

事業事前評価表

1. 案件名

国名：ミャンマー連邦共和国（ミャンマー）

案件名：住宅金融拡充事業

L/A 調印日：2018年3月29日

承諾金額：15,000百万円

借入人：ミャンマー連邦共和国政府（The Government of the Republic of the Union of Myanmar）

2. 事業の背景と必要性

(1) 当該国における住宅セクターの開発実績（現状）と課題

ミャンマーは、2011年の民政移管・経済の自由化以降、周辺国水準を上回る7~8.5%の高い経済成長を実現しているが、これに伴い都市部への人口流入とそれによる住宅不足が課題となっている。JICAが改訂に協力したヤンゴン都市圏開発マスタープラン（2016年12月）によれば、ヤンゴン都市圏の人口は2014年の554万人から2040年には1,080万人に増加すると推計されており、これに伴い約120万戸の住宅供給が2040年までに必要とされている。

住宅開発を所管する建設省都市・住宅開発局（Department of Urban and Housing Development。以下「DUHD」という。）は、住宅開発法や住宅マスタープランの策定を進めるなど政策の強化を図っている。同局は、2016年から2020年までの5年間に於いて、政府供給により約36,000戸の低中所得者向け住宅を建設するとともに、2030年までに官民合わせて100万戸の住宅を供給する計画を有している。またDUHDは、住宅マスタープランにおいて、「全ての世帯に、健康で衛生的な住宅を行き渡らせる」ことを目標とし、その方策として①低所得者向け住宅の供給、②中所得者の住宅取得能力の強化、③住宅の価格低減と質の向上を挙げている。

2013年には、国内唯一の住宅金融専門の政府系金融機関として建設住宅開発銀行（Construction and Housing Development Bank。以下「CHDB」という。）が設立されたが、長期・低利融資のための原資が不足しており、CHDBによる住宅ローンの実績は限られている。また、一部の民間金融機関も住宅ローンを供給しているものの、長期・低利融資の原資の調達が難しいことに加え、担保制度の不在を理由に、住宅ローンの融資実績は非常に限定的である。

また、住宅の質についても課題がある。建築物の設計を行う際の指針（Myanmar National Building Code）は存在するものの、強制力はなく、建築物に耐震設計や防火設備の設営等を義務づける法律は制定されていない。

(2) 当該国における住宅セクターの開発政策と本事業の位置づけ

DUHDの住宅マスタープランにおいて、DUHDは①低所得者向け住宅の供給、②中所得者の住宅取得能力の強化、③住宅の価格低減と質の向上を優先事項として挙げている。本事業は、ツーステップローンを通じた低中所得者向け住宅ローンの拡充により、①及び②に資するのみならず、融資対象住宅の基準に耐震性等を加え、当該基準を満たす住宅の設計図作成等を支援することにより、③の住宅性能の向上にも貢献す

るものである。

(3) 住宅セクターに対する我が国及び JICA の援助方針と実績

2012 年 4 月策定の対ミャンマー経済協力方針においては、「国民の生活向上のための支援（地域の開発を含む）」が挙げられている。また、2016 年 11 月に発表された「日本・ミャンマー協力プログラム」においても、「都市開発・都市交通」が 9 つの柱の一つとして掲げられており、具体的なプロジェクトリストに「住宅・都市関連の研修実施や住宅金融機能強化等に関する支援」及び「ヤンゴン市の低所得者向け住宅の整備支援」が挙げられている。本事業は、低中所得世帯への住宅供給を促進することにより、国民の生活向上及び適切な住宅開発を進めるものであり、上記方針と合致する。

(4) 他の援助機関の対応

アジア開発銀行（ADB）は、ヤンゴン地域政府に対して、民間資金を活用したインフラ整備（住宅開発含む）に関するアドバイザー支援を実施している。また、ヤンゴン地域政府に対しては、ヤンゴン地域の住宅金融制度に関する調査及びアドバイザー支援も計画中である（2017 年 9 月時点）。

UN-HABITAT は、2015 年から JICA との国際機関連携無償である「少数民族地域及びヤンゴンにおける貧困層コミュニティ緊急支援計画」を通して、スラム地区等に居住する貧困層の居住環境改善のための住宅整備支援を行っている。また、ヤンゴン地域政府に対して、スラム居住者の住宅購入を目的としたマイクロファイナンスに関するアドバイザー支援を実施している。

(5) 事業の必要性

以上より、本事業はミャンマーの開発政策並びに我が国の援助方針とも合致している。また低中所得者層の生活向上及び適切な都市開発に資するものであり、SDGs ゴール 11（包括的で安全かつレジリエントで持続可能な都市および人間居住を実現する）に貢献すると考えられる。そのため、JICA が事業の実施を支援する必要性は高い。

3. 事業概要

(1) 事業の目的

本事業は、CHDB 等の仲介金融機関（Participating Financial Institution: PFI、以下「PFI」という。）を介した低中所得世帯への住宅ローン供給及び PFI や住宅関係機関の能力向上・体制構築を支援することにより、低中所得世帯への住宅供給の促進を図り、もって国民の生活向上及びミャンマーにおける住宅セクターの発展に資するものである。

(2) プロジェクトサイト/対象地域名

ミャンマー全土

(3) 事業概要

1) 住宅ツーステップローン：

- (a) 住宅購入世帯に対する返済期間 15 年以上の長期住宅ローンの供給。エンドユーザーに対する貸付金利は、最低預金金利+0.5%（2017 年 9 月末時点で 8.5%）。

- (b) 当初は、迅速な実施の観点から、住宅の質が比較的確保されていることが確認されており、かつ担保制度の不在が問題とならない、DUHD が現在ヤンゴンで建設・設計している住宅を対象に、その購入世帯に対して CHDB が住宅ローンを供与する（ツーステップローンの借款額の 60% を上限とする予定）。
- (c) また、後述するコンサルティング・サービス等により、耐震性や防火性を向上させた新しい標準設計が作成された際には、これに基づいて建設された DUHD 住宅を対象に、住宅ローンを供与することを想定。
- (d) 更に、ヤンゴン市開発委員会（以下「YCDC」という。）等の地方政府が建設する住宅の質が確認された後には、その購入世帯に対しても住宅ローンの対象とする想定。
- (e) なお、CHDB 以外の民間金融機関についても、コンサルタントの支援により参画のための環境が整った上で、PFI となって住宅ローンを供与することを想定。

- 2) コンサルティング・サービス：本事業実施支援、実施機関・PFI の人材育成支援、担保制度等を含む住宅金融制度の発展に向けた支援、より質の高い住宅の設計・建設に向けた支援、建設省及び関連機関の人材育成支援等。

(4) 総事業費

15,932 百万円（うち、円借款対象額：15,000 百万円）

(5) 事業実施スケジュール

2018 年 3 月～2022 年 12 月を予定（計 58 ヶ月）。ツーステップローンの貸付完了時（2022 年 12 月）をもって事業完成とする。

(6) 事業実施体制

- 1) 借入人：ミャンマー連邦共和国政府（The Government of the Republic of the Union of Myanmar）
- 2) 保証人：なし
- 3) 事業実施機関：ミャンマー経済銀行（Myanma Economic Bank：MEB）
- 4) 操業・運営／維持・管理体制：3) に同じ。実施機関である MEB は、予算策定を担当する計画・財務省傘下の国有銀行であり、本事業の実施に必要な管理費等を自国予算にて充当する。

(7) 環境社会配慮・貧困削減・社会開発

1) 環境社会配慮

- ① カテゴリ分類：C
- ② カテゴリ分類の根拠：本事業は、「国際協力機構環境社会配慮ガイドライン」（2010 年 4 月公布）上、環境への望ましくない影響は最小限であると判断されるため。
- 2) 貧困削減促進：本事業のサブローンの融資審査において、世帯月収等が基準を満たした場合には、ひとり親世帯等のマイノリティ世帯を冷遇しないことを先方と合意したため、本事業は貧困配慮案件に分類される。
- 3) 社会開発促進（ジェンダーの視点、エイズ等感染症対策、参加型開発、障害者

配慮等)：上記のとおり、マイノリティ世帯を冷遇しないことを先方と合意したため、本事業はジェンダー主流化ニーズ調査・分析案件に分類される。

- (8) 他ドナー等との連携：ADB がヤンゴン地域政府及び DUHD に対して、2018 年の後半以降に住宅金融制度に関するアドバイザー支援を検討しているため、本事業のコンサルタントによる支援と相乗効果を得られるように連携していく。

4. 事業効果

(1) 定量的効果

1)アウトカム（運用・効果指標）

指標名	基準値 (2017 年実績値)	目標値(2024 年) 【事業完成 2 年後】
本事業のサブローン融資件数（件）	-（注 1）	13,200 件
耐震性・防火性を高めた新標準設計に基づいて建設された住宅の戸数（戸）	-	4,800 戸

（注 1）2016 年 1 月～2016 年 12 月の CHDB の住宅ローンの融資実績値は 239 件。

(2) 定性的効果

住宅金融制度の強化、設計審査及び物件検査体制の強化、住宅の質の向上、住宅セクターの発展、国民の生活向上等。

(3) 内部収益率

サブプロジェクトが特定できないため、算出せず。

5. 外部条件・リスクコントロール

特になし。

6. 過去の類似案件の教訓と本事業への適用

(1) 類似案件からの教訓

フィリピン向け「アセアン日本開発基金、工業・支援企業拡充事業」（評価年度：1999 年）の事後評価結果等において、PFIs 職員を対象とした研修が、PFIs の中小企業融資、特にプロジェクト融資に関する技術向上に貢献したと評価されており、開発金融借款の迅速かつ円滑な運営には、実施機関および関連機関に対する技術支援が有効であるとの教訓を得ている。

(2) 本事業への教訓の活用

かかる教訓を踏まえ、本事業においては、コンサルティング・サービスを通じ、仲介金融機関の審査能力向上、リスク管理能力向上を図る。

7. 今後の評価計画

(1) 今後の評価に用いる指標

本事業のサブローン融資件数

耐震性・防火性を高めた新標準設計に基づいて建設された住宅の戸数

(2) 今後の評価のタイミング

事業完成 2 年後

以上