

# 東京建物アジアの ヤンゴンにおける不動産開発



東京建物アジア ヤンゴン支店長  
八木 秀樹

ミャンマー連邦共和国（以下、ミャンマー国）は人口約5300万人、面積約67万7000km<sup>2</sup>を有する東南アジアの東、タイ・インド・中国・バングラデシュに囲まれた多民族国家です。ヤンゴン市は2006年に現首都ネピドーに遷都するまで首都であったため、現在でも人口600万人程度を擁する国内最大都市であり、ミャンマー国における商都となります。ミャンマー国は2011年の民政移管以降、市場開放および外資導入による高い経済成長率を維持しており、2016年の新政権発足、およびアメリカによる経済制裁の解除、また近年の各種外資規制が解除されるなか、今後ますますの発展が期待されています。

## 1. 東京建物グループの海外展開

東京建物グループの海外進出の歴史は古く、創業初期の20世紀初頭に中国・天津で事業を始めたときにさかのぼります。以来1世紀余りが経った現在では、中国並びにアセアン各国を中心に独自のノウハウで開発事業・コンサル事業を展開しています。私が所属する東京建物アジアは2014年にASEANエリアの不動産事業に取り組むためシンガポールに設立され、以降シンガポール・ミャンマー・タイ・インドネシアにおいてローカルパートナーとの共同事業を中心にオフィス・コンドミニウムなどの不動産開発を手がけています。

## 2. 東京建物グループとミャンマーのかかわり

当社グループは、1999年竣工のヤンゴンにあるサービスアパートメント「Marina Residence」に関し日系事業者の一員としての開発・運営を皮切りに、2013年以降、千代田化工建設株式会社とミャンマー国建設省の合弁企業であるCHIYODA & PUBLIC WORKS CO., LTD.が開発・運営する「Prime Hill Business Square」のオフィスコンバージョン・運営事業にコン

サルとして参画するなど、かねてよりミャンマー国ヤンゴンにおける不動産事業にかかわってきました。

2018年には現地拠点として東京建物アジア ヤンゴン支店を開設し、今後経済成長の可能性が高いミャンマー国に、前述の不動産開発・運営経験を活かす投資機会を探っていました。

## 3. ヤンゴンのオフィス事情

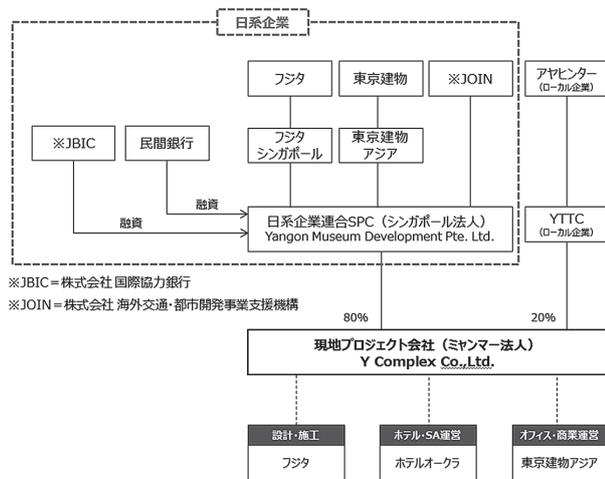
ヤンゴンは、2018年時点で約40万m<sup>2</sup>のオフィス床が供給されていますが、他アセアン諸国に比べると質・量ともに見劣りするのが実情です。隣国バンコクにおけるオフィス床面積の約20分の1であり、大規模オフィスが限られていることもあり、戸建・コンドミニウムの一室をオフィスとして利用していることも多く、今後のミャンマー国の成長を考えると、より一層オフィス床が必要になると想定されます。また、竣工後の建物管理を良好に行うことにより継続的に建物価値を維持するという概念が定着していないこともあり、一部建物を除き、大規模オフィスにおいても築年以上の劣化が進んでいる建物が多数となっています。この実情のもと、現在、ヤンゴンではほかの日系事業者を含め多くの事業者によりオフィスビルを含む複合不動産開発が計画されています。

## 4. 博物館跡地再開発プロジェクトについて

本プロジェクトは、ヤンゴン市中心部のミャンマーの象徴とされているシュエダゴンパゴダ（仏塔）にも近く、ヤンゴン市、ひいてはミャンマー国におけるビジネス・商業・観光の中心地として、将来的にさらなる発展が見込まれるエリアの旧軍事博物館跡地 約1万6000m<sup>2</sup>の敷地において、新たにハイグレードのオフィスビル、商業施設および5つ星ホテル・サービスアパートメントを開発・運営する大規模複合開発事業

となります。総延床面積は約9万2000m<sup>2</sup>、総事業費は最大で約3億3250万ドルを見込んでいます。

図 事業スキーム



本プロジェクトは、株式会社フジタ、東京建物株式会社および株式会社海外交通・都市開発事業支援機構（JOIN）の日系企業連合が、シンガポールの日系企業連合SPCを通じローカル事業パートナーYTTC（Ayeayar Hinthar Holdingグループ会社）と現地プロジェクト会社（Y complex co., ltd）を設立し、開発・運営事業を行います。各社は事業者としての役割のみならず、フジタが設計施工で本建物を建設し、東京建物アジアがオフィス・商業施設の運営管理を受託します。なお、ホテル運営に関しては株式会社ホテルオークラが受託。株式会社国際協力銀行、株式会社みずほ銀行および株式会社三井住友銀行から協調融資を受けるなど、本プロジェクトは、開発から運営まで一貫して日本の官民が連携し主導する大規模複合開発事業となり、各事業者が培ってきた開発・運営ノウハウ、商品企画力および高い技術力を活用するとともに、日本の官民が連携し一体となって本プロジェクトを推進することで、中長期にわたりヤンゴン市並びにミャンマー国の経済発展に寄与すること、またミャンマーに進出する日本企業などに対し、日本品質のオフィス空間および居住施設などのサービスを提供することを目指しています。

## 5. 本プロジェクト事業推進

2016年にミャンマー国当局と事前協議を開始、2017年5月に投資許可を取得、2018年7月に建築許可を取得しています。なお、本プロジェクトはミャンマー新投資法に基づく初の投資許可案件となりました。当

地における法整備・各種手続き関係の未成熟さ、煩雑さもあり、各許認可を受けるまで多くの困難と時間が費やされましたが、事業者が一体となり当地行政対応などを行い、かつ在ミャンマー国日本国大使館、JICAほかの指導を受け、2018年8月に正式に本プロジェクト建設工事が着工し、2020年末の竣工に向け本プロジェクトが本格的に始まりました。

## 6. 今後の東京建物アジアの本プロジェクトへのかかわり

当社は前述事業者の一員として事業推進するのみならず、建物管理運営会社として約2年後の開業以降のオフィス・商業施設テナント様を迎え入れるための体制を整えています。当地においては、建物管理運営を専門に行う会社が存在せず、当社が当地において初めて品質の高い建物管理運営業務を行う会社となる予定です。日本の建物管理品質を基準としつつも、当地ならではの生活・労働習慣を考慮し、2020年の竣工に向け、当地におけるハード・ソフトともに最良のオフィス・商業施設を作り、テナント様への「安全・安心・快適」な空間などの提供を行う予定です。またホテル運営を行う株式会社ホテルオークラと協同しながら、運営者の一員として本プロジェクトが計画地周辺エリアを盛り上げるだけでなく、当地においてまだまだ未成熟なオフィス・ホテル・住環境の発展に寄与し、不動産開発・運営を通じてミャンマー国の未来に貢献したいと考えております。



プロジェクト完成予想図