった場合、建設サービス法により施工業者に

⁹⁵ Head of Procurement Regulation No. 1 of 2022 Guidelines for the Implementation of International Procurement of Goods/Services.

⁹⁶ 小松岳志、梅津英明、竹内哲、花村大祐編著『インドネシアビジネス法実務体系』中央経済社、2020 年

責任を問うことができる。施工業者による建物の瑕疵の交換又は補修は、保険の形で第三者に転換することができる。

被害者が被った損失の補償又は代替として、次のようなものがある。

- 死亡した被害者への補償
- 後遺障害に至る傷害を負った被害者に対する補償
- 実際に被害者が負担した医療費の補償やその他のサービスの費用の一部;及び
- 建物の損壊による損傷や損失に対する補償

責任を負う側が実施する補償プロセスは、検察、警察、裁判所などの所管当局が決定した日から 30 日以内に開始されなければならない。

5.7 建築基準

建築物の仕様に関する法令として、建築法(UU 第 28/2002 号)、同法施行規則(PP 第 36/2005 号)、建築物の技術上の基準に関する省令(PU 第 29/PRT/M/2006 号)などがある。これらの法令では、順列の下位にあるほど、法律の概要と詳細が示される傾向がある。例えば、建築法や施行規則では、建築物の熱的快適性を「断熱などに考慮される。」としているに過ぎないが、建築の技術的要件を定めた大臣令や地方自治体の建築条例では、数値や具体的な SNI (国家基準) に従わなければならないとしている。

インドネシアの住宅建築に関する法規制は以下の通りである。

図表 5-6 インドネシアにおける居住用建築物の建設を規制する法令

規制	対象	内容
2002 年法第 28 号	建物	機能、要件、実施、コミュニティの役割、開発を含む建物に関する規定を規制する。
2011 年法第 20 号	マンション・アパート	計画、開発、管理と利用、維持管理、制度、資金調達と資金調達活動等について、共同住宅の定義と建設の側面を規制する。
2005 年政令第 36 号	建築物に関する 2002 年法第 28 号施行規則	この政府規則の範囲には、建物の機能、建物の要件、建物の管理、コミュニティの役割及び建物の管理に関するガイダンス規定が含まれている。
公共事業・国民住宅省令第 29/PRT/M/2006 号	建築技術要件ガイドライン	建物の安全要件には、建物の積載荷重、建築の性能及びインドネシアの国家基準 (SNI) に従った雷及び電気障害に耐える能力の要件が含まれる。
公共事業・国民住宅省令第 5 号	高層簡易アパートの建設に関する技術上の指針	この技術ガイドは、開発事業者がインドネシアの国家標準 (SNI) に従って高層アパートの建設を行う際に利用することが意図されている。
公共事業・国民住宅省第 2/PRT/M/2015 号	グリーンビルディング	この省令は、グリーンビルディングの要件を満たすことにより、持続可能なグリーンビルディングの実現を目指すものである。

規制	対象	内容
		グリーンビルディングは、性能を大幅に測定し、効率的で、安全、健康、簡単、快適、環境に優しく、エネルギー効率が高い建物である。
2010年地域規則第7号	建築物	建築物管理規則は、機能的な建築物を実現し、環境と調和した建築物の構造に従って、安全、健康、快適性、利便性の面で建築物の技術的信頼性を確保し、秩序ある建築物管理を実現することを目的としている。
DKI ジャカルタ規則第128号	建築物の実施義務違反に対する制裁措置	建物の機能要件及び/または運用を満たす義務を果たさない建設サービスの提供者及び建物管理者に対する制裁は、次の形式で行うことができる。 a. 警告文書 (SP); b. 活動制限; c. ライセンス停止; d. ライセンス失効; e. 建物技術許可証 (IPTB) ⁹⁷ の降格 f. 罰金の賦課及び/または g. 建物の解体命令

出典：Various Regulation, 2022

5.7.1 建築許可制度

インドネシア政府は、同国のビジネス環境を改善するため、2020年11月に雇用促進に関する法律（オムニバス法）を制定・施行した。同法の施行を受け、「建物の建築に関する2002年法第28号」の実施規則である「2021年政令第16号」（以下「政令第16号」）が制定された。同規則は、建物の建設に関する多くの旧規則を統合、簡素化及び修正するものである。政令第16号は、「建物」を、それぞれの特徴と技術的な基準に基づき、一般建物、遺産建物、特定目的建物、グリーン建物及び政府建物に区分している。以下に、一般建物に関する建築許可制度について概説する⁹⁸。

一般建物の建築許可プロセスは以下の通りである。



⁹⁷ ジャカルタにおいて建物の計画、保守、実施監督、及び技術審査の専門家が所有しなければならない許可証を指す。

⁹⁸ 西村あさひ法律事務所「インドネシア:建物の建設に関する要件の改定(2021年5月12日号)」

https://www.nishimura.com/ja/newsletters/asia_210512-2.html

- a. 開発者は、建物のある地方政府から都市計画情報(Keterangan Rencana Kota - KRK)を入手する。
- b. 政令第 16 号とオムニバス法は、旧建築許可 (Izin Mendirikan Bangunan、-IMB) に代わる新しい建築許可として、PBG を導入した。政令 16 号の施行前に発行された既存の IMB も、その期限まで有効である。IMB と PBG は同一の目的を果たしており、建物の工事、改造、増築、改築又は維持の開始前に取得する必要がある⁹⁹。
- c. 建物が開発者によって利用される前に、機能価値証明書(Sertifikat Laik Fungsi、以下「SLF」)と建物所有権証明書(Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung、「SBKBG」)を取得する必要がある。

5.7.2 住宅仕様に関する規制

MPWH 省令 2020 年第 242 号は、低所得者層 (MBR) 向けの補助付き住宅の最大規模について規定している。同省令によると、MBR 住宅の住宅と土地の規模の最小値と最大値は以下の通りである。

図表 5-7 MBR 住宅の土地面積と住宅サイズの規定

住宅の種類	土地面積 (m ²)		住宅サイズ (m ²)	
	最小値	最大	最小値	最大
戸建て住宅	60 m ²	200 m ²	21 m ²	36 m ²
共同住宅 (rusun)	-	-	21 m ²	36 m ²

出典：Ministerial Decree of the MPWH 242 of 2020

また、建築許可に関する MPWH 規則第 05/PRT/M/2016 号及び、MPWH 規則第 05/PRT/M/2016 の改正に関する MPWH 省令第 06/PRT/M/2017 号が技術的仕様を定めている。簡易平屋住宅を建設する場合、建設する開発業者は、上記の法令に従い、耐震性のある建物の建設を行う必要がある。これらに加えて、MPWH は、MBR 向け住宅の鉄筋コンクリート梁や天井、壁面等について設計上の構造を規定している¹⁰⁰。

非 MBR 住宅については、住宅と土地の規模を指定する特定の規制はないが、非 MBR 住宅の開発業者または請負業者は、建築許可に関する MPWH 規則第 05/PRT/M/2016 号及び、その他の関連規則に準拠する必要がある。

5.8 エネルギー法

インドネシアの電気事業は、2020 年法第 11 号により改正された電気法(2009 年法第 30 号)によって規制されている。監督機関はエネルギー・鉱物資源省 (MEMR) と、再生可能エネルギー・省エネルギー総局 (DJEBTKE) である。再生可能エネルギー電力 (太陽光、風力、バイオ燃料、地熱などの再生可能エネルギーによる電力)の供給には、エネルギー法(2007 年法第 30 号)及び電力購入契約 (Power Purchase Agreement : PPA) の規則を定めた 2017 年 MEMR 規則

⁹⁹ PBG の特徴の一つとして、「集合 PBG」の導入がある。これは同じ技術的計画を持つ 1 地域内の建築群に対する建築許可であり、オムニバス法の精神に沿い、住宅開発会社が事業を行う上で必要な許認可作業を軽減することが期待される。

¹⁰⁰ 住宅構造に関する規則の詳細については、MPWH-Buku Pintar, IMB dan SLF untuk Perumahan MBR を参照。

No.50 (2020年MEMR規則No.4により改訂)の規定も適用される。

インドネシア政府は、投資事業規制に関する2021年大統領令第10号(オムニバス法の制定を受けた大統領令)により、外国投資規制を緩和し、(1)1MW以上の発電所、(2)送電、(3)配電を100%外国人が所有できるようにした。安全保障にも関連する送電への外国投資家の投資は、今後規制される可能性があるが、現時点では明確な規制はない(外国投資家は1MW未満の発電所への投資は認められない)。温室効果ガス削減に向けた国際的な取り組みにより、インドネシア政府は再生可能エネルギーの利用拡大に取り組むことが求められている。

インドネシア政府は、国家エネルギー政策に関する2014年の政府規則第79号を通じて、再生可能エネルギーの利用を2025年までに23%、2050年までに31%に拡大し、化石燃料の使用を削減することを目指している。しかし、2020年末時点での再生可能エネルギー利用率はわずか11.2%である。インドネシア政府は現在、太陽光発電開発を促進するため、インドネシア東部に大規模な太陽光発電所の建設を計画している。また、インドネシア政府は再生可能エネルギーに関する新しい法律及び、再生可能エネルギーの購入に関する新たな行政命令の制定を検討していると報道されている¹⁰¹。

インドネシア政府のGreen Project Priority Sector文書によると、インドネシアは、グリーンで持続可能なインフラへの投資が新型コロナウイルス感染症後にますます重要になっていることを認識している。そこで、NDCの炭素排出削減目標に従い、インドネシアは2020-2024年の官民連携(PPP)優先セクターの概要を示した。PPPの優先セクターには、住宅のほかに、水と衛生、都市交通、ガス供給、健康施設及び廃棄物管理という6つの分野が掲げられているが、政府は都市交通や廃棄物管理など、気候問題に関連する2つの分野を優先する方針である。

インドネシアのGreen Project Priority Sectorでは、プロジェクトの環境の側面は官民連携プロジェクトサイクルの開始時から考慮されており、特に気候変動問題やグリーンファイナンスの促進などにおける計画と準備の段階で考慮されているとも述べられている。これらの優先分野を支援するため、財務省のプロジェクト開発資金は、プロジェクトの準備と実施の際に環境その他の品質面を考慮して展開される。さらに、インドネシア政府は、政府支援を伴う民間資金のプロジェクトを実施する際に用いられるESGフレームワークの開発を開始する。以下は、インドネシア政府によるPPPグリーンプロジェクトのリストである。

- 中部ジャワのスラカルタ(Surakarta)における街路照明事業: LED技術と炭素排出量削減により、70%のエネルギー効率に貢献する見込みである。
- 西ジャワのレゴックナンカ(Legok Nangka)における廃棄物管理事業: 6自治体から1日あたり約2,000トンの廃棄物を管理する見込みである。
- 中部ジャワのジャティバラ(Jatibarang)における廃棄物管理: 1日あたり約1,000トンの廃棄物をスマラン市から処理する予定である。

¹⁰¹ Directorate General New, Renewable Energy, and Energy Conservation, “PLTS Jadi Program Prioritas Genjot Target EBT”, February 16, 2021. [Direktorat Jenderal EBTKE - Kementerian ESDM](#)

6 金融セクターの情報

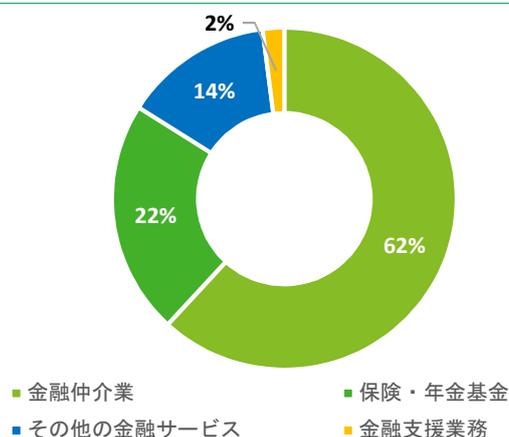
6.1 金融システム

6.1.1 金融システムの概要

インドネシアは 2022 年の推計人口で 2 億 7200 万人を有し、東南アジア最大の経済大国であり、その原動力は民間消費である。所得水準については、2022 年のインドネシアは低中所得国に分類されているが¹⁰²、2020 年に一度到達した高中所得国に再び到達することを目指している。

インドネシアの金融セクターは銀行の比重が高く、保険市場と投資信託市場の割合は小さく、フィンテック市場が成長している。中央統計局によると、インドネシアの金融セクターの GDP に対する寄与度は 2021 年で 4.3%であった (2011 年の 3.5%から増加)¹⁰³。なお、金融セクターの内訳には、金融仲介業、保険・年金基金、その他の金融サービス、金融支援業務が含まれ、銀行を含む金融仲介業が 62%を占めている¹⁰⁴。

図表 6-1 インドネシアの金融セクターの GDP 寄与度



出典:SEKI Bank Indonesia, 2022

近年、フォーマルな金融セクターへアクセスできる世帯が増加しているが、世界銀行による 2021 年の Global Findex Survey によると、同国の銀行口座を持たない人口は 9,500 万人であり世界第 4 位である。銀行口座を持たない国の第 1 位は中国 (2 億 2500 万人) であり、インド (1 億 9000 万人)、パキスタン(1 億人) と続く。銀行口座を持たない理由として最も多かった要因は、貯蓄できる金融資産がないことであった¹⁰⁵。

6.1.2 金融システム規制当局

主な規制当局は、銀行の許認可、規制、監督を担当する OJK であり、2013 年後半まではインドネシア中央銀行がその役割を担っていた。OJK は、保険、金融仲介、フィンテック、ノンバンクに対しても同様の権限を有している。インドネシア中央銀行は、金融政策、金融セクターの安

¹⁰² 2022 年の世界銀行データ, Lower middle income country:1,086~4,255 USD

¹⁰³ Statista, *Contribution to GDP of Indonesia in 2021 by Industry*, 2022, [Statista](#)

¹⁰⁴ Statistik Ekonomi Keuangan Bank Indonesia, 2022, [SEKI-Home](#)

¹⁰⁵ Leora Klapper and Dorothe Singer, *The Global Findex Database 2021: Financial Inclusion, Digital Payments, and Resilience in the Age of COVID-19*, (World Bank Group, 2022), 36.

定、インドネシアの決済システムの健全性を保つための責任を負っている。2004年に設立された預金保険公社（LPS）は、顧客の預金を保証し、銀行システムの安定を維持するための独立した機関として位置付けられている。

OJKは、各国の金融包摂を促進するフィンテック産業の重要性が高まっていることを認識している。一方で、OJKはリスクを低減するために新興セクターを規制する措置を講じている。2016年には、フィンテック、特にP2Pローンを提供する事業者を監督する規制を公表した。同規制では、これらのフィンテック企業は最低資本金が必要な事業ライセンスを取得しなければならないとされた。OJKは、中小・零細企業のデジタル・エコシステムを強化することにより、中小・零細企業の金融市場へのアクセス性を高めることに注力していくとしている。2021年10月には、銀行部門のデジタルトランスフォーメーションを加速させ、外国人投資家による投資を促進するためのデジタル銀行に関する規制を発行した。

近年、インドネシア中央銀行は、消費者がより自動車や自宅を所有できるようにグリーン車（比較的小型のエンジンを搭載した費用対効果の高い自動車）やグリーンビルディングなどに対するファイナンスの取組みを進めている。また、住宅ローンの融資率（LTV）に関する規制を緩和し、不動産購入者の頭金支払い義務を軽減している。2016年には、不動産購入（面積70平方メートル以上の住宅）の最大LTVを85%に引き上げており、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・FTV¹⁰⁶）をさらに緩和し100%まで可能となっている¹⁰⁷。

6.2 銀行

6.2.1 銀行業界の概要

インドネシアの銀行セクターは寡占化が進んでおり、大手5行が銀行資産の半分以上を占めている。過去10年間、インドネシアの銀行は一貫して力強い成長率及び利益率を記録しており、これらはASEAN諸国の中でもトップクラスとなっている¹⁰⁸。

2022年2月末現在、インドネシアには107の商業銀行（国有銀行、地域開発銀行、民間銀行などを含む）と1,464の農村銀行があり、28,530の商業銀行支店と6,004の農村銀行支店が営業している。OJKによると、2021年末までに商業銀行の総資産は10,062兆IDR（約7,090億USD）に達し、農村銀行の資産は170.3兆IDRとなっている。

¹⁰⁶ FTV（Financing to value）は、イスラム金融におけるLTVに相当する。

¹⁰⁷ The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022*, (EIU, 2022), 6.
インドネシア中央銀行のウェブサイトでは、本プログラムは2023年12月31日まで有効であると発表されている。

(https://www.bi.go.id/id/publikasi/peraturan/Pages/PADG_241622.aspx)

¹⁰⁸ The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services Second Quarter 2022*, (EIU, 2022年), 3.

図表 6-2 インドネシアの資産上位 10 銀行

(単位：10 億 IDR、2021 年末)

No	銀行名	総資産	貸出残高	預金残高	資本金	純収益
1	Bank Rakyat Indonesia	1,572,761	943,703	1,127,849	286,418	32,215
2	Bank Mandiri	1,355,556	828,114	1,026,297	189,745	25,410
3	Bank Central Asia	1,205,492	620,640	966,984	194,712	31,413
4	Bank Negara Indonesia	941,211	581,497	729,547	119,452	10,686
5	Bank Tabungan Negara	371,868	247,285	295,976	21,407	2,376
6	CIMB Niaga	307,244	141,089	241,611	42,218	3,909
7	Bank Syariah Indonesia	265,289	59,183	57,248	25,013	3,028
8	Pertama Bank	234,379	108,925	179,837	36,614	1,231
9	Bank OCBC NISP	214,437	117,075	168,094	32,327	2,520
10	Pan Indonesia Bank	204,463	124,845	73,582	45,446	1,817

出典：Economic Intelligence Unit, 2022

インドネシアの資産上位 5 行のうち、Bank Rakyat Indonesia、Bank Mandiri、Bank Negara Indonesia、Bank Tabungan Negara の 4 行は政府が株式を保有しており、証券取引所に上場している。3 位のバンク・セントラル・アジアは、民間企業が経営しており株式を公開している。

これらの大手銀行はさまざまな特典を備えた多くの種類の貯蓄サービスを提供している。口座開設に定期月給は必要なく、月々の手数料は銀行残高から引き落とされる。しかし、顧客が銀行に貯金するためにはいくつかの要件がある。ここでは、インドネシアの 5 大銀行における銀行口座の開設を行うための要件を示す。

図表 6-3 インドネシアで銀行口座を開設するための要件¹⁰⁹

No	銀行名	最低預金金額	必要な書類
1	Bank Rakyat Indonesia	IDR 250,000	ID カード 登録フォーム 月額料金
2	Bank Mandiri	IDR 500,000	
3	Bank Central Asia	IDR 500,000	
4	Bank Negara Indonesia	IDR 500,000 (ジャカルタ首都圏) または IDR 250,000 (上記以外のエリア)	
5	Bank Tabungan Negara	IDR 200,000	

出典:銀行公式サイト

E コマースブームに合わせてスマートフォンの利用者が増加したことで、フィンテック分野の動きが活発になり、銀行口座を持たない多くの人々が銀行サービスや貯蓄商品を利用できるようになるとの期待が高まっている。インドネシアでは成人人口の 51%が銀行口座を持たないとされているが、2022 年 4 月に OJK によって特定された 8 つのチャリティア融資サービスプロバイダーを含む 102 のフィンテック融資企業の設立は、金融包摂への成人人口の参加を増加させると予想されている¹¹⁰。

これらの状況を踏まえ、インドネシアの新しいデジタル銀行領域に対する海外からの関心は高まっている。インドネシアには、商業銀行のデジタルバンキング部門と、地元の金融機関や商業

¹⁰⁹ 各銀行の基本商品の要件に基づく。

¹¹⁰ Authority of Financial Services, Penyelenggara Fintech Lending Berizin di OJK per 22 April 2022, April 22, 2022, Penyelenggara Fintech Lending per 22 April 2022

銀行を買収した企業が設立するネオバンク（デジタル金融機関）の 2 種類がある。OJK は 2021 年 10 月にデジタルバンキングに関する最新のガイドラインを発表した。

6.2.2 インドネシアに展開する外資系銀行

インドネシアにおいて最大規模の外資系銀行はマレーシア系 CIMB Niaga、タイ系 Permata Bank（バンコク銀行）、シンガポール系 Bank OCBC NISP、日系 Bank Danamon Indonesia（三菱 UFJ フィナンシャル・グループ連結子会社）、日系 Bank BTPN（三井住友銀行連結子会社）などが挙げられる。その他、シンガポールの DBS Bank、UOB Bank や英国の HSBC Bank なども展開している。豪州 ANZ Bank は Pan Indonesia Bank の株式 39%を保有している。外国からの投資は、新しい商品やサービスを通じて銀行部門にさらなる競争をもたらし、銀行部門の信用力を向上させた¹¹¹。

銀行分野における外資規制として、資産規模で世界上位 200 銀行のみがインドネシアに支店を開設することを認められている。地場銀行への出資比率は上限 40%に制限されているが、条件によってはこれを超えることも認められている。ノンバンク及び個人の場合、上限比率はそれぞれ 30%と 20%である。

インドネシア中央銀行は、常に外資銀行の参入を承認しているわけではない。2013 年には、シンガポール系 DBS Bank が地場銀行である Bank Danamon Indonesia の株式の過半数をシンガポール政府系ファンドである Temasek Holdings より取得しようと試みた際、OJK 規制である 40%上限に基づき拒否している。しかしながら、2019 年に三菱 UFJ フィナンシャル・グループが Bank Danamon Indonesia の株式を Temasek Holdings から段階的に取得し、最終的には 94%を確保することを許可している。OJK は、Bank Danamon Indonesia が発展し、インドネシア経済にプラスの影響を与えるということで例外的な許可を与えたものである¹¹²。

6.3 マルチファイナンス

6.3.1 マルチファイナンスの定義と規制

マルチファイナンスとは、商品やサービスを購入したい顧客に融資を行うことを事業内容とする事業者である。マルチファイナンス機関は、消費取引に加えて、中小企業から大企業まで、ビジネスニーズに合わせていくつかの融資メニューを提供している。インドネシアのマルチファイナンスでは、投資金融、運転資金金融、多目的金融の 3 つの業務を行っている¹¹³。

インドネシアでは、すべてのマルチファイナンス事業者の活動は OJK によって監督・規制されている。マルチファイナンスに関する運用ガイドラインとして、以下 3 つが挙げられる。これらは、インドネシアにおけるマルチファイナンス機関の数を増やすための政府の支援策である。

1. 「金融機関の業務実施に関する OJK 規則第 29/POJK.05/2014 号（OJK Regulation No. 29/POJK.05/2014 concerning the Business Implementation of Financing Companies）」
OJK は本規制の中で、政府が金融会社の発展を支援することで、金融業界にポジティブな影響を与えることを期待している。
2. 「金融機関の業務実施に関する法律 2011 年第 21 号及び OJK 規則第 35/POJK.05/2018

¹¹¹ The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022*, (EIU, 2022) 5

¹¹² Finansial Bisnis, *OJK Harap Bank Danamon Berkembang dengan Adanya Akuisisi*, 2019, [Finansial Bisnis OJK](#)

¹¹³ Authority of Financial Services, Lembaga Pembiayaan, 2022, [Lembaga Pembiayaan](#)

号 (Law No, 21 of 2011 and OJK Regulation No. 35/POJK.05/2018 concerning the Business Implementation of Financing Companies)」:

これらの法律及び規則では、金融会社が金融における役割を高めることを支援している。そのため、融資は、投資や輸送機器の購入から、簡易な家庭用品の購入まで、多目的に行われることが可能となった。

3. 「二次住宅金融会社に関する OJK 規則第 4/POJK.05/2018 号 (OJK Regulation No. 4/POJK.05/2018 concerning Secondary Housing Financing Companies)」:

この規則では、政府は OJK を通じて、コミュニティに対する住宅ローン融資のファシリテーターとして金融機関を支援するとしている。

6.3.2 マルチファイナンス業界の概要

インドネシアのマルチファイナンス協会によるマルチファイナンス・カントリーレポートによると、2014 年から 2019 年まで、インドネシアのマルチファイナンス市場の総資産は継続的に増加し、2019 年 3 月の資産成長率は前年同月比 5.05%であった。2019 年の協会会員数は 181 社となっている (企業一覧は付録に記載)。181 社のうち 62 社が合弁会社で、日系 37 社、シンガポール系 9 社、韓国系 5 社などで構成されている¹¹⁴。

6.3.3 不動産金融におけるマルチファイナンス

2021 年 7 月の OJK のデータによると、住宅金融を提供しているマルチファイナンス事業者は 23 社である。2020 年における融資額は 1,308 億 9000 万 IDR であった¹¹⁵。当該融資は短期又は中期に分類され、長期に分類される住宅金融の性質とは異なるものである¹¹⁶。

銀行からの融資と比較して、マルチファイナンス事業者には以下のいくつかの相違点がある。

- マルチファイナンス事業者は、銀行よりも高い住宅ローン金利を適用する (House Ownership Credit¹¹⁷)。インドネシアにおける住宅ローンの中心は商業銀行であり、マルチファイナンス事業者が提供する場合、預金に比べ調達コストが高いため、商品性で劣ってしまうことから、代替商品の提供が困難である。
- マルチファイナンスによる不動産クレジットは、銀行が住宅ローン融資を提供する際に要求する条件と同じだけの条件は求めない。
- 融資を受けるには、借りる資金に見合った収入があり、返済資力があれば足りる。
- マルチファイナンスは、複数の頭金の支払いオプションを提供しており、一般的に銀行よりも有利な条件となっている。
- 銀行で住宅ローンを申請するよりも手続きが短いケースがある¹¹⁸。

¹¹⁴ Asosiasi Perusahaan Pembiayaan Indonesia (APPI), *Indonesia Country Report 2019 on Multifinance*, 2020, [Report 2019](#)

¹¹⁵ Keuangan Kontan, “OJK: Prospek pembiayaan rumah multifinance semakin sulit”, September 07, 2021, [OJK](#)

¹¹⁶ The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022*, (EIU, 2022)

¹¹⁷ マルチファイナンスは預金金融機関ではなく、銀行ほど資本金も大きくはない。このため、高金利は損失リスクを軽減するための手段でもある。

¹¹⁸ Pinhome, *Multifinance*, 2022, [Kamus Istilah Properti Multifinance](#)

6.4 マイクロファイナンス

6.4.1 マイクロファイナンスの定義と規制

OJKによると、マイクロファイナンス事業者とは、単に利益を追求するだけではなく、預金管理や事業開発におけるコンサルティングのサービスなどを含め、小規模事業者への融資やファイナンスを行うために設立された金融機関である。マイクロファイナンス事業者の目的は、コミュニティ内の小規模での資金調達手段の提供、経済的エンパワーメントの促進、コミュニティの生産性向上、コミュニティの福祉向上などであり、特に低所得者層の金融アクセス性を向上させることである。また、これらの目標は、村単位（5,000 万 IDR の最低資本金）、小地区単位（1 億 IDR の最低資本金）、または県単位（5 億 IDR の最低資本金）等のマイクロファイナンスが対象とするエリアカバレッジ（政令第 89/2014 号）を基に行われる。マイクロファイナンス事業者は、2013 年法第 1 号で規制されているように、直接的または間接的に、外国人又は外国企業がその全部または一部の株式を所有する企業によって所有されることはできないものとされている。

政府は、マイクロファイナンス事業者に関する 2013 年法第 1 号、貸付金利及びマイクロファイナンス事業者の事業範囲に関する 2014 年政令第 89 号、及びマイクロファイナンス事業者の事業ライセンス・企業管理及び監督に関する 2014 年 OJK 規制第 12 号、第 13 号、第 14 号等のフレームワークを通じてマイクロファイナンス事業者の支援を行っている¹¹⁹。

6.4.2 マイクロファイナンス業界の概要

インドネシアの中小企業向け融資は、その潜在市場規模の大きさから大きな将来性がある。インドネシアには 4,500 万の超零細企業があり、そのうち 3,000 万はまだフォーマルな金融サービスを受けていないとされる。中小零細企業は、インドネシア経済に大きな影響力を有しており、国内雇用に対して 89.04%、GDP(2019)に対して 37.35%を貢献しているため、国民経済のバックボーンとなっている。マイクロファイナンス業界に対しては、BRI Microfinance、Bank Mandiri などの国内大手金融機関から、Amartha などの I T 企業やグラミン銀行などの地域開発銀行などが中小零細企業の支援を行っている。

6.5 保険会社

6.5.1 保険業界の概要

インドネシアは世界で最も生命保険の普及率が低い国の一つであり、車両や建物などの保険適用に関する法的要件はほぼ存在しない。地震、津波、洪水などの自然災害に対して脆弱であるにもかかわらず、一部の不動産所有者は、保険に対する認識の欠如、不十分な販売方法、長期的な支払い義務に対する文化的な不信感などの保険業界の制約を受け、十分な保険を受けることができていない。保険業界は小規模で細分化されており、スイスの保険機関による試算では、インドネシアにおける 2020 年の推定総保険料は 298 兆 7000 億 IDR (約 205 億 USD) であり、GDP のわずか 1.9%に相当する規模である。このうち、1.3%が一般保険、0.6%が生命保険であった¹²⁰。保険会社の総資産は 2021 年末時点で 1,591 兆 IDR であった。その内訳は、生命保険 590 兆 IDR、一般保険 182 兆 7000 億 IDR、再保険 29 兆 7000 億 IDR、社会保険 651 兆 IDR、強制保険 137

¹¹⁹ Authority of Financial Services, *Microfinance Institutions*, 2022, [Microfinance Institutions](#)

¹²⁰ Indonesia Financial Group, *Asuransi Umum Indonesia: Kondisi dan Tantangan*, March 04, 2022

兆 IDR であった¹²¹。

6.5.2 生命保険

インドネシア生命保険協会によると、2021 年末までに登録された生命保険会社は 60 社、再保険会社は 5 社となっている。生命保険部門は 2021 年に総保険料収入が 8.2%増の 202 兆 9000 億 IDR を記録した。生命保険分野では約 6,560 万人の人口をカバーしており、総保険価額は 4,361 兆 IDR である。生命保険会社が支払った保険金総額は 2021 年に 159 兆 4,000 億 IDR に達し、死亡保険金は 73%、健康保険金は 32%増加した。生命保険市場は、通常の貯蓄性商品や投資関連商品が中心で、その大半は代理店やバンカシュアランス（銀行を通じて販売される保険）を通じて販売されている。なお、2021 年の変額保険の販売数は 620 万件に達し、生命保険業界全体の 31% 近くを占めている。これらの製品による保険料は 2021 年に 6.4%増加し 127.7 兆 IDR となっている¹²²。下表は、2020 年末における生命保険上位 10 社のランキングである。

図表 6-4 インドネシアの生命保険会社 保険料上位 10 社

(2020 年末、単位：百万 IDR)

No	保険会社	保険料	総収入	請求保険料	運用経費	税引後利益
1	Prudential Life Insurance	20,686,011	20,331,240	16,199,273	2,688,226	4,282,091
2	Asuransi Simas Jiwa	20,228,330	19,528,406	22,635,157	104,711	124,461
3	Asuransi Allianz Life Indonesia	15,534,178	18,176,447	13,406,334	948,415	1,052,710
4	AIA Financial	13,157,765	15,658,950	13,331,104	1,606,286	(1,145,017)
5	AXA Mandiri Financial Services	11,095,175	12,023,791	6,050,560	997,982	967,602
6	Capital Life Indonesia	9,350,965	10,167,284	13,586,285	371,446	76,866
7	Indolife Pensiontama	9,066,357	12,972,471	11,587,080	355,002	1,030,053
8	Asuransi Jiwa Manulife Indonesia	8,495,818	12,505,875	9,763,457	921,430	889,897
9	Asuransi BRI Life	5,679,458	6,307,864	5,747,966	546,043	32,467
10	BNI Life Insurance	4,569,563	5,482,134	3,953,542	661,738	132,655

出典：Economic Intelligence Unit, 2022

6.5.3 一般保険

OJKによると、2022 年 4 月時点で総合保険会社は 72 社、再保険会社は 6 社存在し、保険仲介会社が 150 社超、再保険仲介会社が 30 社超存在した。主な商品は火災保険（2021 年の保険料の約 29%）であり、車両保険（同 19%）、信用補償保険（同 15%）、傷害・健康保険（同 11%）と続いている。保険金請求額では、自動車保険が約 22%と最も多く、財産保険（21%）、信用保険（19%）、傷害健康保険（16%）と続いている¹²³。

¹²¹ The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022*, (EIU, 2022), 9

¹²² The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022*, (EIU, 2022), 1

¹²³ The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022*, (EIU, 2022), 11

図表 6-5 インドネシアの一般保険会社 引受剰余金上位 10 社

(2020 年末、単位：百万 IDR)

No	保険会社	引受剰余金 ¹²⁴	投資収入	総収入	運用経費	税引後利益
1	Asuransi Sinar Mas	1,225,606	412,483	1,630,555	792,891	867,176
2	Asuransi Kredit Indonesia	1,186,646	478,027	1,565,567	798,234	702,211
3	Asuransi Astra Buana	1,004,916	635,171	1,616,628	678,408	1,028,698
4	Asuransi Adira Dinamika	751,543	199,313	962,079	685,385	265,544
5	Asuransi Central Asia	610,042	340,334	971,958	598,790	296,079
6	Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur	607,090	65,475	657,762	374,339	202,061
7	Sompo Insurance Indonesia	520,510	108,494	622,993	474,014	100,773
8	Asuransi Tugu Pratama Indonesia	520,008	202,565	730,383	423,784	318,341
9	Asuransi Tokio Marine Indonesia	473,590	104,724	578,489	304,248	247,850
10	Asuransi Wahana Tata	416,124	87,944	515,420	376,808	127,622
全国合計		14,681,225	5,163,613	19,668,984	13,539,476	6,032,006

出典: Economic Intelligence Unit, 2022

6.6 証券会社

6.6.1 資本市場

インドネシアで本格的に資本市場が発展し始めたのは、1980 年代に入ってからである。1987 年及び 1988 年に政府が発出した金融規制緩和策が転機となり 1992 年にジャカルタ取引所が民営化されたほか、1993 年には証券決済機関、オンライン証券決済機関、格付機関等が次々に設立された。1995 年に制定された資本市場法に基づき、インドネシア政府は株式取引を扱うジャカルタ証券取引所と、債券・先物取引を扱うスラバヤ証券取引所を創設した。2007 年には、この 2 つの証券取引所が合併し、インドネシア証券取引所 (IDX) が発足し、IDX は現在においてもインドネシアの中心的な証券取引所として機能している。IDX には、大企業向けのメインボードと、中小企業向けの開発ボードの 2 種類のボードがある。証券取引所は株式のほか、債券、上場投資信託 (ETF)、デリバティブ、投資信託の上場が可能である。2022 年 5 月現在、IDX に上場している企業は 787 社で、増加傾向にある。対照的に、ETF、先物、不動産投資信託 (REIT) 等の市場は発展途上である。2022 年 5 月時点で、上場 ETF は 50 件、先物は 18 件、上場 REIT は 3 件、インフラファンドは 1 件であった。

インドネシア中央銀行は、2019 年にマレーシア、2021 年 10 月に日本、2021 年 11 月にシンガポール、2022 年 1 月に中国、2022 年 2 月にオーストラリア準備銀行 (中央銀行) と二国間通貨交換協定を更新した。インドネシアは既に韓国やタイと二国間協定を結んでいる¹²⁵。

¹²⁴ 引受剰余金とは、保険金から支払保険金及び積立金を差し引いた後の保険金支払余力を指す。

¹²⁵ The Economist Intelligence Unit, Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022, (EIU, 2022), 14 -

6.6.2 株式市場

投資家の資本市場への参加状況は総人口を踏まえると、海外諸国と比べると相対的に低い。2022年5月時点における証券会社数は94社、プライマリーディーラーは20社であり、約290万人の国内投資家にサービスを提供している。これはインドネシア国民の1%に相当しており、シンガポールの約30%、マレーシアの約23%、中国の約13%と比較して低い状況である。しかしながら、IDXによる継続的な啓蒙キャンペーン、デジタル化の進展、技術インフラの改善に支えられ、今後の発展が期待されている¹²⁶。

図表 6-6 インドネシアの証券会社 総資産上位10社 (2021年)

No.	証券会社	総資産 (十億 IDR)	出来高 (百万株)
1	Mirae Asset Sekuritas Indonesia	692,344	1,467
2	Mandiri Sekuritas	441,768	692
3	Indo Premier Sekuritas	367,602	617
4	UBS Sekuritas Indonesia	355,467	226
5	CGS-CIMB Sekuritas Indonesia	327,690	287
6	JP Morgan Sekuritas Indonesia	257,470	164
7	Maybank Sekuritas	250,188	178
8	Semesta Indoinvest Sekuritas	211,359	503
9	Credit Suisse Sekuritas	205,389	97
10	CLSA Sekuritas Indonesia	158,576	67
全国合計		5,115,487	7,801

出典：Economic Intelligence Unit, 2022

6.6.3 債券市場

IDXをベースにしたインドネシアの債券市場は、アジア諸国の債券市場に比べて規模が小さく、国債が中心となっている。大半の企業は依然として現地通貨建ての銀行融資に大きく依存しており、USD建て融資も限られている。しかし、近年では債券やコマーシャル・ペーパーを発行する企業が増加しており、債券市場の成長がみられる。社債市場にて大きな割合を占めているのは、金融機関、銀行、鉱業、及びインフラ事業である。

2022年5月末において、121の発行企業体が499の債券を発行しており、発行額は453兆5000億IDR、USD建てで4,750万USDであった。2021年末時点の発行額は、123の発行企業体が、430兆3000億IDR、USD建ては4,750万USDであった。国債については、152回発行され、発行総額は4,803兆IDRであった（2021年末時点は139回の発行で、発行総額は4,521兆IDR）。最新の国債事例としては小売公共債（ORI）シリーズ022が挙げられ、利回り5.95%、発行額は10兆IDRである。さらに、USD建てで2億590万USDの発行があった¹²⁷。

6.6.3.1 グリーンボンドとグリーンスクーク

グリーンボンドは、気候変動や環境に関するプロジェクトの資金調達を目的とした債券である。グリーンボンドは、炭素排出量の削減や気候変動への影響の緩和に特化したプロジェクトに資金を提供する気候変動債とは異なり、環境にプラスの影響を与えるプロジェクトに関連した幅広い

¹²⁶ The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022*, (EIU, 2022), 16

¹²⁷ The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022*, (EIU, 2022), 15

カテゴリーの金融商品であると言える。この定義は、グリーンボンドの基準規制としての POJK 第 60/POJK.04/207 号に従っている。それ以外にも、イスラム法に基づくグリーンボンド、すなわちグリーン・スークも存在する。

インドネシアでは、気候レジリエントな成長や低炭素経済への移行を促すグリーン適格プロジェクトに対して融資またはリファイナンスするグリーンボンド及びグリーンスーク（イスラム債）を発行している。グリーン適格となるセクターは、再生可能エネルギー、エネルギー効率化、脆弱な地域における気候変動対策、持続可能な交通、廃棄物のエネルギー利用及び廃棄物管理、天然資源の持続可能な管理、グリーンツーリズム、グリーンビルディング、持続可能な農業である¹²⁸。

グリーンボンドの発行例としては、世界銀行グループである国際金融公社（IFC）が挙げられる。IFC は IDR でグリーン・コモド債を発行している。また、インドネシア政府もグリーンボンドを発行しており、当該資金は環境配慮型の様々なプロジェクト資金に充てられている。インドネシア政府は 2018 年 3 月以降、三か月または四半期毎にグリーンボンドを発行している状況である。アジア開発銀行のデータでは、インドネシアの 2022 年 3 月のグリーンボンド発行額は 52 億 1,000 万 USD であった。このグリーンボンドの発行額は、2021 年 12 月と比較して前期比▲0.002%とほぼ同水準であった。

6.7 イスラム金融

6.7.1 イスラム金融の定義と規制

イスラム金融の実施はパートナーシップと相互利益の原則に基づいており、顧客と銀行の双方に利益をもたらす代替的な金融システムを提供する。金融取引における一体性やパートナーシップの価値を強調し、投機的行為を抑制し、取引の公正性や倫理的投資を重視している¹²⁹。

イスラム金融におけるパートナーシップの仕組みは「Akad」と呼ばれる。Akad にはいくつかの種類があり、Murabahah、Istishna、Ijarah muntahiyah bi tamlik、Musyarakah mutanaqishah である。Akad を活用する利点は、固定金利（変動金利なし）による契約を通じ、払込み時に確実性を提供することである。

政府は、イスラム金融の実施を支援するにあたり、イスラム銀行に対する事業活動の変化に関する 2017 年の OJK 規則第 64/POJK.03 号や、シャリーア銀行及びシャリーア金融部門に関連するその他のインドネシア中央銀行規則など、いくつかの規則を定めている。

6.7.2 イスラム金融業界の概要

インドネシアはイスラム金融が盛んであり、シャリーアに準拠した資産はインドネシアの金融システム資産全体の 10 分の 1 を占めている。銀行セクター資産の約 10 分の 1 を占めるイスラム（シャリーア）銀行は、他の銀行と同様のサービスを提供しながら、利益は金利や手数料のみではなく、利益分配やその他のメカニズムを通じて生み出されるというイスラム金融の特性を活かし、年を追うごとに重要性を増している。このイスラム金融業界は、インドネシアのイスラム教における最高権威の聖職者団体であるインドネシア・ウラマー評議会とその他のイスラム教関連団体の指導者によって規制されている。

¹²⁸ Kementerian Keuangan Republic of Indonesia Green Bond and Green Sukuk Framework, Kementerian Keuangan, 2017

¹²⁹ Refinitiv, *Islamic Finance Development Report 2021: Advancing Economies*, (Refinitiv, 2022)

イスラム金融業界は、2021年2月、インドネシア四大銀行のうち三大銀行である Bank Rakyat Indonesia、Bank Mandiri 及び Bank Negara Indonesia のシャリーア部門が合併し、インドネシア最大のイスラム金融機関である Bank Syariah Indonesia (BSI) が誕生したことで大きな転換点を迎えた。イスラム教に準拠する商品やサービスを提供するフィンテック企業も増加しており、シャリーアに準拠するファンドも着実に拡大しつつある。

2022年2月末時点で、イスラム商業銀行が12行(2,036事務所)、農村イスラム銀行が164行(663事務所)であった。イスラム銀行の総資産は664兆9,000億IDRで、そのうちイスラム商業銀行が446兆5,000億IDRであった。イスラム商業銀行の自己資本比率は、2020年末の21.6%から2022年2月末には22.4%に上昇し、不良債権比率は3.1%から2.7%に低下した¹³⁰。

住宅セクターでは、イスラム銀行はイスラム教義の価値観に沿うシャリーア住宅ローン(KPR Sharia)を提供している。シャリーア住宅ローンと従来型住宅ローンの大きな違いは金利である。シャリーア住宅ローンの利率は固定であるのに対し、従来型の住宅ローンは変動金利である。ただし、一般的に固定利率は、変動金利を採用する場合よりもコストが大きくなる。現在、シャリーア住宅ローンを提供している銀行は、Bank Syariah Indonesia、CIMB Niaga Syariah、BRI Syariah、BNI Syariah、Bank Muamalat、Bukopin Syariah、Bank DKI Syariah、BTN Syariah、Bukopin Syariah、Mandiri Syariah、Maybank Syariah、Panin Dubai Syariah Bank、Permata Syariah、BCA Syariah である。なお、従来型の住宅ローンとシャリーア住宅ローンのどちらを利用するかについては、個人の自由であり、信仰宗教に縛られない。非イスラム教徒であってもシャリーア住宅ローンを利用することが可能である。

130 The Economist Intelligence Unit, *Industry Report: Financial Services 2nd Quarter 2022*, (EIU, 2022), 3

7 住宅金融市場の現状

7.1 市場規模と金利

7.1.1 概要

インドネシアにおける 2022 年上半期時点の銀行貸出残高は 6,141 兆 8,490 億 IDR であった。このローンは、「対産業セクターローン」と、家計消費支出を示す「対非産業セクターローン」の 2 カテゴリーに分類される。各カテゴリー構成及び対前年比成長率は以下の通りである。

図表 7-1 商業銀行及び地方銀行貸出残高



出典：Indonesia Financial Statistics, August 2022

さらに、各経済セクターに対する銀行の年別貸出割合詳細を以下の図表に示す。

図表 7-2 経済セクター別商業銀行及び地方銀行貸出残高(10 億 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	H1 2022
セクター別貸出金額	3,157,240	3,381,767	3,797,733	4,020,135	3,882,731	4,081,244	4,394,805
農林水産業	297,950	332,176	371,475	388,823	405,354	439,266	469,929
鉱業・採石業	116,603	103,132	123,134	120,744	110,588	137,012	187,238
製造業	764,575	802,189	877,965	910,998	863,769	909,477	1,000,747
電気及びガス供給	134,489	143,489	164,756	191,766	161,984	147,493	148,302
水供給・下水及び廃棄物処理・汚染修復業	2,535	3,145	5,820	6,160	5,695	5,425	5,022
建設	216,834	260,464	319,304	364,500	381,370	385,378	386,761
卸売・小売業、自動車・オートバイ修理	855,951	900,007	991,618	1,013,038	953,969	985,007	1,043,997

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	H1 2022
輸送・倉庫	116,824	127,816	142,071	157,702	166,685	173,529	167,923
宿泊・食品サービス業	93,994	98,480	100,662	111,321	118,148	122,888	124,886
情報・コミュニケーション	64,809	66,012	86,001	100,978	108,065	152,734	175,193
金融・保険業	192,654	212,367	241,455	246,491	213,703	222,037	265,009
不動産	132,992	141,726	159,121	168,890	173,480	170,903	189,650
ビジネスサービス	76,169	80,078	89,000	95,573	82,114	81,128	77,428
行政・防衛、強制社会保障	1,072	4,303	7,728	5,219	2,562	4,054	1,983
教育	8,988	10,596	12,774	14,715	14,089	14,542	15,168
健康・社会事業	16,900	18,839	22,513	33,588	28,053	28,586	29,156
その他サービス業	63,902	76,946	82,334	89,631	93,103	101,785	106,411
非産業に対する貸出金額(家計消費支出)	1,247,084	1,383,725	1,526,331	1,616,128	1,605,551	1,677,702	1,749,465
住宅・アパート	368,340	410,161	467,146	504,608	521,757	572,459	586,999
店舗兼住宅・オフィス兼住宅	27,421	27,115	25,545	24,337	22,002	20,768	20,746
車両	118,132	124,509	140,447	140,397	105,762	99,039	107,942
その他	733,191	821,940	893,194	946,786	956,030	985,436	1,033,778
総貸出金額	4,404,324	4,765,492	5,324,064	5,636,263	5,488,282	5,758,946	6,144,269

出典：Indonesia Financial Statistics, August 2022

住宅・アパート向けの与信額と銀行による総与信額を比較すると、以下の図表に示されるように、全体に占める割合は2016年から年々増加している。

図表 7-3 住宅・アパート向けの与信額が銀行の総与信額に占める割合

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	H1 2022
住宅・アパートに対する貸出金額(10億IDR)	368,340	410,161	467,146	504,608	521,757	572,459	586,999
総貸出残高(10億IDR)	4,404,324	4,765,492	5,324,064	5,636,263	5,488,282	5,758,946	6,144,269
割合(%)	8.36%	8.61%	8.77%	8.95%	9.51%	9.94%	9.55%

出典：Indonesia Financial Statistics, August 2022

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。建設融資及び不動産融資は、不動産開発業者による種々の不動産建築を支援するためのローンである。2017年、OJKは、土地取得及び／又は処理を目的とした、デベロッパーに対する銀行による直接又は間接の貸出又は金融を禁じる規則(第44/POJK.03/2017号)を公布

した。しかしながら、2018年、OJKは一定の例外を定める新たな規則(第16/POJK.03/2018号)を公布し、土地取得及び/又は処理を目的としたOJKが求める一定の要件を満たす開発業者に対する銀行による貸出を容認した。

一方で、住宅・アパート所有権融資(通称 *Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)* / *Kredit Kepemilikan Apartment (KPA)*)は、個人による不動産(住宅又はアパート)購入を支援するためのローンである。さらに、OJKの報告書では、従来型の商業銀行が「国営銀行」「地方開発銀行」「国内民間銀行」「外国銀行・合弁銀行」及び「地方銀行」の5カテゴリーに分類されており、これら5カテゴリーに分類される銀行により、上述の3カテゴリーの不動産関連融資が承認された。具体的に、国営銀行及び国内民間銀行¹³¹が不動産関連貸出において大きな役割を果たしている。

7.1.2 住宅金融市場規模

以下の図表は、インドネシア商業銀行による不動産関連の融資総額を示し、2022年上半期には1,163兆4,100億IDRに達した。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・アパート所有貸出の市場占有率は、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 7-4 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
1.建設貸出	216,834	260,464	319,353	364,499	381,371	385,378	386,760
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
2.不動産貸出	132,992	141,727	159,121	168,890	173,480	170,902	189,651
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
3.住宅・アパート所有貸出	368,340	410,161	467,146	504,608	521,757	572,459	586,999
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
合計	718,165	812,352	945,620	1,037,997	1,076,608	1,128,738	1,163,410

出典: Indonesia Financial Statistics, August 2022

¹³¹ 国営銀行は、Bank Rakyat Indonesia (BRI)、Bank Mandiri、Bank Negara Indonesia (BNI)、Bank Tabungan Negara (BTN)の4行を指す。

長年にわたり銀行の住宅・アパート所有権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、住宅・アパート所有権融資を補足しており、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。

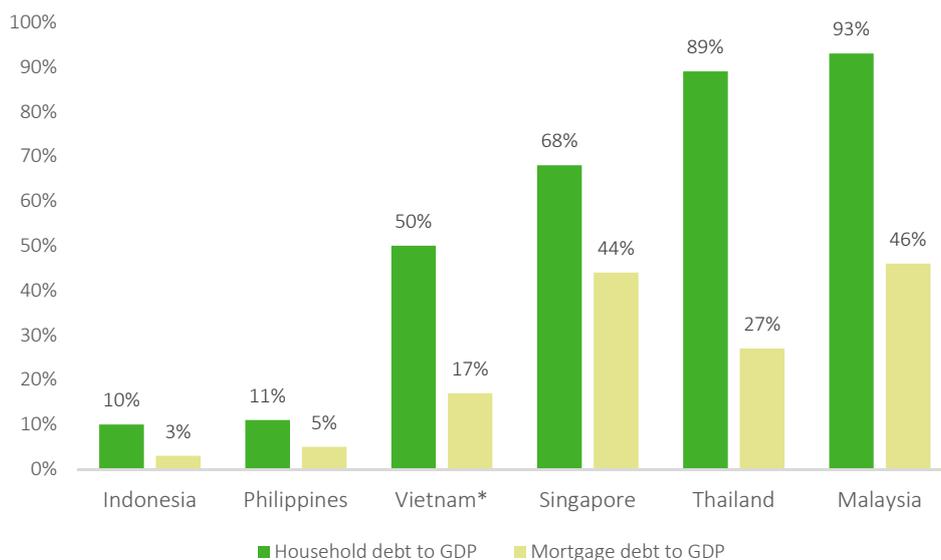
図表 7-5 住宅ローン市場規模 (10 億 IDR)

	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
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

東南アジア地域との関連において見ると、以下の図表に示されるように、2020年のインドネシアの住宅ローンの普及率は、ASEAN 国の中で最も低い比率を示しており、これはインドネシアの住宅金融市場に依然として多くの成長の余地が残されていることを示す。

図表 7-6 ASEAN 諸国住宅ローン対 GDP 比(2020 年)



出典: Haver, CEIC. UBS estimates; Note: Residential component only. The data displayed for Vietnam is for 2019.

7.1.3 住宅ローン金利

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 7-7 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

7.1.4 シャリーア住宅ローン金融マージン率

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。

さらに、インドネシア最大のイスラム銀行の一つである PT Bank Syariah Indonesia は、2021 年、当初 1 年間の固定実効マージンを 3.3%、残る融資期間の実効マージンを年 10%とする BSI Griya と呼ばれる不動産金融プログラムを開始した。

図表 7-8 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

7.2 住宅金融ポリシー

7.2.1 インドネシア政府による住宅購入促進パッケージ

新型コロナウイルス感染症下における経済回復を促進するため、2021 年 3 月 1 日、財務省は規則第 21/PMK.010/2021 号を公布し、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こととした。2021 年 7 月 30 日、インドネシア財務省は新たな規則を公布し、一定の居住用財産売買に対する付加価値税(VAT)インセンティブの期間及び範囲を延長した。

本規則により、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%の付加価値税(VAT)を免除する。さらに、政府は財務省を通じて、住宅付加価値税(VAT)インセンティブを 2022 年 1 月から 9 月までの 9 カ月間延長することを決定した。しかしながら、2021 年と比較すると、2022 年の延長は 2021 年に提供されたインセンティブの半額を提供するのみである。以下に付加価値税(VAT)インセンティブ概要を示す。

図表 7-9 付加価値税(VAT)インセンティブ規則概要

規則	VAT インセンティブ	
	不動産価格 < 20 億 IDR	20 億 IDR < 不動産価格 ≤ 50 億 IDR
規則第 21/PMK.010/2021 号	100%	50%
規則第 6/PMK.010/2022 号	50%	25%

出典: Government Regulation

7.2.2 頭金関連規則

新型コロナウイルス感染症下の経済対策として、インドネシア中央銀行は、サブセクション 3.2.2 で言及した中央銀行規則 20/8/PBI/2018 の第 3 次改正となる中央銀行規則第 23/2/PBI/2021 号を公布した。2021 年 3 月に発効した本規則は、あらゆるタイプの不動産及び KP/PP サービスに関して、不良債権(NPL)/不良融資(NPF)比率要件を満たす銀行の KP/PP に関する最大 LTV/FTV 比率を 100%に引き上げた¹³²。不良債権(NPL)は、従来型の商業銀行で用いられる用語であり、不良融資(NPF)はイスラム(シャリーア)商業銀行で用いられる用語である¹³³。本規則は、銀行の NPL/NPF 比率に基づいて、不動産価値に対して顧客が受けることのできる融資上限を引き上げるものである。本規則において、LTV 又は FTV 上限は顧客が購入する不動産の規模に応じて分類される。

本規則により、NPL 又は NPF 比率 5%未満という特定要件を満たせば、銀行は顧客の不動産ローンの 100%融資が可能になる。これは、銀行が顧客のローン申請を承認すれば、顧客の不動産頭金支払が不要になることを意味する。KP/PP サービスの LTV/FTV 緩和に関わらず、各銀行は、銀行業務のプルーデシヤル規制及びリスク管理に基づき、顧客に対する LTV/FTV 比率を最終判断する。以下の図表は、NPL 又は NPF 比率要件を満たす銀行に対する最新の改正前の規則を比較するものである。

¹³² 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。

¹³³ Kuswahariani, W., Siregar, H., & Syarifuddin, F. (2020). Analisis Non-Performing Financing (NPF) Secara Umum dan Segmen Mikro Pada Tiga Bank Syariah Nasional di Indonesia. *Jurnal Aplikasi Manajemen Dan Bisnis*, 6(1), 26–36

図表 7-10 NPL/NPF 比率要件を満たす銀行の LTV/FTV 上限比率詳細比較

施設	従前規則における LTV 又は FTV 比率				規則第 23/2/PBI/2021 号			
	通常の不動産融資及び Akad Murabahah & Akad Istishna に基づく不動産ファイナンス		通常の不動産融資及び Akad MMQ & Akad IMBT に基づく不動産ファイナンス		通常の不動産融資及び Akad Murabahah & Akad Istishna に基づく不動産ファイナンス		通常の不動産融資及び Akad MMQ & Akad IMBT に基づく不動産ファイナンス	
	1st	≥2	1st	≥2	1st	≥2	1st	≥2
戸建て住宅								
面積: > 70 m ²	-	85%	-	90%	100%	100%	100%	100%
面積: >21m ² -70 m ²	-	90%	-	95%	100%	100%	100%	100%
面積: ≤ 21 m ²	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%
共同住宅 (Rusun)¹³⁴								
面積: > 70 m ²	-	85%	-	90%	100%	100%	100%	100%
面積: > 21m ² -70m ²	-	90%	-	90%	100%	100%	100%	100%
面積: ≤ 21 m ²	-	90%	-	90%	100%	100%	100%	100%
店舗兼住宅	-	90%	-	90%	100%	100%	100%	100%

出典: PBI NOMOR 23/2/PBI/2021

さらに、規則においては、NPL 又は NPF 比率 5%未満要件を満たさない銀行に対する LTV/FTV 比率のガイダンスが以下のように示されている。

図表 7-11 NPL/NPF 比率要件を満たさない銀行の LTV/FTV 上限比率詳細比較

施設	従前規則における LTV 又は FTV 比率						規則第 23/2/PBI/2021 号					
	通常の不動産融資及び Akad Murabahah & Akad Istishna に基づく不動産ファイナンス			通常の不動産融資及び Akad MMQ & Akad IMBT に基づく不動産ファイナンス			通常の不動産融資及び Akad Murabahah & Akad Istishna に基づく不動産ファイナンス			通常の不動産融資及び Akad MMQ & Akad IMBT に基づく不動産ファイナンス		
	1st	2nd	≥3	1st	2nd	≥3	1st	2nd	≥3	1st	2nd	≥3
戸建て住宅												
面積: > 70 m ²	85%	75%	65%	90%	80%	70%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
面積: >21m ² -70m ²	-	85%	75%	-	85%	75%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
面積: ≤ 21 m ²	-	-	-	-	-	-	100%	95%	95%	100%	95%	95%
共同住宅 (Rusun)												
面積: > 70 m ²	85%	75%	65%	90%	80%	70%	95%	90%	90%	95%	90%	90%
面積: > 21m ² -70m ²	95%	85%	75%	95%	85%	75%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
面積: ≤ 21 m ²	-	85%	75%	-	85%	75%	100%	95%	95%	100%	95%	95%
店舗併用住宅	-	85%	75%	-	85%	75%	95%	90%	90%	95%	90%	90%

出典: PBI NOMOR 23/2/PBI/2021

貸出金利の低下、LTV/FTV 利率の緩和、及び付加価値税(VAT)の政府免除によって、2021 年末までに住宅ローン成長率は前年比 9.13%まで上昇した。しかしながら、21m²以上の住宅購入が示すように、住宅ローンの成長は主に上位中産所得者によって主導された¹³⁵。

¹³⁴ Rusun とは、保有条件に関わらず、インドネシア語で多層階構造建築を意味する言葉である。英語のアパート (apartment)、フラット (flat)、又は複数所帯向けユニット (multifamily units) が同義語にあたる。

¹³⁵ Bank Indonesia. (2022). *Financial Stability Review No. 38 March 2022*. Bank Indonesia. Jakarta

7.2.3 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年の公共住宅貯蓄に関する政令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 7-12 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

7.2.3.1 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は低所得者世帯(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。以下の図表は、2021年までのFLPP実施状況を示す。

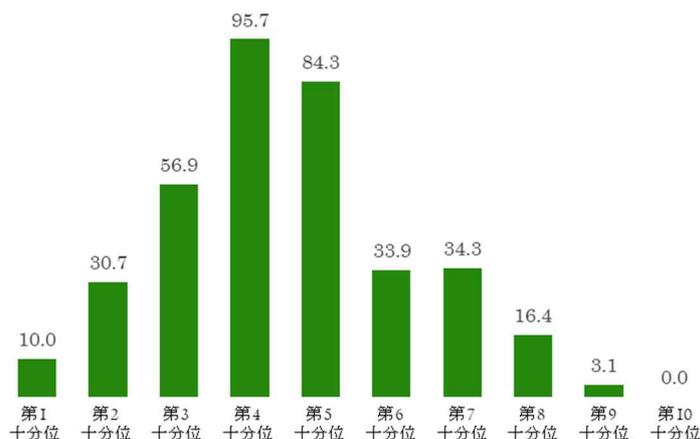
図表 7-13 2010-2021年におけるFLPP実施

年	FLPP 年間実績 (兆 IDR)	FLPP 残高 (兆 IDR)	融資戸数 (千)	累積戸数 (千)
2010	0.24	0.24	8.0	8.0
2011	3.69	3.93	109.6	117.6
2012	2.59	6.52	64.8	182.3
2013	5.36	11.88	102.7	285.1
2014	4.66	16.54	76.1	361.1
2015	6.06	22.59	76.5	437.6
2016	5.63	28.22	58.5	496.1
2017	2.71	30.93	23.8	519.8
2018	5.90	36.82	57.9	577.8
2019	7.55	44.37	77.8	655.6
2020	11.23	55.60	109.3	764.9
2021	19.4	75.17	178.1	945.6

出典: PPDPP Data from SMF Policy Brief

以下の図表は、2019年から2021年のインドネシアにおけるFLPP配分を所得の十分位で示す。FLPP補助金受給者の大多数は、第4から第5の十分位に属した。さらに、最新のMPWH省令第411/KPTS/M/2021号では、低所得者(MBR)の上限所得は、未婚者の場合600万IDR、既婚者の場合800万IDRとされる。2020年国家社会経済調査(SUSENAS)の所得区分では、この上限所得レベルは第8十分位の世帯に相当し、FLPPプログラム適用上限の所得十分位であるとされた。しかしながら、2019年から2021年のSMF Policy Briefのデータでは、第9十分位に属する世帯がFLPPプログラムの適用対象となったことを示している。

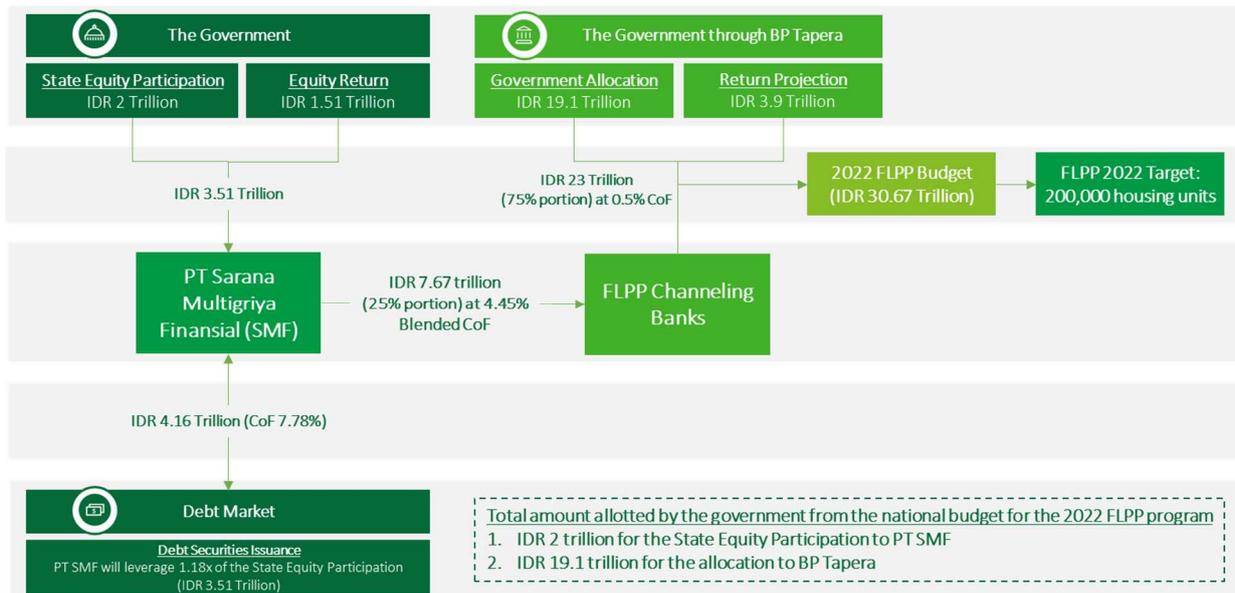
図表 7-14 2019-2021年における十分位別FLPP債務者(単位:千人)



出典: BP Tapera and SUSENAS data, processed by PT SMF and published in the PT SMF Policy Brief

2018年以來、FLPPの年間実績は年々大幅に増加している。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。資金コスト(CoF)は0.5%である。残りの25%にあたる7.67兆IDRにはブレンドファイナンスを用い、政府は出資金及び資本利益を通じて2兆IDR及び1.51兆IDRを各々SMFに出資する。一方でSMFは、債券を通じて政府による出資金の1.18倍にあたる4.16兆IDRを調達した。CoFは7.78%であった。ブレンドファイナンスによるブレンド資金コストは4.45%であり、次いでFLPPの資金実行金融機関へ配分される。BP TaperaからのCoF0.5%を伴う23兆IDR及びCoF4.45%を伴う7.67兆IDRの組み合わせにより、資金実行金融機関へCoF1.49%が提供される。資金実行金融機関の一つであるBTNは、ローン金利とFLPPの資金コストの正味差分3.51%から利益を得る。以下の図表は前述の説明を要約するものである。

図表 7-15 2022 FLPP プログラム資金調達

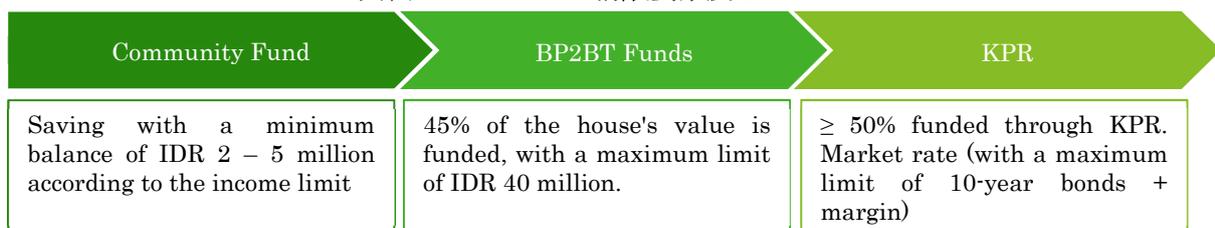


出典: Interview with PT SMF

7.2.3.2 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、PT Bank Tabungan Negara (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 スキームは以下の通りである。

図表 7-16 BP2BT 構成要素及びスキーム



出典: MPWH National Affordable Housing Program (NAHP) Website

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。申込者が満たすべき一般要件は以下の通りである。

図表 7-17 BP2BT 申請者要件

申請者一般要件	
1) 給料／基本所得を得ている。	6) 預金口座を最低 3 カ月維持している。所得に応じ、必要最低預金残高は 200 万-500 万 IDR。
2) 申請者又はその配偶者は持家を有しておらず、政府から住宅所有補助を受けたことがない。但し、職務により異動した警察や軍勤務については、2 回分考慮に入れないものとする。	7) 自己建築: 申請者は国土庁 (BPN) に登録された土地を有しており、過去に持家を有したことがない。
3) 電子住民登録証 (E-KTP) を有している。	8) 改築: 申請者は国家土地庁(BPN)に登録された土地付き住宅を有している。
4) Tax ID 及び個人年間所得税申告	
5) 婚姻証書(夫婦の場合)	

出典: MPWH National Affordable Housing Program (NAHP) Website

さらに、National Affordable Housing Program (NAHP)のウェブサイトによれば、BP2BT プログラムに適合する住宅として、以下に挙げる 3 種類がある。

図表 7-18 BP2BT プログラム住宅の種類及び仕様

BP2BT 住宅プログラム詳細		
土地付き住宅	多層階住宅 (Rusun)	自己建築住宅
1) 住宅面積: 21 m ² – 36 m ²	1) 住宅面積: 36 m ² ≤ 面積 ≤ 48 m ²	1) 住宅面積: 36 m ² ≤ 面積 ≤ 48 m ²
2) 土地面積: 60 m ² – 200 m ² (土地付き住宅に関する仕様)	2) 土地面積 ≤ 200 m ²	2) 土地面積 ≤ 200 m ²
3) 入居準備のできた新しい住宅	3) 造成された土地区画の上に新しく家を建てること	3) 造成された土地区画の上に新しく家を建てること
4) 安心、安全、信頼性、及び快適性に関する技術要件の充足	4) 完全な損傷を受けた家に代えて新しい家を建てること	4) 完全な損傷を受けた家に代えて新しい家を建てること
5) 次のものを備えていること: - 清潔な上水 - 電気網 - 道路及び排水システム - 廃棄物処理設備	5) 法的権限(SHM) ¹³⁶ のある土地の上に建てられていること	5) 法的権限(SHM) ¹³⁶ のある土地の上に建てられていること
	6) 建築許可 (IMB) を備えていること	6) 建築許可 (IMB) を備えていること
	7) 清潔な水、電気、道路、排水システム網に接続された場所に所在する土地であること	7) 清潔な水、電気、道路、排水システム網に接続された場所に所在する土地であること
	8) 建物の技術図面に適合していること	8) 建物の技術図面に適合していること

出典: MPWH National Affordable Housing Program (NAHP) Website

BP2BT プログラムは、入居準備のできた新しい住宅を直接購入するプログラムと、建物の土台から建築する(自己建築)プログラムの 2 つに分けられるため、資金提供スキームも異なる。詳細は以下の通りである。

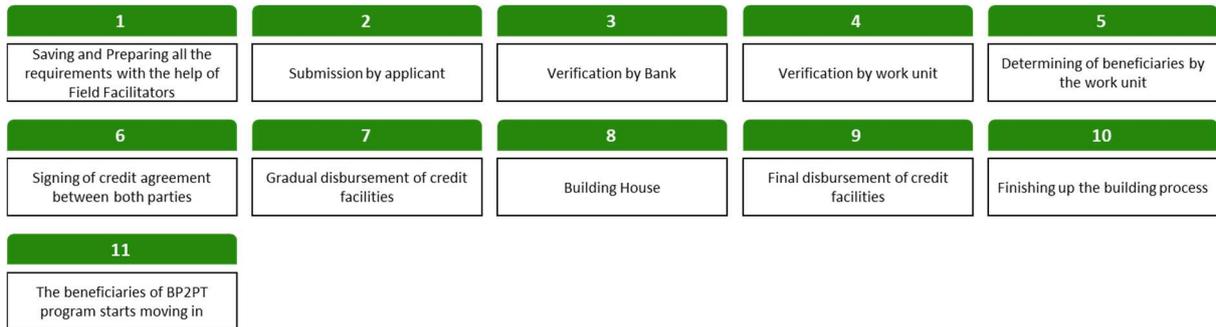
図表 7-19 土地付き住宅/Rusun に関する BP2BT 資金提供の流れ



出典: MPWH National Affordable Housing Program (NAHP) Website

¹³⁶ Sertifikat Hak Milik (SHM)は、土地の所有権証明書と訳され、その人の土地に対する法的権利で、その土地に影響する利益と権利を記録するものをいう。ここでは、土地の法的所有権 (所有権) のみを説明している。BP2BT 融資を利用して自己建築住宅を建設するオーナーは、自分の土地を有しており、所有権証明書は自身の名義でなければならない。

図表 7-20 自己建築住宅に関する BP2BT 資金提供の流れ

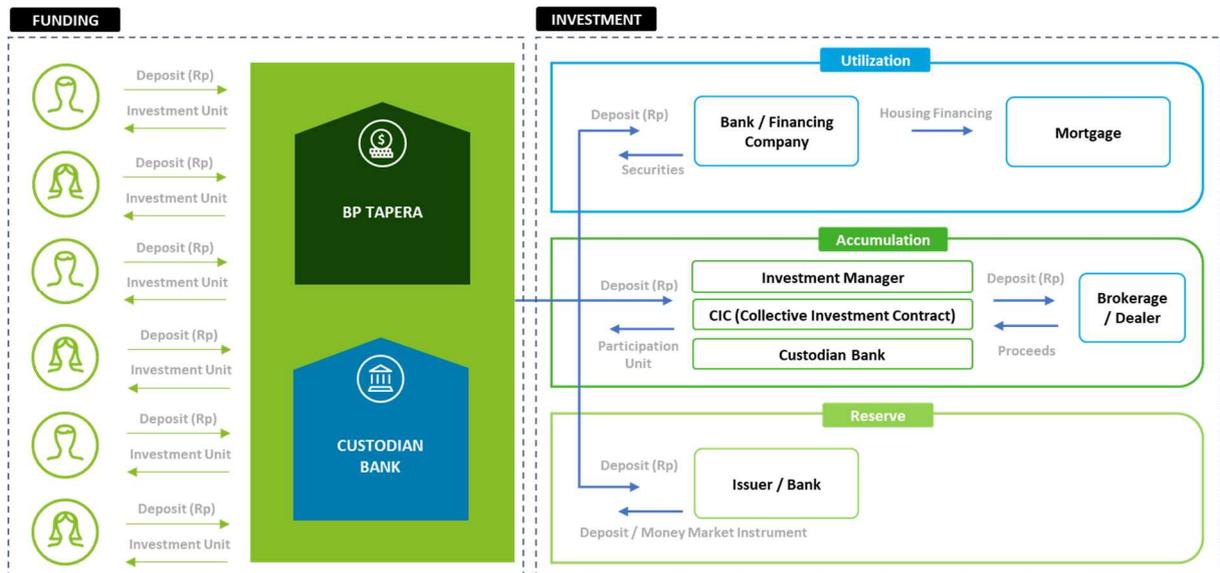


出典: MPWH National Affordable Housing Program (NAHP) Website

7.2.3.3 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。さらに、加入者による定期貯蓄は住宅金融支援に関する雇用者とのアレンジメントに依存しており、投資成果を含むこれらの貯蓄は、会員資格を失った時に加入者に返還される。あらゆる所得層の世帯に裨益するインドネシア中央銀行の LTV 規制とは異なり、本イニシアチブは BP Tapera の会員のうち低所得者に該当する者のみを対象に、初めての住宅購入、建築又は改修の支援を意図している¹³⁷。さらに、2020 年、政府はあらゆる階層の労働者を益することを目的として、公共住宅貯蓄に関する政令 2020 年第 25 号を公布した¹³⁸。以下に BP Tapera の事業スキームを示す。

図表 7-21 TAPERA スキーム



出典: Indonesia's Central Bank – National Strategy for Financial Market Development 2018-2024; MPWH

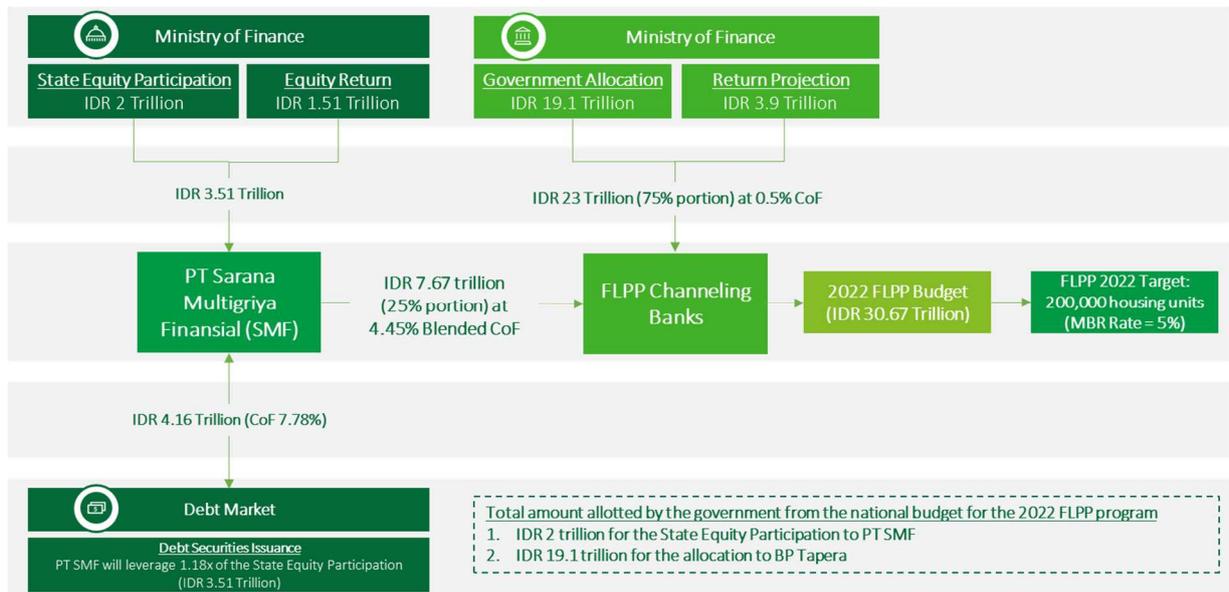
¹³⁷ ibid (n 11) - Susilawati, C. (2018)

¹³⁸ Office of Assistant to Deputy Cabinet Secretary for State Documents & Translation. (2020, June 6). *Gov't Provides Tapera Program to Help Low-Income Communities on Housing Needs*. Retrieved September 5, 2022, from <https://setkab.go.id/en/govt-provides-tapera-program-to-help-low-income-communities-on-housing-needs/>

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 の枠組みである。PMN 資金は、より多額の FLPP プログラム資金を生み出すべく債券市場で活用され、2022 年の FLPP 予算の 25%を占めている。

加えて、MoF は、2022 年 FLPP 予算の 75%を補うための資金を別途割り当てている。その総額は 30.67 兆 IDR であり、200,000 戸の MBR 住宅に融資するため、0.5%のコストで提供されている。

図表 7-22 2022 年 FLPP の枠組み



出典: PT Sarana Multigriya Finansial

BP Tapera のウェブサイトによると、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、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 7-23 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 7-24 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 ²)		住宅面積(m ²)	
	最低	最大	最低	最大
住宅所有ローン (KPR Tapera)	60 m ²	200 m ²	21 m ²	36 m ²
住宅建築ローン (KBR Tapera)	-	200 m ²	21 m ²	48 m ²
住宅改築ローン (KRR Tapera)	-	200 m ²	21 m ²	48 m ²

出典: Decision of BP Tapera No. 2 of 2021

7.2.3.4 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、融資金利の上限は5%に設定される。助成金は、5%の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。差分の5.40%は微々たるものに思われるかもしれないが、何兆にも及ぶSSBプログラムのローン残高を負担することは財政上の負担が大きい。

前の段落で示したとおり、政府が本プログラムを終了した主な理由は今後幾年にもわたる政府の多額な財政負担である¹³⁹。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¹⁴⁰。さらに、市場金利と5%固定金利の差分リスクを負担する結果、政府は金利変動リスクにもさらされる¹⁴¹。政府は、SSBの終了に先立ち、MPWH省令2020年第242号で概説されるいくつかの要件を満たすため、SSBを以下のように規制する。

図表 7-25 Interest Rate Subsidy (SSB)要件

所得上限	金利	上限助成期間	上限支払期間
パプア及び西パプア以外の州			
8,000,000	5%	10年	20年
パプア及び西パプア州			
8,000,000 (土地付き住宅の場合)	4%	10年	20年
8,500,000 (多層階住宅[Rusun]の場合)	4%	10年	20年

出典: Ministerial Decree MPWH 242 of 2020.

¹³⁹ <https://pu.go.id/berita/2020-pemerintah-hentikan-bantuan-pembiayaan-perumahan-subsidi-selisih-bunga>

¹⁴⁰ 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>

¹⁴¹ Ibid

7.2.3.5 Down Payment Subsidies (SBUM)

政府は、2015年、住宅ローン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、MPWH 省令 2021 年第 995 号に定められており、申請者の居住地に応じて異なる。詳細は以下の通り。

図表 7-26 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

7.2.3.6 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。

図表 7-27 BSPS プログラム詳細

プログラム	対象十分位	成果物	活動
BSPS Sejahtera	第1-2十分位	住宅増築	<ul style="list-style-type: none"> 住宅修繕 自己建築住宅の新築(PBRs)
BSPS	第3-4十分位	居住に適した住宅	中度／重度に損傷した住宅の自己建築による改良(PKRS)

出典: Public Policy for Self-Help Housing Stimulant Assistance (BSPS) from MPWH¹⁴²

BSPS プログラムに参加するにはいくつかの世帯要件があり、MPWH による the Public Policy for Self-Help Housing Stimulant Assistance (BSPS)において説明されている。詳細は以下の通りである。

図表 7-28 BSPS プログラム詳細

BSPS 要件
既婚者(住宅居住者が同一世帯内に登録されていること)、障害者1名を含む家族、又は58歳以上のインドネシア国民
不動産譲渡証明書、売買証明書、事業者識別番号(NIB) ¹⁴³ 、慣習長許可又はその他の有効な証明書など、土地に対する法的権限を有すること
州最低賃金以上を稼ぐこと
最低3年間居住に適さない状態にある唯一の住宅を所有している又は当該住宅に居住していること
直近10年の間に BSPS/政府住宅支援を受けていないこと。但し、災害を被った場合、又は法律の規定に基づく場合は除く。
自活し、連帯責任声明書により受益者グループ(KPB)を形成する意思があること

出典: Public Policy for Self-Help Housing Stimulant Assistance (BSPS) from MPWH¹⁴⁴

¹⁴² http://nahp.pu.go.id/assets/files/storage/03._Kebijakan_Umum_BSPS_Rev02_.pdf

¹⁴³ インドネシアで合法的に事業活動を行うために企業に発行される証明書

¹⁴⁴ Ibid

セクション 3.1 で概略を示したように、BSPS プログラムは、自己建築住宅を新築する目的、又は、劣悪な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。MPWH 省令 2022 年第 115 号は、BSPS の金額及び所在地を規定する。詳細は以下の通りである。

図表 7-29 2022BSPS プログラム助成金の上限

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一定の小島、遠隔地及び山地	35,000,000 IDR	5,000,000 IDR	40,000,000 IDR

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

7.3 住宅ローンの提供主体

7.3.1 概要

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。PT Bank Tabungan Negara (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 7-30 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

7.3.2 住宅ローンの提供主体

本セクションでは、インドネシアにおける主要な住宅ローンの提供者(オリジネーター)である PT Bank Tabungan Negara (BTN)、PT Bank Mandiri、及び PT Bank Central Asia (BCA)について述べる。これら 3 行は、2021 年時点における住宅ローン提供の上位 3 行である。

7.3.2.1 PT Bank Tabungan Negara (BTN)

7.3.2.1.1 会社概要

PT Bank Tabungan Negara (BTN)は、1976 年 12 月 10 日に住宅ローン商品の提供を開始してから 2021 年 12 月に至るまで、インドネシア全土の 490 万戸に対して住宅ローンを提供してきた。さらに、同行によって融資を受けた全住宅のうち 350 万戸は、補助金付き住宅ローンを通じて取得されたものである。住宅ローンの提供における同行の優位性は、東南アジアで最も優れた住宅ローン銀行になるというビジョンの実現に希望を抱かせるものである。同行発表によると、住宅ローンは同行ローンの 90%を占め、ローン価額の 100%以上の割合で担保が付されている。

7.3.2.1.2 財務統計

図表 7-31 PT Bank Tabungan Negara 財務要点概略 (10 億 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
総資産	214,168	261,365	306,436	311,777	361,208	371,868
ローン	150,221	181,002	216,256	232,212	235,052	247,285
住宅ローン ポートフォリオ	117,304	144,587	175,933	191,779	200,658	213,934
預金	160,192	192,949	230,264	225,401	279,135	295,976
資本金	19,131	21,663	23,840	23,836	19,988	21,407
純利益	2,619	3,027	2,808	209	1,602	2,376

出典: Refinitiv and Financial Report of PT Bank Tabungan Negara

7.3.2.1.3 市場占有率

以下の図表の 1 行目は、BTN の住宅ローンポートフォリオの規模を時間の経過とともに示す。同行が所有する住宅ローンは、同行が提供するローン総額の約 80%近くを占める。さらに、インドネシアの商業銀行が提供する住宅ローン全体と比較すると、2021 年における BTN の市場占有率は 36.06%であり、この数値は、2022 年 3 月に同行が発表した 38.5%に近似する。

図表 7-32 PT Bank Tabungan Negara 住宅ローン全体市場占有率

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
住宅ローンポートフォリオ総額 (兆 IDR)	117.30	144.59	175.93	191.78	200.66	213.93
住宅ローン市場規模(兆 IDR)	395.76	437.28	492.69	528.95	543.76	593.23
市場占有率(%)	29.64%	33.07%	35.71%	36.26%	36.90%	36.06%

出典: Financial Report of PT Bank Tabungan Negara; Indonesia Financial Statistics, August 2022

7.3.2.1.4 サービス範囲

BTN は 6 の地域オフィス、108 の支店(29 シャリーア支店を含む)、604 の分店(61 のシャリーア分店を含む)、2,115 の E-チャンネル(ATM 等)、また分店に相当するサービスオフィスを 2 ヶ所有している。

7.3.2.2 PT Bank Mandiri

7.3.2.2.1 会社概要

Bank Mandiri Tbk は、アジア金融危機直後のインドネシア政府による商業銀行 4 行統合後の 1998 年に設立された。Bank Mandiri は、投資銀行及びマルチファイナンスサービスに加え、伝統的なイスラム銀行及び保険サービスを提供する。インドネシア政府は Bank Mandiri 株式の 60%を保有しており、残りの株式はインドネシア証券取引所で取引されている。Bank Mandiri は、資産及び総融資額においてインドネシアで 2 番目に大きい銀行である。OJK データに基づく EMIS Insight の算定によれば、銀行部門(地方銀行を除く)での 2020 年における同行の市場占有率は、資産の観点からは 13%であり、融資総額の観点からは 13.9%であった。

7.3.2.2.2 財務統計

図表 7-33 PT Bank Mandiri 財務要点概略 (10 億 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
総資産	1,038,706	1,124,701	1,202,252	1,318,246	1,541,965	1,725,611
ローン	662,008	729,540	820,074	907,448	964,669	1,050,027
住宅ローン ポートフォリオ	35,875	39,705	43,053	44,251	43,542	46,221
預金	711,399	757,933	782,503	863,506	1,002,592	1,128,079
資本金	150,454	166,719	181,203	204,601	189,378	204,687
純利益	13,807	20,640	25,015	27,482	16,800	28,028

出典: Refinitiv and Financial Report of PT Bank Mandiri

7.3.2.2.3 市場占有率

以下の図表の 1 行目は、Bank Mandiri の住宅ローンポートフォリオの成長を示す。BTN とは異なり、Bank Mandiri の住宅ローンポートフォリオは多様なセクター及び顧客セグメントに及ぶ。さらに、インドネシアの商業銀行が提供する住宅ローン全体と比較すると、Bank Mandiri の住宅ローン市場占有率は、長年にわたり、8%から 10%をやや下回る数値の間で推移している。

図表 7-34 PT Bank Mandiri 住宅ローン全体市場占有率

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
住宅ローンポートフォリオ総額 (兆 IDR)	35.88	39.71	43.05	44.25	43.54	46.22
住宅ローン市場規模 (兆 IDR)	395.76	437.28	492.69	528.95	543.76	593.23
市場占有率 (%)	9.07%	9.08%	8.74%	8.37%	8.01%	7.79%

出典: Financial Report of PT Bank Mandiri; Indonesia Financial Statistics, August 2022

7.3.2.2.4 サービス範囲

インドネシアにおいて、Bank Mandiri は 1 の本店、13 の支店、11 の子会社、3 の孫会社、2,465 の分店及び 13,087 の ATM を有している。さらに、Bank Mandiri は 7 の海外支店も有している。

7.3.2.3 PT Bank Central Asia (BCA)

7.3.2.3.1 会社概要

Bank Central Asia (BCA)は、資産においてインドネシアで 3 番目に大きい銀行であり、インドネシア最大の民間銀行である。同行は 1957 年に設立され、消費者、大企業及び中小企業に対するローンを含む多彩なローンポートフォリオを有し、多岐にわたる金融ソリューションを提供する。

BCA は、自動車ローン、保険、証券、シャリーア銀行業、送金及びベンチャーキャピタルの 6 事業を展開する 10 の子会社を運営する。BCA は、2019 年 10 月に PT Bank Royal Indonesia 株式の 100%取得を完了した。この買収に続き、Bank Royal のビジネスモデルはデジタルに基盤を置く銀行へと移り変わり、BCA の既存デジタルチャネルを補完している。BCA は、2000 年に新規株式公開(IPO)により資本市場に参入した。2022 年上半期時点において、BCA は 1,242 の支店、18,065 の ATM 及び 3,100 万を超える顧客口座を有している。

7.3.2.3.2 財務統計

図表 7-35 PT Bank Central Asia 財務要点概略 (10 億 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
総資産	676,739	750,320	824,788	918,989	1,075,570	1,228,345
ローン	416,279	467,620	537,914	588,251	575,649	620,640
住宅ローン ポートフォリオ	63,959	73,025	78,780	84,206	78,571	84,206
預金	538,866	591,330	641,524	711,512	850,916	985,966
資本金	112,433	131,304	151,660	174,043	184,596	202,713
純利益	20,606	23,310	25,855	28,565	27,131	31,423

出典: Refinitiv and Financial Report of PT Bank Central Asia

7.3.2.3.3 市場占有率

以下の図表の 1 行目は、PT Bank Central Asia の住宅ローンポートフォリオを示す。PT Bank Central Asia は、国内民間銀行として住宅ローン分野において重要な役割を果たし、長年にわたりその市場占有率は 14%を越えている。

図表 7-36 PT Bank Central Asia 住宅ローン全体市場占有率

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
住宅ローンポートフォリオ総額 (兆 IDR)	63.96	73.03	78.78	82.06	78.60	84.21
住宅ローン市場規模 (兆 IDR)	395.76	437.28	492.69	528.95	543.76	593.23
市場占有率 (%)	16.16%	16.70%	15.99%	15.51%	14.45%	14.20%

出典: Financial Report of PT Bank Central Asia; Indonesia Financial Statistics, August 2022

7.3.2.3.4 サービス範囲

PT Bank Central Asia は、約 137 の主要支店、1,008 の分店及び 70 のモバイル分店を有している。これらの支店は、18,065 の ATM 及び、何十万もの電子的データ収集 (EDC) システムによって支えられている。同行のネットワークは、インドネシアの主要都市でサービスを提供するが、その大部分はジャワに集中している。さらに、BCA はシンガポールにも駐在員事務所を有している。

7.3.2.4 PT Bank Rakyat Indonesia

7.3.2.4.1 会社概要

PT Bank Rakyat Indonesia は、インドネシアにおいて、零細・中小企業及びマイクロファイナンスに注力している。同行の預金商品として、Simpedes、BritAma、BritAma Bisnis、BritAma X、Simpedes TKI、Hajj Pilgrimage Savings Account、BritAma Rencana、BritAma Valas、Junio、Tabungan BRI Sempel 及び TabunganKu が挙げられる。同行が提供する定期預金には、Rupiah Time Deposit、Foreign Currency Time Deposit 及び Internet Banking Deposit が含まれる。同行の当座預金には、BRI Rupiah Giro 及び BRI Foreign Currency Giro の 2 種類がある。法人企業向け銀行サービスには、企業サービス、金融サービス、法人サービス、資金サービス、信託サービス及び資金管理サービス等が含まれる。同行は MPWH と提携し、BSPS を全国的に提供している。

7.3.2.4.2 財務統計

図表 7-37 PT Bank Rakyat Indonesia 財務要点概略 (10 億 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
総資産	1,004,802	1,127,447	1,296,898	1,416,759	1,610,065	1,678,098
ローン	660,728	736,270	839,691	902,452	990,271	1,002,165
住宅ローン						
ポートフォリオ	18,180	22,120	27,120	32,320	35,733	39,215
預金	740,093	827,478	932,441	1,014,348	1,111,211	1,152,073
資本金	146,905	167,192	182,968	206,323	226,916	288,735
純利益	26,234	28,997	32,351	34,373	18,655	31,067

出典: Refinitiv and Financial Report of PT Bank Rakyat Indonesia

7.3.2.4.3 市場占有率

図表 7-38 PT Bank Rakyat Indonesia 住宅ローン全体市場占有率 (兆 IDR)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
住宅ローンポートフォリオ総額	18.18	22.12	27.12	32.32	35.73	39.13
住宅ローン市場規模	395.76	437.28	492.69	528.95	543.76	593.23
市場占有率 (%)	4.59%	5.06%	5.50%	6.11%	6.57%	6.60%

出典: Financial Report of PT Bank Rakyat Indonesia; Indonesia Financial Statistics, August 2022

7.3.2.4.4 サービス範囲

PT Bank Rakyat Indonesia は、約 18 の地域オフィス、約 451 の支店及び約 582 の分店を有している。同行のネットワークは、ボルネオ、スラウェシ、マルク、パプア、バリ及びヌサ・トゥンガラ、ジャワ並びにスマトラでサービスを提供する。

7.3.2.5 PT Bank Syariah Indonesia

PT Bank Syariah Indonesia はインドネシアに基盤を置くイスラム銀行である。同行のセグメントには、商業、法人、中小企業、零細企業、消費者等がある。中小企業セグメントは、法人及び非法人の民間事業体¹⁴⁵、初等及び中等教育、クリニック、協同組合等に対し、事業活動のための金融を提供する。マイクロセグメントは、個人顧客及び零細事業者に対するサービスを提供する。

¹⁴⁵ 非営利法人を意味する。(PT Bank Syariah Indonesia 2021 annual report)

このサービスには、預金商品及び各顧客のニーズに合わせたバンキングサービスのみならず、地域事業活性化促進を目的とする助成金配分が含まれる。

7.4 商品比較

一般に、住宅ローンを含む銀行の住宅金融は、依然として居住用資産購入時における主要な選択肢である。インドネシア中央銀行による the Residential Property Price Survey (SHPR)のデータは、住宅ローンが住宅取得時に利用される金融全体の 74.97%の市場占有率を有することを示している¹⁴⁶。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¹⁴⁷。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資産を購入した世帯の割合を示す。

図表 7-39 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, 2019¹⁴⁸

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、地方部においては、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 7-40 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
500,001-1000,000	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

¹⁴⁶ Bank Indonesia, *Residential Property Price Survey Q2-2022* (Bank Indonesia Report: 2022), 6.

¹⁴⁷ 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>

¹⁴⁸ National Statistics Agency, *Indonesia Housing and Residential Statistics* (National Statistics Agency Publication: 2019)

出典: Indonesia Housing and Residential Statistics, 2019¹⁴⁹

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。

7.4.1 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。以下の表にその概要を示す。

図表 7-41 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"> ●固定貸付利率 ●元利均等返済 ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●変動貸付利率 ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●消費者物価指数に連動する変動金利 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 ●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 ●返済額と所得の比率(返済と所得の比率)は安定的 ●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。

出典: PERKIM, 2022

¹⁴⁹ National Statistics Agency, *Indonesia Housing and Residential Statistics* (National Statistics Agency Publication: 2019)

以下に、インドネシアにおける主な住宅ローンの種類及び商品を示す。

図表 7-42 インドネシアにおける住宅ローンの種類及び商品

住宅ローンの種類	概要	提供者	商品	金利	特徴	要件
従来型住宅ローン	非補助金付き住宅ローンとしても知られる。最優遇貸出金利又は変動金利に関するインドネシア中央銀行の方針を参照している。期間は5年から20年まで様々である	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. – Bank BTN	KPR BTN Platinum	当初1年固定金利 10%	<ul style="list-style-type: none"> 融資上限無制限 返済期間最長 25 年 生命保険及び火災保険付保 新築及び中古の住宅/アパートの住宅ローンに適用 法人及び個人の全不動産開発業者に適用 	<ul style="list-style-type: none"> 申請時に 21 歳以上又は既婚のインドネシア国民 被雇用者、自営業者又は専門職 被雇用者は1年以上の勤務、1年以上の事業/専門的職業 申請時点で 65 歳以下 申請者は銀行約款に基づき保険(生命保険及び火災保険)を付保する義務を負う 融資契約及び APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan/抵当証書)に署名する意思を有すること¹⁵⁰ 申請者の BTN 口座からの自動振替による返済金支払
		PT Bank Nasional Indonesia (Persero) Tbk. – Bank BNI	BNI Griya	当初1年固定金利 2.76%	<ul style="list-style-type: none"> 貸出上限 50 億 IDR 返済期間最長 30 年 保険による補償範囲は支払期間及び債務者の年齢による 申請者は損失補償保険に入ること。当該保険による補償範囲は担保物件の種類及び支払期間による。 	<ul style="list-style-type: none"> インドネシア在住のインドネシア国民 被雇用者、自営業者又は専門職 申請時 21 歳以上、かつ、ローン完済時 55 歳以下(被雇用者)又は 65 歳以下(自営業者/専門職) 最低収入要件 250 万 IDR/月
		PT Bank Central Asia Tbk. – Bank BCA	KPR BCA Fix Rate	当初1年固定金利 7%	<ul style="list-style-type: none"> 貸出上限 50 億 IDR 返済期間最長 20 年 融資金額増額可能 生命及び火災保険付保 	<ul style="list-style-type: none"> インドネシア在住のインドネシア国民 18 歳以上又は既婚者 申請時点で 55 歳(被雇用者)又は 65 歳(専門職/事業家)以下であること 直近の勤務先で1年以上の勤務経験又は、

¹⁵⁰ APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan/住宅ローン証書)とは、土地証書当局者が作成し、債務支払保証として特定の債権者に保証を提供する証書である。

						<p>合計 2 年以上の勤務経験。事業家又は専門職の場合、2 年以上の事業／専門職経験(同一分野)</p> <ul style="list-style-type: none"> ●最低収入要件 300 万 IDR／月 ●総収入に基づいて月々の返済金額を設定(夫婦合算も認められる) ●申請者は銀行約款に基づき保険(生命保険及び火災保険)を付保する義務を負う ●融資契約及び APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan/抵当証書)に署名する意思を有すること ●申請者の BCA 口座からの自動振替による返済金支払
		J-Trust Bank	KPR J Trust	最優遇貸出金利 11.85 %	<ul style="list-style-type: none"> ●KPR Primary は、J Trust bank と提携する不動産開発事業者から購入した新住宅であることを条件とする住宅ローンサービス ●KPR secondary は、中古住宅購入、銀行と提携する不動産開発事業者以外から購入した新築住宅、又は建築若しくは修繕目的であることを条件とする住宅ローンサービス ●返済期間最長 30 年 	<ul style="list-style-type: none"> ●インドネシア国民又はインドネシア国内に居住する外国人 ●申請時に 21 歳以上 ●住宅ローン返済時の最大年齢: -被雇用者は 55 歳(退職年齢上限) -事業家／専門職は 65 歳 ●安定した職業及び収入を有すること -被雇用者:正社員の地位及び従前の勤務先を含め 2 年以上の勤務経験 -専門職／事業家:同一分野における 3 年以上の経験 ●書類要件: インドネシア身分証明カード(KTP)、家族カード、取引明細書／直近 3 カ月間における預金、納税者番号 (NPWP) / 給与明細／所得証明書及び職位証明書 ●保険料(生命保険、火災保険)
補助金付き住宅ローン	補助金付き住宅ローンとは、銀行を通じて配分される政府助成融資である。補助金付き住宅ローンの利点は、従来型住宅ローンと比較して低額の頭金及び低率	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. – Bank BTN	KPR BTN Sejahtera (Subsidized KPR for the FLPP)	5%固定金利	<ul style="list-style-type: none"> ●返済期間最長 20 年 ●頭金 1%以上の頭金 ●VAT 免除 	<ul style="list-style-type: none"> ●申請時に 21 歳以上又は既婚のインドネシア国民 ●ローン完済時に 65 歳以下 ●上限所得: 非婚者: 600 万 IDR、既婚者: 800 万 IDR パプア・西パプアに関する特例:

	<p>の金利である。この種の補助金付き住宅ローンは、住宅を保有したことの無い低所得者であり、融資対象となる最大の住宅タイプはタイプ 36(住宅面積 36 m²)である。</p>					<p>非婚者 750 万 IDR 既婚者 1,000 万 IDR</p> <ul style="list-style-type: none"> ●申請者及びその配偶者が住宅を所有していないこと ●過去に政府から住宅助成を受けていないこと ●納税者識別番号(NPWP)を有すること。個人所得税の年次納税申告(SPT)を行っていること。 ●書類要件: <ul style="list-style-type: none"> -インドネシア身分証明カード(KTP) -家族カード(KK) -納税者識別番号(NPWP) -直近 3 カ月の給与明細 -勤務先による在職証明; -直近 3 カ月の預金口座取引明細書
		<p>KPR BTN BP2BT</p>	<p>当初 5 年固定金利 9.5% 又は 当初 10 年固定金利 10%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●返済期間最長 20 年 ●頭金 1%以上 ●頭金助成上限 4,000 万 IDR ●保険料及び VAT 免除 		<ul style="list-style-type: none"> ●申請時に 21 歳以上又は既婚のインドネシア国民 ●ローン完済時に 65 歳以下 ●上限所得: 戸建て住宅 600-650 万 IDR ●申請者及びその配偶者が住宅を保有していないこと ●過去に政府から住宅助成を受けていないこと ●納税者識別番号(NPWP)を有すること。個人所得税の年次納税申告(SPT)を行っていること。 ●書類要件: <ul style="list-style-type: none"> -インドネシア身分証明カード(KTP) -家族カード(KK) -納税者識別番号(NPWP) -直近 3 カ月の給与明細 -勤務先からの在職証明書 -直近 3 カ月の預金口座取引明細書 -事業証明書

			KPR Tapera BTN	5%固定利率	<ul style="list-style-type: none"> 返済期間最長 30 年 頭金 0% 	<ul style="list-style-type: none"> 申請時に 20 歳以上又は既婚のインドネシア国民 Tapera 加入者登録 申請者の上限所得 800 万 IDR、但し、パプア・西パプアについては 1,000 万 IDR 申請者及びその配偶者が住宅を保有していないこと 過去に政府から住宅助成を受けていないこと 納税者識別番号(NPWP)を有すること。個人所得税の年次確定申告 (SPT)を行っていること。 書類要件: <ul style="list-style-type: none"> -インドネシア身分証明カード (KTP) -家族カード(KK) -納税者識別番号(NPWP) -直近 3 カ月の給与明細
シャリーア住宅ローン	<p>イスラム住宅ローンとは、イスラム銀行が提供する住宅割賦システムである。シャリーア住宅ローン融資は、売買に関するシャリーアの基本理念であり、一般に銀行が売主として、顧客が買主としての機能を果たす売買を基盤とする融資である Murabahah を用いるため、シャリーア住宅ローン融資は、従来型の住宅ローンと基本理念を異にする。両者が購入価格を把握し、銀行のマーヅンは事前に合意される。シャリーア住宅ローンの金利申請は、</p>	PT Bank Syariah Indonesia Tbk. – Bank BSI	KPR BSI Griya	3 年固定期間 固定マーヅン 3.33%	<ul style="list-style-type: none"> 少額かつ固定の割賦金 BSI 預金自動引落サービスによる容易な支払 簡単迅速なオンライン融資プロセス 手数料、違約金¹⁵¹及び不動産鑑定費用無料 50 億 IDR まで鑑定費用無料 	<ul style="list-style-type: none"> インドネシア国民 申請時点で申請者が 21-60 歳であること 安定的な収入を伴う職に就いていること(下限は UMP (Upah Minimum Provinsi/州最低賃金)を基準とする) 被雇用者の場合は 1 年以上、専門職/事業家の場合は 2 年以上の勤務経験を有すること BSI サービス地域内に居住していること BSI 口座を保有している又は開設意思があること

¹⁵¹ 違約金とは、特定の期間前に借主自らが住宅ローンを完済した場合に支払うべき賠償金である。

	変動金利ではなく固定金利(固定利率)に基づく。割賦額は、住宅ローン完済まで固定額である。					
借換え住宅ローン	借換え住宅ローンは住宅購入のための金融の一種ではなく、個人貸付の一種に含まれる。借換え住宅ローンは既存住宅を担保として用いる融資である。住宅のみならず、土地証明書も同様に担保として用いられる。	PT Bank Central Asia Tbk. – Bank BCA	BCA KPR Refinancing	1年固定期間 8%	<ul style="list-style-type: none"> 一部又は全額返済に関する違約金免除 比較的低率かつ安定した金利 オンラインプラットフォームを通じた KPR 提出 	<ul style="list-style-type: none"> インドネシアに居住するインドネシア国民 申請時点で 18 歳以上又は既婚者かつ、55 歳(被雇用者)又は 65 歳(専門職/事業家)以下 直近の勤務先で 1 年以上の勤務経験又は合計 2 年以上の勤務経験。事業家又は専門家の場合、2 年以上の事業/専門職経験(同一分野) 総収入に基づいて月々の返済金額を設定(夫婦合算も認められる) 申請者は銀行約款に基づき保険(生命保険及び火災保険)を付保する義務を負う 融資契約及び APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan/抵当証書)に署名する意思を有すること 申請者の BCA 口座からの自動振替による返済金支払
引継ぎ型住宅ローン	KPR 引継ぎ住宅ローンとは、既存の住宅ローンを他の銀行に引き継ぐサービスであり、融資限度額引上げという利点がある。	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk – Bank Mandiri	Mandiri KPR Take Over	既存 KPR スキームに基づく。一般に、1年固定期間 4.5%	<ul style="list-style-type: none"> 貸出期間は、戸建てについては最長 20 年、アパートについては最長 15 年。 Bank Mandiri へ引継ぐ場合、その他の消費ニーズにも使用可能な融資限度額の引上げ。 	<ul style="list-style-type: none"> 融資期間 12 カ月以上の融資があり、直近 6 カ月において回収可能性を有する、KPR 債務者または他銀行の多目的ローンの債務者であること 最低収入 250 万 IDR/月 申請時点で 21 歳以上又は既婚者(結婚経験がある者) ローン完済時に 55 歳以下(被雇用者)又は 60 歳以下(専門職/事業家)
段階割住宅ローン金利	最長 10 年間の段階固定金利スキームを用いて債務者に債務返済の便宜及び保証を提供する住宅ローンサービス	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk – Bank Mandiri	Mandiri KPR 10-Years Tiered Installment	<ul style="list-style-type: none"> 当初 3 年 3.98% 4-6 年目 7.68% 7-10 年目 9.68% 	<ul style="list-style-type: none"> 従来型及び引継ぎ型住宅ローンスキームに適用可能。 支払期間最長 12 年。 	<ul style="list-style-type: none"> 21 歳以上のインドネシアに居住するインドネシア国民 ローン完済時に 55 歳以下(被雇用者)又は 60 歳以下(専門職/自営業) 有職者かつ安定した収入を有し、1 年(被雇用者)又は 2 年(専門職/自営業)以上の職務

KPR Duo	KPR Duo は自動車、オートバイ、又は家具と同様に、住宅、アパート、店舗兼住宅、オフィス兼住宅の購入を対象とする融資サービス	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk – Bank Mandiri	KPR Mandiri Duo	1年固定期間 13.25%	<ul style="list-style-type: none"> ●上限支払期間 15年 ●融資上限額は不動産価格の 80% ●融資対象は住宅、フラット、アパート及び倉庫 ●融資上限額 50 億 IDR ●支払期間終了前に車両証明書獲得可能 	<p>経験を有すること</p> <ul style="list-style-type: none"> ●申請時点で 21 歳以上又は既婚のインドネシアに居住するインドネシア国民 ●正社員(1年)/自営業又は専門職(2年)としての職に就いている、又は、恒常所得を有すること ●個人の納税者識別番号(NPWP)を有すること
無利子型住宅ローン	本ローンは、預金残高に応じて住宅ローンの返済金額を軽減することができる。このタイプの住宅ローンは顧客口座に連携され、最大 7 口座まで連携可能である。口座残高が多ければ多いほど、住宅ローン支払利息は軽減される	Malayan Banking Berhad – Maybank	Maybank Interest Free Mortgage Loan	<ul style="list-style-type: none"> ●1年固定期間 11% ●1年固定期間 9%、最低支払期間 4年 ●最大 7 預金口座連結により住宅ローン金利 0% 	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅ローンをより早期に完済できるよう、ローン元金の低減として、返済額は預金残高の 75%までを利息計算の対象となる元金から控除 ●上限支払期間 20年 	<ul style="list-style-type: none"> ●インドネシア国民であり、その居住地、勤務地、及び担保目的物が Maybank 事業エリア内にあること ●21 歳以上かつローン完済時に 55 歳以下 ●正社員/事業家/専門職としての職に就いている、又は、恒常所得を有しており、2 年以上の勤務/事業経験を有すること

出典: a) Interest rate in current period; Various sources, 2022¹⁵²

¹⁵² Cermati, “Mortgage Loan in Indonesia”, October 10, 2022, <https://www.cermati.com/kredit-pemilikan-rumah>; Annual Report for Various Bank in Indonesia, 2021

7.4.2 インフォーマルセクターの労働者のための住宅ローン

低所得者、特にインフォーマルセクターで働く労働者を対象とするスキームとしての BP2BT は、「Savings-based Housing Financing Assistance に関する MPWH 省令 2017 年第 18 号」でコンセプトが示されている。このコンセプトは、「インフォーマル KPR」又はインフォーマル住宅ローンとしても知られている。

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、インフォーマル労働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。

7.5 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¹⁵³。

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。

¹⁵³ Government Regulation No. 21 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas.

KPR 融資契約プロセスにおいては、以下の者が立ち会わなければならない。

- 買主(既婚者の場合、夫及び妻)
- 銀行代理人
- デベロッパー又は売主
- 公証人

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。政令 2021 年第 21 号において、売買契約は最低限以下の情報を含むものとされている。

- 当事者の身分証明
- PPJB の目的に関する記述
- 不動産価額及び支払方法
- 開発関係者の保証
- 当事者の権利及び義務
- 建物の引渡し時期
- 建物の維持
- 建物の用途
- 権利の移転
- PPJB の解除及び満了
- 紛争解決

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 の監査過程において、潜在的買主は以下に挙げるいくつかの書類又は条項を調査しなければならない。

a. 権利証書及び IMB

住宅ローン契約プロセスの全要件が満たされた後、買主は権利証書を受領する。権利証書には、土地又は建物の新所有者となる買主の氏名が示される。権利証書に加えて、買主は土地上に建物を建築する許可も与えられる。買主がこの許可を得た場合、買主は正式に建物を管理す

ることができる。

b. 融資契約及び不動産譲渡証書

買主は、銀行との間の合意内容を定める融資契約書類及び不動産譲渡証書に注意を払う必要がある。この融資契約書類は、通常、買主が金融機関との間の合意事項から構成される。KPR 融資契約プロセスに誤りが生じる場合に備え、この書類は適切に保存されなければならない。すべての住宅ローン関連事項が完了した後でなければ、買主は不動産譲渡証書を手にすることができない。完了しない場合、不動産譲渡証書の所有権は買主に移転しない。

c. 住宅ローン譲渡に関する委任状

住宅ローン契約のプロセスにおいては、買主は住宅ローンの権利を譲渡する委任状を受領する。この委任状は、買主が対象住宅に関する住宅ローンの権利を正式に有することを示すために使用される。

d. 債務承認及び売却権

この文書は、債務に関する説明及び債務者による住宅ローン返済が不可能となった場合における対象不動産を売却する権利に関する記述を含む。この文書により、債務返済期限が到来したにもかかわらず、即時に支払がなされないことが証明された場合、銀行は住宅を取り戻し、又は売却することができる。

e. 融資並びに火災及び生命保険約款

災害は、それが起こった場合に回避することが困難なものである。住宅火災は、多くの場合、あらゆる人にとっての懸念事項である。したがって買主においても、保険金請求プロセスに関する情報を得るため保険約款を確認する必要がある。

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。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。

図表 7-43 住宅ローン契約の流れ



出典: 住宅及び定住地域実施に関する政令 2021 年第 21 号等より作成

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。

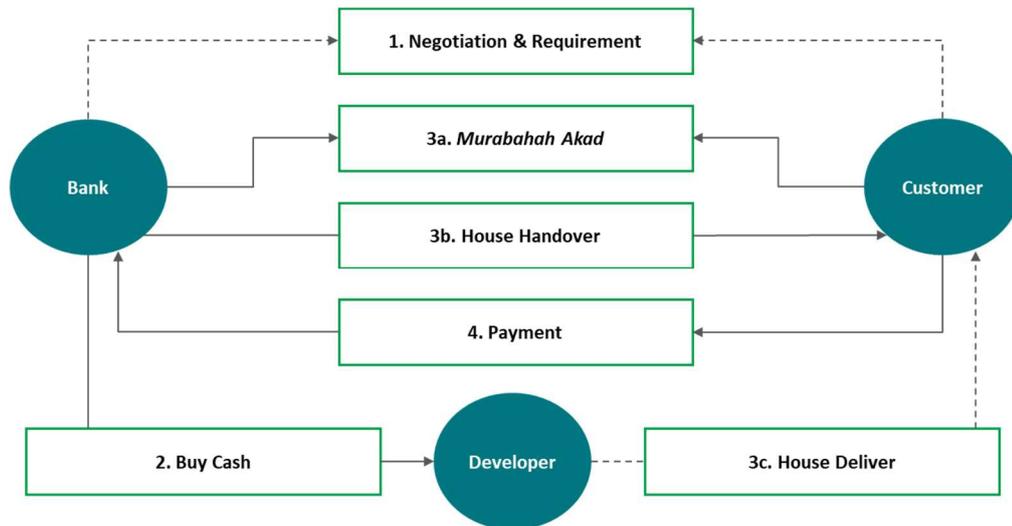
低所得者のための住宅所有融資及び支援に関する MPWH 省令 2019 年第 20 号に基づき、シャリーア商業銀行及び他方当事者との間で締結され、シャリーア原則に従って各当事者の権利義務を定める書面契約は Akad と呼ばれる。マージンとは、売買契約に伴う金融取引 (murabahah/istishna') に関して銀行と顧客との間で合意される収益価値 (ribhun) であり、融資期間中固定される。

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。シャリーア住宅ローン申請プロセスを完了するため、通例、以下の種類の契約が提出される。

a. Murabahah Akad

Murabahah は、イスラム銀行の金融活動で適用される最も一般的な種類の契約である。Murabahah は、銀行が得る収益としての追加マージンを伴う商品売買メカニズムを通じて実施される。2016 年における Murabahah 契約を用いた金融の割合は、イスラム銀行業務の 60% を占めた。Murabahah 金融の簡易かつ単純な特徴により、Murabahah 金融は最も広く用いられている。以下の図表は、一般的な Murabahah 契約を用いた金融スキームを示す。

図表 7-44 Murabahah Akad スキーム



出典: Financial Service Authority, 2018

b. Istishna' Akad

住宅購入を望む買主は、不動産開発事業者への注文に際して、本契約を用いてシャリーア住宅ローンに申し込むことができる。一般に、銀行が買主に提供する支払方式には一括払方式及び進捗払方式の 2 種類がある。一括払方式とは、建築完了時に買主による住宅価額全額の支払が求められる支払スキームである。進捗払方式では、住宅建設の進捗度合に応じて、買主の支払が求められる。

c. Ijarah muntahiyah bi tamlik Akad

本契約において、買主は、希望する住宅の賃借人としての機能を果たす顧客として扱われる。買主が毎月支払う賃料は、本金融スキームにおいては、間接的に銀行が購入した住宅に関する

融資の返済とみなされる。返済完了後、銀行は契約で規定された時期に従い、住宅を販売又は譲渡する。

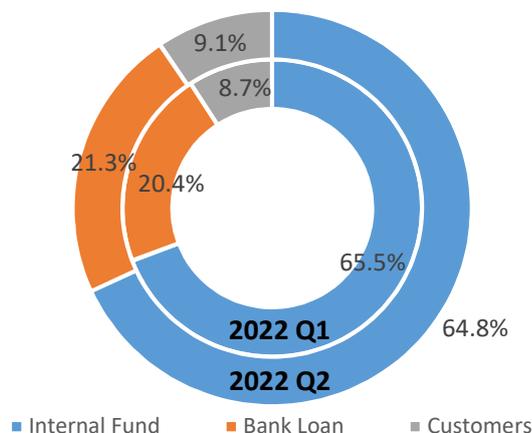
d. Musyarakah mutanaqishah Akad

本契約は、買主と供給者としての銀行との間の利益分配スキームとして用いられる。Musharaka 契約において、買主及び銀行は住宅をジョイントベンチャーとして共同購入することが一般的である。その後、買主は双方が合意した一定の期間銀行から当該住宅を借りたものとみなされる。この期間においては、買主は賃料という形で支払わなければならない。これにより、買主は段階的に所有権を取得する。これらの過程は、買主がその後 100%の住宅所有権を獲得するまで実施される。

7.6 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¹⁵⁴。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。

図表 7-45 住宅用不動産開発事業者の資金源(資金総額に占める%)



出典: Bank Indonesia Residential Property Price Survey (2022 Q2)

BTN は、住宅建設事業の運転資金目的の商業ローン商品を提供している¹⁵⁵。BTN が提供する住宅建設ローンには 2 種類あり、詳細は以下の通りである。

a. 建設運転資金ローン

開発事業者のための融資サービスである。本融資は、多層建築物/高層建築物(フラット、アパート、コンドミニウムホテル、オフィス用建築など)のみならず、単層建築物(住宅、店舗兼住宅、オフィス兼住宅、キオスクなど)、及び、銀行が融資適格を有すると評価する限りにおいて、それらの設備及びインフラ建設事業の運転資金として用いられる。

¹⁵⁴ Bank Indonesia, *Residential Property Price Survey Q2-2022* (Bank Indonesia Report: 2022), 6.

¹⁵⁵ Bank Tabungan Negara, *Annual Report 2021*, 116

b. 土地所有ローン

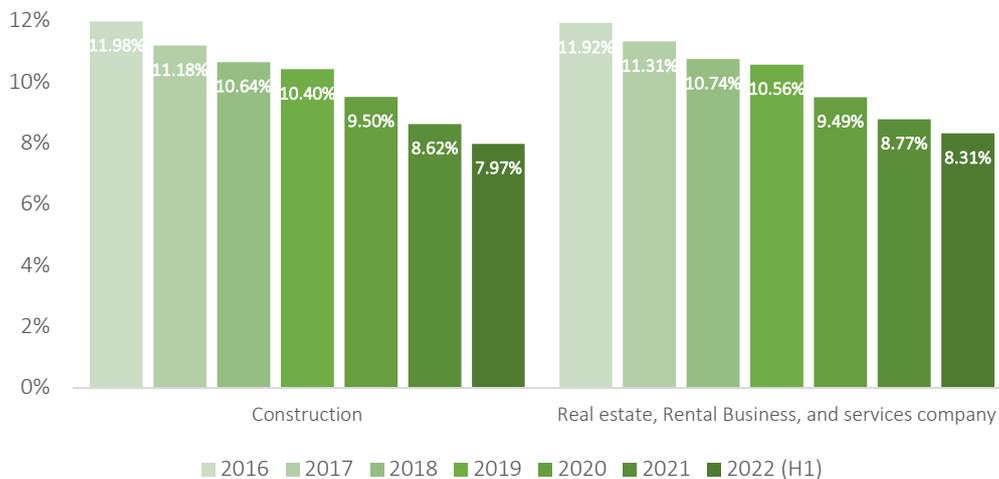
本ローンは、BTNにより住宅建設資金が融資され、補助金の対象となる宅地の購入を目的として、不動産開発事業者に提供される。

7.6.1 建設業界の資金調達における問題点

先のセクションで示したように、2022年第2四半期において、不動産開発事業資金は主に企業の内部資金から調達され、次いで銀行借入及び顧客からの支払金を用いられた。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。以下の図表は、近年におけるこれらの2業種に対する銀行ローン金利の平均値を示す。

図表 7-46 建設及び不動産事業者に対する商業銀行融資金利の平均値 2016 - 2022



出典: Indonesian Banking statistics, Financial Service Authority (OJK) per July 2022

図表 7-47 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
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。

7.7 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の提供主体は銀行であり、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¹⁵⁶。

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。これらの証券化資産の種類については、セクション7.8で詳述する。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。上述の国有銀行2行とは、PT Bank Tabungan Negara (BTN)及びPT Bank Mandiriを指し、これら2行による証券化市場参画の詳細は以下の通りである。

7.7.1 PT Bank Tabungan Negara (BTN)

現在及び過去において市場で発行された住宅ローン担保証券(MBS)の大半はBTNの住宅ローンに由来するものであり、長年にわたる13回の発行による時価総額は12.2兆IDRである。BTNは、オリジネーターとして、13のポートフォリオで約238,930の住宅ローンを販売している。詳細は以下の通りである。

図表 7-48 BTN の証券化概要

名称	総額面価額(IDR)	クラス(IDR)	住宅ローン 数	クーポン (%)	取引日
KIK-EBA DSMF 01	111,111,108,501	A – 100,000,000,000 B – 11,111,108,501	5,060	13.00%	2009年2月 11日
KIK-EBA DSMF 02	391,305,329,159	A – 360,000,000,000 B – 31,305,329,159	15,114	11.00%	2009年11 月10日
KIK-EBA DBTN 01	750,000,230,717	A – 688,500,000,000 B – 61,500,230,717	33,663	9.25%	2010年12 月27日

¹⁵⁶ <https://www.kompas.com/properti/read/2022/01/06/133000721/catat-ini-daftar-38-bank-penyalur-flpp-tahun-2022>

KIK-EBA DBTN 02	703,450,414,156	A – 645,000,000,000 B – 58,450,414,156	19,810	8.75%	2011年11 月16日
KIK-EBA DBTN 03	1,000,000,005,997	A – 925,000,000,000 B – 75,000,005,997	25,842	7.75%	2012年12 月12日
KIK-EBA DBTN 04	1,000,000,005,941	A1 – 403,000,000,000 A2 – 525,000,000,000 B – 72,000,005,941	34,452	A1 – 8.9% A2 – 9.5%	2013年12 月20日
KIK-EBA DBTN 05	1,500,000,001,615	A1 – 723,500,000,000 A2 – 647,500,000,000 B – 129,000,001,615	33,173	A1 – 10% A2 – 10.25%	2014年11 月28日
EBA-SP SMF-BTN 01	200,000,000,041	A – 181,600,000,000 B – 18,400,000,041	6,347	8.60%	2015年11 月27日
EBA-SP SMF-BTN 02	1,000,000,000,000	A1 – 400,000,000,000 A2 – 513,000,000,000 B – 87,000,000,000	11,280	A1 – 8.15% A2 – 8.75%	2016年10 月31日
EBA-SP SMF-BTN 03	1,000,000,000,000	A1 – 200,000,000,000 A2 – 713,000,000,000 B – 87,000,000,000	11,273	A1 – 8.00% A2 – 8.40%	2017年4月 28日
EBA-SP SMF-BTN 04	2,000,000,000,000	A1 – 700,000,000,000 A2 – 1,124,000,000,000 B – 176,000,000,000	18,728	A1 – 7.00% A2 – 7.50%	2018年2月 28日
EBA-SP SMF-BTN 05	2,000,000,000,000	A1 – 574,000,000,000 A2 – 1,142,000,000,000 M – 24,000,000,000 B – 260,000,000,000	16,476	A1 – 8.50% A2 – 8.75% M – 10.40%	2019年11 月27日
EBA-SP SMF-BTN 06	631,000,543,015	A – 576,734,000,000 B – 54,266,543,015	7,721	A – 6.50%	2020年12 月30日

出典: Annual Report of PT Bank Tabungan Negara; PEFINDO

7.7.2 PT Bank Mandiri

2016年、Bank Mandiriは1つのポートフォリオで3,696の住宅所有ローン／住宅ローン(KPR)をSMFに販売し、SMFはその後参加証形式により資産担保証券を発行した。SMFは、PT Bank Rakyat Indonesiaを当該取引の受託者及び保管銀行として指名した。詳細は以下の通りである。

図表 7-49 PT Bank Mandiri の証券化概要

名称	総額面価額(IDR)	クラス(IDR)	住宅ローン数	クーポン(%)	取引日
EBA-SP SMF-BMRI01	500,000,000,000	A1 – 103,500,000,000	3,696	A1 – 8.60%	2016年8月16日
		A2 – 353,000,000,000		A2 – 9.10%	
		B – 43,500,000,000			

出典: PEFINDO

7.8 証券化市場

7.8.1 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、以下に挙げるような複数の資本市場商品を購入することができる。

- 株式：企業の所有権を証する。
- ミューチュアル・ファンド：投資家から集めた資金を運用機関が証券ポートフォリオに組み込む投資商品である。
- 債券：保有者に利息収入を提供する債務証書である。
- ETF(上場投資信託)：は、ミューチュアル・ファンドの一種であるが、大多数のミューチュアル・ファンドとは異なり、運用機関ではなく、証券取引所を通じて売買される。
- 資産担保証券：請求債権形式の金融資産(ローンを含む)から構成される証券である¹⁵⁷。

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 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¹⁵⁸。

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¹⁵⁹。

また、証券化プロセスを通じて発行され、住宅ローン債権の集合体で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

¹⁵⁷ Diyara Eninta Br Sitepu, *Efek Beragun Aset (EBA) Ritel*, (Kementerian Keuangan Official Wesbite, 2022)

¹⁵⁸ Puskaji Anggaran DPR RI, *EBA - Efek Beragun Aset* (Berkas Dewan Perwakilan Rakyat, 2020)

¹⁵⁹ Otoritas Jasa Keuangan, POJK No. 23 – POJK.01-2019, (Dokumen OJK, 2019)

とは、銀行から住宅ローン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 の所有者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¹⁶⁰。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 7-50 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

7.8.2 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、国民がアフオ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、2009 年から人々に住宅資金を提供するための資金調達が多様化の一環として住宅ローンの証券化を利用している。これまでの発行総額は 12.2 兆 IDR に及んでいる。

EBA-SP(ABS-PC)による証券化取引における簡単な資金の流れを以下に示す。

- 販売資産分類: 銀行(BTN 及び Mandiri)は資本市場における住宅ローン証券取引要件を満たす資産を集める。これらの資産はプログラム組織者である SMF の指定する 32 の基準を満たさなければならない。
- 銀行及び SMF による契約締結: 受託者である SMF 及びカストディアン銀行は住宅ローン証券発行に関する協力契約を締結する。
- 住宅ローン証券の売出し: 分類及び選定された資産を ABS-PC に組み替えた後、SMF は ABS-PC を資本市場においてのみ売り出す。ターゲットとする投資家は一般投資家及びオリジネーターの 2 種類である。
- 獲得資金の提供: 資産が首尾よく売却された場合、SMF は自動的に住宅ローン証券化取引から追加資金を獲得する。これらの資金は計画された住宅ローンプログラムのために銀行又は金融機関に提供される。

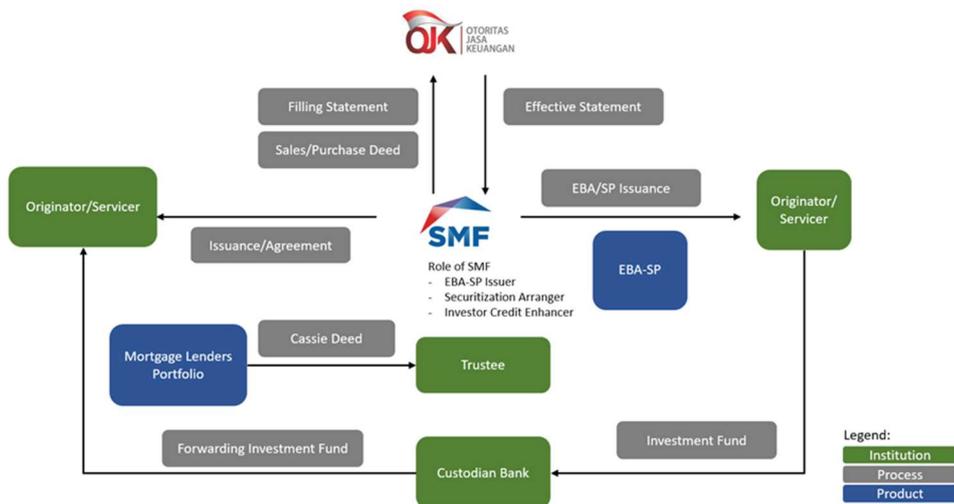
¹⁶⁰ Diyara Eninta Br Sitepu, *Efek Beragun Aset (EBA) Ritel*, (Kementerian Keuangan Official Wesbite, 2022)

- e) 貸付資金契約の締結：関心を持った銀行又は金融機関は、貸付資金額及び貸付期限を規定する契約を締結する。本契約により、銀行又は金融機関は SMF EBA-SP/ABS-PC 証券化取引による資金を受け取ることができる。
- f) 貸付資金の住宅ローン資金への配分：カスタディアン銀行及び SMF から資金を借り受けた金融機関はこれらの資金を住宅ローンに充当する。これらの資金は適格であるとみなされ、貸付資金契約を締結した関連機関に配分される。

図表 7-51 住宅ローン証券化における資金の流れ

a)	b)	c)
The Bank (BTN and Mandiri) collects assets to be sold	The Bank and SMF sign the Agreement for the issuance of mortgage securitization	SMF offers mortgage securitization to the capital market
d)	e)	f)
After the sale of the assets, SMF receives fresh funds from the transaction and offers to banking institutions or financial institutions	Banking institutions or financial institutions sign a contract of loan funds	Banks and financial institutions that borrow funds use the funds obtained for mortgages. Funds are distributed to related institutions

図表 7-52 ABS-PC (EBA-SP) 証券化スキーム



出典: PT SMF Annual Report, 2022

SMF は Bank BTN 又は Bank Mandiri と提携し、14 の CIC-ABS(KIK-EBA)及び ABS-PC (EBA-SP) を発行しており、その額面価格は総額 12.7 兆 IDR に及ぶ。2022 年 10 月 7 日時点で IDX に上場された ABS-PC の一覧を以下に示す。

図表 7-53 2022年10月7日時点におけるABS-PC (EBA-SP)一覧

No	コード	名称	残高(IDR)	満期
1	SPSMFBTN02A2	EBA-SP SMF-BTN 02 Kelas A Seri A2	98,817,830,000	2029年6月7日
2	SPSMFBTN03A2	EBA-SP SMF-BTN 03 Kelas A Seri A2	204,561,121,000	2029年7月7日
3	SPSMFBTN04A2	EBA-SP SMF-BTN 04 Kelas A Seri A2	455,233,339,000	2029年5月7日
4	SPSMFBTN05A1	EBA-SP SMF-BTN 05 kelas A Seri A1	215,356,342,000	2025年6月27日
5	SPSMFBTN05A2	EBA-SP SMF-BTN 05 Kelas A Seri A2	797,420,800,000	2028年3月27日
6	SPSMFBTN06A	EBA-SP SMF-BTN 06 Kelas A	346,401,600,000	2027年8月27日
7	SPSMFMRI01A2	Efek Beragun Aset Berbentuk Surat Partisipasi SMF-BMRI 01 Kelas A2	60,121,450,000	2029年10月27 日

出典: Indonesia Stock Exchange Official Website, 2022

SMFが住宅ローンの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奨励を目的とした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一が挙げられる。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。

7.8.3 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制度、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¹⁶¹。

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

¹⁶¹ 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](#)

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¹⁶²。

¹⁶² Finansial Bisnis, *OCBC NISP Green KPR*, September 10, 2021, [Finansial Bisnis](#)

8 住宅金融市場の発展に向けた検討

8.1 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 8-1 課題構造



出典: 受託者作成

8.1.1 テーマ 1. 都市化の進展と人口増加

2.1 で示したように、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。

8.1.2 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。

8.1.3 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。

8.1.4 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。

8.1.5 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 万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。

8.1.6 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。

8.1.7 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。

8.2 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。

図表 8-2 ヒアリングを通じて確認された課題認識

機関名	現状理解及び課題認識
BTN	<p><u>住宅市場、インフラ整備について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 土地価格が主に都市部で高騰している。 住宅価格は人々の所得増加よりも早いペースで上昇している。 デベロッパーの数が限られており、また彼らの資本も限定的である。 道路、上水道、電気、交通等のインフラニーズに対応することが難しい。 アフォーダブル住宅が不足している。 <p><u>銀行融資・ファイナンスシステムについて</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 多くの低所得者層（MBR）はフォーマルな銀行融資の対象とならない。 月収 8～12 百万 IDR の中間層であっても商業住宅ローンを借りることが難しく、補助付きローンの対象でもないケースがある。 銀行の融資能力が限られている。 BTN の資金調達上の融資期間と顧客への融資期間がミスマッチとなっている。 政府の予算は全てのニーズを解消するためには不足している。 住宅の二次取引に対するファイナンス市場が未整備である。
SMF	<p><u>住宅ローン市場について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 海外諸国と比べ、住宅ローン金利が高く 10% を超えている。この金利では低所得者層が利用することは難しい。 政府による COVID-19 対策によって住宅ローン金利が一時的に減少し住宅ローンニーズが上昇したが、これは一次市場のみであり、二次市場では注意が必要。 住宅ローンについては、限られたプレーヤーで占有されており、競争原理が働いているとは言えない。そのため、金利が下がることは難しいと想定する。
MPWH	<p><u>低所得者（MBR）向け住宅について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 現状のインドネシア政府が直面している課題の一つは、低所得者（MBR）向け住宅の建築品質の確保である。 現在、インドネシア政府と世界銀行は、特に戸建て型の低所得者（MBR）

	<p>向けグリーン住宅建築についての影響について調査研究を行っている。現在のグリーン住宅ファイナンスは商業セクターのみ有効となっているが、MPWH は他の領域の検討を行っている。</p> <p><u>外国企業との連携について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 外国からの住宅セクターに対する投資は歓迎する。インドネシア政府は住宅セクターのアンソリ型の PPP プロジェクトに関し韓国と LOI を締結している。
Bank Indonesia	<p><u>住宅市場について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2020 年末より LTV 規制を撤廃し 100%の融資が可能となっている。これにより、住宅販売は 2022 年の Q2 では対前年同期比+15.3%、同年 Q3 では+13.58%を記録している。 <p><u>対 GDP の住宅ローン残高割合について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 対 GDP の住宅ローン残高割合が周辺国より低い要因は、インドネシア特有の環境にも影響を受けている。とりわけ、富裕層は現金で不動産を購入する傾向にある。
FSA	<p><u>金融市場について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 銀行セクターで見れば、COVID-19 の影響で減速したものの、引き続き成長している。 FSA は Financial System Stability Committee (KSSK)の統制の下、MoF、BI、Deposit Insurance Corporation (LPS)と共に、インドネシアの金融システムを管理している。 <p><u>海外企業による金融事業について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 海外企業によるインドネシアにおける金融機関設立については、規制を遵守していれば常にオープンである。銀行であれば、インドネシアに法的な企業を設立し、OJK 規則 No.12/POJK.03/2021 に従う必要がある。また、外資企業はインドネシアの銀行へ出資することも可能である。その他、ノンバンクの設立も可能でありいずれも OJK 規則に従うことになる。
MoF	<p><u>MoF の介在について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> MoF は証券化プロセス（手続き）には介在しない。ただし、SMF が新たなファンドを必要とする場合は、MoF が PMN (State Equity Participation) を通じて参画する。 <p><u>外国からの投資について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 外国からの投資に関しては、まず初めに大規模な政策の有無を確認する必要がある。次に公共案件か民間案件かの判断が行われる。資金源については最後に確認する事項である。
REI	<p><u>住宅ローンの利用状況について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの活用が低調である理由は、大多数の国民が非公式な業務を生業としており、銀行などの金融機関のサービスを利用することができない。 世界銀行の調査によると、富裕層 20%のみが住宅を購入することができ、中間層 40%は政府の支援があれば購入可能、低所得者層 40%は政府の支

	<p>援があったとしても購入することができない状況。</p> <p><u>外国からの投資について</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 外資参入に関しては、低コスト住宅への参入障壁が高い。サウジアラビアが参入したがうまくいっていないようである。もし日本企業が低コスト住宅に参入する場合、成功する余地があると考える。
--	--

出典：各機関へのインタビュー

8.3 課題解決に向けた我が国の知見・経験・技術の活用を検討

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、SDGs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 8-3 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35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 8.4 の施策を提案したい。

8.4 課題解決に向けた提案

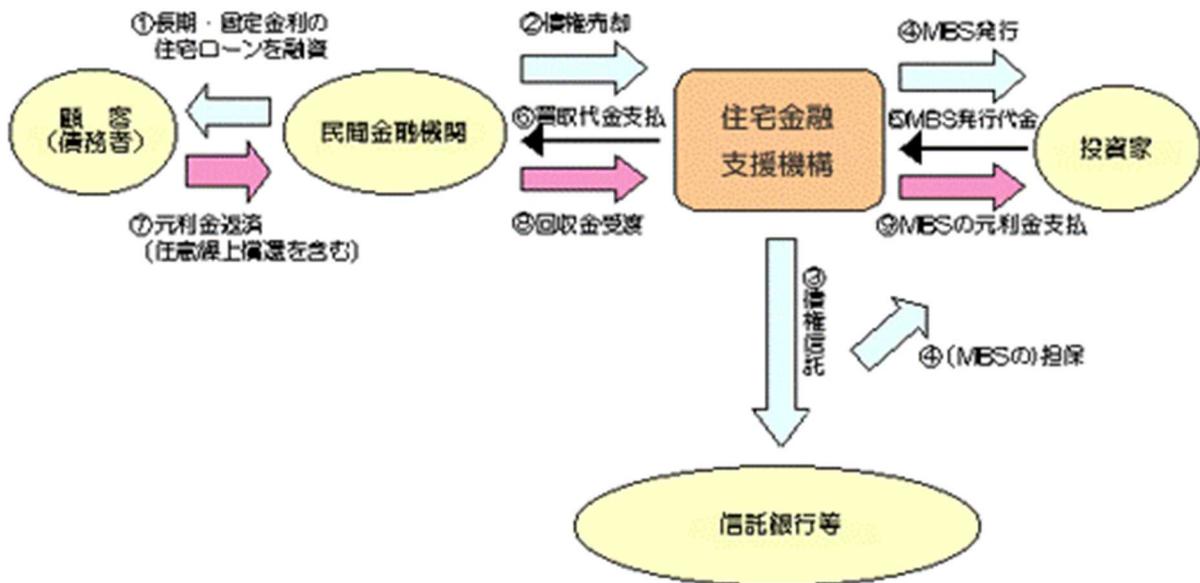
現地において発生している課題等の解決に資する解決方法案について、証券化の促進、グリーンファイナンスの普及促進、フラット 35¹⁶³をモデルとした仕組みの構築が挙げられる。

8.4.1 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 MBS 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。

機構では長期・固定金利の住宅ローン（フラット 35）を民間金融機関から安定的に提供できるように、公的機関の信用力を活用して住宅ローンの証券化を行っていることから、インドネシアにおける住宅ローンの証券化の促進のため、知見の共有を行うことが想定される。

図表 8-4 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

8.4.2 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。このプログラムには、グリーン分野での経験がある国からの支援が期待されており、そのうちの日本

¹⁶³ 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。

では機構と広島大学を通じたインプットが行われている。

さらに、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。こうしたグリーンモーゲージの制度設計に当たっては後述のフラット35Sの仕組みをモデルとすることも考えられる。

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。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¹⁶⁴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 8-5 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

8.4.3 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うる状況にある。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。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。

¹⁶⁴ 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。

図表 8-6 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

Appendix

Appendix 1 インドネシアにおける行政組織一覧

調整府	省
Ministry of State Secretariat	
Coordinating Ministry for Political, Legal, and Security Affairs	<ul style="list-style-type: none"> • Ministry of Home Affairs • Ministry of Foreign Affairs • Ministry of Defense • Ministry of Law and Human Rights • Ministry of Communication and Informatics • Ministry of State Apparatus Utilization and Bureaucratic Reform • Attorney General's Office • National Armed Forces • National Police • State Intelligence Agency
Coordinating Ministry for Economic Affairs	<ul style="list-style-type: none"> • Ministry of Finance • Ministry of Industry • Ministry of Trade • Ministry of Agriculture • Ministry of Manpower • Ministry of Cooperatives and Small & Medium Enterprises • Ministry of State-Owned Enterprises • Ministry of Public Works and Housing • Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning • Ministry of Environment and Forestry
Coordinating Ministry for Maritime and Investment Affairs	<ul style="list-style-type: none"> • Ministry of Transportation • Ministry of Marine Affairs • Ministry of Tourism and Creative Economy • Ministry of Energy and Mineral Resources • Ministry of Investment
Coordinating Ministry for Human Development and Cultural Affairs	<ul style="list-style-type: none"> • Ministry of Health • Ministry of Social Affairs • Ministry of Education, Culture, Research and Technology • Ministry of Religious Affairs • Ministry of Women's Empowerment and Child Protection • Ministry of Villages, Development of Disadvantaged Regions, and Transmigration • Ministry of Youth and Sports

出典: Presidential Decree, No. 32/2021 concerning amendment of Presidential Decree No. 68/2019 concerning State Ministry Organizational, 2021

Appendix 2 2021 年の各所得水準（十分位別）における性能が不十分な住宅数（単位：世帯）

十分位	第 1	第 2	第 3	第 4	第 5	第 6	第 7	第 8	第 9	第 10	合計	割合
性能不十分な住宅数	4,183,159	3,623,759	3,436,490	3,247,238	3,073,729	2,868,877	2,775,105	2,523,514	2,249,710	1,586,135	29,567,716	100%
性能の指標												
Durable Housing	902,626	764,486	715,717	717,383	724,919	738,389	767,474	790,685	794,142	625,729	7,541,550	25.5%
Area Housing	67,163	155,201	190,089	229,639	244,956	239,257	272,338	238,809	217,615	128,705	1,983,772	6.7%
Adequate Sanitation	1,242,512	1,115,587	1,013,920	937,511	813,703	748,076	716,019	645,835	543,063	425,487	8,201,713	27.7%
Adequate Drinking Water	346,931	368,462	375,873	378,296	387,542	359,793	349,252	318,141	246,984	158,707	3,289,980	11.1%
Durable and Area Housing	39,235	71,940	73,062	100,914	130,422	130,747	142,425	127,692	104,344	60,806	981,586	3.3%
Durable Housing and Adequate Sanitation	768,763	427,543	354,133	273,481	231,141	191,530	137,129	95,709	92,828	46,571	2,618,826	8.9%
Durable Housing and Adequate Drinking Water	129,712	89,368	88,182	70,656	66,281	56,246	51,369	36,834	38,649	15,571	642,868	2.2%
Area Housing and Adequate Sanitation	60,467	105,694	115,063	98,813	106,861	85,750	77,332	63,480	47,405	21,839	782,704	2.6%
Area Housing and Adequate Drinking Water	6,068	21,498	22,804	22,278	23,485	21,030	17,911	19,011	10,141	6,173	170,399	0.6%
Adequate Sanitation and Adequate Drinking Water	299,334	243,913	238,973	205,905	177,647	155,523	124,254	99,072	76,820	34,054	1,655,495	5.6%
Durable, Area, and Adequate Sanitation	51,913	66,413	81,465	60,206	49,951	46,851	46,846	32,442	25,123	24,773	485,982	1.6%
Durable, Area, and Adequate Drinking Water	3,561	4,156	7,960	8,595	6,185	5,621	5,854	4,751	4,065	366	51,112	0.2%
Durable, Sanitation, and Adequate Drinking Water	229,312	132,622	96,317	76,863	54,903	48,214	35,441	23,962	26,783	19,757	744,172	2.5%
Area, Sanitation, and Adequate Drinking Water	12,432	28,150	35,753	38,729	34,617	27,351	20,514	17,342	11,997	4,003	230,885	0.8%
Durable, Area, Sanitation, and Adequate Drinking Water	23,131	28,728	27,182	27,968	21,118	14,500	10,949	9,749	9,752	13,593	186,670	0.6%

出典：Susenas – processed by PT SMF, 2022

<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。