

～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

三菱地所株式会社は、シンガポール屈指の大手デベロッパーCapitaLandグループの投資運用会社CapitaLand Investment Limitedが推進するインド・チェンナイにおけるビジネスパーク<sup>※1</sup>開発「International Tech Park Chennai, Radial Road」（2棟構成、各棟地上11階、地下3階、敷地面積約5.25ha、総延床面積約240,000㎡）にこのほど参画しました。

インドのビジネスパーク開発で初のネット・ゼロビル認証<sup>※2</sup>を取得するプロジェクトで、三菱地所グループとしてインドで初の投資事業となります。総事業費は約200億インドルピー（約350億円、1ルピー＝1.7457円）、既に着工済みで、竣工はTower 1が2023年秋頃、Tower 2が2024年末～2025年初を予定しています。

※1 複数のオフィス棟に加え、大規模食堂やエクササイズ施設などの共用アメニティを擁し、セキュリティやエネルギー効率などにも配慮した一体開発。

※2 ネット・ゼロビル認証：インド・グリーンビルディング評議会により、エネルギー効率・節水・廃棄物管理の各パラメーターにおいて総合的に評価され、決定される環境認証。設計段階での要件は満たしており、竣工時に本認証を取得予定。

【本プロジェクトの特徴】

- ・ インド第4の都市、今後10年超に亘ってアジア全域でも有数の成長が見込まれる<sup>※3</sup>チェンナイでの開発
- ・ インドのビジネスパーク開発としては初のネット・ゼロビル認証（設計段階）を取得
- ・ 総事業費は約200億インドルピー（約350億円）、当社事業持ち分は50%

※3 Oxford Researchによると、2035年までのGDP成長率がアジア全域第3位となる予測

本プロジェクトは、ベンガル湾を望む南インドの玄関口であるインド第4の都市、今後10年超に亘ってアジア全域でも有数の成長が見込まれる都市チェンナイで「New IT Corridor」と呼ばれるRadial Road沿いに位置します。同都市にはIT企業等が集積するほか、世界でも最難関の大学の一つといわれるインド工科大学マドラス校（Indian Institute of Technology Madras）をはじめとする教育施設から優秀なエンジニア人材が多く輩出されており、また従来からのチェンナイの基幹産業である自動車などの製造業を中心に、日系企業も多数進出しています。なかでもNew IT Corridorは、チェンナイ国際空港や、従前よりビジネスパークが多く集積するIT Corridor、州政府機関・地場企業の本社機能や高級住宅等が集積するCentral Business District (CBD)、その他住宅エリアへのアクセスも良く、ポテンシャルの高いオフィス立地です。

現在、インド全域におけるグレードAオフィスの需要はコロナ前の水準に回復しています。優秀なIT・エンジニア人材の増加や相対的に安価なコストに後押しされる形で、グローバル企業がインドにGCC<sup>※4</sup>と呼ばれるオフィスを構える傾向は継続しており、今後も需要の拡大が期待されています。なお、チェンナイ中心部は、IT企業やその他GCC等の増床ニーズがある一方、築年数の長い建物が多く、開発余地が限られていることもあり、本計画が位置するNew IT Corridorへの注目が集まっています。三菱地所は、引き続きマーケットの特性を総合的に勘案しながら、チェンナイに限らず、インドでの事業機会を模索して参ります。

※4 GCC (Global Capability Center)：グローバル企業のIT・エンジニアリング・R&D分野の機能を担う拠点



▲ プロジェクト完成イメージ (外観)

## ■本物件の特徴

インドのビジネスパーク開発として初のネット・ゼロビル認証（設計段階）をインド・グリーンビルディング評議会（India Green Building Council）より取得しているほか、二棟目を擁する第二期では、WELL 認証のゴールドの取得を目指しております。ビルの運営・管理には IT 機能を積極的に活用しており、リアルタイムのデータ分析によりビル全体のエネルギー効率が制御可能な設計となっているほか、施設へのアクセスは専用の携帯アプリによる入退館システムを構築、エレベーターの行先指定システムも当該アプリと連動し、施設内の混雑を緩和します。また、ビルの全体照明の 75% に自然採光を活用する等、環境にもビル就業者の働きやすさにも最大限配慮した物件です。共用部として各棟の中心に広大なアトリウムを設置するほか、コワーキングスペースやクリニック、託児所、コンビニ、フードコート等、新しい働き方に適した設備を整備します。

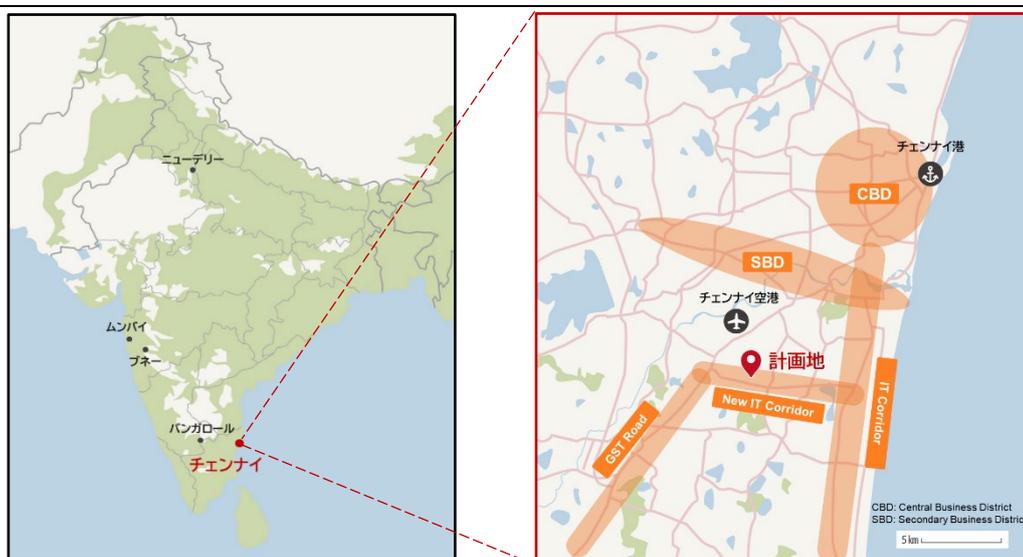


▲ プロジェクト開発イメージ (アトリウム)

## ■計画概要

所在地	Radial Road, Chennai, Tamil Nadu, India
共同事業社	CapitaLand Investment Limited
建物用途	オフィス（2棟構成）、商業、駐車場等
階数	地上11階、地下3階（2棟共通）
敷地面積	約5.25ha
貸付面積	約240,000㎡（2棟合計）
設計・施工	施工：L&W、設計：Morphogenesis
着工	2020年12月
竣工	Tower 1：2023年秋頃、Tower 2：2024年末～2025年初

## ■MAP



©OpenStreetMap contributors

▲ 広域図／狭域図

### 【CapitaLand Investment Limited 概要】

シンガポールに本社を置きアジアに広範囲な拠点を持つ世界的な不動産投資運用会社。シンガポール証券取引所上場。2023年3月31日現在、アジア・パシフィック、ヨーロッパ、アメリカにおいて、30の私募ファンド、6つのREIT（上場不動産投資信託およびビジネストラスト）を運用。



### （CapitaLand グループのインド事業）

CapitaLand グループはインドで30年近い経験を持ち、インドにおけるビジネスパークのパイオニア企業のひとつ。インドの7都市（バンガロール、チェンナイ、ゴア、グルガオン、ハイデラバード、ムンバイ、プネー）に20以上のIT・ビジネスパーク、工業団地、物流団地、宿泊施設、データセンターを保有し、インドにおける運用資産は40億シンガポールドル。