

クーデター後のミャンマー不動産市況:その最新事情

2025年6月

日本ヴァリュアーズ株式会社 国際部
不動産鑑定士 杉本 理恵

2011年以降、民主化と経済自由化が進み経済成長を続けていたミャンマーは、「アジア最後のフロンティア」と言われ、日本を始めとする諸外国から注目を浴びていた。しかし、2021年2月の国軍による政権掌握(以下「政変」)後、社会経済は不安定な状況が続き、外国からの投資も停滞している。当レポートでは、ミャンマーの不動産市場の現状と将来性について分析する。

1. ミャンマーの概要

ミャンマーの正式国名は「ミャンマー連邦共和国 (Myanmar)」であり、1989年にそれまでの国名ビルマ (Burma)から変更された。首都はネーピードー、現地通貨はチャット (Kyat: MMK)。



出所:外務省ウェブサイト



出所:外務省ウェブサイト

ミャンマーの人口は現在約5千万人。2014年以降は信頼性のあるデータが不足しているため、正確な数値は不明である。平均年齢が若く、生産年齢人口は今後も増加すると予測されている。

2. 2021年政変後のミャンマーの状況

長らく軍事政権が続いていたミャンマーでは、2011年テインセインが新大統領に就任し「民政移管¹」が実現。その後経済自由化が急ピッチで進められ、2015年以降はアウンサンスーチー氏を実質的な国家指導者とする民主派政党が政権を握り、民主化を進めた。2020年の総

選挙で大敗した軍部は翌2021年2月、政変を起こして民主勢力を弾圧。ミャンマーは軍事政権に逆戻りし、外貨や輸入に関して厳しい規制が講じられた。同年米国やEUがミャンマーに対して経済制裁を行い、外国からの投資、外国政府の援助などが大幅に減少。政府による長時間にわたる計画停電も開始され、現在も継続されている。政変と新型コロナウイルス(以下、「新型コロナ」)感染拡大をきっかけに、ミャンマーの社会経済情勢は急激に悪化。国軍と少数民族武装勢力及び民主化運動派との衝突は、現在もなお続いている。

3. 政変後のミャンマーの不動産市場動向

2021年の政変以降、隣国タイを始めとする海外に移住した中産階級のミャンマー人が、不動産需要のけん引役だ。彼らは将来の利用に備えて、タイまたはミャンマー(特にヤンゴン)の都心にあるコンドミニアム等を中心に購入している。デベロッパーや投資家は、ターゲットを国内需要から、海外在住の「新・中産階級」に移しつつあるという。なお、2025年3月の地震の影響で、不動産の新規供給は停滞している。

(1) ミャンマー・ヤンゴンのエリア

以下でミャンマー最大の都市であるヤンゴンの不動産市場について、分析する。ヤンゴンは大きく「ダウンタウンエリア」、「インナーシティ」、「アウターシティ」の3つのエリアに分けられる。各エリアの特徴は以下のとおり。

① ダウンタウンエリア

ダウンタウンエリアはイギリス統治時代に整備された伝統的なエリアで、行政や商業の中心地。建造物保存規制やスペースの不足により開発余地は限られている。統治時代の道路が残っているが、道路幅は狭く渋滞が起きやすい。同エリア北部は住環境が優れており、外国人向けコンドミニアムが多い。不動産価格や賃料は高額である。

② インナーシティ

ダウンタウンエリアの外側にある。近代的なインフラやインターナショナルスクール、コンドミニアムやサービスア

¹ 軍事政権から文民政権への移行を意味する

パートメントが存し、地元富裕層や外国人からの住宅需要が強い。インナーシティは開発が活発な地域で、「ミャンマープラザ」などの大型ショッピングモールや複合商業施設が開発され、生活利便性も高い。

③ アウターシティ

郊外住宅地域及び主要な工業地域を包含するエリアであり、住宅開発や工業用地開発等が活発。近年は、富裕層を対象としたニュータウンプロジェクトも進められている。ゆったりした敷地を持つ住宅が、比較的手頃な値段で買える。今後インフラ整備や開発プロジェクトが進むにつれ、価格が上昇する可能性がある。

(2) ミャンマー・ヤンゴンの不動産市場分析

ヤンゴンでは2010年代までの長い期間、住宅、オフィス、ホテルの新規供給が極端に限られていた。このため、2011年の民政移管後数年間は、価格及び賃料が著しく高い水準にあった。その後、外国人向けの住宅、オフィスビルやホテル、ショッピングモールなどが建設され物件の供給が増えるにつれ、価格・賃料は適正な水準に落ち着いてきた。

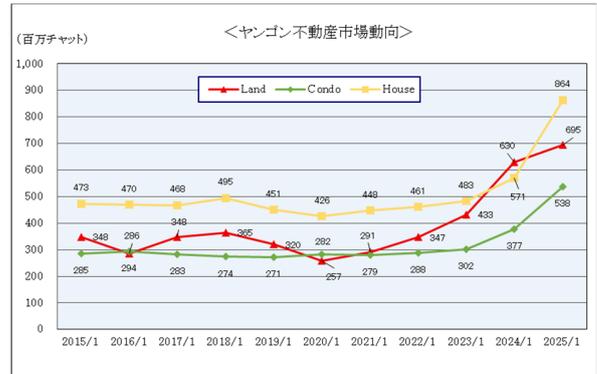
2021年2月の政変後は、大型開発プロジェクトの中断または中止が相次いでいる。2025年3月の地震の影響により、2025年第1四半期の住宅、オフィス、リテール、高級ホテルの新規供給はほとんどなかった。住宅やオフィス、ホテル等の建物は、耐震性を強化する対策が求められている。

① ヤンゴンの住宅市場

ヤンゴンの居住者は730万人超、約160万世帯(平均4.4人/世帯)。この内約65%が持ち家だという。国内の住宅建設件数のうち、ヤンゴンが全体のほぼ半分を占める。ヤンゴン居住者や増加するヤンゴンへの国内移住者等、実需層の土地・住宅需要は堅調。長年続くインフレやチャット安等の影響で、ミャンマー人が不動産を資産保全目的で購入する例も多い。

ミャンマーの不動産オンラインプラットフォームのiMyanmarHouse.comによると、ヤンゴンの土地、コンドミニアム、戸建住宅の平均価格は、下のグラフのとおり

政変後も上昇傾向にある。ただし、チャット安やインフレの影響による上昇分も含まれることに留意する必要がある。



現地メディアは、2024年にヤンゴンの住宅価格が4～6%上昇したと報じている。仕事を求めてヤンゴンに移住するミャンマー人の増加が背景にある。賃料も同様に上昇傾向にあり、投資用住宅の平均粗利回り(Rental Yield)は東南アジアで最高水準の7%程度だという。

一方、住宅の建設や供給はそれほど増えていない。世界銀行作成のレポート²によると、2024年10月～2025年4月の民間住宅建設件数は、不動産ローン貸付制限、為替取引制限及び公共工事の増加などを背景として、減少傾向にある。

【コンドミニアム】

コンドミニアムは実需及び資産保有目的の需要が堅調。現地精通者によると、ヤンゴンにおける総供給戸数は約22,000戸。2025年第1四半期における空室率は約20%と横這い傾向、平均売却価格は約3,000ドル/m²(米ドル、以下同様)。直近では中国やミャンマー北部からの需要が多く、リーズナブルな価格帯のマンションの需要が高い。2025年3月の地震発生後は、安全面の懸念からマンション需要が一時的に弱含んでいたが、現在市場は回復し価格は上昇基調にある。

² Myanmar Economic Monitor June 2025

【戸建て住宅及び低層住宅】

高層建物に対する安全面の懸念から、戸建て住宅や低層住宅の人気の高まっている。現地メディアによると、アウトナーシティのタンリン地区は新しいタンリン橋の開通により、ヤンゴン中心部への交通利便性が向上。ヤンゴン移住者を含む国内実需層からの土地や住宅需要が高まり、価格や家賃が上昇傾向にある。また、戸建て住宅等の需要の高まりを受けて、デベロッパー各社は複数のプロジェクトを手掛けている。現在アウトナーシティでは、以下の3つの富裕層向け複合開発プロジェクトが進行中だ。

- Estela Eco-Friendly Townhouses (ヨマ・ランド社)
- The Crest (IME プロパティ社)
- Ponnami Estate (シュエ・タン・エステート社)

中でも、優れた立地と斬新なデザインで知られるヨマ・ランドが開発した Estela Eco-friendly Townhouses は、同社初のソーラーハウスであるなど注目度が高い。全1,050区画、土地権利は「グラント³」、平均面積約120㎡。一戸当たりおよそ600百万チャット前後で売り出されている。これらのプロジェクトのように、インフラが整備され、飲食店や商業施設、スポーツクラブなどのライフスタイル提案型施設を内包する、自給自足型コミュニティは、富裕層からの住宅需要が高い。今後、ヤンゴンにおける戸建て住宅等の市場は、中長期的に安定的と予測される。

【サービスアパートメント】

2021年2月の政変後、外国企業の撤退や駐在員の帰国が相次ぎ、2BR(2ベッドルーム)以上のサービスアパートメントの家賃は下落。一方、コンパクトタイプ(1Rまたは1BR)の需要は増加し賃料が上昇傾向にある。現地精通者によると、現在コンパクトタイプの平均月額賃料は1,500~2,200ドル程度、2BR~4BRのファミリータイプは2,700~5,100ドル程度である。サービスアパートメントの総供給戸数は約2,300戸。平均稼働率は5割超。魅力ある契約条件の提示、緊急時対応の確立、持続可能エネルギーの活用が、需要増へつな

がり得る。

② ヤンゴンのオフィス市場

ヤンゴンでは長らく、日系企業が1999年にダウンタウンエリアで建設した Sakura Tower が市内唯一のAクラスオフィスビルであったが、近年はオフィスビルや複合商業施設が増え、賃料の下落傾向が続いていた。現地精通者によると、現在オフィスの総供給面積は約50万㎡、平均稼働率は約7割、平均賃料単価は20ドル/㎡程度。近年中国系企業やプライベートスクールなどの教育産業がオフィス需要を下支えしており、Bクラス及びCクラスのオフィスビルの需要が高い。現地通貨であるチャットでの賃貸借契約を希望するケースも増えている。

③ ヤンゴンのリテール市場

ヤンゴンでは1990年代終わり~2010年代にかけて、複数のショッピングモールが開発された。現地精通者によると、市内のリテールの総供給面積は約40万㎡。平均稼働率は9割程度とゆるやかに回復、平均賃料単価は20ドル/㎡程度とやや上昇している。テナントは国内企業が多く、賃料水準はオフィスに比べても高くない。ヤンゴンではF&B(料飲部門)が活況であり、ショッピングモールがライフスタイルハブになりつつある。新規の複合用途ビルは、リテールテナントからの需要が高い。

④ ヤンゴンの高級ホテル市場

ヤンゴンで最も伝統的な高級ホテルは、1901年に開業したストランドホテルである。2010年代半ば頃まで、高級ホテルは供給不足により客室平均単価(以下「ADR」)が高騰していた。2010年代後半は新規開業が増え、ADRは100ドル前後に下落。現地精通者によると、現在高級ホテルのADRは、市場の下げ圧力及びチャット安により60ドル前後(年間で約1割下落)。ヤンゴンの総客室数は4,300室程度、稼働率は約5割と徐々に回復。インバウンド旅行者は減少したままであるが、国内旅行者の需要が客室稼働率を下支えしている。ビジネス仕様の客室を用意したり、カフェや美容

³ 半永久的な土地の使用権

クリニックなどと連携し宿泊以外の滞在方法を提案したりすることで、需要増が期待できるとの声がある。

⑤ ヤンゴンの工業団地

ヤンゴンには1990年以降に建設された29か所の工業団地がある。当初はほとんどの工業団地がミャンマーの建設省住宅局によって開発された。ミャンマー初の国際基準の工業団地は、当局と日本の三井物産(株)が共同開発し、1998年に開業したミンガラドン工業団地である。

ヤンゴン市内に近接するティラワ工業団地は、2015年に開業した。一帯が経済特区に指定されており、国内にある3つの経済特区の中で最も成功した事例であると言われる。日系企業(三菱商事・丸紅・住友商事共同)が国際協力機構(JICA)やミャンマー政府とともに開発。火力発電所を含む高水準のインフラが整備されており、国内で最も先進的な工業団地とされる。ミャンマー・ジャパン・ティラワ・デベロップメント調査によると、ティラワ経済特区へ進出している企業は、2025年3月時点で114社であり、内102社が操業中、6社が工場建設中である。親会社は日系企業が52社と最多を占める。近年は新型コロナウイルス感染拡大や政変の影響で新規企業の進出がなく、稼働停止中の事業者や撤退を検討中の国外事業者も見られる。現地精通者によれば、スズキやその他大手日系企業が生産活動を停止。また、現地メディアの報道によると、(株)上組、住友商事(株)、豊田通商(株)の3社は、ティラワ港ターミナル運営事業から撤退すると正式発表した。

一方で、いわゆる「カントリーリスク」の影響が少ない国内事業者が工業団地の土地を購入する動きも見られ、不動産取引市場は活発である。現地精通者によると、ヤンゴンの工業団地内の土地は、 m^2 当たり90~140ドル程度で販売されている(土地面積約1~5万 m^2 、土地利用権:グラント)。

4. まとめ

ミャンマーでは、不動産にかかる税金が複雑かつ負担が大きいこと、不動産取引の透明性に欠け情報が入手しづらいこと、不動産関連法が未整備で今後変更の可能性が高いこと、インフラが脆弱であることなどが、不動産市場におけるネガティブ要因として挙げられる。しかし、海外移住したミャンマーの中産階級等による不動産購入意欲は旺盛であり、ヤンゴンでは政変後も不動産価格が上昇傾向にある。

政治情勢が不安定であるミャンマーは、現時点では「カントリーリスク」が高い国である。しかし、長期的に見れば、地政学的な優位性、豊富な天然資源、若年層人口を有することから、国内の状況が安定した際には将来的に成長するポテンシャルを有している。政変が起こる前までは、「アジア最後のフロンティア」として急成長を遂げており、日本企業の進出も進んでいたミャンマー。当社は今後も同国の動向に注視していく。

2025年6月作成

免責事項:当レポートに記載されている情報の正確性については万全を期しておりますが、日本ヴァリュアーズ株式会社は正確性または完全性を保証するものではありません。また、当レポートの情報をを用いて行う一切の行為について、当社として何ら責任を負うものではありません。