

インドにおける工場設立、用地取得実務

(2025 年 12 月)

日本貿易振興機構(ジェトロ)

ニューデリー事務所

貿易投資相談課

報告書の利用についての注意・免責事項

本報告書は、日本貿易振興機構（ジェトロ）ニューデリー事務所が現地法律事務所 AsiaWise Professionals（Wadhwa Law Offices）に作成委託し、2025 年 9 月に入手した情報に基づくものであり、その後の法律改正などによって変わる場合があります。掲載した情報・コメントは作成委託先の判断によるものですが、一般的な情報・解釈がこのとおりであることを保証するものではありません。また、本報告書はあくまでも参考情報の提供を目的としており、法的助言を構成するものではなく、法的助言として依拠すべきものではありません。本報告書にてご提供する情報に基づいて行為をされる場合には、必ず個別の事案に沿った具体的な法的助言を別途お求めください。

ジェトロおよび AsiaWise Professionals は、本報告書の記載内容に関して生じた直接的、間接的、派生的、特別の、付随的、あるいは懲罰的損害および利益の喪失については、それが契約、不法行為、無過失責任、あるいはその他の原因に基づき生じたか否かにかかわらず、一切の責任を負いません。これは、たとえジェトロおよび AsiaWise Professionals が係る損害の可能性を知らされていても同様とします。

本報告書に係る問い合わせ先：

日本貿易振興機構（ジェトロ）
海外ビジネスサポートセンター 貿易投資相談課
E-mail：SCB@jetro.go.jp

ニューデリー事務所
E-mail：IND-info@jetro.go.jp

JETRO

目次

I. はじめに	1
II. 用地の種類と選定における考慮要素.....	1
III. 用地取得の際に行うべきデューデリジェンス	3
IV 工業団地における用地取得の留意点.....	4
V. 私有地の用地取得の留意点	5
VI. その他工場の設立および商業にかかわる各種認可	6
VII. まとめ	7

インドにおける工場設立、用地取得実務

I. はじめに

インドは「Make in India」政策のもと製造業強化を国家戦略として位置づけ、製造業の海外企業に対しても積極的な投資誘致を進めています。さらに、近年は、BIS（インド規格局）による強制認証制度の強化により、製品輸入にかかる認証取得の負担が増したことで、現地での生産拠点設立を検討する企業が増加しています。その進出プロセスにおいて大きな課題となるのが、工場用地の選定および確保です。

進出地域の選定にあたっては、取引先の立地や原材料・製品の輸送経路から最適な地域を検討することに加えて、州ごとに異なる投資インセンティブやインフラの水準、行政対応のスピード差なども考慮事項となります。多くの企業では、インド全土の主要地域を比較検討しています。

また、どの土地形態（SEZ・工業団地・私有地）を選択すべきかに加え、当該土地に関する権利関係や紛争リスク、環境・都市計画等の規制に関するリサーチ、また、土地の形態に応じて、インフラの整備状況や、インドの外資規制（Foreign Direct Investment 規制。以下、「FDI 規制」。）下での土地取得スキーム（子会社、SPV、JV など）の設計が必要になる場合もあります。

課題の内容は一樣ではなく、進出先の州や立地、土地形態ごとに大きく異なります。本レポートでは、こうした日系製造業企業が直面する課題を整理し、工場設備投資判断のための実務的な視点を提示します。

II. 用地の類型と選定における考慮要素

1. インドで製造拠点を構える際に利用される用地の類型として、工業団地・SEZ（特別経済区）・私有地などがあります。

工業団地は、州の開発公社や民間のディベロッパー等が造成・運営する工業用地で、日系製造業企業にとって主要な選択肢です。州開発公社（例：ハリヤナ州産業・インフラ開発公社（HSIIDC）、カルナータカ州産業地域開発局（KIADB）、タミル・ナードゥ州産業振興公社（SIPCOT）、など）や民間ディベロッパーが農地や民有地を取得し、電力や水の供給等の基盤インフラを整備したうえで、企業に対し、長期リース（99 年等）により提供します。基盤インフラが整備されていることに加え、土地の権利関係や規制関係について一定の確認が済んでいると期待できる点、また、先行入居企業の事例から実態を把握しやすい点がメリットです。他方、権利関係や規制の問題が必ずしも完全に解消されているわけではなく、開発やインフラ整備が当初の計画どおりに進まない可能性、賃料その他のコストが割高となる可能性などのデメリットも存在します。

次に、SEZ（Special Economic Zone、特別経済区）は、輸出振興や雇用創出を目的に中央政府が指定する区画で、法人税や関税の免除など各種の優遇措置などが認められています。多くは港湾都市や大都市近郊に設けられ、工業団地の一部として指定される場合もあれば、地域全体が指定されている場合もあります。輸出志向型の事業に有効ですが、国内販売には追加課税がかかる場合があるため、事業モデルとの適合性を慎重に見極める必要があります。

また、私有地を取得して、工場用地とするケースもあります。製造業のインド現地子会社が、工場設立のために土地を取得することは、FDI 規制下でも原則として可能です。自社が土地所有者となるため、柔軟に土地を利用できますが、登記制度の不透明さ、農地用途転換の必要性、権利関係のリスクなどがあるため、詳細なデューデリジェンスが不可欠です。

2. 用地選定における考慮要素

インドでは州や地域によってインフラ水準や労働環境、行政対応に大きな差があるため、単に土地価格や面積だけでなく、以下のような考慮要素を多角的に評価することが不可欠です。

(1) インフラ環境

道路、鉄道、港湾、空港といった物流インフラへのアクセスは、資材調達や製品輸送のコストを大きく左右します。また、電力や水の安定供給は稼働率確保の前提条件であり、特に電力不足や停電が多い地域では自家発電設備の導入等が必要です。さらに、雨季の影響や洪水等の自然災害リスクも地域ごとに異なるため、事前の確認が欠かせません。

(2) 労働力の確保と特性

工場操業には安定的な人材供給が不可欠です。賃金水準や地域の労働慣行（組合活動の活発さ、紛争リスクなど）、教育水準に加え、周辺地域の有力者や政治的基盤、人口動態等の情報も参考になります。

(3) 行政支援とインセンティブ

インセンティブは中央政府と州政府がそれぞれ設けています。各州政府は製造業の誘致に積極的ですが、税制優遇や補助金などのインセンティブは州によって異なるため、内容や運用実態を確認する必要があります。また、環境規制や都市計画上の用途指定により工場立地が制約される場合もあり、当局の対応力が、事業の立ち上げやその後の運営のスムーズさに影響します。

III. 用地取得の際に行うべきデューデリジェンス

工場用地の取得にあたっては、工業団地、私有地いずれの場合であっても、売主（貸主）側から十分な情報提供や説明がなされないことも多く、契約締結前に土地の権利関係や規制環境を調査するデューデリジェンス（DD）を行うことが不可欠です。以下、主に確認すべき事項とその必要性について解説します。

1. 所有権の所在および不動産登録等の確認

- (1) インドで用地を取得する際、所有権の所在および不動産登録の確認は最も重要な調査項目です。取引後に他の相続人からの権利取得を主張されたり、担保権の存在が明らかになったりして紛争に巻き込まれるケースも少なくありません。

日本では、全国的に統一された登記制度により、現在の所有名義人や過去の権利変動等を登記簿の情報から確認できます。不動産登記に公信力はないものの、登記簿を信頼して取引した第三者は一定の範囲で保護されており、比較的安全に取引が可能です。これに対しインドでは、当事者が作成した不動産に関する取引文書が登録所に提出され、その文書自体が登録される仕組みが採られています。そのため、日本のように、登記情報を一見することで当該土地に関する権利関係が確認できるような整理がされていません。所有権および過去の権利変動の確認のためには、当該土地に関して登録されている過去の取引文書を逐一確認する必要があります。また、登録所の情報は、現在のところ、インド全土で統一的に整備されているわけではないため、各地域の登録所にて確認しなければなりません。しかも、文書が英語以外の現地語で作成されている場合も多いため、調査業者や現地弁護士等に確認を委託することが一般的です。

- (2) 所有権の調査にあたっては、上記のような不動産登録情報だけではなく、以下のような資料等も確認することとなります。これらの書類は、現地の登記所その他当局等にて確認することが可能ですが、売主側に適用させたり、不動産仲介業者、土地デューデリジェンスを行う弁護士等に取得させたりする方法もあります。これらを複合的に精査し、権利関係を確認します。

- ・ 売買や相続等に関する一連の権利証書（Title Documents）
- ・ 抵当権等の担保に関する証明書（Encumbrance Certificate）
- ・ 対象の土地を管轄する土地・収容記録当局が作成する村落地図／調査および測量文書
- ・ 固定資産税等の支払いに関する税金等の支払い記録
- ・ 農地からの用途変更許可
- ・ 対象土地に関する係争（担保権実行、所有権争い、境界紛争など）の裁判記録

2. 土地の利用に関する制約の確認

工場用地取得に際しては、所有権だけでなく、土地の利用に関する技術的な制約の有無も重要です。日本では都市計画区域や用途地域が明確に区分され、容積率や建蔽率といった規制が比較的透明に運用されています。これに対しインドでは、州や都市ごとに5～10年単位の都市計画が策定されており、計画変更や実施の遅延・不徹底が頻発し、道路や緑地帯等の用途指定が突然変更されることもあります。また、建築規制も州や地方自治体ごとに異なり、十分に整備されていない地域もあるため、現地当局への事前確認等が不可欠です。

IV. 工業団地における用地取得の留意点

前述のとおり、インドの工業団地は、州開発公社や民間ディベロッパーによって整備され、外資系製造業にとって主要なオプションとなっています。以下、工業団地における用地取得に関する主要な留意点を整理します。

1. 所有権・規制に関する留意点

工業団地の土地を取得（賃借）する場合、前述Ⅲのような、所有権や用途規制の問題は工業団地側で解消されていると期待されがちです。しかし実務上は、工業団地による土地取得が完了しないまま入居者募集が始まるケースや、土地収容の補償額を巡る紛争が解決していないケースもあります。賃貸借契約において、工業団地側が当該土地の所有権や紛争の不存在を保証しないケースもあります。

典型的な事例としては、州政府が農民から農地を収用して整備した土地について、収用対象者が補償額に不服を申立て、裁判に発展するケースです。このような場合、州政府や開発公社が当事者として裁判に対応しますが、開発公社との契約書で「裁判所の判決により補償金額が増額された場合、入居者がこれを負担する」とされていることがあります。そのため、工業団地であっても、不測の損害を避けるために、デューデリジェンスの実施と契約条項の精査が重要です。

2. その他の契約条項

開発公社との賃貸借契約では、賃料未払い、契約違反、製造開始遅延などを理由に開発公社側が一方的に解除できるのに対し、入居者側には最低契約期間（Lock in period）や違約金が定められ、解除権が制限されることが多くあります。

また、用途制限や転貸制限が課されるのが通常であるところ、それに加えて、「土地引渡しから3年以内に製造開始」「敷地の20%以上に建物を建築する」といった追加的な制約が課され、条件を満たさない場合に返還請求を受ける場合もあります。

さらに、将来的な事業計画の変更や事業縮小の可能性を考慮して、賃借権の譲渡や転貸借の可否および条件、敷地返還時の設備や建物の撤去の要否等についても、確認しておくことが必要です。

なお、インドの不動産法制上、12 か月以上の賃貸借契約は登録所 (Sub-Registrar Office) にて登録義務がある点にも注意が必要です。

3. 小括

工業団地における用地取得は、所有権・規制面のリスク軽減やインフラ利用の容易さという利点がある一方、リース契約の不均衡、補償金訴訟リスク、厳格な用途制限や返還条件といったリスクがあります。近年は賃料が高騰しており、既存の入居者に対しても値上げが求められるケースも増えています。入居企業は、契約前に必ずデューデリジェンスを行い、リース契約の条項を精査したうえで、資金調達・建設スケジュール・事業計画と連動してリスクを管理することが不可欠です。

V. 私有地の用地取得の留意点

工業団地の利用に比べ、私有地を直接取得する方法は、立地選択の自由度が高く、希望する地域に工場を設けやすいという利点があります。また、場所によっては、工業団地よりも安価に土地を取得できる可能性もあります。一方で、インドの FDI 規制や用途転換の制約、所有権の不透明さ、訴訟リスクなどの課題も多く、外資系企業にとっては慎重な検討が必要です。

1. FDI 規制との関係

FDI 規制上、外国資本の会社が製造業を行うことは、自動承認ルートで認められており、製造用途のために現地子会社が土地を取得することも可能とされています¹。他方で、外国資本の会社が、不動産業 (real estate business) を行うことは、FDI 規制上禁止されており、転売益を目的とする土地の取引は認められません。そのため、工場用地の取得であることを明確にする必要があります。なお、FDI 規制上、タウンシップ開発や不動産仲介業は上記不動産業に含まれません。また、同規制上、一部の分野、活動を除き、農業は禁止分野に指定されているため、農業目的での農地取得もできません。

なお、FDI 規制は、中央政府の DPIIT (産業・国内取引振興局) が管轄していますが、工業団地の造成や土地供給は州政府や州開発公社が担い、許認可やインフラ提供を含む実務は州政府の裁量に大きく依存します。そのため、企業としては、FDI 規制を遵守するとともに、その趣旨を州政府および管轄当局に適切に理解してもらう必要があります。

¹ なお、支店 (Branch Office) や駐在員事務所 (Liaison Office) には土地購入が認められません。

2. 農地の用途転換（Change of Land Use, CLU）

私有地を工場用地として検討する場合、比較的安価に販売されることから、農地として登録されている土地の取得を検討することがあります。もっとも、この場合、農地のままでは工業利用できないため、用途転換が必要になります。

この用途転換には、州当局の許可が必要であるところ、審査には長い期間と多額の費用を要する場合があります。加えて、外資企業は、FDI 規制の観点から、計画内容について厳格な審査を受けるため、実務上は、売主に用途転換を行わせるケースや、現地企業と共同して合弁会社等を設立して農地を購入・用途転換するケースも見られます。

3. その他のリスク

私有地の取得では、私人や中小企業等が売主となることが多く、不動産仲介事業者も小規模である場合が少なくありません。そのため、工業団地と比べて紛争リスクが高く、測量記録と現況が一致せず隣地所有者との争いに発展する、所有権を巡って親族間で係争中であるといった事例もあります。また、農地取得および用途変更については、当局や担当者によって解釈や運用が異なる場合があります、変更が認められないリスクもあります。

4. 小括

私有地の取得は、工業団地に比べて立地の自由度や拡張性の高さ、比較的安価な取得といったメリットがある一方、権利関係の複雑さや私人との紛争リスク、農地用途変更手続きの不透明さといった課題を伴います。安全に進めるためには、前述のようなデューデリジェンスが不可欠であり、工業団地利用よりも一層慎重な対応が求められます。

VI. その他工場の設立および操業にかかわる各種許認可

工場用地を取得した後、事業を開始するためには、インド法令に基づく各種の許認可や届出が必要になります。

1. まず、工場として操業するには Factories Act, 1948（および各州の改正法）に基づく工場登録が必要となります。常時 10 人以上の労働者を雇用し、かつ動力を用いる事業体はこの登録の対象であり、州労働当局（Factories Inspectorate）に対して申請を行います。この申請に際しては、工場の管理と運営について最終的な責任を負う工場責任者（Occupier）を指定することが必要です。
2. また、工場建設を進めるためには、管轄自治体からの建築許可（Building Permit）を取得することに加え、事業内容に応じて州汚染防止管理委員会（Pollution Control Board, PCB）の許可を得る必要があります。そのほかにも、水質保護法や大気汚染防止法、さ

らには 産業廃棄物管理規則などが適用され、業種によっては、排水処理施設の設置や廃棄物処理業者との契約が求められる場合があります。

3. さらに、労務関連の届出も重要です。一定規模以上の工場では就業規則（Standing Orders）の届出と認証、従業員に対する国家保険制度（ESIC）や年金基金（Provident Fund）への加入などが義務付けられています。

VII. まとめ

インドでの工場設立は、法制度や規制、行政の運用、そして地域ごとの大きな差異に直面する複雑なプロセスです。重要なのは、リスクを完全に排除することではなく、リスクを前提に適切に管理することです。インドの制度や市場は一様ではなく、州ごとに政策やインセンティブが異なるため、各プロジェクトに応じたデューデリジェンスを徹底し、契約や組織体制にリスク分担を組み込むことが重要です。

また、行政当局や開発公社との関係性は、書面上の規定以上に重要な意味を持ちます。現地の規制当局との継続的なコミュニケーションや、地元の専門家・コンサルタントの活用は、手続きの遅延や誤解を防ぐために役立つ場合があります。さらに、撤退や縮小といったシナリオも想定し、契約上の出口条件や再交渉の余地をあらかじめ確認しておくことが望まれます。なお、実際に工場等の閉鎖に際しては、従業員の処遇や過去のコンプライアンス違反の有無等を確認し、計画的に実施することが必要になります。