

国土交通省住宅局
令和二年度住宅建築技術国際展開支援事業
(うち事業環境整備に関する事業)
【事業区分②】

ミャンマー連邦共和国（ヤンゴン市）における住宅建設事業
環境に関する調査および建築技術セミナー実施報告書

令和3年3月3日
ウィズ・インターナショナル株式会社

目次

	ページ
1. はじめに	4
2. 事業概要	
2.1 事業の目的	4
2.2 事業の内容	4
2.3 事業のスケジュール	5
2.4 事業の実施体制	5
2.5 事業の効果	5
3. ミャンマー連邦共和国（ヤンゴン市）における住宅建設事業環境について	
3.1 建築事例：“With Residence 1” 建設プロジェクト	
3.1.1 プロジェクト概要	6
3.1.2 プロジェクトの経緯	12
3.1.3 着工までの準備	13
3.1.4 プロジェクトの特徴	14
3.1.5 タイムライン	14
3.2 土地・建設に係る法規制、許認可	
3.2.1 法人設立形態について	14
3.2.2 法人設立登記に必要な書類及び手続きについて	16
3.2.3 外国投資法および投資許可について	17
3.2.4 土地・不動産に関する法制度について	19
3.2.5 建築許可申請について	22
3.2.6 その他の許認可について	31
3.3 資材調達、工法などの現状	
3.3.1 雇用について	31
3.3.2 資材の調達について	31
3.3.3 工法について	32
3.3.4 輸入、通関手続きについて	33
3.3.5 特記事項	34
3.4 日系企業がミャンマーで住宅建設事業を展開するための課題	
3.4.1 事業スキームの検討	36
3.4.2 ヤンゴンの不動産市況	36
3.4.3 都市計画上の課題	37
3.4.4 パートナー企業の選定	37
3.4.5 コンプライアンス	38
3.4.6 サステナビリティ	39

3.4.7 税務	41
4. プロジェクト紹介動画	44
5. 耐震技術セミナー（2021 年 2 月 13 日実施）	
5.1 セミナー概要	48
5.2 参加者の内訳	49
5.3 主催者挨拶	50
5.4 パネルディスカッション	51
5.5 質疑応答	59
5.6 参加者の声	60
6. おわりに	60
7. 付属資料	61

1. はじめに

本事業は、ウィズ・インターナショナル株式会社（静岡市 株式会社ウィズコーポレーション 100%出資）が、令和2年度の国際交流事業「住宅建築技術国際展開支援事業（うち事業環境整備）」として国土交通省の補助を受けて実施したもので、ここに報告する。

ミャンマーは地震多発地帯にあり、中央部を縦断しているザガイン断層の上では過去にマグニチュード 7 以上の地震も起きている。都市部で大きな地震が発生したときに備えて災害対策は急務である。

最大都市ヤンゴンにはヤンゴン川の河口にあり地下水位が高く、地盤が緩いことから地震発生時には揺れが増幅される上、液状化の危険性も高いといわれている。近年、ヤンゴンでも地震のリスクに対して意識が高まっている。

防災先進国である我が国に対して耐震基準の法制化と耐震技術の移転に対する支援への期待は大きい。今こそ日本の耐震技術を移転するチャンスであるが、独立後、長期におよぶ社会主義政権、軍事政権を経て、2011 年に民政化に移行したばかりのミャンマーではあらゆる面で法制度が整っていないため、日系企業が実際に同国の住宅建設分野に参入するためには多くの課題がある。また、熟練工や資機材も不足しているため実際の施工にあたっては、同国の現状に沿った工法を工夫する必要がある。

リサーチやフィージビリティスタディでは把握しきれない、実際のプロジェクトを通じて浮かび上がった問題点を整理し、情報共有することで、今後、我が国の建設関連企業が進出する際の一助となれば幸いである。

2. 事業概要

2.1 事業の目的

2020年6月に竣工したヤンゴン市内における日本の新耐震基準に沿った賃貸マンション1棟（RC造、地上4階、地下1階 38室）の建設事例からミャンマーにて実現可能な耐震技術の紹介と課題を明らかにする。土地の長期賃貸契約締結から竣工まで、3年間におよぶプロジェクトで培ったノウハウと課題を公開することにより、日系企業の投資を促進するとともに、現地の建設関係者に対し日本の耐震技術への関心を高める。

2.2 事業の内容

（i）ヤンゴン市内における日本の新耐震基準に沿った賃貸マンション1棟（RC造、地上4階、地下1階 38室）の建築事例から、

a. 土地・建築制度（権利関係、住宅金融、住宅供給・管理・増改築、住宅地開発等）、法規制、許認可、資格制度（設計者・監理者等）、ガイドライン、条例等の運用状況、および資材の調達、工法などの現状

b. 日系企業がミャンマーで住宅建設事業を展開するための課題について報告書にまとめ、公開する。

(ii)

a. ミャンマー政府職員、エンジニア協会、工科大学関係者等を対象とする技術見学会、セミナーの開催、および日本ミャンマー商工会議所会員企業等を対象とした日本の住宅建築技術セミナーの開催（2021年2月13日 参加者60名）。

b. ミャンマーでも施工可能な耐震技術を紹介する動画（日本語／ミャンマー語字幕付き）を作成し、オンラインで配信する。

2.3 事業のスケジュール

2020年7月13日	「住宅建築技術国際展開支援事業（うち事業環境整備）」に採択される。
2020年8月1日	担当職員を採用。調査および資料収集開始。
2020年11月1日	ミャンマーでも施工可能な耐震技術を紹介する動画制作開始。
2020年12月1日	セミナー開催準備開始
2021年2月13日	（オンライン形式による）セミナー開催
2021年3月10日	調査報告書および関連資料提出

2.4 事業の実施体制

責任者	小林敏宏（ウィズ・インターナショナル株式会社 代表取締役）
調査員	Myat Moe Thura（建築技術担当） Ya Min Thaik（法制度、許認可担当）
外部コンサルタント	Tokio Investment Co., Ltd.
動画撮影・編集	Make Sense Entertainment Co., Ltd.
セミナー運営・記録	Make Sense Entertainment Co., Ltd.

2.5 事業の効果

- ①日本企業の対象国への投資促進
- ②対象国の建築技術向上
- ③日本の耐震技術への関心を高める

3. ミャンマー連邦共和国（ヤンゴン市）における住宅建設事業環境について

3.1 建築事例：“With Residence 1” 建設プロジェクト

3.1.1 プロジェクト概要

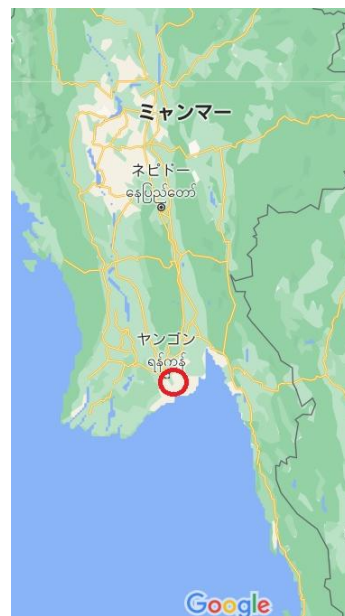
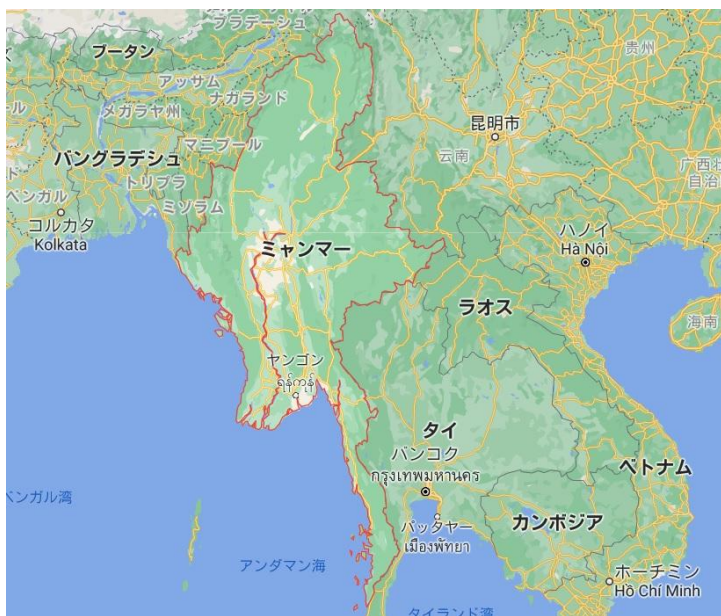
物件名： With Residence 1
所在地： No.14/A, Kanbawza Road, Bahan Township, Yangon, Myanmar
仕様： 鉄筋コンクリート造、地上4階、地下1階（駐車場）
土地面積： 939.83 m² 延べ床面積： 2,805.50 m²
用途： 長期滞在者向けホテル(38 室)
施主： ウィズ・インターナショナル株式会社（ミャンマー支社）
設計／施工管理： 株式会社ウィズコーポレーション（静岡市）
構造設計： 株式会社ヒラテ技研（名古屋市）
工期： 2018 年 10 月着工、2020 年 6 月竣工（20 か月）
*新型コロナウイルス感染症拡大の影響で予定より 2 か月遅れた。
土地利用形態： 長期リース（30 年間）
建物名義： 土地所有者との共有名義
許認可： 投資許可 ヤンゴン地域投資委員会（YRIC）是認取得
建築許可 ヤンゴン市開発委員会（YCDC）
ホテル建設許可 ホテル観光省



(<https://withinternational.net>)

①立地

ミャンマー連邦共和国 ヤンゴン市（最大都市）人口約 500 万人



ミャンマー、ヤンゴン地図 (Google Map より)



ヤンゴン中心部

ヤンゴン市中心部地図



“ゴールデンバレー地区” Google Earth より

ヤンゴン市バハン地区の中でも当物件が位置する地域は通称“ゴールデンバレー”と呼ばれており、ヤンゴンで最も高級な住宅街として知られている。周

辺には高級コンドミニアムが立ち並び、外国人および富裕層が利用するスーパーマーケットや高級レストランが多い。

②建物

鉄筋コンクリート造、 地上 4 階、地下 1 階（駐車場 11 台）

土地面積： 939.83 m²

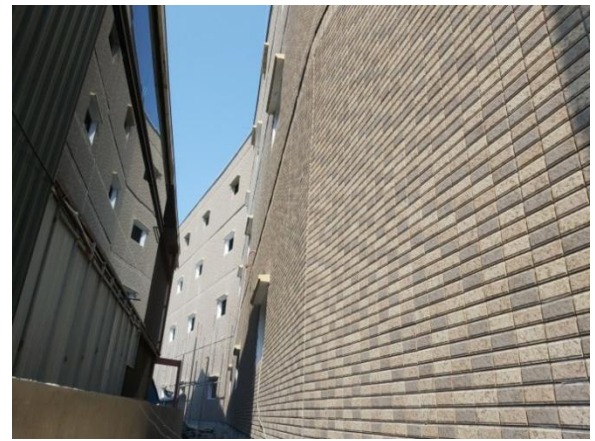
延べ床面積： 2,805.50 m²



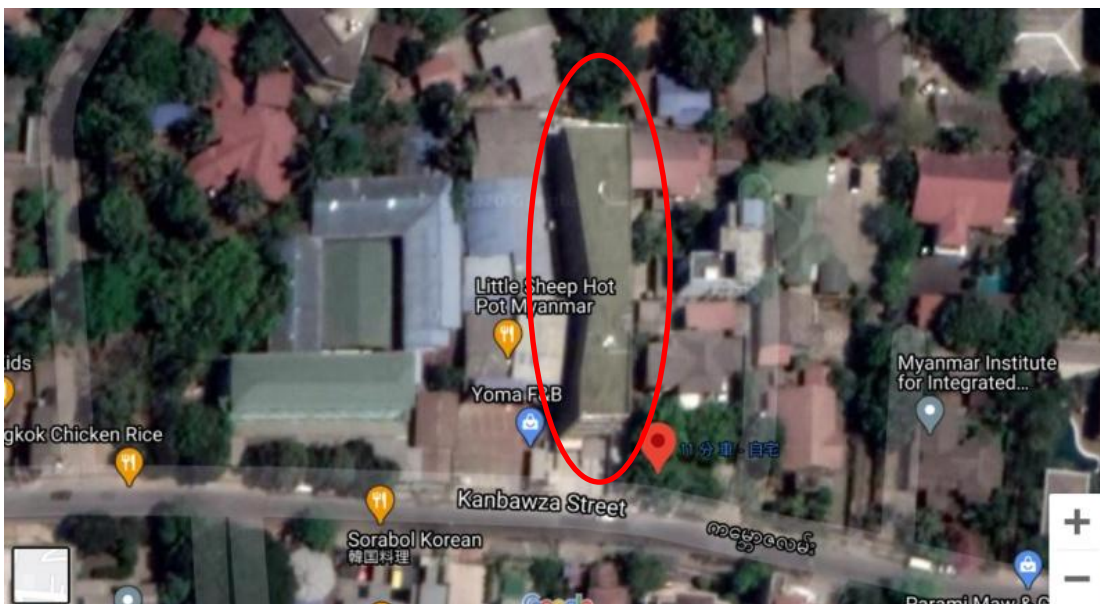
前面



東側側面



西側側面



Google Earth より

③主要設備

エレベータ 1 基、変圧器、発電機、浄水装置、ヒートポンプ温水器、高速インターネット（光ファイバー 100Mbps）



Generator



Hot Water Tank



Water Treatment



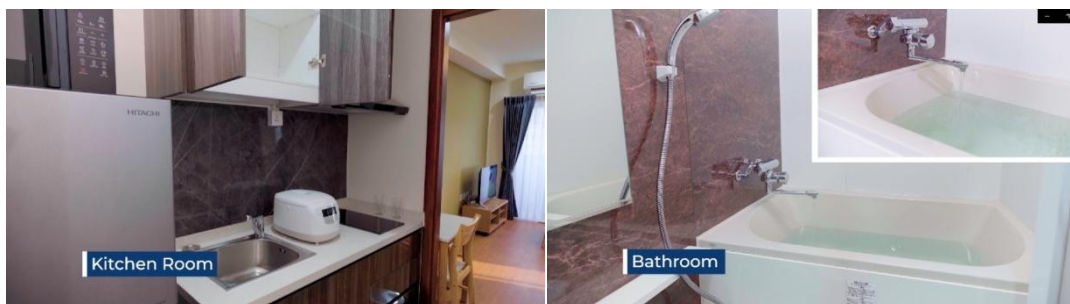
Water Treatment Tank

④客室

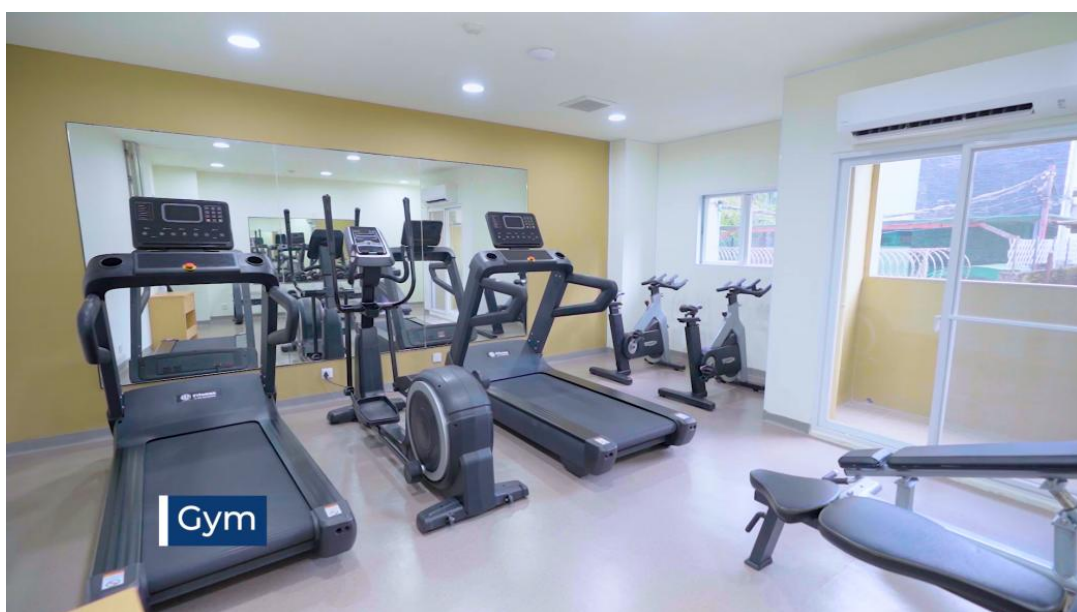
全 38 室が単身向けワンベッドルーム (26~43 m²)、家具、家電付き
床はフローリング (置床方式)、浴室はユニットバス



Guest Room



⑤ 共用部分





3.1.2 プロジェクトの経緯

事業主体の親会社である株式会社ウィズコーポレーションは静岡市にて平成10年設立、RC造デザイン賃貸マンションの企画・設計・監理・施工及びメンテナンス管理を一貫して行う責任体制が特色で、ローコストで高品質な賃貸住宅専門の建設会社として、静岡県内を中心に250棟の建設実績を有する。



日本での施工事例

同社では、アジアのラストフロンティアといわれるミャンマーの将来性に着目し、2014 年 3 月に初めて同国の視察に訪れて以来、定期的に訪問しビジネスチャンスを模索してきた。

2015 年 3 月ミャンマー国ヤンゴン市において現地法人 Victory Resort Myanmar Co., Ltd. を設立。約 3,000 人と言われる在留邦人向けに居住用賃貸物件のサブリース事業を開始。水漏れ、停電が頻発するなど厳しい住環境にあるローカルの建物を借り上げ、日本人が住めるようにリノベーションし、家具や家電なども完備したサービス付きアパートとして賃貸する事業を行ってきた。2020 年 4 月時点では約 80 室ほどを管理運営している。

一方、ミャンマーには日本と同じ地震国でありながら耐震性の高い建物はほとんどなく、万一、大きな地震があれば倒壊する危険性もあることを危惧していた。そこで地震対策だけでなく電気や水道、通信環境などの生活インフラが整った安心安全な住まいを提供するために、日本の新耐震基準に基づいた、本格的な鉄筋コンクリート造のサービスアパートメント「ウィズ・レジデンス 1」の建設に着手、2020 年 6 月に完成した。靴を脱いで上がる玄関、クッション性の高い置床構造、浴室には日本製のユニットバスを採用。日本の住居と遜色のない住環境を実現させた。

3.1.3 着工までの準備

弊社では初めての海外事業であったため、事前の準備には時間をかけた。まず、自社物件の建設（投資）を実行する前に市場ニーズを把握するため、賃貸物件のサブリース事業（ミャンマー人オーナーより分譲マンションを 1 室ずつ借り上げ、外国人向けにリノベーションして賃貸する事業）を開始した。2015 年から現在まで、主に日本人駐在員を対象に約 80 室を自社管理物件として賃貸することで、現地の住環境の問題点、日本人駐在員のニーズを把握することができた。

また、2016 年よりミャンマー人材の採用をはじめ、人材育成に努めてきた。将来の建設プロジェクトに備えて、ミャンマーの工科大学を卒業後、日本の建築専門学校で基礎を学び、東京都の設計事務所で 1 年間勤務した経験を持つ優秀なミャンマー人エンジニアを採用し、2 年間、弊社の設計施工などのノウハウを教えた。その後、この社員を帰国させ、現場責任者に任命した。

土地に関してはミャンマー人オーナーと長期（30 年間）の賃貸契約を締結した。現地では外国人（企業）による土地所有は認められていない。ヤンゴン市域投資委員会(YRIC)の投資是認(Endorsement)を取得することで長期にわたる契約を保全している。

3.1.4 プロジェクトの特徴

ヤンゴンの高級住宅街に建設した、「ウィズ・レジデンス 1」は、日本と同じ基準で設計、施工した。外壁は全て鉄筋コンクリート造で、防水性、遮音性に優れている。高温多湿の気候を考慮して、建物をカビから守るため、外壁は全面タイル張りとし、屋内には施工時に日本では病院や食品工場に使用されている日本製の防カビ剤の塗布を行った。最上階の天井には断熱材を施工した。

ミャンマーも地震国であり、ヤンゴン市は地盤も良くないため、基礎杭は直径 1 メートル、長さは 23 メートルとなった。間仕切り壁にはレンガブロックを使用しているが、その中にも鉄筋を入れ、強度を高めている。

3.1.5 タイムライン

2017 年 1 月 ミャンマー国ヤンゴン市にウィズ・インターナショナル株式会社
社ミャンマー支社を開設。長期滞在者向けホテル（サービス付きアパート）
の建設計画に着手。建設候補地を探す。

2017 年 8 月 土地オーナーと覚書（MOU）を締結、投資是認申請手続き開始。

2018 年 7 月 ヤンゴン地域投資委員会より投資是認取得（投資認可金額 436
万米ドル）

2018 年 8 月 土地オーナーと長期賃貸借契約を締結、ヤンゴン市開発委員会
（YCDC）に建築許可申請、ホテル観光省にホテル建設許可申請

2018 年 11 月 ヤンゴン市バハン地区において、長期滞在者向けホテル With
Residence 1（地上 4 階、地下 1 階、全 38 室）着工。

2020 年 6 月 同、竣工。運営開始。

3.2 土地・建設に係る法規制、許認可

3.2.1 法人設立形態について

外国企業がミャンマーでビジネスを行う場合には、次のようなビジネス形態が想定される。

(1) ミャンマー現地法人の設立

①会社法（The Myanmar Companies Law, 2017）に基づく設立

②投資法（The Myanmar Investment Law, 2016）に基づく MIC（ミャンマー投資委員会：Myanmar Investment Commission）の許可（Permit）又は是認（Endorsement）を取得する方法

③経済特区法（The Special Economic Zone Law, 2014）および会社法に基づき
設立する方法 * 法律に基づき指定された経済特区内に法人を設立する場合の

み

ミャンマーでは 100%外国資本による企業設立が認められている（特定分野を除く）。ミャンマー国民または企業（民間または国営）との合併企業を設立する場合、出資比率については、原則として、当事者の合意に基づき自由に定めることができる。しかし、投資法に基づきミャンマー会社との合併が必須の業種については、特段の規定がない限り、外国資本の出資比率上限は 80%である。下限については規定は存しない。なお、合併相手が民間企業の場合はミャンマー会社法に基づき、合併相手が国営企業の場合は特別会社法（The Special Company Act, 1950）に基づき設立される。会社法においては、「外国会社とは、海外企業、外国人 又はその両者によって直接的若しくは間接的に所有若しくは支配され、持分比率が 35%超のミャンマーに設立された会社」と定義されている。すなわち、35%以内であれば外国人が株主に含まれていてもミャンマー会社として取り扱われることとなる。

また、会社の種類としては、次の 3 種類が存在するが、①の「有限責任株式会社」が、ミャンマー国民および 外国人が設立する一般的な形態である。

①有限責任株式会社（Company limited by shares） 外国投資家は 100%外国資本で、または現地投資家と合併で株式有限責任会社を設立できる。株式有限責任会社には「非公開会社」と「公開会社」があり、その定義は以下の通りである。なお、外国会社は通常は有限責任株式会社の非公開会社の形態を採っている。
(a) 非公開会社（Private Company） (I) 株主 50 名以下、(II) 株式、社債又はその他の証券の引き受けの公募が禁止されている、(III) 定款によって株式譲渡に制限を課すことができる 3 つの要件を満たす会社である。

(b) 公開会社（Public Company） 非公開会社でない会社である。株主の人数について制限はない。

②有限責任保証会社（Company limited by guarantee） 定款により、各株主が引き受けた清算時において会社財産に対して清算出資すべき金額の限度に、株主の責任が制限される会社である（会社法 6 条(a)(ii)）。

③無限責任会社（Unlimited company） 株主の責任に関して何ら制限が無い会社である。

(2) 海外法人（支店）・駐在員事務所の設立

会社法上、海外法人（Oversea Corporation）についての定義などが規定されているが、投資法上は明記されていない。法人格は外国企業（親会社）である。海外法人、駐在員事務所（Liaison Office）を設置する場合においても、現地法人の設立の場合と同様に会社法に基づき設立の申請手続を行う。なお、本邦・親会社では駐在員事務所としての進出であっても、当地会社法上は金融機関等一部の例外を除き「海外法人」として登記されるケースが 一般的である。

3.2.2 法人設立登記に必要な書類及び手続きについて

(1) 必要書類の準備及び必要事項の決定

会社法に基づく現地法人または海外法人の設立、投資法に基づく MIC 許可又は是認を取得する場合、経済特区法に基づく投資許可を取得する場合のいずれの場合においても、会社法に基づく法人登記が必要である。当該手続きのための必要書類は進出する企業の形態（現地法人と海外法人のいずれか）によって異なる。特に定款について、海外法人の場合は、法人格が外国企業（本社）にあるので、本社の定款を提出する（本社の定款は、ミャンマー語に翻訳する必要があり、かつ、英語の要約を作成する必要がある）。一方、現地法人の場合は、ミャンマーで法人格を有するため、ミャンマーでの定款（Constitution）を作成し、提出する必要がある。旧会社法上は DICA (Directorate of Investment and Company Administration 投資企業管理局) が公表しているモデル定款を修正することが実務上難しかったが、現在の会社法上はモデル定款の修正も可能となった。MyCO（オンライン登記システム）を通じて現地法人設立の申請を行う際には、モデル定款を使用するか独自定款を使用するかを選択する必要がある。

I 現地法人の法人登記手続きのために必要な申請書類は以下のとおりである。

a) 取締役就任予定者のパスポートコピーまたは NRC（国民登録カード）コピー

b) 定款（ミャンマー語および英語）（独自定款を使用する場合）

II 海外法人の法人登記手続きのために必要な申請書類は以下のとおりである。

a) 海外法人の authorized officer のパスポートコピーまたは NRC コピー

b) 本社の登記またはそれに相当する書類

c) 本社の定款及びそのミャンマー語訳

d) 本社の定款の要約の英語版（本社の取締役のうち 1 名のサインが入ったもの）

(2) 定款の作成（独自定款を使用する場合）

DICA が公表しているモデル定款をそのまま使用する場合には、当該過程は不要である。しかし、モデル定款を少しでも修正する場合には、独自定款を作成することとなる。特に、合併会社の場合には、合併契約書の内容を反映させた定款を作成することが望ましい。

(3) DICA に対して MyCO を通じて申請、登記料の支払

(4) DICA の承認後、法人登記完了

上述(1)で準備した書類を MyCO を通じて DICA に提出する。その際、登記料もオンラインで支払うこととなる（現金での納付は不可）。登記料はこれまで 25 万チャットであったが、2019 年 10 月 1 日より 15 万チャットに値下げされた(2019

年 9 月 20 日付国家計画経済開発省通達第 84 号)。提出書類及び申請内容に問題がなければ、原則として数日で法人登記が発行される。

(参照：JETRO ミャンマー外国企業の会社設立手続き・必要書類 より)

https://www.jetro.go.jp/ext_images/jfile/country/mm/invest_09/pdfs/mm12A010_kaisyasetsuritsu.pdf

当プロジェクトの事業主体であるウィズ・インターナショナル株式会社は静岡市に本社が所在する日本企業である。2017 年 1 月、ミャンマー国ヤンゴン市にウィズ・インターナショナル株式会社ミャンマー支社として法人登記を行った。

3.2.3 外国投資法および投資許可について

次に、投資法に基づく投資許可または是認の取得を検討する必要がある。検討するポイントは下記の通り。

(1) 投資法の恩恵を受ける必要性に関して、投資法では、優遇措置として、租税減免措置の恩典や土地の長期の賃借権（最大 50 年、さらに、10 年の延長を 2 回行うことができる。）等が存在する。製造業等においては長期の土地賃借が必要であるため、投資法の恩恵を受ける必要性が高い。ただし、租税減免措置については、所得税の免税は、2017 年 4 月 1 日に発布された投資促進分野通達（MIC Notification No.13/2017, Classification of Promoted Sector）で定める投資促進分野に該当する投資に対してのみ付与され、複数の基準があるが、そのうちの 1 つの基準として 30 万米ドルを超える額の追加資金の支出が必要となる。

(2) 手続きに要する時間に関して、投資法に基づく MIC 許可又は是認を取得するまでに少なくとも 6 か月～1 年以上の時間を要する。

(3) 初期投資額に関して、投資法上は、最低資本金が規定されていない。しかし、租税優遇措置を享受するためには、30 万米ドルを超える額が必要となる。他方、現在の会社法上は最低資本金額の制限は存在しない。

投資法に基づく MIC (Myanmar Investment Commission ミャンマー投資委員会) 許可又は是認の取得を必要とする企業は、次の手続きにより MIC 又は州・管区委員会に申請する。500 万米ドル又は 60 億チャット未満の投資案件の場合には申請先は州・管区委員会となる。

(a) MIC に対して①MIC 許可業種か、②連邦議会承認業種か、③投資禁止業種か、④投資制限業種か、⑤投資奨励業種か否かについて照会を行う。

(b) 事業を行う土地の賃貸借契約書作成（国有地または民間の土地）

(c) 必要書類の作成

(d) MIC へ申請（一定以下の投資金額の場合においては、州・管区委員会へ申請）

(e) MIC での承認、MIC 許可又は是認の発行

(f) 土地契約等正式調印

DICA のウェブサイト (<http://www.dica.gov.mm/en/topic/apply-mic-permit>) 上に、投資法に基づく各申請用紙が掲載されている。具体的には以下のとおりである。

Form 1 : 投資審査申請書 (Investment Screening Form)

Form 2 : MIC 許可申請書 (Proposal Form)

Form 3 : MIC 許可 (Myanmar Investment Commission Permit)

Form 4-A : 是認申請書 (MIC 宛) (Endorsement Application Form)

Form 4-B : 是認申請書 (州・管区 MIC 宛) (Endorsement Application Form)

Form 5-A : 是認書 (MIC 名義) (Myanmar Investment Commission Endorsement)

Form 5-B : 是認書 (州・管区 MIC 宛) (Region/State Investment Commission Endorsement)

MIC 許可の申請について、ミャンマー投資委員会は提案書を受理した場合、事業評価チームによる評価手続を行い、その後 MIC 会議を行う (細則 47 条)。ミャンマー投資委員会は提案書を受理してから 60 日以内に審査するものとされている (細則 49 条)。是認の申請について、ミャンマー投資委員会は、受理した日から 30 日以内に是認申請書を審査する (細則 72 条)。受理からの審査期間が MIC 許可の場合 (60 日) の半分の 30 日となっており、事業評価チームによる審査も規定されていないことから、より簡便な手続が法令上は規定されている。もっとも、実務上は是認の取得についても時間を要することが多い。資本金には、機械・機器等の価値も含めることができるため、現物出資が認められる。

なお、会社法、投資法は存在するものの、多くの手続きは、各省庁等の内規や実務慣行に基づき運用されている部分が多く、概して紙媒体等で公表されていない。よって実際の手続きを進める場合は、事前に該当省庁に確認しつつ進めることとなる (投資手続きの主な確認先は、MIC、OSSC (ワンストップサービスセンター)、DICA および当該業種の管轄省庁となる)。

長期の土地賃貸借契約が必要な事業の場合は、投資法に基づく MIC 許可又は是認の取得が必須となる。With Residence 1 プロジェクトの総投資額は 500 万米ドル未満であったため、ヤンゴン地域投資委員会 (YRIC) に是認申請を行った。また、本プロジェクトは主に外国人の長期滞在者向けの宿泊施設であることからホテルライセンスの申請も同時に行うこととした。

本プロジェクトでは 2017 年 9 月に申請手続を開始、2018 年 5 月に申請書を提出、2018 年 7 月 4 日付にて YRIC より是認 (Endorsement) を取得することができた。この間約 10 か月を要したが、余裕を持って 1 年ほどの期間を見ておく

ことを推奨する。

(参照：JETRO ミャンマー外国企業の会社設立手続き・必要書類 より)

https://www.jetro.go.jp/ext_images/jfile/country/mm/invest_09/pdfs/mm12A010_kaisyasetsuritsu.pdf

3.2.4 土地・不動産に関する法制度について

(1) 外国企業の土地所有の可否について

外国人（法人も含む）の土地所有は不可。代わりに、土地使用权の賃借により不動産を確保する。土地はミャンマー政府、または民間から借り受けられる。外国企業の場合、土地・建物の賃借期間は原則として 1 年を超えることは認められない。

投資法に基づく MIC 許可または是認および土地権利認可を取得した外国企業は、土地または建物を最大 50 年間賃借することができ、さらに 10 年間の延長が 2 回可能（最大 70 年間）となっている。経済特区法の投資許可を取得すると、50 年間の土地賃借、さらに 25 年間の延長（最大 75 年間）が認められる。

これら以外の外国企業の場合には、原則 1 年ごとの賃借契約が必要となる。比較的小資本で始められるサービス業、例えば、法務、会計事務所、IT オフショア開発を行う会社などは、この形態で現地法人（子会社）を作る例が多い。

一方、「1 年以上の土地・建物の使用が必要」となるような製造業・ホテル業の場合、投資法に基づく MIC 許可または是認および土地権利認可、または、経済特区法に基づく投資許可を取得することが事実上必須となる。

ここで言う外国企業について、新会社法においては、海外法人、外国人またはその両者によって直接的もしくは間接的に所有もしくは支配され、持分比率が 35% 超のミャンマーに設立された会社と定義されている。

他方、1987 年不動産譲渡制限法においては、外国企業はミャンマー国民によって管理もしくは支配されていない会社、もしくはパートナーシップ、または過半数の株式もしくは持分がミャンマー国民に保有されていない会社、もしくはパートナーシップと定義されている。

(2) 土地・建物の所有権について

憲法上、国家は、国内のすべての土地の所有者である旨規定されている（憲法 37 条 1 項）。したがって、個人または企業に土地の所有権は認められていない。しかし、国は自由土地保有地（freehold land）、許可地（permit land）、宗教許可地（religious grant land）等の使用を認めている。土地の種類に応じて、期限の定めなく使用が認められていたり、90 年、60 年等の形で使用権の期限が規定されている土地もある。しかし、その場合も原則として更新されることとなっているため、事実上の「所有権」として売買や賃貸借の対象とな

っている。

不動産には、土地、建物、その他土地または土地に付着した物から生じる利益が含まれると定義されている（登記法 2 条 6 項）。したがって、建物は土地の付着物として扱われ、原則として土地の所有者と建物の所有者は同一に帰する。建物だけを不動産として登記することはできない。

また、外国会社または外国人は売買、贈与、質、交換または譲渡のいずれの方法によっても不動産を取得することはできないと規定されている（不動産譲渡制限法 4 条）。

ミャンマーにおいても日本と同様に土地の種類が規定されており、農地、森林地、空地・休閑地・未開墾地、それら以外の土地が存在し、それら以外の土地上においてのみ商業ビルの建設が認められる。

YRIC による投資是認を取得している With Residence 1 の場合、建物は土地所有者と投資家（海外法人であるウィズ・インターナショナル株式会社）の共同所有資産となっている。

(3) 土地・不動産の登記について

登記法に基づき、以下の文書については原則として登記義務を負うとされている（登記法 17 条 1 項）。

(a) 不動産の贈与に係る文書

(b) 遺言書以外の文書で、不動産に係る権利、権限または利益でその価値が 100 チャット以上のものを、それらが確定的なものか未確定のものかにかかわらず、現在 または将来において創出、宣言、譲渡、制限または消滅させる内容の文書

(c) 遺言書以外の文書で、上記の権利、権限または利益の創出、宣言、譲渡、制限または消滅の対価としての支払いを確認する文書

(d) 1 年単位、もしくは期間が 1 年を超える不動産の賃貸または 1 年単位の不動産の賃貸の予約に係る文書

(e) 不動産に係る権利、権限または利益でその価値が 100 チャット以上のものを、現在または将来において創造、宣言、譲渡、制限または消滅させる内容の裁判所の判決、命令または仲裁判断について、そのような判決、命令または仲裁判断の執行に係る文書

登記の効果として、動産であるか不動産であるかにかかわらず、物に関する契約書で登記法に基づいて登記された文書は、当該口頭の合意または宣言が、既存の法律の下で所有権の移動または有効な譲渡を伴わない限り、その物についての口頭での合意または宣言に優先する効力を生じる（登記法 48 条）。登記すべき文書を登記しなかった場合には、当該文書に記載された不動産に関して、何らの効力も生じないとされている（登記法 49 条）。したがって、日本と異な

り、登記は効力要件であり、登記がなされて初めて当該不動産の権利移転等に関する効力が生じる。登記情報に関しては、原則として第三者が閲覧することはできず、権利者本人またはその代理人のみが閲覧できる。また、原則として電話による確認は受付られないため、当該土地を管理する関連機関などにおいて直接確認する必要がある。

(4) コンドミニアム法について

2016年にコンドミニアム法が制定され、外国人・外国法人による権利取得が、要件を満たすコンドミニアムに限り認められるようになった。

- 「コンドミニアム」とは、コンドミニアム法に従って建設された登記済みの共同所有地における共同所有の6階以上の高層住宅を意味する。共同所有者による利用のために手配されている共同所有資産も含まれる。
- コンドミニアム法に基づき、共同所有地及びコンドミニアムは登記されなければならない。
- 開発者は、登記された共同所有地上にコンドミニアムを建設しなければならない。
- 建設省が規定する階数、区画数、駐車場数、共同所有資産の防犯性、安全性、その他必要な技術的水準を満たさなければならない。
- 土地の原所有者は登記事務所において共同所有地への変更手続きを行う必要がある。共同所有地として登記された土地は、機関、組織または個人名義で所有することはできず、全共同所有者の利益のために共同所有地として存在するものとする。
- 開発者は、建設省が任命した登記官に対して、コンドミニアム建設のための証拠書類を登記しなければならない。コンドミニアム建設完了後、各書類および契約書を登記し、居住許可を取得しなければならない。区画を譲渡した場合、区画の譲受人に対して、区画登記証書を譲渡しなければならない。
- 区画の譲渡が行われた場合、譲渡人は所定の登記料および印紙税を支払わなければならない。
- 登記された区画を贈与、放棄および交換、売買、最終専属裁判所の命令または判決による所有権の移転により譲渡する場合、譲渡人および譲受人は譲渡日より30日以内に登記官に対して譲渡契約書を登記しなければならない。

(5) 名義借りについて

ミャンマーにおいては外国人または外国会社は不動産（コンドミニアムを除く）を取得できないことから、ミャンマー人またはミャンマー会社の名義を利用して不動産を取得する例が見受けられる。しかし、既に述べたとおり、不動産譲渡制限法4条において外国人または外国会社の所有権の取得が禁止されていることとの関係から、名義借りは違法と判断される可能性が高い。

また、仮に有効だとしても、法的には名義人に当該不動産の所有権が帰属しているため、名義人が無断で譲渡したとしても、当該譲渡は有効であり、譲受人に対抗できない。

また、名義人と外国人または外国会社との間の契約において名義人の無断譲渡等を禁止していたとしても、かかる契約は外国人または外国会社が真の所有者であることを前提とした内容となるため、不動産譲渡制限法 4 条において外国人または外国会社の所有権の取得が禁止されていることとの関係から当該契約は無効と判断される恐れがあることに留意する必要がある。

したがって、名義借りの場合には当事者の信頼関係に基づくこととなるが、突然の事故等により名義人が死亡した場合には相続が生じ、相続人との信頼関係も問題となる。名義借りには、以上の法的リスクが存在することを認識し、名義借りではなく、正規の手続きに則って不動産を利用する必要がある。

(参照：JETRO 2017 年 ミャンマー進出・実務ガイドブック

https://www.jetro.go.jp/ext_images/_Reports/01/8a144e3c71e5033f/20170083.pdf)

(参照：JETRO 外資に関する規制

https://www.jetro.go.jp/world/asia/mm/invest_02.html)

(参照：国土交通省 海外建設・不動産市場データベースより

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/myanmar/page5.html)

(参照：JETRO 2017 年 ミャンマーの土地法制に関するガイドブック

https://www.jetro.go.jp/ext_images/_Reports/01/24e26d3f47d67450/20160157.pdf)

3.2.5 建築許可申請について

(1) 建築基準法について

建設省をはじめとする関係省庁は、全国、地域（管区域及び州）、郡の3つのレベルの空間計画の方針、土地利用規制、開発許可基準等を内容とする「国家空間開発法（National Spatial Development Planning Law）」や「土地利用法（Land Use Law）」に関する議論を行ってきた。このような取組の成果の一つとして、2014 年、国家計画経済開発省（Ministry of National Planning and Development）（当時）によって「国家全体開発計画（National Comprehensive Development Plan）」が策定され、ミャンマー国における全セクターを含む総合開発の指針及び戦略的国家目標が提示された。

これに連動して、同年に建設省より全国空間開発枠組み計画（National Spatial Development Framework Plan）が公表されている。しかしながらこれ

らの検討は計画提言までであり、その後の法制度化に向けた検討作業は保留となっている。

一方、建設省としては「都市・地域開発計画法 (Urban and Regional Development Planning Law)」の施行に向けた手続きが進められている。同法案は、現時点で 17 章 67 条からなり、開発計画の枠組み（上位計画である National Urban System Plan から Detail Plan/Special Area Plan までの多段階にわたる計画の枠組み）や策定手続き、土地利用ゾーニング、開発許可手続き等を内容としている。

同法案の検討は 2012 年頃から始まっており、2014 年からは国土交通省の調査業務により同法の構築支援を行っている。その後、2015 年 8 月に法案が最初に法務長官府 (Union Attorney General Office) に提出されて以来、これまで 4 度に渡ってコメントを受け建設省が修正を行っている。ここでの調整が整えば、大統領府 (President Office) への提出・調整、連邦議会 (国民代表院、民族代表院) での審議・決議、大統領による署名を経て法律として公布されることとなる。

また、建設業界の標準化された基準としては「ミャンマー国建築基準 (Myanmar National Building Code)」がある。MNBC は、2012 年に UN-Habitat の支援により暫定版 (provisional) と呼ばれるドラフトが作成され、2016 年には改訂作業が行われた。合計で 7 つのパートで構成され、パート 1 は「計画、環境、手続き制度 (Planning, Environment, Administration and Legislation)」が規定されており土地利用ゾーニングや開発許可についても言及されている。

2020 年 10 月 31 日に建設省はミャンマー国建築基準 (MNBC) 2020 を開示、国際基準の変更に応じてアップデートされた。

現在、建築基準を義務付けるための法律（下述の「建設産業開発委員会法」）の制定が進められているが、成立の見通しは立っておらず、当面の間、ガイドラインとして位置付けられている。建設省から各地域/州照会にされたものは、それをベースとして各地域/州の現状に合わせて修正して運用をしてもよいこととなっている。

このほか、建設省所管の関連法としては、「国家住宅開発法 (National Housing Development Law)」「建設産業開発委員会法 (Myanmar Construction Industry Development Board Law)」「コンドミニアム法 (Condominium Law)」などがある。「国家住宅開発法」は、経済発展と国民の生活水準の向上に資する持続可能な住宅開発を進めるためのものであり、都市・地域開発計画法とほぼ同様のスケジュールで検討が進められている。「建設産業開発委員会法」は、建築物の品質を確保するために建築確認申請の手続きや審査基準等を明確化するためのものと言われており、2016 年から法制化に向けた検討に着手したところである。

「コンドミニアム法」は分譲マンションの区分所有を規定するものであり、2016 年 1 月に連邦議会を通過し、2018 年 1 月に施行細則が発表された。階数が 6 階建て以上、敷地面積 2 万平方フィート以上のコンドミニアムが対象であり、全戸数の最大 40%まで外国人の保有が認められる。この法律により、ミャンマーで初めて外国人が合法的にコンドミニアムを保有できることとなったが、2020 年時点ではまだ販売は確認されていない。

(2) ヤンゴン市開発委員会 (YCDC) について

「ヤンゴン市開発法 (City of Yangon Development Law)」が 1990 年に施行され、これに基づいてヤンゴン市開発委員会 (Yangon City Development Committee: YCDC) が設立されている。

ヤンゴン市では条例により、組織運営、都市計画、インフラ整備、商業施設登録など様々な行政活動について規定している。このうち「都市計画、土地利用計画に関する条例 (No. 3/2001)」や「建築物、建設に関する条例 (No. 9/1999)」等に基づいて、YCDC Engineering Department (Building) や City Planning and Land Administration Department 等が都市開発の規制・誘導を運用しており、主に建物高さなどの規制に関する審査が行われている。

ヤンゴン市内において 4 階建て以上の建物の建設の際には YCDC の建築許可が必要であり、さらに 9 階建て以上の建物については、YCDC 内の委員会である High-rise Building Inspection Committee (HIC) がインフラ供給計画や建築デザイン等を審査することとなっており、13 階建て以上の建物については建設省のサポートを受けた NGO である Committee for Quality Control and High-rise Projects (CQRP) が主に構造面の品質管理審査を行うこととなっている。

なお、現時点では日本でいう開発許可制度は存在していないが、建築許可手続きの前に申請者が関連部局に対して開発計画概要のプレゼンテーションを行う運用となっており、インフラ整備について指導がなされている。一方で前述の通り、都市・地域開発計画法案において開発許可の手続きが定められる見込みであるが、YCDC においてもこれらの手続きや許可基準等について明文化する必要性は理解されており、現在、法の施行に先立ってガイドラインの検討を進めているところである。

(3) ヤンゴンの行政組織について

市内の行政サービスは、ヤンゴン市開発委員会 (YCDC) により提供される。ヤンゴン市域には 4 つのディストリクトと 33 のタウンシップがある。それぞれのタウンシップは地域政府の総務局によって管轄されており、地域政府の総務局は都市の美化と都市基盤施設の整備に責任を負う。YCDC には 20 の部局があり、開発委員長は市長としての役割を担う。開発委員会は 市長、助役、事務官のもとに位置付けられている。YCDC は連邦政府からの行政体系にはない独立行政機

関である。徴税や料金収入、不動産事業（土地や建物の賃貸収入）などから独自の収入を得ている。かつてこれらの収入の一部は独自財源であったが、現在は連邦政府に納めることとなっている。

各部局の役割と責務は、「職員職務規定 “Permanent order for staff to follow, (Yangon City Development 委員会, 04/2004) ” 」に定められている。建築に関する主な部局は下記の 2 つである。

1) 土地管理・都市計画局 土地管理・都市計画局は都市計画、都市開発に関連する計画立案と実施を担当する部局である。

2) 建設技術部 建設技術部の主な役割は、既存建築物、新規建築物の審査、許可である。

a) ディストリクトオフィス ミャンマー国憲法では、ディストリクトはタウンシップの集合体として規定されている。地域・州は、ディストリクトの集合として構成される。ヤンゴン市域には、東西南北、4 つのディストリクトオフィスが存在し、それぞれに 7~10 のタウンシップが所属する。

ディストリクトの職務と責任範囲は次のとおりである。①連邦政府及び地域政府の指示に従った、ディストリクトレベルでの行政サービスの実施 ②ディストリクトの管轄下にあるタウンシップの調整 ③徴税（個人所得税の徴税はディストリクトオフィスの責務である）

b) タウンシップオフィスは、主として次の行政サービスを提供している。① ゴミ収集 ②道路補修 ③建築物の監督（建築物の適合性確認、危険な建物の除去、宗教的建築物の補修）

ヤンゴン市都市部の土地は YCDC と建設省によって管理される。建設省が政府の土地調達を担うのに対し YCDC は民間の土地の管理を担当する。

(4) 建物の審査基準について

YCDC は建築物の新築時に、その内容が規則に適合しているかどうか審査を行う。主な基準は下記の通り。

1) 主要前面道路からの壁面後退： 建築物が主要道路に面して建設される場合、建物との間に 20feet (6.0m) の空地が必要である。この規則は、Pyay Road、Kaba Aye Road, University Avenue Road, U Wisara Road のような主要道路に対して適用される。

2) 建物高さ： 建築物の高さについては、2 種類の高さ制限が適用される。一つ目は前面道路との関係によるものであり、建築物は前面道路幅員の 2 倍の高さを超えることはできない。中心市街地には、これを緩和する規定があるものの、狭小な街路に面する建物にはこの規定に即さない建物も多く存在することには注意すべきである。もう一つの制限は 建物の奥行き の 3 倍の高さを超えてはならないとするものである。これらの原則が建築物の許可審査に対してどの

程度厳密に適用されているのかについては、その実態を確認する必要がある。

3) ゾーニング及び沿道規制：YCDC は特定の区域をゾーニング規制区域として定めている。例えば、シュエダゴン・パゴダ周辺では、原則として 6 階以上の建物は許可されない。規則ではこれを超える階数の建物を建築しようとする際には、連邦政府の許可を取ることとされている。Shwe Bone Pwing パゴダ周辺の指定保留地では、3 階を超える建物の建設は許可されない。

特定の道路の沿道で行われる建物の新築に対しては 2 つの規則が適用される。一つ目は、Kamayut タウンシップの Khint Shwe Wa Road に対するもので、排水路、擁壁に関する要求事項が定められている。もう一つは、San Chaung タウンシップの Shin Saw Pu Road に関するもので、建物の高さを 5 階までに制限している。ここには国家遺産に指定されている旧国会の建物が存する。

With Residence 1 が位置する Bahan タウンシップの「ゴールデンバレー地区」では 5 階建て以上の建物は許可されない。

(5) ヤンゴン建設許可システムについて

2019 年 7 月 1 日、ヤンゴン市ではビジネス環境を向上させるために、国際金融公社の支援により電子建設許可制度を新たに導入した。ヤンゴン市開発委員会（YCDC）の建築管理局には毎年およそ 4,000 件の建設許可申請があり、その 90% の処理期間を平均 95 日から 49 日に短縮することを目指している。

With Residence 1 のプロジェクトでは申請から建築許可取得まで約 3 か月を要した。

システムの開発における IFC の支援は、ミャンマーのビジネス環境を向上させるための IFC のプログラムの一部である。「建設許可の取り扱い」は、世界銀行の指数を決定するために使用される 10 の指標のうちの 1 つである。

世界銀行が毎年発表している、世界ビジネス環境ランキングでミャンマーは 2018 年の 171 位から 2019 年には 165 位（190 カ国中）と大きく改善をしてきているが、これはヤンゴン市が建築士やエンジニアのランク分けをし、より質の高い建設事業の評価基準が明確になったこと、会社登記がオンライン化されたこと、会社法の改正などが評価されたためである。

(6) 建築技術者・技能者の資格制度について

2016 年 11 月時点では資格制度は十分整備されておらず、ミャンマーエンジニア協会（MES: Myanmar Engineering Society）やミャンマー建築士協会（AMA: Association of Myanmar Architects）が建設業を実施する上で技術者に求められる条件を定めている。これまで実務経験があれば面接のみで認定されていたようであるが、2017 年より筆記試験が実施されている。

設計図面については、作成したエンジニアが署名を行い、その工事の構造設計等に関して保証する責任があるとされる。これを担当するエンジニアの資格

(Professional Engineer) に関し、2013 年 11 月にミャンマー評議会法（通称エンジニア資格法：Engineering Council Law）が制定されている。

ミャンマーのエンジニア資格は、政府に設置されたミャンマー技術評議会（MEC）が登録証明書を発行している。

法律および細則により、外国人技術者は評議会の許可を得なければ働くことができないと定められている。なお MEC は外国人技術者の登録料として年間 500 米ドルを徴収している。

(7) 建築許可申請の流れについて

YCDC の管轄する地域における、8½階以上の高層ビルの建築については、高層ビル検査委員会（H. I. C.）を通じてヤンゴン管区政府から、建築設計、建築場所、建物の海拔、セットバック設計、駐車場について許可（Approval in Principle Permission: AIP）を得なければならない。（注：4 階建て以上の建物についてもほぼ同じ）

AIP が得られた後、案件は詳細な構造計算と共に、技術部（ビル課）に提出されなければならない。同部ではライセンス調査者、コントラクター、構造エンジニアがチェック・承認を行う。技術部でチェックを受けた設計図及び構造計算書は再び高層ビル検査委員会又は高層ビルプロジェクト品質管理委員会でチェックを受ける。高層ビル検査委員会は 8½階以上 12½階以下の案件につき、設計図・構造計算書をチェックし、高層ビルプロジェクト品質管理委員会は 12½階以上の案件につき設計図・構造計算書をチェックする。

チェックが終了した後、以下の項目についてのレコメンデーション及びコメントが技術部（ビル課）に送付される。－ くい載荷試験 － 深部掘削工事 － 基礎工事 － くい打ち工事 － 上部工事 － 材料設備 技術部（ビル課）は上記デザインチェックレコメンデーションに従って最終許可を下す。

建築作業が完了したのち、同部は建築完了証明を発行する。

(8) 建築許可申請の条件について

①8½階以上の高層ビルの建築申請は以下の条件を満たさなければならない。（注：4 階建て以上の建物についてもほぼ同じ）

- － 申請者は近隣の人及び役所と合意をした上、関連小区（Ward）役所のレコメンデーションを得なければならない。
- － 付近の電波塔をビルの高さによって妨げてはならない。
- － 廃水の処理システムについて記載する。
- － 消防部から指定された水量も含めたビルで使用する水量、その水をどこからどのようにして得るのかにつき記載する。
- － 下水については、浄化槽の位置・大きさを記載する。
- － 消防部のコメントが含まれていなければならない。

- 一台の車の駐車スペースは 2.4 メートル×4.8 メートルとする。
- ゴミ処理システムにつき記載する。
- 高層ビルの設計は、くい打ち基礎、地震ゾーン 2B、風速時速 120 マイルを前提に設計されなければならない。

②検査

HIC に必要書類が提出された後、以下の部門が各項目につき、検査を行う。

- i. 都市計画・土地管理部 - 土地権利、C/Map 及び D/Map の確認 - 当該土地の権利についての異議の有無の検査
- ii. 技術部（ビル課） - 申請案が建築関係の法令に適合しているかのチェック - 傾きの細長比のチェック - 付近のビルと直線になっているかのチェック - 申請対象のビルに関して、関連前例及び異議がないかの審査
- iii. 技術部（上下水道課） - ビルの使用人数、使用用途、消防部が既定した防火用水の量を勘案して、当該ビルで必要な水の量を割り出す - 必要量をどのようにして供給するかにつきチェック - 下水及び水処理システムにつきチェック
- iv. 技術部（道路・橋梁課） - ビル付近の道路舗装の幅及び種類を検査する - 排水管のサイズがビルから出る廃水の量に適しているかの確認 - 付近の駐車場の状況及び交通状況を調べる
- v. 検査部 - 敷地の位置・境界標をチェックする - 実地計測した敷地と都市計画・土地管理部が発行した D/map 上の敷地を検査する - 周りの建物の敷地の位置、想定される寿命及び構造的安定性を調べる
- vi. 公害コントロール・浄化部 - 当該ビルから出るごみの量、ごみの廃棄システム、最終的にどのようにごみを廃棄するかについて調べる - 建築中に出るごみについてどのように処理するかを調査する - 空気汚染、水汚染、土壌汚染を防ぐためのどのような方策をとっているかにつき調査する
- vii. 調整部 - それぞれの部からの報告を受けて、調整部が市長に当該高層ビルを認可すべきかを上申する。 - また、調整部がヤンゴン管区閣僚に AIP のための上申を行う。

③ 駐車場の最低数、高さ制限の具体的内容

駐車場の最低数、オフィスの場合、総床面積 100 m²につき 1 台、工場の場合総床面積 350 m²につき 1 台。シュエダゴン制限エリアでは海拔 190 フィートを超える商業用ビルの建築は認められない。当該エリアの外でも海拔 417 フィートを超えるビルの建設は認められない。

(9) 建築基準法（草案）による検査項目（エレベーター、避難設備、換気、水質、非常用照明 など）について

Myanmar National Building Code（以下「MNBC」という）は 2012 年に法案

が公表され、2016 年には修正版 1 が公表されたものの、いまだに法案段階であり法律としては成立していないが、YCDC による建築許可の基準として実務上使用されている。ただし、申請においてすべての規定について厳格な遵守が要求されるかは不明である。また、MNBC には、建築確認申請において考慮すべき非常に多くの項目が書いてあるが、特に関連性が大きく重要な事項のみを下記に記載する。

a. エレベーター： 建築基準法 5 章 C に、エレベーター及びエスカレーターの設置点検等について 91 ページにわたる詳細な規定がある。計画準備段階の関係者協議に始まり、準拠すべき基準、最大積載量・定員の決定方法、エレベーターや機械室等の設置場所、防火設備、電力制御システム、電気系統設置基準、メンテナンスなどについて規定されている。

b. 避難設備： - 天井の高さ（建築基準法 2.6.2.1（以下、番号のみの記載は建築基準法上の条文番号を意味するものとする） 避難経路の天井の高さは 7 フィート 6 インチ (2,286mm) 以上でなければいけない。 - 突起物 (2.6.2.2) 天井から下に伸びている突起物は天井の面積の 25%を超えてはならず、最低 80 インチの頭上の空間が確保されなければならない。壁から歩行面上に並行に伸びている突起物は、高さ 27 インチから 80 インチの間で設置されている場合は、長さ 4 インチ以下でなければならない。並行突起物は通行ルートの最低正幅を狭めるものであってはならない。 - 床面 (2.6.2.3) 避難経路の床面は滑りにくいものでなければならない。 - 高低差 (2.6.2.4) 高低差が 12 インチ未満の場所では、5%以下の斜度のスロープを用いられなければならない。 - 避難経路 (2.6.2.5) 避難経路を壁、家具、車両等の物体によって塞いではならない。 - 収用人数 (2.6.3) スペースの用途に合わせて、占有者一人当たり確保が必要な平方フィートが定められている。ビジネス用スペース及び工業用スペースは一人当たり 100 平方フィート（階段、廊下の通路部分も含めて計算する）と定められている。 - 避難経路 (2.6.4) 避難経路は鍵のかかる部屋を通る形で設定されてはならない。居住用スペースからの避難経路はその他の就寝用スペース又はトイレを通してはならない。 - 非常口 (2.6.5) 占有者が建物の使用用途に応じた一定の人数を超える場合、非常口又は非常用通路は 2 か所設けなければならない。オフィス又は工場の場合、一定の人数は 49 人とする。また、用途に関わらず、占有者が 501 人から 1,000 人の場合は最低 3 つ、1,000 人を超える場合は最低 4 つの非常口を設けなければならない。 - 階ごとの非常用階段及び出口の数 (2.6.6) 階ごとに最低二つの独立した非常用階段を地下階も含めて設置しなければならない。ただし、オフィス及び工場においては、①占有者が 49 人以下で、非常口までの距離が 50 フィート以下（スプリンクラーシステムを導入している場合は、100 フィート以下）の一階又は二階、②占有

者が 29 人以下で、非常口までの距離が 50 フィート 以下の二階は非常口は一つでもよい。 - 非常口までの最大距離 (2.6.7) ある地点から非常口までの距離は、非常口が一つのオフィスの場合、50 フィート (スプリンクラーがある場合は、80 フィート)、非常口が二つあるオフィスの場合は、145 フィート (スプリンクラーがある場合は 200 フィート) を超えてはならない。非常口が一つの工場の場合は 50 フィート (スプリンクラーがある場合は、80 フィート)、二つある工場の場合は 100 フィート (スプリンクラーがある場合、200 フィート) を超えてはならない。また、廊下から行き止まりまでの最大距離は、オフィスの場合も工場の場合も、50 フィート (スプリンクラーがあれば 65 フィート) とされている。 - 避難経路の幅 (2.6.8) オフィスにおいても工場においても、ドアの戸口の幅は、用途ごとに規定されたインチ数に、占有者の数をかけた数が最低幅となる。非常用階段の最大幅は 6 フィート 6 インチとする。 - 非常階段 (2.6.9) 階段一段の高さは 4 インチから 7 インチとする。階段は、踊り場ごとに数えて 16 段を超えてはならない。 - 非常用照明 (2.6.10) 非常用照明は、非常口への通路、非常口、非常口からの脱出経路に設置されなければならない。 - 非常用掲示 (2.6.13) 非常用経路を示す掲示は、100 フィート遠くからも見えるものでなければならない。また、掲示を覆ってはならない。

c. 水質： - 飲料水の水質は WHO のガイドラインに従わなければならない (5D.4.2.2)。 - 飲料用以外の水が飲料用の水と別に供給されている場合、飲料用以外の水は、細菌性の汚染物質による人体への危険を防ぐため、これらの物質による危険のないものでなければならない (5D.4.2.3)。

(10) 増改築 について

2013 年 Yangon City Development Committee Law (YCDC 法) 施行細則によれば小規模な修復については、以下の書類を提出する必要がある。 - 申請書 - 修復希望箇所の写真 - 身分証のコピー - 戸籍のコピー - 直近の納税済書 - 小区 (Ward) 役所職員承認済みのオーナーのレコメンデーションレター - オーナーとテナントで合意ができない場合はタウンシップ役所職員のレコメンデーションレター

(参照：JICA ミャンマー国ヤンゴン都市圏開発プログラム形成準備調査
ファイナルレポート I

https://openjicareport.jica.go.jp/pdf/12122495_02.pdf)

(参照：ICD NEWS 第 71 号 (2017.6) ミャンマーにおける都市政策に関する法整備の現状及び今後の展望

<http://www.moj.go.jp/content/001229124.pdf>)

(参照：JETRO 2017 年 ミャンマー進出・実務ガイドブック

https://www.jetro.go.jp/ext_images/_Reports/01/8a144e3c71e5033f/201

3.2.6 その他の許認可について

(1) ホテルライセンス取得について

2017 年 4 月 10 日に投資法に基づく投資規制業種通達（MIC Notification No.15/2017, List of Restricted Investment Activities）は、投資法 42 条で規定されている制限される投資の詳細を規定している。具体的には、次のように規定され、業種ごとに国際的な分類コード（ISIC、CPC）が付されている。

1. 「連邦政府のみが実施するものとされている投資活動」9 業種
2. 外国投資家による実施が許されない投資活動」12 業種
3. ミャンマー国民又はミャンマー国民が有する事業体との間の合併投資の形でのみ外国投資が認められる投資活動」22 業種
4. 「関連省庁からの承認を受けることにより許される投資活動」126 業種

ホテル業は外資 100%の参入が認められているが、特別法に基づき所管官庁の許認可を要する分野である。会社または個人が事業を始める前にホテル観光省に事前承認を求め、その承認を得てホテル観光局に事業許可（ライセンス）を申請する。ライセンスはこれまで 2 年間有効であったが、2018 年観光法により 3 年間有効かつ申請により延長可となった。

投資規制業種通達の末尾に「関連省庁が規定する法律による投資規制がある場合にはそれに従う。」と注記があることから MIC に投資許可、是認を申請する際にはホテルライセンスの取得を前提として申請する必要がある。

3.3 資材調達、工法などの現状

3.3.1 雇用にについて

ミャンマーの建設労働者は全国で96万478人（2014年）、法定最低賃金は日額4800チャット（約400円）である（2020年時点）。仕事経験にもよるが建設労働者の平均日当は5,000～8,000チャットである。ミャンマーでは労働力が豊富で賃金コストが低いこともあり、建設業はいまだ労働集約型である。

開発途上にあるミャンマーでは官民を問わず多くのプロジェクトが進行中であり、エンジニアの需要は高い。工科大学を卒業し、エンジニアを志望する学生は多いが、経験のある優秀なエンジニアは限られており、地場の建設会社においてもその確保に苦心している。シンガポールやマレーシアなど周辺国で経験を積んだ少数のエンジニアがリーダーとして活躍している。

3.3.2 資材の調達について

With Residence 1 のプロジェクトでは構造、躯体に関する資材は中国をはじめとする近隣諸国からの輸入品で100%現地調達できた。鉄筋も現地調達可能な材料で構造計算をした。外壁タイルや内装、設備（ユニットバス等）は日本か

ら輸入した。

ただし、高品質な資材をミャンマー国内マーケットから調達するのは容易ではない。資材の調達先としてはタイ、中国、韓国、ベトナムからの輸入が一般的であり、まとまった数量を注文する場合には2か月以上の納期が必要である。完成後のメンテナンスまで考慮すると常に在庫がある汎用品を選ばざるを得ない。工具などはホームセンターで購入可能である。

3.3.3 工法について (With Residence 1の事例)

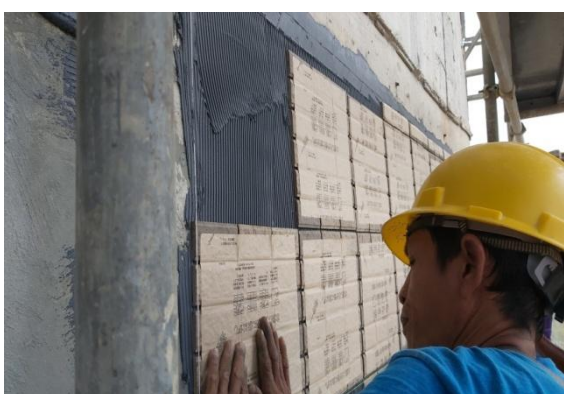
(1) 基礎 鉄筋コンクリート現場打杭 (直径1000mm、長さ 23m)



(2) 床・屋上 柱、梁、壁と同時にコンクリート打設。屋上はシート防水の上にプライマーを塗布。下面にウレタン断熱材を吹き付けた (35mm厚)。



(3) 外壁 鉄筋コンクリートにタイル貼り (日本から輸入)。現地ではレンガ積み、モルタル仕上げ、ペンキ塗りが一般的。



(4) 内壁 通常のレンガに鉄筋を入れて耐震性を高めた。塗装の際には日本製の防カビ剤を塗料に混ぜて塗布している。



3.3.4 輸入、通関手続きについて

ミャンマーで住宅建設を行う場合、資機材を輸入せざるを得ないことが予想される。その場合、まず商業省貿易局での輸出入業者登録を行い、必要な場合には個々の輸入品目に対する輸出入ライセンスを取得することになる。

MICの投資許可、是認を得た事業者は自らのプロジェクトに使用する資材を輸入する際に関税が免税される特典があるが、投資許可・是認の申請時に輸入品

目リストを提出し承認を受けたものに限定される。さらに投資金額に対して一定割合までの輸入金額しか認めない、ミャンマー国内で調達可能な建設資材の輸入は認めないなど運用上の規制が存在することに留意する必要がある。

(1) 輸出入者登録 (Exporter/Importer Registration)

法人設立後、輸出入業務を行う事業者は輸出入業者登録を行う必要がある。一般の法人および個人は商業省貿易局 (Ministry of Commerce, Directorate of Trade) に申請する。

MIC 許可を取得している申請者は、ミャンマー投資委員会のワンストップ・サービス・センター (One Stop Service Center) に対して行う。また、経済特別区 (Special Economic Zone) に会社を設立している申請者は、経済特別区内に存在するワンストップ・サービス・センターで申請が可能である。

申請に必要な書類は下記の通り。

- ・ レターヘッドおよびMD (取締役、経営者、支配人) の署名入りの申請書
- ・ Certificate of Incorporation (オンライン登記システム (MyCo) より取得)
- ・ Company Extract (オンライン登記システム (MyCo) より取得)
- ・ 取締役のリスト (NRC (国民登録カード) / パスポートナンバー、役職、住所、署名および顔写真が必要)
- ・ 申請者のNRC/パスポートの写し (取締役または経営者)
- ・ 資本金証明書、銀行の証拠書類 (貿易業を行う外国会社の場合)

免税手続きの流れとしては、まず、MIC申請時に作成したマスターリストとインボイス、原産地証明書、船荷証券等を揃えて、商業省にインポートライセンス発行を申請し、その後計画財務省に免税許可の申請を行い、税関宛ての免税許可証を取得することになる。スムーズに発行されればよいが、輸入品到着前に免税手続きが完了しなかった場合には港から荷物が出せないことになるので、できるだけ事前に手続きを進めておく必要がある。

(参照: JETRO ミャンマー外国企業の会社設立手続き・必要書類)

https://www.jetro.go.jp/ext_images/jfile/country/mm/invest_09/pdfs/mm12A010_kaisyasetsuritsu.pdf

(参照: JETRO ミャンマー輸出入手続き)

https://www.jetro.go.jp/world/asia/mm/trade_05.html

3.3.5 特記事項

(1) 水道について

ヤンゴン市は、全人口の約1割弱の510万人が集中する中心都市であり、上水道整備を担当するヤンゴン市開発委員会 (YCDC) が同市の給水を所掌している。

うち上水道の供給を受けているのは4割にとどまり、半数以上の市民は井戸や自宅付近にある池、または雨水から水を得ている。また、水道で使われる水のうち、浄水処理を行っている割合は3割程度で、水質面でも問題を抱えている。

水道の料金収入がほとんどないため、頻発する施設・機材の故障や断水への応急的な対応に留まり、新規の施設整備や老朽化した施設の更新にも十分対応できていない。そのためパイプ詰まり、水圧不足、50%以上の水漏れといったトラブルが頻繁に起こる。日本では無収水率は5%以下だが、ヤンゴン市では実

に66%にも上ると推定されている。

ヤンゴンにおける日平均給水量の80%、160万ガロン以上の水源は周辺の人口貯水池、残り20%は人口井戸の地下水によって確保されている。現状1日1人当たりの値で計算すると、水の消費量は113リットル、下水処理は38リットルと推測されている。この水量だと、現在のヤンゴンの人口規模なら十分であるが、2040年までには1日当たり197億リットルを消費すると予測されており、不足する可能性がある。

(参照：公益財団法人ニッポンドットコム Webサイト 500万都市ヤンゴンの上水道を救え！：日本の取り組み)

<https://www.nippon.com/ja/features/c01216/>

(2) 電力について

ミャンマーの発電構成は、水力が全体の60%を占め、次いでガスが37%といった構造となっており、水力の割合が大きいため、発電量が季節変動の影響を受けやすい。5300MWの発電設備容量があるが、乾季には水力発電量が減少するので、実際の年平均出力はおよそ3800MWとされる。こうした事情から、例年、乾季の終わりとなる4月から6月にかけて電力不足が深刻な問題となっている。

また、経済成長に伴い電力需要がひっ迫しているなか、送・配電網は、設置後50年以上を経過する設備が多く、負荷に対応した設備が整備されてないため、同国全体の送配電ロス率は約25パーセント、ヤンゴン地域における送配電損失は約18パーセントと高いことも問題である。さらに、同地域への電力供給を担う変電設備の老朽化が進み、過負荷の状態での長期間の利用による故障発生リスクも高く、実際に多数の故障・事故が発生し、大規模な停電も頻繁に起きている。

ヤンゴン地域の1日当たりの電力消費量は154万8,000キロワット (Kw) で、全国の総消費量の約半分を占める。ヤンゴンには、民間独立系発電事業者 (IPP : Independent Power Producer) によるガス火力発電所が4つで合計設備容量は約400MW、電力エネルギー省 (MOEE) 所有のガス火力発電所が5つで合計設備容量は約760MWとなっている。MOEE所有の発電所のうち一つはODAで建設を支援したティラワ経済特区 (SEZ) に隣接するガス火力発電所で、それ以外の4つは老朽化やガスタービンの損傷などが進み、十分には稼働しておらず実際の出力は半分以下になっている。ヤンゴンのピーク電力需要は1700MWといわれているものの、ヤンゴン市内の発電所だけでは賅いきれず、数百MW単位で他の地域や自家発電から補填しなければならない状況にある。

頻発する停電に備え、オフィスやホテル、サービスアパートにはディーゼルエンジンによる自家発電装置の設置が不可欠である。

(参照：Myanmar Japan <2019年8月号> ミャンマー進出検討企業、最大の懸念点ー電力の現実 <https://myanmarjapon.com/sf/1908/1.html>)

(参照：2019/12/18 NNN ASIA Website <https://www.nna.jp/news/show/1987607>)

(参照：JICA Websiteヤンゴン配電網改善事業フェーズ1 <https://www.jica.go.jp/oda/project/MY-P10/index.html>)

(3) 雨季について

東南アジアに位置するミャンマーの季節は、雨季・乾季・暑季の3つに区分される。雨季は5月から始まり、6月から8月に降水量がピークを迎え、9月から徐々に収まってきて、11月以降はほとんど雨が降らない乾季となる。他のアジア国と比べても雨量が多いのが特徴である。

With Residence 1のプロジェクトでは、当初、2018年10月の着工を予定していたが、ミャンマー側役所関係の手続きの遅れで1か月半ほどずれ込んでしまったため、コンクリート打設の際に天候を気にしながら作業を進めることになってしまった。ローカルの作業員は降雨の中での作業にも慣れてはいるものの、やはり作業効率が落ちるので、できるだけこの時期は避けるように余裕を持って、作業スケジュールを計画する必要がある。

3.4 日系企業がミャンマーで住宅建設事業を展開するための課題

3.4.1 事業スキームの検討

日系企業がミャンマーで住宅建設事業を展開する場合の事業スキームとして次の3つのパターンが考えられる。

- (a) 現地法人を設立して設計、施工するケース（自社開発案件など）
- (b) 海外法人として建設工事を請け負うケース（大規模プロジェクト、ODA など）
- (c) 現地企業施工案件にプロジェクト・マネージャー（PM）あるいはコンストラクション・マネージャー（CM）としてエンジニアを派遣するケース

現状、投資企業管理局（DICA）への申請時に事業項目に建設業を記載し、営業許可を受けていれば、設計・施工を含む包括的な建設業を行うことが可能となっている。ミャンマーでは建設業は許認可制度にはなっていないため、建設業はサービス業に分類されている。工事受注に当たっての現地法人設立義務もないため、海外法人の支店でも受注は可能である。

With Residence 1 のプロジェクトに関しては、海外法人の支店として自社物件の設計・施工管理を行った。

3.4.2 ヤンゴンの不動産市況

ヤンゴンの不動産価格は、2012 年前後から民主化に伴う経済開放の期待感に、国内外の投資が加わることで売買が過熱し、バブルといわれる水準となっていたが、2016 年に NLD 政権が発足して以降は調整期となっている。

一方、外国企業および駐在員を対象とした賃貸物件（オフィス、コンドミニウム、サービスアパートメントなど）の賃料は高止まりしていたが、供給が増えてきた 2018 年以降下落傾向にある。

ヤンゴンの平均的なオフィス賃料（グレード A クラス）は 2020 年時点で 1 平方メートルあたり 30～40 ドル前後である。東京並みとはいわないまでもバンコクやホーチミンと比較しても割高な水準と言えるだろう。

駐在員の多くが居住するサービスアパートメント（家具・家電が備え付けら

れており、清掃などのサービスがある）の賃料は 2020 年時点で、1 Bed Room が月額 1,500～2,500 ドル、2 Bed Room が月額 2,500～3,500 ドル、3 Bed Room が月額 3,000～4,000 ドル程度となっている。（日系不動産業者よりヒアリング）

以前は 1 年間契約を締結し、かつ、賃料 1 年分を一括前払いする事が一般的であったが、最近では半年間の契約や支払方法も月次払い等に応じるところも増えてきている。

2016 年に制定されたコンドミニアム法は、2018 年 1 月に細則が発表されて、ようやく外国人が購入可能となる体制が整った。しかし、認可されるためには施工前から申請する必要があるため、実際に販売されるには至っていない。そのため 2018 年以降急激に供給数が増えた高級コンドミニアムの販売率は 60%前後と低迷している。

3.4.3 都市計画上の課題

ミャンマーは、2011 年の民政移管・経済の自由化以降、高い経済成長を続けており、特に、経済活動の中心地ヤンゴン都市圏では急速に開発が進んでいる。その結果、ヤンゴン都市圏の人口は約 560 万人（2011 年）から約 619 万人（2016 年）に増加している。

JICA は、ヤンゴン都市圏が将来にわたり持続的な開発を進めるために、2012 年 8 月からミャンマー国ヤンゴン都市圏開発マスタープランおよびヤンゴン総合都市交通計画（以下、「マスタープラン」）の策定・改訂を支援している。同マスタープランにおいては早期に対応すべき課題として、洪水被害軽減のための排水路改修、主要道路の渋滞要因対策等が挙げられている。

これら課題のうち、排水については、既存排水路の流下能力の不足等による排水不良のため、雨水が適切に市外へ排出されず洪水が発生しており、経済活動・市民生活に影響を及ぼしている。交通渋滞については、非効率な交差点構造や、適切な交通安全設備（中央分離帯、道路標識、踏切周辺道路の設備）やバス停、歩道等の未整備といった問題があり、交通渋滞を引き起こす要因となっている。街路については、中心商業地区には多くの歴史的・宗教的建造物が残っているが、街路が適切に整備されていないため、歩行者や観光客が安全・快適に過ごせる空間とはなっていない。

（参照：ODA 見える化サイト ヤンゴン都市開発事業

<https://www.jica.go.jp/oda/project/MY-P28/index.html> ）

3.4.4 パートナー企業の選定

2011 年の民政化から 10 年が過ぎ、ミャンマーの建設需要を取り込もうとして多くの日系建設会社が進出しているが、外資企業として単独で乗り越えなけれ

ばならない課題は多い。例えば、営業許可基準や建築基準、各種手続きなど、明文化されていない部分が多いため、担当者の裁量によるところが大きく、さまざまな場面で不透明な手数料を要求されることがある。外資系企業として対応するのは困難なので、そこは現地のパートナー企業、あるいはコンサルタント等の第三者に任せた方がよい。

共同出資による合弁会社設立の場合はもちろんのこと、下請け、サブコンなどパートナー企業の選定が非常に重要である。ミャンマーには技術力こそ日系企業に劣るものの、地元建設企業が多く存在し、首都ネピドーなどの建設を担ってきた。それらの企業と競合関係となるのではなく、日本の建設会社のノウハウを活かし、現地企業との協業を考えるべきである。日系建設企業の中にはミャンマー建設省や地元財閥系企業と合弁会社を設立するなど、既に現地にて有力なパートナーを見つけている企業もある。

また、外国投資法細則の規制リストによれば、下記の事業に関しては、ミャンマー企業との合弁が必須とされている。

国際水準のゴルフコースおよびリゾート施設の設立、住宅用アパートコンドミニウムの設立・賃貸・販売、オフィス・商業ビルの設立・賃貸・販売、工業地域に隣接した住宅地域での住宅用アパートの設立・賃貸・販売、低所得者向け住宅の開発

With Residence 1 のプロジェクトにおいては躯体の施工は現地の中堅ゼネコン、設備関係はミャンマーで施工実績のある日系の設備業者に発注した。建築許可をはじめとする各種申請手続きは下請け会社がそれぞれの責任において行った。

3.4.5 コンプライアンス

ミャンマーでは、これまで公共・民間ともに、建設が独立した業として成り立っておらず、国際標準とは異なった「自前主義」が維持されてきた。さらには、国際社会に対して閉じた経済運営を行ってきたため、新技術の導入も進んでおらず、外資の受け入れも限られてきた結果、ミャンマー側において国際標準と自国の現状の差に対する理解がない状況が続いている。

2013 年 5 月に安倍総理（当時）がミャンマーを訪問した際の共同声明附属文書において、「今後、建設・不動産分野の法律・制度整備支援など両国間の協力をさらに進め、相手国のビジネス環境整備を支援すると共に、日系建設・不動産企業の進出を促進する」という文言が盛り込まれることとなり、国土交通省としても、特に建設・不動産分野において、同国のビジネス環境整備に向けた支援を強力に推進することとなった。

その後、会社法や投資法、さらには SEZ 法といった会社設立に関する法・制

度はだいぶ整備されてきたものの、建設業を営むうえで必要となる法制度、日本でいうところの建設業法や建築基準法などは依然として未整備のままである。

守るべきルールがない中でコンプライアンスというのは難しいテーマである。実務上の問題として、ヤンゴンであれば YCDC あるいは YRIC のワンストップサービスなどの担当当局に確認しながら進めるほかはないが、判断の基準が示されていないため、後で問題が生じるケースも少なくない。

例えば、ヤンゴン中心部にそそり立つシュエダゴンパゴダ。2015 年、このパゴダ近くの国有地でシンガポール系のディベロッパーが計画した大規模開発プロジェクトが着工後に中止させられたという事例がある。商業施設と condominium からなる複合施設で、建設前の第 1 期分譲は完売するほどの人気があったのだが、「ミャンマー仏教のシンボルである聖なるパゴダの景観を乱す恐れがある」として僧侶が反対しているという噂が広まったため、政府はこのプロジェクトの建設許可を取り消した。法律だけでなく近隣住民への配慮やミャンマーならではの慣習にも十分配慮する必要がある。

また、許認可に関する汚職のまん延も大きな問題である。Asia Foundation's Myanmar Business Economic Index (MBEI) が行った調査によると、2019 年に建設事業許可を申請した 129 件のうち、70% 近くの企業が建設事業許可を取得するために贈賄を行ったと回答している。(2021 年 1 月 5 日付 Myanmar Times 記事より)

3.4.6 サステナビリティ

(1) 人材育成

建設業界において優秀な技術者の確保は重要な問題である。ヤンゴンにおいては多くのプロジェクトが進行中のため、エンジニアの需要が高まっており、地場の建設会社においてもその確保に苦心している。数は少ないが、シンガポールやマレーシアで働いた経験のある技術者が帰国して、活躍している例もある。

長期的に事業を継続していくためには地元下請け会社の教育や人材の育成が不可欠である。建設現場のワーカーの技量は決して高いとは言えないが、これは経験のなさからくるものであり、スキルアップに対する意欲は高いものがある。2011 年以降、当初は日本や周辺国から技術者を派遣する企業が多かったが、いくつかのプロジェクトを経験し、現地で育った技術者も生まれてきている。

ミャンマー建設省と合併にて現地に鋼構造物の工場を稼働させたエンジニアリング会社は 2011 年の民主化以前より、ミャンマー国営企業への技術指導を行い、技能実習制度にて日本の自社製作所へ実習生を受け入れるなど技術面、人材育成面での貢献を続けてきている。現在、ミャンマー政府機関との合併を実

現し、日本で実習を経験した人材がミャンマーにて立ち上げた工場で働き、習得技術を発揮するなど、地道な取り組みが実を結んでいる。日本企業の人材育成を伴う進出はミャンマーの技術力の底上げとなり、当然、日本企業へも循環するものであり、同地での末長い取り組みが求められている。

(2) 環境影響評価

2016年に制定されたミャンマー投資法 第65条(q)項 には投資家の責任として下記の規定がある。

「環境保護法及び手順によって事前承認の取得が必要な投資については、評価の実施の前に、ミャンマー投資委員会からの MIC 許可又は是認を取得しなければならない。MIC 許可又は是認を取得したかかる投資については、投資の期間中、環境及び社会的影響の評価をミャンマー投資委員会に報告しなければならない。」

2015年12月に制定された環境影響評価手続（Environmental Impact Assessment Procedures: EIAP）に規定された業種・規模要件に該当する事業については環境影響評価（EIA）又は初期環境審査（IEE）の実施、あるいは環境管理計画（EMP）の策定、環境法規遵守認証（ECC）の発行が事業実施の条件となる。

環境保護法は本来、鉱山開発や工場建設など周辺環境への影響が大きい事業を対象としており、住宅建設はEIAPのリストにはないが、MICの運用上で拡大解釈されており、規模の大小を問わずEIAPを実施する必要がある。（2018年時点）

実務としては政府の認定を受けたEIAコンサルタントを選定し、業務委託契約を締結することになる。With Residence 1のプロジェクトにおいてはYRICから投資是認を取得した後に、YRICの指示に従い、EIAコンサルタントを選定しEMPを策定した。

（参照：環境省 ミャンマー 環境影響評価にかかる法制度の整備状況

http://assess.env.go.jp/files/0_db/seika/4718_01/5_MyanmarEIA.pdf ）

(3) 企業の社会的責任 Corporate Social Responsibility (CSR)

2014年、当時のテイン・セイン大統領は外国投資の促進に関して「投資は奨励するが、ミャンマーの人々の福祉を促進し、その生計の土台となる環境を保護することが重要だ」と述べた。大統領経済顧問でミャンマー投資委員会(MIC)の委員でもあるアウン・タン・テット教授は、「民間投資に関しては、CSRを国家改革の一部と見なさなければならない。民間セクターの開発を促進するために、ミャンマーの実業界は社会的責任を示さなければならない」と述べた。

外国投資家の間では、CSRを市場進出の戦略的ツールとすることへの認識が高まっている。例えば、ペプシコはユネスコ、ミャンマー教育省と提携し、職業

訓練プログラムの開発に携わっている。マイクロソフトはミャンマー・コンピューター社（MCC）との提携で、労働市場に参入するための IT スキルの訓練を 10 万人に提供するプログラムを実施している。

流通大手イオンは傘下の財団を通じて植林活動を行っており、その他の日系企業でも僧院学校への寄付や視覚・聴覚障害者への支援、無電化地域へ太陽光発電・蓄電システムを提供するなど、さまざまな CSR 活動に取り組んでいる。

Charity Aid Foundation という団体が毎年公表している世界寄付指数（world giving index）ランキングにおいてミャンマーは 2014 年から 4 年間連続で世界一となっている。敬虔な仏教徒が国民の 85%を占めるミャンマーでは「徳を積む」行為が生活の中に根付いている。

本来 CSR は強制されるものではないが、ミャンマーへの投資に CSR は必須条件となっている。MIC に投資許可を申請する際には利益額の一定割合の貢献をするという CSR の方針を明記する必要がある、投資委員会でのプレゼンの際には必須質疑事項となっているので留意されたい。

（参照：CSR コミュニケート Website

<https://www.csr-communicate.com/global/20141216/csr-28519>）

3.4.7 税務

（1）税制

ミャンマーでは、長らく 1974 年所得税条例（Income Tax Ordinance, 1974）が税法の根拠法として適用されてきた。ミャンマーでビジネスを行うにあたりフォーカスすべき税制には、法人所得税・個人所得税・商業税・関税が挙げられる。

同法では、個人所得税と法人所得税ともに「所得税」として規定しており、所得税の適用範囲が個人所得税と法人所得税に明確に区分されていない。また、90 年代以降の経済制度の変更や明文化されない特殊な政策等により、課税対象者の分類や定義が明確でないことなど、現代の多様な企業活動に対応していないことが多い。このため、税務当局の裁量が大きく働くが、税務当局担当官の意見もばらつきがある。2018 年より会計年度は 10 月～翌年 9 月となった。外資企業には四半期ごとの電子申告が義務付けられている。

（2）留意点

1) 法人所得税

益金・損金の計算ルールが明確でない。特に建設業においては、会計基準（MFRS など）が工事進行基準を求める一方、会計基準などお構いなしの地場企業は工事完成基準（ないし現金主義）で売上高を計上している。税務上、工事契約についてどのタイミングで売り上げ計上すべきかについてのガイダンスがないた

め、会計上の売り上げがそのまま課税所得計算に用いられると考えられるが、適切に工事進行基準を適用する企業と、そうでない企業とで売り上げ計上のタイミングが異なり、課税に不公平が生じる可能性がある。2020 年時点の法人所得税率は 25%となっている。(現地法人および海外法人の支店等も同じ)

2) 個人所得税

ミャンマーと日本の間には租税条約がない。このため、プロジェクトベースでミャンマーでの作業に従事する人員、特に、租税条約未締結国である日本からの出張者について非居住外国人（滞在日数が年間 185 日未満）であってもミャンマー源泉所得について所得税が課されることになるが、ミャンマー源泉所得の定義が明確でないことを理由として、外国企業の中でも納税している企業、していない企業でばらつきがある。

3) 商業税

商業税は、物の販売やサービス提供による売り上げの 5%（一部の物品・サービスを除く）として課される間接税である。他国の付加価値税では、一般には、最終顧客のみが税金コストを負担するため、それほど経営成績へのインパクトを気にする必要はないが、ミャンマーにおいては異なる。

ミャンマーでは、建設業はサービス業に分類されるが、現行法上、「トレード」を除くサービス業の会社については、仕入税額を売上税額から控除することができない。このため、サブコンへの発注や資材購入について課された仕入税額 5%は建設業を営む企業にとってコストとなる。

なお、現在、仕入税額の控除が認められているトレードや製造業についても、販売した商品の仕入れや、費消した原材料・半製品に係わる税額しか控除できない（このため、一般に還付は想定されない）。したがって、建設業を営む企業の売り上げに課される 5%の商業税は、発注者にとってもやはりコストとなる。

また、建設業を含むサービス業について仕入税額控除が可能となったとしても、現状、トレードや製造業に適用されているように、売り上げに対応した商品仕入れや原材料・半製品仕入れについてのみ仕入税額の控除が可能という取り扱いが残るとしたならば、建設プロジェクトごとに商業税の支払い・受け取りを管理したり、また、還付がないことを前提に仕入れのキャッシュ・アウト・フローと売り上げのキャッシュ・イン・フローのタイミングを検討したりする必要があろう。

4) 外国投資法、経済特別区（SEZ）法

外国投資法に基づく投資認可（MIC 許可）を得れば、最長 70 年（当初 50 年＋10 年×2 回）の土地利用、事業開始後 5 年間の法人所得税免税その他の税務上の恩典が受けられる。

一般に、建設業については MIC 許可の取得は困難であるが、発注者が MIC 許

可を取得した企業である場合、MIC 許可時に当初建設期間として認められた期間中、建設資材などの輸入について、関税・商業税免除などの措置が与えられるため、見積り時に留意が必要となる。また、MIC 許可を得た企業は、当初 5 年間の法人税免税期間後においても、1 年以内にミャンマー国内で利益を再投資（いわゆる第 2 期工事など）する場合、再投資にあてる利益について法人所得税が免税となるが、さらに、この場合、MIC の許可を得ての投資増額として、建設資材などの輸入に係わる関税・商業税が免税となる。

SEZ 法に基づく投資許可を得た企業についても、最長 75 年（当初 50 年+25 年）の土地利用に加え、進出するゾーンごとに法人税の免税期間が定められている（フリーゾーン 7 年、プロモーションゾーン 5 年、SEZ 開発業者は 8 年）。また、建設資材などの輸入について関税その他税金が免除される（プロモーションゾーンは当初 5 年間免税、その後 5 年間は 50%減免。フリーゾーン・SEZ 開発業者には期間の制限なし）。

外国投資法や SEZ 法に基づく許可を得ている発注者の場合には、その税務上の恩典を確認する必要がある。

5) 印紙税

ミャンマー印紙税法（1891 年制定、2011 年、2012 年、2014 年行政通達により改正）により、不動産譲渡を含み、サービス契約やリース契約等、一定の課税文書について印紙税を納付しなければならない。不動産譲渡に関する契約書の場合、契約金額の 3%が課される。ヤンゴン、マンダレー、ネピドー所在の不動産については、2%の追加の印紙税が必要となる。

賃貸借契約書の主な印紙税率は、1 年以上 3 年以下の賃貸借契約：年平均賃貸料の 0.5%、3 年超過の賃貸借契約：年平均賃貸料の 2%となっている。

6) 固定資産税

ミャンマーでは固定資産税は都市住民が都市サービスに支払う対価と考えられている。ヤンゴンでは「市税」、他の都市では「利用料」と呼ばれており、地方自治体あてに定期的に支払うことになっている。従って固定資産税は不動産売買時の税金ではない。

支払金額は資産の評価額に基づいて算出されるが、土地に関しては貧困層でも支払えるように税額は非常に少額となっている。徴収もしっかりされていないため、実際には殆どの住民が税金をほぼ払っておらず、少数の宿泊施設事業所および工場に対してのみ課税がされている。

（参照：SAGA ASIA Consulting Co., Ltd. Website
<http://sagaasialaw.com/myanmarnews/2795>）

（参照：海外建設協会 2014 年 10 月／11 月号
<https://www.ocaji.or.jp/pdf/OCAJI141011.pdf>） -

4. プロジェクト紹介動画

弊社が設計、施工管理を行い 2020 年 6 月に竣工した、“With Residence 1”
(所在地 : No.14/A, Kanbawza Road, Bahan Township, Yangon, Myanmar)
鉄筋コンクリート造、地上 4 階、地下 1 階 (駐車場) 土地面積 : 939.83 m²
延べ床面積 : 2,805.50 m² 長期滞在者向けホテル (38 室)
の建築プロジェクトを紹介する動画を作成した。日本の建築技術や耐震技術を
紹介する内容となっている。日本およびミャンマーの建設、不動産関係者に広
く周知するため、インターネット上で公開する。(日本語／ミャンマー語字幕付
き 約 10 分間)
* 成果物として DVD にて提出。



YouTube にて視聴可能。(約 10 分間)

https://www.youtube.com/watch?v=1dE_Vzin7nY

以下、動画の一部を抜粋して紹介する。



The Union of the Republic of MYANMAR

WITH RESIDENCE 1

NO.14/A, KANBAWZA ROAD,
BAHAN TOWNSHIP, YANGON, MYANMAR

RC STRUCTURE
4F + B1 CAR PARKING
LAND AREA (939.83 SQ. M)
TOTAL FLOOR AREA (2805.50 SQ. M)
HOTEL FOR LONG STAY (38 ROOMS)



日本の「新耐震基準設計」本格鉄筋コンクリート造
「ウィズ・レジデンスⅠ」

バハン地区・ゴールデンバレーに誕生



静岡とミャンマーの縁
地震に強い技術伝授

Mr.Toshihiro Kobayashi

CEO

(With Corporation Co.Ltd)

“ မြန်မာပြည်ကိုဂျပန်ရဲ့ Construction Technology တွေကိုသင်ကြားပေးချင်ပါတယ် ”





5 耐震技術セミナー（2021 年 2 月 13 日実施）



5.1 セミナー概要

- タイトル
ミャンマーにおける日本の新耐震基準に基づいた住宅建設
～With Residence 1 の事例を通じて～
- 開催日時：2021 年 2 月 13 日（土）午後 1 時 30 分から午後 3 時（ミャンマー時間）
- 場所：オンライン（Zoom）
- 定員：100 名（事前申込必須）
- 参加費：無料
- 主催：ウィズ・インターナショナル株式会社（静岡市）
＊ 国土交通省住宅局 令和二年度住宅建築技術国際展開支援事業
- 講師：小林 敏宏（株式会社ウィズコーポレーション代表取締役、一級建築士）
竹原 崇夫（株式会社ヒラテ技研 一級建築士事務所 所長 構造一級建築士）
＊ 講師は日本からオンラインにて参加。
- 内容
主催者挨拶（5 分）
プロジェクト概要説明（15 分）
パネルディスカッション（55 分 小林、竹原）
テーマ 1：ミャンマーの地震リスクについて

テーマ2：日本の耐震構造設計について

テーマ3：With Residence 1 の構造について

質疑応答（15分）

＊ 使用言語は日本語⇄ミャンマー語（通訳）



当日の様子。司会と通訳は現地から接続（With Residence1）

セミナーの全容はYouTubeにて視聴可能。（約90分）

<https://youtu.be/OLWM5khWu2c>

5.2 参加者の内訳

参加申込者数 81名（ミャンマー人 56名 日本人 25名）

内訳：ミャンマー企業（31名）、日系企業（27名）、ミャンマーエンジニア協会（8名）、構造設計エンジニアグループ（7名）、工科大学教授・学生（3名）ミャンマー不動産業協会（2名）、その他（3名）

＊ 当日の参加者は60名程度だった。（オンライン開催のため正確な数は不明）

＊ 2月1日より軍事クーデターによる非常事態宣言が発せられており、当日ヤンゴン市内でも大規模な抗議活動が行われていた。

5.3 主催者挨拶



ウィズ・インターナショナル株式会社 代表取締役 小林敏宏

本日は、セミナーへご参加いただきありがとうございます。

私は、日本の静岡市で（株）ウィズコーポレーションという建設会社の代表取締役をしている小林と申します。↓

RC 造レジデンスを専門に企画・設計・施工・管理を行っており創業 22 年で約 250 棟のレジデンスを建設しております。↓

私が初めてミャンマーを訪れたのが 2014 年 3 月で、2015 年に現地法人 VRM を設立して、日本人駐在員向けアパートのサブリース事業を初めました。コロナ前のピーク時には 80 室程を運営して、経営は順調に進んでおります。↓

その中で、ミャンマーが地震国であり過去にヤンゴン近郊にも大きな地震が発生していることを知りました。↓

そこで、耐震性の高いレジデンス建設の必要性を感じて 2017 年 1 月にはウィズ・インターナショナルミャンマー支社を立ち上げ、日本と同じ耐震設計の RC 造レジデンスホテル建設プロジェクトをバハン地区で開始しました。↓

地下 1 階・地上 4 階・2805 m²・38 室↓

2018 年 7 月に YRIC のエンドースメントを取得、その後ホテル観光省、YCDC の許可を受け、建設工事を着工して 2020 年 6 月に完成しました。↓

本格的な RC 造の建設はミャンマーでは初めてに近い計画であったので、とても苦労しました。↓

本日は、そのプロジェクトについて技術的な内容も含め、専門家の皆さんへ

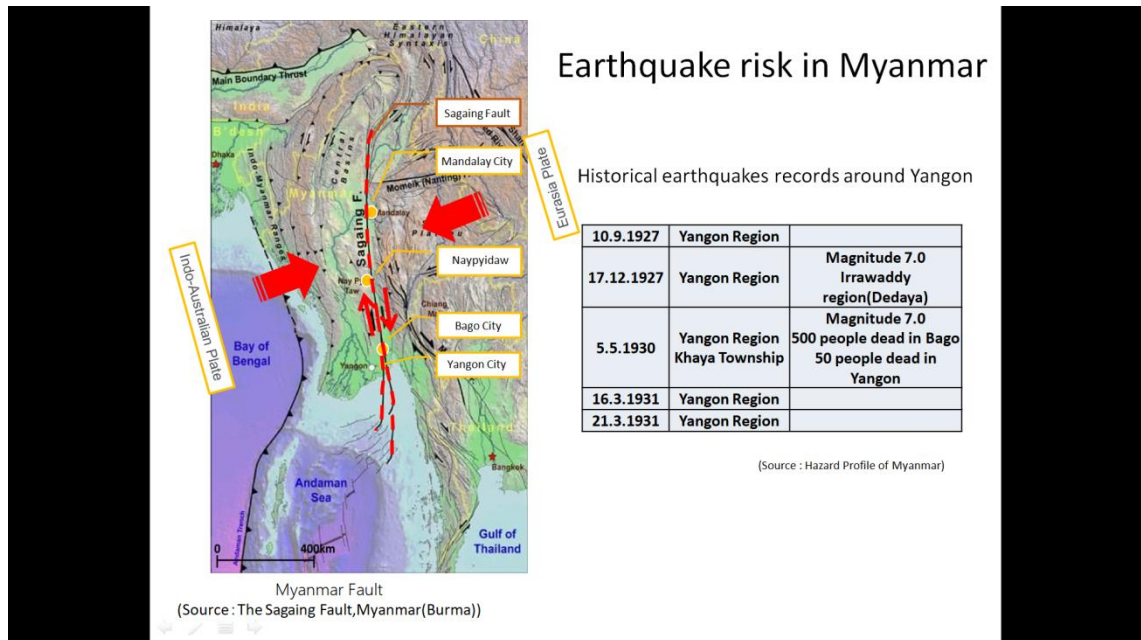
これからのミャンマー耐震建設の技術発展に向けて参考にして頂きたいと考え、ご紹介致します。↓

コロナの影響でオンラインという形式のセミナーとなりますが、宜しくお願い致します。↓

(注：↓はミャンマー語通訳の部分)

5.4 パネルディスカッション

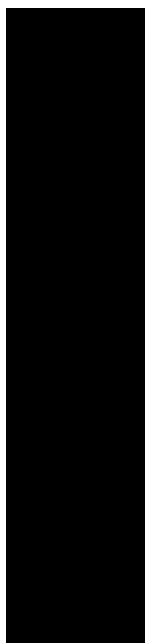
テーマ1：ミャンマーの地震リスクについて



(竹原) ミャンマーには、インド・オーストラリアプレートとユーラシアプレートに挟まれたサガイン断層があります。サガイン断層は、ミャンマーの主要都市の近くを通っています。↓

1900 年代に M7.0 以上の地震が 6 回記録され、大きな被害がありました。

これからも大きな地震が起きる可能性が高いです。 ↓



Source: Facebook Post



(小林) 先ほどの表にも載っていますが、ヤンゴン近郊でも 1927 年と 1930 年に M7 の大地震が起きて多数の死者が出ています。↓

2019 年 11 月 12 日、ヤンゴン近郊で M4.1 の地震が発生しました。それほど大きな地震ではありませんでしたが、ヤンゴン市内でも建物が傾くなどの被害が発生しました。↓

アジアの国々でも地震のリスクはあります。最近では 2015 年にネパールで 2018 年に台湾で大きな地震が発生しています。ミャンマーと同じレンガ構造の建物なので大きな被害が発生しております。↓

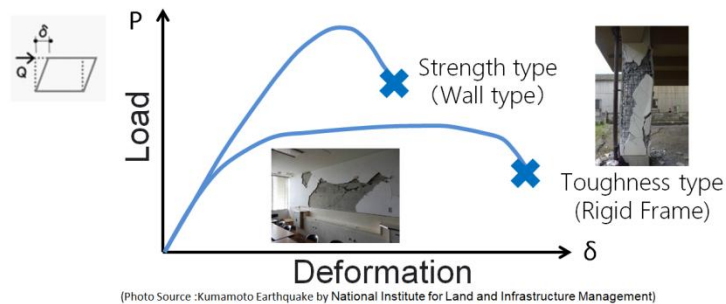
今後、ミャンマーで建築する建物は耐震性を高める必要があります。万が一の災害に備え、安心、安全な建物を建てるのが技術者に求められていると思います。

テーマ 2 : 日本の耐震構造設計について



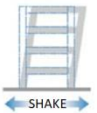
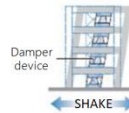
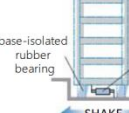
(講師の竹原さんと通訳のニラーさん)

Seismic structure design in Japan



(竹原) 日本の建築基準では、中地震では建物が損傷しない設計を行い、大地震では建物が倒壊しないで、人命の確保を目指しています。最近では、大地震でも建物の損傷をおさえる設計をします。↓
日本の耐震構造には、大きな力に耐える壁などで抵抗する「強度型」と変形することによりエネルギーを吸収する「靱性型」の2種類の方式があります。その組み合わせで設計します。 ↓

Seismic structure design in Japan

Structural Form	Seismic Resistance	Vibration Control System	Base Isolated System
Characteristic	 Structure that can withstand the strength of the frame	 Structure that absorbs seismic energy with a damper device	 Structure that does not transmit the shaking of the earthquake by rubber and damper
Shake level	About 2 to 4 times the shaking of the ground.	About 1 to 3 times the shaking of the ground.	About 0.5 to 1.5 times the shaking of the ground. The deformation is large.

(Source :Japan Structural Consultants Association)

（竹原）構造形式には、上の図のようにフレームで耐える耐震構造、ダンパーを使用した制震構造、基礎にゴムを使用した免震構造があります。↓
もう一つ重要なのは、建物を支える基礎です。日本では、杭や基礎についても地震に対する設計を行います。 ↓

テーマ 3 : With Residence 1 の構造について

Case Study "With Residence 1"



Wall Rebar



Pile Head checking

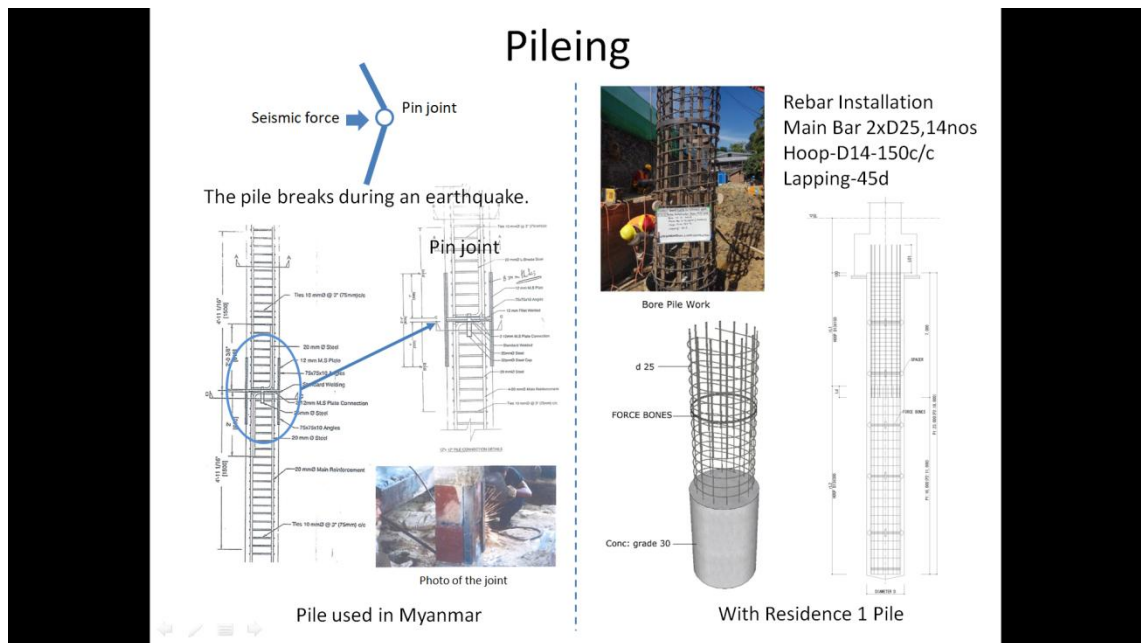
The Characteristics of With Residence 1 of structural design

- ① The Foundation of concrete piles that can withstand earthquakes
- ② Seamless concrete frame
- ③ Earthquake-resistant concrete shear wall
- ④ During an earthquake, the brick will not collapse so that insert the reinforcing bars

（竹原）With Residence 1 の構造設計にあたり、特に注意した点は・・・

↓

- ① 基礎杭には、地震で耐えられる現場で作るコンクリート杭↓
 - ② 柱・梁・壁・床に継ぎ目のない一体コンクリートフレーム ↓
 - ③ 地震に強いコンクリートの耐震壁（Shear Wall）を使用↓
 - ④ 地震の時にレンガが崩れないように鉄筋を挿入↓
- 以上の特徴があります。 ↓

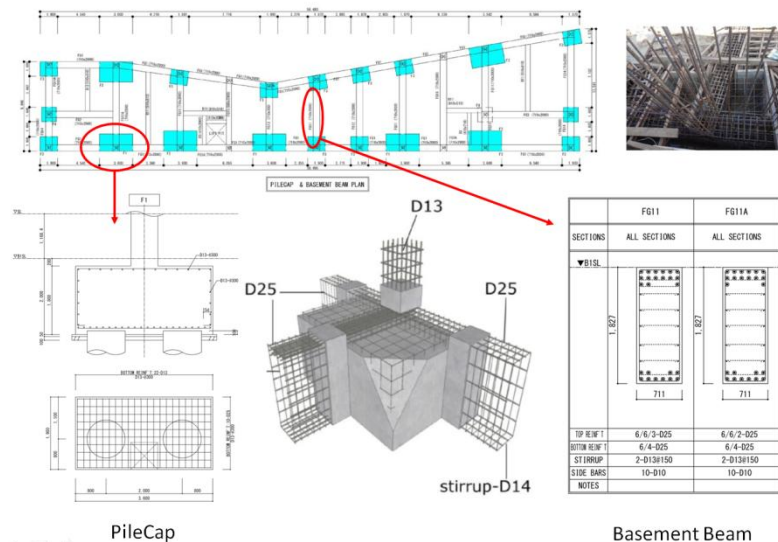


（竹原）ミャンマーでは、図のような杭の途中で Joint がある杭がよく使われています。これは、地震の時に折れる可能性があります。↓

そのため、With Residence 1 では、現場でコンクリートを打設して Joint のない、23m の杭を作りました。鉄筋は、Main Bar に D25 を 2 本重ねて 2×14 本、Hoop に D14 を 150 ピッチで使用しています。↓

杭の設計には、地震の時に地盤が液状化して柔らかくなった場合の検討を行い、杭の径は 1000mm としています。↓

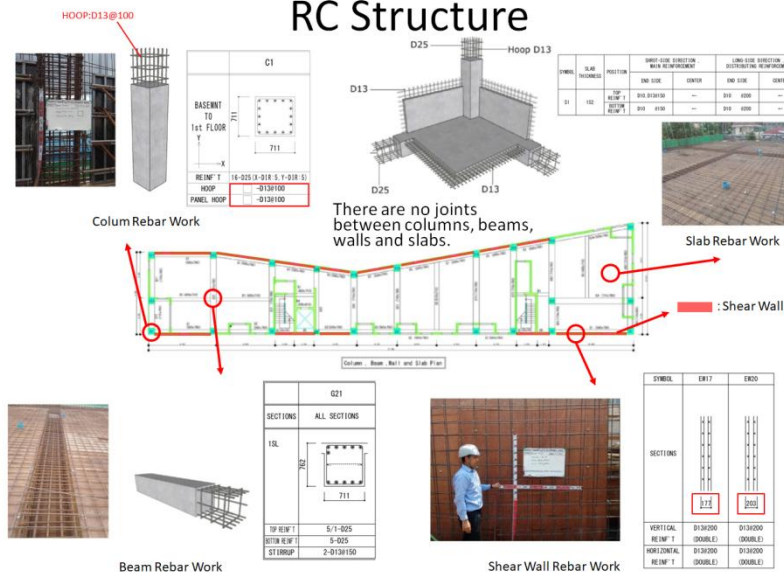
Foundation



(竹原) 基礎コンクリートは、Pile Cap と Basement Beam を一体でコンクリートを打設しています。Pile Cap は、杭が建物に固定され、杭から伝わる力を処理できるような大きさになっています。また、建物が浮き上がらないような重さになっています。↓

Basement Beam は、杭から伝わる力に釣り合うだけの大きさと鉄筋が入っています。↓

RC Structure



(竹原) 建物のコンクリートは、1フロアーごと柱・梁・壁・スラブにコンク

リートを打設して、継ぎ目のない一体の部材を作成しています。↓

柱の鉄筋は、Main Bar に D25 使用しています。Hoop 筋には、地震の時に Shear crack が発生しないように、D14 を 100mm 間隔で細かく入れています。梁にも、同じように Strap を D14-150 ピッチ と細かく入れています。 ↓

スラブは、厚さ 150 で D14 でダブル配筋を使用しています。耐震壁 (Shear Wall) は、180mm~200mm の厚い壁を使っています。地下には厚さ 500mm の壁も使用しています。↓

ミャンマーで作られるフラットスラブ構造とは違い、700mm×750mm の大梁 (Main Beam) を設け、柱に 700mm×700mm と大きな部材を使用しています。 ↓



(小林) With Residence 1 は鉄筋コンクリートのフレームで支える「耐震構造」となっています。↓



（小林）地上 4 階の建物ですが、写真のように直径 1m、長さ 23m というこれだけ大きな杭を使っています。↓この杭は、地中の横揺れでも途中で折れないような構造となっており、砂地盤による液状化にも耐えられるような構造計算で設計されております。



（小林）間仕切りのレンガブロックの穴に鉄筋を通しました。鉄筋は上下の天井とスラブでつながっていることが大事です。↓

日本ではブロック造の時は耐震を考え、必ず穴に縦の鉄筋を通して施工しま

す。↓

これで大きな地震が起きても間仕切り壁の倒壊は防げ、クラック程度の損傷で済むと考えております。

5.5 質疑応答



Q1. 現場の品質管理（QC）はどのように行ったのか？

A: 日本で経験を積んだミャンマー人エンジニアが現場監督として、日本と同じ検査を行った。

Q2. ミャンマーで一般的な建物と比較してコストはどのくらい上がったのか？

A: 比較はしていないが、たぶん2倍から3倍近くのコストがかかっているが、耐用年数を考えれば経済合理性はある。

Q3. ミャンマーで起こる地震には周期性はあるのか？

A: 正確な記録が残っていないので何とも言えない。現在京都大学のチームが調査中と聞いている。ザガイン断層のずれが原因で起きるので周期性はあると考えた方がよい。

Q4. ヤンゴンの液状化リスクの判定は地表から岩盤までの距離を基準にしているのか？

A: ヤンゴンは砂地盤であり、液状化のリスクは高いといえる。地質調査は日本と同じ基準で行い、支持層に達する長さで基礎杭の設計を行った。

Q5. 資材の調達現地で行ったのか？

A: 構造、躯体に関する資材は中国をはじめとする近隣諸国からの輸入品で100%現地調達できた。鉄筋も現地調達可能な材料で構造計算をした。外壁タイ

ルや内装、設備（ユニットバス等）は日本から輸入した。

5.5 参加者の声

- 日本の耐震技術を学ぶことができて良かった。
- プロジェクトを紹介する動画が非常にわかりやすかった。
- ヤンゴンでも地震のリスクを考える必要性を感じた。
- 実際の建物を見てみたい。
- （構造設計エンジニアグループより）日本の構造設計士とワークショップを行いたい。
- （西ヤンゴン工科大学教授より）学生向けのセミナーも開催して欲しい。

6. おわりに

2011 年民主化路線へと舵を切り 経済開放政策をとったミャンマーは東南アジアのラストフロンティアと呼ばれるようになり、ASEAN の新たな生産拠点として、あるいは人口 5 千万人を超える新しい消費市場として、世界中から注目が集まるようになった。

2015 年に開業したティラワ工業団地には、エースコック、ワコール、味の素、スズキ、ヤクルト、トヨタなど日本を代表する企業が続々と進出を果たしている。海外からの投資が増加する一方で住宅の受給バランスは大きく崩れ、2016 年ころまでは、ホテルやオフィス賃料は高騰し、不動産バブルといわれる状況となった。

日系建設企業の中には昨今のミャンマーブームが発生する以前より技術支援や人材育成を行ってきた企業もあり、着実に現地に根付き始めている。積極的な不動産開発を行うにはインフラや法制度の未整備というリスクはあるものの、ヤンゴンでは既に日系企業によるホテルやサービスアパートなどの建設プロジェクトが進んでいる。

ミャンマーは歴史的に我が国と深い絆で結ばれた親日国である。われわれが目指すべきは現地に腰を据え、日本が誇る技術力を通して人材育成を行いながら、ミャンマー企業とウィンウィンの関係を築き 共に発展を目指すことである。

2020 年 3 月から始まった新型コロナウイルス感染拡大防止のための各種行動制限と 2021 年 2 月 1 日に起きた軍事クーデターの影響を受けて予定していたリサーチや（オフラインでの）セミナーが開催できなかったのは残念であった。

ヤンゴンでは大地震に備えた防災対策の整備は喫緊の課題である。引き続き我が国政府には支援をお願いしたい。

7. 付属資料

- 7.1 建築図面 (7P)
- 7.2 工程表 (5P)
- 7.3 工事記録 (写真)
- 7.4 耐震技術セミナー資料 (英語) (32P)

提出者) 住所 静岡市葵区千代田 3-11-23
電話番号 054-200-1557
会社名 株式会社ウィズインターナショナル
代表者 代表取締役 小林敏宏 印

作成者) 担当部署 ミャンマー支社
氏名 松下英樹
電話番号 +95-9-448006099
E-mail : matsushita@oxclub.com