

～日系総合デベロッパー初、インドでの物流施設～ **デリー首都圏の既存物流施設 2 物件に投資**

三菱地所株式会社（以下、三菱地所）はこのほど、アジア太平洋地域を基盤とした不動産投資会社 Rava Partners が出資する Logicap Management Pte. Ltd.（以下、Logicap）とインド・デリー首都圏の既存物流施設に投資いたしました。投資対象は、デリー中心部から南西約 30km に位置するハリヤナ州グルグラム（旧称：グルガオン）圏内の満室稼働中の大型物流施設 2 物件「^{キジュリ}Khijuri」・「^{ファルクナガール}Farrukhnagar」（合計敷地面積約 29ha、合計有効面積約 18ha、竣工 2021 年・2022 年）です。なお、三菱地所及び日系総合デベロッパーとしても初^{*1}のインドでの物流施設投資となります。^{*1}当社調べ

【本取り組みの特徴】

- ・日系総合デベロッパー初となるインドでの物流施設投資
- ・インドの顕著な市場成長・物流ニーズに応えた国内有数のグレード A^{*2}の大規模物流施設
- ・主要都市へのアクセスが容易で、交通インフラが整った多角的産業が集積する好立地に位置

^{*2}大手不動産サービス会社 JLL の定義に基づく

インドは昨今、顕著な人口増加に伴い、2025 年までに世界第 4 位の経済規模^{*3}に成長すると予想され、消費市場の伸びとともに物流需要が増加している。一方、国内全土において高品質の物流施設の供給が逼迫している状況にあり、投資対象の大型物流施設は、従来から製造業の集積地で、近年では情報技術等の新興産業クラスターとしても発展し、交通インフラが整ったインド・デリー首都圏南西部に立地する、最先端の大型物流施設です。

^{*3}名目 GDP（IMF 予測）に基づく



▲現況写真

（左： Khijuri、右： Farrukhnagar）

※黄色枠＝国道(NH)、州道(SH)

三菱地所は 2023 年よりインド・チェンナイにおけるビジネスパーク開発「International Tech Park Chennai, Radial Road」への参画を皮切りにインドでの事業に進出しました。今後も、日本及び海外各国での知見・経験を活かし、需要等のマーケット動向を捉えた事業機会の探索を続け、優良かつ多様性のある事業ポートフォリオを実現して参ります。

■「キジュリ Khijuri」・「ファルクナガール Farrukhnagar」の特徴

【国内有数のグレード A の大規模倉庫床】

インドにおいては、近代的な賃貸需要に応えるグレード A 物流施設が限られており、現状、日本国内の同グレードストック総量の約 6%の規模に留まっています。一方、大規模な消費市場を背景に、近年では EC 事業の拡大や 3PL^{*4}はじめとする物流プレイヤーの動きが活発化しており、更なる物流ネットワークの拡大・効率化が期待されています。

^{*4}3PL：荷主企業に、物流戦略の企画立案や物流システムの構築の提案や包括的に受託し、遂行する事業

【多角的産業が集積し、交通アクセスが整備された物流適地】

本施設は、デリー（インド首都・NCT：面積 1,483 km²・都市圏人口約 34 百万人^{*5}）の南西約 30km に位置するデリー首都圏経済の新しい中心、ハリヤナ州グルグラム（旧称：グルガオン）圏内に位置します。ソフトウェア、情報技術、サービス業等の新しい産業が集積し、郊外には自動車部品、電子機器、繊維、重機等の製造業が拠点を置いていることから、物流拠点として交通インフラの整備が進んだ地域です。また日系自動車会社の大規模工場があることでも有名で、空港近郊には外資系企業も多く集まるオフィス街があります。

^{*5}World Population Review による 2024 年 9 月時点の公表予測値。2011 年国勢調査実施時は 16.7 百万人。

また、デリーを囲む環状線（Western/Eastern Peripheral Expressway）を起点として、他の主要都市へ続く複数の国道が接続されており、本施設は環状線まで近距離に立地していることから、デリーのほか、多方向へのアクセスが容易な物流適地です。

【環境認証】

両物件ともそれぞれ米国グリーンビルディング協会の LEED 認証制度でゴールド、インドグリーンビルディング協会の環境認証制度でゴールド評価を取得しており、環境へ配慮した不動産として国内有数の評価を受けています。



■「キジュリ Khijuri」・「ファルクナガール Farrukhnagar」物件概要

物件名称	<small>キジュリ</small> Khijuri	<small>ファルクナガール</small> Farrukhnagar
所在地	インド・デリー首都圏 国道 48 号線沿い	州道 15 号線沿い
敷地面積	約 12ha	約 17ha
規模	地上 1 階建（一部メゾネット階）・BOX 型タイプ 3 棟構成	2 棟構成
貸床面積	約 68,000 m ²	約 111,000 m ²
竣工	2021 年 6 月	2022 年 6 月



▲広域図



▲狭域図

■共同事業者・Logicap Management Pte. Ltd.について



Logicap は、アジアのインフラ構築に注力した不動産投資会社 Rava Partners が出資する企業です。Rava Partner は、物流施設、データセンター、ライフサイエンス・ヘルスケア関連施設、学生寮等多岐にわたる分野においてポートフォリオを拡充しています。

今回の投資対象のみならず、Logicap はインド市場を主軸に物流施設事業を展開しており、同社が出資するインドの物流デベロッパーPragati Warehousing Private Limited と連携強化することで、グループ内で用地取得から開発、リーシング、運営に亘る広範な機能を擁しています。

■三菱地所グループのインドにおける事業実績

都市	建物用途	物件名	規模・貸床面積	竣工年	共同事業者
チェンナイ	オフィス	International Tech Park Chennai, Radial Road	約 240,000 m ² (合計)	Tower 1 : 2023 年秋 Tower 2 : 2024 年末～ 2025 年初 (予定)	CapitaLand Investment Limited
デリー首都圏	物流	Khijuri / Farrukhnager	約 179,000 m ² (合計)	2021 年 / 2022 年	Logicap Management Pte. Ltd.

【関連リリース】

～インドに初進出、インド初のネット・ゼロビル認証のビジネスパーク開発～

「International Tech Park Chennai, Radial Road」参画 (2023 年 8 月 22 日配信)

https://www.mec.co.jp/news/detail/2023/08/22_mec230822_internationaltechparkchennai

以 上