

## ミャンマーの不動産市場の概況

2014年6月9日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

海外市場調査部 副主任研究員 安田 明宏

## ＜要約・概要＞

- ミャンマーは、「アジア最後のフロンティア」として、世界の注目を集めている。民主化と経済改革が進んでいることを受け、外国企業の進出検討が本格化している。もともと、外国企業の進出に必要な法的な整備やインフラ建設はこれからであり、「先行者利益」と「事業展開上のリスク」の表裏一体の関係は当面続くと思われる。
- 不動産関連での進出は、東アジアと東南アジア勢が先行しており、欧米系の動きは限定的である。不動産取引市場は、取引できる物件に限りがあるため、現段階では、不動産開発で外国企業が進出するケースが多い。
- オフィスストックは小さく、外国企業が入居できるスペースに限りがある。進出ラッシュで賃料が高騰した結果、事業予算に限りのある外国企業にとっては進出の障壁になっている。外国人駐在員が居住する住宅の数も少ない。商業施設については、ショッピングモールの開発が進んできており、一部では外国テナントも入居し、事業を展開している。

## 1. 「アジア最後のフロンティア」としてのミャンマー

ASEAN 諸国の経済成長ステージにおいて黎明期に位置づけられる CLM 諸国(カンボジア、ラオス、ミャンマー)に注目が集まっている。この中で、ミャンマーは、「アジア最後のフロンティア」と称され、進出を検討する日系企業の数が増えている。ヤンゴン日本人商工会議所のメンバー数は、2000年代は50社から60社のあいだで推移していたが、2013年11月には131社まで増加した。先行したシンガポールやタイ、マレーシアに比べると、進出企業数はまだ少ないものの、近年、急速に日系企業がミャンマーに展開しはじめていることがわかる。日本貿易振興機構(JETRO)のヤンゴン事務所の訪問者数も急速に増加しており、2013年11月の訪問者数は851名となった。ヤンゴンは世界で一番忙しいJETRO事務所といわれている。

いつからミャンマーが「アジア最後のフロンティア」と呼ばれるようになったのかは不明であるが、「フロンティア」として認識されるようになった背景には、民主化が進み、経済制裁が緩和される可能性が高まったことがあげられるだろう。2011年2月、テインセイン・ミャンマー首相が大統領に就任し、同年8月にはアウンサン・スーチー氏(以下、スーチー氏)と会談した。このあとも、スーチー氏の議員当選、カレン民族同盟(KNU)との停戦合意、新聞や雑誌などへの事前検閲の廃止や政治犯の釈放などもおこなわれ、民主化進行への期待が一気に高まった。

経済的な開放を世界的に印象づけたのは、2011年11月のクリントン米國務長官のミャンマー訪問だった。2012年7月には、米国がミャンマー制裁を15年ぶりに解除し、同年11月にはオバマ米大統領がミャンマーを訪問した。米国の対ミャンマー制裁は完全に解除されていないものの、今後、ミャンマーが外資を受け入れる体制を整えると

いった期待を膨らませるインパクトはあったようだ。欧州も、2012年4月にキャメロン英首相がミャンマーを訪問し、そのあとすぐにEUの経済制裁解除を正式に発表している。

日本では、これらの動向に加えて、2011年10月に玄葉外相とミャンマーのワナマウンルウィン外相の会談でミャンマーへの投資拡大が議論されたことや、2012年4月に野田首相がテインセイン大統領と会談したこと、2013年4月のスーチー氏の来日などが、日系企業のミャンマー進出をあと押ししたと考えられる。

さらに、日本政府がティラワ経済特別区(SEZ)への支援を表明したことも日系企業がミャンマーへの注目度を引き上げたきっかけとなった。外国企業が進出できる工業団地のスペースに限りがあることから、ティラワ経済特別区への期待は大きい。

2012年4月、日本政府がティラワ経済特別区の計画に協力する旨をミャンマー政府と合意し、同年6月以降、三菱商事、丸紅および住友商事によるフィージビリティがはじまった。2013年10月、日本とミャンマー間で合弁契約が締結され、日本側の投資会社も設立された。2014年1月、日本とミャンマーの合弁会社が設立され、着工となった。執筆時点では、2014年の後半から第一期の引き渡しははじまり、2015年中に第一期工事が終了する見込みとなっている。

民主化と経済開放への期待が高まっている一方、実際のミャンマー進出には、多くの障壁があるように思われる。コインに「表」と「裏」があるように、「フロンティア」には、「先行者利益」と「事業展開上のリスク」が内在する。たとえば、法的な整備は徐々に進みつつあるが、急速な変化に追いついていない状況である。法的に認められなくても、コネクションを使えば事業が進むような人治的な部分も多く残っており、透明性が確保されるとは限らない。また、慢性的な電力不足は企業の活動に大きな支障を与える可能性が高く、安定的な製品の生産やサービスの提供に確証がもてる状況とはいえない。ティラワ経済特別区においても、執筆時点では、周辺の電力や天然ガス、道路などの企業活動に必要なインフラの整備にもう少し時間を要する状況である。

## 2. マクロ経済の動向

ミャンマーの各種統計は、これから整備が進んでいく段階にある。現状、経済動向の把握には、一次資料の積み上げが必要である。ミャンマーへ視察に向かう企業の多さは、「結局のところ現地にはいかないと何もわからない」という状況の裏返しでもある。ここでは、大まかな経済規模や動向を紹介することとする。

2012年時点のミャンマーの総人口は6,366万人である。2000年に5,000万人、2010年に6,000万人をそれぞれ突破し、約10年で1,000万人増加した。増加ペースは加速傾向にあり、2017年には7,000万人を超える見込みとなっている。長期的な人口予測では、人口のピークは2040年で、生産年齢(15~64歳)人口の割合がもっとも高くなるのは2030年である。また、2015年の中位年齢は29.8歳の予測となっている。

ASEAN諸国内では、ミャンマーの人口はタイに比較的近い。IMFによると、2012年時点のタイの総人口は6,789万人である。しかし、経済規模には大きな差がある。タイの2012年の名目GDPは3,659.7億米ドルだったのに対し、ミャンマーは557.6億米ドルで、タイの15%程度の水準にとどまっている。

写真1 ティラワ経済特別区の整備



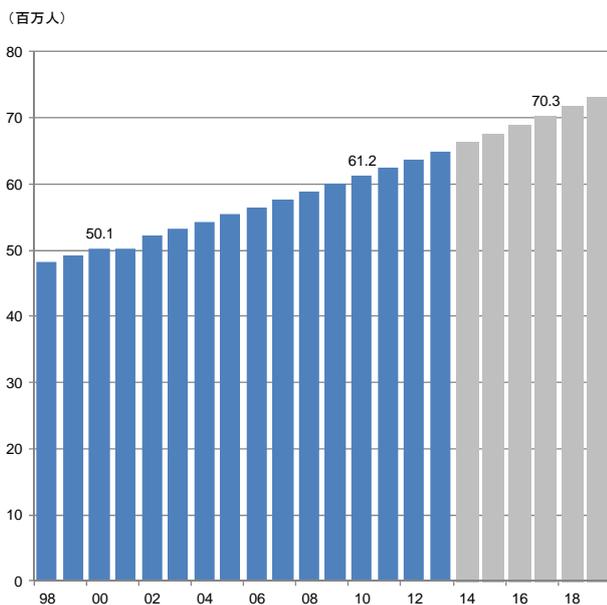
(筆者撮影)

ミャンマーの GDP 成長率を見ると、1999 年から 2007 年まで年率 10%以上の高い成長率を維持してきた。もっとも、この時期、欧米を中心とする経済制裁が続いていたことや国内の経済混乱などがあったことを考えると、多少割り引いて考える必要がある。2008 年は大型サイクロン「ナルギス」による被害や高インフレなどが影響して大幅に減速した。2009 年以降は回復傾向に入り、2014 年以降は 7%台の成長が見込まれている。また、2012 年時点の一人あたり GDP は 876 米ドルで、ASEAN 諸国の中では最低水準である。

2001 年から 2003 年、2006 年から 2007 年にかけては、外貨不足や輸入規制、ガソリンの価格切り上げなどの影響から 20%以上の高いインフレ率を記録した。2014 年以降は 6%台で推移する見通しとなっている。現在、物価の安定がようやく緒につきはじめたところである。

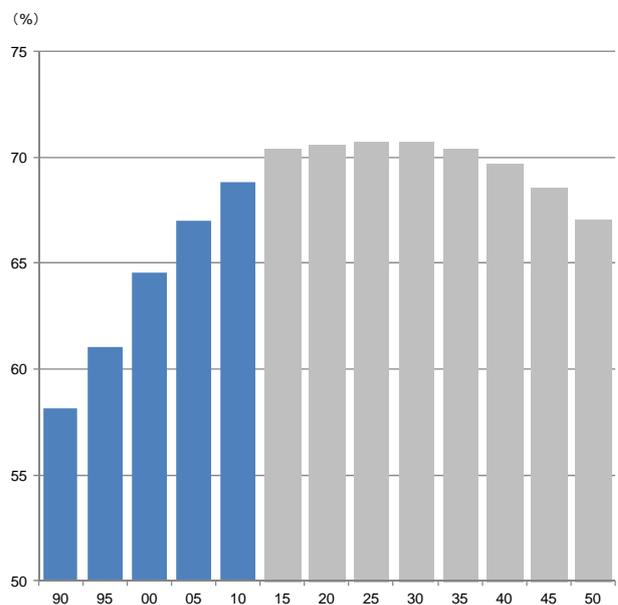
貿易収支については、2001 年までは赤字が続いてきたが、2002 年から黒字に転換した。これに大きく寄与したの

図表 1 ミャンマーの人口



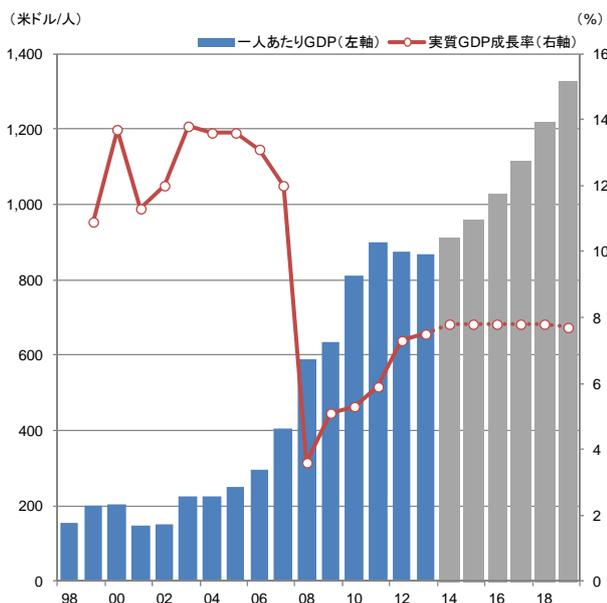
出所)IMF 資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 2 ミャンマーの生産年齢人口(15~64 歳)の割合



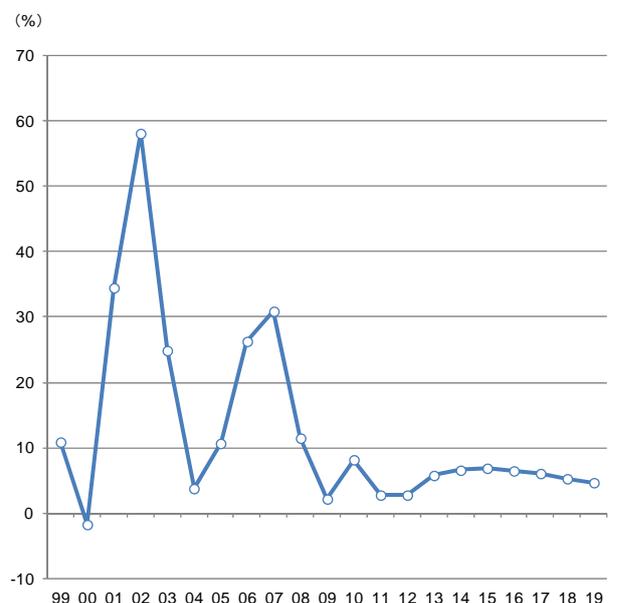
出所)UN 資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 3 実質 GDP 成長率・一人あたり GDP



出所)IMF 資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表 4 CPI



出所)IMF 資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

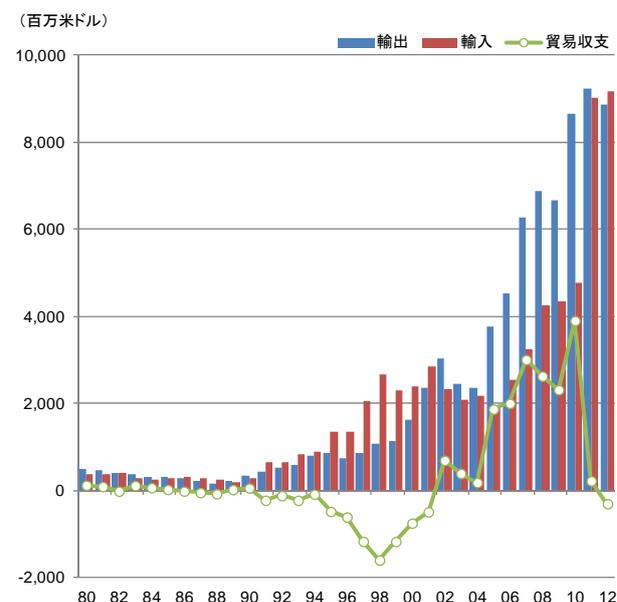
はタイ向けの天然ガスである。対外貿易の主な相手先は、輸出ではタイ、中国、インドなどで、品目は天然ガスに加えて軽工業品や食品などである。輸入は中国、シンガポール、タイなどが主な相手先で、消費財や機械などが主な品目となっている。2011年から2012年は、自動車や工場の機械設備などの輸入が急増した。

1996年以降、2013年3月までに外国直接投資の累積認可件数は431件、累積認可額は395.5億米ドルとなった。2006年と2011年は、電力や石油などの大型投資が認可された影響で認可額が大幅に増加している。2013年は認可額の伸びに比べて認可件数が大幅に伸びた。比較的規模の小さい受け入れが重なったものと考えられる。

政策金利、預金金利および貸出金利は横ばいが続いている。統計で確認できる限りでは、2012年4月以降、政策金利は10.0%、預金金利(3~9カ月物)は8.0%、貸出金利は13%となっている。なお、ヤンゴンの住宅賃料の利回りは13%程度で設定されているといわれており、ローン返済額を基準に賃料を決めているようである。

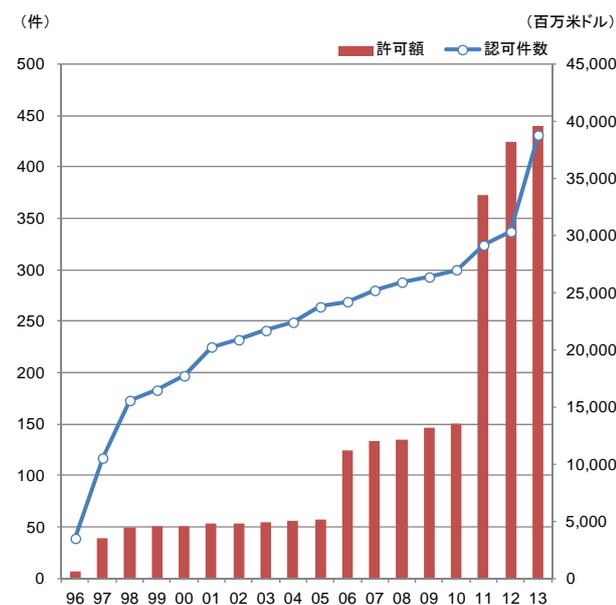
ミャンマーでは、外国為替市場の整備が進みつつある。1977年5月以降の固定為替制度下では、1SDR(特別引出権)=8.5チャットで固定され、公定レート上は大きな変動がない状態が続いた。公定レートは公的部門に適用されたため、民間部門は外貨獲得の手段として闇市場を利用してきた。そのため、公定レートと市場レートは大幅にかけ離れていた。2011年に入り、為替制度の改革が進められ、2012年4月に固定為替制度から管理フロート制度に移行した。現在、公定レートと市場レートの乖離はほぼ解消されているものの、長い歴史がある闇市場での調達も一部で続いている模様だ。管理フロート制度移行前のレートは米ドル=約5.5チャットだったが、2014年2月は981チャットとなった。

図表5 輸出入・貿易収支



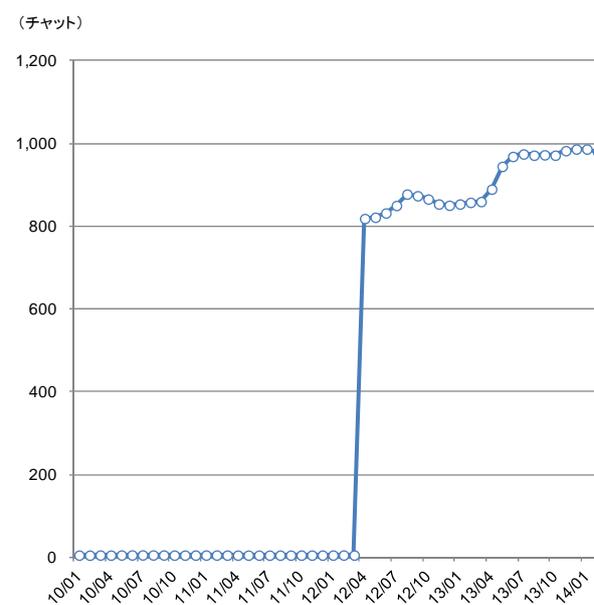
出所)IMF 資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表6 外国直接投資(累積ベース)



出所)Central Statistical Organization 資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表7 チャット相場(対米ドル)



出所)Central Statistical Organization 資料をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

世界銀行によると、識字率は92.7% (2011年、15歳以上)で、カンボジアの73.9% (2009年)、ラオスの72.7% (2005年)に比べて高い水準であるだけでなく、CLM 諸国以外のASEAN 諸国と比べても高い水準である (2010年のシンガポールの識字率は95.9%)。

その他の指標を紹介すると、The Economist Intelligence Unit (英雑誌『エコノミスト』の調査部門)が発表している2012年のDemocracy Index (民主主義指数)は2.35 (最高10から最低1で評価)で、対象となった167カ国・地域の中で155位だった。民主主義の進展は、必ずしも経済成長と一致しているわけではないが (例えば、シンガポールは5.88で81位。決して高い数字とはいえないが、経済発展を遂げた国のひとつとして数えられる)、民主化の遅れは経済発展を阻害する要因のひとつにはなるだろう。

OECDが発表しているCountry Risk Classifications (カントリーリスク評価)では、2014年1月末時点のミャンマーの評価は7 (最高0~最低7)となっており、1999年1月以来、最低評価が続いている。

### 3. 不動産プレイヤーの動向

ミャンマーに進出している海外の不動産関連の企業は、東アジアと東南アジア勢が先行している。以下では、最大都市であるヤンゴンについて述べる。

日系企業の不動産開発での進出事例としては、2013年10月、三菱商事と三菱地所がヤンゴン中央駅周辺 (ミャンマー国鉄跡地)の開発「Landmark Project」でYOMA Strategic Holdingsと覚書 (MOU)を締結した。

このプロジェクトでは、約4万㎡の土地にオフィスや商業施設、ホテルなどを開発する予定となっている。ホテルについては、香港のThe Hongkong and Shanghai HotelsがPeninsula Yangonを開業させる予定となっている。

日系の建設業では、1980年代から90年代にミャンマーに進出したものの、経済情勢の悪化から撤退した経緯がある。最近、インフラ整備や不動産開発の案件が増加していることから、清水建設や三井住友建設、竹中工務店などが再進出を果たしている。さらに、水面下では、日系の商社や不動産デベロッパー、ハウスメーカーなどが開発プロジェクトへの参入を検討する動きが広がっているようだ。

海外企業でもっとも存在感があるのはシンガポール勢と香港勢である。シンガポール勢では、2013年10月、不動産開発のKeppel Landが日系企業も多く入居するホテルSedona Hotel Yangonの第二期工事の開始を発表したほか、不動産開発のUOL傘下のPan Pacific Hotelsが2017年にホテルPan Pacific Yangonの開発と運営を発表した。加えて、2014年3月、不動産開発のCapitaland傘下のThe AscottがSomersetブランドのサービスアパートの開発をおこなうと発表したほか、不動産開発のUni Global Powerがミャンマー地場のNature Linkとともに高層マンションやホテル、商業施設などからなる「Golden City」の開発を発表した。

香港勢では、2013年12月、Shangri-La International Hotel Managementがカンドジー湖の南側でサービスアパートShangri-La Residences Yangonの営業を開始したほか、2017年にホテルLakeside Shangri-La Yangonを開業すると発表した。

写真2 ヤンゴン中央駅周辺



(筆者撮影)

他のアジアからの進出事例では、2013年6月、ベトナムの HAGL がインヤ湖東側でオフィス、商業施設、住宅、ホテルなどからなる複合開発の着工を発表した。2013年12月、韓国の Posco Engineering & Construction、Lotte Hotels & Resorts、KDB Daewoo Securities、Daewoo International の4社がコンソーシアムを組み、ヤンゴンでホテルとサービスアパートの開発をおこなうと発表した。

欧米系の進出は限定的で、Savills や Colliers International といったグローバルな不動産コンサルティング企業がオフィスを構えている程度である。

なお、ヤンゴンは、これから不動産開発が本格化する市場であることから、不動産取引市場の発展には相当の時間を要する。当面は、取引市場に供給される不動産の開発がまずは必要である。外国企業にとっては、開発が絡むプロジェクトでの進出がメインとなるだろう。

#### 4. ヤンゴンの不動産市場の動向

英領ビルマ時代に現在のヤンゴンの都市計画がつけられ、現在でもダウンタウン(旧市街地)には植民地時代の建物が数多く存在する。ダウンタウンが CBD (Central Business District、中心業務地区)となっており、新旧さまざまなオフィスビルや住宅、商業施設が並ぶ。ダウンタウンは、英領時代の道路がそのまま残っており、整然とはしているが道路幅は狭く、常に渋滞が起きやすい状況となっている。

ダウンタウンは飽和状態となっており、開発余地は限られている。そのため、土地に対する希少性が生まれている。現在、開発の中心はダウンタウンの外に移っている。たとえば、カントジー湖やインヤ湖の周辺では、景観を重視したコンドミニアムの開発が進んでいるほか、渋滞に巻き込まれにくい立地でのオフィスビルや商業施設の開発も見られるようになっている。

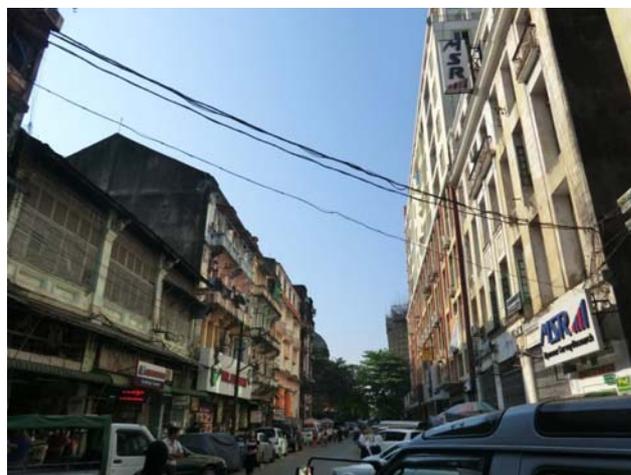
ヤンゴンにおける開発では、建築物の「高さ」が制限されている。仏塔 Shwedagon Pagoda (高さ約 100m) を超える建築物を建てることはできないとされている。また、地区ごとに建物の階数にも制限があるようだ。実際に、Shwedagon Pagoda 周辺には、高さ制限に抵触したコンドミニウムがある。上階を削らないと販売許可が出ないようで、長期間放置されている。もっとも、高さ制限の基準はたびたび変更されており、現在のところ、定まった基準はないようだ。

##### (1) オフィス市場

2014年3月現在、外資系企業が入居する比較的グレードの高いオフィスビルの数は非常に限られている。

Savills によると、2013年下半期時点でのオフィスストックは 69,000 m<sup>2</sup> で、香港の 0.7%、バンコクの 0.9%、ジャカルタの 1.5%、ホーチミンシティの 5% の水準である<sup>1</sup>。限られた優良オフィスビルの中でも人気があるのは、Sakura

写真3 ダウンタウン(旧市街地)



(筆者撮影)

<sup>1</sup> Savills, "Briefing Yangon, Myanmar," 2013H2

Tower、Centre Point Tower、FMI Centre Yangon および Union Business Centre (UBC) である。

ヤンゴンで最初に開発された国際基準のオフィスビルは FMI Centre Yangon である。FMI (First Myanmar Investment) および YOMA Strategic Holdings 傘下企業の SPA Myanmar が開発し、1995 年に竣工した。現在、マレーシア系百貨店の Parkson が商業施設部分に入居している。

Centre Point Tower は、1995 年頃から開発計画がはじまったが、アジア通貨危機の影響から建設がストップし、長らく開発が進まなかった物件である。2005 年頃から徐々に工事が再開され、2013 年に竣工した。

Sakura Tower は、仏壇・仏具のはせがわが主な投資家となって開発されたオフィスビルである<sup>2</sup>。1999 年に竣工したあとは、ヤンゴンにおけるオフィスビルのプライスリーダー的な存在として位置づけられてきた。資金力のある外資系企業の多くが Sakura Tower に入居しており、街のランドマークにもなっている。

Union Business Centre (UBC) は 2013 年に竣工した比較的新しいオフィスビルである。ダウンタウンから外れたカントジー湖周辺にあり、今後の開発の方向性を先取りしたオフィスビルとして位置づけられるだろう。CBD での激しい渋滞を避けられることもあり、人気が高い。もっとも、賃貸可能面積は 5,315 m<sup>2</sup> と規模は小さく、入居できる企業の数には限りがある。

外資系企業の進出が急速に増えた 2011 年以降、オフィス賃料が高騰した。Sakura Tower を例にとると、2010 年頃までは 15 米ドル程度で推移していたが、2013 年には 100 米ドルにまで跳ね上がった。2014 年以降は、若干下落した模様だが、それでも高い水準を維持している。なお、稼働率については、主なオフィスビルでは軒並み 90% 以上を維持している。

オフィス賃料の高騰は、進出を検討する外資系企業にとって非常に大きな問題となっている。賃料負担額の増加で、進出にかかる初期投資額が膨れあがる可能性があるためである。そのため、グレードと賃料が低いオフィスビルを検討する動きも見られる。この場合、停電やイ

写真 4 FMI Centre Yangon



(筆者撮影)

写真 5 Sakura Tower



(筆者撮影)

写真 6 Centre Point Tower



(筆者撮影)

<sup>2</sup> ミャンマーには、仏壇の原料になる黒檀や紫檀が豊富で、はせがわは以前からミャンマーとビジネス上の関係があったといわれている (NNA「ビル建設に投資しない日系：ヤンゴンレポート (2)」(2013 年 10 月 3 日付))。

インターネット接続などに支障が出る可能性と背中合わせとなる。

この問題を解決しようとするビジネスとしてサービスオフィスの展開が見られる。2013年3月にスターツコーポレーションが Yuzana Hotel 内に、同年4月に KDDI が La Pyayt Wun Plaza 内にそれぞれサービスオフィスを展開すると発表した。

ダウンタウンでは、オフィスおよび商業施設からなる Traders Square の開発が Traders Hotel Yangon の南側で進められている。賃貸可能面積は 58,000 m<sup>2</sup>、2015 年中頃が竣工予定となっている<sup>3</sup>。筆者が確認したところ、まだ基礎工事に着手できていない模様で、工期は延びる可能性が高い。また、Anawratha Road および Sule Pagoda Road の交差点付近では、Naing Office Tower といったオフィスビルの開発も進みつつある。ダウンタウンの外においてもオフィス開発計画が進んでおり、先に述べた HAGL の開発が事例としてあげられるだろう。

今後、オフィスの新規供給の増加が見込まれているが、概して工事が遅れる傾向があるほか、開発の計画を立てたものの、土地取引に遅れが生じたり取引中止になったりすることで計画が進まないケースもあるようだ。このため、新規供給の予測は立てにくい。しかし、少しずつグレードの高いオフィスが供給され、現在のタイトな状況は徐々に緩和されていく方向に動いていくものと予想される。

## (2) 商業施設市場

かつて、ヤンゴンにおいては、ダウンタウンの集合住宅の1階部分に入る小規模店舗がほとんどだった。このような店舗は、大規模な店舗展開には向いていない。建物メンテナンスの悪さや不安定な電力供給などの問題もあり、小売業の発展には、設備の整ったショッピングモールの開発が必要である。

近年、ショッピングモールの開発が徐々に進んでいる。ヤンゴンの外資系ブランドが入居する主なショッピングモールには、まず、ミャンマーのコングロマリットである Shwe Taung Group 傘下の Junction Centre Group が開発した Junction 8 (ミャンマー最初の現代的なショッピングモールとして 1999 年開業)、Junction Zawana (2007 年)、Junction Maw Tin (2010 年)、Junction Square (2012 年) がある。Dagon Group が開発した Dagon Centre (1 期: 2004 年、2 期: 2012 年) や Taw Win Family Construction が開発した Taw Win Centre (2011 年)、Yuzana

写真 7 Union Business Centre (UBC)



(筆者撮影)

写真 8 Traders Square (開発中)



(筆者撮影)

<sup>3</sup> Myanmar Times, "Traders breaks ground on 20-storey tower in Yangon," 19th November 2012, <http://www.mmTimes.com/index.php/business/property-news/3152-traders-breaks-ground-on-20-storey-tower.html> (2014年5月30日確認)

Group が開発した Yuzana Centre (1999 年) など事例としてあげられる。

Junction Square では、ダイソーや韓国系のロッテリアなどが出店しているものの、外資系ブランドの進出はまだ本格化していない。2014 年 2 月、イオンがヤンゴンでのショッピングモールの展開計画を発表したことは、商業施設市場における本格的な外資系企業の進出を告げるものとなった。

小売業における外資への規制緩和にあわせて、進出を検討する外資系ブランドが増えるものと予想される。

写真 9 Junction Square



(筆者撮影)

### (3) 住宅市場

ヤンゴンでは、外国人駐在員が暮らす住宅が不足している。サービスアパートは Marina Residence (125 戸)、Sakura Residence (128 戸)、Golden Hill Tower (212 戸) の 3 つしかない状況が長らく続き、稼働率は常に 100% を維持していた。ウェイティングリストには 100 名以上の名前が連なっているといわれ、入居は非常に困難とされている。賃料も高水準となっており、2013 年末の時点で Marina Residence で 35~65 米ドル/m<sup>2</sup>/月、Sakura Residence で 45~90 米ドル、Golden Hill Tower で 30~45 ドルとなっている。

外国人駐在員用の住宅不足とオフィス賃料の高騰から、外国企業の中には、住宅兼事務所を選ぶ動きも見られる。初期投資を抑える意味でも、現実的な選択をせざるを得ない状況がうかがえる。更には、周辺国(典型的にはタイ)から短期出張を繰り返す外国人駐在員もいるようだ。

前述のとおり、2013 年 12 月に Shangri-La Residence Yangon (240 戸) が新規供給されたものの、外国人が安心して暮らせるサービスアパートの数が圧倒的に不足している状況に大きな変化は見られない。高級コンドミニアムの開発の歴史は短く、これから徐々に増えていく段階にある。賃貸物件として市場に出てくるにはもう少し時間がかかるとみられる。

分譲コンドミニウムとして注目を集めているのは、Thanlyin で SPA Myanmar が開発を進めている「Star City」である。約 54.6 万 m<sup>2</sup> の広大な土地に、コンドミニウムやレクリエーション施設、人工湖やゴルフ場などを開発する一大プロジェクトである。ヤンゴン中心部からティラワ経済特別区に向かう途中にあることから、日本人出張者が Star City を視察するケースも多いようだ。本プロジェクトは、ミャンマーの不動産開発に関するショーケースとしての存在意義もある。

2014 年 3 月現在、初期販売の A ブロック(約 1,000 戸)は完売し、B ブロック(約 1,000 戸)を販売しており、20%程度が完売した模様だ。間取りはシングル向け(1 ベッドルーム)からファミリー向け(3 ベッドルーム、4 ベッドルーム)まで幅広い。価格は 8,000 万チャット(約 800 万円、1 ベッドルーム)からとなっており、大きい間取りの物件だと 2 億 7,000 万チャット(約 2,700 万円、3 ベッド

写真 10 Star City(販売センター入口)



(筆者撮影)

ルーム)を超えるものもある<sup>4</sup>。

ミャンマーでは、英領ビルマ時代に認められていた土地の所有権をのぞいては、国家が土地を所有しており、売買できるのは土地の使用権(Land Use Right)で期限が設けられている。本プロジェクトも使用権となっている。

購入プロセスについては、未完成での販売(プレセール)となっており、工事の進捗にあわせて物件代金を支払う仕組みを採用している。ブッキングフォーム(予約書類)記入後に5%の支払があり、その後、65%を14カ月かけて支払うスケジュールが生まれ、竣工時に残りの30%を支払うという形をとっている。

購入者の70%はミャンマー人で30%が外国人である。執筆時点では、外国人個人での購入は認められていないため、現地企業とのジョイントベンチャーを通じた購入、あるいはミャンマー人個人の名義貸しによる購入とみられる。中国人、韓国人、シンガポール人の投資家が多いようだ。

現在、ミャンマー政府は、外国人個人がコンドミニアムを購入できるようにする法案(コンドミニアム法)の制定準備を進めている。詳細は明らかにされていないが、コンドミニアムの中で、一定階数以上の物件を外国人個人が購入できるようになるといわれている。コンドミニアム法が施行された場合、高級コンドミニアムの開発が一気に進む可能性がある。

写真 11 Star City(モデルルーム)



(筆者撮影)

<sup>4</sup> 為替レートは販売センターでのヒアリングに基づく。スケルトン渡りで、価格には内装、家具・家電などは含まれない。

**【本レポートに関するお問い合わせ】**

海外市場調査部

<https://www.smtri.jp/contact/form-investment/investment.html>**株式会社三井住友トラスト基礎研究所**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 4-3-13 ヒューリック神谷町ビル 3F

<http://www.smtri.jp/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産及び金融商品を含む商品、サービス又は権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、又はこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点又は調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部又は一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者又は金融商品取引業者として、投資対象商品の価値又は価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。