

2023年10月17日

報道関係 各位

住友不動産株式会社

## インド最大の経済都市「ムンバイ」にて総延床100万㎡を超える “超高層複合都市開発用地”を当社単独で取得 東京に比肩しうる海外の成長市場で橋頭堡を確保、総事業費5千億円超

**コロナ禍でも安定成長を堅持した東京マーケットでの投資拡大に加え  
成長余地が大きく発展著しいインド、その経済中心都市「ムンバイ」に積極投資**

住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区、代表取締役社長:仁島 浩順)は、2023年10月16日(月)、インド現地法人を通じて当社単独でインド最大の経済都市「ムンバイ」の中心部にて約8万平方メートル(約2.4万坪)の開発用地を、ワディア財閥グループ傘下のボンベイ・ダイニング社から795億円(\*1.7円/ルピー)で取得いたしましたので、お知らせいたします。

本物件は、リッツカールトン・セントレジス・フォーシーズンズなどの五つ星ホテル、富裕層向けのタワーマンション、外資系一流企業が入居するオフィスビルや高級ショッピングモールなどが密集し、職住遊が近接するムンバイ「ワーリー地区」の中心部にあります。今後、**当社は総事業費5千億円規模・総延床100万㎡超、日本企業によるインド過去最大の都心再開発となる“超高層複合都市開発プロジェクト”を2030年代の施設全面開業に向けて事業推進してまいります。**

これまで当社が東京で培ってきた都心再開発のノウハウを結集し、発展著しいインドにおけるランドマークとなる開発を目指してまいります。



<ワーリー地区>



<当該地周辺>

当社は、次期中計で経常利益3千億円突破を目指すこととしておりますが、国内ではその先のさらなる成長投資として八重洲、六本木、築地などの東京都心で総延床70万坪超(230万㎡超)の再開発計画を推進中です。海外では、これまで2019年7月よりムンバイ新都心BKC地区最大級のオフィスビル用地を2件相次いで取得し、総延床約26万㎡・投資額2千億円弱のオフィスビル開発を進めております。

**今般取得した超高層複合都市開発プロジェクトを合わせると総延床120万㎡超の開発規模となります。当社は、成長著しいインドに橋頭堡を築くとともに、日本の高度成長期を彷彿するインド市場で長期保有の賃貸オフィスに加えホテルや商業施設、住宅開発などの事業展開を視野に入れ、開発後の収益をインドに再投資することで、東京に次ぐ一大拠点の構築を目指してまいります。**

# 1. 取得物件の優位性

## ■ ムンバイ市内の主要エリア

当社が開発用地を取得したムンバイを擁するマハラシュトラ州は、日本とほぼ同じ約1億2,600万人の人口を抱えるとともにインド全州で最大の経済規模を誇ります。州都ムンバイの市域人口は約1,840万人、古くから港町として栄え、中央銀行や国立証券取引所(NSE)、証券取引委員会、各銀行の本店、各国の商工会議所が立地するなど、アジア有数の金融センターとして知られています。

また、タタやリライアンスなど数多くの財閥が本拠地を構えるムンバイは、大企業の従業員などが多く居住していることから、1人当たりのGDPがインド全州で最も高い都市となっています。

半島最南端、市内で最も古くからオフィス開発が進んだエリアで、マハラシュトラ州政府を始め官庁機能が集積する旧都心「ナリマンポイント」、かつて紡績工場で栄えその跡地の継続的な再開発で発展を遂げた新都心「ワーリー」、それらの発展に留まらず旺盛な都市需要に対し州をあげて計画的な開発を進めている新都心「BKC」、これらがムンバイ市内の主要なオフィスエリアです。



引用: Google MAP

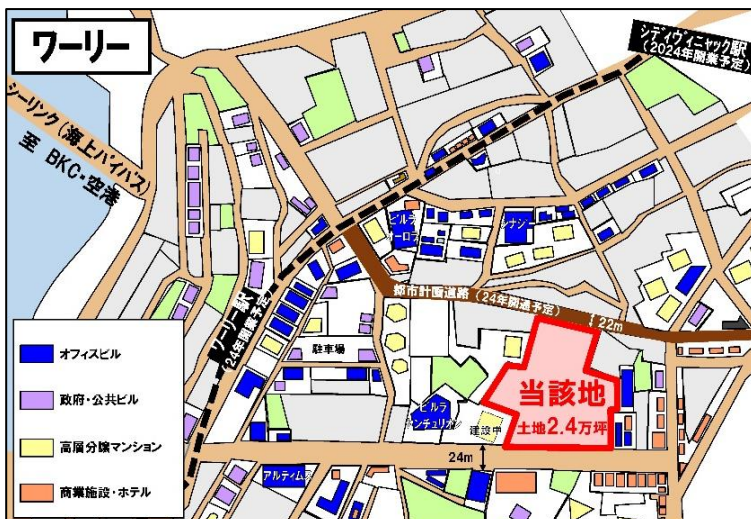


ムンバイ市内の主要オフィスエリア

## ■ ムンバイ都心の大規模、完全所有権

本物件は、新都心「ワーリー」の中心部に位置し、買収済のBKC地区第1・2号案件の6倍強に当たる約8万㎡(約2.4万坪)の敷地面積を有する開発用途に制限のない“完全所有権”の土地です。

土地登記に公信力がなく訴訟等の排除し難い開発リスクを抱えるインドにおいて、財閥や同族経営の繊維会社の所有地として約150年間所有権に疑義のない土地です。



本物件周辺には、リッツカールトン、セントレジス、フォーシーズンズなどの五つ星ホテル、富裕層向けのタワーマンション、外資系一流企業が入居するオフィスビルや高級ショッピングモールなどが集積し、職住遊が近接する都心の中心部にあります。

## ■ インフラ充実で更なる発展を遂げる「ムンバイ」

日印協力により、日本の新幹線方式で建設が進められるムンバイーアーメダバード間の全長約500kmをおよそ2時間で結ぶ「インド新幹線」、東の対岸ナヴィムンバイで建設中の新空港とムンバイ中心部を接続する総延長約 22 kmの「ムンバイ湾横断道路」、市内の渋滞回避のため半島西岸で延伸工事が進む海上バイパス「シーリンク」、現空港方面からBKC地区やワーリー地区を通りナリマンポイントまで主要ビジネスエリアを結ぶ「メトロ3号線」(2024年開通予定)など、ムンバイ市内の各所でインフラ充実に向けた取り組みが進められています。

交通ネットワークの整備により移動時間が短縮されることで、今後増加するオフィスワーカーの通勤を支えるとともに、世界各地やインド国内へのアクセスが容易となることで都市としての発展が一層見込まれます。



引用 : Google MAP

## ■ 交通の結節点

本物件は、南北に伸びる半島の中心部「ワーリー」地区に位置することから、現在進行中の交通インフラ整備の恩恵をもっとも享受することができる立地といえます。本物件から「海上バイパス」や「ムンバイ湾横断道路」を使用すれば、渋滞を回避しながら新空港や主要ビジネスエリアへスムーズに移動することができます。

また、本物件の徒歩圏内に、2024年開通予定のメトロ3号線の新駅「ワーリー」駅、「シディヴィニャック」駅が開業予定で、国鉄を含めると4駅3路線が使用可能となります。車だけでなく、公共交通機関の充実によって多くの人々が訪れることができる環境が整いつつあります。



## 2. 住友不動産のインド事業

### ■BKC地区のオフィスビル開発は順調に進捗

当社は、東京都心における賃貸事業を中心とした収益基盤の拡大に加えて、“当社単独で素地(開発用地)を取得し、開発許認可、商品企画、リーシングから管理まで、自社で行い長期保有する”、「東京における当社のオフィスビル事業」の海外展開を2019年にインド・ムンバイで開始しました。

2019年7月にムンバイの新都心BKC地区最大級のオフィスビル用地を取得後、2022年11月に同規模の用地を追加取得し、2件併せて総延床約26万㎡、2千億円弱の投資規模となるオフィスビル開発を推進しております。

当社のインド事業の足掛かりとなるBKC地区の賃貸オフィスビル1号案件は、現在建築工事中であり、2号案件も、今年8月に土地引き渡しを受け、地下工事着手に向けて許認可手続きを進めております。2026年以降に順次竣工させるべく、2件とも順調に進捗しております。



<BKC地区立地概念図>



<BKC地区全景>

<BKC第1号案件>  
(地下掘削中)

### ■ 東京の期待利回りを大きく上回る高い収益性

BKC地区は金融センターとして整備が進められ、政府系企業や国立証券取引所、インド大手財閥、外資系IT企業などが進出しております。今後、日本の技術を導入するインド新幹線やメトロ新線の新駅が開業予定であり、オフィス街としてさらなる発展が期待されています。

JLL世界オフィスビル賃料調査(2022年第3四半期末時点)でも上位に位置付けられているように、ムンバイBKC地区の優良オフィスビルの賃料は東京都心並みの水準であり、投資効率は一般的に東京で取引されている収益不動産の3倍以上の利回りが期待できるため、金利や為替などのリスクプレミアムを考慮しても十分に高い収益性が見込めると考えております。

今回取得したワーリー地区の開発地は、①割増容積取得により床面積当りの土地代はBKC物件のほぼ半値まで低減させられること、②用途制限がない大規模複合開発が可能な完全所有権の土地であること、などからさらに高い収益性が期待できると考えております。

世界オフィス賃料ランキング

順位	都市	月額賃料(円/坪)
1	香港(セントラル)	104,063
2	ニューヨーク(ミッドタウン)	88,393
3	ロンドン(ウエストエンド)	73,125
10	サンフランシスコ	45,804
11	シンガポール	44,196
17	東京(丸の内)	41,384
20	デリー(コンノートプレイス)	39,777
21	ムンバイ(BKC)	38,973
27	東京(渋谷)	34,955
32	パリ	32,143
34	東京(新宿)	31,339
37	ロサンゼルス	30,536
86	ベンガルール	18,884
92	デリー(グルグラム)	16,875
129	チェンナイ	7,634
131	ハイデラバード	7,232

出典: JLL世界オフィス賃料調査(2022年第3四半期末時点)を基に当社作成 (1ドル=135円換算)

### ■ 東京に次ぐ一大拠点の構築を目指す

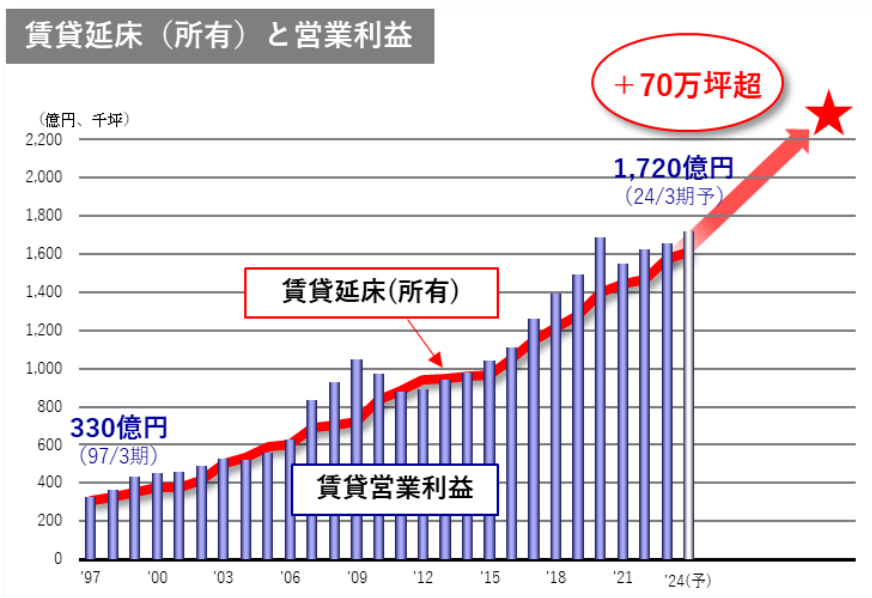
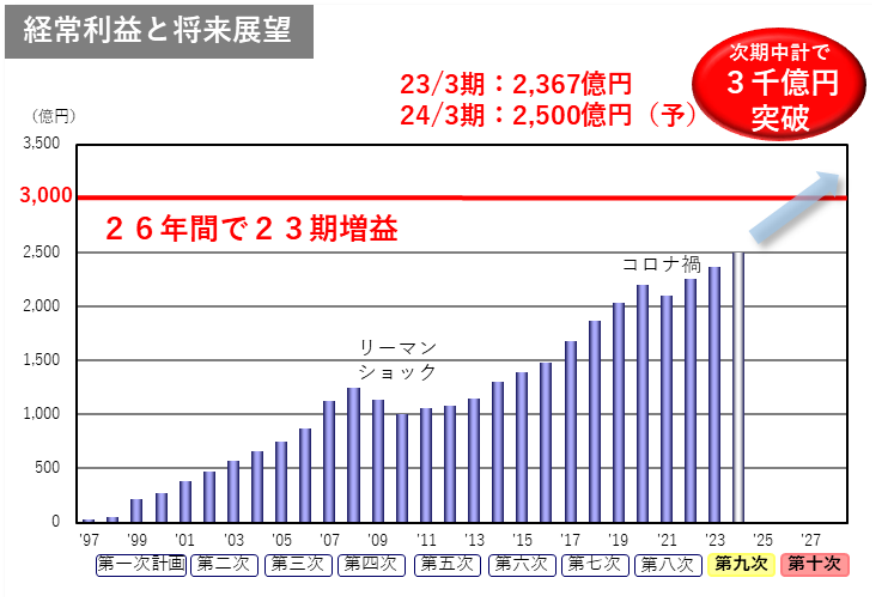
当社は、今回取得した複合開発プロジェクトを皮切りに長期保有の賃貸オフィスに加えてホテルや商業施設、住宅開発など他の用途の事業展開を見据え、総合不動産会社として当社がこれまで培ってきた再開発をはじめとする各事業のノウハウを結集して、今後もインドでの事業基盤をさらに拡大し、東京に次ぐ一大拠点を構築してまいります。

### 3. 日本とインドの両翼で事業拡大、新たな成長ステージへ

当社は、コロナ禍収束を受けて今年5月に長期展望を前倒し、次期中計(2026/3~2028/3期)で経常利益3千億円突破を目指すこととしています。(2023年5月11日公表「持続的成長のための基本的な経営戦略と中長期見通し」参照)

国内では、その先のさらなる成長を目指し、これまでの持続的成長を支えてきた東京都心の賃貸ビル投資を継続する方針を掲げ、八重洲、六本木、築地などで進める東京都心の再開発プロジェクトを中心に計画延床70万坪超(230万㎡超)の開発を推進中です。

当社は、コロナ禍でも安定成長を堅持した東京のオフィスビル賃貸を中心とした国内事業で次期中計中の経常利益3千億円突破とその先の持続的成長を図るとともに、発展著しいインドで、当社ならではの独自性を発揮して事業基盤を拡大し、長期的かつ持続的な成長の上積みを目指してまいります。インドでの事業展開は、当社の成長力を確固たるものとし、さらなる企業価値の向上を実現するものとして、住友不動産グループの総力を挙げて取り組んでまいります。



<取得物件一覧>

	<b>今回</b> 2023年10月	BKC1号案件 2019年7月	BKC2号案件 2022年11月
所在地	ムンバイ ワーリー	マハラシュトラ州 ムンバイ バンドライースト	
取得額 円換算 (*1.7円/ルピー)	467億ルピー 795億円	223.8億ルピー 380億円	206.7億ルピー 351億円
所有形態	所有権	80年借地権	80年借地権
敷地面積	80,903㎡ 約24,473坪	12,486㎡ 約3,780坪	11,885㎡ 約3,595坪
建物規模	延床100万㎡超 延床30万坪超	延床約13万㎡ 延床約4万坪	延床約13万㎡ 延床約4万坪
用途	超高層複合開発 プロジェクト	賃貸オフィスビル	賃貸オフィスビル

<参考>

インドの経済と将来性

IMF（国際通貨基金）によるとインドのGDP（国内総生産）は、2021年に宗主国だったイギリスを抜いて世界5位となり、2027年には日本とドイツを抜いてアメリカと中国に次ぐ世界3位の経済規模になると予測されています。14億人を超える巨大市場と堅調な経済成長をビジネスチャンスととらえ、数多くの企業がインドに進出を強めています。

新型コロナウイルス感染症による経済の停滞からいち早く立ち直り、その後も概ね順調な成長が続くインド。「世界経済見通し(WEO)による最新の成長率予測」(2023年10月)によれば、インドの実質GDPの年間変化率は2023年：+6.3%、2024年：+6.3%と依然高い成長を維持するとしています。また、インド当局が発表した4-6月期の国内総生産(GDP)は前年同期比+7.8%であり、1年ぶりの高水準となりました。

(実質GDP、年間変動率の変化、%)	予測		
	2022年	2023年	2024年
世界GDP	3.5	3.0	2.9
米国	2.1	2.1	1.5
ユーロ圏	3.3	0.7	1.2
日本	1.0	2.0	1.0
中国	3.0	5.0	4.2
インド	7.2	6.3	6.3

出典：「世界経済見通し(WEO)による最新の成長率予測」  
(2023年10月)を基に当社作成