

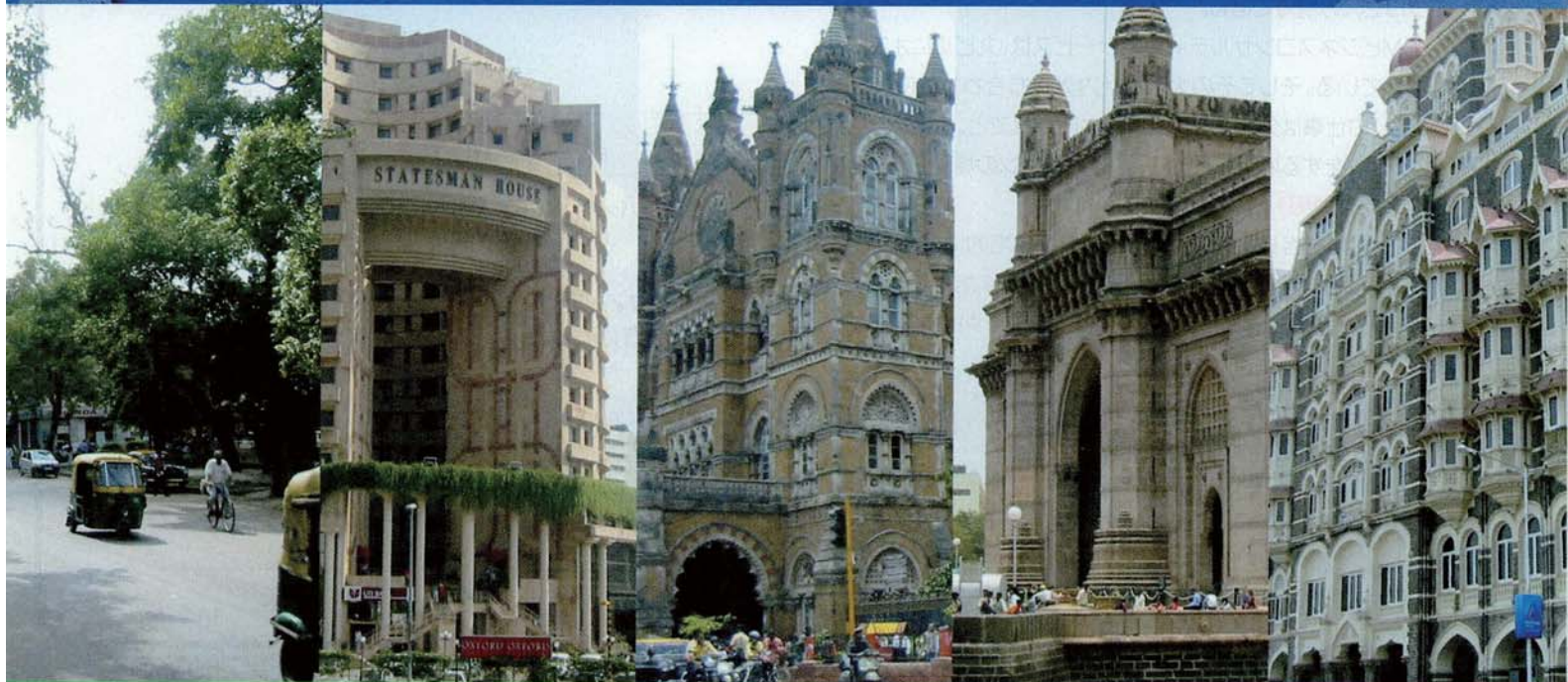
インド不動産マーケット

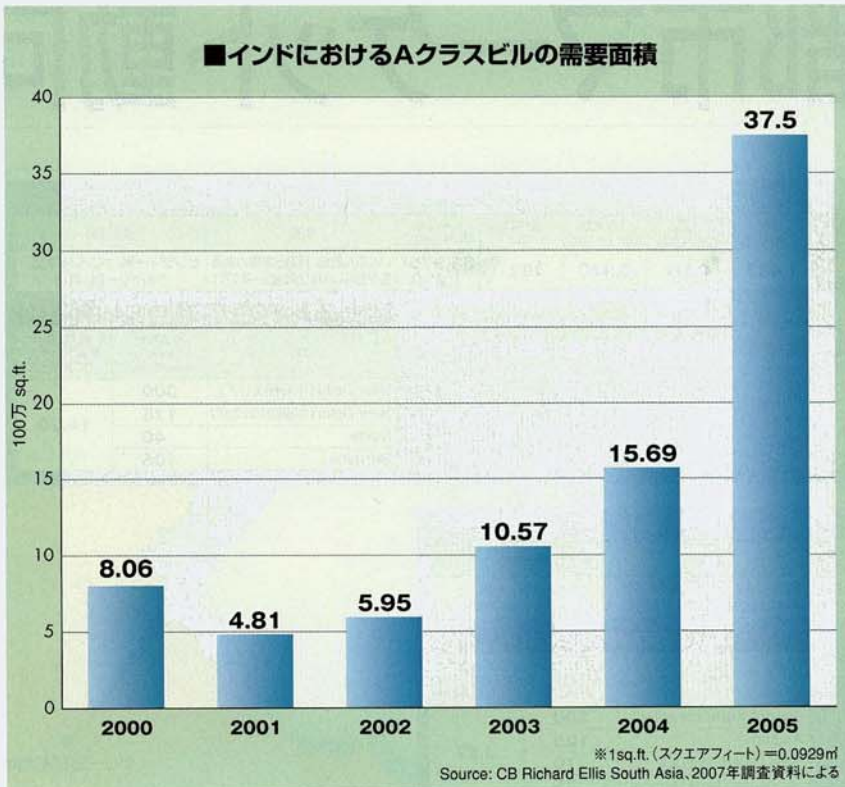
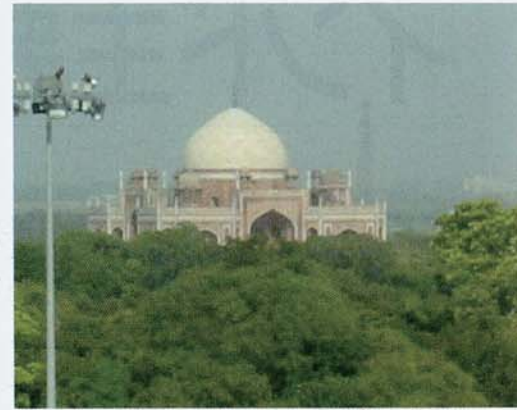
1991年の新経済政策をきっかけに着実な経済成長を遂げてきたインド。近年、インフラ投資・IT・金融の分野における好調な伸びを背景に、外国資本の投資に加え、国内需要の増大などの要因により高度成長期を迎えている。世界第2の人口を有する同国は、経済成長においても中国に続く勢いを見せている。今号では、好景気により活況を呈しているインドの不動産マーケット情報をレポートする。

Real estate market in India

■インド概要

国 名/インド(India)
人 口/11億3560万人(2007年/世界人口白書)
面 積/3,287,263 km²(日本の約8.8倍)
首 都/ニューデリー(New Delhi)
公 用 語/ヒンディー語他(準公用語/英語)
通 貨 単 位/インドルピー(1ルピー=約2.9円/2007年11月2日時点)
時 差/3.5時間
在 留 邦 人/2,299人(2006年10月/外務省)
進 出 企 業/362社(2007年2月/在インド日本大使館)





インドのオフィスマーケットの現状

2003～06年におけるインドの国内総生産(GDP)の成長率は年平均8%台を記録、外資や製造業の誘致がさらに進んだことにより、オフィスビルの需要は急速に高まってきている。最近では、欧米企業の進出意欲が強く、ビルの設計図ができあがった段階で入居が決まるケースも出ている。このようなオフィス賃借ニーズの高まりを背景に、インドのオフィスの賃料は顕著な上昇傾向を見せており、世界主要都市の入居費用ランキング(2007年5月に発表)のトップ10にはムンバイとニューデリーの2つの都市がランクインしている。

インドにおける事業用不動産の需要と供給の多くは、近代的な設備を持ったAクラスビルを指向しており、Aクラスビルの供給量は2002～03年の約98万坪(3500万スクエアフィート)から2007年には350万坪(1億2500万スクエアフィート)と3.5倍に上昇した。これは、過去5年間にデリーのような大都市周辺に新興都市が続々と誕生し、これらの近郊地域がビジネスゾーンとしてクローズアップされたことによるオフィ

ススペースの大量供給が関係していると考えられる。

アメリカやヨーロッパなど先進国にとってのアウトソーシング大国として、BPO(業務処理アウトソーシング)やKPO(知的業務アウトソーシング)など、IT分野におけるさらなる高度化サービスが期待されているインドでは、近年、IT及びITES(IT活用サービス)業がオフィスビルの需要の85%を占めている。そして、この分野におけるAクラスビルに対する需要は、2010年までには約560万坪(2億スクエアフィート)に達すると予想される。

インドでは企業の賃貸需要の伸びや、外国資本の投資に対する規制緩和により、不動産への資本流入の増大を受けて建設ラッシュが進み、不動産価格は、地域により違いはあるものの、全体的に40～100%もの上昇を示している。高配当と規制緩和に惹かれ、ベンチャーキャピタルやプライベートファンドなどが不動産開発に興味を示しており、今後、インド不動産マーケットには高水準のAクラス物件が増えていくと推測される。

オフィス発展の経緯

オフィスのニーズが進化する中、オフィスビルの規模や形態も変化している。第1段階(1990年代)と第2段階(2000年代)に大きく分けられるインドにおけるオフィス発展の経緯について概説する。

第1段階 (1990年代)

地場のインド企業によるBクラスビルや小規模ビルへの高い需要がある一方、Aクラスビルに対する需要は限定的なものに留まっており、ニーズに対する物件供給は限られたものであった。小規模ビルでワンフロア面積/約140～220坪(5,000～8,000スクエアフィート)程度の物件が一般的で、外観が貧弱なものが大多数を占めていた。一般的に、空調システムや火災報知器を設置しているビルが少なく、安全基準において不適格なエレベータが多く使用されていた。ビルの管理も十分に実施されておらず、駐車場不足の問題も深刻化していた。また、ビル建設の施工期間は長期間に及ぶケースが多かった。

第2段階 (2000年代)

内外の大手IT及びITES企業によるAクラスビルに対する高い需要と、その受け皿となる大量供給が行われるようになる。新規供給の約80%はAクラスビルであり、Bクラスビルの需要と供給は限られたものとなっている。大規模ビルでワンフロア面積/約560～1,100坪(20,000～40,000スクエアフィート)の物件には基本設備として空調システム、火災報知器、エレベータなどが設置されており、洗練されたデザインが外観に取り入れられるようになっている。十分な駐車スペースも開発の際に確保されるようになり、ビル管理の品質も向上している。また、ビル建設の施工期間も短期化される傾向にある。

インド主要都市マーケット動向



Delhi NCR (National Capital Region)

デリー 首都圏地域	面積 (sq.km.)	人口 (100万)	人口密度 (per sq.km.)	識字率 (%)	所得水準 (INR/US\$)	気候	標準言語
	1,483	20.8	9,340	82	53,975/ 1,200	いくぶん乾燥、夏場と冬場の気温差が激しい(年間気温3~47℃)	ヒンディー語、パンジャブ語、ウルドゥー語、英語

デリー首都圏地域は、金融サービスや英語によるコールセンター、バックオフィス事業者から最も人気のある地域の一つである。

- 首都はデリー市街の南方に位置するニューデリー、政治の中心地である。
- 首都圏地域は、デリー、グルガオン、ノイダ、ガシアバード、ファリダバードから構成されており、オフショア地区等の魅力ある都市の開発を行っている。
- 高等教育機関である、デリー大学やインド工科大学デリー校があり、優秀な人材を毎年150,000人程度輩出している。
- 周辺は生活費が安く、ムンバイやバンガロールと比較しても割安となっている。
- 通信インフラや道路網は整備され、国際空港へのアクセスも便利である。

Aクラスオフィスビル		
場所	平均賃料 (INR/ sq.ft./月)	2007年度中の 新規供給予測 (100万 sq.ft.)
New Delhi (中心部エリア)	300	14.20
New Delhi (中心部を含まないエリア)	175	
Noida	40	
Gurgaon	105	

Mumbai

ムンバイ	面積 (sq.km.)	人口 (100万)	人口密度 (per sq.km.)	識字率 (%)	所得水準 (INR/US\$)	気候	標準言語
	600	18.0	29,000	86	48,950/ 1,090	モンスーン気候、8~9月に年間雨量の8割程度の降水量がある(年間気温11~36℃)	マラーティー語、ヒンディー語、英語

ムンバイは、金融サービス、コールセンターやIT関連事業にとって魅力的な都市である。

- インドにおける金融の中心街であり、最も国際的な都市の一つとなっている。
- 人口1800万人を抱え、毎年、多くの人材を輩出している。
- 一般的に、金融マーケットに対して高い理解力を持っている人々が多く集まっているとされている。
- オフショア金融の調査・研究機関立ち上げに魅力的な場所である。
- 旧市街地(南ムンバイ)には歴史的な建物が多く、空室も少ないため、賃料が月額5万円/坪を超える物件も見受けられる。

Aクラスオフィスビル		
場所	平均賃料 (INR/ sq.ft./月)	2007年度中の 新規供給予測 (100万 sq.ft.)
Bandra Kurla complex	300	3.57
Andheri	125	
郊外 (Malad, Powai)	70	
peripheral (Navi Mumbai)	35	



Pune

プネー	面積 (sq.km.)	人口 (100万)	人口密度 (per sq.km.)	識字率 (%)	所得水準 (INR/US\$)	気候	標準言語
	700	5.0	6,400	80	36,500/ 810	雨季は6~9月(年間気温6~39℃)	マラーティー語、ヒンディー語、グジャラート語、英語

プネーは、今日、ハイテクサービス、コールセンターにとって理想的な場所と考えられている。また、金融、バックオフィス、IT関連事業にも人気がある。

- 人口約500万人の都市、「東のオックスフォード」と呼ばれ、教育の中心地として知られている。
- 毎年、高等教育機関や研究施設より優秀な人材が輩出されるため、BPO(業務処理アウトソーシング)産業及びIT企業にとって非常に魅力的なエリアとなっている。
- 離職率が低く、ムンバイに比べて運営コストが低いため、潜在的なオフィス立地として人気を得ている。

Aクラスオフィスビル		
場所	平均賃料 (INR/ sq.ft./月)	2007年度中の 新規供給予測 (100万 sq.ft.)
IT Corridor	38	5.61

Hyderabad

ハイデラバード	面積 (sq.km.)	人口 (100万)	人口密度 (per sq.km.)	識字率 (%)	所得水準 (INR/US\$)	気候	標準言語
	260	7.0	14,192	81	25,625/ 570	雨季と乾季がはっきり分かれている(年間気温25~40℃)	テルグ語、ウルドゥー語、ヒンディー語、英語

ハイデラバードはハイテクサービスや事務処理、IT関連業務にとって理想的な場所である。また、今後は金融サービスやコールセンター等も増えていくと予想されている。

- 過去3年間、オフショア地域として魅力的な場所であり、著しい発展を遂げている。STPI(Software Technology Parks of India)によると、2006年には200以上のBPO(業務処理アウトソーシング)やIT企業が進出したことが報告されている。
- 経済成長の主な要因には、優秀な人材の確保、低水準の離職率、安価な労働力が挙げられる。また、州政府は投資環境を整えるための対応策に積極的である。

Aクラスオフィスビル		
場所	平均賃料 (INR/ sq.ft./月)	2007年度中の 新規供給予測 (100万 sq.ft.)
Hyderabad (中心部エリア)	54	4.36
East Hyderabad	26	
Hyderabad(中心部を含まないエリア)	33	
West (IT Corridor)	39	



Bangalore

バンガロール	面積 (sq.km.)	人口 (100万)	人口密度 (per sq.km.)	識字率 (%)	所得水準 (INR/US\$)	気候	標準言語
	466	7.0	2,980	83	290,000/ 6,445	標高900m以上の高地に位置し、年間通じて心地よい気候(年間気温12~38℃)	カンナダ語、タミル語、テルグ語、ヒンディー語、英語

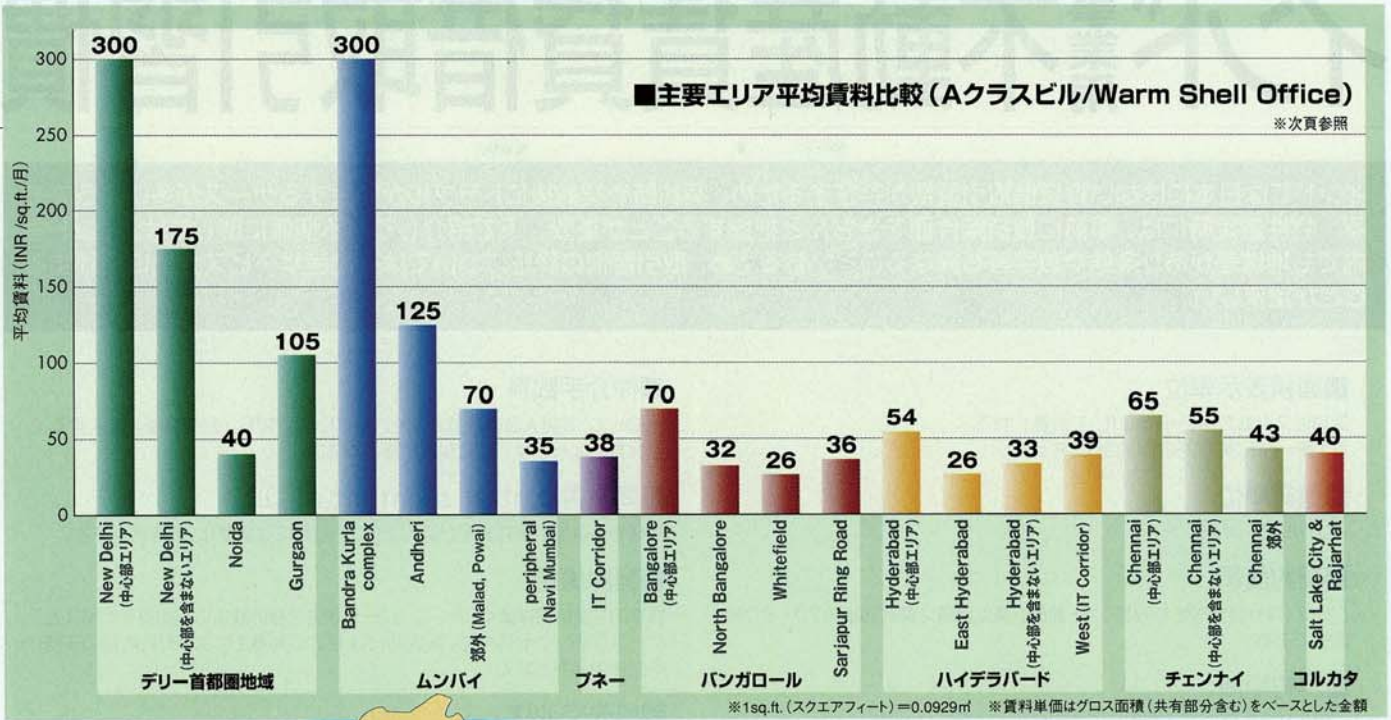
バンガロールは、小売業、ハイテク産業に最も人気がある都市の一つであり、また英語によるコールセンター、バックオフィス等にも適している。

- インドのシリコンバレーと呼ばれ、インドのITサービスやソフトウェア輸出の35%以上を取り扱っている。
- ニューデリー同様、高等教育の中心地である。豊富な新卒人材に加えて、海外IT企業やBPO(業務処理アウトソーシング)サービスに7~8年以上に従事したキャリアを持つ中間管理職も多くなる。
- インフラ整備の遅れにより交通渋滞が生じ、深刻な問題となっている。行政により高架道路や新国際空港建設等の計画が発表されているが、開発を進める前に、解決しなければならない問題が山積みとなっている。

Aクラスオフィスビル		
場所	平均賃料 (INR/ sq.ft./月)	2007年度中の 新規供給予測 (100万 sq.ft.)
Bangalore (中心部エリア)	70	8.85
North Bangalore	32	
Whitefield	26	
Sarjapur Ring Road	36	



Source : 都市データと右上のグラフはCB Richard Ellis South Asia, 2007年調査資料による



Calcutta

面積 (sq.km.)	人口 (100万)	人口密度 (per sq.km.)	識字率 (%)	所得水準 (INR/US\$)	気候	標準言語
1,780	13.0	24,760	80	12,250/272	一般的な気候 (年間気温 12~43℃)	ベンガル語、ヒンディー語、ウルドゥー語、英語

コルカタは金融サービス、事務作業、IT関連業務に適した場所である。また、英語によるサポートサービスにも魅力的なエリアである。

- 最近では国際化サービスに参入、特に金融関連事業の促進を進めている。
- 優秀な人材の供給と行政の協力により、さらに魅力的な場所への発展を目指している。

Aクラスオフィスビル		
場所	平均賃料 (INR/sq.ft./月)	2007年度中の新規供給予測 (100万 sq.ft.)
Salt Lake City & Rajarhat	40	3.10

Chennai

面積 (sq.km.)	人口 (100万)	人口密度 (per sq.km.)	識字率 (%)	所得水準 (INR/US\$)	気候	標準言語
1,180	7.0	25,016	80	16,748/372	高温多湿な気候 (年間気温 19~42℃)	タミル語、テルグ語、マラヤーラム語、英語

チェンナイは、英語による事務処理業務にとって理想的な場所としてますます成長している。また、金融やハイテクサービス、IT関連業務も伸びている。

- インドの4大都市の一つであり、主要な教育都市としても有名。優秀な金融知識を持つ人材を多く輩出している。
- 比較的安価なコストにより、経理事務処理業務などの立地として注目されている。

Aクラスオフィスビル		
場所	平均賃料 (INR/sq.ft./月)	2007年度中の新規供給予測 (100万 sq.ft.)
Chennai (中心部エリア)	65	12.21
Chennai (中心部を含まないエリア)	55	
Chennai 郊外	43	



順位	都市名	入居費用 (US\$/sq.ft./年)
1	ロンドン (ウエストエンド)	241.22
2	ロンドン (シティ)	165.72
3	東京 (都心地区)	162.09
4	東京 (都心周辺地区)	143.52
5	ムンバイ	138.41
6	モスクワ	120.56
7	ニューデリー	116.19
8	パリ	111.70
9	ダブリン/アイルランド	106.48
10	香港	97.21
11	ドバイ	89.60
12	エジンバラ/スコットランド	88.74
13	バーミンガム/イギリス	87.27
14	マンチェスター	85.31
15	グラスゴー/スコットランド	78.45
16	マドリッド	78.39
17	アブダビ/アラブ首長国連邦	76.25
18	リース/イギリス	74.52
19	パリ/ラ・デファンス	74.07
20	ソウル	73.45

●入居費用ランキングトップ10内にはインドの2都市がランクインしている。ムンバイは1年前の7位から5位に上昇、その後続いたニューデリーは17位から7位へのランクインとなり大幅な上昇となった。

順位	都市名	上昇率 (%)
1	アブダビ/アラブ首長国連邦	102.9
2	ニューデリー	79.1
3	ソフィア/ブルガリア	62.9
4	エドモントン/カナダ	60.1
5	シンガポール	53.6
6	ムンバイ	45.1
7	ウエストバームビーチ	45.0
8	パース/オーストラリア	43.8
9	ベルファスト/北アイルランド	42.9
10	ニューヨーク (ダウンタウン)	42.8
11	ブリスベン/オーストラリア	40.6
12	マニラ	38.2
13	イスタンブール	34.8
14	ホーチミン	33.3
15	マドリッド	31.7
16	バンガロール	31.2
17	カルガリー	29.4
18	モスクワ	27.2
19	ニューヨーク (ミッドタウン)	25.5
20	パレンシア/スペイン	25.3

●近年、アジアビジネス拠点のマーケットは現地法人に加えて、国際企業の参入によりさらに活性化される傾向にある。入居費用上昇率グローバルランキングのトップ50のうち、アジアマーケットは全体の1/5を占めるようになっており、トップ10内には3都市がランクインしている。ニューデリーは入居費用の年間上昇率79.1%により12位を記録、上昇率53.6%のシンガポールは5位となり、ムンバイは上昇率45.1%で6位にランクアップする結果となった。

Source: CBRE Global Market Rents May 2007 ※1sq.ft. (スクエアフィート) = 0.0929㎡

インド^{事業用}不動産賃貸借取引習慣

インドでは日本にはない賃貸借取引習慣が存在するため、契約時や契約後にトラブルが発生するケースが多いのである。物件選定時には、事前に賃貸条件面をきちんと把握することが重要。下で紹介している情報に関しては、インド国内でも地域差があり条件や数字等も異なることがあるため、取引習慣の詳細については不動産サービス会社に相談することが望ましい。

■面積表示単位

面積はスクエアフィート(sq.ft.)で計算される。
※1坪=約3.30578㎡=約35.58 sq.ft.

■通貨単位

インドルピー(INR)

■契約面積

グロス(共有部分等含む)契約が一般的。有効面積は契約面積の70~80%前後である。

■契約期間

一般的に3年契約で、更新は3年毎2回までのケースが多い。

■フリーレント(賃料免除期間)

契約時の交渉により獲得可能。ニューデリーで1~3ヵ月、ムンバイで1~2ヵ月程度が一般的。内装工事期間中の賃料をフリーレント対象にするケースもある。

■契約固定期間/解約予告

固定期間(Lock in Period)内は、解約不可能。満了前に物件を明け渡したい場合には、テナントは残存期間の賃料を支払う責任が生じる。固定期間は24~36ヵ月。契約解約する場合には期間満了の3~6ヵ月前に事前通知が必要となる。

■賃料

INR / sq.ft. / 月。一般的に、月額賃料は前払い。

■賃料値上げ

契約時に3年毎15~20%の値上げを確定するケースが多い。まれに、双方の同意により、値上げ幅の上限を定め、契約更新時の適正市場賃料に基づき、値上げ額を決定するケースもある。

■管理費

家主は、建物管理のために管理人費用、警備費、共用部管理費等の費用を入居者に請求する。セントラル空調やバックアップ電源の設備等、ビルのタイプにより異なる。

■敷金

賃料の6ヵ月相当額。無利息で預入し、解約時に返還される。

■公共料金

各スペースの子メーターにより算定された金額が実費負担となる。

■地方税

地方税は賃料に含まれているが、増税時の負担方法は、交渉によって決定される。

■サービス税

基本税率12%に+3%の追加税で、合計12.36%の税率になる。賃料、管理費等に課税される。

■登記費用及び印紙税

11ヵ月を超える賃貸借契約は登記が義務づけられている。賃貸借契約書は登記の際に印紙税を支払った場合に限り、裁判所で有効と認められる。未登記契約書は紛争時にテナントにとって非常にリスクが高い。登記費用と印紙税は賃貸借人の負担となる。費用は州ごとによって異なるが、年間賃料の4~12%程度である。

■仲介手数料

一般的に、賃貸人及び賃借人のそれぞれに、賃料の1ヵ月相当額を請求する。手数料には別途サービス税が加算される。

■同意書(Letter of Intent / LOI)

候補物件選定や条件交渉が進んだら、一般的に同意書(LOI)を締結する。

■契約締結

標準的な契約書は無く、デベロッパーや家主仕様の独自の契約書を利用するケースが多い。そのため、契約時には双方の弁護士により契約内容の確認や交渉が必要となる。

■優先交渉権

新築物件において比較的大規模なスペースを借りているテナントに対し、同一ビル内における空室の賃借に関し、優先交渉権が与えられるケースが多い。

■サブリース

本来は禁止されているが、家主の承諾が得られれば、サブリースは可能である。しかし、家主への賃料支払い義務は、本来のテナントにある。

■物件引渡し遅延

違約金は交渉次第ではあるが、遅延期間のフリーレントをつける場合もある。

■物件引渡し状態

Aクラスビルは、一般的にセントラル空調、専用駐車場、警備、共有部分の管理が行われる。内装に関しては以下の4通りのケースがある。

●Bare Shell

室内はコンクリートのままで、内装は一切施されていない状態。冷水管と共用電源のみの接続となる。ニューデリーやムンバイの新築ビルは通常この状態での引渡しが多い。

●Warm Shell

空調ダクト、基本的な電気配線や配管が行われている状態。

●Semi-Furnished

簡易天井、床張り、洗面所が敷設されている状態。

●Fully Furnished

内装済みの状態。

■内装工事

テナントが内装工事を実施する場合には、設計・内装業者のコストを負担しなければならぬ。この際、家主指定の内装業者を雇う必要や工事管理費を家主に支払う必要はない。

■明渡し

契約期間満了後、契約更新をせずに貸室を明け渡さない場合には、賃料の2~5倍の違約金を支払わなければならない。

■原状回復

ほとんどの物件は、退去時に原状回復義務を負う。自然消耗部分については、契約時の交渉が必要となる。

