

ムンバイ新市街エリアでの大規模オフィス開発 「Kalina 計画」に参画 三菱地所としてインド国内 5 件目の投資

三菱地所株式会社はこのほど、米系総合不動産デベロッパー兼投資マネジメント会社の Hines 及び住友商事株式会社（以下、住友商事）と、ムンバイでの大規模オフィス開発事業（以下、本事業）に参画いたしました。本事業は、当社が持分 50%を保有し、インドを代表する金融・商業都市であるムンバイの新市街エリア「Kalina 地区」において、現地の不動産総合デベロッパー Kanakia グループ（以下、Kanakia）が保有する敷地約 13,000 m²に高グレードのオフィス（地上 12 階・地下 7 階）^{*1}を建設する計画で、2028 年頃の竣工を予定しています。なお本事業は、当社としてインド国内 5 件目、ムンバイでは初の事業となります。

【本事業の特徴】

- ・インドを代表する金融・商業都市ムンバイの新市街 Kalina 地区での大規模オフィス開発
- ・同エリアの新たなランドマークに相応しい先進的なデザインと高品質な施設計画
- ・インドを含む世界各国で不動産事業を展開する Hines 及び住友商事との共同事業



▲外観イメージ①（左：北棟、右：南棟）



▲外観イメージ②

インド共和国マハラシュトラ州・ムンバイ市は、現地主要財閥の本社をはじめ、大手外資企業の統括拠点、金融機関本店、中央銀行、主要証券取引所などが集積する、インド経済の中核を担う都市です。本物件が所在する Kalina 地区は、州政府の開発機関^{*2}により整備が進められてきたビジネス・金融拠点 BKC^{*3} 地区を含む新市街エリアに位置しております。当該エリアは、メトロ^{*4}の新駅や、日本の経済協力のもと建設が進められている高速鉄道（新幹線）^{*5} 新駅の予定地から近く、ムンバイの国際空港（チャトラパティ・シヴァージー国際空港）に最も近いビジネス街として知られており、近年、利便性の高さからオフィスや高級住宅等の開発が進んでいます。

三菱地所はインドにおいて 2023 年 8 月に参画した「International Tech Park Chennai, Radial Road」を皮切りに、物流や住宅分野にも事業領域を拡げてまいりました。今後も事業パートナーとともに優良物件の開発に取り組み、インドおよびムンバイの更なる都市発展と地域活性に寄与すべく、価値創出に努めてまいります。

^{*1} 共同事業者間で出資する合弁会社が Kanakia より開発権を取得し、計 2 棟を開発。北棟を Kanakia に譲渡する等価交換事業。

^{*2} MMRDA：Mumbai Metropolitan Region Development Authority（ムンバイ大都市圏開発庁）

^{*3} BKC：Bandra-Kurla Complex（バンドラ・クルラ・コンプレックス）

^{*4} 2024 年 10 月にメトロ 3 号線（通称：アクアライン）のチャトラパティ・シヴァージー国際空港～BKC 区間（アクセス約 22 分）が部分開業し、2025 年中に BKC 以南も開業予定。

^{*5} 国際協力機構による支援のもとムンバイ～アーメダバード間にて新幹線の工事を進めており、2030 年以降に運行開始予定。

■本事業の特徴

本事業は、ムンバイの主要幹線道路2本を東西に繋ぐ Santacruz-Chembur Link Road 及び BKC 地区に繋がる接続道路に面した角地に位置し、メトロや新幹線等の公共交通への至近性も併せて、高いインフラ接続性を有しています。

デザイン設計は、米国に本拠を置く Kohn Pedersen Fox Associates を起用。約 100ha あるムンバイ大学のキャンパスを一望できる配棟計画としており、共用部には、オフィスワーカーや一般の来訪者向けに、高級レストランからファストフード店までニーズに合わせた飲食スペース、フィットネス/ウェルネスセンター、ビジネスセンター、タウンホールなど、幅広いアメニティが設けられる予定です。

エリア最高グレードのオフィスビル、新たなランドマークとなることを目指し、オフィス就業者・商業利用者等の幅広いニーズに対応し、サンクンガーデンを中心とした広大なオープンスペースを設けるなど、快適性に配慮した設計としています。

また、環境性能にも重点を置き、採光・遮音・断熱に優れた Low-E コーティングガラスファサードを採用するほか、効率的なフロアプレート設計とし、USGBC LEED プラチナ、WELL ゴールド、WiredScore プラチナ、SmartScore ゴールド認証といった高水準の環境・スマートビルディング認証の取得を目指します。



▲共用部① (サンクンガーデン)



▲共用部② (飲食スペース他)



▲エントランス

■物件概要

所在地	インド・ムンバイ BKC Annexe、Kalina 地区 (北側道路：Santacruz-Chembur Link Road)
敷地面積	約 13,000 m ² (全体)
延床面積	約 141,000 m ² (北棟、南棟合計)
用途	オフィス・商業・駐車場
規模	地上 12 階、地下 7 階
工期	2025 年～2028 年 (予定)



▲広域図/狭域図

■共同事業者について

<Hines について>

世界有数の総合不動産デベロッパー兼投資マネジメント会社。多様な機関投資家及び個人富裕層の顧客を代表して、さまざまな不動産資産を所有・運用しており、その総額は901億ドル※にのぼります。世界30カ国にいる5,000人の社員が、68年にわたる歴史を礎に、世界最高水準の不動産への投資、開発、運営事業を推進しています。

Hines

※2024年12月31日時点、グローバルのHines各国ビジネス及び米国RIA (Registered Investment Adviser) の両方を含む。

<住友商事について>

2016年にデリー近郊のグルグラムにて敷地約13百万㎡の大規模分譲住宅事業「Krisumi Cityプロジェクト」に参画しており、同1号案件を皮切りにインド国内で不動産事業を展開しております。三菱地所グループとは、これまでに国内住宅事業をはじめ数多くの協業実績を有しております。

 **Sumitomo Corporation**

■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㎡ (合計)	Tower 1 : 2023年 Tower 2 : 2025年 (予定)	CapitaLand Investment Limited ダイビル株式会社
グルグラム近郊	物流	Khijuri / Farrukhnagar	約179,000㎡ (合計)	2021年 / 2022年	Logicap Management Pte. Ltd.
ベンガルール	住宅	Birla Evara	約273,000㎡ (合計)	2031年 (予定)	Birla Estates Private Limited

チェンナイ	物流	Echoor/ Mappedu	約 196,000 m ² (合計)	2026 年 (予定)	Logicap Management Pte. Ltd.
ムンバイ	オフィス	(本事業)	約 141,000 m ² (合計)	2028 年 (予定)	Hines、住友商事

【関連リリース】

- 2025/02/27 インドの IT 産業中核都市ベンガルール大規模分譲住宅開発事業 「Birla Evara」に参画
～インド有数の企業グループ Aditya Birla Group との共同事業～
https://www.mec.co.jp/news/detail/2025/02/27_mec250225_birla_evara
- 2024/09/18～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
https://www.mec.co.jp/news/detail/2024/09/18_mec240918_project-duo
- 2023/08/22 ～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
https://www.mec.co.jp/news/detail/2023/08/22_mec230822_internationaltechparkchennai

以 上