

ミャンマー・ヤンゴン vol.2



ヤンゴン・不動産マーケット

2011年の民主化以降、外国企業による不動産ニーズが急増したため、特に外国人向けの高級物件の賃料が急激に上昇し、世界で最も賃料水準が高いエリアになったヤンゴン。下記は、アセットタイプ毎の最新マーケット状況である。

[オフィス]

2012年頃まで、ヤンゴン市内ではオフィス需要がなく、日系デベにより開発されたサクラタワーが、ダウンタウン地区にある以外は、オフィスの供給がされていなかった。2013年以降、徐々に新規供給がされ、2015年には、ベトナム大手デベロッパーによる開発された大規模複合商業ビルであるHAGLが竣工したのを契機に、市内のオフィスストックが急増している。当初、外国企業によるオフィス開設が重なったため、需要に対する供給が追い付かず、一時期は85USD/㎡まで上昇したダウンタウンのオフィス賃料も現在は55USD/㎡まで下がっている。現在の市内空室率は30%程度。

ベトナム・ホーチミン市のオフィス賃料も、かつて、リーマンショック後は、僅か半年間で80USD/㎡から40USD/㎡まで急落したことがあるため、ヤンゴン市のオフィス賃料も同じ動きをする可能性はある。周辺諸国と比較して、オフィスストックが僅少な市場であるため、ボラティリ

ティが非常に大きいマーケットである。但し、国内市場において、保険業、金融業、小売業等の多くが、外国企業に開放されておらず、これらの分野が開放された場合には、オフィス需要が更に急増するというポテンシャルを有している。



長く、ヤンゴン市のシンボリック物件であった、サクラタワー。オフィスの大量供給より、賃料水準が大きく下落している。

[サービスアパート]

急激に需要が急増した外国人エグゼクティブ向けのサービスアパート市場は、2014年より供給が急増し、概ね需要を満たす状況である。現在の稼働率は85%程度。但し、周辺諸国と比較すると賃料水準が非常に高額（2ベッドルーム：4,500USD/月）である。直近では、入居需要者も企業における中堅社員が駐在として派遣されるケースが増えてきているため、バジェットタイプの需要に対応する開発案件も増えている。そのため平均賃料水準も下落傾向である。既存物件についても、サービスの質を下げることによるコストダウンを図り、賃料下落の状況に対応している。

[ホテル]

2014年まで、高級ホテル（4・5星）の新規供給が、ほとんどなかったため、既存高級ホテルに係るADRは50USDから180USDまで急上昇した。2015年以降は、高級ホテルの新規開業が続き、2012年に70%前後であった客室稼働率も、2016年現在では40%前後に急落している。また、平均客室単価も120USDまで落ちている。

ヤンゴン市内は、富裕層向けの観光資源が乏しいため、市内ホテルの主な利用者はビジネス旅行者に限られるが、この旅行者層の予算と高級ホテルの宿泊料が一致しておらず、需要と供給のミスマッチが発生している。市内では、バックパッカー用ホテル、高級ホテルの供給客室数が多いが、ビジネス旅行客用の2・3ツ星ホテルの供給が不足している。現在建設中・計画段階の開発案件については、バジェット型のホテルへの開発変更が必要となってくるであろう。

ダウンタウン地区の景観。イギリス統治時代に建てられた古い建物が建ち並ぶ中、仏閣や近代的なオフィスビルが混在する。



[コンドミニアム]

2013年以降、コンドミニアムの開発案件は急激に増えており、インフレ率が高い理由か、資産として自動車、不動産を購入するという意識が強いため、コンドミニアムの取得需要は強い。住宅ローンが普及していないため、現金で購入するのが特徴的だ。

デベロッパーも、銀行からの融資ができないため、開発資金をエンド購入者から直接負担してもらおうのが一般的あり、計画段階での分譲が主流である。旧政権時に開発許可が下りた物件について、

新政権になってから、違法物件の疑義がかけられ、頓挫する案件が急増したため、一時的にコンドミニアムに対する需要が弱くなっている。

価格水準については、開発物件の内、6割以上が高級物件であり、単価では3,000～4,000USD/m²、総額では500,000～780,000USDとなっている。

コンドミニアム一室に対して、駐車場一台の設置が必要となる規制ができたため、多くの開発案件の間取りは、一部屋毎の面積が大きく設定されており、3LDKで平均150m²、4LDKでは平均200m²と広い。大家族で同居するのが一般的である。

[リテール]

小売業が外国企業に開放されておらず、海外ブランドは、フランチャイズ形式で国内マーケットに進出している。そのため、店舗需要者は未だ国内企業に限られているため、経済開放後においても、オフィスとは異なり、需給量、賃料水準等は穏やかに推移している。

新規供給の急増がなかったため、ダウンタウン、インナーシティにおける稼働率は95%と安定している。賃料水準についても同エリアでは、30USD/m²～35USD/m²と、オフィス市場と比較すると低廉な水準にとどまっている。これは、テナントが国内企業であり、ビジネスにおいて人的関係を重視するミャンマーでは、店舗オーナーからテナントに対する急激な賃料増額請求がしにくいという背景があるためである。

2017年1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