

拡大するタイの住宅金融

小島 俊郎

■ 要 約 ■

1. タイの持家率は 81%と非常に高い率なため、住宅不足より供給過多の方が問題となることが多いといわれる。2004 年以降は適正バランスと見られる 7~9 万戸程度で推移していたが、2008 年以降再び供給が増加し始め、2010 年には 10 万 6,893 戸と 10 万戸を上回った。最近の傾向はコンドミニアム（アパートを含む）の供給が増加しており、バブルが発生している可能性がある。とみたタイ中央銀行は 2011 年 1 月から予防的措置として住宅ローンの規制強化に乗り出した。
2. 低所得者向け住宅の供給を二つの政府機関が行っている。一つ目は、国家住宅公社で、「気遣う」を意味する「バーン・ウアアートン・プログラム」により約 25 万戸の住宅を建設し、同プログラムで低所得者が約 15 万戸の住宅を取得した。二つ目はコミュニティ組織開発機構で、「安定した居住」を意味する「バーン・マンコン・ハウジング・プログラム」を実施している。政府が提供する住宅ローンと補助金によって都市部にあるスラムの再開発を促進し、5 万 4,000 戸以上の住宅を低所得世帯が取得している。
3. タイの住宅ローン市場規模は、2006 年以降増加傾向にあり、残高ベースで 2001 年の 6,875 億バーツから 2011 年の 2 兆 368 億バーツへと 3 倍近くの規模になっている。2011 年の新規貸出のうち、商業銀行が約 6 割を占め、次いで政府住宅銀行が約 3 割となっている。GDP に対する住宅ローンの比率をみると、2011 年は 19%と、香港（43%）、日本（38%）、韓国（36%）などのリテール金融が進展している国に比べると低いが、インドネシアやフィリピンなどよりは高い水準となっており、リテール金融が広まりつつあることが分かる。
4. 金利は変動金利が一般的である。金利水準は各金融機関で最低金利を定めており一般の住宅ローンに適用される。顧客獲得のための各種優遇金利が用意されておりタイでも金融機関間の住宅ローン獲得競争が激しくなりつつあるようだ。2010 年 5 月、住宅を初めて購入する者に対して 2 年間金利をゼロとするゼロ金利融資が政府住宅銀行に導入され、開始初日には 5,000 人以上の人が申し込みを行うほど人気が出た。融資率の限度は 90%が一般的といわれていたが、ゼロ金利融資の登場で変化が見られているようだ。融資期間は 30 年が主流となっている。当初 3 年間は繰上償還が制限され、違反した場合は融資残高の 3%を違約金として課している。
5. タイの現在の住宅事情の状況は、我が国の昭和時代の状況に類似しているように思える。住宅不足を解消するために住宅公団が住宅を供給する一方で、政府金融機関である住宅金融公庫が中心となって住宅ローンを提供していた時代である。今後は住宅ローンの顧客獲得競争が激化するにつれ民業圧迫の声が高まる懸念があり、また、長期・固定金利の住宅ローンを導入するためには、長期資金の調達が不可欠となろう。こうした課題解決のために、住宅金融公庫が RMBS の発行を通じて民間金融機関の固定金利の住宅ローン供給を支援する住宅金融支援機構へと移行したケースが参考になる可能性がある。

はじめに

中国の人件費上昇や 2012 年の尖閣諸島の問題などにより日本企業の「チャイナ・プラス・ワン」の考え方が強まり、東南アジア諸国連合（ASEAN）各国へのシフトが強まっている。その中で、タイは産業集積地や消費地として日本企業の注目が特に高い国と考えられる。

IMF によるとタイの国内総生産（GDP）は 2001 年に約 1,155 億ドルに過ぎなかったが 2012 年には約 3,457 億ドルと著しい成長を遂げている。一人当たり GDP も 2001 年は 1,854 ドルと低中所得国の分類に位置していたが、2009 年 4,151 ドル、2010 年 4,992 ドル、2011 年 5,395 ドルと着実な増加を示しており、高中所得国¹へのキャッチアップに成功している。

経済の成長に併せて人口も 10 年平均で年 54 万人、年率 0.80%の増加を示しており、2011 年の総人口は 6,400 万人となっている。このうち約 13%の人が全国土の 1%にも満たない面積のバンコクに集中して居住している。人口密度で見ても全国平均が 1 平方キロ当たり 128.6 人なのに対して、バンコクでは 5,294.3 人と大きな差がある。人口流入に伴いスラムが形成されてきたなど、タイの住宅問題はバンコクに集中しているといえよう。現在、タイの住宅事情は著しく改善しており、本稿ではタイの住宅政策・金融について概観したい。

タイの住宅事情

1. 住宅ブームにあるタイ住宅市場

2010 年のセンサスによると、タイの持家率は 81%と非常に高い率となっている。そのためタイでは深刻な住宅不足は見られず、むしろ供給過多の方が問題となることが多いといわれる。例えば、第 7 次国家経済社会開発計画（1992～1996 年）ではバンコク及び周辺地域の住宅需要は約 38 万戸と見られていたが、実際には 1994～1997 年の間にバンコク及び周辺地域で年間 15 万戸を越える住宅が供給²された。アジア通貨危機が発生したため多くの住宅が売れ残り、1998 年から 2003 年まではバンコク及び周辺地域の住宅供給は年間 3 万戸程度に止まり長い調整局面が続いた。2004 年以降は適正バランスと見られる 7～9 万戸程度で推移していたが、2008 年以降再び供給が増加し始め、2010 年には 10 万 6,893 戸と 10 万戸を上回った。最近の傾向はコンドミニアム（アパートを含む）の供給が増加していることである。バンコク及び周辺地域で 2010 年に供給された住宅のうちコンドミニアムは 56.1%を占めている。特に、2008 年から 2010 年にかけてバンコク及び周辺

¹ 世界銀行アトラスベースでは、2011 年 GNI ベースで低所得国 1,025 ドル以下、低中所得国 1,026 ドル以上 4,035 ドル以下、高中所得国 4,036 ドル以上 12,475 ドル以下と定義されている。

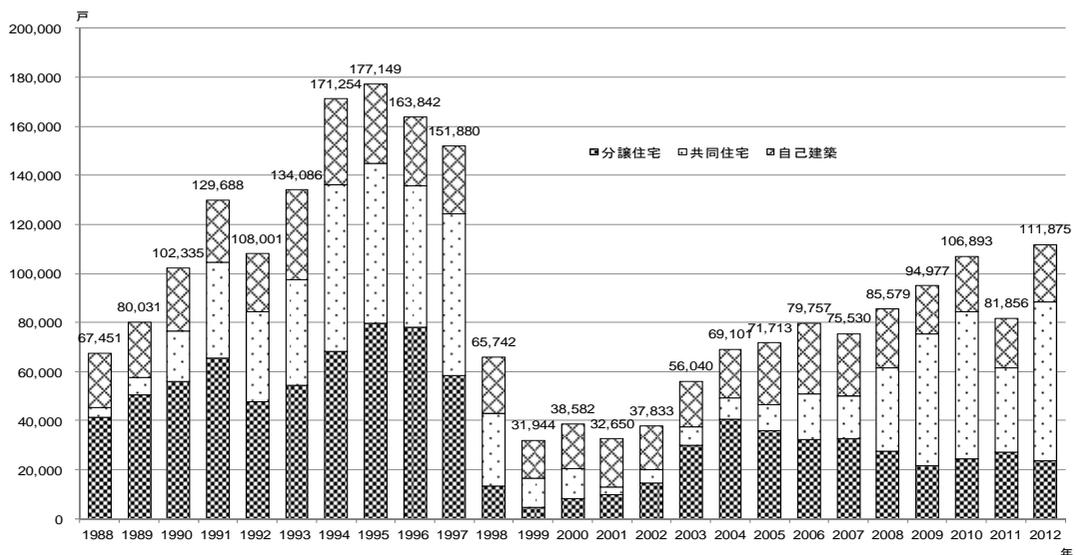
² 住宅の竣工戸数を供給戸数としている。

地域でコンドミニアムの供給が急増していることから、バブルが発生している可能性がある。とみたタイ中央銀行（Bank of Thailand）は 2011 年 1 月から予防的措置として住宅ローンの規制強化に乗り出した。具体的には融資率が 1,000 万バーツ（3,160 万円）³未満のコンドミニウムで 90%以上、一戸建て住宅で 95%以上、1,000 万バーツ以上の住宅はコンドミニウム、一戸建て住宅共に 80%以上の場合、銀行の自己資本規制のためのリスクウェイトを 35%から 75%に上げることとした。この規制強化によってコンドミニアムの供給が一旦は沈静化し、年末の洪水の影響も加わったため 2011 年の供給戸数は 8 万 1,856 戸、前年比 23.4%減の大幅な減少となった。しかし 2012 年は洪水の復旧等による需要増もあり 11 万 1,875 戸と再び 10 万戸を上回る供給となった（図表 1）。

2. 拍車がかかるコンドミニアムの供給

住宅価格は特にコンドミニアムの価格が上昇傾向にある。ハウス・プライス・インデックスをみると 2010 年及び 2012 年の一時期を除き価格が高い伸びを示している。一戸建て住宅の価格も上昇しているがコンドミニウムに比べると緩やかな上昇に止まっている（図表 2）。タイでは原則として外国人の土地取得・登記が認められていないが、コンドミニウムなどのユニット住宅は取得が可能である。日本を含め、タイに進出する企業の増加に伴い、コンドミニアムの需要が高くなっていることも価格上昇の要因として考えられ、価格の上昇がコンドミニアムの供給増加に更に拍車をかけている可能性がある。

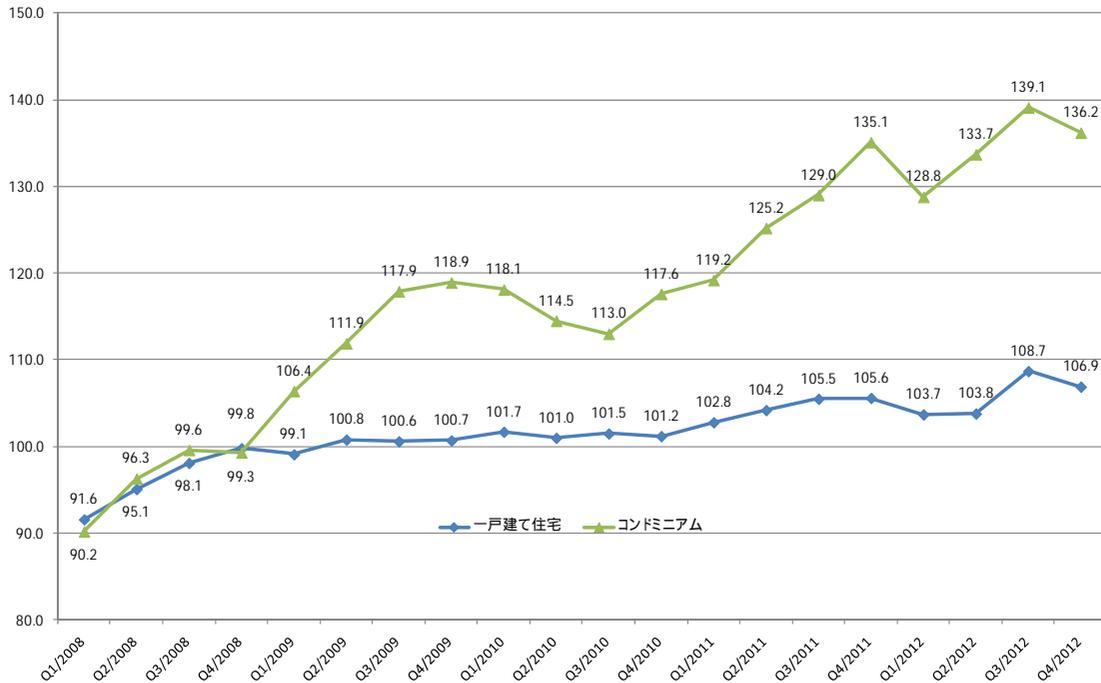
図表 1 住宅竣工数の推移（バンコクと周辺地域）



（出所）Real Estate Information Center 資料より野村資本市場研究所作成

³ 1バーツ = 3.16円 で計算。以下同じ。

図表 2 ハウス・プライス・インデックスの推移



(注) 2009年1月 = 100

(出所) Bank of Thailand 資料より野村資本市場研究所作成

フローベースではコンドミニアムが主流だが、住宅ストックベースで見れば一戸建て住宅が依然として主流である。国全体では約 73%が一戸建て住宅でありコンドミニアム等は 2.4%に過ぎない。しかし、市部で見ると一戸建て住宅の割合が 53.5%と少なくなり、コンドミニアム等が 4.6%となっており、今後はコンドミニアムの割合が増加しよう⁴。

3 . タイの賃貸住宅

タイでは全世帯のうち約 12%の世帯が賃貸住宅に居住している。最近では多くの金融機関が賃貸住宅向けローンを供給しており、融資残高も 2006 年の約 147 億バーツ (464 億 5,200 万円) から 2011 年には 632 億バーツ (1,997 億 1,200 万円) と 5 年間で 4 倍以上の伸びを示している。賃貸住宅は、バンコク中心部のアップパー・エンド向けの豪華なアパートやコンドミニアムとスクオッター (squatter) と呼ばれる都市周辺部にあるスラムに住む低所得者向けがあるが、賃貸住宅向けローンは前者に対するものが大半を占めているとみられる。

⁴ この他にタウンハウスや多世帯住宅などが残りの住宅の割合を占めている。

住宅政策の動向

1. 二つの低所得者向けの施策

タイの住宅市場では民間開発業者による住宅供給が主流である。これらの住宅は中所得者以上を対象にしており、低所得者向けには二つの政府機関が供給を行っている。

一つ目は、1973年に設立された国家住宅公社（National Housing Authority：NHA）である。国家住宅公社は2003年までに累計で43万戸の住宅を供給し、2003年以降はタクシン政権の公約である貧困撲滅のため、「気遣う」を意味する「バーン・ウアアートン・プログラム（Baan Eua-Arthorn Program）」を実施し、2003年から5年間で60万戸の住宅供給を目標とした。同プログラムは、まず国家住宅公社と住宅購入者が住宅代金の一部について5年の割賦払い契約を締結する。住宅購入者が5年間延滞無しに割賦金を支払うと、政府住宅銀行（Government Housing Bank：GH Bank）が残元金に対して低金利で30年の住宅ローンを提供するというものである。政府住宅銀行は1953年に100%政府出資による財務省（Ministry of Finance）管轄下にある銀行である。国家住宅公社は約25万戸（うち、バンコク及び周辺地域で約17万戸）の住宅を完成させたが、実際に割賦払いを利用したのは、約15万戸、575億バーツ（1,817億円）に止まった。また、このプログラムの74%の住宅は33㎡のコンドミニアムとなっている。

二つ目の機関は2000年に設立されたコミュニティ組織開発機構（Community Organization Development Institute：CODI）で、ある。同機構も2003年から「安定した居住」を意味する「バーン・マンコン・ハウジング・プログラム（Baan Mankong Housing Program）」を実施している。このプログラムは、都市部のスラムに居住する低所得者の住宅問題に対処するためのもので、政府が提供する住宅ローンと補助金によってスラム内のコミュニティの再開発を促進しようとするものである。このバーン・マンコン・ハウジング・プログラムによって、5万4,000戸以上の住宅を低所得世帯が取得している。

2. 税制によるインセンティブ向上

中低所得者が手ごろな価格の住宅を手に入れることが可能となるようにタイの投資委員会（Board of Investment：BOI）は、ディベロッパーに対して5～8年間法人税30%免除する税制優遇措置を講じ、都市部での住宅の供給インセンティブを高めている。具体的には、対象地域をバンコクを含む周辺の5州（ゾーン1）、その他の首都周辺の州（ゾーン2）、その他の州（ゾーン3）に区分した上で、例えばゾーン1のコンドミニアムの場合は28㎡以上の住宅を100万バーツ（316万円）以下の価格で、一戸建て住宅の場合は70㎡以上で120万バーツ（379万2,000円）以下の価格で供給した場合に法人税の30%が免税されるというものである。2007年から2011年の5年間で149プロジェクト、約6万4,000戸の住宅がこの制度によって供給されている。

また、住宅を初めて購入する者が 500 万バツ（1,580 万円）までの住宅を購入する場合、5 年間にわたり総額で住宅価格の 10% を所得控除が出来る税制優遇措置が適用される。

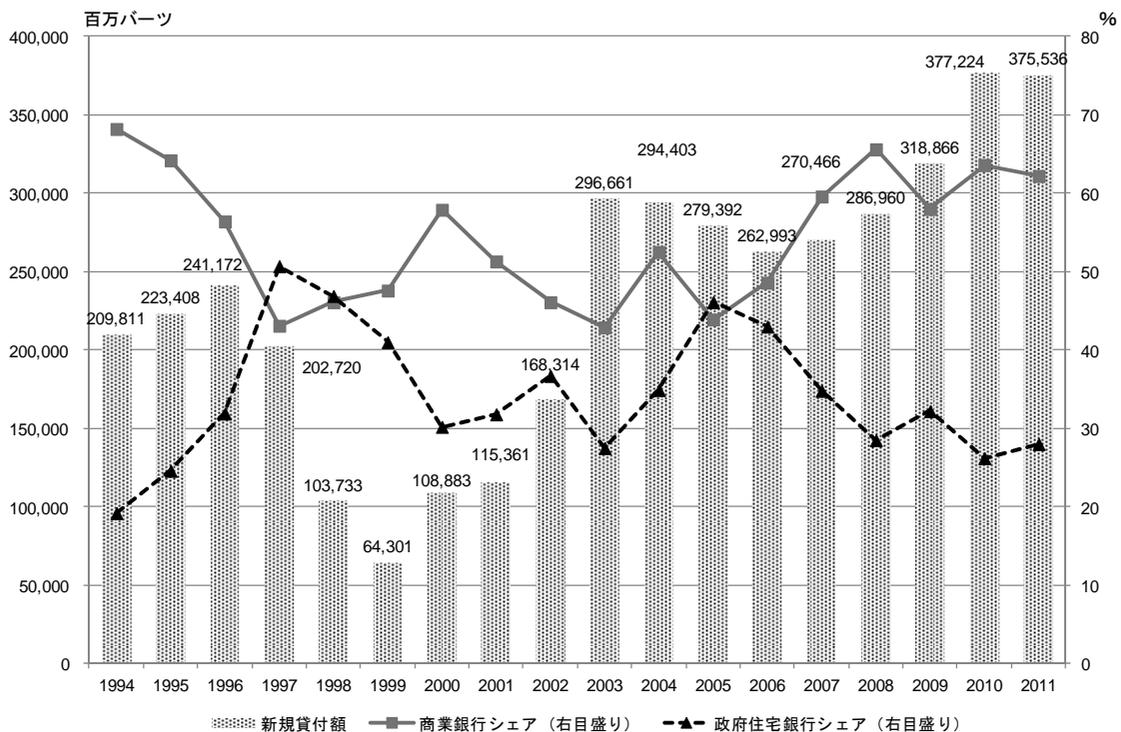
拡大する住宅金融

1. 拡大する住宅金融

タイの住宅ローン市場規模は、2006 年以降増加傾向にある。新規貸出額は 2006 年の 2,630 億バツ（8,311 億円）から 2011 年の 3,755 億バツ（1 兆 1,866 億円）へと 40% 以上の増加を示している（図表 3）。残高ベースも新規貸出増の影響を受け増加傾向が続いている。2001 年の 6,875 億バツ（2 兆 1,725 億円）を底に 2011 年は 2 兆 368 億バツ（6 兆 4,363 億円）と 3 倍近くの規模になっている（図表 4）。

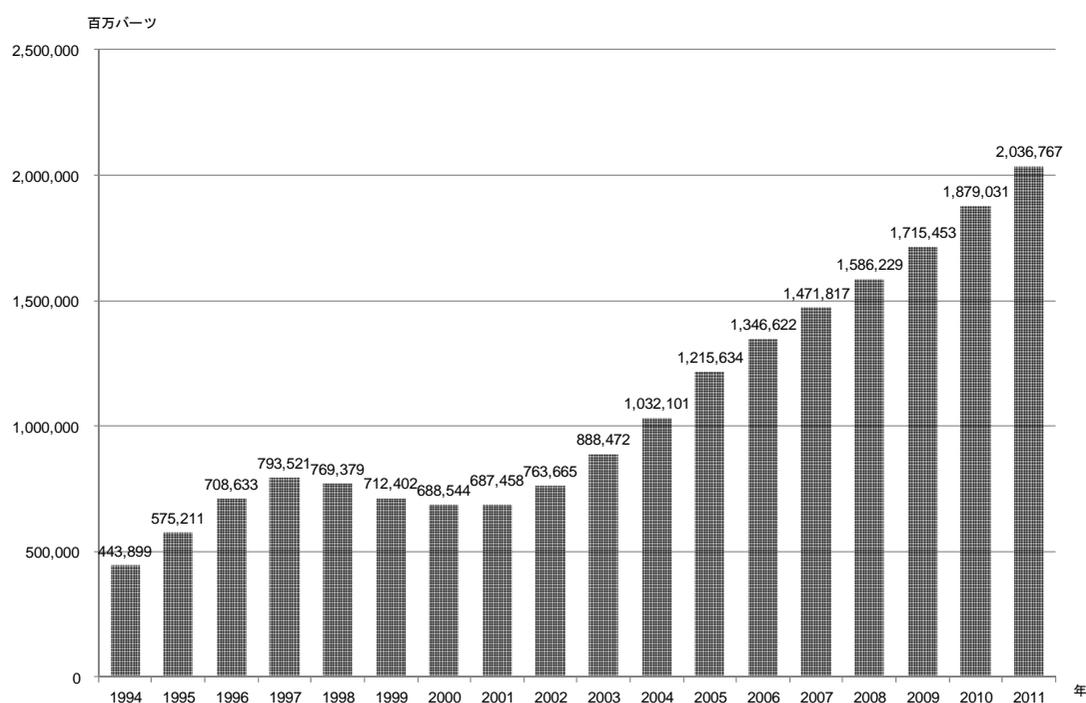
住宅ローンの貸出先を見ると、2011 年の新規貸出うち、商業銀行が約 6 割を占め、次いで政府住宅銀行が約 3 割となっている。新規貸し出しのシェアは、住宅供給が増加すると民間金融機関が増加し、住宅供給が減少すると政府住宅銀行のシェアが増加する傾向が見られる。これは、中高所得層は景気や金利の状況によって住宅取得の時期を判断しているのに対して、政府住宅銀行を利用する低所得者は景気や金利動向に拘わらず需要が一定

図表 3 新規住宅ローン貸出額の推移



(出所) Real Estate Information Center 資料より野村資本市場研究所作成

図表 4 住宅ローン残高の推移



(出所) Real Estate Information Center 資料より野村資本市場研究所作成

に発生しているためと考えられる。

1980年には住宅ローンが金融機関の全貸出残高に占める割合(貸出残高比率)は僅か3%に過ぎなかった。1990年代に入り住宅ブームが起こったため住宅ローン市場は拡大し、2000年には貸出残高比率は16%にまで上昇した。その後はアジア金融危機後の調整局面を迎えたことから貸出残高比率は概ね16%前後で推移している。2011年末の貸出残高比率は15.6%となっている。

GDPに対する住宅ローンの比率(GDP比率)をみると、1990年には約6%だったが2011年には19%へと大きな増加を示している。GDP比率を他国と比較してみると、香港(43%)、日本(38%)、韓国(36%)などのリテール金融が進展している国に比べると低い、インドネシアやフィリピンなどよりは高い水準となっており、リテール金融が広まりつつあることが分かる(図表5)。日本貿易振興機構(ジェトロ)海外調査部が2011年に実施した「アジアにおけるリテール調査」でもタイのリテール金融はマレーシアと共に普及段階に位置づけられており「リテール金融市場は、個品ローン・割賦販売、クレジットカードともに普及し、消費者にとって一般的な制度となっている。今後は、所得拡大に伴う利用者の増加が見込まれる。」とし、「不動産購入目的でローンを組む人の割合が大きい。」とコメントしている。

図表 5 住宅ローン残高の GDP 比率

	住宅ローン残高 の対GDP比率	調査年
中国	14%	2011
香港	43%	2011
インドネシア	2%	2008
日本	38%	2011
韓国	36%	2010
マレーシア	34%	2011
フィリピン	5%	2009
タイ	19%	2011

(出所) Housing Finance Information Network 資料より野村資本市場研究所作成

2. 住宅ローンの概要

金利は変動金利が一般的である。金利水準は各金融機関で最低金利 (Minimum Lending Rate : MLR 又は Minimum Retail Rate : MRR) を定めており (2013 年 2 月の水準は政府住宅銀行で年 7.125%、民間金融機関で年 7.00 ~ 7.38%)、一般の住宅ローンに適用される。この他に顧客獲得のための各種優遇金利が用意されており、例えば政府住宅銀行では借入 1 年 ~ 2 年目は MRR マイナス 2%、3 年目は MRR マイナス 1%、4 年目は MRR マイナス 0.5%、5 年目以降は MRR という優遇変動金利型の商品などを提供している。また、大手のカシコン銀行 (Kasikorn Bank) では「50 年ローン」を売り出すなど、タイでも金融機関間の住宅ローン獲得競争が激しくなりつつあるようだ。

2010 年 5 月、住宅を初めて購入する者に対して 2 年間金利をゼロとする商品 (ゼロ金利融資) が政府住宅銀行に導入された⁵。予定総額は 250 億バーツ (790 億円) で、適用条件は 2011 年 12 月 30 日までにローンを申し込み、2012 年 4 月 30 日までに契約を締結することのほか、300 万バーツ (948 万円) 以下の住宅に限られ、融資率は 100% まで可能だが融資額は 100 万バーツ以下となっていた。最長 30 年の融資だが 65 歳までに完済する必要があり、3 年目以降も MRR から 0.5% から 1% 低い優遇金利が適用された。タイの中価格住宅は 300 万バーツ前後であり、低価格住宅は 50 万バーツ (158 万円) 程度から購入可能である (図表 6)。そのため平均的な住宅であればこの制度の利用が可能となることから、発表から開始まで 1 週間程度であったにも拘らず開始初日には 5,000 人以上の人が申し込みを行うほど人気が出た商品となった。

融資率の限度は 90% が一般的といわれていたが、融資率 100% のゼロ金利融資の登場で変化が見られているようだ。2011 年 5 月に不動産情報センター (Real Estate Information Center : REIC) が行った WEB 調査によると、50% の人が 90% 以上の融資を受けて住宅を取得している (図表 7)。

融資期間は、アジア通貨危機以前は 20 年程度が一般的だったが、現在は 30 年が主流と

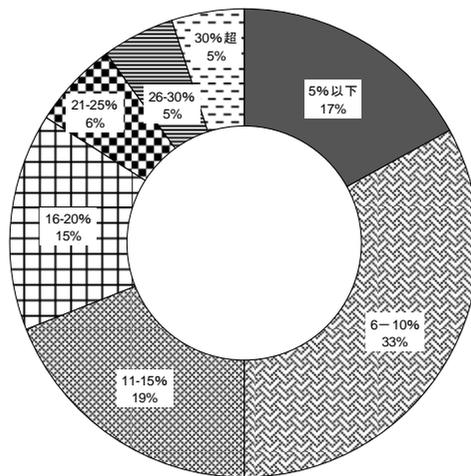
⁵ 制度導入の背景には景気対策が挙げられているが、2010 年 7 月に総選挙が予定されていたため、民主党の選挙対策という側面もあったと見られる。

図表 6 タイの住宅の価格別分類



(出所) Ballobh Kritayanavaj (2011) 資料より野村資本市場研究所作成

図表 7 住宅取得時の自己資金 (頭金) 割合



(出所) Real Estate Information Center 資料より野村資本市場研究所作成

なっている。当初 3 年間は繰上償還が制限され、違反した場合は融資残高の 3%を違約金として課している。

なお、外国人がタイで住宅ローンを組むことは原則不可で、住宅ローンを利用する場合はタイにある外国銀行の窓口を通じて申し込み、国外でローンを組む必要がある。

3 . 2011 年の大洪水への対応

2011 年末の大洪水は経済に大きな影響与え、日系進出企業を含め多くの企業が工場の

操業停止に追い込まれ、当然ながら多くの住宅にも被害が発生した。政府、民間企業、金融機関は多くの支援プログラムを策定し実施している。政府住宅銀行の場合、債務者の申し込みにより最大 6 ヶ月の支払猶予、債務者が死亡した場合などは残債務の金利を 0.01% に引下げる、住宅が居住不能になった場合は、債務を土地の評価額まで引下げる、住宅に被害を受けた者には 5 年間年 2% の固定金利の住宅建設又は補修資金を融資、補修資金については最長 5 年間年 4% の固定金利を融資、などの措置を講じて被災者等の復旧を支援している。

結びに代えて

これまでみたように、タイの住宅事情は格段に改善され、住宅金融も普及している。この状況は、我が国の昭和時代の状況に類似してはいないだろうか。住宅不足を解消するために住宅公団が住宅を供給する一方で、政府金融機関である住宅金融公庫が中心となって住宅ローンを提供していた時代である。タイのゼロパーセント融資も多くの人が初日に殺到したが、日本でも公庫融資を希望する人が殺到し、受付開始当日に募集を締め切るといったケースが生じていた。タイには日本の財政投融资のような制度が無いため、政府住宅銀行は政府保証債の発行による低利な資金調達を利用して民間金融機関より有利な住宅ローンを提供しており、住宅ローンの顧客獲得競争が激化するにつれ民業圧迫の声が今後高まる懸念がある。

また、住宅ローンの金利タイプの主流が変動金利となっていることも、今後の懸念材料と考える。景気の動向によって金利が上昇すれば返済額が増加するため、延滞が増加するリスクが高まるからである。特に低所得者がその影響を一番受ける可能性が高いだろう。変動金利が主流なのは、預金が住宅ローンの主たる原資としているためと考えられる。長期・固定金利の住宅ローンを導入するためには、長期資金の調達が不可欠であり、今後は資本市場の整備が重要になるだろう。政府住宅銀行も RMBS を発行して資金調達を試みようとしたが、リーマンショックの影響で中断しているようだ。

こうしたタイの住宅金融市場の課題解決のために、我が国の事例が参考になる可能性がある。我が国も住宅金融公庫の業務拡大が民業を圧迫し、公庫が財政投融资を利用することが市場を歪めているとされ、同公庫は RMBS の発行を通じて民間金融機関の固定金利の住宅ローン供給を支援する住宅金融支援機構へと移行したケースがあるからである。当時の我が国の RMBS 市場は小さかったが、同機構の継続的な RMBS 発行により、今では残高が 10 兆円を超える市場にまで成長している。経済状況や政治環境が異なることから全てが当てはまるとは限らないが、我が国の事例がタイの住宅金融の更なる発展の参考となることを願いたい。

<参考文献>

- ❖ 矢板橋芳生「タイ王国の住宅事情」『住宅』2000年5月
- ❖ 北野尚弘、水野謙悟、城所哲夫「東南アジア住宅セクターの課題 - インドネシア・タイ・フィリピン・マレーシア - 」『開発金融研究所報』2001年11月、第8号
- ❖ 関根栄一、吉川浩史「わが国企業によるタイ資本市場活用の現状と今後の展望」『資本市場クォーターリー』2009年夏号
- ❖ 遠藤環「タイにおける都市下層民の住まい」『アジ研・ワールドトレンド』No.19、2011年8月
- ❖ 日本貿易振興機構（ジェトロ）海外調査部「アジアにおけるリテール金融調査」2011年3月
- ❖ Ballobh Kritayanavaj “ Growth with Stability in Affordable Housing Markets: Policy Framework Institutional Infrastructure and Regulatory Environment with Focus on Affordability ” the International Conference on Growth with Stability in Affordable Housing Markets in New Delhi, India, held during January 30 - January 31, 2011 プレゼン資料
- ❖ Ballobh Kritayanavaj “ Affordable housing in Thailand ” Asia-Pacific Housing Journal Volume 6 No.21, OCTOBER-DECEMBER 2012
- ❖ Government Housing Bank “ Annual Report (2011) ”
- ❖ Real Estate Information Center “ Annual Report (2011) ”