

## インド「中・低所得者層住宅建設促進事業」

評価報告：1998年9月

現地調査：1998年2月

### 事業概要

借 入 人 : インド大統領  
実 施 機 関 : 国立住宅銀行 (NHB)  
交換公文締結 : 1990年9月  
借款契約調印 : 1991年1月  
貸 付 完 了 : 1991年3月  
貸付承諾額 : 2,970百万円  
貸付実行額 : 2,970百万円  
調 達 条 件 : 一般アンタイト  
借 款 形 態 : 開発金融借款  
貸 付 条 件 : 金利 2.5 %  
償還期間 30年 (うち10年据置)

## 参 考

(1) 通貨単位 : ルピー (Rs)

(2) 為替レート : (IFS 年平均市場レート)

年	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
US\$1.00 = Rs	13.92	16.93	17.50	22.74	25.92	30.49	31.37	32.43	35.43	36.31
Rs 1.00 = ¥	9.21	8.5	8.27	5.92	4.89	3.65	3.26	2.90	3.07	3.33

(3) 審査時 : 1990年4月

(4) 会計年度 : 実施機関の会計年度 7月1日~6月31日  
(インド政府の会計年度は4月1日から3月31日)

(5) 単 位 : 1 lac = 10万  
1 crore = 1,000万

主要用語略語 : HFC	Housing Finance Company	住宅金融会社
HDFC	Housing Development Finance Corporation	住宅開発金融会社
HUDCO	Housing and Urban Development Corporation	住宅都市開発公社
NBO	National Building Organization	国立建設協会
NHB	National Housing Bank	国立住宅銀行
PLs	Primary Lenders	プライマリーレンダ
—		
RBI	Reserve Bank of India	インド準備銀行

# 事業地



## 1. 事業の背景と必要性

### 1.1 事業の目的

中・低所得者層住宅建設促進事業（以下「本事業」とする）の目的は、インドの国立住宅銀行（National Housing Bank: NHB）の行っている中低所得者層向け融資に資金供給支援を行い、インドにおける中低所得者層向け住宅建設促進に寄与することである。

### 1.2 事業実施背景と必要性

本事業実施の背景には、当時のインド全体の住宅不足と、急速に増加する中低所得者層を対象とした住宅金融機関の不足があげられる。

#### 1.2.1 インドにおける住宅不足

インドでは、1947年の独立後一貫して住宅不足の状態にある。住宅建設が国の政策として促進された後も、人口、世帯数の増大圧力により住宅不足が解消されないまま今日に至っている。

National Building Organisation (NBO) の推計によれば（1988年8月公表の推計値）、1991年のインド全土での住宅総数は1億4,900万戸で、1981年国勢調査時の1億1,440万戸から30.2%増加している。

しかしながら、世帯総数が1億6,000万世帯と1981年当時から約30%程増加しており、また居住に適さない住宅があるため、なお3,100万戸（対世帯総数割合19.4%）の不足があると指摘されていた。さらに、NBOによると住宅不足は1996年に3,590万戸、2001年には4,100万戸と拡大基調にあると予測されていた。

表 1-1 住宅不足数

	(単位：百万)			
	1961	1971	1981	1991
人口	439.2	548.2	683.3	841.7
世帯数	83.5	97.1	122.6	160.6
住宅総数	79.3	93.0	114.4	149.0
住宅不足数	15.2	14.5	21.1	31.0

出所：Housing Needs (NBO) 1988年8月。1991年は推計値。

#### 1.2.2 インドの住宅政策

インドは1947年の独立後一貫して5カ年計画を策定して、計画的に経済発展に取り組

んできている。表 1-2 が示すように第 1 次 5 年計画期間以降、住宅投資は投資計画全体の 9～15%を占めている。

本事業の開始は、表 1-2 の第 7 次 5 年計画期間の終わりの時期であった。第 7 次 5 年計画では、住宅投資が約 3,150 億ルピーでインド経済における全投資額の約 9%であったのに対し、第 8 次 5 年計画期間中では約 3 倍の 9,753 億ルピー（インド経済における総投資額の約 12%）と計算されている。しかしながら、インド政府の厳しい財政難から、計画額どおりの実施には疑問が呈されていた。

表 1-2 第 1 次計画から第 8 次計画期間中の住宅投資

(単位：100万ルピー、%)

5年計画（期間）	総投資額	住宅投資			投資全体 に占めるシェア
		公共	民間	計	
第 1 次計画 (1951 - 55年度)	33,600	2,500	9,000	11,500	34
第 2 次計画 (1956 - 60年度)	67,500	3,000	10,000	13,000	19
第 3 次計画 (1961 - 65年度)	104,000	4,250	11,250	15,500	15
第 4 次計画 (1969 - 73年度)	226,350	6,250	21,750	28,000	12
第 5 次計画 (1974 - 78年度)	475,610	7,960	36,400	44,360	9
第 6 次計画 (1980 - 84年度)	1,560,000	14,910	180,000	194,910	13
第 7 次計画 (1985 - 89年度)	3,481,480	24,580	290,000	314,580	9
第 8 次計画 (1992 - 96年度)	8,200,000	63,770	911,530	975,300	12

出所：第 8 次 5 年計画。第 7 次 5 年計画までは実績値。

住宅供給促進に関する政府の機関としては、主に各州の開発公社、住宅協同組合および住宅委員会に対して資金を供給している住宅・都市開発公社（HUDCO）が第 4 次計画実行中の 1970 年に、また、主に民間金融機関等に住宅ローンの資金を供給する国立住宅銀行（NHB）が第 7 次計画実施中の 1987 年に、それぞれ設立されている。

また、本事業開始時期は、インド政府が国家住宅政策（NHP）の草案を国会に提出し、その内容が協議されていた時期であった。NHP は、1987 年が国際シェルター年であったことを受けて策定されたものであるが、その草案には次のようなことが目的として含まれている。

- ・ 宅地、建設資材、金融及び技術の開発を通じて、すべての国民に対して住宅の確保を支援する。
- ・ 住宅関連活動が活発になるような環境整備に努める

また、NHP 草案中住宅金融に関しては、他の経済部門と関連づけながら補助金を使わな

い融資システムを展開していくこと、貧困層に対する利子補給金の確保、セキュリティゼーションによる2次抵当市場の創設等が挙げられている。国連が1988年11月に採択した世界居住政策（The Global Shelter Strategy）により、各国に住宅政策の策定を求めたこともあり、NHPは1992年に国会の両院の承認を得て、インド全土に周知されるとともに、第8次計画の中に組み込まれた。

住宅建設は、従来インドにおいては個人レベルで解決されるべき問題として考えられてきたが、都市化の問題、居住環境の問題等から、社会福祉的な観点から捉えられるようになった。さらに、持ち家取得（新築・増改築による場合）は、建設需要を喚起し雇用創出につながることから、景気対策として経済的な観点からも見直されるようになってきた。これは、我が国においても内需拡大のための経済対策を検討する際に、必ずといってよいほど住宅建設促進策が取り上げられてきた考え方と同様である<sup>1</sup>。

### 1.2.3 インドの住宅金融

本事業開始時には、中銀であるインド準備銀行（RBI）の規制下、工業・農業が優先分野とされ新規資金配分を受けていたのに対し、住宅分野についてはそのような形で十分な資金供給がなされていなかった。当時急速に成長しつつある中・低所得者層の住宅対策として、同所得層に対し、健全な住宅ローンの提供を支援すべく公的資金導入が重要との認識があった。

NHB設立以前には、フォーマルな住宅金融として、住宅都市開発公社（HUDCO）、保険や投資信託公社等の政府機関、商業銀行、民間住宅金融機関などがあり、それぞれ独立して住宅関連融資を行っていた。

インドにおける個人向け住宅金融の動きをさかのぼると、第1次5カ年計画の中で「低所得者向け特別計画」が策定され、政府が月収500ルピー以下の世帯に対して直接的に補助金付融資（政府が利子の一部を負担する融資）を行ったという例があった。また、地方開発公社等がHUDCOの融資を受けて建設・分譲した中・低所得者向け住宅について、その購入者が分割払い式で取得した場合には、実質的に個人向け住宅金融が行われていた。

しかしながら、民間商業ベースでのフォーマルな個人向け住宅金融としては、1977年10月の住宅金融開発会社（HDFC）の設立に始まる。HDFCは、設立者がイギリスの住宅金融組合（Building Society）に範をとり、インドでも同様の住宅金融機関を設立したいと考え、世界銀行グループの一員である国際金融公社（IFC）と協力して設立したものである。HDFCは、結果的に成功を収めた（HDFCについては後述）。

---

<sup>1</sup> ただし、インドでは、我が国で計算されているような国内総生産に占める「（民間）住宅投資」又は「建設部門投資」に関する統計が整備されておらず、産業連関表を用いて具体的な投資乗数効果を求めることがされていない。

その後、政府において 住宅建設および持家取得の促進には、特に中低所得者層にターゲットをおいた住宅金融システムの発展が必要である、 フォーマルセクターでの HDFC の成功を受け、新たな住宅金融会社が育ちつつある、といった認識が高まり、インド住宅セクターの発展という巨視的な見地から健全な住宅金融機関の発展を推進する機関として、1987 年に国立住宅銀行（NHB）が設立された。

### 囲み リファイナンス・スキーム

インドにおける「リファイナンス」は制度金融の一つである。政策上優先セクターに公共投資を行う公的開発金融機関がその機能を備えている。リファイナンス機能を備えている銀行は Apex Bank（監督銀行）と呼ばれ、インド工業開発銀行、インド工業金融公社、インド輸出入銀行、全国農業農村開発銀行等があり、国立住宅銀行もその中に含まれる。

リファイナンスとは、各 Apex Bank が定める条件で融資を行う所定の金融機関（プライマリーレンダー）に対し、それら金融機関が貸付けた金額相当分を事後的に貸し付け、貸出資金を補填する制度である。リファイナンススキームにおいては、Apex Bank はプライマリーレンダーが個々の借り手に貸し付けるサブローンの直接的な貸付けリスクを負っていないことになる。

以上のようなインド独特のリファイナンススキームをもつ国立住宅銀行（NHB）を他国の公的住宅金融機関と比較すると、下表のような特徴が述べられる（注：ここでマレーシアを取り上げたのは、アジア諸国の中で、インドと同じく中央銀行監督下の公的金融機関が間接的に住宅資金供給を行っている点においてである）。

NHB リファイナンスと日本・マレーシアの公的住宅金融の国際比較

	インド	日本	(参考) マレーシア
供給機関	National Housing Bank	住宅金融公庫、年金福祉事業団	National Mortgage Corporation ( Cagamas Berhad )
組織形態	中央銀行が全額出資した政府金融機関	政府が全額出資した政府金融機関	中央銀行が全額出資した政府金融機関であったが、現在は民間資本が80%を占めている。
監督官庁・機関	中央銀行	建設省、大蔵省、厚生省	中央銀行
民間金融機関に対する監督権限	住宅金融会社に対して業務指導をする監督銀行 ( Apex Bank ) としての権限を有する。	委託業務に関して調査を行うことが出来るにとどまる。	監督権限はない。
供給方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間接供給、リファイナンス方式</li> <li>・民間金融機関 ( PLs ) が行った住宅ローンのうち、NHB が定める金利・融資金額のものにつき、PLs の申し出に基づいて事後的にリファイナンスを行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・直接供給</li> <li>・民間金融機関に業務を委託して、エンドユーザーに直接住宅ローンを提供する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間接供給、債権買い入れ方式</li> <li>・民間金融機関が行った住宅ローンのうち、中低所得者向けのものについて、民間金融機関の申し出に基づいて買い入れる。</li> </ul>
供給資金の内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期・低利・固定金利型の住宅ローンと同内容</li> <li>・かつてはエンドユーザー向けの金利は上限を定めていたが、現在は自由化されている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期・低利・固定金利型の住宅ローン</li> <li>・政府から補給金を受けることにより、調達資金の金利とは逆ざやで供給してきた。ただし、最近では超低金利状態なので、順ざやとなっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3～5年間買い入れる。買い上げ価格は、その時の債券相場に応じて Cagamas が設定する。</li> <li>・買い入れ期間満期時には、その時点での価格を考慮して、再度買い入れ申請するか否かが判断される。</li> </ul>



NHB は、商業銀行・住宅金融協同組合・HFCs が行う民間住宅ローン（主に中低所得者向け）について、リファイナンス（リファイナンススキームについては囲みを参照）による資金供給を行うことを主な目的としている。また NHB の設立に伴い、ノンバンク金融会社というカテゴリーから民間の住宅金融会社（HFCs）が分類・分離され、NHB が監督銀行（Apex Bank）としてその指導および監督に当たることとなった（NHB については後述）。

本事業に対する OECF の支援が検討されていた 1990 年当時は、NHB が設立されて間もない頃で、インド政府としてまさに個人向け住宅金融を着実に推進していこうと取り組みつづけた時である。そこには、新たなインド金融セクターの規制緩和の動きの中で、徐々に金利が自由化されることが予測された時期に、中低所得者層向けに比較的 low cost で条件の良い住宅ローン供給の確保を目指す、という意味があった。しかしながら、インド経済が危機的状況に瀕していた時期でもあったので、住宅ローン原資およびリファイナンス原資の調達に大きな課題を抱えていた。後の 1993-94 以降になって RBI は、商業銀行においても、毎年の預金増大分の 1.5% を住宅部門へ投資するように指導し、個人向け住宅ローンの貸出だけでなく各 HFCs への事業資金融資、あるいは NHB や HUDCO が発行する債券の購入を通じての住宅部門への資金供給が行われるまで至ったが、本事業開始当時は、住宅セクターの発展の重要性が認識されつつも依然として資金不足が深刻だったのである。従って、現在から振り返ってみても、OECF による本事業への支援は、インド政府が住宅金融産業を本格的に発展育成させつつあった時期において、その資金不足を補ったという点で大いに意義があったと認められる。

### 1.3 インドの民間住宅ローンの概要と特徴

インドの民間住宅金融の概要は表 1-3 のとおり。日本及びマレーシアの例との比較で整理してみた（注：ここでマレーシアをとりあげたのは、<囲み>の中と同じ理由）。その特徴としては、次の点が挙げられる。

#### 融資期間が通常 15 年間で比較的短いこと

インドで中・低所得者向けに供給されている住宅の多くは、鉄筋コンクリートの柱・コンクリートの床・レンガ積みの壁でできた pucca house（耐久性住宅）の共同住宅である。このため耐久性の観点からすれば、もう少し長い融資期間を設定することも可能である。しかしながら、インド国内全体の資金量、個人の返済能力・リスク等を総合的に勘案した上で設定された融資期間となっている。

### 預貸金利ギャップが比較的大きいこと

日本およびマレーシアでは、預貸金利ギャップが2~3%であるのに対して、インドでは5~7%と比較的高くなっている。その背景のひとつとしては、管理コストの高さが考えられる。

### 物的担保が「権利証の預かり」となっていること

インドでは、日本の民事執行法に該当する法律、システム、すなわちフォークロージャー・システム (foreclosure law, system)<sup>2</sup>が整備されていない。このため借入者に融資対象住宅の法的根拠をもった「権利証」を預け入れさせ、万一返済が延滞して不良債権化した場合には、融資住宅を第三者へ売却して、その売却代金から融資金を回収している。

イギリスにおいては、mortgageの権能の一つとして、住宅ローンが不良債権化した場合には融資住宅を占有 (= possession) して第三者に売却するという方法が採られている。インドの現在の方法は、この占有によく似たシステムとなっている。

この点に関しては、一方でインドでは抵当権にかかる法的枠組の整備並びに2次抵当市場創設へ向けての研究・準備が進められてきているため、2次抵当市場の前提条件としてもフォークロージャー・システムは必要なものと認識されており、従って、将来の整備が検討されている。

なお、例えば地域開発公社のように99年間の長期賃借権 (long leasehold) を住宅の購入者に譲渡している場合は、各購入者に対して「権利証」は発行されない。このため、分譲事業者の手元に保管されている権利者リストに住宅ローン債権の内容が記載されて、債権者の権利が保護される仕組みとなっている。また、分割払い方式で購入する場合も同様の方法が採られている。

### 担保にかわる保証人として、2名の連帯保証人を求めていること

各金融機関では、サブローン貸付けに際して2名の連帯保証人を求めており、債権保全を図るとともに、借入者への返済にかかるインセンティブ効果を期待している。

インドでは、人と人との繋がりがいまだ強く存在しており、その証左として、住宅取得の際には親類・知人から何がしかの資金援助を受けているケースが多いことが挙げられる。住宅ローンの保証人に関しても、日本とは違って、比較的容易に友人・知人になってもらうことができる。このため住宅金融機関が保証人を要求することは、住宅ローンを推進する上で特段の障害にはなっていない。

---

<sup>2</sup> 債務者が支払不履行となった場合、債権者が担保物件を強制的に換価するためにとる競売手続きを指す。

表 1-3 民間住宅金融の国際比較（インド・日本・マレーシア）

		インド	日本	(参考) マレーシア
金融機関		商業銀行、住宅金融会社、住宅金融協同組合	銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、生命保険会社、農協、漁協、住専	商業銀行、マーチャント・バンク、金融会社、住宅金融組合
政府・中央銀行の監督・規制		各商業銀行の毎年の預金増加額の一定割合（1.5%）を住宅部門に投資することを求めている。	かつて不動産価格が高騰した 90 年代前半には、不動産部門に対する融資の総量規制を行ったが概ね市場に任せている。	中低価格住宅向け住宅ローン貸出のノルマを課している。 一方で不動産融資全般に関しては残高上限を設ける等、厳しく監視している。
住宅ローンの内容	期間	最長 20 年(通常 15 年)	最長 35 年	最長 35 年(ただし 60 才迄)
	金利	固定金利	変動型、固定金利期間選択型 等	変動金利
	金利水準	15.5～17.0% (98 年 1 月末時点:HDFC の例)	2.4～3.6% (98 年 2 月末時点:都市銀行)	11.3% (97 年 10 月末時点:BLR 注 <sup>1</sup> 平均 +1.75%)
	(参考) 預金金利	10.0% (1 年もの定期:HDFC の例)	0.332% (300 万円未満、1 年以上 2 年未満の新規受入れ:平均) (97 年 11 月末)	8.77% (1 年もの定期:平均)
	融資割合	通常 70%	通常 80%	通常 70%
	返済負担割合	月収の 30% 上限	年収の 20～40%	月収の 30% 程度
	担保	権利証の預入、保証人	抵当権、機関保証、火災保険、生命保険	抵当権、火災保険、生命保険
債権の証券化		NHB とともに検討中	証券化を検討中。	実施中(National Mortgage Corporation 注 <sup>2</sup> への売却)

注 1: Basic Lending Rate の略で、各銀行毎に定めている基準金利。

注 2: 中央銀行が 20%、残りを民間商業銀行等が出資した住宅ローン債権買い取り専門機関。債権買い取りによって民間金融機関の住宅ローン原資を事後的に供給する。



## 2.2 金利・スプレッドの設定

インド政府より以下の部分はすべてルピー建てとなっており、日本円の為替リスクは、インド政府が全て負う。為替リスクはインド政府負担となることから、インド政府から NHB への金利スプレッド(8%)は為替リスク等相当分である。NHB から PLs、および PLs からエンドユーザーへの転貸期間・金利は、NHB による既存のスキームをそのまま活用したものである。NHB から PLs に対するスプレッドは PLs の管理費等で、PLs からエンドユーザーへのスプレッドは、管理費および貸し倒れリスク等を勘案している。

## 2.3 対象プライマリーレンダーと OECF の融資比率

PLs に関しては、NHB が適格と定めるものの中で、個人住宅ローン業務を行っており、かつ、その住宅ローンが OECF が定義するサブローン条件と一致する内容のものである PLs 全てが対象となる。ただし、OECF の融資比率は、NHB の PLs に対するリファイナンス総額の内、上限 55%までと定められた。これは、ローンのうち、土地取得等 OECF 非適格融資項目にあたる部分は平均して最大でも 45%は超えないとの前提に基づく。

OECF による事業審査当時(1990年)に NHB の定める適格 PLs は、全部で商業銀行 64 行、住宅金融会社 9 社、住宅協同金融組合 22 組合であった。これらのうち、上述のとおり、OECF の定義するサブローン条件に見合った融資を行っていた PLs は、商業銀行 13 行、住宅金融協同組合 1 組合、住宅金融会社は 5 社であった。それぞれの PLs において、適格なサブローンを積み上げた結果、OECF 資金の約 9 割が住宅金融会社(HFCs)、残りの約 1 割が住宅協同金融組合と商業銀行に向けられることとなった。特に HFCs 向けリファイナンスの内、最大手の住宅開発金融会社(HDFC)への資金供与が約 9 割を占めていた。

## 2.4 サブローン条件

OECF 融資適格サブローンの条件としては、NHB のリファイナンス対象となっている住宅ローンの内、サブローン利用者の月々の所得が 2,200 ルピー以下と定めており、その他の条件は表 2-1 の NHB からプライマリーレンダーへのリファイナンス金利と条件に準じている。

また、サブローンの対象としては、建築面積 40m<sup>2</sup>以下または総コストの上限 150,000 ルピー、融資限度額は 100,000 ルピー、とされた。

NHB から PLs へのリファイナンス割合は 100%であり、審査時にはリファイナンスの返済期間は HFCs の場合は 20 年まで、その他は 15 年を想定していた。

以上の金利・貸付条件は、市場動向等に伴ってその時々で変更される NHB のリファイナンス条件に常に困っている。

表 2-1 NHB からプライマリーレンダーへのリファイナンス金利と条件（審査時点）

目的	住宅ローン金額	NHB PLS リファイナンス金利	PLS インター - 貸付け金利	総コストに対する融 資比率
新築	20,000 ルピー	10.50%	12.50%	80%
	20,001 ~ 50,000 ルピー —	12.00%	13.50%	75%
	50,001 ~ 100,000 ルピー —	13.00%	14.00%	70%
増改築	20,000 ルピー	10.50%	12.50%	-
	20,001 ~ 30,000 ルピー —	12.00%	13.50%	-
	—			

## 2.5 リボリングファンド勘定の設定

OEFC の融資資金（元本）については、NHB にて別途他のアカウントとは独立したリボリングファンド勘定を設けて管理し、再度、同様の条件にてリファイナンスされるように定めている。

### 3. 分析と評価

#### 3.1 NHB 融資に占める OECF 資金

NHB の 1991 年度末までの個人住宅ローンリファイナンス資金累計額は、約 34 億ルピーであった。すなわち、OECF の融資額 2,970 百万円（4 億 1,360 万ルピー）は当該年度末までの NHB の全住宅ローンリファイナンス額の約 12%となっていた。

また、NHB の借入資金の構成をみると、NHB への融資が行われた 1990-91 年度の NHB の借入れ金額総額は 34 億 5,470 万ルピーである。その内訳は、RBI から 12 億 5,000 万、その他国内借入れ 17 億 1,000 万ルピー、国外借入れ 4 億 9,470 万ルピーとなっている。すなわち、OECF 融資額の 4 億 1,360 万ルピーは、NHB の国外借入額のほとんどをまかなったことになる。

#### 3.2 サブローン

##### 3.2.1 OECF 融資対象住宅ローンの状況

NHB の報告によると、OECF 融資対象住宅ローン（本事業）の内訳は次のとおりとなっている。

表 3-1 対象住宅ローン融資金額内訳

資金用途別内訳 (単位：百万ルピー)			地域別内訳 (単位：百万ルピー)		
新築	増改築	計	都市部	農村部	計
769.97	4.43	774.40	728.69	45.71	774.40
(99.4%)	(0.6%)	(100.0%)	(94.7%)	(5.3%)	(100.0%)

上記から明らかなおと、資金用途別には、新築向け住宅ローンが 99.4%とほぼ全額を占めている。また、住宅ローンの地域別内訳をみると、都市部が 94.7%、農村部が 5.3%となっている。

したがって OECF プログラム融資は、その 9 割以上が、都市部の中低所得者層が新築住宅を取得（購入又は建築）するための資金的援助として活用されたこととなる。今回の OECF プログラムは、インド中低所得者の「住宅取得を促進する」事業であることから、その目的が達せられた結果となっている。

##### 3.2.2 エンドユーザーに対する資金用途の明確化

各 PLs が使用しているサブローン貸付書において、本スキームの資金用途（制約）に関

して適切にエンドユーザーに説明しているか否かについて、契約書のサンプルで確認しておきたい。

この点に関する契約書の説明振りは以下のとおり。

#### 資金使途

借入者が「融資金の全部を、借入申込書に記載した住宅の建設又は購入のために使い、その他の目的のためには使わない」ことを誓約するものとなっている。

また、実際の融資手続きにおいては、

「建設資金融資」の場合は、設計図書の確認、建設現場での工事進捗度の確認を行った後に資金交付している。

「購入資金融資」の場合は、分譲業者からの譲渡契約書を確認した後に資金交付している。

#### 融資住宅居住義務

借入者が融資を受けた住宅について、転売、他人への賃貸、他の契約の際に担保提供すること等を禁止している。

低金利の住宅ローンは、借入者とその家族の居住水準向上・民生向上を目的としているのであって、営利目的の住宅取得は対象にしていなかったことを考慮した規定となっている。

以上のとおり、住宅ローン資金の不正利用や、融資対象住宅の目的外使用は、サブローン契約書より適切に説明され、指導されている。これらは、住宅政策の目的の実現や住宅金融の健全な発展にとって必要なことであり評価できる。

### 3.2.3 エンドユーザーの分析

エンドユーザーの分析については、現地コンサルタント会社に依頼して行ったサンプル調査の結果（サンプルサイズは117人）の結果に基づいて、述べていくこととする。サンプリングの対象としたのは、上記のOECEPプログラムの資金交付対象ローン受益者である。

#### 借入人の職業

会社員等の被雇用者が86人（73.5%）、自営業者が31人（26.5%）である。



## 性別

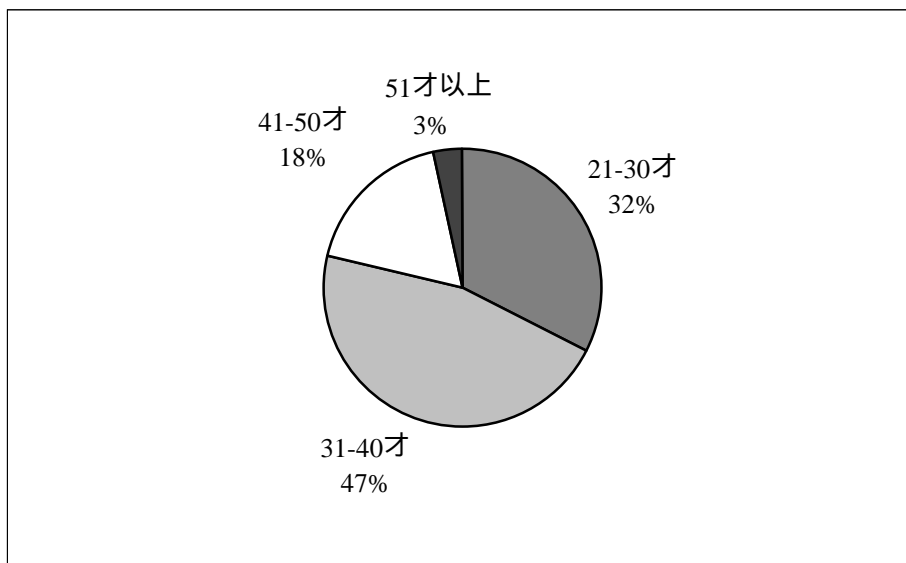
男性が 91 人 ( 77.8% )、女性が 26 人 ( 22.2% ) である。

## 借入人の年齢

年齢区分別の分布は、次の表のとおりで、平均年齢は 35 才である。

住宅ローンの融資期間は 15 年 ( 一部は 20 年 ) であるから、契約どおり返済を終えるときには、平均して 50 ~ 55 才になっている層である。平均年齢が 35 才であれば、勤務先を定年退職するまでには返済をほとんど完了できる年齢である。参考までに日本の住宅金融公庫が行っている「マンション購入資金融資」の利用者の平均年齢は、36-37 才で、本件と似たような年齢層となっている。

図 3-1 エンドユーザーの年齢別分布

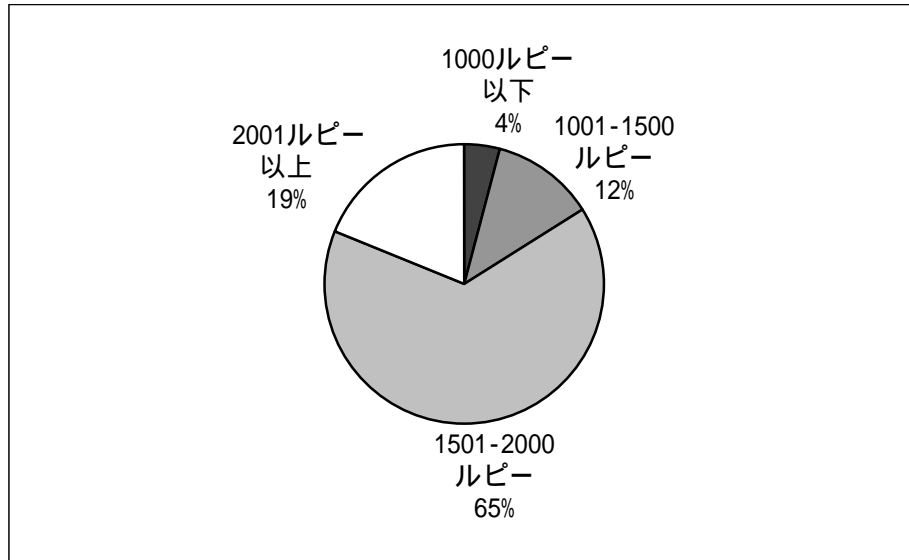


## 月収

月収区分別の分布は、次の表のとおりで、借入申込み時点の平均月収は 1,750 ルピーである。

この水準は、第 7 次計画での所得分類基準に基づけば、多くが中所得者層 ( Middle Income Group:MIG ) に属することになるが、当時既に見直しが進んでいた第 8 次計画用所得分類基準に照らしてみると、インフレ等により、低所得者 ( Low Income Group:LIG ) の中間に位置していることが分かる。

図 3-2 エンドユーザーの月収別分布



[参考] 第7次、8次5ヶ年計画における所得分類

	単位 (月収) :ルピー -	
	第7次計画	第8次計画
EWS 経済的弱者	~700	~1,250
LIG 低所得者	701~1,500	1,251~2,650
MIG 中所得者	1,501~2,500	2,651~4,450

注：経済的弱者 = Economically Weaker Section (EWS)

低所得者 = Low Income Group (LIG)

中所得者 = Middle Income Group (MIG)

### 資金使途

新築が 115 人 (98.3%) で増改築は 2 人 (1.7%) である。新築住宅の内訳は、建設が 61 人 (52.1%)、購入が (46.2%) である。先に述べた、3.2.1 OECF 融資対象住宅ローンの NHB の報告による新築 99.4%、増改築 0.6% とほぼ同じ構成である。ほとんどのローンの資金使途が新築に住宅建設あるいは購入である理由として、一般に、インドの都市部において中低所得者が持家を取得する場合は、

自分達で住宅組合を結成して「建設」するか、又は、

公的事業主体から低所得者向け分譲住宅を「購入」するかが、

多いとのことである。今回の調査結果についても、それを裏付ける内容となっていると言える。

### 融資承諾までの期間

各金融機関の融資手続きの迅速性を判断する一つの指標として、エンドユーザーからの借入申込書提出日から融資承認日までの平均所要日数をみると、表 3-2 のとおりである。

表 3-2 資金用途別・融資承諾までに要した日数（申込～承諾）

		(単位:件 % 日)										計	平均	不明	合計
		~10日	~20	~30	~40	~50	~60	~70	~80	~90	91~				
新築		3	16	11	0	8	0	10	1	0	3	52	-	9	61
	割合	5.8	30.8	21.2	0.0	15.4	0.0	19.2	1.9	0.0	5.8	100.0	41.5	-	-
購入		2	8	9	12	5	6	2	2	2	4	52	-	2	54
	割合	3.8	15.4	17.3	23.1	9.6	11.5	3.8	3.8	3.8	7.7	100.0	48.6	-	-
改良		0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2	-	0	2
	割合	0.0	0.0	1.9	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.8	33.5	-	-
合計		5	24	21	13	13	6	12	3	2	7	106	-	11	117
	割合	4.7	22.6	19.8	12.3	12.3	5.7	11.3	2.8	1.9	6.6	100.0	44.8	-	-

資金用途別では、建設資金が 41.5 日、購入資金が 48.6 日であり、業態別では、HFCs が 45.1 日、協同組合が 40.5 日であったが、おおむね 1 ヶ月半で融資承諾に至っていることが分かった。OECF 資金を供与した時期が住宅ローンの草創期であり、内部処理が電算化されていなかった事等がこのように日数がかかった主要因と考えられる。この点、幾つかのプライマリーレンダーに確認したところ(別添資料 1 OECF 対象プライマリーレンダーの業務概要の融資承認所要日数を参照)現時点では融資承諾までに要する日数は上記平均より、短くなっているところが多いことを考えると業務処理は効率化されつつあると言えよう。

### 3.2.4 リボルビングローン

NHB の報告によると、OECF の一次貸付け返済資金を原資とするリボルビングローンの実施状況は、以下の表 3-3 のとおりである。

NHB の個人住宅ローンのリファイナンス総額の内、中低所得者層向け (OECF 対象) 向けの金額が減少傾向にある。これは、インドにおける中低所得者の月収基準が、OECF の貸付け実行時に定義した中低所得者の月収基準よりも、インフレ等により上昇していることに起因する。従って、NHB 個人住宅ローンリファイナンス全体からみた場合、OECF 資金の貸付け実行時に定義した中低所得者層への貸付けは低くなっており、その中に占める OECF 資金の割合が高くなってきている。

表 3-3 二次貸付け以降の OECF 資金のリボルピング状況

(単位：百万円 -)

年度	(1)NHBの個人住宅ローンリファイナンス額		(3)OECF資金	(3)/(2)(%)
		(2)中低所得者向けの額		
～91	3,369	N.A.	413.16	-
1991-92	4,675	713	21.0	2.9%
1992-93	3,525	442	22.5	5.1%
1993-94	2,001	153	24.0	15.7%
1994-95	3,104	226	25.6	11.3%
1995-96	2,816	104	26.7	25.7%
1996-97	3,053	73	26.5	36.3%

出所：NHB 業務資料

### 3.2.5 サブローンに関する評価

前項までのサブローンのサンプル調査の結果からは、急増する都市近郊の中低所得者層住宅の建設を促進するという、当初の目的に十分かなったものであることがいえる。エンドユーザーの資金使途に関しても、前項で述べたように、サブローン契約上、住宅ローンの本来的な目的を維持・確保するための条項を取り入れられており、融資の際の審査についても、PLs へのインタビュー調査の結果から、

- ・ PLs は住宅ローンの利用を希望する市民に対して、支店の窓口で相談を受け付け、必要なアドバイスを行い、住宅取得へ向けて適切な指導を図っている。
- ・ また融資審査に当たっては、敷地の権利確認、収入確認、返済能力査定、住宅コストの査定等、NHB の通達を遵守して、適正に処理している。

ことなどが明らかとなっており、概して適切な住宅ローンオペレーションが行われていると評価できる。

### 3.3 実施機関

#### 3.3.1 組織・業務概要

本事業の実施機関である NHB は、1988 年 7 月に国立住宅銀行法 ( National Housing Bank Act 1987 ) に基づき、インドの中央銀行であるインド準備銀行 ( RBI : Reserve Bank of India ) の全額出資により設立された。設立の目的は、金融面より住宅用地整備・住宅建設促進を支援することである。NHB は、リファイナンスの形で中央銀行より資金供給を受ける Apex Bank と呼ばれているものの一つで、商業銀行や住宅金融会社へのリファイナンスの形で資金供給を行っており、これが主な業務である。

NHB の本部はムンバイとなっているが、計画部門・融資審査部門等はデリーにあり、ほとんどの主要業務はデリーにて行っている。職員総数は 1997 年 10 月時点で 69 名、Board は RBI、大蔵省、都市問題・労働省、農村問題・労働省、州政府からの指名された役員等から構成されている。

NHB の主要な業務であるリファイナンス・スキームについては、各金融機関が実行した個人住宅ローンへのリファイナンスと、公的機関が行う Land Development and Shelter Projects ( LDSP : 住宅インフラ建設を伴う宅地開発事業 ) 等へのリファイナンスの 2 つに大別される。本事業は に含まれるが、NHB 設立から現在にいたるまで、個人住宅ローンへのリファイナンスは NHB リファイナンス業務全体の約 7 割から 9 割を占めている。

なお、NHB は、リファイナンス業務の他に直接融資を行うことを 1994-95 年度に決定した。1996-97 年の直接融資額は 1 億 1,820 万ルピー、1997-98 年は ( 1998 年 1 月まで ) 6 千 400 万ルピーである。融資プロジェクトは、LDSP の一部、LDSP でカバーされていない住宅インフラプロジェクト、スラム再開発プロジェクトであり、全体の約 7 割がスラム再開発事業にあてられている。直接融資先は、中央・地方政府によって設立された公的機関となっている。

#### 3.3.2 財務状況

NHB の各年度の貸借対照表の概要および当期利益の推移は、表 3-4、表 3-5 のとおりである。自己資本比率 は、リファイナンス事業が軌道に乗り始めた 1991-92 年度以降は 13 ~ 16% の水準となっている。

企業の経営状態のうち収益性を見る指標である自己資本利益率(当期純利益/平均自己資本×100)については、表3-5でみられるように過去8年間の単純平均で10.8%となっており、一定の収益性をあげている<sup>3</sup>。1996-97年度の資金運用利回り15.1%に対し、資金調達原価率は9.9%となっており、概してNHBの事業収入による利益は確保されているといえる。

表3-4 NHBの貸借対照表

	(単位:千万円°-)							
会計年度	89-90	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97
<b>資本・負債の部</b>								
資本の部								
資本金	150.00	200.00	250.00	250.00	250.00	250.00	300.00	300.00
準備金	31.00	76.00	136.00	141.00	192.00	232.00	285.00	371.43
利益・損失金	0.19	0.19	0.19	0.72	0.47	0.79	0.34	0.40
小計	181.19	276.19	386.19	391.72	442.47	482.79	585.34	671.83
負債の部								
特別基金	-	-	62.91	72.13	-	-	-	-
発行債券	80.00	242.43	403.43	452.73	409.76	485.02	502.72	1027.61
HLAS預金	26.19	84.61	176.27	286.15	394.14	373.17	365.86	240.84
借入	75.03	345.47	757.84	1,032.84	1,282.84	1,264.50	1,221.16	1,977.84
流動負債	0.94	19.64	37.58	100.21	173.01	187.66	225.27	273.32
その他負債	0.23	0.66	847.96	682.44	582.95	583.98	583.95	582.55
小計	182.39	692.81	2,285.99	2,626.50	2,842.70	2,894.33	2,898.96	4,102.16
計	363.58	969.00	2,672.18	3,018.22	3,285.17	3,377.12	3,484.30	4,773.99
資産の部								
現預金	-	5.80	16.13	10.58	14.47	34.91	10.01	39.20
コール預金	-	10.00	-	-	-	-	-	-
投資	50.85	94.98	622.72	491.46	468.72	427.89	428.21	595.41
貸金	131.77	560.43	1,161.64	1,571.63	1,773.18	1,911.12	2,060.10	2,334.74
貸付け債券	149.05	172.09	97.11	21.80	-	-	-	-
固定資産	0.35	0.40	12.93	15.37	17.26	25.35	27.04	33.53
その他資産	5.37	40.69	585.38	621.23	617.40	604.68	593.08	1,530.27
HLAS預金	26.19	84.61	176.27	286.15	394.14	373.17	365.86	240.84
計	363.58	969.00	2,672.18	3,018.22	3,285.17	3,377.12	3,484.30	4,773.99

出所: NHB Annual Report

<sup>3</sup> なお、1992-93年度の数値が非常に低くなっていることは、前年度の1991-92年にNHBの事業と関係ないその他負債が増大していることによる。この負債は、主にNHBが証券スキャンダルに巻き込まれたことによるものが計上されているためである(OEFCの融資との関係は無い)。証券スキャンダルの経緯は次の通りである。株のブローカーとSBI(P.287参照)の職員が通謀してNHBやその他の銀行宛てに実際には債券の裏付けのない債券売却証書を発行し、NHBは債券購入代金をSBIに小切手で支払った(この代金が1991-92年度のその他負債に計上されている)。ブローカーはNHBに後日債券売却証書を受け渡す約束でANZ GINDLYS BANK宛ての小切手を振り出させた。ANZは小切手を前述のブローカーの自行口座に対して支払ったが、このブローカーがNHBとANZの双方に対し返済不能となった。その後どのような処理をするかをめぐって裁判が繰り返されていたが、1997年、NHBがANZ宛てに91億2,230ルピー支払うことで一旦合意。RBIがその支払のためにNHBに対し、70億ルピーの融資を実行した。そのため、1997年度の借入が増大している。

表 3-5 NHB の当期利益

		(単位：千万円 <sup>°</sup> 、%)							
会計年度	89-90	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97	
当期純利益	20.00	44.99	60.00	5.53	50.75	40.32	52.55	86.49	
準備金繰入	19.80	45.00	60.00	5.00	51.00	40.00	53.00	86.43	
次期繰越利益金	0.20	0.19	0.19	0.72	0.47	0.79	0.34	0.40	
自己資本利益率 <sup>注</sup> (%)	11.05	16.30	15.54	1.41	11.48	8.37	8.98	12.88	

注：自己資本利益率 = 当期純利益 / (資本金 + 準備金)

出所：NHB Annual Report

### 3.3.3 個人住宅ローンへのリファイナンス業務

#### (1) 概要

NHB の住宅ローンリファイナンスは、まず PLs が融資を実行した住宅ローンのうち、NHB が定めた条件に合致するものについて事後的に資金融資を実施するものである。1998 年 2 月時点での個人住宅ローンへのリファイナンス業務の概要は、以下の通りとなっている。

#### 対象プライマリーレンダー

対象 PLs としては、指定商業銀行 (Scheduled Commercial Banks)、住宅金融協同組合、HFCs があるが、NHB が直接監督する HFCs に関する資格要件は、次のとおりである。

NHB のガイドラインに基づいて NHB の承認を得ていること。

過去 12 ヶ月間の回収状況に関して、3 ヶ月を超える延滞が期限到来債権総額の 5% 未満であること

以前に他の債権者に対して延滞していないこと

(1997 年 3 月末現在で、上記条件を満たす 25 社がリファイナンス申請の資格を認められている。)

#### 対象住宅ローン

各金融機関がリファイナンスを申請できる住宅ローンの要件は次のとおりである。

個人向け住宅ローンであること

新築・購入資金融資の場合は、1 件 100 万ルピーまでのもの

増改築資金融資の場合は、都市部で1件10万ルピーまで、農村部で1件5万ルピーまでのもの

増改築資金融資は毎年度のリファイナンス申請のうち25%以下とすること

毎回のリファイナンス申請額は、50万ルピー以上とすること

HFCsが資金実行した後12ヶ月以内の申請であること

#### リファイナンス金利・条件

リファイナンス金利・条件については、NHBのリファイナンス金利・条件は審査時に確認したものから、その時々金融情勢に対応し随時見直しが行われている。従って、その変遷についての分析を述べる。OECDの資金が実施機関を通じて主にHFCsに貸付けられていることから、HFCsについて分析することとする。

まず、全体的なことを述べると、NHBは、住宅ローン金利の実勢を勘案しつつ、リファイナンス金利の上限を定めていた。しかし1994年5月から融資額が比較的高額な区分の金利を一部自由化した。これは、1994年10月にインド準備銀行が商業銀行に対する貸出金利規制を緩和したことを先取りする形で進められたものである。そして1996年12月以降は、融資額が少ない区分以外の金利は自由化している。このことを図3-4で確認すると、1994年5月の金利自由化は、金利が低下する局面で行われているが、1996年12月の金利自由化の際には、全般的に金利が上昇している。図3-3でみると、いずれの場合にもリファイナンス融資額上限の大幅な引き上げが行われている。これらは、金利自由化に伴い住宅ローン金利が上昇するのではないかと懸念に対処する形で、全体の融資額の引き上げが同時に行われた結果と思われる。すなわち、融資額上限の引き上げにより高額ローンに耐えうる層の取り込みをはかり、全体の健全な運営を確保したとみられる。

以上を踏まえ、さらに詳細にNHBのリファイナンス金利・条件を評価すると、以下の2点が指摘できる。

融資額と金利の組み合わせを上手く活用しながら、より低所得者向けに配慮したものとなっていること

図3-3をみると、1991年1月に高位区分金利の最高融資限度額を10万ルピーから20万ルピーに引き上げ、適用金利も引きあげている。一方、同時期に最低融資区分を引き下げ、金利を引き下げた。これは、国内経済の発展・住宅価格の上昇、市民所得の増大等により高額ローンの需要が生じたことに対応したものとみられる。これは、高金利という方

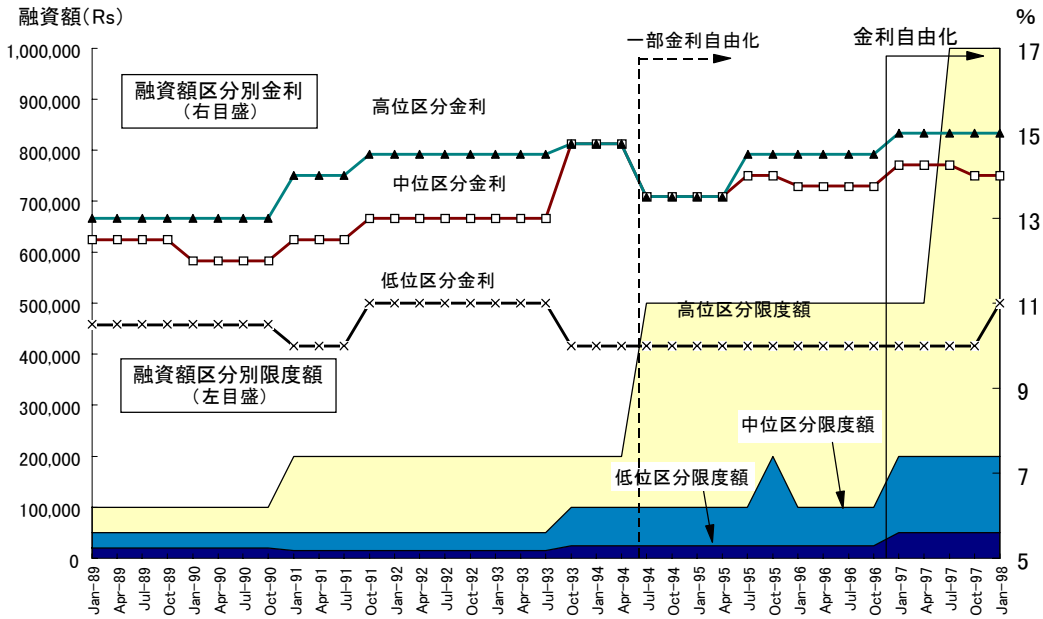


法で、高額融資利用者すなわち高所得者に応分の負担を求めている一方、低額融資利用者、すなわち低所得者には配慮しているということである。その後も高位区分の融資限度額は大きく変動しているが、低位区分の限度額は低めに抑えられているとともに、金利も抑えられている傾向は変わらない。従って、リファイナンス制度全般を通じて、中低所得者向けの住宅政策としての意義を確保しているといえる。

#### 市場の動きに対応した適切な見直しが行われていること

図 3-4 で NHB から HFC へのリファイナンス金利、HFC から個人へのローンの金利（中位区分金利）の動きをみると、1993 年までは、市中金利（ここでは、産業向け長期貸出金利の例としてインドの最大の商業銀行である State Bank of India (SBI) の長期プライムレートと比較した）に近づけつつ、段階的に引き上げを行っており、それ以降はほぼ連動する形で変動させている。すなわち、無理な規制金利でなく、市場の実勢を反映させた金利へ徐々に近づけていったのである。段階的に市場金利へと近づけ、最終的に市場金利に対応することで、NHB が合理的な預貸金利差（利ざや）を確保できるとともに、住宅金融機関やエンドユーザーが受け入れられる金利水準を設定することができている。なお、SBI の長期プライムレートと比較すると、1996 年前半から逆転して住宅ローン金利の方が高くなっている。

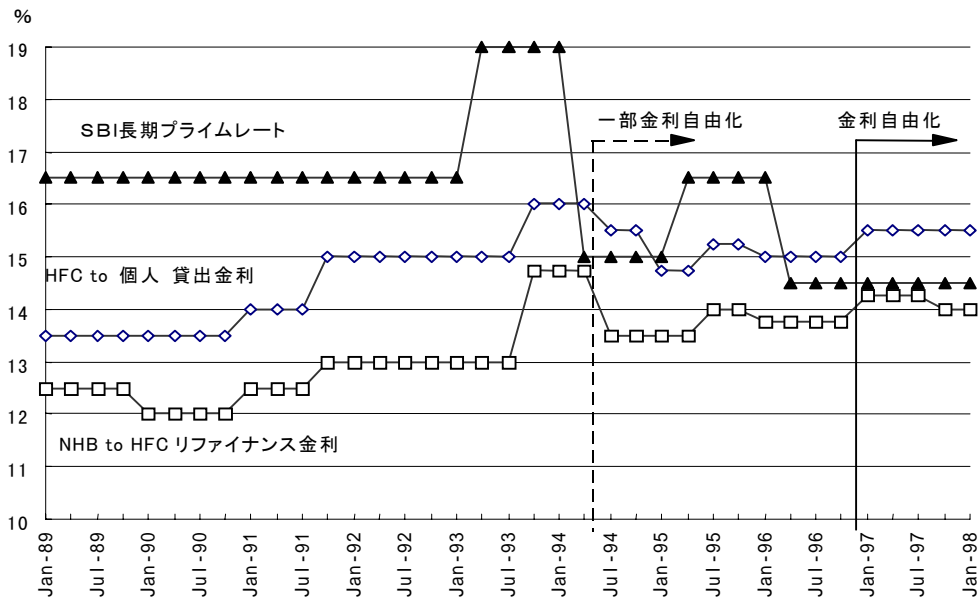
図 3-3 NHB リファイナンス条件の変遷



注：NHB は、リファイナンス条件の変更毎に融資金額区分と区分毎の適用金利を定めている。ここでは、最高融資区分の融資限度額・金利を高位区分限度額・金利、中間の融資区分の限度額・金利を中位区分限度額・金利、最低融資区分の融資限度額・金利を低位区分限度額・金利とした。

出所：NHB 資料

図 3-4 NHB リファイナンス金利（中位の融資額向け）と一般貸出金利



注：金利自由化以降のHFCから個人への金利はHDFCの実態金利をとっている。

出所：NHB 資料

そもそも住宅ローンは長期（インドでは、通常 15 年間）にわたって金利が固定されるため、その金利水準は融資期間の短い産業資金と比べて割高なものとなる。従来の人為的な金利規制が緩和されて自由化が進んだため、従来の金利水準が逆転して本来的な長短金利格差が生じつつある状況とみられる。

## (2) 手続き

各 HFCs と NHB との間におけるリファイナンスの手続きは、おおよそ以下のとおりである。ここからわかるとおり、HFCs は年度毎、四半期毎に事業計画を定めて実行している。

### 年間見通しの提出（HFCs NHB）

各 HFCs は、毎年 4 月 30 日までに、翌年度（7 月-6 月）の住宅ローン実行見通しを NHB に提出する。

NHB は、最近 3 カ年の融資実績、NHB への返済状況、リファイナンス総額規制（各 HFC 向けリファイナンス残高はそれぞれの純自己資本の 5 倍以下とすること）を考慮の上、翌年度の承認枠を決定し、通知する。

### 四半期見通しの提出（HFCs NHB）

各 HFCs は、各四半期の住宅ローン実行見通しを 3 ヶ月前までに NHB に提出する。NHB は、この四半期見通しに基づいて資金調達の準備を行う。

### 毎月の資金実行

各 HFC は、毎月の住宅ローン実行金額を翌月 15 日までに NHB に提出する。この期限までに全支店の資金実行金額を把握することができなかった場合は、次の月に合わせて申請することができる。

NHB は、この月次実績報告に基づいて報告書受領時から 15 日以内にリファイナンスを行う。

これら一連の手続きについて、実際の内容の検査は、後に述べる PLs 毎の実地検査でチェックを行っている。

NHB では、リファイナンス業務の電算処理化が間もなく始まる予定なので、よりきめの細かな事業監理が可能となる見込みである。

#### リファイナンス資金の返済

PLs はリファイナンスの元金については、融資期間 15 年のローンの場合、均等四半期年賦、計 60 回に分割して返済しなければならない。

利息については、リファイナンスの種類別に、残高に加重平均金利をかける方法で日次ベースで算出し、千ルピー単位以下は切捨てる。こうして求めた利息を四半期毎に支払わなければならない。

延滞に関しては、3 営業日以内の遅れの場合はペナルティが課せられないが、4 営業日以上遅延した場合は、既存リファイナンスのうちの最高金利に 2% を上乗せした利率により計算して求められる遅延損害金が別途課せられる。

#### 期限前償還

期限前償還については、希望する 2 ヶ月前までに NHB に通知することにより、一部又は全部の繰上弁済をすることが認められている。この際に違約金等のペナルティは課せられない。なお、一部繰上弁済の場合は、当該一部繰上弁済後に、返済期間が短縮されることとなる。

元来インドにおいては、日本でみられる「借り換え」のための住宅ローンを提供する金融機関がないため、各 HFI<sub>s</sub> が期限前償還に脅かされる可能性はほとんどなく、NHB リファイナンス資金の期限前償還の発生も小さいといえる<sup>4</sup>。実際に最近、商業銀行や、商業銀行を親会社に持つ一部の HFC<sub>s</sub> が、NHB リファイナンス資金が相対的にコスト高になってきたとの判断に基づいて、期限前償還を行っている程度である。

なお、NHB においては今のところ全体の資金需給がタイトな状態にあるため、期限前償還をむしろ資金の需給関係を緩和する材料とみなす傾向があり、逸失利益による経営上のリスクとは捉えていない。

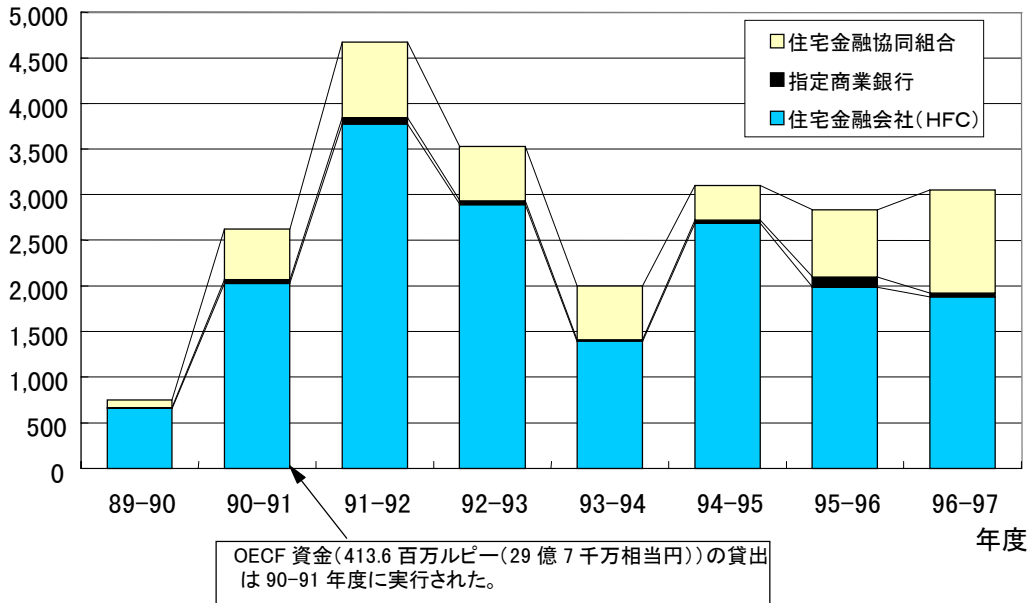
---

<sup>4</sup> 住宅ローンを長期・固定型金利で融資した場合、金利が上昇する局面では金融機関は資金調達コストの上昇により経営が圧迫される可能性がある。逆に金利が下降する局面ではローン利用者からの期限前償還が発生し、期待利益を得られないこととなる。最近のわが国においては、金利の低下と民間金融機関の借り換え融資の推進により、固定金利型の住宅金融公庫融資が大量に期限前償還されている。

(3) 実績

1991-92 年度以後の NHB から PLs の業態別住宅ローンリファイナンス実績は、図 3-5 の通りである（宅地開発事業向けリファイナンスは除外している）。

図 3-5 PLs 業態別リファイナンス資金実行額 （個人向けローン）  
（百万ルピー）



出所：RBI “Report on Currency and Finance”、NHB 資料

OECE 資金が貸付け実行された 1990-91 年度及び翌 1991-92 年度の 2 カ年のリファイナンス実績は、対前年度比でそれぞれ 3.5 倍、1.8 倍と大きく増大している。

PLs 業態別のシェアは、HFCs 向けが約 76% となっており、次いで住宅金融協同組合向けが 22%、指定銀行向けが 2% となっている。

HFCs 向けリファイナンスが多くなっているのは、もともと住宅ローンの多くが専門金融機関である HFCs により供給されており、また NHB 設立目的のひとつに HFCs 育成があったこと、一方で、HFCs は貸出の主要な原資となる預金の量が商業銀行のように多くないため、NHB からのリファイナンスにより多く依存していること、等の理由によるものであり、妥当な結果と思われる。

(4) リファイナンス済み資金の返済状況

各 PLs は、エンドユーザーからの返済が延滞になっても、NHB に対しては約定どおり返済する義務を負っている。このため、リファイナンス資金の債権保全は、PLs が経営危

機に陥らない限り、確保されているといえる。

しかし、各 PLs に対するエンドユーザーの返済状況が極端に悪化した場合には、最終的には NHB への返済にも影響を及ぼしかねない。このため NHB は、新規リファイナンスの実行について、PLs への貸付け契約上「PLs のエンドユーザーからの債権回収割合、75% 以上達成」を要件としている。

実際に、Maharashtra 住宅金融協同組合については、サブローンのエンドユーザーに該当する各住宅組合からの返済状況が悪化して回収割合が 75% を下回ったため、NHB は新規リファイナンスの供給を停止している。住宅協同組合のように政策的な公的機関へのリファイナンスを停止することは、政治的には困難が伴っただろうと想像できるが、NHB はこの点厳格に運用している。

#### (5) リファイナンス済み資金の債権保全

NHB が各 PLs に対して実行したリファイナンス資金に関する債権保全策としては、対象 PLs の経営状況が健全であり、かつ、NHB 以外の債権者も担保要求していない場合においては、ネガティブプレッジ<sup>5</sup>によって債権が保全されている。それ以外の状況では、対象 PLs の保有資産に関して担保を徴求することとなる。その他の場合では、NHB 以外の債務者に劣後しない条件で、対象 PLs の保有資産に関して担保を徴することとなる。実際に商業銀行や多くの HFCs については、これまでのところ住宅ローン債権の回収割合も良好なため問題はないであろう。

しかし、法人向け融資を拡大した一部の HFCs は、最近の景気の低迷により業績が悪化しており、また、住宅金融協同組合の場合は、従来から回収割合の低さが指摘されている。

このようなことを考慮すると、債権保全に関しては一層の注意が必要であるし、機関保証<sup>6</sup>のような制度も検討の余地があると思われる。

<sup>5</sup> 借入契約などにおいて、債務者が他の借入に対して資産を担保化することを制限するもの。

<sup>6</sup> 例えば日本では、借入者において保証人を確保することが困難であるため、住宅ローンが主要な貸し手の銀行と信用金庫が各行、各業態別に設立した保証機関が住宅ローンの保証人となっている。借入者が保証機関へ保証料を支払い、万一返済不能に陥った場合には、保証機関が借入者に代わって金融機関に債務を支払うことで金融機関自身の債権保全が図られている。このような一般個人以外の保証人によるものを機関保証という。

### 3.3.4 住宅金融機関監理体制

#### (1) HFCs に対する監督・規制

NHB は、PLs のうち住宅金融を専門とする HFCs に対する監督銀行 (Apex Bank) としての権限・機能を有しており、HFCs への出資者・利用者の保護を図るとともに住宅金融産業の健全な発展・育成を目的として、HFCs の業務運営に関して必要な監督・規制を行っている。

#### NHB への登録義務

純自己資本 (Net Owned Fund : NOF)<sup>7</sup> 金額が 250 万ルピー以上の HFCs については、NHB への登録義務がある。NHB は、登録申請を受け付けた際に、預金払戻について懸念がないか、国民の信頼に応えることが出来るか等の観点から審査を行い、条件を満たすものについて登録証を発行する。

HFCs は、1997 年 6 月末現在で 379 社存在する。NHB はこれら HFCs の登録作業を進行させており、そのうち 100 社 (NHB リファイナンス対象の 24 社を含む。) が財務状況について NHB に報告書を提出している。

#### 借入限度の設定

NHB は純自己資本金額の規模に応じ、各 HFC の借入金額 (NHB からのリファイナンス資金は除かれる。) の上限を定めている。純自己資本金額が 1 億ルピー以下の場合には借入上限倍率は純自己資本の 10 倍、1 億ルピーを超え、2 億ルピー以下の場合には、同 12.5 倍、2 億ルピーを超える場合には、同 15 倍となっている。

#### 自己資本比率目標

NHB は、純自己資本金額 500 万ルピー以上の HFCs に対して自己資本比率達成目標を定めて、財務の健全性の維持に努めている。これは、インド準備銀行 (中央銀行) のノンバンクに対する指導と協調して行われている。

具体的な目標は、次のとおり段階的に定められた。

1995 年 9 月 30 日までの目標 : 6%

1996 年 3 月 31 日までの目標 : 8%

---

<sup>7</sup> 純自己資本 (Net Owned Fund)

= 払込済資本金 + 法定準備金 + 株式割増金 (share premium) + 資本準備金  
- 子会社向け出資金 - 無形資産とその損失

1997年3月末日現在で、リファイナンス申請資格のあるHFCs25社のうち24社が目標を達成している。なお、「8%」という目標は、国際決済銀行（BIS）が国際業務を行う銀行向けに定めたものと同じの水準である。

#### 格付けの取得

NHBは1995年1月以降、各PLsに対し、預金受け入れのためにはインド国内の格付け会社から一定以上の格付けを、毎年1回以上取得することを求めている。仮に求められている水準以上の格付けを取得できないHFCsは、総預金残高が純自己資本金額の40%以下になるまで、新たな預金受け入れや満期が到来した預金の更新が認められなくなっている。

#### 外部監査実施義務

各HFCsは年1回、監査法人による外部監査を受けることを求められており、しかも、監査法人を決定又は変更するときは事前にNHBの承認を得るように指導されている。また、同一の監査法人に依頼するのは連続して4年までが望ましいと指導されている。

これらにより、各HFCsの財務状況についてのチェックが行われている。

#### (2) HFCsに対する教育・指導

住宅金融分野のテーマに関してインドで一般に行われている研修が限定的なものであるため、HFCsには専門的な研修に対するニーズがある。このためNHBは、HFCsの役職員向けに様々な教育プログラムを用意し、研修会を開催している。

DelhiのNHB本部で行うだけでなく、要請がある場合には各地方においても研修会を開催している。

#### 窓口職員向けの融資審査に関する研修会

融資申込窓口担当の職員向けに、申込内容の審査に関する入門的な研修を行っている。これまでに24回開催し、479人が受講した。

#### 中・上級役職員向け講習会

次のようなテーマに関して講習会を開催している。



- ・ 規制と監督
- ・ リスク管理
- ・ セキュリティゼーション（住宅ローン債権の証券化）
- ・ 住宅金融関連の法律問題
- ・ プロジェクトファイナンス

インドにおいては、住宅金融は比較的新しい分野であって、いまだに新規参入が続いている状況にある。このため、HFCsの監督銀行としてのNHBにとっては、住宅金融業界全体を適切な方向に誘導していくという役割も求められている。したがって、上記のような研修会を開催してHFCs職員に受講させることは、この役割に沿ったものであり、HFCsの業務処理の改善、ひいては業界全体の健全な発展に寄与するものであると考えられる。

なお、NHB自身も社内研修に積極的に取り組んでいる。たとえば、USAIDの協力を得て、アメリカの住宅金融システム、2次抵当市場の仕組み等について、NHB職員に海外研修を受けさせてもいる。

### (3) 検査

NHBはHFCsに対し、帳簿上のチェックと実地検査を行っている。具体的には、業務が適切に行われているか、NHBの通達が遵守されているか、経営状態は健全であるか等についてチェックすることにより、各HFCsの健全運営の確保に努めている。また、必要に応じて行政処分を行うこともある。これらのことは、HFCsの預金者や投資家の保護を図るとともに、NHBリファイナンス業務の適正な執行・リファイナンス資金の債権保全の確保も目的とされている。

#### 書類検査

各PLsからのリファイナンス申請に関する検査についてはNHBのリファイナンス運用局（Department of Refinance Operation）が担当し、法令に基づく各PLsからの業務実績報告書に関するチェックについては規制・監督局（Department of Regulation and Supervision）が担当している。

## 実地検査

検査を担当する部署は NHB の規制・監督局で、検査を行う都度、特別の検査班を構成している。検査を行う頻度は、評価の高い HFCs または銀行子会社の HFCs については 3 年に 1 回の割合であり、その他の HFCs については毎年である。

検査の内容は、資本構成、業務運営、通達の遵守、資産・利益の質等、多岐にわたっている。また、幾つかの融資実例に関して、関係書類と融資対象住宅の照合も行う。検査期間は、大規模な HFCs で約 1 ヶ月、小規模な HFCs で 10～15 日程度を要している。

NHB は Apex Bank なので日本の住宅金融公庫と比較することは必ずしも適当ではないかもしれないが、NHB の検査頻度は住宅金融公庫を上回るものであり（住宅金融公庫の場合は、業務を委託した民間金融機関の業務執行状況について、3 年に 1 回の割合で「監査」を行っている）、かつ、検査期間も十分な日数をかけており、適切な検査体制を敷いていると考えられる。

### (4) HFC の監理に関する結論

NHB による HFCs の指導・監督体制を総合評価すると、以下のことが指摘される。

経営の安全性、財務の健全性を確保するために、借入金上限、自己資本比率等に関して、国際基準からみて概して適切な基準を設定し、遵守させている。

外部監査の実施および格付け取得を義務づけさせることによって市場の評価にさらしており、経営に対する市場のチェックが働くようにしている。

NHB は自ら書類検査、実地検査を行って、業務処理の適正さ、経営状況の良否、等についてチェックし、必要に応じて指導・処分を行っている。

すなわち、NHB は、各 HFCs の経営の安全性・健全性について配慮した、実効性のある監理体制を敷き、監督銀行としての役割を十分に認識している。OECD 融資対象事業の実施機関としても適切であると評価できる。

また NHB は、自行職員向け研修は勿論のこと、HFCs の役職員向けの教育・研修にも取り組み、住宅金融産業を支える人材育成にも寄与している。このことは、NHB が、インドの住宅金融を発展させていく自らの責務を、人材育成の面から果たしているという意味において、高く評価できる。

### 3.4 プライマリ - レンダ -

OECF の融資資金は NHB を通じて、主として HFCs のリファイナンスにあてられているので、以下、プライマリーレンダーの中でも HFCs について詳細に分析する。(プライマリーレンダーの分析については、主として現地コンサルタント会社に依頼して行った調査結果に基づいている)。

調査対象は、OECF プログラムの資金交付対象となった 5 機関で、次のとおりである。

1. PNB Housing Finance Ltd.
2. Gruh Finance Ltd.
3. CanFin Homes Ltd.
4. Dewan Housing Finance Corporation Ltd.
5. Housing Development Finance Corporation

ここでは、各 HFCs の状況を住宅融資状況、NHB リファイナンス資金意義、住宅融資実績の評価の観点から確認する。

#### 3.4.1 住宅融資状況と NHB リファイナンス

HFCs の住宅関連融資総額の推移を表 3-6 にて残高ベースで見ると、1990-91 年度以降、毎年順調に増加していることが分かる。対前年度伸び率の平均値は 23.4% であり、相対的に高いものとなっている。会社別には、HDFC が圧倒的なシェアを誇っている(毎年、5 社の住宅融資残高合計の 8 割 ~ 9 割)。

表 3-6 住宅融資総額 (残高)

	(単位：百万ルピー)						
	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97
PNB	294.1	655.2	858.5	1,056.8	1,154.0	1,227.7	1,341.3
Gruh	141.8	218.3	313.8	482.1	962.5	1,528.1	2,135.5
CanFin	1,474.8	2,152.9	2,417.4	2,593.3	2,821.4	3,228.1	3,614.5
Dewan	226.4	796.4	1,548.0	2,404.5	3,322.8	3,870.8	4,211.0
HDFC	17,260.0	21,290.0	25,610.0	30,710.0	37,470.0	47,400.0	57,090.0
計	19,397.1	25,112.8	30,747.7	37,246.7	45,730.7	57,254.7	68,392.3
対前年度伸び率 (%)	-	29.5	22.4	21.1	22.8	25.2	19.5

出所：各住宅金融会社年報等

次に、NHB の HFC へのリファイナンス残高の推移を表 3-7、8 でみると、OECF の貸付

け実行が行われた後の 1991-92 年度は対前年度比で 90%増加している。NHB 設立直後におけるインド政府の住宅金融発展にける意気込みが感じられるところである。この時期のリファイナンス供給により、新興金融機関であった各 HFCs は貸出原資を得るとともに、社会一般や投資家の信用を獲得していったのである。Dewan については、残高ベースで、実に 3.9 倍にまで増加している。

しかし、NHB のこれら HFC5 社へのリファイナンス残高は、その後 94-95 年度までは順調に増加しているものの、95-96 年度以降は急に鈍化している。最大手の HDFC についても、95-96 年度だけであるが、対前年度比で減少している。

表 3-7 NHB から HFC へのリファイナンス（残高）

（単位：百万ルピー）

	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97
PNB	1.6	132.2	323.1	335.2	334.2	228.6	91.2
Gruh	110.3	180.6	229.9	365.5	537.4	561.7	771.0
CanFin	365.2	601.0	768.0	863.0	1,054.0	1,238.0	1,413.0
Dewan	155.1	599.2	957.9	1,391.9	1,732.1	2,075.7	1,951.1
HDFC	1,576.6	2,780.9	4,031.8	4,220.7	5,816.2	5,399.7	5,549.0
5社HFCs計	2,208.8	4,293.9	6,310.7	7,176.3	9,473.9	9,503.7	9,775.3
対前年度伸び率(%)	-	94.4	47.0	13.7	32.0	0.3	2.9

出所：NHB 資料

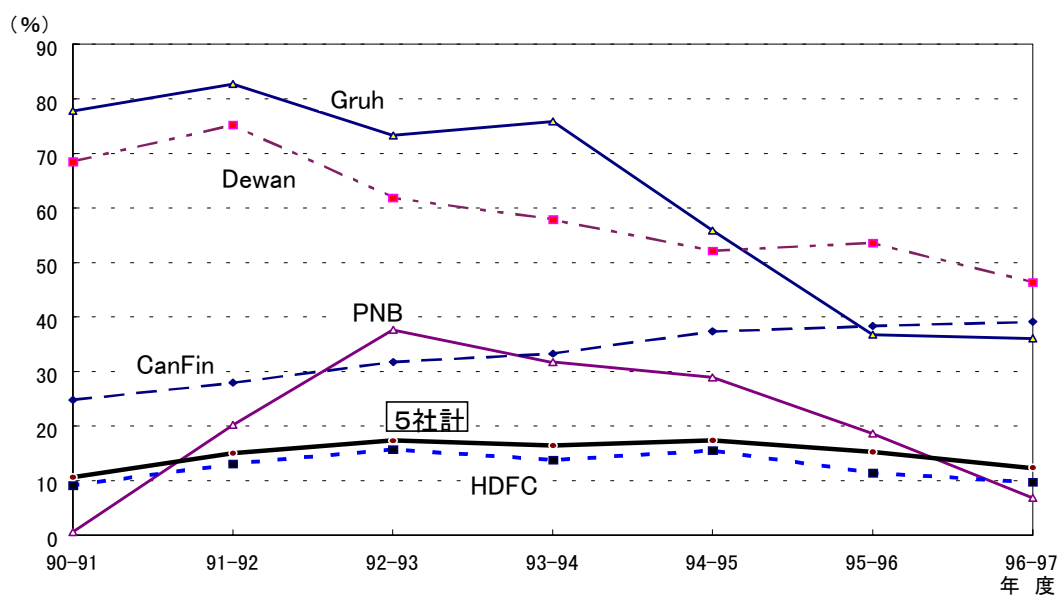
表 3-8 NHB リファイナンス残高（HUDCO 向けを含む）に対する割合

（単位：百万ルピー）

	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97
HFCs 5社 計	2,096.9	3,981.1	5,757.7	6,475.6	8,602.3	8,713.4	8,913.1
NHBリファイナンス残高	4,681.0	9,517.5	12,835.7	14,369.0	15,870.5	16,936.1	18,875.8
シェア (%)	44.8	41.8	44.9	45.1	54.2	51.4	47.2

出所：NHB 資料

図 3-6 各 HFC の住宅ローン資金調達に占める NHB リファイナンス資金割合



出所：NHB 資料と各 HFCs 資料より計算

こうした HFCs へのリファイナンスの鈍化は、NHB が設けた貸出枠規制（各 HFC 向けリファイナンスの残高はそれぞれの純自己資本の 5 倍以下とすること、等の規制）も影響を与えていると見られる。NHB のリファイナンス残高（HUDCO 向けを含む。）の中で HFC5 社向けリファイナンスが占める割合は、95-96 年度以降は減少している。

このため、最近では、各 HFC は貸出原資を自ら調達するため一層の努力を求められつつあるといえる。HFC の住宅ローン貸出に占める、NHB リファイナンス資金の割合を表 3-9 でみると、94-95 年度までは増加ないし横ばいできたものの、95-96 年度以降は減少に転じていることが分かる。

HFCs は、その設立母体の区分から 3 種類に分けられる。つまり、独立企業体たる HFCs（以下、独立 HFCs）、商業銀行子会社の HFCs、保険公社（LIC、GIC 等）子会社の HFCs、の 3 タイプである。

子会社としての HFCs は、親会社の商業銀行や保険公社から容易に資金調達ができる。図 3-10 をみると、商業銀行を親会社に持つ PNB 及び CanFin、州政府の子会社である Gruh は、NHB のリファイナンス割合が比較的低くなっている。それだけ資金支援の必要度合いが低いとみなされているためと思われる。PNB のリファイナンス残高の減少は、親会社の Punjab National Bank から割安の資金を調達できるため、NHB リファイナンス借入を繰上返済をしていることによるものである。しかし、親銀行からの調達資金は、借入期間が最長 10 年である。このため、エンドユーザー向けに 10 年を超えるローンを提供する場合で、預金等他の資金源による資金調達ができないときは、NHB リファイナンスを頼るこ

ととなる。

独立 HFC の場合は、自力で個人預金や金融・資本市場から調達しなければならず、純粹 HFC である Dewan は、図 3-10 でみるとリファイナンス割合が高い。一方、最大手の HDFC の場合は、国内資本市場からだけでなく、アジア開発銀行等の海外資金の調達を進めていることによるものである。このため、HDFC の NHB リファイナンスは、金額そのものは大きいものの割合としては少ない。

### 3.4.2 延滞状況

HFCs について、NHB が制定している「不良債権 (Non Performing Asset)」の定義は、次のとおり見直されてきている。

96 年 3 月 31 日決算期まで	:	4 四半期以上延滞 (12 ヶ月以上延滞)
97 年 3 月 31 日決算期まで	:	3 四半期以上延滞 (9 ヶ月以上延滞)
98 年 3 月 31 日決算期まで	:	2 四半期以上延滞 (6 ヶ月以上延滞)

ここでは、より厳しい「3 ヶ月以上延滞」という基準に基づいて、エンドユーザーから HFCs に対する返済の延滞割合をみると、表 3-9 のとおりとなっている。

RBI によれば、州立銀行 8 行の NPA の割合は、95-96 年度が平均 6.88%、96-97 年度が同 7.70% (暫定値) である。上記 HFCs の延滞割合は、「3 ヶ月以上延滞」基準でも 2~5% 程度にとどまっており、銀行の一般貸出の回収割合に比べて、かなり優秀であると言える。

一般に、個人向け住宅ローンについては、エンドユーザーが自らの生活基盤を確保するために返済に対するインセンティブが極めて高いので、延滞は少ないといわれている。その理由として、多くの住宅金融関連の関係者が述べていたのは、「インド人の一般的傾向として、国内移住をするより一ヶ所での定住を好み、住宅が一番大切に失うことを避けるので、住宅ローンの返済は真っ先に行く。」傾向にあるということであった。これは実態をどこまで反映するののかの実証がとれないが、回収実績が良好である構造的な理由として、次のことが考えられる。

国内景気の拡大とともに物価や賃金が上昇した結果、固定金利であるため名目値で変わらないローンの返済負担が実質的に軽くなったこと。

ローンの返済方法 (回収方法) に、工夫を凝らしていること

(HFC の預金受け入れは定期預金に限定されているので、わが国のような「預金口座

からの自動振替」という方法が採れない。このため、最終回支払分まで先日付小切手（post dated check）で預かっておくことや、個別に借入者の勤務先と交渉して「給与天引き」して貰う等の取り組みを行っている。）

特に に関しては、各 HFC が地道に努力した結果であり、その成果は評価されるべきものである。

表 3-9 HFCs の延滞状況

	(単位：%)			
	93-94	94-95	95-96	96-97
PNB	-	0.04	0.51	0.18
Gruh	3.44	1.4	1.9	4.45
CanFin	-	3.96	4.7	4.63
Dewan	2.08	3.61	3.5	2.89
HDFC	1.68	-	0.87	2.06

注：1 上表の各数値は、3ヶ月（90日）以上遅延した債権の割合である。

2 PNB については、個人向け融資に関するもので、企業向けは含まない。

出所：NHB 業務資料

### 3.4.3 住宅融資実績の評価

#### (1) 第 8 次計画目標の達成度

第 8 次計画の資金投資目標に基づいて、PLs 全体としての住宅投資全体に対する貢献度合いをみると、商業銀行と HFC だけで全体の 37.5%（実績・見込み）を占めている。また、当初目標に対する達成見通しは、HFCs が 90%とおおむね達成しているのに対して、商業銀行は 55.4%にすぎない。

商業銀行は、個人や住宅関連企業に直接融資するだけでなく、HFCs にも貸出原資を供給している。このため、商業銀行の資金提供が鈍ると、結果的に HFCs の個人向け住宅ローンの貸出量が細ることにつながる。したがって、商業銀行においては、Bank of India のように積極的に住宅部門への資金供給に取り組むことが期待される。

表 3-10 第 8 次計画・住宅部門への資金流入目標と達成状況

(単位:千万ルピー、%)

	目標	中間実績	最終実績・見込み		達成見通し		達成率
	1992-97	1992-95	1992-97	構成比	1995	1997	1992-97
生命保険公社 (LIC)	5,500	3,129	4,500	23.2	▲ 171	▲ 1,000	81.8
損害保険公社 (GIC)	700	508	700	3.6	88	0	100.0
商業銀行 (SCBs)	5,000	1,227	2,770	14.3	▲ 1,773	▲ 2,230	55.4
国立住宅銀行 (NHB)	0	1,127	1,800	9.3	1,127	1,800	100.0
被用者年金基金(EPF)	5,400	2,450	3,900	20.1	▲ 790	▲ 1,500	72.2
住宅金融会社 (HFCs)	5,000	3,550	4,500	23.2	550	▲ 500	90.0
セキュリタイゼーション	2,000	0	0	0.0	▲ 1,200	▲ 2,000	0.0
その他	1,400	560	1,200	6.2	▲ 280	▲ 200	85.7
計	25,000	12,551	19,370	100.0	▲ 2,449	▲ 5,630	77.5

出所：NHB 'Report on Trend and Progress of Housing in India 1995'

個人向け住宅ローンの貸し手としての PLs は、主に HFCs が NHB のリファイナンスを裏付けにして積極的に市場を開拓し、インド市民の住宅取得・民生向上に貢献してきた。特に HDFC は、そのパイオニアとしての実績が高く評価されるものであろう。

## (2) 投資効果

HFCs 全体の住宅融資の投資効果に関する資料はないので、ここでは HFCs でも最大手の HDFC の住宅融資実績（個人向けおよび企業向けの両方を含む。）に対する投資効果についての考察を述べる。

表 3-11、12 をみると、HDFC の融資実績は、92 年以後は拡大基調で順調に推移してきている。住宅融資実行額と住宅投資額の比率をみると、融資実行額に対して投資額は平均して約 3 倍となっている。

次に投資総額を国内総生産との関係でみると、HDFC の住宅融資により実現した住宅投資額の総固定資本形成に対する割合は、1.3～1.8%となっている。

また、第 8 次 5 カ年計画期間（1992～97 年）における HDFC の融資承諾実績は、約 50 万戸、797 億 1,600 万ルピーにも上る。1991 年当時のインド全土における住宅不足数 1,850 万戸から単純に計算して、その 2.7%について住宅不足の解消に寄与したことになる。

そしてこの間に、NHB リファイナンスは、HDFC の融資の 1 割強について資金供給してきている。したがって、単純計算上 HDFC の融資実績の約 1 割は、NHB リファイナンスによる投資効果といえる。



表 3-11 HDFC の住宅融資額（個人向け及び企業向け）

(単位:百万ルピー、%)

	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97
a 融資承諾額	8,138.0	7,119.0	8,591.0	10,248.0	14,946.0	20,715.0	25,217.0
対前年度伸び率	-	▲ 12.5	20.7	19.3	45.8	38.6	21.7
b 貸付実行額	6,685.0	6,278.0	7,199.0	8,891.0	12,117.0	16,836.0	21,008.0
対前年度伸び率	-	▲ 6.1	14.7	23.5	36.3	38.9	24.8
c 住宅部門投資額	-	-	-	22,223.0	38,623.0	47,911.0	62,786.0
対前年度伸び率(%)	-	-	-	-	73.8	24.0	31.0
d c/a	-	-	-	2.17	2.58	2.31	2.49
e c/b	-	-	-	2.50	3.19	2.85	2.99

出所：HDFC 'Annual Report'、RBI 'Report on Currency and Finance'

表 3-12 HDFC の住宅融資の投資効果

(単位：百万ルピー)

	93-94	94-95	95-96	96-97
c 住宅部門投資額	2,222.3	3,862.3	4,791.1	6,278.6
f 総固定資本形成	174,996.0	214,038.0	270,263.0	-
g シェア(c/f)	1.27	1.80	1.77	-
(参考) f/GDP	21.61	22.44	24.60	-

出所：HDFC 'Annual Report'、RBI 'Report on Currency and Finance'

#### 4. 事業効果

本事業は、NHBの個人向け住宅ローンへのリファイナンスプログラムの創設の時期に資金の一部を融資した。従って、まず、NHBの個人向け住宅ローン・リファイナンス・プログラム全体の効果測定をここでは主に検討し、その中で考えられるOECDの資金援助の意義を述べることにする。

##### 4.1 NHB リファイナンスの定量的効果

###### 4.1.1 NHB リファイナンスによる住宅建設戸数

NHBが個人向け住宅リファイナンス事業によりリファイナンスした住宅の戸数実績（宅地開発事業向け及びHUDCO向けを除く。）は、1997年度までの時点の累積で59万8,000戸で、その内訳は表4-1のとおりとなり、住宅金融会社はその約60%、住宅金融組合が約33%、商業銀行によるものは7%となっている。

1991年の住宅不足数の1,850万戸と比較すると、その内の3.2%にあたる住宅数がNHBのリファイナンスによって建設されたこととなる。また、インドの第8次5ヶ年計画（1992～97年度）の数値で中低所得者層の住宅建設計画戸数は542万戸と比較すると同期間のNHBリファイナンスによる住宅建設戸数は29万8,000戸であったことから、その5.5%となっている。

表4-1 金融機関業態別 NHB リファイナンスによる住宅建設戸数（1997年度までの累積）

(単位：戸、%)		
累 計 (構成比)		
HFCs	360,973	60.3
商業銀行	41,255	6.9
Co-op.HFC	196,008	32.8
計	598,236	100.0

注：宅地開発事業向け及びHUDCO向けは除外している。

出所：NHB業務資料

###### 4.1.2 リファイナンス資金の雇用創出効果

住宅建設事業に要する労働力は、大きく宅地開発に要するものと建物の建設に要するものの2つに分けられる。

宅地開発部分は各住戸への配分が困難なので、ここでは、建物建設部分に限ってのNHB

リファイナンスの雇用創出効果を試算する。なお、融資対象住宅の実態に基づいて、住宅のタイプについて次のとおり仮定をおく。

(仮定条件) 建設する住宅は、地方開発公社の低所得者向け住宅で、標準的なタイプの1棟12戸の共同住宅とする。1棟の建設には20人の労働者による。月25日労働で1年かかる。

この仮定に基づくと、例えば第8次5ヶ年計画期間について考えると、毎年平均2,980万人・日の雇用を創出したと計算される。

$$\text{雇用創出効果} = (298,000 \text{ 戸} / 12 \text{ 戸} / 5 \text{ 年}) \times (20 \text{ 人}) \times (25 \text{ 日}) \times 12 \text{ ヶ月}$$
$$2,980 \text{ 万人} \cdot \text{日}$$

## 4.2 NHB リファイナンスの定性的効果

### 4.2.1 国民に対する住宅ローン供給促進と国民の住宅取得能力向上

(1) 低利の長期資金を供給している。

住宅ローンが抱える最大の問題は、短期の資金を超長期で貸し出すという期間ミスマッチである。

一般に、民間金融機関の資金調達は預金、外部借入等に依存している。インドのHFCsにおいても、受入れが認められている預金は6ヶ月から7年の定期預金に限られ、商業銀行からの借入れは5年間で最長である。10年を超えるような資金は、NHB リファイナンスや生命保険公社からの借入れに限られている。したがって、NHB リファイナンス資金の存在が、民間金融機関のエンドユーザーに対する超長期住宅ローンの提供を可能にしているのである。

これにより、サブローンの融資金利が商業銀行の一般貸出金利と比べても低い水準であるため、エンドユーザーにとって魅力あるローンとなっている。

(2) 幅広い地域に資金を供給している。

数多くのPLsを介して資金を供給しているので、各PLsの支店網を通じて、広域的な資金需要に対応することが可能となっている。

エンドユーザーからみれば、近隣の民間金融機関を利用することができ、大変便利である。

なお、一般に住宅問題は都市化が進む中で顕在化してくるので、都市問題の枠組みの中

で捉えられることが多い。NHB リファイナンスも、多くは都市住民向けのものとなっている。しかし、インドにおいては、農村部の住宅も深刻な問題を抱えており、プライマリーレンダーの支店窓口を活用することにより、そのような地域への対応も可能であろう。

### (3) 国民の住宅取得能力の向上

フォーマルセクターの住宅ローンが存在する以前は、住宅取得の際の不足資金については、いわゆる市中金融業者から借り入れていた。借入期間は短く、金利は年 20～30%と相対的に高いものであるため、住宅取得そのものを断念することも多かったと思われる。

NHB リファイナンス制度が導入されたおかげで民間住宅ローンが発展し、その結果、同じ収入でも毎月の借入返済額が少ないため借入可能額が増大するという意味において、国民の住宅取得能力が向上したのである。

### (4) 低所得者の住宅取得が可能になったこと

OECD 融資対象となった NHB のリファイナンスは中低所得者層を対象としており、その条件は融資額で区分し、融資額が小さい場合には金利が低くなるシステムを採用してきた。

これにより、従来、フォーマルな住宅金融へのアクセスが困難であった都市部の中低所得者層にとって、民営借家の劣悪な居住環境から抜け出して持家に住み替えることが可能となったのである。持家を取得した住民は、専用の台所、便所 / 浴室を備えた住宅で、プライベートを保ちながら、安心して暮らすことができるようになった。

## 4.2.2 住宅金融会社の育成・発展への寄与

### (1) 住宅金融会社に対する社会的信用の高まり

NHB が設立されてリファイナンスの提供を開始したことにより、当時まだ草創期にあった HFCs に対する社会の信用が高まり、その結果預金が集まって、より一層事業を推進することができるようになった。また、リファイナンスに裏付けられた住宅金融が魅力ある事業と理解されたことから、リファイナンス受給資格のある HFCs が着実に増えている。

このように、NHB リファイナンスは、HFCs をはじめとするインド住宅金融機関の育成や発展に寄与してきている。

## (2) 住宅金融会社への資金供給

商業銀行や生命保険公社の子会社 HFCs は、親会社からの借入れも可能である。しかし、純粹民間ベースで、独立した企業としての HFCs の場合は、資金調達が決して容易ではない。このため、特に純粹 HFCs にとって NHB のリファイナンス資金は欠かせないものといえる。

また、子会社 HFCs であっても、例えば PNB はリファイナンス資金の一部を繰上返済しているものの、超長期資金としては、リファイナンス資金を当てにしていることには変わりはない。

### 4.3 NHB 住宅ローンリファイナンス資金の総合評価

以上みてきたとおり、NHB のリファイナンスは、インド住宅金融セクターの発展（特に HFCs の誕生と育成）に寄与し、国民の住宅取得を効果的に援助してきたことが分かる。特に、政策的に重要な課題である低所得者の居住水準の向上に大きく貢献したことは、高く評価できるものである。

現在では、NHB のリファイナンスに裏付けられた民間住宅ローンは、国民の住宅取得の中に定着し、組み込まれたものとなっている。例えば、わが国において平均的な勤労者世帯が住宅を取得する際には、資金計画としてまず住宅金融公庫等の住宅金融と年金資金を想定するのと同じようなものといえる。

OECF 資金による住宅建設の直接的効果は、インドの旺盛な住宅需要全体からみると限られたものである。しかし、NHB が設立されて間もない時期に、OECF は資金を供与しており、その意味では、まさにインド住宅セクターを担う機関となる金融機関の基盤強化に寄与したといえよう。NHB が設立される以前は、公的資金に裏付けられた住宅ローンの資金供与は十分になかったことから、実施機関の育成に貢献したところにもその意義があった。

現在、NHB は、需要に見合うだけの十分な資金をまだ供給できておらず、十分な資金の確保が期待される場所である。HFCs をはじめとするインド住宅金融はいまだ発展途上にある分野であり、引き続き適切な指導・支援が必要であり、今後も、低利・長期の民間住宅ローンを支えるシステムとしてのリファイナンスは、引き続き必要であろう。

しかしながら一方、今後の支援に関しては、以下の点に留意すべきである。

民間住宅ローンの返済に関しては、国内の経済状況左右される恐れがある。今までは、ある程度の経済成長が続いていたので結果として家計への返済金負担はそれほど大き

くはならなかったが、今後は経済状況の状況の変化の可能性もある程度考慮して支援スキームを考えるべきである。

将来的には、インド国内で現在検討が進められている「住宅ローン債権の証券化」の実施により、資金を一層循環させ、住宅部門の資金ニーズに応えていくことになると考えられる。その際には、NHBは、アメリカのFNMA（連邦抵当金庫）のように保証機能を拡大していくことも予測される。そうなった時にはリファイナンスの必要性が徐々に減少し、NHBはまさに「facilitator」へと変わっていくものと思われる。しかしながら、一方、そのような制度整備には時間がかかることを考えると、引き続きリファイナンス事業を継続していく意義は認められる。今後はこのような将来的な住宅金融セクターの状況の変化も考慮した上で支援の方法を考えていく必要がある。

## 5. 教訓

特筆すべき教訓はない。

## 別添資料 1：OECD 対象プライマリーレンダーの業務概要（1998 年 2 月の調査時点）

### (1) 事業概要

金融機関名	設立年月	本店所在地	支店数	本店の審査担当役席数	支店承認権限 (Rs 1,000)	本店承認権限 (Rs 1,000)	個人向け融資 (%)	企業向け融資 (%)	その他融資 (%)
CanFin Homes Dewan Housing	1987	Bangalore	34	7	500	2,500	79.0	1.5	19.5
Housing	1984	Mumbai	27	4	0	1,000	90.7	0.7	8.6
Gruh Finance	1986	Ahmedabad	5	32	一定レベル	2,500	62.6	23.2	14.2
HDFC	1977	Mumbai	39	30	一定レベル	5,000	66.9	31.8	1.3
PNB Housing	1988	New Delhi	11	2	750	3,000	24.2	14.3	61.5
Andhara Bank	-	Hyderabad	974	6	100	上限なし	30.0	70.0	0.0
Bank of India	1906	Mumbai	2476	3	一定レベル	スキームによって様々	18.7	81.3	0.0
Vijaya Bank	1980	Bangalore	856	6	35,000	上限なし	10.0	90.0	0.0
Vysya Bank	1931	Bangalore	353	6	一定レベル	上限なし	28.0	72.0	0.0
Maharashtra State Co-op. HFC	1961	Mumbai	30	22	0	上限なし	38.0	0.0	62.0

### (2) 個人住宅ローン概要

金融機関名	20万ルピー - 借入金利 (%)	金利タイプ	償還期間 (年)	据置期間 (年)	融資限度額 (Rs1,000)	融資割合 (%)	返済負担率 (%)	対象顧客層 <sup>注2</sup>	手続き費用 (%)	融資手数料 (%)	承認手続所要日数	延滞損害金率 (%)	損害金猶予日数
CanFin Homes Dewan Housing	15.0	固定	15	0	2,500	80	35	L/M/H	1.0	1.0	7	24.0	15
Housing	12.0	固定	15	0	1,000	70	33	M/Mh	1.0	0.0	8	24.0	6
Gruh Finance	15.0	固定	15	0	2,500	85	33	M/H	0.8	1.2	21	16.0	7
HDFC	15.5	固定	15	0	5,000	85	35	M/H	0.8	1.0	3	18.0	10
PNB Housing	15.0	固定	20	0	上限なし	80	40	M/H	0.8	1.0	3	24.0	7
Andhara Bank	13.5	固定	15	1.5	上限なし	75	30	M/H	融資額によって異なる	0.0	16	24.0	融資額によって異なる
Bank of India	14.0	変動	20	0	1,000	85	30	特定しない	1.0	1.0	30	24.0	30
Vijaya Bank	13.0 <sup>注1</sup>	固定	10	1.5	2500	75	30	M/H (Rs. 300)	0.0	0.0	56	24.0	30
Vysya Bank	13.5	固定	15	0	上限なし	40	-	L/M (Rs. 250)	0.0	0.0	10	24.0	29
Maharashtra State Co-op. HFC	15.3	固定	15	0	350	70	35	L/M/H (Rs. 500)	0.0	0.0	38	0.0	-

注 1： Vijaya Bankの金利は、利息税 (interest tax) が加算されている。

注 2： L=低所得層 M=中所得層 Mh=高中所得層 h=高所得層

## 別添資料 2：エンドユーザーに対するヒアリング結果の分析

詳細評価のための現地調査に赴いた際に、「Delhi 市及びその周辺地域」のエンドユーザーの自宅を訪問し、「Nashik 市（Maharashtra 州の工業都市）」における住宅組合に直接にヒアリングをする機会を得た。限られたインタビュー範囲ではあるが、インド市民がどのような動機で住宅を取得し、そして住宅取得により彼らの生活に何らかの変化が生じたのか、また住宅ローンに対してどのように考えているのか、といった点について、その一端を知ることができた（個人に対するヒアリング結果の概要は別表のとおり）。

一方、各 HFCs に対してもエンドユーザーの状況について照会したが、住宅ローン利用者に関する調査を行っておらず、また、年齢、収入、融資額等に関するデータも作成していないとのことであった。

したがって、以下では、ヒアリングを行った 2 つの地域別に、それぞれのヒアリング結果に基づきながらエンドユーザーの評価分析を試みることにする。

### Delhi 市及びその周辺地域

#### 1. 住宅供給システム

Delhi 市及びその周辺地域では、地元公共団体が設立した開発公社（Development Authority）が大規模な宅地開発・住宅建設を行い、主に低所得者向けに住宅を分譲している。ヒアリングをしたエンドユーザー 11 名のうち 9 名が、これら開発公社の分譲住宅を購入した者であった。購入した住宅は、いずれも経済的弱者（EWS）向け又は低所得者（LIG）向けの共同住宅である。

このように、公的事業主体が政策的に低所得者向けの住宅を建設・分譲し、そこに NHB のリファイナンスに裏付けられた民間住宅ローンが供給されることにより、低所得者の持家取得促進・居住環境の改善が図られてきている。

#### 2. エンドユーザーの特徴

##### 2.1 住宅取得の動機

エンドユーザーの住宅取得の動機は、大半が「自分たちに家が欲しかったから」ということで共通している。ただし、中には借家の貸し主から退去を求められていたケースもあった。



## 2.2 居住水準の向上

従前の住宅は民間借家の場合が多く、半数は専用の便所 / 浴室の無いものであった。中には、専用の台所もなく、1 部屋で家族 5 人が暮らし、飲み水も家の外から運んできていた事例もあった。

現在の住宅は、1 戸当たりの床面積は 25 ~ 42m<sup>2</sup> で、間取りとしては 1K ~ 2K が主流である。もちろんすべての事例で専用の台所及び便所 / 浴室を備えており、居住水準は大きく向上したと言える。特に主婦（借入者の妻）は、生活が便利になったという者が多かった。

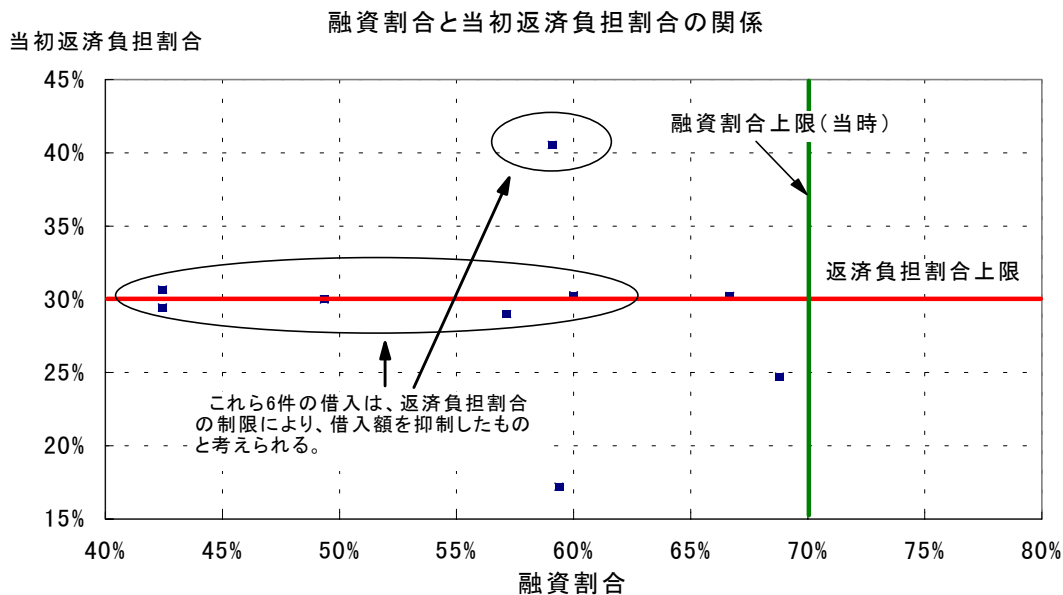
インドでは、退職後の生活資金として家賃収入を当て込んで、所有する空き地に貸家を建設する個人家主が多いとのことである。このような貸家の場合は、1 部屋又は 2 部屋毎に仕切って、専用設備は台所のみというものが多い。今回ヒアリングをしたエンドユーザーも、このような民間借家に居住していたようである。

このように、定職を持ち定期的な収入を得ていても、勤務先から社宅の供給を受けることができない都市部の低所得層は、相当に劣悪な居住水準で生活しており、その状態から抜け出すには持家を取得する以外に方法がないことが分かる。良質な公的賃貸住宅の供給がないインドにおいては、持家取得が唯一の居住水準向上の方策なのである。

## 2.3 融資割合

住宅ローン融資額の総コスト（購入価格）に対する割合（融資割合）の単純平均は、約 56% となっており、その他の資金については、貯金や親・知人からの援助（その多くは無償の贈与である）により賄っている。

住宅ローンの融資割合と返済負担割合（返済月額 / 月収）の関係についてみると、返済負担割合が 30% 程度以上のものが 7 件で、そのうち 6 件については融資割合が 60% 以下となっている。これら 6 件については、返済負担割合の制限により融資額を抑制したものと考えられる。つまり、彼らは収入水準からみて可能な最大限の融資額を利用しているのである。



## 2.4 返済負担割合

借入当初の返済負担割合の単純平均は、約31%と、上限の30%とほぼ同水準である。しかし、借入後の収入増加により低下し、現在では平均して10%程度となっている。このため各エンドユーザーは、世帯主の死亡や家族の病気といったような不測の事態が生じない限り、家計に余裕をもって住宅ローンの返済を行っている。

## 2.5 住み替え希望

各エンドユーザーの将来の住み替え希望については、Delhi 市内の場合は消極的であった。すなわち、現在の住宅に十分に満足しており、買い換え・住み替えをする気はないとのことであった。

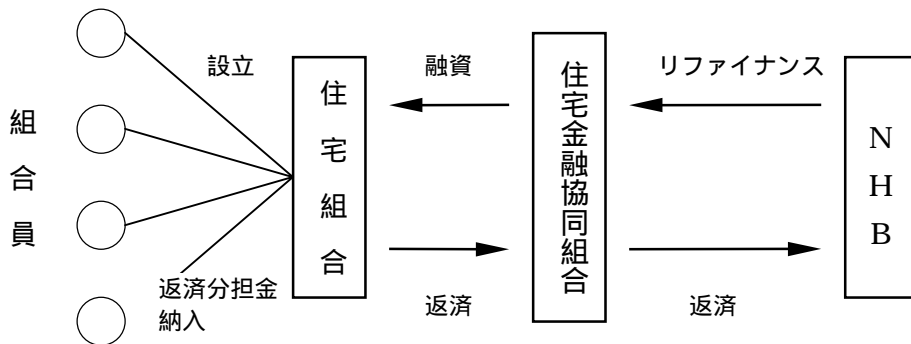
これに対し、Delhi 市周辺地域の場合は、EWS 向け住宅の入居者はLIG 向け住宅への住み替えを、LIG 向け住宅の入居者はより広い住宅への住み替えを希望していたように、それぞれワンランク上の住宅を目指していた。

また、各団地においては共同住宅でありながら増改築を施している住戸が多く見受けられた。そこには、各入居者の居住水準の向上に対する強いニーズが現れている。

## Nashik 市

### 1. 住宅供給システム

Nashik 市では、Maharashtra 住宅金融協同組合の住宅組合についてヒアリングした。この場合、エンドユーザーは、各住宅組合（Housing Society）であって、住宅を取得した個人は各住宅組合の組合員という関係になる。当事者の関係は、以下の図のとおりである。



実際には、専門家のコーディネーターが存在しており、彼らが持家取得を望んでいる人々を集めて住宅組合を設立させ、土地、建築資材、職人、資金等について手当している。なお、いずれも共同住宅である。

住宅金融協同組合は、このような住宅組合の建設活動を促進するために資金を供給する機関として、各州法により設立されている公的金融機関である。これらのことは全て住宅不足の解消に寄与することを目的としているわけだが、実際にインドでは、中低所得層において住宅組合方式による自主的な住宅建設がかなり定着・普及している。

住宅組合方式の場合には、その「自主性」が最大の特徴である。各組合員は、事業の計画段階から関与し、土地の選定、各住戸の間取り、費用等について自らの責任をもって決めていくこととなる。このことが、結果として各入居者の満足度を高いものとしている。

さらには、巷間言われている「ブラック・マネー」<sup>8</sup>が無いので、中低所得者にとって適正な負担での住宅取得が可能となる。

わが国でもコーポラティブ・ハウスとあって、個人が自主的に集まって、計画段階から共同して住宅を建設する方法がある。また、住宅金融公庫でもそれに対応した融資メニューを用意している。しかし、土地の手当てや各個人の意見調整・権利調整が困難で、実績としては僅かな件数にとどまっている。

<sup>8</sup> 「ブラック・マネー」は、民間分譲業者から住宅を購入する際に、売買契約書記載の金額に上乗せして要求される一定の金額のことを言う。インドでは普通にみられるとのことであるが、公的事業主体の種類範囲が広まるにつれて、消えつつあるとの指摘もある。（関係者からのヒアリングより）

## 2. 利用者の特徴

融資割合や返済負担割合に関しては、Delhi 市及びその周辺地域の場合とほとんど同じである。

しかし、住宅供給及び住宅金融の両方にシステムにおいて住宅組合が中心に存在していることから、次のような特色がある。

既に述べたとおり、各利用者は、住宅の建設段階から関わっているため、取得した住宅に対する満足度が非常に高い。

共同住宅全体の維持管理に関して熱心である。すなわち、自分たちの資産である住宅を良好に維持するための費用の必要性について、的確に認識している。（開発公社が分譲した住宅の場合は、維持管理は入居者が支払う共益費に基づいて公社が行うこととなっているが、その共益費の額は良好に維持管理するのに十分な金額とは言えないものであった。）

住宅ローン返済金の回収に関して、各組合が責任者となる。

### 個人住宅ローンの意義

はじめに、仮に住宅ローンを利用することができなかつたら、各エンドユーザーは住宅を購入することが可能であったか、について検討してみたい。

フォーマルセクターの住宅ローンを利用できない場合は、インフォーマルセクターの金融業者（money lender）から住宅取得資金を借りることとなるであろう。その場合は金利が年 30%程度で、返済期間も相当に短くなるため、同額の借入でも毎月の返済額は大幅に増大する。

上述のとおり、各エンドユーザーは、住宅ローンの借入れにおいて返済負担割合が上限<sup>9</sup>に達している。このため、住宅ローンの返済額を大きく超える返済額となる金融業者借入の場合は、返済負担割合の上限を大きく超えることとなり、家計が破綻するおそれが強くなる。従って、大半のエンドユーザーは金融業者からの借入れを行わず、結果として住宅取得を断念する。

---

<sup>9</sup> ここでの上限とは、各 H F I s が融資審査上、問題なく融資できる限度を意味すると同時に、各エンドユーザーが家計に無理を生じることなくローンを返済できるであろう、返済負担割合の限度を意味している。

このように、特に低所得者層にとっては、長期・低利の住宅ローンの存在・供給が、住宅取得を可能にしているのである。

次に、住居費負担の点について検討してみたい。

従前に民間借家に居住していた者の家賃負担割合（家賃／月収）の単純平均は、30%であり、借入当初の返済負担割合とほとんど同じである。

しかし、仮に各エンドユーザーが民間借家に継続して居住していたならば、家賃も収入と同程度に上昇しているため、家賃負担割合としてはほとんど変わらなかったであろう。したがって、住居費負担としては、月収の10%程度にまで低下した住宅ローン返済の場合に比べて、むしろ重いものになっていたと考えられる<sup>10</sup>。

ただし、以上のことは、国内経済が比較的高い成長率を維持しているときに当てはまることである。仮に国内景気が後退したり、また、低成長時代に入った場合には、収入があまり伸びない（又は減少する）ため、住宅ローンの返済が各家計にとって重い負担となってくるおそれがある。したがって、今後、インドにおいて住宅ローンの拡充を検討するに当たっては、低成長下で収入があまり増大しないことも想定して、慎重に検討する必要があると思われる。

---

<sup>10</sup> もちろん、持家取得に当たっては頭金が必要であり、この頭金の償却について費用として考慮する必要がある。しかし、他方で居住水準の向上によりエンドユーザー及びその家族の効用が増したことも考慮する必要がある。ここでは、従前の民間借家で得られたのと同程度の居住水準を得るための費用について比較するという意味において、これらを無視することとする。

## 別添資料 3：他の国際機関による NHB 支援

### 1. 米国国際援助庁（USAID）

1990-91 年度に、NHB に対し、Housing Guarantee Programme により、米国資本市場から 2,500 万 U S ドルの資金調達支援を実施。その他、NHB 職員のトレーニングに対し、技術支援を行っている。

### 2. アジア開発銀行（ADB）

1998 年、インド住宅金融プロジェクトにおいて、NHB に対し 1 億 3,000 U S ドル融資を実施。

### 3. 世界銀行（WB）

世界銀行の場合、NHB に対して直接支援はしていない。むしろ、HDFC に対して直接支援しており、1988 年に 2 億 5,000 万 U S ドルの融資を実行している。



仲介金融機関である住宅金融会社の融資を受けて建設された低所得者層向け住宅（デリー市郊外）

同じく住宅金融会社の融資を受けて建設された中所得者層向け住宅（ムンバイ(ボンベイ)市から北東に約200kmの距離にあるナシク市）

