

# インドネシア国の住宅分野における最近の動き

佐藤博信

(財)日本建築センター 研究部長  
(元 インドネシア国派遣JICA専門家)

## 人口の推移

DKIジャカルタは頭打ち、西ジャワ州は続伸

表1.人口の推移

区分 地域	人口(千人)				人口増率(%)		
	1980	1990	1995	2000	1980-90	1990-95	1990-2000
インドネシア	147,490	179,379	194,755	203,456	1.98	1.66	1.35
ジャカルタ	6,503	8,259	9,113	8,385	2.42	1.99	0.16
西ジャワ州	27,454	35,384	39,207	43,553	2.57	2.07	2.17

(資料)1980、90、2000年は人口センサス、1995年はセンサス中間年調査サンプル調査による(いずれも統計庁BPSによる調査)。

## 住宅規模の動向

インドネシア全体では向上,  
DKIジャカルタでの2極化

表2.住宅(世帯当り)の床面積の分布

床面積 <sup>m<sup>2</sup></sup>	~19	20~49	50~99	100~149	150 <sup>m<sup>2</sup></sup> ~
インドネシア(00年)	47	367	437	98	51
(%) (92年)	5.3	40.0	41.0	8.7	5.0
ジャカルタ(00年)	15.6	32.3	26.4	13.3	12.5
(%) (92年)	11.3	30.4	36.9	12.6	8.8

(資料)BPS統計による

## 住環境:接道の状況

ジャカルタでは3割が幅員1m以下の道路に接続

表3.接道幅員の状況

接道幅員(1998都市部)	1m	2~3	4~5	6m~
インドネシア(%)	20.1	46.6	20.0	13.3
ジャカルタ(%)	33.7	42.8	14.0	9.4

(資料)BPS統計による

## 住環境：トイレの状況

貧困層では半数以上が専用を確保できず

表4. 消費階層別トイレの状況(1995年、都市部、%)

消費階層	専用	共用	公衆用	その他
～30千ルピア	11.25	21.86	14.93	51.97
30～39	19.08	20.10	14.79	46.02
40～49	20.02	21.13	18.98	39.87
50～74	27.92	23.52	12.66	35.90
75～99	31.88	25.74	10.76	31.62
100～149	37.93	26.01	10.20	25.86
150～199	47.34	24.86	10.24	17.56
200～299	62.19	19.42	8.58	9.81
300～399	76.99	12.66	5.62	4.73
400～499	85.80	8.20	3.41	2.59
500千ルピア～	91.48	4.55	2.31	1.66
計	62.40	17.66	7.61	12.33

(資料)BPS統計による

## 住宅建設戸数の推移

98年以降建設戸数は大きく落ち込む

表6. 住宅建設戸数の推移(戸)

年	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000*
住宅公団	16,935	27,176	38,704	38,330	38,631	6,376	4,519	2,669
民デベ	16,919	75,322	160,147	143,740	161,952	99,592	44,495	15,531

(\*注) 2000年の値は、同年9月末までの値である。民デベはBIN融資分である。

## 建設資材の高騰

表5.住宅・非住宅建築資材卸売物価指数(1993年=100)

年	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001.4
指数	100	106	116	124	128	219	245	269	293

(資料)Indikator Ekonomi, Mei 2001 (BPS)

## 住宅の所有形態

強い持家志向、  
ジャカルタでは25%が月極めの借家

表7.住宅の所有形態(1998,%)

	持家	コントラ	セワ	セワベリ	社宅	Free	その他
インドネシア(全国)	83.7	4.4	3.7	0.2	2.3	3.5	2.3
インドネシア(都市部)	71.0	10.5	7.6	0.5	3.5	4.3	2.7
ジャカルタ	60.3	25.8	5.4	1.1	2.9	2.7	1.8

(資料)BPS 統計、セワベリは分割払い方式の借家で最後は持家となるもの。

## 住宅取得の方法

### デベロッパーの活動は西ジャワ州で活発

表8. 住宅取得方法(1998、都市部、%)

	自力 建設	デベか ら購入	個人か ら購入	中古の 購入	勤務先か ら譲受け	その他
インドネシア	73.3	5.8	1.9	7.7	0.4	10.9
ジャカルタ	64.2	6.0	2.2	14.2	1.8	11.7
西ジャワ州	74.5	8.6	2.2	5.5	0.1	9.2

(資料)BPS 統計、個人からの購入は新築住宅に限る。

## ローコスト住宅の供給実績

表9. ローコスト住宅の供給実績(戸)

レペリタ	第2期 (1974-78)	第3期 (1979-83)	第4期 (1984-88)	第5期 (1989-1993)	第6期 (1994-98)
実績	2,992	193,736	343,665	341,915	647,449

(資料)居住地域インフラ省資料による。

## BTNによる住宅融資の財源構成

### 政府資金に依存、2004年には打ち切り

表10. 個人向け住宅購入資金融資の財源構成の例（RS-T21の場合）

期間 (年, 月)	政府資金 (RDI) [金利]	インドネシア銀行 (KLBI) [金利]	国家貯蓄銀行 (BTN)
95.7 ~ 97.3	10.0% [3%]	50.0% [7%]	40.0%
97.4 ~ 98.6	20.0% [2%]	35.0% [3%]	45.0%
98.7 ~ 99.3	20.0% [2%]	60.0% [3%]	20.0%
99.4 ~ 99.11	25.0% [2%]	60.0% [3%]	15.0%
99.12 ~ 00.3	87.5% [2%]	-	12.5%
00.4 ~ 00.12	75.0% [3%]	-	25.0%

(注)財源構成は、供給する住宅のタイプにより異なる。本表は、RSの21㎡タイプの例を示す。居住地域インフラ省資料による。

## 国家開発プログラム(プロペナス、 2000 - 2004年)における住宅対策

- ・ 住宅開発及び住宅金融のシステムに係る規制の緩和及び規定化
- ・ 住宅1次市場の質の向上
- ・ 住宅2次市場・組織形成の促進
- ・ 低所得層に対する補助政策の見直し
- ・ 都市部における低廉な賃貸住宅の供給促進
- ・ コミュニティの自助努力による住宅建設を促進するシステムの構築促進
- ・ 民間セクターによる安価な賃貸住宅建設誘導策の促進
- ・ 都市部低所得者層に対して低コスト住宅及び賃貸住宅を供給する主体である国家又は地方自治体設立に係る事業体の構造改革

## 住宅居住に関する中期戦略 (居住地域インフラ省、2000 - 2004)

### 基本戦略

- (1) 貧困層の一定水準の住宅に対する需要を満足させること
- (2) 健康的で、安全、調和したサステナブルな住環境の構築
- (3) 当該目的を達成するための法・規定の整備、組織の改善、透明性のある住民参加による都市計画及び環境デザインの策定

## 中期戦略におけるプログラム

- (1) 低所得層に対する住宅増設策
  - a. 住宅市場の活性化(1次市場の活性化のための規制緩和、2次市場構築のための制度の構築等)
  - b. 自己努力による住宅の開発(コミュニティベース住宅改善の推進策、セルフサポートファイナンスへのアクセスの改善など)
  - c. 種々の住宅補助金システムの開発(住宅金融・インフラ等への補助)
  - d. 貧困層の経済支援(小規模ビジネスへの支援、職業訓練など)

## 中期戦略におけるプログラム(2)

### (2)住環境対策

- ・ 住環境の改善(インフラ等の改善 スラムの改善)
- ・ インフラの整備(カシバ リシバの推進)
- ・ 住環境整備の各手法の適用(単独地区の再整備 地域マスタープランの作成等)  
建築の監理と安全確保

## 中期戦略におけるプログラム(3)

### (3) 特別事項

- a. 災害及び国内移民対策
- b. 公的建築物・住宅の管理・運営



## HOMIプロジェクトの報告書骨子(1) －住宅市場の活性化に向けた提言－

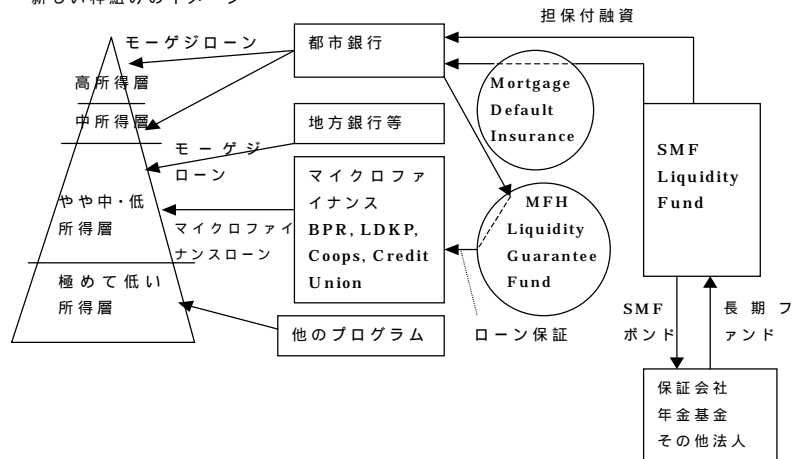
- ・ 住宅金融関係
  - 信用リスク管理、情報システムの整備、各種基準の整備を進めるとともに、住宅金融部門を統括するクレジットビューローを設立する。
  - モーゲジの事故を保証するシステムの整備を行う。
  - 中・低所得者層に対応したマイクロ住宅金融のシステムを創設する。(後述)
  - SMF(セカンダリーモーゲジファシリティ)の環境整備を行う。
- ・ 土地関係
  - 土地登記制度の改善を行う。
  - 開発許可プロセスを改善する。
  - 住宅開発において高級:中級:低級住宅 = 1 : 3 : 6 と定めている開発規制を撤廃する。

## HOMIプロジェクトの報告書骨子(2) －住宅市場の活性化に向けた提言－

- ・ 賃貸住宅関係
  - 公共団体による賃貸住宅供給の促進を図る。
  - 雇用主による労働者向け賃貸住宅建設の促進を図る。
  - 民間セクターによる供給、住宅のオーナーによる借間の増築等の促進を図る。
- ・ 地方レベルの住宅供給プログラム
  - コミュニティベース住宅改善プログラム(CBHUD): 既成市街地においてコミュニティレベルでの住宅の改善、小規模ビジネスの支援、コミュニティ組織の形成等を支援することにより、低レベルの既成市街地環境を改善する。
  - ミックスドインカム住宅開発プログラム((MHDP): 地方公共団体が計画段階、貯蓄グループの形成等を誘導し、土地開発組織の形成を図ることにより新規提供の土地を準備するサポートを行う、等により中・低所得層の住宅取得を支援する。
  - 賃貸住宅供給プログラム(RHDP): 公共団体、民間、住宅のオーナー等による賃貸住宅の供給を促進するため、建設、コーディネート、技術支援等関係する主体を結集して賃貸住宅連合を創設し、賃貸住宅供給の推進力とする。

## 新しい住宅金融の枠組み

・新しい枠組みのイメージ



## マイクロ住宅ファイナンスの導入

背景

- ・毎年インドネシアの都市部において792,000戸の新規住宅需要が見込まれる。
- ・市中銀行は、2500万ルピア以下の小規模なファイナンスに対しては全く消極的である。従って、市中銀行にアクセスできるのは、月収140万ルピア以上の収入階層上位30%の者のみである。
- ・BTN（国家貯蓄銀行）の融資原資は政府資金に依存しており、厳しい国家財政に鑑みても継続は困難である。
- ・中低所得層の住宅建設は、当初必要最低限の住宅を建設し、資金の余裕ができた時点で順次増築していくという段階的建築法がとられている。従って、このような当初取得住宅を対象にするならば、比較的小規模な資金で、かつ、返済期間も比較的短期の融資が用意されるならば、中低所得層の住宅建設に大きく寄与することが考えられる。

## マイクロ住宅ファイナンス構想

- ・ 1) マイクロ住宅ファイナンスの対象は、月収40～140万ルピア、都市部収入階層の**下位10%から70%**に相当する階層が想定される。
- ・ 2) 個人或いはグループでの**土地取得、住宅建設、住宅改修及び賃貸住宅の建設・改修**が貸付の対象となる。
- ・ 3) **貸付額は概ね250万から1000万ルピア程度、貸付期間は平均3年程度**と考えられる。
- ・ 4) 担保として通常は土地の所有権証明書が用いられるが、より確実な**リスク保証制度の確立**が必要である。
- ・ 5) **貸付機関**としては、BRI(Bank Rakyat Indonesia), BPR(Rural Bank), Cooperatives, Credit Union, LDKP(Rural Credit Fund Institutions)その他コミュニティベースの貯蓄貸付グループが考えられる。

## マイクロ住宅ファイナンスの推進計画

**フェーズ1：パイロットプログラム** = 技術支援者 (TAP) を選定し、プログラム設計を行う。ファンドマネージャーを選定するとともに、数都市においてパイロットプログラムを推進し、コンセプトをより明確にする。**マニュアル化、基準化**を完了する。1～3年

**フェーズ2：住宅マイクロファンド (HMFF) の創設** = 3年目の最終段階で**ファンド**を設立する。

**フェーズ3：プログラムの展開支援** = 第1フェーズの最後の段階で、次のステップとしての**全国的な展開**の準備を進める。より多くの地方金融機関に対しマイクロローンへの参画及びHMFFファンドへの投資を呼びかける。