

インド：ベンガルールのオフィス市場

—米国ビザ政策で加速する「アウトソーシング受託拠点」から「イノベーション拠点」への転換—

2025 年 11 月 21 日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

海外市場調査部 副主任研究員 河原 和人

- インド IT 産業の中心地であるベンガルールのオフィス需要は、米国向けの IT アウトソーシング受託ビジネスに牽引されて成長してきた。そのため、米国の IT 産業との関係性は深く、米国の景気変動や政策変更の影響を受けやすいという特徴を有している。
- 過去のオフィス賃貸需要を見ると、トランプ第一次政権(2017-2021 年)による H-1B ビザ審査厳格化の影響を受けた 2018 年、そして米国の大手 IT 企業がパンデミック特需の反動減を受け、過去最大規模の人員削減を実施した 2023 年に新規需要の落ち込みが見られる。
- 2025 年 9 月、トランプ第二次政権は H-1B ビザの新規申請に対して、1 件当たり 10 万米ドルの高額手数料を課した。今回のビザ政策も、短期的には IT アウトソーシング受託企業の採用抑制やプロジェクト縮小を通じて、ベンガルールにおけるオフィス需要を下押しすると見られる。
- ただし、ベンガルールは単なる米国の「アウトソーシング受託拠点」から IT を活用した世界的な「イノベーション拠点」へと構造転換しつつある。今回のビザ政策は、インド国内の業務機能拡大・高度化を加速させ、中長期的に見れば、ベンガルールのオフィス需要の更なる成長を後押しするだろう。

インドのオフィス市場を語る上で、米国の IT 産業との関係性は欠かすことができない。足元では、米国政府が「H-1B」ビザの新規申請に高額手数料を課す方針を打ち出しており、オフィス市場への影響に注目が集まっている。本稿では、インド IT 産業の中心地であるベンガルールのオフィス市場に焦点を当て、過去に米国の経済動向や政策がどのようにオフィス需要を左右してきたかを整理するとともに、同市場で現在進行している構造転換の方向性について考察したい。

1. 米国の IT 産業が発展させたベンガルールのオフィス市場

1990 年代以降、コスト削減や人材確保を目的に、米国の IT 企業がインド企業に業務を委託する動きが急速に拡大した。カルナータカ州政府が IT・電子機器産業の集積を積極的に進めていたことも追い風となり、ベンガルールでは米国向けの IT アウトソーシングビジネスが大きく成長し、インドを代表する情報産業の集積地となった。IT 企業を中心とする旺盛なオフィス需要に支えられ、ベンガルールでは高品質なオフィスの開発が急ピッチで進められている。過去 10 年間でベンガルールのオフィスストックは 2 倍に拡大し、足元でも大規模なビジネスパークの開発が複数進行している。

ベンガルールのオフィス市場は、上記のような発展経緯から米国の IT 産業との関係が深く、米国の景気変動や政策変更の影響を非常に受けやすいことが大きな特徴となっている。過去 10 年間のベンガルールにおけるオフィスのネット賃貸需要を見ると(図表 1)、2020～2021 年のパンデミック期を除くと、2018 年と 2023 年に落ち込みが見られる。2018 年の需要減は米政府によるビザ審査の厳格化、2023 年は米国の大手 IT 企業による人員削減の影響と考えられる。

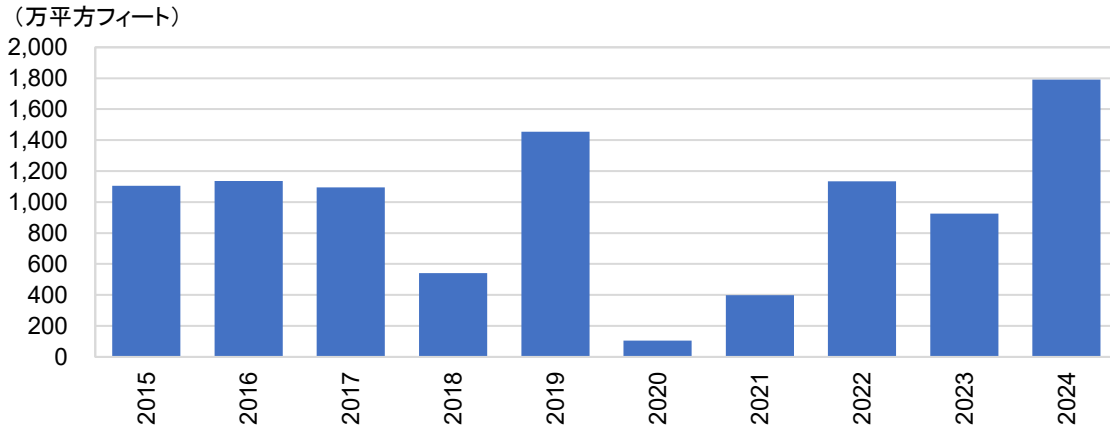
インドの IT アウトソーシング受託企業は、米国のクライアントに提供しているシステムの保守運用やトラブル

対応のために、H-1B ビザ(専門技術者が米国で就労するために必要なビザ)をエンジニアに取得させ、米国へ派遣している。事業拡大に伴って H-1B ビザの取得件数も増加し、2015 年以降は H-1B ビザ取得者の 7 割以上をインド人が占めるようになった。しかし、トランプ第一次政権(2017-2021 年)が「米国人雇用の保護」を掲げて H-1B ビザの審査厳格化を進めた結果、2018 年には同ビザの審査拒否率が上昇し、インド国内では米国へのエンジニア派遣計画を見直す動きが広がった。

この動きは一見すると、IT エンジニアがインド国内に留まることでベンガルールオフィスの需要を押し上げるように見えるが、実際には逆の結果となり、2018 年のネット賃貸需要は前年比-50.0%と大幅に減退した。理由は、インドの IT アウトソーシング受託企業のビジネスモデルが米国クライアントからのプロジェクト受注によって成り立っているためである。米国現地での運用・調整人員を確保できなくなると、プロジェクトは縮小あるいは中止となり、インド国内拠点での人員需要が抑制される。このため、新規採用の凍結やオフィス拡張計画の延期が相次いだ。

2023 年にもネット賃貸需要に落ち込みが見られたが、これは、米国の大手 IT 企業が相次いで実施した過去最大規模の人員削減が影響したものである。2020~2021 年にかけて、米国 IT 企業はパンデミックによるデジタル需要の急拡大を背景に大量採用を行っていた。しかし、2022 年に入ってからパンデミック特需の反動減を受け、Meta が 2022 年 11 月に米国を中心とする 1.1 万人の人員削減を発表したことを皮切りに、大手 IT 企業が相次いで大規模人員削減を発表した。米国 IT 企業の人員削減および事業縮小は、ベンガールの IT アウトソーシング受託企業にとってプロジェクト受注減少につながり、2023 年のネット賃貸需要は前年比-18.4%と落ち込んだ。

【図表 1】ベンガルールにおけるオフィスのネット賃貸需要の推移



出所) Knight Frank のデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

注) ネット賃貸需要は、新規賃貸需要(グロスアブソープション)から退去面積を差し引いて算出

2. H-1B ビザ高額手数料導入がオフィス市場に与える影響

上記のとおり、ベンガールのオフィス市場は米国経済の動向、とりわけ H-1B ビザ政策の影響を強く受けてきた。米国市民権・移民局(USCIS)の統計によると、2024 年度(2023 年 10 月~2024 年 9 月)のインド人による H-1B ビザ取得件数は 28.3 万件に上る。インド全体の IT 産業の雇用者数が 500 万人超とされることから、H-1B ビザを通じた米国派遣が産業構造上、極めて重要な役割を担っていることがわかる。

2025 年 1 月のトランプ第二次政権発足後、米国による相互関税などを巡ってインドと米国の関係が急速に悪化している。トランプ大統領は 2025 年 9 月 19 日、H-1B ビザの新規申請に対して 1 件当たり 10 万米ドルの高額手数料を課す大統領令に署名した。本政策の背景には、第一次政権時と同様の H-1B 受給者数を抑制することによる米国人の雇用機会保護に加え、拡大する米国財政赤字への対応としての歳入確保が

あるとみられる。

インドの IT 産業はすでに、人工知能(AI)の台頭により、強みとしてきたアプリ開発や保守運用といった労働集約型業務の一部で自動化が進み、米国企業からの受託量が伸び悩むなど逆風に直面している。今回の H-1B ビザの高額手数料導入は、こうした厳しい経営環境にさらに追い打ちをかけるものであり、コストの上昇を通じて収益を圧迫し、米国向けビジネスモデルの再構築を促す要因となっている。ベンガルールのオフィス市場においても、短期的には IT アウトソーシング受託企業の採用抑制やプロジェクト縮小を通じて賃貸需要が下押しされると見ている。

しかし、中長期的にみれば、ビザ申請に伴う高額手数料導入はベンガルールに集積する産業の拡大・高度化を伴う構造転換を加速させる契機となるだろう。2023 年に米国の大手 IT 企業が大規模な人員削減を実施するなど、世界的に IT 産業の事業環境が悪化する中、多くの企業は、開発競争力とコスト競争力を同時に高める方法として、コスト競争力の高い他国の拠点を拡大・高度化して本国から業務を移転する「業務オフショアリング」を進めている。インドは、高度な IT 技能と英語力を備えた人材を豊富に擁することから、2024 年には海外企業のオフショア拠点の新設・拡張が相次ぎ、ベンガルールのオフィス新規賃貸需要は前年から倍増した。今回の H-1B ビザのコスト上昇は、米国の IT 企業にとっても人材確保に係るコスト増を意味し、オフショア拠点拡大の動きを一層強めると見込まれる。つまり、今回の高額手数料の導入は中長期的に見れば、むしろインドオフィス需要の拡大を後押しすると見ている。

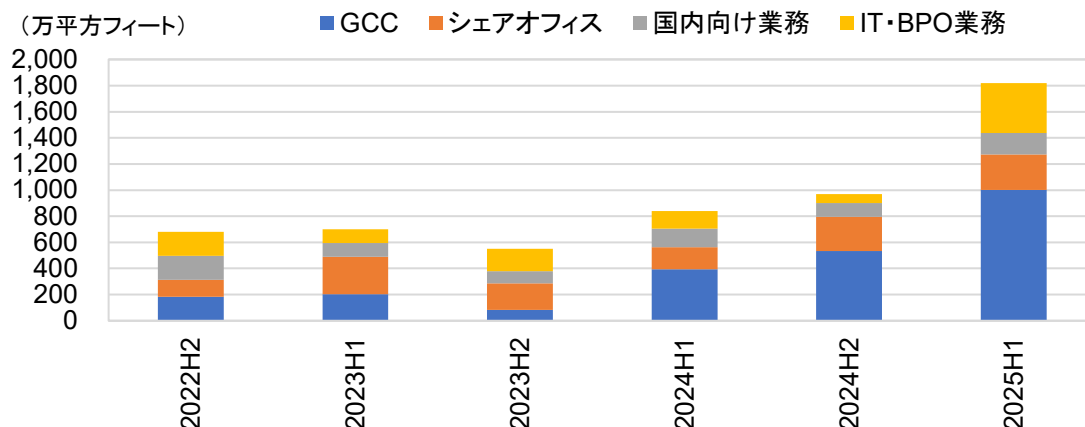
3. オフショア拠点拡大:GCC がオフィス需要の成長ドライバーに

こうしたインドにおけるオフショア拠点拡大の動きを象徴する存在がグローバル・ケイパビリティ・センター(GCC)である。GCC とは、グローバル企業が研究開発、データ分析、サイバーセキュリティなどの高度機能を担うための拠点を指す。従来のコスト削減を主目的とした「定型業務特化型オフショア拠点」とは異なり、GCC は高付加価値な業務も担う「価値創出型拠点」として位置づけられており、企業のグローバル経営体制の再編において中枢的役割を果たしている。インドはこの GCC 誘致において世界的に高い競争力を有しており、その中でもベンガルールは国内最大の集積地としての地位を確立している。

GCC を設置するのは IT 企業に留まらない。BFSI(銀行・金融・保険)や製造業などの多様な業種の企業が、社内 DX(デジタル・トランスフォーメーション)の推進や研究開発力の強化を目的として、ベンガルールで GCC を新設しており、オフィス賃貸市場において大きな存在感を示している。ベンガルールにおける用途別新規賃貸需要(グロスアブソープション)を見ると(図表 2)、2024 年上半年から GCC 設立を目的とする新規賃貸需要が大きく増加しており、直近の 2025 年上半年には全体の 55%を占めている。

また、GCC はグローバル企業の中長期的な戦略に基づいて設立されることから、一般的に 1 拠点当たりの貸借面積が大きく、また長期契約を結ぶ傾向が強い。そのため、GCC の拡大は短期的な景気変動に左右されにくい安定的な需要を形成し、ベンガルールのオフィス市場全体の底堅さを支える要因となっている。

【図表 2】ベンガルールにおける用途別新規賃貸需要(グロスアブソープション)の推移
(万平方フィート)



出所) Knight Frank のデータをもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

ベンガルールにおける GCC の拡大は、グローバル企業がインドの高度人材を積極的に活用することで、インドが担う業務の付加価値が一段と高まっていることを象徴している。今回の H-1B ビザ高額手数料の導入は、短期的には IT アウトソーシング受託企業のプロジェクト縮小や採用抑制を通じてオフィス賃貸需要の下押し圧力となる一方で、中長期的にはインド国内での事業機能の拡大・高度化を促し、オフィス需要の拡大と市場構造の転換を後押しする契機となるだろう。

インドの豊富な高度 IT 人材は依然として世界的に高い競争力を有しており、国内外の企業が彼らの活躍を支える拠点としてオフィスを確保する重要性は変わらない。本稿では IT 集積地としてベンガルールに焦点を当てたが、チェンナイやハイデラバード、デリー首都圏といった他の主要都市においても同様の動きが見られている。インドの人材競争力が持続する限り、インドオフィス需要は中長期的に安定した成長基調を維持するだろう。

【お問い合わせ】海外市場調査部

<https://fofa.jp/smtri/a.p/113/>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。