



ラストフロンティア・ミャンマー

1962年から始まったビルマ式社会主義時代、1988年からの軍政時代を経て2011年によりやく民主化になり、50年以上の鎖国状態から解放されたミャンマーは、広大な人口を有し、手つかずの国内市場が残っているため、まさにラストフロンティアであり、各国の注目を集めている。

現在経済成長が著しいベトナムが、ドイモイ政策を打ち出し市場開放したのが1986年。今のミャンマーは、30年前のベトナムと言われ、これから経済成長が始まろうとしているのである。

農業が主要産業で、国内で消費される製品のほとんどが輸入に依存している状況であり、輸送コストがかかる関係で、周辺諸国と比較して、建築費用等は割高である。中国との経済の結びつきが強く、安かろう悪かろうの中国製品に完全に慣れてしまっているマーケット環境のため、品質を売りとする日系企業は苦戦を強いられる市場である。

2012年以降、急速に外資による進出が進み、急増する需要に対応するためホテル・オフィス等、開発ラッシュのミャンマーである。特にハイエンドの不動産物件については、やや供給過剰感があるが、保険・金融・小売業等、多くの市場が外資に開放されていないため、今後、外国企業による更なる投資ポテンシャルを有している。

また、安価な人件費も魅力の一つであり、ティ

ラワ経済特別区等の国際基準を満たす工業団地の整備が進み、人件費が高騰した中国、タイから製造拠点を移す動きがあり、工場用地に対する需要が強い。

基礎情報

| | |
|------------|--------------------------------|
| 人口 | 約5,200万人 |
| 首都 | ネーピードー |
| 面積 | 約68万K㎡(日本の約1.7倍) |
| 通貨 | チャット(MMK)、1MMK=0.09円(2016年12月) |
| 面積単位 | sq.ft.(1sq.ft.=0.09㎡) |
| 名目GDP | 670億USD(2015年) |
| 1人当たり名目GDP | 1,292USD(2015年) |
| 民族 | ビルマ族、中華系、インド系等 |
| 言語 | ミャンマー語 |
| 宗教 | 仏教、キリスト教、回教等 |

商業の中心・ヤンゴン

イギリス統治時代から商業的かつ政治的な中心地であったヤンゴン。2006年からネーピードーに首都は移されているが、現在もミャンマーにおける商業の中心地としての位置づけは変わらない。

市内は、ヤンゴン川沿いの北側に位置し、イギリス統治時代に整備されたダウンタウン地区、ダウンタウン地区の北側で、シュエダゴン・パゴダという寺院を中心に広がるインナーシティ、さらに北側の郊外エリアであるアウターシティに大きく分けられる。ダウンタウンは、開発用地がなく、アウターシティは、農地及び工場用地として利用されているため、現在進行中である開



発案件の多くはインナーシティに集中している。

用途地域等の制度が未整備で、計画的な都市設計がされていないが、現在 JICA 協力の下、都市計画の策定が進行中であり、既存環状鉄道線の整備等、交通インフラを含めた包括的な都市開発計画がミャンマー国政府に対して提案されている。



市内を走る環状鉄道線、本数が少ないため利用者が少ない。車両は日本の中古が多く、車体には日本語がかかれたままである。

未整備な不動産制度

ミャンマーにおける土地の権利については、国が所有者と規定されており、個人や企業による土地の所有は認められていない。国から土地所有権が付与されるが、この土地所有権の種類としては、賃貸借権(Leasehold)、一時使用権(License)、所有権類似の自由土地保有権(Freehold)等がある。

外国人及び外国企業による不動産の取得が原則的に認められておらず、土地を使用する方法は以下の通りである。

1 年以下の賃貸借契約

外国投資法上のミャンマー投資委員会(MIC)の承認に基づき設立された会社の場合、最大

50 年間の賃借権(さらに 10 年間×2 回の更新オプション)

経済特区にて設立された会社の場合、最大 50 年間の賃借権(さらに 25 年間の更新オプション)

2016 年 10 月から大規模で一定の条件を満たす高級コンドミニアムについては、自己使用の場合に限り外国人の所有が解禁された。以前、外国人がミャンマーの不動産に投資する場合には、信用できるミャンマー人の名義を借りる方法しかなかったが、部分的に外国人に対して市場が開放されたと言える。

登記制度は存在し、登記が不動産売買の効力発生要件となっているものの、土地所有権の取得後に真の権利者を名乗る者が出てくるケースが多々あり、問題解決までに多大な労力を要するため、登記に公信力は認められていないものと考えられる。広大な工業用地の場合、計画決定後に長期間、未利用地として放置され、不法占拠者が住み着き、占有権を取得するケースもあり、これもミャンマーにおける不動産開発を困難にしている一因となっている。

現在、これからの建設ラッシュを見込み、多くの日系ゼネコンはヤンゴンに駐在事務所を構えているが、前述のとおり、安価な建築コストを提案できる中国系ゼネコンが選好されるマーケット環境であること、また、土地に関する権利が複雑である要因から、現地事業にはほとんど参入できていない。

2016 年 12 月



国際室マネージャー・不動産鑑定士
長 剛 剛慶(ながよ たかのり)

アジア諸国を中心に、多数の海外不動産評価、マーケットリサーチ業務について幅広い経験を有する。
takanori.nagayo@daiwakantei.co.jp