

INDIA

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

1 事業の概要とOECFの協力

(1) 背景

1990年代初頭のインドでは、住宅不足数は世帯総数1億6,000万の19.4%にあたる3,100万戸に達していた。これに加え、住宅問題は都市化問題・環境問題の一部との認識も高まってきたこともあり、インド政府は、特に増加の著しい中・低所得者層の住宅対策として公的資金による融資制度を確立し、住宅の整備を進める政策（国家住宅政策）を進めていた。

(2) 目的

インドが実施している中・低所得者層向け住宅融資に資金支援を行うことにより、中・低所得者層向けの住宅建設促進を図る。あわせて、設立後間もない実施機関の強化を通じ、インド住宅金融セクターの成長を支援する。



(3) 事業範囲

本事業は開発金融借款であり、サブローンの条件は以下のとおり。

対象エンドユーザー	世帯月収2,200ルピー（約16,000円*）以下の個人
融資対象	面積40㎡以下または総費用15万ルピー（約108万円）以下の住宅の新築・増改築
融資条件	総額10万ルピー（約72万円）以下、金利12.5～14%、返済期間15～20年、融資比率80～70% （OECDからエンドユーザーに至る間の条件の違いについては、下記2.（2）を参照）

(4) 借入人/実施機関

インド国大統領/国立住宅銀行（National Housing Bank: NHB）

(5) 借款契約概要

貸付承諾額/実行額	2,970百万円/2,970百万円
交換公文締結/借款契約調印	1990年9月/1991年1月
借款契約条件	金利2.5%、返済30年（うち10年据置）、一般アンタイト
貸付完了	1991年3月

* 事業審査時（90年）の為替レートによる。以下同じ。

2 評価結果

(1) 事業実施

事業範囲

対象エンドユーザー、融資対象・条件とも当初計画どおりに実施。

貸付実績

24,275件（一次貸付分のみ/1件平均17,000ルピー＝約123,000円）

使途別内訳

新築99.4%、増改築0.6%

地域別内訳

都市部94.7%、農村部5.3%

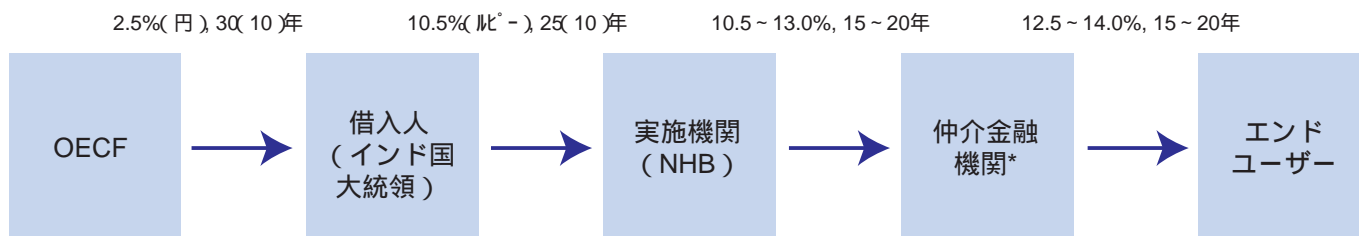
主要計画/実績比較

(1) 事業範囲	計画	実績
NHBから仲介金融機関への リファイナンス	対象仲介金融機関 NHBの基準で適確と定める住宅金融会 社、商業銀行、住宅金融協同組合等、計 95機関 転貸金利 10.5-13%の範囲。 融資通貨 ルピー	19機関 同左 同左
仲介金融機関から エンドユーザーへのサブローン	対象者 世帯月収2,200ルピー以下 対象住宅 建築面積40㎡または総コストの上限150 万ルピーの住宅 融資金額 上限10万ルピー 転貸金利 NHBの基準に準ずる（審査時：12.5% ～14.0%） 融資通貨 ルピー	同左 同左 同左 同左 同左
融資実績（件数） （サブローン）	特に指定せず。	24,275件

(2) 実施機関の体制（実施および完成後の運営・維持管理）

実施体制

下図のような資金の流れにより、エンドユーザー向けのサブローンが供与された。



*本事業での仲介金融機関は、商業銀行13行、住宅金融共同組合1組合、住宅金融会社5社だが、総融資額の9割は住宅金融会社を經由。

サブローン回収状況

総融資額の9割を取扱った住宅金融会社5社のサブローンの3ヶ月以上の延滞発生率は0.2~4.6%で、インドの通常融資での平均7.7%に比べ大変良好。理由は、住宅金融会社側で、返済をエンドユーザーの給与天引きとするなど、サブローンの回収方法に工夫を凝らしているためと考えられる。

(3) 事業効果

住宅建設促進

本事業で24,275戸（一次貸付分）の住宅が建設された。

実施機関・住宅金融セクター強化

NHBは、本事業などにより低利の長期資金の供給力が強化された。この結果、住宅金融会社を中心とする仲介金融機関によるエンドユーザーへの長期低利の住宅ローン供与能力が強化され、インドの住宅金融の基盤整備に貢献するとともに、中・低所得者層の住宅取得が促進された。

1988年度~97年度のNHB融資による仲介金融機関別住宅建設数

仲介金融機関	累計(戸)	構成比(%)
住宅金融会社	360,973	60.3
商業銀行	41,255	6.9
住宅金融共同組合	196,008	32.8
計	598,236	100.0

(出所) NHB業務資料

3 教訓

特筆すべき教訓はない。



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）