

## 特集：ブラジルのビジネス環境

# サンパウロ大都市圏の居住用不動産市場の発展と今後の展望 —中低所得者層向け住宅取得促進策 Programa Minha Casa Minha Vida への期待と不安—

秋 山 祐 子

### (1) 中低所得者層向けの住宅市場の台頭

近時、ブラジルにおける居住用不動産業界の様相が変貌している。所得増加に低金利という追い風をうけ、中低所得者層の居住用不動産の購入意欲とそれに伴う能力が拡大し、これらの新需要者層をターゲットとする住宅市場が存在感を増しているためである。これまでも住宅政策の一環として、サンパウロを例にあげれば、サンパウロ市の住宅供給公団（COHAB-SP：Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo）やサンパウロ州の住宅都市整備公団（CDHU：Companha de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo）といった公的団体による中低所得者層への安価な住宅は供給されてはきた。従来、低所得者向けの不動産開発事業は、商品の販売価格が低廉であることから、利益率も利益額も低く、債務者のデフォルトリスクが高いこと等から事業採算性の確保が課題であり、民間企業による参入は難しいとされてきた。しかし、ブラジルの経済成長とともに中低層の所得の底上げがなされ、これらの層による携帯電話、テレビ、冷蔵庫等の耐久消費財の所有率もあがり、次なる購入意欲の対象となっているのが、車と住宅である。このような背景から、2005 年頃より民間企業による中低所得者向け住宅開発が散見されるようになってきた。

2008 年の金融危機後、ブラジルの不

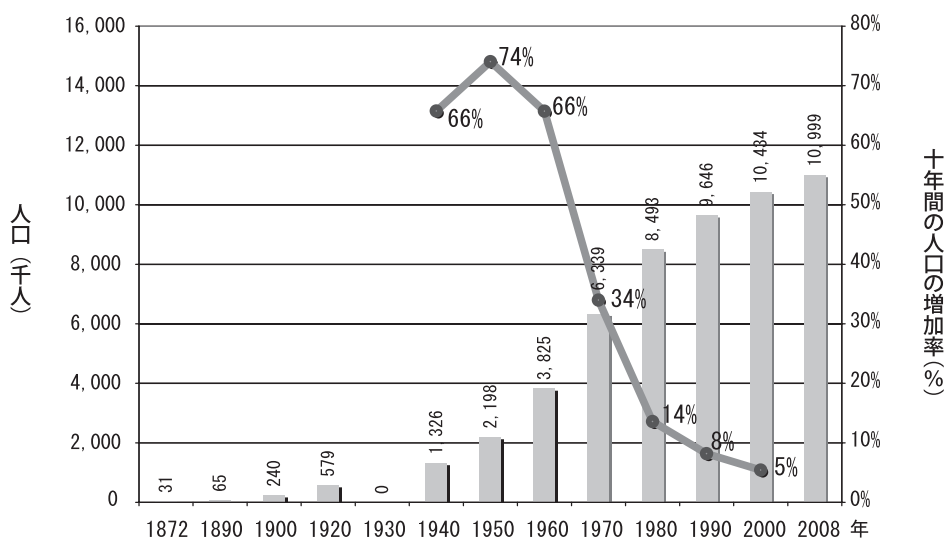
動産業界も一時調整を余儀なくされたが、2009 年に入り市況は改善している。特に、2009 年 3 月に導入された連邦暫定法 459 号<sup>1</sup>による中低所得者層向け住宅取得促進策、Programa Minha Casa Minha Vida（略称 PMCMV）が功を奏し、一気に中低所得者市場が回復、拡張している。当 PMCMV はブラジルの内需拡大の牽引力となるべく期待されているもので、世帯収入が 10 最低賃金<sup>2</sup>以下の中低所得者層に住宅を 100 万戸供給することを目標としており、そのため政府が 340 億レアルを投資すると謳っている。PMCMV は住宅を供給する企業に対する融資条件の緩和と住宅を取得する個人への融資条件等の緩和の双方への促進策を打ち出している。

本稿では、このようなブラジルにおける新しい住宅需要者層の台頭に鑑み、これまでのサンパウロ市の不動産市場の発展と現状を俯瞰し、不動産市場の今後の展望と課題について検討していくこととする。

### (2) サンパウロ大都市圏の発展の経緯

サンパウロ市の起源は 1554 年に遡るが、現在のようなブラジル最大の経済都市として発達するのは 20 世紀に入ってからである。ブラジルでは 1960 年以降、工業化が進むにつれて都市部へ急激な人口の流入が起った結果、農村部と都市部と居住人口比率が逆転した。1970 年にはブラジルの総人口の過半

グラフ1：サンパウロ市総人口の推移

出典：ブラジル地理統計院<sup>4</sup>

数が都市部に居住するようになり、2000年には人口の80%が都市部に居住している<sup>3</sup>。サンパウロ市も1960年代から爆発的に人口が増加し、現在の推定人口は約1,100万人である（グラフ1）。サンパウロ市周辺の衛星都市を含めたサンパウロ大都市圏の人口は約1,800万人である。

図1は1929年におけるサンパウロ大都市圏における市街化部分を示している。当時はSé地域を中心とした限られた地域であり、人口は100万人前後と推測される。図2はサンパウロ大都市圏の市街化されていた時期を色別に表したものであり、1950～1960年に急激に市街地が拡大したことが読み取れる。

図3はサンパウロ大都市圏における市毎、サンパウロ市内にあたっては区毎（subprefeitura）の1991年から2005年までの人口増加率を示している。図2で1950年までに発達したとされるサンパウロ市の中心部



図1：1929年におけるサンパウロ大都市圏内の都市化部分

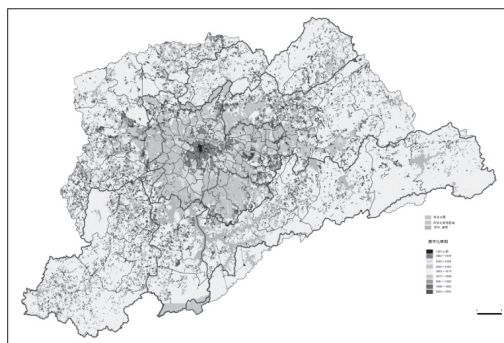
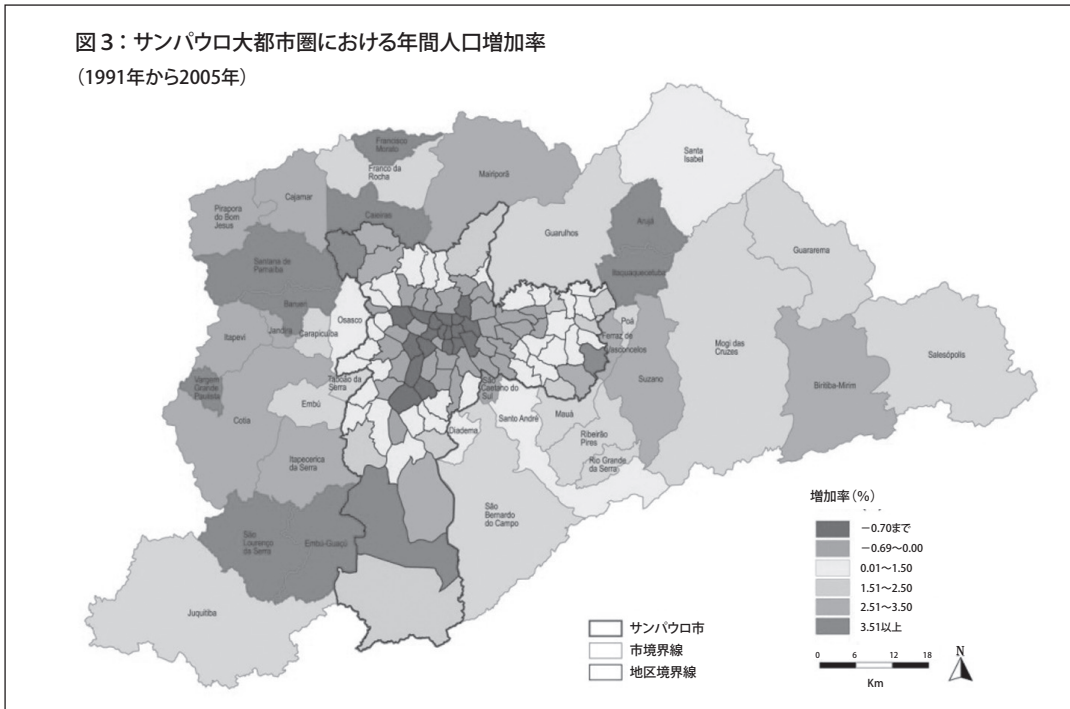


図2：サンパウロ大都市圏における年間人口増加率（1891年から2002年）

図3：サンパウロ大都市圏における年間人口増加率  
(1991年から2005年)



(**■** **■** 部分) の人口が減少しているのと対照的に、サンパウロ市周辺地域の増加が顕著である。

### (3) サンパウロ市の居住者の世帯収入分布と住宅形態

以上のサンパウロ大都市圏の発展経緯を念頭に、図4、図5、図6を同時に考察する。図4は現在のサンパウロ市内に居住する世帯の収入帯を色別で示し、図5は中高層共同住宅地域を、図6は戸建住宅地域を示している。

一般に、1930年までに市街化されている中心部では、近年、人口は減少傾向にあるが、高所得者層が居住しており、地域の建物の高層化を進んでいることが伺える。最も、この中心部全てで住宅が高層化されているわけではなく、サンパウロ市内で住宅地としては最も地価が高い高級戸建住宅地域である Jardim Europa 等もこの地域に存し、住環境を維持するために用途が混在しないように

世帯収入分布図  
2000年

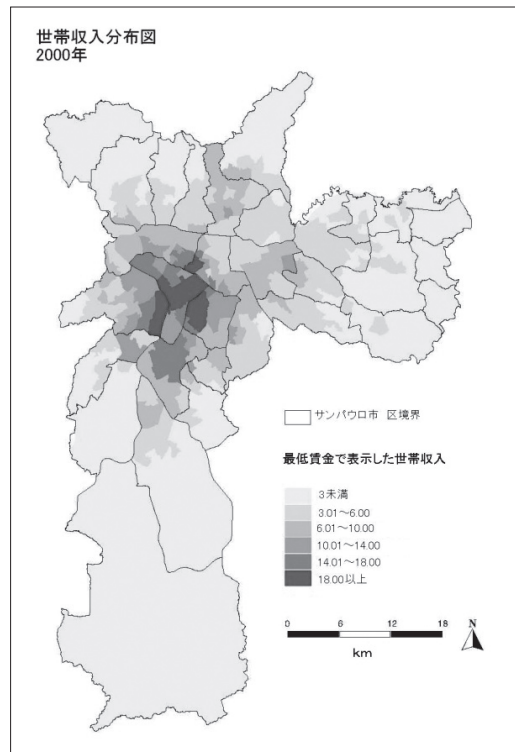


図4：サンパウロ市の世帯収入分布図

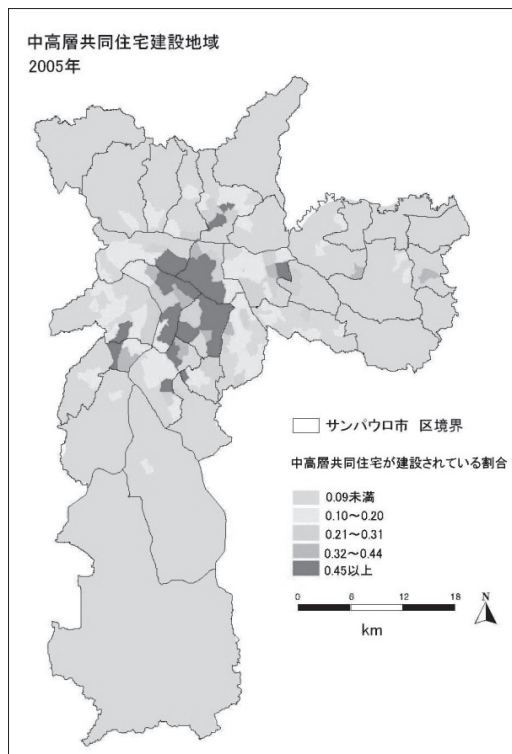


図5：サンパウロ市の中高層共同住宅建設地域

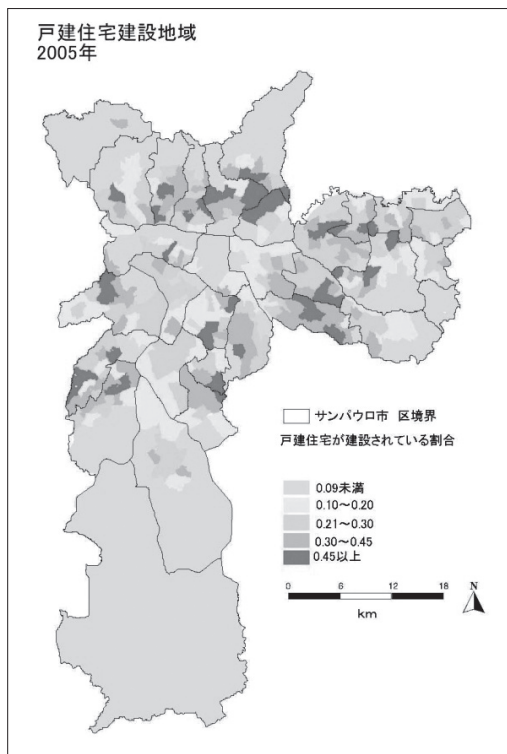


図6：サンパウロ市の戸建住宅建設地域

図1～6：サンパウロ市HP資料より著者作成

法律で規制されている。あくまでも一般論ではあるが、サンパウロ市で分譲中高層共同住宅、いわゆる分譲マンション、の建設が始まった60年代におけるマンションの購入層は富裕層が主であり、立地する地域も中心部に隣接した地域であった。専有面積が250～350㎡の高級マンション（古いものでは、500㎡というものも珍しくない）が徐々に集積されて現在の高級共同住宅地域が形成されてきたのである。具体的には Higienópolis, Jardim Paulista 等が代表的な地域である。都市の発展にともない、都心に近い高級戸建地域が不足してきたことと、安全面の双方からマンション需要が生まれたことに起因する。

図4で占めす1950年までに市街化された地域では、80年代の終わりから90年代にかけて中高層共同住宅の建設が増えてきた。地



写真1：高級中高層共同住宅地域





写真 2：高級戸建住宅地域



写真 4：サンパウロ市内の中低所得者層の代表的な auto-construção による住宅地域



写真 3：普通住宅地域における戸建住宅（長屋タイプ）と共同住宅



写真 5：サンパウロ市内のファベラと呼ばれる貧民街

下鉄等による都心へのアクセスが便利な、一般に普通住宅地域と認識される Vila Mariana, Santa Cruz 等の地域で、中間所得層の中でも比較的裕福な層（いわゆる中の上）をターゲットとする、より庶民的なマンション市場が創出された。専有面積は 70㎡程度で、従来的高级マンションでは必須であった使用人部屋や使用人専用のバスルームがないタイプも登場した。

1950 年から 1980 年にかけて市街地化された地域では、庶民的な共同住宅も散見されるが、写真 3 のあるような長屋タイプの戸建てや小規模な戸建て住宅が大半をしめる。

1980 年以降に市街化された地域の住民の世帯収入は 6 最低賃金以下が大半である。こ

のような地域における住宅形態は、アウトコンストウルソン（auto-construção）による戸建（写真 4 参照）または、ファヴェラ（favela）とよばれる不法占拠地のバラック小屋（写真 5 参照）である。auto-construção とは自己建設という意味で、住民自らがブロックやセメント、タイル等の建材を少しずつ購入し、何年もかけて徐々に家を建築していくものである。

#### （4）サンパウロ大都市圏における住宅の分譲数の推移

グラフ 2 は、サンパウロ大都市圏における 1985 年以降の新規分譲マンションと新規分譲宅地の推移を示したものである。ハイ

パーインフレ時代には住宅の供給は伸び悩んだが、94年のリアル・プラン導入後から供給は増加している。リアル・プラン導入直後の好景気時にディベロッパーが仕入れた土地に建てられた物件が1996～98年に大量に市場に供給されたものの、需要が追いつかず供給過多となり、その後市場が調整局面に入った。2007年以降の成長が目覚ましい。

また、**グラフ3**が示す通り、販売価格も上昇している。ただし、これらの価格は実際の数字であり、インフレ率を勘案した実質上の上昇率ではないことに留意していただきたい。

さて、前項でのべた低所得者層の住宅である auto-construção にもファヴェラにも固有の不動産マーケットは存在する。しかしながら、**グラフ3、4**のような不動産市場を推し量る統計に顕われる市場参加者ではなかった。ところが、昨今の低所得者向けの新規分譲共同住宅、新規分譲宅地の市場は、これらの統計に顕われるような新規に創設された市

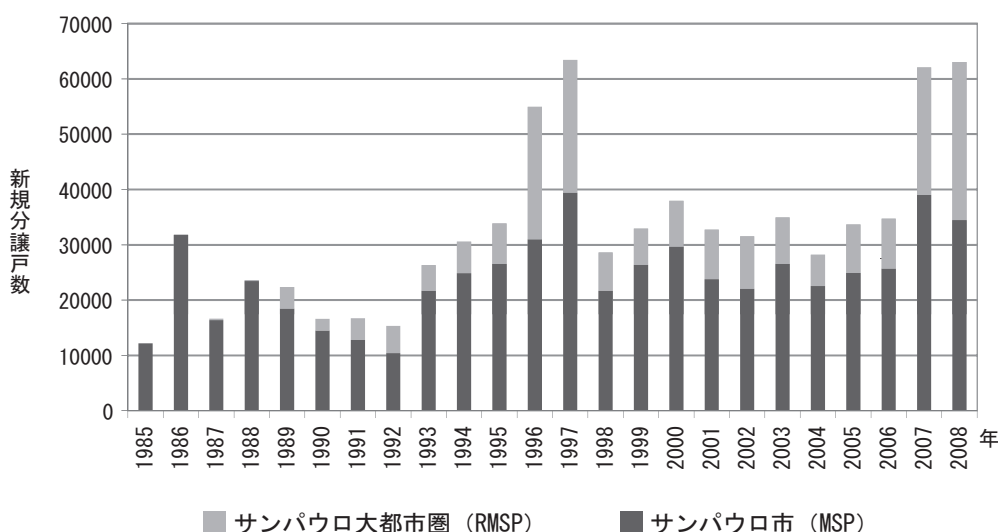
場として台頭している。ブラジルの住宅市場の新しい対象セグメントとしての地位を確立したのである。

ブラジルの不動産データ会社 EMBRAESP が2009年10月の南米不動産学会で発表したデータによれば、2009年の上半期にサンパウロ大都市圏で分譲されたマンションのうち、低所得者向けマンションの供給割合が増加しており、その供給戸数は前年に比べて22%増加しているとのことである。

### (5) 中低所得者層向け住宅取得促進策、Programa Minha Casa Minha Vida

PMCMV の内容の一部を具体的に紹介する。住宅世帯収入が3最低賃金未満のグループには、国庫から160億レアルの資金を供給する。対象となる家族が住宅を取得する際には、不動産登記費用が免除され、融資に係る保険料に対する助成金が交付される。返済期間は10年間までで、返済月額額は最低50

グラフ2：居住用不動産の新規分譲戸数の推移（共同住宅、宅地双方を含む）



レアル。それ以上であれば、月収の10%までに設定することができる。

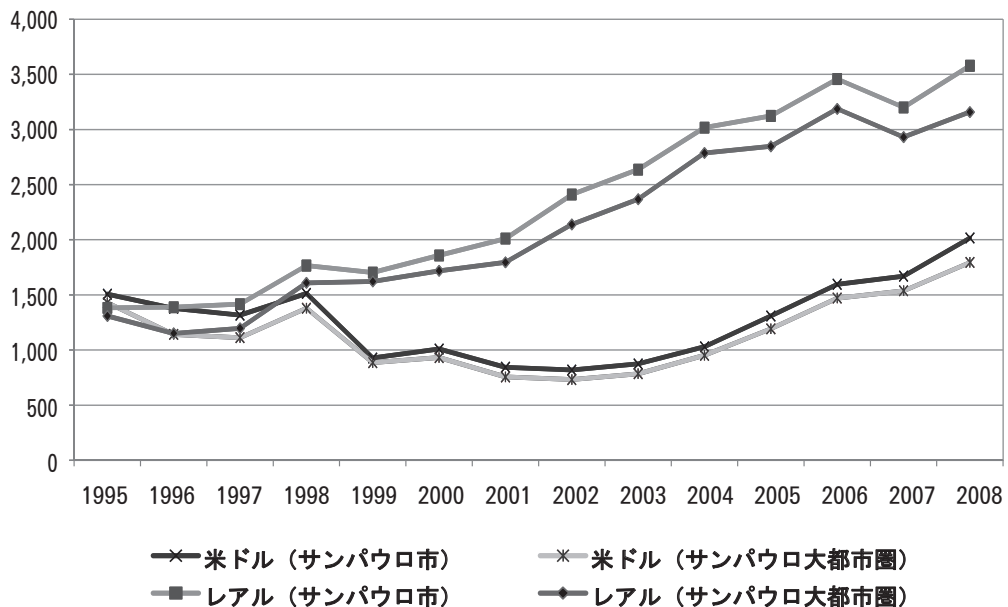
3～6最低賃金グループ向けには、住宅価格に上限を設定し、収入に応じて政府が前金を支払うとしている。サンパウロ大都市圏内の住宅価格の上限は130,000レアル（約660万円）で、世帯収入が3最低賃金（約77,000円）の場合、23,000レアル（約116万円）が政府から支払われる。ただし、年間5%の金利を支払わなければならない。不動産登録税の軽減等の措置も取られている。収入が減少した場合、36ヶ月を上限に返済額が保険でカバーされ、再融資も受ける事ができる。

このPMCMVの効果を融資関連の数値から検証してみる。サンパウロの統計ではなく、ブラジル全体の数字となってしまうが、冒

頭に紹介した中低所得者層PMCMVの融資機関である政府系金融機関、Caixa Econômico Federal (CEF)の統計では、2009年11月末時点で、PMCMVによる住宅融資契約件数は17万6000戸であり、PMCMVの目標件数の18%を達成している。17万6000戸のうち、約10万戸は世帯収入が6～10最低賃金（月収約154,000円～258,000円）のグループ向け、約5万6000件が3～6最低賃金（月収約77,000円～154,000円）のグループ向け、約1万7000戸が0～3最低賃金（月収約25,800円～約77,000円）となっている。

PMCMVによって大量に安価な住宅供給が行われようとするブラジルの現在の様相は、高度成長期に日本住宅公団によって大量に住宅や宅地が供給された日本の昭和30年代を彷彿させる。高度成長期における労働者階級

グラフ3：新規分譲住宅の専有面積1㎡あたりの平均価格の推移



グラフ3、4ともに出典：EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) <sup>5</sup>



写真 6：サンパウロ州住宅都市整備公団の供給物件

(<http://www.habitacao.sp.gov.br/a-casa-e-sua/phai-praia-grande.asp> より入手)

への安価な住宅の大量供給という時代背景のみならず、エレベーターなしの 4 階建てに一戸あたりの専有面積が約 40 ～ 50㎡の 2DK という住宅規格そのものまで類似している。写真 3 はサンパウロ州の住宅都市整備公団がプライア・グランジ市にて供給している共同住宅である。壁面の色がオレンジであるところがブラジル風ではある。

PMCMV 導入により、サンパウロ州の住宅都市整備公団等による供給には拍車がかかり、また、民間企業でもこの新しいセグメントを対象とする住宅供給が増加すると期待されている。

## (6) 今後の展望

PMCMV 以前にも、ブラジル政府は労働層の住宅取得促進策としての住宅融資制度を創設してきた。ブラジルにおいて最初の不動産融資に関する制度が定められたのは 1964 年である。この年、国民の住宅購入を促進することを目的として、ブラジル住宅金融公庫<sup>6</sup>が設立され、住宅融資制度 SFH<sup>7</sup>が構築された。しかしながら、システムの構造上の問題や高インフレ経済下で 1984 年に当該ブラジル住宅金融公庫は破綻した。その後、事業内

容は CEF に移行されたものの、個人が住宅ローンを容易に組むことのできる環境は整わなかった。

住宅融資制度の改革としては、1997 年に新しい不動産ファイナンス制度 (SFI:Sistema Financeiro Imobiliário)<sup>8</sup>を規定する法律第 9514 号が制定され、自己居住用不動産販売の促進のために譲渡担保制度を創設すると同時に、法人が資本市場における資金調達を可能にするための不動産債権の証券化を認め、ビークルとしての特定目的会社 (SPE<sup>9</sup>) 設立し、SPE の社債である CRI<sup>10</sup>を発行するというスキームが法的に整備された。しかし、それでも中低所得者層までにはその恩恵は及ばなかった。

そして今回、PMCMV が策定された。この政策が成功するか否かは、ブラジルの経済成長にも少なからぬ影響を与えるものと思われる。住宅の新規取得を目指す人口は多く、潜在的なマーケットは十分に大きい。成功すれば、ブラジルの内需拡大の大きな牽引力となることに疑問の余地はない。

しかし、冒頭にのべたとおり、中低所得者層向けの不動産事業はその投資採算性を確保することは難しい。これは、CEF に提出される事業計画数よりも実際に契約される案件数が大幅に少ないことからわかる。また、仮に建物を計画どおりに販売することができたとしても、その後の債務のデフォルトリスクも常につきまとう。低所得者は、返済額を生活のぎりぎりのところに設定しているため、失業などすれば、たちまち返済が困難になってしまうからである。ブラジル中央銀行が債務不履行に関する統計を定期的に出しているため、今後これらがブラジル版サブプライムローンなどという事態に陥る兆候がないかどうか、常に関連指標等から市場を見守る事が必要であると思われる。



(あきやま・ゆうこ

株式会社 緒方不動産鑑定事務所 大阪支所／  
サンパウロ大学大学院工学研究科不動産研究所)

- 1 Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).
- 2 2010年1月1日より最低賃金 (Salário Mínimo: 略称 SM) は、R \$510.00 (約 25,800 円: 2010年3月19日時点の為替レートによる) である。ブラジルでは所得水準をこの最低賃金の何倍かという形で表す事が多く、10倍ならば月収 R \$5,100.00 であり、10SM というように書く。以下、本稿では10最低賃金と表示する。
- 3 ブラジル地理統計院 IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística データより。

- 4 1930年の人口に統計値はないため、グラフでは0と表示されている。
- 5 (株)緒方不動産鑑定事務所は上記データにつき、EMBRAESP より特別に日本語による複製・転載・加工の許可を得ております。当該データの転載・複写はご遠慮ください。
- 6 筆者訳。ポルトガル語では BNH: Banco Nacional de Habitação.
- 7 同上。ポルトガル語では SFH: Sistema Financeiro de Habitação.
- 8 筆者訳。
- 9 Sociedade de Propósito Exclusivo
- 10 Certificado de Recebíveis Imobiliários

〔ラテンアメリカ参考図書案内〕

## 『グローバル化時代を生きるマヤの人々 ―宗教・文化・社会』

桜井 三枝子 明石書店 2010年2月  
334頁 4,700円＋税

スペインの征服と植民地政策によって強制されたカトリック信仰が、現在の先住民マヤの集落における文化にいかなる習合現象や文化の変容をもたらしてきたか？そして政情不安や天候災害が続き内戦を経て、マヤの人々がグローバルな手法に訴えて主体化を実現しているか？を、文化人類学、メソアメリカ研究者が現地調査を踏まえて論じた博士論文に加筆修正を加えたものである。

前者については、マヤ地域全体の概説、マヤ研究史、グアテマラの歴史と社会的背景を述べた後に、調査フィールドであるサンティアゴ市の概観を示し、同市での儀礼過程、カトリック改革派とプロテスタントの布教のせめぎ合い、他のマヤ村落での先住民と下層民の信ずる神について考察している。後者については、グアテマラ内戦後起きたマヤ語復活運動と土地奪還運動、マヤ女性世界での村落閉鎖社会からローカル→ナショナル→グローバル化への変容のなかでのジェンダー意識の芽ばえ、そしてマヤ先住民、グアテマラ、エルサルバドル人の米国への移住プロセスを追い、ロサンゼルスの中米系ヒスパニック社会の声を紹介している。これまでマヤというと“謎に満ちた文明”という決まり文句で見られていたが、グローバル化時代に対応して生きようとしているエスニック集団としてのマヤの実像を明らかにしている。

〔桜井 敏浩〕