

ミャンマーの住宅事情と住宅金融市場について



住宅金融支援機構 調査部 主任研究員

小西 正一郎 (こにし しょういちろう)

1996年 早稲田大学教育学部卒業、住宅金融公庫入庫。
2001年 経理部市場資金室
2002年 ファニーメイ特別研修派遣
証券業務部、総合企画部、業務企画部、近畿支店等を経て、
2015年4月より現職。

要 旨

1. ミャンマーの住宅及び住宅金融の市場は国主導で整備が進められようとしているが、その動きは緒に就いたばかり。
2. 同国建設省（MOC）の都市住宅開発局（DUHD）は、2011年から20年間で全国にて100万戸の住宅供給戸数を目指すが、5千万人超の人口に鑑みるとその戸数はまだ少ない。
3. 住宅金融市場の整備については、中低所得者の住宅取得支援のため、建設住宅開発銀行（CHDB）が2013年に設立されたばかり。
4. 住宅金融市場の発展には、それを支える銀行システム、信用情報照会、登記などの制度も同時進行的に整備が必要。
5. ミャンマー全土での住宅ローン供給や、その原資の継続的な確保も大きな課題で、安定的な住宅金融市場の構築にはなお時間を要するが、先進国の知見も共有した着実な発展を期待。



1. はじめに

ミャンマー連邦共和国（Republic of the Union of Myanmar、以下「ミャンマー」と表記）は、「アジア最後のフロンティア」と呼ばれ、今年3月にアウン・サン・スー・チー氏の率いる国民民主連盟（National League for Democracy：NLD）が政権交代を成し遂げたことも相まって、国際社会から今後の経済発展などが注目されている。そのミャンマーについて、まずは内政・経済情勢と住宅事情を概観し、主としては住宅金融市場の状況をみていくと共に今後の同市場の発展について考えていきたい。

米国が対ミャンマー経済制裁を課したことが、国内産業に深刻な打撃を与えた。

2010年に実施された総選挙で、連邦連帯開発党（Union Solidarity and Development Party：USDP）が約8割の議席を確保し、その後アウン・サン・スー・チー氏の自宅軟禁は解除され、2011年にはテイン・セイン文民政権が発足した。民主化や経済改革等の断行が欧米諸国の評価を受け、経済制裁が段階的に解除され、経済発展の兆しが見えてきた。

2015年11月の総選挙では、アウン・サン・スー・チー氏の率いる国民民主連盟が全議席の6割弱を獲得して、歴史的勝利を取めたのは記憶に新しいところである。



2. 内政と経済情勢

ミャンマーは、1886年に英領インドに編入されたが、1948年に独立した。1962年に発足したネ・ウィン政権は主要産業の国有化等社会主義経済政策を推進するも失敗し、1988年にはクーデターにより軍事政権が成立した。しかし、2003年のアウン・サン・スー・チー氏の拘束を受け、

ミャンマーの1人当たりのGDPは1,228ドルで、ASEAN加盟10ヵ国のうち9番目と出遅れている（図表1）。しかし、文民政権誕生後の経済制裁の段階的な解除を契機として、同国の発展が注目されており、今年3月の国民民主連盟へ政権移行後も大きな政治的混乱は見られておらず、今後の更なる民主化や経済発展が期待されているところである。

図表1 ASEAN加盟10ヵ国の比較 (2014年、IMF推計値)

	人口(万人)	GDP(億ドル)	1人当たりGDP(ドル)
シンガポール	547	3,079	56,287
ブルネイ	41	171	41,460
マレーシア	3,060	3,381	11,049
タイ	6,866	4,048	5,896
インドネシア	25,217	8,886	3,524
フィリピン	9,943	2,846	2,862
ベトナム	9,063	1,859	2,051
ラオス	690	117	1,693
ミャンマー	5,142	631	1,228
カンボジア	1,531	166	1,081
合計(平均)	62,100	25,184	4,055
【参考】日本	12,706	46,024	36,222

(出典) IMF [World Economic Outlook Database, October 2015]



3. 住宅事情

(1) 関連諸制度

ミャンマーでは、憲法上、土地はすべて国が所有するものとされており、個人や法人の所有は認められていない。もっとも、土地の利用権は認められており、60年間の権利とされることが多い。また、延長も可能となっている。土地の利用が許可される要件は場所によって異なるが、許可利用地には、建物を建てるのが認められている。

登記の制度はあるが、不動産の権利変動に関する登記となっており、登記を対抗要件とするという概念はなく、日本とは性質を異にしている。

建築基準や建築確認制度に関しては、根拠となる法律の制定が準備されているものの、まだ成立には至っていない。ただし、根拠法が成立していない現段階でも、ヤンゴンでは市開発委員会 (Yangon City Development Committee : YCDC) の規制部局によって、建築許可制度が運用されている。

また、信用情報機関については、まだ設立されていないが、今年1月に成立した銀行・金融機関法 (英語版未公表のため最終的な内容は定かではない) の法案段階では、その設立が認められている状況である。

(2) 住宅政策

ミャンマーの住宅政策は、建設省 (Ministry of Construction: MOC) の都市住宅開発局 (Department of Urban and Housing Development: DUHD) が担っている。

同省によると、都市住宅開発局が2006年～2010年の5年間に供給した住宅は、8,000戸程度である。同局は、今後ミャンマー各地において住宅開発プロジェクトを策定し、民間部門による供給と併せて、2011年からの20年間に全国で100万戸の住宅を供給する計画を立てている。しかし、足元では同計画を達成するためのペースには達していない模様であり、そもそも人口が5千万人を超える国家規模であることに鑑みると、その計画戸数はまだ充分なものではないと考えられる。

(3) 住宅概況

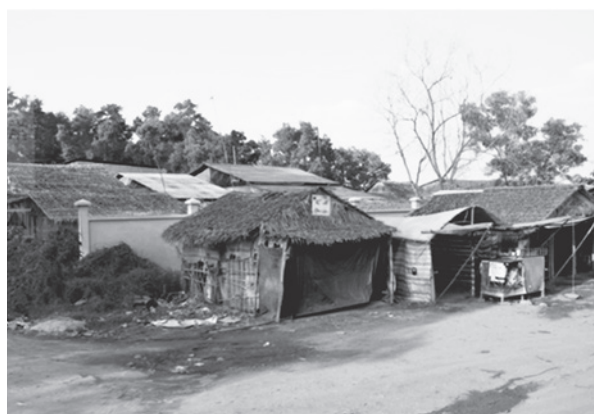
ミャンマーでは、特に最大都市ヤンゴン市内で、多くの再開発が進んでいる。

その一例に、同市内のヤンキン地区で進む再開発プロジェクトがある。この土地は元は軍用地であるが、シンガポールの開発企業などが、高層マンション、5つ星ホテル、ショッピングモールなどを建設予定で、同プロジェクトは



(筆者撮影)

図表2 建設中の高層マンション(再開発)



(筆者撮影)

図表3 低所得者層の住宅

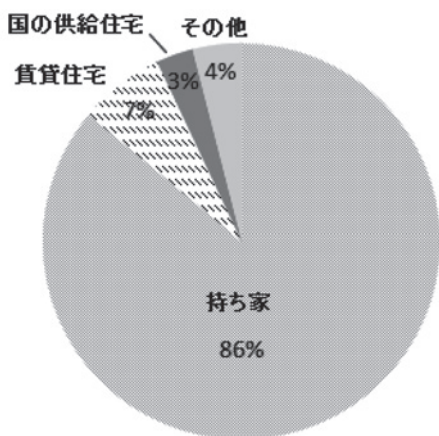
「ゴールデン・シティ」と呼ばれる。開発エリアは約33ha(東京ドーム約7個分)に渡り、9棟の33階建て高層マンションを建設予定だという(図表2)。

しかし、このようなマンションは一般市民から見ると高嶺の花である。

近年はミャンマーでも不動産価格が高騰している。同国建設省の都市住宅開発局のプロジェクト物件も例外ではなく、2014年に販売が開始されたヤンゴン管区のシュエリンバン(Shwe Lin Ban)地区プロジェクトのマンションでは、床面積が約30㎡の住戸の価格が現地通貨で約1,200万チャット(約110万円^{※1})であった。また、2015年に販売が開始された同じくヤンゴン管区のエーヤワン・ヤダナ(Ayeyarwun・Yadana)地区プロジェクトのマンションでは、床面積が先程の約2倍となる約60㎡の住戸が、価格

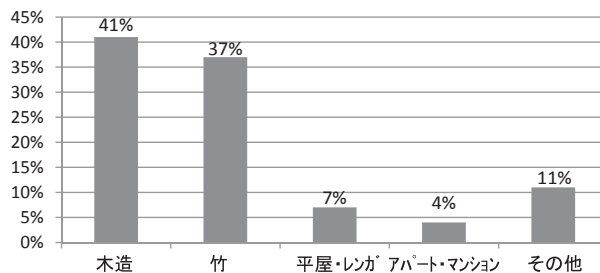
は約5倍の約6,000万チャット(約550万円)になっている。国のプロジェクトでありながら、このような価格では、到底一般市民には手が届かないとの批判の声も、一部新聞などで報道されているところである。同国の製造業作業員の平均年収(2014年)は約185万チャット(約17万円)であり、確かにこれらの物件の値段はかなり高いことが解る。

一方で、都心部から少し離れると、写真(図表3)のような低所得者層が住む質素な住宅が多く見受けられる。2014年にミャンマー政府が実施した国勢調査によると、国全体での賃貸住宅居住世帯の割合が7%なのに対して、持ち家居住世帯の割合は86%とかなり高い(図表4)。なお、国が供給する住宅への居住世帯割合は3%に留まっている。ただ、持ち家の割合が高いとは言え、国の住宅全体で木造住宅(多くが草葺屋根や波板葺屋根と思われる)が41%、竹作りの家が37%を占めており、住宅の質が充実しているとは言い難い(図表5)。また、家庭での灯りにつ



(出典: 2014年ミャンマー国勢調査)

図表4 居住形態別シェア(世帯割合)



(出典: 2014年ミャンマー国勢調査)

図表5 建て方別シェア(世帯割合)

※1 1チャット=0.09197円で換算(2016.4.18現在) HP『Exchange-Rates.org』を参照

いては、通常の電気の占める割合が32%に留まる一方、蝸蠟が21%を占めており、料理に使う燃料については農村部では薪が86%を占めるなど、昔ながらの暮らしぶりが色濃く残っていることが解る。

以上のように、ミャンマーの住宅については、まだまだ今後の整備が待たれる。まずは国主導での、住宅に関連する法律や諸制度を含めた、住宅整備に向けた動きが必要と考えられる。

次に、ミャンマーの住宅金融の状況について見ていきたい。



4. 住宅金融市場

(1) 建設住宅開発銀行

(Construction and Housing Development Bank : CHDB)

建設住宅開発銀行は2013年に国内で唯一の住宅金融専門の政府系金融機関として、中低所得者層の住宅取得支援を目的として設立された。資本金は国からだけでなく、民間企業からも拠出されている。

2015年3月末で590億チャット(約54億円)の資本金を保有し、総資産額は約1,847億チャット(約170億円)で、2014年度には約38億チャット(約3.5億円)の当期純利益を上げている。

住宅事業者などに対する住宅建設資金融資と、一般国民に対する個人向け住宅ローンの両方を手掛けるが、ここでは後者について見ていきたい。

建設住宅開発銀行による個人向け住宅ローン実績はまだ少ない模様だ。彼らのディスクロージャー誌によると、都市住宅開発局のプロジェクトであるヤンゴン管区のシュエリンバン地区の物件に対して、50億チャット(約4.6億円)の個人向け住宅ローン用の資金を確保しているということである。しかし、これ以外の住宅ローン用資金の確保につい

ての記載はない。なお、報道では、この他にはマンダレー管区とエーヤワン・ヤダナ地区での同局の2つのプロジェクトへの建設住宅開発銀行による個人向け住宅ローンの実施が伝えられている。シュエリンバン地区の物件での個人向け住宅ローンの融資条件は、融資金利12%(固定金利)、融資期間8年、融資率上限70%、融資手数料1%となっている。1戸当たりの物件価格は1,200万チャット(約110万円)程度なので、融資率70%の前提で積算すると毎月の返済額は約14万チャット(約1.3万円)程度となる。報道によると、公務員が優先して募集対象とされたということである。

建設住宅開発銀行は、当面、主に都市住宅開発局が予定している住宅供給プロジェクトの物件に対して、住宅ローンを提供していくものと考えられる。よって、まだ同行は、政府のプロジェクト以外の物件についても、国民に対して広く住宅ローンを供給するような状況にまでは至っていない。

なお、同行は現在、ヤンゴン市内の本店以外に、同市以外の地域も含め、2015年末で6つの支店を構えており、3つの支店の開店も予定しているが、ミャンマー全国をカバーするまでにはなっていない。

とはいえ、同行は、国全体の銀行システムが未発達な中で、国の住宅供給プロジェクトと連携しながら着実に住宅ローン制度の整備に取り組んでいる。今後の住宅金融市場整備の先導的な役割を果たしていくであろう。

(2) 民間金融機関

民間金融機関においても、住宅ローンは扱われているが、融資期間は基本的に1年間となっている。1年毎に融資を一定期間継続していくことも可能だが、実質的には商品として成り立っておらず、民間金融機関から住宅ローンはほとんど供給されていない状況である。

(3) 今後の住宅金融の発展に向けた課題

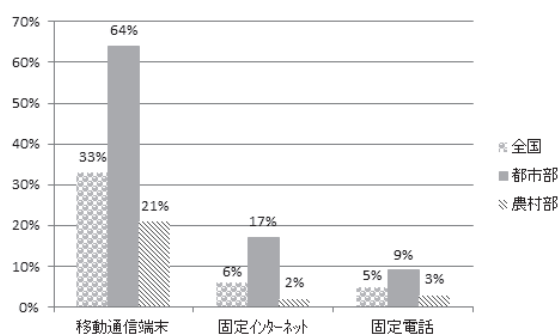
1つ目は、銀行システム、登記、信用情報といった、社会的インフラの整備についてである。その整備には時間を要するものと思われるが、これらの発展がなければ、住宅金融の発展も難しい。例えば、返済金の回収には銀行の口座引き落としが必要になってくるが、国民の銀行口座保有率は23%と低い。これは、過去に廃貨が3度も行われたことなどを背景とする、国民の貨幣や銀行に対する信頼度の低さからきている。まずは、こういった銀行システムの整備・普及が待たれる。また、競売の制度も整っておらず、筆者がミャンマーの関係者に競売制度を説明した際には、“家から人を追い出すのか”といった反応であった。これらの整備には建設省だけでなく計画・財務省や中央銀行など、他省等の協力も必要になる。また、ミャンマーの金融は規制金利下にあり、預金金利の下限が8%で貸出金利の上限は13%となっている。リスク管理を行う上で必要となる適切な住宅ローン金利の設定が困難になることなども考えられ、この規制金利も今後の課題である。

2つ目は、住宅金融制度そのものの整備についてである。融資審査、債権管理といった、住宅ローンを扱うに当たっての基本的なノウハウや、信用リスク、ALMリスクなどのリスク管理能力などもまだまだ不足しているものと考えられる。それらのシステム対応についても同様だ。このような状況下では、まずは公務員や優良企業社員といった中間層より上の階層に対する融資で手馴れることにより業務を軌道に乗せ、データ蓄積も行いながら、事業執行能力を高めていくというのが堅実であるとも考えられる。住宅金融制度の整備には、後述するが、その経験を有する国からの技術支援 (Technical Assistance) も有益となってくるであろう。

3つ目は、全国での住宅ローン提供についてである。先述のとおり、建設住宅開発銀行は支店を有するものの、その数はまだ限定的である。なお、ミャンマーでは現在、国

内銀行が28行しかない。日本において旧住宅金融公庫が全国の金融機関に対して委託制度を採っていたように、建設住宅開発銀行が他の民間銀行等にその業務を委託することも考えられるが、そもそも銀行の数が少ない。その一方で、国民の移動通信端末 (スマートフォン等) の保有率は国全体では33%、都市部では64%と比較的高い (図表6)。ミャンマーでは僧侶が道を“歩きスマホ”しながら歩く姿もよく見られるほどだ。これらの移動通信端末をうまく活用し全国をカバーすることは、今後考え得る手段かもしれない。

4つ目は、継続的な住宅ローン原資の確保についてである。銀行システムが未整備で、国内の資金を吸い上げる仕組み等が整っていない状況のなかで、まずはドナー (世界銀行、アジア開発銀行、JICA等) からの譲許性資金を獲得することが、住宅金融制度を立ち上げていくうえで有効な手段として考えられる。政府開発援助 (ODA) のケースで多く見かけるのは道路や電力等のインフラ整備だが、住宅も国民生活を支えて国の経済発展に大きな役割を果たす。また、住宅金融制度が整ってきた後に、国内資金等をどう継続的に住宅ローンの原資として確保していくかも、課題となってくる。もっとも、ミャンマーの経済発展はこれから期待されるものであり、まだ富が預金等として国民や企業に行き渡っている状況ではないが、途上国で見られるプロビデントローン制度 (勤労者の給与から定期的に資金を確保し、特定の目的にその資金を活用する制度) や、日本で以前に旧住宅金融公庫が財政投融资を活用して住宅ローンを供給していたような制度の作り込みの検討も今後必要になってくるものと考えられる。



(出典：2014年ミャンマー国勢調査)
図表6 通信設備の普及度 (世帯割合)



5. むすびにかえて(日本の支援と今後)

2013年5月、安倍総理大臣は、日本国総理大臣としては36年振りにミャンマーを公式訪問し、その後も2014年11月にASEAN関連首脳会議出席のため同国を訪問して、当時のテイン・セイン大統領と首脳会談を行っている。会談では、円借款や無償資金・技術協力を順次進める旨が表明されるなど、同国を強く支援していく姿勢が示されている。

2016年1月には、首都ネピドーで開催された、日本の国土交通省とミャンマー建設省との「第3回日緬建設次官級会合」において、“住宅及び都市開発に係る協力覚書”が交換され、両分野における両省間の協力関係の強化が確認されたところである。

また、2015年11月にはミャンマーの建設住宅開発銀行及び建設省から6名が国土交通省の招聘により来日し、住宅金融支援機構において、ワークショップが開催され、住宅ローンの手続き等についての実務研修と情報交換が行われた。同研修生6名は、帰国後住宅ローン開発チームの中核メンバーとして活躍し、住宅金融支援機構とも引き続き連携している。

一方、建設住宅開発銀行は、中国の4大商業銀行の一つである中国工商银行(Industrial and Commercial Bank of China: ICBC)や韓国の国民銀行と協力覚書(MOU: Memorandum of Understanding)を交換している。また欧州への職員派遣等も行っているようである。日本としては同行の他国との動きもよく踏まえながら、時宜を得た支援を行っていく必要があると考える。

上述のとおり、日本国全体でのミャンマーへの支援が強化される中で、住宅・都市開発及び住宅金融分野においても支援が実施されている状況であり、今後これらの支援を梃子にした、ミャンマーの各分野における着実な発展を期待したい。

※本稿の意見にわたる部分については筆者個人の意見であって、住宅金融支援機構の見解ではありません。

(参考文献)

- 外務省 (2013.5.27)『安倍総理大臣のミャンマー訪問(概要と評価)』
- 外務省 (2014.11.12)『日・ミャンマー首脳会談』
- 外務省 (2016.1.19)『ミャンマー連邦共和国基礎データ』
- 国土交通省 (2014.8.1)『アジアにおける建設・不動産分野の法律・制度整備支援に向けた調査結果概要について(ベトナム、ミャンマー)』
- 国土交通省 (2016.2.3)『第3回日緬建設次官級会合の開催について(報告)』
- 法務省 (2013.3.8)『ミャンマー連邦共和国法制度調査報告書』
- 財務省財務総合政策研究所 (2016.3)『ミャンマーにおける金融アクセスの現状と課題』
- JETRO (2014.12.16)『在アジア・オセアニア日系企業実態調査』
- 大和総研 (2015.8)『ミャンマー第3版』
- Myanmar BUSINESS TODAY (日本語版)(2014.3.31)『シンガポール不動産会社 ヤンゴン市内に巨大施設建設計画』
- ミャンマー株式ニュース (2014.6.11)『シュエリンバンの低価格住宅が販売へ』
- ミャンマー株式ニュース (2015.4.8)『ダゴンセイカン郡区の低価格住宅、10月に販売開始』
- WORLD BANK GROUP (2015.4)『The Global Findex Database 2014』
- IMF (2016.1)『World Economic Outlook Database, October 2015』
- THE REPUBLIC OF THE UNION OF MYANMAR, Ministry of Construction (2014.3)『The Current Situation and Future Trend of BUILDING CONSTRUCTION and HOUSING SECTOR in Myanmar』
- THE REPUBLIC OF THE UNION OF MYANMAR, Ministry of Immigration and Population, Department of Population (2015.5)『The 2014 Myanmar Population and Housing Census』
- Central Bank of Myanmar (2016.4.18)『Interest Rate(%)』
- Construction and Housing Development Bank (2014.7.31)『CHDBANK ANNUAL REPORT 2013-2014』
- Construction and Housing Development Bank (2015.10.31)『CHDBANK ANNUAL REPORT 2014-2015』
- The Myanmar Times (2015.3.17)『CHDB pushes for funding for plans to finance mortgages for homeowners』
- The Myanmar Times (2016.1.7)『Housing project prices spark public anger』