

第 6 章

The Housing Market

住宅市場



住宅は運輸より大きく、エネルギーよりは小さい比較的大きなBOP市場です。この市場には、主要な支出項目の賃料、住宅ローン（あるいは、帰属家賃）、修繕費、その他サービスが含まれます。BOP住宅市場には、恐らくこの市場固有のインフォーマルゆえの障害があります。Hernando De Sotoが「寝ている資本」と呼ぶ不法占有地の住宅に法律上の権利が無いことと、住宅ローンへのアクセスの欠如がBOPの潜在的市場規模の制約となっています。

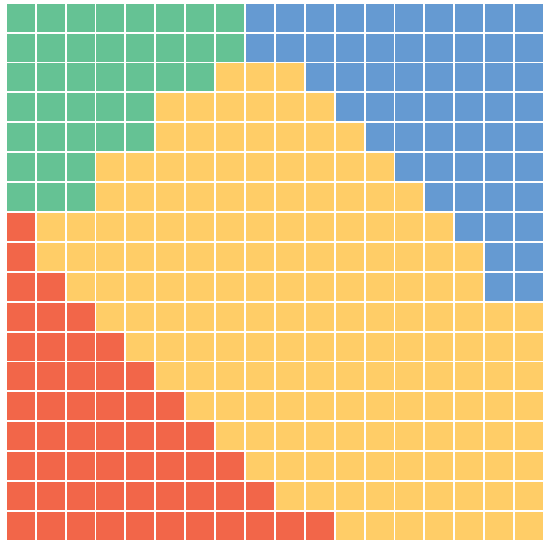
これらの障害にもかかわらず、民間セクターの戦略や政府の改革努力の中に一時に非政府組織が触媒の役割を担い—BOP世帯に大きな恩恵をもたらすようにこの市場を開拓する方策を見出すことができます。特に住宅ローン市場が未発達で、所得に対する土地の相対価格が高いアジア市場の潜在力、そしてニーズは巨大です（Bestani and Klein 2006）。

市場はどれくらい大きいのか？

アフリカ（12カ国）、アジア（9カ国）、東ヨーロッパ（6カ国）、ラテンアメリカ・カリブ海（9カ国）のBOP住宅市場規模の測定値は1,875億ドルです。これは、世界のBOP人口のうちの21億人を擁し、標準化されたデータがある36カ国の低所得および中所得国で記録された年間住宅支出額です。これら4地域の全BOP住宅市場は、全調査国の39億6,000万人を擁する、推計3,318億ドル規模です（推計手法については第1章囲み1.5参照）。帰属家賃が住宅支出の大半を占め、正確な数値を求められないため、これらの金額は支出の下限とみなすべきでしょう。

アジアは、BOP人口（14億9,000万人）の大きさを反映し、測定値866億ドルの最大のBOP住宅市場です。ア

BOP 住宅支出
3,318 億ドル

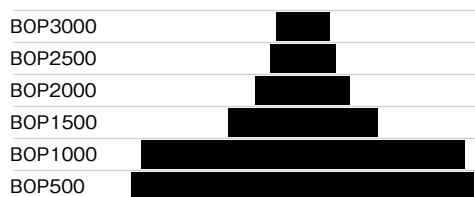


	10億ドル(PPP)
アフリカ	42.9
アジア	171.4
東ヨーロッパ	60.8
ラテンアメリカ	56.7

上記の箱一つで約10億ドル

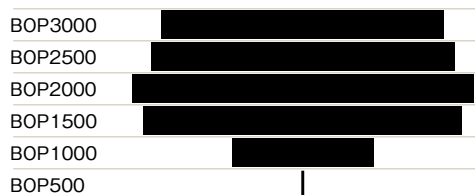
ルワンダ

所得区分別住宅支出総額



タイ

所得区分別住宅支出総額



アジア（中東を含む）のBOP住宅市場は29億人で総額1,714億ドルと推計されます。測定値で次に大きな市場はラテンアメリカで474億ドル（2億7,600万人）、市場全体の規模は567億ドル（3億6,000万人）と推計されます。

東ヨーロッパのBOP住宅市場の測定値は342億ドル（1億4,800万人）、市場全体の大きさは推計608億ドル（2億5,400万人）です。アフリカのBOP住宅市場の測定値は193億ドル（2億5,800万人）、BOP市場全体では429億ドル（4億8,600万人）です。

各測定国の住宅市場に占めるBOPシェアの平均は地域によって様々です。アジアとアフリカでは63%。他の地域はそれよりかなり少なく、ラテンアメリカ39%、東ヨーロッパ35%です。ラテンアメリカは、人口全体に占めるBOPの割合（71%）と、住宅支出全体に占めるBOPシェアの平均（39%）が最もアンバランスです。

住宅支出に占めるBOPのシェアは国によってもばらつきがあります。このばらつきは南アフリカやラテンアメリカを含む一部の開発途上国で見られるように中所得層の土地所有が広く行われるようになったことを一部反映しています。中所得層の土地所有者と所有権を持たないBOPを比べると、住宅市場におけるBOPのシェアは平均して人口の半分を占めます。しかしBOPが住宅市場（測定値）の95%以上を占めているパキスタンやシエラレオネといった国もあります。

アジアで、スリランカ、パキスタン、バングラデシュは極端な例で、住宅支出の90%以上をBOPが占めています。一方、人口の多さにもかかわらずタイとインドの住宅支出に占めるBOPの割合は調査結果によると、それぞれ47%と48%に過ぎません。アフリカでは、ナイジェリア（99% BOP）と南アフリカ（31%）が極端な例で、東ヨーロッパではウズベキスタン（92%）とマケドニア旧ユーゴスラビア（13%）が極端な例です。

市場はどのように分布しているか？

アフリカの多くのBOP住宅市場は、支出がBOP6所得区分の下位3区分に集中する、比較的下位集中の市場です。残りの国々の市場はフラットです。支出が全ての所得区分全体に均一に分布しています。アジアもほとんどのBOP住宅市場が下位集中あるいはフラットです。

これに対し、東ヨーロッパでは、ほとんど全ての国のBOP住宅市場は、支出の半分以上がBOP6所得区分の上位3区分に集中する、上

BOPの住宅支出傾向には、一貫して需要の強さが表れています。
人々は、所得の一定の割合を住宅費として支払う意思を持っています。

位集中の市場です。ウズベキスタンは、例外で下位3所得区分が支出の77%を占めています。ラテンアメリカの支出はBOP1500を境に、それより上に集中しています。例えばブラジルは上位4所得区分がBOP住宅支出の19～23%を占めています。

ラテンアメリカ・カリブ海の一部の国では、比較的富裕な中所得層が比較的大きな住宅市場を支配しています。コロンビアのBOPは全体の27%を占めているに過ぎません。しかし、ペルーのBOP層は市場全体のほぼ4分の3(73%)を占めています。ジャマイカはさらに極端で、国全体の住宅市場の88%をBOPが占めています。

これとは対照的に、アジアでは、中所得層が住宅市場全体の半分強を占めるタイとインドを除いて、BOPが市場を支配しています。アフリカも、中所得の支出がBOPを超える南アフリカを除いて、圧倒的にBOP市場です。

世帯は何に支出しているか？

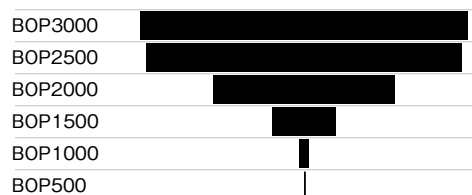
BOPの住宅支出傾向から、一貫した需要の強さが窺えます。人々は、所得の一定の割合を住宅費として支払う意思を持っています。

インドのBOP住宅市場の規模は621億ドル(測定値)で、アジア最大の市場です。BOPの支出は国全体の住宅市場の48%を占め、1世帯当たりの住宅支出額は年間平均164ドルです。他の地域をリードするのは、メキシコ(456億ドル、市場全体の44%)でBOPの1世帯当たりの住宅支出額は年間平均1,280ドル、ロシア(947億ドル、市場全体の34%)の支出額の平均は1,268ドル、南アフリカ(144億ドル、市場全体の31%)の支出額の平均は652ドルです。

BOPの1世帯当たりの支出の額は、それほど大きい額ではないかもしれません。しかし、メキシコでBOP住宅市場を開拓するという重要な取り組みを続ける成長企業2社の活動を促進するには十分な額なのです(ケース・スタディ 6.1)。

ウクライナ

所得区分別住宅支出総額



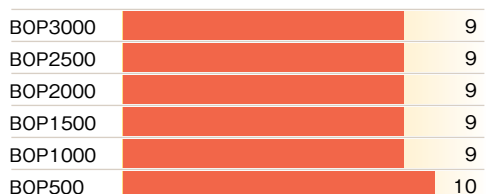
ブラジル

所得区分別住宅支出総額

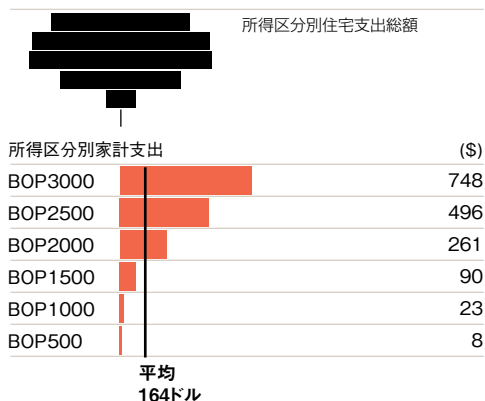


ブルキナファソ

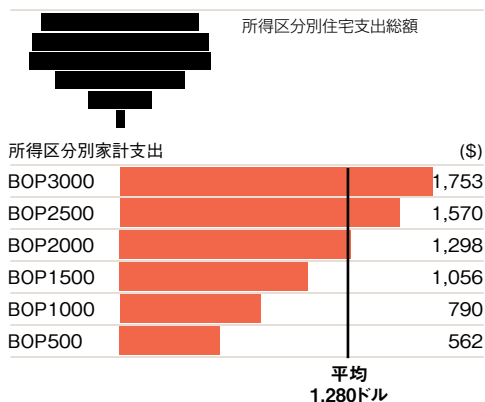
住宅家計支出割合



インド



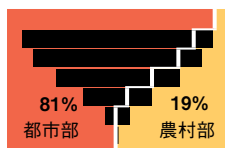
メキシコ



ウガンダ



ロシア



市場はどこにあるか？

36 測定国のうち 24 カ国の BOP 住宅市場は、圧倒的に都市部が支配しています。しかし、各国の実施する家計調査によって、農村の貧困地域の住宅支出の場合、帰属家賃として処理されることが多く、正確に測定することが困難なケースが多いのが現状です。

アジアとアフリカ諸国の住宅市場の多くは農村部が支配しています。例えば、ウガンダの BOP 住宅市場の 71% が農村で占められています。アジアのほとんどの BOP 市場も農村部が支配しています。例えば、スリランカの BOP 市場の 77% が農村です。農村部市場の大きさはタイの大きさ (90 億ドル) の例にも見られるようにかなりの規模です。農村部支配という特性の例外は、都市部の無権利居住者が BOP の帰属家賃の多くを占めるパキスタンで、農村部は BOP 住宅市場の 36% を占めるに過ぎません。

ソビエト連邦共和国の支配下にあった時に、かなりの都市化が進んでいた東ヨーロッパでは、住宅の多くが都市に集中しています。ロシアでは BOP 市場の僅か 19% を農村部が占めているに過ぎません。この地域で少なくとも 4 分の 1 の支出が農村部で発生しているのはマケドニア旧ユーゴスラビア (31%) とベラルーシ (25%) の 2 カ国のみです。

ラテンアメリカの多くの国の家計調査も住宅支出は主に都市部で発生していることを示しています。例えば、コロンビアでは BOP 住宅支出全体の 92% が都市部で支出されています。一方、グアテマラの BOP 住宅市場の 52% が農村部、48% は都市部です。

都市部の BOP 地域社会の大きさは、未開拓の市場機会の大きさを表しています。

メキシコの都市部 BOP 住宅市場の年間市場規模は約 160 億ドルです (ケース・スタディ 6.1)。ブラジルとコロンビアの調査によると、都市部 BOP の 1 年間の住宅支出は、80 億ドルを超えています。

インドの BOP 住宅市場の規模は 621 億ドル (測定値) で、アジア最大の市場です。BOP の支出は国全体の住宅市場の 48% を占め、1 世帯当たりの住宅支出額は年間平均 164 ドルです。

BOPペナルティーの証拠はあるか？

家計調査は、全ての所得源を把握することを目的とするものであり、インフォーマル経済に閉じ込められている「寝ている資本」を測定することはありません。多くのBOP世帯にとって、家とその下の土地が主たる資本です。自らの資産に対する権利を認められなかったり、機能しない土地市場や権利の譲渡の障害と戦わねばならない時、家は「寝ている資本」に変わります。このような状況で、BOP世帯は深刻なBOPペナルティー—潜在的購買力としばしばサービスへのアクセスを不自然に抑えること—に直面しています。

インフォーマル経済の中で、この問題は多くの企業にも影響を与えます。フォーマルな経済・法制度の外で営業する企業は、容易に資産を運転資本として活用することもできません。個人および企業の活用されずに「寝ている資本」の量は膨大です。最近実施された調査によると、インフォーマルな不動産と企業の価値はラテンアメリカの12カ国だけで、1兆2,000億米ドルに相当することが示されています (ILD; IDB2006)。世界全体では、少なくとも9兆3,000億米ドルと推計されていますが、実際は恐らくそれを上回るでしょう (De Soto2004)。

インフォーマルな家の所有も、サービスを受ける上で障害となります。多くの国の政府が、社会的便益を世帯が受ける前に、不動産の権利証の提示を求めます。また地方自治体の多くは、上・下水道、電気を登記していない家に提供することに消極的です。料金が支払われ

ケース・スタディ 6.1 メキシコ:

住宅分野の革新現在進行中

メキシコで競い合う2つのプロジェクトがBOP住宅市場に恩恵をもたらしています。それぞれ主要なセメント製造会社により進められている Patrimonio Hoy、Mi Casaというイニシアティブです。

世界第3のセメント製造会社である Cemex は資材の販売からソリューション販売へと路線を変更する必要を感じ、実際に変更することを決定しました。メキシコの出稼ぎ労働者世帯を対象に安価な固定料金制、資材のクレジット払い、設計費見積もり、建築監督サービスを提供する Patrimonio Hoy は1998年にスタートしました。メキシコの貧困者が手頃な価格で住宅を手に入れることを実現しています。

このプログラムには、建築家と将来住宅の所有者となる顧客との建築計画に関するコンサルテーション・サービス、通常70週間の建築期間中に資材を配送するスケジュール調整、期間中の資材価格の安定確保が含まれています。費用は、建築期間中毎週14米ドルです。プログラムの利用者は、「家を自分で建てるより、早く、そして概ね安く建ててくれることがわかりました」と語っています (Sandoval 2005)。

Cemexによると、2006年後半までに Patrimonio Hoy プログラムはメキシコの45市で15万人にサービスを提供し、現在他の市へもこの戦略を拡大しています。

セメント市場における Cemex との激しい競争に直面し、Holcim Apasco は、流通部門での革新に焦点を置きました。自社経営の Mi Casa 流通センターを開設し、中間業者を通さぬことによって手頃な価格を実現しました。1996年以降、標準的な Mi Casa 流通センターを120カ所に開設、そこでは再販業者が幅広い建築資材や製品を手頃な価格で提供しています。

併行して家を建てるために必要な技能を習得するためのトレーニングも実施しています。Mi Casa プロジェクトは、真に市場が求めているのは、セメントではなく、手頃な資材の提供と併せて安全で生活しやすい家を建てるための知識であるという認識の下に進められています (WBCSD 2004)。

いずれのプロジェクトも、BOP市場にフォーカスする戦略の有効性を実証しています。

ケース・スタディ6.2 権利を付与されて： 安心な住生活へのソリューション

Hernando De SotoのInstitute for Liberty and Democracyは、エジプト、エルサルバドル、ハイチ、タンザニアで土地改革プログラムを立案してきました。中でも顕著な例はペルーのケースです。1982年から1996年に渡り実施されたペルーの土地改革プログラムによって120万世帯と約40万社のインフォーマル・セクター企業が自宅と事業所の土地の所有権を取得することができました。独立した評価機関の評価によると、プログラムは家の所有者にも100億米ドルの純便益をたらしました。また、新しく登記された不動産価格は22億ドル上昇（既に登記されていた不動産価格の上げ幅は32億米ドル）しました。さらに、プログラムによって年間3億米ドルの税収増と56万のフォーマル・セクターの新規雇用増が実現しました。

パキスタンでは、住宅開発専門の非政府組織Saibanが異なる戦略を講じています。パキスタンの推計30%の人口が、政府の住宅政策の及ばない無権利居住者です。住んでいる土地の権利を持たない無権利居住者は、いつ立ち退きを迫られるかわかりません。また担保を持たないためにフォーマルな経済活動の場である信用市場に参加することもできません。この状況に対し、Saibanは複数の集落の整備された土地区画を無権利居住者であった者達に提供し、借地権を付与しました。頭金として20%（約175米ドル）を支払い、残り（約525米ドル）を8年間の月賦返済住宅ローンで、無権利居住者は自分の持ち家をもつことができます。

1日の収入が僅か3米ドルの人々に住宅ローンを提供するSaibanの事業の成功に、少なくとも商業銀行2行が関心を示し、銀行独自の低所得者向けの住宅ローンの提供を試験的に始めています（Azfar and Rahman 2004）。

ない場合に政府の目には存在しないとされている家からそれを徴収することが法律上できないためです。

経済学者Hernando De Soto(2003)は、インフォーマリティの罠から抜け出す方法は、法の適用外の所有権をもっとフォーマルなものにすることであると示唆しています。例えば、家の所有者に家の公式所有権を付与することです。別の戦略が、パキスタンで実行されています。低金利の住宅ローンを提供し、低所得世帯が所有権を確保しつつ新しく家を購入できるようにフォーカスした戦略です（ケース・スタディ6.2）。



インフォーマルな家の所有は、サービスを受ける上で障害となります。
多くの国の政府が、社会的便益を世帯が受ける前に、
不動産の権利証の提示を求めます。また地方自治体の多くは、
上・下水道、電気を登記していない家に提供することに消極的です。
料金が支払われない場合に政府の目には存在しないとされる家から
それを徴収することが法律上できないためです。



後注

1. 各国の家計調査では、全ての住宅支出項目に関する情報が収集されているわけではないので、ある国の家計調査から得られる支出データは、その国の実際の支出額の最小推計値とみなされるべきです。また、多くの家計調査は持家住宅の支出価値を考慮していません。本報告書では、帰属家賃を用い、自らの持家住宅を所有者が借家すると想定して支出される金額の合計を推計し家計調査データを標準化しています。
2. ラテンアメリカの家計調査の多くは農村地域の測定・帰属に難があるため、農村部の住宅市場が過小に報告されている可能性があります。
3. Institute for Liberty and Democracy, 「Mapping Dead Capital」Inter-American Development Bank, http://www.iadb.org/bop/mapping_capital.cfm (2007年1月12日アクセス)
4. Cemex, 「Construye tu futuro hoy」http://www.cemexmexico.com/se/se_ph_pf.html (2007年3月1日アクセス)、
「Patrimonio Hoy Developing and Launching a Market Transforming Innovation to Low-Income, Developing World Markets」http://www.vision.com/clients/client_stories/cemex_pat.html (2007年3月1日アクセス)
5. Institute for Liberty and Democracy, 「Documented Impact of ILD's Reforms」<http://www.ild.org.pe/eng/facts.htm> および http://www.ild.org.pe/pdf/annex/Annex_01.pdf (2007年1月30日アクセス)