

フィリピン共和国における  
住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査  
報告書

2022年5月  
(2023年2月修正＜第2版＞)

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

|            |                                     |            |
|------------|-------------------------------------|------------|
| <b>第1章</b> | <b>基礎データ・基礎情報(東南アジア 7 カ国)</b> ..... | <b>1</b>   |
| 1.1        | 人口等:人口、平均年齢、高齢化率、1人あたりの GDP .....   | 1          |
| 1.2        | 所得層別の世帯数 .....                      | 5          |
| 1.3        | 住宅ストック:世帯数及び住宅数 .....               | 6          |
| 1.4        | 住宅ローン市場規模:新規貸出額、残高、残高の GDP 比率 ..... | 9          |
| 1.5        | 政府の住宅供給に関する基本方針または計画 .....          | 13         |
| 1.6        | 住宅事業・住宅金融に係る参入規制・許認可 .....          | 16         |
| 1.7        | 不動産所有に係る規制 .....                    | 32         |
| <b>第2章</b> | <b>フィリピン住宅市場に関する情報</b> .....        | <b>37</b>  |
| 2.1        | フィリピン基礎情報 .....                     | 37         |
| 2.2        | 新築住宅市場規模及び動向 .....                  | 44         |
| 2.3        | 新設住宅供給状況 .....                      | 53         |
| 2.4        | 住宅流通・価格 .....                       | 57         |
| 2.5        | 住宅供給戸数の多い事業者(高層住宅・低層住宅) .....       | 59         |
| 2.6        | 日系企業による住宅供給状況 .....                 | 65         |
| 2.7        | 住宅及び都市開発に関する国家施策 .....              | 68         |
| 2.8        | 住宅関連機関 .....                        | 72         |
| 2.9        | 将来の住宅需要 .....                       | 77         |
| 2.10       | 住宅の仕様及び設備に関する市場トレンド .....           | 80         |
| 2.11       | 住宅供給にかかる法制度 .....                   | 84         |
| 2.12       | 良質な住宅普及に向けた政府の方針 .....              | 92         |
| 2.13       | 建築手続き .....                         | 95         |
| 2.14       | 進出に伴う様々な法制度 .....                   | 99         |
| 2.15       | 不動産関連税制 .....                       | 103        |
| 2.16       | フィリピン住宅市場の課題 .....                  | 106        |
| <b>第3章</b> | <b>住宅ローンに関する情報</b> .....            | <b>108</b> |
| 3.1        | 貸出元業態別の住宅ローン提供状況 .....              | 108        |
| 3.2        | 住宅ローンの商品性 .....                     | 119        |
| 3.3        | Pag-IBIG住宅ローンの利用状況、平均融資額 .....      | 129        |
| 3.4        | 政府等による住宅ローン借入者への支援策 .....           | 130        |
| 3.5        | 住宅金融に係る法制度(金融政策) .....              | 133        |
| 3.6        | 債権回収(サービシング) .....                  | 134        |
| 3.7        | 住宅ローン証券化の現況 .....                   | 135        |
| 3.8        | 住宅ローン市場の課題 .....                    | 140        |
| <b>第4章</b> | <b>グリーン住宅・グリーン住宅金融等に関する情報</b> ..... | <b>142</b> |
| 4.1        | グリーン住宅に関する義務基準 .....                | 142        |

|     |                               |     |
|-----|-------------------------------|-----|
| 4.2 | 民間グリーン認証制度の概要、利用状況.....       | 144 |
| 4.3 | グリーン住宅の取得を支援する住宅ローン商品 .....   | 151 |
| 4.4 | ESG 投資の現況.....                | 151 |
| 4.5 | グリーン住宅の供給及び新設にかかる法制度 .....    | 156 |
| 4.6 | グリーンビルディングの普及状況及び今後の普及展開..... | 158 |
| 4.7 | グリーン住宅市場の課題.....              | 161 |

## 図表目次

|        |                                  |    |
|--------|----------------------------------|----|
| 図 1.1  | 東南アジア諸国の人口推移                     | 1  |
| 図 1.2  | 東南アジア諸国の平均年齢(2015年、2020年)(歳)     | 2  |
| 図 1.3  | 東南アジア諸国の高齢化率(%)                  | 3  |
| 図 1.4  | 東南アジア諸国の1人あたりのGDP(米ドル)           | 4  |
| 図 1.5  | 東南アジア諸国の所得層別世帯数(%)               | 5  |
| 図 1.6  | 東南アジア諸国の世帯数(1,000世帯)             | 6  |
| 図 1.7  | 東南アジア諸国の世帯当たりの人数(人)              | 7  |
| 図 1.8  | 東南アジア諸国の住宅ストック数(戸)               | 8  |
| 図 1.9  | 東南アジア諸国の持家率推移                    | 9  |
| 図 1.10 | 東南アジア諸国の住宅ローン新規貸出額(10億米ドル)       | 10 |
| 図 1.11 | 東南アジア諸国の住宅ローン貸出残高(10億米ドル)        | 11 |
| 図 1.12 | 東南アジア諸国の住宅ローン残高のGDP比率            | 12 |
| 図 2.1  | フィリピンの人口、労働人口、高齢人口の推移(人)         | 37 |
| 図 2.2  | 全人口に占める労働人口の割合(%)                | 38 |
| 図 2.3  | フィリピンの人口ピラミッド(2010年、2020年)       | 39 |
| 図 2.4  | マニラ首都圏、カラバルソン地域、中部ルソン地域          | 39 |
| 図 2.5  | フィリピンの所得層別世帯数                    | 40 |
| 図 2.6  | フィリピンにおける住宅・土地の所有状況 2017年(%)     | 44 |
| 図 2.7  | 住宅ストックと世帯数(2015～2020年)           | 45 |
| 図 2.8  | 住宅タイプ別割合の推移                      | 49 |
| 図 2.9  | 外壁の建築資材別住宅割合の推移                  | 50 |
| 図 2.10 | 屋根の建築資材別住宅割合の推移                  | 51 |
| 図 2.11 | セグメント別住宅の供給(2011～2018年)          | 53 |
| 図 2.12 | 各住宅セグメントの供給割合の推移                 | 54 |
| 図 2.13 | 住宅価格指数                           | 58 |
| 図 2.14 | 日系企業の開発プロジェクト(地図)                | 67 |
| 図 2.15 | フィリピンの住宅政策実施機関                   | 72 |
| 図 2.16 | フィリピンにおける自然災害による住家被害戸数           | 73 |
| 図 2.17 | 地域別・セグメント別住宅の需要割合の予測(2016～2030年) | 80 |
| 図 2.18 | インフラ計画ビルド・ビルド・ビルド                | 82 |
| 図 2.19 | 建築基準と各基準の概要                      | 84 |

|        |                                                  |     |
|--------|--------------------------------------------------|-----|
| 図 2.20 | 建物の建築手続きの流れ(カビテ市の例).....                         | 95  |
| 図 2.21 | 建築許可手続きの流れ.....                                  | 97  |
| 図 2.22 | 竣工現場検査・許可手続きの流れ.....                             | 98  |
| 図 3.1  | 借入金残高のある世帯の割合(%).....                            | 108 |
| 図 3.2  | 住宅ローン提供者別・住宅ローン利用割合(2018年)(%).....               | 109 |
| 図 3.3  | 貸出機関(銀行分類)別住宅ローンの貸出残高の推移(10億ペソ)(2015-2021年)..... | 112 |
| 図 3.4  | Pag-IBIG 住宅ローン利用手続きの流れ.....                      | 126 |
| 図 3.5  | NHMFCの証券化スキーム.....                               | 138 |
| 図 4.1  | BERDE の認証申請手続きの流れ.....                           | 146 |
| 図 4.2  | EDGEの認証申請手続きの流れ.....                             | 150 |
| 図 4.3  | グリーン認証を受けたビルの数.....                              | 159 |
| 表 1.1  | 東南アジア諸国の人口(人)増加率.....                            | 1   |
| 表 1.2  | 東南アジア諸国の 1 人あたりの GDP(米ドル)と増加率.....               | 4   |
| 表 1.3  | 東南アジア諸国の所得層別世帯数(千世帯).....                        | 5   |
| 表 1.4  | 東南アジア諸国の世帯数と増加率.....                             | 6   |
| 表 1.5  | 東南アジア諸国の住宅戸数推移(戸)と増加率.....                       | 8   |
| 表 1.6  | 東南アジア諸国の住宅ローン新規貸出額(10 億米ドル)と増加率(%).....          | 10  |
| 表 1.7  | 東南アジア諸国の住宅ローン貸出残高(10 億米ドル)と増加率.....              | 11  |
| 表 1.8  | 政府の住宅供給に関する基本方針または計画.....                        | 13  |
| 表 1.9  | 住宅事業・住宅金融に係る参入規制・許認可.....                        | 16  |
| 表 1.10 | 不動産所有に係る規制.....                                  | 32  |
| 表 2.1  | 地域別世帯の平均収入(2015 年、2018 年).....                   | 42  |
| 表 2.2  | 所得格差の指標(ジニ係数).....                               | 43  |
| 表 2.3  | 住宅ストックと世帯数(2015 年)(件).....                       | 46  |
| 表 2.4  | 築年数別住宅ストック.....                                  | 52  |
| 表 2.5  | セグメント別住宅の供給(2011 ~ 2018 年)(戸、%).....             | 53  |
| 表 2.6  | 住宅セグメントの定義.....                                  | 55  |
| 表 2.7  | 所得層別世帯月収の目安(5人家族の場合)(ペソ).....                    | 55  |
| 表 2.8  | 地域別・セグメント別 住宅需要 2016 ~ 2030 年(単位:戸).....         | 56  |
| 表 2.9  | 販売許可数(戸数)(2016~ 2019年).....                      | 56  |
| 表 2.10 | 建築許可件数(2019~ 2020 年).....                        | 57  |
| 表 2.11 | 都市化率の推移.....                                     | 58  |
| 表 2.12 | 主に高層住宅を供給している企業.....                             | 60  |

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| 表 2.13 主に低層住宅を供給している企業.....                       | 62  |
| 表 2.14 日系企業による住宅供給状況 .....                        | 66  |
| 表 2.15 社会住宅、経済住宅等の上限価格.....                       | 70  |
| 表 2.16 NHA による住宅供給・支援状況 2016 ～ 2020 年(戸) .....    | 74  |
| 表 2.17 2001年から2011年の住宅需要及び供給(戸数) .....            | 77  |
| 表 2.18 地域別・住宅価格帯別 全国フィリピン住宅需要 2016 ～ 2030 年 ..... | 79  |
| 表 2.19 住宅のエリアに関するトレンド.....                        | 81  |
| 表 2.20 不動産の所有権、抵当権の設定ならびに実行 .....                 | 91  |
| 表 2.21 建築許可申請期間、所要日数.....                         | 96  |
| 表 2.22 建築許可・建築審査の概要 .....                         | 99  |
| 表 2.23 住宅市場進出に係る法制度.....                          | 99  |
| 表 2.24 外資出資比率が制限されている事業分野.....                    | 101 |
| 表 2.25 住宅に関連する主な税 .....                           | 103 |
| 表 3.1 貸出機関(銀行分類)別住宅ローンの貸出残高の推移( 2015-2020年 )..... | 111 |
| 表 3.2 住宅ローンを提供する政府系金融機関 .....                     | 112 |
| 表 3.3 Pag-IBIGのローン貸出残高および新規貸出額 ( 10億ペソ) .....     | 114 |
| 表 3.4 HRRLプログラムの適用金利.....                         | 114 |
| 表 3.5 NHMFCの買取残高( 100 万ペソ) .....                  | 115 |
| 表 3.6 SHFCの貸出残高 (100万ペソ).....                     | 117 |
| 表 3.7 SSSの貸出残高(100万ペソ) .....                      | 117 |
| 表 3.8 SSS の提供する住宅ローン(%) .....                     | 117 |
| 表 3.9 各主体が供給している住宅ローンの特徴 .....                    | 118 |
| 表 3.10 住宅ローンを提供するマイクロファイナンス NGO.....              | 119 |
| 表 3.11 銀行の住宅ローンの金利.....                           | 120 |
| 表 3.12 住宅ローンの商品性の一例.....                          | 121 |
| 表 3.13 Pag-IBIG の住宅ローンの商品性概要.....                 | 124 |
| 表 3.14 Pag-IBIG の新規貸出額と融資件数 .....                 | 129 |
| 表 3.15 低所得者向け住宅ローンの推移.....                        | 130 |
| 表 3.16 PhilGuaranteeの貸付保証(%).....                 | 132 |
| 表 3.17 管理回収 のプロセス.....                            | 134 |
| 表 3.18 NHMFCのローン買取残高(100 万ペソ) .....               | 135 |
| 表 3.19 国内機関投資家の規模 .....                           | 135 |
| 表 3.20 アジア各国の証券化状況の評価 .....                       | 136 |

|        |                                |     |
|--------|--------------------------------|-----|
| 表 3.21 | フィリピンにおける不動産担保証券（MBS）発行実績..... | 137 |
| 表 3.22 | NHMFC の証券化商品新規発行 .....         | 139 |
| 表 3.23 | NHMFCの買取残高（100 万ペソ） .....      | 140 |
| 表 4.1  | GBCの適用範囲.....                  | 143 |
| 表 4.2  | GBC の評価項目 .....                | 144 |
| 表 4.3  | フィリピンにおける民間グリーン認証 .....        | 144 |
| 表 4.4  | BERDE の評価分類 .....              | 147 |
| 表 4.5  | ASEANグリーンボンド市場規模 .....         | 152 |
| 表 4.6  | フィリピンにおけるサステナビリティボンドの一例 .....  | 153 |
| 表 4.7  | フィリピン国内で発行された主なグリーンボンド .....   | 154 |
| 表 4.8  | グリーンビルディングの足元の普及状況 .....       | 160 |

## 略語集

| 略語       | 和名                                              | 英語名                                                           |
|----------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| ADB      | アジア開発銀行                                         | Asian Development Bank                                        |
| AGBS     | アセアングリーンボンド基準                                   | ASEAN Green Bonds Standards                                   |
| AITECH   | 住宅向け固有技術認証                                      | Accreditation of Innovative Technologies for Housing          |
| APIS     | 貧困指標調査                                          | Annual Poverty Indicators Survey                              |
| ASEP     | エネルギーへのアクセスプログラム                                | The Access to Sustainable Energy Programme                    |
| B.P. 344 | アクセシビリティ法                                       | Batas Pambansa 344 (Philippine Accessibility Law)             |
| BALAI    | バライ                                             | Building Adequate, Livable, Affordable and Inclusive          |
| BAP      | フィリピン銀行協会                                       | Bankers Association of the Philippines                        |
| BARO     | バヤニハンとともに復興へ                                    | Bayanihan to Recover as One (タガログ語)                           |
| BBB      | ビルド・ビルド・ビルド (プログラム)                             | Build Build Build                                             |
| BDO      | BDOユニバンク                                        | Banco de Oro (BDO) Unibank, Inc                               |
| BERDE    | ベルデ                                             | Building for Ecologically Responsible Design Excellence       |
| BFP      | 消防庁                                             | Bureau of Fire Protection                                     |
| BIR      | フィリピン内国歳入庁                                      | Bureau of Internal Revenue                                    |
| BOI      | 投資委員会                                           | Board of Investments                                          |
| BOT      | 民間部門によるインフラストラクチャ・プロジェクトの資金調達、建設、運営及び維持などに関する権限 | Build Operate Transfer                                        |
| BPI      | フィリピン諸島銀行                                       | Bank of the Philippine Islands                                |
| BPO      | ビジネスプロセスアウトソーシング                                | Business Process Outsourcing                                  |
| BPS      | フィリピン基準局                                        | Bureau of Philippine Standards                                |
| BSP      | フィリピン中央銀行                                       | Bangko Sentral ng Pilipinas (Central Bank of the Philippines) |
| BWC      | 労働条件局                                           | Bureau of Working Conditions                                  |
| CAO      | 査定官室                                            | City Assessor's Office                                        |
| CARD     | 農業農村開発センター                                      | Center for Agriculture and Rural Development                  |
| CCC      | 気候変動委員会                                         | Climate Change Commission                                     |
| CCT      | コンドミニウム権利証                                      | Condominium Certificate of Title                              |
| CGAP     | 最貧困層支援協議会                                       | the Consultative Group to Assist the Poor                     |
| CHDB     | 建設住宅開発銀行                                        | Construction and Housing Development Bank                     |
| CIAP     | 建設産業庁                                           | Construction Industry Authority of the Philippines            |
| CIDB     | 建設業開発庁 (マレーシア)                                  | Construction Industry Development Board                       |
| CMP      | コミュニティ抵当事業                                      | Community Mortgage Program                                    |
| CORE     | レジリエンスを高める地域社会                                  | Communities for Resilience                                    |
| CPDO     | 市計画開発局                                          | City Planning and Development Office                          |
| CRC      | コミュニケーション研究センター                                 | Center for Research and Communication Foundation              |
| CREATE   | 企業再生・企業向け税制優遇法                                  | the Corporate Recovery and Tax Incentives for Enterprises     |
| CREBA    | 不動産・建設業者協会                                      | Chamber of Real Estate and Builders' Associations             |
| CTO      | 収入役室                                            | City Treasurer's Office                                       |
| DBP      | フィリピン開発銀行                                       | Development Bank of Philippines                               |
| DHSUD    | 居住都市開発省                                         | The Department of Human Settlements and Urban Development     |
| DICA     | 投資企業管理局 (ミャンマー)                                 | Directorate of Investment and Company Administration          |
| DOE      | エネルギー省                                          | Department of Energy                                          |
| DOLE     | 労働雇用省                                           | Department of Labor and Employment                            |
| DPWH     | 公共事業道路省                                         | Department of Public Works and Highways                       |
| DSWD     | 社会福祉開発省                                         | Department of Social Welfare and Development                  |
| DTI      | 貿易産業省                                           | Department of Trade and Industry                              |
| DTI      | 年収比率                                            | Debt To Income                                                |
| E2SAVE   | エネルギー節約ファイナンスプログラム                              | Energy Efficiency Savings                                     |
| EDGE     | エッジ                                             | Excellence in Design for Greater Efficiencies                 |
| EE&C法    | エネルギー効率化法                                       | Energy Efficiency Conservation Act                            |

|            |                            |                                                                                     |
|------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| EECR       | エネルギー効率と保全に関するロードマップ       | Energy Efficiency and Conservation Roadmap                                          |
| eFOI       | フィリピン情報公開サイト               | Freedom of Information Philippines                                                  |
| EPU        | 経済企画庁                      | Economic Planning Unit                                                              |
| ESG        | 環境・社会・ガバナンス                | Environment Social Governance                                                       |
| EU         | 欧州連合                       | The European Union                                                                  |
| FAP        | 火災および関連危険保険                | Fire & Allied Perils Insurance                                                      |
| FC         | フィリピン消防基準                  | Fire Code of the Philippines                                                        |
| FGD        | フォーカス・グループ・ディスカッション        | Focus Group Discussion                                                              |
| FINL       | 外国投資ネガティブリスト               | Foreign Investment Negative List                                                    |
| FOI        | 情報公開法                      | Freedom of Information                                                              |
| GBC        | フィリピン・グリーンビルディングコード        | Green Building Code                                                                 |
| GBCI       | グリーン・ビジネス・サートフィケーション社      | Green Business Certification inc                                                    |
| GBIG       | グリーンビルディング情報ゲートウェイ         | Green Building Information Gateway                                                  |
| GBPC       | グリーンビルディング事前認証             | Green Building Pre-Compliance Certificate                                           |
| GFP        | グリーン・ファイナンス・プログラム          | The Green Financing Program                                                         |
| GREEN      | レジリエンスとエネルギー効率に配慮した環境配慮型製品 | Geared for Resiliency and Energy Efficiency for the Environment                     |
| GSIS       | 公務員保険機構                    | Government Service Insurance System                                                 |
| HDMF       | 住宅開発相互基金                   | Home Development Mutual Fund                                                        |
| HEMS       | ホーム・エレクトリック・マネージメント・システム   | Home Electric Management System                                                     |
| HGC        | 住民保証公社                     | Home Guarantee Corporation                                                          |
| HLRPP      | 住宅ローン債権買取プログラム             | Housing Loan Receivables Purchase Program                                           |
| HLURB      | 建物土地用途調整庁                  | Housing and Land Use Regulatory Board                                               |
| HSAC       | 人間居住裁定委員会                  | Human Settlement Adjudication Commission                                            |
| HUDCC      | 住宅都市開発調整評議会                | Housing and Urban Development Coordination Council                                  |
| IFC        | 国際金融公社                     | International Finance Corporation                                                   |
| IPP        | 投資優先計画                     | Investments Priorities Plan                                                         |
| IRR of NBC | フィリピン国家建築基準の運用規則           | Implementing Rules and Regulations of the National Building Code of the Philippines |
| JETRO      | 独立行政法人日本貿易振興機構             | Japan External Trade Organization                                                   |
| JICA       | 国際協力機構                     | Japan International Cooperation Agency                                              |
| JV         | 共同企業体                      | Joint Ventures                                                                      |
| LEED       | リード                        | Leadership in Energy and Environmental Design                                       |
| LGU        | 地方自治体                      | Local Government Unit                                                               |
| LPJK       | 国家建設サービス開発協会(インドネシア)       | Lembaga pengembangan Jasa Konstruksi(インドネシア語)                                       |
| LRA        | 土地登記庁                      | Land Registration Authority                                                         |
| LTV        | 融資率                        | Loan To Value                                                                       |
| MBS        | 住宅ローン担保証券                  | Mortgage-Backed Security                                                            |
| MCIT       | 最低法人 所得税                   | Minimum Corporate Income Tax                                                        |
| MIC        | ミャンマー投資委員会                 | Myanmar Investment Commission                                                       |
| MLIT Japan | 国土交通省                      | Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism                             |
| MP3EI      | インドネシア経済開発加速・拡大マスタープラン     | The Masterplan for Acceleration and Expansion of Indonesia's Economic Development   |
| MRI        | 住宅ローン償還保険                  | Mortgage Redemption Insurance                                                       |
| NBC        | カンボジア中央銀行                  | National Bank of Cambodia                                                           |
| NBC        | フィリピン国家建築基準                | National Building Code of the Philippines                                           |
| NCCAP      | 国家気候変動行動計画                 | National Climate Change Action Plan                                                 |
| NCR        | マニラ首都圏                     | National Capital Region                                                             |

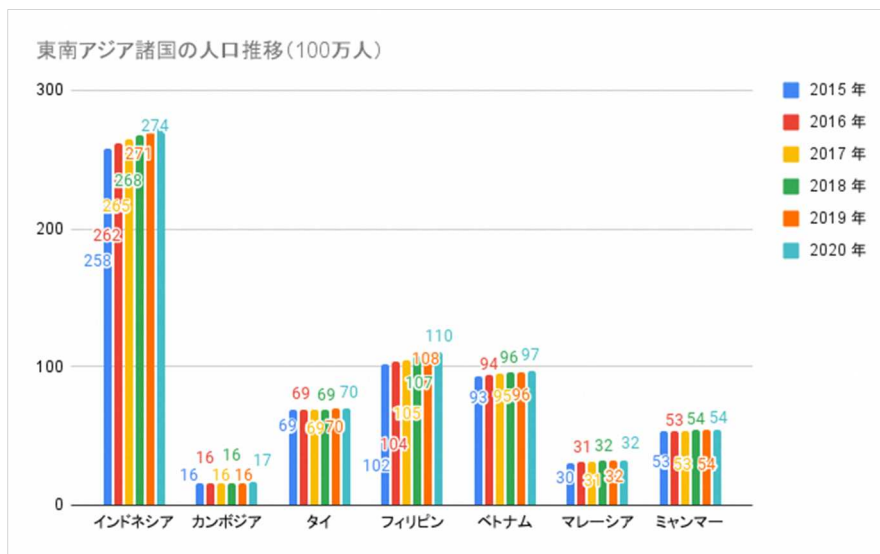
|               |                       |                                                                                 |
|---------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| NEC           | 米国電気基準                | National Electrical Code                                                        |
| NEDA          | フィリピン国家経済開発庁          | National Economic and Development Authority                                     |
| NEECP         | 国家エネルギー効率と保全に関するプログラム | National Energy Efficiency and Conservation Program                             |
| NHA           | フィリピン住宅公団             | National Housing Authority                                                      |
| NHDPFA        | 国家住宅開発建設及び融資法プログラム    | National Housing Development Production and Financing Act                       |
| NHMFC         | 国立住宅抵当金融公社            | National Home Mortgage Finance Corporation                                      |
| NHUDSP        | 国家住宅・都市開発セクター計画       | The 2040 National Housing and Urban Development Sector Plan                     |
| NREA          | 全国の不動産連合              | National Real Estate Association of the Philippines                             |
| NSCP          | フィリピン構造基準             | National Structural Code of the Philippines                                     |
| OBO           | 建設監督事務所               | Office of the Building Official                                                 |
| OCT           | 登記証明書                 | Original Certificate of Title                                                   |
| OECD          | 経済協力開発機構              | Organization for Economic Co-operation and Development                          |
| OHSD          | 労働安全衛生部               | Occupational Safety and Health Division                                         |
| OJK           | 金融サービス庁               | Otoritas Jasa Keuangan (インドネシア語)                                                |
| OSHDP         | フィリピン社会住宅開発団体         | Organization of Socialized Housing Developers of the Philippines                |
| Pag-IBIG      | 持家促進相互基金の通称           | Pag-IBIG Fund                                                                   |
| PAREB         | フィリピン不動産ブローカー協会       | Philippine Association of Real Estate Brokers                                   |
| PCAB          | フィリピン建設業許可委員会         | Philippine Contractors Accreditation Board                                      |
| PDP           | フィリピン開発計画             | Philippine Development Plan                                                     |
| PEC           | フィリピン電気基準             | Philippine Electrical Code                                                      |
| PEZA          | 経済特区庁                 | Philippine Economic Zone Authority                                              |
| PGBI          | フィリピングリーンビルディングイニシアチブ | Philippine Green Building Initiative                                            |
| PHILGBC       | フィリピン・グリーンビルディング評議会   | Philippine Green Building Council                                               |
| PHILGUARANTEE | フィリピン融資保証公社           | Philippine Guarantee Corporation                                                |
| PHIVOLCS      | フィリピン火山地震研究所          | Philippine Institute of Volcanology and Seismology                              |
| PIDS          | フィリピン開発研究所            | Philippine Institute for Development Studies                                    |
| PMA           | 外国投資企業                | Penanaman Modal Asing (インドネシア語)                                                 |
| PMEC          | フィリピン技術基準             | Philippine Mechanical Engineering Code                                          |
| PNA           | 国営フィリピン通信社            | Philippines News Agency                                                         |
| PNR           | フィリピン国鉄               | Philippine National Railways                                                    |
| PNS           | フィリピン国家規格             | Philippine National Standard                                                    |
| POPCOM        | 人口開発委員会               | The Commission on Population and Development                                    |
| PPP           | 官民連携によるインフラ開発         | Public-Private-Partnership                                                      |
| PSA           | フィリピン統計庁              | Philippine Statistics Authority                                                 |
| PSF           | 人民生存基金                | People's Survival Fund                                                          |
| PSRC          | フィリピン・サーベイ・アンド・リサーチ   | Philippine Survey and Research Center                                           |
| PSVARE        | フィリピン換気空調冷房エンジニア協会    | Philippine Society of Ventilating, Air-Conditioning and Refrigerating Engineers |
| PT            | 株式会社                  | Perseroan Terbatas (インドネシア語)                                                    |
| QIP           | 適格投資プロジェクト (カンボジア)    | Qualified Investment Project                                                    |
| RCBC          | リサール商業銀行              | Rizal Commercial Banking Corporation                                            |
| RD            | 登記所                   | Registry of deeds                                                               |
| REBAP         | フィリピン不動産業協会           | Real Estate Brokers Association of the Philippines, Inc.                        |
| RESA          | 不動産サービス業法             | Real Estate Service Act of the Philippines                                      |
| RMBS          | 住宅ローン担保証券             | Residential Mortgage-Backed Security                                            |
| RPJMN         | 中期開発戦略                | Medium-Term National Development Plan                                           |
| RPJPN         | 長期国家開発計画              | Long-Term National Development Plan                                             |
| RREPI         | 住宅価格指数                | Residential Real Estate Price Index                                             |
| SBU           | 事業体認証 (インドネシア)        | Sertifikat Badan Usaha (インドネシア語)                                                |
| SDG           | 持続可能な開発目標             | Sustainable Development Goal                                                    |

|       |                           |                                                          |
|-------|---------------------------|----------------------------------------------------------|
| SEC   | 証券取引委員会                   | The Securities and Exchange Commission                   |
| SEF   | サステナブル・エネルギー・ファイナンス       | Sustainable Energy Finance                               |
| SEFP  | サステナブル・エネルギー・ファイナンス・プログラム | Sustainable Energy Finance Program                       |
| SHDA  | フィリピンの不動産業界団体             | The Subdivision and Housing Developers' Association      |
| SHFC  | 社会住宅金融公社                  | Social Housing Finance Corporation                       |
| SIPP  | 戦略的投資優先計画                 | Strategic Investment Priorities Plan                     |
| SPV   | 特別目的会社                    | Special Purpose Vehicle                                  |
| SRI   | 販売償還保険                    | Sales Redemption Insurance                               |
| SSS   | 社会保険機構                    | The Social Security System                               |
| TCT   | 権限譲渡証書                    | Transfer Certificate of Title                            |
| TESDA | フィリピン労働雇用技術教育技能教育庁        | The Technical Education and Skills Development Authority |
| TFA   | 貿易円滑化協定                   | Trade Facilitation Agreement                             |
| UHLP  | 統一住宅ローンプログラム              | Unified Home Lending Program                             |
| USGBC | アメリカグリーンビルディング評議会         | U.S Green Building Council                               |
| VAT   | 付加価値税                     | Value Added Tax                                          |
| WB    | 世界銀行                      | World Bank                                               |
| WELL  | ウェル建築基準                   | WELL Building Standard                                   |

# 第1章 基礎データ・基礎情報（東南アジア 7 カ国）

## 1.1 人口等：人口、平均年齢、高齢化率、1人あたりの GDP

2020 年における東南アジア 7 カ国（以下、「東南アジア諸国」という。）の人口は約 6 億 5,374 万人に達し、2015 年の約 6 億 2,036 万人と比較すると 5.4% の増加となった。国別では、2015 年比で最も増加したのがカンボジアで約 1,552 万人から約 1,671 万人で 7.7% 増、次いでフィリピンが約 1 億 211 万人から約 1 億 958 万人で 7.3% 増であった。タイは約 6,871 万人から約 6,980 万人と 1.6% 増となっており、各国と比べると緩やかな増加傾向にある。



出典：世界銀行のデータを基に作成<sup>1</sup>

図 1.1 東南アジア諸国の人口推移

表 1.1 東南アジア諸国の人口（人）増加率

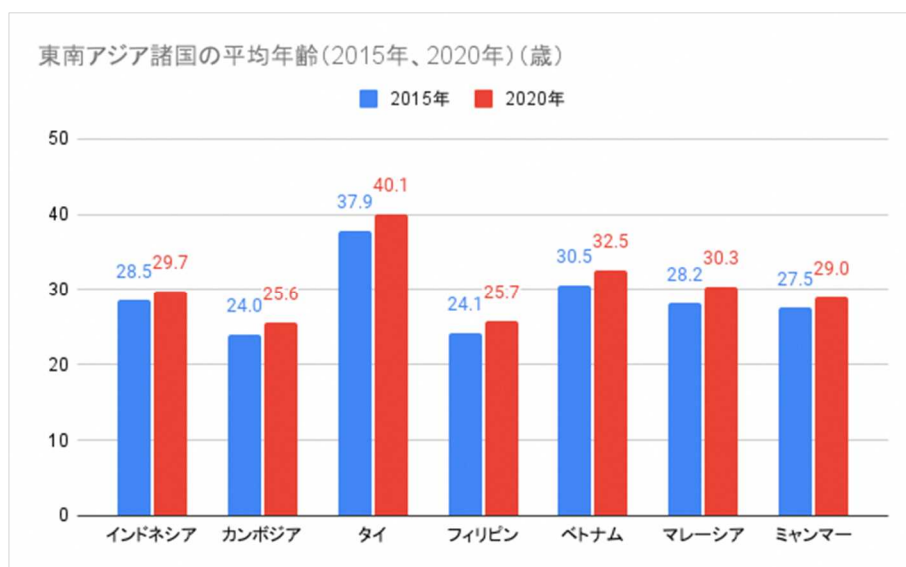
|       | インドネシア      | カンボジア      | タイ        | フィリピン       | ベトナム       | マレーシア      | ミャンマー     |
|-------|-------------|------------|-----------|-------------|------------|------------|-----------|
| 2015年 | 258,383,257 | 15,521,435 | 68,714,51 | 102,113,206 | 92,677,082 | 30,270,965 | 52,680,72 |
| 2020年 | 273,523,621 | 16,718,971 | 69,799,97 | 109,581,085 | 97,338,583 | 32,365,998 | 54,409,79 |
| 増加率   | 5.9%        | 7.7%       | 1.6%      | 7.3%        | 5.0%       | 6.9%       | 3.3%      |

出典：世界銀行のデータを基に作成

<sup>1</sup> 世界銀行「人口統計」

東南アジア各国の平均年齢は非常に若く、7ヶ国中央値の平均(2020年)は30.8歳となっている。域内で最も若いのがカンボジアの25.6歳で、最も年齢の高いのがタイで40.1歳であった。

カンボジアやフィリピンの平均年齢は各国に比べて若い。特にフィリピンは、人口規模が大きいながらも平均年齢が若いことから、若年層の人口も比較的多いと考えられる。インドネシアは2020年時点で人口約2億7,035万人(世界第4位の人口)であり、平均年齢は少しずつ上昇しているものの若い層の割合が多いとみられる。



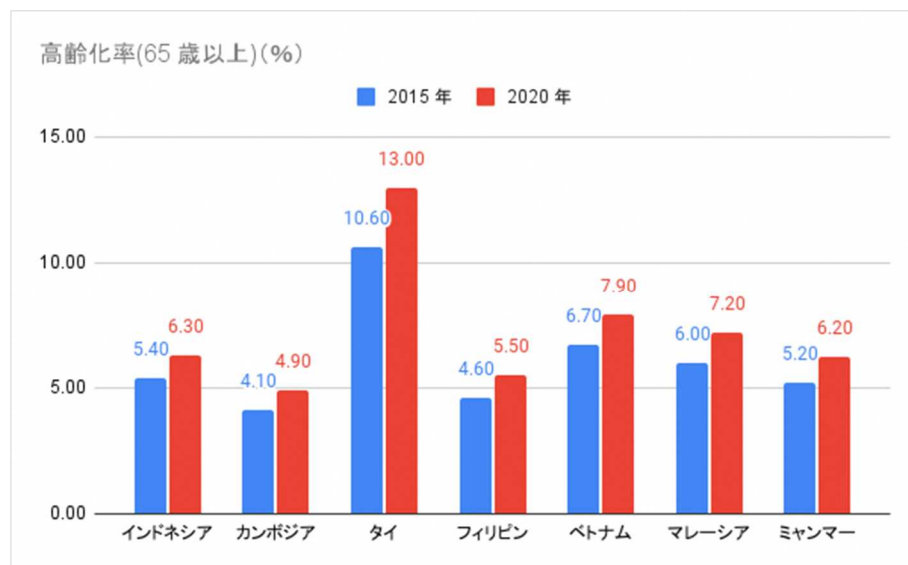
出典: Worldometerのデータを基に作成

図 1.2 東南アジア諸国の平均年齢(2015年、2020年)(歳)<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Worldometer「年齢中央値」(公式の人口統計より: 該当する年の7月1日時点のデータに基づく)

65 歳以上の高齢者の対人口比率（高齢化率）をみると、国別ではタイで高齢化が顕著に進んでおり、2020 年は 13.0% であった。数年以内に国連が定義する高齢化社会（高齢者人口比率 7%を超えている状態）から高齢社会（同 14%を超えている状態）へ突入するとみられている。これに 2017 年に高齢化社会入りしたベトナム、さらにマレーシア、ミャンマー、インドネシアが後続すると考えられる。

逆に、高齢化率が最も低いのはカンボジアで 4.9%、次いでフィリピン が5.5% となっている。他の国に比べて、カンボジアやフィリピンは 7% を下回っており増加幅も緩やかである。

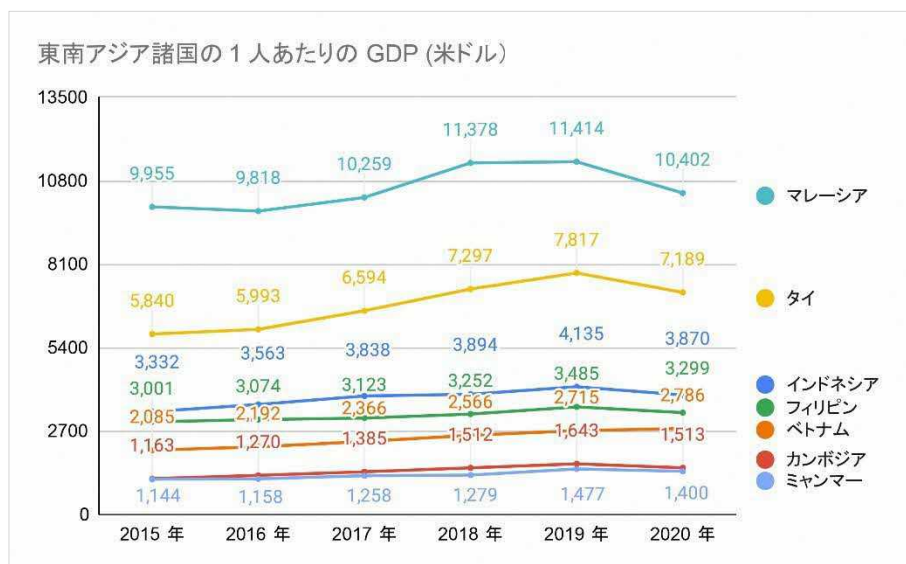


出典：世界銀行のデータを基に作成

図 1.3 東南アジア諸国の高齢化率 (%)<sup>3</sup>

<sup>3</sup> 世界銀行「65 歳以上の人口(総人口の %)」(公式の人口統計より: 該当する年の7月1日時点のデータに基づく)

東南アジア諸国において 1 人あたりの GDP が最も高いのはマレーシアで 1 万米ドルを超えている。逆に最も低いのがミャンマーで 1,400 米ドルである。ただ、2015 年と比較すると、ベトナムは約2,085米ドルから約2,786米ドルへ 33.6% 増、カンボジアは約1,163米ドルから約1,513米ドルへ30.1% 増となっている。



出典：世界銀行のデータを基に作成

図 1.4 東南アジア諸国の 1 人あたりの GDP (米ドル)<sup>4</sup>

表 1.2 東南アジア諸国の 1 人あたりの GDP(米ドル)と増加率

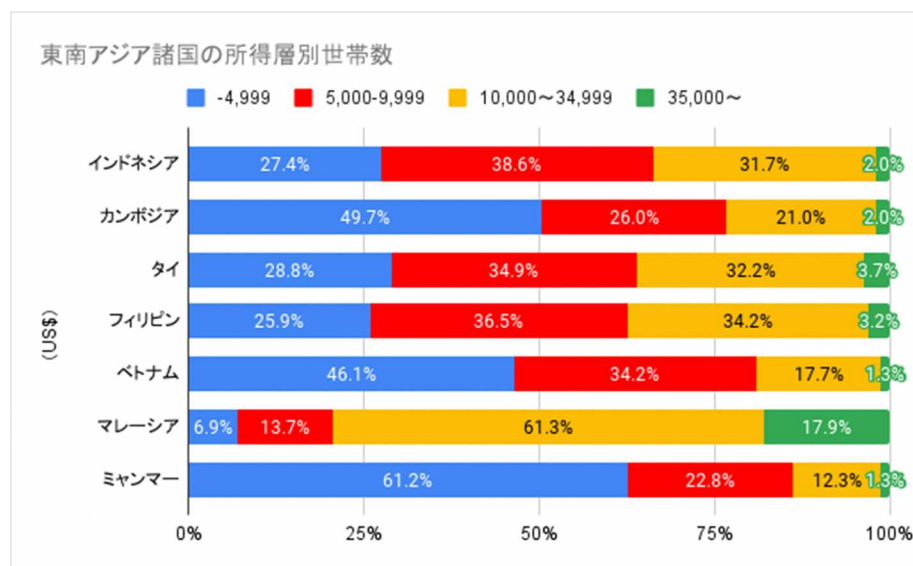
|       | インドネシア   | カンボジア    | タイ       | フィリピン    | ベトナム     | マレーシア     | ミャンマー    |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
| 2015年 | 3331.695 | 1162.905 | 5840.053 | 3001.043 | 2085.101 | 9955.243  | 1144.474 |
| 2020年 | 3869.588 | 1512.728 | 7189.042 | 3298.83  | 2785.724 | 10401.794 | 1400.218 |
| 増加率   | 16.1%    | 30.1%    | 23.1%    | 9.9%     | 33.6%    | 4.5%      | 22.3%    |

出典：世界銀行のデータを基に作成

<sup>4</sup> 世界銀行「1 人のあたりの GDP」(OECDが公表しているGDP:この指標は、名目GDPに基づいている。OECDの全加盟国は、2008年版国民経済計算体系(SNA)に従ってデータがまとめられている。)

## 1.2 所得層別の世帯数

東南アジア諸国において、世帯当たり年間可処分所得が 4,999 米ドル以下の世帯の比率が最も多いのはミャンマーで、全世帯の 61.2% にもなる。また、マレーシアでは 10,000 米ドル以上 34,999 米ドル以下の世帯の割合が61.3%、35,000 米ドル以上の世帯は 17.9% と域内諸国を圧倒している。



出典：経済産業省のデータを基に作成

図 1.5 東南アジア諸国の所得層別世帯数 (%)<sup>5</sup>

表 1.3 東南アジア諸国の所得層別世帯数(千世帯)<sup>6</sup>

|         | ～4,999<br>米ドル | 5,000～9,999<br>米ドル | 10,000～34,999<br>米ドル | 35,000～<br>米ドル |
|---------|---------------|--------------------|----------------------|----------------|
| インドネシア※ | 20,044        | 28,217             | 23,173               | 1,462          |
| カンボジア   | 1,779         | 931                | 752                  | 72             |
| タイ      | 5,962         | 7,224              | 6,665                | 766            |
| フィリピン   | 6,190         | 8,724              | 8,174                | 765            |
| ベトナム    | 13,600        | 10,089             | 5,222                | 384            |
| マレーシア   | 538           | 1,067              | 4,775                | 1,394          |
| ミャンマー   | 6,831         | 2,545              | 1,373                | 145            |

※インドネシアは未回答の世帯を除く数値。

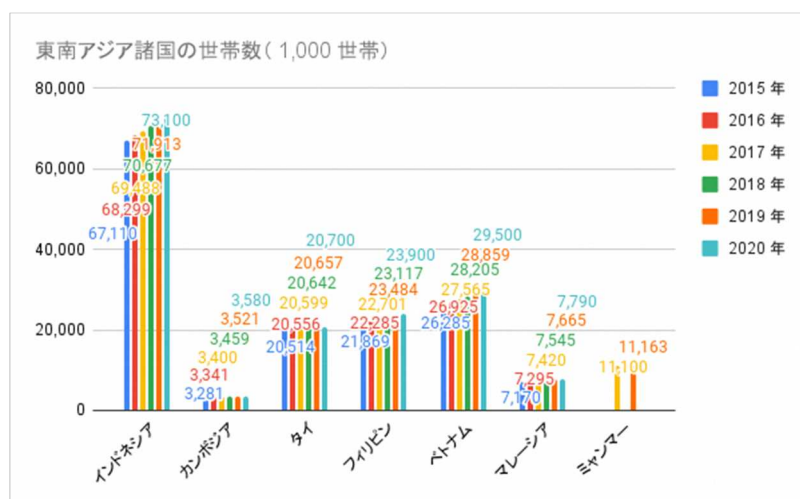
出典：経済産業省のデータを基に作成

<sup>5</sup> 経済産業省「アウトバウンドに関する取組 医療国際展開カントリーレポート」

<sup>6</sup> 経済産業省「アウトバウンドに関する取組 医療国際展開カントリーレポート」

### 1.3 住宅ストック:世帯数及び住宅数

東南アジア諸国において最も世帯数が多いのはインドネシアで 7,310 万世帯となっており、2015 年比の増加率でみると、ベトナムが約 2,628 万世帯から 2,950 万世帯へ 12.2% で最も高い増加幅であり、次いでフィリピンが約 2,186 万世帯から 2,390 万世帯へ 9.3% 増である。逆に最も低かったのがタイで約 2,051 万世帯から 2,070 万世帯へ 0.9% 増となっている。



出典: Helgi Library、United Nations、Number of Households, Myanmarのデータを基に作成

図 1.6 東南アジア諸国の世帯数 (1,000 世帯)<sup>789</sup>

表 1.4 東南アジア諸国の世帯数と増加率

|              | インドネシア     | カンボジア     | タイ         | フィリピン      | ベトナム       | マレーシア     |
|--------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|
| <b>2015年</b> | 67,109,660 | 3,281,474 | 20,513,510 | 21,868,650 | 26,284,780 | 7,169,504 |
| <b>2020年</b> | 73,100,000 | 3,580,000 | 20,700,000 | 23,900,000 | 29,500,000 | 7,790,000 |
| <b>増加率</b>   | 8.9%       | 9.1%      | 0.9%       | 9.3%       | 12.2%      | 8.7%      |

出典: Helgi Library、United Nations、Number of Households, Myanmarのデータを基に作成

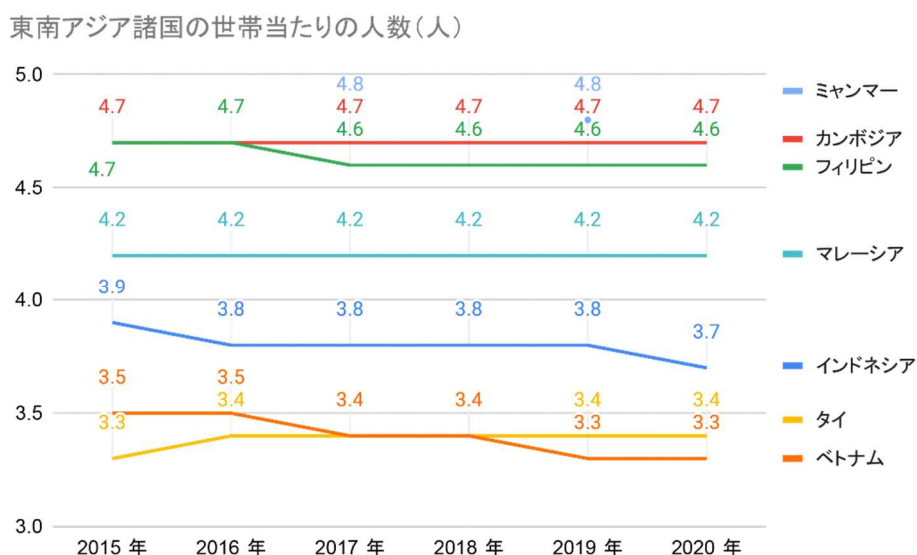
<sup>7</sup> Helgi Library 「 Number of Households 」

<sup>8</sup> United Nations Development Programme 「 MYANMAR LIVING CONDITIONS SURVEY 2017 」

<sup>9</sup> Number of Households, Myanmar 「 2019 Inter-censal Survey – Appendix Tables 」

世帯当たりの人数では、カンボジアが 2015 年以降 4.7 人を維持しており、最も人数が多く、フィリピンが 4.6 人で続いている。逆に、人数が最も少ないのはベトナムで 2020 年には 3.3 人であった。

各国の世帯人数の推移を見てみると、全体的に大きく人数の変化はないが、ベトナムとインドネシアが特に世帯人数の減少が大きい。ベトナムは2015年は3.5人であったが2020年には3.3人に減少し、インドネシアは2015年は3.9人であったのが2020年は3.7人に減少した。

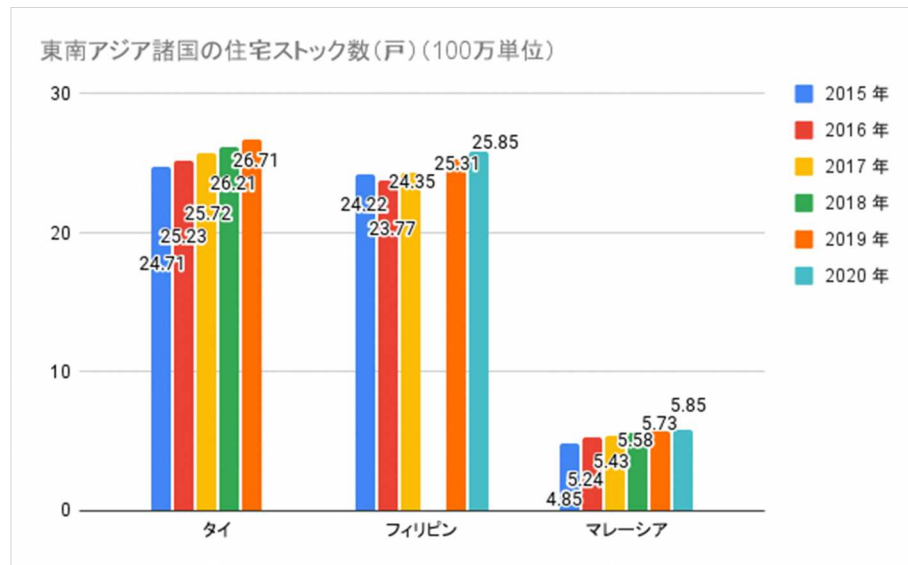


出典：世界銀行、Helgi Library、United Nations、Number of Households, Myanmarのデータを基に作成

図 1.7 東南アジア諸国の世帯当たりの人数(人)

住宅戸数については、東南アジア諸国ではタイとフィリピン、そしてマレーシアしか情報が取得できなかった。戸数が最も多かったのはタイで、2019 年時点で約 2,671 万戸となっていた。2 番目に多かったのがフィリピンで、2020 年時点で約 2,585 万戸となっている。

2015 年比では、いずれの国も住宅戸数の増加が続いており、特にマレーシアは 2015 年比で 2020 年は 20.45% 増となる約 585 万戸を記録している。また、タイとフィリピンの住宅戸数増加率は 2015 年比で最新年(タイは 2019 年、フィリピンは 2020 年)は各々 8.10% と 6.72% であった。



出典: Statistical Year book Thailand、Philippine Statistics Authority、National Property Information Centre

のデータを基に作成<sup>10 11 12</sup>

図 1.8 東南アジア諸国の住宅ストック数(戸)<sup>13 14 15</sup>

表 1.5 東南アジア諸国の住宅戸数推移(戸)と増加率

|        | タイ         | フィリピン      | マレーシア     |
|--------|------------|------------|-----------|
| 2015年  | 24,712,420 | 24,220,000 | 4,852,986 |
| 2020年※ | 26,713,936 | 25,848,000 | 5,845,580 |
| 増加率    | 8.10%      | 6.72%      | 20.45%    |

※タイは2019年のデータ(2020年の公表値が無いため)

出典: Statistical Year book Thailand、Philippine Statistics Authority、National Property Information Centre

のデータを基に作成<sup>16 17 18</sup>

<sup>10</sup> National Statistical Office 「 Statistical Yearbook Thailand 」

<sup>11</sup> Philippine Statistics Authority 「 Annual Poverty Indicators Survey 」

<sup>12</sup> National Property Information Centre 「 Annual Property Market Report 」

<sup>13</sup> National Statistical Office 「 Statistical Yearbook Thailand 」

<sup>14</sup> Philippine Statistics Authority 「 Annual Poverty Indicators Survey 」

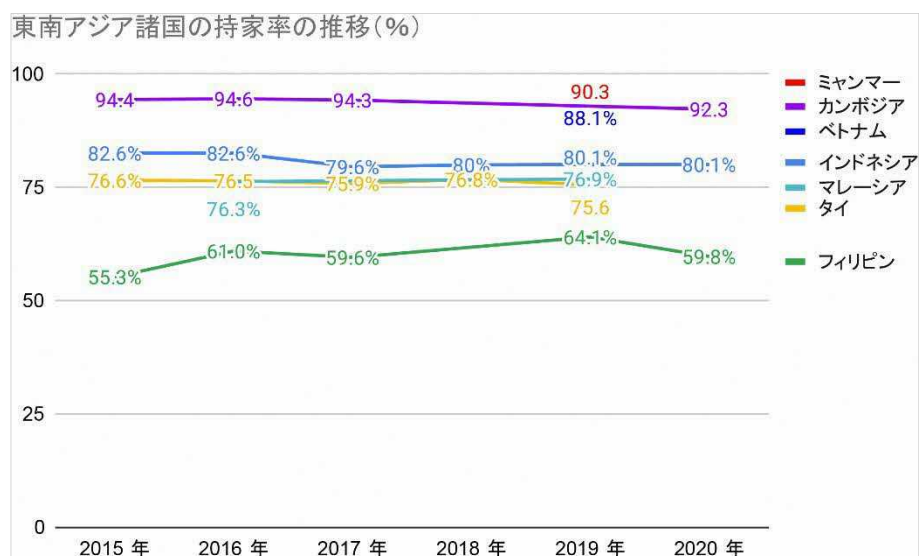
<sup>15</sup> National Property Information Centre 「 Annual Property Market Report 」

<sup>16</sup> National Statistical Office 「 Statistical Yearbook Thailand 」

<sup>17</sup> Philippine Statistics Authority 「 Annual Poverty Indicators Survey 」

<sup>18</sup> National Property Information Centre 「 Annual Property Market Report 」

次に持家率については、カンボジアが過去 6 年間で約 90% 前後となっており、域内で最も持ち家率が高かった。対してフィリピンの持家率は域内で最も低く、約 60% 前後で推移している。



出典：Statistics Indonesia、National Institute of Statistics, Ministry of Planning、Statistical Year book Thailand、Philippine Statistics Authority、General Statistics Office of Vietnam、National Property Information Centre、ミャンマー労働・入国管理・人口省のデータを基に作成

図 1.9 東南アジア諸国の持家率推移<sup>19 20 21 22 23 24 25</sup>

## 1.4 住宅ローン市場規模：新規貸出額、残高、残高の GDP 比率

住宅ローン新規貸出額は、東南アジア諸国ではタイとマレーシアしか情報が取得できなかった。タイにおける 2020 年の住宅ローン新規貸出額は 195.6 億米ドルで、2016 年比で約 18% の増加であった。対してマレーシアは同 195.8 億米ドルとなっており、2016 年とほぼ同水準となっている。両国とも、2020 年の住宅ローン新規貸出額は前年から落ち込んでいる。

<sup>19</sup> Statistics Indonesia 「Proportion of households with ownership and lease / contract status by province」

<sup>20</sup> National Institute of Statistics, Ministry of Planning 「Cambodia Socio-Economic Survey」

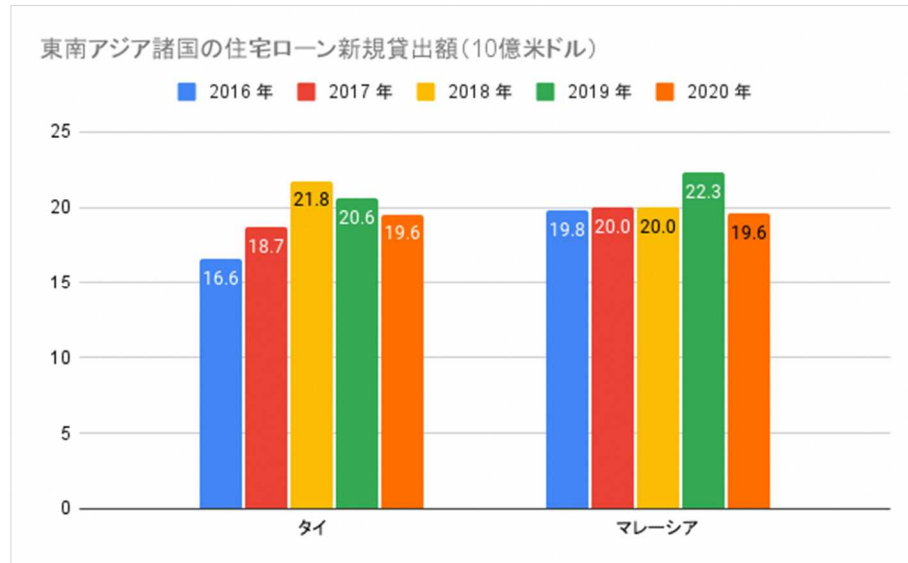
<sup>21</sup> National Statistical Office 「Statistical Yearbook Thailand」

<sup>22</sup> Philippine Statistics Authority 「Annual Poverty Indicators Survey」

<sup>23</sup> General Statistics Office of Vietnam 「2019 Viet Nam population and housing census」

<sup>24</sup> National Property Information Centre 「Annual Property Market Report」

<sup>25</sup> ミャンマー労働・入国管理・人口省 「2019 Inter-censal Survey」



出典：タイ不動産情報センター、マレーシア中央銀行のデータを基に作成

図 1.10 東南アジア諸国の住宅ローン新規貸出額(10億米ドル)<sup>26 27</sup>

表 1.6 東南アジア諸国の住宅ローン新規貸出額(10億米ドル)と増加率(%)

|       | タイ     | マレーシア  |
|-------|--------|--------|
| 2016年 | 16.60  | 19.80  |
| 2020年 | 19.56  | 19.58  |
| 増加率   | 17.83% | -1.11% |

上記数値は、世界銀行で示された該当年における為替で計算している。<sup>28</sup>

出典：タイ不動産情報センター、マレーシア中央銀行のデータを基に作成

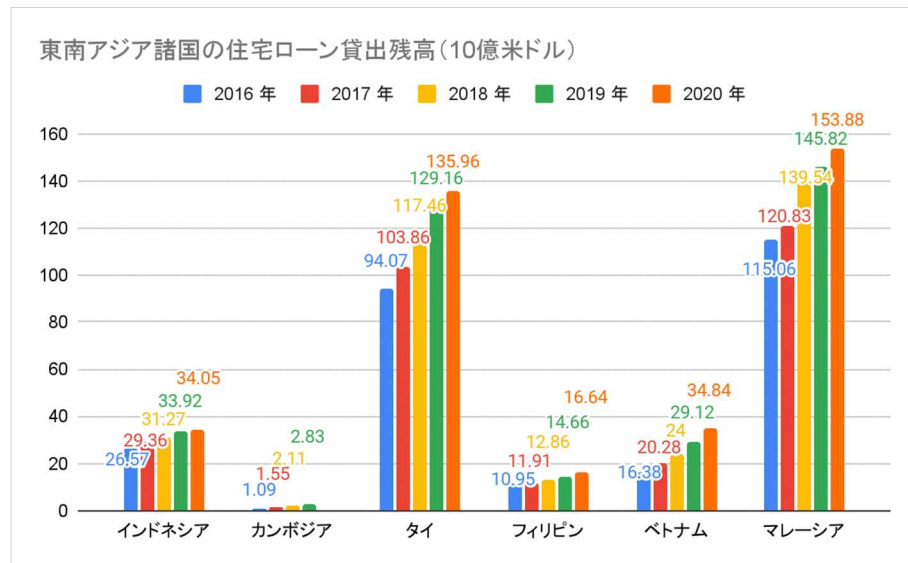
次に住宅ローン貸出残高については、国により集計対象の金融機関や業態に違いがあるため一概に比較はできないが、タイとマレーシアが1,000億米ドルを超える水準にあり、その額は年々増加傾向にある。タイの場合だと、2020年は1,359.6億米ドルとなっており、2016年比で約44.5%増加、マレーシアは2020年には2016年比で約33.7%増となる1,538.8億米ドルを記録している。また、カンボジアとベトナムも最新年(カンボジアは2019年、ベトナムは2020年)は2016年比で2倍以上の金額に増加している。

ベトナムについては政府機関の統計情報がなかったため、金融専門誌であるThe Asian Bankerが調査した数値からの推計値を記載している。当文献に「市場の残高は2013年の110億ドル(262兆VND)から2018年には240億ドル(557兆VND)に増加しており、年間で26億ドル増加している。」とある。

<sup>26</sup> タイ不動産情報センター「Annual Report 2020」

<sup>27</sup> マレーシア中央銀行「Monthly Highlights and Statistics」

<sup>28</sup> 世界銀行「Official exchange rate」



出典：インドネシア中央銀行、カンボジア中央銀行、タイ不動産情報センター、BANGKO SENTRAL NG PILIP

INAS、The Asian Banker、マレーシア中央銀行のデータを基に作成

図 1.11 東南アジア諸国の住宅ローン貸出残高(10億米ドル)<sup>29 30 31 32 33 34</sup>

表 1.7 東南アジア諸国の住宅ローン貸出残高(10億米ドル)と増加率

|        | インドネシア | カンボジア  | タイ     | フィリピン | ベトナム   | マレーシア  |
|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|
| 2016年  | 26.57  | 1.09   | 94.07  | 10.95 | 16.38  | 115.06 |
| 2020年※ | 34.05  | 2.83   | 135.96 | 16.64 | 34.84  | 153.88 |
| 増加率    | 28.2%  | 159.6% | 44.5%  | 52.0% | 112.7% | 33.7%  |

※カンボジアは2019年のデータ(2020年の公表値無いため)

カンボジアの2020年データは、2020年10月時点での数値となっている。

上記数値は、世界銀行で示された該当年における為替で計算している。<sup>35</sup>

### ※ミャンマーについての情報

建設住宅開発銀行(CHDB。現在は、建設住宅インフラ開発銀行)は2013年に設立された国内で唯一の住宅金融専門の政府系金融機関。ヤンゴン管区のシュエリンバン地区の物件に対して、50億チャット(2.8百万米ドル)の個人向け住宅ローン用の資金を確保している。それ以外の住宅ローン用資金の確保については不明である。民間金融機関においても、住宅ローンは扱われているが、実質的には商品として成り立っておらず、民間金融機関から住宅ローンはほとんど供給されていない状況である。(2015年時点)<sup>36</sup>

<sup>29</sup> インドネシア中央銀行「OUTSTANDING OF LOAN/CREDITS IN RUPIAH AND FOREIGN CURRENCY OF COMMERCIAL」

<sup>30</sup> カンボジア中央銀行「Annual Report 2019」

<sup>31</sup> タイ不動産情報センター「Annual Report 2020」

<sup>32</sup> BANGKO SENTRAL NG PILIPINAS「Statistics」

<sup>33</sup> The Asian Banker「Vietnam's retail loan market to reach \$145 billion by 2020」の数値から推計

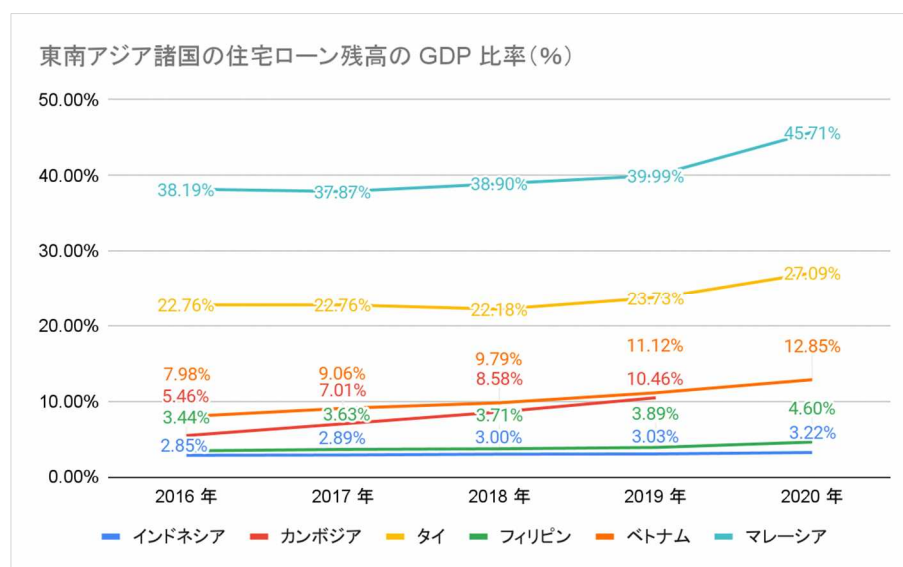
<sup>34</sup> マレーシア中央銀行「Monthly Highlights and Statistics」

<sup>35</sup> 世界銀行「Official exchange rate」

<sup>36</sup> 住宅支援金融機構「ミャンマーの住宅事情と住宅金融市場について」p43

ミャンマー中央銀行は 2019 年 1 月 16 日、民間銀行が行う住宅ローンに関して総量規制を行うと発表した。The Voice 紙が伝えたもので、発表によると、民間銀行が行っている返済期間が 3 年以上の住宅ローンについては、各民間銀行の総融資額の 5% を超えてはならないと規制している。<sup>37</sup>

住宅ローン貸出残高の GDP 比率(住宅ローン貸出残高/名目 GDP)についても、2020 年時点でタイが 27.09%、マレーシアが 45.71% と高い水準にある。また、カンボジアとベトナムも急速に住宅ローン残高が拡大していることから、近年は GDP 比で 10% 台を記録している。インドネシアとフィリピンの住宅ローン残高の GDP 比率は各々 3% 前後と 4% 前後の水準となっている。



出典: 世界銀行のデータを基に作成

図 1.12 東南アジア諸国の住宅ローン残高の GDP 比率<sup>38</sup>

※フィリピンは民間銀行の住宅ローン貸出残高のみ含まれるなど国により含まれる数字に違いがある。

<sup>37</sup> MYANMAR JAPON「中央銀行、民間銀行の住宅ローンに総量規制」

<sup>38</sup> 世界銀行「GDP (current US\$)」

## 1.5 政府の住宅供給に関する基本方針または計画

東南アジア諸国における各国の住宅供給基本方針・計画は下表の通りとなっている。

表 1.8 政府の住宅供給に関する基本方針または計画

|                        | インドネシア                                                                                                                                             | カンボジア                                                              | タイ                                                                                                        | フィリピン                                                                                                                                                                                                          | ベトナム                                                                                                                                                               | マレーシア                                                                                                                           | ミャンマー                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅<br>関<br>連<br>政<br>策 | 長期国家開発計画<br>( RPJPN ) 2005 - 2<br>025、中期開発戦略<br>( RPJMN ) 2020 - 2<br>024、インドネシア経<br>済開発加速・拡大マ<br>スタープラン (<br>MP3EI ) 2011 - 2025<br><sup>39</sup> | 「国家住宅政策」 <sup>40</sup><br>「国家戦略開発計画<br>2019 - 2023」。 <sup>41</sup> | 「国家住宅戦略 20 ヶ<br>年計画 ( 2017 - 203<br>6 ) 」 <sup>42</sup> 、第 12 次国家<br>経済社会開発計画に<br>おける「住宅開発」 <sup>43</sup> | 長期政策ビジョン「ア<br>ンビション・ナティン 2<br>040 」 <sup>44</sup> 、中期計画と<br>なるフィリピン開発計<br>画 ( 2017 - 2022 ) <sup>45</sup> 、<br>「全国都市開発及び<br>住宅枠組み 2017 - 2<br>022 」 <sup>46</sup> 、「 Build Build<br>Build プログラム」 <sup>47</sup> | 社会・経済開発政策<br>文書として「社会経済<br>発展 10 カ年戦略」<br><sup>48</sup> 、「 5 カ年計画」、<br>「国家住宅開発戦略」<br><sup>49</sup><br>これらは共産党大会<br>で採択された共産党<br>文書であり社会経済<br>開発に関する指針を<br>示す文書である。 | 「第 12 次マレーシア<br>計画 2021 - 2025 」 <sup>50</sup><br>、「国家住宅政策 201<br>8 - 2025 」、「アフー<br>ダブル住宅政策」、<br>「民間不動産開発政<br>策」 <sup>51</sup> | 国家住宅政策や住宅<br>開発戦略、住宅金融<br>システムの方針・戦<br>略を策定しているが<br>文書はない。 <sup>52</sup><br>また、同局では国際<br>協力機構 ( JICA ) の<br>協力でダウェイやモ<br>ンユワ、マグウェなど<br>の都市計画マスター<br>プランの策定も進め<br>ている。( 2016 年時<br>点 ) <sup>53</sup> |

<sup>39</sup> Indonesia Investments 「Government Development Plans of Indonesia 」

<sup>40</sup> カンボジア国土管理都市計画建設省「国家住宅政策」

<sup>41</sup> Open Development Cambodia 「NATIONAL STRATEGIC DEVELOPMENT PLAN 2019-2023 」

<sup>42</sup> 住宅金融支援機構「タイ王国における住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査」

<sup>43</sup> One Planet Network 「THE TWELFTH NATIONAL ECONOMIC AND SOCIAL DEVELOPMENT PLAN ( 2017 - 2021 ) 」

<sup>44</sup> フィリピン国家経済開発庁「アンビション・ナティン 2040 」

<sup>45</sup> フィリピン国家経済開発庁「Philippine Development Plan 2017 - 2022 」

<sup>46</sup> フィリピン人間居住・都市開発局「NATIONAL URBAN DEVELOPMENT AND HOUSING FRAMEWORK 2017 2022 」

<sup>47</sup> Bases Conversion and Development Authority 「Build Build Build プログラム」

<sup>48</sup> ベトナム政府「社会経済発展 10 カ年戦略 2021 - 2030 」

<sup>49</sup> 国際協力機構「ベトナム国 住宅セクター基礎情報収集・確認調査」

<sup>50</sup> マレーシア首相府経済計画ユニット「第 12 次マレーシア計画」

<sup>51</sup> マレーシア住宅・地方政府省「国家住宅政策 2018 - 2025 」

<sup>52</sup> 国土交通省「ミャンマー不動産関連情報」

<sup>53</sup> ミャンマー建設省都市住宅開発局

|                  |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                    |                                                                                                                                          |                                                                                        |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 策<br>定<br>省<br>庁 | 国家開発企画庁                                                                                                                                       | 国土管理都市計画建設省                                                                                                                                                                                                                                                       | タイ社会開発・人間安全保障省<br>国家経済社会開発委員会 (NESDB)                                                              | フィリピン国家経済開発庁<br>人間居住・都市開発局                                                                                                               | 計画・投資省(文書作成機関)<br>建設省                                                                  | 首相府の経済計画ユニット<br>住宅・地方政府省                                                  | 建設省の都市住宅開発局                                                                                                                                                                                                                                      |
| 策<br>定<br>年      | 2007年、2010 年、2011 年                                                                                                                           | 2014 年、2018 年                                                                                                                                                                                                                                                     | 2016 年                                                                                             | 2015年、2017年                                                                                                                              | 2011 年                                                                                 | 2021年                                                                     | 情報なし                                                                                                                                                                                                                                             |
| 供<br>給<br>目<br>標 | 2020 年までに住宅需要は 3,000 万戸に達し、年間需要は 120 万戸に達すると推定されている。2015 年より「100 万戸住宅プログラム」を展開しており、同プログラムによる 2020 年の供給戸数は、12 月初旬で約 78 万戸となっている。 <sup>54</sup> | 国勢調査によると、2030 年までに人口は 1,800 万人を超え、110 万戸以上の新築住宅が必要となる可能性が「国家住宅政策」で示されている。国土管理都市計画建設省は、2030 年までにプノンペンでは約 5.2 万戸の建設が必要と予測しており、2017 年に経済財務省はプノンペン及び周辺 20 km 以内において価格帯が 1.5 万～3 万ドルの住宅建設を進める住宅政策を策定した。 <sup>55</sup><br>国家目標では、特に低所得世帯に対するアフォーダブル住宅需要へ対応するとされているが、具体的 | 2036 年までの 20 カ年の住宅建設・改築戸数目標を下記のように設定している。<br>高所得者用住宅: 84.3 万戸、中所得者用住宅: 148.2 万戸、低所得者用住宅: 218.6 万戸。 | 2016 年までの中期計画では 87 万 967 戸の住宅直接供給を目標としていたが、達成できたのは 73 万 181 戸(達成率は 83%)である。2017 年から 2022 年までの開発計画では、同期間中に 679 万 6,910 戸の住宅が必要になると推計している。 | 建設省においては、国家住宅開発戦略にて 2021 年から 2030 年の間に、1,190 万戸に相当する 10 億 3,200 万平方メートルの開発・改修を目標としている。 | 国内では貧困層と中流層を対象としたアフォーダブル住宅の建設を重視しており、2021 年～2025 年の期間中に 50 万戸が建設される予定である。 | 2016 年 12 月のヤンゴン都市圏開発マスタープランにおいては、都市圏人口が 2014 年の 554 万人から 2040 年には 1,080 万人に増加するという推計から、2040 年には新たに約 120 万戸の住宅供給が必要とされている。都市住宅開発局は、2016 年から 2020 年の 5 年間で政府供給により約 3,600 万戸の低中所得者向け住宅を建設するとともに、2030 年までに全国で 100 万戸の住宅を供給する計画を有している。 <sup>56</sup> |

<sup>54</sup> National Development Planning Agency「LONG-TERM NATIONAL DEVELOPMENT PLAN OF 2005-2025」

<sup>55</sup> 国土交通省「カンボジア不動産関連情報」

<sup>56</sup> ミャンマー建設省都市住宅開発局

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | な数字目標は出ていない。                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                   |
| 主<br>な<br>施<br>策 | <p>RPJPN では、政府政策としてはスラムのない都市形成のため、住宅価格引き下げ努力(税、土地関連改革など)、住宅補助金改革、経済界が住宅供給に直接参加できる優遇措置奨励、住宅マイクロクレジット提供が策定されている。また、長期的で持続可能且つ効率的な住宅融資システムが必要としている。<sup>57</sup></p> <p>公共事業公営住宅省は RPJMN において、「アフォーダブル住宅を占める世帯」を 2018 年の 54.1% から 2024 年には 70% へ引き上げ、GDP に対する住宅ローン比率を 2017 年の 2.9% から 2024 年に 4% とする目標が設定されている。<sup>58</sup></p> | <p>国家戦略開発計画においては、アフォーダブル住宅開発向け国家プログラムに従い、低中所得及び脆弱な人々への賃貸及び販売用住宅ユニットの建設を促進し、アフォーダブル住宅の開発向けインセンティブ政策を導入するとあるが、具体的な内容は示されていない。</p> | <p>国家住宅戦略では、住宅基準・環境・金融及び住宅ローンの改善に焦点を当てた住宅供給を促進し、持続可能なコミュニティ形成を目標としている。また、「2036 年に全ての人に住宅と質の高い生活」を供給することをビジョンとしている。また、計画は 4 つのフェーズ(各 5 年間)に分けられ、且つ高・中・低所得者に分類した上で 20 ヶ年の住宅建設・改築戸数を設定している。</p> | <p>都市化率は 2050 年までに 56% に達すると推計されており、都市部の限られた土地においてアフォーダブル住宅を供給することを優先視している。</p> <p>また、フィリピン住宅公団(NHA:National Housing Authority)、SHFC コミュニティ主導のシェルタープログラム、Pag-IBIG の融資プログラムを通じて、155 万 8,711 世帯へ直接住宅支援を提供することを目標としている。</p> <p>「Build Build Build プログラム」では、2016 年から 2022 年の期間中に約 8 兆ペソ(1666 億 209 万米ドル)を投じて首都圏交通網や空港等の整備を行う計画としており、新都市整備</p> | <p>国家住宅開発戦略では、全ての国民がアフォーダブル住宅を入手できる安定した住宅市場を国が提供し支援すると規定されている。</p> <p>現在の社会住宅プログラムとして、都市部の貧困者・低所得者向け住宅開発プログラム、労働者・産業労働者のための住宅開発ゾーン、学生向け住宅プログラム、農村地域の貧困層向け住宅支援プログラムが実施されている。<sup>59</sup></p> <p>都市部における一人当たりの居住面積増加を目指しており、2025 年までに 27 平方メートル、2030 年までに 30 平方メートルとすることとしている。本計画は、2021</p> | <p>低所得層及び中間層の住宅購入促進のため、計画では住宅融資スキーム改善や若者向け住宅スキームなどが政策に組み込まれている。</p> <p>国家住宅政策では、5 つのフォーカスと 16 の戦略、57 のアクションプランで構成されており以下を目的としている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部門の枠組みを提供</li> <li>・契約管理における住宅セクターの役割強化</li> <li>・資格ある世帯へ住宅供給することを確実とする</li> <li>・所有と賃貸を通じて、住宅への世帯アクセスの多様化を奨励</li> </ul> | <p>都市住宅開発局の方針においては、地域・州においてアフォーダブル住宅を土地の利用可能性に応じて導入するとしている。また、ダウエイ経済特区では、関係省庁の協力で「グリーン &amp; スマートシティニュータウン計画」が進められている。(2018 年時点)<sup>61</sup></p> |

<sup>57</sup> インドネシア公共事業公営住宅省「Rencana STRATEGIS TAHUN 2020 – 2024」

<sup>58</sup> インドネシア財務省「The One Million Houses Program Has Reached 777,708 Units」

<sup>59</sup> ベトナム社会科学学院「ベトナムの社会住宅政策」

<sup>61</sup> 日本外務省「政策評価法に基づく事前評価書(住宅金融拡充計画)」

|  |  |  |  |                                                              |                                                                                 |                                    |  |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--|
|  |  |  |  | 「ニュークラークシ<br>ティ」開発ではクラーク<br>旧米空軍基地跡を利用<br>した住宅開発が含ま<br>れている。 | 年第 4 四半期に最<br>終決定される予定の<br>「国家住宅開発戦略<br>2021 - 2030 」に組み<br>込まれる。 <sup>60</sup> | ・高品質なアフォーダ<br>ブル住宅のメンテナ<br>ンス提供を強化 |  |
|--|--|--|--|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--|

## 1.6 住宅事業・住宅金融に係る参入規制・許認可

住宅事業・住宅金融に係る参入規制・許認可は下表の通りとなっている。

表 1.9 住宅事業・住宅金融に係る参入規制・許認可

|       | インドネシア                                                                                                                                        | カンボジア                                                                                                                                     | タイ                                                                    | フィリピン                                                                                                                              | ベトナム                                                                           | マレーシア                                                                                                                               | ミャンマー                                                              |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 関係法令  | 会社法、投資法、ネ<br>ガティブリスト(2016<br>年大統領令第 44<br>号)、一般事業法人<br>に対する外貨建対外<br>債務に関する規制<br>(中銀通達<br>16/20/PBI/2014)、<br>農業基本法(通称:土<br>地基本法、1960 年制<br>定) | 投資法、州・特別市<br>投資小委員会の設立<br>に関する政令、改正<br>投資法施行に関する<br>政令 No.111、民法、<br>民法適用法、会社<br>法、破産法、土地法、<br>コンセッション法、汚<br>職防止法、商業規則<br>と商業登記に関する<br>法律 | 投資奨励法、外国人<br>事業法、外国人の就<br>労に関する規制、タイ<br>工業団地公社法、工<br>場法、土地法、公開<br>会社法 | オムニバス投資法、<br>外国投資法、フィリ<br>ピン共和国憲法、アン<br>チ・ダミー法、フィリ<br>ピン共和国民法、外国<br>人投資家による私有<br>地長期リースに関す<br>る法律、コンドミニ<br>アム法、フィリピン会<br>社法、建設業免許法 | 投資法、企業法、競<br>争法、汚職防止対策<br>法、外国貿易管理<br>法、政令143号、政令<br>09号<br>、電気法、信用機関<br>法、土地法 | 連邦憲法、1965年会<br>社法、1961年パート<br>ナーシップ法、1967<br>年破産法<br>2007年資本市場、<br>サービス法、1950年<br>契約法、全国土地<br>法、2010年競争法<br>、2009年マレーシア<br>腐敗防止委員会法 | 会社法、投資法、経<br>済特区法、工場法、<br>店舗及び商業施設法                                |
| 外資の定義 | 外国人、外国企業、<br>外国政府機関がイン<br>ドネシアで事業を行う<br>(収入源や利益を得<br>ることを意味する)た                                                                               | 外国人または外国法<br>人が51%以上の出資<br>を行っている場合に<br>は、当該現地法人は<br>「外国法人」、51%未                                                                          | 1999 年外国企業法<br>第 4 条では、外国人<br>を以下のように定義<br>している。                      | 外資の定義が示され<br>ていないが、1999 年<br>外国投資法にて内国<br>法人が規定されてい<br>る。                                                                          | 2015 年 7 月 1 日に<br>改正された投資法に<br>よると、以下の場合<br>は外国人投資家に適                         | 2016 年会社法にお<br>いては、外資企業の<br>定義は示されていな<br>かった。                                                                                       | 2017 年 1 月に発表<br>されたミャンマー会<br>社法では、外資企業<br>とは連邦内で設立さ<br>れた企業で、海外の企 |

<sup>60</sup> ベトナム建設省「プレスリリース(2021 年 10 月 16 日)」

|  |                                                                                                                        |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                          |                                                                                     |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>めの法人は「外国企業が投資する会社」とされており、100%外国人が所有、或は部分的に外国人が所有していても構わない。ただし、最低でも100億ルピア(71.7万米ドル)の払込資本が必要となっている。<sup>62</sup></p> | <p>満の場合には「内国法人」と定義される(会社法101条、283条)。<sup>63</sup></p> | <p>(1)タイ国籍を持たない自然人。<br/>(2)タイで登記されていない法人。タイで登記された以下の法人。<br/>上記(1)又は(2)、或は上記(1)又は(2)が50%以上を保有する法人が、その資本の50%以上を保有する法人<br/>パートナーが上記(1)である有限パートナーシップ又は登記された普通パートナーシップ<br/>上記(1)、(2)、(3)の自然人又は法人が、その資本の50%以上を保有するタイ国内で登記された法人。<sup>64</sup></p> | <p>同法によると、フィリピン国民が100%所有する国内団体、フィリピン法に基づいて組織された会社で、発行済みの資本金及び議決権を有する資本金の60%以上がフィリピン国民により所有・保有されていることなどとされている。<sup>65</sup></p> | <p>用される投資手続きが必要とされている。<br/>A) 実払資本の51%以上を外国人投資家が保有、又はパートナーシップでジェネラルパートナーの過半数が外国人である企業等<br/>B) (A)で定義した企業等が実払資本の51%以上を保有する企業等外国人投資家<br/>C) (A)の企業等が実払資本の51%以上を保有する企業等<sup>66</sup></p> | <p>ただ、外国企業の進出形態としては、マレーシア会社法により設立される現地法人、外国で設立された法人のマレーシア支店、駐在員事務所・地域事務所がある。<br/>原則、民間企業に対する外国資本の出資比率は、所轄官庁のライセンスや許認可に付与された出資条件によって決まる。<sup>67</sup></p> | <p>業又はその他の外国人(又はそれらの組み合わせ)が、直接的又は間接的に35%を超える所有権を所有又は支配していることを意味する。<sup>68</sup></p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>62</sup> Indonesia Investments 「 Foreign Company ( PT PMA ) 」

<sup>63</sup> 日本貿易振興機構「カンボジア会社設立マニュアル」

<sup>64</sup> タイ投資委員会「 Foreign Business Act of 1999 and Activities Restricted to Thai Nationals 」

<sup>65</sup> Bangko Sentral ng Pilipinas「 REPUBLIC ACT No. 10641 」

Lawphil 「 Foreign Investments Act of 1991 」

<sup>66</sup> Lawphil 「 Foreign Investments Act of 1991 」

<sup>67</sup> Companies Commission of Malaysia 「 Company Act 2016 」

日本貿易振興機構「外国企業の会社設立手続き・必要書類」

日本貿易振興機構「マレーシア:外資に関する規制」

<sup>68</sup> Myanmar Investment Commission 「 Myanmar Company Law 」

|       |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産開発 | <p>建設業許可制度があり、現地法人は国内建設会社とみなされ、建設業振興委員会への登録及び地方府の建設業許可取得が必要となる。不動産開発業(開発物件売買含む)や不動産管理業については、外資規制は存在しない。一方、不動産仲介業は内国法人 100% のみ許容されており、外資は一切出資できない。建設施工・コンサル業については原則として外資の上限が 67% までとされ、且つ工事金額が一定金額以上でなければならぬ等の追加的な条件を充足する必要がある。<sup>69</sup></p> | <p>建設分野で外国投資に関する規制はなく、プロジェクト毎に「適格投資プロジェクト」をカンボジア開発評議会又は州・特別市投資小委員会から取得することで、自動的に投資優遇措置を受けられる。外国企業が現地で建設事業を行う場合、外資 100% 企業、合弁企業、支店、いずれかの法人形態の設立によって受注が可能である。ただ、5,000 万米ドルを超える投資プロジェクトなどについては、カンボジア開発評議会は閣僚評議会の許可を得なければならない。<sup>70</sup></p> | <p>「1999 年外国人事業法」では、外国人による土地取引業は一切禁止され、外国人が建設業や仲介業、その他サービス業に該当する事業を営むには、原則として商務省事業開発局長の許可を取得する必要がある、不動産開発業もその具体的内容に応じて個別に確認が必要となる。建設業は規制対象業種の一つとされているが、外国人投資が 5 億バート(1661.2 万米ドル)以上で特殊な技能を要する建設は除外される。民間工事案件は、外資の出資比率が 49% 以下の現地法人設立を必要としている。<sup>71</sup></p> | <p>不動産開発業自体に対する外資規制は存在しない。建設業については、外国企業は一定規模以上のプロジェクトを対象とする一般建設業の免許について、10 億ペソ(2082.5 万米ドル)以上の資本を有する場合のみ取得することが可能となっている。また、フィリピン国内市場を対象とした不動産関連事業を行う場合は、払込資本金額を 20 万米ドル以上とするか、フィリピン国民の出資割合を 60% 以上とする必要がある。また、フィリピンの不動産開発は、国、州政府、市政府によって規制されており、土地の開発、利用、管理を規定する包括的</p> | <p>投資法上、不動産事業は条件付投資分野とされている。2015 年 7 月から施行されている不動産事業法は、以下を外国投資企業に解放している。販売又は賃貸用の建物の建設<br/>サブリース用の建物の賃借<br/>販売又は賃貸用の建物建設プロジェクトに紐づく土地所有権の譲受け<br/>不動産サービス業(不動産仲介業を含む)<br/>これらの事業については外資出資比率の制約はなく、100% 外資の外国投資企業によって建設業を営むことが可能。ただし、既存建物を取得して賃貸・転売を行う事</p> | <p>土地の「取得・利用」にかかる外資規制を除き、不動産開発業に関する外資規制は存しない。他方で、不動産管理業や不動産仲介業については、不動産評価人、鑑定士及び仲介業者法の制約があり、マレーシア市民による過半数の資本参加を必要としている。建設業については、外資による出資割合が 30% 超の場合、「外国法人」と分類されてプロジェクト単位での建設業登録を要求されるほか、政府調達工事に関しては現地資本・ブミプトラ資本による一定の出資割合を条件とするライセンスを取得する必要がある。</p> | <p>2016 年 10 月に投資法が制定されており、不動産開発事業については土地の長期での利用が必要であるため、外国資本はマンマー投資委員会(MIC)の許可及び是認を受ける必要がある。<sup>76</sup>その条件として内国法人との合弁が必要となる可能性が高い。不動産開発事業の投資金額が一定金額を超える場合には、不動産利用権の取得態様にかかわらず、MIC の許可が必要となる。建設業については、会社法上の営業許可を取得する必要があるが、特段の外資規制は存在しない。不動産仲介について</p> |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>69</sup> 国土交通省「インドネシア建設業関連外資規制」  
三菱東京 UFJ 銀行「アジア新興国の不動産法制」

<sup>70</sup> 国土交通省「カンボジア建設業関連外資規制」  
三菱東京 UFJ 銀行「アジア新興国の不動産法制」

<sup>71</sup> 国土交通省「タイ建設業関連外資規制」

<sup>76</sup> 駐日ミャンマー大使館・東京「ミャンマー投資法」  
三菱東京 UFJ 銀行「アジア新興国の不動産法制」

|     |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | な土地利用計画を作成することが義務付けられている(共和国法 11201 号)。 <sup>72 73</sup>                                                                                                                                                                                                                                          | 業については内国法人のみに認められている。 <sup>74 75</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                            | は、現段階では特段の規制は存在しない。                                                                                                                                                                                                                                            |
| 建設業 | 建設業許可制度があり、現地法人は国内建設会社とみなされ、建設業振興委員会への登録及び地方府県の建設業許可取得が必要となる。駐在員事務所と現地法人のみ設立可能で、支店の設立は認められていない。駐在員事務所が建設工事を受注する場合、公共事業省より建設業ライセンスを取得する必要があり、インドネシア国内の現地法人とJVを組むことが必要。パートナーとなる国内建設サービス会社の条件は、事業体証明、建設事業許可を有し、大規模事業者に分類されている、インドネシア資本100%の株式会社(PT)とされた。また、 | 建設分野で外国投資に関する規制はない。プロジェクト毎に「適格投資プロジェクト(QIP: Qualified Investment Project)」を所管機関から取得すれば、自動的に投資優遇措置を受けられる。所管省庁はカンボジア開発評議会(CDC)または州・特別市投資小委員会。QIPは、当該資格や専門性がカンボジア国内で得られない場合には、管理者、技術者、熟練作業員として外国人を雇用するためのビザや労働許可を認めている。また、QIPの適用があるのは、現地法人の形態だけでなく、その他の進出形態においては適用されない。駐在員事務所は、 | 建設業は外国人事業法(Foreign Business Act B.E.2542(1999))において、外国企業参入において制限を受けている。ただし、外国人投資が5億バーツ(1661.2万米ドル)以上で特殊な技能を要する建設(インフラ、通信等)、その他の他の省令で規定された建設業は除外される。また、タイ投資委員会(BOI)の奨励を受けない限り、外国資本は49%までしか投資できない。建設業以外に、規制業種は他に下記が定められている。<br>・タイ人に外国人との競争準備がまだ整っていない事業(建築設計サービス含む)<br>・外国人の最低資本が | 貿易産業省管轄のフィリピン建設業許可委員会(PCAB: Philippine Contractors Accreditation Board)から建設業許可を取得しなければならない。許可には、国内法人(国内資本60%以上)に発行される通常認可(Regular License)と、外国法人(外資40%以上)を対象に国際入札案件のように発行される特別認可(Special License)の2種類がある。株式会社として国内で活動を行う外国法人は、証券取引委員会(SEC: Securities and Exchange Commission)への登録が必要。払込資本金10億ペソ以 | 日本の建設業法のように建設業許可制度はない。外国建設会社による個別建設契約許可(「首相決定87号2004年」)外国建設会社は、(現地法人や支店を作らずとも)個別建設案件ごとに、ベトナム国家機関から契約許可(Contracting license)を取得した場合には建設工事をを行うことができる(同決定3条)。入札によって工事を受注した場合でも必要とされる。許可の条件として、全体的場合に、ベトナム建設会社と提携(Partnership)を組むか、ベトナム建設会社を下請けとして採用しなければならない。(政令4条)建設会社の登録制度 | 水、エネルギー・電力供給、放送、防衛、保安等国家権益に関わる事業において、外資参入を30%または49%までに制限している。外国の建設企業の規制や禁止はないが、外国法人として Construction Industry Development Board Malaysia(CIDB)に登録する義務がある。登録は、外国法人登録と国内法人登録に大別される。外国資本30%超の現地法人、外国法人の支店は外国コントラクターとなる。マレーシア資本70%以上の現地法人または、ASEAN資本51%以下およびマレーシア資本49%以上の現地法人はローカルコントラクターとして登録さ | 2017年4月10日投資規制業種通達において、「連邦政府のみが実施するものとされている投資活動」9業種、「外国投資家による実施が許されない投資活動」12業種、「ミャンマー国民又はミャンマー国民が有する事業体との間の合弁投資の形でのみ外国投資が認められる投資活動」22業種、「関連省庁からの承認を受けることにより許される投資活動」126業種の合計169業種が規制あるいは禁止業種として規定されている。これには下記が含まれる。<br>・建設省が管理する道路及びすべての並列する新規車線、迂回路、これらの道路につな |

<sup>72</sup> Lawphil 「REPUBLIC ACT No. 11201」

<sup>73</sup> Law Business Research 「The Real Estate Law Review: Philippines」

<sup>74</sup> 三菱東京UFJ銀行「アジア新興国の不動産法制」

<sup>75</sup> 国際協力機構「ベトナム不動産事業法」

三菱東京UFJ銀行「アジア新興国の不動産法制」

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>「公共事業省規則 No. 10/PRT/M/2014、外国企業建設に関するガイドライン」において、駐在員事務所のステータスでの工事規模はRP100bil以上の工事に限定されることとなった。</p> <p>現地法人の場合は、インドネシア企業との合弁、または外資出資のいずれかを選択可能。ただし、公共事業の実施については、事業分野や規模に応じて外資の出資比率が制限される(高度な技術を用いた、または大規模については外資比率67%以下)。また、「National Construction Service Development Board(L PJK) no.10 Year2013」において、現地法人については、クラスにより施工可能金額に制限がある旨規定されている。また、工事の設計・監督については、RP10bil以上の工事に限定される。</p> | <p>国内で建設活動などを行うことは認められていない。</p> <p>外国企業(および外国人)は、カンボジアの土地を所有することはできない。土地を所有して事業を行う場合にはカンボジア企業との合弁企業を設立する必要がある、その場合の外資企業の資本の持分は、49%以下とされている。<sup>78</sup></p> | <p>5億バーツ(1661.2万米ドル)以上の、特別な工具、機械、技術、専門性を使用しなければならない公衆への基礎サービスとなる公共施設、通信施設の建設以外の、建設業据付サービス、メンテナンスサービス、修理サービスも規制業種に該当し、規制対象となる。<sup>79</sup></p> | <p>上を5年間保持するなどの要件を満たせば、外資100%の現地法人に通常認可が付与される。建設だけでなく、空調などの設備業者もPCAB免許が必要。</p> <p>また、建設業許可委員会(PCAB: Philippine Contractors Accreditation Board)の決定の下、2015年に建設業許可法の改正が行われ、新たに「注釈付き通常認可(Regular License with Annotation)」が導入された。同認可は、フィリピンで設立された企業が外国資本の有無にかかわらず、特定の種類の建設プロジェクトに定期的に従事することを認めるものである。ただし、取得条件として正式に内国法人として設立され、少なくとも10億ペソの資本金を現金で所有していること、外資企業の場合はプロジェクトが契約金額50億ペソ(約1億ドル)</p> | <p>は、2000年までは地方行政機関や地方人民委員会の管轄で採用されていたが、同年の行政改革によって廃止され、現在は企業全般を対象とする登録制度のみが施行されている。(2005年企業法等による)</p> <p>2020年6月17日、ベトナム国会は建設法の改正に関する法律第62/2020/QH14号(以下「改正建設法」)を可決。改正建設法は2021年1月1日から施行され、現行の2014年6月18日付建設法第50/2014/QH13号を補足・改正する。改正建設法は、建設事業に関する許認可手続きを明確化・簡略化するとともに、投資形態(民間投資、官民連携(PPP)、公共投資など)ごとに規制手続きを区別している。建築主は着工前に管轄する政府機関の建築許可証を取得しなければならない。建築許</p> | <p>れる。</p> <p>建設業・関連エンジニアリングサービスは、サービス自由化の対象外として、市場アクセス、内国民待遇、経営幹部および取締役に対する国籍制限禁止の義務が留保条項とされている。</p> <p>建設業は自国の重要産業として位置づけられており、国内業者の育成や保護を行う観点から、ブミプトラ政策と呼ばれる制度設計を行っている。政府調達建設事業の総額の30%はブミプトラ企業に割り当てられる。</p> <p>そのため、建設業登録制度において外資制限があり、自国資本の比率が大きいと優位になるように規定されている。民間発注事業も政府発注事業も、建設事業の範囲は制限が規定される。外国建設企業が受けられる政府発注事業の範囲は下記</p> | <p>る連結部の建設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高架高速道路、トンネル、内環状道路、外環状道路、インターチェンジ、地下道、立体交差、高架設備、半地下道及び水中トンネルの建設</li> <li>・180 フィート以上の橋の建設</li> <li>・橋の建設に関わる資材(PC スtrand、PC バr、いかり、鉄骨、バリーフレーム、鋼製トラス、補強セメントコンクリート、プレストレスコンクリート等)の製造及び国内流通</li> <li>・100エーカー以上の都市開発計画</li> <li>・計50,000㎡床面積以上の工業団地に関係する公営住宅及び手頃な価格の公営住宅の建設及びマーケティング</li> <li>・ネピドー、ヤンゴン、マングレーを除く、管区及び州の州都における4エーカーを超える都市再開発</li> <li>・新しい市や町の開発</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>78</sup> 国土交通省「カンボジアー建設業に関する外資規制等」

<sup>79</sup> 国土交通省「タイー建設業に関する外資規制等」

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>小規模会社 RP2.5 bilまで<br/>中規模会社 RP50 bilまで<br/>大規模会社 RP50 bil以上</p> <p>インドネシア公共事業省は、建設・設備工事関係の会社が保有する「事業体認証(SBU)」の更新に当たり、外資系企業に対して、内資の建設会社(最高水準のB2クラス)との合併会社化、およびその際の株式出資比率を最新のネガティブリスト規制に合わせ、外資最高67%までに制限することを要求しており、建設・設備工事などに携わる日系企業は今後、事業を存続するために、現在保有するSBUの有効期限内に、これらの合併義務を満たす必要が生じている。SBUの発行手続きなどを担う国家建設サービス開発協</p> |  |  | <p>以上の建物建設か、契約金額が30億(ペソ6,000万ドル)以上の(基礎インフラ建設)」のみに限られる。</p> <p>外資40%以上の外国法人は、特別認可を取得することにより、国際入札が行われるプロジェクトに参入可能。</p> <p>外資25～40%の現地法人は、通常認可を取得することにより、国際入札が行われるプロジェクト及び現地民間工事に参入できるが、現地政府調達工事及び国防関連建造物の建設工事には参入できない。</p> <p>外資25%以下の現地法人は、通常認可を取得することにより、現地政府調達工事及び国防関連建造物の建設工事に参入可能。<sup>80</sup></p> | <p>可証を交付する政府機関は、申請プロジェクトの規模等に定められており、地方政府出る省や市のほか中央政府(建設省)が直接扱う場合もある。ただし、政府の建設行為、首相承認プロジェクトの建設行為、仮設物、管轄する政府の承認を受けた工業団地や住宅団地内での建設行為等は建築許可証が不要とされている。</p> <p>外国企業が会社(独資、合併)を設立せずに建設案件を請負う場合、建設省、地方人民委員会建設局が発給する請負許可書の取得が必要。<sup>81</sup></p> | <p>の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ODA事業で資金融資先から国際入札を条件とされている案件</li> <li>・自国の建設業者には遂行できない案件</li> <li>・外国企業に開放している金額規模で大規模な案件</li> </ul> <p>また、公共工事の入札に関しては、外資比率でさらに制限がある。外資100%の場合には元請として参加できない。<sup>82</sup></p> | <p>工事受注に当たっての現地法人設立義務付けはなく、投資企業管理局(DICA: Directorate of Investment and Company Administration)へ登録申請する際、事業項目に建設事業を記述し、営業許可を受けることで支店でも受注は可能である。</p> <p>外資100%での進出は、建設・運営した後、最終的に建物を引き渡すBOT方式(Build operate transfer system)を用いる場合に限られる。そうでなければミャンマー企業との合併会社を設立するのが一般的。</p> <p>現状,DICAへの申請時に事業項目に建設業を記載し、営業許可を受けていれば、設計・施工を含む包括的な建設業を行うことが可能となっている。なお、建設業はサービス業に分類</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>80</sup> 国土交通省「フィリピンー建設業に関する外資規制等」

<sup>81</sup> 国土交通省「ベトナムー建設業に関する外資規制等」

<sup>82</sup> 国土交通省「マレーシアー建設業に関する外資規制等」

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>会(LPJK)も、同協会規程17年第3号において、外資系企業に対するSBU登録の条件として、内資企業の合併義務を定めていた。その後、上記法の施行細則として、2019年6月に施行された公共事業大臣規程2019年第9号の施行をきっかけに、公共事業省は、外資系企業を対象に、3年ごとに必要なSBUの再登録の際、合併相手がB2クラスの建設会社でなければ、合併先の変更と出資比率を67%まで下げることが指導し始めた。</p> <p>建設業振興委員会<br/>LPJK規則2014年第10号によると、建設サービスでは、外資参入が可能な工事金額500億ルピア以上に、建設コンサルティングサービスは外資参入が可能な金額として100億ルピア以上と規定されている。<sup>77</sup></p> |  |  |  |  |  | <p>されている。</p> <p>会社法第 27A 条 3 項は、外国会社 (Foreign Company) がミャンマーにおいて継続的に事業を営むためには、営業許可 (Permit to Trade) を取得しなければならない旨を規定している。また、ミャンマー投資委員会 (Myanmar Investment Commission=MIC) を通じた登記手続きと建設ライセンスを取得するのが正規のプロセスとされる。インフラ関連の建設に関わる規定として、「橋脚、高速道路、地下鉄網などの鉄道・道路網の建設 (インフラ関係の建設業)」についてはミャンマー資本との合併を条件として認められる。また、「(国内水運に関わる) その他の建設関係の事業及び建築」については国との合併を条件として、かつ、運輸省が</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>77</sup> 国土交通省「インドネシアー建設業に関する外資規制等」

|        |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | らの推薦状を取得することにより認められる。<br>83                                                                                                                                                                                                                                               |
| 不動産開発業 | 不動産事業そのものに対する免許等はないが、扱う不動産や業種によっては、必要となる免許がある。主なライセンスは以下の通り。<br>空間利用ライセンス(Spatial Utilization License)<br>Location Permit(外資系のみ)<br>利用・機能計画ライセンス(コンドミニアム開発)<br>環境ライセンス <sup>84</sup> | 下記投資プロジェクトについては、カンボジア開発評議会は閣僚評議会の許可を得なければならない。<br>・5,000万米ドルを超える投資<br>・政治影響を有する事項を含む場合<br>・環境に対する悪影響が懸念される場合<br>・長期開発戦略を必要とする場合<br>・「建設・所有・譲渡(BOT)」、「建設・所有・運営・譲渡(BOOT)」、「建設・所有・運営(BOO)」または「建設・賃借・譲渡(BLT)」契約に基づくインフラ・プロジェクト<br>・鉱物資源・自然資源の探索と開発 <sup>85</sup> | 不動産開発等に義務付けられた正式な免許制度はない。商務省事業開発局(Department of Business Development, Ministry of Commerce)に事業登録する必要がある。無登録の場合は、罰金、禁固刑などが課される。<br>外国人事業法によれば、「外国人」による土地取引業は一切禁止され、また「外国人」が「建設業」、「仲介業」や「その他サービス業」に該当する事業を営むには、原則として商務省事業開発局長の許可を取得する必要がある。この「その他サービス業」の範囲は広範であり、不動産開発業もその具体的内容に応じて個別に確認が必要で | フィリピンには不動産開発業自体に対する外資規制は存在しない。建設業については、外国企業は、一定規模以上のプロジェクトを対象とする一般建設業の免許について、10億ペソ以上の資本を有する場合のみ取得することが可能である。不動産売買・仲介、不動産に関するコンサルタント、不動産鑑定等は相互主義の考え方がとられており、フィリピン人がこれらの事業を行うことが認められている国の国民のみが、これらの事業を行うことが可能である。なお、フィリピンには、フィリピン国内市場向けの事業一般に対する外資規制が存在するため、フィリピン国内市場を対象とした | 株主に外国企業が含まれる現地法人は、外国投資企業(Foreign Invested Enterprise)に該当する。2013年に改正される以前の土地法では、外国投資企業は割当土地使用権を取得することはできなかったが、改正後の土地法上は、コンドミニアムの建設など販売等用の住宅プロジェクトの場合には取得可能である。これに対し、リース土地使用権は、外国投資企業も一般に取得可能である。なお、ベトナムでは、土地使用権は、当局から許可を受けた個別の開発計画(プロジェクト)に従って利用する必要があり、土地使用権は個別のプロジェクトと紐づいている。そして、プロジェ | また、建設業開発庁(Construction Industry Development Board: CIDB)にForeign Contractorとして登録される建設会社(外国法人のマレーシア支店または外資30%超の現地法人)に関しては、2015年4月1日以降、必要な最低資本が75万リンギとなった。<br>建設工事を実施する際は、Construction Industry Development Board Malaysia (CIDB)への登録が必要。外国資本が30%を超える外国建設企業は、特定の入札への参加を可能にするための登録、特定プロジェクトの受注契約による登録の2段階の手続きがあり、各プロジェクト毎に建設業登録を要求される。登 | 不動産開発事業については、土地の長期での利用が必要であることから、投資法上のMICのEndorsementの取得が必要であり、その条件として内資企業との合弁が必要となる可能性が高い。この場合の外資企業による出資比率については、80%を上限とする見解もあるが、必ずしも確立した扱いは存在せず、MICとの協議次第と考えるのが適切と思われる。これに対して会社法の改正後においては、外資比率が35%以下であれば不動産所有権及び長期賃借が可能となるため、土地の長期利用については特段の許可を要しないことになる。上記に加えて、不動産開発事業の |

<sup>83</sup> 国土交通省「ミャンマー—建設業に関する外資規制等」

<sup>84</sup> 国土交通省「インドネシア—不動産関連情報」

<sup>85</sup> 国土交通省「カンボジア—建設業に関する外資規制等」

|  |  |  |                                               |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--|--|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>あるが、これに該当する場合も多いと思われる。<sup>86 87</sup></p> | <p>不動産関連事業を行う場合には、払込資本金額を200,000米ドル以上とするか、又は、フィリピン国民の出資割合を60%以上とする必要がある。<sup>88</sup></p> | <p>クトの内容に変更が生じる場合、都度、当局の許可が必要となる。したがって、外国投資企業が土地使用权を「取得・利用」することができるのは、外国投資企業が遂行することのできるプロジェクトのために取得等する場合のみであり、そのような意味において、土地使用权の「取得」についての外資規制は、次項で述べる「事業」についての外資規制と密接に結びついている。<sup>89 90</sup></p> | <p>録料の支払いも義務付けられる。<br/>マレーシア政府の投資プロジェクトについては、現地企業、外国建設企業共に、建設会社業務センター（PKK:Pusat Khidmat Kintractor）及び財務省（MOF）に登録しなければならない。<br/>JVまたはコンソーシアムとしてCIDBに登録する場合はプロジェクト単位での登録となる。外国企業は、民間、政府のいずれのプロジェクトにおいても、CIDBから建設工事の実施に必要な登録業者証明書を取得しなければならない。許可の形態は、G 1（20万マレーシア・リンギット（約48,000米ドル）以下の入札）からG 7（無制限）まで7つある。外国企業にとって、より高度な形態のライセン</p> | <p>投資金額が一定金額（具体的な金額は今後投資法施行細則によって決定される）を超える場合には、不動産利用権の取得態様にかかわらずMICの許可が必要となる。また建設業については、会社法上の営業許可を取得する必要があるが、特段の外資規制は存在せず外資100%による進出が可能である。また、不動産の仲介については現段階では特段の規制は存在しないが、今後宅建業法に類似する規制法が制定される可能性がある。<sup>92</sup></p> |
|--|--|--|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>86</sup> 国土交通省「タイ不動産関連情報」

<sup>87</sup> 三菱東京 UFJ 銀行「アジア新興国の不動産法制」

<sup>88</sup> 国土交通省「フィリピン不動産関連情報」

<sup>89</sup> 三菱東京 UFJ 銀行「アジア新興国の不動産法制」

<sup>90</sup> 国土交通省「ベトナムー建設業に関する外資規制等」

<sup>92</sup> 国土交通省「ミャンマー不動産関連情報」

三菱東京 UFJ 銀行「アジア新興国の不動産法制」

|        |                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                        |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                                                                                                                                                    |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>ス取得が困難であり、合併事業やコンソーシアムを通じてマレーシアの建設会社として入札することが多い。比較的小規模なプロジェクトについては、外国企業による建設業許可の取得が可能である。<sup>91</sup></p>                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                        |
| 不動産仲介業 | <p>不動産開発業（開発物件売買含む）や不動産管理業については、外資規制は存在しない。一方、不動産仲介業は内資 100% のみ許容されており、外資は一切出資できない。建設施工・コンサル業については原則として外資の上限が 67% までとされ、且つ工事金額が一定金額以上でなければならない等の追加的な条件を充足する必要がある。<sup>93</sup></p> | <p>すべての不動産鑑定サービス、不動産サービスの提供は、経済財務省（MEF）から事前に事業ライセンス及び専門証明書を取得する必要がある。<sup>94</sup></p> | <p>外国人事業法によれば、「外国人」による土地取引業は一切禁止され、また「外国人」が「建設業」、「仲介業」や「その他サービス業」に該当する事業を営むには、原則として商務省事業開発局長の許可を取得する必要がある。外国人が登録資本金の49%超の株式を保有、外国人株主が全株主の過半数を占める株式会社または公開株式会社、類似したパートナーシップ、財団は土地を所有できる。タイ投</p> | <p>外国企業、および外国人による土地の所有は認められていない。フィリピン共和国憲法に基づき、土地を所有できる主体が、フィリピン国籍を有する個人、および、フィリピン法人（例えば、フィリピン国籍を有する個人またはフィリピン法人が60%以上の資本を所有しているフィリピン法に基づいて設立された法人）に制限されている。不動産業を規制する法律として「不動産サービス業法（RESA）」がある。同法に基づき、不</p> | <p>不動産事業法により外資が可能な不動産事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・販売または賃貸のための建物の建設投資</li> <li>・インフラ付きで土地を賃貸するための土地の造成（工業団地など）</li> <li>・不動産仲介、鑑定、コンサルティングなどの不動産サービス業</li> <li>・転賃のための建物の賃借</li> <li>・オフィスについては、建造済みの建物を購入または賃借して賃貸可能<sup>98</sup></li> </ul> | <p>外資、外国人による不動産取引は可能。不動産の所有に関しては州当局の許可を得て土地の登記を行う必要がある。不動産の取得に関しては、Economic Planning Unit, Prime Minister's Department (EPU) よりガイドラインが発行されている。EPUの承認が必要、かつ取得条件を満たさなければならぬ不動産の概要は下記の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・価値が2,000万リンギ（480万米ドル）以上の不動産を直接取得し、</li> </ul> | <p>投資企業管理局（DICA）から会社法に基づく営業許可を受けていれば、外資であっても不動産仲介業を行うことが可能となっている。ミャンマーには現在、不動産仲介業者のサービスに関する法律が「家主・賃借人法」以外にない。「不動産サービス法」の制定が求められており、法案では不動産仲介業者に必要な技術や機能、義務、説明責任、仲介業者・購入者・販売者それぞれの権利などが盛り込まれる見通し（20</p> |

<sup>91</sup> 国土交通省「マレーシアー建設業に関する外資規制等」

<sup>93</sup> 日本大学経済学部「アジア諸国の不動産取引制度及び不動産流通システムの実態把握に関する調査検討業務」

<sup>94</sup> 国土交通省「カンボジアー不動産関連情報」

<sup>98</sup> 国土交通省「ベトナムー不動産関連情報」

日本貿易振興機構「ベトナム外資に関する規制：各事業分野での規制」

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>資委員会(BOI)奨励企業やタイ工業団地公社(IEAT)認定の工業団地に立地する企業の場合は、外資比率にかかわらず土地取得が可能。</p> <p>なお、外国人による建物の所有は禁じられていないため、外国人が土地を借りた上で、賃貸借契約の規定に従って土地の上に建物を建築して所有することは可能である。</p> <p>タイにおいて事業を行う外国法人は、事業の存続期間中、投資促進法第27条、タイ工業所有権法第44条又は石油法第65条に基づき、投資委員会を通じて土地所有に関する特権及び免除を取得することができる。この免除は多額の投資を条件とし、事業期間に限定される。<sup>95</sup></p> | <p>不動産サービス業の資格認定登録制度が創設されている。</p> <p>資格認定区分としては、不動産仲介業者、不動産評価士、不動産コンサルタントがある。</p> <p>この資格認定者の国籍条項は、フィリピン国籍所有者に限定されており、Real Estate Boardの試験に合格した者が認定される。</p> <p>毎年Operation Licenseを更新する必要がある、3年毎にReal Estate Professionalの更新をする必要がある。<sup>96 97</sup></p> | <p>その結果ブミプトラ関係者および/または政府機関が保有する不動産の所有権が希釈化する場合。</p> <p>・非ブミプトラ(外国人含む)の株式取得を通じて不動産の間接的取得によって、非ブミプトラが資産総額の50%超を所有し、その結果ブミプトラ関係者および/または政府機関の所有する会社の支配が変化する、かつ不動産の価値が従来より高くなり、2,000万リンギ(480万米ドル)を超える場合。</p> <p>会社の条件として、最低30%のブミプトラ資本が求められる。さらに、マレーシア人が50%超所有する現地会社は10万リンギ(24000米ドル)、外国人や外国企業が50%超所有する現地会社は25万リンギ(6万米ドル)が最低払込資金として必要。</p> | <p>17年11月現在未制定)。</p> <p>ミャンマーでは、不動産譲渡制限法上、外国人による土地の取得・利用が厳しく制限されている。まず、外国人又は外国人が保有する会社による土地の保有が一般的に禁止されており、一株でも外資企業に保有されている会社は、その保有比率にかかわらず、「外国人が保有する会社」として取り扱われる。また土地の利用についても、1年を超えて、外国人に賃貸したり、外国人から賃借することが禁じられている。但し、以上の原則には2つの例外がある。第一に、投資法に基づくEndorsement(是認)手続に基づく申請をミャンマー投資委員会(MIC)に行い、MICからEndorsementを受けることより外国人及び外</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>95</sup> 国土交通省「タイ不動産関連情報」

<sup>96</sup> 国土交通省「フィリピン不動産関連情報」

<sup>97</sup> 三菱東京 UFJ 銀行「アジア新興国の不動産法制」  
REPUBLIC ACT NO. 8556

|  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  | <p>商用ユニットの取得では、下記の場合、EPUへの申請は不要だが、州政府または他の所轄官庁の許可は必要としている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人または外資50%超の現地法人による100万リング(24万米ドル)以上の不動産取得。</li> <li>・100万リング(24万米ドル)以上か5エーカー以上の面積の物件で、商業規模での農業、アグロツーリズム、輸出用の農業、農業関連の工業活動が行われる農業用地の取得。</li> <li>・100万リング(24万米ドル)以上の住居ユニットの不動産取得に関しても、EPUへの申請は不要。</li> </ul> <p>外国人が購入できる不動産は価格が100万リング(24万米ドル)以上の物件に制限され</p> | <p>国が保有する会社であっても最大で50年間の賃借が可能であり、またその期間満了後もMICは10年ごとの更新を認めることが可能である。投資法は2016年10月に制定された法律であるが、Endorsement手続の詳細は2017年4月までに制定される投資法施行細則に定められる予定である。第二に、2017年4月に制定が予定されている新会社法においては外資会社の定義が改められ、外国人が35%を超えて保有する会社のみが外資会社となる。このため、会社法の改正後は外資比率が35%までであれば不動産の保有及び長期賃借が可能となる見込みである。<sup>100</sup></p> |
|--|--|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>100</sup> 国土交通省「ミャンマー不動産関連情報」  
三菱東京 UFJ 銀行「アジア新興国の不動産法制」  
日本貿易振興機構「ミャンマー: 外資に関する規制」  
日本貿易振興機構「ビジネス短信: 外資銀行の参入規制緩和が進む(ミャンマー)」

|     |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                          | る。なお、州あるいは地域によって、別の規制が適用される場合がある。 <sup>99</sup>                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                          |
| 銀行業 | 銀行業及び貸付業については、インドネシア銀行法に基づき、インドネシア中央銀行が規制・ライセンス付与・はく奪・監督を行っていた。2013 年 1 月 1 日以降、金融サービス庁（OJK）が資本市場、保険会社、証券会社及びマルチファイナンス会社への規制を開始し、2014 年 1 月 1 日からは銀行規制の役割も移管されている。OJK は銀行及びノンバンクの金融機関に対する「ワンストップ」の規制組織として設立され、銀行業、資本市場、保険業、及びその他の金融サービスセクターを範囲と | 銀行セクターに関連する法規はカンボジア中央銀行（NBC）が所管する「1999 年銀行業及び金融機関法」に定められており、商業銀行、特殊銀行、駐在員事務所の業務範囲や設立要件が定められている。また、銀行業を営むにあたっての外資出資比率規制は存在せず、外資 100%での設立が可能。銀行を含む金融機関については経営層の適格性要求事項が定められており、NBC による審査が必要となっている。銀行とその他金融機関は、単一の融資先に対する融資率を銀 | タイにおいて事業を営もうとする外国人・外国法人は、適用除外となっているものを除き、外国人事業法に基づいて開業前に外国事業免許を取得する必要がある。2008 年 8 月より金融機関事業法が施行されており、同法では商業銀行、ファイナンス会社、不動産銀行会社を包括している。タイにおける金融機関設立では、タイ中央銀行の勧告に基づく財務大臣の免許を取得する必要がある。また、金融機関は決議権のある払込済みの全株式数の 75%をタイ国籍者が保有 | 2014 年 7 月に共和国法 10641 号が成立し、外国銀行によるフィリピンへの進出が全面的に認められることになった。銀行部門はフィリピン中央銀行が監督機関となっている。さらに、2016 年 7 月には共和国法 10881 号が施行され、ファイナンス会社、貸金業者、証券引受会社及び保険査定業者についての外資出資比率上限規制が撤廃された。改正金融会社法（共和国法 8556 号）では、これらノンバンクの監督・規制業務は証券取引委員会が規制・監督、及び許 | 金融機関や外国銀行支店、外国金融機関・銀行業務を展開する他外国組織のベトナム代表事務所の設立、運営、管理、業務、特別規制、再編、解散を規定する金融機関法 7/2010/QH12、金融機関法 47/2010/QH12 の数々条項の修正・補足法 17/2017/QH12 などがある。金融機関はライセンス発行の一般条件（定款、事業計画案など）に準拠することが求められ、合弁金融機関、100% 外資系金融機関、外国銀行支店では、この一般条件に追加条件が加えられる。金融機 | 金融機関については、2013 年金融サービス法の施行により外資規制が撤廃された。ただし、5%以上の株式を取得する場合には、外資・内国法人にかかわらずマレーシア中央銀行の事前承認が必要とされる。つまり、外資に対する法的規制はなくなったものの、金融分野における外資による企業の設立や資本参加の可否に関しては、マレーシア中央銀行に判断が委ねられることとなった。 <sup>110</sup> 2013 年金融サービス法セクション 10 において、申請者へのライセンス付与はマ | 金融業には商業銀行、投資又は開発銀行、ファイナンス会社、信用組合等が含まれる。国営、民間共同事業、民間の如何を問わず、金融業を興そうとする者は、ミャンマー中央銀行の事前許可を取得しなければならない。外国の金融業者（銀行を含む）が駐在員事務所を開設する場合も中央銀行の事前承認が必要となる。 <sup>112</sup> 子会社ライセンスの金融機関は、2021 年 1 月 1 日より企業向け金融サービスに加え、個人向け金融サービスが提供可能となった。また、2020 |

<sup>99</sup> 国土交通省「マレーシア：不動産関連情報」

日本貿易振興機構「マレーシア：外資に関する規制」

Bank Negara Malaysia「Financial Services Act 2013」

<sup>110</sup> Companies Commission of Malaysia「Company Act 2016」

<sup>112</sup> 日本貿易振興機構「マレーシア：外資に関する規制」

|     |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | している。銀行設立の要件を規定する権限も OJK が持つ。 <sup>101</sup>                                                                                                                                               | 行資産の 20% 以下に保つ必要がある。 <sup>102 103 104</sup>                                                                                                                                  | しなければならないとされている。 <sup>105 106</sup>                                                                                                                 | 認可権限を有する。 <sup>107 108</sup>                                                                                                                                    | 関の監督はベトナム中央銀行となっている。 <sup>109</sup>                                                                                                                                            | レーシア中央銀行が評価を行い、大臣に対してライセンス付与を勧告するとしている。 <sup>111</sup>                                                                                                    | 年 1 月 1 日以降は案件によっては外資の 35% 超の出資が認められている。 <sup>113</sup>                                                                                                   |
| 貸金業 | 金融業については、たとえば、保険会社への外資出資比率は、2018 年 4 月 17 日付政令 2018 年第 14 号 (2020 年 1 月 16 日付政令 2020 年第 3 号で変更) にて 80% までに規制されている。同政令施行時に外資の出資比率が 80% を超えていた非上場保険会社は例外とされるが、その後増資をすることになった場合でも、外資出資比率は元の比率 | 外資参入において資本金比率等の規制はない。主な金融業 (銀行やマイクロファイナンス、リース会社) の監督官庁は、NBC (National Bank of Cambodia) である。銀行業やマイクロファイナンス業の参入には NBC が発行するライセンスが必要となる。マイクロファイナンス機関の開設には、最低資本金 2.5 億リエル (約 71 | 金融機関設立では、タイ中央銀行の勧告に基づく財務大臣の免許を取得する必要がある。また、金融機関は決議権のある払込済みの全株式数の 75% をタイ国籍者が保有しなければならないとされている。金融業に対する規制はないが、外国企業出資比率について、次のように定めている。<br>・外国人事業法の第 1 | 金融業については、特有の規制はない。ただし、外国資本として法人設立に係る SEC への登録は必要である。また、融資 (貸付) を業務とする場合、フィリピン証券取引委員会 (SEC) の事前承認と金融業の監督庁であるフィリピン中央銀行 (BSP) の事前承認をとる必要がある。外国資本が 40% を超える会社については、 | 金融機関の監督官庁はベトナム国家銀行 (State Bank of Vietnam: SBV) であり、参入については、金融業に関するライセンスの取得及び金融業の登録が必要である。2004 年 6 月に与信機関法が改正され、外国金融機関の投資に関し、① 100% 外資系銀行の設立、② 国内の金融機関に対する外国金融機関の資本出資・株式取得を容認す | 金融機関については、2013 年金融サービス法の施行により外資規制が撤廃された。ただし、5% 以上の株式を取得する場合には、外資・内資にかかわらず、マレーシア中央銀行の事前承認が必要とされる。つまり、外資に対する法的規制はなくなったものの、金融分野における外資による企業の設立や資本参加の可否に関しては、マ | 「ミャンマー国民にのみ外国投資が認められる投資活動」におけるミャンマー国民投資家の最低直接持株比率は、20% と定められている (改正投資法施行細則 22 条)。すなわち、この場合の外国投資家の直接持株比率は最大 80% である。金融業を興そうとする者は、ミャンマー中央銀行の事前許可を取得しなければならな |

<sup>101</sup> デロイト「2020 - 2021 インドネシア投資ガイド」

<sup>102</sup> Council for the Development of Cambodia「金融部門」

<sup>103</sup> Council for the Development of Cambodia「Law on Banking and Financial Institutions」

<sup>104</sup> 野村総合研究所「カンボジアにおける金融インフラ整備支援のための基礎的調査 平成 27 年度」

<sup>105</sup> 西村あさひ法律事務所「タイの外資規制」

<sup>106</sup> 日本貿易振興機構「金融機関事業法」

<sup>107</sup> Bangko Sentral ng Pilipinas「REPUBLIC ACT No. 10641」

<sup>108</sup> Lawphil「REPUBLIC ACT No. 10881」

Republic of the Philippines, Securities and Exchange Commission「REPUBLIC ACT No. 8556」

<sup>109</sup> Ministry of Planning and Investment「Law on Investment」

<sup>111</sup> 日本貿易振興機構「外国企業の会社設立手続き・必要書類」

<sup>113</sup> Myanmar Investment Commission「Myanmar Company Law」

|  |                                                                                  |                                                                           |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                            |                                                       |                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|  | <p>を超えてはならず、インドネシア資本を得られない場合は株式公開による増資としなければならない、等規定されている。<sup>114 115</sup></p> | <p>0万円 1リエル0.028円<br/>2021年1月時点) (約67000米ドル)が必要となる。<sup>116 117</sup></p> | <p>表に明示される投資プロジェクトおよび特別経済開発区にある中小企業については、タイ国籍者が全体株式の51%以上を保有しなければならない。<br/>・外国人事業法の第2表および第3表に明示される投資プロジェクトは、外国人に株式の大多数あるいは全数の所有を認める。ただし、他の法令により規制される場合は、この限りではない。<br/>・然るべき理由がある場合、タイ投資委員会(BOI)が恩典を与える</p> | <p>国内市場向け企業の場合、最低払込資本要件は 20 万 USD。この会社が先端技術を有するか、50 人以上を直接雇用する場合は最低払込資本要件が 10 万 USD。さらに、銀行など特定事業に従事する株式会社には、当該事業を規制する特別法や施行細則に従い、高額の最低払込資本要件が適用される。フィリピン国内への外貨持ち込み額および国外への外貨持ち出し額に関する規制はない。しかし、1 万 USD 相</p> | <p>る等の改革が行われた。その後、2010年の同法の改正では、ノンバンクに係る規定が加わっている。外国金融機関の組織形態は有限責任会社でなければならず、株式会社の形態は認められておらず、合併の形態による進出の場合は出資比率が50%未満でなければならない。<sup>123 124 125</sup></p> | <p>レーシア中央銀行に判断が委ねられることになった。<sup>126 127 128</sup></p> | <p>い。外国の金融業者(銀行を含む)が駐在員事務所を開設する場合も中央銀行の事前承認が必要となる。<sup>129</sup></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

<sup>114</sup> 日本貿易振興機構「インドネシア-外資に関する規制」

<sup>115</sup> JBIC「外資規制業種」

<sup>116</sup> 日本貿易振興機構「カンボジア-外資に関する規制」

<sup>117</sup> 金融庁「カンボジアにおける金融インフラ整備支援のための 基礎的調査」

<sup>123</sup> 日本貿易振興機構「ベトナム-外資に関する規制」

<sup>124</sup> JBIC「ベトナム-金融制度」

<sup>125</sup> 明倫国際法律事務所

<sup>126</sup> 日本貿易振興機構「マレーシア-外資に関する規制」

<sup>127</sup> JBIC「マレーシア-金融制度」

<sup>128</sup> みずほ総合研究所「マレーシア投資環境」

弁護士法人マーキュリー・ジェネラル「マレーシアにおける外資規制」

Dejima「マレーシアの外資規制の基礎知識」

<sup>129</sup> 日本貿易振興機構「ミャンマー-外資に関する規制」

日本貿易振興機構「外資銀行の参入規制緩和が進む」

JBIC「ミャンマー-金融制度」

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  |  |  | <p>業種のみに対して、BOIは外国人に株式保有比率を規定することがあり得る。</p> <p>外国企業(外資マジョリティー)の最低資本は200万バーツ以上。ただし、外国人事業法の規制業種に基づく、特別の認可を取得する必要がある業種の場合は、原則として最低資本は300万バーツ以上。なお、外国人事業法上の認可を取得した場合、借入を資本金の7倍以内とすることが求められる。<sup>118 119 120</sup></p> | <p>当額を超える外貨を持ち込みまたは持ち出す場合には、申告をしなければならない。また、5万ペソ(1000米ドル)を超える次の取引は、BSPの許可を要する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現金および小切手・為替手形等をフィリピンで営業する銀行から引き出す場合</li> <li>・フィリピンへの(からの)持ち込みおよび持ち出し、または電子送金をする場合</li> </ul> <p>BSPは、通貨の安定とペソの交換性の推進および維持のためには、通貨委員会を通じて、フィリピンにおける外国為替操作に一定の制限を課することができる。たとえば、外国為替売却の一時的な停止または制限、居住者または</p> |  |  |  |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

<sup>118</sup> 日本貿易振興機構「タイ-外資に関する規制」

<sup>119</sup> 金融庁「タイにおける金融インフラ整備支援のための基礎的調査」

<sup>120</sup> アジア経済研究所「タイ商業銀行セクターと銀行セクターへの外資参入」

|  |  |  |  |                                                                                               |  |  |  |
|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|  |  |  |  | フィリピンで営業する企業が取得するあらゆる外国為替をBSPがその目的のために指定する銀行または代理人に引き渡すという条件を課すなどを行うことがある。 <sup>121 122</sup> |  |  |  |
|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|

※ブミプトラ: ブミプトラとはマレー人と先住民を指し、ブミプトラ政策は、裕福な華僑に対する民族間経済格差是正政策です。ブミプトラ資本は、ブミプトラ政策の一つで、華僑ではないマレー人と先住民の出資を指し、ブミプトラ関係者とは、ブミプトラとなる個人やブミプトラが支配している現地会社を意味します。

## 1.7 不動産所有に係る規制

不動産所有に係る規制・許認可は下表の通りとなっている。

表 1.10 不動産所有に係る規制

|       | インドネシア <sup>130</sup>        | カンボジア <sup>131</sup>          | タイ <sup>132</sup>            | フィリピン <sup>133</sup>        | ベトナム <sup>134</sup>           | マレーシア <sup>135</sup>         | ミャンマー <sup>136</sup>        |
|-------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 土地所有権 | 土地所有権はインドネシア国民(個人)にのみ認められている | 憲法第 44 条では、自然人又は法人に拘わらず、外国人が土 | 原則として法人含む外国は土地を所有できない。つまり、外国 | 外国企業及び外国人による土地の所有は認められていない。 | 土地法第 4 条で土地は全人民の所有に属すると規定されてお | 土地についての法律は連邦憲法に基づき、1965 年国家土 | すべての土地は国家に帰属すると規定されており、個人や企 |

<sup>121</sup> JBIC「フィリピン - 金融制度」

<sup>122</sup> 日本貿易振興機構「フィリピン-為替管理制度」

<sup>130</sup> 国土交通省「インドネシア不動産関連情報」

<sup>131</sup> 国土交通省「カンボジア不動産関連情報」

<sup>132</sup> 国土交通省「タイ不動産関連情報」

<sup>133</sup> 国土交通省「フィリピン不動産関連情報」

<sup>134</sup> 国土交通省「ベトナム不動産関連情報」

<sup>135</sup> 国土交通省「マレーシア不動産関連情報」

<sup>136</sup> 国土交通省「ミャンマー不動産関連情報」

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                             |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>る。法人は外国資本・内国資本に限らず原則土地の所有権を取得できない。ただ、投資家は以下の権利で特定期間中にインドネシアで土地を購入して所有することができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 事業権</li> <li>● 建設権</li> <li>● 使用権</li> </ul> <p>これらは、インドネシア国民、インドネシア在住の外国人、インドネシア法で設立されてインドネシアを拠点とする企業、及びインドネシアに駐在員事務所を有する外国企業に認められている。<sup>137</sup></p> | <p>地を所有することは禁じられている。<sup>138</sup> また、2001 年土地法第 8 条において、土地所有者となるため国籍を偽称した外国人は罰せられる。外国人(法人)が土地を使用するには、土地を賃貸することが必要であり、短期賃貸借と 15 年を超える長期賃貸借がある。<sup>139</sup></p> <p>又は、外国人・外国企業の出資比率が 49% 以下の現地法人を設立し、会社名義で土地を購入することができる。</p> | <p>人の持分が登録資本の 49% を超えている、又は外国人株主数が全株主数の半数を超えている会社等は、原則として土地取得できない。だが、以下のような例外もある。<sup>140</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 4,000 万バーツ(約132.9万米ドル)以上の投資金を持ち、投資期間が 3 年以上などの条件を満たし、大臣の承認がある場合は 1,600 平方メートルまで。</li> <li>● タイ投資委員会奨励企業やタイ工業団地公社認定の工業団地に立地する企業。</li> </ul> | <p>フィリピン共和国憲法、1991 年外国投資法に基づき、土地を所有できる主体はフィリピン国籍を有する個人、及びフィリピン法人に制限されている。<sup>141</sup> 意図的な違反は場合によっては罰金や懲役で罰せられる刑事犯罪とみなされる。ただし、資本の 60% 以上がフィリピン資本であれば土地を所有することが可能となる。また、外国企業、外国人による土地の賃借は認められている。</p> | <p>り、所有者を代表する国家が統一的に土地を管理している。ただ、同法で土地の「使用権」は永久使用権として売買されている。外国人の場合、購入者は国から 50 年間の使用権を取得することができる。現行制度上では、外国人は 1 回に限り更新が可能となっており、最大で 100 年間まで所有することができる。<sup>142</sup></p> | <p>地法にて制定されている。マレーシア国内の土地は州によって管轄されており、土地・不動産を所有するためには、州当局の認可を得て土地の登記を行う必要がある。所有できる土地はフリーホールド(永久的な土地の権利)及びリースホールド(州政府が賃貸している土地)の 2 つがある。住居用地は外国人の個人名による登記が可能。商業用地や工業用地、農業用地の登記は、現地法人の名義で行う必要がある。<sup>143</sup></p> | <p>業が土地を所有することは認められていない。そのため、法人を含む外国人の土地所有は不可となっている。代わりに、土地使用権の賃借により不動産を確保することになる。(2017年時点)土地権利認可を取得した外国企業の場合は最大 70 年間、経済特区法に基づく投資許可の取得企業の場合は最大 75 年間、土地又は建物賃借権を得られる。それ以外の外国企業の場合には、原則 1 年ごとの賃借契約となる。<sup>144 145</sup></p> |
| 不動産の | <p>建物と土地は別個の不動産であり、理論上は別個の取引の対</p>                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>原則として建物は土地の構成部分であり、土地とは別個の</p>                                                                                                                                                                                             | <p>原則として建物は土地と一体の不動産として考えられている。</p>                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>フィリピン法上、建物は土地とは別個独立の不動産であり、建</p>                                                                                                                                                                    | <p>ベトナム法上、建物は土地とは別個独立の不動産であり、建</p>                                                                                                                                        | <p>コモンロー上、「土地」の意義については、樹木、建物、鉱物を</p>                                                                                                                                                                               | <p>区分所有権を除き、ミャンマー法上、建物は土地の付着物とし</p>                                                                                                                                                                                         |

<sup>137</sup> Indonesia Investment Coordinating Board「土地所有権」

<sup>138</sup> 日本貿易振興機構「カンボジア土地法」

<sup>139</sup> Mercury General LPC & Partners「カンボジアにおける不動産規制について」

<sup>140</sup> 国際協力銀行「タイの投資環境: 第 13 章 用地取得」

<sup>141</sup> Mercury General LPC & Partners「フィリピンにおける不動産規制について」

<sup>142</sup> 山口銀行「やまぎんアジアニュース 2020 年 3 月」

<sup>143</sup> 国際協力銀行「マレーシアの投資環境: 第 13 章 用地取得」

<sup>144</sup> 日本貿易振興機構「ミャンマー: 外資に関する規制」

<sup>145</sup> 日本貿易振興機構「ミャンマーの土地法制に関するガイドブック」

|    |                                                                                                |                                                                     |                                                                                |                                                                                                      |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                  |                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 定義 | <p>象とすることができる。しかし、区分所有権を除き、建物は単独で登記の対象とならず、土地の付着物として土地の登記簿に附記されるため、実務上、土地と別個に取引されることは希である。</p> | <p>権利の対象にはならない。例外として、土地の賃借人がその土地上に建物を建てた場合は、建物はその賃借権の構成部分と扱われる。</p> | <p>但し、一定の場合(例えば、土地賃借人など土地に所有権以外の利用権を有する者が建物を建設する場合など)には別個の不動産として所有権の対象となる。</p> | <p>物と土地は別個の主体による所有が可能。また、建物と土地はそれぞれ別個に売買、賃貸借等の取引の対象となる。しかし、建物は単独で登記の対象にならず、土地の付着物として土地の登記に付記される。</p> | <p>物と土地は別個の主体による所有が可能である。また、建物と土地はそれぞれ別個に売買、賃貸借等の取引の対象となる。2009年に土地法が改正される以前は、土地の権利と建物所有権についてそれぞれ別々の証明書が発行されていたが、現行法令上、建物所有権は、単独で登記の対象にはならず、土地の権利に関する登記証書と同じ証書上に記載される。</p> | <p>含むその地表及び地上空間を意味するものとされており、マレーシア法上も、建物は土地の一部であると考えられている。そのため、区分所有権を除き、法的に建物は土地と別個の不動産として認識されるものではなく、また実務上も、別個の取引の対象とはならない。</p> | <p>て土地と一体的に把握されており、別個の取引の対象とされることは想定されていない。(2017年時点)</p> |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

|                           |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 不動産所有権建物( condominium 以外) | <p>不動産の種類によっては、外国人又は PMA 会社(外国企業が投資する会社)は、インドネシアで不動産を購入することができる。</p> <p>2015 年政府規定第 103 号の下、土地付き住宅の所有権に関しては、外国人は最長 80 年までの使用権のもとで、土地付き住宅を購入することが認められている。集合住宅に関しても、外国人は同規制の下、100 億ルピア(71万6700米ドル)を超える高級アパートであれば購入できる。<sup>146</sup></p> | <p>アパートや condominium など、集合住宅の 2 階以上の上層階部分(地上階および地下階を除く)については、外国企業又は個人の所有が認められている。</p> <p>ただし、該当建物の総占有面積の 70% が上限とされている。不動産の所有権は、契約、相続、民法第 3 編(物権)・第 2 章(所有権)・第 4 節(所有権の取得)に定めるものの他、民法及びその他の法律の規定により取得することができる。</p> <p>民法上、合意による不動産の所有権移転は、登記の移転をもってはじめて効力を有する。</p> | <p>建物については外国人に対する特段の規制はなく、外国人も所有が認められている。</p> <p>土地と同様に、建物も書面による合意と登記が売買の有効要件となる。</p> | <p>民法上、土地に接して建てられる構築物、設備などは不動産の一部を見なされるが、建物の所有権は土地の所有権と全く切り離すことができるので、実態上別の不動産として扱うことができる。建物については外資規制がなく、外国人であっても建物を所有又は賃借する事が可能となっている。</p> | <p>2015 年 7 月 1 日に改正住宅法が施行され、企業など外国の組織と外国人に対する住宅の所有制限が一部緩和された。</p> <p>ベトナムに入国を許可された外国人は住宅を所有でき、賃貸も条件付きで可能となる。</p> <p>ただし、所有率は集合住宅 1 棟当たり 30% までで、1 戸建ても 1 つの町村で 250 戸を超えてはならない。また、購入できるのは住宅建築プロジェクトにおいてのみで、既存の一般住宅街では原則認められない。</p> <p>外国人の住宅所有期間は「最長 50 年、延長可能」で、外国組織の住宅所有については「投資証明書の存続期間(延長を含む)が上限」となっている。</p> | <p>首相府経済企画庁(EPU: Economic Planning Unit)の「不動産取得に関するガイドライン」では、2014 年 3 月 1 日より、外国関係者(外国人または外資 50% 超の現地法人)による不動産取引については、最低取得額が 100 万リンギ(24万米ドル)とされている。ただし最低金額は州により変わってくる。</p> <p>外国関係者による 100 万リンギ(24万米ドル)以上の居住用物件の取得については、外国人又は外資 50% 超の現地法人による取得が可能であり、EPU の承認は不要だが、州政府による認可が必要となっている。</p> <p>また、「マレーシア・マイ・セカンドホームプログラム」の下での滞在者用住居に対しては、EPU ガイドラインの規定が免除されている。<sup>147</sup></p> | <p>建物は土地の附属物として取り扱われ、原則として土地の所有者と建物の所有者は同一に帰するとされている。(2017年時点)</p> |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

|                           |  |  |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不動産所有権（建物）（ condominium ） |  |  | <p> condominium 法においては、外国人（法人を含む）の condominium の区分所有が認められている。1999 年 condominium 改正法では、外国人及び外国法人の所有割合は総床面積は総床面積の 49% を超えてはならないとされている。<sup>148 149</sup></p> | <p>1966 年に制定された condominium 法において、所有は condominium の底地で分類されている。 condominium ・ユニット所有者で構成される別法人の場合、外国人や外国法人が所有するユニット数は、 condominium 全ユニット数の 40% 未満でなければならないとされている。また、借地の場合は外国人や外国法人のユニット所有に制限はない。</p> |  | <p>2017 年 12 月に condominium 法細則が発表され、外国人の不動産所有が明確化された。まず、同法第 36 条では、外国人は定められた condominium の期間内はユニットを所有する権利があるとされている。ただ、「期間内」は解体されるまでなのかが細則でも示されていない。</p> <p>また、外国人へ販売される condominium は、 condominium 全体の延床面積の 40% を超えてはならないとされている。<sup>150</sup></p> |
|---------------------------|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>146</sup> 日本貿易振興機構「ビジネス短信 2015 年 4 月 10 日」

<sup>147</sup> 日本貿易振興機構「マレーシア：外資に関する規制」

<sup>148</sup> 国際協力銀行「タイの投資環境：第 13 章 用地取得」

<sup>149</sup> 日本貿易振興機構「改正 condominium 法」

<sup>150</sup> Zico Holdings Inc. ( The New Condominium Rules in Myanmar )

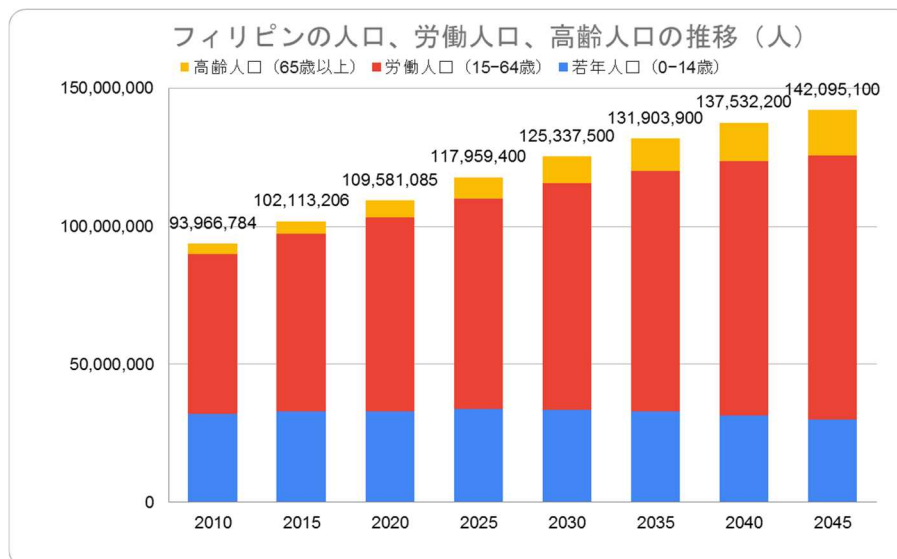
## 第2章 フィリピン住宅市場に関する情報

### 2.1 フィリピン基礎情報

#### フィリピン人口推移、高齢化率、労働人口

フィリピン統計庁（PSA:Philippine Statistics Authority）のデータによると、同国の人口は2020年5月1日時点で1億958万1,085人であった。2015年の人口調査時と比較して、約747万人増加し、年平均の人口増加率は1.46%となった。2010年から2015年にかけての増加率（1.73%）に比べると若干の低下は見られるが、高い水準を維持している

<sup>151</sup>。

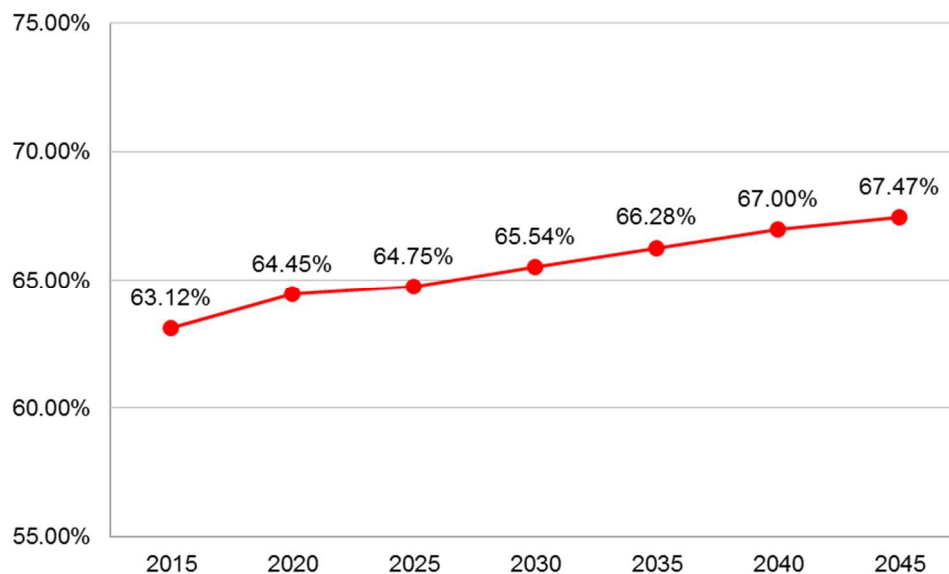


出典:PSA と The World Bank のデータを基に作成<sup>152</sup>

図 2.1 フィリピンの人口、労働人口、高齢人口の推移(人)

<sup>151</sup> 日本については、2015年から2020年にかけての年平均人口増加率は、マイナス0.28%とされている。（国立社会保障・人口問題研究所の推計）

<sup>152</sup> Philippine Statistics Authority(PSA)、世界銀行「Highlights of the 2010 Census-Based Population」2010年のデータに基づく、2010年から2045年までの人口予想(5年間隔)人口推移(2025年以降はPSAの予想数を引用)



出典:PSA と The World Bank のデータを基に作成<sup>153</sup>

図 2.2 全人口に占める労働人口の割合 (%)

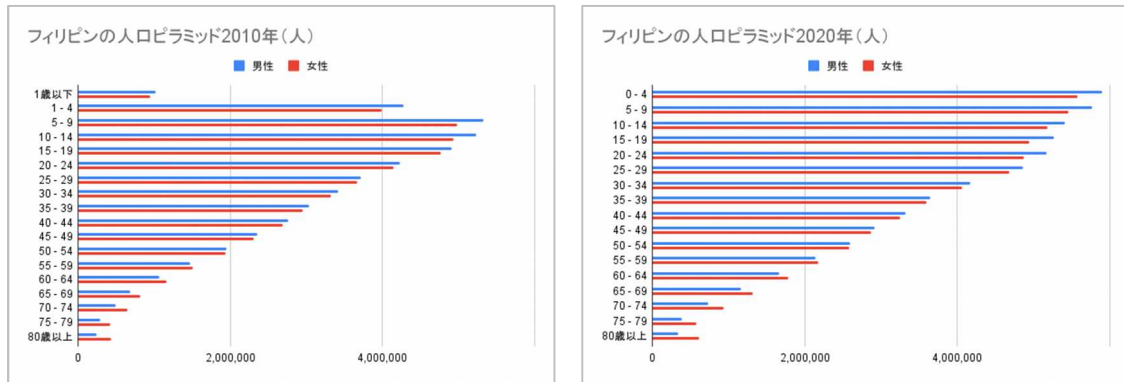
人口開発委員会 (POPCOM: The Commission on Population and Development) のレポートによると、高水準の人口増加は将来的に潤沢な労働力を供給するなど、フィリピンの社会・経済に大きな恩恵をもたらす可能性があるとしている<sup>154</sup>。

PSAによる人口予想によると、新たに住宅を購入すると想定される 20 代から 40 代にかけての年齢層が2030年には約3,960万人に、2045年には約4,290万人に達し、住宅需要が増加するものと思われる<sup>155</sup>。

<sup>153</sup> Philippine Statistics Authority (PSA), 世界銀行「Highlights of the 2010 Census-Based Population」2010年のデータに基づく、2010年から2045年までの人口予想(5年間隔)人口推移(2025年以降はPSAの予想数を引用)

<sup>154</sup> POPCOM「人口開発委員会」

<sup>155</sup> PSA「TABLE 1. PROJECTED REGIONAL POPULATION, BY AGE GROUP, SEX, AND BY FIVE-CALENDAR YEAR INTERVAL, PHILIPPINES: 2010 - 2045 (MEDIUM ASSUMPTION)」



出典：PSA のデータを基に作成<sup>156</sup>

図 2.3 フィリピンの人口ピラミッド(2010年、2020年)

2020年5月1日時点における統計局データによると、マニラ首都圏の人口は1,348万4,462人(総人口の12.4%)である。付近のカラバルソン地域が1,619万5,042人、中部ルソン地域1,242万2,172人で、これら3地域で2020年のフィリピン全人口の38.7%を占めている。



出典：wikipedia(Eugene Alvin Villar)より引用

図 2.4 マニラ首都圏、カラバルソン地域、中部ルソン地域

独立行政法人国際協力機構(JICA)<sup>157</sup>の「フィリピン国中部ルソン・カラバルソン地域における産業振興の可能性と開発課題に係る情報収集・確認調査報告書(要約)」によれば、「中部ルソンはより北部の農産物等のマニラへのゲートウェイという位置づけが見られるが、一方でカラバルソンの方は相対的により多くの輸出加工型産業が立地しており、グローバルでの産業の中心地を目指すという方向性が見てとれる。」としている。

<sup>156</sup> PSA「2010 Census of Population and Housing」

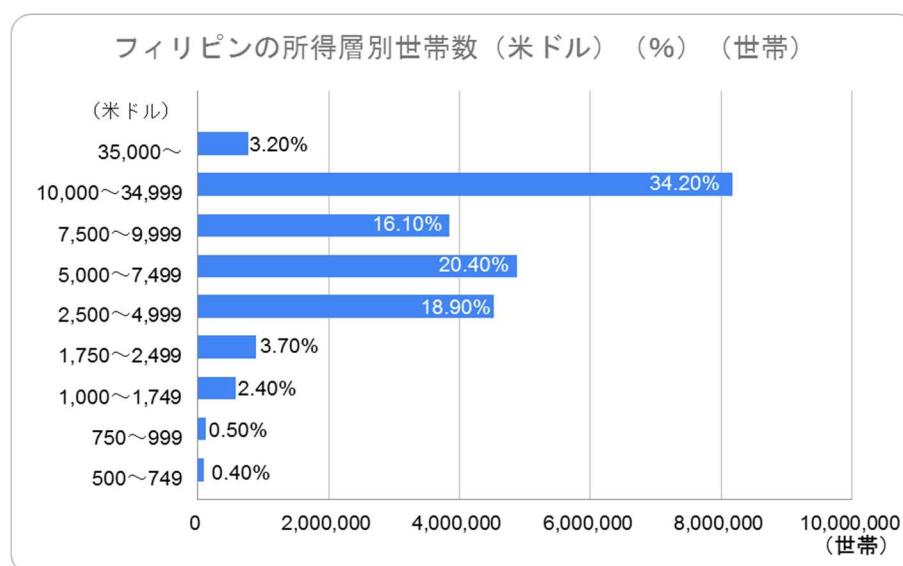
<sup>157</sup> JICA「フィリピン国 中部ルソン・カラバルソン地域における産業振興の可能性と開発課題にかかる情報収集・確認調査報告書」

中部ルソン地方は、フィリピンの「米どころ」といわれるほど農業が盛んである。もちろん工業・サービス業の占める割合も高く、鉱業、石油化学、電子機器、食品加工などがある。カラバルソンはマニラ首都圏に近い立地のゆえ、インテル、パナソニック、トヨタその他のハイテク産業、製造業、自動車産業、半導体などの工場が立地する。それに伴い、オフィスビルも建設されている。

## フィリピンの所得層別世帯数

2020年の低所得層（4,999 米ドル以下）（約51万円）の比率は、全世帯の 25.9 %である。全国所得分布では、1 万～ 3 万 4,999 米ドル（約103万円～約361万円）の世帯が最も多く、34.2 %を占めている。中間所得層（5,000 ～ 3 万 4,999 米ドル）（約51万円～約361万円）<sup>158</sup>の割合は 70.7 %で全世帯の 7 割を超えていた。中間所得層のうち5,000 ～ 1 万米ドルの世帯割合は全体の約 36.5%を占める。これらの世帯は中間所得層に分類されるが、実際には低所得者層を抜け出したばかりであり、本報告書では、この5,000 ～ 1 万米ドル（約51万円～約103万円）所得層を低位中間所得層と呼ぶこととする。

上記の数値、また今後出てくる数値に適用する為替レートは、2020年12月31日の終値である（1ペソ＝2.15円、1米ドル＝103.24円で計算）。



出典：経済産業省のデータを基に作成<sup>159</sup>

図 2.5 フィリピンの所得層別世帯数

<sup>158</sup> 日本の経済産業省「医療国際展開カントリーレポート」が使用しているユーロモニターの統計によると、富裕層は世帯年収35,000米ドル以上、中間層が同じく5,000から35,000米ドル、低所得層は5,000米ドル以下となっている。

<sup>159</sup> 経済産業省「アウトバウンドに関する取組 医療国際展開カントリーレポート」フィリピン、2022年3月

## 所得分布

PSA の 2018 年の調査によると、フィリピンの世帯ごとの平均年間収入は 313,000 ペソ(約 67.3万円)であり、2015 年の調査時( 268,000 ペソ)(約57.6万円)と比べ 1.17 倍となっている。地域別に見ると、マニラ首都圏では平均収入が突出しており、国内最高の 460,000 ペソ(約98.9万円)で、地域差が激しいことがわかる。

一方、フィリピンの世帯ごとの平均年間支出は2015年の215,000ペソ(約46.2万円)から2018年の313,000ペソ(約67.3万円)に上昇している<sup>160</sup>。都市部の方が住宅に充てる費用が高く、地方では住宅取得費用の捻出が難しいことが分かる。

2020年8月(2020年9月改訂)のフィリピン開発研究所( Philippine Institute for Development Studies : PIDS )による報告では、中間所得層の世帯の割合は、マニラ首都圏では 74.1 %を占めており、カラバルソン地方では 63.7 %、中央ルソンで 59.5 %であった。一方、農村部では、38.5 %の世帯が中間所得層、60.2 %以上が低所得層と割合が高かった。

一因として、マニラ首都圏には収入の高いサービス業が集中しており、低収入の一次産業は地方に多いことが考えられる。マニラ首都圏では販売業に従事する人55%、公務員21%、一方で農業従事者は2%と低いことから、高収入に該当する業種の全国に占める割合が高い<sup>161</sup>。このため、このような地域間の格差が生まれていると考えられる。

---

<sup>160</sup> PSA 「Income and Expenditure」 「annual poverty indicator」

PSA 「Income and Expenditure」

<sup>161</sup> PIDS 「Profile and Determinants of the Middle-Income Class in the Philippines」

表 2.1 地域別世帯の平均収入(2015年、2018年)

地域別世帯の平均収入  
(2015年と2018年) (単位1,000ペソ)

| 地域                   | 2015年<br>収入 | 2018年<br>収入 |
|----------------------|-------------|-------------|
| マニラ首都圏               | 425         | 460         |
| コルディリエラ地方            | 282         | 354         |
| イロコス地方               | 238         | 287         |
| カガヤン・バレー地方           | 237         | 265         |
| ルソン地方                | 299         | 334         |
| カラバルソン地方             | 312         | 384         |
| ミマロパ地方               | 222         | 257         |
| ビコール地方               | 187         | 235         |
| 西部ビサヤ地方              | 226         | 266         |
| 中部ビサヤ地方              | 239         | 308         |
| 東部ビサヤ地方              | 197         | 227         |
| サンボアング半島             | 190         | 228         |
| 北部ミンダナオ地方            | 221         | 250         |
| ダバオ地方                | 247         | 268         |
| ソクサージェン地方            | 188         | 242         |
| カラガ地方                | 198         | 243         |
| バンサモロ・ムスリム・ミンダナオ自治地域 | 139         | 161         |
| 全国                   | 268         | 313         |

注記: 四捨五入しているため合計が合わない箇所がある。

出典: PSAのデータを基に作成<sup>162</sup>

## フィリピンの経済格差状況

フィリピンの所得格差は大きく、東南アジア諸国の中でも最も所得配分が不平等である。表 2.2にあるように、2016年におけるフィリピンのジニ係数は0.46である。ジニ係数は、完全に所得分配ができていない状態を0、所得の独占が生じている状態を1として経済格差の度合いを調べる指標である。インドネシア、マレーシア、フィリピン、タイ、シンガポールの5か国中、フィリピンは所得格差を示すジニ係数(2016)が一番高い。ちなみに日本は0.34(2017)である。この指数からも分かる通り、フィリピンの所得格差は大きく、東南アジア諸国の中でも最も所得(もしくは消費)配分が不平等である。さらに近年多くの自然災害にさらされていることも貧困が減らない主要因の一つである。

また、所有権等の権利なしに、または所有者の同意なしに空き地に無断で建造物を立てて住んでいる非公式居住者<sup>163</sup>が多数存在する。2013年時点の情報ではあるが非公式居住世帯が全国で47万、マニラ首都圏だけでも14万世帯いると推定される<sup>164</sup>。

<sup>162</sup> PSA「Annual Family Income is Estimated at PhP 313 Thousand, on Average, In 2018」

<sup>163</sup> 非公式居住地(INFORMAL SETTLEMENTS)とは、国連人間居住計画(UN-HABITAT)の定義に基づく、1. 現住者が法的権利を持たない、あるいは非公式に占有されている土地に、住居群が建てられた地域 2. 住宅が現行法および建築法規に準拠していない、無計画な居住区や地域であり、非公式居住者は、そこに住む人々である。

<sup>164</sup> 住宅金融支援機構「フィリピンの住宅金融市場動向」

これまで地価の安い遠隔地に移転先を用意しても仕事が困難で、非公式居住者が移転先から都市部に舞い戻ることが繰り返された。非公式居住地のクリアランスを標榜した主要な住宅政策として、1988年のコミュニティ抵当プログラム (CMP: Community Mortgage Program)、その後1992年の「都市開発および住宅法」の施行に準じて実行された「国家住居プログラム」により、非公式居住者が郊外に移住するのを促進したものがある。

フィリピン政府の非公式居住地のクリアランス政策としては、まずマルコス独裁政権下で1970年代中ごろから長きにわたり、都市部の非公式居住者を強制的に立ち退かせ、都市の中心から 30-40キロほどの地域に移住させるという大規模なプロジェクトを推進した。しかし移住者の多くはチャンスのある都市部での生活に再度引き付けられ、また戻ってしまうという結果となった。マルコス大統領の失脚後、1987 年新憲法が制定され、非公式居住地のクリアランスを標榜した住宅政策もそれに盛り込まれ、1988年にはCMPが実施された。その後1992年の「都市開発および住宅法」の施行に準じて実行された「国家住居プログラム」により、NHAなどが主体となり、非公式居住者が郊外に移住するのを促進した。一方で、国連の社会権規約委員会1995年報告書によれば、法規制に準拠しない大規模な非公式居住地の「強制」クリアランスも引き続き行われた。2009年の台風で、多くのスラムが被害を受けた後は、「500億ペソ(約1,075億円)住宅事業」により、再定住用の住宅を提供してきた。

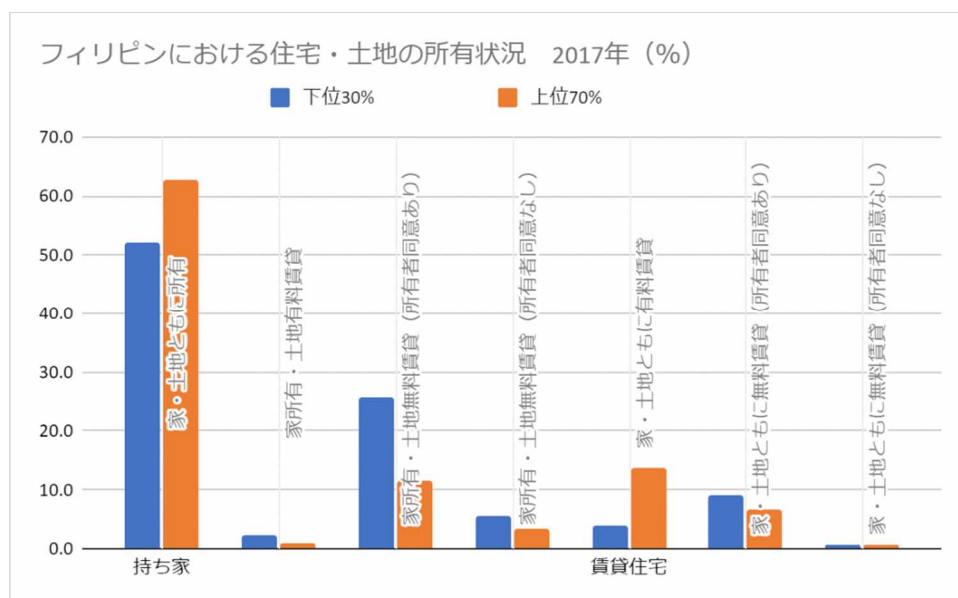
表 2.2 所得格差の指標(ジニ係数)

| 年    | 1994 | 1997 | 2000 | 2003 | 2006 | 2009 | 2012 | 2015 | 2016 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| ジニ係数 | 0.45 | 0.49 | 0.48 | 0.46 | 0.46 | 0.46 | 0.46 | 0.44 | 0.46 |

出典:PSAのデータを基に作成<sup>165</sup>

図2.6は、所得クラス下位30%と上位70%の住宅・土地所有の割合を示したものである。家・土地共に所有している割合は貧困層(52.1%)が所得上位(62.8%)より低い。所得階層が低いほど持ち家率が低いことが分かる。

<sup>165</sup> PSA「2000 CENSUS OF POPULATION AND HOUSING」  
PSA「2010 CENSUS OF POPULATION AND HOUSING」  
PSA「2019 ANNUAL POVERTY INDICATORS SURVEY ( APIS )」



出典: PSAのデータを基に作成<sup>166</sup>

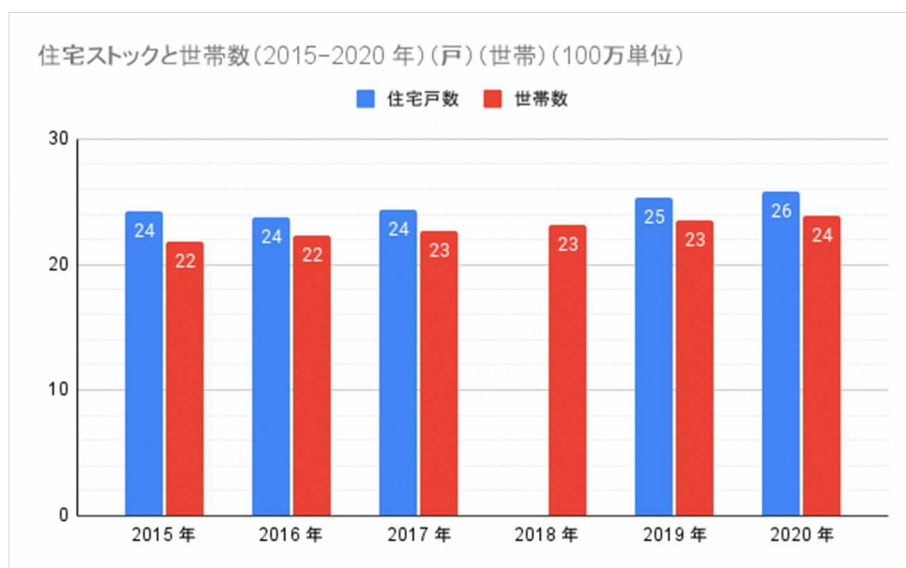
図 2.6 フィリピンにおける住宅・土地の所有状況 2017年 (%)

## 2.2 新築住宅市場規模及び動向

### 2.2.1 住宅ストック

住宅ストックは増加傾向にあり、2020 年では 2,584 万 8,000 戸となっている。総世帯数が 2,390 万世帯であることから、数値的には住宅ストックが世帯数を上回っており十分な戸数が供給されている。しかし過去 5 年の住宅戸数が 162 万 8,000 戸増 (増加率 6.7 %)、世帯増加数が 203 万 1,350 世帯増 (増加率 9.3 %) であったことを考えると、世帯増加数が住宅供給戸数を上回っており、新しい住宅が不足している可能性があるといえる。

<sup>166</sup> PSA 「2019 ANNUAL POVERTY INDICATORS SURVEY ( APIS )」



出典:PSAのデータを基に作成<sup>167</sup>

図 2.7 住宅ストックと世帯数(2015 ～ 2020 年)

<sup>167</sup> Helgi Library 「Number of Households」  
PSA 「Annual Poverty Indicators Survey 2016-2020」

## 2.2.2 地域別住宅ストック

表 2.3 住宅ストックと世帯数(2015 年)(件)

|                          | 住宅ストック<br>(全体における割合) | 世帯数<br>(全体における割合)    | 住宅の過不足    |
|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| フィリピン全土(合計)              | 24,220,164           | 22,975,630           | 1,244,534 |
| マニラ首都圏                   | 3,176,621<br>(13.1%) | 3,095,766<br>(13.5%) | 80,855    |
| コルディエラ地方                 | 451,798<br>(1.9%)    | 395,881<br>(1.7%)    | 55,917    |
| イロコス地方                   | 1,217,621<br>(5.0%)  | 1,151,629<br>(5.0%)  | 65,992    |
| カガヤン・バレー地方               | 854,140<br>(3.5%)    | 804,524<br>(3.5%)    | 49,616    |
| 中部ルソン地方                  | 2,750,071<br>(11.4%) | 2,566,558<br>(11.2%) | 183,513   |
| カラバルソン地方                 | 3,615,137<br>(14.9%) | 3,395,383<br>(14.8%) | 219,754   |
| ミマロパ地方                   | 739,548<br>(3.1%)    | 682,668<br>(3.0%)    | 56,880    |
| ビコール地方                   | 1,301,174<br>(5.4%)  | 1,216,421<br>(5.3%)  | 84,753    |
| 西部ビサヤ地方                  | 1,796,857<br>(7.4%)  | 1,014,987<br>(4.4%)  | 781,870   |
| 中部ビサヤ地方                  | 1,797,454<br>(7.4%)  | 1,388,475<br>(6.0%)  | 408,979   |
| 東部ビサヤ地方                  | 1,053,961<br>(4.4%)  | 986,003<br>(4.3%)    | 67,958    |
| サンボアング半島                 | 825,778<br>(3.4%)    | 799,219<br>(3.5%)    | 26,559    |
| 北部ミンダナオ地方                | 1,097,437<br>(4.5%)  | 1,042,929<br>(4.5%)  | 54,508    |
| ダバオ地方                    | 1,269,836<br>(5.2%)  | 1,177,461<br>(5.1%)  | 92,375    |
| ソクサージェン地方                | 1,101,292<br>(4.6%)  | 1,050,680<br>(4.6%)  | 50,612    |
| カラガ地方                    | 607,111<br>(2.5%)    | 574,338<br>(2.5%)    | 32,773    |
| バンサモロ・ムスリム・ミンダナオ<br>自治地域 | 564,328<br>(2.3%)    | 620,385<br>(2.7%)    | -56,057   |

出典:PSAのデータを基に作成<sup>168</sup>

表2.3によると、2015年マニラ首都圏の住宅ストックは約318万戸である。マニラ首都圏付近のカラバルソン地域の住宅ストックは約362万戸、中部ルソン地域の住宅ストックは約275万戸で、これら3地域でフィリピン全体の39.4%を占めている。マニラ首都圏や周辺地方に

<sup>168</sup> PSA「2015 Census of Population」

人口が集中しているため、住宅ストックも多いと考えられる。ほとんどの地域において数字的には住宅ストックが世帯数を上回っており十分な戸数が供給されている。

### 2.2.3タイプ別住宅ストック

2015年のPSAの国勢調査によると、マニラ首都圏以外で一戸建て（Single House）に住んでいる世帯の割合が86.1%、複数世帯用住宅（Multi-Unit Residential）は7.5%、2棟戸建て（Duplex）が6.1%であるのに対し、マニラ首都圏では一戸建てが45.1%、複数世帯用住宅40.5%、2棟戸建て13.8%であった<sup>169</sup>。マニラ首都圏では一戸建てに住む世帯の割合が低く、複数世帯用住宅や2棟戸建ての割合が高いことがわかる。また、特にマニラ首都圏およびその近郊都市への人口の集中が進んでおり、住宅供給、雇用機会、賃金のアンバランスが顕在化し、低所得階層の過密で不安定な居住の問題が大きな社会問題となっている。一方で、都市部のほとんどのビジネス地区はコンドミニアムの開発が進められており、投資家が収入源としてユニットを購入することを選択していることが考えられる。また、都市部で働く若い人がにぎやかなビジネス地区内でのコンドミニウム生活に興味を持っていることも背景にあると考えられる。

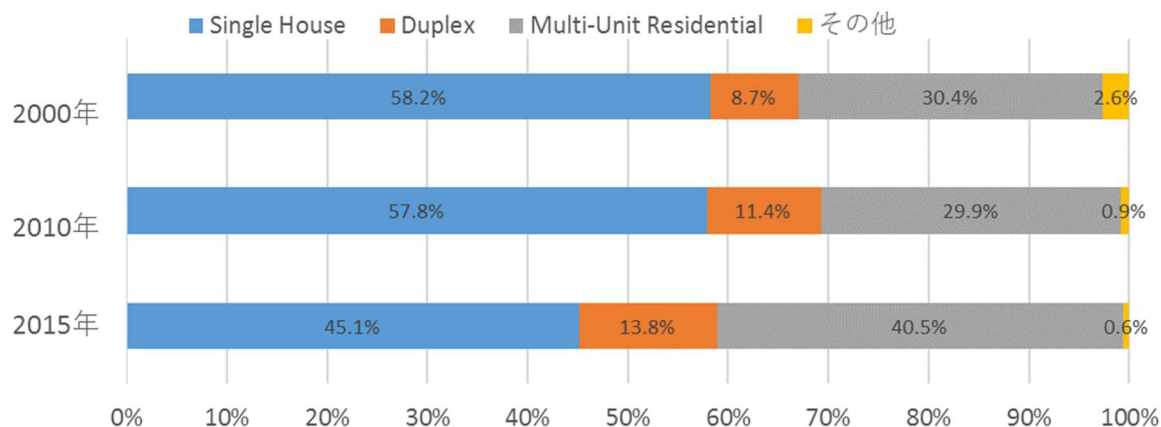
2019年の年次貧困指標調査（APIS: The Annual Poverty Indicator Survey）の結果によると、調査対象世帯のうち、マニラ首都圏では一戸建てに住んでいる世帯の割合は80.9%となっている。残りの家族は、アパート（12.6%）、2棟戸建て（3.2%）、およびコンドミニウム（コンドテルを含む）（1.6%）に住んでいた。コンドミニウムとコンドテルはどちらも集合住宅であり、見た目も同様だが、運用の仕方に違いがある。大まかに分ければ、コンドミニウムは主に自分で使用することを目的としているタイプのもので、コンドテルとはホテル運営会社に管理を委託するタイプのものである。

※PSAによる国勢調査とAPIS（年次貧困指標調査）はどちらもPSAによる公式の調査データによるものであり、全国を対象とした調査に基づいた報告である。APISは貧困に関連するさまざまな指標に関する情報を提供するために行われる標本調査である。

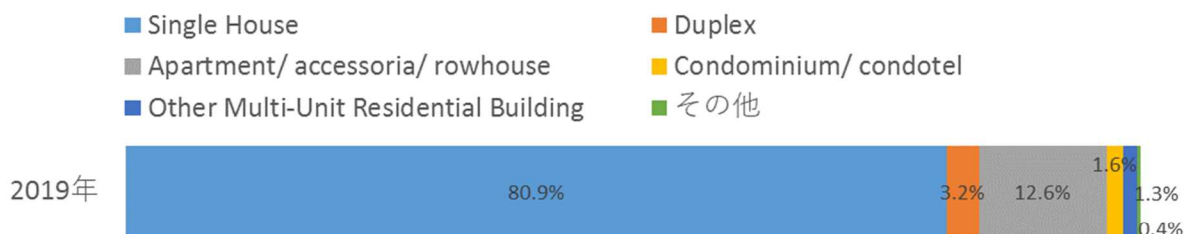
---

<sup>169</sup> 複数世帯用住宅には、アパートメント、長屋住宅、コンドミニウム等が含まれる。

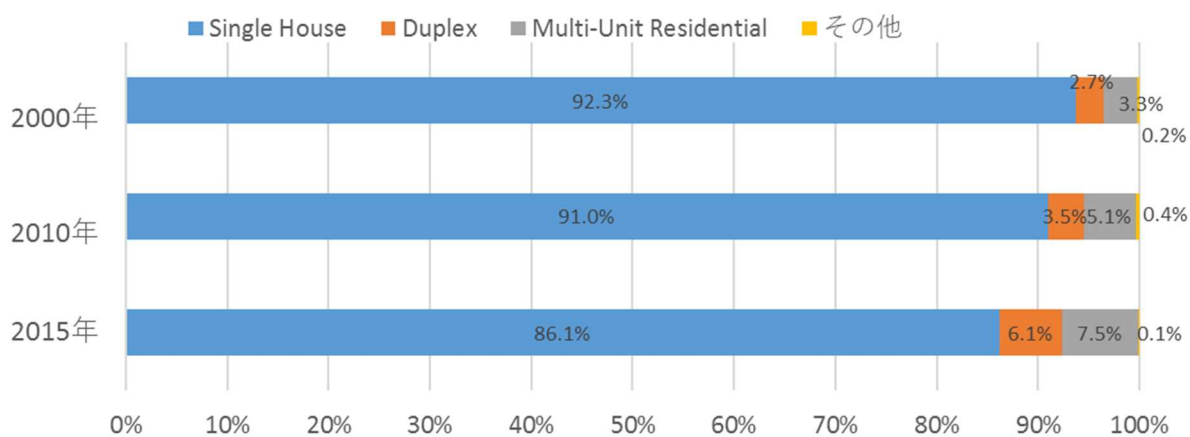
住宅タイプ別割合の推移（マニラ首都圏）＜PSA調査＞



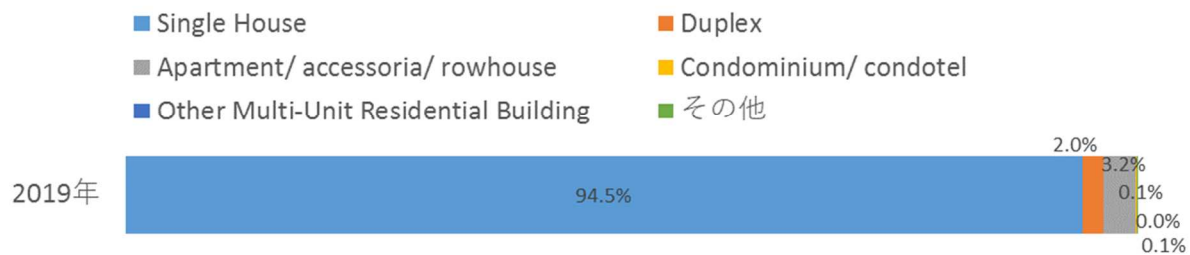
住宅タイプ別割合の推移（マニラ首都圏）＜APIS調査＞



住宅タイプ別割合の推移（マニラ首都圏以外）＜PSA調査＞



住宅タイプ別割合の推移（マニラ首都圏以外）＜APIS調査＞



出典:PSA及びAPISのデータを基に作成<sup>170</sup>

※調査対象について、2000年のデータは居住されている住宅(Occupied Housing Units)、それ以外の年次のデータについては住宅に居住している世帯(Households/Families)を対象に調査を行っている。

図 2.8 住宅タイプ別割合の推移

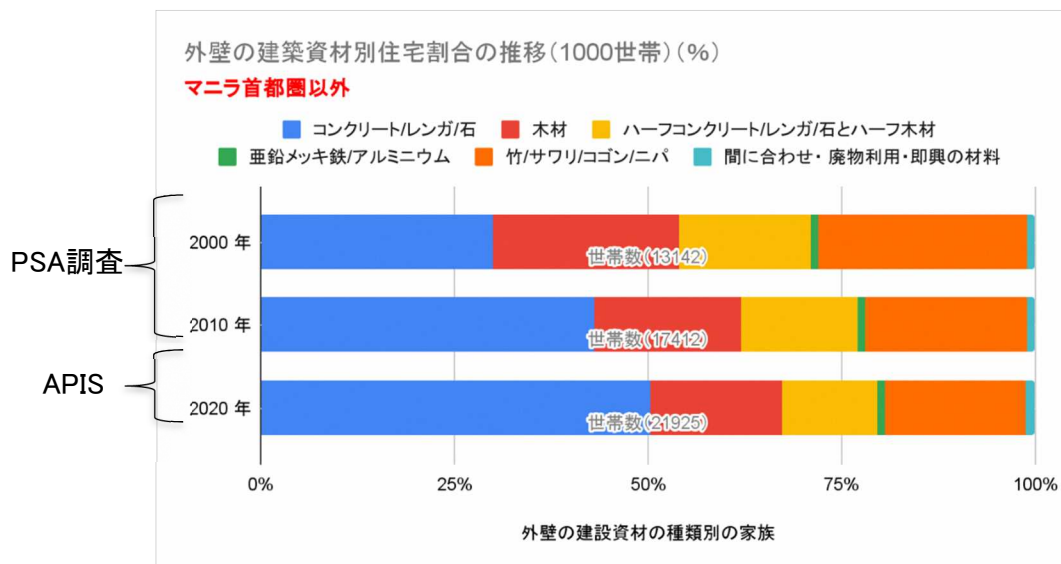
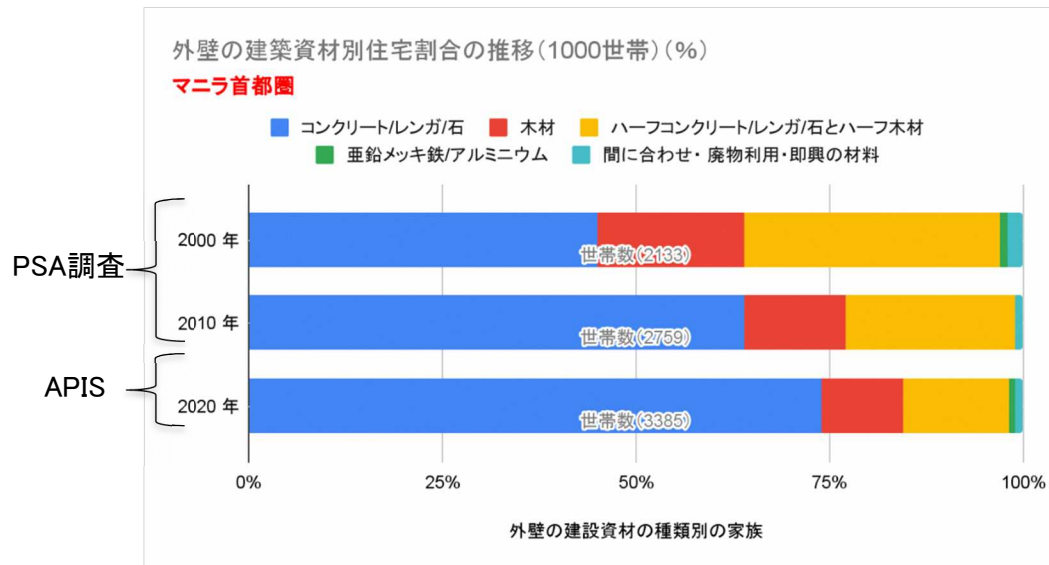
#### 2.2.4 建築材料別住宅ストック

住宅建材については、2000 年から大きな変化を見せている。建材別の住宅割合を見ると 2010 年から急速にコンクリート材を外壁に使う住宅が増え、半数以上を占めている。

屋根材は亜鉛メッキ鉄/アルミニウム(トタン)が多い。都市部以外では自然素材が一定数利用されてきたが、近年急速にトタンへと移行している。

---

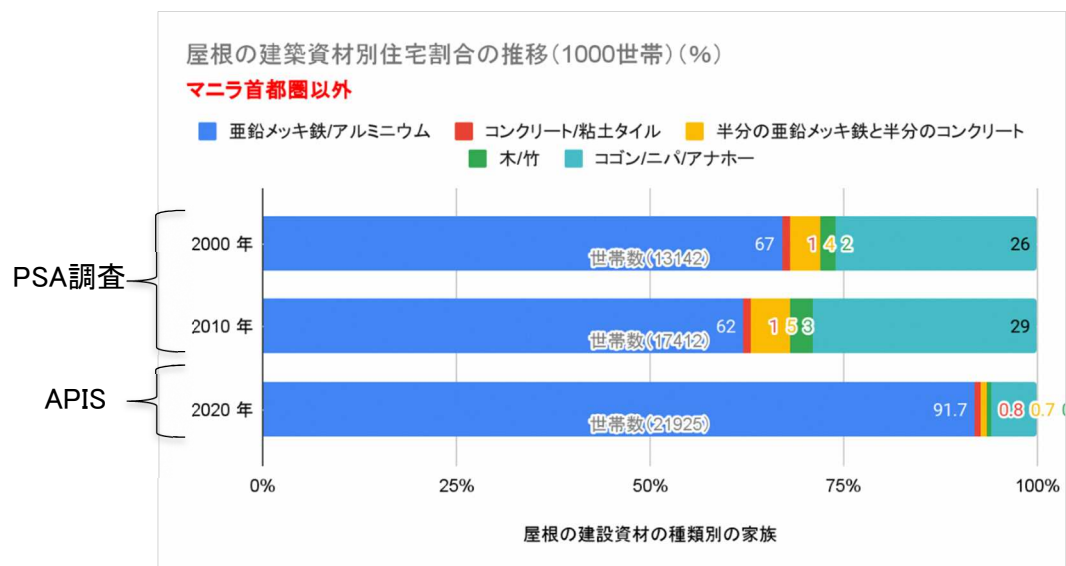
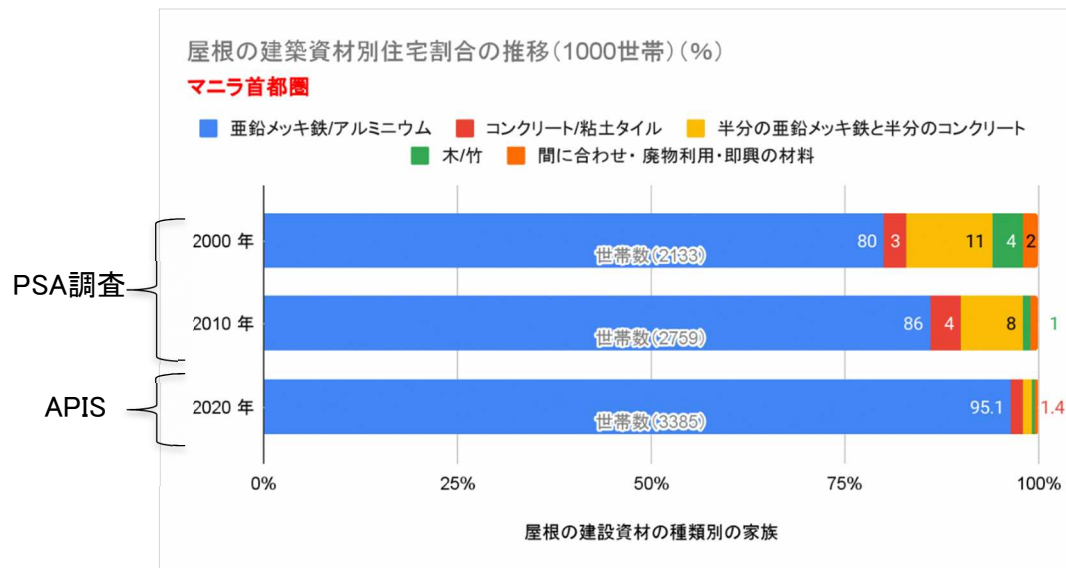
<sup>170</sup> PSA「Census of Population and Housing」各年版、「2019 Annual Poverty Indicators Survey ( APIS )」



出典:PSA及びAPISのデータを基に作成<sup>171</sup>

図 2.9 外壁の建築資材別住宅割合の推移

<sup>171</sup> PSA「CENSUS OF POPULATION AND HOUSING」各年版、「2020 ANNUAL POVERTY INDICATORS SURVEY ( APIS )」



出典: PSAのデータを基に作成<sup>172</sup>

図 2.10 屋根の建築資材別住宅割合の推移

<sup>172</sup> PSA「CENSUS OF POPULATION AND HOUSING」各年版、「2020 ANNUAL POVERTY INDICATORS SURVEY (APIS)」

## 2.2.5 築年数別住宅ストック

2010 年のPSAの情報によると、全国の住宅のうち40%が2010年以前の10年以内に建築された住宅である。1970年以前に建築された住宅が6.5%、1971 年から 1980 年が 7.43 %、1981 年から 1990 年が 14.93 %、1991年 から 2000 年が25.25 %、2001 年から 2010 年が 40.12 %であった。また、2010 年当時、全国の築 20 年以上の住宅は 28.86 %であった。マニラ首都圏では、築 20 年以上の住宅 が 42.46 % と高くなっている。

表 2.4 築年数別住宅ストック

戸数

| 建設年       | 全国         | マニラ首都圏    | 全国と比較したときのマニラ首都圏の割合 | 建設年       | 全国     | マニラ首都圏 |
|-----------|------------|-----------|---------------------|-----------|--------|--------|
| 2010      | 414,659    | 24,550    | 5.92%               | 2001-2010 | 40.12% | 20.16% |
| 2009      | 948,638    | 50,865    | 5.36%               | 1991-2000 | 25.25% | 22.69% |
| 2008      | 964,295    | 51,435    | 5.33%               | 1981-1990 | 14.93% | 19.69% |
| 2007      | 975,054    | 55,286    | 5.67%               | 1971-1980 | 7.43%  | 10.90% |
| 2006      | 1,037,945  | 59,955    | 5.78%               | 1970 以前   | 6.50%  | 11.87% |
| 2001-2005 | 3,570,250  | 289,118   | 8.10%               | 該当しない     | 0.02%  | 0.08%  |
| 1991-2000 | 4,978,646  | 597,747   | 12.01%              | 不明・回答なし   | 5.73%  | 14.61% |
| 1981-1990 | 2,944,018  | 518,743   | 17.62%              |           |        |        |
| 1971-1980 | 1,465,225  | 287,105   | 19.59%              |           |        |        |
| 1970 以前   | 1,281,937  | 312,613   | 24.39%              |           |        |        |
| 該当しない     | 4,624      | 2,000     |                     |           |        |        |
| 不明・回答なし   | 1,130,404  | 384,957   |                     |           |        |        |
| 合計        | 19,715,695 | 2,634,374 |                     |           |        |        |

出典: PSAのデータを基に作成<sup>173</sup>

<sup>173</sup> PSA「2010 Census of Population and Housing」

## 2.3 新設住宅供給状況

### セグメント別住宅供給状況

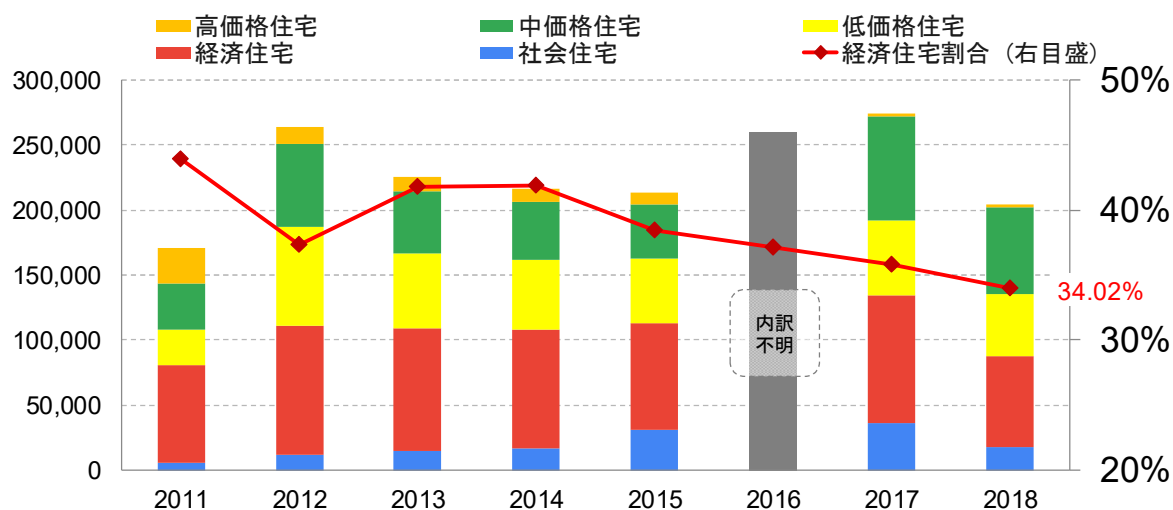
表2.5 は2011 ～ 2018 年のフィリピンのセグメント別住宅総供給数を表している。これによると供給戸数合計は年平均 20～30 万件である。

表 2.5 セグメント別住宅の供給 ( 2011 ～ 2018 年 )( 戸、%)

|       | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 社会住宅  | 6,044   | 12,122  | 15,143  | 16,876  | 30,786  | N/A     | 36,514  | 18,268  |
|       | 3.55%   | 4.59%   | 6.73%   | 7.79%   | 14.42%  | N/A     | 13.30%  | 8.94%   |
| 経済住宅  | 74,845  | 98,553  | 94,166  | 90,709  | 82,074  | N/A     | 98,205  | 69,518  |
|       | 43.93%  | 37.30%  | 41.84%  | 41.90%  | 38.45%  | N/A     | 35.77%  | 34.02%  |
| 低価格住宅 | 26,846  | 76,621  | 57,849  | 54,459  | 50,305  | N/A     | 57,325  | 47,796  |
|       | 15.75%  | 28.99%  | 25.70%  | 25.15%  | 23.57%  | N/A     | 20.88%  | 23.39%  |
| 中価格住宅 | 35,799  | 63,149  | 47,480  | 44,656  | 41,250  | N/A     | 79,700  | 66,432  |
|       | 21.01%  | 23.90%  | 21.10%  | 20.63%  | 19.32%  | N/A     | 29.03%  | 32.51%  |
| 高価格住宅 | 26,846  | 13,792  | 10,413  | 9,803   | 9,055   | N/A     | 2,800   | 2,330   |
|       | 15.76%  | 5.22%   | 4.63%   | 4.53%   | 4.24%   | N/A     | 1.02%   | 1.14%   |
| 合計    | 170,379 | 264,237 | 225,051 | 216,503 | 213,470 | 259,546 | 274,545 | 204,344 |

※割合(%)は、各年全供給数のうち各セグメントが占める割合

出典: habitat for humanity<sup>174</sup> を基に作成



出典: habitat for humanity<sup>175</sup> を基に作成<sup>176</sup>

図 2.11 セグメント別住宅の供給 ( 2011 ～ 2018 年)

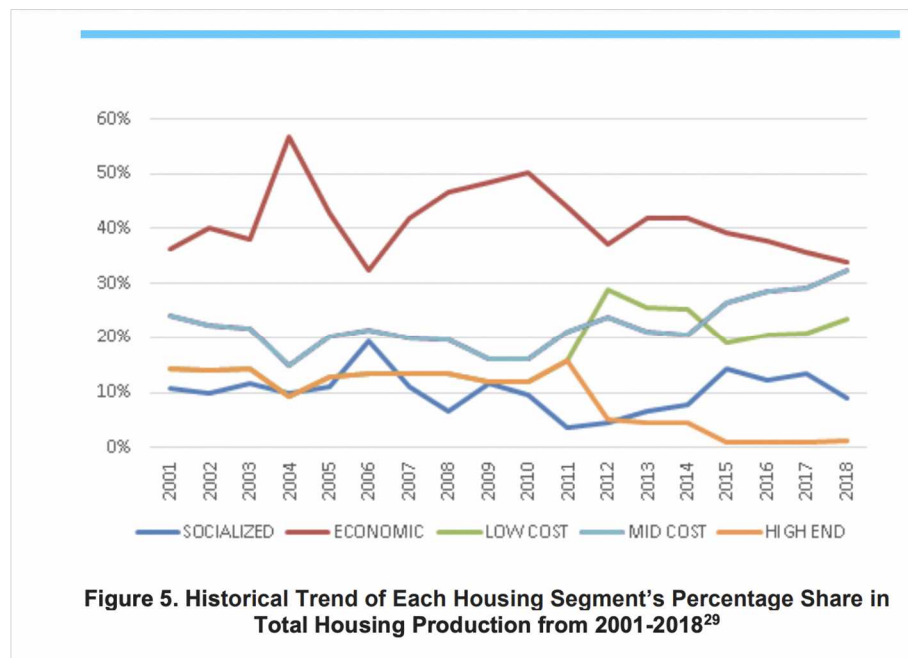
セグメント別で見ると、経済住宅の供給割合が全体の約35～45%前後を占める。低価格住宅は約15～30%、中価格住宅も約20～30%前後を占める。下記の図2.12では 各住宅セグメ

<sup>174</sup> Habitat for humanity 「Clearing the Housing Backlog」

<sup>175</sup> Habitat for humanity 「Clearing the Housing Backlog」

<sup>176</sup> 2016年は内訳不明のため、総計の供給量のみを記載。経済住宅割合は、2015年と2017年の中央値とした。

ントの供給割合の推移を示している。上昇傾向にあるのは、低価格住宅と中価格住宅である。



出典: habitat for humanity<sup>177</sup> より引用

図 2.12 各住宅セグメントの供給割合の推移

経済住宅・社会住宅は、住宅政策で上限額が設定された住宅のことを指す。この政策は、低所得者が適切な住宅を取得できるようにするために、政府または民間セクターによる経済住宅・社会住宅プロジェクトの開発を促進および奨励する目的のために導入された。社会住宅の上限額は75 万ペソ(約161.3万円)、経済住宅は170 万ペソ(約365.5万円)と設定されている。国家経済開発庁( NEDA: National Economic and Development Authority )が、平均的な所得者および低所得者の家族総所得の30%に相当する価格で購入可能になるよう経済住宅・社会住宅の上限額を定めている。価格の定義はThe Implementing Rules and Regulations of the Department of Human Settlements and Urban Development Act 第 20 条 6 項に基づきNEDAが随時上限価格を定め、居住都市開発省( DHSUD: Department of Human Settlements and Urban Development )が承認するとされている。価格がどれほど定期的に更新されるかは法律に明記されていない。経済住宅・社会住宅は政府の住宅分譲プロジェクト(政府が主導する用地、不況地域での経済・社会住宅の造成や建設など)や民間のコンプライアンス・プロジェクト<sup>178</sup>( 2.7.2社会住宅の供給における施策で後述)として提供される。

<sup>177</sup> Habitat for humanity 「Clearing the Housing Backlog」

<sup>178</sup> コンプライアンス・プロジェクトにより、デベロッパーは住宅開発プロジェクトの最低 15 %を社会住宅と呼ばれる低所得階層向けの住宅に割り当てることが義務付けられている。住宅開発総面積又は建設コストの 15 %を、コンドミニアム案件の場合は、総面積又は建設コストの 5 %を社会住宅に充当することが定められている。

表 2.6 住宅セグメントの定義

| 分類    | 価格帯                                                                        | 説明                                                                                                                                                         |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社会住宅  | ～58万ペソ<br>(一戸建て) <sup>179</sup><br><br>～75 万ペソ<br>(コンドミニアム) <sup>177</sup> | 社会住宅は、設定された上限価格以下で販売され、BP 220 (Batas Pambansa 220) およびその施行規則で定められた基準に準拠した政府または民間が行うプロジェクトにより供給される住宅を指す。(この価格は面積によって異なり、随時改定される。(詳細は2.7.2社会住宅の供給における施策で後述)) |
| 経済住宅  | ～ 170 万ペソ                                                                  | 経済住宅は、設定された上限価格以下で販売され、BP 220 とその施行規則に規定された基準に準拠したプロジェクトにより供給される住宅を指す。(この価格は随時改定される。(詳細は2.7.2で後述))                                                         |
| 低価格住宅 | ～ 300 万ペソ                                                                  | 政府は都市部の限られた土地において、アフォーダブル住宅 (affordable house) つまり低価格住宅を供給することを重要視している。                                                                                    |
| 中価格住宅 | ～ 400 万ペソ                                                                  | 中価格帯の住宅。                                                                                                                                                   |
| 高価格住宅 | 400 万ペソ超                                                                   | 高価格帯の住宅。                                                                                                                                                   |

出典: HUDCC のデータを基に作成<sup>180</sup>

表2.7は所得層別世帯月収の目安である。世帯収入に応じて購入可能な住宅は、低所得層では社会住宅、下位中間所得層では経済住宅、中位中間所得層では低価格住宅であることが分かる。

表 2.7 所得層別世帯月収の目安(5人家族の場合)(ペソ)

| 所得層            | 定義                     | 世帯月収            |                 |                 | 購入可能な住宅 |
|----------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|
|                |                        | 2015年           | 2017年           | 2021年           |         |
| 貧困層            | 公の貧困ライン以下              | –9,100          | –9,520          | –12,082         | 社会住宅    |
| 低所得層<br>(貧困以外) | 貧困ラインとその2倍<br>の中間      | 9,100–18,200    | 9,520–19,040    | 12,082–24,164   | 社会住宅    |
| 中間所得層(下)       | 貧困ラインの2倍とそ<br>の4倍の中間   | 18,200–36,400   | 19,040–38,080   | 24,164–48,328   | 経済住宅    |
| 中間所得層(中)       | 貧困ラインの4倍とそ<br>の7倍の中間   | 36,400–63,700   | 38,080–66,640   | 48,328–84,574   | 低価格住宅   |
| 中間所得層(上)       | 貧困ラインの7倍とそ<br>の12倍の中間  | 63,700–109,200  | 66,640–114,240  | 84,574–144,984  | 中価格住宅   |
| 高所得層<br>(富裕以外) | 貧困ラインの12倍と<br>その20倍の中間 | 109,200–182,000 | 114,240–190,400 | 144,984–241,640 | 高価格住宅   |
| 富裕             | 貧困ラインの20倍以<br>上        | 182,000–        | 190,400–        | 241,640–        | 高価格住宅   |

出典: PIDS、PSAのデータを基に作成<sup>181</sup>

<sup>179</sup> 社会住宅の価格は、床面積や建設するエリアによって価格帯が異なる。記載の価格帯は、一戸建ては床面積が32㎡以上の場合等、コンドミニアムはマニラ首都圏等で床面積24㎡以上の場合の価格帯を記載。

<sup>180</sup> HUDCC「COUNCIL RESOLUTIONS」

<sup>181</sup> PIDS「Profile and Determinants of the Middle-Income Class in the Philippines」  
PSA「Proportion of Poor Filipinos Registered at 23.7 Percent in the First Semester of 2021」

将来の住宅需要は2.9にて詳述するが、低価格住宅、経済住宅セグメントが多くなると予想されている。表2.8は、不動産業界団体(SHDA:Subdivision and Housing Developers Association)が財団法人リサーチ・アンド・コミュニケーション・ファウンデーション(CRC)と共同で調査・作成したもので、PSAを通して2016年に発表された需要予測である。2016～2030年までに、全国では低価格住宅で約60万戸、経済住宅で約251万戸の需要が見込まれている。

表 2.8 地域別・セグメント別 住宅需要 2016 ～ 2030 年(単位:戸)

|          | 社会住宅      | 経済住宅      | 低価格住宅   | 中価格住宅  | 高価格住宅  | 合計        |
|----------|-----------|-----------|---------|--------|--------|-----------|
| マニラ首都圏   | 73,836    | 470,814   | 179,244 | 28,861 | 3,730  | 778,267   |
| 中部ルソン地方  | 126,653   | 363,368   | 73,380  | 6,546  | 1,930  | 636,526   |
| カラバルソン地方 | 156,615   | 453,059   | 107,947 | 14,841 | 3,164  | 822,374   |
| 全国       | 1,369,180 | 2,509,719 | 611,816 | 78,705 | 11,766 | 5,716,172 |

出典:PSA のデータを基に作成<sup>182</sup>

この需要を地域別で見ると、マニラ首都圏と周辺のカラバルソン地方、中部ルソン地方で経済住宅の需要が高く、マニラ首都圏で約47万戸、カラバルソン地方で約45万戸、中部ルソン地方で約36万戸の需要が予想されている。低価格住宅についてはマニラ首都圏、カラバルソン地方で需要が大きい。マニラ首都圏で約18万戸、カラバルソン地方約11万戸である。社会住宅の需要も大きく、カラバルソン地方約15万戸、中部ルソン地方で約12万戸となっている。

住宅需要が高い背景には、マニラ首都圏の人口が1,348 万 4,462 人(総人口の 12.4 %)であり、加えて、マニラ首都圏付近のカラバルソン地域と中部ルソン地域の人口の 3 地域でフィリピン全人口の 38.7 %を占めているという現状があると考えられる。

#### 直近の販売許可数、建築許可件数

建物土地用途調整庁(HLURB)が公表している販売許可数(License to Sell)における居住用住宅の販売戸数は、近年では年平均約26万戸程度となっている(表2.9)。

表 2.9 販売許可数(戸数)(2016～2019年)

|               | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | (年平均)   |
|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 販売許可戸数(居住用住宅) | 259,546 | 274,545 | 204,344 | 304,841 | 260,819 |

出典:HLURB, Annual Reportを基に作成

また、住宅の建築許可件数は2019年のデータを見ると年間 12.4 万件ほどである。2020年にはコロナの影響で 8.7 万件に落ち込んでいる。住宅タイプに注目すると、一戸建て住宅の件数が住宅全体の80%超と多く、2019年では約 10.5 万件である。パンデミックで落ち込んだ 2020 年が 7 万 7,000 件である。フィリピンではパンデミックによるロックダウンが行

<sup>182</sup> PSA「Statistics for Housing policy」  
SHDA「The Philippine Housing Industry Roadmap; 2012-2030」

われ、建設プロジェクトが停止させられたこと、また作業員たちが家から外出できずに建設を進められなかったためである。具体的には、マニラにおいて2020年3月から5月の1か月半、および8月の合計2か月間半、建設業(一部の特別なプロジェクトは除く)はプロジェクトの停止を命じられた。その他の月も50%以下の作業員での業務しか許可されておらず、建設が停滞したことが影響したものと考えられる。

現時点ではまだ 2021 年の年間実績が出ていないが、最新の報告によると 2021 年第 2 四半期の住宅建築許可件数は 2 万 7,375 件である。この四半期の件数を単純に 4 倍すると 10 万 9,500 件となり、2019 年の年間件数にかなり近づいている。ちょうど 1 年前の 2020 年第 2 四半期は 1 万 3,499 件しかなかったことから、コロナで大きな落ち込みを見せた住宅建設が急速に盛り返し始めていることが推測される。

表 2.10 建築許可件数(2019～2020 年)<sup>183</sup>

| 建築物のタイプ |         | 2019    |          | 2020    |          |
|---------|---------|---------|----------|---------|----------|
|         |         | 件数      | 住宅に占める割合 | 件数      | 住宅に占める割合 |
| 全建築物    |         | 173,162 | –        | 123,783 | –        |
| 住宅      |         | 124,275 | 100%     | 87,419  | 100%     |
| 住宅タイプ別  | 一戸建て    | 105,595 | 85.0%    | 77,314  | 88.4%    |
|         | タウンハウス  | 3,784   | 3.0%     | 2,236   | 2.6%     |
|         | アパートメント | 14,501  | 11.7%    | 7,683   | 8.8%     |
|         | コンドミニアム | 177     | 0.1%     | 72      | 0.1%     |
|         | その他の住宅  | 218     | 0.2%     | 114     | 0.1%     |

出典:PSA のデータを基に作成

## 2.4 住宅流通・価格

中央銀行(BSP)の報告によれば、フィリピン全体の住宅価格指数(RREPI、14 年 1～3 月=100)に基づいて見ると、住宅価格が2020年第1四半期に前年同期比で12.4%上昇しているとのことであった。エリア別では、マニラ首都圏、マニラ首都圏以外の地域ともに住宅価格は前年同期比で上昇しており、特にマニラ首都圏の住宅価格は、首都圏以外の地域の8.5%に比べ、18.3%と高く上昇した。

この背景には、農村部から都市部への移住が加速したことにより、都市部の地価が高騰したことが関係していると考えられる。2015年のPSAによる情報によるとフィリピン全体の都市化率は51.2%となっている。さらに、2017年の世界銀行のレポートによると、2050年までに

<sup>183</sup> PSA「Construction Statistics from Approved Building Permits」各年版

は、1億200万人近く(国の総人口の65%以上)のフィリピン人が都市部に住むようになると推計されている。



出典: BSPのデータを基に作成<sup>184</sup>

図 2.13 住宅価格指数

表 2.11 都市化率の推移

TABLE2 Total Population, Urban Population, and Level of Urbanization by Region; Philippines, 2015 and 2010

| Region                  | Total Population |            | Urban Population |            | Level of Urbanization |       |
|-------------------------|------------------|------------|------------------|------------|-----------------------|-------|
|                         | 2015             | 2010       | 2015             | 2010       | 2015                  | 2010  |
| Philippines             | 100,979,303      | 92,335,113 | 51,728,697       | 41,855,571 | 51.2                  | 45.3  |
| NCR                     | 12,877,253       | 11,855,975 | 12,877,253       | 11,855,975 | 100.0                 | 100.0 |
| CRA                     | 1,722,006        | 1,616,867  | 524,672          | 424,771    | 30.5                  | 26.3  |
| I - Ilocos              | 5,026,128        | 4,748,372  | 1,029,562        | 600,945    | 20.5                  | 12.7  |
| II -Cagayan Valley      | 3,451,410        | 3,229,163  | 663,695          | 373,407    | 19.2                  | 11.6  |
| III -Central Luzon      | 11,218,177       | 10,137,737 | 6,914,703        | 5,232,569  | 61.6                  | 51.6  |
| IV -A-CALABARZON        | 14,414,774       | 12,609,803 | 9,564,515        | 7,526,882  | 66.4                  | 59.7  |
| MIMAROPA                | 2,963,360        | 2,744,671  | 905,666          | 612,615    | 30.6                  | 22.3  |
| V -Biool                | 5,796,969        | 5,420,411  | 1,344,274        | 831,380    | 23.2                  | 15.3  |
| VI -Western Visayas     | 7,536,383        | 7,102,438  | 2,868,795        | 2,466,109  | 38.1                  | 34.7  |
| VII -Central Visayas    | 7,396,898        | 6,800,180  | 3,656,628        | 2,969,340  | 49.4                  | 43.7  |
| VIII -Eastern Visayas   | 4,440,150        | 4,101,322  | 529,902          | 358,405    | 11.9                  | 8.7   |
| IX -Zamboenga Peninsula | 3,629,783        | 3,407,363  | 1,373,274        | 1,156,754  | 37.8                  | 33.9  |
| X -Northern Mindanao    | 4,689,302        | 4,297,323  | 2,272,001        | 1,773,032  | 48.5                  | 41.3  |
| XI -Davao               | 4,893,318        | 4,468,563  | 3,108,872        | 2,649,039  | 63.5                  | 59.3  |
| XII -SOCCSKSARGEN       | 4,545,276        | 4,109,571  | 2,346,149        | 1,911,253  | 51.6                  | 46.5  |
| XIII -Carage            | 2,596,709        | 2,429,224  | 869,195          | 666,849    | 33.5                  | 27.5  |
| ARMM                    | 3,781,387        | 3,256,140  | 878,912          | 446,246    | 23.2                  | 13.7  |

出典: PSAのデータを基に作成<sup>185</sup>

また、2020 年に発表された中央銀行 (BSP) の報告によると、全国の住宅価格は2020年の第2四半期に前年同期比27.1%上昇した。<sup>186187</sup> 高価格帯住宅プロジェクトに対する需要

<sup>184</sup> フィリピン中央銀行(BSP)「Residential Real Estate Price Index」

<sup>185</sup> PSA「Urban Population in the Philippines」

<sup>186</sup> Philippine News Agency「Demand for residential property seen to recover in 2022」

<sup>187</sup> BSP「Residential Real Estate Price Rise in Q2 2020」

の高まりを主な要因として挙げている。特にマンダルヨン市、ケソン市、マカティ郊外、オルティガスセンターの高級住宅プロジェクトで特に顕著であった。

賃貸の割合が高いのもフィリピンの住宅市場の特徴である。2020 年のフィリピンの持家の割合は 59.8 %、賃貸の割合が40.2 %である。これは東南アジアの他の国に比べて高い水準である。調査によると、中間所得層において月額 1,000 ペソ(2,150円)から 1,999 ペソ(4,298円)の賃貸料を払っている世帯が 49 万 7,807 世帯で最も多い。また、2,000 ペソ(4,300円)から 3,999 ペソ(8,598円)の家賃を払っているのは 12 万 2,034 世帯である<sup>188</sup>。

## 2.5 住宅供給戸数の多い事業者(高層住宅・低層住宅)

フィリピンで不動産開発を手がけている主な民間企業は表 2.12 2.13 の通りである。

---

<sup>188</sup> Business Mirror「The state of the housing industry」

表 2.12 主に高層住宅を供給している企業

| 企業名                                       | 供給レンジ              |                           |                    |                    |                     | 実施プロジェクト数・供給戸数・売上高 | 国内外との提携                                                                                                                                                                                                                                                                      | 最近のプロジェクト<br>(年月・地名)                                                                                                                                                                                                                  | 特徴                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | 社会住宅<br>(48～75万ペソ) | 経済住宅<br>(～170万ペソ)         | 低価格住宅<br>(～300万ペソ) | 中価格住宅<br>(～400万ペソ) | 高価格住宅<br>(400万ペソ以上) |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| ビスタランド<br>(Vista Land & Lifescapes, Inc.) |                    | ※ 都市部タウンハウス (61万～500万ペソ)  |                    |                    |                     |                    | ・2007年以来、49州に40万戸以上の住宅を建設。ルソン島、ビサヤ諸島、ミンダナオ島に147の市町村を建設。<br>・2020年218億ペソ。                                                                                                                                                                                                     | ・2019年：三菱地所レジデンス株式会社（日本）。<br><br>・2020年：Eton Properties Inc（フィリピン）。                                                                                                                                                                   | ・ビジネス地区で働く労働者向けのコンドミニアム。<br>・様々な価格帯の民間住居。<br>・2019年：マニラのタフトアベニュー沿いに多目的高層マンションを開発（三菱地所レジデンス株式会社との合併事業）。                                                                                         | ・5つの子会社（Brittany、Crown Asia、Camella Homes、Communities Philippines、Vista Residences）を通じて、フィリピンの大手総合不動産デベロッパーおよび住宅建設会社として活動。あらゆる所得層の顧客に幅広い住宅商品を提供。                                         |
|                                           |                    | 都市部コンドミニアム (230万～680万ペソ)  |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
|                                           |                    | 地方タウンハウス (100万～223万ペソ)    |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| SM プライム<br>(SM Prime)                     |                    | 都市部タウンハウス (109万～215万ペソ)   |                    |                    |                     |                    | ・2003年以来、販売戸数：70プロジェクト（15万5524戸）。<br>・2020年に1万5000戸。<br>・2020年475億ペソ。                                                                                                                                                                                                        | ・2020年：Eton Properties Inc（フィリピン）。                                                                                                                                                                                                    | ・2010年：ケソン市にショッピングコンプレックスプロジェクトを開発。<br>・2021年：マニラ湾岸エリアに大規模タウンシップ開発「Mall of Asia Complex」。                                                                                                      | ・東南アジアで最大のモール運営会社の1つ。100%出資する住宅開発会社 SM デベロップメント・コーポレーション（SMDC）は、フィリピンの大手住宅開発会社の一つ。SMDC は、便利な立地と憧れの住宅を求めるお客様を魅了する一戸建て住宅を開発。全国の主要地域に戦略的に立地。                                                |
|                                           |                    | 都市部コンドミニアム (130万～900万ペソ)  |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| アヤラランド<br>(Ayala Land, Inc.)              |                    | 都市部タウンハウス (121万～976万ペソ)   |                    |                    |                     |                    | ・2020年に6,635戸。<br>・2020年478億ペソ。<br><br>・2015年：三菱商事（日本）。<br>・2015年：GT キャピタルのフェデラルランド（フィリピン）。<br>・2018年：Eton Properties Inc（フィリピン）。<br>・2018年：ロイヤルアジアランド（フィリピン）。<br>・2019年：Green Square Properties Corp. (GSPC) および Green Circle Properties and Resources, Inc (GCPRI)（フィリピン）。 | ・2015年：三菱商事（日本）。<br>・2015年：GT キャピタルのフェデラルランド（フィリピン）。<br>・2018年：Eton Properties Inc（フィリピン）。<br>・2018年：ロイヤルアジアランド（フィリピン）。<br>・2019年：Green Square Properties Corp. (GSPC) および Green Circle Properties and Resources, Inc (GCPRI)（フィリピン）。 | ・2015年：「カピテ・テクノパーク」（三菱商事と提携）。<br>・2018年：バギオ市とケソン市で「グリーン複合開発」。<br>・2018年：カピテでの多目的プロジェクト。<br>・2019年：オーロラとケソンで多目的住宅のプロジェクト。<br>・現在：BGC（ボニファシオグローバルシティ）。                                           | ・5つの住宅ブランドを持つ。マニラ首都圏に18モール、ルソン島の他の地域に7モール、ビサヤとミンダナオ島の一部に6モールを展開。マニラ首都圏に6ホテル、ラグーナに1ホテル、ビサヤとミンダナオに9リゾートと7ホテルを所有。                                                                           |
|                                           |                    | 都市部コンドミニアム (157万～1905万ペソ) |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
|                                           |                    | 地方タウンハウス (120万～380万ペソ)    |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
|                                           |                    | 地方コンドミニアム (1100万～1200万ペソ) |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| ロビンソンズランド<br>(Robinsons Land)             |                    | 都市部タウンハウス (338万～454万ペソ)   |                    |                    |                     |                    | ・80のマンションプロジェクトと39住宅区画（2020年12月31日現在）。<br>・2020年412億ペソ。                                                                                                                                                                                                                      | ・2018年：デベロッパーの Shang Properties Incorporated (SPI)（フィリピン）。<br>・2019年：Double Dragon Properties（フィリピン）。<br>・2020年：DMCI Project Developers Inc（フィリピン）。<br>・2021：香港ランド（香港）。                                                               | ・2018年：ボニファシオグローバルシティで複合施設物件を建設および開発。<br>・2019年：マルチタワー住宅用コンドミニアムの開発、建設、管理、販売。<br>・2020年：マニラ南部にリゾートスタイルの住宅用コンドミニアム「Sonora Garden Residences」を開発。<br>・2021年：バギオ市に45階建てのプレミアムマンション「ペラリスレジデンス」を開発。 | ・フィリピンを代表する不動産会社の一つ。第9回 PropertyGuru Asia Property Awards（フィリピン）において、ESG（環境、社会、ガバナンス）部門と持続可能な設計・施工部門でも特別賞を受賞し、コミュニティサービス、廃棄物管理、環境に優しい設計など、社会的責任に基づく取り組みが評価された。                           |
|                                           |                    | 都市部コンドミニアム (360万～437万ペソ)  |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| フェデラル・ランド<br>(Federal Land)               |                    | 都市部タウンハウス (490万～510万ペソ)   |                    |                    |                     |                    | ・2019年に3,123戸。<br>・2021年に1,474戸。<br>・2020年78億ペソ。<br><br>・2007年：オリックス株式会社（日本）。<br>・2011年：ロビンソンズランドコーポレーション（RLC）（フィリピン）。<br>・2017年：オリックスコーポレーション（日本）。<br>・2019年：SM Development Corp. (SMDC)（フィリピン）。                                                                            | ・2007年：オリックス株式会社（日本）。<br>・2019年：Global Gateway Development Corp. (GGDC)（フィリピン）。                                                                                                                                                       | ・2007年：マカティ市にコンドミニアム「グランドミドリマカティ」を建設（オリックス株式会社との合併会社）。<br>・2011年：マンダロンに高級住宅のアクシスレジデンスを開発。<br>・2019年：マカティ市で高級住宅「The Estate」開発。<br>・2021年予定：タギグ市で「パークアベニュー」建設。<br>・2027年予定：マニラで「サンシャインフォート」建設。   | ・「タイタナ・プラザ・アンド・マンダリン・マンション」、マカティの PASEO DE ROCES、ケソン市の THE CAPITAL TOWERS、セブ市の MARCO POLO RESIDENCES、マニラの Binondo に FOUR SEASON RIVIERA、サンファン市の ONE WILSON SQUARE など首都圏の高層ビル・タワーの建築実績あり。 |
|                                           |                    | 都市部コンドミニアム (710万～1213万ペソ) |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| センチュリー<br>プロパティーズ<br>(Century Properties) |                    | 都市部タウンハウス (167万～419万ペソ)   |                    |                    |                     |                    | ・これまでに完成した戸数は合計20,063戸、2018年には3,052戸。<br>・2020年94億ペソ。                                                                                                                                                                                                                        | ・2018年：三菱商事（日本）。<br>・2019年：Global Gateway Development Corp. (GGDC)（フィリピン）。                                                                                                                                                            | ・2018年：手頃な価格の住宅を建設（三菱商事との合併事業）。<br>・2019年：マンダロン市で「アクアプライベートレジデンス」建設。<br>・2020年予定：マカティ市で「センチュリー・スパイア」建設。                                                                                        | ・三菱商事との提携による「PHirst Park Homes」ブランドを通じて、マニラ首都圏以外の主要都市に6つの水平型コミュニティを立ち上げ、合計104ヘクタール、9,820戸を供給。                                                                                            |
|                                           |                    | 都市部コンドミニアム (230万～1048万ペソ) |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
|                                           |                    | 地方タウンハウス (160万～560万ペソ)    |                    |                    |                     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |

※表中の供給レンジはコンドミニアムのものであり、タウンハウスの社会住宅は58万ペソ以下のため、61万ペソの住宅は経済住宅である

| 企業名                                           | 供給レンジ              |                   |                         |                    |                     | 実施プロジェクト数・供給戸数・売上高                                                                                                  | 国内外との提携                                                                                                                                                                                                                                        | 最近のプロジェクト<br>(年月・地名)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 特徴                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | 社会住宅<br>(48～75万ペソ) | 経済住宅<br>(～170万ペソ) | 低価格住宅<br>(～300万ペソ)      | 中価格住宅<br>(～400万ペソ) | 高価格住宅<br>(400万ペソ以上) |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                 |
| メガワールド<br>コーポレーション<br>(Megaworld Corporation) |                    |                   | 都市部タウンハウス(204万～801万ペソ)  |                    |                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>1989年以来、725住宅プロジェクト。</li> <li>2020年に4,000戸。</li> <li>2020年236億ペソ。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1994年:Majestic Finance and Investment Co. Inc(インド)。</li> <li>1994年:Landmark Inc (USA)。</li> <li>1996年:大宇株式会社(韓国)。</li> <li>2021年、政府系基地転換開発局(The Bases Conversion and Development Authority)。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1994年:Brgy. Alingaro, General Trias, Caviteの住宅開発。</li> <li>1994年:セブ島ラブラブ住宅開発。</li> <li>1996年:イーストウッドシティー(マニラ郊外)マンションタワー開発。</li> <li>2021年:BCGの住宅および複合開発「アップタウン・ボニファシオ」。</li> <li>2021年:セブのマクタン島リゾート都市開発「マクタン・ニュータウン」。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス、住宅、商業施設を一体化した都市型センターを含む一連の大規模な住宅・オフィス開発実績あり。不動産開発というコアビジネスのほかに、持株会社として商品取引やホテル・レジャー事業も展開中。</li> </ul>                                                               |
| DMCI ホームズ<br>(DMCI Homes)                     |                    |                   | 都市部タウンハウス(229万～550万ペソ)  |                    |                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>1999年以来44,000戸。</li> <li>2020年177億ペソ。</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017年:First Balfour(フィリピン)。</li> <li>2019年:ロビンソンズランド(フィリピン)。</li> <li>2019年:大成建設(日本)。</li> </ul>                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>2017年:LRT Line 1 North Extensionプロジェクトを建設。</li> <li>2019年:バサイ市で高層コンドミニウム「Fairway Terraces」建設。</li> <li>2019年:マカティ市で高層コンドミニウム「Brio Tower」建設。</li> <li>2019年:ラスピニャス市の商業施設を含む住宅用タワーマンションを開発。</li> <li>2019年:マニラからブラカンまでの南北通勤鉄道CP 01を開発(大成建設との合弁事業)。</li> <li>2020年予定:タギグ市で中層コンドミニウム「Ivory Wood」建設。</li> <li>2020年予定:マンダルヨン市で高層コンドミニウム「Sheridan Towers」建設。</li> <li>2022年予定:マンダルヨン市で高層コンドミニウム「Brixton Place」建設。</li> <li>2021年予定:ダバオ市で中層・高層コンドミニウム「Verdon Parc」建設。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ルミベット設計技術という「光」を意味する「ルーメン」と「風」を意味する「ヴェントゥス」から、建物と住空間に光と新鮮な空気を取り入れる高層建築の先駆的な設計技術売りをする。</li> </ul>                                                                         |
| イトンプロパティ<br>(Eton Properties)                 |                    |                   | 都市部タウンハウス(201万～513万ペソ)  |                    |                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>2020年17億ペソ。</li> </ul>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>2009年:アライドバンキングコーポレーション(フィリピン)。</li> <li>2018:アヤラランド社(フィリピン)。</li> </ul>                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>現在:35のプロジェクトを管理中(2つのタウンシップ、1つのナノタウンシップ、8つの商業センター、6つのBPOハブ、1つのイベント会場、1つのホテル、1つのサービスアパートメント、8つのコンドミニウム、1つの中層コンドミニウム、6つのサブディビジョン)。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>フィリピン最大の財閥ルシオ・タン・グループの不動産ブランドで、メトロマニラ、ラグナ、セブの主要都市でオフィス、商業施設、住宅、ホテルなどのフルレンジのプロジェクトを展開。フィリピン全土の戦略的立地に広大な土地を持ち、土地賃貸を含めた多様なビジネスを展開中。マカティのイトンウェストエンドスクエアなどの建設実績あり。</li> </ul> |
| ロックウェルランド<br>(Rockwell Land)                  |                    |                   | 都市部コンドミニウム(620万～750万ペソ) |                    |                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>2020年88億ペソ。</li> </ul>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>2014年:ドラゴンイーグルインターナショナルリミテッド(香港)。</li> <li>2017年:三井不動産(日本)。</li> <li>2018年:Carmelray Holdings(フィリピン)。</li> <li>2021年:Juan D. Nepomuceno Realty Group(フィリピン)。</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>2014年:セブ島で「Proscenium/Rockwell in Mactan」建設。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ロックウェル・センターとして知られる旗艦開発に始まる実績を持つ。住居、ワークスペース、ライフスタイルの拠点がシームレスに融合したコミュニティを創造することで、生活空間の基準を高め続けている。</li> </ul>                                                               |

\* 供給レンジ情報は2022年2月時点の情報

\* 供給レンジの「都市部」とは、PSA資料の中で都市部(Urban)と記載のある都市かつ人口50万人を超える都市を指す。「地方」とは人口50万人未満の都市を指す。

出典:各デベロッパーHPを参照<sup>189</sup>

<sup>189</sup> メガワールド(Megaworld)「4 2021 Philippine Real Estate Trends You Need to Know About」  
フィリピンインベスターズ「フィリピン不動産の選び方」  
ロビンソンズランド(Robinsons Land)HP  
フィリピンインベスターズ「フィリピン不動産デベロッパーDMCIとは？」

フィリピンインベスターズ「フィリピン不動産デベロッパー・センチュリープロパティーズとは？」  
フィリピンインベスターズ「フィリピン不動産デベロッパー・フェデラルランドとは？」  
GSR「ロックウェルランド(Rockwell Land)」

表 2.13 主に低層住宅を供給している企業

| 企業名                                      | 供給レンジ              |                   |                                                                                                                   |                    |                     | 実施プロジェクト数・供給戸数・売上高                                                                              | 国内外との提携                                                              | 最近のプロジェクト（年月・地名）                                     | 特徴                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | 社会住宅<br>(48～75万ペソ) | 経済住宅<br>(～170万ペソ) | 低価格住宅<br>(～300万ペソ)                                                                                                | 中価格住宅<br>(～400万ペソ) | 高価格住宅<br>(400万ペソ以上) |                                                                                                 |                                                                      |                                                      |                                                                                                                                                                      |
| ロビンソンズ・ホームズ<br>(Robinsons Homes)         |                    |                   | 都市部タウンハウス (295 万～717 万ペソ)<br>地方タウンハウス (535 万～649 万ペソ)                                                             |                    |                     | ・フィリピン国内の11の主要都市で10,000戸以上の住宅を建設。                                                               | ・ロビンソンズ・ランド社の4つの住宅ブランドのひとつである。                                       | ・上記「ロビンソンズ・ランド社」参照。                                  | ・ロビンソンランド社のレジデンシャルブランド。全国の主要な都市や地方に数多くの開発物件を持つ。                                                                                                                      |
| サンタ・ルシア・ランド<br>(Sta. Lucia Land Inc.)    |                    |                   | 都市部タウンハウス(150 万～1300 万ペソ)<br>都市部コンドミニアム (185 万～945 万ペソ)<br>地方タウンハウス (136 万～441 万ペソ)                               |                    |                     | ・フィリピンの10地域15州の70都市・自治体において、220以上のプロジェクトを完了、10,000ヘクタール以上の土地を開発。<br>・25億2,400万ペソ(2019年度の不動産収入)。 | ・2003年：アラネタ・プロパティーズ社。                                                | ・2018年：リサール州カインタ市で「Santorini」(16階から25階までがコンドミニアム)建設。 | ・フィリピン国内で1万ヘクタール以上の土地を開発し、200以上の開発プロジェクトを行っている。多くのゴルフコースを開発している。                                                                                                     |
| カメラ (Camella)                            |                    |                   | 都市部タウンハウス (131 万～717 万ペソ)<br>都市部コンドミニアム (289 万～500 万ペソ)<br>地方タウンハウス (85 万～537 万ペソ)                                |                    |                     | ・2020年88億9,000万ペソ。                                                                              | ・大手デベロッパー「Vista Land (ビスタ・ランド)」が展開する子会社である。                          | ・上記「Vista Land (ビスタ・ランド)」参照。                         | ・現在では全国47州、149の都市・自治体において住宅開発し、約50万世帯が居住している。                                                                                                                        |
| AXEIA グループ<br>(AXEIA Group of Companies) |                    |                   | 都市部タウンハウス (170 万～337 万ペソ)<br>都市部コンドミニアム (224 万～278 万ペソ)<br>地方タウンハウス (103 万～318 万ペソ)                               |                    |                     | ・18,000戸以上の住宅を建設。サブ・ディビジョン18区画を建設。                                                              | 情報なし。                                                                | 情報なし。                                                | ・33年の実績を持つ不動産開発会社。現在、カビテ州、ラグナ州、バタンガス州、リサール州、パンパンガ州において、複数のプロジェクトが進行中。                                                                                                |
| フィルインベスト・ランド<br>(Filinvest Land, Inc.)   |                    |                   | 都市部タウンハウス (170 万～900 万ペソ)<br>都市部コンドミニアム (268 万～350 万ペソ)<br>地方タウンハウス (120 万～850 万ペソ)                               |                    |                     | ・フィリピン国内広域で100以上のプロジェクト。<br>・182億ペソ(2017年)。                                                     | 情報なし。                                                                | ・2019年：マカティ市で「100 West Makati by Filinvest」建設。       | ・50年以上の経験を持つ、フィリピンの大手総合不動産開発会社の1つで、列島全域で3,000ヘクタール以上の土地を開発し、16万世帯以上が住む住宅を建設してきた。また、住宅開発、中高層コンドミニアム、オフィスビル、ショッピングセンター、レジャー開発など、多角的な事業を展開している。全国50の主要地域で250を超える開発が進行中。 |
| D.M. Consunji Inc.<br>(DMCI)             |                    |                   |                                                                                                                   |                    |                     | ・これまでに1,000近くのプロジェクトを完了。<br>・46億7,000ペソ(2021年時点)。                                               | ・DMCIグループの建設事業を担っており、これまでに1,000近くのプロジェクトを完了した。<br>・2019年：丸紅株式会社(日本)。 | ・2017年開始、2020年完了予定：マカティ市で「Skyway Stage 3」建設。         | ・エンジニアリングベースの総合建設会社。約65年の歴史を持ち、建築、エネルギー、インフラ、公共施設、プラント、コンクリート製品、設備管理、鉄鋼加工などを手掛ける。ISO認証(ISO 9001、ISO 14001、ISO 18001)を取得している。                                         |
| クラウンアジア<br>(Crown Asia)                  |                    |                   | 都市部タウンハウス (839 万～1151 万ペソ)<br>都市部コンドミニアム (493 万～991 万ペソ)<br>地方タウンハウス (293 万～344 万ペソ)<br>地方コンドミニアム (500 万～803 万ペソ) |                    |                     | ・2020年7億9,310万ペソ。                                                                               | ・大手デベロッパー「Vista Land (ビスタ・ランド)」が展開する子会社であり、中間層向けブランドである。             | ・上記「Vista Land (ビスタ・ランド)」参照。                         | 情報なし。                                                                                                                                                                |

| 企業名                                                                                     | 供給レンジ              |                   |                         |                    |                     | 実施プロジェクト数・供給戸数・売上高                                                                        | 国内外との提携                                                                                   | 最近のプロジェクト（年月・地名）                                                                                                                                                             | 特徴                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                         | 社会住宅<br>(48～75万ペソ) | 経済住宅<br>(～170万ペソ) | 低価格住宅<br>(～300万ペソ)      | 中価格住宅<br>(～400万ペソ) | 高価格住宅<br>(400万ペソ以上) |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                        |
| ブリタニー (Brittany)                                                                        |                    |                   | 都市部タウンハウス (540万～897万ペソ) |                    |                     | ・2020年191億1,000万ペソ。                                                                       | ・大手デベロッパー「Vista Land (ビスタ・ランド)」が展開する子会社であり、高級ブランドである。                                     | ・上記「Vista Land (ビスタ・ランド)」参照。                                                                                                                                                 | ・ビスタランド社の子会社である住宅建設会社。フルターニュのオールドワールド・ヨーロッパやアメリカをテーマにしたプロジェクトで、高所得者層向け住宅を供給する。                                                         |
|                                                                                         |                    |                   | 地方コンドミニアム(455万～711万ペソ)  |                    |                     |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                        |
| コミュニティ<br>フィリピン<br>(Communities<br>Philippines)                                         |                    |                   |                         |                    |                     | 情報なし。                                                                                     | ・大手デベロッパー「Vista Land (ビスタ・ランド)」が手頃な価格の中所得者層向けに展開する子会社である。                                 | ・上記「Vista Land (ビスタ・ランド)」参照。                                                                                                                                                 | 情報なし。                                                                                                                                  |
| 8990 ホールディングス<br>(8990 Holdings Inc.)                                                   |                    |                   | 都市部タウンハウス (98万～400万ペソ)  |                    |                     | ・2021年第1四半期現在、58のプロジェクトを完了、20のプロジェクトを実施中。<br>・供給戸数84,951戸。<br>・73億5,000万ペソ(2019上半期の住宅事業)。 | 情報なし。                                                                                     | ・2021年12月予定：セブ州マンドラウエ市で18階建てタワー「URBAN DECA HOMES BANILAD」建設。<br>・2007年：セブで「MONTEARRAZAS DE CEBU」の第一弾「The Peaks」を発売。<br>・2008年：セブで「MONTEARRAZAS DE CEBU」の第二弾「North Ridge」を発売。 | 情報なし。                                                                                                                                  |
|                                                                                         |                    |                   | 都市部コンドミニアム(160万～420万ペソ) |                    |                     |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                        |
|                                                                                         |                    |                   | 地方タウンハウス (170万～225万ペソ)  |                    |                     |                                                                                           |                                                                                           |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                        |
| マカティデベロップメント<br>コーポレーション<br>(Makati Development<br>Corporation : MDC)                   |                    |                   |                         |                    |                     | ・全国で400以上のプロジェクトを実施。<br>・34億ペソ(2019年時点の建設事業の売上高)。                                         | ・アヤラランド (Ayala Land, Inc) の完全子会社である。                                                      | ・タギグ市で「ARBOR LANES」建設。次の5つのブロックから成る。<br>・2018年：「WILLOW」。<br>・2019年：「PINE」。<br>・2021年：「FERN」。<br>・2024年予定：「JADE」(17階、263戸)。<br>・2025年予定：「OLIVE」(17階、216戸)。                    | ・40年以上の経験を持ち、全国に400を超えるプロジェクト開発を行う。                                                                                                    |
| メガワイド建設<br>株式会社 (Megawide<br>Construction Corporation)                                  |                    |                   |                         |                    |                     | 情報なし。                                                                                     | ・2018年とそれ以前：GMRインフラストラクチャー(インド)。<br>・2018年：ガイサノグループ。<br>・2019年：Phirst Park Homes (フィリピン)。 | ・2019年：マニラとオルティガスで8,990戸の手頃な価格の住宅ライン「Urban Deca」建設。<br>・2019年：カピテ州で独自の水平型コミュニティ建設。                                                                                           | ・官民連携 (PPP) プログラムを通じて、マクタン-セブ国際空港、パラニャケ統合ターミナル交換、学校インフラプロジェクト第1期・第2期のPPPなどのプロジェクトを実施する。                                                |
| EEI コーポレーション<br>エンジニアリング機器<br>株式会社<br>(Engineering<br>Equipment,<br>Incorporated : EEI) |                    |                   |                         |                    |                     | ・2020年684億ペソ。その内33%、約226億ペソが住宅事業。                                                         | ・ACCIONA 社 (スペイン)。                                                                        | ・2020年：マカティ市で地上59階建て総戸数3,642戸の高級住宅「Air Residences」建設。                                                                                                                        | ・フィリピンの大手建設会社の1つとして建設とエンジニアリングのサービスを幅広く提供し、世界中の大規模な重工業プロジェクトや軽工業プロジェクト、インフラ、不動産開発プロジェクトを実施する。ISO 9001、ISO 14001、OHSAS 18001の認証を取得している。 |
| DATEM Inc                                                                               |                    |                   |                         |                    |                     | ・2020年34億7,000万ペソ。                                                                        | 情報なし。                                                                                     | ・2015年：マカティ市で「Alphaland Makati Place」建設(タワー1は51階、タワー2は49階、タワー3は36階)。<br>・2022年予定：パシグ市で43階建ての「18 Avenue De Triomphe」建設。                                                       | ・大手建設会社の一つで、ISO 9001、ISO 14001、OHSAS 18001の認証を取得している。                                                                                  |

\* 供給レンジ情報は2022年2月時点の情報

\* 供給レンジの「都市部」とは、PSA資料の中で都市部(Urban)と記載のある都市かつ人口50万人を超える都市指す。「地方」とは人口50万人未満の都市を指す。

出典：各デベロッパーHPを参照<sup>190</sup>

190 フィリピンペディア「ヴィスタ・ランド」| Vista Land」

フィリインベスト・ランド (Filinvest Land, Inc.)

ASEAN JAPAN「フィリピンの主な不動産セクター上場企業④フィリインベスト・ランド」

GSR「フィリインベスト・ランド (Filinvest Land, Inc.)」

Filinvest「100 WEST」

サンタ・ルシア・ランド (Sta. Lucia Land Inc.)「SLI 1H 2019 Net Income Up by 104%」

8990ホールディングス (8990 Holdings Inc.)「FINANCIAL REPORT 1H19」

マカティデベロップメントコーポレーション (Makati Development Corporation : MDC)「ARBOR LANES」

AYALA LAND, INC.「Annual Report」

D.M. Consunji Inc. (DMCI)「Q3 2021 vs Q3 2020 Subsidiaries and Associate Performance」

ASEAN JAPAN「フィリピンの大手建設会社、メガワイド・コンストラクション」

MegaWide「2020 Annual and Sustainability Report」

EEI「EEI Corporation and Acciona Will Build New Malolos-Clark Railway Line Section」

DATEM Inc「ALPHALAND MAKATI PLACE」、「18TH AVENUE DE TRIOMPHE」

D&B Business Directory「DATEM, INC.」

ほとんどの大手民間企業が、マニラ首都圏で住宅を供給しており、加えてカラバルソン地域、中部ルソン地域に事業を展開している。マニラから通勤圏内にありインフラプロジェクトの進む地域において、民間企業が住宅プロジェクトを計画・実施している。

高層住宅を供給する民間企業には、低層住宅を供給する子会社または別ブランドがあり、それぞれの所得層に応じた価格帯の住宅を提供している。

100万ペソ(約215万円)以下で住宅を提供している民間企業は、確認できる範囲ではビスタランド( 61 万ペソ～(約131万円))、8990ホールディングス( 97.5 万ペソ～(約210万円))である。

100万ペソ～300万ペソ(約215万円～645万円)の価格帯は、HPで確認できた範囲においておおむね全ての民間企業が提供している。一例として、以下の様な企業が確認できた事例となっている。

- ・ビスタランド( 一戸建て 61 万～ 500 万ペソ(約131万円～1075万円)、  
コンドミニアム 230 ～ 680万ペソ(約494.5万円～1,462万円))
- ・SM プライム( 一戸建て 110万 ～ 215万ペソ(約236.5万円～462.3万円)、  
コンドミニアム 130 万～900万ペソ(約279.5～1,935万円))
- ・アヤラランド( 一戸建て 120万 ～ 975 万ペソ(約258万円～2,096万円)、  
コンドミニアム 155 万～1900万ペソ(約333万円～4,085万円))
- ・センチュリー プロパティーズ(一 戸建て 170 万～ 420 万ペソ(約365.5万円～903万円)、  
コンドミニアム 230 万～1048万ペソ(約494.5～2,253万円))
- ・カメリア(一戸建て 131 万～ 715 万ペソ(約282万円～1,537万円))。

各デベロッパーは直接価格情報を公表していないため、これらの価格はブローカーの公表している情報<sup>191</sup>を元にしてしている。

政府はデベロッパーに対し、コンプライアンス・プロジェクトを義務付けている。コンプライアンス・プロジェクトとは、住宅開発プロジェクトの最低 15 %(住宅開発総面積又は建設コストの 15 %、コンドミニアムの場合は 5 %)を社会住宅プロジェクトに当てることである。低所得者層は、政府によって上限価格の定められた社会住宅( 一戸建て58 万ペソ(約124.7万円)以下、コンドミニアム 75 万ペソ(約161.3万円 )以下)、経済住宅( 170 万ペソ(約365.5万円)以下)を購入することができる。

政府の推進する低価格住宅プロジェクト以外にも、限りなく社会住宅に近い価格帯で住宅を供給している民間企業も存在する。確認できている範囲ではビスタランド( 61 万ペソ～(約131万円))がある。

---

<sup>191</sup> ワンプロパティーズ社のHP(2022年2月時点)  
トロビット社のHP(2022年2月時点)  
ドットプロパティーズ社(2022年2月時点)  
クボリアルティーズ社(2022年2月時点)  
ラムディ社(2022年2月時点)  
カルーセル社(2022年2月時点)  
マイプロパティ社(2022年2月時点)  
PHリアルエステート社(2022年2月時点)

年収 3,600 米ドル(約37.2万円)以下の低所得者層は、Pag-IBIG 低所得者向けの住宅ローンを利用すれば最大75万ペソ(約161.3万円)の住宅を購入することができる。

これより上の所得層には、所得別購入可能金額に見合う様々な価格帯の商品が供給されている。全体の約 36.5 %を占める年収 5,000 ～ 1万米ドル(約51.6万円～103.2万円)の低位中間所得層の場合、収入に対する返済額の割合 (DTI) が35%以下なら、Pag-IBIGの住宅ローンを使用して最大 600 万ペソ(約1,290万円)の借入額を利用できる。

年収 1 万～ 3 万 4,999 米ドル(約103万円～約361万円)で全体の 34.2 %となる低位以外  
の中間所得層ははデベロッパーの月賦払いを使用して 300 万ペソ(約645万円)以上の住宅を購入できる。銀行やPag-IBIG の提供する住宅ローンを使用して、450 万ペソ(約967.5万円)以上の住宅を購入することも可能である。

## 2.6 日系企業による住宅供給状況

フィリピンで不動産開発を手がけている主な日系企業は表 2.14 の通りである。

表 2.14 日系企業による住宅供給状況

| 企業名                                               | 供給状況                               | 総事業費            | 提携先・出資率                                                                          | 価格帯・ターゲット所得層                                                                                                | 各住宅プロジェクト(年月・販売エリア)                                                                                          | 住宅の仕様や設備の特徴                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 三越伊勢丹ホールディングス、野村不動産、フェデラルランド                      | 総戸数約 1400 戸。                       | 約 540 億円        | 野村不動産株式会社が 20 %、株式会社三越伊勢丹ホールディングスが 20 %、フェデラルランド社が 60 %を出資する Sunshine Fort 社が売主。 | 先行フェーズとなる「春」棟の価格は 1 ベッドルームが 300 0 ～ 4000 万円台、2 ベッドルームが 4500 ～ 7000 万円台、ペントハウスや 3 階建てのメゾネットタイプは 1 ～ 3 億円を予定。 | 2017 年：夏 不動産開発合弁会社設立。<br>2018 年：着工。<br>2020 年：商業施設開業予定。<br>2025 年：プロジェクト竣工（住宅 4 棟）予定。<br>2027年：コンドミニアムプロジェクト | 日本をイメージした景観と、ウェルネス・スパ、スカイ・ガーデン、ドライ・ガーデン、BBQ テラス、カラオケ、ゲーム・ルーム、プール、フィットネス・ジム、ライブラリー、ビジネス・センター、ファンクション・ホールなどの設備を備えている。 |
| 三菱商事株式会社、センチュリー・プロパティーズ・グループ                      | タンザ 3000 戸、リバ 1867 戸、サンパブロ 1600 戸。 | 情報なし            | PHirst Park Homes Inc. (ファースト・パーク・ホームズ インク)。三菱商事株式会社が 40 %、Century 社が 60 %。      | 新興中間層向けの分譲住宅を開発・販売している。平均価格は約144～ 223 万ペソ。                                                                  | 2016年：カビテ州での低層住宅開発<br>2018年：マカティ市での低層住宅開発                                                                    | クラブハウス、リニアパーク、屋外シネマ、プレイエリア、バスケットボールコート、スイミングプール。                                                                    |
| 阪急阪神不動産株式会社、PA アルパレスプロパティーズ アンド デベロップメント コーポレーション | 総戸数 4742 戸。                        | 約 134 億円        |                                                                                  | 平均価格<br>一戸建て：270 ～ 310 万ペソ。<br>タウンハウス：170 万ペソ。                                                              | 2021 年：カビデ州、ラグナ州での戸建・タウンハウスの建設<br>2022 年：ブラカン州、パタンガス州での戸建・タウンハウスの建設                                          | 戸建：土地 80 ～ 100平方メートル、建物 52 ～63 平方メートル。<br>タウンハウス：土地 40 平方メートル、建物 42 平方メートル。                                         |
| 三井不動産レジデンシャル株式会社、ロックスウェルランド                       | 総戸数 1706 戸（3 棟合計）。他に店舗 6 区画。       | 約 246 億円        | フィリピンの分譲住宅事業「The Arton」に関して、総事業費は 86 億ペソで、三井不動産グループの事業シェアは、20 %。                 | 平均価格<br>約 440 ～ 1700 万ペソ                                                                                    | ケソン市 ロヨラハイツでのタワーコンドミニアムの建設<br>2022 年：ウエストタワー<br>2023 年：ノースタワー<br>2025 年：イーストタワー                              | プール、ジム、多目的スポーツ施設、ファンクションルーム、コワーキングスペース等。                                                                            |
| 三菱地所レジデンス                                         | 1036 戸。                            | 情報なし            | Vista Land & Lifescape s 社の 100 %子会社である Vista Residence s。三菱地所レジデンスの出資率は40 %。    | 「Taft Project」では、大学生など若年層向けの住宅が多く供給されている地区を開発。子を持つ親世代からのニーズが見込まれている。                                        | 2020 年：分譲マンション開発計画「Taft Project」に参画。竣工は 2024 年を予定。（マニラ市タフトアベニュー）。                                            | 分譲住宅と商業施設を含む。カフェ、レストラン、コンビニ、コワーキングスペース、自習室、プール、フィットネスジム等。                                                           |
| リストグループ                                           | 104 戸。                             | 254 億円（2016 年度） | 住宅デベロッパー（現地設計事務所の不動産子会社）。                                                        | 高所得者層向け。約 8000 万円/戸。                                                                                        | 分譲タウンハウス（マニラ首都圏、モンテンルパ市、アラバン）。                                                                               | 情報なし                                                                                                                |

各デベロッパーの HP を基に作成<sup>192</sup>

<sup>192</sup> 三井不動産「東南アジアでの事業展開拡大へ」  
三菱商事「フィリピン 拠点」  
Federal Land HP  
Robinsons Land HP



出典: Google Mapを基に作成

図 2.14 日系企業の開発プロジェクト(地図)

三越合弁会社「The Seasons Residences -Natsu tower-」

Century Properties HP

Rockwell HP

Filinvest HP

日立「ニュースリリース」

SMDC HP

阪急阪神不動産会社「フィリピンでの住宅開発事業に初進出」、「フィリピンで第4号・第5号プロジェクトを開始」

三菱地所レジデンス「フィリピンで初の住宅事業」

リストグループ「フィリピンにおける不動産・リゾート開発への参画を発表」

## 2.7 住宅及び都市開発に関する国家施策

国家としては、継続的また安定的な住宅金融の普及を促進する施策の構築を目指している。また、社会住宅や経済住宅、低・中価格住宅については価格と融資金額の上限を設け、特に都市部においてアフォードブル住宅を提供しようとしている。（金融に関する政策については第 3 章を参照。）

たとえば、フィリピン国家経済開発庁は、長期政策ビジョン「アンビション・ナティン 2040」<sup>193</sup>、中期計画となるフィリピン開発計画（2017 ～ 2022 年）<sup>194</sup>で住宅政策を定めている。居住都市開発省（DHSUD: Department of Human Settlements and Urban Development）においては、「全国都市開発及び住宅フレームワーク 2017 ～ 2022」<sup>195</sup>を定めている。また、フィリピン住宅公団（NHA: National Housing Authority）、社会住宅金融公庫（SHFC: Social Housing Finance Corporation）コミュニティ主導のシェルタープログラム、住宅開発相互基金（HDMF: Home Development Mutual Fund）の Pag-IBIG 融資プログラムを通じて、155 万 8,711 世帯へ住宅支援を提供することを目標としている。具体的には、NHA が 656,230 世帯、SHFC が 385,524 世帯、HDMF が 516,957 世帯という内訳である<sup>196</sup>。SHFC によるコミュニティ抵当プログラム（CMP）<sup>197</sup>も実施されており、非公式居住者が直接アクセス可能な融資制度が確立されている。

また、2015 年の PSA の統計によると、フィリピンの都市化率（都市部に住む人口の割合）は 51.2% であった<sup>198</sup>。2017 年の世界銀行のレポートによると、都市に住む人々の数は今後 20 年間で約 2,000 万人増加すると予測されており、2050 年までには、1 億 200 万人近く（国の総人口の 65% 以上）が都市部に住むようになると推定されている<sup>199</sup>。これにより、都市部においてアフォードブル住宅を供給することが優先視されている。これらの状況を鑑み、DHSUD は 2021 年 6 月に国家住宅・都市開発セクター計画（NHUSDSP: The 2040 National Housing and Urban Development Sector Plan）を発表し、フィリピン全土に持続的且つ計画的にアフォードブル住宅を提供することに取り組むとした。当該計画は、第 1 期（2021 ～ 2022 年）、第 2 期（2022 ～ 2028 年）及び第 3 期（2028 ～ 2040 年）に分かれている。

また、別の施策として、「ビルド・ビルド・ビルド プログラム」<sup>200</sup>が進行中である。これは、2016 年から 2022 年の期間中に約 8 兆ペソ（17.2 兆円）を投じて首都圏交通網や空港等の整備を行うインフラ開発計画である。インフラの支出を加速させ、経済成長を促し、職を作り

<sup>193</sup> NEDA「アンビション・ナティン 2040」

<sup>194</sup> NEDA「Philippine Development Plan 2017 - 2022」

<sup>195</sup> DHSUD「NATIONAL URBAN DEVELOPMENT AND HOUSING FRAMEWORK 2017 2022」

<sup>196</sup> NEDA「Building Safe and Secure Communities」

<sup>197</sup> 主にスクワッター地区の貧困層を組織化し、個人ではなくコミュニティに対して土地取得のために融資するプログラム。返済は、コミュニティが連帯責任で行う。

<sup>198</sup> PSA「Urban Population in the Philippines (Results of the 2015 Census of Population)」

<sup>199</sup> World Bank「PHILIPPINES URBANIZATION REVIEW」

<sup>200</sup> Manilabo「ビルド・ビルド・ビルド」

出し、フィリピン人の生活を良くするための産業を開発することが目的である。この政策には住宅開発自体はほぼ含まれていないが、インフラ周辺に民間主導で住宅プロジェクト等生活基盤が発展することが期待されている。

## 2.7.1 所得区分毎の国の住宅取得策

2019年に発効された法律 The Implementing Rules and Regulations of the Department of Human Settlements and Urban Development Act<sup>201</sup>により、DHSUD が創設され、住宅都市開発調整評議会（HUDCC）と建物土地用途調整庁（HLURB）の機能が統合された。この法律により、DHSUDは、住宅や都市開発の管理を担当する主要な政府機関として機能することとなった。この法律の中で、以下のように規定されている。

第 20 条 3 項 様々なファイナンススキーム、収入などを考慮し、継続性のあるハウジング金融を促進するための施策を構築すること。

第 20 条 6 項 国家経済開発庁（NEDA: The National Economic and Development Authority）と共に、社会住宅、経済住宅、低価格住宅、中価格住宅に対しては、価格と融資金額の上限を設け、見直しを図ること。

NEDAとは、経済開発と計画を担当する政府の主要な社会経済計画機関である。フィリピン大統領がNEDA理事会の議長を務め、社会経済計画長官が副議長を務めている。主に国および地域全体、地域、および地方の開発の幅広いパラメータを効率的に設定するための政策、計画、およびプログラムの策定などの活動の調整を行っている。

表2.15は、HUDCC（現DHSUD）にて公表されている社会住宅、経済住宅、低価格住宅及び中価格住宅の上限価格である。価格の定義はThe Implementing Rules and Regulations of the Department of Human Settlements and Urban Development Actの第 20 条 6 項に基づきNEDAが随時上限価格を定め、DHSUDが承認するとされている。直近で2018年に社会住宅の価格改正が行われたが、どれほど定期的に価格が更新されるかは法律に明記されていない。一部記事によると、2021年時点で価格幅を見直す動きがあるようである<sup>202</sup>。不動産業界団体であるSHDAもセグメントごとの上限価格を公表しているが、DHSUDの数字と異なる。これはSHDAが将来の住宅需要を見込むにあたって、将来の上限価格上昇を織り込んだ価格区分とした際に、DHSUDの定める価格と乖離したのではないかと考えられる。

<sup>201</sup> The Implementing Rules and Regulations of the Department of Human Settlements and Urban Development Act

<sup>202</sup> Business Mirror 「DHSUD review of price ceilings for housing projects out soon」

表 2.15 社会住宅、経済住宅等の上限価格

| セグメント |                                                                                         | 床面積上限                                                                   | 価格上限    | 融資上限    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| 社会住宅  | 一戸建て                                                                                    | 24 m <sup>2</sup> (建物基礎部分の少なくとも 50 %の床面積の二階部分がある場合は22 m <sup>2</sup> )  | 48 万ペソ  | 75万ペソ   |
|       |                                                                                         | 28 m <sup>2</sup> (建物基礎部分の少なくとも 50 %の床面積の二階部分がある場合は 24 m <sup>2</sup> ) | 53 万ペソ  |         |
|       |                                                                                         | 32 m <sup>2</sup> (建物基礎部分の少なくとも 50 %の床面積の二階部分がある場合は 28 m <sup>2</sup> ) | 58 万ペソ  |         |
|       | コンドミニアム(首都圏。サンホセ・デル・モンテ市。ブラカン州、リサール州カインタ市、アンティポロ市。ラグナ州サンペドロ市、カルモナ市とその周辺地域カビテ州イムス、バクーア。) | 22m <sup>2</sup>                                                        | 70万ペソ   |         |
|       |                                                                                         | 24m <sup>2</sup>                                                        | 75万ペソ   |         |
|       | コンドミニアム(その他の地域の場合)                                                                      | 22m <sup>2</sup>                                                        | 60万ペソ   |         |
|       |                                                                                         | 24m <sup>2</sup>                                                        | 65万ペソ   |         |
| 経済住宅  |                                                                                         | 22m <sup>2</sup>                                                        | 170 万ペソ | 170 万ペソ |
| 低価格住宅 |                                                                                         | N/A                                                                     | 300万ペソ  | －       |
| 中価格住宅 |                                                                                         | N/A                                                                     | 400万ペソ  | －       |

出典: HUDCCの資料より作成<sup>203</sup>

### 2.7.2 社会住宅の供給における施策

フィリピンにおいて、1960 年代頃から実施されてきた低所得者の居住に関する主な政策は、非公式居住地のクリアランス (強制立ち退き) であった。非公式居住地のクリアランスは、近代化モデルに基づく経済開発を主眼とする地域開発の推進のなかで容認されてきたが、都市開発、美化を目的に劣悪住宅を強制的に取り壊し、脆弱であった都市低所得者の生活基盤を崩壊させた。

一方、1980 年代後半以降に推進されるようになった住宅事業には、宅地整備や低コスト住宅の建設、低利の住宅ローン提供により低所得者の土地・住宅の取得援助を図るものや、スラムの環境改善を図るものが含まれる。

低所得階層向け住宅整備の転機となったのは、コラソン・アキノ政権時代 (1986 ~ 1992 年) の 1992 年 都市開発および住宅法の制定である。同法 においては、デベロッパーは住宅開発プロジェクトの最低 20 %を社会住宅と呼ばれる低所得階層向けの住宅に割り当

<sup>203</sup> HUDCC「COUNCIL RESOLUTIONS」

てることが義務付けられ、社会住宅の供給が政府の政策として推進されるようになった<sup>204</sup>。通称コンプライアンス・プロジェクトである。2022年時点、Republic Act No. 10884 の中で、住宅開発総面積又は建設コストの 15 %を、コンドミニアム案件の場合は、総面積又は建設コストの 5 %を社会住宅に充当することが定められている。

フィリピンで不動産開発を行っている日系企業へのヒアリングによると、当該コンプライアンス・プロジェクトへの対応を、パートナー企業に任せているケースもあるようである。低所得者層向け住宅である社会住宅の建設費用は安価なため、プロジェクト総額の15%を社会住宅建設に充てることで一定の戸数が建設される。コンプライアンス・プロジェクトは、必ずしもプロジェクトと同じ地区や地域にて実施する必要はなく、土地の安い地方（国内であればどこでも良い）に建てられることが多い。

また、同ヒアリングによると、社会住宅建設は利益率が非常に低いため、それ自体で採算をとることが難しいとの意見があった。そのため、実情としては、社会住宅の供給が積極的に行われていないのではないかとと思われる。

### 2.7.3 居住面積

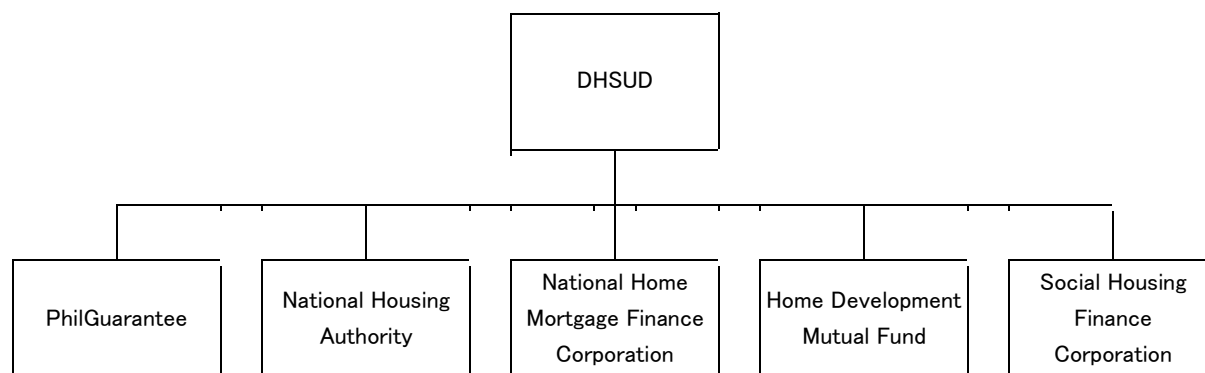
フィリピンの住宅政策では、都市部においてアフォーダブル住宅つまり低価格住宅を供給することを優先している。この背景には、2050年までに、国の総人口の65%以上（1億200万人近く）が都市部に住むようになると推計されており、狭い居住スペースに大人数が居住していることがある。2020 年の調査では、35.2%の世帯が床面積が約 10 ～ 29 平方メートルの住宅に居住しており、また、30.2%の世帯が床面積約 30 ～ 49 平方メートルの住宅に居住している。世帯あたりの平均人数は 4.6 人であり、限られたスペースに多くの人数で居住している実情が窺える。床面積 200 平方メートル以上の住宅に住む世帯はわずか 2.3 %である（4 万 4,000 世帯対象の調査<sup>205</sup>）。

<sup>204</sup> 日本貿易振興機構「BOP ビジネス 潜在ニーズ調査報告書 フィリピン：低所得階層向け住宅分野 2011 年 3 月」

<sup>205</sup> Statista「Percentage distribution of households living in residential units in the Philippines in 2020, by floor area」

## 2.8 住宅関連機関

### 2.8.1 住宅関連機関



出典：住宅金融支援機構<sup>206</sup>のデータを基に作成

図 2.15 フィリピンの住宅政策実施機関

#### (1) 居住都市開発省（DHSUD）

居住都市開発省（DHSUD: Department of Human Settlements and Urban Development）は、住宅、居住、都市開発を管轄する行政機関。住宅、居住、都市開発においてフィリピン人の生活を改善することを目的としている。DHSUD<sup>207</sup>は、住宅都市開発調整評議会（HUDCC）と建物土地用途調整庁（HLURB）が2019年に合併して誕生した組織である。住宅に関する政策立案や各関係機関への規制、調整などを行う。

#### (2) フィリピン融資保証公社（PhilGuarantee）

フィリピン融資保証公社（PhilGuarantee: Philippine Guarantee Corporation）<sup>208</sup>は、フィリピン国家の保証金融機関。1950年にHome Financing Commissionとして設立された後、住宅保証公社（HGC）<sup>209</sup>と名称を変え、2018年にはフィリピン融資保証公社（PhilGuarantee）とさらに名称を変更している。住宅ローン借主に直接融資を行うのではなく、ローンの貸し出しを行う金融機関に対して、融資先へのリスク保証、信用供与を行う。対象となる銀行はジャンルによって異なるものの、住宅ローンの場合は39の銀行と提携している。

#### (3) 人間居住裁定委員会（HSAC）

人間居住裁定委員会（HSAC: Human Settlements Adjudication Commission）<sup>210</sup>は、2019年に建物土地用途調整庁（HLURB）から再編成された準司法機関。とりわけ、不動産開

<sup>206</sup> 住宅金融支援機構「フィリピンの住宅金融市場動向」

<sup>207</sup> DHSUD HP

<sup>208</sup> PhilGuarantee「ABOUT US> MANDATE」

<sup>209</sup> HGC「About HGC」

<sup>210</sup> HSAC「THE HSAC」

発に関連する争論を裁定したり、地方計画、地域計画およびゾーニングの決定について上訴したりする。

#### (4)フィリピン住宅公団（NHA）

フィリピン住宅公団（NHA: National Housing Authority）<sup>211</sup>は、1975年に設立されたフィリピンの公営住宅を担当する政府機関である。DHSUDの傘下であり、政府が所有および管理する企業として組織されている。主要な実施業務は、定住プロジェクトと地方政府の支援を通して、スラム改善、インフラ付き宅地供給、既存再定住用住宅の修繕である。NHAの2025年までの住宅供給目標である428,121戸が、国家住宅開発建設及び融資法プログラム（NHDPFA: National Housing Development Production and Financing Act）が提示する総住宅需要戸数1,898,993戸の23%を占めている。NHDPFAプログラムは、住宅供給を大幅に加速させ、今後数年間、社会住宅のための十分信頼できる政府資金と融資を確保することを目的としている。この目標を達成しつつ手頃な価格で住みやすい住宅とコミュニティを構築することを目指している。

NHAでは、自然災害被災者向けの支援も行っている。フィリピンは、ドイツの非政府組織であるジャーマンウォッチが公表している「世界気候インデックス（Climate Risk Index）2020」において気象災害の影響が大きい国として日本に続いて2番目にランク付けされる<sup>212</sup>など、自然災害のリスクが比較的高いと言われている。DHSUDが公表している資料によれば、2010年から2015年に台風または地震により被害を受けた住宅は約180万戸、年平均約30万戸となっており、新規に供給される住宅数に相当する数の被害が発生している（図2.16）。

**Table A. Number of Housing Units Damaged by Major Calamities 2010-2015**

| CALAMITIES       | TOTALLY DAMAGED | PARTIALLY DAMAGED | TOTAL            |
|------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Bohol Earthquake | 14,480          | 57,405            | 71,885           |
| Typhoon Ondoy    | 27,602          | 189,920           | 217,522          |
| Typhoon Pablo    | 89,666          | 127,151           | 216,817          |
| Typhoon Sendong  | 13,585          | 37,559            | 51,144           |
| Typhoon Agaton   | 838             | 1,328             | 2,166            |
| Typhoon Yolanda  | 550,928         | 589,504           | 1,140,332        |
| Typhoon Glenda   | 27,874          | 83,498            | 111,372          |
| <b>TOTAL</b>     | <b>724,973</b>  | <b>1,086,365</b>  | <b>1,811,338</b> |

Source: HUDCC

出典：DHSUD資料<sup>213</sup>より転載

図 2.16 フィリピンにおける自然災害による住家被害戸数

<sup>211</sup> NHA「About」

<sup>212</sup> GERMANWATCH、Global Climate Risk Index 2020、<https://www.germanwatch.org/en/17307>。なお、世界気候インデックス2021における評価（2019年のリスク指数）ではフィリピンは上位10カ国に入っていないが、2000年から2019年の長期でみた場合のリスク指数ではフィリピンは4位にランク付けされている。

<sup>213</sup> DHSUD「IMPLEMENTING GUIDELINES FOR THE RESETTLEMENT EMERGENCY ASSISTANCE PROGRAM (REAP)」2020

2019 年では、NHA は 5 万 2,442 戸の住宅供給または現金給付等の支援を行った。そのうち、災害復興ではない住宅の供給は 1 万 7,666 戸であり、大多数は災害被災者のための支援であった。表 2.16 から分かるように、NHA による災害被災者向け支援の提供は多く、年によっては総戸数の半分以上が被災者向けの住宅供給または復旧支援となっている。

これら NHA 主導のプロジェクトは、民間の土地所有者や開発業者、地方公共団体、市民団体とのジョイントベンチャー形式で行われる。NHA による住宅供給の目的は、貧困層や自然災害で被害を受けた地域住民にアフォーダブル住宅を提供することである。例としては、2013 年 11 月 8 日にフィリピンを襲ったヨランダ台風被害者のために住宅を供給するプロジェクト<sup>214</sup>、マニラ首都圏で水害の危険のあるエリアに住む人々を対象に低層住宅 282 戸を供給する予定のマラボンプロジェクトなどがある。

表 2.16 NHA による住宅供給・支援状況 2016 ～ 2020 年(戸)

|                |            | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|----------------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 供給・支援戸数        |            | 94,895 | 82,883 | 38,597 | 52,442 | 46,605 |
| うち通常プログラム (注1) |            | 16,860 | 11,873 | 10,457 | 17,666 | 15,131 |
| 災害被災者等向けプログラム  | 被災者等向け住宅供給 | 25,502 | 43,520 | 21,972 | 25,280 | 11,734 |
|                | その他支援プログラム | 52,533 | 27,490 | 6,168  | 9,496  | 19,740 |

注 1：所有権を有さない土地への非公式居住世帯 (ISF) 向け定住プログラム等

注 2：Emergency Housing Assistance Program、Home Materials Assistance

出典：NHA のデータを基に作成<sup>215</sup>

#### (5) 国立住宅抵当金融公社 (NHMFC)

国立住宅抵当金融公社 (NHMFC: National Home Mortgage Finance Corporation)<sup>216</sup> は、1977 年に設立された政府系金融機関。住宅ローンの買取、証券化、被災者支援等を行っている。住宅ローン証券市場の育成に主眼を置いており、証券化プログラムとして HLRPP1-HOME プログラム、HLRPP 2 シェルタープログラムを提供してきた。HLRPP1-HOME プログラムとは、低コストの住宅オリジネーター向けのプログラムであり、住宅ローンの借り手は低金利かつ固定金利の恩恵を受けることができるようになっている。また、HLRPP 2 シェルタープログラムは社会住宅供給向けのプログラムであり、NHMFC が最終的に証券化するために社会住宅取得者向けローンを購入することで、デベロッパーが質の高い社会住宅供給プロジェクトに継続的に取り組むことを促すものである。HLRPP - 3<sup>217</sup> は、フィリピンの高齢者の経済的ニーズをサポートすることを目的としたプログラムであり、住宅を所有する高齢者が住宅の価値を担保にお金を借りることができる住宅ローンの一種である。また、

<sup>214</sup> 2019 年 7 月時点で、NHA は政府が目標とする 205,128 戸のうち合計 119,670 戸の住宅を完成させている。

<sup>215</sup> NHA「ANNUAL REPORT」

<sup>216</sup> NHMFC「History」

<sup>217</sup> NHMFC「Mabuhay Program」

BALAI BERDEプログラム( HLRPP - 4 )<sup>218</sup>は、新しい金融商品として、グリーンプロジェクトへの資本配分を増やすように設計されたプログラムで、金融機関やデベロッパー等が、環境に配慮した住宅(グリーン住宅)の取得者向けに提供した住宅ローンをNHMFCが買い取るものである。証券化により発行される証券は、アセアングリーンボンド基準(ASEAN Green Bond Standards)に準拠する「グリーンボンド」として分類される。

#### (6)住宅開発相互基金( HDMF )

住宅開発相互基金( HDMF: Home Development Mutual Fund )<sup>219</sup>は、フィリピン国民の貯蓄及びアフォーダブル住宅の取得を支援するため、1978 年に大統領令1530号により設立された。設立後1年経過しないうちに基金の運営はNHMFCに委ねられたが、1980 年にNHMFC から完全に独立した組織となった。一般には、Pag-IBIG 基金という名称で知られ、SSS<sup>220</sup>、Philhealth<sup>221</sup> と並ぶフィリピンの 3 大社会保障の一つである。庶民が住宅の建築や購入の明確なビジョンを持てることを目的とし、より低金利で利用しやすいローンを提供している。Pag-IBIG を利用すると、住宅や土地の購入、タウンハウスまたはコンドミニアムの購入(及び譲渡)、住宅建設や改築の費用、既存の住宅ローン借り換えのために最大600 万ペソ(1,290万円)の住宅ローンを組むことが可能である。低所得者向けにより低い年利( 3 % )、かつ最低返済月額 2,445 ペソ(5,257円)で 58 万ペソ(124.7万円)のローンを組むこともでき、最大ローン期間は 30 年である。2021年のデータによると、貸し出された住宅ローンは1,008億ペソ(約2,167億2,000万円)にのぼるとされている。2020年の住宅ローン637.5億ペソ(約1,370億6,250万円)と比較して、58%増と大幅に増加した<sup>222 223</sup>。

#### (7)社会住宅金融公庫( SHFC )

社会住宅金融公庫( SHFC: Social Housing Finance Corporation )<sup>224</sup>は、低所得者向け社会住宅プログラムの実施を主導する政府機関。2004 年の大統領令( E. O. 272 )により設立を承認され、2005 年にコミュニティ抵当プログラム( CMP )や Abot Kaya Pabahay 基金プログラムなどの社会住宅プログラムに関する権限と管理を NHMFC から引き継いだ。低所得者の中でも非公式居住者向けの住宅供給プログラムを提供している。公共事業的な意味合いが強い。コミュニティ抵当プログラムローンは最長25年の返済期間で、金利は年率6%である。このプログラムは1988年に始まったもので、2022 年までに低所得者 53 万世帯に住居を提供する計画である。2018年までの30年間で311,914件の供給実績がある。

<sup>218</sup> NHMFC「Berde Program」

<sup>219</sup> HDMF「History of Pag-IBIG Fund」

<sup>220</sup> 社会保障機構(SSS)は、フィリピンの民間機関で働く従業員のための政府が義務付けたプログラムである。フィリピンの企業は、従業員の給与からSSSの拠出金を差し引くことが義務付けられている。2020年時点では、拠出率は12%であり、従業員(4%)と雇用者(8%)の間で分けられる。しかし、法律( Republic Act No. 11199 )により、2025年まで2年ごとに1%の拠出率の引き上げが規定されている。

<sup>221</sup> 政府はすべての従業員が一般にPhilHealthとして知られているフィリピン健康保険システムを通じて保険をかけるよう要求しており、雇用主は各従業員の給与の一部を控除し、同等の支払いをPhilHealthに送金することが義務付けられている。月額保険料の合計は、従業員の月額基本給の2.75%である。この金額は、従業員と雇用者の間で1:1に分けられる。

<sup>222</sup> PNA「Pag-IBIG releases record P1-B housing loans in 2021」

<sup>223</sup> Pag-IBIG「ANNUAL REPORT」

<sup>224</sup> SHFC「Organization > Mandate」

## 2.8.2 その他関連機関

### (1) 公共事業道路省 ( DPWH )

公共事業道路省 ( DPWH: Department of Public Works and Highways )<sup>225</sup>はフィリピン共和国の道路・橋梁の建設・維持管理を担う中央省庁として 1981 年に設立された。建築規制も所管しており、国家建築基準法 ( NBC: National Building Code of the Philippines ) を条文ごとに解説したフィリピン国家建築基準の運用規則 ( IRR of NBC: Implementing Rules and Regulations of the National Building Code of the Philippines ) を公布し、構造基準、技術基準、グリーンビルディング基準の参照すべき基準を指定・公布している。また、基準運用・検査を行う地方自治体の Building Official ( 建築主事 ) を指名する。<sup>226</sup>

### (2) フィリピン労働雇用技術教育技能教育庁 ( TESDA )

フィリピン労働雇用技術教育技能教育庁 ( TESDA: The Technical Education and Skills Development Authority )<sup>227</sup>は、「1994年技術教育技術開発法」( 共和国法第 7796 号 ) の制定により設立された。人材の技術教育・技能開発・雇用促進だけでなく、産業界、労働者、地方自治体、技術・職業訓練機関の連携を促進することを目的とする。

人材と技能に関する計画を策定し、適切な技能基準と試験を設定し、人材政策とプログラムの調整と監視を行い、民間と公共部門の両方に資源配分のための政策の方向性とガイドラインを提供することを主な任務として設けられた機関である。

具体的には次のようなことを行う。

- ① 技術的な職業教育と訓練プログラム ( The technical vocational education and training ) の実施および管理
- ② 中堅人材育成を促進するための取り組みの再構築
- ③ 適切な技能基準と試験の設定
- ④ 中堅人材育成に携わる教育機関の認定システムの開発
- ⑤ 技術教育および技能開発のためのプログラムやプロジェクトへの資金提供
- ⑥ トレーナー育成プログラムの支援

### (3) フィリピン社会住宅開発団体 ( OSHDP )

フィリピン社会住宅開発団体 ( OSHDP: Organization of Socialized and Economic Housing Developers of the Philippines )<sup>228</sup>は、「尊厳ある、良質で手頃な住宅による成長」をモットーとして掲げ、主に社会住宅や経済住宅 ( BP 220 プロジェクト ) に携わる不動産開発業者を会員とする全国規模の唯一の民間団体である。

アフォーダブル住宅を提供することによって、効率的で、生産的な住宅を実現するための手段をたゆまず求め、常に国の住宅需要に取り組む多くの開発業者の声をまとめる役割

<sup>225</sup> DPWH 「About DPWH」

<sup>226</sup> IBH 「フィリピンの建築基準規制」

<sup>227</sup> TESDA 「Brief history of TESDA」

<sup>228</sup> Business Insight 「OSHDP Supplement」

を果たすため活動している。具体的には社会住宅・経済住宅の定期的な価格上限調整の提案、住宅関連法規、ガイドラインの調整や改正に向けた政府への働きかけなどを行っている。

OSHDPアドバイザーのうち2名がHUDCC評議会の民間セクター代表として参加している。

## 2.9 将来の住宅需要

ここまで考察してきた通り、フィリピンの住宅需要は今後も引き続き大きいと予想できる。一つの要素はフィリピンの人口増加である。特に住宅を購入する20代から40代が今後数十年で増加すると見込まれている一方、人口増加に住宅供給が追いついていない。たとえば、フィリピン全国の年毎の増加世帯数と住宅供給は次のようになり、住宅不足の解消には至っていないと考えられる。

2017年は増加世帯数41万6,100に対し住宅供給戸数は27万4,545、その差は14万1,455であった。2018年は増加世帯数41万6,120に対し住宅供給戸数は20万4,344で、その差21万1,776であった。2019年は増加世帯数36万7,337に対し住宅供給戸数は30万4,841で、その差6万2,496であった。

SHDAが公表した住宅産業のロードマップ(“The Philippine Housing Industry Plan: 2012–2030”)<sup>229</sup>によると、全国で2001年から2011年までの10年間に於いて、フィリピン全体で低所得者向け住宅の不足は約391万戸(住宅取得が困難な層の需要:約83万戸+社会住宅・経済住宅・低価格住宅:約308万戸)と指摘されている(表2.17)。<sup>230</sup> 特に、全需要の約55%を占める経済住宅において、供給量が不足していると言われている。

表 2.17 2001年から2011年の住宅需要及び供給(戸数)

| 住宅セグメント | 住宅需要      | 住宅供給      | 過不足         |             |
|---------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| 社会住宅    | 1,143,048 | 479,765   | ▲ 663,283   | } 3,087,520 |
| 経済住宅    | 2,503,990 | 541,913   | ▲ 1,962,077 |             |
| 低価格住宅   | 704,406   | 242,246   | ▲ 462,160   |             |
| 中価格住宅   | 72,592    | 322,995   | 250,403     |             |
| 高価格住宅   | 18,235    | 242,246   | 224,011     |             |
| 合計      | 4,442,271 | 1,829,165 | ▲ 2,613,106 |             |

注：住宅取得が困難な世帯の需要（832,046）を除く

出典：SHDA, The Philippine Housing Industry Plan: 2012–2030より作成

<sup>229</sup> SHDA, The Philippine Housing Industry Plan: 2012–2030, The Philippine government, Securing The Future of Philippine Industries, PSA, Statistics for Housing Policy

<sup>230</sup> Securing The Future of Philippine Industries「Housing」

2016 年から 2030 年までのフィリピン全体での全セグメントの推定住宅需要は約 570 万戸であり、15年間の年平均の需要は約38.1万戸となる(表2.18)。これは、上述のSHDAのロードマップにおいて前提とされている1年あたりの住宅の供給量である年20万戸と比較すると、年平均約18.1万戸の住宅が不足することとなる。

また、2.3で前述した販売許可数に鑑みても、足下の販売許可数は年平均約26万戸程度となっており、ロードマップ策定時の想定供給戸数(20万戸)よりは多いものの、想定需要戸数(年38.1万戸)には届いていないことがわかる。

また、住宅の立地についてはマニラ首都圏とその郊外、価格帯については低所得層や中間所得層向けの社会住宅、経済住宅、低価格住宅が不足しており、需要が今後も大きい。フィリピン開発研究所( PIDS:Philippine Institute of Development Studies )の中間所得者層に関する調査によると、今後約 880 万世帯が中間所得者層になり、これら世帯の多くがカラバルソン地方や中央ルソン地方等のマニラを中心とした大都市圏に定住すると予測されている。多くのデベロッパーがこの傾向を捉え、大都市圏で住宅開発を開始している。表 2.18にある通り、2030 年までに中間所得層が購入可能な住宅の推定需要はそれぞれ、経済住宅が約 250 万戸、低価格住宅が約 61 万戸であるが、特に一番需要の大きい経済住宅については、2.3で述べたように住宅の供給シェアは約40%となっていることから、需要のある住宅と供給される住宅の価格帯にギャップが生じている。

居住都市開発省( DHSUD )の事務局長は、2017 年から 2022 年までの全フィリピンの住宅需要は約 650 万戸であり、何もしなければ 2040 年までに住宅需要は約 2,200 万戸に達すると述べた<sup>231</sup>。

---

<sup>231</sup> Business Mirror 「Citing 22-million backlog forecast, government steps up housing projects」

表 2.18 地域別・住宅価格帯別 全国フィリピン住宅需要 2016 ～ 2030 年

| 地域別・住宅価格帯別 全国フィリピン住宅需要 2016 ～ 2030 年（単位：戸） |           |           |           |         |        |        |           |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|--------|-----------|
|                                            | 貧困層       | 社会住宅      | 経済住宅      | 低価格住宅   | 中価格住宅  | 高価格住宅  | 合計        |
| マニラ首都圏                                     | 21,782    | 73,836    | 470,814   | 179,244 | 28,861 | 3,730  | 778,267   |
| コルディエラ行政地域                                 | 17,151    | 22,321    | 46,401    | 12,642  | 1,292  | 257    | 100,064   |
| イロコス地方                                     | 54,991    | 83,671    | 131,355   | 21,634  | 2,860  | 231    | 294,742   |
| カガヤン・バレー地方                                 | 37,011    | 64,241    | 87,500    | 15,416  | 1,546  | －      | 205,714   |
| 中部ルソン地方                                    | 64,649    | 126,653   | 363,368   | 73,380  | 6,546  | 1,930  | 636,526   |
| カラバルソン地方                                   | 86,748    | 156,615   | 453,059   | 107,947 | 14,841 | 3,164  | 822,374   |
| ミマロパ地方                                     | 47,739    | 50,982    | 59,247    | 10,704  | 1,338  | 222    | 170,232   |
| ビコール地方                                     | 91,715    | 105,858   | 98,096    | 13,401  | 1,498  | 270    | 310,838   |
| 西部ビサヤ地方                                    | 116,655   | 121,249   | 146,545   | 38,929  | 3,828  | 799    | 428,005   |
| 中部ビサヤ地方                                    | 112,184   | 93,038    | 170,820   | 40,185  | 4,260  | 322    | 420,809   |
| 東部ビサヤ地方                                    | 90,948    | 72,278    | 58,139    | 16,965  | 2,049  | 237    | 240,616   |
| サンボアンガ半島                                   | 72,049    | 63,135    | 56,600    | 12,573  | 1,385  | 132    | 205,874   |
| 北部ミンダナオ地方                                  | 85,698    | 68,401    | 83,305    | 19,419  | 3,472  | 145    | 260,440   |
| ダバオ地方                                      | 66,959    | 79,534    | 117,378   | 21,162  | 2,365  | 135    | 287,533   |
| ソクサージェン地方                                  | 91,906    | 75,012    | 79,708    | 15,506  | 1,328  | 118    | 263,578   |
| カラガ地方                                      | 39,895    | 68,547    | 37,280    | 2,834   | 91     | －      | 148,647   |
| バンサモロ・ムスリム・ミンダナオ自治地域                       | 36,906    | 43,809    | 50,104    | 9,875   | 1,145  | 74     | 141,913   |
| フィリピン                                      | 1,134,986 | 1,369,180 | 2,509,719 | 611,816 | 78,705 | 11,766 | 5,716,172 |

出典：PSA、SHDAのデータを基に作成<sup>232</sup><sup>232</sup> PSA「Statistics for Housing policy」

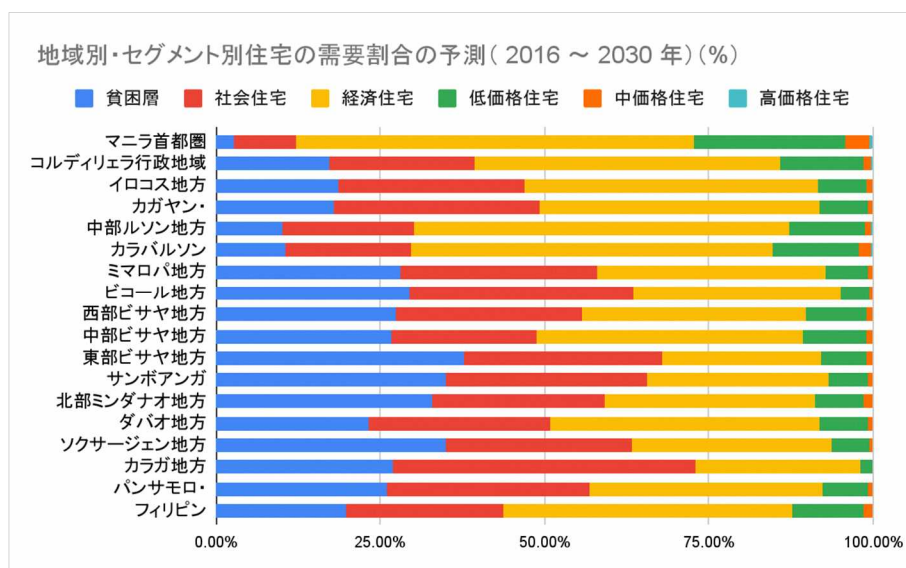


図 2.17 地域別・セグメント別住宅の需要割合の予測(2016～2030年)

## 2.10 住宅の仕様及び設備に関する市場トレンド

### エリア

住宅地を選ぶ際の重要な要素として、アクセスの良さがある。人気の不動産ウェブサイト Lamudi によると、2020 年に最も人気のある不動産エリアはケソンシティだった。ケソンシティは、マニラ首都圏最大の都市である。ケソン市内ディリマン地区は分譲住宅数が増加している。このエリアは近代的な商業地区として、フィリピン大学や UP ノース科学技術パーク、国内最大手の TV ネットワーク、フィリピン主要官公庁などがある。

しかしパンデミックを機に、リモートワークができる人は、仕事場から離れていても郊外に家や土地を購入する傾向にある。マニラ首都圏郊外全体と、カビテ州、ラグナ州、バタンガス州、または北部のブラカン州、パンパンガ州の町々にある一軒家が注目されている。<sup>234</sup> 中央銀行(BSP)の住宅価格指数によると、2021年第1四半期におけるマニラ首都圏の住宅価格は、2020年の第1四半期の158.7から142.8と10.0%下落し、対照的に、マニラ首都圏以外の地域の住宅価格は、126.4から127.4と0.8%上昇した。また、2021年第1四半期のコンドミニアムの価格は、マニラ首都圏でのコンドミニアムの需要が低迷したため、2020年第1四半期の182.7から163.2と10.7%下落した。一方、タウンハウスは、145.1から157.2と8.3%増加、一戸建て住宅は、115.4から115.6と0.2%上昇した。マニラ首都圏のコンドミニアム需要の減少と、それに対してタウンハウスおよび一戸建て需要の増加を示していると考えられる。

<sup>233</sup> PSA「Statistics for Housing policy」

<sup>234</sup> Real Estate Update「Demand for Single detached homes rising」

道路や鉄道が整備されている場所では、その周辺地域で住宅開発が行われやすい。政府のインフラプロジェクトであるビルド・ビルド・ビルドプログラムによって住宅の開発が促進される見込みがある。このプロジェクトの内、主だったものを以下に挙げる。

表 2.19 住宅のエリアに関するトレンド

| インフラプロジェクト                                 | 工事期間                                                                                   | 詳細                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TPLEX(ターラック・パンガシナン・ラ・ユニオン高速道路)             | 竣工:2020年7月<br>第1期の18kmは2021年5月竣工                                                       | 高速道路をマニラ首都圏から半径300キロメートルに拡大するプロジェクトの一環として、サンフェルナンド、ラユニオンまで延長された。                                                                                                 |
| NLEX(北ルソン高速道路)                             | 着工:2019年<br>全長8キロのうちセクション1(5.15キロ)は58%完工、セクション2(2.75キロ)は0%完工(2021年12月時点)<br>完工目標:2022年 | NLEX(北ルソン高速道路)とSLEX(南ルソン高速道路)を結ぶ「NLEX-SLEX Connector Road」建設計画                                                                                                   |
| ニュークラークシティ                                 | 着工:2016年<br>完工目標(第1期):2021年<br>第1期は竣工                                                  | 新都市整備「ニュークラークシティ」開発ではクラーク旧米空軍基地跡を利用した住宅開発が含まれている。                                                                                                                |
| マニラ首都圏を横断する南北通勤線・北側区間(マニラークラーク)            | 着工:2017年<br>全体の進捗率:45%<br>完工目標:2023年                                                   | 本プロジェクトのフェーズ1は、ブラカン州トゥトゥバンからマロロスまでの38kmの区間。これによりマロロスからの通勤者ブラカン州のマロロスからトゥトゥバンまで最短35分で行けるようになる。また、ブラカン州マロロスからクラークまでの70kmの区間も延長予定。マニラ首都圏からクラーク国際空港まで最短55分で行けるようになる。 |
| マニラ首都圏を横断する南北通勤線・南側区間(マニラーピコール)            | 着工:2018年<br>準備段階・未着工<br>完工目標:2023年                                                     | 72kmの区間で、マニラ首都圏とラグナ州ロスバニョスを45分で結ぶ。ピコール州まで路線を延長予定である。                                                                                                             |
| マニラ首都圏の地下鉄整備・第1期(ケソン市ータギッグ市)               | 着工:2019年<br>26%完了(2021年9月時点)<br>完工目標:2027年                                             | メトロマニラ地下鉄は、国内で建設される最初の地下鉄。この25kmの鉄道路線はマニラ首都圏の主要都市を結ぶこの路線は、ケソン市、パシグ市、マニラ市を經由して、フィリピン国有鉄道 の タギッグ駅に向かう。このプロジェクトにより、所要時間はケソン市からタギッグ市まで31分となる。                        |
| 南北通勤鉄道延伸計画(第1期)                            | 着工:2018年<br>43%完了(2021年3月時点)<br>完工目標:2024年                                             | マニラ首都圏における南北通勤鉄道(マロロス〜ツツバン)の北の終点マロロスからクラーク国際空港まで、南の終点ツツバンからカランバまでを延伸。                                                                                            |
| セブ・マクタン橋(第4橋)及び沿岸道路建設計画                    | 着工:2020年<br>ルート未決定(2021年9月時点)                                                          | セブ島及びマクタン島を結ぶ橋梁(第4橋)及び同橋梁に接続する沿岸道路を建設することにより、増加するセブ〜マクタン島間の交通需要への対応とセブ都市圏市街地の交通渋滞の緩和を図る。                                                                         |
| ダバオ市バイパス建設計画(第2期)                          | 着工:2020年<br>全体の進捗率:20%以下                                                               | ダバオ市南端部のシラワンとダバオ市中心部のインダンガンをつなぐバイパス道路の建設および既存道路の舗装改良                                                                                                             |
| ミンダナオ地方の鉄道整備(第1期:北ダバオ州タグム市〜ダバオ市〜南ダバオ州ディゴス) | 着工:2017年2022年<br>完工目標:2024-25年                                                         | マラウィを含むミンダナオ島の紛争影響地域とミンダナオ商業中心地域を結ぶことにより、両地域間の交通・物流を円滑にし、また地域経済の活性化                                                                                              |

出典:国土交通省より作成<sup>235</sup>

<sup>235</sup> 国土交通省「海外建設・不動産市場データベース」



出典: Philippine Daily Inquirer (Jul 2, 2017) より引用<sup>236</sup>

図 2.18 インフラ計画ビルド・ビルド・ビルド

## 住宅の仕様及び設備

新型コロナウイルスの感染が拡大して以来、フィリピンの住宅市場の動向と仕様は変化しており、2021 年のフィリピンの不動産トレンドにニューノーマルに対応できる物件が入った。現在、住宅購入者にとってのトレンドは、ニューノーマル設計、省エネ住宅、付帯設備、セキュリティを提供する住宅である。建設業界のトレンドは、効率と生産性を向上させるためのスマート住宅、持続可能なグリーン住宅だけでなく、パンデミックからの回復がある。

### (1) ニューノーマル設計

より多くの住宅購入者が、住宅用不動産の空気浄化機能とスマート家電に注目している。特徴には、「マスクなし、立ち入り禁止」ポリシー、足湯、温度スキャン、社会的距離の監視、消毒室、UV ライトエレベーターの手すりが含まれる。

### (2) 省エネ住宅

フィリピン環境建築基準 (GBC) は 2015 年に制定され、一定の建築物に適用されている。住宅の場合、総床面積が 2 万 m<sup>2</sup> 以上の建物 (コンドミニウムの場合、建物内の住居エリ

<sup>236</sup> Philippine Daily Inquirer 「Build, Build, Build project of the duterte administration」

ア、共通エリアおよび付属エリアの合計)は、省エネ、水効率、材料の持続可能性、固形廃棄物管理の GBC に準拠する必要がある。

新規および既存の建物は、太陽光発電およびその他の再生可能エネルギー技術を使用する必要があり、エネルギー省 (DOE) は、建物の省エネ設計に関するガイドラインの採用に関するポリシーを発行している。

IHC (Imperial Homes Corporation) 社の Via Verde は国内初の太陽光発電による低価格住宅を提供した。バタンガス州に建設された Via Verde のすべての家には 500 W のバッテリーを搭載したソーラーパネルがついており、日中は家庭用電力を供給し、夜間に使用するための蓄電も行う。一戸あたりおよそ 50m<sup>2</sup> の敷地に 36m<sup>2</sup> ほどの建坪、二階建てなので床面積は「36m<sup>2</sup> よりかなり広い」と記載している。価格帯は約 116 万 (約 249.4 万円) から 124 万ペソ (約 266.6 万円) である<sup>237</sup>。

### (3) 付帯設備

運動設備、庭、広く開閉ができる窓またはバルコニーのドアを備えたコンドミニアムは、現在、需要が拡大している。例えば、タギッグ市の「ワンアップタウンレジデンス」は、43 階建ての住宅用コンドミニアムであり、滝、スカイガーデン、緑豊かな庭園のある人工ラグーン、屋外プレイエリア、ジム、エアロビクスルーム、ヨガとピラティスルーム、信頼性の高い Wi-Fi を備えた屋外ラウンジが設けられている。

### (4) セキュリティ

コンドミニアムには、24 時間稼働する監視カメラシステム、警備員、警報システム、アクセス制御システム、自然災害 (火災、地震、洪水) に備えた防護機能など、さまざまな設備が備わっている。例えば大手デベロッパー・メガワールドが建設したキングスクエア・レジデンス・スイーツには、すべての建物設備、監視カメラシステム、火災検知スプリンクラー、警報システム、セキュリティオフィス、待機電力、受信カウンターに接続するテレビ電話通信システム、24 時間監視のセキュリティコマンドセンターが装備されている。

## 新型コロナウイルスの影響

感染拡大防止の対策として、2020 年 3 月から移動・経済制限が実施されている。まず 3 月中旬から、人口の半数以上を占めるルソン島全体に、外出禁止や公共交通機関の停止、必要不可欠な産業以外の操業停止を命じる「強化されたコミュニティ隔離措置」が課された。その後は、セブ市やダバオ市で同様の措置が実施されるなど、対象範囲が拡大した<sup>238</sup>。政府は、2020 年の住宅の建設件数は 8 万 7,419 件 (前年比 29.7 %) と発表しており、これは

<sup>237</sup> Via Verde Homes 「Imperial Homes」

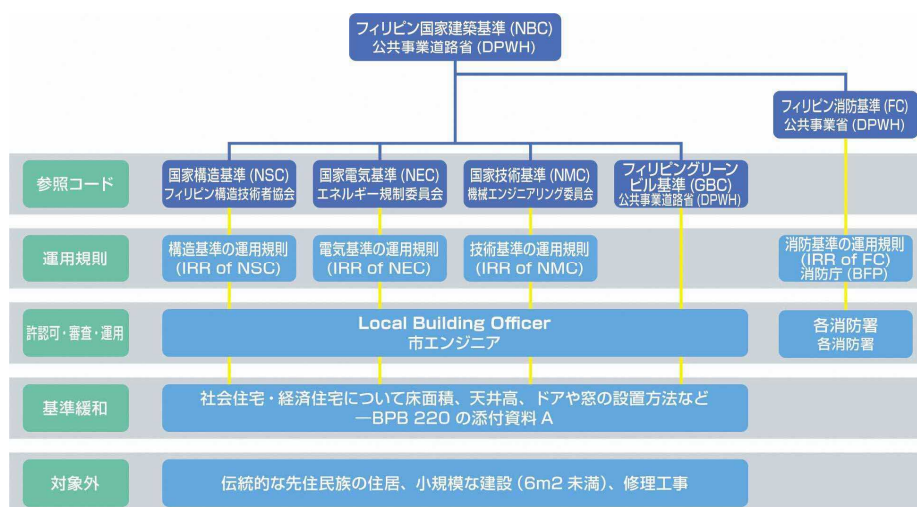
<sup>238</sup> JETRO 「コロナ禍がフィリピン経済に与えた影響と今後の展望」

厳格な活動規制が影響していると思われる。<sup>239</sup>住宅プロジェクトの 43 %が短期的な遅延、43 %が無期限延期の対象となり、多くのプロジェクトに影響を与えた。

フィリピンの民間新聞 Inquirer<sup>240</sup>によると、全国の居住用不動産価格の下落は、主に首都圏の物件の価格下落に牽引されたということである。この下落は、マニラ首都圏の一戸建て、マンション、タウンハウスの価格の下落が原因と言われている。ヒアリングによると、2021年10月時点で多くの賃貸マンションが空室になっており、差し押さえられたコンドミニアムが多数あるとのことである。

パンデミック以降、人々の認識が変化してきており、リモートワークができる人は、仕事場から離れていても郊外に家や土地を購入するようになっている。メトロ全体と、カビテ市、ラグナ州、タガイタイ市、バタンガス市、または北部のブラカン州、パンパンガ州にある一軒家が注目されている。政府はコロナ禍における地方移住者への住宅取得支援 (Balik Probinsya, Bagong Pag-asa プログラム)を行っている。

## 2.11 住宅供給にかかる法制度



出典:PSAのデータを基に作成

図 2.19 建築基準と各基準の概要<sup>241</sup>

### 国家建築基準と各参照コードの概要<sup>242</sup>

フィリピンにおける建築規制の権限及び規定の骨子は、国家建築基準 (NBC: National Building Code 決定権者: 大統領 公布: 1977 年) に規定され、技術的基準の骨子及び建築規制の運用権限規定に分類される。前者は、技術的基準の詳細 (関係団体が作成し、

<sup>239</sup> PSA 「Construction Statistics from Approved Building Permits Philippines: 2020」

<sup>240</sup> Inquirer 「Pandemic hammered PH housing prices in Q2」

<sup>241</sup> PSA 「共和国法第6541号を改正するフィリピン建築基準法の採択に関する 大統領令第1096号」

<sup>242</sup> IIBH 「フィリピンの建築基準規制」

公共事業道路省（DPWH:Department of Public Works and Highways）の長官が定める）として地方公共団体が遵守すべき基準となっている。後者は、NBC 第 205 条に基づき、DPWH 長官が指名する建築責任者（地方公共団体の職員又は民間専門家）に権限を与え運用を行っている。フィリピン国家建築基準の運用規則（IRR of NBC:Implementing Rules and Regulations of the NBC 決定権者：法律 発行：1977 年）は DPWH が公布しており、最新版（更新情報）は DPWH のホームページにて確認できる。<sup>243</sup>

### （1）基準の細分化

当該規定の構成上の特徴として、NBC とフィリピン消防基準（FC:Fire Code of the Philippines 決定権者：法律 公布：2008 年）に分かれて運用されており、NBC には国家構造基準（NSC:National Structural Code）、フィリピン電気基準（PEC:Philippine Electrical Code）、フィリピン技術基準（PMEC: Philippine Mechanical Code）、グリーンビルディング基準（GBC:Green Building Code 決定権者：大統領 公布：2015 年）などが個別に定められている。IRR of NBC で規定される各規格は、関連する国際機関や国外機関に倣って指定されている。

### （2）フィリピン消防基準（FC）

NBC には、建物からの出火時における耐火性の格付け実施や、自動消火設備の基本的な設備設置等に関する規定はあるが、消防・耐火・避難に関して建築物に適用される基準範囲等に関する規定は存在しない。

基本的な設備設置等に関する規定は、国内法である FC に基づいて、消防庁（BFP: Bureau of Fire Protection）長官が定めるフィリピン消防基準の運用規則（IRR of FC: Implementing Rules and Regulations of the FC 決定権者：消防庁長官 公布：2009 年）に規定されている。IRR of FC で規定される各基準は、主に アメリカの国家消防協会に倣ったものである。

一方、消火設備・耐火・避難を中心とする建築規制は、フィリピン消防基準（FC）（Act No. 9514）に規定されており、各地方自治体の消防署が個別の許認可等を運用しており、所管は BFP である。フィリピン消防基準の運用規則（IRR of FC）の中で規定されている。

### （3）国家構造基準（NSC）

構造基準は、大統領が定めた NBC に規定されている。構造基準の詳細は、フィリピン構造技術者協会が作成したフィリピン構造基準などが参考基準として規定されている。構造基準は、フィリピン建築規則の規定に基づいて、フィリピン構造協会が定めた国家構造基準を公共事業道路大臣が認定する。この基準は、Referral Code として定められている。

---

<sup>243</sup> DPWH HP

#### (4)フィリピン電気基準 ( PEC )

NBCに記載されているすべての電気設備はPECの要件に準拠する必要がある。基準の詳細は、米国電気基準 ( NEC: National Electrical Code )を参考にして策定されている。その目的は、電気の使用による火災や爆発などの発生リスクを極小化し、建物や人の安全を確保することにある。この基準は、Referral Code として定められている。

#### (5)フィリピン技術基準 ( PMEC )

NBCに記載されているすべての機械システムや設備は、PMECに準拠する必要がある。基準の詳細は、機械エンジニアリング委員会により定められている<sup>244</sup>。この基準は、Referral Code として定められている。

#### (6)グリーンビルディング基準 ( GBC )

2015 年 6 月に、NBC の参考基準として GBC が DPWH 長官から公布され、一定の建築物について当該基準に基づいて設計することとされた。建築物の外縁部各所の断熱仕様や、効率的な空調機設備の仕様などについて規定している。この基準は、Referral Code として定められている。

NBCが最低基準と要求事項の枠組みを規定しているのに対し、構造基準、電気基準、技術基準、グリーンビルディング基準は Referral Code として規定されている。

### 建物のタイプ分類

IRR of NBC によると、建物は、グループ A からグループ J に 10 に分類されており、基準が異なる。そのうち、グループAとグループBが住宅としての基準を定めている。

A:居住用(住宅)

B:居住用(ビル・建造物、ホテルとアパート)

C:教育と娯楽(機関)

D:政府と保健サービス(機関)

E:ビジネスと商業(商用)

F:工業(公害や危険物質の関わらない)

G:貯蔵および危険物の関わる工業(汚染・非危険業種と汚染・危険業種のみ)

H:1000人以下の会場施設(文化または娯楽)

I:1000人以上の会場施設

---

<sup>244</sup> フィリピン国家建築基準の運用規則 ( IRR of NBC: Implementing Rules and Regulations of the NBC ) (2005年改訂)には機械システムや設備の一例として、クレーン、ホイスト、エレベーター、エスカレーター、ボイラーと圧力容器、冷蔵・空調、建物・構造物用水圧送装置、燃料・ガス・蒸気用パイプという項目が載せられている。

## J:アクセサリー

住宅のタイプは R-1 から R-5 の 5 段階に区分されており、それぞれに住宅の密度や建物の最大高さなどが規定されている。<sup>245</sup>グループ A は、単一世帯用の住居と定義されており、R-1(一戸建ての居住者専用の住宅)とR-2(中密度の住宅:5階までの各ユニットが家族住宅として別々に使用される、一戸建てまたは集合住宅)に区分されている。グループ B は高密度複数世帯用住居と定義されており、一例として12階までの集合住宅( Multiple Dwellings )、修道院、コンドミニアム、ホテル、アパートがある。

### 住宅の最低基準(グループ A)

IRR of NBC で定められているグループ A の住宅の最低基準は下記の項目である。

- A) 住居の位置および敷地占有
- B) 採光および換気
- C) 公衆衛生
- D) 基礎
- E) 柱
- F) 床
- G) 屋根
- H) 階段
- I) 出入口
- J) 電気に関する要件
- K) 機械に関する要件
- L) 建築物の最大高さ

### 低価格住宅向けの建築基準緩和

2005 年に公布された IRR of NBC の第 103 条において、建物の建築に際しては、IRR が適用される。これらは、新築時に限らず、修繕・改修・改築の際にも適用となるが、BP 220 は除くとの記載がある。

BP 220 は、全国における経済住宅及び社会住宅プロジェクトのための基準や技術的規格を適用する権限を DHSUD に付与する国内法である。

---

<sup>245</sup> NBC「IRR 2005」

改訂版 IRR for BP 220 の Rule II に、経済住宅及び社会住宅に適用される延べ床面積、天井高、ドアや窓の設置方法などに関する内容が記載されている。

なお、経済住宅及び社会住宅の販売価格に上限を設定しつつ、BP 220 の緩和規定が適用されていることが分かっている。<sup>246</sup>

## 建設における耐火性要件

防火基準(消防設備・耐火・避難の基準)は、NBCの規定において、内務省消防庁が所管し法律として公布されたFCが適用されると規定されている。建築許可等の施行は基本的には地方政府が実施している。ただし、防火関連は消防署の管轄になる。<sup>247</sup>

建築する建物すべては、使用する資材の耐火性のレベルによって次の 5 つに分類される。<sup>248</sup>第 1 種:木造建造物。第 2 種:防護用耐火材料および1時間耐火性材料を用いた木造建造物。第 3 種:煉瓦および木造。第 4 種:鋼鉄、鉄、コンクリートまたは煉瓦造だが間仕切は延焼防止処理木材を使用することができる。第 5 種:鋼鉄、鉄、コンクリートまたは煉瓦造で間仕切も不燃性耐火構造物を使用する。この耐火レベル分類に基づいて防火区域が定められる。防火区域では特定の防火レベル以上の建物しか建てることが許可されない。また、建築資材の耐火等級・耐火時間等級・耐火性規則が定められている。

## 検査の手順

建築許可の申請と並行して消防の検査も行う。地方自治体の建設主事事務所( OBO: Office of Building Official )に建築許可の申請を届け出る際、建築局の担当技術者( City Engineer )による検査を受ける。その後、消防署に建築計画を提出し、建築許可に必要な消防法許可料の査定を受ける。この査定に要する 5 営業日の後、料金を支払い、建築許可に必要な火災安全評価および修正シートを受け取る。<sup>249</sup>

## 建設における耐震性要件

NBC は耐震構造の基準を指定していないため、専門家組織、フィリピン構造技術者協会が米国の基準に沿って作成したフィリピンの国家構造基準( NSC )が DPWH によって承認され、NBCにおいて耐震基準はNSCを参照することとされている。住宅開発業者は NSC の基準に従って建設を行う必要がある。NSC は、各建材や構造の耐震に関する基準、各階の設計、積載荷重の表示などについて指示している。高層マンションなどの建物がマグニチュード 8 までの揺れに耐えられるようにすることも求められている。また、パラワン諸

<sup>246</sup> HLURB 「Revised IRR BP220 2008」

<sup>247</sup> IIBH 「フィリピンの建築基準規制」

<sup>248</sup> NBC 「IRR 2005」

<sup>249</sup> GOVPH 「BUREAU OF FIRE PROTECTION」

島を除くフィリピンの大部分が地震荷重の大きいゾーン 4 に指定されているが、ゾーン 4 における高さ 50 m 以上の建造物に地震計を設置することを義務付けている。NSC ( 2010 年版) の構成は以下の通りである。第 1 章: 通則。第 2 章: 最小の設計荷重。第 3 章: 土工事と基礎。第 4 章: コンクリート。第 5 章: スチール。第 6 章: 木造。第 7 章: メーソンリー (レンガや石を組み積みした構法)。<sup>250</sup>

## 建築資材の国家規格

### (1) フィリピン国家規格 ( PNS: Philippine National Standard )<sup>251</sup>

フィリピンは憲法 ( The 1987 Constitution of the Philippines ) を基本法としており、消費者法 ( RA 7394 ) で「消費者向け製品の安全及び品質規格の策定及び提供は国の義務である」として、関係する各機関に同法の規定を施行するよう求めている。工業製品規格の観点からは、通商産業省 ( DTI: Department of Trade and Industry ) のフィリピン基準局 ( BPS: Bureau of Philippine Standards ) が策定する PNS が重要な位置を占めている。

当該規格は、すべての産業を対象とした国際標準化機構 ( ISO: International Organization for Standardization ) に準拠する国家規格の枠組みの中にある。原則任意の規格であり、公的な認証の取得により認証マークの表示が可能となる。

2019 年 11 月にドゥテルテ大統領から DTI – BPS に対し、コンクリートブロック製品に対して PNS 規格を適用するようとの指示が出された。これは、2019 年 10 月にミンダナオ島コタバト州を連続して襲った大地震の発生が影響したものであり、小規模なコンクリートブロックメーカーの製品が製造基準を満たしておらず、大統領の懸念となっていた経緯がある。社会福祉開発省 ( DSWD: Department of Social Welfare and Development ) の発表によると、このうち 10 月 29 日に発生した地震により被害を受けた家屋は 43,627 件あった。そのうち、12,206 件が完全に損壊し、31,421 件が一部損壊したとしている<sup>252</sup>。これに従い、すべての地方公共団体や建設会社が建設時に使用する建材も、品質基準を満たさなければならないとされた。

DTI – BPS は、以下を対象として国際基準を PNS に適用することとした。

1. 耐荷重性コンクリート組積造住居
2. 非耐荷重性コンクリート組積造住居
3. 上記 1. 及び 2. の住居に対して実施されるサンプリング試験方法

<sup>250</sup> 耐震日本建築学会大会 ( 東北 ) 学術講演会

<sup>251</sup> DTI [DTI-BPS adopts International Standards on masonry units]

<sup>252</sup> DSWD DROMIC Terminal Report on the Ms 6.6 Earthquake Incident in Tulunan, North Cotabato

当該基準は、コンクリートブロックの既往の規格(PNS16:1984)に取って代わるものとなった。

## (2)PNS 運用について

検査を実施するBuilding Officerへのヒアリングによると、2021年時点で規格外資材はほとんど流通しておらず、基準に準じない資材が使用されることはほぼ皆無ということである。

国の品質検査をクリアし認可を受けた建築資材メーカーがリストアップされている。そのためデベロッパーは、認定建築資材メーカーから品質が保証された規格品を買うことができる。

その上デベロッパーがランダムに品質検査を実施している。これは使用する建築資材を設計時に記載することになっており、資材が適切かどうか専門家により署名を得なければならないためである。このため供給側・購入側の両サイドで資材の品質が図面通りのものかを確認している。

## 不動産の所有及び利用に関する権利並びに担保権

### (1)不動産の所有権

フィリピン共和国憲法において、原則として全ての土地を国家が所有するという国有制度が採用されている。そのため、フィリピン政府から私人に対して土地が譲渡される形態がとられている。憲法に基づき、土地を所有することができる者はフィリピン国民に限定されている。フィリピンではトレンズ・システム<sup>253</sup>という登記制度が採用されており、土地および Condominium が登記対象となる。この制度に基づいて、土地登記局( LRA: Land Registration Authority )から登記証明書( OCT: Original Certificate of Title )が発行される。

#### 1. 未登記の土地の所有権登記

訴訟手続において登記申請者の当該土地に対する所有権を立証する必要がある。立証がなされた場合、裁判所が登記すべき旨の命令を出し、LRA はこれに従って OCT の原本及び副本を発行する。これらのうち原本は管轄登記所( LRA の管轄にある各地の登記所)において保管され、副本は所有者に交付される。

#### 2. 譲渡された土地の所有権登記

最初に登記した者が土地を譲渡する場合、OCT に無効となった旨の記載がなされ、新たに譲受人名義の権限譲渡証書( TCT: Transfer Certificate of Title )が発行される。

---

<sup>253</sup> 国土交通省「海外建設・不動産市場データベース」

### 3. その他の権利の登記等

所有権以外の賃借権や担保権等についても、当該権利を根拠付ける契約書の原本等を登記所へ提出することにより登記することが可能である。

また、建物及び付属物については、土地とは独立した登記は存在しないため、当該土地の OCT 又は TCT に記載されることにより登記される。コンドミニアムの各ユニットは、区分所有権の対象となり、登記することも可能である。区分所有権については、登記が行われた場合、コンドミニアム権利証 ( CCT: Condominium Certificate of Title ) が発行される。

#### (2) 担保権の設定・実行

不動産に設定される担保権は、専ら抵当権である。抵当権は、抵当権設定者と抵当権者の合意により成立し、抵当権者は、抵当権の存在が OCT 又は TCT に注記されることにより、第三者対抗要件を具備することになる。債務者が被担保債権について債務不履行になった場合には、抵当権者は、抵当権を実行することができる。抵当不動産は、抵当権実行手続により競売により処分され、その代価は原則として当該被担保債権の弁済に優先的に充当される。また、当該実行により回収した金銭のみでは、被担保債権全額の弁済を得ることができない場合には、抵当権者は、当該不足分について、債務者に対して請求することが可能である。

表 2.20 不動産の所有権、抵当権の設定ならびに実行

|       | 所有権                                                                             | 抵当権の設定                                                                                                   | 抵当権の実行          |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 主体    | 不動産購入者                                                                          | 抵当権者と抵当権設定者                                                                                              | 抵当権者            |
| タイミング | 売買証書が締結されたらすぐ                                                                   | 抵当を設定するとき                                                                                                | 債務者が債務不履行になったとき |
| 関係機関  | 内国歳入庁 ( BIR )、認可代理店、所轄の財務官事務所、登記所、所轄の課税審査官事務所                                   | 管轄登記所                                                                                                    | 裁判所             |
| 備考    | 提出書類は、公証済み TCT (コンドミニアムの場合は CCT)、最新の税務申告の認証謄本、売り手および購入者の納税者番号。その他状況に応じて必要な書類あり。 | 提出書類は抵当権設定証書その他。<br>原則として当事者間で締結することができるが、登記所に申請して OCT もしくは TCT に抵当権の存在を注記することで、抵当権者は第三者対抗要件を具備することができる。 | 提出書類は不明。        |

出典: Propertyaccess、Primer 他を基に作成<sup>254</sup>

<sup>254</sup> Propertyaccess「土地の権利譲渡にかかるステップを解説！」

Primer「フィリピンで不動産を担保に取る手続きについて」

弁護士法人黒田法律事務所黒田特許事務所「知っておこう フィリピン法」

弁護士法人マーキュリー・ジェネラル「フィリピンにおける不動産制度について」

## 2.12 良質な住宅普及に向けた政府の方針

### 省エネ住宅普及に向けた政府の方針

フィリピンは 1970 年代中盤から広範囲におけるエネルギー利用の効率化に向けて国家レベルで取り組んで来たが、省エネルギーに特化した法律がこれまでになかった。フィリピン政府は「国家エネルギー効率と保全に関するプログラム (NEECP: National Energy Efficiency and Conservation Program、2004 年制定)<sup>255</sup>」を定め、目的と方針の二つの長期的な観点を掲げている。2009 年には気候変動法 (RA 9729)<sup>256</sup> が制定された。RA 9729 は、環境への影響に対処するための政策フレームワークを提供している。2010 年には気候変動委員会 (CCC: Climate Change Commission) を設立し、その重要な機能に予算リソースを割り当てている。CCC は、2011 年から 2028 年までの国家気候変動行動計画 (NCCAP: National Climate Change Action Plan<sup>257 258</sup>) を作成している。エネルギー省は、これを推進するため、国のエネルギー政策のロードマップとして「エネルギー効率と保全に関するロードマップ 2017 ~ 2040 (EECR: Energy Efficiency and Conservation Roadmap、2017 年発行)<sup>259</sup>」を発行した。長年に渡り議論されてきた省エネ法だが、2019 年 4 月 12 日にドゥテルテ大統領がサインし、正式に制定された。

長期的に NEECP が目指しているものは、CCC が作成した NCCAP の一環で機能していると思われる。同時に、NEECP は EECR の土台となっており、EECR が承継しているともいえる。したがって、「エネルギー効率と保全」と「気候変動アクションプラン」は並行して進められているプロジェクトといえる。その中で、対象となる産業においてエネルギーの効率化を達成するための戦略とアクションプランを定めている。

試算によると、2040 年におけるエネルギー需要は、2017 年と比較して 80 % 増となっており、人口の増加に伴う運送、工業、不動産の各セクターにおける需要増が原因と分析している。これらのセクターにおけるエネルギー使用量の抑制を目標に、住宅セクターに関しては、年平均 1.2 %、2040 年までに累計で 20 % のエネルギー消費量の削減を目指しており、フィリピン経済全体で 3 % の削減を見込んでいる。

CCC が実施しているプログラムの中には、Communities for Resilience (CORE) や People's Survival Fund (PSF) などがある。CORE プログラムは、2016 年に開始された CCC の地方自治体のための旗艦能力開発プログラムである。CORE は、地域コミュニティが気候変動に適応し、災害リスクを低減し、持続的なレジリエンスを獲得できるようにすることを目的としている。これは、トレーニング、ピアツーピア学習、学術機関による専門的な指導を通じて、科学に基づく地域開発計画を推進することによって行われる。

<sup>255</sup> Senate Legislative Library「NEECP」

<sup>256</sup> IFRC「Republic Act No.9729」

<sup>257</sup> CCC「NCCAP 2011-2028」

<sup>258</sup> Coliers「Is there a greener pasture in the Philippine real estate market?」

<sup>259</sup> DOE「Philippine EECR 2017-2040」

人民生存基金（PSF）は、共和国法10174により、地方自治体と認定された地域/コミュニティ組織が、気候変動の影響に対処するために、脆弱なコミュニティにより適した気候変動適応プロジェクトを実施するための年次基金として設立された。この基金は、関連する政府機関や地方自治体が気候変動関連のプログラムやプロジェクトに充当する年間予算を補完するものである。

民間企業からは、グリーンビルディングの推進をさらに支援し、国連の持続可能な開発目標<sup>260</sup>（SDGs: Sustainable Development Goals）を達成するため、合計 15 億米ドル（1,548 億6,000万円）相当のグリーンボンドが市場に投入された。民間認証制度 EDGE を運営する国際金融公社（IFC）は、2025年までに主要な新興国市場で3.4兆米ドル（351兆円）のグリーンビルディングへの投資機会を見込んでいるが、フィリピンでは、2020年までに低炭素ビルへの投資機会は約20億米ドル（2,064.8億円）になるとしている<sup>261</sup>。

グリーンビルディングの需要の高まりにより、グリーンビルディングを建設するデベロッパーが増えている。2015 年、DPWH は、世界銀行 – IFC およびフィリピングリーンビルディングイニシアチブ（PGBI: Philippine Green Building Initiative）とともに、建物のパフォーマンスの効率を高めるためにGBCを導入した。<sup>262</sup>GBCは、総床面積が 1 万 m<sup>2</sup> 以上の建物の新築、増築、改築等に適用される。

また、フィリピンで広く使われている任意のグリーンビルディング認証<sup>263</sup>には、LEED、BERDE、WELL、EDGE がある。住宅向けグリーン認証基準は LEED for Homes、BERDE、EDGEが利用されている。（グリーン認証制度についての詳細は 4 章を参照。）

EECR によると、2017 年から 2020 年は建物と住宅設備に目を向け、住宅で使用するエネルギー消費量を最小化するという目標を掲げている。2021 年から 2030 年の中期段階では、屋根断熱材の使用など低所得世帯向け住宅でのエネルギー効率改善のためのプログラムを実施する。ロードマップで掲げられている省エネ住宅の施策を以下にまとめる。

短期目標（2017 ～ 2020 年） データレポートの提出日が延期されている。

- ・家電製品のエネルギー消費の極小化
- ・冷却屋根や断熱材の利用を規定する措置
- ・将来の施策に反映するためのデータ収集

中期目標（2021 ～ 2030 年）

- ・電力や燃料供給会社との連携によるデータ収集
- ・低所得者層に対する具体的なエネルギー効率プログラムの実施

<sup>260</sup> SDGsに対応する設計には17目標のうち9目標が含まれる。3) GOOD HEALTH & WELLBEING, 7) AFFORDABLE & CLEAN ENERGY, 8) DECENT WORK & ECONOMIC GROWTH, 9) INDUSTRY, INNOVATION & INFRASTRUCTURE, 11) SUSTAINABLE CITIES & COMMUNITIES, 12) RESPONSIBLE CONSUMPTION & PRODUCTION, 13) CLIMATE ACTION, 15) LIFE ON LAND, 17) PARTNERSHIPS FOR THE GOALS

<sup>261</sup> IFC「IFC Encourages More Investments in Green Buildings and Marks Progress of Green Building Sector」

<sup>262</sup> IIBH「フィリピンの建築基準規制」

<sup>263</sup> PropertyAccess「各国でメジャーなグリーンビル認証」

長期目標(2031～2040年)

- ・エネルギー効率化に関する建築基準への具体的反映
- ・国家レベルではなくバランガイ(最小の地方自治単位)レベルでの取組み

具体例:エネルギー効率の高い設備の購入、On-bill financing<sup>264</sup>、現地発電システムなど

## バリアフリー住宅普及に向けた政府の方針

### (1)バリアフリー設備の設置義務対象建物

障害者の権利は、1992年公布の共和国法7277号(通称「障害者のマグナカルタ」)<sup>265</sup>や1984年発効のBatas Pambansa Bilang 344(アクセシビリティ法)<sup>266</sup>によって保障されており、公共及び民間の建物は、バリアフリー設備の設置が求められている。住宅においては、総戸数の10%が身体障害者にとって問題なく利用できる仕様となっていることが条件となっている。仕様に関しては、アクセシビリティ法のSection 3 of Rule III、項目2と3に記載されているが、公共の建物と民間の建物で適用内容が異なる。なお、新築の建物に限定されず、既存建物の修繕や改修時も対象となる。<sup>267</sup>

公の場、民間の建物や敷地、またその他において、アクセシビリティ法で言及のある場所(A. 階段、B. 歩道、C. 廊下、D. ドアと入り口、E. 洗面所とトイレ、F. リフト/エレベーター、G. ランプ、H. 駐車場、I. スイッチ、コントロール、ブザー、J. 手すり、K. 敷居、L. 床仕上げ、M. 水飲み場、N. 公衆電話、O. 座席の宿泊施設)にバリアフリー環境を実現させなければならないとしている。

DPWHは、2010年に監査を行い、6285の監視対象の建物のうち1291のみがアクセシビリティ法に準拠していることを明らかにした。2011年、DPWHは、すべての市及び自治体の建築関係者にアクセシビリティ法を完全に遵守するよう求め、特に、建築許可の申請及び建築占有証明書の承認は、アクセシビリティ法に従って厳格に実施するよう指示した。

268

<sup>264</sup> On-bill financing とは: 省エネ投資の資金調達方法の一つ。多くは公的機関や民間金融機関、エネルギー供給事業者が省エネ投資の初期投資を負担し、そのコストは省エネ投資を実施した需要家のエネルギー料金から分割で回収する仕組みになっている。省エネ投資の資金を自己資金で賄うことが難しい需要家のためのものである。

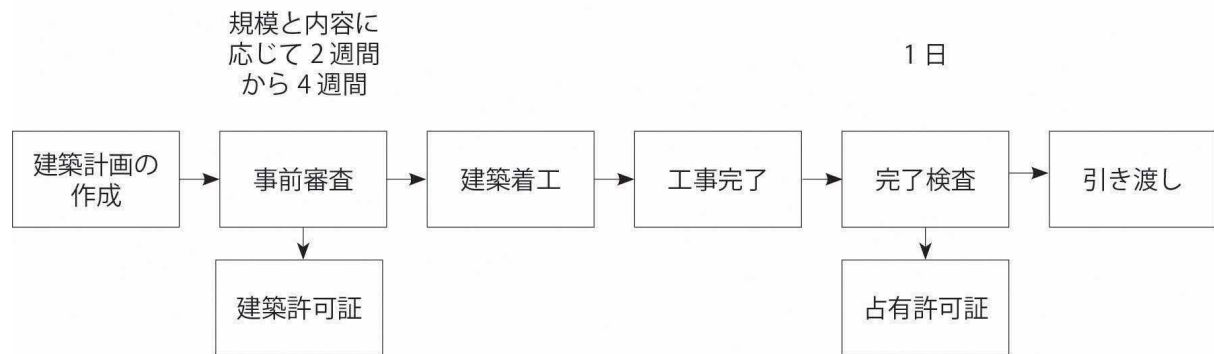
<sup>265</sup> 共和国法7277号

<sup>266</sup> GOVPH「Batas Pambansa Bilang 344(アクセシビリティ法)」

<sup>267</sup> GOVPH「Batas Pambansa Bilang 344(アクセシビリティ法)」

<sup>268</sup> CRPD「INITIAL REPORT ON THE IMPLEMENTATION OF THE CONVENTION ON THE RIGHTS OF PERSONS WITH DISABILITIES IN THE PHILIPPINES」

## 2.13 建築手続き



出典: Cavite市Building OfficeのHPを基に作成<sup>269</sup>

図 2.20 建物の建築手続きの流れ(カビテ市の例)

### 建築許可

着工する前に、工事現場を管轄する地方自治体から建築許可 ( Building Permit ) を取得する必要がある。建築許可は地方自治体の建築主事事務所 ( OBO: Office of Building Official ) で建築局の担当技術者 ( City Engineer ) の検査を受けた後に発給される。許可に関する運用は NBC に準ずる必要がある。それぞれの自治体で建築許可申請用紙の仕様が異なるため、それに準じる必要がある。塗装やタイル張りなどの小規模な改修の場合は建築許可を取得する必要はないが、住宅の改修に構造的および電氣的工事が含まれる場合は建築許可が必ず必要である。<sup>270</sup>

一般的な建築許可の取得に必要な書類は以下のとおりである。(詳細はNBC 第301、302条を参照。)

所定の申請書とともに、以下のものをOBOに提出しなければならない。

- a. 申請者が土地の登記上の所有者である場合
  - i. OCT/TCTの認証済み真正コピー(登記証明書)
  - ii. 直近の納税証明書、および
  - iii. 固定資産税申告書
- b. 申請者が登記上の土地所有者でない場合、上記に加え、公証済み賃貸契約書または譲渡書

<sup>269</sup> The Official Website of Cavite City 「City Engineering」

<sup>270</sup> DPWH 「National Building Code of Philippines (P.D.1096)」  
日本貿易振興機構「フィリピンにおける建設工事の制度」

下記の工事内容を明記し免許を有する登録専門家が署名・捺印した書類(それぞれの許可が発行される)を作成し、OBOに提出しなければならない。

- a. 建築工事 (Architectural documents)
- b. 土木工事 (Civil/Structural documents)
- c. 電気工事 (Electrical documents)
- d. 空調工事 (Mechanical documents)
- e. 衛生工事 (Sanitary documents)
- f. 配管工事 (Plumbing documents)
- g. 電子機器工事 (Electronics documents)
- h. 測量 (Geodetic documents)

### 他機関からのクリアランス

- a. 所有者／許可者は、市／地方自治体のゾーニング行政から位置確認書を取得する。
  - b. 必要に応じて、建物／構造物に影響を及ぼす規制機能を行使・実施する様々な当局から、書面による許可を得る。それら許可の申請は、所有者／申請者が行う(建築許可申請の受領から7日以内に回答を得られなかった場合、建築主事による建築許可申請の処理をさらに遅らせる原因とはならない)。
- 規制を施行する当局のリストはNBC第302を参照のこと。

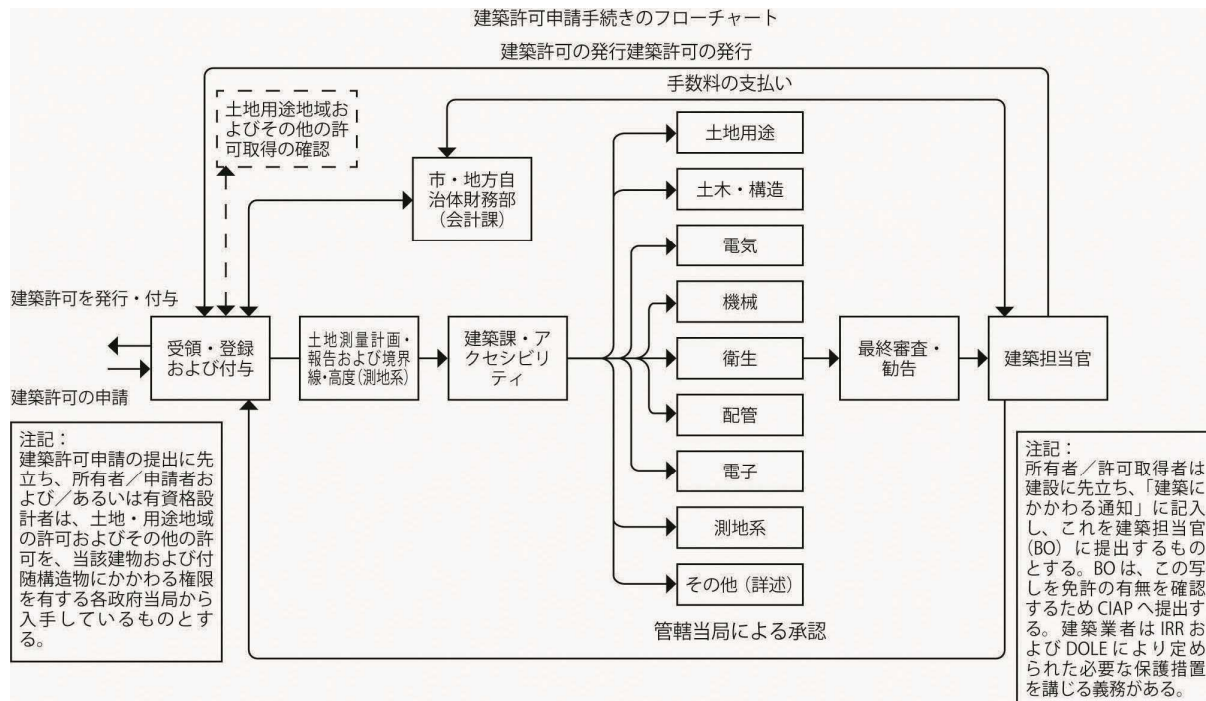
図2.21は一般的な建築許可手続きの流れとなる。建築許認可取得までの日数・コストの目安は建物規模で異なる。消防法許認可やゾーンクリアランス証明書手続きは建築許可と並行して進めることができる。ゾーンクリアランス証明書とは、その場所(ゾーン)にて何か事業を行う場合に、各地方自治体に発行してもらう許可のことで、建設の場合にも同様の許可が必要である。消防法許認可は消防署、ゾーンクリアランス証明書は都市計画開発局 ( CPDO : City Planning and Development Office ) にて取得する。

表 2.21 建築許可申請期間、所要日数

|                          | 機関   | 期間       |
|--------------------------|------|----------|
| 1、建築許可申請書および必要書類リストを受け取る | OBO  | —        |
| 2、ローカル・ビルディング・オフィスに書類を提出 | OBO  | —        |
| 3、建築確認(建築、構造、電気、衛生等)     | OBO  | 約 10 営業日 |
| 4、消防法許可申請と料金査定           | 消防署  | 5 営業日    |
| 5、ゾーニングクリアランス証明書取得       | CPDO |          |
| 6、建築許可料と消防法許可料の支払い       | OBO  | 約 5 営業日  |
| 7、建築許可の取得                | OBO  |          |

出典: PSAのデータを基に作成<sup>271</sup>

<sup>271</sup> City Government of Surigao 「Issuance of Zoning Certificates」



出典：NBCP IRR 2005 42 ページ<sup>272</sup>

図 2.21 建築許可手続きの流れ

## 建築中現場検査

建築物の所有者は、国家資格を有する建築家または土木技士を常駐させ、立会検査を行い工事の進捗を業務管理日誌につけることが義務付けられている。この業務日誌は工事完了後、占有許可証の申請に必要である。また、安全衛生委員会を現場内に設置し、月に1回、事故発生調査を行い労働雇用局に報告する。<sup>273</sup>

## 竣工現場検査・占有許可証の申請

フィリピンでは建物を使用する前に占有許可証 (Occupancy Permit) を取得する必要がある。建設完了後に占有許可証を取得するには、OBO で必要書類を提出し、竣工現場検査を受ける必要がある。書類審査、消防法準拠を確認する検査、占有許可料の査定と支払い、建築基準準拠を確認する検査の順に進める。最後にOBOが占有許可を承認し、占有証明書が発行される。<sup>274</sup>

一般的な占有許可証の申請に必要な書類は以下のとおりである。<sup>275</sup>

<sup>272</sup> NBC「IRR 2005」

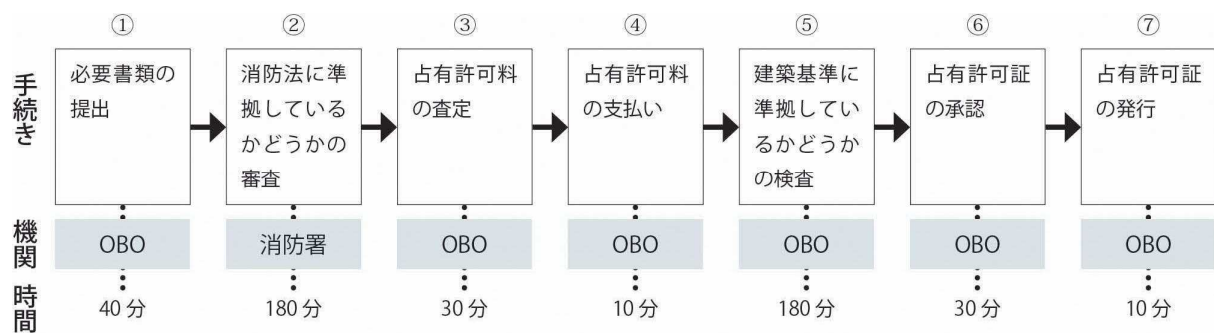
<sup>273</sup> 日本貿易振興機構「フィリピンにおける建設工事の制度」

<sup>274</sup> 日本貿易振興機構「フィリピンにおける建設工事の制度」

<sup>275</sup> City of Ligao「OFFICE OF THE CITY ENGINEER/CITY BUILDING OFFICIAL」

- 1) 建築計画
- 2) 仕様書
- 3) 建築検査シート
- 4) 完了証明書
- 5) 占有証明書の申請書

図2.22はリガオ市の場合を例として、一般的な竣工現場検査・占有許可申請の手続きの流れを整理したものである。



出典:リガオ市のデータを基に作成<sup>276</sup>

図 2.22 竣工現場検査・許可手続きの流れ

<sup>276</sup> City of Ligao 「OFFICE OF THE CITY ENGINEER/CITY BUILDING OFFICIAL」

表 2.22 建築許可・建築審査の概要

|             |                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| 建築許可の概要     | 地方自治体の OBO で申請取得する。消防署への申請も並行して行う。                                     |
| 建築許可(機関)    | OBO。消防署。                                                               |
| 設計図・書類の確認   | 登記証明書。固定資産税申告書。直近の納税証明書。公証済み賃貸契約書または譲渡書(申請する土地、建物が登記簿の登録者と異なる場合)。各仕様書。 |
| 環境影響評価制度の実施 | あり。環境規制をクリアして環境適合証明書を環境天然資源省から得る。                                      |
| 建築許可にかかる日数  | 規模と内容に応じて 2 週間から 4 週間。                                                 |
| 関連法制度       | NBC 第 301、302 条。                                                       |
| 建築審査        | 建築許可申請の際に、建築局の担当技術者が審査する。                                              |
| 建築期間中       | 検査は行われない。建設期間中に現場で業務日誌を記録する義務があり、その記録は竣工後の審査に必要。                       |
| 建設完成后       | 地方自治体の OBO で占有許可証を申請・取得する。                                             |
| 関連法制度       | NBC 第 303 条。                                                           |
| 竣工検査        | 占有許可証申請の際に、消防法と建築基準法に準拠していることが検査される。                                   |

出典:PSAのデータを基に作成

## 2.14 進出に伴う様々な法制度

### 住宅市場進出に係る法制度

フィリピンにおいて外国企業の参入を規制する法律のうち、住宅・住宅金融セクターに関係する規定は以下の通りである。

表 2.23 住宅市場進出に係る法制度

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| オムニバス投資法<br>(The Omnibus Investment Code of 1987)                | フィリピンでの投資に関する全ての法律を合わせるかたちで 1987 年に制定された。オムニバス投資法は、税務上の優遇措置やその他の優遇措置を拡大してフィリピンへの投資を推進するために制定された。                                                                                                                                                                |
| 外国投資法<br>(The Foreign Investment Act of 1991)                    | フィリピンにおいて外資の出資比率が制限される業種は、外国投資ネガティブリストに記載される一定の業種に限られる。この外国投資ネガティブリストに記載のない業種については、100 %外国資本による会社設立が可能である。ただし、100 %外国資本による会社設立が可能であることと、優遇措置の対象になることは別である。                                                                                                      |
| フィリピン共和国憲法<br>(Constitutions of the Republic of the Philippines) | 外資規制について 1987 年フィリピン共和国憲法第 12 章、第 16 章で定められており、住宅・住宅金融セクターに係る規定は以下の通りである。<br>民有地は、世襲相続の場合を除き公有地取得又は保有資格を有する個人、法人、社団以外に譲渡されてはならない。<br>経済開発庁の推奨に基づき特定の事業活動をフィリピン国民(法人等の場合は 60 %以上フィリピン人所有)に留保する。<br>公益事業はフィリピン国民(法人等の場合は 60 %以上フィリピン人所有)に留保され、経営陣はフィリピン人により構成される。 |
| アンチ・ダミー法<br>(Anti-Dummy Law, Commonwealth Act No.108)            | 外資規制を回避するためフィリピン人に資金などを提供し形式上の株主とし、実質的には外国人が企業を支配することが考えられる。これを規制する法律がアンチ・ダミー法(コモンウェルス法 108 号、1936 年)である。同法において、外資規制のある業種における外国人取締役の割合は、外資規制比率の割合に準ずることとされている。                                                                                                  |
| フィリピン共和国民法(Civil Code of the Philippines)                        | 外資制限との関係で特記されるべき事項として、同法は土地の所有権と構築物の所有権は全く別とし、構築物自体を外国人が所有することは可能としている。                                                                                                                                                                                         |
| 外国人投資家による私有地長期リースに関する法律                                          | 外国人投資に基づく産業全般に関わる利用に供される土地は、最長 75 年間のリースが認められる(共和国法 7652 号、1993 年)。産業活用を伴わないリースの期間は、大統領令 471 号(1974 年施行)により最長 50 年である。                                                                                                                                          |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Foreign Investor Long-Term Lease Act, Republic Act No. 7652)                 |                                                                                                                                                                                                                                         |
| コンドミニアム法<br>(Condominium Act, Republic Act No. 4726)                          | 所有者の所有権、権利、および義務を規定したものである。この法律は、コンドミニアムを、建物内のユニット(住宅、工業ビル、商業ビル)の個別の持分からなる不動産への持分として定義している。区分所有建物(占有部分・共有部分・敷地利用権が一体の物)に関しては、対象建物の 40 %までの外国人による所有が認められる(共和国法 4726 号、1966 年)。                                                           |
| フィリピン会社法<br>(The Corporation Code of the Philippines, Batas Pambansa Blg. 68) | フィリピン会社法(国会法 68 号、1980 年)は、会社、個人事業、組合、非営利団体等の組織形態、責任、統治、経営等を規定している。株式会社は、取締役 5 名(居住取締役 3 名)、資本金 5000 ペソで設立できる。取締役は最低 1 株を所有しなければならない。株式会社の設立は単純化されており、設立を認可する証券取引委員会は迅速な処理を行っている。外国資本が 40 %を超えて会社設立を行う場合は、オムニバス投資法、外国投資法の規定に従わなければならない。 |
| 建設業免許法<br>(Contractors' License Law, Republic Act No. 4566)                   | 全ての建設業者はフィリピン建設業許可委員会(PCAB)が発給する許可を取得しなければならない。一部特別な許可を得たプロジェクトを除き、一般建設業許可発給の条件が外資 40 %以下に定められている。                                                                                                                                      |

出典:JBIC のデータを基に作成<sup>277</sup>

## (1) 外資比率

ネガティブリストに抵触しない限り、外資 100 %の企業の建設業への参入は可能だが、実際の運用上は、建設業免許法(共和国法第 4566 号)の施行および建設産業庁(CIAP: Construction Industry Authority of the Philippines)決議において一般建設業許可発給の条件が外資 40 %以下とされているため、基本的にフィリピン現地企業との合弁会社(外国企業 40 %、フィリピン企業 60 %)を設立することが求められる。

フィリピンにおける建設事業に対する規制は、公共工事にはさらに異なる投資規制があり、以下に該当する場合は外資が 25 %以下に制限されている。

- ・ 国内で資金供与される公共事業の建設および修理契約(CA 541 号第 1 条、LOI 630)
- ・ 防衛関連施設の建設契約(CA 541 号第 1 条)

なお、例外として、BOT 法<sup>278</sup>に基づくインフラ開発プロジェクトや、外国の資金供与・援助を受け、国際競争入札を条件とするプロジェクトなどのように、外資 100 %で行える工事もある。

外資比率にかかわらず、フィリピン国内で事業を行う全ての株式会社は証券取引委員会(SEC)へ登録しなければならない。

外資比率が制限されている事業分野の例は以下の通りである。

<sup>277</sup> JBIC「主要関連法規」

<sup>278</sup> 共和国法 6957 号(改正法共和国法 7718 号)は、「民間部門によるインフラストラクチャ・プロジェクトの資金調達、建設、運営及び維持などに関する権限法」(別名 BOT 法)プロジェクトのための資金を ODA 等の公的な調達を通じて行う一方で、運営と保守については民間セクターに運営を委ねるハイブリッド方式の採用している。

表 2.24 外資出資比率が制限されている事業分野

| 以下の各事業は、外資出資比率の上限が各欄左の割合に 制限されている。 |                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 出資比率上 限                            | 事業分野                                                                                                                                                                                   |
| 25 %以下                             | 公共事業の建設および修理、防衛関連施設の建設                                                                                                                                                                 |
| 40 %以下                             | 適用される規制の枠組みに従った、国内で資金供与される公共事業の建設、修理契約。ただし、以下を除く。<br>a. BOT 法(共和国法第 7718 号)に基づくインフラ開発プロジェクト<br>b. 外国の資金供与・援助を受け、国際競争入札を条件とするプロジェクト天然資源の探査、開発、利用(大統領が承認する資金・技術援助契約に基づく場合、外国資本 100 %参入可) |
|                                    | 私有地の所有                                                                                                                                                                                 |
|                                    | 公益事業の管理、運営。ただし、競合可能市場に対する発電及び電力の供給並びに公益事業に含まれないその他の類似事業を除く。                                                                                                                            |
|                                    | 国有・公営・市営企業への材料、商品供給契約                                                                                                                                                                  |
|                                    | コンドミニアム・ユニットの所有                                                                                                                                                                        |

出典：証券取引委員会のデータを基に作成<sup>279</sup>

## (2) 建設業免許

建設業免許法(共和国法第 4566 号)に基づき、全ての建設業者はフィリピン建設業許可委員会(PCAB)が発給する許可を取得しなければならない。許可の種類には Regular License と Special License の 2 種類があり、年に一度の更新が義務付けられている。また、雇用している技術者が登録する業種において 3 年以上の経験を持っていることがライセンス取得の条件となっている。<sup>280</sup>

1. Regular License: 外資 40 %以下の国内企業に発給される。ライセンスに登録された事業に従事できる。
2. Special License: 合併企業(ジョイントベンチャー)、共同企業体、外国建設業者、プロジェクト所有権者を対象に発給され、国際入札案件のような単発または特殊個別事業ごとに発給される。フィリピン本国に会社の実態があること、フィリピン国内に支店または子会社を持ち、証券取引委員会(SEC)に登録していることが条件とされる。

不動産ブローカー業について規定している法律(Real Estate Service Act of the Philippines)において、不動産専門家(コンサルタント、鑑定士、ブローカー、セールスマン)という個人の資格については「フィリピン人に限る」としている。

## (3) 不動産所有・賃借

外国企業、および外国人による土地の所有は認められていない。<sup>281</sup>

<sup>279</sup> 国土交通省「建設業に関する外資規制等」

<sup>280</sup> 国土交通省「建設業に関する外資規制等」

<sup>281</sup> 国土交通省「建設業に関する外資規制等」

フィリピン共和国憲法に基づき、土地を所有できる主体が、フィリピン国籍を有する個人、および、フィリピン法人（例えば、フィリピン国籍を有する個人またはフィリピン法人が 60 % 以上の資本を所有しているフィリピン法に基づいて設立された法人）に制限されている。

民法上、土地に接して建てられる構築物、設備などは不動産の一部と見なされるが、建物の所有権は土地の所有権と完全に切り離すことができるので、実態上別の不動産として扱うことができる（1987 年フィリピン共和国憲法）。

外国企業、外国人による土地の賃借は認められている。

- a. 投資目的のみに利用される土地のリース：最長 50 年、更新期間は 1 回限りの 25 年。
- b. 投資のみを利用目的としない土地のリース：最長 25 年、更新期間は 1 回限りの 25 年。
- c. 公有地については、フィリピン国民に対するリースホールドしか認められていない。

コンドミニアムの所有権についても同様で、土地の所有権と全く切り離すことができるので、実態上別の不動産として扱うことができる。建物については、外資規制はなく外国法人であっても、建物を所有または賃借する事が可能である。コンドミニアム法により、対象建物の 40 % までの外国人による所有が認められる。

#### (4) 販売製品にかかる法規制及び規制緩和

投資委員会（BOI）から投資優先計画（IPP）に承認された優遇措置対象分野の登録企業は、法人所得税の免除、埠頭税、輸出税、課徴金などの免除、通関手続きの簡略化などさまざまなインセンティブを得ることができる。下記が対象分野である。<sup>282</sup>

- 1. 農産物の処理を含む要件を満たした製造活動
- 2. 農業、漁業及び林業
- 3. 戦略的サービス
  - a. 集積回路設計
  - b. クリエイティブ業界 / ナレッジベースサービス
  - c. 航空機の整備・修理・オーバーホール
  - d. 電気自動車用のチャージステーション
  - e. 産業廃棄物対応
  - f. テレコミュニケーション
  - g. 最先端エンジニアリング、調達及び建設
- 4. ヘルスケアサービス（薬物リハビリセンターを含む）
- 5. 集合住宅（ただし、賃貸用の低コスト都市住宅を除き、メトロマニラ外のプロジェクトのみ対象）
- 6. インフラ及び物流（地方政府による官民パートナーシップ案件を含む）

---

<sup>282</sup> PCAB「Rules and Regulations Governing Licensing of Constructors in Philippines」

7. イノベーションドライバー（イノベーションドライバーには、研究開発、臨床治、イノベーションセンター、ビジネスインキュベーションハブ、ファブリケーションラボ、コワーキングスペース等が含まれる。インキュベーションドライバーには、先端テクノロジーの商業化等も含まれる。）
8. 包括的ビジネスモデル（農業ビジネスや観光業において、小規模事業者をバリューチェーンの一部に組み入れることによって小規模事業者にも恩恵を与える中大規模事業活動を含んでいる。）
9. 環境、気候変動関連プロジェクト
10. エネルギー

その他 輸出用製品の製造産業、サービスの輸出（BPO、IT サービス、IT 活用サービスを含む）、輸出業者の支援に関わる事業は BOI による優遇措置の対象となる。

## 2.15 不動産関連税制

### 住宅に関連する主な税

フィリピンの税は、国税、関税、地方税に大別される。下記が関連法規と管轄機関である。不動産取得・保有にかかる税制としては、所得税（個人・法人）、キャピタルゲイン税、付加価値税（VAT）、印紙税、固定資産税、不動産移転税、事業税、関税等がある。<sup>283</sup>

表 2.25 住宅に関連する主な税

| 分類  | 管轄機関       | 関連法規   | 税概要                                          |
|-----|------------|--------|----------------------------------------------|
| 国税  | 内国歳入庁（BIR） | 内国税法   | 所得税（個人・法人）<br>キャピタルゲイン税<br>付加価値税（VAT）<br>印紙税 |
| 地方税 | 各地方自治体     | 地方自治体法 | 固定資産税<br>不動産移転税<br>事業税                       |
| 関税  | 関税庁        | 関税法    | 関税                                           |

出典：JBIC のデータを基に作成<sup>284</sup>

### 法人所得税

フィリピンでは税収を安定的に確保する手段として、正味課税所得の有無に関わらず最低法人所得税の納付制度が導入されている。具体的には、正味課税所得 × 30 % で計算される通常の法人税額が売上総利益 × 2 % で計算される 最低法人所得税を下回る場合、最低法人税額を納付する必要がある。

<sup>283</sup> JBIC「フィリピンの投資環境」

<sup>284</sup> JBIC「フィリピンの投資環境」

### キャピタル・ゲイン税(譲渡所得税)

フィリピンで法人として所有していた資産を売却すると、原則としてその売却損益が法人所得税課税対象の事業所得となる。しかし、事業に直接の関連性を有しない資産の場合、キャピタル・ゲイン課税の対象となる。キャピタル・ゲイン等別途課税される所得は、通常の課税計算から除外される。一例として不動産の場合、売却価額又は公正価値のいずれか高い方に対して 6 % の税率で課税される。

### 付加価値税 ( VAT )

標準税率は 12 %。付加価値税 ( Value Added Tax, 以下 VAT ) は、フィリピン国内で生み出された付加価値を課税対象とする税金で、最終的な負担を物品やサービスの国内での最終消費者へ求める間接税。各事業者は、自社の商品やサービスを提供するに際して、その売価に対して VAT を付加して顧客に請求する。

### 印紙税 ( Documentary Stamp Tax )

株式の発行及び譲渡、手形、小切手、リース契約書、借入契約書、不動産売買契約書、保険証書、権利義務の移転や履行を証する書類等に対して、印紙税の支払が義務づけられている。

### 固定資産税 ( Real Property Tax )

土地、建物、機械・設備の所有者は、その所在地の州や市に対し、査定額に基づいた固定資産税を納めなければならない。土地や建物だけでなく、機械・設備も対象となる。

### 不動産移転税

不動産移転税は不動産が所在する地方自治体によって徴収される税である。不動産移転税は不動産の譲渡または販売について事業者に対し、売却価格または公正市場価格のいずれか大きい金額に税率 0.75 % (マニラ首都圏にある不動産の場合) または 0.50 % (首都圏以外の地域にある不動産の場合) が課される。公正市場価格を決める正式な方法はないが、一般的な方法として、比較市場分析と不動産鑑定が採用されることが多い。不動産の譲受人の名義での新権利の登録および発行には、購入価格の約 0.25 % の登録料がかかる。

### 事業税

地方税は事務所を置く地方自治体で徴収される税である。年間の純利益額に対して、業種によっては最大 1 % の課税がなされる。

## 補助金、免税制度

### (1) 補助金制度

DHSUD が低所得者向けのアフォーダブル住宅の開発を促進するために、2021年 10 月にも 2,000 万ペソ(約4,300万円)の追加補助を以下のプロジェクトに対して行うことを決定している。<sup>285</sup>

NHAが拠出した 5,000 万ペソ(約1億750万円)に追加する形で DHSUD から地方公共団体に対して行われたプロジェクト概要は以下の通り、プロジェクト住宅地のインフラの整備に使われる。

プロジェクト名 Koronadal Cityville Resettlement Project Phase I

対象エリア Barangay New Pangasinan

補助対象 道路、上下水道、電気系統の整備など

開発面積 2.8 ヘクタール

住宅タイプ テラスハウス(170 戸)

### (2) 免税

民間企業からの住宅開発への参入を促進するため、HLURB(現 DHSUD)は 2017 年の法改正において、社会住宅の建設に従事する住宅会社に対して、最大4年間の所得税免除を行っている。さらに、価格が300万ペソ(約645万円)までの住宅や土地の販売には付加価値税(VAT)が免除される。

BOI は、企業再生・企業向け税制優遇法(CREATE:the Corporate Recovery and Tax Incentives for Enterprises)と2020年投資優先計画(IPP:Investments Priorities Plan)の優先リストに基づく経済・低価格住宅プロジェクトの新規開発業者として登録申請中であるとしている。CREATE によると、政府によって特定された企業は 4~7 年間所得税が免除され、その後 10 年間特別法人税が適用されることになる。

NHAは、免税対象となる事業者を選別しBIRに推薦し、HUDCC(現DHSUD)は免税対象となる事業者のマスターリストを管理するとしている。これは300万ペソ(約645万円)(低価格住宅)の購入者の20%は高所得者であるため、税金免除が予想通りの効果を出していないという意見もあり、税制が見直される可能性も示唆されているためである。<sup>286</sup>

<sup>285</sup> GOV.PH「DHSUD grants P20-M more for Koronadal housing project」

<sup>286</sup> BusinessWorld「Low-cost housing for the rich」

## 2.16 フィリピン住宅市場の課題

### マニラ首都圏・首都圏周辺地域での経済住宅、低価格住宅の不足

フィリピンの住宅政策における大きな問題は、首都圏および首都圏周辺地域において低所得者層の住宅需要に供給が全く追いついていないことにある。その主たる理由として、農村部から都市部への移住が加速したことにより、都市部の地価が高騰したことが挙げられている。その結果、多くの国民が簡易的な住居または非公式居住地に追いやられている。人口増加傾向も一因としてあげられる。PSAのデータが示しているように、2020年5月時点の1億960万人から2030年には1億2,533万人に達すると予想される。そのため、住宅の供給数が増加しなければ、住宅ストックは継続的に不足すると考えられる。特に需要が大きいのは低位中間所得層をターゲットとする、経済住宅（～175万ペソ）（～約376.3万円）や低価格住宅（～300万ペソ）（～約645万円）である。低所得者層向けの社会住宅（～75万ペソ（約161.3万円））の需要も大きい。マニラ首都圏、カラバルソン地域、中部ルソン地域でのこれらの需要が大きい。

政府は都市部においてアフォーダブル住宅つまり低価格住宅を供給することを優先しており、この価格帯においては様々な民間企業が住宅を供給しているが、供給量は需要量に比べてなお不足している状況である。加えて、住宅ローンの要件がネックとなり購入が進んでいないという課題もある。足元では民間銀行の住宅ローンでも低価格住宅への融資に力を入れるようになっており、低価格住宅の建設が今後増えていくと予想される。

経済住宅については、民間企業が一定にこの価格帯で住宅を供給している。民間企業の中には限りなく社会住宅に近い価格帯で供給している企業も存在する。一方、低所得者向けの社会住宅については、公的部門主導で進められているが供給量は不足しており、需要に追いついていない。政府は、デベロッパーに対し住宅開発総面積又は建設コストの15%（コンドミニアムの場合は5%）を社会住宅に割り当てること（コンプライアンス・プロジェクト）を義務付けているものの、社会住宅は採算が取りにくく、利益が小さいことから、民間企業は積極的に参入していないのが現状である。一部の企業からは、採算性向上のため、政府に対して、住宅関係の政府予算枠の増加、低所得者向け住宅の価格上限の引き上げ、低所得者向け住宅の供給・取得に対する政府支援の拡充を希望する声がある。このセグメントの住宅需要は一定にあり、低所得者層向けへ住宅を供給する民間の取り組みが広がっていく事が望まれる。

### コンクリートブロックの品質の向上

2019年にフィリピンを襲った地震によって多くの家屋が被害を受けた。これはコンクリートブロックの基準が守られていなかったためであるとして、大統領令により国内規格へのコンクリートブロックの国際基準の適用が行われた。その結果、規格に準拠した品質のコンクリー

トブロックが市場にて安定して供給されるようになっている。これにより丈夫であることをうたった住宅の供給が進み、エンドユーザーとしても耐震性への意識が向上していく可能性がある。

#### コロナパンデミック後の住宅需要予測

行動規制の緩和とともに、遅延・延期していたプロジェクトが再開し、再びマニラ首都圏を中心に住宅価格は上昇に転じている。しかしコロナパンデミック後、人々の認識が変わり、郊外や地方に広い家を購入する層が一定数いるため、郊外や地方の住宅プロジェクトの需要が増すものと考えられる。さらに新たに住宅を購入すると想定される 20 代から 40 代にかけての年齢層が2030年には約3,960万人に、2045年には約4,290万人に達し、住宅需要が増加するものと思われる。経済成長を促すことを目的として2016 年から 2022 年の期間中に約 8 兆ペソ(17.2兆円)を投じて首都圏交通網や空港等のインフラ整備を実施されている。この政策には住宅開発自体はほぼ含まれていないが、整備されたエリア周辺で民間主導の住宅プロジェクト等が行われることが期待されている。

## 第3章 住宅ローンに関する情報

### 3.1 貸出元業態別の住宅ローン提供状況

#### 住宅ローン市場の概況

住宅ローン市場全体の新規実行額及び貸出残高の業態別の内訳の詳細について把握することはできなかった。

しかし、2018年にBSPによって行われた消費者金融調査による種類別のローン債務を抱えている世帯の分布をみると、住宅ローン債務を抱えている人は7.1%であり<sup>287</sup>、その割合はマニラ首都圏外の地域の都市部で多くなっている。フィリピンにおける住宅ローンの利用率がさほど高くない背景の一つには、フィリピンの住宅価格は比較的安価であるため、自己資金または親族の資金の範囲内で取得している層が一定に存在する可能性がある。また、住宅事業者が供給する住宅に手が届かず、自己資金等により自ら主導して住宅を建築する層(ODC: Owner-Driven Construction)が一定に存在していることも要因の1つであると考えられる<sup>288</sup>。



出典: BSP「2018 Consumer Finance Survey」より転載

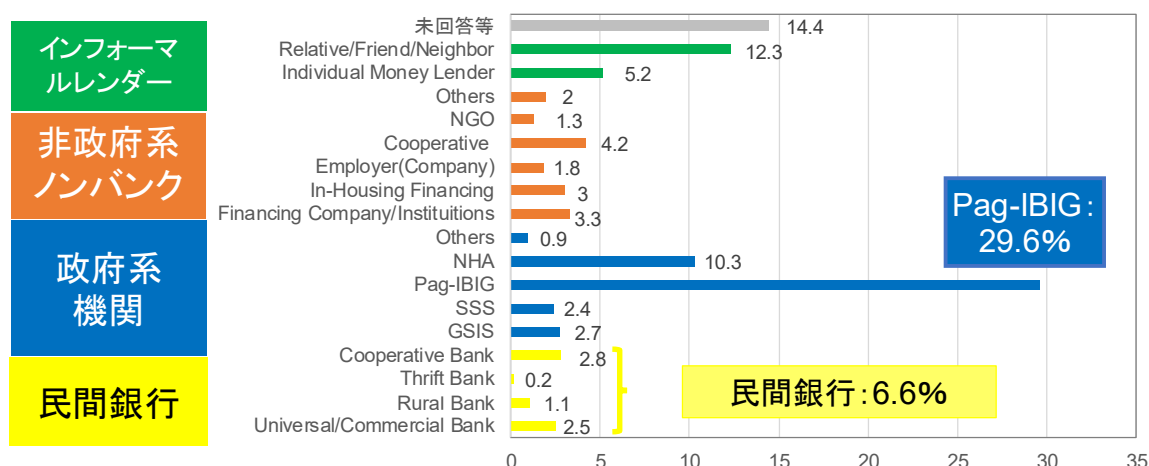
図 3.1 借入金残高のある世帯の割合(%)

土地や家の購入、住宅建設の資金調達手段として、民間銀行や政府系金融機関が提供する住宅ローンが使われており、フィリピンにおいては政府系金融機関から住宅ローンを借り入れている層が多くなっている。機関別の利用状況は以下の通りである(図3.2)。

<sup>287</sup> 金融広報委員会の「家計の金融行動に関する世論調査 令和2年(2020年)」(<https://www.shiruporuto.jp/public/document/contain/er/yoron/>)によると、日本において住宅ローン残高のある世帯の割合は、単身世帯で約4%、2人以上の世帯で約30%となっている。

<sup>288</sup> Habitat for Humanity 「Clearing the Housing Backlog」

まず、銀行による住宅ローンの利用は6.6%であった。そのうち、協同組合銀行(Cooperative Bank)が最大のシェア( 2.8 %)を持ち、次にユニバーサルバンク/ 商業銀行(Universal/Commercial Bank)( 2.5 %)、地方銀行(Rural Bank)( 1.1 %)と貯蓄銀行(Thrift Bank)( 0.2 %)であった。政府系金融機関は 45.9 %、ノンバンク機関(政府機関を除く)は 15.6 %、インフォーマルレンダーは 17.5 %であった。ノンバンク機関には、協同組合(Cooperative)(4.2%)、融資会社・機関(Financing Company/Institutions)(3.3%)、不動産開発会社(In-Housing Financing)(3%)、雇用主(Employer(Company))(1.8%)、非政府組織(NGO)(1.3%)、その他民間(Others)(2%)(マイクロファイナンスNGOなど)が含まれる。協同組合や雇用主から提供された住宅ローンは、主に住宅の改築のために利用されたものであった。不動産開発会社の住宅ローンは主に土地や住宅の購入に利用され、融資会社の住宅ローンは主に住宅建設に利用された。



出典: BSP「2018 Consumer Finance Survey」を基に作成

図 3.2 住宅ローン提供者別・住宅ローン利用割合(2018年)(%)

住宅ローンの借入期間は、20年から30年が約30.1%であった。20.1%が25年から30年で、約10%が20年から25年であった。

住宅ローン金利については、水準について回答があった約35%のうち多数(26.9%)は10%以下の金利であった。最も多いグループ(10.1%)は金利が1~4%となっている。次いで金利5~9%(9.5%)であった。また、約7.2%が無利子であり、そのほとんどが、親戚や友人、隣人からの短期間での調達であった。金利が10~19%のローンは5.1%であった。金利が20%以上のものは3.1%であった。

住宅ローン利用者のうち残高の回答があった者(約10人に7人(72.1%))に関し、借入金元本(利息等を除く)が100万ペソを超えるものは1.3%に過ぎない状況であった。これらは主にユニバーサルバンク、商業銀行、Pag-IBIGから提供され、住宅と土地の購入または住宅建設のためのものであった。70.7%は貸出の元金が100万ペソ以下で、27.3%は元金5万ペソ以下であった。住宅ローンの平均融資額は716,236ペソと記録され、2014年の436,748ペソ

より高くなっている。マニラ首都圏の住宅ローン平均融資額(2,827,565ペソ)はマニラ首都圏以外の地域(565,027ペソ)より大幅に高くなっている。<sup>289 290 291</sup>

## 銀行の住宅ローン

銀行の住宅ローンの貸出残高は 2020年 8,255 億ペソ(1兆7748億2,500万円)である。

BSPの統計上、フィリピンの銀行は主に以下に分類される。

### ユニバーサルバンク(Universal Banks)

多くの種類の銀行活動に参加しており、商業銀行であり投資銀行でもあり、保険などの他の金融サービスも提供している。フルサービスの金融会社といえる。

### 商業銀行(Commercial Banks)

個人および法人向けに預金業務や貸出業務、支払い決済手段の提供などを行う金融機関である。

### 貯蓄銀行(Thrift Banks)

個人の貯蓄を引き受けることを主目的とする金融機関である。

銀行分類別のローン利用割合は、地域によって大きく異なる。首都圏ではユニバーサルバンクと商業銀行のローン利用が 90%以上を占めるのに対して、地方ではユニバーサルバンクと商業銀行のローン利用は 65% 程度にとどまり、地方銀行および信用協同組合ローンが 20% 以上を占める地域もある<sup>292 293</sup>。

銀行の住宅ローンの利用率が低い背景には、多くの人が銀行口座を持たないため、融資の利用ができないことも考えられる。一般的に、民間銀行で口座を開設する際に、開設時の預入金が数千～数万ペソ程度必要となることや、口座残高が最低預入額を下回ると月に数百～数千ペソ程度の口座維持手数料の支払いが必要となることが<sup>294</sup>、低所得者層にとっては口座開設のハードルとなっていることが理由として考えられる。

BSP が 7 月 16 日に発表した「2019 年金融調査」報告書によると、フィリピンの成人(15 歳以上、約 7,200 万人)が金融機関に口座を保有する比率は、2017 年の 22.6% から 2019 年は 28.6% に 6.0 ポイント伸びていることが分かった。しかし、成人の約 70% が金融機関に口座を保有していないことから、金融サービスを利用する者が少ないことが分かる。<sup>295</sup>

<sup>289</sup> BANGKO SENTRAL NG PILIPINAS 「2018 Consumer Finance Survey」

<sup>290</sup> Housing and Urban Development Coordinating Council 「Percentage of real property purchased through loan per finance institution in the philippines」

<sup>291</sup> PSA 「2020 Annual Poverty Indicators Survey」

<sup>292</sup> BSP 「FINANCIAL INCLUSION SURVEY 2019」

<sup>293</sup> BSP 「Statistics – Loan Accounts –Regional Distribution of Loan Portfolio」

<sup>294</sup> アジア開発研究所「21世紀のフィリピン経済・政治・産業：最後の龍になれるか？」

<sup>295</sup> JETRO ビジネス短信 2020年07月28日

フィリピン中央銀行は、フィリピン国民の金融へのアクセス向上のため、口座開設時の必要預金額が少なく、かつ、口座維持手数料を不要とする口座(Basic Deposit Account)の普及を進めようとしている。また、民間金融機関へのヒアリングによると、低所得者層の住宅ローン需要を積極的に取り込んでいきたいと考えている銀行も出てきており、銀行によってはゼロ預金・残高での口座開設が可能であったり、また、デジタル化の流れを受けてオンラインで手続きができるようになっている。今後、このような動きが広まることで、民間金融機関からの住宅ローンの借入れが増加していく可能性が考えられる。

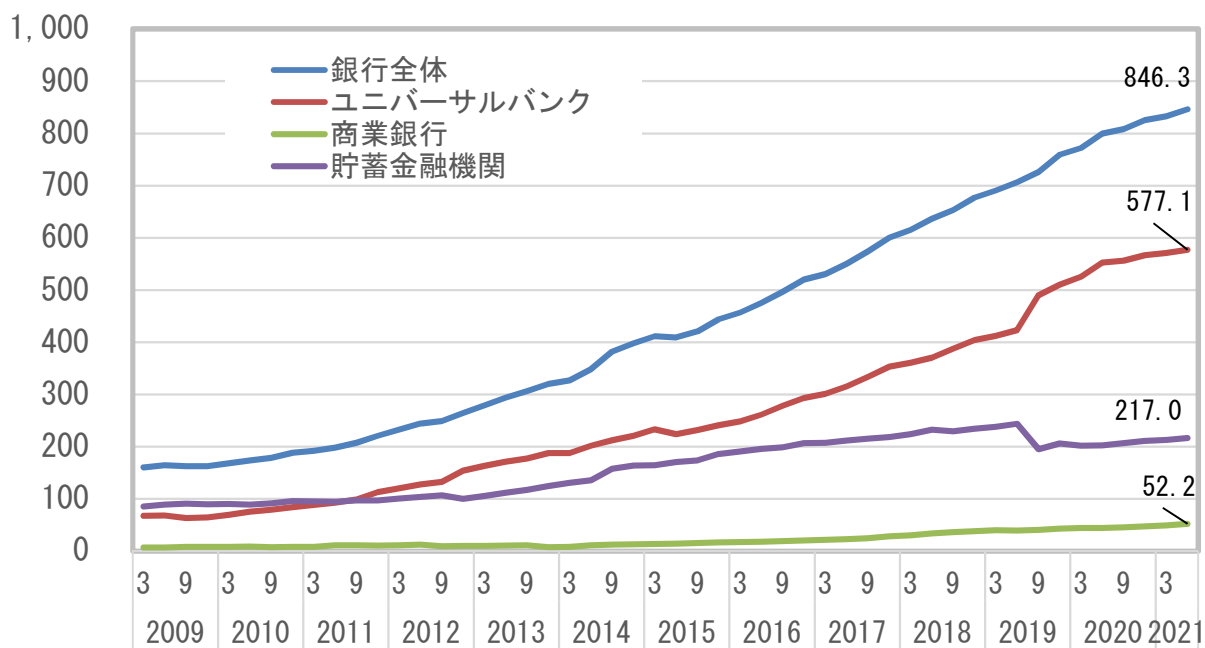
銀行の分類ごとの住宅ローンの貸出残高の推移は下記の通りになっている<sup>296</sup>。銀行全体の住宅ローンの融資実績(年ごとの融資実行額)を把握することはできなかったが、銀行全体の住宅ローン融資残高は年々増加していることから、融資利用者が拡大している可能性がある。

表 3.1 貸出機関(銀行分類)別住宅ローンの貸出残高の推移(2015-2020年)

| 10億ペソ     | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      | 2020      |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ユニバーサルバンク | 241.461   | 293.053   | 353.517   | 404.486   | 510.16    | 566.919   |
|           | 54.38%    | 56.37%    | 58.88%    | 59.74%    | 67.18%    | 68.68%    |
| 商業銀行      | 16.504    | 20.275    | 28.225    | 38.33     | 42.898    | 47.553    |
|           | 3.72%     | 3.90%     | 4.70%     | 5.66%     | 5.65%     | 5.76%     |
| 貯蓄銀行      | 186.056   | 206.566   | 218.69    | 234.251   | 206.335   | 211.035   |
|           | 41.90%    | 39.73%    | 36.42%    | 34.60%    | 27.17%    | 25.56%    |
| 全体        | 444.021   | 519.895   | 600.432   | 677.067   | 759.393   | 825.506   |
| GDP       | 13,944.21 | 15,132.23 | 16,556.76 | 18,264.52 | 19,517.92 | 17,938.53 |
| GDP比      | 3.18%     | 3.44%     | 3.63%     | 3.71%     | 3.89%     | 4.60%     |

出典: BSP 統計、世界銀行より作成

<sup>296</sup> 世界銀行「Official exchange rate」



出典: BSP 統計のデータを基に作成

図 3.3 貸出機関(銀行分類)別住宅ローンの貸出残高の推移(10億ペソ)(2015-2021年)

## 政府系機関の住宅ローン

2019年に発効されたDHSUDのThe Implementing Rules and Regulations of the Department of Human Settlements and Urban Development Actでは以下の項目が定められている。

第 20 条 3 項 様々なファイナンススキーム、収入などを考慮し、継続性のあるハウジング金融を促進するための施策を構築すること。

政府系金融機関は、低所得者層を対象とした住宅ローンを提供している。しかし、それぞれ対象となる層及び住居形態が異なる。

主な政府系金融機関は以下の通りである。

表 3.2 住宅ローンを提供する政府系金融機関

| 政府系金融機関                                                        | 対象                                                      |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 住宅開発相互基金 (HDMF: Home Development Mutual Fund、通称Pag-IBIG)       | 雇用者や公務員等で構成されるメンバーに対して貯蓄・貸付機能を提供する機関である。貸付は、住宅が主な対象である。 |
| 国立住宅抵当金融公社 (NHMFC: National Home Mortgage Finance Corporation) | 政府の主要な住宅ローン運営機関である。Pag-IBIGとの棲み分けは厳密ではない。               |

|                                                     |                                                                                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 社会住宅金融公庫 (SHFC: Social Housing Finance Corporation) | 低所得階層を対象として、非公式居住者向けおよび一般市民向けに社会住宅関連事業を提供し、コミュニティ抵当事業 (CMP) も行う。いわば最貧困層を対象とする。 |
| 社会保険機構 (SSS: Social Security System)                | SSSメンバー (保険料の支払いをトータル36か月、かつ24回の継続支払いの実績があるSSSのメンバー) を対象とする。                   |

### 住宅開発相互基金 (HDMF、通称Pag-IBIG)

住宅開発相互基金 (HDMF: Home Development Mutual Fund) は、基本的に長期間安定して支払いができる低～中所得者を対象としている。2021 年におけるプレスリリースによると、平均融資額は単純計算で約 102 万ペソ (219.3万円) である。2019 年の年次報告書と合わせると、ここ数年の平均融資額は 100 万ペソ (215万円) 前後ということになる。なお、融資実績のうち 24% は低所得者向け住宅ローンである。

Pag-IBIG の 2019 年の融資件数は 95,276 件となっており、2019 年の住宅供給戸数 (約 30.5 万戸) と比較するとシェアは約 31% となる。2020 年の融資件数及び融資実行額は、2019 年と比較して減少しているが、これは新型コロナウイルス感染拡大の影響と推察され、それを除けば Pag-IBIG による融資の利用者は拡大が続いている。

表 3.3 Pag-IBIGのローン貸出残高および新規貸出額（10億ペソ）

|       | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 新規貸出額 | 33.96  | 40.60  | 43.93  | 57.31  | 65.13  | 75.31  | 86.74  | 63.75  |
| 貸出残高  | 245.83 | 273.20 | 295.77 | 329.11 | 372.12 | 423.15 | 476.55 | 524.15 |

出典：Pag-IBIG「ANNUAL REPORT」<sup>297</sup>より作成

Pag-IBIGは、住宅ローン以外に融資期間2～3年程度の多目的ローンの貸し付けも行っている。生活支援の必要性から、災害被災者は、通常よりも低利で多目的ローンを利用することが可能である。

住宅ローンに関しては、HRRL (Home Rehabilitation / Reconstruction Loan) という災害等が発生した地域の居住者が利用できるプログラムが存在している。このプログラムでは、利用者の月収に応じて金利が設定される。本プログラムは、過去には、2013年のヨランダ台風等、自然災害の被災者を対象に提供されてきたようであるが、本プログラムに関する最新の要領と思われる2017年8月の「Circular No.385」によると、本プログラムは災害地域に居住する者を対象とするとあるものの、まずはフィリピン軍とマウテグループによる戦闘があったマラウィ市を対象にすると記載されており、それ以外の自然災害に適用されている情報は見当たらなかった。

表 3.4 HRRLプログラムの適用金利

|                | 月収         |           |
|----------------|------------|-----------|
|                | 12,000ペソまで | 12,000ペソ超 |
| 1ヶ月目から6ヶ月目まで   | 0%         | 0%        |
| 7ヶ月目から24ヶ月目まで  | 3%         | 3%        |
| 25ヶ月目から60ヶ月目まで | 3%         | 通常金利      |
| 61ヶ月目以降        | 通常金利       |           |

出典：Pag-IBIG「Circular No. 385」より作成

## 国立住宅抵当金融公社（NHMFC）

国立住宅抵当金融公社（NHMFC: National Home Mortgage Finance Corporation）は、1977年に大統領令1267号により設立された機関であり、主要な政府の二次住宅ローン機関として、オリジネーター（原債権者）やデベロッパー、銀行、その他の住宅ローン機関から住宅ローンを購入することにより、住宅セクターの資金循環を加速するという役割を担って

<sup>297</sup> Pag-IBIG Fund「ANNUAL REPORTS」

いる。この役割を果たすため、NHMFCは住宅ローン債権買取等のプログラム(HLRPP)を提供し、金融機関、デベロッパー、LGU、協同組合、その他の民間セクターから住宅ローン債権を購入している。<sup>298</sup>

表 3.5 NHMFCの買取残高(100万ペソ)

|      | 2018   | 2019   | 2020   |
|------|--------|--------|--------|
| 買取残高 | 486.77 | 573.80 | 409.99 |

出典: NHMFCのデータより作成<sup>299</sup>

NHMFCが提供するローンプログラムは、以下の通りである。

#### 【HLRPP1-HOMEプログラム】

2009年に開始した低コストの住宅供給向けのプログラムで、住宅取得者は、低利かつ固定金利の恩恵を受けることができるものである。2020年10月時点で固定金利期間7年で4.7%、30年で6.2%と相対的に低利であることが魅力となっている。ヒアリングによると、本プログラムによるNHMFCによる最新のMBSの発行は、2019年のBALAI Bonds1(発行金額2億7,025万ペソ(約5億8,104万円))となっているようである。

#### 【シェルタープログラム(HLRPP-2)】

HLRPP1の7年後に、社会住宅供給向けのプログラムを開始した。これは、NHMFCが最終的に証券化するために社会住宅取得者向けローンを購入することで、デベロッパーが質の高い社会住宅供給プロジェクトに継続的に取り組むことを促すものである。買い取る住宅ローン債権の金利は、最初の5年間は3%、残りの期間は5.5%である。ヒアリングによると、本プログラムによるNHMFCによる最新のMBSの発行は、2019年のBALAI Bonds2(発行金額3億1,932万ペソ(約6億8,653万円))となっているようである。

#### 【フィリピンの高齢者のためのMaBuHayプログラム(HLRPP-3)】

国の高齢化人口の増加により、NHMFCは、サービスの行き届いていないフィリピンの高齢者の経済的ニーズをサポートするのに役立つ新しいスキームを確立した。これは、住宅を所有する高齢者が住宅の価値に対してお金を借りることができる住宅ローンの一種であり、毎月の定額の支払い、クレジットライン、またはその両方の形で資金を受け取る。このプログラムは、高齢者のための社会福祉の一環として、NHMFCが共和国法第9994号または「2010年の拡大高齢者法」を支援するものでもある。

#### 【BALAI BERDEプログラム(HLRPP-4)】

BALAI住宅プログラム、フィリピン開発計画(PDP)2017-2022、Ambisyon Natin 2040、持続可能な開発目標(SDGs)に貢献するというNHMFCの取り組みの一環として、住宅ローンのオリジネーター向けにBALAI BERDEと呼ばれる別の流動性ファシリティを提供するもので

<sup>298</sup> DHSUD「NHMFC securitization program fuels housing finance」

<sup>299</sup> NHMFC 年次監査報告書

ある。これは、住宅セクターによるグリーン住宅プロジェクト推進を支援することを目的としている。

### 社会住宅金融公庫（SHFC）

社会住宅金融公庫（SHFC: Social Housing Finance Corporation）は、低所得階層を対象として、非公式居住者<sup>300</sup>向けおよび一般市民向けに社会住宅関連事業を提供している政府の機関である。低所得者の中でもさらに貧困層向けの住宅供給プログラムを提供している。後述する非公式居住者への住宅提供や、洪水等の危険地域に住む人に対して災害に強い住宅を提供することを目的としているため、公共事業的意味合いが非常に強いといえる。

同公庫が実施するCMP（Community Mortgage Program）<sup>301</sup>は、人々が主導する住宅金融およびコミュニティ開発プログラムであり、コミュニティ所有権の概念の下で低所得者が土地を取得および開発するのを支援するものである。コミュニティ抵当プログラムローンは最長25年の返済期間で、金利は年率6%である。

---

<sup>300</sup> 非公式居住地 (informal settlements) とは、国連人間居住計画 (UN-HABITAT) の定義に基づく、1. 現住者が法的権利を持たない、あるいは非公式に占有されている土地に、住居群が建てられた地域 2. 住宅が現行法および建築法規に準拠していない、無計画な居住区や地域であり、非公式居住者は、そこに住む人々である。

<sup>301</sup> CMPとは、NGO、自治体、公社が政府住宅金融融資機関を通じてコミュニティに融資を行う事業。この事業で融資を受けようとする住民はコミュニティを形成することが義務づけられ、融資対象はコミュニティ組織となる。当初の2年間は、土地権利も個人ではなくコミュニティ組織が保有し、融資返済もコミュニティ組織が責任を持つという仕組みとなっている。スラム街などで他人所有の土地を非公式に占拠占有している状態を解消すべく、土地所有者に売却意思がある場合、非公式居住者に対して、その占有している土地の所有権を取得させる融資システムで、所有者とコミュニティが互いの協議の上（譲許的に）、占有者が土地所有を取得できるよう融資を行う。

表 3.6 SHFCの貸出残高（100万ペソ）

|      | 2018      | 2019      | 2020      |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 貸出残高 | 16,300.20 | 17,942.87 | 18,439.50 |

出典：SHFCのデータより作成<sup>302</sup>

### 社会保険機構（SSS）

社会保険機構（SSS: Social Security System）は、雇用者と自営業者、またはSSSに自主登録した人に低コストの住宅ローンを提供する。SSS住宅ローンは土地、既存住宅の購入、住宅の新築など幅広く利用できる。最大 200 万ペソ（430万円）まで借りることができるが、実際の貸出金額は、次の点が考慮される。

- ・担保の評価額は合計で 70% 以上 90% を超えないこと
- ・支払能力

ローンの返済期間は 5 年の倍数で返済でき、最大返済期間は 30 年である。金利は、年率 8.0% から年率 11% となっている。

表 3.7 SSSの貸出残高（100万ペソ）

| SSS  | 2018     | 2019     | 2020     |
|------|----------|----------|----------|
| 貸出残高 | 2,002.86 | 1,737.96 | 1,560.52 |

出典：SSSのデータより作成<sup>303</sup>

表 3.8 SSS の提供する住宅ローン（%）

| ローン金額                | 金利（年間） |
|----------------------|--------|
| 45 万ペソまで             | 8.0%   |
| 45 万ペソ から 100 万ペソ まで | 9.0%   |
| 100 万ペソ から 150 万ペソまで | 10.0%  |
| 150 万ペソ から 200 万ペソまで | 11.0%  |

出典：SSSのデータを基に作成

SSS 住宅ローンの資格を得るには、SSS のメンバーであること、登録労働者団体のメンバーであること、申請時まで少なくとも 36 カ月の保険料を支払っていること、支払完了時に 60 歳以下であることが必要である。申請時に SSS 住宅ローンを過去に利用していると、再度の利用はできない。

<sup>302</sup> SHFC 年次監査報告書<sup>303</sup> SSS 年次監査報告書

これまで取り上げた各主体が供給している住宅ローンの特徴については、以下の通りである。

表 3.9 各主体が供給している住宅ローンの特徴

|          | 過去3年間の<br>平均貸出残高<br>(100万ペソ)※ | 借入額上限                         | 借入期間          | 必要雇用期間 | ターゲット層         |
|----------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|--------|----------------|
| 銀行       | 753,989                       | 対象物件評価額の<br>90%まで             | 20-25年        | 12ヶ月   | 中間所得層、<br>高所得層 |
| Pag-IBIG | 474,613                       | 600 万ペソ<br>(物件評価額の85<br>～95%) | 30年           | 24ヶ月   | 低所得層           |
| NHMFC    | 490                           | N/A                           | 直接の融資は行っていない。 |        |                |
| SHFC     | 17,561                        | N/A                           | 25年           | 情報なし   | 非公式居住者         |
| SSS      | 1,768                         | 200万ペソ                        | 30年           | 情報なし   | 自営業者他          |

※NHMFCは買取残高について記載している。

出典：Pag-IBIG、NHMFC、SHFC、SSSを基に作成<sup>304</sup>

## マイクロファイナンス<sup>305</sup>の住宅ローン

フィリピンでは49ほどのNGO、地方銀行、協同組合といった融資機関が貧困に直面する低所得層を対象にマイクロファイナンスを実施しており、そのうち15が住宅マイクロファイナンスを提供している。世界銀行の最貧困層支援協議会（CGAP）によれば、マイクロファイナンスは「主に低所得者向けに、既存住宅の改築・増築、新築住宅建設、土地取得、基本インフラ整備のための融資からなる」とされている。借入期間は通常、住宅改修で2～24ヶ月、土地購入・建設で2～5年である。ほとんどが無担保で、連帯保証人を利用することが多い。融資残高は2002年12月末に26億ペソ（55.9億円）だが、2018年12月末は8.7倍となる226億ペソ（485.9億円）へと増加、また、2002年に39万人であった利用者は、199万人へと増加している。不動産保証や貯蓄を保証として利用する場合もある。また、住宅や土地の正式な所有権の設定が必要な場合もある<sup>306</sup>。

すべてのマイクロファイナンス・ユーザーの5%（約32万8千人）が、融資額にして6%（約27億ペソ（58億500万円））の規模で、住宅に関連したマイクロファイナンス商品を利用している。

<sup>304</sup> Pag-IBIG Found「ANNUAL REPORTS」、NHMFC 年次監査報告書（2020、2019）、SHFC 年次監査報告書（2020、2019）、SSS 年次監査報告書2020、年次報告書2019

<sup>305</sup> マイクロファイナンスは低所得者向けの小口融資のことである。ここでいう低所得者とは特に貧困層と言われる人々で、マイクロファイナンスは一般的に、貧困の削減、自立支援、社会保護を目的としている。2000年代半ば以降、農業、住宅、保険といったあらゆる分野において顧客ニーズに対応する様々な金融商品やサービスが開発され、顧客層は小口事業主等にも拡大している。

<sup>306</sup> CGAP, Donor Brief, No. 20, August 2004

住宅マイクロファイナンスの平均ローン額は約8,000ペソ(150米ドル)(17,200円)である。たとえばフィリピン最大手のマイクロファイナンスNGOであるASAフィリピン財団は、増築を含む住居改善を目的としたローン商品として、最低1万ペソ(約2.2万円)から上限5万ペソ(約10.7万円)までのマイクロファイナンスを行っている。ローンの借入期間は23または46週間となっている。貸付担保は取らない。その他の機関を包括すると、融資目的は新築から土地取得、リフォームなど多岐に及ぶ。不動産を担保にする場合が多い。ローン貸出上限額は、住宅建設・用地取得では30万ペソ(約64.5万円)まで融資する機関もあり、ローン借入期間も最長15年まで受け付ける団体もある<sup>307</sup>。

表3.10は、フィリピンの主なマイクロファイナンス NGO である。

表 3.10 住宅ローンを提供するマイクロファイナンス NGO

| マイクロファイナンス NGO                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|
| Center for Agriculture and Rural Development, Inc. ( CARD NGO ) |
| TSPI Development Corporation                                    |
| Life Bank Foundation                                            |
| Taytay Sa Kauswagan Inc                                         |
| ASA Philippines Foundation                                      |

出典：各NGOのHPのデータを基に作成

## デベロッパーローン

アヤラ・ランドやDMCI Homesなど大手のデベロッパーが複数存在し、ほとんどの事業者が銀行融資を利用する資格がない顧客のために自社の住宅ローンを提供している。デベロッパーローンは、通常金利が高く設定されているものの、銀行ローンよりも事務処理が少なく、処理が早いというメリットがある。

## 3.2 住宅ローンの商品性

### 銀行の住宅ローン

多くの銀行が住宅ローンを提供している。表3.11は住宅ローンを提供している主な銀行の一覧である。後述する Pag-IBIGが中・低所得者向けの住宅ローンを提供しているのに対し、銀行の提供する住宅ローンは高所得者向けと考えられ、金利も比較的高い。

<sup>307</sup> Build Change「DISASTER RESILIENCY IN HOUSING IN THE PHILIPPINES」

いくつかの銀行は住宅ローンの所得要件を公開しており、それらを見ると、最低月収40,000ペソから50,000ペソ(8万6,000円～10万7,500円)が求められている(年収480,000ペソ～600,000ペソ(103.2万円～129万円))。

他方、2018年のフィリピンの平均家計所得は、年収313,000ペソ(67万2,950円)(月額約26,000ペソ(5万5,900円))である。高所得層・中間所得層世帯の家計のみが、年間家計所得約500,000ペソ(107.5万円)に達しているに過ぎない。こうした一部の国民のみが、1か月の収入40,000ペソ(8万6,000円)という要求をなんとか満たすことができる水準である。これが50,000ペソ(10万7,500円)になると、条件を満たすことのできる国民はさらに限定される。このことから、銀行ローンを組むことができるのは、かなり所得の高い層に限られているといえることができる。

現地民間銀行へのヒアリングによると、融資対象者の93%は平均月収30,000ペソ(6万4,500円)以上の収入があり、うち50%は70,000ペソ(約15万円)の収入がある人たちとなる。2021年11月時点での平均物件価格は240万ペソ(516万円)、平均返済期間は14.6年である。対象物件エリアはマニラ首都圏が60%、地方(ビサヤ、ミンダナオ)が40%程度ということである。またほとんどの顧客は固定金利期間が3年から5年とのことであった。

一方、同ヒアリングによると、市場規模が非常に大きいため低所得者層への貸し出しを積極的に行おうとしている銀行もあり、所得要件を設定していない民間銀行の住宅ローン商品も登場している。ローン返済のリスクはあるが、ローン利用希望者の調査(収入、ローン計画など)をしっかりと行った上で、ローン返済を毎月モニタリングしているので大きな問題とは考えていないということである。

表 3.11 銀行の住宅ローンの金利

| 銀行(提供住宅ローン)                        | 分類        | 年間金利(%)<br>(2022年1月時点) | 金利タイプ | 返済期間(最長) | 最低融資額<br>単位: ペソ |
|------------------------------------|-----------|------------------------|-------|----------|-----------------|
| BPI Housing Loan                   | ユニバーサルバンク | 5.25                   | 1年固定  | 25年      | 400,000         |
|                                    |           | 7.5                    | 10年固定 |          |                 |
| Chinabank HomePlus Loan            | ユニバーサルバンク | 5.75                   | 1年固定  | 25年      | 500,000         |
|                                    |           | 8.5                    | 10年固定 |          |                 |
| Chinatrust Housing Loan Fixed Rate | ユニバーサルバンク | 5.5                    | 1年固定  | 20年      | 300,000         |
|                                    |           | 9.5                    | 10年固定 |          |                 |
| Eastwest Bank Home Loan            | ユニバーサルバンク | 5.5                    | 1年固定  | 30年      | 500,000         |
|                                    |           | 8.5                    | 10年固定 |          |                 |
|                                    | 貯蓄銀行      | 5.25                   | 1年固定  | 25年      | 400,000         |

|                                |           |      |       |     |           |
|--------------------------------|-----------|------|-------|-----|-----------|
| HSBC Housing Loan              |           | 7.5  | 10年固定 |     |           |
| Maybank Home Loan              | ユニバーサルバンク | 6.0  | 1年固定  | 20年 | 500,000   |
|                                |           | 9.5  | 10年固定 |     |           |
| Metrobank Housing Loan         | ユニバーサルバンク | 5.75 | 1年固定  | 20年 | 500,000   |
|                                |           | 7.6  | 5年固定  |     |           |
| PNB Sure Home Housing Loan     | ユニバーサルバンク | 6.0  | 1年固定  | 20年 | 800,000   |
|                                |           | 7.5  | 5年固定  |     |           |
| RCBC Savings Bank Housing Loan | 貯蓄銀行      | 5.5  | 1年固定  | 20年 | 300,000   |
|                                |           | 9.5  | 10年固定 |     |           |
| Security Bank Home Loan        | ユニバーサルバンク | 5.75 | 1年固定  | 20年 | 200,000   |
|                                |           | 8.5  | 10年固定 |     |           |
| Union Bank Housing Loan        | ユニバーサルバンク | 7.0  | 1年固定  | 20年 | 500,000   |
|                                |           | 10.0 | 10年固定 |     |           |
| Welcome Bank Condominium Loan  | 貯蓄銀行      | 8.40 | 固定    | 30年 | 1,000,000 |

出典: 各銀行のデータを基に作成

表3.12はヒアリングした民間銀行の住宅ローンの商品性の一例である。銀行によっては認定デベロッパー制度を設けており、この銀行では認定した提携デベロッパーの住宅を購入する顧客に対して、金利の引き下げや融資手数料の無料化などインセンティブを提供している。加えて、ヒアリングによると、認定デベロッパーとして認められると、資金実行までの手続きの早期化や権利書、納税書類、税金受領書等の一部の書類の提出タイミングを資金実行後とすることが可能となるといったメリットを享受することができる。また、認定デベロッパーの場合、融資対象物件の所有権は資金実行後の一定期間以内に顧客へ移転することが認められており、その場合、所有権移転までに住宅ローン借入者が延滞をした場合にはデベロッパーが返済を行う必要がある。

表 3.12 住宅ローンの商品性の一例

|          | NHMFC                 | ユニバーサルバンク              |
|----------|-----------------------|------------------------|
| 平均融資/買取額 | 150万ペソ                | 240万ペソ                 |
| 借入額上限    | 住宅ローン支払いが月収の33%を超過しない | 下限は50万ペソ、上限は不動産評価額の90% |
| 借入期間     | 25年間                  | 最長20年(平均14.6年)         |

|                |                                         |                                             |
|----------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| 申込要件(必要な雇用期間等) | 情報なし                                    | 1年以上の勤続歴                                    |
| 顧客層            | ローン利用者の平均年齢は35歳、平均月収は5万ペソ、購入住宅は平均170万ペソ | 承認済みローンユーザーの93%は平均月収が3万ペソ以上、そのうち50%は月収7万ペソ。 |

出典:ヒアリングを基に作成

### 事業者の提携ローン(デベロッパローン)

デベロッパローン(in-house financingと呼ばれることもある)は、不動産会社が自社物件の購入者に自社ローンを提供しているローンである。自社ローンの金利は、銀行に比べて一般的に高く固定金利で、14%から18%の範囲で設定されている。通常は5年以内に支払いを完了することが求められ、買い手が支払いを完了するまで所有権は移転されない。融資条件は銀行ローンに比べて、雇用証明書など、主な収入源を証明する書類を提出するだけで済むので住宅取得手続きが簡便である。

販促目的で頭金を通常の20%から減額したり<sup>308</sup>、申し込み期限付きの優遇ローンキャンペーンも実施したりすることがある。優遇の内容は、年単位の金利優遇や頭金支払いの猶予期間の設定などが一般的である<sup>309</sup>。また、不動産業者は自社で開発した物件の購入者向けに銀行との提携ローンを提供している。

### 国立住宅抵当金融公社(NHMFC)

NHMFCのHLRPP-3プログラム(MaBuHay Program)は、高齢者向け住宅ローンの買取を行っている。住宅を所有する高齢者が自宅の価値を担保にお金を借りることができ、毎月の固定支払額、融資枠、またはその両方の形で資金を受け取ることができるリバースモーゲージである。融資額は資産価値の最大60%である。残高は毎月、四半期ごと、または半年ごとに更新される。借り手が死亡するか、永久に引っ越すか、家を売却するまで、月々のローンの支払いが発生しない。これにより、高齢者は、医療費や健康管理費、旅行や休暇の費用、金融債務、その他の既存のローンの支払いのために、住宅資産の一部を現金に換えることができる。また、計画中の事業や既存の事業、その他の事業のための追加資金を受けることもできる。

また、NHMFCのBALAI BERDEプログラム(HLRPP-4)では、世帯収入が一定基準以下の世帯等に対して、住宅ローンをより手頃な価格で提供するための利子補助を行う。このプログラムは、環境保護と経済発展を両立させながら持続可能な住宅開発を促進するためのものであり、地域社会のリスクと災害に対する脆弱性の低減、エネルギー効率、弾力性のある住宅ユニットの建設、節水、低炭素材料の使用を促進するものである。評価額

<sup>308</sup> INQUIRER.NET News August 09, 2011

<sup>309</sup> BDO Home Deals

の100%または300 万ペソ(645万円)を上限に、5 年から 30 年の期間、3%から6%の固定金利で融資を行う。本プログラムで買い取りされた住宅ローン債権は、証券化に使用される。

### Pag-IBIG 基金

Pag-IBIG 基金は、企業に労使折半(比率 1 : 1)で収入の数 % (収入の水準により変動)の拠出金を積み立てさせ、一定の要件(24 ヶ月間の積み立て等)を満たしたメンバーに住宅ローンを提供する仕組みである。金融機関の口座は必要なく、積み立ての負担分は毎月給与から天引きされる。同基金は政府系の融資機関として認識されており、民間企業被雇用者、月収 1,000 ペソ(2,270 円)以上のメイド、船乗り、自営業、国外居住者、公務員保険機構(GSIS: Government Service Insurance System)の強制加入対象者(公務員)、軍隊、刑務管理局および消防庁職員、警察官、海外駐在員<sup>310</sup>、外資系企業で雇用されるフィリピン人に、同基金の住宅ローンのための積み立てを義務づけている。同基金の利用は低・中所得者が多いことから、銀行や民間融資会社の住宅ローンとの関係については「銀行や民間融資会社の補完的位置付け」<sup>311</sup>とされる。

#### 3.2.4.1 Pag-IBIG の住宅ローン要件

Pag-IBIG 基金の住宅ローンは、比較的汎用性が高いことが特長といえる。住宅ローンの融資の対象となる不動産は、1,000㎡以下の住宅用地及びその隣接地である。住居の建築、新築及び中古住宅・土地の購入に加えて、一定の条件下で住宅の修繕も対象となる。また、他の銀行や民間融資会社から複数のローンがある場合、それらをまとめて同基金のローンへ借り換えることもできる。

ただし、同基金の住宅ローンを利用するには、申請時に少なくとも24 ヶ月以上の同基金の積み立てが必要である。その上で、雇用されていること、支払能力があることなどの信用審査に通らなければならない。また、未払いや滞納している同基金の短期ローンがないこと、過去に同基金の住宅ローンの債務不履行がないことなども要件となっている。

借入可能金額は最大 600 万ペソ(1,290万円)であるが、LTV比率は融資額によって異なる。LTV比率は、100万ペソまでは95%、経済住宅上限額まではLTV比率90%、600万ペソまではLTV比率85%が適用される。ヒアリングによると、借入計算における返済負担率は住宅ローン以外の借入も含まれる。

ローンの返済は、銀行引き落としや小切手等様々であるが、前述のように給与から差し引かれて返済する場合もあり、契約時に借主及びその雇用者は、給与から差し引かれることに同意しなければならない。

<sup>310</sup> 海外駐在員とは、フィリピンに居住し就労する他国の国民を指す。

<sup>311</sup> 小林正宏「フィリピンの住宅金融市場動向」『Housing Finance』pp52-59(住宅金融支援機構2014)

同基金の住宅ローンの担保は、購入する住宅への抵当権のみである。同基金の住宅ローンはノンリコース型融資であるため、支払いができなかった場合、債務者は目的の物件を手放す以上の請求をされることはない。また、保証人も不要である。

借り手は、住宅ローン償還保険（MRI：Mortgage Redemption Insurance）または販売償還保険（SRI：Sales Redemption Insurance）のいずれかに強制的に加入しなければならない。

また、同基金は、低所得者のための住宅ローンを別途用意している。要件の違いは所得だけであり、首都圏内で月収 15,000 ペソ（3万2,250円）以下、首都圏外で月収 12,000 ペソ（2万5800円）以下のメンバーが利用できる。借入額が通常のローンに比して低く、最大 75 万ペソであり、金利も 3% ～ 6.5% と低く抑えられている。

以下はPag-IBIG が提供している住宅ローンの商品性概要である。

表 3.13 Pag-IBIG の住宅ローンの商品性概要

|                     | Pag-IBIG 住宅ローン <sup>312</sup>                                                                                                                                                                                                                              | Pag-IBIG 低所得者住宅ローン <sup>313</sup>                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 国籍要件                | フィリピン国籍の者に限る                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                |
| 申込時の年齢              | 65 歳以下（24 ヶ月以上の Pag-IBIG 積み立てが必要）                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                |
| 収入に対する返済額割合（DTI）    | 月収の35%を超過しない                                                                                                                                                                                                                                               | （月収要件）<br>首都圏内：月収最大15,000 ペソ<br>首都圏外で月収最大12,000 ペソ                                                             |
| 借入額                 | 最大 600 万ペソ                                                                                                                                                                                                                                                 | 首都圏内月収 15,000ペソ 以下及び首都圏外月収 12,000 ペソ以下の場合：社会住宅の価格上限まで<br>首都圏内月収 17,500 ペソ 以下及び首都圏外月収 14,000 ペソ 以下の場合：最大 75 万ペソ |
| 融資率（LTV）            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・100万ペソまでの場合：LTV比率95%</li> <li>・経済住宅上限額までの場合：LTV 比率 90%（開発者の販売許可証が社会住宅プロジェクトのためのものであり、ローンの目的が住宅の購入である場合で、デベロッパー支援型住宅ローンについては、ローン上限額まで、LTV 比率は 100% とする。）</li> <li>・600 万ペソ までの場合：LTV 比率 85%</li> </ul>              | ローン上限額までの場合：LTV 比率100%<br>ローン上限額を超える場合：最大75 万ペソ（LTV 比率 95%）                                                    |
| 用途及び対象住宅            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・28㎡以上1,000㎡ 以下の住宅用地及び隣接地の購入</li> <li>・新築、中古の駐車場を含む住宅と敷地、タウンハウスまたはコンドミニアム購入</li> <li>・Pag-IBIG で抵当に入れられた不動産の購入</li> <li>・住宅の建築</li> <li>・住宅修繕（条件付）</li> <li>・既存住宅ローンの借り換え</li> </ul> （上記の複数の用途や対象住宅を自由に組み合わせることも可能） |                                                                                                                |
| 除外対象 <sup>314</sup> | ・敷地面積が 28㎡ 未満の物件                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                |

<sup>312</sup> Pag-IBIG Fund Circular No. 396

<sup>313</sup> Pag-IBIG Fund Circular No. 403

<sup>314</sup> 住宅制限については、Pag-IBIGローンの利用においてかけられる制限であり、国家基準の建築条件においては原則として床面積等に制限はない。

|                       |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                             |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | ・コンドミニアムの床面積が <sup>315</sup> 18㎡未満の物件<br>・道路の通行権が <sup>315</sup> 1.5m 未満の物件<br>・住宅用以外に分類される土地<br>・国家建築基準法 PD957 <sup>315</sup> または BP220 <sup>316</sup> に準拠していない住宅 |                                                                                                                             |
| 借入期間                  | 支払終了時が70歳以下で最長30年                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |
| 借入金利                  | 2021 年 7 月現在 <sup>317</sup><br>1 年固定 5.750%<br>3 年固定 6.250%<br>5 年固定 6.500%<br>10 年固定 7.250%<br>15 年固定 7.875%<br>20 年固定 8.500%<br>25 年固定 9.125%<br>30 年固定 9.875%   | 首都圏内月収 15,000ペソ 以下及び首都圏外<br>月収 12,000 ペソ以下の場合: 3%(当初5年)<br><br>首都圏内月収 17,500 ペソ 以下及び首都圏外<br>月収 14,000 ペソ 以下の場合: 6.5%(当初10年) |
| 担保                    | 住宅ローンで購入した不動産を担保(抵当権)としたノンリコース型融資(保証人等は不要)                                                                                                                         |                                                                                                                             |
| 保険                    | ・住宅ローン償還保険( MRI ) <sup>318</sup> または販売償還保険( SRI )<br>・火災および関連危険保険( FAPI )<br>(いずれも強制加入)                                                                            |                                                                                                                             |
| 融資手数料・<br>物件検査手<br>数料 | 申請に対応する処理および査定手数料あり<br>(詳細は明記されず)                                                                                                                                  |                                                                                                                             |
| 共同購入                  | 最大 3 人での Tacked Loan (タックド・ローン: 共同購入)が申請できる。全員が同基金のメンバー<br>( 24 ヶ月以上積み立てを行っている)であり、かつ、メンバー同士が血縁者や姻族等の関係が必要<br>である。この共同購入者は、連帯債務者となる。                               |                                                                                                                             |

出典: Pag-IBIGのデータを基に作成

<sup>315</sup> PD957: 不動産分譲およびコンドミニウム事業を監督・規制する大統領令第957号1976年7月12日

不動産やコンドミニアムの売買には登録と販売ライセンスが必要であり、債務不履行やビジネス上評判がよくないとされる業者はライセンス取り消しとなる。また、住宅ローンのための抵当権は、当局の事前承認が必要等の規定がある。

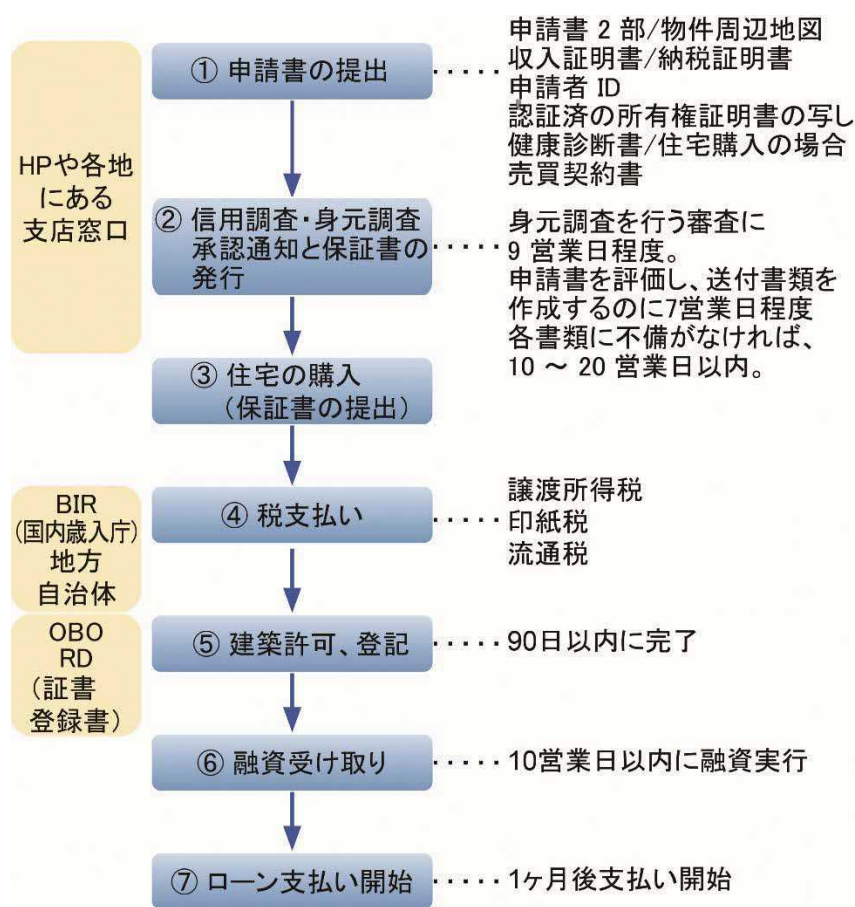
<sup>316</sup> BP220: 経済的で社会的な住宅プロジェクトを実施するための規則と基準改定( Batas Pambansa 220 )

都市や地方での社会住宅事業等における緩和基準や技術条件を制定・公布する権限を人間居住省に与える法令である。主として民間による都市や地方の中低所得者用の十分な社会住宅等の需要に応えることを目的とした社会住宅供給事業等の開発を奨励促進することを目的としている。

<sup>317</sup> Pag-IBIG Housing Loan – Frequently Asked Questions No.6

<sup>318</sup> MRIは借り手が死亡した場合、未払いの住宅ローンを支払うために使用され抵当不動産の差し押さえを回避できる。ローン残高を超える生命保険給付は、借り手の受益者に支払われる。

### 3.2.4.2 Pag-IBIG 住宅ローン利用手続きの流れ



出典: Pag-IBIG のデータを基に作成<sup>319</sup>

図 3.4 Pag-IBIG 住宅ローン利用手続きの流れ

Pag-IBIG 基金の住宅ローンは、簡便な手続きで資金提供を受けられることを強調している。申請は同基金の HP や各地にある支店窓口で行える。また、同基金の住宅ローンを扱う不動産会社<sup>320</sup>での申請も可能である。手続きプロセスは①物件の予約、②予約料の支払いと予約契約書への署名、③ Pag-IBIG 基金の住宅ローン申請書に必要事項を記入し、必要書類を提出、④不動産業者が Pag-IBIG 基金のローン进行处理、⑤デベロッパーのオフィスからの確認とローン支払いの開始となる<sup>321</sup>。Pag-IBIG基金による住宅ローンの場合、承認通知書に記載されている要件を90日以内に満たす必要があり、そこには名義変更や抵当権の設定が含まれている。これに伴い譲渡税や印紙税が発生する。これらが満たされない限り、融資は実行されない。

この手順は民間銀行の順序とは異なる。通常、デベロッパーは分譲代金(融資金+頭金)を購入者から得て分譲住宅の所有権移転等を行う。ヒアリングでも、銀行への物件の所有権提出がまだの場合、買い戻し(デベロッパーが負担)の呼びかけがあるとしている。これ

<sup>319</sup> Pag-IBIG Housing Loan

<sup>320</sup> ASIA UNITED BANK HP

<sup>321</sup> Pag-IBIG 「About Pag ibig Housing Loan Program」

は、融資後に所有権移転・抵当権設定が行われることが要因として考えられる。デベロッパーとしてもリスクを勘案し、融資金と頭金をもらってから所有権移転等が行う。

### 3.2.4.3 申請書類の提出

Pag-IBIG 基金のHP や各地にある支店窓口にて、下記書類を提出

- ・申請書 2 部<sup>322 323</sup>
- ・物件周辺地図
- ・収入証明書
- ・納税証明書
- ・申請者 ID
- ・認証済の所有権証明書の写し(最新の所有権)※  
マンションの場合は、土地の所有権証明書の写しとマンションの所有権証明書の写し
- ・健康診断書
- ・住宅購入の場合、売買契約書(類似の契約書含む)
- ・住宅建設を伴う土地の購入や住宅建築・住宅改修工事の場合、建築計画、認可された土木技師または建築家によって正式に署名された部品表による仕様
- ・周辺地図/物件のスケッチ

※土地の譲渡や購入などの取引の重要な要件として機能し、物件の所有権の真正性を確認するための資料である。土地登録局の「Anywhere-to-Anywhere(A2A)」サービスを使うことで、土地所有者と不動産所有者は、全国の登記所(RD: Registry of deeds)から所有権証明書の写しを取得できる。取得の際は、申請者の有効なID、タイトル番号、登録所有者の名前、証書登録のローカルエリアなどの情報が必要である。

### 3.2.4.4 審査、書類作成、承認通知

申請が完了し、申請についての信用調査、身元調査を行う審査に 9 営業日程度、申請書を評価し、送付書類を作成するのに 7 営業日程度時間を要し<sup>324</sup>、各書類に不備がなければ、10 ~ 20 営業日以内に承認通知と保証書が発行される。

### 3.2.4.5 承認通知要件の完了

承認通知に記載されている要件を90日以内に完了する必要がある。

<住宅・区画の購入・マンションの購入・区画の購入>

- ・販売者への保証書の提出

---

<sup>322</sup> 申請書 HQP-HLF- 068

<sup>323</sup> 申請書 HQP-HLF- 069

<sup>324</sup> Pag-IBIG Citizens Charter 2020

- ・内国歳入庁（BIR：Bureau of Internal Revenue）で譲渡所得税と印紙税の支払いを行う
- ・地方自治体（LGU：Local Government Unit）で流通税<sup>325</sup>の支払いを行う
- ・RDに申請して所有権移転を行い、抵当権の設定、附記<sup>326</sup>等の登記を行う
- ・LGU への納税申告書の提出

#### <住宅建築・住宅改修工事>

- ・BIR での印紙税の支払い
- ・LGU への納税申告書の提出
- ・RD で附記等の登記

#### 3.2.4.6 融資金の受け取り

承認通知の要件を完了すると、10営業日以内に融資が実行される。受け取りには、受取人は2つの有効なIDの提示が必要となっている。

#### 3.2.4.7 返済

融資から1ヶ月後にローンの返済が開始される。

#### デベロッパー支援型住宅ローン（Developer-Assisted Housing Loans）

Pag-IBIG の住宅ローンへの申し込み方法は Pag-IBIG 会員である住宅購入者が、Pag-IBIG 基金 オフィスに直接申し込みを行う方法と、住宅建設会社が住宅購入者の代理としてローン手続きを行う方法がある。後者は、住宅デベロッパーと購入者がPag-IBIGを利用し、住宅の販売・購入を促進することである。Pag-IBIGから認可を受けている住宅建設業者（デベロッパー）が、自らが販売する住宅（不動産）の購入者に代わってPag-IBIG住宅ローンを申し込み・手続きを行い、ローンの支給を受け、購入者はこのデベロッパーに対してローンの支払いを行う制度である。本制度では、プライム認定デベロッパーになることで、住宅ローン審査の迅速化等のメリットを享受することができる。ローン申込人は購入者であるが、融資金はデベロッパーの代理受領となる。購入者はこの住宅ローンを申し込む時点で、対象となる物件に対して頭金をデベロッパーに払い込んでいるという条件がある。

デベロッパー支援型住宅ローンを提供する不動産会社は Pag-IBIG から毎年認定を受ける必要がある。そのための基準として、① Pag-IBIG のブラックリストに会社の主要な役員や株主が載っていないこと、②業者が証券取引等監視委員会（SEC: the securities and

<sup>325</sup> Arceo & Tandoc Law Firmによると流通税は、不動産の所有権または所有権を譲渡するための売却、物々交換、またはその他の方法に課せられる税金である。LGUに応じて、不動産の価値の1%の最大50%（マニラ首都圏の都市や自治体の場合、これは1%の75%）で課される。

<sup>326</sup> フィリピンでは土地と建物は、それぞれ独立した不動産として扱われ、別個としての取引は可能であるが、登記に関する限り、土地のみが登記対象であり、建物は単独で登記の対象にならず、土地の付着物として土地の登記に付記される。コンドミニウムの各ユニットは、区分所有権の対象となり、登記することも可能である。区分所有権については、登記が行われた場合、コンドミニウム権利証（CCT）が発行される。

Exchange Commision )と国内取引監督局( BDT:the Bureau of Domestic Trade )による認可を受けていること、③業者が最低限の業績をあげていること、④業者が銀行などのネガティブリストに載っていないこと、⑤業者の関連会社を公開していることが要件となる。

認定を受けたデベロッパーには Pag-IBIG Fund のローン割当があり、毎年 80% 以上の達成が求められる。未達成の場合には、ローン割当額の 0.5% が次年度に徴収される<sup>327 328</sup>。

### 3.3 Pag-IBIG住宅ローンの利用状況、平均融資額

表3.14はPag-IBIG の新規貸出額と融資件数ならびに平均融資額である。融資件数は平均 70,951人で平均融資額は81.2万ペソである。この平均融資額には 24% の低所得者向け住宅ローンが含まれている。

Pag-IBIG 基金の 2021 年プレスリリースにおいて、次のように述べられている。

「 He added that as of July, Pag-IBIG Fund has so far released P52.22 billion to finance the acquisition of 51,206 homes for its members. 」<sup>329</sup>

( 7 月の時点で、Pag-IBIG ファンドは、メンバーのために 51,206 戸の住宅の取得に資金を提供するために、これまでに522.2 億ペソ(1,122億7,300万円)をリリースした。)

「 Pag-IBIG Fund Chief Executive Officer said that the P44.34 billion released in the first half of 2021 enabled 43,573 members to acquire their own homes. 」<sup>330</sup>

( Pag-IBIGファンドの最高経営責任者 は、2021 年上半期にリリースされた 443 億 4,000 万ペソ(953億3,100万円)により、43,573 人のメンバーが自分の家を取得できるようになったと述べた。)

表 3.14 Pag-IBIG の新規貸出額と融資件数

| 住宅ローンの推移         | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 融資額<br>単位: 10億ペソ | 33.96  | 40.60  | 43.93  | 57.31  | 65.13  | 75.31  | 86.74  | 63.75  |
| 融資件数             | 47,562 | 54,026 | 59,409 | 76,247 | 80,964 | 90,375 | 95,276 | 63,750 |
| 平均融資額<br>単位: 千ペソ | 714    | 751    | 739    | 752    | 804    | 833    | 906    | 1,000  |

※低所得者向け住宅ローンの金額を含む。

出典: Pag-IBIG 「ANNUAL REPORT 」<sup>331</sup>より作成

<sup>327</sup> Pag-IBIG 「About Pag ibig Housing Loan Program」

<sup>328</sup> Pag-IBIG Fund Circular No. 344

<sup>329</sup> Pag-IBIG Fund 「 Year 2021 Press/Photo Release 」 1,September,2021

<sup>330</sup> Pag-IBIG Fund 「 Year 2021 Press/Photo Release 」 9,July,2021

<sup>331</sup> Pag-IBIG Fund 「 ANNUAL REPORTS 」

下記は、低所得者向け住宅ローンの推移である。「以上 ( more than ) 」とのみ記載された数値もあるため、そのまま掲載した。また、年次報告書では 2017 年からの記載となっている。

表 3.15 低所得者向け住宅ローンの推移

| 低所得者向け住宅ローンの推移 | 2017   | 2018   | 2019     | 2020   |
|----------------|--------|--------|----------|--------|
| 融資額 単位: 10億ペソ  | 8.9    | 8.36   | 10.64    | 7.10   |
| 融資件数           | 24,705 | 21,389 | 27,000以上 | 16,975 |

出典: Pag-IBIG 「ANNUAL REPORT」<sup>332</sup>より作成

### 3.4 政府等による住宅ローン借入者への支援策

フィリピンでの借入者への支援は、各機関が独自に行っている。

#### 法による支援措置<sup>333</sup>

##### 3.4.1.1 REPUBLIC ACT NO. 8791<sup>334</sup> (2000) Section 37 – Loans and Other Credit Accommodations Against Real Estate.

フィリピンでは、法 ( 8791 号 ) 37 条で LTV の上限を規制している。法は、通貨委員会が別段の規定をする場合を除き、不動産に対する融資およびその他の信用供与は、それぞれの不動産担保の評価額の 75% と保険の対象となる改良工事の評価額の 60% を超えてはならないとする。

ただし、同法 35 条で「政府によって完全に保証されたローンおよびその他の信用供与、元本および利息の支払いに関しては除外する」と定められており、Pag-IBIGのような政府系金融機関によって提供されたローンは規制対象外である。他にもLTV規制が対象外となる機関がある。

##### 3.4.1.2 Republic Act No. 9507: Socialized and Low-Cost Housing Loan Restructuring and Condonation Act (2008)

この法は、ローンの借り手が支払いを滞納した場合の救済措置である。Pag-IBIG や GSIS 及び SSS のような社会住宅を目的としているローンについては、同法の規定する返済条件の変更が認められれば、すべての違約金および課徴金が免除され、住宅ローンの未払い利息の一部も免除される。さらに、返済条件を変更する住宅ローンの期間も、月々の返済額を下げるために、当初の期間よりも長く延長することができる。

<sup>332</sup> Pag-IBIG Fund 「ANNUAL REPORTS」

<sup>333</sup> HUDCC (Housing and Urban Development Coordination Council) 「LAWS AND EXECUTIVE ISSUANCES」

<sup>334</sup> REPUBLIC ACT NO. 8791

Republic Act No.9507施行規則第3条は、①3カ月分以上の滞納額があること、②契約時の住宅ローンの総額が250万ペソ(537万5,000円)を超えないこと、③不可抗力により支払能力に影響が生じた場合を除き、再建手続は1度のみ行うことができる(ただし、PhilGuaranteeおよび政府系金融機関による猶予は含まれない)という要件を定めている。

### 3.4.1.3 コロナ禍におけるローンの支払猶予<sup>335</sup>

2020年4月、フィリピン政府は、COVID-19のパンデミックの影響に取り組むため、クレジットカードの会費や質屋のローンを含むすべてのローンの支払いに30日間の延長を許可するように義務付けた。国の財務部門は4月1日、バヤニハン法<sup>336</sup>の下で、準銀行、非株式貯蓄およびローン協会、クレジットカード発行者、質屋を含むすべての金融機関が、利子、罰金、または追加のない30日間の猶予期間を提供することを義務付けると述べた。BSP、SEC、SSS、GSIS、Pag-IBIGを含む協力開発局の監督下にある信用供与金融機関も対象となっている。

### コロナ禍における金融機関による支援策

金融機関の住宅ローンの返済負担率軽減策として、ユニバーサルバンクであるBank of the Philippine Islands (BPI)は、借入者のキャッシュフロー管理を支援する目的で、オールイン・ファイナンス・ローン支払いプログラムを導入し、ローン総額の約3%を占める手数料を月々の返済に含み、ローン期間中に分散できるようにしている。<sup>337</sup> また、2021年8月時点でフィリピン中央銀行(BSP)は、COVID-19のパンデミックの影響を鑑み、監督下にある金融機関に対し、顧客のキャッシュフローを考慮し、顧客のローンの更新、条件の変更、期間延長を行うよう推奨している。<sup>338</sup>

2020年にBSPは、コロナ禍のセクター支援を目的とし、銀行間ローンを差し引いたローンポートフォリオ全体の不動産ローンの割合上限を20%から25%に拡大した。さらに、貯蓄銀行の不動産ローン限度額も緩和された。<sup>339</sup>

### 政府系機関による支援策

#### 3.4.3.1 Pag-IBIG Fund

Pag-IBIGは、2020年8月時点で最大12カ月分の未払いがある債務者を支援するために、「特別住宅ローン再構築プログラム」を提供している。このプログラムを通して、月々の返済額の減額とそれに合わせてローン期間の延長を可能としている。2020年末までに

<sup>335</sup> S&G Global Market intelligence 「Philippine government orders loan payment moratorium amid coronavirus」 2, April, 2020

<sup>336</sup> バヤニハン法 (Republic Act No. 11469): コロナ禍における緊急事態宣言とその内容を定めた法律である。この第4条 (Section 4) (a) が金融機関への支払猶予を定めている。

<sup>337</sup> The Philippine News Agency December 14, 2021

<sup>338</sup> The Philippine News Agency April 13, 2021

<sup>339</sup> The Philippine News Agency August 20, 2020

76,629 人の住宅ローン債務者がこのプログラムを利用し、滞納金のペナルティを免除され、差し押さえや解約を回避している。

また、コロナ禍とは関係なく、Pag-IBIG は景気等社会経済状況に応じて金利の引き下げを行っている。

## デベロッパーへの支援策

### 3.4.4.1 フィリピン融資保証公社 ( PhilGuarantee )

同団体は、民間のデベロッパーが低・中間所得層向けの住宅建築を行うための貸付保険や保証、その他の奨励策を提供している。また、住宅開発に機関投資家や賃貸業者が出資するように奨励している。特に住宅ローンに関して、下記保証<sup>340</sup>を行っている。これらの保証は、ローンを借り入れる個人の保証だけでなく、区画、タウンハウス、マンション、アパート、ドミトリーを建築するデベロッパーの建設ローンを対象とする開発保証 ( developmental guarantees ) も含む。

表 3.16 PhilGuaranteeの貸付保証 (%)

#### ●PhilGuaranteeが保証する範囲

保証が認められた場合、未払いの元本残高の 100% と利息 ( 最大 11% まで ) を支払う。

| 住宅パッケージ               | 保証範囲の%    |      |
|-----------------------|-----------|------|
|                       | 未払いの元本ローン | 利息   |
| 58 万ペソ以下              | 100       | 11.0 |
| 58 万ペソ から 300 万ペソ 以上  | 100       | 10.0 |
| 300 万ペソ から 400 万ペソ 以上 | 100       | 9.5  |
| 400 万ペソ 以上            | 100       | 8.5  |

#### ●PhilGuaranteeの保証付き住宅ローンの利息収入に対する課税免除

税制優遇措置 - 最大 11% までの住宅ローンの利息について課税を免除する。

| 住宅パッケージ               | 利息の免除/収益率 |
|-----------------------|-----------|
| 58 万ペソ以下              | 11.0%     |
| 58 万ペソ から 300 万ペソ 以上  | 10.0%     |
| 300 万ペソ から 400 万ペソ 以上 | 9.5%      |

<sup>340</sup> HGC Guaranty Facilities & Benefits

|            |      |
|------------|------|
| 400 万ペソ 以上 | 8.5% |
|------------|------|

出典：PhilGuaranteeのHPより作成<sup>341</sup>

### 3.5 住宅金融に係る法制度（金融政策）

#### 外資の金融業参入

金融業は、外資の参入規制が規定されているネガティブリスト<sup>342</sup>に入っていないため、金融業特有の規制はない。ただし、外国資本として法人設立に係るSECへの登録は必要である。また、融資（貸付）を業務とする場合、SECの事前承認と金融業の監督庁である BSP の事前承認をとる必要がある<sup>343 344</sup>。

#### 外資規制

外国資本が 40% を超える会社については、内国法人の場合、最低払込資本要件は 20 万米ドル(2,064.8万円)である。この会社が先端技術を有するか、50 人以上を直接雇用する場合は最低払込資本要件が 10 万米ドル(1,032.4万円)である。さらに、銀行など特定事業に従事する株式会社には、当該事業を規制する特別法や施行細則に従い、高額の最低払込資本要件が適用される。

#### 外国為替取引<sup>345</sup>

フィリピン国内への外貨持ち込み額および国外への外貨持ち出し額に関する規制はない。しかし、1 万米ドル(103.2万円)相当額を超える外貨を持ち込みまたは持ち出す場合には、税関にて申告をしなければならない。また、5万ペソ(10万7,500円)を超える次の取引は、BSP の許可を要する。

- ・現金および小切手・為替手形等をフィリピンで営業する銀行から引き出す場合
- ・フィリピンへの(からの)持ち込み及び持ち出し、または電子送金をする場合

BSPは、通貨の安定とペソの交換性の推進および維持のために、通貨委員会を通じて、フィリピンにおける外国為替操作に一定の制限を課することができる。たとえば、外国為替売却の一時的な停止または制限、居住者またはフィリピンで営業する企業が取得するあらゆる外国為替をBSPがその目的のために指定する銀行または代理人に引き渡すという条件を課すことなどを行うことがある。

<sup>341</sup> PhilGuarantee「Benefits of Housing Guarantee」

<sup>342</sup> JETRO「フィリピン規制業種・禁止業種 第11次ネガティブリスト」

<sup>343</sup> SEC「Lending Companies and Financing Companies」

<sup>344</sup> 国際協力銀行「フィリピンの投資環境／2018 年 8 月」第 17 章 金融制度

<sup>345</sup> JETRO「フィリピンの為替管理制度」2020 年 11 月 16 日

### 3.6 債権回収(サービシング)

フィリピンに外資系企業として法人設立する場合、ネガティブリスト<sup>346</sup>に該当しない限り、100% 外資資本で設立が可能である。債権回収は金融業に分類され、ネガティブリストに該当しないため、外資としての参入は自由である。もっとも、金融業は、法人登記手続きの前に、監督官庁であるBSPから事業免許に関する推薦を得ておく必要がある<sup>347</sup>、その上で、BSPの認可が必要となる。

また、フィリピンでは通貨であるペソの外貨転は原則禁止されており、ローンの元利金返済時の外貨転には事前に中央銀行へ確認して承認を得る必要がある<sup>348</sup>。

表3.17は、住宅金融支援機構の管理回収プロセスとヒアリングした民間銀行の管理回収プロセスを比較したものである。

表 3.17 管理回収 のプロセス

|   | Union Bank                                         | 住宅金融支援機構(フラット 35)                                                                                                                                                                     |
|---|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 払込期日に入金がない顧客に対し、払込期日の翌日に銀行の回収チームからクライアントにまず通知をする。  | 払込期日に入金がない顧客に対し、住宅ローンの受託金融機関から速やかに電話又は文書により連絡を行う。                                                                                                                                     |
| 2 | 1か月後にまだ未払いの場合は、デベロッパーが所有権を買い戻すように促し、ローンの返済を行ってもらう。 | 3か月延滞となった顧客に対し、返済相談のための連絡依頼文書を送付し、家計収支等を把握したうえで、返済継続の可能性の見極めを行う。その結果、返済継続が可能な場合には、支払計画書の徴求による入金管理、又は返済方法の変更による正常化を行い、返済継続が困難な場合には、住宅を手放さざるを得なくなる旨を説明したうえで、任意売却又は家計収支の見直しによる入金を顧客に求める。 |
| 3 |                                                    | 6か月延滞となった顧客に対し、担保物件処分を前提とした法的措置等に移行する旨の最終通告文書を送付し、なお入金がない場合には、全額繰上償還請求を行い、期限の利益を喪失させる。                                                                                                |
| 4 | 任意売却については情報なし                                      | 担保物件の任意売却に取り組み、任意売却を調和しない場合には競売を行う。                                                                                                                                                   |

出典:ヒアリングを参考に作成

<sup>346</sup> JETRO「フィリピン 規制業種・禁止業種 第11次ネガティブリスト」2020

<sup>347</sup> 国際協力銀行「フィリピンの投資環境 第11章」2018年8月

<sup>348</sup> JETRO「フィリピンの為替管理制度」2020年11月16日

### 3.7 住宅ローン証券化の現況

住宅ローンの証券化商品は、ほぼ NHMFC による発行である。NHMFC の報告書<sup>349</sup>では、HLRPPの買取残高は下記のように推移している。NHMFCは2005年までは低所得者向けの政策融資も行っていたが、それ以降は住宅ローン証券化市場の育成、啓蒙活動を行っている。

表 3.18 NHMFCのローン買取残高(100 万ペソ)

|      | 2018   | 2019   | 2020   |
|------|--------|--------|--------|
| 買取残高 | 486.77 | 573.80 | 409.99 |

出典：NHMFCを参考に作成

#### 市場規模と投資家層

フィリピンに限らず、多くのアジア諸国では金融資本市場が十分に成熟しておらず、投資家の成長が不十分なことも証券化推進の障害となっている。証券化商品は発行規模が小さく、海外投資家の投資対象になりにくいことから、投資は国内の機関投資家(年金基金、保険会社、資産運用会社等)がメインとなる。アジアにおけるこれらの投資家の発展状況は多様であり、特にフィリピンの機関投資家の規模については、表3.19から分かる通り、対GDP比で周辺アジア諸国と比べても低くなっている。フィリピンは、「住宅ローンの証券化取引は、存在するが極めて少ない」とさえ言われる。

証券化が促進されない理由として、銀行部門に潤沢な預金があり銀行が債権売却に前向きではないという流動性要因はアジア各国に共通していたが、今後その傾向が変化し、銀行の資金調達需要が高まる可能性も考えられる。

表 3.19 国内機関投資家の規模

|              | 年金資産       |             | 生命保険料      |            | 投資信託資産     |            |
|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
| 10億米ドル       | 2004 年     | 2011 年      | 2004 年     | 2011 年     | 2004 年     | 2011 年     |
| 中国           | 20.7       | 134.4       | 52.2       | 221.9      | 40.0       | 410.2      |
| インドネシア       | 5.4        | 14.4        | 3.4        | 14.9       | 11.1       | 18.7       |
| マレーシア        | 63.9       | 153.3       | 6.5        | 13.8       | 23.0       | 81.5       |
| <b>フィリピン</b> | <b>7.9</b> | <b>24.2</b> | <b>1.3</b> | <b>2.9</b> | <b>1.0</b> | <b>2.4</b> |
| シンガポール       | 66.2       | 167.1       | 9.7        | 20.8       | 338.8      | 1,064.4    |

<sup>349</sup> NHMFC 「 Audited Financial Statement in the immediate past 5 years 」

|    |     |      |     |      |      |      |
|----|-----|------|-----|------|------|------|
| タイ | 6.1 | 17.2 | 5.7 | 15.4 | 12.6 | 65.7 |
|----|-----|------|-----|------|------|------|

出典：清水2014のデータを基に作成

また、フィリピンでは債権の証券化について SPV 法（2003 年）、証券化法（2004 年）、実施規則（2005 年）が制定されている。下記は、証券化市場の整備状況を実際の取引データや関連法制度を調査した上で評価しているものである<sup>350</sup>。本調査は、前述の証券化関連法令の制定後に行われているものの、フィリピンについては、いずれの項目も 5 段階評価でいずれも 1 ～ 3 となっており、海外からの評価は高くないようである。

表 3.20 アジア各国の証券化状況の評価

|        | SPVに対する資産の売却または移転  |                       |                            | SPVの設立・運営             |               | その他             |              |
|--------|--------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|-----------------|--------------|
|        | 所有権の創出・移転・対抗の法的枠組み | 移転可能な金融資産の種類・条件に関する制限 | SPVの課税およびキャピタルゲインの認識に関すること | 各資産ベースのデフォルト、抵当権実行、回収 | 規制上の障害（倒産隔離等） | 課税あるいはライセンスの必要性 | トランチングに対する制限 |
| 香港     | 5                  | 5                     | 4                          | 5                     | 5             | 5               | 5            |
| インドネシア | 2                  | 2                     | 2                          | 2                     | 1             | 2               | 2            |
| 韓国     | 5                  | 4                     | 4                          | 3 ～ 4                 | 4             | 4               | 5            |
| フィリピン  | 2 ～ 3              | 2 ～ 3                 | 1 ～ 2                      | 2 ～ 3                 | 2 ～ 3         | 1 ～ 2           | 2 ～ 3        |
| シンガポール | 5                  | 5                     | 5                          | 4                     | 5             | 5               | 5            |
| タイ     | 3 ～ 4              | 3                     | 3 ～ 4                      | 3 ～ 4                 | 2 ～ 3         | 4 ～ 5           | 2 ～ 3        |

出典：Lejot et al. 2008のデータを基に作成

今回の調査では、直近のデータによりフィリピンの証券化市場の状況を確認することは出来なかったが、以上のデータから、2020年頃のフィリピンの住宅ローンの証券化市場規模は小さく、また投資家層は国内の機関投資家に限定されていたと考えられる<sup>351</sup>。

### 証券化商品の発行実績

NHMFC は、2009 年 3 月 23 日バハイ債（Bahay Bonds）という証券を発行した。これは、政府機関がフィリピンで初めて発行した住宅ローン担保证券（RMBS）である。2012 年 8 月バハイ債の 2 号債を発行した。発行金額のうちの一部がリテール債として個人投資家向け（残りは機関投資家向け）に販売されている。

<sup>350</sup> Paul Lejot, Douglas Arner and Lotte Schou-Zibell「Securitization in East Asia」『WORKING PAPER SERIES ON REGIONAL ECONOMIC INTEGRATION NO. 12』2008

<sup>351</sup> 北野陽平「第3章 包括的かつ持続可能な資本市場の構築を目指すフィリピン」『環南シナ海の国・地域の金融・資本市場』（アジア資本市場研究会編）2018

2016 年には、証券化市場拡大も目的に、新しいプログラム(HLRPP-2)を開始した。HLRPP-2 プログラムは、社会住宅を供給する住宅事業者のほか、マイクロファイナンス機関、協同組合、LGU、政府機関などから社会住宅向け住宅ローン債権を買い取ることを目的としている。

住宅ローンの流通市場の発展という目的のため、2019 年 12 月 9 日に、2,310 件(約2億7,000万ペソ(5億8,050万円))の社会住宅および低価格住宅を取得する人向けの住宅ローン債権を裏付けとした BALAI 債を発行した。これにより、2019 年にNHMFC は総額 21 億8,600 万ペソ(46億9,990万円)相当の住宅ローン債権を購入し、PDP ( Philippine Development Plan )<sup>352</sup>の 96% の目標を達成したと報告している。下記はフィリピンにおける不動産担保証券( MBS )発行実績(民間および政府主導)である。

表 3.21 フィリピンにおける不動産担保証券( MBS )発行実績

|           | 債権者                    | 発行者            | 単位:ペソ       | キャッシュフロー元                          | 期間        |
|-----------|------------------------|----------------|-------------|------------------------------------|-----------|
| 1994-2000 | デベロッパー                 | 住宅保証団体 ( HGC ) | 210 億       | Raw Land                           | 1994-2004 |
| 1997      | HDMF                   | HDMF           | 4 億 3,600 万 | HDMF Home Loan                     | 1997-2006 |
| 1997      | アヤラライフ ( Ayala Life )  |                | 9,300 万     | 期間が経過した住宅ローン (少なくとも 2 年償却)         | 1997-2007 |
|           | サンタ ルシア ( Sta. Lucia ) |                | 3 億         |                                    | 1998-2001 |
| 2009      | NHMFC & UHLP           |                | 206 万       | NHMFC prime accounts               |           |
| 2012      | NHMFC & UHLP           |                | 6 億 400 万   | HMFC Prime & restructured accounts |           |
| 2019      |                        | NHMFC          | 約2億7,000万   |                                    |           |

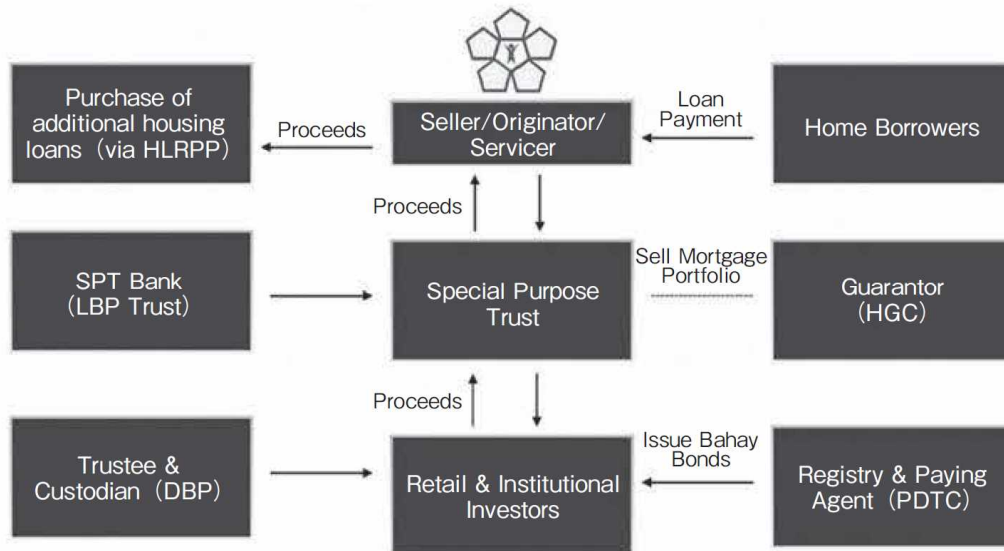
出典: Ballesteros, Marife M.; Dulay, Daisy S. (2013)を基に作成<sup>353</sup>

## 証券化のスキーム

住宅ローンの証券化は、上述の通り NHMFC が主体となっていて行われている。ヒアリングによると、以下の証券化スキームが用いられている。

<sup>352</sup> 現行の PDP2017-2022 はドゥテルテ大統領が2022年までの成長計画を盛り込んだ初の中期計画となっており、社会構造の強化、不平等化案を低減させるための改革、国連が掲げるSDGs(持続可能な開発目標)の理念の実現などを掲げている。

<sup>353</sup> Ballesteros, Marife M.; Dulay, Daisy S. 「Feasibility of Mortgage-Backed Securitization for the Underserved Housing Market in the Philippines」



出典：NHMFC資料より

図 3.5 NHMFCの証券化スキーム

### 3.7.3.1 HLRPP-1 ( Bahay Bonds )<sup>354</sup>

2009 年に開始された住宅ローン債権買取プログラムである。このプログラムは、経済住宅・低価格住宅ローン向けにローンを提供する者の流動性確保を支援するためのもので、買い取る住宅ローンの金利は2020年10月時点で固定期間 7 年で 4.7%、固定期間30 年で 6.2% となっている。金利は、社会的・経済的情勢を鑑み年ごとに見直される。このプログラムで購入した住宅ローン債権は NHMFC がプールし、その後、証券化される。

### 3.7.3.2 HLRPP-2

HLRPP-1 の 7 年後に開始された社会住宅向けローン債権買取プログラムである。NHMFCが最終的に証券化するために社会住宅取得者向けローンを購入することで、デベロッパーが質の高い社会住宅供給プロジェクトに継続的に取り組むことを促すものである。買い取る住宅ローンの融資額は 75 万ペソ(161万2,500円)までで、金利は最初の 5 年間は 3%、残りの期間は 5.5%、借入期間は最長30年である。

### 3.7.3.3 フィリピンの高齢者のためのMaBuHayプログラム(HLRPP-3)

NHMFC は、2016年に HLRPP-3 プログラム( MaBuHay Program )を開始した。これは、高齢者向け住宅ローンである。オリジネーターは高齢者が保有している住宅を担保に融資を行い、NHMFCは他のプログラムと同様に当該ローン債権の買い取り等を行う。住宅を所有する高齢者は自宅の価値を担保にお金を借りることができ、毎月の固定支払、融資枠、またはその両方の形で資金を受け取ることができるリバースモーゲージである。借り手が死亡するか、永久に引っ越すか、家を売却するまで、月々のローンの支払いが発生しな

<sup>354</sup> NHMFC securitization program fuels housing finance

い。これにより、高齢者は、医療費や健康管理費、旅行や休暇の費用、金融債務、その他の既存のローンの支払いのために、住宅資産の一部を現金に換えることができる。また、計画中の事業や既存の事業、その他の事業のための追加資金を受けることもできる。

### 3.7.3.4 BALAI BERDEプログラム(HLRPP-4)<sup>355</sup>

BALAI BERDEプログラム(HLRPP-4)は、BALAI 住宅プログラム、フィリピン開発計画、持続可能な開発目標( SDGs ) に貢献するというNHMFCの取り組みの一環として、2020年に導入されたプログラムである。これは、グリーンプロジェクトへの資金を増加させるために設計されたプログラムであり、金融機関、デベロッパー等が、環境に配慮した住宅(グリーン住宅)の取得者向けに提供した住宅ローンをNHMFCが買い取るものである。具体的には、評価額の 100% または 300 万ペソ(645万円)を上限に、5 年から 30 年の期間、3% から6% の固定金利で融資された債権を買い取る。グリーン住宅であることの確認のため、NHMFCによる買取の前にEDGEの基準をもとに審査を受け、認証を得る必要がある。

NHMFCは買い取った住宅ローン債権をプールし証券化する。発行された証券は、ASEAN グリーンボンド基準( AGBS: ASEAN Green Bond Standards ) に準拠した「グリーンボンド」に分類される。<sup>356</sup>

## HLRPP の利用規模推移

各 HLRPP その他の証券化は下記の通りである。

表 3.22 NHMFC の証券化商品新規発行

| 債券名                        | 発行日              | 発行額      | 証券化スキーム |
|----------------------------|------------------|----------|---------|
| HLRPP-1 <sup>357</sup>     | 2009 年 3 月 23 日  | 206 億 ペソ | 特別目的信託  |
| HLRPP-1 2nd <sup>358</sup> | 2012 年 8 月 17 日  | 3 億 ペソ   | 特別目的信託  |
| HLRPP-2 <sup>359</sup>     | 2016 年第 2 四半期    | 不明       | 特別目的信託  |
| HLRPP-4 <sup>360</sup>     | 2017 年 10 月 18 日 | 不明       | 不明      |

出典: NHMFCを参考に作成

355 HLRPP-3 は高齢者向け住宅ローンであり、証券化に組み込まれていない。

356 ASEAN Green Bond Standards

AGBSは、グリーンボンド原則( GBP )に基づいて、国際資本市場協会と共同で策定された。GBP はグリーンボンドに関する広範な原則を提供するが、AGBS は、GBP が ASEAN 全体でどのように適用されるべきかについて、より具体的なガイダンスを提供することを目的とする。そのため、グリーンボンドを発行し、AGBS グリーンボンドと表示することを希望する発行体は、AGBS に準拠していることを示す必要がある。

357 NHMFC – History

358 PDS Group – THE COMPLETE CAPITAL MARKET INFRASTRUCTURE

359 INQUIRER News December 19, 2020 1/2

360 DHSUD「NHMFC innovative programs for elders, environment」

NHMFC の報告書では、HLRPP の買取残高は下記のように推移している。ただし、報告書では HLRPP とのみ記載されているため、1 ～ 4 のすべてのプログラムを含むと考えられる。

表 3.23 NHMFCの買取残高(100 万ペソ)

|      | 2018   | 2019   | 2020   |
|------|--------|--------|--------|
| 買取残高 | 486.77 | 573.80 | 409.99 |

出典：NHMFCを参考に作成

## 3.8 住宅ローン市場の課題

### ● 住宅ローン市場規模が小さい

土地や家の購入、住宅建設の資金調達手段として、民間銀行や政府系金融機関が提供する住宅ローンが使われており、フィリピンにおいては政府系金融機関から住宅ローンを借り入れている層が多くなっている。

銀行の住宅ローンの貸出残高は 2020年 の時点で8,255 億ペソ(1兆7,748億2,500 万円)となっており、まだ拡大の余地はあるものと推測される。

銀行の提供する住宅ローンは中所得者・高所得者向けと考えられる。いくつかの銀行は住宅ローンの所得要件を公開しており、それらを見ると、最低月収40,000ペソから50,000ペソ(8万6,000円～10万7,500円)が求められている(年収480,000ペソ～600,000ペソ(103.2万円～129万円))。住宅購入者にとって住宅ローンの要件(雇用期間等)がネックの一つになっていると考えられる。成人の約 70% が金融機関に口座を保有しておらず、大半の国民が金融サービスを利用できていないと考えられる。しかし民間金融機関へのヒアリングによると、銀行によってはゼロ預金・残高での口座開設が可能であり、また、デジタル化の流れを受けてオンラインで手続きができる等、傾向が変わってきているようである。足元では、民間銀行の住宅ローンでも低価格住宅への融資に力を入れる銀行もあるようであり、住宅ローンの利用者が拡大していく可能性がある。

政府系金融機関は主に低所得者層・低位中所得者層へローンを提供しており利用者が増加傾向にある。Pag-IBIG貸出残高は5,241.5億ペソ(1兆1,269億2,250万円)である。2014年～2020年、Pag-IBIG平均利用者数は 77,869人で平均融資額は 835,286 ペソ(179万6,000円)である。この平均融資額には 24% の低所得者向け住宅ローンが含まれている。住宅建設会社が住宅購入者の代理としてPag-IBIGロー

ン手続きを行うデベロッパー支援型住宅ローン（ Developer-Assisted Housing Loans ）がある。

住宅ローンの証券化商品は、ほぼ NHMFC による発行である。NHMFCは2005年までは低所得者向けの政策融資も行っていたが、それ以降は住宅ローン証券化市場の育成、啓蒙活動を行っている。経済住宅・低価格住宅ローン向けにローンを購入するHLRPP-1（ Bahay Bonds ）、社会住宅取得者向けローンを購入するHLRPP-2、リバースモーゲージにあたるMaBuHayプログラム（HLRPP-3）、環境に配慮した住宅（グリーン住宅）の取得者向けローンを購入するBALAI BERDEプログラム（HLRPP-4）がある。

## 第4章 グリーン住宅・グリーン住宅金融等に関する情報

### 4.1 グリーン住宅に関する義務基準

#### グリーンビルディング基準 ( GBC ) 2015

グリーンビルディング基準 ( GBC : Green Building Code ) は、2014 年にマンダルヨン市で採択された条例をスケールアップしたものである。この条例を策定するにあたって IFC の技術的アドバイスを受けて、GBCの開発と実施を行った。

フィリピンでは、DPWH の長官が権限を行使して GBC を国家建築基準法の中の参照コードとして盛り込む形で、2015 年に初の国家 GBC が導入された。

国の建築許可プロセスは、以下の通りである。

- ① プロジェクト推進者(デベロッパーサイド)は、OBOの事務所から要件チェックリストと申請書を入手する
- ② 入手した所定の申請書に記入し、以下と一緒に所定の申請書をOBOに提出する
  - ・提案された構造物の位置と対象となる作業の説明
  - ・元の所有権証明書の写し/所有権の譲渡証明書の認定された写し
  - ・税務申告
  - ・最新の固定資産税の領収書
  - ・作成された測量図、設計図、仕様書などの書類を5セット、さらに正規の免許・登録を受けた専門家の印刷された名前の上に署名・捺印されていること
- ③ 文書が整っていることを確認後、OBOは申請を承認する
  - ・OBOは、提出された計画がグリーンビルディング基準に準拠していることを評価および確認
- ④ 申請者(デベロッパーサイド)は市町村会計(出納係)で所定の審査建築許可料を支払う
- ⑤ 特定の分野に関するGBコード(基準)および建築基準のその他refferal code のすべての関連規則および規制に基づく計画のすべての最低基準を遵守していれば、OBOは建築許可申請を承認する
  - ・申請者(デベロッパーサイド)が必要な手数料を支払ってから15日以内に、申請された建築許可を発行する
- ⑥ 正式な領収書の提示後、OBOが建築許可証と書類を申請者(デベロッパーサイド)に交付する<sup>361</sup>

<sup>361</sup> PHILIPPINE GREEN BUILDING CODE USER GUIDE

自治体によっては、国の建築許可プロセスとは別途事前手続きが必要になってくる。マンダルヨン市には、グリーンビルディング部門があり、建築許可書を発行する前に、条例に対する設計や計画の適合性を評価して適合した建築物について GBPCC (Green Building Pre-Compliance Certificate) を発行し、当該建設が完了後にグリーンビルディング証明書が発行される。他の自治体においても同様の建築許可のプロセスが行われていると想定される。

#### GBC の適用範囲と評価基準

GBC は、10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模建築物の新築、増築、改築、改修及び建物の再利用に適用される。<sup>362</sup>住宅は、コンドミニアム建設に関係する。適用となる範囲は以下の通りである。

表 4.1 GBCの適用範囲

| 建築分類            | 最小総床面積                |
|-----------------|-----------------------|
| コンドミニアムなどの住宅建造物 | 20,000 m <sup>2</sup> |
| ホテル、リゾート施設      | 10,000 m <sup>2</sup> |
| 学校              | 10,000 m <sup>2</sup> |
| 病院              | 10,000 m <sup>2</sup> |
| オフィスビル          | 10,000 m <sup>2</sup> |
| ショッピングモール       | 15,000 m <sup>2</sup> |
| 混合建築            | 10,000 m <sup>2</sup> |

( GBC が適用される大規模建築物の分類)

GBC 適合建築物は、以下 6 項目の評価基準を満たす必要がある。

<sup>362</sup> INQUIRER.net 「Philippine Green Building Code」

表 4.2 GBC の評価項目

|   | GBC 評価項目       | 評価基準                                                                                                                                                           |
|---|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | エネルギー効率        | エネルギー効率を高めるには、エネルギー消費を削減し、コスト削減につながる効率的な手法、設計、方法、技術を採用することが必要である。気密性と防湿性の確保や自然換気の機能を備えつつ、窓ガラスの量を減らすことが求められる。建築物の色や屋根の断熱材、機械システムの詳細な指定があるため、要件を満たした設備を備える必要がある。 |
| 2 | 水資源の効率化        | 雨水の利用や水再利用システムを採用するなどの水資源の再利用を図ることが定められている。                                                                                                                    |
| 3 | マテリアル・サステナビリティ | 建設に使用される化学物質を含むその他のすべての材料は、人体への影響について規定された許容レベル内であることが求められる。                                                                                                   |
| 4 | 固体廃棄物管理        | 廃棄物の収集を容易にするため、廃棄物管理施設や廃棄方法が定められている。                                                                                                                           |
| 5 | サイトのサステナビリティ   | 現場保護のための措置を建設開始前に実施し、植生を行うことが求められる。                                                                                                                            |
| 6 | 室内環境品質         | 規定されている最低限の外気量に準拠し、喫煙所の設置などを行うことが求められる。                                                                                                                        |

## 4.2 民間グリーン認証制度の概要、利用状況

表 4.3 フィリピンにおける民間グリーン認証

| 義務基準                 | 任意基準                                 |                                               |                                     |                                                       |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                      | 地域認証制度                               | 国際認証制度                                        |                                     |                                                       |
| GBC<br>国家建築基準法の参照コード | PHILGBC<br>フィリピングリーンビルディング評議会（非営利団体） | IFC<br>国際金融公社（世界銀行グループ）                       | USGBC<br>米国グリーンビルディング評議会（非営利団体）     |                                                       |
|                      | BERDE<br>PHILGBCが開発したグリーンビル認証システム    | EDGE<br>世界銀行グループの国際金融公社（IFC）が開発したグリーンビル認証システム | LEED<br>USGBCが開発、運用を行っている環境性能評価システム | LEED for Homes<br>高性能のグリーン住宅の設計と建設を促進することを目的とした評価システム |

義務基準のGBCに加えて、建設業界では建築物を認証するためにいくつかの任意の民間グリーン認証制度が使用されている。国際認証制度としては、USGBC（アメリカグリーンビルディング評議会）の LEED（Leadership in Energy and Environmental Design）と IFC の EDGE（Excellence in Design for Greater Efficiencies）がある。

LEEDは、世界で最も広く使用されているグリーンビルディング評価システムであり、新築から内装、運用およびメンテナンスまで、事実上すべての建物プロジェクトタイプで利用できる。<sup>363</sup>

EDGEは、新興国市場向けのグリーンビルディング認証システムで、170か国以上で利用でき、迅速、簡単、手頃な価格を実現している。EDGEには、居住者の行動、建物の種類、地域の気候に基づいて、建物の専門家が最も費用効果の高い方法でグリーンを構築できるようにする無料のソフトウェアが含まれている。<sup>364</sup>

地域認証制度としては、PHILGBC（フィリピン・グリーンビルディング評議会）の BERDE（ Building For Ecologically Responsive Design Excellence ）がある。

BERDEプログラムは、フィリピン独自の自主的なグリーンビルディング評価システムを開発して、国内のグリーンビルディングプロジェクトを促進し、業界への信頼を高め、業界への信頼を構築することを目的としている。既存の国および地方の建築および環境法、規制、および必須基準を超えたグリーンビルディングプロジェクトのパフォーマンスを評価、測定、監視、および認定するためのツールとして開発された。BERDE の評価システムは、建築専門家が設計に使用できるように無料で利用できる。<sup>365</sup>

認証制度を利用するメリットとしては、①経済的利点および②顧客からの信頼の向上という面から説明できる。

まず、経済的利点については、4.5.2に述べられている各種税制優遇措置だけではなく、建築した建物の経済的価値を向上させるという面がある。不動産サービス・コンサルタント会社JLLが行った調査によると、フィリピンでは、グリーンビルディングは、そうではないものと比べて、2～23%の賃料プレミアムがつくということである<sup>366</sup>。

顧客との観点では、グリーンウォッシュを回避する効果があるという指摘がある。つまり、デベロッパーがいかに自社物件の環境性能を主張しても、それを裏付ける証明がなければ顧客の信頼を得るのが難しいということである。認証制度は、第三者による評価であり客観的なデータに支えられている。認証を得ることによって、デベロッパーの対外的信頼を高める意義があるといえる。

民間グリーン認証それぞれの利点は下記の通りである。

#### 1. EDGEの利点

- 資源効率に重点を置いた評価基準で、設計の最適化に資する。
- 評価基準を満たすと、約20%の資源効率化が達成される。
- 170か国以上において、様々な種類の建築物に利用が可能。

<sup>363</sup> GREEN BUILDING JAPAN 「LEED 認証システム」

<sup>364</sup> EDGE HP

<sup>365</sup> International Journal of Sustainable Building Technology and Urban Development. June 2018. 87-94

<sup>366</sup> JLL「Demand for green buildings in the Philippines increases」

- 専用のアプリケーションを提供しており、設計における迅速な意思決定に役立つ。

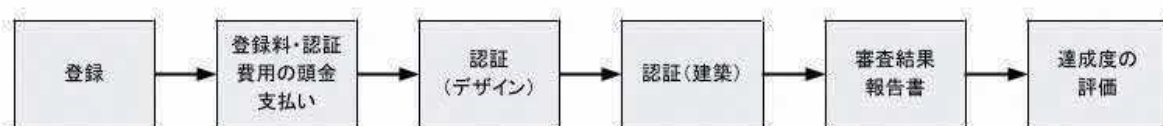
## 2. BERDEの利点

- 中央政府機関がグリーン・ビルディングの政策立案にBERDEを利用したり、地方政府レベルでもプロジェクトにおける環境への取り組みを確保するためにBERDEを取り入れたりする動きがある。国内現行法より厳しい基準を課すBERDEは、コンプライアンスの指針として利用することができる。
- PHILGBCがBERDEの専門家を育成する様々なプログラムを提供しており、国内ディベロッパーにとって専門的な情報へのアクセスが容易。

グリーンビルディング認証情報を提供する GBIG ウェブサイト<sup>367</sup>によると、2021年12月の時点でBERDEは26件認証されている(うち住宅は4件)。LEEDについては、登録段階と認証済みの合計数が388件と報告されている。LEEDは主に商業ビルやコンドミニアムを対象にした評価基準であり、住宅向けのLEED for Homes基準については2021年に1件が認証されたのみである<sup>368</sup>。BERDEの件数は2010年から2014年までに活動が集中しており、その後更新が止まっている。各種公開情報ではBERDE認証取得のニュース<sup>369</sup>が散見されるものの、住宅認証については未確認である。

LEED、BERDE、EDGEは、フィリピンで広く使用されているグリーンビルディング認証であり、これらの評価システムは、2030年までに排出量を70%削減するというフィリピンの取り組みを支援するという共通の目標に取り組む独自の基準で相互に補完し合っている<sup>370</sup>。いくつかの大手デベロッパーはグリーン認証を重複して取得する傾向にあるが、商業ビル向けが多く、住宅向けの認証はまだまだ少ない。

## BERDE 評価基準



出典: BERDEのデータを基に作成

図 4.1 BERDE の認証申請手続きの流れ

2009年、気候変動に積極的に取り組むというフィリピンの建築業界のニーズに対応するため、フィリピン・グリーンビルディング評議会 (PHILGBC) によってBERDEプログラムが設立された。PHILGBCが、フィリピン国内でBERDEの認証技術者の養成を担っており、評価基準が公開されている。PHILGBCまたはPHILGBCが認定した評価機関が、評価、格

<sup>367</sup> GBIG 「Philippines」

<sup>368</sup> CNN 「First LEED-certified home project in PH gets recognition from U.S. Green Building Council」Jul 19, 2021

<sup>369</sup> Real Estate Blog PHILIPPINES

<sup>370</sup> INQUIRER.NET 「Green edge: Future-proofing developments post pandemic」

付け、認証のプロセスを実施し、PHILGBC がBERDE 認証プロセスにおける評価の結果に基づいて、プロジェクトの認証を行う。

マネジメント、土地利用、水、エネルギー、輸送、屋内環境、建材、排出量、廃棄物、遺産保護、イノベーションが評価項目となっており、項目毎に細かく採点基準が設定され、合計100ポイントのうち、プロジェクトの合計達成ポイントに応じて評価が算定される仕組みである<sup>371</sup>。

BERDE 認証プロセスは、まず登録からスタートする。BERDE ウェブページ上にある登録用紙に必要な事項を記入のうえ PHILGBC にメールにて送付し、7 営業日以内に返信されるプロポーザルに署名と登録料と認証費用の頭金を支払うことで登録が完了する。次に、新築住宅の場合にはデザイン段階(ステージ 1)と建築段階(ステージ 2)の 2 段階に分けて認証が行われる。デザイン段階では、PHILGBC 審査担当者が提出された書類ベースで、審査対象が BERDE 基準に照らして意図、要件、性能要件を満たしているかどうかを審査、評価したうえでステージ 1 の審査報告書を発行する。ステージ 1 をクリアしたプロジェクトについて次の段階に進める。建築段階では、認定されたステージ 1 のデザインの建設、改修、実施を検証することに重点を置き審査が行われる。PHILGBC 審査担当者が書類審査と現場審査を行い、建設現場がステージ 1 の計画を遵守し、実施しているかどうかを検証した上で、審査結果を反映したステージ 2 審査報告書を発行する。各ステージについて上述の評価基準に基づいて達成度が評価される。

認証のための最低評価は BERDE の1つ星評価で、51ポイント 以上の条件を満たせば BERDE認証が取得できることになる。さらに高い評価を得るにはより高い達成率が求められる。下記は BERDE 評価分類である。

表 4.4 BERDE の評価分類

| 獲得星評価   | 達成ポイント       | 達成度               |
|---------|--------------|-------------------|
| 1 Star  | 51 to 60     | Minimum practice  |
| 2 Stars | 61 to 70     | Good practice     |
| 3 Stars | 71 to 80     | Ideal performance |
| 4 Stars | 81 to 90     | Exemplar practice |
| 5 Stars | 91 and above | World class       |

出典：BERDE Online<sup>372</sup> より作成

<sup>371</sup> BERDE GREEN BUILDING RATING SCHEMES

<sup>372</sup> BERDE Online「What is the minimum rating for certification?」

新築住宅開発の場合の主な評価基準を整理する。<sup>373</sup>

#### (1) マネジメント

建物の設計と建設の実施を管理する法律や規則、開発が行われた場所を管理する地方条例に準拠していることが求められる。また、設計と建設のプロジェクトチームのメンバーを特定し建物の所有者、関連する設計者、試運転担当者<sup>374</sup>が参加するワークショップを実施することが求められる。

#### (2) 土地利用

建設廃水の流出や大気汚染を防止する対策の実施や修復措置を行うことが求められる。また、土地の配置に関する規定も定められており、植生を行うことや屋根などの熱吸収を最小化することも含まれる。

#### (3) 水

下水の監視・管理や水道メーターの定期的な点検を行い、リサイクル技術や水効率の高い配管設備を導入することにより水使用量を削減することが求められている。

#### (4) エネルギー

規定された発光効率を持つ照明器具を設置し、自然換気技術を使用することが定められている。また、再生可能エネルギー技術の導入やエネルギー効率の高い空調機器の仕様に準拠することが求められている。(参照:「建築物の省エネルギー設計に関するガイドライン」)

#### (5) 輸送

自転車専用道路の設置を行い、国家建築基準法または地方自治体の建築基準法のいずれか厳しい方に反映されている駐車容量の要件を超えないことにより、関連する排出量と混雑を減らし、代替輸送システムの使用を奨励することなどが定められている。また、住宅開発が周辺地域の交通に与える影響の分析を行うことも求められている。

#### (6) 屋内環境

太陽光が入るよう設計することや冷房システムを独立して調整できる設備を提供することが求められている。また、揮発性有機化合物の含有量が少ない内装材を使用することも定められている。

---

<sup>373</sup> BERDE for NEW CONSTRUCTION (2013)

<sup>374</sup> 建築主と建設業者とのコーディネーター。スケジューリングや連絡報告、建設関連情報の把握し、設計などの確認を通じて建築主の要求水準に応じた運用・保守が可能かをチェックする担当者。

(7) 建材

環境負荷の少ない材料を使用することが定められている。

(8) 排出量

住宅開発に伴う二酸化炭素排出量を記録し、検出システムを設置することで、監視する手段の提供と実施を行うことが定められている。

(9) 廃棄物

廃棄物管理システムを確立することや廃棄物を保管するための適切な施設を設けることが定められている。

(10) 遺産保護

このカテゴリには、保存評価、歴史的建造物の重要な特徴の保護、および遺産の特徴の促進が含まれており、環境に配慮した建築手法を用い、グリーンビルディングシステムを使用することが求められている。

(11) イノベーション

建築物の環境性能を向上させるための手法をデザインやプロセスに取り入れることが求められている。

EDGE 評価基準(住宅の例)<sup>375</sup>

EDGE は、世界銀行グループの IFC により開発されたグリーン認証制度である。フィリピンのEDGE認証サービスは、PGBI ( Philippine Green Building Initiative )、GBCI ( Green Business Certification, Inc. )、およびSintali-SGSによって提供されている。PGBIは、地球温暖化と気候変動の影響について共通の懸念を共有する、構築された環境に関与する非営利の自主的な専門家団体である。GBCIは、LEEDやEDGEなどの評価システムを通じて、グリーンビジネスセクターのパフォーマンスと実践の卓越性を世界的に独自に認めている主要な組織である。また、Sintali-SGSとは、Sintali(環境認証機関としてのサービスを提供する企業)とSGS(検査、検証、試験および認証サービスを提供する企業)の共同事業体であり、SintaliとSGSは協力して、EDGEを含む専門的な資格認定およびプロジェクト認定プログラムの独立した監視プロバイダーとして、品質と完全性の国際的なベンチマークを設定している。

---

<sup>375</sup> EDGE Materials Reference Guide Version 2.1

事業者のプロジェクトの設計はEDGE 監査人によって検証される。PGBIIによる認証価格には、登録料と、プロジェクトの総平方メートル数に基づいて計算される認証費用が含まれる。200㎡未満の住宅は、登録料が100米ドル(約10,300円)、認証費用が450米ドル(約46,500円)である。GBCI における認証価格は、登録料としてプロジェクトサイトあたり300米ドル(約31,000円)、それに加えて認証料床面積(駐車場を除く)に基づいて、各建物の認証料が計算される。Sintali-SGSによる認証価格は、登録料としてプロジェクトサイトあたり300米ドル(約31,000円)、認証料として2,400米ドル(約24.8万円)、加えて監査費用がかかる。ただ、プロジェクトチームにEDGEエキスパートがいる場合、または複数のプロジェクト登録がある場合は、割引が適用となる。



出典:EDGEのデータを基に作成

図 4.2 EDGEの認証申請手続きの流れ

EDGE 認証のプロセスは、まず EDGE のアプリケーションを使用してプロジェクトの基本情報を入力する。次に、GBCI にプロジェクトを登録して認証料金を支払う。その後、選定したEDGE 監査人による監査記録を GBCI に提出して認証される流れである。フィリピンにおけるEDGE 監査人は合計3名が登録されており、EDGE 認証をサポートするEDGE エキスパートは合計27名が登録されている(2021年11月時点)。東南アジアの他の国と比べると、EDGE 監査人の登録はインドネシアは1名、タイは2名となっており、比較的多い登録数といえる。EDGE エキスパートの登録数に関しては、一番多いインドネシアが42名、ベトナムが続いて30名、タイは14名となっており、東南アジアではフィリピンの登録者数が3番目に多い。

EDGE の評価分類は、EDGE Certified、EDGE Advanced、Zero Carbonの三段階に分かれる。EDGE Certifiedは、エネルギー、水、建材の各部門で20%の節約効果が認められると評価を取得できる。EDGE Advanced は、各部門で40%の節約効果が認められると評価を取得できる。Zero Carbon は、EDGE Advanced を75%節約レベルで達成して取得したうえで、1年経過後に再エネ購入などでカーボンオフセットが達成されている場合に追加料金を支払って評価を取得でき、4年毎の更新制である。

次に、EDGE の評価基準について、住宅の場合の主な評価基準を整理する。

#### (1) エネルギー

窓と壁の比率を低くし、外壁に外付けの遮光装置を設けることが定められている。また、屋根や外壁の太陽反射率の大きさや熱伝導率の低さによって節約効果を示す必要がある。

指定されたガラスや空調システムを使用し、シーリングファンを設置することが求められる。さらに、燃料利用効率が高いボイラーや温水用電気ヒートポンプが設置されていることが含まれる。光センサーなどの技術を使用して照明が制御されていることや再生可能エネルギーによる発電の使用も含まれる。

## (2) 水

シャワーヘッド、洗面台、トイレ、キッチンの水流量を少なくし、雨水貯留システム・中水リサイクルシステム・汚水リサイクルシステムの設置が定められている。

## (3) 建材

床施工や屋根施工のタイプ別に厚さの測定基準が定められており、高炉スラグ微粉末やフライアッシュとしても知られる粉砕燃料灰を使用することで大気汚染や水質汚染を減らすことができる。また、建材の再利用が推奨されており、5年以上経過した建材は、EDGEアプリ内で「既存の材料の再利用」として示すことができる。

## 4.3 グリーン住宅の取得を支援する住宅ローン商品

NHMFC が、2021 年 3 月に省エネルギー性に優れた住宅の取得者へ貸し出しされた長期固定金利住宅ローンを買取る制度 BALAI BERDE を導入した。この制度は、低所得者層の住宅所有を拡大する目的がある。BALAI BERDE では、融資額が 300 万ペソ(645 万円)を超えない対象住宅に対して、30 年までの融資期間に応じて、年率 3 ~ 6% の固定金利が適用される。これは、銀行が提供する金利よりもはるかに低くなっている。また、世帯収入が月 20,200 ペソ(約43,400円)以下の住宅取得者等には、最初の 10 年間、0.5 ~ 1% の利子補助がある<sup>376</sup>。

ヒアリングによると、NHMFC が買い取る債権のほとんどは、NHMFC の認定を受けたデベロッパーからのものである。また、デベロッパー以外にも、金融機関、政府機関等からも債権を買い取っている。なお、外資が住宅ローンのオリジネーターになるには、フィリピンの資本最低60%、外国資本最高40%の会社であることが条件となる。

## 4.4 ESG 投資の現況

グリーンボンドは、現在、テーマ別金融商品の中で最も注目を浴びているセグメントであり、投資家層からの認知度も高まっている。気候変動の影響に対処するためには、2020 年代初頭までにグリーンボンドの発行額が年間 1 兆米ドル(約103兆2,400億円)に達する必要があると推定されており、そのうちのかなりの額が新興国のグリーンなインフラや資産への資金供給として期待されている。

---

<sup>376</sup> Edge News May 26, 2021

ASEAN 地域でのグリーンボンド市場規模は、2020 年 8 月時点で合計 13,414 百万米ドル（約1兆3,848億6,136万円）である。フィリピンの市場規模はシンガポール、インドネシアに次いで第三位であり、2,020 百万米ドル（2,085億4,480万円）となっている<sup>377</sup>。

ブルームバーグによると、ゴールドマン・サックス・グループは、アジアでESG投資を3倍以上に増やしている。温室効果ガス排出量の削減に貢献するという顧客からのニーズの高まりに対応するためである。また、その他のタイプの環境および社会的責任投資への参入拡大に向けて複数の大手投資家やアジア企業と協議しているという。アジアのオルタナティブ投資共同責任者は、「当社の初期のESG投資はクリーンエネルギーを通じた気候問題対応が中心だったが、現在の目標ははるかに幅広い」と話した。関係者によれば、ゴールドマンは2006年に最初の再生可能エネルギー投資を行い、13年以降には日本の太陽光発電プロジェクトに約35億米ドル（3,613.4億円）を投じた。太陽光プロジェクトの半分程度は既に売却しているという<sup>378</sup>。

表4.5では2020年8月時点でのASEANにおけるグリーンボンド市場規模を示している。

表 4.5 ASEANグリーンボンド市場規模

| ASEAN グリーンボンド市場規模<br>(2020 年 8 月時点) | 単位: 100 万米ドル | 単位: 億円   |
|-------------------------------------|--------------|----------|
| シンガポール                              | 6,200        | 6,400.9  |
| インドネシア                              | 2,880        | 2,973.3  |
| フィリピン                               | 2,020        | 2,085.4  |
| マレーシア                               | 1,340        | 1,383.4  |
| タイ                                  | 947          | 977.7    |
| ベトナム                                | 27           | 27.9     |
| 合計                                  | 13,414       | 13,848.6 |

出典: SEADS NEWS より作成

このうち住宅に割り当てられる割合は不明であるが、下記はASEANにおける住宅に関連したサステナビリティボンドの一例である。

### 【フィリピン】

ASEAN Sustainable Finance State of the Marketによると、リサール商業銀行(RCBC)、フィリピン開発銀行、Manila Water Company及びフィリピンアイランド銀行がそれぞれサステナビリティボンドを発行しており、合計7回のサステナビリティボンドの発行<sup>379</sup>があった。これらの債券により調達した資金は、持続可能なインフラプロジェクト、およびアフォーダブル

<sup>377</sup> SEADS NEWS 12 January 2021

<sup>378</sup> bloomberg 「ゴールドマン、アジアでESG投資3倍に拡大ーニーズの高まりに対応」

<sup>379</sup> サステナビリティボンドとは、グリーンプロジェクトとソーシャル・プロジェクトまたは社会活動の双方への資金調達またはリファイナンスのために発行される債券とのことである。

住宅プロジェクトに割り当てられた。発行額は204万米ドル(2億1,061万円)<sup>380</sup>であり、住宅の数字は下記のように公表されている。

表 4.6 フィリピンにおけるサステナビリティボンドの一例

| 発行年月     | 発行額                |
|----------|--------------------|
| 2019年6月  | 80億ペソ(1億5,430万米ドル) |
| 2019年9月  | 145億7千万ペソ(3億米ドル)   |
| 2019年11月 | 75億ペソ(1億4,730万米ドル) |

### 【マレーシア】

ASEAN Sustainable Finance State of the Marketによると、2020年には、マレーシア市場で4本のサステナビリティスクーク(イスラム債)が発行された。10月に、マレーシア国立抵当公社(Cagamas Berhad)が、アフォーダブル住宅向けのイスラム金融債権の買い取り資金に充てるために、償還期間3年の、1億リングット(2,480万米ドル)(約25億6,035万円)のSRIスクークを発行した。その後、12月にマレーシアのデベロッパーであるSime Darby Property Bhdが、3本のSRIスクークを発行(合計1億9,630万米ドル(202億6,601万円)<sup>381</sup>した。

### フィリピン政府レベルでの投資

フィリピンは、グリーンインフラや再生可能エネルギープロジェクトを支援するためのいくつかのファンドを開発してきた。人民生存基金(PSF: People's Survival Fund)は、国庫傘下の特別基金であり、年間約2,500万米ドル(25億8,100万円)の資金を調達し、地方自治体および政府認定の地域コミュニティ組織によって提案された気候変動適応プロジェクトに資金を提供している。具体的には、国や地方の気候変動適応-災害リスク削減開発計画および国や地方の行動計画と戦略的枠組みに沿った気候適応プロジェクトの資金ギャップに対処することを目的としている。フィリピン政府は、国家予算から少なくとも10億ペソ(21.5億円)をこの基金に拠出しているが、相手側の地方自治体、民間企業、適応策を支持する個人などの資金源を動員することで、さらに増額できるとしている。PSFは、水資源管理、土地管理、農業・漁業などの活動を対象としており、農民や農業従事者などのリスク保険のニーズに対する保証として機能している。

また、EUとDOEの共同事業である「持続可能なASEP(エネルギーへのアクセスプログラム)」では、EUとフィリピン政府が再生可能エネルギーによる地方電化の目標を達成

<sup>380</sup> ASEAN Sustainable Finance State of the Market

<sup>381</sup> ASEAN Sustainable Finance State of the Market

し、エネルギー効率を促進するために、30 億ペソ(64.5億円)以上の助成金を割り当てている。

## グリーンボンド

フィリピンは、ASEAN のグリーンボンド市場においてトップランナーである。表4.7 がフィリピンで発行された主なグリーンボンドの概要である。2016 年初めには、AP Renewables の 2 億 2,600 万ドル(233億3,224万円)で ASEAN 最初のグリーンボンドを発行した。2020 年 8 月の時点で、フィリピンの事業体は 26 億ドル(2,684億2,400万円)以上のグリーンボンドを発行している。大半は 2019 年に発行されたものであり、そのほとんどが米ドルで発行されている。フィリピンで最大のグリーンボンド発行者はAyala Corporation の子会社 AC Energy (現ACEN)で、7,500 万ドル(77億4,300万円)から 4 億ドル(412億9,600万円)の範囲で 4 つのグリーンボンドを発行している。2020 年には、Arthaland と AC Energy が 2 つの債券をさらに発行した。

銀行もグリーンボンドに積極的である。これまでに、BPI (フィリピン諸島銀行)、RCBC (リサール商業銀行)、中国銀行、BDO ユニバンクの4つの国内銀行がグリーンボンドを発行している。発行額は米国ドル、フィリピンペソ、スイスフランの3通貨で、それぞれ 6 億ドル(619億4,400万円)、150 億ペソ ( 3 億 900 万ドル)(322.5億円)、1 億スイスフラン( 1 億 860 万ドル)(112億1,186万円)となっている。

表 4.7 フィリピン国内で発行された主なグリーンボンド

| 発行体                  | 金額       | 発行年月   | 発行タイプ | 用途    |
|----------------------|----------|--------|-------|-------|
| AC Energy            | 300百万USD | 20年11月 | 非金融会社 | エネルギー |
| Manila Water Company | 500百万USD | 20年7月  | 非金融会社 | 水     |
| AC Energy            | 60百万USD  | 20年6月  | 非金融会社 | エネルギー |
| Arthaland            | 30億PHP   | 20年2月  | 非金融会社 | 建物    |
| AC Energy            | 400百万USD | 19年12月 | 非金融会社 | エネルギー |
| BPI                  | 100百万CHF | 19年8月  | 金融会社  | 建物など  |
| BPI                  | 300百万USD | 19年9月  | 金融会社  | 建物など  |
| AC Energy            | 110百万USD | 19年2月  | 非金融会社 | エネルギー |
| RCBC                 | 150億PHP  | 19年2月  | 金融会社  | 建物など  |
| AC Energy            | 75百万USD  | 19年1月  | 非金融会社 | エネルギー |
| AC Energy            | 225百万USD | 19年1月  | 非金融会社 | エネルギー |
| China Banking Corp   | 150百万USD | 18年10月 | 金融会社  | 建物など  |
| BDO Unibank          | 150百万USD | 17年12月 | 金融会社  | 建物など  |
| AP Renewables        | 107億PHP  | 16年2月  | 非金融会社 | エネルギー |

出典: SEADS NEWS より作成<sup>382</sup>

Ayala Corporation の子会社 AC Energy は、グリーンボンド発行回数が顕著に多い。まず 2019年1月に 2 回の総額 3 億ドル(309億7,200万円)の 5 年のグリーンボンドを発行

<sup>382</sup> SEADS NEWS 12 January 2021

している。さらに最近では 2020年6月に 6,000 万米ドル(61億9,440万円)の発行を行った。2019 年 1 月の発行では、IFC がアンカー投資家( 7,500 万米ドル)(774.3億円)として支援し、その収益は東アジア・太平洋地域における 5GW の再生可能エネルギープロジェクトに充当される予定となっている。これに続いて、期間10 年の1 億 1,000 万米ドル(113億5,640万円)の私募債が発行され、そのうち 2,000 万米ドル(20億6,480万円)はADB が出資した。2020年にも 6,000 万米ドル(61億9,440万円)のグリーンボンドを発行し、再生可能エネルギー開発に資金を充てる予定である。

これまでに建物のみを使用用途としてグリーンボンドを発行したのは、Arthaland である。30 億ペソ(64.5億円)相当の固定金利の ASEAN グリーンボンドを発行した。調達資金は認証されたグリーンビルディングにのみ使用されることが義務付けられているが、

Arthaland の完成済および進行中のプロジェクトは、少なくとも PHILGBC の BERDE および USGBC の LEED の二重認証を受けており、使用用途の要件を満たしている。ASEAN Sustainable Finance State of the Marketによると、Arthalandの発行したグリーンボンドは、グリーンビルディングポートフォリオの開発に完全に割り当てられたということである<sup>383</sup>。

### グリーンバンキングイニシアチブ

フィリピンの銀行セクターも世界的な時流に対応する経営方針として ESGへの取り組みを積極的に行っている。フィリピンの民間銀行は、グリーン資産の資金調達や借り換えのために、グリーンボンドやサステナビリティボンドを発行し、グリーンファイナンスをリードしてきた。また、多くの銀行が、グリーンインフラや再生可能エネルギーの開発のために、グリーンローンなどを提供している。例えば、リサール商業銀行(RCBC)が発行者として主導し、フィリピン開発銀行(DBP)とManila Water Companyが発行したサステナビリティボンドがある。この債券からの収益は、持続可能なインフラプロジェクト、およびアフォーダブル住宅やエンパワーメントなどの社会的プロジェクトに割り当てられた。

また、SEF (サステナブル・エネルギー・ファイナンス)プログラムは、再生可能なプロジェクトの所有者に資本と技術サポートへのアクセスを提供するものだが、SEF のモデルは、BDO Unibankなどの他の銀行も採用している。以下、SEF モデルを採用している銀行とその取り組みを紹介する。

DBP は、GFP ( The Green Financing Program ) というプログラムを通して、企業の資金調達支援と技術支援を実施している。これは、主に産業と地方自治体が環境にやさしいプロセスと技術の統合、気候変動への適応と緩和、災害リスク軽減策を組み込むことを支援するために設計されたものである。資金調達と技術支援の提供により、民間セクターと国や地方自治体の両方のグリーンプロジェクトを促進するとしている。調達された資金は再生可能エネルギープロジェクト、グリーンビルディング、クリーンな輸送、エネルギー効率、汚染防止と管理、気候変動適応プロジェクトに割り当てられる。他にも、手頃な価格の公共施

<sup>383</sup> ASEAN Sustainable Finance State of the Market

設と住宅プロジェクトも対象である。また、公共機関や民間機関のエネルギー効率の改善、生産性向上を目的として、E2SAVE（Energy Efficiency Savings）Financing Program による、エネルギー節約のレベルに応じた信用供与をしている。

BDO bank は IFC とのパートナーシップのもと、2010年に SEFP（Sustainable Energy Finance Program）を開始した。再生可能エネルギー・プロジェクトに対して、融資と技術的なアドバイザリー・サービスを提供している。

China Bank は IFC と共同で、2012 年から持続可能なエネルギーファイナンスのアドバイザリープロジェクトを実施した。また、2017 年に再生可能エネルギー、グリーンビルディング、エネルギー効率、水資源の保全など、気候変動に配慮したプロジェクトへの資金使用を定めたグリーンボンドを発行した。

## 4.5 グリーン住宅の供給及び新設にかかる法制度

国が打ち出している方策

### (1) フィリピン・エネルギー効率及び省エネルギーロードマップ2017-2040<sup>384</sup>

フィリピン国内でのエネルギー需要は、2017 年から 2040 年の間に年平均 3.5% で 80% 増加すると予測されている。この期間における約 32% もの人口増加が主な要因である。そこで、フィリピン政府は各セクターに省エネ目標を設定して国全体で、定率で年間 1.6%、2040 年までに合計 24% のエネルギー削減目標を設定した。セクター別では、住宅セクターでは定率で年間 1.2%、2040 年までに合計 20% の削減となっている。

上記の目標達成のために短期（2017 ～ 2020）、中期（2021 ～ 2030）、長期（2030 ～ 2040）の三段階に分けてロードマップが設定された。短期では、住宅セクターは家電製品の最低エネルギー性能向上と建築物の外壁対策（クールルーフと断熱材）が求められる。中期では、低所得世帯向けの具体的なプログラムなどが実施される。長期では、住宅建築基準法への省エネルギー対策項目の盛り込みが見込まれる。

### (2) EE&C 法（Energy Efficiency Conservation Act）2019<sup>385</sup>

2019年に制定された EE&C 法の主な目的は、十分に安定したエネルギー供給を確保すること、輸入燃料価格高騰の影響を緩和すること、フィリピンの経済的・社会的発展目標を支援するために環境を保護することである。

DOE は同法の規定や実施規則、その他の関連事項に違反した個人や団体に対して、厳しい罰金や罰則を科すことができる。また、同法第30条の禁止行為を故意に行った事業所や組織の責任者や従業員は、刑事責任を負うことになる。

<sup>384</sup> Philippine Energy Efficiency and Conservation Roadmap 2017-2040

<sup>385</sup> Energy Efficiency Conservation Act（2019）

老朽化した建物の改修については適合性がチェックされるが、新しい建物の建設については、DPWH と協議の上、DOE が発行する「建物の省エネ設計に関するガイドライン」に準拠する必要がある。

### (3) DOE「建築物の省エネ設計に関するガイドライン」(2020)<sup>386</sup>

前述したEE&C 法により、エネルギーの効率的かつ賢明な利用に向けた国家の政策がさらに強化された。この法律は、すべての建物の建設、新築および建物の改修は、建物の省エネ設計に関するガイドラインに設定された最小要件に準拠することを義務付けている。

DOE は「建築物の省エネ設計に関するガイドライン」を採用しており、これは、フィリピンの建物の設計と建設におけるエネルギー効率のガイダンスを提供する必要性に対処するものである。このガイドラインにより、新規および既存の建築物には太陽光発電やその他の再生可能エネルギー技術の使用が求められるようになった。<sup>387</sup> 太陽光発電以外にも、風力発電システム、太陽熱温水器、太陽熱エアコン、太陽光発電照明システムなどの再生可能エネルギー技術を建築物に使用することで、商用電力の需要を削減することができる。電気負荷が 112.5kVa 以上、または総床面積が 10,000m<sup>2</sup> 以上の対象建物は平均比エネルギー消費量 (SEC(Specific Energy Consumption)) を前年比で少なくとも1%改善することが求められる。ガイドラインに従わない場合には罰則を科すことが検討されているが、罰金は明示されていない。将来的には、DOE ガイドラインはGBCにも統合される可能性があるが、総床面積 10,000m<sup>2</sup> 以下の建築物に基準が適用されるかどうかは不透明である。

### グリーンビルディング普及のために行っている支援策

グリーンビルディング規制に関しては義務基準としてグリーンビルディングコードが存在しているが、同時にグリーンビルディング普及に関して国レベル、自治体レベルでの支援策も存在する。

国レベルでは、グリーンビルディングに取り組む企業が BIR ガイドラインにより「グリーン」企業と認定されれば、技能訓練および研究開発費の総費用の 50% 相当について、課税所得からの特別控除を受けることができる<sup>388</sup>。この税制優遇措置は、当該費用が発生または支払われた同一の課税年度において、申請企業が「十分な証拠をもって控除を立証することができる」場合で、特別控除が当該費用について許容される通常かつ必要な事業控除を上回る場合にのみ利用できる。この税制優遇措置を申請する企業は、CCC からの証明書を提出して管轄の所轄税務署に登録または更新する必要がある。また、特別控除の請求は、企業が登録されている所轄税務署に所得税申告書を提出し、次の書類を添付しなければならない。<sup>389</sup>

<sup>386</sup> DOE「建築物の省エネ設計に関するガイドライン」(2020)

<sup>387</sup> PHILIPPINE NEWS AGENCY February 20, 2021

<sup>388</sup> INQUIRER.NET News April 16, 2019

<sup>389</sup> P&A GRANT THORNTON「Implementing the tax incentives provision of RA 10771」

- その年の間にスキルトレーニングと研究開発のために支払われた、または発生した総費用の宣誓リスト
- 組織によって行われた活動および/またはプロジェクトの宣誓リストと各事業の費用、特に費用がどこでどのように支払われたか、または発生したかを示す書類
- スキルトレーニングおよび研究開発に支払われた、または発生した費用は、企業の活動および/またはプロジェクトに直接関係または関連しており、グリーンジョブを生成および維持しているという宣誓宣言書

これは、所得税申告書の提出シーズン中（通常、申告書は毎年4月15日以前に提出）に提出する必要がある。

自治体レベルでは、例えばケソン市の「グリーンビルディング条例」（2009 年）には「グリーン」な建物を建設したり、「グリーン」な建物にするために改修や改装を行ったりした者は、グリーンビルディング減税を利用することができる規定がある<sup>390</sup>。建設廃棄物管理計画の策定、再生可能な材料の使用、廃棄物の転用と削減、建設現場の大気汚染を削減するための要件、および最終設計におけるエネルギーと水の効率が考慮される。税制上の優遇措置は、格付けシステムで達成されたポイント数に関係しており、最大25%の固定資産税の減税が可能である。<sup>391</sup>

ヒアリングによると、銀行によっては省エネ住宅等、性能の高い住宅を取得する顧客に対してインセンティブやプロモーション金利も提供している。低金利、査定および手続き費用を無料で行うなどのプロモーションも行われている。

## 環境影響調査

フィリピンの環境影響評価対象事業は多岐に渡るが、建築物を建てる際にも環境影響評価が必要になる。もっとも、「グリーン」であるかどうかに関わらず住宅や居住用ビルについてはその規模に関わらず環境影響評価の義務は課されておらず、ショッピング施設を含む混合ビルの総延床面積（駐車場やオープンスペースを含む）が 1ha を超える場合に環境影響調査が課されている<sup>392</sup>。

## 4.6 グリーンビルディングの普及状況及び今後の普及展開

世界第二位の総合不動産サービス企業ジョーンズ・ラング・ラサールの記事によれば、2021年11月時点で、フィリピンの民間グリーンビルディング認証は緩やかだが年間増加率

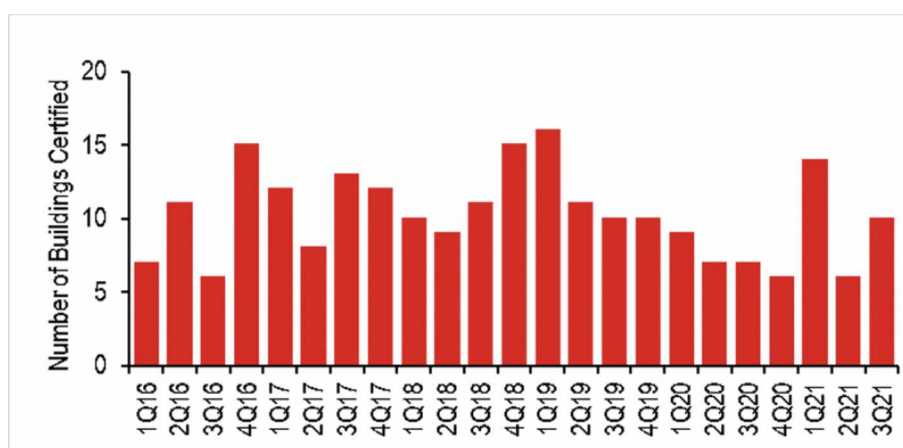
<sup>390</sup> Real Estate Blog PHILIPPINES September 20, 2020

<sup>391</sup> KNOWLEDGE HUB 「Tax incentives through the Green Building Ordinance – Quezon City」

<sup>392</sup> 環境省「フィリピン 環境影響評価にかかる法制度の整備状況」

にして4.6%で推移している、としている<sup>393</sup>。これまではオフィスビルを中心にグリーン認証が利用されてきたが、今後認証審査を予定しているものが約3,000戸あり、認証が増える可能性がある。

図4.3はジョーンズ・ラング・ラサール社が公表している2016-2021年第3四半期までのグリーン認証を受けたビル数である。



出典:ジョーンズ・ラング・ラサールから引用

図 4.3 グリーン認証を受けたビル数

GBIG ウェブサイト<sup>394</sup>によると、2021年12月の時点で BERDE は26件認証されている。LEED については、登録段階と認証済みの合計数が388件と報告されている。フィリピンで民間グリーン認証機関から認定されているグリーンビルディングの面積は、国内の総建設床面積の2%未満である。また、2021年時点でフィリピンには百数十件のグリーンビルディングは、そのほとんどが商業地区のオフィスタワーである。表4.8は、2021年11月時点でフィリピン国内で EDGE 認証の取得済みの建物の一覧<sup>395</sup>である。

<sup>393</sup> Jones Lang LaSalle 「A closer look into real estate sustainability in the Philippines」

<sup>394</sup> GBIG 「Philippines」

<sup>395</sup> EDGE Featured Projects

表 4.8 グリーンビルディングの足元の普及状況

| 名前                                                                                             | タイプ     | 日付       | 段階          | 面積<br>(㎡) | CO2削減<br>(t/year) | 電力削減<br>(%) | 水削減<br>(%) | 建材省エネ<br>(%) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|-------------|-----------|-------------------|-------------|------------|--------------|
| Damosa Diamond Tower (Damosa Land, Inc.)                                                       | オフィスビル  | 21 年9 月  | Final       | 20,618    | 192.13            | 22          | 27         | 24           |
| The Lakeside House of Francis Uy's Family (Kontrac)                                            | 一戸建て    | 21 年3 月  | Preliminary | 420       | 14.2              | 81          | 44         | 35           |
| Grand Strikeville 4 (Phinma Property Holdings Corporation)                                     | 集合住宅    | 20 年11 月 | Final       | 27,252    | 365.4             | 55          | 36         | 61           |
| Primavera City - Citta Verde (Italpinas Development Corporation)                               | コンドミニアム | 20 年11 月 | Preliminary | 9,840     | 135.9             | 29          | 64         | 50           |
| BluHomes Maya (Aztala Corporation)                                                             | 集合住宅    | 20 年11 月 | Final       | 443       | 4.1               | 53          | 40         | 74           |
| Victoria Highlands Subdivision (Imperial Homes Corporation)                                    | 集合住宅    | 20 年7 月  | Preliminary | 52,806    | 725.2             | 71          | 44         | 64           |
| Clark International Airport New Terminal (Megawide-GMR Construction JV.など)                     | 空港      | 19 年12 月 | Preliminary | 107,929   | 1,490.40          | 24          | 29         | 55           |
| ArthaLand Century Pacific Tower (ArthaLand)                                                    | オフィスビル  | 19 年9 月  | Final       | 77,428    | 1,288.90          | 45          | 64         | 34           |
| Climate Change Resilient Pilot Office (Bicol State College of Applied Sciences and Technology) | 一戸建て    | 19 年7 月  | Final       | 72        | 1.1               | 61          | 95         | 79           |
| A Place (ASYA)                                                                                 | オフィスビル  | 19 年5 月  | Final       | 13,381    | 228.4             | 24          | 77         | 30           |
| Ascott Makati (The Ascott Limited)                                                             | ホテル     | 19 年2 月  | Final       | 55,225    | 4.8               | 26          | 34         | 84           |
| Damosa Diamond Tower (Damosa Land, Inc.)                                                       | コンドミニアム | 15 年2 月  | Final       | 7,952     | 222               | 33          | 37         | 32           |

出典: EDGE Featured Projects より作成

住宅向けのグリーン認証については、LEED for Homes については 2021 年に 1 件が認証された<sup>396</sup>。

NHMFC は BALAI BERDE プログラムのグリーン認証に EDGEを利用することを公表しており、2021 年 3 月プログラム正式始動前に、約 3,000 戸の住宅が EDGE認証に登録している。3 月時点から時間がかなり経過しているため、現在多数の住宅が EDGE の審査を受けている段階にあり、登録数は 3 月の 3,000 戸からさらに上積みしていると考えられる。LEED for Homes、BERDE とともに住宅向けは普及が低調なこともあり、今後はBALAI BERDE プログラムで利用される EDGEがグリーン認証制度の普及において主導権を握る可能性がある。

<sup>396</sup> CNN 「First LEED-certified home project in PH gets recognition from U.S. Green Building Council」Jul 19, 2021

## 4.7 グリーン住宅市場の課題

### ● フィリピンにおけるグリーン住宅需要の高まり

現況では世界的な環境気運の高まりに対応し、フィリピンではフィリピン・エネルギー効率及び省エネルギーロードマップ2017-2040、GBC、任意の民間グリーン認証制度が整備されている。

ロードマップでは、フィリピン政府は各セクターに省エネ目標を設定して国全体で、定率で年間 1.6%、2040 年までに合計 24% のエネルギー削減目標を設定した。セクター別では、住宅セクターでは定率で年間 1.2%、2040 年までに合計 20% の削減となっている。上記の目標達成のために短期（2017～2020）、中期（2021～2030）、長期（2030～2040）の三段階に分けてロードマップが設定された。短期においては、冷却屋根や断熱材の利用、省エネ家電によるエネルギー消費量削減を、中期においては、低所得者層に対するエネルギー効率プログラムの実施を目標として掲げている。

2015 年には、グリーンビルディングコード（GBC）を国家建築基準法の中の参照コードとして盛り込んだ。現在は、床面積10,000㎡以上の建築物、20,000㎡以上のコンドミニアムなどの住宅が対象となっている。

フィリピンにおいて民間グリーン認証機関から認定されているグリーンビルディングの面積は、国内の総建設床面積の 2% 未満である。ある民間不動産企業によると、2021年11月時点で、フィリピンの民間グリーンビルディング認証は緩やかだが年間増加率にして4.6%で推移しているとのことであった。GBIG ウェブサイト<sup>397</sup>によると、2021年 12 月の時点で BERDE は 26 件認証されている。LEED については、登録段階と認証済みの合計数が 388 件と報告されている。また、これまではオフィスビルを中心にグリーン認証が利用されてきた。

NHMFC は BALAI BERDE プログラムのグリーン認証に EDGEを利用することを公表しており、2021 年 3 月のプログラム正式開始前に、約 3,000 戸の住宅が EDGE 認証に登録している。LEED for Homes、BERDE とも住宅向けは普及が低調なこともあり、今後はBALAI BERDEプログラムで利用される EDGEがグリーン認証制度の普及において主導権を握る可能性がある。

---

<sup>397</sup> GBIG 「Philippines」

＜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。