

2025年5月9日

報道関係 各位

住友不動産株式会社

**ムンバイ新都心BKC地区で、2物件を追加取得  
 総事業費は1兆円規模に及び、第1号物件もいよいよ来秋に稼働  
 経済大国インド・ムンバイを、“東京に並ぶ一大事業拠点”へ**

住友不動産株式会社(本社:東京都新宿区、以下「当社」)のインド共和国現地法人は、マハラシュトラ州・ムンバイ市において、2019年以来、単独で用地を取得し、開発、リーシング、管理まで一貫して行う「東京同様の当社オフィスビル事業」を推進しています。今般、ムンバイ市の新都心BKC地区にて、ムンバイ大都市圏開発庁(MMRDA)より、2物件を新たに取得することとなりましたので、お知らせいたします。

当社グループのインド・ムンバイにおける物件ポートフォリオは、既存3物件に今回2物件が加わることで、合計5物件、総事業費は1兆円規模に及びます。既存3物件の開発は順調に進捗しており、「BKC第1号計画」は、いよいよ来秋稼働を迎えます。新幹線新駅やメトロ新駅の開発等、インフラ整備が進むBKC地区の中で、同物件は、国際水準の高スペックオフィスビルとして市場から高く評価されており、すでに大手グローバル金融企業が、東京都心最高水準相当の賃料単価での入居を内定しています。

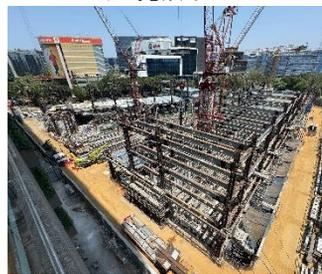
今回の2物件では、オフィス用途に加え、BKC地区に不足する高級ホテルなどを含む、複合用途開発を計画しています。既存物件を含め、早期稼働を目指すことで、“世界有数のビジネスセンター”としてのBKC地区の成熟化をさらに促進し、ひいては既存物件の価値向上につなげてまいります。

当社グループは、持続的成長戦略に掲げている「投資なくして成長なし」という事業姿勢を、東京同様、インドにおいても堅持します。今後も、5物件に留まらず、開発後の賃貸収益を再投資することで、持続的な成長を実現し、高い経済成長率と市場規模を備えたインド・ムンバイを、“東京に並ぶ一大事業拠点”とすることを目指してまいります。

<BKC地区遠景>

<BKC第1号計画>

左: 工事現況  
 右: 完成イメージ



<インド・ムンバイの当社グループ物件>

		取得決定時期	所有形態	用途 (予定)	敷地面積	建物規模 (延床面積)
BKC	第1号計画	2019年7月	80年借地権	賃貸オフィスビル	3,777坪	約42,000坪
	第2号計画	2022年11月	80年借地権	賃貸オフィスビル	3,595坪	約41,000坪
	第3号計画	2025年5月	80年借地権	賃貸オフィスビル	1,844坪	約29,000坪
	第4号計画	2025年5月	80年借地権	高級ホテルなど	2,139坪	約33,000坪
					11,355坪	約145,000坪
ワーリー	複合開発計画	2023年10月	所有権	複合用途	26,625坪	約310,000坪
総計					37,980坪	約455,000坪

今回  
取得

<本件に関する報道関係者お問い合わせ先>

住友不動産株式会社 広報部 TEL:03-3346-1042

# インド・ムンバイにおける事業環境

## 1. 成長著しい経済大国インド・ムンバイ

インドは総人口14.5億人、平均年齢28.4歳の世界最大の民主主義国家であり、2028年には日本・ドイツを抜いて世界第3位のGDPに至ると想定される、経済大国です。その中で、マハラシュトラ州都ムンバイは、市域人口約1,840万人を誇り、インドにおける経済の中心地として古くから栄えてきました。

今後、各ビジネス街を繋ぐメトロ新線やアーメダバード・ムンバイ間(約500km)を結ぶ新幹線も開業予定であり、インド経済発展の弱点とされていたインフラ面の強化に伴い、今後、経済大国としてのインドの地位はさらに高まることが予想されます。

インド経済の発展と成長性を示す主な指標については以下の通りですが、次頁以降にて各項目について詳細を記載しております。

### インド経済の発展と成長性を示す主な指標

<b>GDP</b>	2028年には日・独を抜き、世界3位の経済大国に
<b>人口</b>	総人口14.5億人で世界一、今後も増加傾向
<b>年齢</b>	平均年齢28.4歳、若い力が経済成長を牽引
<b>外資進出</b>	日系企業が進出展望する国、15年連続No.1
<b>インフラ</b>	新幹線、鉄道、空港など複数プロジェクトが並走 平均40 <sup>キ</sup> □/日のペースで高速道路建設も進む

## 2. ムンバイの経済の中心 BKC地区



当社グループが開発を進めているBKC地区は、商都ムンバイの中でも特に企業集積が進んでおり、オフィスの平均賃料が最も高い、インド経済の中心地です。国立証券取引所(NSE)や国内外の銀行本店、財閥本社、外資系大手IT企業などが立地し、成熟したオフィス街が広がっておりますが、国際金融センターとして必要不可欠である宿泊施設等の機能は限定的であるとされています。

今後、新幹線やメトロの新駅開設も予定しており、インフラハブとして更なる発展が見込まれます。

## 3. 外資誘致を積極的に進める州政府

インドは、巨大な人口に支えられた安定的かつ魅力的な内需に対して、供給力不足という構造的な経済課題を抱えています。インフラ整備の不足がその一因として指摘されることが多く、その解消のために、州政府は、インフラ整備に貢献する外資企業からの直接投資を強く求めています。特にムンバイ首都圏の都市インフラ整備促進のために設立されたのがムンバイ大都市圏開発庁(MMRDA)です。

当社グループが掲げる”ムンバイに長期的に根を張り、開発後も収益を再投資する”という事業姿勢と、東京での都市開発の実績は、MMRDAから高く評価されており、2025年1月には、ムンバイの持続可能な都市開発における貴重なパートナーとして当社グループを位置づけること、また全面的に当社グループの都市開発事業に協力することを、MMRDAが宣言し、表明文書に調印いたしました。

今後も国際水準の高スペックオフィス開発を通じて、世界経済を牽引するインドの飛躍的成長を支えるべく、州政府の協力を得ながら事業推進に努めてまいります。

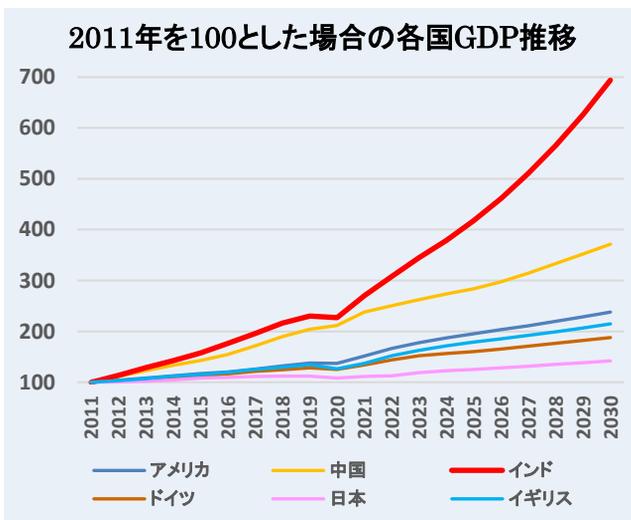
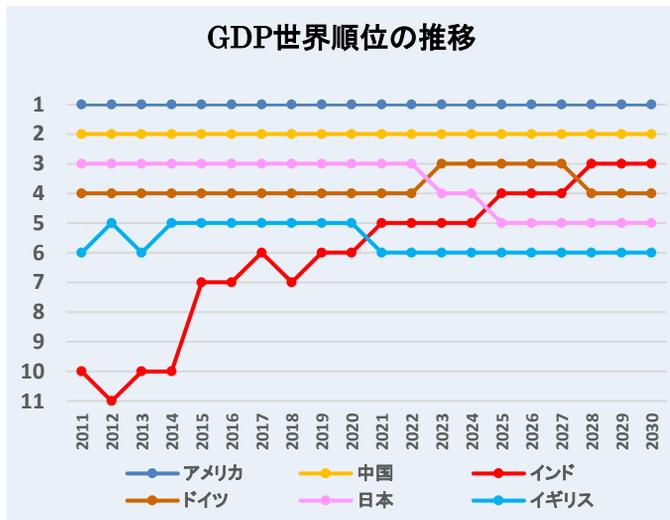
# (参考) インドの経済状況

## ◆GDP(Gross Domestic Product:国内総生産)

インドの経済成長は、近年さらに勢いを増しており、2025年には日本を、2028年にはドイツを追い越し、アメリカ・中国に次ぐGDP世界第3位の水準にまで到達すると見込まれています。また、その成長率も著しく、2011年対比の経済成長率では、すでに中国を上回って高い水準で推移しております。

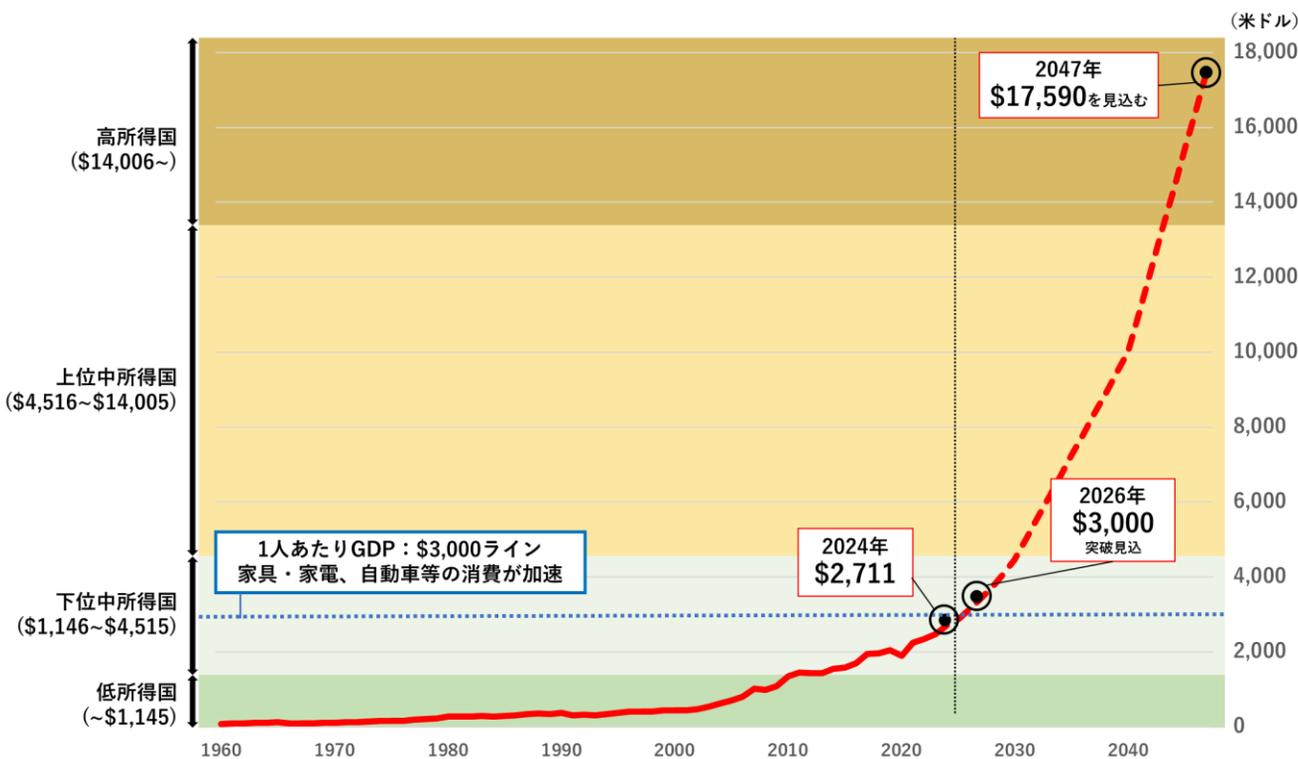
国民1人あたり名目GDPも、家具・家電、自動車等の耐久消費財の消費が加速する3,000米ドルのラインを数年後には突破しようとしており、日本の高度経済成長期を彷彿とさせる、確かな経済成長を遂げています。

今後は、経済成長に伴い、産業の裾野がさらに広がっていくことが想定され、オフィス市場としてはより盤石になるものと考えられます。



※グラフはいずれもIMFの公表資料から当社が作成

## インドの1人あたり名目GDPの推移と今後の見通し



※1960年から2023年までは世界銀行、2024年から2030年まではIMF、以降はインド政府による2040年・2047年の計画値を基に作成

## (参考) インドの人口動態、日系企業進出展望、インフラ

### ◆人口動態

インドの総人口は、2024年時点で中国を抜き世界第1位の14.5億人となっており、今後も人口増加は続くと見込まれています。加えて、平均年齢が28.4歳と若く、豊富な生産年齢人口がさらなる経済成長を牽引することが強く期待されています。

#### <主要国の人口動態比較>

	2024		2050	
	人口	平均年齢	人口	平均年齢
インド	14.5億人(1)	28歳	16.8億人(1)	38歳
中国	14.2億人(2)	40歳	12.6億人(2)	52歳
米国	3.5億人(3)	38歳	3.8億人(3)	42歳
ドイツ	0.9億人(19)	45歳	0.8億人(24)	48歳
日本	1.2億人(12)	49歳	1.1億人(17)	53歳

※国際連合「Data Portal Population Division」より当社が作成  
( )内の数字は国別人口ランキングの順位

### ◆日系企業進出展望

経済、人口動態をうけ、JBICが行う日系企業の海外事業展開に関する調査では、インドが長期的進出先として15年連続で第1位に選ばれています。直近の調査では、回答企業の約6割がインドを選択しており、注目が集まっています。

#### <日本企業の海外進出展望先>

順位	中期的		長期的	
	国	割合	国	割合
1	インド	58.7%	インド	60.6%
2	ベトナム	31.3%	ベトナム	23.1%
3	米国	26.2%	インドネシア	21.1%
4	インドネシア	25.4%	米国	20.7%
5	タイ	18.8%	タイ	16.3%
6	中国	17.4%	中国	15.5%
7	メキシコ	10.5%	メキシコ	8.8%
8	マレーシア	7.4%	ブラジル	7.2%
9	フィリピン	7.1%	マレーシア	6.0%
10	ドイツ	5.7%	フィリピン	4.0%

※JBIC「わが国製造業企業の海外事業展開に関する調査報告-2024年度-」より当社が作成

### ◆インフラ整備

インド・ムンバイでは交通渋滞が経済成長を妨げる大きな課題の1つとなっており、国を挙げてインフラ整備を進めています。新設空港や新幹線・メトロ敷設、高速道路の新設など幅広く工事を進めており、インド全土では平均40km/日の高速道路新設が進められています。BKC地区とワーリー地区はともに交通の要所として、今後も発展していくことが期待されます。

引用: Googleマップ

