

## 事業事前評価表

国際協力機構 民間連携事業部 海外投融資課

### 1. 基本情報

国名：インドネシア共和国（インドネシア）

案件名：低中所得者層向け住宅ローン支援事業

L/A 調印日：2022 年 6 月 28 日

### 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現状・課題及び本事業の位置付け

インドネシアでは人口増加や新世帯形成、都市への移住を背景として年間 82～100 万戸の住宅需要が生じている一方、民間部門による住宅供給は年間約 40 万戸に留まり、住宅供給不足が問題となっている。住宅市場で取引される住宅を購入可能な世帯は購入意欲のある世帯の約 40%に限られており、残りの 60%の世帯のうち 2/3 は補助金を活用しなければ住宅を購入できず、所得水準の最も低い 1/3 の層は住宅購入が困難な状況にある。その結果、同国では住民自身で建設した自己建築住宅が全住宅の 71%を占めるとの推計もあり（出典：世界銀行 2017）、これら自己建築住宅は土地利用許可を取得せず、自然災害に晒される危険性が高い川岸、沿岸に建設される傾向が高いこと等が課題とされている。また、COVID-19 の蔓延に伴い、密で不衛生な生活環境による感染流行を避けるため、居住環境改善の観点からも衛生的な住宅の重要性は高まっている。

インドネシア政府は 2015 年 1 月に「国家中期開発計画」を発表し、住宅需給ギャップ解消を重点分野の一つと位置付け、とくに低中所得者層向け住宅の提供や地域間格差の是正等を推進する方針を示している。具体的な施策として 2015 年に年間 100 万戸の住宅（うち 7 割は低中所得者層、3 割はその他の階層向け住宅）を政府が供給する「100 万戸住宅計画」を発表するなど、住宅供給を推進する施策を打ち出している。他方で、国内金融機関による低利かつ長期での資金調達に難しいことに起因して、低中所得者層への住宅ローン供給は限定的であり、住宅取得促進の妨げとなっている。2021 年の住宅ローン残高は 546 兆ルピア、対 GDP 比 3.24%であり、シンガポール（50%）、タイ（22%）、フィリピン（4%）といった周辺諸国よりも低水準に留まっている。

同国政府は国内金融機関の資金調達に補助金を支出することで、低中所得者層向けの低利かつ長期の住宅ローン提供を促進する政策を打ち出しており、2021 年度には 15 万 7 千世帯への補助金付き融資が実行された。加えて、COVID-19 による政府の景気刺激政策の一環として、2022 年度では同補助金を約 32 万戸分までに拡大した政府予算を確保している。しかしながら、補助金の対象者は世帯月収 8 百万ルピア以下等の要件があり、全ての低中所得者向けの

住宅ローンに補助金が供与されるわけでは無い。実際に当社の住宅ローン貸出額の内、補助金付きローンは約 60%程度であり、残りの約 40%は補助金が付いていないローンとなっている。国内の増加する住宅取得ニーズに対応するには充分とは言えず、本事業のような民間資金を動員した住宅ローン促進は、拡大するマーケット需要に対応する為の重要な手法である。

こうした状況にあつて、本事業は国営の地場金融機関 BTN を介した長期資金を供与し、低中所得者層向け住宅ローン供給を行うもの。BTN は低中所得者層向けを含む住宅ローンを主たる業務とし、住宅ローンの国内シェア約 39%を占める、インドネシア住宅金融の中核金融機関であり、同行を通じての低中所得者層の住宅取得の促進を図ることは、インドネシア政府の上記方針に合致する。

## (2) 当該国における住宅セクターに対する我が国及び JICA の協力量針等と本事業の位置づけ

対インドネシア共和国 JICA 国別分析ペーパー（2018 年 6 月）において「均衡ある発展を通じた安全で公正な社会の実現に向けた支援」が重点分野であると分析しており、我が国の対インドネシア共和国国別開発協力量針（2017 年 9 月）においても同分野が重点分野として定められている。本事業は低中所得世帯への住宅供給を推進することから同方針及び分析に合致する。また本件は ASEAN 地域のインドネシアにおける金融アクセスを改善し、低中所得者層向けの住宅ローン普及を目的とした金融機関への融資であり、「対 ASEAN 海外投資イニシアティブ」に該当する。

### 3. 事業概要

#### (1) 事業目的

本事業は、インドネシア共和国の地場金融機関 BTN への融資を通じて、同国の低中所得者層への住宅ローン供給拡大を図り、以って同国における住宅ローン市場の活性化、低中所得者層の生活の質の向上に寄与するもの。

#### (2) プロジェクトサイト／対象地域名

インドネシア国内全域

#### (3) 本事業の受益者

月間の世帯収入が 1,200 万ルピア以下の個人。

#### (4) 事業内容

融資資金はインドネシアにおける低中所得者層の住宅取得に必要な資金として、BTN による低中所得者向け住宅ローンの貸付資金に充てられる。具体的な低中所得者層の定義は月間の世帯収入が 1,200 万ルピア以下の層を対象とする。

#### (5) 総事業費

116 億円

(6) 事業実施体制

- 1) 借入人：PT Bank Tabungan Negara(Persero) Tbk
- 2) 事業実施機関：PT Bank Tabungan Negara(Persero) Tbk

(7) 環境社会配慮・横断的事項・ジェンダー分類

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、本事業による環境への望ましくない影響は最小限と判断されるため。
- ③ その他：BTN社との間で「JICAの環境カテゴリC分類基準に相当する案件のみサブプロジェクトとして選定する」方針について、融資契約等の文書にて合意。

2) 横断的事項：特になし。

3) ジェンダー分類：

【ジェンダー案件】GI(S)：ジェンダー活動統合案件

<分類理由>本事業は、ローン借入人である低中所得者層のうち約40%程度が女性であり、低中所得者女性の住宅取得の促進に貢献するため。なお、本事業は、2X Challenge（女性のためのファイナンス）の直接基準（職員の約46%が女性）と間接基準（ローン借入人の約40%が女性）を満たすため、2X Challenge 認定の申請予定である。

(8) その他特記事項：特になし。

#### 4. 事業効果

(1) 定量的効果

指標名	基準値（2021年）	目標値（2026年 <sup>1</sup> ）
低中所得者向け住宅ローン融資残高	60.4兆ルピア	72.8兆ルピア
JICA貸付実行による低中所得者向け住宅ローン融資件数	0件	2,300件
上記のJICA貸付実行による融資の内、女性借入人の件数	0件	1,035件

(2) 定性的効果

住宅ローン金融アクセスの向上、低中所得者層向け住居の安全性の向上、低

<sup>1</sup> 貸付実行から5年後と設定。

中所得者層の生活向上（安全面・衛生面）。

（3） 内部収益率

本件はバンクローン案件であるため、EIRR（経済的内部収益率）及び FIRR（財務的内部収益率）は算出しない。

## 5. 前提条件・外部条件

特になし。

## 6. 過去の類似案件の教訓と本事業への適用

エジプト・アラブ共和国「零細企業支援事業」の融資返済率は非常に高かったと報告されている。事後評価結果等において、零細・小企業向け融資を支援する類似事業の案件形成には、①融資業務経験が豊富であること、②国内に分散する顧客の信用を把握するために多数の支店を有することが重要であるとの教訓が得られている。本事業におけるBTNの融資業務経験、国内の支店体制については、当社が国内住宅ローン市場のトップシェア企業であり、1974年以来住宅ローン事業に従事している事からノウハウや経験を豊富に有しており、国内に多数保有する支店チャネルに加え、デジタルバンキングを活用した対顧客戦略により国内の知名度及び信用度は高いことから当該問題無きものと確認した。

## 7. 評価結果

本事業は、当国の開発課題、開発政策、並びに、我が国及びJICAの協力方針・分析に合致し、BTNによる住宅ローンの供給を通じて貧困削減に資するものであり、SDGsゴール1（貧困）、3（健康）、10（不平等）及び17（パートナーシップ）に貢献すると考えられる。

## 8. 今後の評価計画

（1） 今後の評価に用いる指標

4. のとおり。

（2） 今後の評価スケジュール

2027年に事後評価予定。

以 上