

日本総研のインド注目企業ガイド

住宅・複合施設業界の注目企業（２）

第 2 回
総合研究部門
田中 靖記

2013 年 1 月、マハラシュトラ州の新産業政策が公表された。同州は商都ムンバイを擁するインド最大の経済規模の州であり、フィリピン、パキスタンと同程度の GDP を誇る。新産業政策で最も注目すべき点の一つは、「工業団地周辺の生活の質の重視」を掲げていることである。

同州では以前から工業団地の開発が州主導で進められてきたが、「労働者の中には工業地区周辺にあるスラムで生活をしている者も多い」（同州チャバン首相）（注 1）ことが問題となっていた。新産業政策では、同州の不動産開発業者は、すでに認定されている特別経済区の土地の 30% を住宅用途に、10% を商業施設用途に転用することが可能となった。「これまでは雇用創出効果、つまり数字だけを問題にしてきたが、パラダイムシフトを起こし、工業団地と社会インフラの整備を両立させる」（同首相）ことで工業団地周辺の労働者の生活水準の向上を目指している。

前回の「インド注目企業ガイド」でも、バンガロール周辺で職住近接の住宅展開を志向するゴドレジ・プロパティーズの事例を紹介したが、住宅開発業者ばかりではなく、工業団地開発業者サイドからもこのような動きが広がってきている。熟練労働者の不足が目立ち始めているインド市場において、質の高い工場労働者の確保は進出する日系企業にとっても、今後ますます大きな課題となる可能性が高い。本稿では、工業団地開発業者の視点から、注目企業の動向を紹介する。

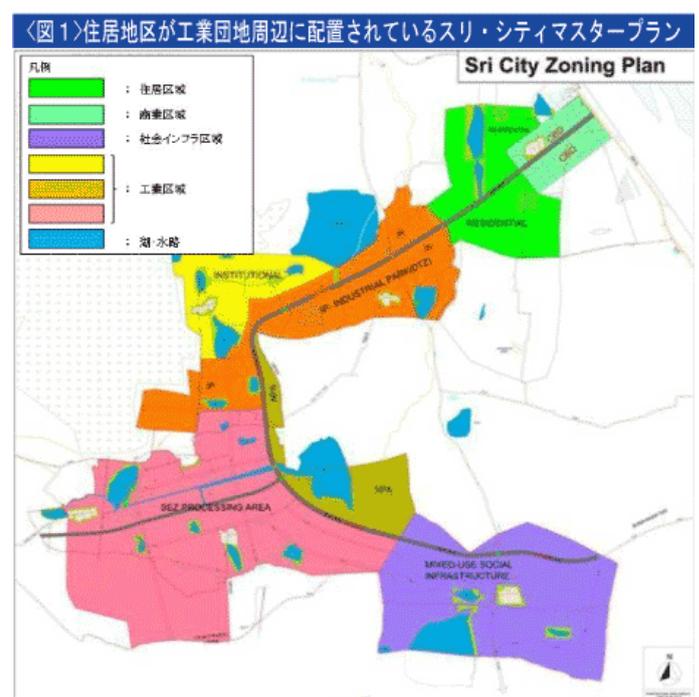
日系企業を呼び込むスリ・シティ

スリ・シティは、チェンナイから北に 55km、アンドラプラデシュ州に位置する開発中の工業団地である。インド南部最大規模の約 100 平方キロメートルのエリアにおける開発が行われている。日系企業への優先割り当て地区が存在していることが特徴的であり、2008 年の稼働以降、コベルコ建機やメタルワンなどの日系企業 14 社がすでに入居している。また、2012 年 10 月にはインド初の日系中小企業向け専用のレンタル工場の建設を開始したことを発表した。諸外国中小企業向けのインフラは大企業向けインフラに対して整備があまり進んでおらず、スリ・シティの動きは現地においても注目を集めている。

スリ・シティには、全体区画の 15% 程度の住宅用区画の整備が予定されている。当該区画内には、戸建住宅・集合住宅を含め、計数百戸程度が建設されることである。まず整備されるのは工業団地内で働く従業員のための住宅約 600 戸であるが、日系企業向けの区画が整備されていることもあり、日本人向けの住宅の整備もあわせて計画されている。

スリ・シティの担当者によると、住宅は外部の住宅供給事業者によって建設され、日本人駐在員等用の住宅と、現地従業員のための住宅の両方が整備される予定である。ただし、現在のところ従業員向けの住宅整備はコンセプト設計段階であり、管理職向けの住宅の整備が近々開始されるとのことである。

工業団地内部での住宅開発以外にも、周辺地域での住宅供給も増加しはじめており、地価も上がりつつある。一般的に、工業団地としての開発が開始された地域周辺は、プロジェクトの公表とともに地価が格段に上昇する傾向がある。結果として、現地の従業員は遠方から通勤する必要が生じてしまうことになりかねない。そのため、都市開発事業者は開発段階から住居地区確保の検討が必要であり、工業団地の入居企業は、現地従業員を周辺にて確保可能かどうか、十分に検証する必要がある。



（出所：スリ・シティ提供資料に日本総研加筆）

写真1：スリ・シティに建設される労働者向け住宅のイメージ
(左：戸建、右：集合住宅)



(出所：スリ・シティ提供資料)

グループで開発、マヒンドラ・ワールドシティ

マヒンドラ・ワールドシティは、インド有力財閥の一つであるマヒンドラ・グループのマヒンドラ・ライフスペース社が開発した工業団地であり、タミルナド州のチェンナイおよびラジャスタン州のジャイプールにてSEZ(特別経済区)として運用されている。チェンナイにおいては、タミルナド州産業開発公社と共同で開発が行われた。自動車・IT・アパレル産業向けの3つの区画から成り立っている。

マヒンドラ・ワールドシティの居住区域の開発は、1.3平方キロメートルの土地に、住宅、商業施設、ホテル等が配置されている。実際の不動産開発は、マヒンドラ・グループ不動産・インフラ開発部門のマヒンドラ・ライフスペース・デベロッパーが担当しており、地域全体を外壁で囲み、入り口で出入場の管理をするゲイテッド・コミュニティ型の住宅地域開発を実施している。同社では、これまでマハラシュトラ州ムンバイ、プネ周辺で複数の開発事業を実施しており、350万ルピー(約604万円)から2,000万ルピー(約3,456万円)の価格帯で住戸を販売している(専有面積は約100~250平方メートル)。

写真2：住宅とともに配置される工業団地内部の商業施設



(出所：日本総研撮影)

これらの事例の他にも、例えばプネ近郊の地方自治体開発公社であるPCMCが、2004年から2011年までの8年間に計17件、工業団地内の産業用エリアを住宅用エリアに転用することを承認している。このような事例は、全土における住宅不足を背景にますます増加するだろう。

インドにおいて日系企業が関与する「都市開発」案件は、スマートシティ開発の名の下で行われる電力系統の安定化やエネルギー管理システム等の先端技術を活用した案件が大半である。もちろん、そうしたプロジェクトはインド全土におけるエネルギー供給の安定化に資するものであるし、今後の日系企業の同市場への参入にも有利に働くであろう。一方でインド側は、工業団地周辺での労働者の確保と生活の質の向上という課題を抱えている。この分野における協力を推進することで、現地での日系企業のプレゼンスは一層増大することになるであろう。弊社も引き続き、インド側に職住一体型の都市開発に関する提案を行っていきたいと考えている。

(注1)：NNA2013年1月7日付記事

プロフィール

田中 靖記(たなかやすのり)



総合研究部門
社会産業デザイン事業部
社会基盤イノベーショングループ兼グローバルマネジメントグループマネジャー
大阪市立大学大学院文学研究科
地理学専修修了。

日本総合研究所入社後、一貫して社会インフラ企業向けの調査・コンサルティングに携わる。近年では、インド・ASEAN地域に関する調査・コンサルティング案件に従事している。

<お知らせ>

インドビジネス関連の情報を随時掲載しております。詳細は下記URLをご覧ください。

<http://www.jri.co.jp/service/special/content7/>