



インド

日本のディベロッパーから次の投資先として注目を浴びている「インド」。2019 年は年末にかけて多くの企業が進出を図った。以下、コロナ渦のインドの不動産市場について、インド鑑定会社 Adroit 社の報告書を基に、レポートいたします。



Adroit 社について www.adroitvaluation.com

Adroit Valuation は、20 拠点に 350 人以上の従業員を抱え、不動産、プラント機械、企業価値、無形資産の評価、などの幅広いサービスを提供するインドのリーディングアドバイザー会社。

2005 年からサービスを提供、本社はデリー-NCR、RICS 登録。

info@adroitvaluation.com

+91-120-4817444



Puneet Tyagi,

MRICS Group CEO

Adroit Group

IMF は、世界の成長予測を今年初めの 3.3%の予測とは対照的に 6.3%ポイント下げて▲3%とし、COVID-19 の経済への影響は、1930 年代の大恐慌以来の最悪の景気後退であるとし、2009 年の金融危機よりもはるかに悪いと指摘している。世界成長率の 2020 年▲3%と 2021 年 5.8%は、パンデミックが 2020 年の後半までに終息し、厳格な制限が緩和され、2021 年までの経済活動に対する政策措置の支援に基づいているが、全体的な見通しは下向きである。インドの 20~21 年度の実質 GDP 成長率は、2020 年 1 月頃は 5.8%と予測されていたが 1.9%となった。IMF は、商品価格の下落により、2020 年に世界のインフレが全体的に低下すると予測している。

COVID-19 の発生により、世界経済は逆風に直面し、インドも例外ではない。インドの主要な経済的推進力の 1 つは不動産業であり、GDP の約 5%を占めており、不動産セクター、特に住宅用不動産市場は、中期的には強い打撃を受けると予想されている。

景気減速と人員削減による財務の不確実性と支払能力の低下、販売所訪問の減少による販売活動の縮小や工事スケジュールの遅延は、需要減少の主要な要因の 1 つである。

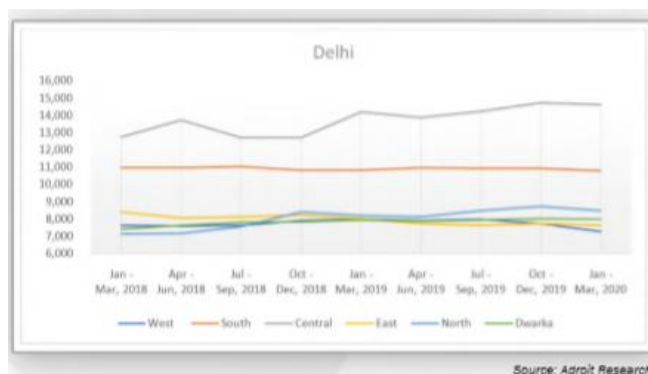
住宅市場

Adroit 社のリサーチチームは主要な都市を対象に、住宅にかかる市場動向の分析を行った。

Delhi デリー

デリーの不動産市場は、最初は汚染問題、次に Aravalli Hills の紛争、最後にロックダウンと次々と課題に直面している。これらは進行中プロジェクトに大きな影響を与え、高級住宅の販売率は 20-25% の下落となった。州の選挙と COVID-19 の発生などによる住宅購入の先延ばしを受け、デリーのすべての主要な住宅マーケットで需要の縮小が見られた。

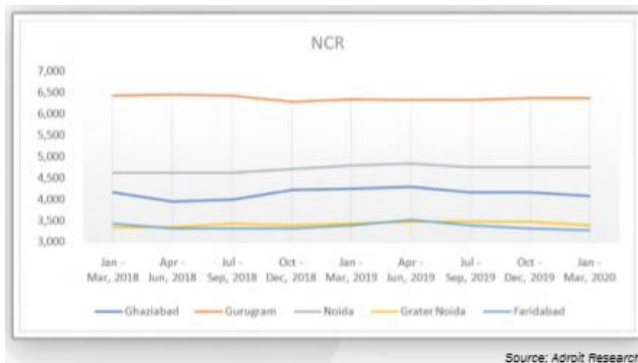
2020 年 1 月から 3 月までの四半期の価格は右図の通りであり、今後さらに下落する可能性がある。高級住宅の需要が落ち込んだ後でも、C. R. Park, Greater Kailash, Defence Colony, Alaknanda, Saket などの南デリーの高級地域は、比較的手頃な価格帯の地域よりも価格が安定している。これは、この経済状況下では、低所得層および中所得層の市場に大きな影響を及ぼす可能性が高いことを意味している。



National Capital Region (NCR) デリー首都圏

首都圏の 2 つの主要市場である Noida と Gurugram は、2019~2020 年度の後半はほぼ横ばいであった。New Gurugram、Dwarka Expressway、Sohna Road などの新興住宅地域での住宅需要は、古い地域よりも比較的高いものの、工事の進行遅延により、住宅プロジェクトは少なくとも 2~3 四半期後ろ倒しに可能性が高くなっている。

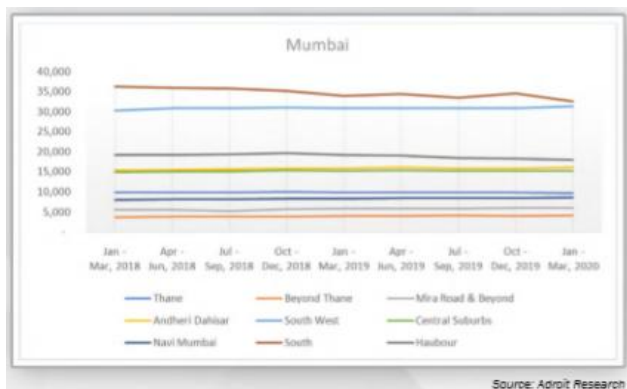
Ghaziabad, Greater Noida, Faridabad などの物件が比較的安い地域では、販売苦戦の状況を示し始めており、それは今後数ヶ月でさらに増加する可能性がある。Greater Noida Authority では、住宅地の価格を 13~40% 引き上げ、住宅の登記料を 1% に改定しており、今後この改定が影響を及ぼすものと予測されている。



Mumbai ムンバイ

2020 年の初めの数か月の間に、1% の印紙税の削減とインフラ基盤の拡張により、住宅に関する問い合わせが増加したが、COVID 渦において販売件数が 20~25% 減少し、最も大きな影響を受けたのがムンバイだと言われており、今後数ヶ月で大幅な価格調整が行われる可能性がある。今後、Mumbai で約 7 万件、Thane と Navi Mumbai 全体で 5 万件の在庫が急増すると予測されている一方、問合せと取引の合計の 70% 以上が、Mira Road and Beyond、Wadala、Naigaon などの手頃な価格帯の地域に集中しており、

パンデミック後の住宅セグメント全体で大幅な価格修正が予想されている。



Bengaluru バンガロール

経済が減速している間ですえ、バンガロール市場は住宅価格に顕著な上昇を示しました。しかし、地元の不動産業者からの報告によると、売買の問い合わせは大幅に減少している。Yelachenahalli Road から Anjanapura Township、Mysore Road から Kengeriis までの Namma Metro の商業施設の開業は、21 年度の第 2 四半期と第 3 四半期に実施される予定で、この開発は周辺地域に大きな影響があると期待されている。高級住宅については需要と供給の両方が減少し、40 から 60 万ルピーの価格帯の住宅が比較的增加しました。金融の不安定さから中所得層の住宅市場は、高級住宅よりも影響を受ける可能性が低いと思われる。

Indian REIT

インドの上位 7 市場でのオフィス需要は、今年の同時期と比較して約 30%減少している。企業、特に IT および ITES 部門に浸透した在宅勤務の長期的な継続の可能性から、大型テナントは拡張計画を延期や、場合によっては稼働率にも影響すると考えられる。このような状況の中、ロックダウン下の投資家動向を把握するため、REIT について分析を行った。不動産投資信託 (REIT) はインドでは比較的新しい概念であるが、インドへの投資を志向する外国企業の増加により質の高いワークスペースへの需要が高まり、インドでの REIT の必要性が高まっている。現在、インドは 1 つの REIT、11 オフィスを保有する他、4 つホテル (2 つは建設中) も保有する「Embassy Office Parks REIT Limited」エンバシーオフィスパークス REIT リミテッドが上場している。

2019 年 4 月 1 日、当リートは 314 インドルピーで上場し、全体的に上昇傾向を維持していた。コロナウイルスの影響により、経済政策に乗って業績は一時的に回復したものの、2020 年 3 月後半は、最初の週の価格よりも▲100 インドルピー以上の下げ幅となった。5 月 22 日現在で 338.20 インドルピーであり、若干持ち直しの兆しが見えている。鑑定結果を分析すると、オフィスのキャップレートは 7.5% ~ 8.25% に収斂している。



EMBASSY OFFICE PARKS REIT オフィス鑑定評価書情報

	ビル名	Area	Caprate	Rent (Rs. mm)
1	Embassy Manyata	Bangalore	8.00%	90
2	Embassy GolfLinks	Bangalore	8.00%	148
3	Embassy One	Bangalore	7.50%	147
4	Express Towers	Mumbai	7.50%	270
5	Embassy 247	Mumbai	8.00%	110
6	FIFC	Mumbai	7.75%	285
7	Embassy TechZone	Pune	8.25%	48
8	Embassy Quadron	Pune	8.25%	48
9	Embassy Qubix	Pune	8.25%	48
10	Embassy Oxygen	Noida	8.25%	54
11	Embassy Galaxy	Noida	8.25%	45



2020 年 5 月



取締役 国際事業部門統括・不動産鑑定士
浅野 美穂 (あさの みほ) MRICS

愛知県生まれ。上智大学卒業後、マンションディベロッパーを経て不動産鑑定業界へ 2000 年 (平成 12 年) 鑑定士登録。シンガポール現地法人代表兼バンコク駐在事務所長
miho.asano@daiwakantei.co.jp