

インド

2024 年度 外部事後評価報告書
海外投融資「低所得者向け住宅普及支援事業」

外部評価者：EY 新日本有限責任監査法人 高木秀行

1. 事業の概要



事業位置図（インド全土の都市部）
（出所：外部評価者）



住宅ローン利用者が住居を購入した集合住宅の外観（2025年1月、外部評価者撮影）

1.1 事業概要

インド全土において住宅ローン融資を行う PNB Housing Finance Limited（以下、「PNBHFL」という。）へ長期融資を行うことにより、低所得者の住宅ローンアクセスを改善し、もって同国の低所得者の生活向上及び持続的な経済成長に寄与する。

2. 調査の概要

2.1 外部評価者

高木秀行（EY 新日本有限責任監査法人）

2.2 調査期間

今回の事後評価にあたっては、以下のとおり調査を実施した。

調査期間：2024年8月～2026年1月

現地調査：2025年1月12日～31日、2025年6月9日～14日

2.3 評価の留意事項

2.3.1 効率性の評価判断について

効率性の評価について、①アウトプットは、本事業では、借入人において JICA 融資資金の別勘定管理は行わないことから、事後評価時に JICA 融資資金を原資としたエンドユーザーへの融資金額や件数の把握はできないため、PNBHFL の低所得者向け住宅ローン全体の融資実績を確認した、②事業費は、JICA 融資額の計画/実績比較をもって評価判断を行った、

③事業期間は、融資契約締結を事業開始、JICA 貸付実行期限を計画の事業完了とし、JICA からの貸付完了日を実績の事業完了日として評価判断を行った。

2.3.2 定量的効果指標の達成度の検証方法

本事業の定量的効果指標は、事前評価時に、融資期間終了2年後の2027年3月を目標年度として目標値を設定していた。他方、本事後評価は、民間金融機関である借入人の事後評価の現地調査への協力を確保する必要性から、融資期間の終了時期に合わせて事後評価を実施している。このため、有効性の評価にあたり、以下の観点から達成度の判断を行っている：事後評価実施時点の目標値（指標1及び2に関しては補正後の目標値）の達成度状況、及び2027年3月時点の目標値の達成見込み（2025年3月時点の実績値をもとに2027年3月時点の実績値を試算）。

3. 結論

インドでは近年、急速に都市化が進んでおり、都市化率は2030年までに約40%になると推定されている。急速な都市化は、都市部の低所得者向け住宅の不足を招いており、本事業実施前の2020年時点では、全人口の約22%にあたる2億7,500万人が、良質な住宅¹を取得できない状況であった。こうした状況に対してインド政府は、独立後75周年の2022年までに全国民に住宅を供給する目標「Housing for All」を掲げ、入手可能な価格の住宅供給制度（Pradhan Mantri Awas Yojana- Urban。以下、「PMAY-U」という。）²として、スラム居住者を含む低所得グループのカテゴリに区分される都市住宅の不足に対処するための政策を実施していた。しかしながら、インドでは従来、住宅ローンの普及率が低く、特に低所得者向け住宅ローンの拡充が必要とされていた。加えて、住宅関連融資を専門に行うノンバンク住宅金融会社の資金調達環境が悪化したため、2018年以降の債券発行額が大幅に減少していたことも、住宅ローンに必要な長期資金の確保を困難にしていた。

PMAY-U 制度を受け、国際協力機関からは都市部に居住する低所得グループの住宅確保に向けた協力が行われている。本事業の借入人である PNBHFL に対しても、ADB 及び IFC による融資が行われていた。本事業は、PNBHFL が Economically Weaker Section（以下、「EWS」という。）³及び Low Income Group（以下、「LIG」という。）⁴の低所得グループに対して提供する住宅ローン融資の資金調達を支援するものであり、Citibank との協調融資によ

¹ インド政府の良質な住宅の定義：トイレ、電気、水道など基本的な施設が備わっており、住居外環境が内環境に影響を与えない住宅（All Weather House）。インドでは Pucca House と呼ばれる。

² 住宅都市省により2015年6月25日に開始。需要側では、家計の所得別に住宅購入のための借入元本及び金利への補助金拠出を行う。供給側では、住宅開発業者に対して250戸以上かつ35%以上が年間家計所得30万ルピー以下の世帯であるEWS向けの住宅建設プロジェクトの場合は、EWS向け住宅1戸当たり15万ルピーの補助金が支払われる。PMAY-Uに関するインド政府のウェブサイト：<https://mohua.gov.in/cms/about-pmay.php>（2025年6月30日アクセス）

³ EWSは、年間家計所得が30万ルピー（約4,200 USD）以下の世帯

⁴ LIGは、年間家計所得が30万ルピー超60万ルピー（約8,400 USD）以下の世帯

り実施された。評価結果は、以下のとおりである。

妥当性：インドでは本事業の事前事後ともに、急速な都市化に起因した、都市部における低所得者向け住宅の拡充が課題となっている。本事業の実施は、インド政府の都市部における低所得者向け住宅の拡充に係る開発政策及び、低所得者向け住宅の拡充が必要な状態にある開発ニーズと整合している。本事業の計画やアプローチにおいては、審査時に、PNBHFLの融資業務経験及び支店体制を確認し、十分な実施能力を保持していることが確認されており、類似案件の教訓が適用されている。

整合性：インドの急速な都市化への対応に向けた金融アクセス・女性支援等を目的とした本事業は、審査時の対インド日本の開発協力方針と整合していた。また、インド政府の PMAY-U 制度を受けて実施された他ドナーによる PNBHFL の低所得者向け住宅ローン資金に対する融資は、本事業の目的と整合している。国際的な枠組みにおいて、本事業は SDGs ゴールのうち特に、ゴール 11（持続可能な都市・人間住居の構築）及びゴール 17（パートナーシップ）への貢献が見込まれ、UN-Habitat の「都市と国土に係る国際ガイドライン」⁵において示されている政府の役割に合致している。

また、ノンバンク住宅金融会社の資金調達環境が悪化している状況において、本事業を含む国外借入金は、PNBHFL にとって貴重な資金調達手段であった。

効率性：本事業のアウトプットである PNBHFL の低所得者向け住宅ローンは、計画どおり実施された。事業費の実績は計画どおりであった。事業期間は計画内に収まった。

有効性：本事業の事前評価時に設定された定量的効果指標である低所得者向け住宅ローン残高及び借入人数、ならびに女性借入人比率の達成度は高い。定性的観点からも、PNBHFL の資金調達においては特に、Covid-19 パンデミックの貸し手が保守的であった時期に低所得者向け住宅ローンへの貴重な長期資金であったこと、EWS 及び LIG の PNBHFL 住宅ローン利用者においては、比較的書類の要求が少なく手続きが簡潔かつ迅速であり、他の民間銀行に比べて金利が低いことも相まって、住宅ローンアクセスの改善に寄与している。

インパクト：期待されたインパクトである、インドの低所得者の生活向上への貢献として、受益者調査の結果から、住宅ローン利用者の居住環境が大幅に改善していることが確認された。特に住宅事情がより厳しい大都市では、低所得者層の居住するスラム地域から住宅街へ転居したことにより、快適で衛生的な生活ができるようになっている事例が多くみられた。

⁵ UN-Habitat ウェブサイト <https://unhabitat.org/international-guidelines-on-urban-and-territorial-planning> (2025年6月30日アクセス)

持続性: 本事業の事業効果が持続するための政策・制度は、インド政府の政策である PMAY-U が継続しており、維持されている。組織・体制面は、PNBHFL の法人形態及び経営体制に大きな変更はなく、人員体制及び事業拠点は審査時より増強されており、維持されている。技術面は、PNBHFL では引き続き、中低所得層向けの住宅ローンに注力しており、デジタル技術を活用した全社の一元管理により、業務の効率化が図られており、維持されている。財務面は、PNBHFL の財務状況は安定して推移しており、財務モニタリング項目に問題は見られない。

以 上

・ 本評価結果の位置づけ

本報告書は、より客観性のある立場で評価を実施するために、外部評価者に委託した結果を取り纏めたものです。本報告書に示されているさまざまな見解・提言等は必ずしも国際協力機構の統一的な公式見解ではありません。本報告書は、国際協力機構又は外部評価者による法務、会計、税務その他の専門的な助言又はサービスの提供を意図しているものではありません。国際協力機構又は外部評価者は、本報告書に掲載されている全ての情報について完全性、正確性、適時性を保証するものではなく、情報の誤り、欠落、掲載されている情報の使用に起因して生じる結果に対して一切の責任を負わないものとします。いかなる場合にも国際協力機構の役職員及び外部評価者は、本報告書に掲載されている情報に基づいて行われた決定又は採用された措置に関して、いかなる方に対しても一切の責任を負いません。また、外部評価者と国際協力機構あるいは事業実施主体等の見解が異なる部分に関しては、国際協力機構あるいは事業実施主体等のコメントとして評価結果の最後に記載することがあります。本報告書に記載されている内容は、国際協力機構の許可なく、転載できません。