

**インド・ラジャスタン州
ニムラナ工業団地のご案内**

2021年2月

JETRO

日本貿易振興機構

はじめに

ジェットロには、インド進出を加速させる日本企業様より、工業団地不足が指摘され、問合せも寄せられておりました。日系企業の集積するデリー首都圏に近接するラジャスタン州政府は、ニムラナ工業団地を日本企業専用提供しています。最近では当ニムラナ工業団地の入居率も約9割近くに至りました。その結果、この周辺の住環境も整い始めました。地理的利便性や2017年7月に実施された物品・サービス税（GST）の導入により、州跨ぎ税（GST）が排除され、州境の壁が取り除かれたこともその一因です。また、当州政府は、ニムラナより約10キロメートルデリー首都圏寄りに位置するギロット日本企業専用工業団地を2015年4月より分譲致しました。これにより、ラジャスタン州は、日系専用工業団地を複数有する日系企業の大集積の州になります。いわゆる「規模の経済」のメリットの観点から、御社のインド事業計画の中でニムラナおよびギロット工業団地を進出候補地の一つとして検討されますことをお勧めいたします。

ニムラナ工業団地とは

ラジャスタン州産業開発・投資公社（RIICO）は、デリー空港から約105キロの同州北東端でハリヤナ州との州境から程近いニムラナに工業団地を開発。既にフェーズⅠ、フェーズⅡおよび輸出加工区が稼働しています。RIICOでは、同工業団地フェーズⅢについて、期間限定し日本企業専用に分譲することとしました。

ニムラナ工業団地は、現在、自動車部品などの日系企業の集中するデリー南郊の新興都市ハリヤナ州グルガオン地域から車で1時間半程度の恵まれた立地条件にある一方で土地価格の上昇が続くグルガオン地域と比較すると極めて高い価格競争力を有しています。

- ・立地条件：日系企業が集積するハリヤナ州境に接し、デリー空港から約105キロ（約1時間半）。デリーからムンバイに至る国道8号線に面しています。
- ・面積：今回分譲予定のフェーズⅢは1,166エーカー。分譲（長さ約3.5キロ・幅約1.1~1.5キロ）

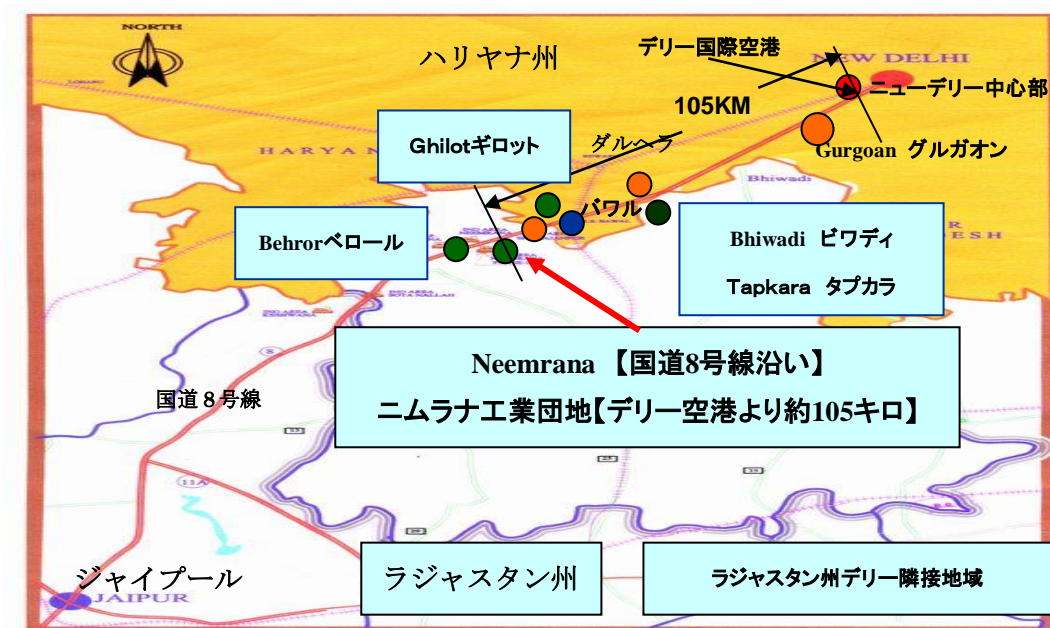
分譲価格

1 平米あたり (99ヵ年リース) 単価 : 4,500ルピー (基礎インフラを含む)

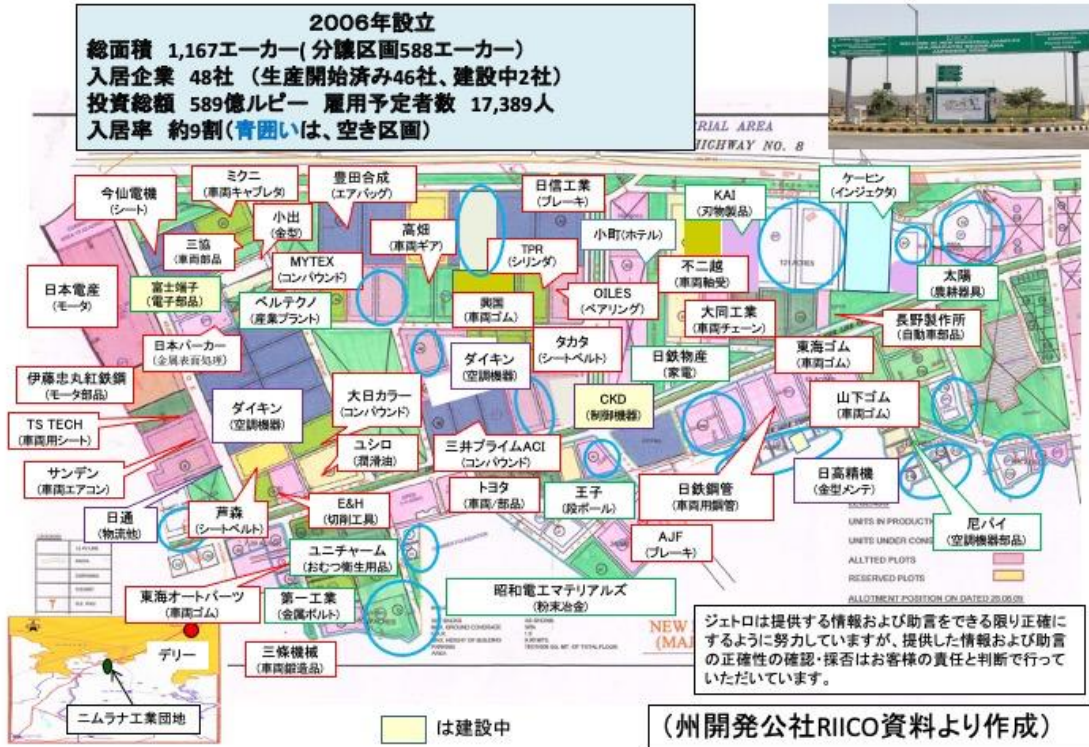
各入居企業により電力消費量や盛土など若干のばらつきがある事も反映し、極めて基礎的なインフラのみとし、基本単価を抑えております。

ニムラナ日本向工業団 (NEEMRANA INDUSTRIAL AREA PHASE III)

(所在地住所) RIICO INDUSTRIAL AREA, NEEMRANA PHASE III, Rajasthan



ニムラナ日本向工業団地 ご紹介



RIICO 側 現地担当責任者 : MR. Mahendra Singh (マヘンドラ・シン)

【携帯】 094133413737

E-mail: neemrana@riico.co.in

現地管轄事務所 : Sr. Regional Manager, RIICO Ltd., Unit office

EPIP Neemrana. Distt. Alwar (Raj.)

Phone No. +91-142-246215, 246216, 246214 (Fax)

開発主体は州産業公社 RIICO

当工業団地の開発主体はラジャスタン州産業開発投資公社 (RIICO) となり土地の取得の契約当事者となります。

- * ジェトロは日本企業向け工業用地分譲が有利になるよう、州政府に働きかけ、セミナーや現地視察の機会を作りますが、ジェトロが建設工事そのものや分譲手続きの代行を行うものではありません。

ラジャスタン州投資インセンティブ

・主要インセンティブ Policy Highlights: 安価な土地代 /平米

- (i) 7年間の州税 75%補助
- (ii) 7年間の雇用創出労災基金・州労災保険 50%補助
- (iii) 7年間の電気税 100%減免
- (iv) 7年間の土地税 100%減免
- (v) 印紙税 100%減免
- (vi) 土地用途目的変更手数料 100%減免

～ その他 ～ 特定産業向け金利・資本補助あり

上記スキームは、以下のサイトにてラジャスタン州投資奨励策 (RIPS) 2019 に記載されています。当該奨励策の有効期間は 2019 年 4 月より 2026 年 3 月 31 日までとなっています。この期間に、各事業主体が必要に応じ申請する必要があります。

上記州のインセンティブは、ニムラナ工業団地においても適用されます。ただし、これらは州側の事情等により適宜変更改訂されますのでご注意ください。

詳細：

<https://www.rajras.in/wp-content/uploads/2019/12/RAJASTHAN-INVESTMENT-PROMOTION-SCHEME-RIPS-2019.pdf>

ニムラナ工業団地の申し込み手続き

- ・申し込み先： ラジャスタン州産業開発・投資公社 (RIICO) ニムラナ事務所
(同事務所へのコンタクト前にジェトロ担当者へご連絡ください)

支払項目とタイミング

- **手数料**：申請料として購入面積に応じた以下の金額を RIICO 管轄事務所に対し RIICO Ltd 宛名の指定銀行保証小切手 (DD) にて支払う。

No	購入区画面積	申請手数料
1	500 平米	Rs. 2, 000/-
2	501-1, 000 平米	Rs. 4, 000/-
3	1, 001-4, 000 平米	Rs. 6, 000/-
4	4, 001-10, 000 平米	Rs. 8, 000/-
5	10, 000 平米以上	Rs. 10, 000/-

但し、手数料はRIICO側により変更される場合があります。

- **預託金**：土地購入総額の1%（最低料金 Rs. 2,500/-）生産開始後返金。
- **土地購入代金**：申込申請時に購入総額の25%を支払、『土地区画割り当て通知書』発給後120日以内に残金75%を支払。
但し、全額一括払いの場合は、「RIICO 土地処理規則 1979年」に従い、総額の2%を値引きする。
- **その他支払項目**：以下の項目は土地区画割り当て通知書の発給後60日以内に支払。

a)	区画レイアウト手数料（一回のみ）	Rs. 500/-
b)	エコノミック・レント初年度分（毎年発生）	Rs. 300 /1 エーカー当たり
c)	サービス・チャージ（毎年発生）	Rs. 6.05/平米当たり

但し、上記その他支払項目はレートが変更される場合があります。

申込み手続きのフロー

ラジャスタン州はビジネス環境の改善のために、透明性のあるオンライン化を推進し、以下の主な申し込み手順に変更しました。

【申込手順概要】

- ① 登録番号（BRN）の取得
- ② 番号による登録申請
- ③ 区画の選択
- ④ 土地申し込み及び工事概要入力
- ⑤ 費用確認と支払い手続き
- ⑥ 区画割り当て承認の確認
- ⑦ 仮契約（アロットメント・レター）確認と写しダウンロード

詳細は、以下のフローチャートをご参照ください

ダウンロードサイト：[【土地取得申請のフローチャート】](#)

なお、オンライン化が今後変更になる可能性もありますので、ご参考までに従来の手順も以下の通り掲載いたします。

【ご参考：従来の手順】

オンラインによる申請と書類申請の送付を併行して行う。

- a) オンライン申請方法：以下の申請書をダウンロードの上必要事項を記入し <http://bipraj.raj.nic.in> のウェブ上で区画割当申請を行う。i) 『企業登録』

を” NEW MEMBER REGISTRATION SECTION” 欄で行う。ii) 『フォームA』を” RIICO -department & forms section” 欄で記入。iii) 『フォームA-III(事業概要)』を必要項目を同欄にて記入。

b) 書類一式の送付：ラジャスタン州投資振興局（Commissioner BIP, Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur宛て）に原本及びコピーの2セットを送付。

i) 上記ダウンロード書類の写。ii) 事業計画書及び工場建屋レイアウト図。iii) 現地子会社の基本定款、設立証明書、取締役会議事録の写。iv) 代表署名登録者の写真及び身分証明書、居住証明書の写。v) 取引銀行による土地購入外国送金受領証明書。vi) ジェトロの推薦状。

手順

1. 現地法人の企業登録及び土地取得申込書「フォームAおよびA-III」をオンライン申請。<http://bipraj.raj.nic.in> 同時に上記必要書類をRIICOに提出。同時にRIICO Ltd. 宛ての26%（25%+1%保証金－生産開始後返金）の銀行保証小切手（DD）及び申請手数料を支払います。これにより、土地区画の割当てが始まります。

2. RIICO側は、入居区画を先着順により優先的に割当てます。

しかしながら、インドでの**会社登録が前提**となります。

なお、26%の手付金、あるいは全額前金支払後にキャンセルした場合、キャンセル料が発生します。料率を変更する可能性がありますのでご注意ください。

3. RIICOは、上記26%前払いの受領後速やかに、申込み企業に対して「**土地区画割当て通知書（アロットメント・レター）**」を送付。申込み企業はこの通知書を受領後、直ちに入居区画内での独自の工事を着工できます。（ただし、この通知書に添付されるレイアウト図にて区画等詳細をご確認ください）

4. 上記手順にもとづき、正式な入居資格は以下の条件を満たすことにより速やかに発生することになります。

(1) 支払い完了後（残額75%、120日以内。この120日を超える場合は延滞金利が付きますのでご注意ください。ただし全額一括前払いの場合は直ちに発生）、**土地購入契約書「フォームC」**に署名・親指印および印紙添付の上、RIICO宛に提出。

(2) 印紙代は、土地購入総額の5%（インセンティブ割引後、ただし変更あり）を支払う。（ただし支払い方法は、現金払い又は小切手払い）

→ **別途、事前に州政府あて印紙代の割引申請が必要。**

(3) 現地法人の代表者は、ニムラナにある登記所にRIICOの案内で出向き、契約書・定款等の関連書類とともに親指印による認証式（アテストーション・セレモニー/インド全国共通）にて土地取得が発効する。

註：土地区画割当て通知書【アロットメント・レター】および土地契約書「フォーム

C」に記載の事項につきましては、『開発主体（RIICO）の土地処理規則 1979』（RIICO ホームページ或いは開発公社デリー事務所にて原本ご購入下さい。一冊 100 ルピー）のご確認と共に、最新の情報等を反映した細則としての法的性格をもつ合意書となりますのでご注意ください。

入居区画割り当てについて

ニムラナ工業団地の入居区画の割り当てですが、RIICO側との了解事項として、申し込み先着順により優先的に区画を割り当ていたします。つきましては、RIICOへの申込書「フォームA」の提出順にて行いますのでご了承ください。

土地の登記

ラジャスタン州登記局所轄の最寄りの登記所で登録する際に以下の登記手数料及び土地契約書に貼付する印紙代を支払購入する必要があります。

登記手数料は土地代総額の1%で50,000ルピーが上限。印紙代は割引後土地代総額の5%ですが、ラジャスタン投資奨励策2014に従い土地契約書（写）とともに州産業局 DIC/Commissioner Industry宛てに事前申請し、50%の割引証明を取得する必要があります。

<登記所>

Sub Registrar-Neemrana, Fort Road, Neemrana, Distt. Alwar (Raj.)

Tel: 01494-246050 Mobile: 09783257320 (Mr. Sh. Kapil Sharma)

ニムラナ工業団地の周辺施設

- ・最寄りの貨物駅
 - Khatuwas(カトワス) : 15 KM
 - Bawal (バワル) : 15 KM
 - Rewari (レワリ) : 33 KM

- ・最寄りの空港
 - デリー国際空港 : 105 KM
 - ジャイプール国内空港 : 160 KM

- ・コンテナ集結地 (Inland Container Depot)
 - Khatuwas(カトワス) : 15 KM
 - Bawal (バワル) : 11 KM
 - Rewari (レワリ) : 33 KM
 - Bhiwadi (ビバディ) : 48 KM

基礎インフラの概要

- ・水 源：地下水 / 地下水脈 40 メートル（ボーリング推奨 60～100 メートル）
- ・利用可能地下水量：20 キロリットル/1 時間当たり
給水：RIICO より商業ベースで水を購入。購入価格は約 Rs. 14～18/1,000 リットルとなります。現時点での割当て最大利用可能量は 1 日 1 エーカー当たり 4,000 リットルとなっています。地下水 RIICO 側による給水で間に合わない場合はボーリングする必要があります。（ただし地下水取得については前述のとおり中央政府地下水局 CGWA および開発主体 RIICO の承認が前提となります）
- ・水 質：飲料に適する
- ・電 圧：33/11KV GSS
- ・風 速：時速 5KM（平均）
- ・平均湿度：53.78%
- ・年降水量：最大 132.38 cm/ 最小 22.54 cm
- ・年平均降水量：62 cm
- ・最低土地地耐力：10～12 トン/平米
ただし、以上の概要は、敷地内フェーズ I & II 開発についてのもの。

敷地内および周辺一般施設

ニムラナ工業団地の敷地内には、商業地域を割当て応札方式で入居募集しています。周辺一般施設は以下の通りです。

銀行	TOKYO MITSUBISHI-UFJ NEEMRANA（日系）/ SBBJ & PNB Branches
郵便局・警察署・消防署	Available
現金自動支払い機（ATM）	Available (HDFC)/SBI
通信施設	BSNL & AIRTEL
インターネット	NTT/KDDI（日系）
学校	2 Nos. (10+2 standard)
大学	1 No. (Engineering)
ホテル	Hotel Ramada Hotel (7 KM) Days Hotel (8KM) Komachi (10 KM)/Hirohama (15KM) 日系
病院	Govt. Hospital Behror (25km) 01494-230104 Govt. Hospital Kotputli (45km) 01421-222088

RIICO側の基礎インフラ開発スケジュールについて

RIICO側は、基礎インフラとして、敷地内幹線道路、街灯、側溝の建設をしました。但し、敷地内道路が若干高い関係で側溝と正面玄関との間の境界部分の盛り土が必要となりますので注意が必要です。

なお、各社独自の建設工事については、「土地区画割当て通知書（アロットメント・レター）」受領後、速やかに開始することが可能です。（*開発主体であるRIICOにより、基礎インフラの完成宣言が、2010年10月1日になされました。）

現地で従業員を雇用する場合の対象となる最寄の町

町の名称	人口	距離km	車での距離(分)
1 ベロール (Behror)	80,000	15	15
2 コトプトリ (Kotputli)	100,000	35	35
3 ビワディ (Bhiwadi)	110,000	55	60
4 アルワル (Alwar)	400,000	70	75
5 ケールタル (Khairthal)	80,000	50	60
6 グルガオン (Gurgaon)	1,200,000	60-80	70-90
7 ナルノール (Narnaul)	250,000	40	45
8 レワリ (Rewari)	300,000	45	45

建蔽 (けんぺい) 率について

購入区画面積に対して工場建屋の占める割合である建蔽率に関しては、RIICO土地処理規則1979年に規定されております。

最低建蔽率は20%となります。土地取得後3年以内に当該20%を満たさない場合は延長手数料が定められています。最大建蔽率は以下のセットバック方式を採用し土地の形状によって異なります。基本平均値として50~60%が最大建蔽率とされます。なお、工場建屋の定義は屋根及び側面壁で囲まれる構造物と定義されます。

入居される各敷地内での建蔽率(土地面積における建築面積の割合単位:%)に関し、RIICO側は、入居された土地区画の各境界線から敷地内に建設される建物までの空地の距離と言うセットバック・エリア (Set Backs Area) という表現にてガイドラインを設けております。

また、入居区画の形状により建蔽率も変動いたします。また、敷地境界を道路二面で囲まれる (コーナー・プロット) の場合はどちらも正面からの距離とみなされます。以下が、RIICO側が示したセットバック・エリアの一覧表となります。

(Mr. Anoop Mathur) (GM)

(日本デスク責任者) Udyog Bhawan, Tilak Marg, JAIPUR

Tel:(0141)-5113232/3215 Mobile : 094140-49424

E-mail : akm1342@gmail.com

【ニムラナ地域管轄所】:

RIICO 現地責任者 : MR. Mahendra Singh (マヘンドラ・シン)

【携帯】094133413737

E-mail: neemrana@riico.co.in

現地管轄事務所 : RIICO , EPIP , Neemrana Distt. Alwar (Rajasthan)

Tel: 01494-246215 FAX: 01494-246214

■□■ 州政府への環境申請の件 ■□■

1. ニムラナ工業団地は開発主体として環境影響アセスメント (EIA—Environment Impact Assessment) に対する中央政府より承認を取得しています。
2. 各入居事業主体はラジャスタン州環境汚染管理局 (RSPCB) に別途環境許認可申請する必要があります。事業設置上の合意 (CTE) と運営上の合意形成 (CTO) の二種類の環境申請があります。
3. また、この規定された有害廃液に近似する工場排水等を伴う自動車産業以外の特定産業 (いわゆるオレンジあるいはレッドゾーン) については、その処理およびリサイクルに関し、環境基準を満たすべくラジャスタン州政府の環境課へ認可申請 (申請方法は RIICO側より別途報告) する必要があります。

【参考】

Obnoxious Industry (FORM-B) —ラジャスタン州産業開発地域にて許可されていない17項目の産業リスト

1. 悪臭を発生する有機化学肥料
2. 無認可のサルファ剤、可燃性酸、硝酸、塩酸その他酸性化合物
3. アンモニアの製造
4. 動物の死骸や臓物の焼却や廃棄
5. タールの蒸留又は製造

6. 塩素の製造
7. 漂白剤の製造
8. ゼラチンや膠（にかわ）の製造または魚類や動物の臓物の加工
9. 火薬や花火の製造または保蔵
10. 脂肪分の精製
11. 脂肪・獣油・ラードの精製または製造
12. 動物の死骸や臓物の廃棄や焼却
13. 食肉加工または保存
14. 動物性油脂の製造
15. 木炭
16. ビスコース繊維の製造
17. 悪臭、液体、ホコリ、煙、ガス、騒音、振動、可燃性を発する観点からの刺激物

【自動車産業関連の環境許認可】

ニムラナ工業団地での自動車関連産業では、以下の事業に注意が必要です。

1. 1時間当り5トン以上の容量をもつ金属溶解（鋳物）
2. 5メガワット（MW）以上の自家発電設備

上記電気めっきや金属溶解はレッドおよびオレンジゾーンとなります。

その他レッドおよびオレンジゾーンの業種につきましては、別途州政府環境課のホームページ（以下のアドレス参照）にリストの詳細が掲載されております。

この場合も所定の用紙を以下のサイトよりダウンロードにて許可申請していただくこととなります。

- ・ ラジャスタン州環境課（RSPCB）：<http://www.rpcb.nic.in/>
- ・ 許可申請用紙ダウンロード：<http://www.rpcb.nic.in/consenttoestablish.htm>
- ・ レッドおよびオレンジ業種リスト：http://www.rpcb.nic.in/industrial_units.htm

この詳細は州環境管理局（Rajasthan Pollution Control Board）のホームページ（<http://www.rpcb.nic.in/>）に規定されております。

<連絡先>

1. 州環境管理局アルワル地域管轄事務所

Regional Office RSPCB

TEL: +91-144-2372996

8/43-44, North East Block (NEB), Housing Board Colony, Alwar, Rajasthan

2. 州環境管理局ジャイプール

RSPCB, JAIPUR

TEL: +91-141-2711263/2711329/2709335 (直通)

E-mail: vsinghal11@rediffmail.com

RSPCB 4 Institutional Area, Jhalana Doongri, Jaipur, Rajasthan

生産開始期限および延長手続き

開発主体である州開発公社（RIICO）より、ニムラナ工業団地での着工および生産開始の期限に関し、以下の通り、回答がありましたので報告致します。

< 1 >

■ 生産開始期限 : 土地取得の日付より 3 年以内

生産開始とは部品原材料の調達を目的に当該州に間接税を支払った INVOICE に記載される商業生産の開始日を意味する。当該生産開始時に、最低建蔽率 20% を満たす必要がある。

< 2 >

ただし、何らかの理由により、上記着工或いは生産開始の期限延長を申請したい場合は、以下の条件で RIICO の承認により 3 ヶ月の延長が認められる。

■ 期限延長を裏付ける理由の説明

■ 期限延長手数料の支払い

生産開始の期限延長 :

No	延長期間	3 ヶ月ごとの料率
1	1 年以下	当該時点での土地代総額の 0.5%
2	3 年以下	当該時点での土地代総額の 1%
3	5 年以下	当該時点での土地代総額の 1.5%

また、最低建蔽率を満たさない場合に関しての延長手数料も別途、不足面積 × 当該時点での土地価格 × 料率（%）にて計算されます。

単なる投機目的での土地購入に対処するため、州公社が開発するインドの工業団地では、生産開始に対して期限を設けるのが通例となっております。RIICO の回答もその趣旨に沿ったものをご理解ください。

ただし、開発公社 RIICO 側の都合により、上記料率に変更となる場合もありますのでご注意ください。

< 注 >

ジェットロは提供する情報および助言をできる限り正確にするように努力しています

が、提供した情報および助言の正確性の確認・採否はお客様の責任と判断で行っていただいています。