



芽吹いた可能性が
実を結ぶまで

エルエス・パートナーズ株式会社はアジア各国・中東・中南アメリカ・
アフリカ諸国などのBRICsをはじめとした新興国への進出、及び
進出後のサポートをおこなう、リサーチ・コンサルティング会社です。

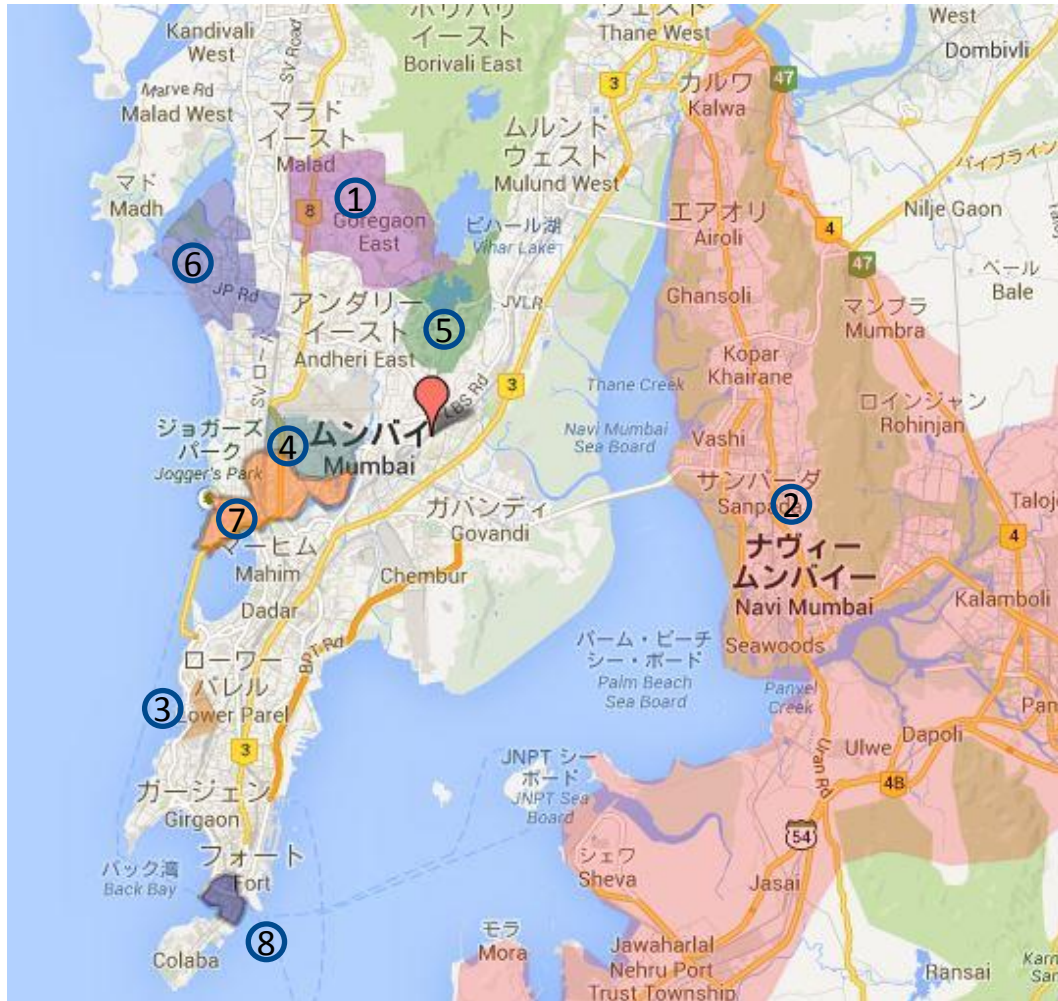
ムンバイ エリアマップ

2014年2月24日

エルエス・パートナーズ株式会社

ムンバイ エリアマップ

【各地域情報】



1. ゴレガオン(Goregaon)
(6,996～11,388 円/ 坪)
2. ナビ・ムンバイ(Navi Mumbai)
(2,278～4,100 円/ 坪)
3. マハラクシミ (Mahalaxmi)
(9,964 ～14,235 円/ 坪)
4. サンタクルス (Santa Cruz)
(7,829～12,811 円/ 坪)
5. ポワイ(Powai)
(4,555～8,256 円/ 坪)
6. アンデリ西部(Andheri West)
(4,555～8,256 円/ 坪)
7. バンドラ(Bandra)
(8,541～21,352円/ 坪)
8. ナリマンポイント(Nariman Point)
(9,964～18,505円/ 坪)

*エリア名 (商業用不動産 参考賃料)

1. ゴレガオン (Goregaon)



- 1 - オベロイ・モール (Oberoi Mall)
- 2 - ハブモール (The Hub Mall)

1. ゴレガオン (Goregaon)



Film City Studio Goregaon

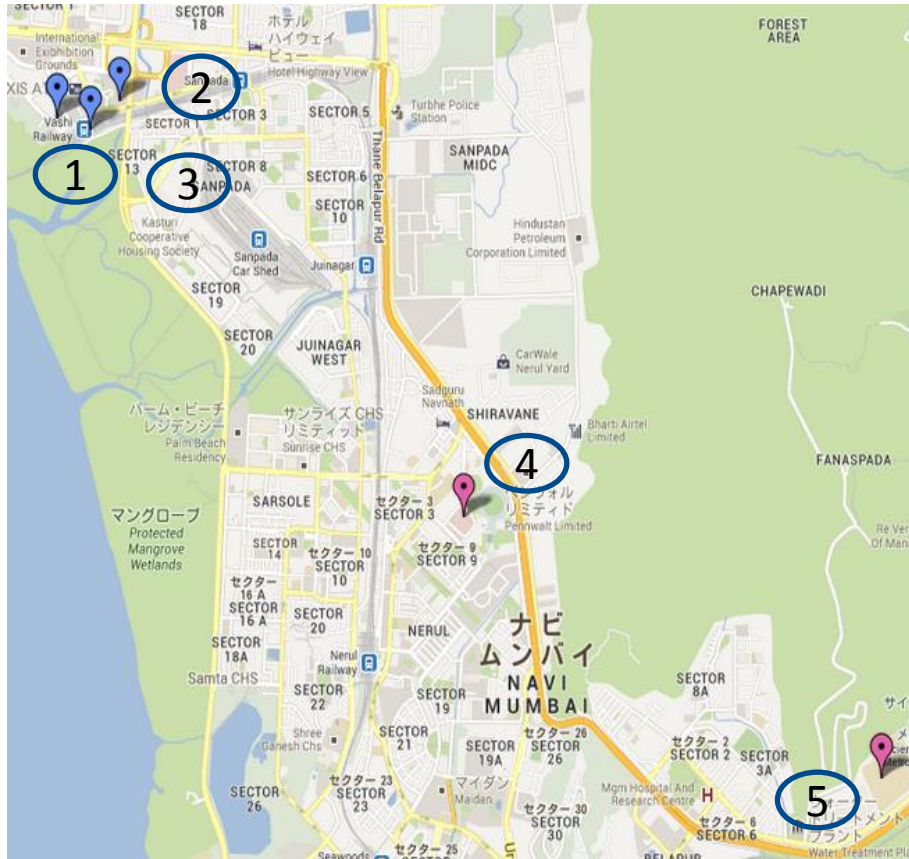


Goregaon Mumbai Street View

1. ゴレガオン (Goregaon)

<p>一般情報</p>	<p>ゴレガオンはムンバイ西部に位置する住宅地域である。交通が盛んで、人通りが多いのが特徴だが、地域開発はあまり進んではいない。その他の特徴として、オベロイガーデンシティなどの商業施設が多いことが挙げられる。この地域は、高齢の方や高所得者の方に人気がある一方で、若者にはさほど人気はない。</p>
<p>交通・アクセス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・グルガオンには、ムンバイ郊外(西部)を結ぶ路線が通っている。駅はアンデリ地区(Andheri)に近く、交通渋滞などは深刻ではない。 ・西部高速道路があり、ムンバイ西部とアフマダバード(Ahmadabad)を繋いでいる。
<p>住宅地域</p>	<p>中間層及び高所得者向けに複数プロジェクトが進んでいる。また、複数の住宅地が既に存在する。(c.f.) Lokhandwala, Saibaba complex, Oberoi Garden city, etc.</p>
<p>商業地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設(モール)としては、オベロイモール(Oberoi mall), ハブモール(The Hub mall), PVRシネマ(PVR cinemas)が存在する。ショッピングセンターの多くはモールが存在する地域に集中している。 ・グルガオンには法人オフィスが数多くあり、リライアンス(Reliance Media Works Ltd)、ニルロン(Nirlon Ltd)、オグルヴィ(Ogilvy and Mather Ltd)やその他多くのメーカーがオフィスを構えている。
<p>教育施設</p>	<p>低所得者層の世帯も多く存在するため、多くの教育機関(学校、大学)が位置しているが、その多くは知名度が高くない。全教育機関がムンバイ大学と連携している。Indira Gandhi Institute of Development Researchが位置している。</p>

2. ナビムンバイ (Navi-Mumbai)



- 1 – ライリーラ・モール(Raghuleela Mall)
- 2 – イノービット・モール(Inorbit Mall)
- 3 – センター・ワン・モール(Centre One)
- 4 – DY パティル大学 (D.Y.Patil University)
- 5- バハラッティ・ビドゥヤピース・カレッジ・オブ・エンジニアング
(Bharati Vidyapeeth College of Engineering)



2. ナビムンバイ (Navi-Mumbai)



Kharghar – Navi Mumbai



Nerul – Navi Mumbai



Inorbit Mall Vashi



Palm Beach Road –Navi Mumbai

2. ナビムンバイ (Navi-Mumbai)

一般情報	<p>ムンバイが非常に近いこと、ナビムンバイ地域は若い世代に非常に人気の地域である。現在では、喧騒から逃れるために、退職後にこの地域に移ってくる人も多い。もともと社会インフラが整っていることから、この地域における不動産開発の潜在性は極めて高いと言える。</p>
交通・アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ナビムンバイにおける主要な鉄道駅として、パンベル(Panvel)、バシ(Vashi)、ベラプール(Belapur)、カルガール(Kharghar)などが挙げられる。また、長距離列車の多くはナビ・ムンバイに停車する。 ・パーム・ビーチ・ロード(The Palm Beach road) はナビ・ムンバイにおける主要道路であり、バシとベラプール中心業務地区を結んでいる。パンベル・ジャンクションはこの地域において最も渋滞が深刻なことで知られている。
住宅地域	<p>ナビ・ムンバイは現在開発の進んでいる地域だが、複数の住宅開発プロジェクトが進んでいる。主要な住宅施設としては、サンダパ(Sandapa)にあるMillennium Towersやネルル(Nerul)のKanchan Towersがある。</p>
商業地域	<ul style="list-style-type: none"> ・多くのモールが建設されてきた。バシやパンベルなどの地域が、イノービット・モールなどの大規模モールがあることで知られており、住民がショッピングを楽しむ場となっている。 ・バシにあるIT工業団地には多くの多国籍IT企業が集中しており、就業者にとってのハブとなっている。また、カラムボリ(Kalamboli)及びドロナギリ(Dronagiri)への経済特区の敷設が提案され、経済成長を加速すると期待されている。
教育施設	<p>ナビ・ムンバイは教育機関が充実しているとは言い難い。理由はムンバイに数多くの大学があるからである。主な教育機関として、DYパティル大学(DY Patil University)、バハラッティ・ビドゥヤピース大学(Bharati Vidyapeeth University)やムンバイ大学との連携校などが存在する。</p>

3. マハラクシュミ (Mahalaxmi)



- 1-ハイ・ストリート・フェニックス(High Street Phoenix)
- 2-エトリア・ミレニアム・モール(Atria Millennium Mall)
- 3-ソボ・セントラル・モール(Sobo Central)



3. マハラクシュミ (Mahalaxmi)

一般情報

マハラクシュミには主要なモールが数多くあるため、若い世代が多く見られるようになっている。また、有名な礼拝地(Mahalaxmi Temple 及び Hajiali Dargah)が2箇所あることから、幅広い世代を惹きつけている。

交通・アクセス

- ・現在のところ、地下鉄の建設予定はない。鉄道駅も小さく、主要な道路も通っていない。
- ・上位中間層が多く居住している、ウォーリー(Worli)及びプラブハデビ(Prabhadevi)に近い。

住宅地域

- ・マハラクシュミは中間層が居住している地域であり、不動産開発も現在進行中である。

商業地域

- ・主要なショッピングモールが3箇所存在する。
 - ①ハイ・ストリート・フェニックス(High Street Phoenix)
 - ②ソボ・セントラル・モール(Sobo Central)
 - ③エトリア・ミレニアム・モール(Atria Millenium Mall)
- ・異業種の企業がオフィスを構えている。
(c.f.) Cadbury, Mahindra and Mahindra, Axis Bank, and Major Builders

4. サンタクルズ(Santa Cruz)



1 – ムンバイ大学 (Kalina University)

4. サンタクルズ(Santa Cruz)



Kalina University



Juhu Beach - Santacruz

Domestic Airport Santacruz



4. サンタクルズ(Santa Cruz)

一般情報	サンタクルズは上位中間層の居住地域であり、幅広い世代が集まっている。
交通・アクセス	<ul style="list-style-type: none">・現在のところ、サンタクルズに地下鉄敷設計画はない。サンタクルズとチェンバーとを結ぶ道路が主要道路として今年完成することになっており、ムンバイの東西を繋ぐ役割を担う。・西部高速道路(Western Express Highway)があり、ムンバイ西部とアフメドバッドを繋いでいる。・インドで最も利用されているムンバイ空港に近い。
住宅地域	<ul style="list-style-type: none">・主要な居住地域は空港の近くに位置する。
商業地域	<ul style="list-style-type: none">・サンタクルズには大規模なショッピングモールは存在しないが、バンドラ(Bandra)などのように良いモールは存在する。・サンタクルズにオフィスを構えている企業としては以下が挙げられる。 (c.f.) KCSO, Idea Cellular, Asian Pains and others
教育施設	ムンバイ大学(Kalina University)が位置する。

5. POWAI(Powai)



- 1 - インディアン・インスティテュート・オブ・テクノロジー: インド工科大学(IIT Powai)
 2 - ヒランダニ・ガーデン(Hiranandani Gardens (Galleria,Powai Plaza,Haiko Mall))



Source : <http://en.wikipedia.org/wiki/Powai>

5. POWAI (Powai)



Hiranandani Powai

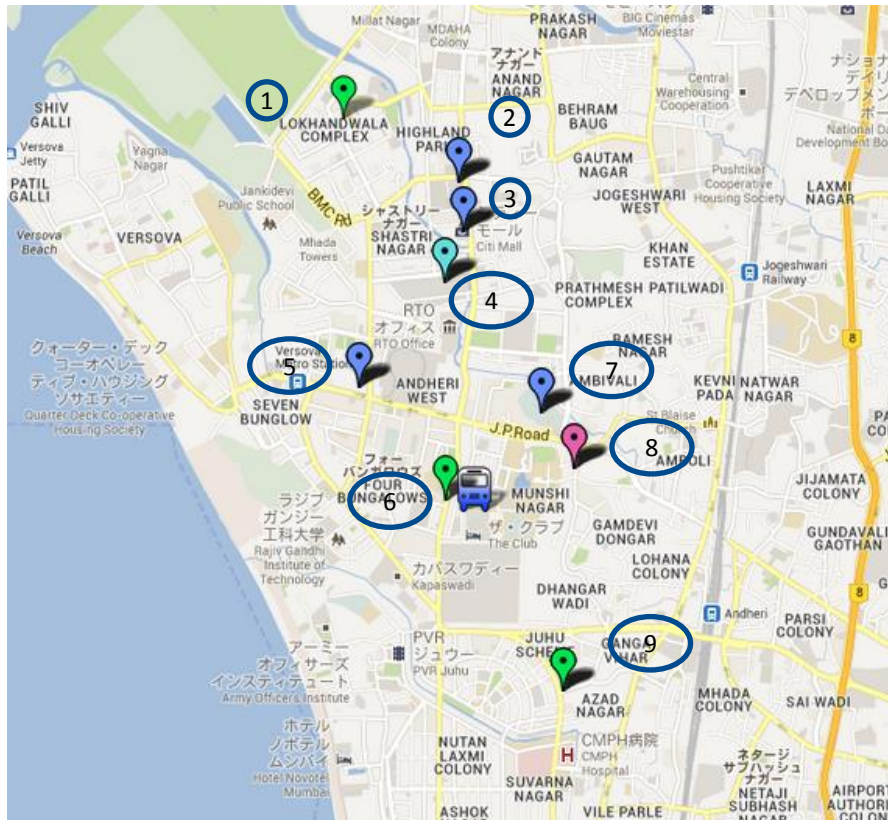


Powai Lake

5. ポワイ(Powai)

一般情報	<p>欧米文化が定着しているため、若い世代がこの地域を好む。ポワイ湖やインド工科大学が付近に存在する。</p>
交通・アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄の駅として、ビクフロリ(Vikhroli) 及びカンジュールマルグ(Kajurmarg)がある。 ・主要な道路としては、ビクフロリとジョゲシュワリ(Jogeshwari)を結ぶ道路が挙げられる。
住宅地域	<p>・ヒラナンダニ地区付近の住宅は非常に地価が高いが、ラムバーグ(Rambaug)及びチャンディバリ(Chandivali)通り付近の住宅は比較的手頃な価格となっており、中間層も手の出せる形となっている。</p>
商業地域	<ul style="list-style-type: none"> ・主要なショッピングモールとして、ガレリアショッピングモール(Galleria Shopping Mall)や、ハイコモール(Haiko Mall)等が挙げられる。 ・ヒラナンダニガーデン(Hiranandani Garden)付近は高級ショッピングエリアとしても知られている。 ・地場のIT企業のオフィスが多数存在し、以下のような外資系企業もオフィスを構えている。 (c.f.)CRISIL, Deloitte, Bayer and Larsen and Toubro(the manufacturing plant)
教育施設	<p>全国的に知名度のあるインド工科大学並びに国立産業工学大学(NITIE: National institute of Industrial Engineering)が存在する。</p>

6. アンデリ西部(Andheri – West)



- 1 – Lokhandwala Complex
- 2 – Infinity Mall
- 3 – City Mall
- 4 – Laxmi Industrial Estate
- 5 – kamdhenu Shopping Mall
- 6 – D.N. Nagar Subway Station
- 7 – Andheri Sports Complex
- 8 – Sae College
- 9 – Juhu Circle



Source :- <http://en.wikipedia.org/wiki/Andheri>

6. アンデリ西部(Andheri – West)

<p>一般情報</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・企業の多くがオフィスを構えているアンデリ東部に非常に近く、落ち着いた地域であることから、家族と一緒に暮らす上で最適である。 ・インフィニティモールやアンデリスポーツ施設など商業施設も存在する。 <p>(c.f.) Andheri Sports Complex, Juhu Circle, Infiniti Mall, Laxmi Industrial Estate etc.</p>
<p>交通・アクセス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な駅(地下鉄)は、D.N.Nagara 駅である。 ・主要道路(高速道路)として、以下が挙げられる。 <p>(c.f.) Yari Road ,Link road, J.P Road, SV Roads</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SV Roadのジャンクションは非常に渋滞が深刻なため、警察による交通整理が行われる。
<p>住宅地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ジュフー地区(Juhu Circle)やロクハンドワラ地区(Lokhandwala complex)は地価が非常に高い一方で、ヤリ道沿いの地域は中間層にも手の届く地価となっている。
<p>商業地域</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・主要なショッピングモールとしては、Zaveri Bazar, Kamdhenu Shopping Mall, City Mall, Crystal Paradise Mall, Fame Adlabs city Mallが挙げられる。 ・現在オフィスを構えている地場企業の多くは、IT企業又は船会社である。 ・外資系企業のオフィスは、アンデリ東部に位置し、西部には存在しない(西部はビジネス地区ではないため)。
<p>教育施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大学などの教育機関は多くはないが、主に以下の機関が位置する。 <p>(c.f.) Sathe college, Sae College, Sae Technology College and New B Ed College</p>

7. ナリマンポイント(Nariman Point)

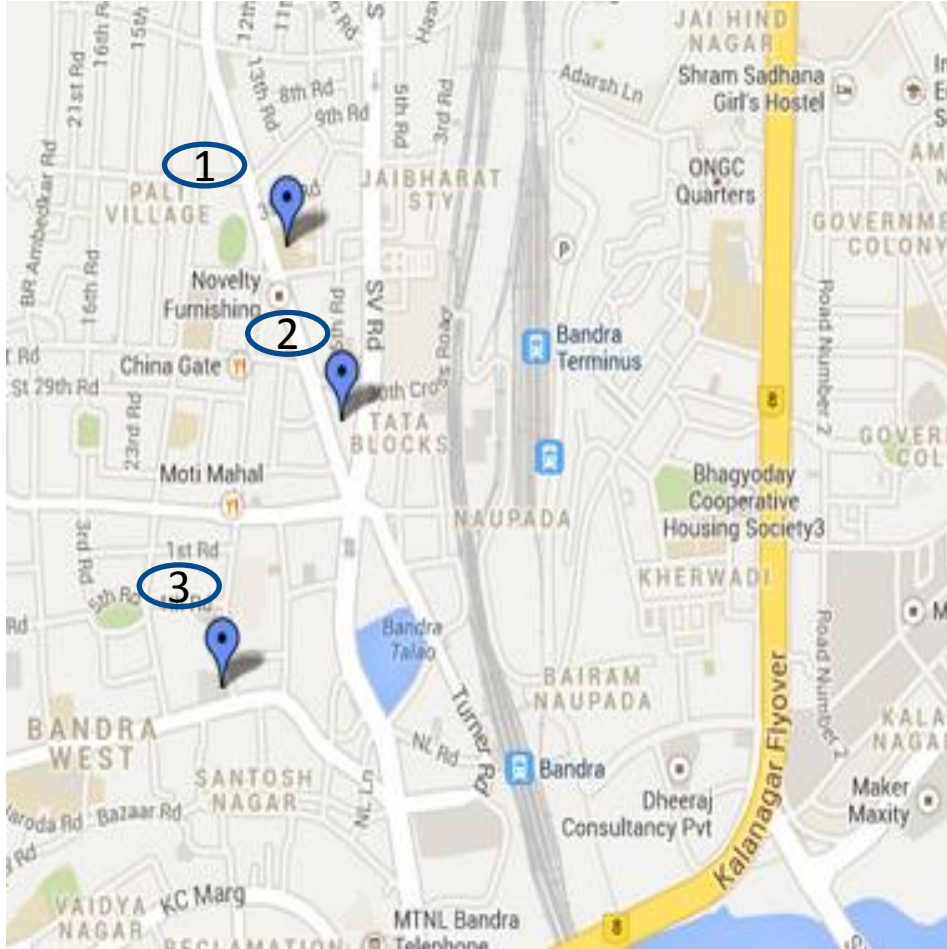


- 1-Mumbai University
- 2 - Gateway of India (インド門)

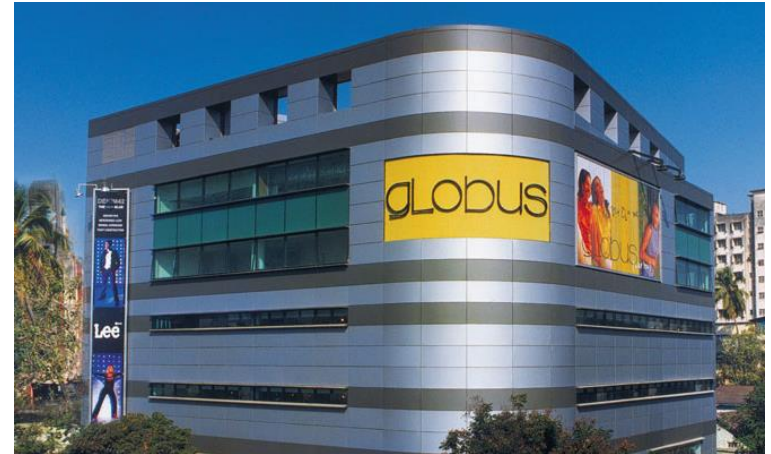
7. ナリマンポイント(Nariman Point)

一般情報	<p>ムンバイ南部に位置するナリマンポイントは超高所得者層からなるエリアであり、ムンバイでも有数の富豪が集まっている。</p> <p>ムンバイで最も発展した、高級なエリアである。</p>
交通・アクセス	<p>ナリマンポイントは南ムンバイに位置している。ムンバイで初めての商業ビジネス地区で、ムンバイ随一の高級エリアである。</p> <p>主要な鉄道二駅—チャトラパティ・シヴァージー・ターミナス駅 (Chhatrapati Shivaji Terminus, CST) とチャーチゲート駅(Churchgate)—へのアクセスが良いエリアである。より良好なアクセスのためには、ムンバイ港は海運の要となる港のひとつである。同地域へのアクセス改善のため、モノレールが、近々開業予定とされている。</p>
住宅地域	<p>価格が急騰している高級住宅街の中心エリアであり、富裕層の居住地域である。</p>
商業地域	<p>主要な銀行や産業の中心地である。ショッピングモールや商業施設の多い、Lower Parelというエリアと近い。Air Indiaや5つ星ホテル(Taj Mahal Hotel, Trident)も拠点を置いている。</p>
教育施設	<p>高所得者層からなる地域のため、ムンバイ大学(Mumbai University)を含む、多くのトップレベルの教育機関が集まっている。</p>

8. バンドラ(Bandra)



- 1 – RD National, MMK and TSEC College
- 2 – Shoppers Stop (ショッピングストップ)
- 3 – Globus Mall (グローブスモール)



8. バンドラ(Bandra)



Bandra Kurla Complex

Rajiv Gandhi Sea Link



8. バンドラ(Bandra)

一般情報	バンドラは富裕者層と超富裕者層からなる地域である。3つの主要な大学があり、若年層の出かけ先として人気が高い。
交通・アクセス	バンドラはムンバイ西部の郊外に位置している。高級モールやショッピングセンターで有名なLinking RoadやSV Roadに便が良い。Bandra Worli Sealink経由で、ムンバイ中央エリア郊外のWorliへのアクセスが良い。
住宅地域	バンドラは、Carter Road, Pali Hill やBandastand といったポリウッズスターや高所得者の多くが居住するエリアである。ムンバイで住宅価格の高いエリアの一つである。
商業地域	Globus Mall, Shoppers Stop といった商業施設で有名なエリアである。企業拠点は、あまりない。
教育施設	Linking roadに近接しているRD National Law College といった評判の高い法科大学や、TSEC Engineering College が同エリアに所在する。インターナショナルスクールがあるのも同地域である。