

日本が牽引するAP、テランガナ両州への不動産・投資ブーム

2026年01月16日



この10年、アーンドラ・プラデーシュ州（AP）およびテランガナ州は、インドで最も魅力的な不動産・投資先の2つへと成長してきました。こうした動きは、世界各国の企業、とりわけ日本の企業の注目を集めています。

強固な結びつき、急速な都市化、投資家に配慮したガバナンス、および活発な経済成長に後押しされて、両州は、それぞれ互いに相互補完的な成長曲線を描いています。テランガナ州はイノベーション、テクノロジーおよびライフサイエンスの拠点としての地位を確立しつつあり、APは大規模製造、産業開発および港湾主導のインフラ整備に注力しています。両州を合わせると、インドで最も有望な国際投資回廊を形成しているのです。

加速するテランガナ州とAPへの投資

テランガナ州の魅力は、国際仲裁・調停センターによる迅速な紛争解決、投資家に配慮した政策、経済特区（SEZ）ならびに Bhu Bharati ポータルやテランガナ統合政府登録システム（IGRS）などの効率的な土地情報メカニズムにあります。TS-iPASSのワンストップ・クリアランス制度は、簡素化され、透明性が高く、期限を定めた承認手続を提供します。テランガナ州の「Meet or Beat」政策は、他州または他国からの提案に匹敵する、またはそれを上回る条件提示を目指すものです。



Kaveri Shrivastava
シニア・パートナー
Kochhar & Co

APは、「産業開発政策4.0」を通じて投資制度を最適化しています。同州は2024年から2029年の間に3385億米ドルの投資誘致を目標としています。The AP Single Window Clearance Act およびMee-BhoomiポータルやAP-IGRSといったデジタル土地管理システムにより、数百万件に及ぶ土地記録がデジタル化され、透明性の向上、紛争の減少、および効率の向上が実現しました。AP産業インフラ公社による、グローバルIT大手への土地割当とプラグ・アンド・プレイ型インフラ提供のプログラムは、多数の大規模エンタープライズ・パークの建設につながりました。これにより投資家は直ちに事業を開始することができます。

日本主導の成長がインド南部を変える

日印貿易の拡大は、両州における変革的な成長を後押ししています。丸紅による1億1300万米ドルの投資に支えられた「Future City」プロジェクトは、ハイデラバードにおいて243ヘクタールの産業エコシステムを創出しています。APのシリシティには30社超の日本企業が拠点を置き、テクノロジーと製造のダイナミックなハブとして、同地域の発展とグローバル競争力の強化に寄与しています。



Mohan Kumar

シニア・パートナー
Kochhar & Co

テランガナ州は2024年以降、外国直接投資および州主導の施策により、338億5000万米ドルの投資を呼び込み、直近のテランガナ・ライジング・グローバル・サミットでは290億米ドル相当の契約が締結されました。外国からの資本流入の約14%を日本シニア・パートナーが占めました。同州の経済エンジンであるハイデラバードは、商業、住宅および複合開発に対する堅調な需要の最前線にあります。同市の不動産市場では、ライドゥルグ地区において1エーカーの土地が2000万米ドルで売却されるなど、驚くような価格が示されています。

こうした成長は複数の要因があります。まず地域環状道路および外環状道路が整備されました。イーライリリー・アンド・カンパニーは、グローバルな医薬品サプライチェーンを強化するために10億米ドルを投資し、グローバル・ケイパビリティ・センターを設立しています。アマゾン米国以外で最大のオフィス・キャンパスを建設中であり、NTT DataはAIデータセンター・クラスターに12億米ドルを投資し、マイクロソフトはハイデラバード全域でデータセンターを展開しています。

AP、高度物流の中核拠点へ

APの港湾施設、SEZおよび投資家に配慮した政策により、同州は産業・物流ハブとしての地位を高めています。2024年以降、シリシティなどの重点地域を中心に、504億米ドル超の投資を誘致しています。アマラヴァティは、IBM、L&TおよびTCSなどの企業に支えられ、インド初の量子コンピューティング・バレーとなる見込みです。ビシャーカパトナムを含む他地域も、IT、物流および製造分野から関心を集めています。

同州の競争力あるインセンティブ、第2、第3の都市の開発ならびに「事業遂行のスピード向上制度」の導入により、ビシャーカパトナムのSEZおよびその他地域では輸出が年率18%増加しました。クリシュナパトナム港の開発やボガプラム国際空港などの動きも、投資誘致の磁石としての同州の地位を強化しています。



Vasisht Reddy

アソシエイト
Kochhar & Co

日本の支援による成長が投資家の信頼を強化

両州が成長し、日本が投資家の一角を占める中で、両州の実務上の強みは、事業開始に必要な多数の審査、規制および承認の迷路を、企業が安全に乗り越えられるよう導く点にあります。国内投資家および海外投資家は信用を深め、将来の機会を活かす準備を整えています。

Kaveri ShrivastavaおよびMohan KumarはKochhar & Coのシニア・パートナーであり、Vasisht Reddyはアソシエイトです。

Kochhar & Co.

15th Floor, IREO Grand View
Tower, Golf Course Extn. Road,
Sector 58, Golf Course Extension
Road, Gurugram – 122 011

India offices: New Delhi,
Bengaluru, Mumbai, Chennai,
Hyderabad and Gurugram

Overseas offices: Dubai,
Chicago and Toronto

Contact details:

T: +91 124 642 5222

E: corporate@kochhar.com

