



厳 秘

ミャンマー ヤンゴン博物館跡地開発事業

平成29年7月

株式会社海外交通・都市開発事業支援機構

Japan Overseas Infrastructure Investment Corporation for Transport & Urban Development

1. エグゼクティブサマリー	.. 2	7. 需要	..16
2. 事業概要・ストラクチャー	.. 3	8. キャッシュフロー	..19
3. 関係企業概要	.. 9	9. 環境・社会配慮	..20
4. 現地事情	.. 12	10. リスク分析	..21
5. 法的位置づけ	.. 13	11. 支援基準との適合性	..24
6. マクロ経済	.. 14		

1. エグゼクティブサマリー

(1) プロジェクト概要

- ◆ フジタ、東京建物、JOINが出資するJ-SPCと、Ayeyar Hintharグループが出資する事業会社が、ミャンマー・ヤンゴン中央駅北西約1kmに位置する博物館跡地においてホテル、オフィス、サービスアパートメント、商業施設からなる複合施設を建設・運営する事業。
- ◆ フジタが建設、東京建物がオフィス・商業施設の運営管理、ホテルオークラがホテル及びサービスアパートメントの運営を実施。

(2) 政策的意義

- ◆ 機構が支援することにより、事業リスクの低減及び量的補完を図り、ミャンマーの都市開発事業へのデベロッパーの海外進出を後押しする。
- ◆ 日本のデベロッパーが知見を活用し、十分な耐震性や設備機能を有する建物を整備する。また日本のホテル運営事業者の参画により、おもてなし精神に基づく日本式ホテルサービスを提供する。
- ◆ 日緬両政府が経済協力案件として注目する事業に、我が国が官民一体となって取り組む。

(3) 投資概要

- ◆ 総事業費：約333百万ドル(約377億円)、
J-SPC出資総額：約150.8百万ドル(約171億円)
うちJOIN出資額：約 49.4百万ドル(約 56億円) ()、
J-SPCに対する出資比率：)
- ◆ 出資者として、市中銀行からの借入れに対して債務保証(JOIN保証額：約41.8百万ドル(約47億円))を行う。
- ◆)

※為替レート：1ドル＝113.53円(三菱東京UFJ銀行7月14日TTM)

(4) スケジュール

- ◆ 2017年4月 MIC※許可申請
- ◆ 2017年5月30日 MIC許可
- ◆ 2017年7月(予定) 国土交通大臣認可申請・大臣認可、
ミャンマー事業会社及びJ-SPCの株主間契約締結・出資金払込み

※ MIC(Myanmar Investment Commission)：
法律に基づき設置されるミャンマー政府の機関。事業者による
投資申請の内容を審査し投資許可書を発行する権限を有する。

2. 事業概要・ストラクチャー

(1) 本件の経緯

時期	出来事
1995年	イギリス植民地時代に建設され、市民に親しまれたジュブリー・ホール (Jubilee Hall, アウンサン将軍を祀る廟が設置されていた) が取り壊され、ミャンマー軍の歴史を展示した博物館に建替え
2010年	ネピドーに移転のため博物館が閉館
2013年10月	Ayeyar Hintharグループとミャンマー国防省が土地の使用契約締結 (公開入札)
2014年11月	JOINに対して案件の持ち込み
2016年8月	第1回三省説明会
2017年4月	MIC許可申請
2017年5月	MIC許可

2. 事業概要・ストラクチャー

(2) 本プロジェクトの概要

- ◆ フジタ、東京建物、JOINが出資するJ-SPC と、Ayeyar Hintharグループが出資する事業会社が、ミャンマー・ヤンゴン中央駅北西約1kmに位置する博物館跡地においてホテル、オフィス、サービスアパートメント、商業施設からなる複合施設を建設・運営する事業。
- ◆ フジタが建設、東京建物がオフィス・商業施設の運営、ホテルオークラがホテル及びサービスアパートメントの運営を実施。

【位置図】



【現況写真】



建物内（東側エントランス）



建物内（北東側展示室）



建物外観（東側エントランス）

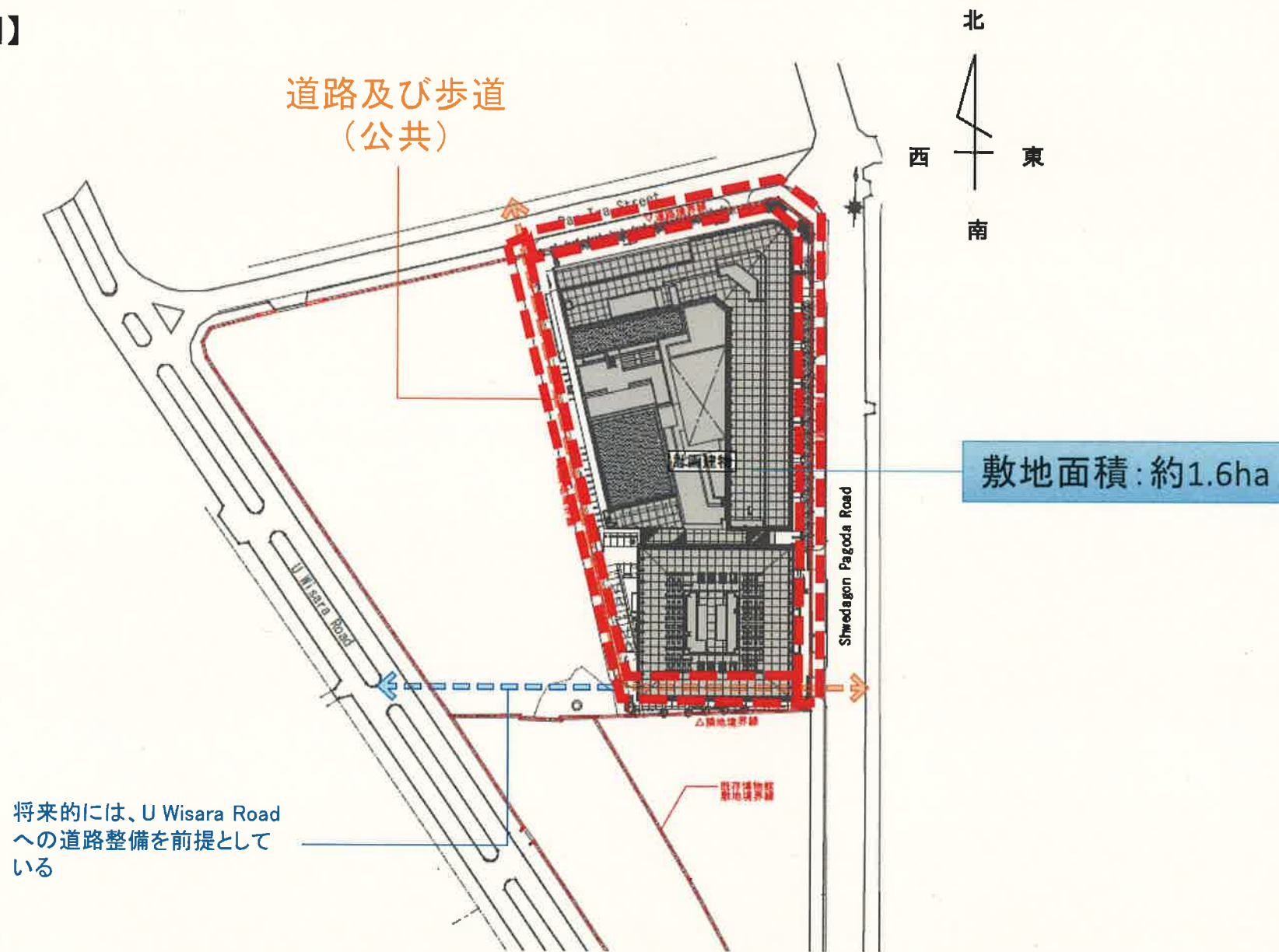


建物外観（敷地出入り口）

2. 事業概要・ストラクチャー



【計画図】



2. 事業概要・ストラクチャー



【イメージパース】



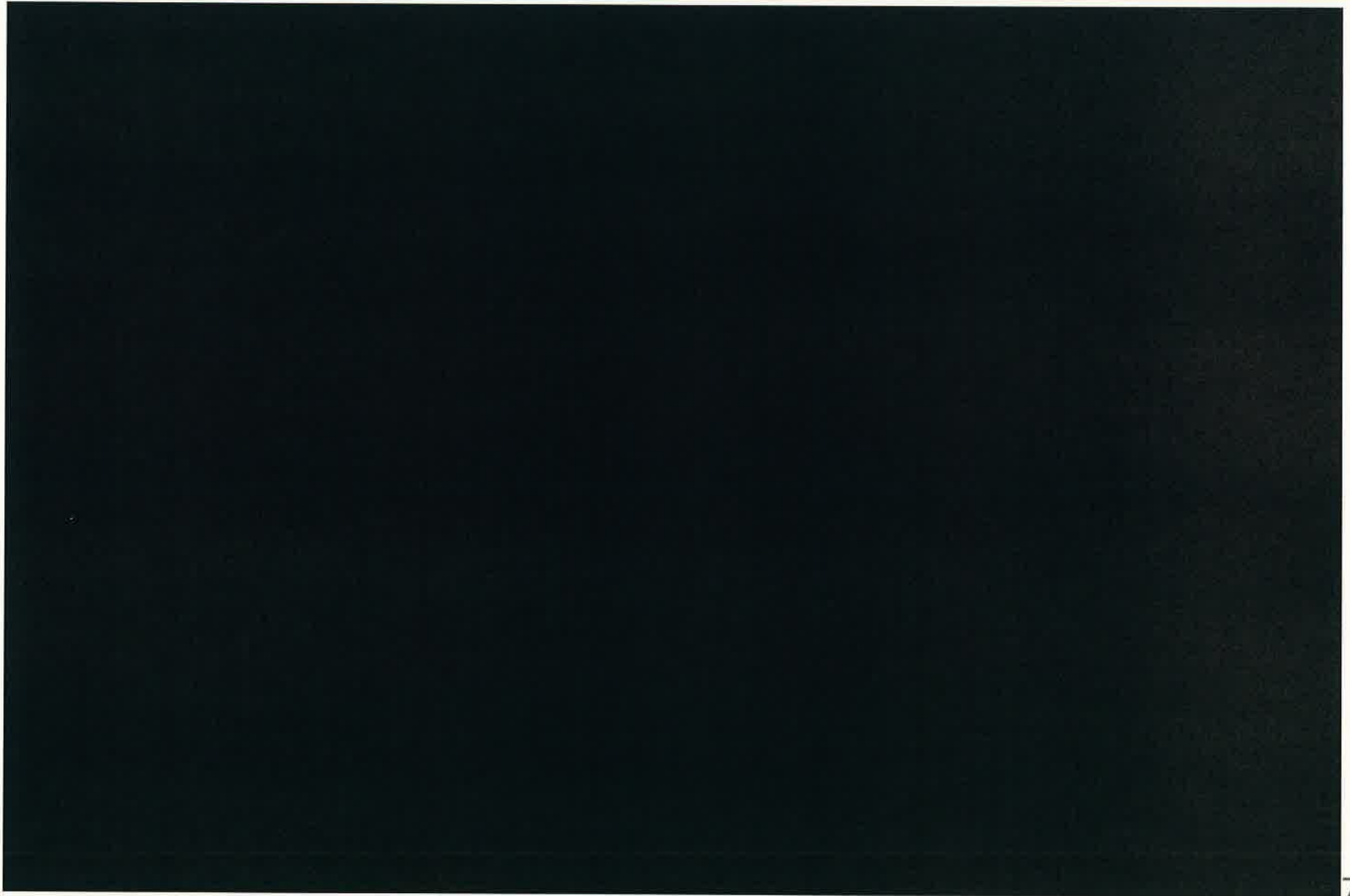
オフィス(1~9階、運営:東京建物)

ホテル・SA(1~9階、運営:ホテルオークラ)
商業施設(1階、運営:東京建物)

【建物概要】

	階数	延床面積		分譲・賃貸	その他特記事項
オフィス	地上1~9階			賃貸	東京建物アジアに運営委託
ホテル・SA	地上1~9階			—	ホテルオークラに運営委託
商業施設	地上1階			賃貸	
全体	地上9階	72,434㎡			

2. 事業概要・ストラクチャー



2. 事業概要・ストラクチャー



(4) 今後の予定

時期	出来事
2017年7月頃	国土交通大臣認可申請・大臣認可 株主間契約(J-SPC及び現地事業会社)・出資金払込(J-SPCに対する増資・1回目)
2017年8月頃	建設工事着工
2019年10月頃	竣工・運営開始

3. 関係企業概要

(1) フジタ

- ◆ 大和ハウス工業の100%子会社であり、総合建設事業者としてまちづくりや都市再生に強みを持つ。
- ◆ ベトナム、メキシコ等、海外においても建設工事を行っている。
- ◆ ミャンマーにおいては、ティラワ経済特区へ進出している日系企業からの建設工事や、日系ディベロッパー開発案件への建設工事の実績を有する。
- ◆ [Redacted]

○本社所在地 東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目25番2号

○創業 1910年12月

○資本金 140億円

○経営者 奥村洋治(代表取締役社長)

○業績

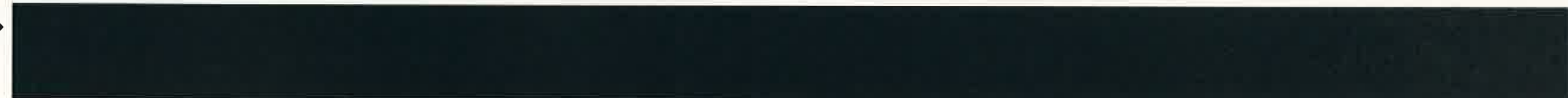
(単位:億円)

	2014年度	2015年度	2016年度
営業利益	37	54	146
当期純利益	25	58	150

3. 関係企業概要

(2) 東京建物

- ◆ 100年以上の伝統を持つ芙蓉グループの不動産会社で、オフィスビル賃貸、マンション・戸建分譲などの事業を国内外で展開。



○本社所在地 東京都中央区八重洲一丁目4番16号

○設立年月日 1896年10月1日

○資本金 924億円

○経営者 野村均(代表取締役 社長執行役員)

○業績

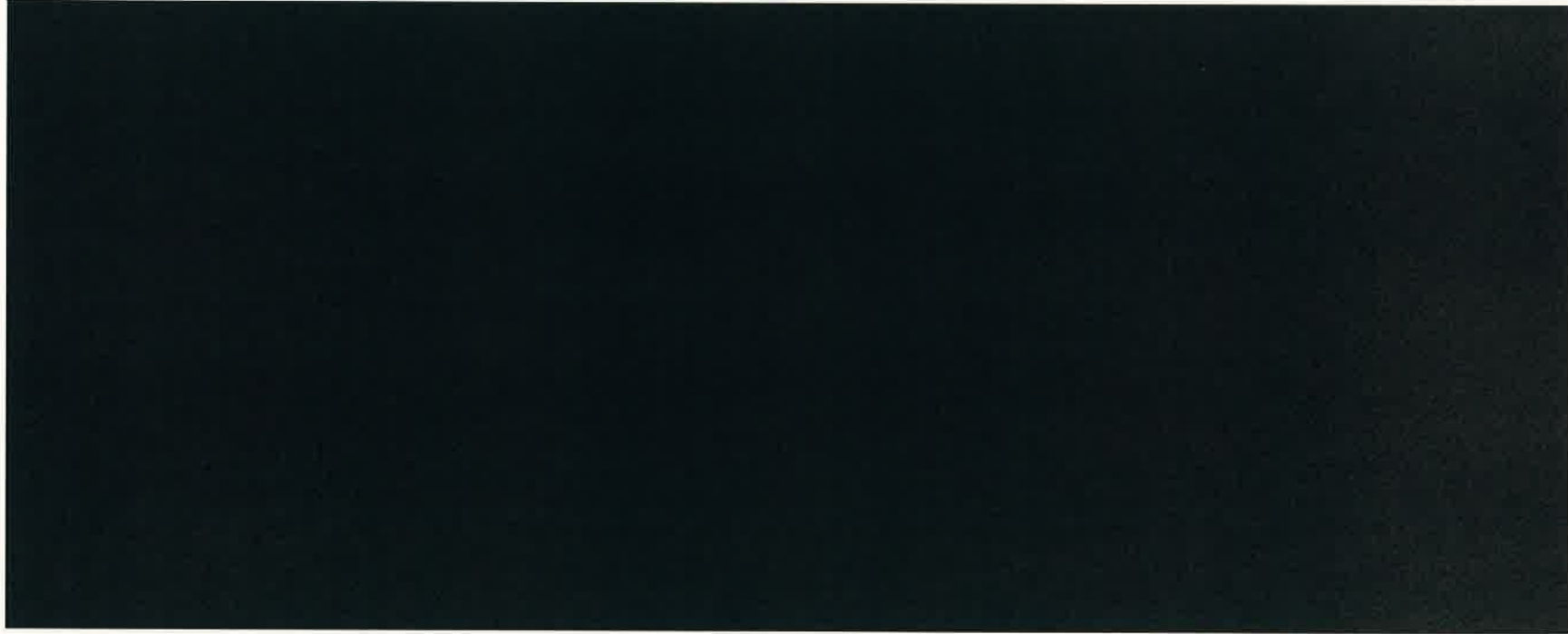
(単位:億円)

	2014年度	2015年度	2016年度
営業利益	305	344	363
当期純利益	829	163	197

3. 関係企業概要

(3) Ayeyar Hintharグループ

- ◆
- ◆
- ◆
- ◆
- ◆



4. 現地事情

- ◆プロジェクトサイトは、ミャンマー最大都市ヤンゴンにおけるビジネスの中心街であるダウンタウン（ヤンゴン中央駅以南）の北側、ヤンゴン中央駅の北西約1kmに位置する。
- ◆周辺には複数の日系企業がオフィスを構えるプライムヒル、日本人学校、シュエダゴンパゴダをはじめとする宗教施設などがあり、閑静なビジネス・教育・生活エリアである。
- ◆計画地はヤンゴン市北部のヤンゴン空港からダウンタウンへ移動する経路上に位置し、ダウンタウンには近いがダウンタウンの渋滞を回避できる立地である。



5. 法的位置づけ

(1) ミャンマー投資法 (新投資法)

- ◆ 2016年10月18日に成立。2017年3月の細則策定により、4月より本格的に適用。
- ◆ 従来の外国投資法と内国民投資法という二つの法律を統合・改正するもの。
- ◆ 内資企業、外資企業を問わず、ミャンマーで行われるすべての投資に対して適用。
- ◆ 新投資法の成立に伴い、従来MIC許可と一体かつ一律であった税務特典(法人税が5年免税)について、事業実施地域により免税期間が異なることとなり、ヤンゴンにおいては法人税が3年免税となった。
- ◆ また、新投資法においては、MIC許可を要する事業は一部の重要な事業に限定されるが、本事業は「国家が所有する土地、建物を使用する事業」として、MIC許可を要する(平成29年5月30日付許可済み)。

(2) 土地に関する法令

- ◆ ミャンマー憲法において、土地は原則として全て国有。
- ◆ 外国法人は、MIC許可に基づき土地賃借権(リース権)を取得することができる、リース期間は最大で50年+延長オプション10年×2回=最大70年とされている。
- ◆ 本事業では、Ayeyar Hintharグループが既に国防省との間でリース契約締結済み。

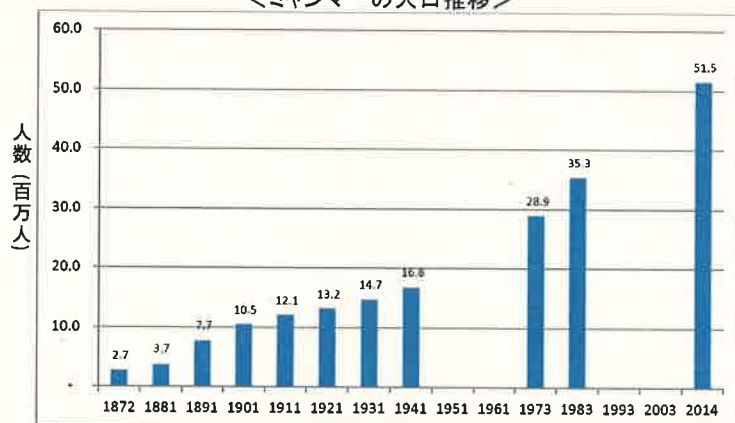
(※会社法の改正について：新会社法案が閣議決定され連邦議会に提出されているが、改正に伴う本事業への影響は、現時点で認められない。)

6. マクロ経済

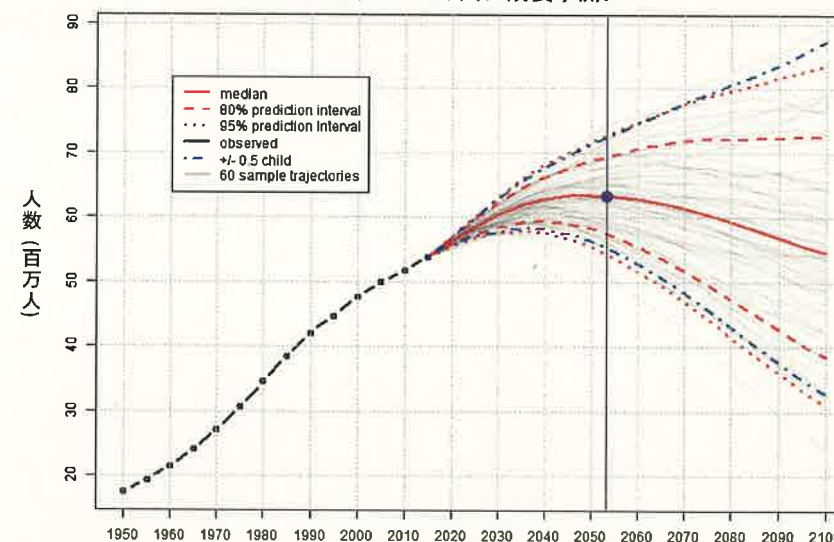
(1) 人口動態

- ◆ ミャンマーの人口は約5,148万人であり、最大都市ヤンゴンには約736万人が居住。
- ◆ ミャンマーの人口ボーナス[総人口に占める生産年齢(15歳以上65歳未満)人口比率が絶対的に多い時期]は2053年まで継続する見込み。

<ミャンマーの人口推移>

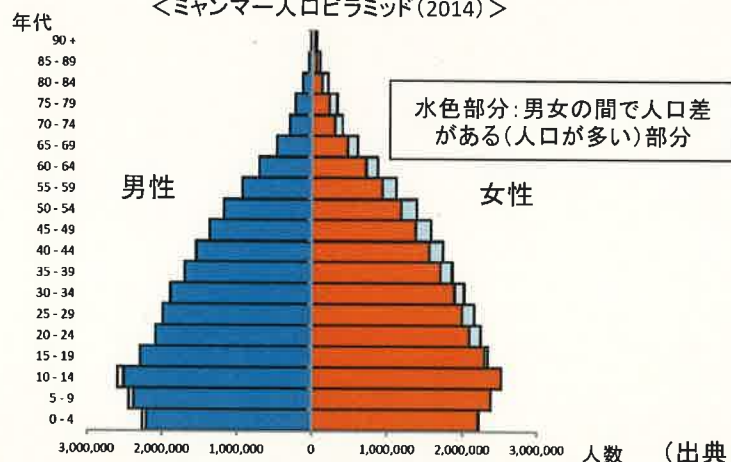


<ミャンマーの人口成長予測>



(出典: United Nations, Department of Social Affairs, Population Division (2015))

<ミャンマー人口ピラミッド(2014)>



(出典: The 2014 Myanmar Population and Housing Census)

6. マクロ経済



(2) 経済成長率

① GDP成長率

- ◆ 2015年度の実質GDP成長率は前年比+7.3%であった。当初8%台の成長が見込まれていたが、7月～8月にかけての大洪水の影響を受けて減速。2016年度は+6.3%となったが、2017年度は減速の反動から+7.5%程度に回復することが見込まれている。
- ◆ これまでは、中国等アジアが投資の7割を占めていたが、米国の経済制裁解除もあり、今まで進出していなかった欧米の投資が増える見込み。経済特区開発等に伴う投資拡大やインフラ開発、オフィス等不動産の建設需要の増大、観光業の発展等が成長を牽引すると見られる。

	2011 実績	2012 実績	2013 実績	2014 実績	2015 実績	2016 実績	2017 (予測)
実質GDP成長率(%)	5.6	7.3	8.4	8.0	7.3	6.3	7.5

(出典: IMF)

② 物価

- ◆ 2015年に入り、食品価格の上昇を主因にCPI上昇率は高まり、10月には+16%を記録し、通年では10.0%となった。
- ◆ 2016年に入ってから7%と上昇幅は縮小。中長期的に+6～7%前後の水準が続くと見られる。

	2011 実績	2012 実績	2013 実績	2014 実績	2015 実績	2016 実績	2017 (予測)
インフレ率(%)	2.8	2.8	5.7	5.1	10.0	7.0	6.9

(出典: IMF)

7. 需要



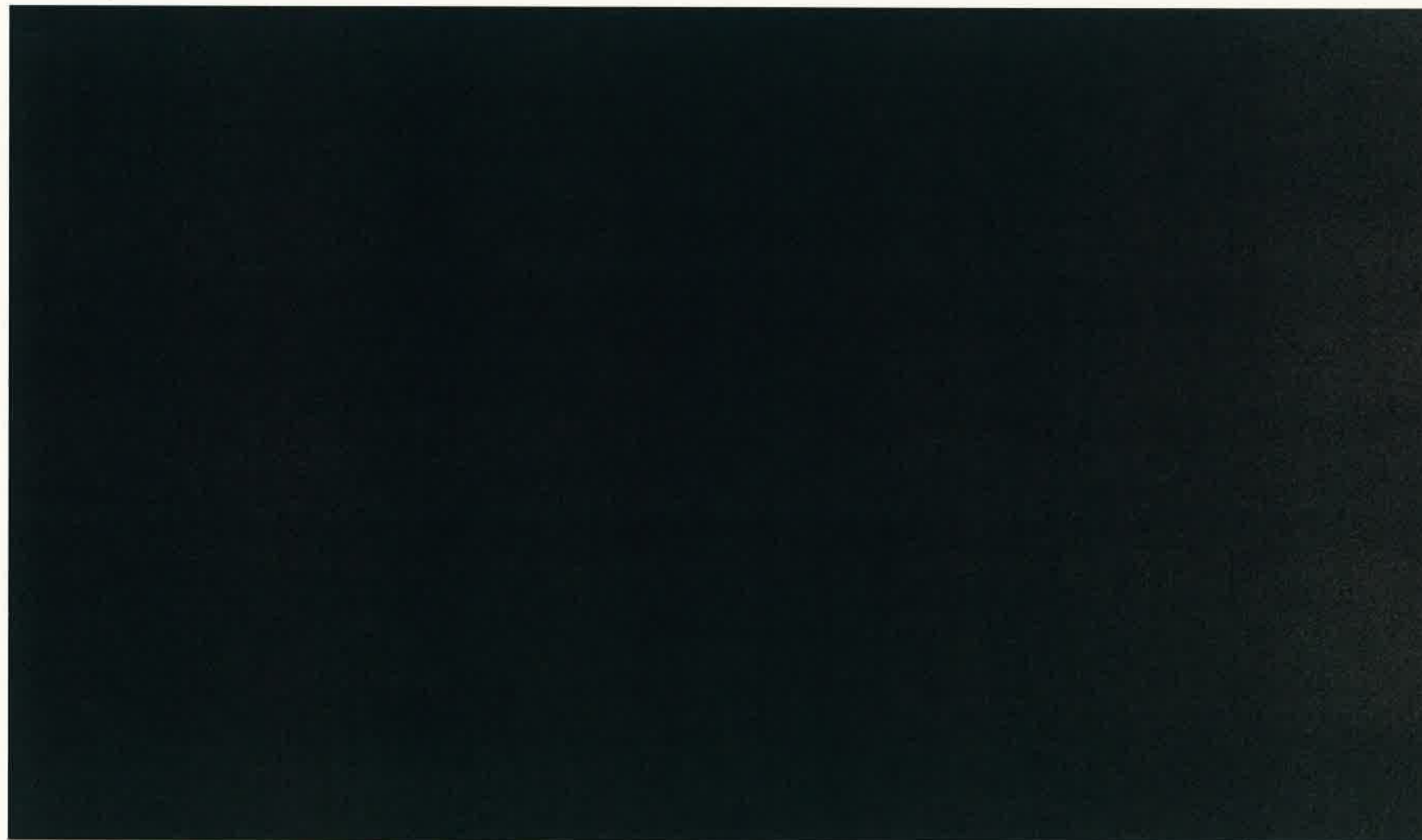
7. 需要



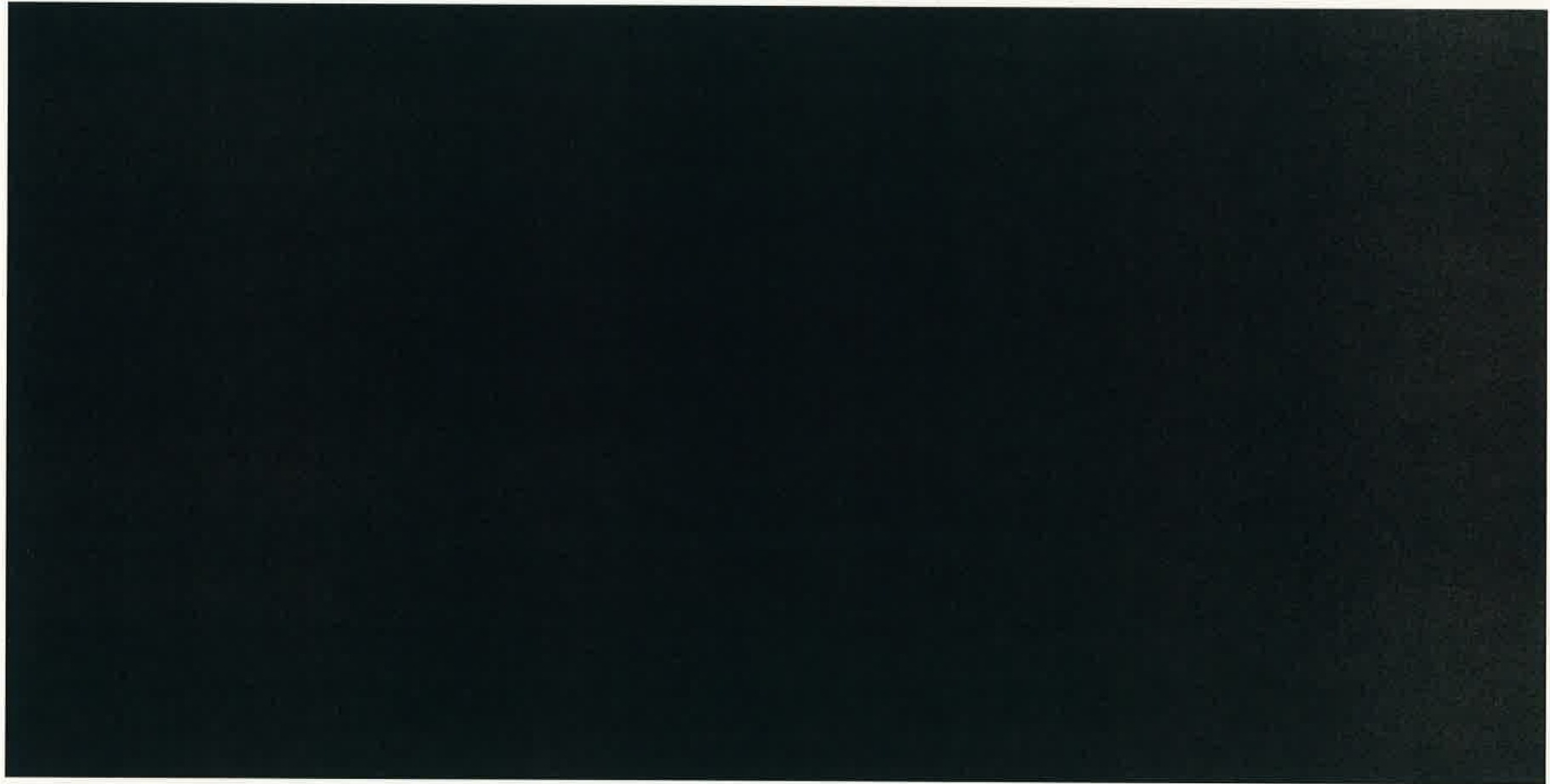
7. 需要



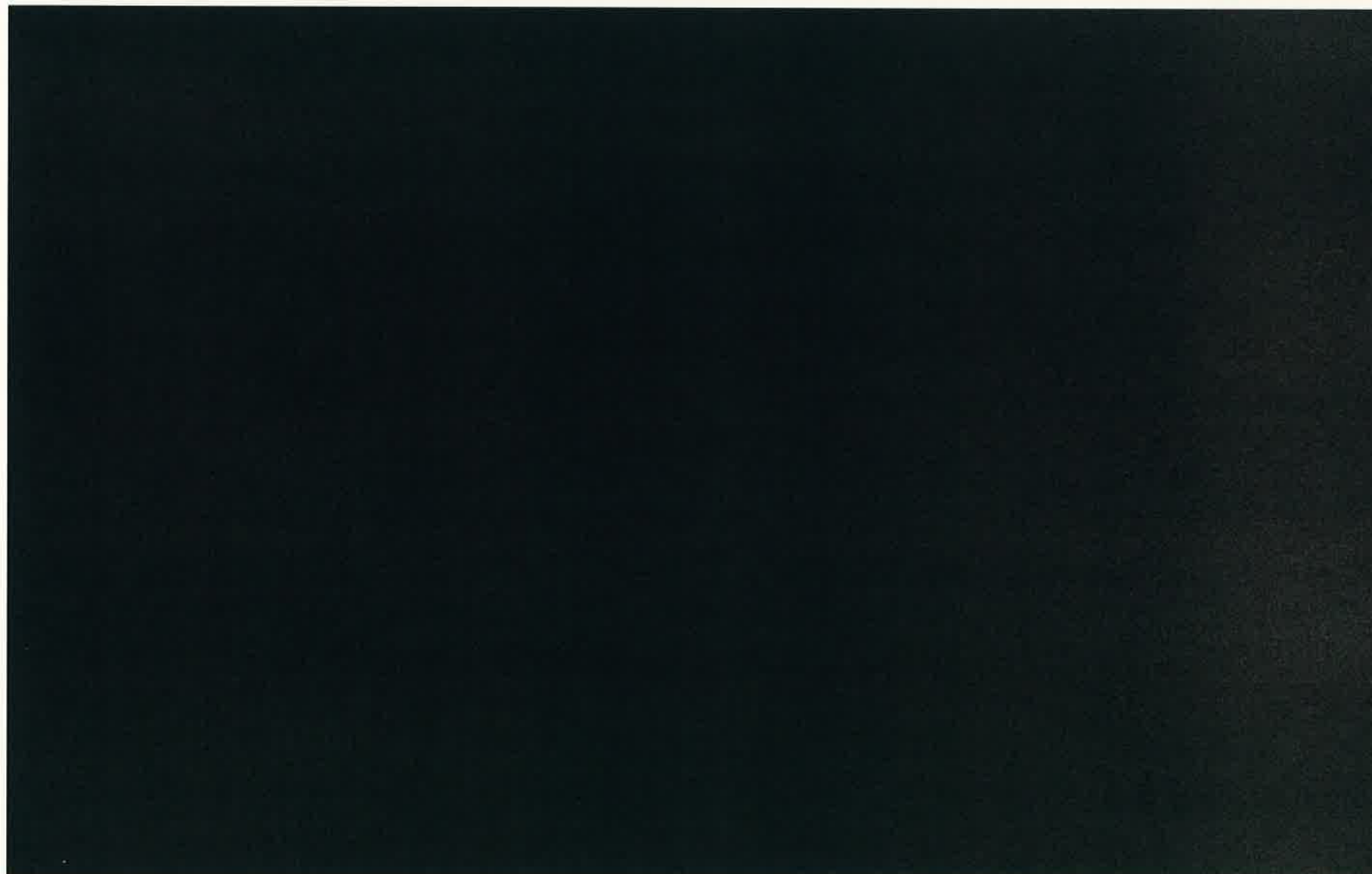
8. キャッシュフロー



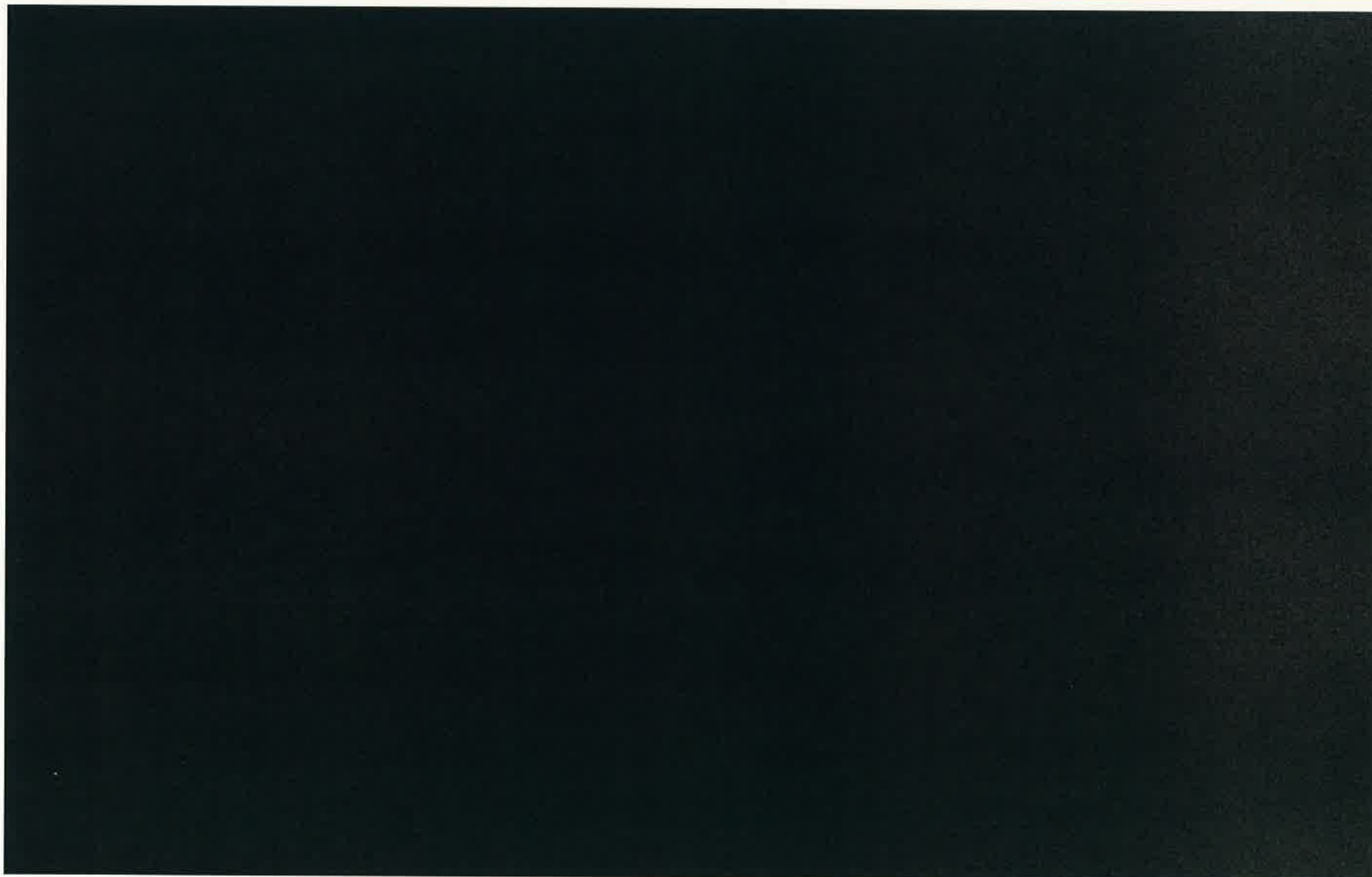
9. 環境・社会配慮



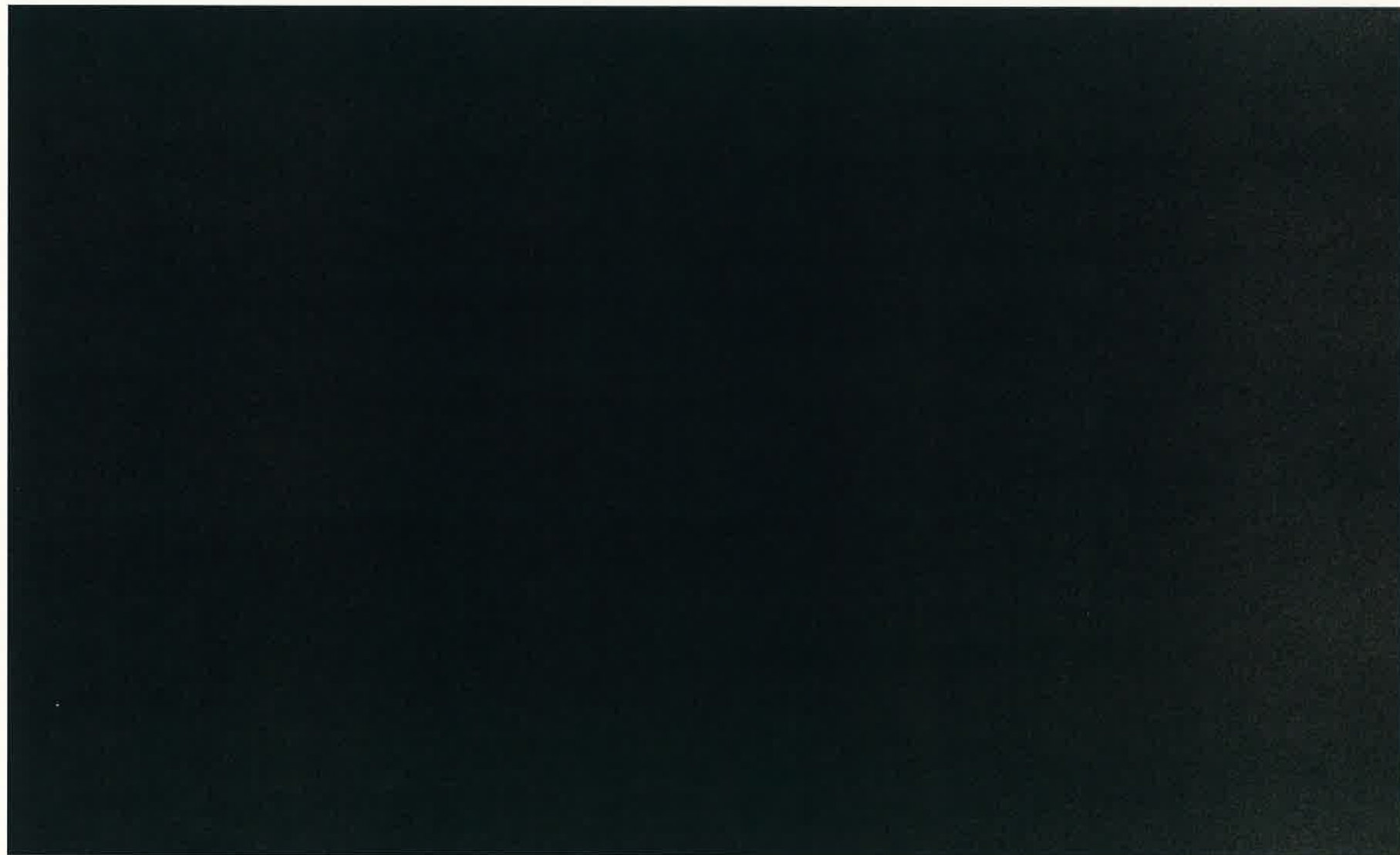
10. リスク分析



10. リスク分析



10. リスク分析





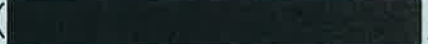

11. 支援基準への適合性

(1) 政策的意義

支援基準	説明
<p>我が国に蓄積された知識、技術及び経験が活用され、対象事業に関する海外市場への我が国事業者の参入が促進されること。</p>	<p>日本のデベロッパーが知見を活用し、十分な耐震性や設備機能を有する建物を整備する。また日本のホテル運営事業者の参画により、おもてなし精神に基づく日本式ホテルサービスを提供する。</p>
<p>事業の受注又は円滑な運営のために、機構による支援が有効であると見込まれること。</p>	<p>機構の出資が、許認可等に係る政府関係機関との交渉の円滑化に寄与し、事業を安定的に実施することが見込まれる。</p>
<p>我が国の外交政策及び対外経済政策との調和がとれていること。</p>	<p>インフラシステム輸出戦略及び日本再興戦略に位置づけられるインフラシステム輸出に貢献。日緬両政府が経済協力案件として注目。</p>
<p>対象事業の実施に関し、環境社会配慮が行われること。</p>	<p>専門業者を活用して確認したところ、重大な影響を与える懸念はない。</p>

11. 支援基準への適合性

(3) 長期における収益性の確保

支援基準	説明
<p>対象事業が公的な資金による支援を受けることに鑑み、対象事業を効率的・効果的かつ確実に実施する経営体制を確保する等、適切な経営責任を果たすことが見込まれること。</p>	
<p>客観的な需要予測を含むデューデリジェンス、適切な支援等により、長期的な収益が見込まれること。</p>	
<p>民間事業者との共同事業の終了時における、株式等の譲渡その他の方法による資金回収が可能となる蓋然性が高いこと。</p>	<p>キャッシュフロー分析により、事業には安定的な収支が見込まれており()、事業実施により配当収益等が見込まれるため、資金回収が可能となる蓋然性は高い。</p>
<p>外部要因等により撤退を余儀なくされる場合に備え、関係者との間で、あらかじめ撤退に関する取決めを行っていること。</p>	

11. 支援基準への適合性

(4) 他の公的機関との関係

支援基準	説明
機構と株式会社国際協力銀行、独立行政法人国際協力機構及び独立行政法人日本貿易保険をはじめとする他の公的機関との間で十分な連携の下に適切な役割分担が行われていること。	民間事業者はJBICからの融資について諸条件を協議中。 三省説明会を開催し、関係機関と十分連携して適切な役割分担を行っている。