

インド共和国における 住宅市場及び住宅金融に関する基礎的調査

令和8年3月25日
独立行政法人住宅金融支援機構
国際・調査部 国際業務グループ

1 住宅金融支援機構（JHF）による住宅金融制度の構築・拡充支援取組

- JHFは、**海外インフラ展開法に基づき**、政策実施金融機関としての「質の確保・誘導」や「多様な資金調達手法」等の強みを、MOC・技術協力（TA）・国交省補助金事業等の戦略的活用により展開し、日本企業の技術が正当に評価される市場環境整備を通じて、**我が国事業者の海外進出を強力に支援**

本取組の推進基盤

- JHFの強み（政策実施金融機関、質の誘導・確保、多様な商品性・資金調達手段）の展開
- 協力覚書（MOC）や技術支援（TA）の活用
- 国土交通省住宅局による補助金事業の活用



JHFによる支援

【主体：JHF】

- 新興国政府・政府関係機関への知見の提供
- 社会経済状況および住宅金融事情・ニーズの調査 →【R7】インド・ベトナム
- 住宅金融等に関する人材育成研修の実施 →【R7】フィリピン・ベトナム
- 住宅の質確保を含む住宅金融制度の提案

新興国での制度構築

【主体：新興国政府・政府関係機関】

- 自国に適した住宅金融制度の構築・拡充
- 長期固定・低利の住宅ローン制度の実現と普及
- 住宅金融を活用した住宅品質確保体制の整備

日本企業の市場参入

【主体：住宅事業者・デベロッパー・部材メーカー等】

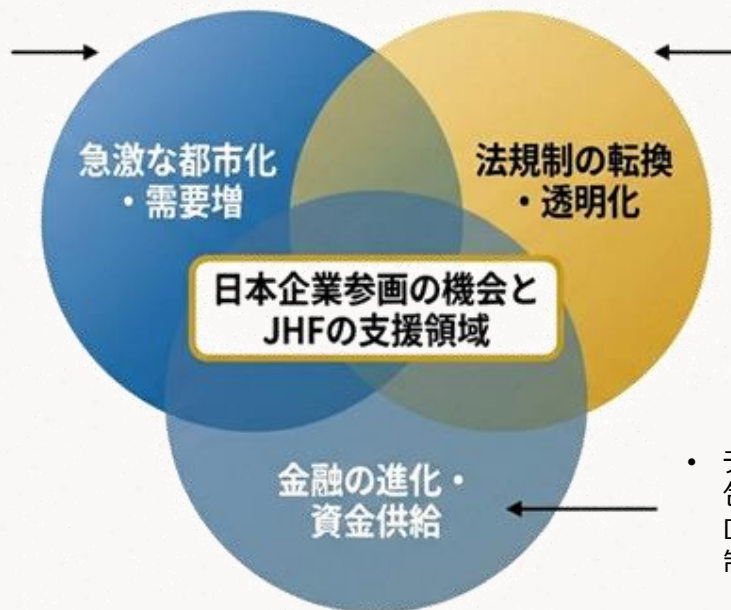
- 中低所得者層等ボリュームゾーン向け住宅市場の拡大と同市場への参入
- 日本企業の国内での経験・手法・技術の最大限の活用
- 情報提供を通じた海外事業展開の円滑化

2 インドにおける住宅市場及び住宅金融に関する調査の背景と目的

- **【背景】** インドの急速な都市化に伴う主要都市圏への人口・雇用集中、および住宅価格の高騰による中間・低所得層向けアフォーダブル住宅の恒常的な供給不足
- **【目的】** 住宅事業者や金融機関等日本企業のインド市場への円滑な参入を支援するため、現地の最新政策動向、関連法規制、および特有の商習慣に関する包括的な情報の収集・分析
- **【目的】** インド住宅市場・住宅金融における構造的課題の特定、およびJHFの知見を活かした現地政府・金融機関への改善策の提言

インド：住宅市場・住宅金融における変化

- 世界最多の人口規模と急速な都市化を背景とした、主要都市圏における中間・低所得層向けアフォーダブル住宅の恒常的な不足



- RERA法やベナミ法改正による開発情報の開示・資金管理の厳格化を通じた、不動産市場の透明性向上および健全化への転換

- デジタル身分証明（Aadhaar）活用による金融包摂の劇的な進展と、新組織RDCLによる住宅ローン証券化を通じた長期安定的な資金供給体制の確立

インド住宅市場の構造的不足と法規制の包括調査：日本企業の参入支援と市場改善への示唆

3-1 インドの概況（基礎情報）

- 広大な国土と、州ごとに言語、文化、商習慣、さらには法規制までが大きく異なる多様な市場特性
- Tier-1都市（ムンバイ、デリー、ベンガルール等）に旺盛な住宅需要と投資が集中し、経済の成長を力強くけん引
- マハラシュトラ州都ムンバイを中心とする巨大な経済圏「ムンバイ大都市圏（MMR）」が経済の中核を担い、全国の住宅市場価値の約4割を占める圧倒的な市場価値

広大で多様な市場特性とローカライズ戦略の不可欠性

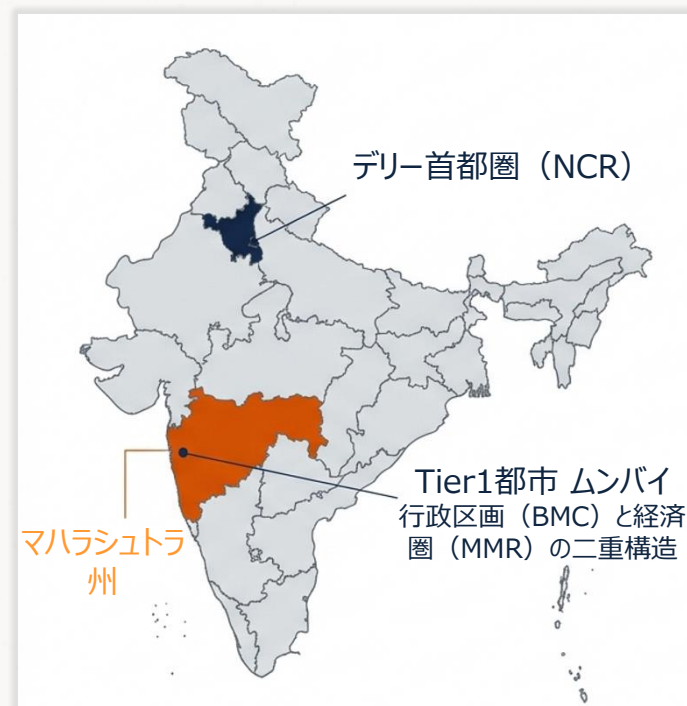
- ・日本の約9倍の広大な国土と、28の州ごとに言語、文化、法規制が大きく異なる市場環境に対応するための徹底したローカライズ戦略が必要

経済をけん引するTier1都市における旺盛な住宅需要

- ・ムンバイやデリー等の主要9都市（Tier-1）における、IT・金融等の産業集積と中間層の所得向上を背景とした極めて旺盛な住宅実需

圧倒的なMMRの市場価値とムンバイ市場の特性

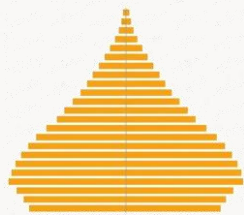
- ・全国の住宅市場価値の約4割を占め、高速鉄道等の新設インフラと連動した更なる地価上昇が期待されるムンバイ大都市圏（MMR）の極めて高い市場性



インドは「ひとつの国」ではなく、言語・商慣習・規制が異なる多様な地域市場の集合体

3-2 インドの概況（経済・投資環境）

- **【構造】** 2025年推計で約14.5億人に達した世界最多の人口規模、将来の需要を支える若年層中心の人口動態、およびGDPの55%以上を占めるIT・金融等のサービス産業主導の経済構造
- **【課題】** ワーカーに比して高度人材の賃金負担が極めて重い特異な賃金構造、および州ごとに異なる複雑な許認可制度や土地取得の難航といった実務上の投資障壁
- **【緩和】** 住宅・タウンシップ開発において100%外資出資を認める「自動認可ルート」の適用など、段階的な規制緩和に伴う日本企業の参入・投資機会の拡大と着実な進展



人口・経済の成長基盤

- ・人口は2023年に中国を上回り、2025年の推計で世界最多の約14.5億人に達する
- ・人口動態は若年層が高齢層を大きく上回るピラミッド型を維持し、将来の労働力と需要を支える強力な人口ボーナス期にある
- ・経済面では、IT・金融・不動産などのサービス産業がGDP（GVA）の55%以上を占め、従来の農業主導からサービス産業主導へと構造的な転換が進む



賃金構造と実務上の障壁

- ・労働市場では、ワーカーの賃金が低水準である一方、高度人材（中間管理職等）の賃金負担が極めて重い特異な構造が見られ、ニューデリーではその格差が6倍に達する
- ・実務上の大きな投資障壁として、州ごとに異なる複雑な許認可制度や、一元的な登記制度がないことによる土地取得・権利確認の難航、税制運用の不透明さなどが挙げられる



外資開放と日本企業の参入

- ・投資環境は段階的に改善されており、住宅・タウンシップ開発では、一定の条件を満たせば「自動認可ルート」により100%の外資出資が認められる
- ・日本企業には、低コストの資金供給力に加え、耐震・省エネ・工期短縮を実現する高度な建設施工技術への強い期待が寄せられている
- ・現在は、ムンバイなどの大都市圏だけでなく、成長著しい地方中核都市（Tier2/3都市）や高速鉄道沿線の開発においても、日本企業の参入・投資機会が着実に広がっている

サービス産業主導の巨大市場と実務的障壁の共存、および規制緩和による日本企業の参入機会は拡大中

4-1 住宅政策（国家レベル）

- **【住宅政策】**住宅都市省が財務省による財政・税制政策等と連携し、住宅供給及び都市開発を推進する政策を実施
- **【住宅金融政策】**インド準備銀行による規制及び経済的弱者への優先的融資政策、国立住宅銀行の政策に基づく住宅金融会社等への資金供給により、住宅ローンを安定供給

主な住宅政策

住宅都市省 (MoHUA)

- ・住宅政策の策定・実施（Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY-Urban)等）
- ・スラムクリアランスを含む都市開発政策の策定・実施
- ・2016年不動産開発規制法等の関連法制を所管

PMAY-Urbanの概要

- ・制度概要：経済的弱者層へ恒久的な利用に耐える住宅を提供するため、民間企業への支援等により住宅供給促進、住宅ローンへの利子補給、購入資金への補助金を通じた住宅取得の支援を実施
- ・主な成果：2025年11月15日までに約930万戸の住宅が居住に供された
- ※農村部等では農村開発省のPradhan Mantri Awaas Yojana-Gramin (PMAY-G) を実施中

財務省 (MoF)

- ・住宅および不動産に係る財政・税制政策の策定
- ・住宅計画に対する予算支援を提供
- ・住宅ローンの税制優遇・金利補助
- ・アフォーダブル住宅開発をインフラプロジェクトと位置付け、海外借入（ECB）を可能とする。

主な住宅金融政策

インド準備銀行 (RBI)

- ・中央銀行として銀行・住宅金融会社に対する規制策定
- ・住宅ローンの金利、流動性、与信供与に関する規制を通じた住宅需要のコントロール
- ・住宅金融および不動産エクスポージャーから生じる金融リスク、システミックリスクを監視
- ・優先的融資対象者（Primary Sector Lending, PSL）の定義とこれに関する施策 等

国立住宅銀行 (NHB、後述)

- ・全額中央政府出資の金融機関
- ・住宅金融会社（ノンバンク）等の監督および資金供給
- ・アフォーダブル住宅、グリーン住宅に係る資金供給
- ・各種市場データの整備（住宅価格指数）等
- ・証券化支援機関のRMBS Development Company Ltd（RDCL）をNHB主導で立ち上げ2025年1月にRBIから認可取得（後述）

4-2 住宅政策（州レベル）

- **【州及び地方自治体における住宅政策】** マハラシュトラ州を例に、住宅局以下の機関を掲載：
- **【マハラシュトラ州住宅局以下の自治体レベルの住宅政策】** Municipal Corporation（大規模な市）とMunicipal Councils（小規模な市等）等が住宅政策等を担当（例：ムンバイを管轄するボンベイ自治体公社）

州レベル

マハラシュトラ州住宅局（Housing Department, Government of Maharashtra）

・主な機能：中央政府による指針に従い、州レベルの住宅政策策定、住宅供給のための土地配分、住宅プロジェクトの承認、州固有のアフォーダブル住宅スキームの設計を担う。以下の開発当局による政策実施に対する責任を有する。

＜最近の主な政策＞

- ・SHIP（State Housing Information Portal）：データ駆動型住宅政策立案のための中央集権型デジタルプラットフォーム。需要・供給データを収集し、客観的な計画立案と手頃な価格の住宅供給を支援
- ・Land Bank Database for Government Land Suitable for Residential Use：住宅に適した政府・準政府所有地のランドバンク構築に向けた州全体調査を実施。2026年3月31日までに地区別データをまとめ、SHIP経由でアクセス可能とする
- ・アフォーダブル住宅のストックの創生：2030年までに350万戸（予定投資額7,000億ルピー）の社会住宅を供給。そのために既存の制度等（Inclusive Housing、Industrial Workers' Housing、Senior Citizen Housing等）を強化し活用。

マハラシュトラ州開発当局（Maharashtra Housing and Area Development Authority）

- ・各種住宅スキームの策定、住宅ユニットの割当て、受益者の選定管理、および州および都市レベルでの政策実施支援を通じて、アフォーダブル住宅の実施機関としても機能
- ※この他、ムンバイ大都市圏の開発当局のMumbai Metropolitan Region Development Authorityが賃貸住宅政策の一部を実施

都市自治体・地方自治体レベル

BMC: Bombay Municipal Corporation（ボンベイ自治体公社）

- ・BMCは、中央・州レベルの住宅政策に従い、都市レベルの政策を策定し、各種認可と建築許可を管理
- ・また、各種インフラ（道路、上下水道、等）と都市（地域）計画を策定し、住宅プロジェクトやスラム再開発等を実施する。

5 - 1 住宅市場（市場規模）

- **【約860兆円規模（2047年）への圧倒的な成長ポテンシャル】**年平均成長率9.88%を維持し、2047年には不動産全体でGDPの15%超を占める見通しの巨大市場
- **【実需層（アフォーダブル住宅）における構造的な供給不足】**都市部で1,800万戸が不足し、特に中低所得層向け物件の供給が恒常的に追いつかない需給の歪み
- **【QTS（在庫消化期間）の短縮が示す極めて堅調な販売モメンタム】**販売までに要する四半期数を示すQTSが5.9まで短縮され、供給された物件が速やかに市場に吸収される極めて強い実需

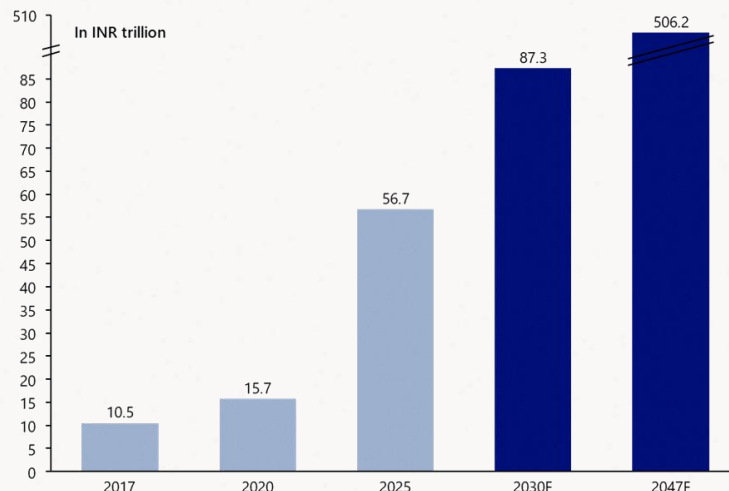
圧倒的な市場規模と成長予測

- ・不動産市場全体は2047年には500兆ルピー（約860兆円）となり、住宅市場はその70%以上を占める主要エンジンとなる見通し
- ・家計所得の増加、パンデミック後の住環境見直しにより、ムンバイ・ニューデリーを中心に記録的な販売好調が継続

顕在化する需給ギャップと在庫消化の加速

- ・需要の9割超が中低所得層に偏る一方、供給側が「30年以上の遡及調査を要する未整備な登記制度」や「煩雑な許認可」に伴う高コスト・時間的リスクを回避せざるを得ないことが、都市部での1,800万戸に及ぶ需給ミスマッチを固定化
- ・不動産規制法（RERA）による資金管理の透明化が「未完成物件への不信感」を払拭し、インド版新幹線やメトロ延伸が「通勤圏の拡大」という物理的な裏付けを伴う実需を創出したことが、在庫消化の加速（2021年比でQTSが半減）と地価上昇の好循環を形成

不動産住宅市場規模



出所：India Brand Equity Foundation “Real Estate”

中間層の所得増大に伴う「アフォーダブル住宅」への実需が、在庫消化期間の短縮と価格上昇を支える市場環境を形成

5-2 住宅市場（投資環境）

- **【購買力と人口が集中する経済中核都市（Tier-1）への重点投資】** 全国の住宅市場価値の約4割を占めるムンバイ大都市圏（MMR）など、主要都市への需要集中
- **【インフラ整備と連動した都市再開発および郊外型TOD開発】** 都心部の老朽物件やスラムを再生する再開発ニーズの拡大、およびメトロや高速鉄道等の新設インフラ沿線での地価上昇を伴う郊外型TODの進展
- **【高価格帯物件への需要増とNRI（非居住インド人）マネーの取り込み】** 資産形成目的での海外居住インド人による投資需要の急拡大と、主要都市における住宅価格の上昇基調

都市部における老朽化・スラム再開発

- ・土地制約の厳しいムンバイ等では、既存の老朽建物やスラムの再開発が旧宅供給の主力
- ・開発事業者はスラム居住者に無償で代替住宅を提供する代わりに、追加の販売用容積率（FSI/TDR）を獲得 高価格帯住宅を分譲して利益を創出するスキームが定着

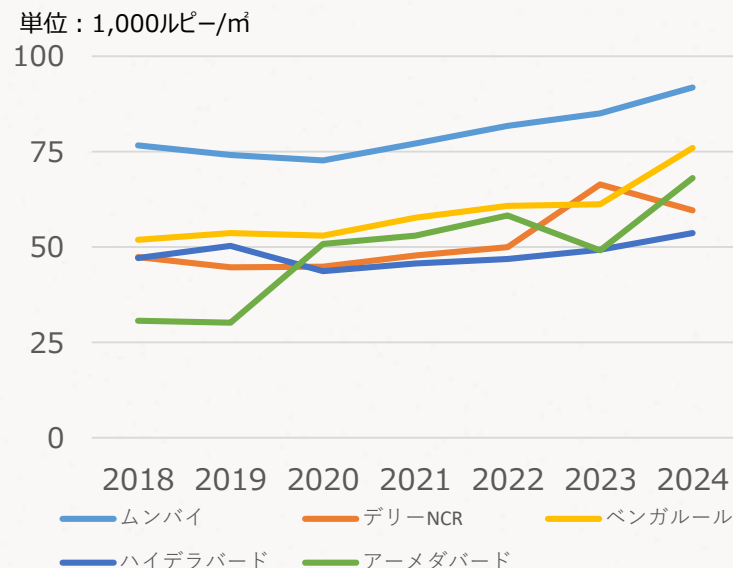
インフラ主導の郊外型タウンシップ開発（TOD）

- ・広大な土地を活用し、住居・商業・教育施設をパッケージ化した複合開発が郊外で急増
- ・高速鉄道の波及効果：日本のODAで建設が進む「ムンバイ＝アーメダバード間高速鉄道（2029年全線開業目標）」沿線では、新駅を中心としたTODの機運が上昇

NRIによる投資需要の拡大

- ・資産形成や親族の居住、将来の帰国準備を目的に、国際水準の共用設備や高度な管理サービスを備えた「高品質な住宅」を志向する海外居住インド人（NRI）による投資需要が急速に拡大しており、市場の質的な変化と住宅価格の上昇基調を牽引

インド主要都市における住宅価格の推移



出所：Knight Frank “India Real Estate”

主要都市への購買力集中とTODの開発進展、さらにNRI層等の高品質志向が住宅市場の質的転換と価格上昇を牽引

6-1 住宅開発における関連法規①

2016年不動産開発規制法 (The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016) の概要

- **【目的】** 不動産規制局 (RERA: Real Estate Regulatory Authority) 及び不服審判所の設置等により、不動産分野における透明な規制、消費者保護及び迅速な紛争解決を図り、インドの不動産市場を公正・効率的かつ透明に運営させることを目的として制定
- **【主な規制対象と規制内容】**
 - ① 開発プロジェクト：広告宣伝・販売開始前のプロジェクト登録の義務付け (8戸以下また土地面積500㎡以下のプロジェクトは対象外)、開発情報の開示、認可図面の遵守、購入予定者からの資金の分別管理、紛争解決手続の提供、開発プロジェクト登録のタイミング
 - ② 不動産仲介業者：仲介業務を行う前に登録が必要。開発プロジェクトの住宅等の仲介を行う場合、そのプロジェクトは登録されている必要。

同法の各規制による効果

2016年不動産開発規制法の主要な規制

- ① 登録期間中に開発プロジェクトを完了する必要
- ② 購入者の支払金の70%は区分された別口座に預金する必要。
当該預金の引出し目的は土地取得や建設に限定
- ③ 開発プロジェクト情報を公開
- ④ 「売買契約規則」の制定
- ⑤ 全国の不動産規制当局と上訴裁判所設置
- ⑥ 開発業者または購入者いずれかに債務不履行または遅延が発生した場合、いずれの場合も同じ金利 (遅延金) を支払う

左記の各規制による主なメリット

消費者へのメリット

- ① 期日通りの完了を確実にする
- ② 資金流用の防止
- ③ 購入者が十分な情報に基づき選択することが可能
- ④ 一方的な契約による購入者の被害を排除
- ⑤ 迅速な紛争の解決
- ⑥ 事業運営における公平性を確保します。

開発業者へのメリット

- ・ 質の低い業者を排除し真の業者を育成。不動産市場の成熟と透明性・信頼性の改善
- ・ 不動産市場への内外からの投資の促進
- ・ 消費者及び金融機関の信頼の回復

(参考：インド住宅都市省HP)

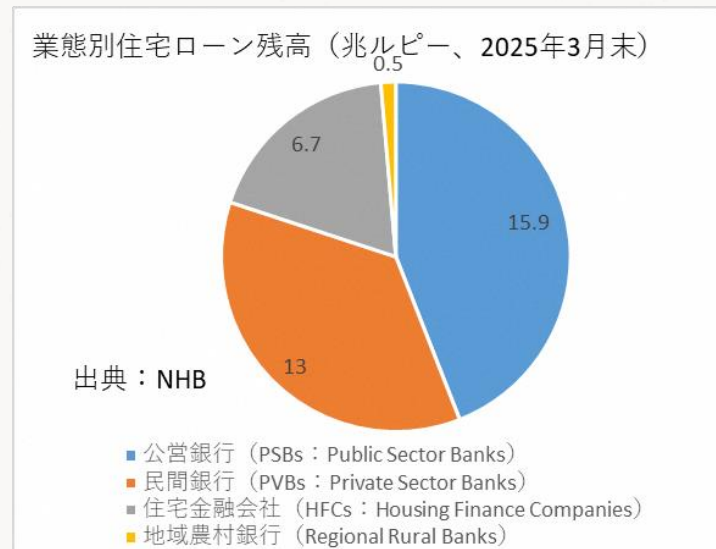
6-2 住宅開発における関連法規②

- インドの憲法においては国が法律を制定する分野と州が制定する分野がある。不動産関連は州が制定する分野であり以下のとおり、州が法律を制定：
- 不動産関連でも全国で統一的に法律を制定すべきものは国で制定し、州で規則を定める等の対応がとられている

領域	種別	法律名
住宅開発関連法	中央	2013年公正補償・土地収用および移転再定住透明法 The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013
	州	1971年マハラシュトラ州スラム地区（改善・除去・再開発）法 The Maharashtra Slum Areas (Improvement, Clearance and
	州	1963年マハラシュトラ州フラット所有権法 The Maharashtra Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1963
	州	2012年マハラシュトラ州住宅法 The Maharashtra Housing (Regulation and Development) Act, 2012
不動産の開発・販売規制に関する法律等	中央	2016年不動産開発規制法 The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016
	州	1966年マハラシュトラ州都市地域計画法 The Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966
	州	1974年MMRDA法 The Mumbai Metropolitan Region Development Authority Act, 1974
	中央	2034年に向けた開発管理・促進規制 Development Control and Promotion Regulation, 2034: DCPR 2034
	中央	2016年破産法 The Insolvency and Bankruptcy Code, 2016

7-1 住宅金融市場（概要）

- 【住宅ローン市場規模（残高）】 2025年3月末時点で約37兆ルピー（約65兆円）規模
- 【住宅ローン残高からみた主要な業態】 公営銀行、民間銀行、住宅金融会社（ノンバンク）
- 住宅金融会社は比較的小さい額の住宅ローンに対応しており、民間銀行は大きい額のローンに対応



融資額帯別・住宅ローン残高（2025年3月、出典：NHB）

	～250万ルピー	250万ルピー～ 500万ルピー	500万ルピー～
公営銀行（PSBs：Public Sector Banks）	28%	32%	37%
民間銀行（PVBs：Private Sector Banks）	23%	30%	46%
住宅金融会社（HFCs：Housing Finance Companies）	45%	32%	23%

7-2 住宅金融市場（住宅ローンの商品性等）

【住宅ローンの商品性の例】 住宅ローン大手のHDFC（銀行）およびLIC Housing Finance（住宅金融会社）の商品性は次の通り：

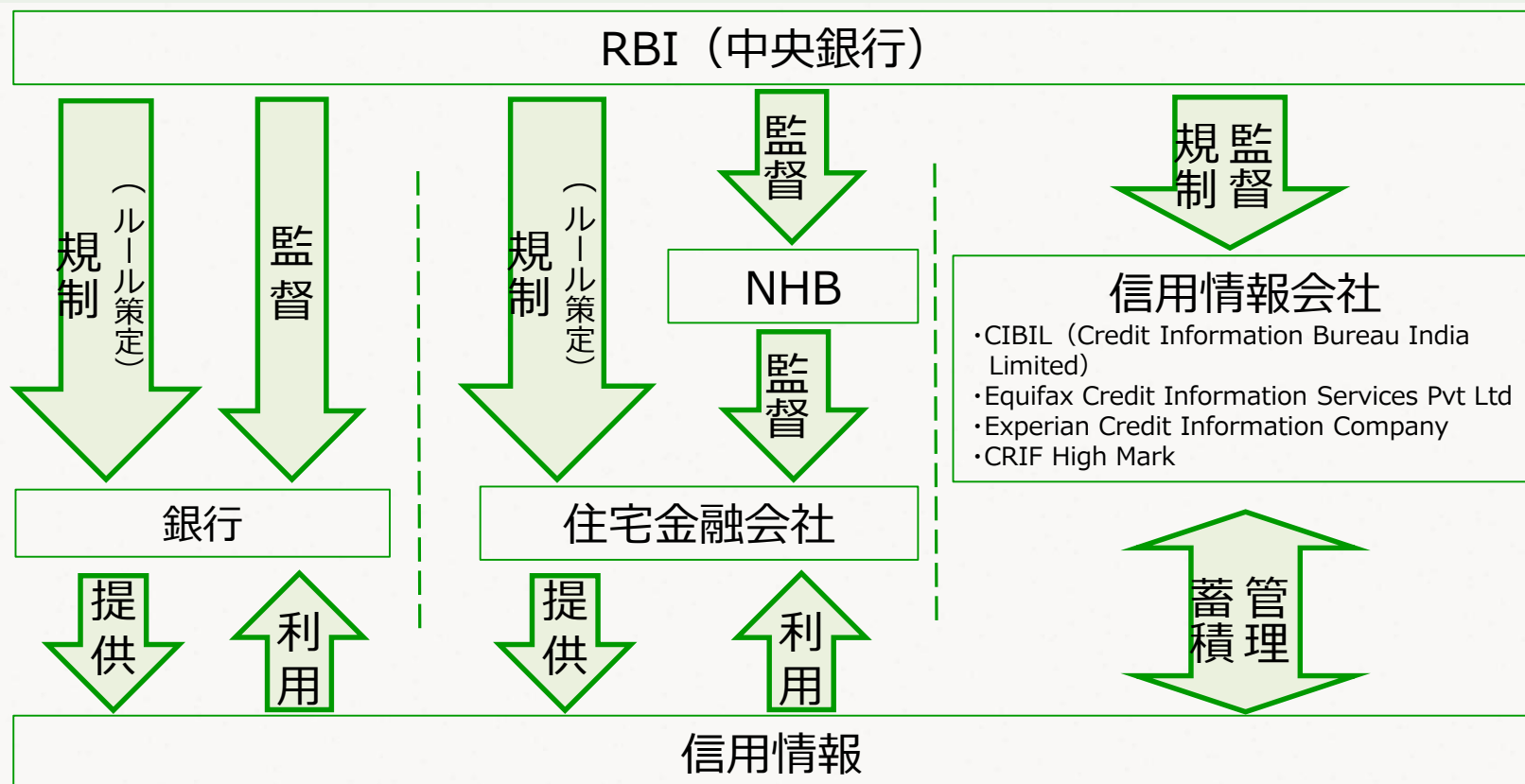
- 一般的に、返済期間は最長30年程度、変動金利が選択されることが多く、金利水準として8～10%程度
- 特徴的な商品として、NRI（Non-Resident Indian：非居住インド人）向けの住宅ローンが提供：
 - 海外に居住するインド国籍者が、インド本国に住宅を購入する場合に利用可能
 - 自己居住目的に限らず、親族による居住や投資目的での購入に利用可能

項目	HDFC（銀行）給与所得者	HDFC（銀行）自営業	LIC HFL 給与所得者	LIC HFL 自営業
年齢・対象等	21～65歳、国内居住者	21～65歳、専門職等、国内居住者	国内居住者	国内居住者
金利	7.90%～13.20% (レボ金利+2.40%～7.70%)	同左	CIBILスコア融資額に応じ 7.50%～10.00%	CIBILスコア融資額に応じ 8.00%～10.00%
収入条件	1万ルピー/月以上	20万ルピー/年以上	明示なし	明示なし
最大融資額	物件価格の最大90%（LTV規制 準拠）	同左	物件価格の最大90%（LTV 規制準拠）	同左
最長借入期間	30年（原則退職時まで）	同左	30年	25年
主な必要書類	給与明細（3か月）、口座明細 （6か月）、Form 16(納税証明)	同左	給与明細、口座明細（6～12か 月）、Form 16（納税証明）	3年分の事業収支・所得税 納税証明書
その他	経済状況によっては保証人が必要な場合あり		-	

出所) HDFC Bank、LIC Housing Finance (LIC HFL)（2025年12月時点）

7-3 住宅金融市場（住宅ローンの規制枠組と関係機関）

- **【規制】** 銀行及び住宅金融会社は中央銀行であるReserve Bank of India (RBI)の規制下にあり、RBIが規制ルールを策定
- **【監督】** RBIが銀行に対して直接行うが、住宅金融会社に対する監督はNational Housing Bank (NHB)が実施
 - ・ [NHB] 住宅金融会社の監督を行うとともに、住宅金融会社・銀行が実行した住宅ローンのリファイナンスを行う組織
 - ・ [信用情報会社] RBI監督下に計4社が登録：金融機関に対する貸付情報の登録義務の賦課、過剰貸付を防止する観点で個人信用情報を参照しての融資審査の実施



7-4 住宅金融市場（LTV規制・変動金利・土地取得融資規制）

- 住宅ローンのLTV（融資率）・リスクウェイトにつき、RBI規制は、融資額に応じ以下の表のように規定しており、高融資額ほどLTVが制限的
- 変動金利の住宅ローンについては、①金利変動リスク等の説明義務、②金利上昇等へ対応した選択肢の提供、③繰上返済手数料の徴収禁止がRBIにより規定
- デベロッパー等への事業融資につき、RBI規制は、民間の住宅開発に伴う土地取得・開発への融資は禁止

融資額	LTV比率 （※1）	リスクウェイト （%）（※2）
300万円以下	80%以下	35
	90%以下	50
300万超750万円以下	80%以下	35
750万円超	75%以下	50

※1 LTVの算定について
LTVを算定する際の住宅取得費用（分母）に、印紙税、登録費用等の諸費用を含めてはならない。
ただし、住宅の取得価格が100万円以下である場合、印紙税、登録費用等を含めることが可能。

※2 住宅金融会社については左の表のリスクウェイトの分類の適用はなし。

変動金利の住宅ローンに係る主なRBIの規制

①顧客への金利変動リスク等の説明義務	融資承認にあたって金利変動に伴う返済額の変動等に関する顧客説明義務が定められている
②金利上昇等に対応した顧客の選択肢の提供	顧客に対し、返済期間中に常時、①返済額増加、返済期間延長、またはその組合せ、②一部または全額繰上返済の選択肢を提供する必要があると規定されている
③繰上返済手数料の徴収禁止	事業目的ではない個人目的の融資の繰上返済時には、一部・繰上返済を問わず、手数料の徴収が禁止されている

出典：RBI

7-5 住宅金融市場（PSL規制）

- 各種金融規制のうち、銀行への**PSL（優先セクター融資、Primary Sector Lending）**規制が特徴的
- PSL規制が求める融資が目標に達しない銀行は、RBIが指定する各種ファンドに対する拠出が義務付けられており、NHBのファンドもその1つ
- 優先セクター（8セクター）または弱者層（WS: Weaker Sections、13層）のいずれかに該当する融資がPSLとして扱われる（下表はその概要（2025年10月時点））

優先セクター (Priority Sectors)	弱者層 (Weaker Sections)
i. 農業 ii. 中小零細企業 iii. 輸出信用 iv. 教育 v. 住宅（※） vi. 社会インフラ vii. 再生可能エネルギー viii. その他	1. 零細農家 2. 個人信用限度額が20万ルピーを超えない職人、村落・家庭内産業従事者 3. 国家農村生計ミッション（NRLM）、国家都市生計ミッション（NULM）、手作業清掃作業員再建のための自営業支援制度（SRMS）など政府支援制度の受益者 4. 指定カーストおよび指定部族 5. 優遇金利（DRI：Differential Rate of Interest）制度の受益者 6. 自助グループ／共同責任グループ 7. 2022年3月14日付「マイクロファイナンス貸付規制枠組みに関する基本指針」で定められた基準を満たす個人及び自助グループ／共同責任グループの個人メンバー 8. 個人女性受益者（借り手1人あたり最大20万ルピー。ただし「借り手1人あたり20万ルピー」の制限はUCBsには適用されない） 9. 非金融機関からの借入債務を抱える困窮農家 10. 農家以外の困窮者（非金融機関への債務を前払いするため、借入額が1人あたり10万ルピーを超えない者） 11. 障害者 12. トランスジェンダー 13. インド政府が随時指定する少数派コミュニティ

※ PSLの住宅セクターに該当する条件

	融資上限	費用上限
人口500万人以上の都市	500万ルピー	630万ルピー
人口100万～500万人の都市	450万ルピー	570万ルピー
人口100万人未満の都市	350万ルピー	440万ルピー

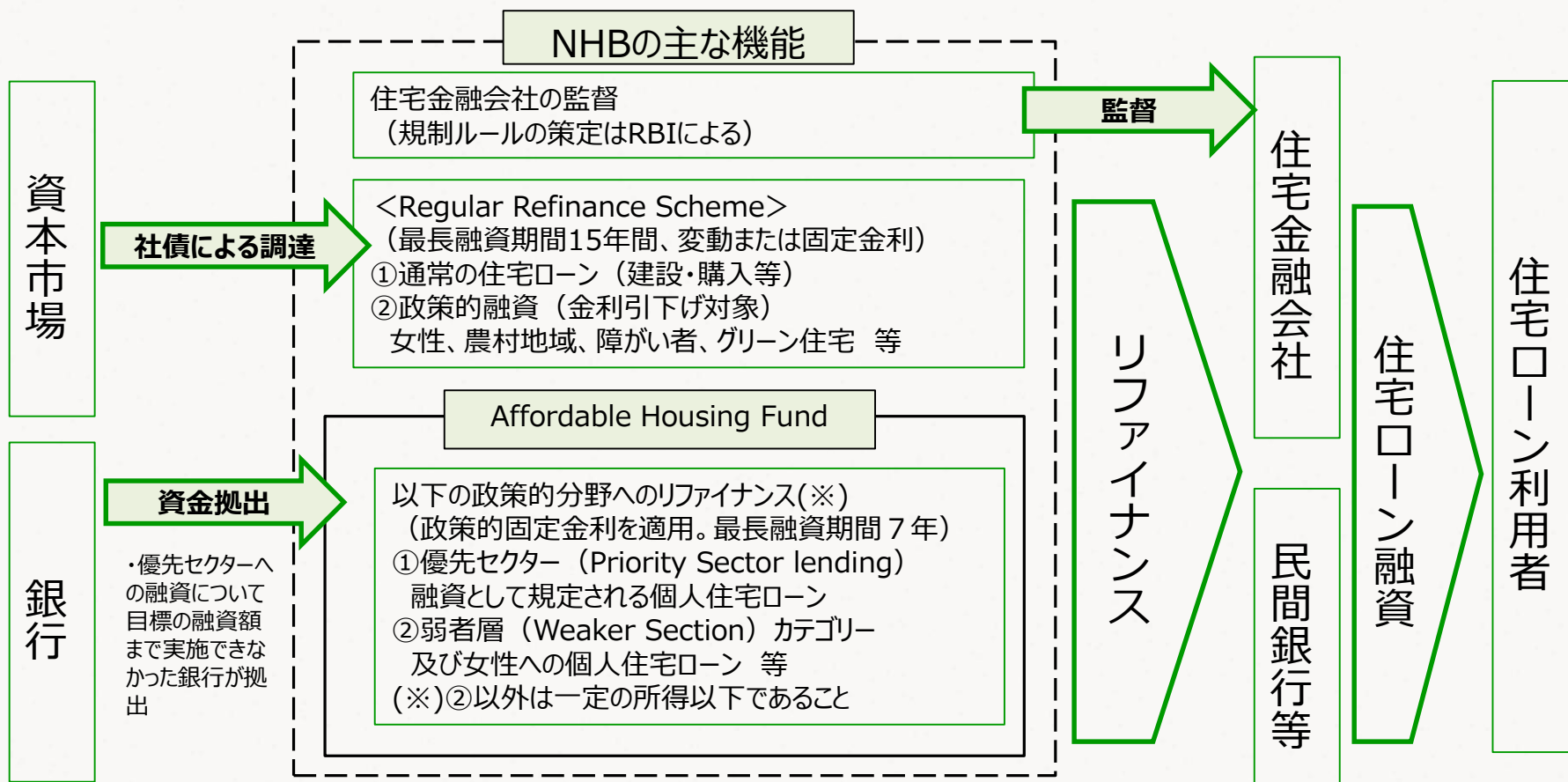
出典：RBI

7-6 住宅金融市場 (NHB・ノンバンク)

【National Housing Bank (NHB)】：全額政府出資金融機関

➤ [機能] ①住宅金融会社の監督、②住宅金融会社・銀行等が実行した住宅ローンへの資金供給 (リファイナンス)

※リファイナンス制度：①Regular Refinance Scheme (通常のローン及び政策的分野に係るローンのリファイナンス)、②Affordable Housing Fund (優先セクター、弱者層、女性に係るローンのリファイナンス) 等



7-7 住宅金融市場（証券化・RDCL）

【 RMBS Development Company Ltd（RDCL） 】

- 証券化を支援する機関としてNHB主導で設立、2025年1月にRBIから認可を取得
- [目的] 証券化を通じて住宅金融市場の資金の拡充、住宅ローンの長期償還に見合った長期資金のソリューションの提供等
- RDCLが関与し発行された第1号案件は、「India Residential Mortgage Trust 2025 01」で、LIC Housing Finance Ltd.が実行した住宅ローンを裏付け資産として2025年4月に100億ルピーを発行

RMBS Development Company Ltd（RDCL）の概要

1. 出資：

NHBを筆頭株主（39%出資）として、銀行、住宅金融会社、保険会社などが出資

2. ミッション

- ・証券化を通じて住宅金融市場の資金の拡充、
- ・住宅ローンの長期償還に見合った長期資金のソリューションを提供
- ・証券ストラクチャーとディスクロージャーの標準化、透明性と効率性の醸成
- ・住宅ローンMBSの取引のためのリポジトリの構築
- ・住宅ローンMBSの二次市場を支援する強力なインフラの開発

3. 機能

- ・住宅ローンMBSの証券化ストラクチャーの設計
- ・住宅ローンMBS取引について、信用力及び投資家の信頼性を拡大
- ・住宅ローンMBSの円滑な取引と流通性を支援
- ・住宅ローンMBSのベストプラクティスと透明性の確立
- ・住宅ローンを裏付けとしたパススルー証券に投資し市場を支援
- ・RMBSの体系的データベースを開発し、市場分析と投資しやすさを改善

India Residential Mortgage Trust 2025 01

発行体	India Residential Mortgage Trust 2025 01
オリジネーター	LIC Housing Finance Ltd.
格付け	CRISIL: AAA(SO) CARE Edge: AAA(SO)
発行額	100億ルピー（Series A PTCs）
利回り	7.26%/年（固定）
満期	2045年2月15日

出典：RDCL

8 住宅市場の発展に向けた検討

住宅市場の発展に向け、権利確認、住宅性能向上、施工品質・工期の安定化といった課題対応の方向性を整理した：

- 一元的登記制度の欠如や30年遡及調査の負担といった土地権利確認の障壁に対し、日本の登記制度に関する知見提供と土地調査チェックリスト（Due Diligence Standard）の共同作成による効率化
- 銀行による土地取得融資の禁止に対し、日本の強みである低コストの資金調達による資金供給
- 耐震性能や環境負荷低減に向けた住宅性能の不足という安全性・品質の課題に対し、日本の高度な耐震・耐水・省エネ設計技術の導入による住宅性能向上
- 施工品質のばらつきと工事遅延の常態化という施工・工期の課題に対し、プレキャスト工法や鉄骨造の活用による施工品質の安定化と工期の劇的短縮

インド市場のボトルネック

土地権利確認上の負荷

銀行による土地取得融資の禁止

品質・安全性・環境性の不足

許認可遅延と長い工期

日本企業の提供価値

登記制度に関する知見

低コストの資金調達

省スペース設計・耐震・耐水・環境技術・施工管理

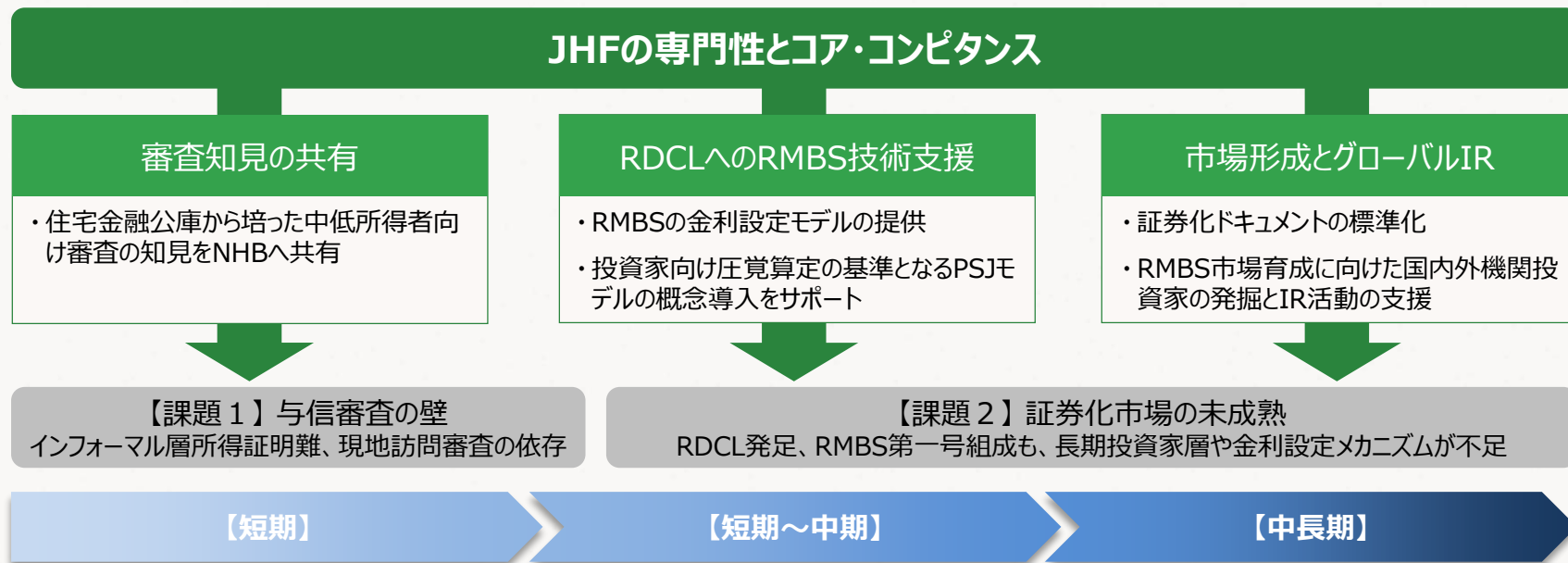
プレキャスト工法等による短工期施工

【補足】従来の商慣習として行われてきた名義貸しによる不透明な不動産取引（ベナミ取引）は、現在ではこれを禁止する Benami Transactions (Prohibition) Act, 1988 が厳格に運用され、違反者には禁錮刑・罰金・不動産没収といった強い制裁が科されるとともに、土地権利や登記に伴うリスクを補償する権利保険（Title insurance）の活用も進みつつある。そのため、不透明な資金背景を持つ業者の排除や不動産取引の安全性向上が進み、外資企業にとっても公正で安全な事業環境が整備されつつある。

9 住宅金融の発展に向けた検討

住宅金融の発展に向け、所得層に応じた標準審査モデルの構築、住宅ローン証券化市場の定着・流動化の加速、環境性能の高い住宅に対する金融施策の拡充などの方向性を整理した：

- 所得証明が困難な層への現地訪問（PD）等の既存手法と、デジタル身分証明（Aadhaar）や信用情報の活用を統合し、JHFの中・低所得者向け審査知見を活かした精度の高い標準審査モデルの構築
- 2025年に設立されたRDCLに対し、「フラット35」の運用経験に基づく投資家開拓、金利設定モデル、期限前償還モデル（PSJモデル）の提供による住宅ローン証券化（RMBS）市場の定着と流動化の加速
- 日本の省エネ住宅設計技術と金融インセンティブの連動による、環境性能の高い住宅に対するリファイナンスやグリーンローン制度の拡充による持続可能な住宅市場の形成への寄与



10-1 インサイト①：日本企業のプレゼンスと「現地の声」

- 圧倒的シェアを誇る自動車産業に対し、認知度が限定的な一般消費財・住宅分野において、高い期待が寄せられる「資金力」と「施工技術」を武器とした未開拓市場への参入余地
- 「品質」と「資金」への厚い信頼の裏側にある、本国主導の重層的な承認プロセスに起因する致命的な「意思決定の遅さ」と、激動するインド市場での好機逸失
- 高い信頼をビジネス成果へ直結させるための組織的なスピード感の獲得と、迅速な判断を補完する「地場の優良パートナー」への権限委譲を伴う戦略的ローカライズの不可欠性

インドにおける日本企業の産業別プレゼンスと評価



日本特有の「信頼は厚いが、動きが遅い」は致命傷になりうる点に留意

10-2 インサイト②：日本企業のための最適参入アプローチ

- 地価が安定し成長著しい郊外や地方中核都市（Tier-2/3）アフォードブル住宅を、インフラ延伸と連動したTODや都市再開発というテーマで展開することが、日本企業の強みを最大化できる最も有望な戦略的アプローチ
- 日本企業の課題である意思決定の遅さを補完すべく、迅速に動ける地場の中堅デベロッパーや不透明な土地権利調査を担う現地法律事務所をパートナーに据え、業界団体や官民ネットワークの既存基盤を介して戦略的に提携を進めることが、参入成功の鍵
- 現地銀行が禁じられている土地取得への低コスト資金と高効率と高効率な施工技術をパッケージ化し、JHFの技術基準により品質相応の価格プレミアムを正当化しながら、過度なリスクを避けた16～18%の現実的なリターンを追求すべき

日本企業のための最適参入アプローチ

Where (ターゲット領域)



地価が高騰し規制が複雑なムンバイ中心部は避け、Tier2/3都市や、高速鉄道沿線のTOD開発エリアをピンポイントで狙う

Why (提携パートナー)



動きの遅い巨大デベロッパーではなく、意思決定が迅速で現地の土地権利関係に精通したTier2/3やTODに強い中堅・地場優良デベロッパーとのJVを組む

How/Return (リターン目標)



過度なリスクを伴う25%超の高リターン追及は避け、現実的かつ安定的な「グロス16-18%のリターン」を目標に設定する



- 州ごとに異なる法規制、言語、複雑な土地権利確認（30年遡及）を外資単独で乗り切るのは非現実的。
- 支援プラットフォームとなるNAREDCO（インド全国不動産開発協議会）やCREDAI（インド不動産デベロッパー協会連合会）、日本の官民ネットワーク（J-CODE、J-NORE等）を最大限活用し、最適なマッチングを図る。

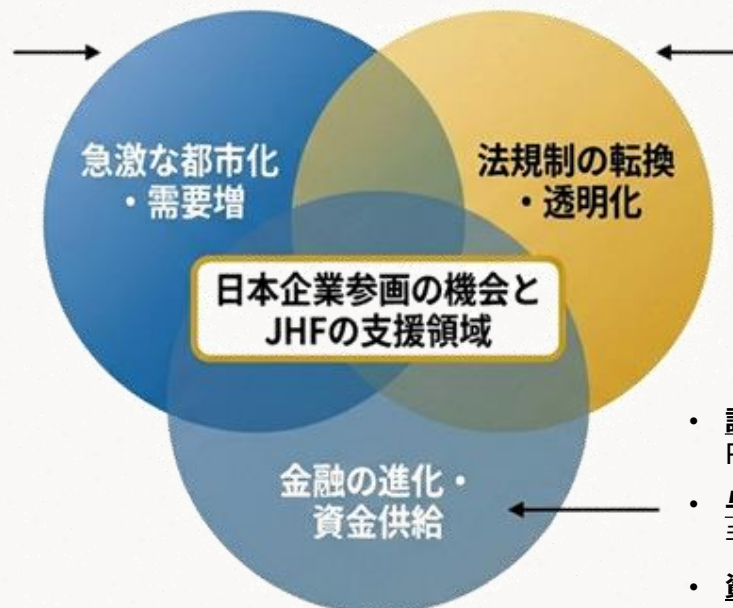
「正しい戦場選び」と「信頼できる地場パートナーとの迅速な協働」が成功の絶対条件

1 1 まとめ：インド住宅市場への参入戦略と日本の役割

- JHFは、海外インフラ展開法に基づき、3つの市場変化を捉えた支援を展開することで、日本企業の技術が正当に評価される環境を整備し、我が国事業者の海外進出を強力に後押し

インド：住宅・住宅金融市場における変化と参入戦略

- **都市・州単位の戦略**：「28州の集合体」であるインドに対し、都市別のローカライズを徹底
- **TOD・再開発の攻略**：メトロ延伸や高速鉄道連動の開発、都心再開発へ注力
- **NRI需要の捕捉**：「高品質」を求める海外居住インド人層を日本ブランドのターゲット化



- **技術基準のルール化**：耐震や環境基準の厳格化を、日本企業の優位性に繋げる
- **スピード感ある提携**：意思決定の速い「地場中堅デベロッパー」（とりわけTier 2/3）や「専門法律事務所」とのアライアンス
- **「日本品質」の証明**：プレキャスト工法等による「短工期・確実な品質」を制度面からも支援
- **証券化ノウハウの輸出**：RDCLに対し、日本のRMBS等の知見を直接提供
- **与信モデルの構築**：インフォーマル層への融資審査手法に関する知見共有
- **資金の活用**：日本の土地取得への低コスト資金を、事業参画の強力な「呼び水」に

JHFの公的知見と日本企業の民間技術を多層的に組み合わせた、官民連携による海外市場共創を推進

**ご清聴ありがとうございました
ご関心をお持ちいただけましたら、ぜひお声かけください**

【詳細レポートのご案内】

本資料の詳細版は、JHFホームページにて公開予定

<https://www.jhf.go.jp/about/research/result-overseas.html>



【お問い合わせ】

国際・調査部 国際業務グループ 03-5800-8075

<免責事項> 独立行政法人住宅金融支援機構は本資料の正確性・妥当性等の確保に努めておりますが、その保証をするものではなく、本資料に掲載された情報の利用によって利用者等に何らかの損害が発生したとしても、一切の責任を負うものではありません。