

## 住宅建築技術国際展開支援事業 研修

次のとおり、インドネシア共和国の政府関係機関等に研修を実施。

### 1 目的

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

### 2 研修対象機関

以下のインドネシア共和国の政府関係機関等に対して、研修を実施した。

- (1) 公共事業・住宅省（Ministry of Public Works and Housing (PUPR)（2 名）
- (2) 財務省（Ministry of Finance (MOF)（2 名）
- (3) 第二次抵当公社（PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) (SMF)（4 名）
- (4) 公共住宅貯蓄管理庁（BP Tapera）（3 名）
- (5) 国営貯蓄銀行（Bank BTN）

### 3 研修時期

令和 6 年 10 月 28 日（月）～10 月 31 日（木）

### 4 研修プログラム

次のとおり、研修を実施した。

| 日程           | 内容                                                                                                          | 講師                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 10 月 28 日（月） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土交通省表敬訪問</li> <li>・ 都市再生機構</li> <li>・ 講義及び視察：日本における都市再</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土交通省</li> <li>・ （独）都市再生機構</li> </ul> |

|           |                                                |                         |
|-----------|------------------------------------------------|-------------------------|
|           | 開発事例（視察：コモレ四谷）                                 |                         |
| 10月29日（火） | ・講義：住宅分野における日本の支援<br>・講義：財形住宅融資・フラット35のビジネスモデル | ・（独）国際協力機構<br>・モーゲージバンク |
| 10月30日（水） | ・視察：ソーラーハウス工場<br>・講義：民間金融機関の住宅ローン              | ・ハウスメーカー<br>・地方銀行       |
| 10月31日（木） | ・講義：ITシステムの開発<br><br>・修了式                      | ・ITベンダー<br>・住宅金融支援機構    |

## 5 研修概要

|                                                                                                 |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 講義及び視察「日本における都市再開発事例」                                                                           | 講師：（独）都市再生機構 |
| <p>（独）都市再生機構（UR）から、日本における都市再開発について講義を行っていただきました。</p> <p>講義後、実際の再開発事例として、コモレ四谷を訪問させていただきました。</p> |              |

|                                                                                                                             |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 講義「住宅分野における日本の支援」                                                                                                           | 講師：（独）国際協力機構（JICA） |
| <p>JICAから住宅分野における日本の支援として、海外投融資の仕組みと事例（BTN向け融資）について講義を行っていただきました。</p> <p>BTNはJICAにとっては融資先であるため、双方での質疑応答と活発な意見交換が行われました。</p> |                    |

|                                                                                                                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 講義「財形住宅融資・フラット35のビジネスモデル」                                                                                                                                         | 講師：モーゲージバンク |
| <p>モーゲージバンクから自社のビジネスモデル（財形住宅融資・フラット35）について講義を行っていただきました。</p> <p>研修参加機関の1つであるBP Taperaはインドネシアで類似のビジネスモデルを営んでいるため、同機関の研修生から財形融資だけではなく、財形貯蓄制度についても多くの質問が寄せられました。</p> |             |

|                                                                                                                                                      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 視察「ソーラーハウス工場」                                                                                                                                        | 講師：ハウスメーカー |
| <p>インドネシアの低所得者向け住宅市場への進出を検討されているハウスメーカーの工場の訪問させていただきました。</p> <p>同社の製品を活用することにより、電力が不十分な地域でも低所得者向けの住宅が供給できるようになり、インドネシアの住宅不足問題の解決に資することが期待されています。</p> |            |

|                                                                                                                                                                                                          |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 講義「民間金融機関の住宅ローン」                                                                                                                                                                                         | 講師：地方銀行 |
| <p>愛知県を本拠地とする地方銀行から日本における民間住宅ローンについて講義を行っていただき、低利な住宅ローンが提供できる仕組みについて多くの質問が研修生から出ました。</p> <p>これまで機構が共有してきた公的融資に関する知見に加え、民間住宅ローンの実務についても知見を得ることができる機会となりました。</p> <p>なお、当該地方銀行からは本件についてプレスリリースが行われています。</p> |         |

|                                                                                                                                                                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 講義「IT システムの開発」                                                                                                                                                                                                  | 講師：IT ベンダー |
| <p>IT ベンダーから機構の総合オンラインシステムを教材として、IT システムの開発について講義を行っていただきました。</p> <p>インドネシアの銀行システムはパッケージを購入することが中心で、カスタマイズされることが少ないため、今後の開発や保守運用に当たっての知見を得られる機会となりました。</p> <p>なお、講師を務めていただいた IT ベンダーはインドネシアの IT 企業に出資しています。</p> |            |

## 6 研修参加機関の今後の検討課題（機構の認識等）

本研修により機構が認識した研修参加機関の今後の検討課題は次のとおり。  
これらについては、必要に応じて課題認識、検討状況等に関するフォローアップを行っていく。

|                   |                                                                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ 住宅金融の普及に向け体制の整備 | <p>長期低利の住宅ローンを実現するためには、調達・融資金利に加え、金融機関の信用コストや事務コストなども課題になっているため、引き続き長期低利な住宅ローンが実現できるようインドネシア関係機関との協議を続ける。</p> <p>（参考講義：モーゲージバンク、地方銀行、国際協力機構）</p> |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>○ 市街地での住宅開発<br/>用地の確保及びインフラ整備されていない地域での住宅開発</p> | <p>アフォーダブル住宅の整備はインドネシア政府にとって大きな課題であるが、ジャカルタ首都圏では活用できる土地が限られていることから、既存市街地の再開発についても検討する必要があるため、本邦関係機関と連携しながら支援を続ける。</p> <p>また、インドネシアでは電力事情の良くない地域も未だ存するため、ソーラパネル等を活用し、インフラ整備が追いついていない状況であっても、生活に適した住宅が整備できるよう支援する。</p> <p>(参考講義：都市再生機構、ハウスメーカー)</p> |
| <p>○ 住宅ローンに係る事務の合理化</p>                            | <p>インドネシアは国土も広く人口も多いため、店舗をベースとした既存の金融サービスでは多くの顧客に対応することが難しい。このため、住宅ローンの実務に関し、IT システムを通じた事務の合理化を引き続き支援する。</p> <p>(参考講義：IT ベンダー)</p>                                                                                                                |

【令和6年度】ベトナム社会主義共和国における  
住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査業務  
(サマリ)

令和7年1月

独立行政法人 住宅金融支援機構

**【令和6年度】ベトナムにおける住宅市場及び住宅金融市場に関する基礎的調査  
(サマリ)**

**1. 調査の目的と背景**

ベトナム社会主義共和国（ベトナム）では、1980年代後半のドイモイ政策を起点に都市部が発展し、それに伴い都市部への人口流入が急速に進んでいる。特に、ベトナムにおける2大都市圏であるホーチミン市・ハノイ市では住宅価格の高騰が進行しており、実需に対応する十分な住宅供給、特にアフォーダブルな住宅の供給が追いついていない現状がある。そのような中で、2022年には不動産セクターにおける社債発行に関する証券不祥事が複数発生し、不動産事業者の資金調達が困難になるなど不透明な状況が続いた。

こうした状況は不動産市場、とりわけ住宅市場にとっては厳しいものであったが、2024年に入り現地では最悪期は抜けたとの声も聞こえている。今回調査対象としたハノイでは2022年第3四半期時点では約3,000戸であった新規アパートメントの供給戸数は、2024年第3四半期には8,000戸を超えるなど、不動産市場は回復傾向にあることがうかがえる。

さらに、2024年8月から施行されている住宅関連法の改正により、事業環境の一層の改善が期待されている。

今後も堅調な経済成長が続くと予想されるベトナムにおいて、とりわけ都市部での住宅不足はより重要な問題になっており、住宅問題の解消に当たっては、ベトナム建設省を中心に中央政府や地方政府が取り組むとともに、本邦企業を始めとした民間事業者による住宅開発投資への期待が高まっている。

本調査では、ベトナム・ハノイ市における住宅市場及びベトナムにおける住宅金融に係る現状を確認し、これらにおける課題を特定するとともに、将来的に当該課題に対して独立行政法人住宅金融支援機構（機構）が有する知見を活かして、ベトナム政府、政府関係機関、民間金融機関等に将来的な提案が行えるように情報収集を行うことを目的とした。

なお、調査の実施に当たっては日本国内でのデスクトップ調査に加え、ベトナム現地での現地調査（ヒアリング、データ収集等）を通じ、包括的な情報収集を行った。

また、本調査では、機構が昨年度ホーチミン市を対象に類似の調査を行ったことを踏まえ、当該調査結果を活用することにより、両市の住宅市場を比較し、両市の差異や特徴を把握できるようにすることに加え、2か年度を通じたより詳細な調査結果となるように留意した。

## 2. ベトナムの概況

### ・ 概要

ベトナムの正式国名はベトナム社会主義共和国（英語：Socialist Republic of Viet Nam）である。国土は 32.9 万平方キロメートルと日本の約 9 割であり、九州地方を除く日本の面積に相当する。

ベトナムの基礎情報を下記に示す。

|              |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| 人口           | 1 億 77 万人（2024 年、IMF）<br>※2023 年度から約 37 万人増加          |
| 面積           | 32.9万km <sup>2</sup> （九州を除く日本国土の面積に相当）                |
| 首都           | ハノイ                                                   |
| 言語           | ベトナム語                                                 |
| 民族           | 54民族、うち約9割がキン族                                        |
| 宗教           | 大乘仏教（人口の約8割）ほか、カトリック・カオダイ教等                           |
| 通貨           | ベトナムドン（ドン）（1ドン≒0.006円（2024年12月現在））                    |
| 国債格付         | BB+（S&P）（2024年12月現在）                                  |
| 政治           | 社会主義共和国、共産党の一党体制                                      |
| GDP          | 名目：4,685億ドル 一人あたり：4,649ドル<br>（2024年、IMF推定値） ※成長率：6.1% |
| 実質GDP<br>成長率 | 6.1%（2024年、IMF推定値）                                    |
| 主要産業         | 農業、製造業、卸・小売業等                                         |

出所）公開情報

ハノイ市はベトナム北部に位置し、ベトナムにおける政治の中心を担う。人口ではホーチミン市が全国首位であり、ハノイ市は 2 位に位置する。

|      | ハノイ市（北部）                                             | ホーチミン市（南部）                                           | （参考：東京都）                                         |
|------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 人口   | 859 万人<br>（2023 年、GSO）                               | 946 万人<br>（2023 年、GSO）                               | 1,420 万人                                         |
| 面積   | 3,360 km <sup>2</sup>                                | 2,095 km <sup>2</sup>                                | 2,191km <sup>2</sup>                             |
| 人口密度 | 2,556人/km <sup>2</sup>                               | 4,513人/km <sup>2</sup>                               | 6,169人/km <sup>2</sup>                           |
| GRDP | 名目：368億ドル<br>一人あたり：4,285ドル<br>（2021年、地方統計局）※成長率：3.9% | 名目：531億ドル<br>一人あたり：5,793ドル<br>（2021年、地方統計局）※成長率：0.7% | 名目：1兆118億ドル<br>一人あたり：49,266<br>ドル（2021年、東京<br>都） |

出所）公開情報

## ・ 人口

ベトナムの人口は足元では1億人程度であるが、今後も増加し続け、2030年には総人口が約1億430万人となることが予想される。

また、ベトナムは戦時中の歴史的背景ゆえに10代・20代の若年層が少なく、なおかつ80代以上の高齢者が多い特殊な人口構造を有する。2030年にかけてさらに少子高齢化が進行すると予想されており、今後もこの人口構造は維持される見込みである。

## ・ 政治環境

ベトナムにおいては、共産党による一党体制の下、社会主義共和制が導入されている。ベトナム共産党では、最高指導機関である政治局の構成員（政治局員）から主要ポスト（しばしば四柱と呼ばれる）である書記長・国家主席・首相・国会議長が選出され、これらを最高指導者とする体制がとられている。本レポート作成時点での四柱は次のとおり。

- ・ 書記長：トー・ラム
- ・ 国家主席：ルオン・クオン
- ・ 首相：ファム・ミン・チン
- ・ 国会議長：チャン・タイン・マン

2024年7月、13年間にわたって最高指導者を務めたグエン・フー・チョン前書記長が逝去した。チョン前書記長はバランスある対外政策を推進するとともに、安定した経済成長を志向し、消費者物価指数の過度な上昇を抑えるなど高い功績を上げたが、中でも特徴的な功績が汚職撲滅であった。ラム書記長は公安省の出身者であり、チョン前書記長の右腕として反汚職調査・訴追を担当してきたことから、ベトナムにおける汚職撲滅の動きは継続するとみられる。

ベトナムの中央政府には合計11の省庁が存在し、投資を含む住宅開発を管掌するのは建設省（MOC）及び計画投資省（MPI）、住宅金融分野を管掌しているのは国家銀行（SBV）及び財政省（MOF）である。なお、ハノイ市などの中央直轄市では、人民委員会も住宅政策の立案・実行に深く関与している点が特徴である。

なお、2024年12月、ベトナム共産党の全国会議において運営効率化に向けた大規模な省庁再編が検討されていると報じられた。ベトナム内務省によると、政府機関の数を30から21に減らし、人員削減や行政プロセスの効率化を目指す計画だという。具体的には、財務省（MOF）と計画投資省（MPI）、運輸省（MOT）と建設省（MOC）をそれぞれ統合する案が議論されており、2025年春をめどに計画を固める予定と発表されている。

中央政府は58の省と5つの中央直轄市を監督しており、これらの地方自治体を第一級行政区とよぶ。ハノイ市は中央直轄市の一つであり、中央直轄市には、地方議会である人民評議会（People's Council）と、行政機関である人民委員会（People's Committee）がある。

## ・ 経済

ベトナムは、高い経済成長率を維持し、過去数十年にわたり大きな経済発展を遂げてきた。ベトナム経済は景気悪化に対しても高い回復力を示しているものの、足元においても課題は多く残されており、構造改革の推進に向けた更なる取組みが求められている。

2020 年時点で就業人口が最も多かったのは農業分野であるが、サービス業の発展により、その構成割合は減少傾向にある。経済活動の自由化に伴いサービス業が成長しており、その中でも特に金融・不動産の比率が上昇していることから、ベトナムでは高付加価値なこれらの産業が成長しつつあると考えられる。

## ・ 投資環境

生産拠点の分散化の観点から注目を集めており、2017 年以降は認可額ベースで 300 億ドルを超える水準で推移し、360 億ドルを超える水準となっている。主要な直接投資国は日本・韓国・シンガポールなどであり、2024 年現在、ベトナムに投資している国・地域は 114 存在する。

ベトナムが投資先として有望とされる理由については、市場の成長性への期待や賃金水準の低さのほか、人材の質の高さ、政治・社会情勢の安定性のほか、直接投資の自由化が推進されている点が挙げられる。

一方、近年の経済成長に伴い従業員の賃金が上昇しており、ベトナムに投資する企業にとっては労働コストの負担が増加しているほか、インフラ整備や行政手続の運用にも課題も指摘されている。

外資規制については、2021 年より施行された改正投資法 61/2020/QH14 により投資禁止業種・条件付き事業分野が明示されている。上場企業かつ同法で定められる条件付き経営投資分野に該当する場合、外資が取得できる株式比率は最大 49%と定められているほか、一部の条件付き経営投資分野においては法定資本金が定められている（不動産・銀行・保険・証券・監査・航空サービス等）。

また、土地は全人民の所有として政府が管理しており、いかなる個人・企業であっても土地を所有することは認められていないため、土地を使用する場合にはベトナム政府から土地使用権を取得する必要がある。外資企業の場合、土地使用権の現物出資を受ける等のスキームにより土地使用権を取得することができるとされている。

### 3. 住宅政策

ベトナムにおける住宅政策及び各種規制は、複数の政府機関が担当している。主要な関係機関を下表に示す。

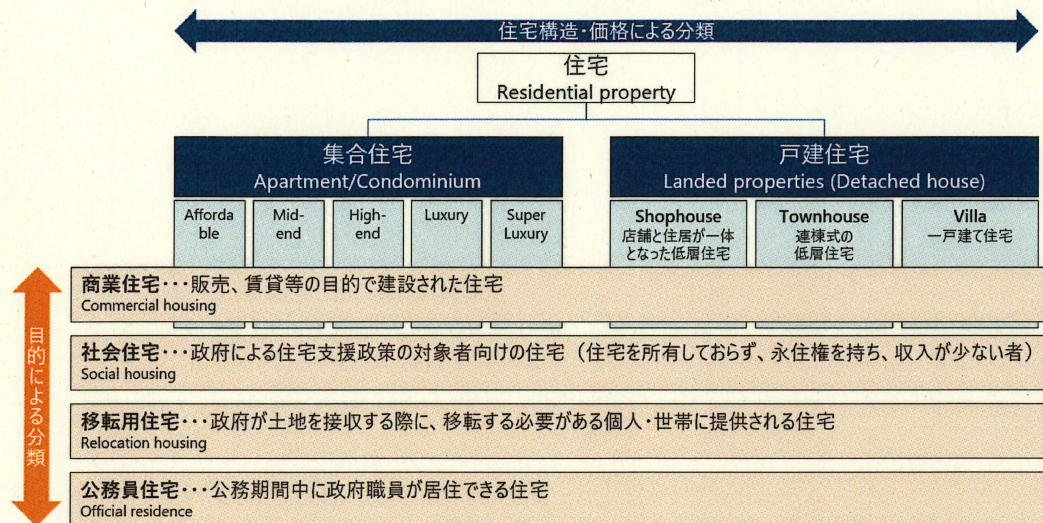
|                                                  |                                                                                  |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 建設省<br>(Ministry of Construction)                | 国家レベルでの住宅政策、規制、基準の策定と実施を担当する主要政府機関。ベトナムの住宅と建設の全体的な枠組みを形成する上で、中心的な役割を果たす。         |
| 財政省<br>(Ministry of Finance)                     | 住宅市場に大きな影響を与える可能性がある不動産取引と不動産所有に関連する税務政策の策定に関与。不動産開発の資金調達におけるインセンティブ制度の設計も担っている。 |
| ベトナム社会政策銀行<br>(Vietnam Bank for Social Policies) | 社会住宅プロジェクトの購入者及び事業者に対し、金利を引き下げた融資制度を提供する。                                        |
| ベトナム国家銀行<br>(State Bank of Vietnam)              | 住宅ローンを提供する銀行等の金融機関を規制する責任を負う。住宅ローン融資や金利政策など、住宅政策における金融市場の監視を担っている。               |
| 地方政府<br>(ハノイ市など)                                 | 中央政府が策定した住宅政策を地域レベルに落とし込み、その実行を主導する。住宅開発の状況などを適宜各省庁へ連携する役割も担う。                   |
| DPI (計画投資局)                                      | 投資計画の承認を行う。承認手続きにあたり、人民委員会及び他の部局との調整も実施する。                                       |
| DOC (建設局)、<br>DPA (建築計画局)                        | 建築計画の承認を行う (DPA は、都市計画との整合を担保する)。DOC は、さらに工事終了時の完了検査も行う。                         |
| DoNRE<br>(天然資源環境局)                               | 土地や土地所有権の管理を行う。                                                                  |
| DPS (公安局)                                        | 住宅における防火設備の検査・管理を行う。                                                             |

出所) 公開情報

市場制度の導入を主軸としたドイモイ政策以前、ベトナムでは住宅は公共財とみなされており、国家的な住宅政策は公務員向けの住宅整備を行う程度であった。ところが、経済改革が開始された 1986 年以降、社会主義市場経済に移行するにつれ、住宅は売買可能な商品として認識されるようになり、事業者・個人による住宅建設が推奨されるようになっていった。

住宅政策を理解する上での重要な概念として、住宅の分類について説明する。ベトナムにおいては、構造上の分類である「集合住宅 (Apartment/Condominium と呼ばれる)」「戸建住宅 (Landed properties などと呼ばれる)」という区分に加え、住宅の目的上の分類として商

業住宅・社会住宅・移転用住宅・公務員住宅の4種類が存在する。



出所) 公開情報

多くの諸外国とは異なり、ベトナムでの社会住宅プロジェクトは政府が主体となるのではなく資金拠出<sup>1</sup>すら行わず、その実行を担うのはあくまでも民間に委ねられている。政府機関による資金供給は限定的であり、例えば MOF がおこなっている支援は、VBSP に対する資金提供を通じ低金利住宅ローンの供給を支援している点に限られる。

VBSP は融資資金を管理しつつ融資スキームの開発を主導しており、SBV が VBSP を含めた金融機関による融資活動を管理する役割を担う。なお、VBSP 及び国営銀行から優遇金利で融資を受ける場合、購入者は最低 12 か月間普通預金を維持する必要がある、最大融資率は 70 ～ 80%、最長 25 年間の融資で、金利は商業ローンの 50% 以下の水準となっている。

なお、2023 年 4 月に発行された Decision 338/QD-TTg では、2021 年から 2030 年までに低所得層と工業団地の労働者向けに少なくとも 100 万戸の社会住宅を建設するという目標が記述された。2024 年時点では、これらの目標について全国の省級人民委員会に目標値が割り当てられており、地方政府が計画の実行ミッションを負っている段階であるといえる。

<sup>1</sup> SBV が目下推進する 120 兆ドンの低利融資プログラムにおいては、民間商銀行が社会住宅開発に携わる事業者及び購入者に対して融資を行い、SBV が各行のモニタリングを行う。2024 年現在、民間 5 行 (Military Bank, VPBank, Techcombank, TPBank, HDBank) が参画したことにより総額 145 兆ドン規模となっている。

## ・ ハノイ市における住宅政策

ハノイ市はベトナム北部において最も急速な発展を遂げている都市であり、都市別人口ではホーチミン市に次ぐ全国2位である（約860万人）。それゆえ雇用を求める労働者が域外から大量に流入しており、ハノイ市の人口は2010年代の10年間に約200万人増加した。

住宅開発は、社会経済発展の観点からも重要なトピックとなっている。ハノイ市では住宅及びそれに関連するインフラの大規模な開発が行われてきたものの、特に住宅供給及び住宅品質の確保において課題があるといえる。そこで、本調査では、2024年9月と11月の2回にわたりハノイ市人民委員会・DOCへのヒアリングを実施した。

直近では、ハノイ市における住宅供給が増加しつつあるものの、新築物件の販売価格は高止まりを続けている。2024年9月時点で新たに販売許可を得た新築マンションの供給戸数は1万9千戸となり、2023年の総供給戸数を上回った一方、平均の平米単価は2,000ドル後半の水準のままである。現地での報道では、労働機会を求めてハノイ市などの都市部へ出稼ぎに出るものの、購入可能な価格帯の物件が乏しいために賃貸物件への入居を余儀なくされる例が多いとのことだった。

2021年6月、ハノイ市人民委員会は2021年～2030年の住宅開発計画を発表した。

2都市を比較すると、人口密度の高さから、ホーチミン市の方が一人あたり住宅床面積の目標値が低くなっている（29.5 m<sup>2</sup>/人⇔23.5 m<sup>2</sup>/人）。住宅供給目標については、2021～2025年期では特に社会住宅についてはホーチミン市が積極的な目標値を設定しているものの、2026～2030年の伸びではハノイ市が圧倒的に大きい（ホーチミン市は158万m<sup>2</sup>の増加を見込む一方、ハノイ市では430万m<sup>2</sup>の増加を目指す目標となっている）。

## ハノイ・ホーチミンにおける住宅計画の比較

| 項目              | ハノイ                    | ホーチミン                                    |
|-----------------|------------------------|------------------------------------------|
| 2021～2025 年期の目標 |                        |                                          |
| 一人当たり住宅床面積      | 29.5 m <sup>2</sup> /人 | 23.5 m <sup>2</sup> /人                   |
| - 都市部           | 31 m <sup>2</sup> /人   | （都市部・地方部別には設定なし；最低 10 m <sup>2</sup> /人） |
| - 地方部           | 28 m <sup>2</sup> /人   |                                          |
| 住宅の新規供給         |                        |                                          |
| - 社会住宅          | 125 万 m <sup>2</sup>   | 250 万 m <sup>2</sup>                     |
| - 移転用住宅         | 56.5 万 m <sup>2</sup>  | （設定なし）                                   |
| - 商業住宅          | 1,969 万 m <sup>2</sup> | 1,550 万 m <sup>2</sup>                   |

<sup>2</sup> 最低5%はリース販売に、5%は買受特約リース販売(lease-purchase)とする目標も存在

|                   |                                                              |                                                                                                                   |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - 個人住宅            | 2,250 万㎡                                                     | 3,190 万㎡                                                                                                          |
| 住宅品質              | 仮設住宅・簡易住宅の撤去を通じて都市の美化を行い、耐久住宅の割合を 90%(都市部: 95%、地方部: 85%) とする | - 耐久住宅: 43%(44%/41%)<br>- 準耐久住宅: 55.5%(54%/57%)<br>- 非耐久住宅: 1.5%(1%/2%)<br>- 簡易住宅: 0%(0%/0%)<br>※全国 (都市部/地方部)     |
| 2026～2030 年期の目標   |                                                              |                                                                                                                   |
| 一人当たり住宅床面積        | 32 ㎡/人                                                       | 26.5 ㎡/人                                                                                                          |
| - 都市部             | 33 ㎡/人                                                       | (都市部・地方部別には設定なし; 最低 12 ㎡/人)                                                                                       |
| - 地方部             | 28 ㎡/人                                                       |                                                                                                                   |
| 住宅の新規供給           |                                                              |                                                                                                                   |
| - 社会住宅            | 555 万㎡ <sup>3</sup>                                          | 408 万㎡                                                                                                            |
| - 移転用住宅           | 130 万㎡                                                       | (設定なし)                                                                                                            |
| - 商業住宅            | 1,519 万㎡ <sup>4</sup>                                        | 2,140 万㎡                                                                                                          |
| - 個人住宅            | 2,250 万㎡                                                     | 3,200 万㎡                                                                                                          |
| 住宅品質              | 仮設住宅・簡易住宅を完全に撤去し、耐久住宅の割合を都市部で 100%、地方部で 90%とする。              | - 耐久住宅: 48%(50%/46%)<br>- 準耐久住宅: 51%(49.5%/52.5%)<br>- 非耐久住宅: 1%(0.5%/1.5%)<br>- 簡易住宅: 0%(0%/0%)<br>※全国 (都市部/地方部) |
| 2021～2030 年を通じた目標 |                                                              |                                                                                                                   |
| 住宅開発用地            | 1,868 ヘクタール                                                  | 5,239 ヘクタール                                                                                                       |
| 住宅開発資金            | 880 兆ドン<br>(≒350 億ドル)                                        | 956.9 兆ドン<br>(≒380 億ドル)                                                                                           |

出所) 各市建設局、公開情報

#### 4. 住宅市場の現状

##### ・ 住宅市場の概要

ベトナム不動産協会 (VARS) の調査によると、2020 年のベトナム不動産市場における総資産額は 2,052 億 6,000 万ドルと評価され、2030 年までに 19.6%の CAGR (年平均成長率) で 1 兆 2,323 億ドルに増加すると予測されている。

<sup>3</sup> 市内のすべての輸出加工区(Export processing zone: EPZ)及び工業団地(Industrial park: IP)において労働者向けの社会住宅を建設することも目標とする (そのほか、最低 10%は買受特約リース販売とする目標も存在)

<sup>4</sup> 最低 5%はリース販売に、10%は買受特約リース販売(lease-purchase)とする目標も存在

#### ・ 住宅供給の状況

年間の住宅建設面積は、2015 年の約 9,340 万㎡から 2020 年には 1 億 1,250 万㎡に増加したものの、2021 年には新型コロナウイルスの感染拡大により 1 億 170 万㎡に減少した。新規住宅建設のほとんどは、ハノイやホーチミンなどの大都市が占めているものの、その他にも中部のタイグエンや北部のタイビンなどの新興都市や省でも行われた。なお、直近の動向をみると、南部ホーチミンでの完工面積が急速に減少している一方、ハノイでは比較的安定した状況にあるといえる。

住宅供給のバランスは十分とは言えず、中級（平米単価 1,000 ドル～2,000 ドル）～高級（平米単価 2,000 ドル～）のアパートは供給過剰である一方、低価格帯のアパートは不足している。2023 年においては 24,993 戸に相当する 67 件の商業住宅プロジェクトが認可され、197 プロジェクトが販売許可を新たに取得、29,612 戸に相当する 71 プロジェクトが完工し販売された。2022 年に比べると、これらの数値はいずれも減少傾向にある。

ベトナム全土で見れば、人口の大部分はタウンハウスや戸建て住宅に住んでおり、アパートに住んでいる世帯は 0.3%にとどまる。都市部ではアパートに住んでいる世帯の割合が 5.8%と高くなる。

#### ・ ハノイ市での住宅供給

2024 年に GSO が実施した住宅開発指数に関する調査によると、ハノイ市の人口のうち 49% が都市部に、51%が地方部に居住していることが明らかになった。市内には 230 万世帯が存在し（人口は 860 万人程度）、世帯当たりの人数は 3.5 人であった。

2024 年時点では、ハノイ市内の全世帯における集合住宅への居住率は 81%、住宅保有率は 93%、そのうち都市部では 88%という結果になった（その他の世帯は賃貸住宅に居住）。

2024 年にハノイ市において販売許可を得た新規アパートメントは 2.1 万戸を上回り、過去 5 年間で最大規模となった。ただし、その多くがハイエンド以上の物件となっており、例えば、Nam Tu Liem 区の高級アパートメントが 2024 年の第 3 四半期における供給戸数の 75% を占めた。

ベトナム宅建業協会（VARS）は、全国の加盟仲介事業者から住宅データを収集しており、定期的にレポートを発行している。行政区レベルで詳細な情報を把握している点が特徴であり、例えば、ハノイ市の Gia Lam 県における、2024 年 9 月期（2024 年 1 月～9 月）の新築住宅販売実績は下表のとおりである。同県では、2024 年 8 月に野村不動産と三菱地所がシンガポールのディベロッパーである CapitaLand と共同で参画したタウンシップ開発プロジェクト「The Senique Hanoi」のほか、ベトナム最大手の Vinhomes が開発した「Ocean City」が所在している。

#### Gia Lam 県における新築住宅販売実績 (2024 年 9 月期)

| 間取り         | 平均面積 (㎡) | 平均単価 (百万ドン / ㎡) | 販売許可を取得した戸数 |
|-------------|----------|-----------------|-------------|
| Studio      | 31.0     | 63.3            | 544         |
| 1 bedroom   | 44.0     | 70.0            | 1,237       |
| 2 bedrooms  | 61.9     | 71.6            | 1,686       |
| 3 bedrooms  | 77.6     | 72.5            | 478         |
| 4~ bedrooms | 141.0    | N/A             | 1           |

出所) VARS

一方で、ヴィラとタウンハウスの供給は限定的であったが、2024 年第 3 四半期に大きな回復を見せた。

社会住宅の供給について、ハノイ市 DOC によると、2024 年 7 月時点でハノイ市は 2025 年までの社会住宅の供給目標を 37%達成した。市内でこれまで完工あるいは着工した社会住宅プロジェクト数は 19 件・1 万 5,540 戸に上り、2025 年までのハノイ市住宅開発計画に照らすと 78%の達成状況となっている。

社会住宅プロジェクトの実施における主要な課題は、下記の通りである。

- ・ 商業住宅と比較して利益率が低く、リスクが高いため、事業者の投資意欲が低い。  
(社会住宅プロジェクトの投資収益率は最大 10% に制限されていたが、2023 年、事業者の参画を促進するため最大 20%に緩和された。2024 年現在は法改正により再び 10%へ引き下げられたものの、計算基準が緩和<sup>5</sup>されている)
- ・ 社会住宅プロジェクトの承認には、販売価格の査定、買主または借主の適格性の確認、基準利益を決定するための原価監査等の複雑な追加手続を要する。
- ・ 一方で、土地利用にかかる税金の減免や低金利での資金提供など、事業者にとってのメリットも多数存在する。

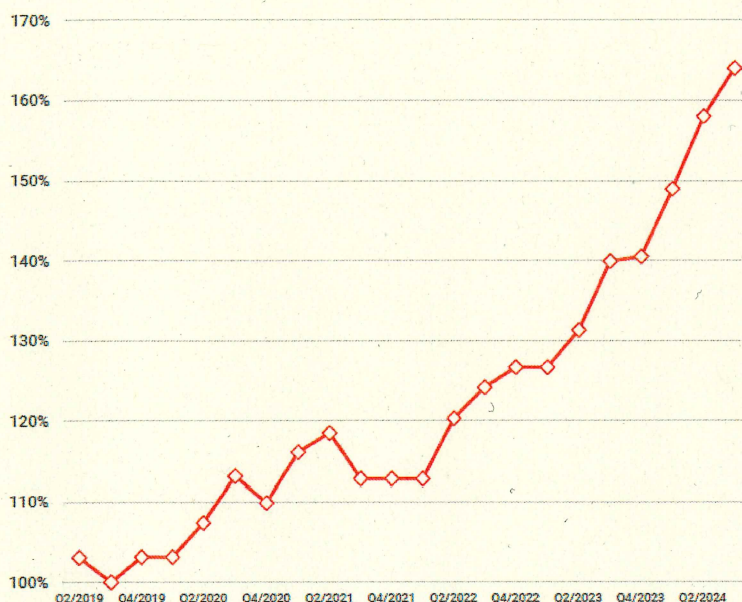
プロジェクト承認上の行政手続の煩雑さについては、2024 年の法改正の目的の 1 つとされており、実際にハノイ市 DOC へのヒアリングにおいても関連法への適合性確認を取りやすくなったとの声が聞かれた。もっとも、これらの効果が実際に事業者へのメリットとして顕在化するには一定の時間を要すると考えられる。

#### ・ 住宅価格

VARS が集計するハノイにおける不動産価格指数は 2024 年に入り急激な上昇を見せた。特

<sup>5</sup> これまでは社会住宅と商業住宅プロジェクトを合算した利益率が上限 10%とされていたが、社会住宅プロジェクト単体のみを考慮した計算方法に変更された

に、2024 年 2Q-3Q においては、ホーチミン市の倍に迫るスピードで増加しており、価格が高騰しているといえる。



出所) VARS

## 5. 住宅関連法の概要

本調査では、2024 年 8 月より施行された住宅関連法（土地法・住宅法・不動産事業法）に関する行政の狙い・運用状況等を調査するため、MOC（建設省）へのヒアリングを 2024 年 9 月・11 月の 2 回に分けて実施した。

### ・ 土地法

そもそもベトナムでは、憲法により土地は全人民が所有する公共財とされており、個人・法人が土地を所有することはできない。一方で、建物については公共財とされておらず、条件を満たす個人・法人が取得・所有することが認められている。そのため、土地については土地法に基づき「土地使用权」を取得する必要がある点が特徴といえる。

なお、土地法は 2024 年 1 月 18 日に改正、同年 8 月 1 日より施行された。法改正により下記をはじめとする変更があり、外資企業の取り扱いが一定に緩和されたといえる。

- ・ 外資比率が 50%以下となる外国投資企業(Foreign Invested Enterprise)は、改正土地法上、内資企業と同様に取り扱われるようになった
- ・ 外国投資企業が、工業団地・ハイテク団地等において土地使用权の譲渡を受けられるようになった

- ・ 担保権者の範囲が拡大され、担保権設定者が内資企業の場合、ベトナムで営業ライセンスを受けた金融機関でなくとも内資企業・個人が担保権者になれるようになった
- ・ 土地価格について政府による公示価格が改正され、市場原理に従うことが明記された<sup>6</sup>

ベトナムにおいては、不動産の権利に関する証明書が下記2種類存在する。

- ・ 土地使用权及び土地に付随する住宅その他の資産の所有権に関する証明書（「土地使用权証明書」または「証明書」）（いわゆる“レッドブック”）  
土地使用权及び住宅・その他の土地に付随する資産の所有権の証明書は、ベトナム政府が個人の合法的な土地使用权及び関連資産の所有権を証明する法的証明書である。土地使用权証明書のテンプレートは天然資源環境省（MoNRE）によって発行され、あらゆる種類の土地、家屋、土地に関連する不動産に全国で適用される。
- ・ 住宅所有権証明書（いわゆる“ピンクブック”）  
土地法に基づいて住宅を所有する権利を有する住宅所有者は、当該住宅の建築の合法性を証明する適切な書類によって、住宅所有権を証明することができる。  
住宅所有権証明書は建設省（MOC）が発行し、住宅所有権証明書は常に土地使用权証明書の一部となる。

#### ・ 住宅法

2023年11月に改正住宅法がベトナム国会で可決され、2024年8月より施行された。同法改正により、下記が決定された。

- ・ プロジェクトの事業者が社会住宅の建設を用途とする公的基金に対して相当額の資金を拠出することを条件に、社会住宅の建設用にプロジェクト用地の20%を割り当てることなく、商業住宅の建築に使用することを許可する  
→一定規模の商業住宅開発プロジェクトにおいては、用地を所管する省級人民委員会が「用地内の土地供与」「用地外での土地供与」「相当額の資金供与」のいずれかを選べるようになった
- ・ 社会住宅の管理団体としてベトナム労働総同盟（VGCL）を指定し、社会住宅の建設を主導し、賃貸価格を決定する権限を与える
- ・ 外国人による共同住宅の敷地持分の所有は引き続き認めない

同法によれば、住宅開発において使用できる資金は、下記に限定される。住宅プロジェクトの建設資金を社債で調達できるようになった点や、一方、ベトナム国外の親会社との親子ローンでの調達は引き続き認められなかった点にも注意が必要である。

---

<sup>6</sup> 新たな土地価格表は、2026年1月1日から適用される。同時に更新頻度も5年に1度から毎年更新に変更された

- ・ 組織、世帯、個人の資本
- ・ 社会政策のためにベトナムで事業を行う金融機関によって提供される融資
- ・ 住宅の販売、リースでの購入、またはリースの前払い費用
- ・ 資本拠出、投資協力、事業協力、共同事業、または組織または複数の個人によって拠出された資本
- ・ 中央資本と地方資本を含む国家によって付与された資本。これは、社会住宅建設プログラムに従って、住宅における社会政策の受益者を支援するために付与されたものを指す
- ・ 外国関連資本及びその他の資本

#### ・ 不動産事業法

2023 年 11 月に不動産事業法がベトナム国会で可決され、他の法律と同様前倒しで施行され、2024 年 8 月より施行された。同法改正におけるもっとも重要な点として、住宅販売時の手付金受領に関する規制強化が挙げられる。下記のとおり、より消費者保護が強まる結果となったことに加え、事業者にとっては、資金繰りがより重要となることが予想される。

- ・ 完成前の住宅を販売する場合、購入者から徴収する手付金は販売価格の 5%以内とすること
- ・ 上記手付金は、物件価格の分割払いにおいては初回の支払い分に含めること（初回支払額は物件価格の 30%を超えてはならない）
- ・ 事業者は手付契約の締結を第三者へ委任してはならない

現地でのヒアリングにおいて、MOC に本改正の意図を問うたところ、「このような規制下でも存続できる事業者を選別し、公正かつ透明性の高い健全な市場発展を目指すものである」旨のコメントがあった。これまでは未完成住宅の売買金額の 70%（外資企業は 50%）を上限として前受金を受領することができ、これがディベロッパーの運転資金として活用されていたところ、法改正により大幅に制限されたといえる。消費者保護の側面とともに、財務的にも安定した優良な事業者を選別する観点がある旨は特筆すべき点である。

#### ・ 担保・執行法制

土地法に基づき、土地を使用する世帯及び個人は、法律に従ってベトナムで営業を許可されている金融機関、またはその他の法人（経済団体）または個人によって、土地の使用権に対して抵当権を設定することができる。

また、住宅法に基づき、法人（組織）である住宅所有者に対しては、ベトナムで活動する金融機関が当該住宅に抵当権を設定することができる。個人である住宅所有者に対しては、同法に従い、金融機関、ベトナムで活動する法人（経済団体）・個人が当該住宅に抵当権を設定することができる。

なお、法律上はベトナムで活動する法人（事業会社）または個人による土地及び家屋の抵当権設定が認められているものの、実務上では、土地使用権及び家屋の抵当権は金融機関を通じてのみ実行することが可能である。その理由としては、これまで法人（経済団体）や個人における抵当権設定について詳細な規制が存在していなかったことが挙げられる。土地使用権及び住宅の抵当契約は、公証または認証を受ける必要がある。土地の抵当権は土地登記局に登録する必要がある、登記局のデータベース上に登録された時点から効力を有する。天然資源環境省(MoNRE)の管轄である土地登記局及び土地登記局の支部は、土地使用権及び土地上の財産の担保権に関する情報を登録し、提供する役割を担う。ただし、土地登記局が設置されていない場合は、省級行政機関である天然資源環境局(DoNRE)が担当する<sup>7</sup>。

- ・ **建設法（建築確認手続）**

建築許可の取得に当たっては、主に下記書類が必要となる。

なお、住宅プロジェクトの建築許可を与える当局は通常、DOC である（物件の規模による）。

- ・ 申請書類
- ・ 工事またはプロジェクト全体に関する土地使用権についての証明書 1 通（書面）
- ・ 開発プロジェクト承認の決定書(Project Approval Decision)、建設当局の評価結果通知書及び証明印が貼られた基本設計図書類（ある場合）、建設設計評価結果の報告書、防火設計評価証明書及び防火に関する承認済みの文書及び図面
- ・ 一連の工事またはプロジェクト全体の各作業に対して承認された基本設計に従った設計図 2 通

## 6. 金融セクターの概要

- ・ **金融システム**

ベトナムにおける金融セクターの監督機能は SBV（State Bank of Vietnam：ベトナム国家銀行）によって担われている。本調査においては 2024 年 11 月に SBV との面談を実施し、信用政策の概況や社会住宅における金融政策上の課題意識等につき意見交換を実施した。主要法規は、2024 年金融機関法（Law on Credit Institutions）である。金融機関に対する規制は、法（Law）、政令（Decree）、通達（Circular Letter）の 3 区分によって行われており、政令、通達には随時改訂が加えられている。これらの規制を通じて、監督対象とする金融機関の定義、設立要件、業務内容等に対する各種規制内容が定められている。同法は 2024 年

---

<sup>7</sup> ハノイ市・ホーチミン市には土地登記局が設置されているが、それ以外の地域では DoNRE が同等の役割を担っている

1 月に国会による賛成多数で可決された後、一部内容（大口信用供与規制等）について 2024 年 7 月 1 日から先行して施行され、2025 年 1 月 1 日より全面施行されている。

2024 年金融機関法の主な改正ポイントは以下のとおり。

- ・ 株式保有率 1%を超える株主情報の公表及び SBV に対する報告義務  
従前は、株式保有率 5%以上の株主を対象としていたが、2024 年金融機関法では 1%以上に引下げ。さらに、株式保有率の変動が 1%を超える場合にも公表、報告義務を課す。
- ・ 大口信用供与規制  
従前は、単一貸出先について資本金の 15%まで、関係先を含めて 25%までとされていたが、2024 年金融機関法では、それぞれ 10%、15%（2029 年 1 月 1 日以降）への引下げを段階的に実施
- ・ ベトナム人株主による金融機関の株式保有比率に対する制限（株式持合い規制）  
従前は、個人株主 5%まで、法人株主 15%まで、関係先を含めて 20%までとされていたが、2024 年金融機関法では、法人株主 10%まで、関係先を含めて 15%までに引下げ。個人株主は 5%までを維持
- ・ SBV による早期介入措置の条件追加  
金融機関を SBV の特別管理下に置く条件を追加。具体的には、大口預金の流出、累積赤字が登録資本金の 15%を超える、自己資本比率が 8%を下回る等の条件を明記

SBV では、監督下にある金融機関（正確には”Credit Institutions”（与信機関）と呼称される。）を以下のとおり分類している。駐在員事務所を除き、事業者数は 2024 年 9 月末時点のものである。なお、国有商業銀行については、政府過半出資を受けている銀行として合計 7 行（民間商業銀行 31 行から 3 行を国有銀行として分類しなおしたもの）とする場合がある。

ベトナムにおける金融機関の分類・事業者数

|    |                                       | 事業者数 |
|----|---------------------------------------|------|
| 銀行 | 商業銀行 (Commercial Banks)               |      |
|    | 国有商業銀行 (State-Owned Commercial Banks) | 4 行  |
|    | 民間商業銀行 (Joint-Stock Commercial Banks) | 31 行 |
|    | 外国銀行 (Wholly Foreign Owned Banks)     | 9 行  |
|    | 合弁銀行 (Joint-Venture Banks)            | 2 行  |
|    | 政策銀行 (Policy Banks)                   | 2 行  |

|            |                                 |      |
|------------|---------------------------------|------|
|            | 協同銀行 (Cooperative Banks)        | 1 行  |
| ノンバンク      | ファイナンスカンパニー (Finance Companies) | 16 社 |
|            | リース会社 (Leasing Companies)       | 10 社 |
| マイクロファイナンス |                                 | 4 社  |
| 外銀支店       |                                 | 50 社 |
| 駐在員事務所     |                                 | 67 社 |

出所) SBV

2024 年 9 月末時点で、金融セクター全体の資産規模は 21,454 兆ドン（約 124 兆円）となった。銀行（民間銀行及び国有銀行 7 行）が全体の約 9 割近くを占めており、銀行部門が金融セクターの中心的な役割を担っている。さらに、銀行部門では、民間銀行と国有銀行 7 行、それぞれで総資産の約半数ずつが占められており、国有銀行 7 行の存在感が高くなっている。

#### 金融機関の総資産規模

|                                      | 総資産<br>(兆ドン) | 構成比<br>(%) |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| 民間銀行                                 | 9,648        | 45.0       |
| 国有銀行 7 行                             | 8,941        | 41.7       |
| 合弁銀行・外国銀行・外銀支店                       | 1,914        | 8.9        |
| 政策銀行*VBSP のみ                         | 380          | 1.8        |
| ノンバンク                                | 313          | 1.5        |
| PCF (People's Credit Funds : 人民信用金庫) | 192          | 0.9        |
| 協同銀行 (Cooperative Banks)             | 65           | 0.3        |
| 金融機関 (Credit Institutions) 全体        | 21,454       | 100.0      |

出所) SBV

#### ・ 銀行セクター

銀行セクターとしては、商業銀行（46 行）、政策銀行（2 行）、協同銀行（1 行）が存在する（2024 年 9 月末時点）。商業銀行については、SBV によって下記 4 つの分類がなされている。大手行（民間商業銀行に分類される国有銀行 3 行：VCB、BIDV 及び Vietinbank を中心とする行）が幅広い顧客層を対象としてサービスを提供する一方、中堅行（Techcombank、VPBank など）の一部では相対的に中間層～富裕層を対象とするなど、取り組み方向性に差異が見られる。

- ・ 国有商業銀行 (State-Owned Commercial Banks)  
政府 (SBV) が過半出資する商業銀行。政府による強い管理下にある 4 行が該当
- ・ 民間商業銀行 (Joint-Stock Commercial Banks)  
株式会社形態の商業銀行。31 行が該当するものの、うち 3 行 (VCB、BIDV 及び Vietinbank) は政府過半出資であり、国有銀行として分類する場合がある。
- ・ 外国銀行 (Wholly Foreign Owned Banks)  
ベトナム国外に本店を有する外国銀行によるベトナム現地法人形態。9 行が該当。
- ・ 合併銀行 (Joint-Venture Banks)  
ベトナム国内銀行と外国に所在する銀行との合併会社形態。ベトナム側、外国側、それぞれが半数の出資を行うもの。2 行が該当。

上記の商業銀行に加えて、政策銀行 (2 行)、協同銀行 (1 行) が存在する。

- ・ 政策銀行 (Policy Banks)  
政府系金融機関として下記 2 行が該当。ただし、2 行ともに首相決定に基づいて設立された金融機関であり、SBV によるライセンス付与は行われていない。  
①Vietnam Bank for Social Policies (VBSP)  
低所得者層や零細事業者向けの政策金融機関。  
  
②Vietnam Development Bank (VDB)  
開発投融资を担う政策金融機関。インフラ開発、産業支援などを支援
- ・ 協同銀行 (Cooperative Banks)  
ベトナム全土に 1,181 行 (2022 年 12 月末時点) を展開する PCF (People's Credit Funds: 人民信用金庫) の本部機能を担うもの。Co-operative Bank of Vietnam (Co-opbank) が該当

日系大手 3 行 (メガバンク) は、ベトナム民間商業銀行 3 行に対して出資を行う一方、ハノイ及びホーチミンシティに支店 (外銀支店) を開設している。また、日系大手 3 行以外では、駐在員事務所を開設する日系金融機関が存在している。日系金融機関の駐在員事務所の一覧 (2024 年 9 月末時点) は以下のとおり。

#### 日系金融機関の駐在員事務所の一覧

|   |                              |    |                   |
|---|------------------------------|----|-------------------|
| 1 | アコム (ホーチミンシティ)               | 9  | 大垣共立銀行 (ホーチミンシティ) |
| 2 | 福岡銀行 (ホーチミンシティ)              | 10 | りそな銀行 (ホーチミンシティ)  |
| 3 | 広島銀行 (ハノイ)                   | 11 | 池田泉州銀行 (ホーチミンシティ) |
| 4 | JCB インターナショナル (ハノイ・ホーチミンシティ) | 12 | 群馬銀行 (ホーチミンシティ)   |

|   |                       |    |                    |
|---|-----------------------|----|--------------------|
|   | *タイ法人の駐在員事務所として       |    |                    |
| 5 | 十六銀行（ハノイ）             | 13 | 北國銀行（ホーチミンシティ）     |
| 6 | 常陽銀行（ハノイ）             | 14 | 北陸銀行（ホーチミンシティ）     |
| 7 | 三菱 HC キャピタル（ホーチミンシティ） | 15 | 商工中金（ホーチミンシティ）     |
| 8 | 国際協力銀行（JBIC）（ハノイ）     | 16 | 日本政策金融公庫（ホーチミンシティ） |

出所）SBV

なお、一部の日系金融機関では、コンサルティングサービス等を提供する法人を現地に設立しており、OKB コンサルティングベトナム（大垣共立銀行・ハノイ）、きらぼしビジネスコンサルティングベトナム（きらぼし銀行・ホーチミンシティ）、百十四ビジネスコンサルティングベトナム（百十四銀行・ホーチミンシティ）が所在している。

#### ・ 資本市場

証券市場を含む資本市場については、財政省（MOF）及び国家証券委員会（State Securities Committee：SSC）による監督が行われている。また、ベトナムにはハノイとホーチミンに証券取引所が設置されており、それぞれ HNX（Hanoi stock Exchange）、HOSE（Ho Chi Minh Stock Exchange）と呼称されている。いずれの取引所でも株式取引が行われている一方、社債取引は主に HNX で行われている。なお、HNX、及び HOSE の上場基準を満たさない、あるいは上場していない企業を対象として、UPCoM と呼称される未上場公開株取引市場が HNX に設置されている。

#### ・ 社債市場の概況

ベトナム国内における社債発行では、2022 年 3 月以降、不動産事業者を中心とする新興財閥による不祥事が摘発された。社債の中でも、私募債発行が大宗を占める中、虚偽情報や情報隠蔽等の疑惑により、社債市場が混乱し、社債発行による資金調達が困難になった。2021 年までは、不動産セクターによる社債発行額が全体の約 4 割近くを占め、最多であったものの、2022 年には全体額の減少とともに、2021 年の約 5 分の 1 程度まで減少した。発行額は減少したものの、2024 年に償還期日を迎える社債が多く存在<sup>8</sup>しており、予定通りの償還が行われるかどうか市場関係者より注目されていた。

また、社債、特に私募債の利払い・償還に困難を生じる事業者が発生することを想定して、2023 年 3 月 5 日付の Decree No.08/2023/ND-CP により、時限的な取扱いが以下のとおり定められた。なお、当該政令は 2024 年 1 月以降も延長されることが決定している。

<sup>8</sup> <https://e.vnexpress.net/news/data-speaks/corporate-bond-repayment-pressure-increases-in-december-4690099.html>

- ・ベトナム国内市場向け社債について、債券保有者の同意のもと、利払い・償還を現物（不動産、有価証券等）で行うことを認める。
- ・債券保有者の 65%以上（残高ベース）及び発行体の監督機関の同意のもと、償還期限を最長 2 年間延長することを認める。
- ・発行体の格付け取得を義務付ける（2023 年 12 月末までは一時的に見送り）。

## 7. 住宅金融市場の現状

### ・ 住宅金融制度

ベトナムにおける住宅金融は、一般層向けの住宅金融及び低所得者層向けの政策的な住宅金融の 2 つに大別される。

一般層向けの住宅金融としては、商業銀行による住宅ローンが提供されている。住宅ローン専門の金融機関は見当たらず、消費者向け融資の 1 商品（二輪・四輪ローン、クレジットカード、教育ローン等の各種金融商品の 1 つ）として商業銀行が提供するものである。外国銀行及び外銀支店による住宅ローン提供も行われているものの、地場商業銀行（国有商業銀行・民間商業銀行）が主たる住宅ローン提供者である。なお、これらの住宅ローンはベトナム人向けに提供されている。外国人がベトナム地場商業銀行から借入れを行うことは困難であり、ベトナムの口座に入金した自己資金による購入が一般的である。

商業銀行が提供する住宅ローンについては、借入当初 1 年間は固定金利での優遇金利が適用され、2 年目以降は変動金利に移行する商品が多く見られる。2024 年 11 月時点では、商業銀行の借入当初の優遇金利は 6.6%/年程度、優遇期間終了後の金利は 10～12%程度となっている（下図参考）。また、物件価格に対する融資率（LTV）は 70～80%程度、貸出期間は最長 25 年間程度とする商業銀行が多い。なお、繰上げ返済に伴う手数料として、1～3%の手数料が課されることも多く、長期・固定金利での住宅ローン提供は一般的ではない。

### 商業銀行が提供する住宅ローンの概要（主な条件）

|          | 条件                                                                        |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 資金用途     | 住宅の取得（集合住宅・戸建て）                                                           |
| 貸付限度額    | 物件価格（土地・建物）に対して 70～100%                                                   |
| 貸付期間     | 20～35 年間                                                                  |
| 返済猶予期間   | 利息、元金ともに返済猶予期間を設定するケースは見当たらない。ただし、利息分は月ごと返済、元本分を 3 か月ごと、半年ごと等から選択できるケースあり |
| 金利（年利）   | 借入当初 1 年間は固定金利での優遇金利で 5.50～7.90%(2024 年 11 月現在)。2 年目以降は変動金利に移行            |
| 繰上げ返済手数料 | 残高や返済額に応じて 1～3%程度                                                         |

|        |                                                                                                                    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 審査必要書類 | 国民 ID カード、居住証明書（公安発行書類）<br>住宅ローン申込書<br>労働契約書、直近 3 か月間の収入を証明するもの                                                    |
| 手続の流れ  | ①銀行担当者とのアポイント取得<br>②銀行担当者による説明と申込み（必要書類の提示、写しの確認等）<br>③銀行による審査<br>④ローン契約書の署名及び必要書類原本（物件購入契約書、所有権証明書等）の提出<br>⑤ローン実行 |
| その他    | ローン完済時の年齢に上限を明記するケースあり（65～75 歳）                                                                                    |

出所）各行公開情報

#### 2024 年 11 月主要行の住宅ローン条件（金利、融資率等）

| 分類     | 銀行名         | 優遇金利<br>（%/年） | 最長融資期<br>間（年） | 融資率<br>（%） |
|--------|-------------|---------------|---------------|------------|
| 民間商業銀行 | BIDV        | 5.50          | 30            | 100        |
|        | Vietcombank | 5.70          | 20            | 70         |
|        | VietinBank  | 6.00          | 20            | 80         |
|        | VIB         | 6.50          | 30            | 85         |
|        | Techcombank | 6.70          | 35            | 80         |
|        | VPBank      | 7.20          | 25            | 75         |

出所）The Vietnam Association of Realtors (VARs)

低所得者層向けについては、2 行の政策銀行のうち、VBSP（Vietnam Bank for Social Policies：ベトナム社会政策銀行）から次の 2 種類のローンが提供されている。

##### ・貧困世帯向け住宅金融

政府による指示<sup>9</sup>のもと、貧困層に対する住宅金融を提供

##### ・メコンデルタ地域における住宅金融（住宅資金の後払い）

メコンデルタ地域の VBSP 支店（1 中央直轄市、及び 7 省<sup>10</sup>）を通じて提供される。

洪水被害を受ける可能性が高い場所の居住者に対して、住宅費用（①商業住宅の購入費用、②自身による建築資金、いずれも対象）の貸付けを行う。

<sup>9</sup> 2022 年 4 月の政令（Decree No.28/2022/ND-CP）に基づく。

<sup>10</sup> ロンアン省、ティエンザン省、ヴィンロン省、カントー（中央直轄市）、ハウザン省、アンザン省、ドンタップ省、キエンザン省

主な条件は以下のとおり。

#### VBSP が提供する住宅金融の例（主な条件）

|            | 貧困世帯向け          | メコンデルタ地域向け                               |           |
|------------|-----------------|------------------------------------------|-----------|
| 資金使途       | 住宅建築、改修         | 商業住宅の購入                                  | 自身による住宅建築 |
| 貸付限度額（千ドン） | 40,000          | 7,000                                    | 7,000     |
| 貸付期間       | 最長 15 年間        | 最長 10 年間                                 |           |
| 返済猶予期間     | -               | 当初 5 年間（元本、利息とも）                         |           |
| 金利（年利）     | 3.0%            | 3.0%                                     |           |
| その他        | 主な対象は山岳部の少数民族など | 地区人民委員会等の承認がある場合、貸付限度額は 9,000（千ドン）まで増額可能 |           |

出所）VBSP

#### ・ 住宅金融に関連した規制

ベトナムでは、土地法の規制により、不動産に対する抵当権を設定することができるのは、SBV 監督下の金融機関（実質的には商業銀行）に限定されている。抵当権を設定しないリフォーム目的のローンは、無担保ローンとして取扱われ、相対的に高い金利帯の商品となっている。

なお、住宅ローンの提供にあたっての頭金規制は存在しない。頭金規制は、一般的には投機的な目的での住宅購入を防ぐため仕組みであるが、ベトナムにおいては当該規制が存在せず、住宅価格の高騰を防ぎにくい状況となっている。他国（インドネシア等）では、同種の規制として、住宅面積や住宅種別（コンドミニウム、戸建てなど）に応じた頭金比率、2 軒目の住宅購入時の頭金比率等の設定が行われており、住宅市場の過熱を防ぐ取組みが図られている。

上記の抵当権設定に係る規制を除くと、住宅金融に特有の規制（特に金融機関に対するもの）は見当たらない。ベトナムでは、各金融機関が自行の判断・裁量によって融資額・融資限度（物件価格に対する融資比率）等のローン条件を設定している。現地調査（地場商業銀行に対するヒアリング等）からは、一部の金融機関が独自の取組みとして、取得する住宅の利用目的（自己居住目的又は投資目的）を審査時に確認した上で、ローン条件の調整を行っていることが確認された。

#### ・ 住宅取得時のリテールファイナンス

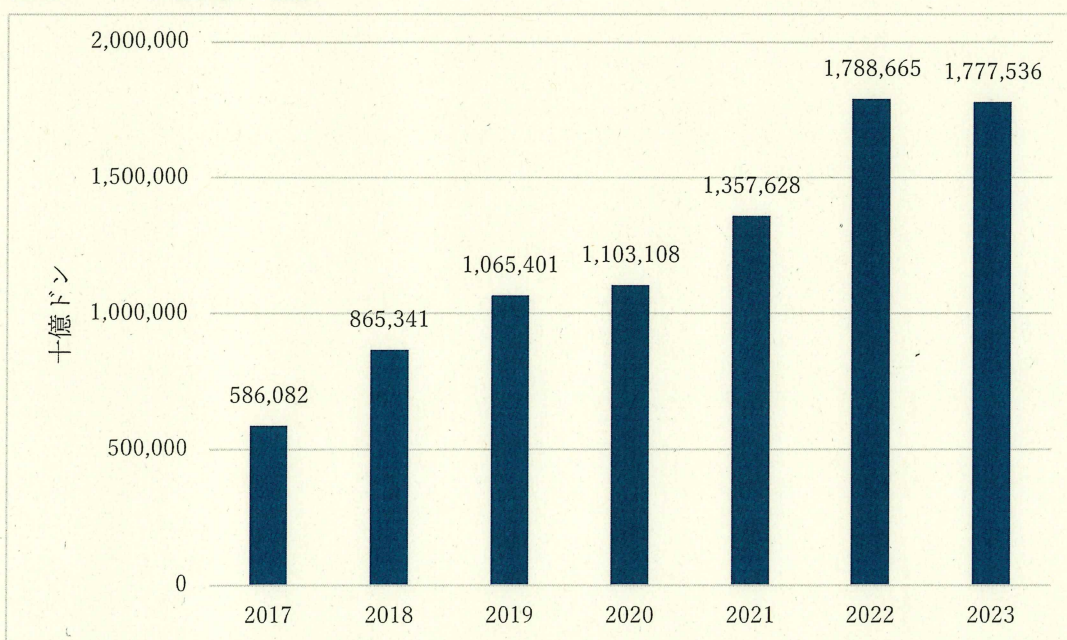
商業住宅・個人住宅ともに、住宅ローンが主に商業銀行によって提供されている。

住宅ローン市場規模に関する公的な統計は見当たらないものの、各種公開情報等に基づく、2024 年末時点で約 1,778 兆ドン（約 10 兆円）の残高規模と考えられている。新型コ

コロナ感染症拡大に伴う、一時的な経済停滞を受けて、2019年から2020年にかけてはほぼ横ばいだったが、リテール向け住宅ローン市場規模は拡大を続けている。不動産市場の一時的な混乱が見られた2023年は、2022年比でほぼ横ばい・微増と見込まれる。

2024年に入ってから、SBVによる与信供与枠の増加（15-16%・2023年は14-15%）、及び預金金利が低下する中でも預金残高の増加（貸出資金源の増加）が見られたものの、住宅ローン利用の利用は拡大せず、現金による購入が多いことがヒアリングで確認された。2024年の住宅ローン市場も2023年比では微増とみられる。

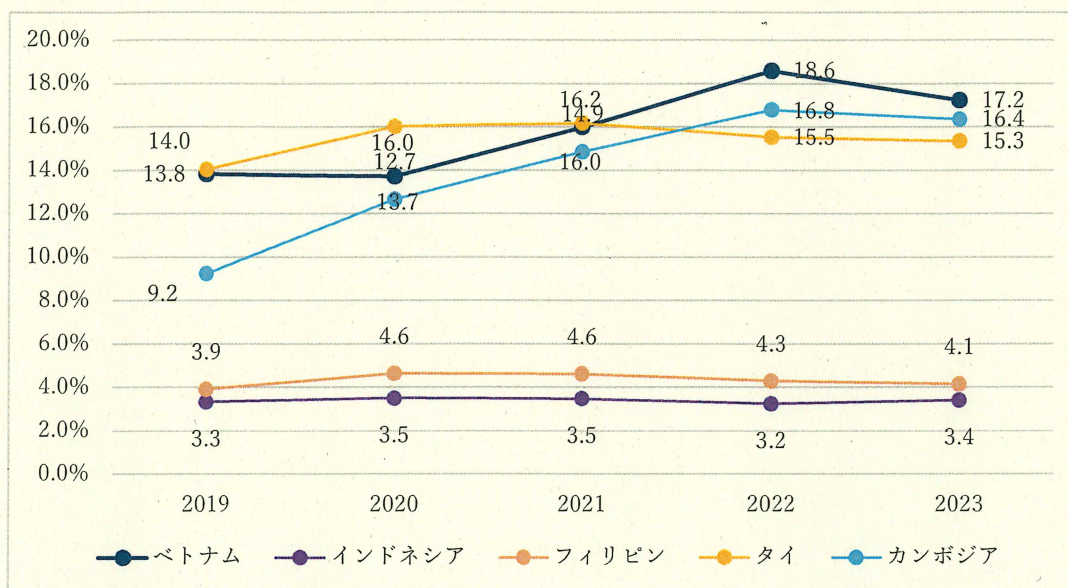
#### 住宅ローン市場規模の推移



出所) SBV、Vietcombank Securities

なお、住宅ローンの普及率（対GDP比）を見ると、ベトナムでは2023年末時点で17.2%となった。新型コロナウイルス感染症の拡大による一時的な経済停滞の影響も少なく、2021年以降の増加傾向が見られたことから、経済成長に加えて、不動産価格の上昇に伴う住宅ローン市場の拡大がうかがわれている。住宅ローンの普及率（ベトナム及び周辺国）は以下のとおり。

### 住宅ローンの普及率（ベトナム及び周辺国）



出所）各国中央銀行による公表データ

本調査では、現地調査の中でヒアリングを行っており、住宅金融に関連して以下の点が指摘された。

### 住宅金融に関する現状と課題（ヒアリング調査より）

| 項目                           | 内容                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 担保評価における恣意性・不透明さに対する懸念が生じている | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅ローンの審査にあたり、過大な担保（物件）評価及びそれに基づいた過剰な貸付に対する懸念を示す銀行が存在する。</li> <li>・従来の支店単位での評価を取りやめ、本店主導でのセンター化による恣意性の排除、慎重な審査を志向する傾向が窺われる。</li> </ul>      |
| 金利低下の一方、住宅ローン利用率が低迷している      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・足元での金利は低下傾向にあるものの、住宅ローン利用率及び住宅ローン残高が増加しない銀行が存在する。</li> <li>・（後述の繰上げ返済の可能性が高いことに加えて）現金で購入する顧客が一定数存在するため、住宅ローン残高の安定的な拡大が難しい状況にある。</li> </ul> |
| 住宅ローンを組むことが可能な層が限定されている      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・銀行口座を保有していても、住宅ローンの対象となる層が限定的となっている。</li> <li>・一定の頭金が必要な銀行もあり、フルローンを提供できる顧客は少ない。</li> </ul>                                                |

|                                     |                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 自己居住目的での実需が旺盛ではあるものの、住宅価格の収入比が極めて高い | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産事業者が取扱う物件の多くがミドル～ハイエンド顧客層向けであるが、投機的な購入も存在する。</li> <li>・住宅価格が上昇を続けており、収入比が極めて高い。</li> </ul> |
| 金利調整を行った上で住宅ローンを提供する                | 一部の優良顧客（主に富裕層が該当する Priority Customer）や銀行として重要な顧客向けには金利を引下げる場合がある。                                                                     |
| 繰上げ返済の可能性が高い                        | 銀行口座を経由しない収入が多く存在していることから、収入証明書で確認できる以外の収入（現金収入）を繰上げ返済に充てるケースが多い。そのため、繰上げ返済時のペナルティ（手数料）をチャージし、利息収入を確保する必要がある。                         |
| 住宅ローンの借換えは少ない                       | 2023 年 9 月より、住宅ローンの借換えが法的には可能になったものの、事務手続（権利証の受渡し、完済手続等）が煩雑であり、実際に借換えに至ったケースは極めて少ない。                                                  |

出所）現地調査より

#### ・ 建設資金の調達

不動産事業者の多くは、社債発行（特に私募債発行）及び銀行借入れによる資金調達を行っている。なお、住宅法の規制により、住宅開発を目的とする資金の銀行借入れについては、SBV 監督下にある金融機関（Credit Institutions）からのものに限定されている。そのため、住宅開発を目的とする資金を国外から借り入れることは認められていない。

### 8. 住宅市場及び住宅金融市場の発展に向けた検討

#### ・ 住宅市場及び住宅金融市場の課題

住宅市場及び住宅金融市場のそれぞれについて、初期の課題仮説及び本調査（現地調査を含む）を通じて整理を行った。

## 住宅市場の課題の一覧

|          | 初期の課題仮説                      | 本調査を通じて整理された課題                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件<br>開発 | 住宅関連法の改正に伴う対応の見極めに苦慮         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2024年8月に関連3法が改正されたものの、実行面での整備は想定ほど進んでおらず、政令や細則の施行は2025年に本格化することが想定される。</li> <li>・中央省庁は法改正により不動産市場の改善に向けた措置を講じたとの立場だが、今後は地方政府が実務レベルでの対応を行っていくこととなり、一定の地域差が生じる可能性がある。</li> </ul>                                |
|          | TODと住宅開発計画との調和が不十分           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2024年8月にはハノイにおいてメトロ3号線が開通したが、都市計画上の観点からは調和が取れた開発になっているとはいえず状況</li> <li>・メトロ沿線に社会住宅プロジェクトがほとんど見られない点が挙げられる。</li> </ul>                                                                                         |
|          | 住宅取得に関する税制整備が不十分(取得支援・投機制限等) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・MOFとの面談においても、市況改善に向けて関心の高い領域として言及がなされた。</li> <li>・ディベロッパー・金融機関からも、他国と比較して住宅関連税制の制度設計が遅れており、改善が期待されている点コメントがあった。</li> </ul>                                                                                    |
|          | 都市部における住宅開発が困難               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2023~2024年にかけてハノイのミニアパートメントで火災が多発するなど、小規模住宅が密接する都市部の再開発は喫緊の課題である。しかしながら、ハノイに約1,500棟存在する築後数十年が経過した低層共同住宅は権利関係が複雑であり、建替えに当たっての合意形成が困難</li> <li>・地域によっては建替え後も9階程度までしか高層化できないため、開発事業者にとっては収益面でも魅力に乏しい。</li> </ul> |
|          | 許認可の遅延により開発事業者の負担が増加         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・法改正により一定の改善が期待される。例えば、不動産関連では、外資企業の定義はこれまで土地法のみで定義されていたところ、改正により土地法・住宅法・不動産事業法において共通化が図られた。</li> <li>・こういった法律間の不整合を解消することにより、住宅開発における行政手続が迅速化する旨、政府機関へのヒアリングでも言及された。</li> </ul>                               |
|          | 開発事業者の資金繰りが難化                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産企業のスキャンダルに端を発した社債市場の</li> </ul>                                                                                                                                                                            |

|            |                        |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                        | <p>混乱などは一定の落ち着きを見せている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一方で、2024 年の不動産事業法の改正（デポジット規制の強化）により、開発資金を顧客からのデポジットに依存していた開発事業者は再び資金繰りが悪化する可能性がある。</li> </ul>                                                                                     |
|            | 都市人口の増加により住宅需要が急増      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハノイでは急速に人口が増加しており、住宅供給が需要に追い付いていない。</li> </ul>                                                                                                                                                               |
|            | 不動産価格の上昇を期待した投機的な需要が増加 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・取引されている物件の価格帯等を鑑みても投機的な売買は依然多いと考えられ、前述のとおり投機的な売買に適切な税負担を要請する仕組みが求められている。</li> <li>・投機的な売買の結果、住宅価格が向上し、実需世帯にとって手が届きづらい状況となっている（アフォーダビリティの低下）。</li> </ul>                                                      |
| 物 件<br>管 理 | 物件管理上必要な制度の整備が不十分      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・共同住宅の維持管理についてルール作りは進められているが、準拠しているのは本邦企業が参画する物件や地場企業のハイエンドな物件に限られる。</li> <li>・MOC から高層の建築物が急速に増えている中、10 年後には不動産管理が大きな課題になるのではないかとのコメントが寄せられた。</li> <li>・管理費の徴収方式や管理費の水準など、日本企業が進出するうえでは課題が多いと言える。</li> </ul> |
|            | 物件管理意識の醸成が道半ば          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ベトナムでは住居、特に共同住宅を長期の資産として捉える意識が低い旨、地場企業よりコメントがあった。</li> <li>・5 年程度で住み替えることを前提にしているため、共用部の使い方や共益費の支払いなどに関する意識が乏しく、所有者間、所有者と管理会社でトラブルになることもあるとのことだった。</li> </ul>                                                |

出所）各種公開情報、現地調査

#### 住宅金融市場の課題の一覧

|            | 初期の課題仮説     | 調査を通じて整理された課題                                                                                                          |
|------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 資 金<br>調 達 | 長短資金ギャップの拡大 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・昨年調査時と引き続き資金ギャップは存在しており、銀行は短期預金での調達を行う一方で（相対的に）長期な住宅ローンなどの融資を行っている。</li> </ul> |

|          |                   |                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・そのため、ALM リスクが比較的顕在化しやすい状況（開発事業者の社債に発行に関連し、SCB では取り付け騒ぎが起こり、一時国有化されたことは ALM リスクが顕在化された事案である。）</li> </ul>                                                                  |
|          | 住宅ローン債権の証券化が困難    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・証券化のメリットは政府・民間双方に認識されているが、商業銀行の流動性が高い現状においては早期に実現するための活動にはつながっていない。</li> <li>・住宅金融市場の発展に当たっては、証券化より即効性のある（短期的な）打ち手として、MOF より税制の活用への関心が表明された。</li> </ul>                  |
| 融資<br>実行 | 銀行口座保有者の割合が限定的    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・パンデミックを経て口座保有者は増加しており、金融リテラシーは改善しつつある。</li> </ul>                                                                                                                        |
|          | 個人信用情報が不足・収入証明が困難 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・SBV による CIC（信用情報センター）は人口カバー率が発展途上であるなどの理由から、与信審査に活用する上でのハードルが存在している。</li> <li>・そのため、銀行によっては民間の信用情報データを活用するなどの工夫が見られた。</li> </ul>                                         |
|          | 融資後の早期返済リスクが存在    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・精度の高い与信審査が困難であり、信用リスクを正確に見積もりづらいことから、リスクプレミアムや事務コストが高い高金利での融資となっている。</li> <li>・また、住宅ローン金利が高いことで顧客は早期に繰上償還を行うことから、金融機関では収益確保の観点から繰上返済に当たりペナルティを設けていることが一般的である。</li> </ul> |

出所）各種公開情報、現地調査

#### ・ 課題解決に向けた提案（ロングリスト）

これらの解決策（案）は、機構のみでの対応が難しいものも含まれており、必要に応じて他機関との連携が求められるものも併せて記載している。

#### 課題解決に向けた提案（解決策の案）

| 領域   | 課題                                 | 解決策案（時間軸別） |                               |
|------|------------------------------------|------------|-------------------------------|
| 住宅市場 | 許認可：新規案件を中心に、住宅関連の許認可取得に長時間を要している。 | 短期         | 日本における許認可プロセスの紹介（現状及び過去からの変遷） |
|      |                                    | 中期         | 当地行政機関における課題特定及び課題解決に向けた研修実施  |

|        |                                           |      |                                          |
|--------|-------------------------------------------|------|------------------------------------------|
|        |                                           | 長期   | 手続プロセス改善支援（承認プロセスの効率化、透明性確保のための仕組み導入支援等） |
|        | 住宅建築：省エネ住宅の建築が進んでいない。                     | 短期   | 省エネ基準適合住宅の建築を促進するための制度紹介                 |
|        |                                           | 中期   | 業界団体が認識する課題特定及び課題解決に向けたロードマップ策定支援        |
|        |                                           | 長期   | 制度設計（住宅事業者向け・住宅取得者向けのインセンティブや各種規制）の検討・策定 |
|        | 住宅価格：物件価格の高騰が進んでおり、アフォードブルな住宅が少ない。        | 短期   | 日本における住宅取得支援・価格高騰防止に係る税制の紹介              |
|        |                                           | 中期   | 不動産税制の導入支援                               |
|        |                                           | 長期   | 住宅価格に関する政策策定支援                           |
|        | 住宅管理：既存社会住宅の建て替えが計画通りに進んでいない。             | 短期   | 築古物件の建て替え事例紹介                            |
|        |                                           | 中・長期 | 居住者同意取得、移転先確保、事業者の確保に向けた政策策定支援           |
|        | 住宅管理：大規模な集合住宅の管理手法が確立されていない。              | 短期   | 日本における集合住宅の管理手法紹介                        |
|        |                                           | 中・長期 | 当地における課題の特定と管理手法導入支援                     |
|        | 住宅管理：物件数が急増する中、修繕計画が不在である。                | 短期   | 長期修繕計画ガイドライン制度、修繕積立金制度の紹介                |
|        |                                           | 中・長期 | 各種制度の導入に向けた制度整備支援                        |
|        | パートナーリング：日本企業との協業に関心があるが、どの企業と組むべきか分からない。 | 短期   | 日越双方の事業者について、協業を希望する企業のリストを作成し適宜マッチング    |
|        |                                           | 中・長期 | 日本の住宅事業者（デベ・管理会社等）とのマッチングイベントを開催         |
| 住宅金融市場 | 融資：正確な収入を証明することが難しい。                      | 短期   | 日本における所得税制の紹介                            |
|        |                                           | 中・長期 | 所得の捕捉率向上に向けた課題特定とロードマップ策定支援              |
|        | 融資：個人信用情報の整備が不十分である。                      | 短期   | 日本の個人信用情報制度の紹介                           |
|        |                                           | 中期   | 個人信用情報制度のさらなる充実に向けたロードマップ策定支援（特に情報       |

|  |                                           |          |                                                      |
|--|-------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------|
|  |                                           |          | の拡充・登録ルールの整備)                                        |
|  |                                           | 長期       | 個人信用情報制度の強化支援                                        |
|  | 融資:Unbanked 層が約 80%<br>に達している。            | 短期       | 日本における金融包摂の歴史的経緯の<br>振り返り内容の共有                       |
|  |                                           | 中・<br>長期 | 当地における課題特定と金融包摂の深<br>化にむけた施策検討支援                     |
|  | 資金調達:グリーンボンド<br>の発行が難しい。                  | 短期       | 日本における制度紹介                                           |
|  |                                           | 中期       | 市場関係者の課題特定支援                                         |
|  |                                           | 長期       | 市場制度構築のロードマップ策定支援                                    |
|  | 資金調達:社債発行問題に<br>よりディベロッパーの資金<br>調達が難しい。   | 短期       | 周辺国及び日本での社債発行に係る制<br>度(投資家保護、外国投資家呼び込み<br>に係る制度等)の紹介 |
|  |                                           | 中・<br>長期 | 社債市場の健全性確保に向けた取組み<br>支援(市場ルールの形成、モニタリン<br>グ能力向上等)    |
|  | 資金調達:住宅ローン債権<br>を裏付資産としたMBS発行<br>が不可能である。 | 短期       | 日本における証券化スキーム(機構<br>MBS)紹介                           |
|  |                                           | 中期       | 証券化のモデル(住宅ローン債権の証<br>券化を想定)の構築支援                     |
|  |                                           | 長期       | 信託法を含む証券化に必要とされる法<br>制度整備支援                          |

出所) 各種公開情報、現地調査