

2016 年 7 月 22 日

グローバルレポート

ミャンマー商業・居住施設開発への期待と課題

グローバルコンサルティング部 [東京] チーフコンサルタント 半田 博愛

■ ミャンマーの国民民主連盟(NLD)新政権下で進む構造改革

- 2016 年 5 月 12 日のミャンマー下院議会のマレーシア大手 IHH グループの合併会社による私立病院建設の中止の決定、6 月 16 日のヤンゴン管区議会によるヤンゴン市開発委員会(YCDC)と民間企業による公有地での開発事業の中止の承認など、NLD 政権誕生後、前政権下で承認されてきた開発案件がとん挫する事例が相次いでいる。
- 3 月 30 日にティン・チョー政権の発足から 7 月 7 日で 100 日を迎え、政権運営を安定的なものとし、外国投資を誘致することで経済成長を確固たるものとしたいミャンマーにとって、とりわけミャンマー投資委員会(MIC)が認可していた IHH グループの私立病院案件開発の中止は対外直接投資を手控えるリスクも想定されるが、これはミャンマーが公正な手続きを整備することで、中長期的に国内外から投資を呼び込むために避けることのできない構造改革として位置づけられると考える。
- 政府当局も、従来軍部を中心に特定の層が公正な手続きを経ずに決められてきたことに対する問題意識を強く持っており、政権運営が安定してくれば、近いうちに中央政府及び YCDC のような地方政府組織が連携しながら開発手続きの公正化が進む可能性が高い。
- ミャンマーにとっては、これまで政商(クローニー)が前政権の軍部から BOT(建設・運営・譲渡)方式の案件で土地を融通してもらい代わりにキックバックを渡すことで、実需及び投資以上に不当に釣り上げられてきた不動産価格も沈静化の方向に進み、今後はより市場実態に即した経済活動が展開されることが期待される。

■ 不動産価格の適正化で期待される中長期的な商業・居住施設の近代化

- 2013 年以降のヤンゴンを中心とした急速な不動産価格の上昇は、民間企業活動を制約し、近代化の阻害要因となってきた。その象徴的な事例の一つがコンビニエンスストアである。

ミャンマーの主要コンビニエンスストアの店舗数推移

企業名	ブランド名	店舗数	
		2014 年 7 月	直近判明分
City Mart	City Mart Express	42 店舗	100 店舗以上 (16 年 6 月)
Myanmar Indo Best	abc store	50 店舗	100 店舗 (15 年 9 月)
Capital Diamond	Grab & Go	25 店舗	50 店舗 (15 年 4 月)

(出所)NNA、City Mart ホームページなどを基に三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング作成

- コンビニエンスストアの普及の目安は1人あたりGDP2,000USDであり、ヤンゴンでは既に1人あたりGDPが2,000USDを突破するなど消費活動のすそ野が広がりつつあり、コンビニエンスストアはヤンゴンで14年に200店舗を突破した。小売最大手のCity Mart Holdingが展開するコンビニエンスストアCity Mart Expressが足元で100店舗を突破し、約2年前と比較して店舗数を倍増していることを鑑みると、足元で不動産価格の高騰を受けて出店ペースが鈍化傾向にあったものの、不動産価格の適正化に伴い土地の手当てがしやすくなり、出店ペースが再び加速することが予想される。コンビニ大手の一角であるabc storeは2015年より5年以内で1,000店舗体制を目指すことを示したり、Grab & Goも将来の200店舗体制を目標とするなど他のコンビニエンス事業者も出店ペースを加速しつつ、小売の近代化が一層進むことになるだろう。
- また、居住施設の近代化についても、不動産開発手続きの公正化に伴い一時的に中止案件等が現れる可能性がありながらも、2016年2月に成立したコンドミニアム法が追い風となり中長期的には活性化していくことが予想される。但し、コンドミニアム法は投資呼び込みのカギを握る外国人に関する定義が曖昧であったり、外国人は居住もしくは売買の権利のみ認められており、サブリースの可否も明確にされていないなど法律レベルでは不備が散見される。そのため外国投資拡大のタイミングを見極める上でも、今後省令などでどのように規定されていくのか注視する必要があるだろう。

以 上

－ ご利用に際して －

- 本資料は、信頼できるとされる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一した見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客様の決定、行為、及びその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客様ご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所：三菱UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください。