

成果報告書

(概要版)

- I. インド共和国における住宅供給にかかる情報収集調査
…2～19p
- II. フィリピンにおける住宅開発市場参画検討
…20～31p

2025 年 3 月

独立行政法人都市再生機構

インド共和国における住宅供給にかかる情報収集調査

目次

1. はじめに
2. アフォーダブル住宅供給に係る政策及び課題に関する情報収集
 - 2.1 アフォーダブル住宅供給政策の概要
 - 2.1.1 インドにおける住宅供給の状況
 - 2.1.2 アフォーダブル住宅の定義
 - 2.1.3 インドにおける住宅政策方針
 - 2.1.4. アフォーダブル住宅供給政策「Pradhan Mantri Awas Yojana, PMAY」概要
 - 2.1.5 アフォーダブル住宅供給に関する取組の実績と今後の方針
 - 2.2. 住宅都市省等へのヒアリング・現地視察結果
 - 2.3 インドにおけるアフォーダブル住宅供給に係る課題及び対応策に関する考察
3. インド主要都市（デリー首都圏及びムンバイ都市圏）における住宅供給に係る情報収集
 - 3.1 住宅市場情報収集調査（都市開発制度・土地に係る各種権利の情報収集）
 - 3.1.1 インドにおける都市計画・都市開発の主な枠組み
 - 3.1.2 インドにおける都市開発スキームの手法
 - 3.1.3 インドにおける土地に係る各種権利
 - 3.2 現地公的・民間セクターヒアリング
 - 3.2.1 ヒアリング結果
 - 3.2.2 現地視察結果
 - 3.3 我が国事業者参画に向けた課題抽出と対応策に関する考察
4. まとめ

1. はじめに

インドは人口増加及び経済成長に伴い住宅不足が都市課題の一つとなっており、特にアフォーダブル住宅不足が深刻な状況である。令和4年3月にインド国住宅都市省は、国土交通省との「都市開発分野における覚書」の協力分野にアフォーダブル住宅を加えたところである。

本事業は、アフォーダブル住宅供給に係る調査を行い、今後の海外展開支援に当たって必要と思われるアフォーダブル住宅に関する政策やインド政府が考える課題を詳しく確認すること、また、首都デリー及び経済の中心都市であるムンバイの両都市圏を対象に住宅市場全体情報収集を行い、インド市場において我が国事業者が強みを発揮できる分野を探ることを目的として実施した。

※本報告書ではインドルピーは下記にて円換算

2025年2月 1 INR(インドルピー) = 約 1.80 JPY(円)

2. アフォーダブル住宅供給に係る政策及び課題に関する情報収集

インド中央政府が策定したアフォーダブル住宅の政策・取り組みについて整理し、供給実態、課題を把握した。インド住宅都市省等へ現地でヒアリング調査・現地視察を行い、今後のアフォーダブル住宅の供給に向けた課題及び対応案について検討を行った。

2.1. アフォーダブル住宅供給政策の概要

2.1.1 インドにおける住宅供給の状況

インドでの住宅供給は、COVID-19 感染拡大の影響により落ち込んだものの、堅調に増加している。2023 年のインド主要 7 都市（デリー首都圏、ムンバイ、ベンガルール、チェンナイ、ハイデラバード、プネー、コルカタ）における住宅販売戸数、新規住宅供給戸数によると、アフォーダブル住宅についても一定程度の供給が進められているが、主流はミッドエンド（約 810～1,800 万円）であり、近年はハイエンド以上（1,800 万円以上）の住宅供給が増加している。

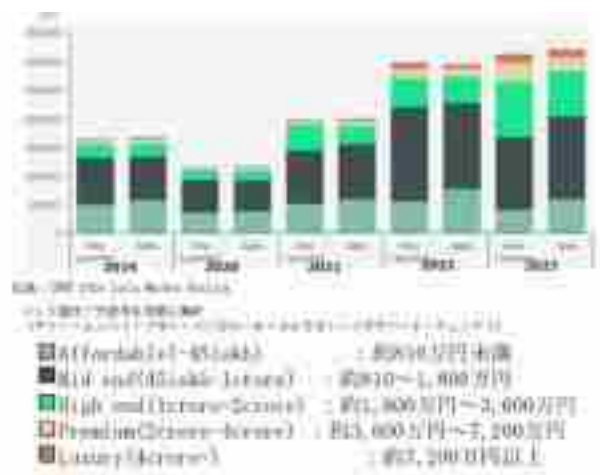


図 1 住宅供給戸数の推移（階層別・2019-2023）

所得分類別の住宅不足状況(2018, /GIC Housing Finance 資料)によると、2018 年時点において、不足する住宅が 1,880 万戸とされ、その内訳は、貧困世帯 (EWS) 低所得世帯 (LIG) に向けた住宅は 9 割が不足状態との報告されている。

民間事業者による住宅供給は、収益性の高い高級コンドミニアムが中心であり、近年、中間所得者層向けの住宅開発に拡大してきたものの、低所得者層向けの住宅を中心に大量に不足している状況がうかがえる。

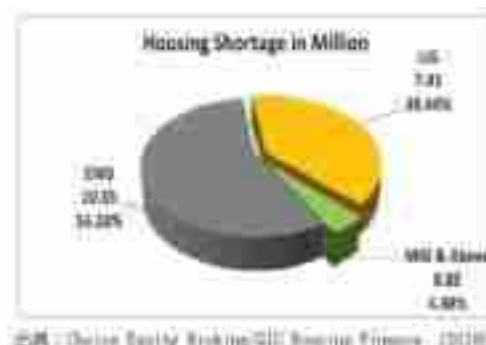


図 2 所得分類別の住宅不足状況(2018)

2.1.2 アフォーダブル住宅の定義

本調査では、アフォーダブル住宅を「インドでのアフォーダブル住宅供給政策 PMAY に規定された、貧困層から中間所得者層（EWS・LIG・MIG）を対象とした、実需層が求めやすい価格に改善された一定水準の居住環境を有する住宅」と定義する。下記に一例として、DDA が供給している各所得分類別の住宅を示す。

表1 DDA の供給による各所得分類別の住宅

			
			
			
所得 分類	EWS (Economically Weaker Section) 年収 30 万ルピー以下	LIG (Low Income Group) 年収 30 万ルピー超 60 万ルピー以下	MIG (Middle Income Group) 年収 60 万ルピー超 180 万ルピー以下
物件 名	Ashok Vihar Project	Ramgarh Colony	Narela (Sector A1/A4) Pocket 7
面 積・ 間取 り	37 m ²	31.9-35.34 m ²	118-141 m ²
販売 価格	未定	131 万-145 万ルピー	1,080 万-1,220 万ルピー

2.1.3 インドにおける住宅政策の方針

2007 年に住宅都市・貧困緩和省 (Ministry of Housing and Urban Poverty Alleviation, MoHUPA) により「National housing and habitat policy」が策定された。「Affordable Housing for All (すべての人に手頃な価格の住宅を)」という目標を掲げた本政策を基に、2015 年にアフォーダブル住宅供給政策「Pradhan Mantri Awas Yojana, PMAY」等が展開されてきた。2017 年 9 月に都市開発省と住宅都市・貧困緩和省が再編により一つの組織となり、住宅都市省 (Ministry of Housing and Urban Affairs, MoHUA) となった。



図3 インドのアフォーダブル住宅に関する政策の見取り

2.1.4. アフォーダブル住宅供給政策「Pradhan Mantri Awas Yojana, PMAY」概要

1) PMAY

2014年5月、モディ首相により、農村部と都市部の両方の貧困層の生活環境を変えるためにプッカハウス（壁と屋根の両方が石、セメント、コンクリート、レンガ、屋根の場合は鉄やアスベスト等の堅固な恒久的な材料で作られた住宅）を提供することが提言され、2015年に Pradhan Mantri Awas Yojana - Urban（都市部、以下 PMAY-U）が、2016年に Pradhan Mantri Awas Yojana- Gramin（農村部、以下 PMAY-G）が立ち上げられることとなった。PMAY-Uは住宅都市省（Ministry of Housing and Urban Affairs, MoHUA）により、PMAY-Gは農村開発省（Ministry of Rural Development）により実施されている。

2) PMAY-U 1.0

2015年6月、住宅都市省により立案された都市部のEWS（スラム居住者を含む）・LIG・MIG住宅プロジェクトを対象に補助金受給を行う政策。基本的なインフラ設備の整ったプッカまたはセミプッカで作られた住宅（新築・改修）プロジェクトを補助の対象としている。500都市を対象に、中央政府や民間金融機関による住宅ローン補助金、住宅建設のための土地の提供といった取組みを行う。本政策のスキームは以下のとおり4つ。

表2 PMAY-U1.0 スキーム内容

略称	名称	補助内容
ISSR	In-Situ Slum Redevelopment 「その場での」スラム再開発	スラム再開発プロジェクトを行う事業者への補助金
CLSS	Credit Linked Subsidy Scheme クレジット連動補助金制度	個人への住宅ローンの補助金
AHP	Affordable Housing Partnership 官民連携パートナーシップ	アフォーダブル住宅プロジェクト事業者への補助金
BLC	Beneficiary-Led Individual House Construction or Enhancement 受益者主導による住宅建設・改修	政府から建設する個人への直接的な金銭支援

2.1.5 アフォーダブル住宅供給に関する取組の実績と今後の方針

1) PMAY-U 1.0 の実績

インド全土での実績として、2015 年の PMAY-U 策定時の供給目標 2,000 万戸であったものの、需要の数は 1,120 万戸とされており、この需要に対して、2025 年 1 月 27 日時点で、約 1,190 万戸が建築承認済、うち 1,120 万戸が建設中、うち約 900 万戸の竣工が現状である。結果として需要量となる 1,120 万戸にまでは至っていない。PMAY-U1.0 のサブスキーム別では、受益者主導による住宅建設・改修 (BLC) の建築承認数が最大で、約 6 割 (約 750 万戸) を占める。中央政府による資金分配についても、BLC が最大で約 2 兆ルピーの分配額のうち約 6 割 (1.1 兆ルピー) を占める。



図 4 PMAY-U1.0 による供給戸数実績及び補助金総額



図 5 PMAY-U1.0 スキーム別供給戸数及び補助金実績

2) PMAY-U 2.0 の取組方針及び PMAY-U 1.0 からの変更点

2024 年 9 月より、PMAY-U の第二期に該当するアフォーダブル住宅成 PMAY-U 2.0 が住宅都市省により開始された。PMAY-U2.0 では、賃貸住宅が政策の柱に格上げされ (ARH)、その場でのスラム再開発 (ISSR) がアフォーダブル住宅パートナーシップ (AHP) に統合された、クレジット連動補助金制度の名称が CLSS から ISS に改変される等の軽微な変更を行っている。住宅供給目標戸数は、新たに都市部で 1,000 万戸、農村部で 2,000 万戸としている。

表 3 PMAY-U2.0 スキーム内容

略称	名称		補助内容	供給目標住戸数 ※KPI としての 指標
AHP	Affordable Partnership 官民連携パートナーシップ	Housing	アフォードブル住宅プロジェクト事業者への補助金 ★ISSR が統合	2,500,000
ISS	Interest Subsidy Scheme 利子補助金制度		個人への住宅ローンの補助金	2,500,000
ARH	Affordable Rental Housing アフォードブル賃貸住宅		PPP または公的セクターによるアフォードブル賃貸住宅の供給・展開 ★政策の柱に格上げ	500,000
BLC	Beneficiary-Led House Construction or Enhancement 受益者主導による住宅建設・改修	Individual	政府から建設する個人への直接的な金銭支援	5,000,000

2.2. 住宅都市省等へのヒアリング・現地視察

アフォードブル住宅供給に関する政策課題及び取組みについて理解を深めるため、中央政府（MoHUA）及び州レベルの公的機関（DDA・MAHAPREIT）へインタビューを実施した。

1) 住宅都市省（Ministry of Housing and Urban Affairs, MoHUA）

インド中央政府機関。都市・住宅開発に関する国全土にかかるすべての政策の策定、計画作成、国全体の都市課題に関するプログラムの支援・監視を行う最高機関。

日時・場所：2024.12.13(金) 11:00-12:30 Room No.115 G Wing, NBO Building

ヒアリング相手：Kuldip Narayan (Joint Secretary・IAS)

Manish Joon (Deputy Secretary)

- | | |
|--------|--|
| 取組み | ・ 2015 年から開始したアフォードブル住宅供給政策である PMAY-U は 2024 年 9 月より第 2 期として PMAY-U2.0 に更新され、都市部で 1,000 万戸、農村部で 2,000 万戸の住宅供給が目標 |
| | ・ PMAY-U2.0 の新しい柱として、賃貸住宅セグメントの普及を導入。 |
| 課題 | ・ アフォードブル住宅事業は大きな利益が見込めず、民間事業者の参入意向が低いことから、民間企業に向けたインセンティブの付与、建設費が削減するローコストな技術開発が必要。環境技術の導入もコスト増加につながるため、さらなる導入方法の検討が必要。 |
| | ・ インドでの賃貸住宅は個人貸し（分譲賃貸）がメインであり、住宅産業として成立させる方法が必要。 |
| | ・ 最低限の住宅品質の確保のための工夫が必要。 |
| 日本への期待 | ・ 民間による賃貸住宅の供給・普及の協力や知見の提供 |
| | ・ 高齢者に向けた住宅に対してニーズがあるため、導入に向けた支援 |
| | ・ レジリエンス対応、住宅・建設の品質認証の制度についての技術協力 |

2) デリー首都圏開発庁 (Delhi Development Authority, DDA)

1957年に設立され、デリーの開発を促進・確保するため、デリー開発法の規定に基づき、デリー首都圏において住宅プロジェクト、商業用地、土地管理、土地処分、土地プール等の計画、開発、建設を実施する公的機関。

日時・場所：2024. 12. 11(水) 15:30-17:00 @DDA office

ヒアリング相手：Manjesh Porwal (Deputy Secretary(Delhi Division), MoHUA)

Vijay kumar Singh (Vice Chairman, DDA ・ ICAS)

Chittaranjan Dash (Principal Commissioner, DDA, IRS)

- | | |
|-------|---|
| 取組み | ・ アフォードブル住宅に関しては公的機関として、EWS 向けの住宅を DDA 施工または PPP を活用して供給している |
| | ・ DDA による施工物件は維持管理も DDA が実施 |
| | ・ 今後、需要の高まると考えられる賃貸住宅も供給予定 |
| 課題 | ・ 住宅建設のために、インフラが整った用地を確保することが課題 |
| | ・ アフォードブル住宅の建設予算の確保に併せて、学校・病院等の社会インフラ・施設のための予算も必要であるため、他分野の協力も必要。 |
| 日本へ期待 | ・ 日本企業の強みである資金力や建設技術の提供 |
| | ・ インドでも高齢者への住宅供給が社会的な課題となっているため、高齢社会の日本の経験の提供 |
| | ・ DDA のもつランドバンクシステムを活用した、公有地での日本企業が参画するプロジェクトの形成の可能性 |

3) DDA によるスラム居住区再整備に伴う貧困層向け住宅事例視察

日時・場所：2024. 12. 11(水)11:00-13:30 Ashok Vihar Project (デリー北部地域)

項目	内容
立地	デリー市内・アショクビハール
タイプ	アフォードブル住宅 (EWS 向け)
住戸数	住宅 1,680 戸/ 15 階建 (2R1K)
販売価格	未定
特徴	隣接するスラム居住区からの移転 清潔な水、電気設備の提供、衛生管理 (ゴミ捨て) に関する教育を実施予定
開発方法	DDA 所有地での PMAY-U 政策の中の ISSR (スラム再開発) のスキーム
事業者	Delhi Development Authority (公的機関)



外観



移転元となる隣接するスラム居住区



リビングダイニング



キッチン



トイレ



バスルーム

図6 Ashok Vihar Project の外観および内観の様子

4) Mahatma Phule Renewable Energy & Infrastructure Technology Limited.
(MHAPREIT)

マハラシュトラ州政府下における PMAY 実施機関のひとつ。住宅のサステナビリティ分野に重点的に取り組み、アフォダブル住宅供給のほかに都市開発部門を持つ公的機関。

日時・場所：2024. 12. 16(月) 15:00-16:30 Pinnacle Corporate Park, MAHAPREIT

ヒアリング相手：Bipin Shrimali (Managing Director)

Pralhad Mahishi (Chief General Manager - Housing)

Sunil D. P (Executive Director / Operations)

Subhash Nage (M. Tech / Structure Executive Director - IT)

- 取り組み
- ・ アフォダブル住宅やスラム再整備事業の実施や、エネルギー効率化に向けたエネルギー事業も実施する MH 州の公社。
 - ・ 供給するアフォダブル住宅は、EWS/LIG 向けであり、MIG は対象外。公有地での開発を行うため、土地代がかからないことから、低価格で住宅供給が可能であり、価格競争力がある。
 - ・ PMAY-U2.0 に追加された賃貸住宅事業では、別の州政府公社 (MHADA・MMRDA) が開発した住宅の維持管理を行う予定。
- 課題
- ・ サステナブルなエネルギー資源の利用や、環境に配慮した建材の仕様・開発
 - ・ 建設期間が長期化しており、建設工期遵守
 - ・ インドでは持ち家が社会的ステータス等の居住機能以上の価値があるため、賃貸住宅の普及のハードルは高い。

- 日本へ ・ 低金利の資金調達
- の期待 ・ エネルギー効率の高い設備、環境に優しい建設技術等の協力・提供
- ・ 日本の建設技術・工期管理に関する知見

2.3 インドにおけるアフォードブル住宅供給に係る課題及び対応策の検討

インドでのアフォードブル住宅供給に向けた政策及び取組みの実態把握を踏まえ、インド政府が抱える供給推進のための課題の整理と解決に貢献する対応案について検討した。

課題①：アフォードブル住宅開発への民間事業者のさらなる参画促進

⇒政府機関・公社が主導して低所得者層（EWS）向けの住宅開発事業を実施し、民間事業者によるアフォードブル住宅供給は、創意工夫されながら低・中間所得者層（LIG・MIG）に対して供給されてきているところ。政府機関はより民間企業がアフォードブル住宅建設を含めた開発に進出しやすいように、さらなるインセンティブの付与等を検討しているところ。インセンティブの付与にあたっては、民間事業者からの事業の収益改善等の知見提供も有益と考えられる。

課題②：アフォードブル住宅の最低限の建設水準の確保及び供給推進のためのローコスト化に向けた技術開発

⇒インドにおけるアフォードブル住宅の品質確保の方法は各事業者に委ねており、一定の品質が担保できていない。日本では、建築の設計、建材の製造、施工の各段階において品質を確保し、良質な建築物を提供するため、建築基準法に基づいた建築工事標準仕様書（Japanese Architectural Standard Specification, JASS）が定められており、住宅建築の水準の確保・向上に向けて標準仕様に関する日本の制度構築支援や技術協力等が有益であると考えられる。また、日本の公的賃貸住宅供給では、公営住宅での住宅用規格部品制度（KJ 制度）や優良住宅部品認定制度（BL 部品認定制度）等によって設備機器の技術向上や質の確保が図られており、居住環境の水準向上に向けて、認証制度を創設に向けた制度構築支援や技術協力等は有益と考えられる。

課題③：アフォードブル賃貸住宅の普及・高齢者への住宅対応

⇒アフォードブル賃貸住宅の導入に向けては、賃貸住宅の建設や維持管理、事業の運営方法について改善していく必要がある。日本では、公的賃貸住宅制度を通じて、市場において自力では適切な水準の住宅サービスを確保できない者に対するセーフティネットの確保や、高齢者向け、ファミリー向け住宅等中長期的視野に立った政策目的を実現するための良質な賃貸住宅の供給など、住宅に関する市場機能を補完・誘導する観点から、時代の要請に応じて充実が図られ、国民の居住や生活の安定確保に大きな役割を果たしてきた。日本の住宅政策の知見や公的住宅（公社・公営住宅）による住宅供給の実績に関する情報の提供を通じた協力が有益であると考えられる。

3. インド主要都市（デリー首都圏及びムンバイ都市圏）における住宅供給に係る情報収集

デリー、ムンバイを対象に、住宅供給に関連する都市開発・都市計画にかかる枠組み及び制度・手法、土地に関する権利について特徴的な概要を整理した。また、現地の公的・民間セクターにインタビューを実施し、併せて開発プロジェクト視察した。調査を踏まえ、日本企業がインド現地に進出するための競争力を発揮できる市場やスキームを検討した。

3.1. 住宅市場情報収集調査（都市開発制度・土地に係る各種権利の情報収集）

3.1.1 インドにおける都市計画・都市開発の主な枠組み

インドは連邦制のため、都市計画は連邦政府が定めた法律の下で、各州政府がそれぞれの法律・条例・方針を定めており、これに基づいて権限を与えられた地方組織（Urban Local Bodies/ ULBs）が都市計画や都市開発の計画を策定し実施することが基本となっている。都市計画・都市開発の方法は各州に委ねられており、方法が異なることに留意が必要である。

表4 インドの都市計画・都市開発の主な枠組み

計画	内容	策定主体	備考
Regional Plan	広域/都市圏レベルの整備・開発・保全の方針・計画	Metropolitan Planning Committee (Metropolitan Authority が協力)	スケール 1:10,000 程度
Master Plan/ Development Plan	都市レベルの整備・開発・保全の方針・計画	Urban Local Bodies (Local Authority、Special Planning Authority 等)	スケール 1:4,000 程度
Zonal Plan	地区レベルの整備・開発・保全の計画	Urban Local Bodies (Local Authority、Special Planning Authority 等)	州によってはこのレベルの計画がある
Development Scheme	各種開発に適した開発手法による計画	Urban Local Bodies (Local Authority、Special Planning Authority 等)	スケール 1:2,500 程度

3.1.2 デリー・ムンバイにおける都市開発手法

デリー・ムンバイにおける特徴的な開発の手法として、ムンバイでのスラム地区等での改善整備にかかる開発スキーム、デリーでの郊外開発のための土地の集約・再分配にかかる開発スキームについて概要を以下の通り整理した。

表5 デリー・ムンバイにおける都市開発手法

開発スキーム	Land Pooling Scheme	Slum Rehabilitation Scheme	Cluster Development Scheme
適用州	・ デリー首都圏	・ マハラシュトラ州	・ マハラシュトラ州
概要	・ 地権者に土地を提供してもらい、一体的な土地としてインフラ開発を実施する	・ スラム居住区において適切な住宅を提供するための住宅を開発する	・ 老朽化して安全性に問題のある建物群を一体的に再開発する

事業施行者になり得る者	・ 単独の土地所有者（2ha 以上） ・ 複数の土地所有者のグループ（2ha 以上） ・ 企業等（2ha 以上） ・	・ Slum Rehabilitation Authority (SRA)	・ MHADA または MCGM ・ 上記と地権者または組合（Co-op. Housing Societies） ・ 地権者または組合
事業実施のための合意形成	DDA が指定した適用区域内で地権者の意向により実施	居住者の 51%以上の合意	居住者の 70%以上の合意
内容	・ 土地の 40%をインフラ等開発用地や保留地として活用し、開発後に地権者に 60%を返却 ・ 土地区画が連続していること、30m 道路（計画含む）接道が条件	・ スラム居住者に 30 m²程度の住居を無償で提供 ・ 工事を請け負う民間事業者は、余剰容積により収益が得られる	・ 居住者には旧住宅面積の 15～30%増の床面積の住宅を提供 ・ 余剰容積分の商業・住宅等の床を売却することで事業費を賄う

3.1.3 インドにおける土地に係る各種権利

インドは連邦制のため、不動産法制については、中央政府と州政府の双方が不動産に関する法令を制定する権限を有している分野と、州政府のみが権限を有している分野がある。基本的に、不動産取引に適用される権利内容や手続きなどのルールは州により異なっているが、インド全土で統一的な取引や規制のルールを定めるために制定された主要な法令による権利の概要を以下に示す。

1) 所有権

私人による土地及び建物の所有は認められており、土地とその土地上の建物は別の不動産とされる。所有権は私人により自由に第三者に譲渡することができ、所有権の移転は財産移転法（1882）に基づいて行われる。不動産が譲渡される場合、原則として、不動産及びその法的権利において承継可能な全ての利益も移転する。なお、日本における区分所有権に相当する概念も存在する。外国の私人・法人は、原則としてインドの不動産を取得することは認められていないが、国法人のインド支店や現地法人などは、事業に必要な範囲で不動産の取得が認められている。

2) 使用权

使用权の設定も認められている。賃借人との賃貸借契約に基づき、一定期間、排他的に当該土地を占有し使用することができる。不動産のリース権については、財産移転法（1882）に基づく。リース期間が1年以上の場合には、登録証書により行われなければならない。また、リースは不動産に関する一定の利益の移転であり、譲渡・相続が可能のため、妨害排除請求権等が認められた使用者にとって強い権利である。不動産のライセンスは、不動産に関する使用等に関する許諾を指し、地役権法に基づくが、不動産の占有、使用、収益にかかる許可に過ぎず、権利としては弱い。

3) 担保権

不動産に設定可能な担保権としては、財産移転法（1882）に基づく抵当権がある。なお、

不動産の権利証原本を銀行が保管する譲渡担保権の形式も認められるなど、各種の担保権が存在している。

4) 不動産権利登録

不動産に関する権利の登録は、登録法(1908)により定められている。所有権の移転や一定のリースについては、個別取引の証書の登録が必要とされる。ここで、登録対象となるのは、あくまで個別の取引に関する登録証書に過ぎないため、日本の登記制度のような不動産にかかる権利内容を確認からしく確認できる一つの文書を取得することができない。不動産の取引にかかる登録文書にアクセスするには、管轄の登録局に出向く必要があり、権原の確認には特別な調査及び時間を要する。

6) 土地の種類及び開発にかかる権利

インドでは、土地は一般的に3種類に分けられている。①公有地②民有地③所有権の移転に制限のある土地(部族の土地など)本調査では、①②を中心に調査し、民間開発にかかる権利等について概要を整理した。

表6 公有地・民有地での開発にかかる権利等

	① 公有地	②民有地
開発者の土地所有	・ 基本的には政府からの土地のリース(99年以下が多い)	・ 所有(またはリース)
所有者の確認	・ 公共用地の所有者は明確	・ 土地の所有権を確認するために現地専門家による調査を実施する必要あり
土地利用の規制	・ 所有する公的機関の性格により土地利用可能な内容が決められており、変更が必要な場合もある	・ 農地以外の場合は計画・規制等に従えば活用可能 ・ 農地の場合には、農地以外で活用するために用途変更が必要となる
その他	・ 将来土地の明け渡しが発生する可能性がある ・ 州政府が提示する条件に概ね従うことになるケースが多い	・ 都市計画・各種規制を遵守すれば自由度が高い開発が可能

3.2. 現地公的・民間セクターヒアリング

現地での不動産プロジェクトの実態を把握し、また、日本企業がインドでの開発プロジェクトに参画するための切り口を得るために、デリー・ムンバイにて、公的セクター3社民間セクター4社へのインタビューを実施した。公的セクターへのヒアリングは、2.2を参照されたい。

表7 インタビュー実施機関一覧

分類	組織・企業名	概要
公的セクター (2.2 参照)	MoHUA	アフォーダブル住宅政策を実施する国の組織
	DDA	スラム再整備、アフォーダブル住宅の取組みを実施している州レベルの組織
	MAHAPREIT	アフォーダブル住宅の取組みを実施している州レベルの組織
民間セクター	Agami Realty	アフォーダブル住宅を手掛ける中堅デベロッパー企業
	K Raheja Corp	住宅・オフィス・商業などを手掛ける大手デベロッパー企業
	TATA Realty and	財閥系のグループである大手デベロッパー企業

	Infrastructure	
	Prithu Homes	戸建住宅の事業を実施する企業

3.2.1 ヒアリング結果

1) Agami Realty

- 企業の概要 ・ 住宅開発を主とする中堅デベロッパー
- 開発事業の特徴 ・ Boisar での中低所得者向け (LIG/MIG) 住宅開発は、ムンバイへ特急電車で1時間強、比較的安い土地価格、近傍に購入者ターゲットとなる工業団地が立地していることなどの土地の条件を活かしている。
- 今後の開発ニーズ・日本への期待 ・ 住宅建設を行う場合、日本からの低金利の資金調達を期待。
・ 高齢者賃貸住宅の開発に関心がある。

2) K Raheja Corp

- 企業の概要 ・ ムンバイを拠点とするオフィス、ホテル、商業、住宅等の開発及びクリーンエネルギーへの投資を行う大手ディベロッパー
- 事業の特徴 ・ 高級～中間所得者層 (MIG) まで住宅の販売を行う。
・ ムンバイでの開発は 2070 年までに自社で計画している 7 割を占める。
・ 近年は不動産の価値を高めるために環境面を重視して開発を実施
- 今後の開発ニーズ・日本への期待 ・ ムンバイ周辺では今後、ナビムンバイを中心に開発の需要があるとみており、港に関連するロジスティックス、西ムンバイでの建物老朽化による建替え需要が発生すると考えている
・ 日本企業との協業可能性はそれほど意識していない。

3) TATA Realty and Infrastructure

- 企業の概要 ・ 多数のグループ企業を有する財閥系の大手デベロッパー
- 事業の特徴 ・ 住宅・商業・オフィスの不動産開発のプロジェクトをインド全土で実施している。開発に伴うインフラ整備関連のプロジェクトは子会社が実施。
- 今後の開発ニーズ・日本への期待 ・ 日本企業からの投資を期待する。

4) Prithu Homes

- 企業の概要 ・ デリーを拠点とする戸建住宅の建設を手掛ける企業
- 開発事業の特徴 ・ 80 戸ほどの戸建住宅を設計・施工、60 戸程度が設計中または建設中
・ デリー中心部やグルグラム (グルガオン) では集合住宅に加えて戸建住宅の需要も高い
・ 戸建住宅は、4～5 階建ての建物が全般的で、全体で1世帯の住宅もあれば、一部貸出しできるようにした住宅もある
- 今後の開発ニーズ・日本への期待 ・ 近年では環境に配慮した住宅にも関心が高まっているが、環境に配慮した設備 (ソーラーパネル等) を導入した住宅は高コストとなることが課題。
・ 日本へは投資面に期待する。

3.2.2 現地視察結果

1) Agami Eternity/Agami Realty

項目	内容
立地	ムンバイ・バンドラリースト
タイプ	高級コンドミニアム（建設中）
住戸数	住宅 50 戸+テナント 16 ユニット/ 23 階建 (2.5BHK、3BHK①、3BHK②)
販売価格	2.5BHK/ 4,300 万ルピー、3BHK/ 6,500 万ルピー
特徴	屋上にジム・プールを設置。GF には共用部としてクラブスペースの設置
開発方法	公有地でのテナントビルの再開発 (従前のテナント 16 社と合意形成 (0.5 年～1 年)を要した)
事業者	Agami Realty/ 中堅デベロッパー



Agami Eternity の建設現場



3 BHK 住戸リビングダイニング



Agami Eternity 模型



モデルルーム（リビングダイニング・寝室）



図 7 Agami Eternity の外観および内観の様子

2) Agami Sapphire/ Agami Realty

項目	内容
立地	ボイサール（ボイサール駅から徒歩 5 分）
タイプ	アフォーダブル住宅
住戸数	住宅 130 戸/ 5 階建（1BHK、2BHK）
販売価格	1BHK/ 250 万ルピー、2BHK/ 350 万ルピー
特徴	近隣の工場労働者がターゲット GF に小規模店舗、共有スペース、敷地内プレイロット有
開発方法	未利用地を購入した開発
事業者	Agami Realty/ 中堅デベロッパー



住宅外観



敷地内プレイロット



街区内通路



開発地周辺

図 8 Agami Sapphire の外観および内観の様子

3) Agami Estancia/ Agami Realty

項目	内容
立地	ボイサール郊外
タイプ	高級戸建住宅（建設中）、22戸ゲートッド住宅地
住戸数	ゲートッド内に 22 戸建設予定
販売価格	未定
特徴	ゲート内に住民共用のプレイロット有。
開発方法	未利用地を購入した開発
事業者	Agami Realty/ 中堅デベロッパー



住宅地のセキュリティゲート



戸建住宅の外観



リビング



キッチン



セキュリティゲート内のプレイロット

図9 Agami Estancia の外観および内観の様子

3.3 我が国事業者参画に向けた課題抽出と対応策に関する考察

本業務での調査内容を得た情報を基に、デリー首都圏やムンバイ都市圏を対象に、今後、日本企業による住宅開発事業参画に向けた課題及び進出可能性について、市場面とスキーム面より検討した。

1) 市場面

- ・中間層から富裕層向けの分譲住宅開発・販売

⇒デリー首都圏やムンバイ都市圏では、富裕層向けの高級コンドミニアムの販売が好調であり、今後も堅調であることが予想されることから、日本企業は引き続き利益率の高い高級路線での住宅開発プロジェクトへの参画が見込まれる。

- ・高齢者住宅市場への参画

⇒インドでは経済・医療の発展により 60 歳以上の高齢者の人口が増加傾向にあり、2030 年には 2 億人程度まで増加することが予想されており、高齢者ケアに関する市場ニーズは、富裕層を含めて高まっていると MoHUA インタビューからも確認している。日本国内で長年実績のある高齢者住宅分野において、インドでのニーズに合った住宅や設備の展開に可能性が見込まれる。

- ・賃貸住宅分野への参画

⇒インドの都市部では、住宅の購入が難しい世帯に対して、賃貸住宅を普及させ、賃貸住宅市場を産業化したい意向を MoHUA・DDA インタビューから確認している。また、都市部では賃貸住宅市場が拡大しており、都市部における住宅の半分は賃貸住宅に住んでいる傾向があることを、MoHUA インタビューより確認した。よって、賃貸住宅の導入・普及に向けて、日本の企業が有する賃貸住宅に係るノウハウを活かして参画する可能性が考えられる。

2) スキーム面

- ・現地中堅企業への連携事業

⇒日本企業がインドに進出する場合に、現地企業との協業事業が考えられる。インドにおける大手財閥系グループ企業では、ほとんどの事業をグループ企業で実施していることから、協業が必要とされていないことがインタビューで確認された。したがって、中堅企業との協業が有望だと考えられる。中堅企業クラスの企業だと、1 つの用途・分野に特化した開発が中心であり、複合開発の事業展開等の切り口から、日本の大手企業のノウハウが活かされる可能性がある。

- ・スラム再整備に伴う創出用地での不動産開発事業への参画

⇒ムンバイでは開発可能な土地が不足しており、スラムの再整備を行うことで、スラム居住区的生活環境の改善に加えて、再整備に伴い創出される余剰地において高級コンドミニウムやオフィスの開発が実施されている。スラム再整備事業は、土地代が安価であるため利回りの高い事業であり、地権者との合意形成については、現地の公民セクターが実施し、大幅に難航することなく進められている。スラム再整備事業に参画し、合意形成には現地企業が対応し、余剰地での開発に日本企業が協力するなど、協業する形で参画する可能性がある。

- ・ 公的機関が実施する建設事業への協力（公民連携）

⇒住宅開発事業において、ランドバンクシステムを活用した公有地での日本企業が参画するプロジェクトの形成の可能性が DDA のインタビューより確認された。

また、MAHAPREIT からは、日本企業に低金利の資金調達を期待しており、協業の可能性の意向が確認されたところ。今後も引き続きアフォードブル住宅の開発が求められるインドにおいて、DDA・MAHAPREIT 等の公的機関が管轄する開発事業は今後も大量に実施される可能性が高い。公的機関が主導する開発事業において、日本企業の連携による参画の可能性はある。

4. まとめ

本業務では、アフォードブル住宅供給政策について、国の政策となる PMAY を中心に内容や取組みについて調査するとともに、現地にて MoHUA 等の実態や課題についてインタビュー及び現地視察を実施した。一定程度のアフォードブル住宅の供給は進めているが、更なる推進に向けたローコスト化の推進、アフォードブル住宅開発に対する民間事業者へのインセンティブの付与、賃貸住宅の推進などが課題として挙げられ、日本へは賃貸住宅・高齢者住宅の供給に係る協力を期待していることが分かった。

また、デリー、ムンバイを対象とした都市開発・不動産開発に関して、都市開発制度等について情報収集を行い、民間事業者へインタビュー及び開発プロジェクトの現地視察を行った。財閥系の大手デベロッパーには協力余地が少なく、日本への期待は低金利の資金調達であることが確認された。住宅開発市場のニーズとして、中間～高級層向け分譲住宅に加えて、今後は賃貸住宅分野・高齢者住宅等も、日本企業の進出及び技術の提供が期待されると考えられた。また、スラム再整備を契機とした新規開発への協業可能性や、中堅企業及び公的セクターとの協業の検討が有益であると考えられた。

本業務の検討結果を活かし、住宅分野を中心としたインドへの日本の協力及び日本企業の進出可能性の検討を前進させるため、政府機関から期待の寄せられた協力内容の検討及び不動産分野での新たなニーズを含めた日本企業参画の可能性の検討を実施することが望まれる。

以 上

フィリピンにおける住宅開発市場参画検討

1. はじめに

現在、フィリピン共和国（以下、「フィリピン」という。）では、特に人口が集中するマニラ首都圏において中低所得者向けの住宅が不足していることが社会問題化している。本業務は、フィリピン住宅開発市場への事業参画の可能性の検討を行い、関連するフィリピン政府機関や民間企業等との協議・調整を進めながら、日本企業の住宅開発への進出支援につながる案件の発掘を目的とする。

具体的には、フィリピン政府機関が実施する住宅整備プログラムや支援プログラムについて情報収集を行った上で、フィリピンの政府機関及び民間企業、日本企業と住宅開発にかかる意見交換を行った。

2. プロジェクト組成に向けた検討

令和5年度、当機構と国家住宅庁（以下、「NHA」という。）が意見交換を行った過程で提示された、NHA、フィリピン企業、日本企業及び当機構の4者による連携スキーム案について、実現可能性を検証し、日本企業の参画意向を確認した。

2-1 住宅分野の基本情報

フィリピンの住宅分野に関する基本情報として、住宅分類と、住宅関連施策である 4PH Program をとりまとめた。

フィリピンの住宅分類

社会経済住宅プロジェクトの実施規則・基準（Revised Rules and Standards for Economic and Socialized Housing Projects to Implement BATAS PAMBANSA BLG. 220）で、住宅の分類が規定されている。面積や価格上限は2年に1回見直しが行われている。各住宅分類の概要、面積上限、価格上限を下表に示す。

このうち社会住宅は、後述する 4PH Program の対象となっている。

住宅の分類	概要	住宅タイプ		面積上限 m ²	価格上限 PHP
社会住宅 (Socialized Housing) ¹⁾	- 低所得者層向けに設計されており、インフォーマル定住者や政府のインフラ開発プロジェクトによって移転を余儀なくされた人々が主たるターゲット層となる。 - 基本的な設備のみが含まれている。 - 多くの場合、政府から資金援助や補助金が提供される。	戸建住宅		28	850,000
		コンドミニアム	4 階建	22	933,320
				25	1,060,591
			5-9 階建	27	1,145,438
				22	1,000,000
				25	1,136,364
				27	1,227,273

			10 階建以上		22	1,320,000
					25	1,500,000
					27	1,620,000
		土地価格を含む価格上限				
経済住宅 (Economic Housing) ²⁾³⁾	- 低・中所得者層向け。 - 社会住宅より規模が大きく設備が充実している。 - 郊外や都市近郊に立地していることが多い。	戸建住宅(平屋)		土地面積	72	2,500,000
		戸建住宅(2 軒並んだ戸建)			54	
		タウンハウス(長屋)			36	
低価格住宅 (Low-Cost Housing) ⁴⁾	- 中所得層向け。 - 経済住宅よりも設備が充実し、開発の進む郊外部の立地が多い。			無し		4,900,000
中価格住宅 (Medium-Cost Housing) ⁴⁾	- アッパーミドル所得層向け。 - 設備と立地が良く、一等地の立地が含まれることもある。			無し		6,600,000

出典：

- 1) Joint Memorandum Circular No. 2023-003, DHSUD and NEDA : 「社会住宅の価格上限の見直しにより、4PH プログラムによる社会住宅建設への民間参画の奨励を図り、住宅・不動産開発における政府 (DHSUD、関係機関、LGU) と民間の連携を強化する。(出典：<https://creba.ph/govt-raises-price-caps-for-socialized-housing/>)」
- 2) 社会経済住宅プロジェクトの実施規則・基準 (REVISED RULES AND STANDARDS FOR ECONOMIC AND SOCIALIZED HOUSING PROJECTS TO IMPLEMENT BATAS PAMBANSA BLG. 220)
- 3) Department Order No. 2022-003, DHSUD
- 4) Joint Memorandum Circular No. 2024-001, DHSUD and NEDA

4PH Program 施策について

フィリピンでは現政権下で策定された計画及びプログラムに沿った総合的な住宅供給施策として、現在、4PH Program が実施されている。4PH Program は、人間居住・都市開発省（以下、「DHSUD」という。）の管理指導のもと、自治体が主導する社会住宅整備プログラムであり、民間デベロッパーの参画を促しており、政府金融機関や民間銀行からの開発ローンや購入者向けローン等の優遇策が整備されている。

(1) 目的

2022 年時点、フィリピン国内における住宅不足は、650 万戸にも上ると試算されている。4PH Program は、現政権の任期である 2028 年までに 320 万戸の住宅建設を進め、インフォーマル居住者をゼロにすることを目標として、2022 年 9 月に開始された。

(2) 受益者

すべてのフィリピン国民が対象であるが、都市貧困層、インフォーマル居住者、インフォーマルセクターに従事する労働者、最低賃金所得者等の低所得者層、また政府職員、

フィリピン人海外就労者（Overseas Filipino Workers: OFW）、公共交通機関のドライバー等の中所得層が主な対象となる。ただし 30 年間のローン返済を確実に行う能力・意欲を持っていることが要件となる。

(3) 住宅の特徴

4PH Program は、高密度/高層住宅の開発を促進し、政府/民間双方により所有されている土地の有効活用を目指している。1 ユニットは、22m² 以上でなければならない。面積は大きくても良いが、DHSUD と国家経済開発庁（NEDA）が共同で発表した、Joint Memorandum Circular 2023-003 で設定されている上限販売価格を逸脱しない価格設定でなければならない（下表）。

建物の種類	ユニットサイズ	価格の上限
4 階建て	22m ²	Php 933, 320
	25m ²	Php 1, 060, 591
	27m ²	Php 1, 145, 438
5～9 階建て	22m ²	Php 1, 000, 000
	25m ²	Php 1, 136, 364
	27m ²	Php 1, 227, 273
10 階建て以上	22m ²	Php 1, 320, 000
	25m ²	Php 1, 500, 000
	27m ²	Php 1, 620, 000

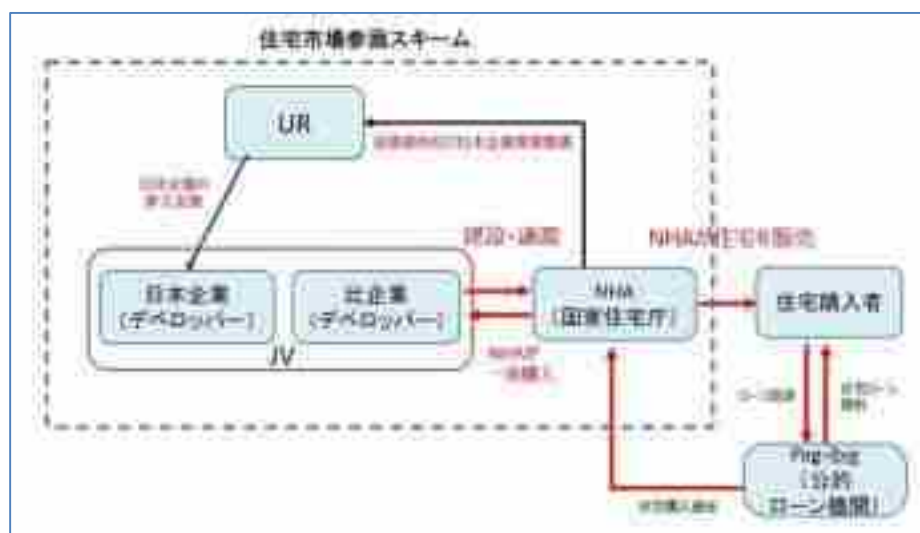
出典：Joint Memorandum Circular 2023-003

2-2 連携スキームの実現可能性についての検証及び確定

DHSUD、NHA 及びフィリピン民間事業者へのヒアリングを通じて、下図に示す日本企業参画の連携スキームは基本的に実現可能であることが確認できた。

ただし、当初想定していたような「デベロッパーが政府機関に一括売却」ではなく、「デベロッパーが購入者に売却する」ことが明らかとなったことに留意する必要がある。また 4PH Program の購入者予定者リストは自治体を持っている。

NHA の住宅プロジェクト 連携スキーム例



具体的には、連携スキームの適用可能性のほか、住宅開発に当たってのフィリピンの政府機関及び民間企業の課題やニーズ、日本企業や政府機関等に期待すること等を確認することができた。概要を以下に示す。

連携スキームの適用可能性・日本企業の参画の方法

NHA の住宅プロジェクトには、社会住宅の市場価格に合わせるために 200 万ペソの販売価格制限があるが、オープンマーケットの価格帯（300 万～400 万ペソ）の住宅事業もある。NHA の住宅プロジェクトに日本企業が参画する場合、建設と販売の両方を行うことができる。NHA の事業で建設される住宅が上限販売価格以下で販売される場合は上記連携スキーム図のように Pag-IBIG の住宅ローンを利用できる住宅販売がより容易である。なお、自治体の所有する土地において、日本企業がプロジェクトの企画を行う場合、NHA とプロジェクトを企画するデベロッパーとの間で契約を締結する。

また、民間企業とも、JV やパートナーシップを組むことで日本企業がプロジェクトに参画することが可能である。JV の場合は、それぞれが出資したうえで、貢献度に応じて利益配分を行い、パートナーシップの場合は、日本企業が土地を購入・開発するためにパートナーシップを組む。パートナーシップを組むことで、日本の特徴を活かした住宅開発を行うことがフィリピン企業にとってメリットとなる。

フィリピン政府機関の課題・ニーズ・日本企業や政府機関等への期待

DHSUD へのヒアリングにより、フィリピン政府機関は日本企業や政府機関等に対して、社会住宅および経済住宅のモジュール化・標準化への協力を求めていることが明らかになった。具体的には、下表に示すとおりである。

フィリピン政府機関の住宅開発に関するニーズ

項目	現状・要望
住宅のモジュール化・標準化	- モジュール化の推進は行われているが、民間の開発業者が独自の設計を行うため、まだ広く採用されていない。 - 住宅で需要のある部材を特定し、供給者が使用しているサイズを国際基準と比較して、フィリピンに最適な案を作成したい。 - 標準化により住宅コストの削減や建設期間短縮を目指す。 - 小規模な開発業者にとっては、構造体よりも部材の標準化が重要と考える。 - 住宅単位の標準サイズ（22、25、27 m²）は定められているが、間取りの標準化は行われていないため、当機構の支援に期待。 - 民間企業が国の推奨している間取りに従っていないため、標準間取りの採用を促す必要がある。
住宅デザイン	- 重要な機能は換気。設備投資は難しいため、なるべく設計等での工夫で換気効率を高めたい。 - ユニットサイズが小さいため、コミュニティ施設の提供も重要。単なる住宅提供だけでなく、コミュニティ形成にも重点を置いている。

グリーン認証	- 国際金融公社（IFC）と提携し、グリーン認証のガイドライン・マニュアルを策定中。 - フィリピンの現状に適した独自のモジュールを開発したいため、当機構の協力に期待。 - グリーン認証の目的は CO2 排出削減。
--------	---

また、フィリピンの不動産協会である CREBA（Chamber of Real Estate & Builders' Associations, Inc.）との意向交換によりフィリピン企業との接点を得られ、下記 3 社との個別面談を行い、下表に示すのとおり日本企業への期待を確認した。

フィリピン民間企業の日本企業への期待

フィリピン民間企業	日本企業への期待
A 社	- 小売り・商業・住宅プロジェクト等、あらゆるプロジェクトで日本企業との連携に関心がある。 - 日本企業が建設業者として、日本の技術を建設工程に取り入れることも熱望している。 - アフォーダブル住宅については、資材や技術の輸入を含めて、建設において日本企業との提携を望んでいる。他の形態での提携についても前向きである。 - フィリピンでのプロジェクトであるため、一緒に事業を行う際には、D 社がマーケティングを担当する。
B 社	- 資金提供、技術支援、コミュニティビルダーとして日本企業とともに事業を開発・参画することが可能。 - 官民連携でフィリピンにおける住宅開発に参画している海外のデベロッパーもあり、当機構を通じて日本のデベロッパーの参画も期待している。 - 日本の住宅モデルとモデューラーキッチン、トイレ、バスルームのサプライヤーを探している。
C 社	日本の投資家が住宅建設に対して資金提供することを期待している。

2-3 日本企業の意向確認

連携スキームについて、既にフィリピンに進出している日本企業との意見交換を行った結果、日本企業が参画を希望する住宅プロジェクトの価格帯や立地は下記のとおり。



3. プロジェクトに参画意向のある日本企業の発掘

NHA から開発プロジェクトの候補地の提示を受けることは難しかったが、運輸省（以下、「DOTr」という。）から情報提供があった候補地区及び不動産・建設業協会連合会に所属するフィリピン民間企業から紹介のあった住宅プロジェクトについて基礎調査等を実施した。

3-1 住宅開発プロジェクトの基礎調査

D 社プロジェクト

会社概要： ・ 1997 年に証券取引委員会に登録され設立した総合不動産会社。 ・ 本社はマニラ首都圏ケソン市に所在。
プロジェクト位置： パンパンガ州、NLEX の Km 71 地点。クラーク国際空港まで約 28km、車で約 30 分(高速道路使用)。南北通勤線 San Fernando 駅まで約 15km、車で約 30 分(一般道使用)。
規模： 約 300 ヘクタール
プロジェクト概要： ・ 2000年に開発を開始。 ・ 住宅開発：約250ha（12haの人造湖含む）。12の居住ビレッジが開発済みで、約5,000 区画を販売済み。 ・ CBD（紫エリア）：約40ha ・ 高速道路サービスエリア：約1.6ha ・ サービスエリア拡張予定エリア（黄色エリア）：約 10ha ・ 住宅モデル例：戸建住宅 345 万ペソ、タウンハウス 245 万ペソ、ショッピングハウス 670～850 万ペソ

E 社プロジェクト

会社概要： ・ 1997 年に証券取引委員会に登録され設立した提携企業。 ・ 本社はマニラ首都圏サンフアン市に所在。
プロジェクト位置： ヌエヴァ・エシハ州。クラーク国際空港まで約 60km、車で約 2 時間。（一般道使用）
規模： 約 2 ヘクタール(20 ヘクタールまで拡張の可能性あり)
プロジェクト概要： ・ 建設開始目標：2025年 ・ コンセプト：ファームビレッジ ・ 目標戸数：2haにおける戸建て数は1,200戸。エレベータ付きの7階建てを想定。 ・ 関連施設：プール、クラブハウス、商業施設等の施設も整備予定。 ・ ターゲット層：低所得者層

- ・ 販売価格：127万ペソ
- ・ ユニット面積：スタジオタイプは 27m²

F 社プロジェクト

会社概要：

- ・ 1989 年に設立された不動産開発会社。
- ・ 主に低所得家庭向けの住宅を提供し、新しいコミュニティやタウンシップの開発を専門としている。

プロジェクト位置 パンパンガ州

- ・ プロジェクト F-1：クラーク国際空港まで約 8km、車で約 20 分(一般道路使用)。
- ・ プロジェクト F-2：クラーク国際空港まで約 21km、車で約 30 分(高速道路使用)。南北通勤線 Angels 駅まで約 8km、車で約 30 分(高速道路使用)。
- ・ プロジェクト F-3：クラーク国際空港まで約 22km、車で約 40 分(一般道路使用)。南北通勤線 Angels 駅まで約 6km、車で約 20 分(高速道路使用)。

プロジェクト概要

プロジェクト F-1

規模：62ha、戸数：6,435 戸(建設済み)

販売価格：

タウンハウス A(敷地面積：45.50m²、床面積：45.20m²)：約 188 万ペソ

タウンハウス・プレミア(敷地面積：35.00m²、床面積：44.04m²)：約 175 万ペソ

タウンハウス B(敷地面積：35.00m²、床面積：37.40m²)：約 153 万ペソ

プロジェクト F-2

規模：11.8ha、戸数：1,843 戸(建設済み)

タウンハウス(敷地面積：35.00m²、床面積：44.40m²)：約 167 万ペソ

プロジェクト F-3

規模：57.9ha、戸数：4,406 戸(建設済み)

タウンハウス(敷地面積：45.50m²、床面積：45.20m²)：約 188 万ペソ

カローカン駅前

候補地名	カローカン (Caloocan) 駅前用地
所在地	マニラ首都圏カローカン市
土地所有者	フィリピン国鉄 (Philippine National Railways, PNR)
面 積	約 6ha (PNR 用地全 22ha のうち西側の低未利用地)
アクセス	南北通勤線 カローカン (Caloocan) 駅

特 徴	• 南北通勤線 駅直結。LRT 1号線駅から直線距離で約1km • 鉄道車両基地等として利用。将来的に郊外に移転する可能性あり • 周辺は低層の密集市街地で、敷地への主要なアクセス道路はなし
開発方向性	• 駅と一体となった、中所得者向けの複合開発が可能 • 南北方向のアクセス道路の建設、ジブニーターミナルの設置が必要 • 周辺は密集市街地のため、オープンスペースの十分な確保が望ましい





スカット駅前

候補地名	スカット（Sucat）駅前用地
所在地	マニラ首都圏モンティニルパ市
土地所有者	DOTr
面 積	約 10ha
アクセス	南北通勤線 スカット（Sucat）駅
特 徴	・ 発電所跡地の低未利用地（発電所の駆体は残っている） ・ 敷地内に南北通勤線新駅建設予定（昨年度調査で DOTr 購入予定と紹介あり） ・ 高速道路インターに近く、幹線道路沿いを中心に倉庫が多い ・ 倉庫跡地にコンドミニアム開発が複数見られる
開発方向性	・ 駅と一体となった複合開発、コンドミニアム開発が可能 ・ アクセス道路の拡幅と、交通結節施設の整備が必要 ・ 高架下活用、湖岸のオープンスペース整備等 ・ 洪水リスクが中程度のため、雨水タンク等の対策が必要



1



2



3



3-2 フィリピン企業の与信調査及びプロジェクトに対する日本企業の意向確認

住宅プロジェクトの紹介があったフィリピン民間企業について与信調査を実施し、信用程度は問題ないことが確認できた。

また、フィリピンにおける住宅開発事業について、日本企業との意見交換を行った。日本企業からは「フィリピン企業との連携による新たな住宅開発については、時期とタイミング次第で可能性があるものの、今回紹介があった都市部でのオフィスや分譲住宅などといった複合用途の大きな開発への参加については難しい。」とする意見や、「フィリピンにおいて新たな住宅プロジェクトに参画する場合には、既に協力関係にある現地パートナー企業と一緒に参画できるなら可能性がある。」といった意見もあり、既にフィリピンに進出している企業が新たなプロジェクトに参画する場合は、現地パートナー企業との関係に重点を置き検討を進めることが分かった。なお、今後、新たなプロジェクト等に関する情報を提供する場合には、敷地の配置図や事業スケジュール、FS 等に加えて、土地の権利関係が整理できているか、許認可が取れているかといった情報が重要であることも確認できた。

4. さいごに

今年度調査を通じて、DHSUD や NHA が促進する住宅整備プログラム（主に社会住宅・経済住宅がターゲット）や、一般住宅整備及び複合開発プロジェクトを対象とした、フィリピンと日本企業との JV（日本企業からの出資は 4 割以内）を通じた日本企業参画の連携スキームは実現可能であることを確認できた。

具体的には、連携スキームの適用可能性のほか、住宅開発に当たってのフィリピンの政府機関及び民間企業が抱える課題やニーズ、日本企業及び政府機関等に期待すること等を確認することができた。

NHA の住宅プロジェクトには、社会住宅の市場価格に合わせるために 200 万ペソの販売価格制限があるが、オープンマーケットの価格帯（300 万～400 万ペソ）の住宅事業もある。NHA の住宅プロジェクトに日本企業が参画する場合、建設と販売の両方を行うことができる。また、NHA の事業で建設される住宅が上限価格以下で販売される場合は、Pag-IBIG の住宅ローンを利用できることから住宅販売がより容易である。なお、自治体が所有する土地において、日本企業がプロジェクトの企画を行う場合、NHA とプロジェクトを企画する日本企業との間で契約を締結することとなる。

また、フィリピンの民間企業と JV を組むことで、日本企業がプロジェクトに参画することが可能である。JV の場合は、それぞれが出資したうえで、貢献度に応じて利益配分を行うこととなる。なお、JV を組むことで、日本の特徴や技術を活かした事業開発を行うことができれば、フィリピン企業にとってメリットとなる。

今後も引き続きフィリピンの政府機関及び民間企業との関係を保持しつつ、日本企業に有用な情報収集に努め、必要な情報提供を行っていくこととしたい。

以 上