

個別事業の検証 ヤンゴンランドマーク事業

(株)海外交通・都市開発事業支援機構

- 三菱商事、三菱地所及びJOINがシンガポールに設立するJ-SPCがミャンマーにおいて不動産開発事業等を展開するSPAグループ、ADB、IFCとともにヤンゴン中央駅の西約4haの敷地においてオフィス、ホテル、サービスアパートメント、商業施設及びコンドミニアムの建設及び運営を行う都市開発事業。

【プロジェクト概要】

- 総事業費：533百万USD（約600億円）
- 敷地面積：約4ha
- 延床面積：約22ha
- 建物概要：オフィス2棟（地上24階、45,000㎡。地上24階、40,000㎡）
ホテル・サービスアパートメント（地上27階、50,000㎡、ホテル380室、SA89戸）
商業施設（地上5階＋地下1階、45,000㎡）
コンドミニアム（地上26階、40,000㎡）
- 公共施設：歩道、公開空地
- 借地期間：50年間＋10年間延長2回可
借地元：ミャンマー国鉄

【関連本邦企業】

- 三菱商事、三菱地所

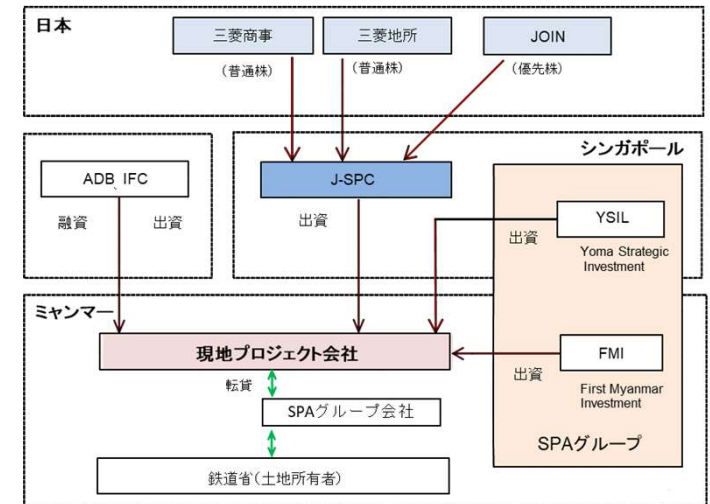
【JOIN支援実績（詳細は後述）】 2016年7月 大臣認可

- 大臣認可額：出資40百万USD（約45億円）
追加出資コミットメント額20百万USDを含む
- 実投資額：出資20百万USD（約23億円） ※JOINは全額優先株式で出資

【支援目的】

- ミャンマーにおける本邦企業初の大規模複合都市開発であり、ヤンゴンの一等地において、我が国に蓄積された知識・技術等を活用した、ランドマークとなる複合施設を整備・運営。
- 国土交通省及び都市再生機構と連携し、複合施設運営に関するノウハウを移転する等、現地の人材育成を行うことで、今後の本邦企業のミャンマー都市開発への参入を促進。
- ADB、IFCといった国際金融機関、スターウッド（ウエスティンホテル運営企業）等の世界の有力企業グループと連携することで、本邦企業の事業機会の創出に繋がるネットワークを拡大。
- JOINが事業当初から関与することによって、許認可・制度変更によるリスクを軽減。

本事業の履行体制（当初想定）



完成イメージ図



- 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、マンマー・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・運営する都市開発事業。

【プロジェクト概要】

- 総事業費：333百万USD（約377億円）
- 敷地面積：約1.6ha
- 延床面積：約7.2ha
- 建物概要：
 - オフィス（地上9階、27,918㎡）
 - ホテル・サービスアパートメント（地上9階、43,432㎡、ホテル261室、SA133戸）
 - 商業施設（地上1階、1,084㎡）
- 公共施設：道路、歩道
- 借地期間：50年間 + 10年間延長2回可
借地元：ミャンマー国防省

【関連本邦企業】

- フジタ、東京建物

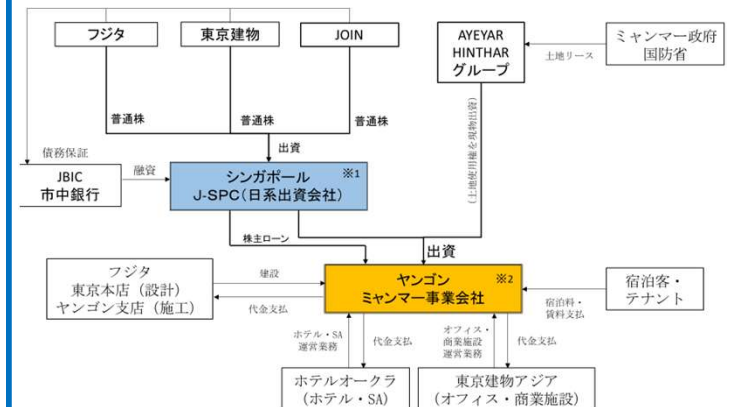
【JOIN支援実績（詳細は後述）】 2017年7月 大臣認可

- 大臣認可額：出資約49.4百万USD（約56億円）
保証約41.8百万USD（約47億円）
- 実投資額：出資約40.8百万USD（約46億円）
保証約41.8百万USD（約63億円）
※2024年5月保証履行を実施

【支援目的】

- 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。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。
- 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。

本事業の履行体制（当初想定）



※1 Yangon Museum Development Company Pte. Ltd.
 ※2 Y Complex Company Ltd.

完成イメージ図



オフィス（1～9階）

ホテル（1～9階）・商業施設（1階）

- 鹿島建設とJOINが出資するJ-SPCを通じて、ヤンゴン中央駅の北約5kmのヤンキン地区において、オフィス、ホテル、長期滞在用ホテル、商業施設からなる複合施設を建設・運営する都市開発事業。

【プロジェクト概要】

- 総事業費：約660百万USD（約718億円）
- 敷地面積：約2.7ha
- 延床面積：約17.5ha
- 建物用途：
 - オフィス（地上21階、53,252㎡）
 - ホテル（地上20階、28,450㎡、250室）
 - 長期滞在用ホテル（地上27階、37,430㎡、221室）
 - 商業施設（地上2階+地下2階、18,020㎡）
- 公共施設：歩道、道路、公開空地、交通ターミナル
- 借地期間：50年間+10年間延長2回可
借地元：ミャンマー建設省

【関連本邦企業】

- 鹿島建設

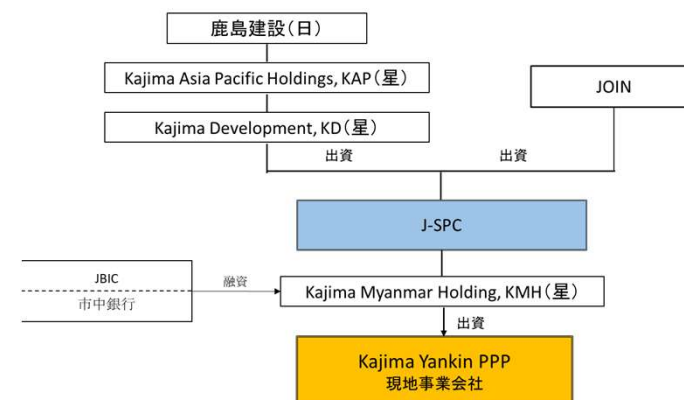
【JOIN支援実績（詳細は後述）】 2020年3月 大臣認可

- 大臣認可額：出資51百万USD（約57億円）
保証122百万USD（約137億円）
- 実投資額：出資42.5百万USD（約47億円）※融資未実行のため保証残高なし

【支援目的】

- 本事業は、ミャンマー建設省及び国土交通省との第二回日緬建設次官級会合を機に形成された官民連携プロジェクト。ミャンマー建設省が保有する本敷地は、公有地の一角で幹線道路の交差部に位置する象徴的な敷地。日本による本敷地の開発に高い期待が寄せられており、本事業は、周囲の公有地開発の先導モデルとなり得るもの。
- BEMS（Building and Energy Management System）、高機能ファサード、断熱ガラス、自然換気（吹き抜け構造）等の環境技術の導入等により環境共生型都市開発事業を推進。また、児童教育関連施設、災害時の避難場所、交通広場等の整備による地域社会に貢献。
- 機構が支援することによりミャンマー政府との協議円滑化を図り、鹿島建設のミャンマー初となる大規模都市開発事業への参入を後押し。

本事業の履行体制（当初想定）



完成イメージ図



総括（本事業の振り返り）

【事業の背景・経緯】

- 2011年3月の民政移管によりテインセイン政権が発足し、ミャンマー経済に注目が集まる中、2013年に日本政府がミャンマーに対する経済支援を表明したことを契機として、官民一体でのミャンマーへの支援・事業進出の本格検討が開始された。
- 2011年に5.4%だったGDP成長率は2013年・2014年には8%を超える高成長を記録し、その後も6～7%で推移。ミャンマーの若い人口構成、地政学的な優位性を背景として、日本企業のミャンマーへの投資意欲は非常に高く、オフィス、ホテル、商業施設の供給不足が顕在化していたミャンマーにおいては、日本企業による開発への期待も高まっていた。
- 2016年にはNLD政権が発足し、米国による対ミャンマー経済制裁が全面解除となり、ミャンマーに対する投資が加速した。
- しかしながら、2021年の軍事クーデター以降、米国による対軍事政権経済制裁が行われている中、ミャンマー都市開発3案件は建設工事を中断している状況。2023年に予定されていた総選挙が延期される等、現地情勢の改善・事業再開の見通しが不透明な現状を踏まえ、2023年度決算において全損計上した。
- 現地情勢が回復すれば、JOINとしては、共同出資者たる日本企業とともに、状況を見ながら、事業の実現や事業価値の向上に取り組むこととしている。

【評価】

- 長年続いた米国による対ミャンマー経済制裁が解除されて間もない高リスク国におけるクーデター等の政治リスクについては、より慎重な事業性調査（DD）を行うべきであり、あわせてポートフォリオ全体におけるバランスについてもリスクに応じて検討するべきであった。
- JBICおよび民間銀行による協調融資に対して、JOINは出資シェアに応じて民間銀行への債務保証を行ったが、それによりエクスポージャーが過大になったことについて十分に検討するべきであった。