

みずほ銀行インフォス～2015年5月号

「インド 知っておきたい工場用地取得のための常識」

執筆 ZEUS法律事務所 ビハック・コーリー弁護士

監修 ガン・アンド・サンズ・コンサルタンツ社長 榎 泰邦

海外における製造業投資の第一歩は工場建設のための用地確保であり、投資先国がどこであっても投資家は用地確保で苦勞が絶えない。特に、インドでは、外国人には不動産所有が認められておらず、支店ないし現地法人を通ずる場合でも、土地を巡る様々な規制が強く、用地確保が対印製造業投資の一番の難問といってよい。直接用地を買収しようとするれば、土地登記簿がないため、最低過去30年間、出来れば50年間の土地取引実態を確認する必要がある。加えて、農用地の工業地転用にかかる認可手続きが難しい状況下にあつて、農民から土地を買収して工場用地を確保するとの選択肢は事実上考え難い。勢い既に整備された工業団地に入居することとなる。しかし、工業団地と一口に言っても、州によって条件が異なり、また、州政府開発公社による工業団地もあれば、民間による工業団地もある。

以下、ビハック・コーリー弁護士の法律メモに基づき、知っておきたい工場用地取得の常識を箇条書きで解説してみたい。

1 「土地」は州政府の専管事項である

インド憲法上、中央政府には土地に関する権限はなく、州政府の専管事項となっている。即ち、土地に関する権利、地主と借地人の関係や地代の徴収など土地保有に関する事項については、州政府が法規制を執行する権限を有している。このため、州毎に、リース契約の期間、リース代の支払い条件、所有権移転に要する条件など工業用地取得に関する条件が異なってくる。

「デリー・ムンバイ産業大動脈構想」(DMIC)が画期的とされるのは、その構想内容もさることながら、複数州を跨がるインド初の広域開発計画との点にある。中央政府には土地についての権限がないため、信じがたい事ではあるが、州境を超えた開発計画はこれまで存在しなかった。日本側から提案があったことを奇貨として中央政府が音頭をとって、 कांग्रेस党、BJP党と政権政党が異なる6州に声をかけ漸く成立したのがDMICであった。その後、DMICに代り、チェンナイ・バンガロール産業大動脈(CBIC)、チェンナイ・ヴァイザック産業大動脈構想などが登場している。

2 工業団地造成の主役は州開発公社

最近では、マヒンドラ・ワールド、スリシティなど民間企業による工業団地も造成されている。みずほ銀行、日揮・アッセダス(シンガポール)グループの「ワンハブ・チェンナイ」、双日・マザーソン(印企業)グループのチェンナイ郊外工業団地など日本企業が参画する工業団地開発の例も出てきた。しかし、中心となるのはあくまでも各州開発公社である。デリー準州工業・インフラ開発公社(DSIIDC)、ハリヤナ州工業・インフラ開発公社(HSIIDC)などが州毎に設置されている。これら開発公社は、州政府の工業化推進政策に沿って、設立法令上の権限に基づき農民から土地を買い上げ、造成し、販売・リース条件を定めて一般に工業用地を提供する。この課程で必要に応じ、土地収用法を適用して土地を買い集める。

3 開発公社は州政府の工業化政策に沿って様々な条件を課す

開発収益を目的とする民間デベロッパーと異なり、開発公社は、収益追求よりも工業化推進という州政府

府の政策遂行を第一の目的としている。従って、開発公社にとっては、入居者への工業用地提供は入り口でしかない。入居した民間企業が、土地を遊ばせないで工場設立を実現すること、目的外使用をさせないこと、土地転がしを防止す

ること等々、州の工業化に結びつくよう担保することが重要な仕事となる。よって、通常は用地のリースに当たって以下のような条件を課している。

- (i) 賃借人は、一定の期間内に工業プロジェクトを実施する必要がある。
- (ii) 賃貸人は、賃借人による用地の目的外利用や必要な料金未払いなど契約違反が生じた時は、用地提供をキャンセルし、用地を取り戻す権利を有する。
- (iii) 賃借人による勝手な事業変更を規制すること。
- (iv) 賃借人の定款、出資構成の変更に対する規制
- (v) 賃借人による工業用地・細分化の禁止。
- (vi) 賃貸人は、原土地所有者に対する補償費引き上げにより追加的支払いの必要が生じた時には、土地利用者に求償する権利を有する。(下記5.参照)
- (vi) 賃借人が用地の譲渡を使用とする場合には、事前承認を必要とする。

投資家は往々にして、工場建設を急ぐ余り、当初の開発公社とのリース契約の細部には十分な注意を払わないが、以上の条件が後々重荷となって効いてくることが多いので要注意である。例えば、用地入手後、経済状況の悪化など事情変更で工場建設計画を見直さざるを得なくなることがあるが、一定の期間内にプロジェクトを開始すべし、との条件違反でペナルティーを課せられることがある。かといって、用地リース権を譲渡しようとしても、利益目的の転売と疑われれば、当局の許可が得られないばかりか、損害賠償を求められることもある。

4. 用地の提供は長期リースが原則である

以上の通り、開発公社による用地提供は、州工業化政策の推進にあり、土地利用が政策目的に合致するよう、事後的なフォローを伴うものであるため、リースが原則である。条件違反の場合には用地を取り戻すことが出来るとの条件が付けられることが通例である。民間工業団地の場合も、リースが原則となる。尤も、当初から用地の販売、譲渡を認めている開発公社の例もあるが、リースと同様、使用目的の制限、一定期間内でのプロジェクト開始義務、転売についての制限等々につき種々の条件を課す場合が殆どである。

投資家が腰を据えて事業に取り組み、州の工業化に貢献してもらわなければならないので、長期リースが原則である。具体的期間については州によって、また同一州内であっても場所によって様々であるが、33年から99年という期間が多い。25年という短い例もあれば、ハリヤナ州のようにそもそも期限を設けていない例もある。因みに、公的所有による土地の長期リースについては、「1895年 Government Grant Act」(GG法)が管轄しているが、GG法は、リースが有効に提供されている限り、リース期間については上限を設けていない。

投資家の立場に立てば、リース契約の終了とともに追い出されるとの懸念があろう。しかし、長期リース契約の場合、通常は賃貸人側で契約違反がない限り、契約の延長ないし更新が認められている。かつ、更新料も名目的な額が殆どである。また、州によっては、希望に応じてリース契約を所有権譲渡に切り替えるオプションを認める場合もある。州当局が提出書類を十分なものと認めれば、リース契約をキャンセルし、新たに売買/譲渡契約を締結することとなる。

99年リース契約と言うのは、事実上の所有権移転契約とも観念される。実際に、99年契約で更新時に1ルピーを支払えば、更に99年間の更新を認めるとの契約例が見られるが、更新付きの198年間リースとなれば、まさに所有権移転以外の何物でもなからう。

5. 土地収用に関わる補償費見直しの落とし穴

ハリヤナ州マネサール工業団地を巡る土地割当価格の見直し問題は未だ決着がついていない。同工業団地開発のための用地強制収容を巡り、補償金額が不当に低すぎるとして原土地所有者(農民)が補償金額の増額見直し訴訟を起こしたことがこの発端である。結局、15年間に及ぶ法廷闘争を経て、2012年7月に原告側全面勝訴の最高裁判決が

確定したが、これは第一幕でしかない。問題は開発公社と入居者間での土地割当契約の一項にある。契約には「開発公社は、入居者に対する同工業団地の土地割当に際し、将来、土地取得にかかる補償費が引き上げられた場合には、増額分に利子負担を加算したコストを入居者に求償することができる」との一項が挿入されていたため、マルチスズキなど入居者は一様に多額の追加支払い請求を受けた。当然、入居者はかかる土地割当契約の見直しには応じられないとして開発公社との間で争いが継続している。

代金支払い済みの土地につき、遡及的に増額支払い請求が行われるが如き事態は日本では想定出来ないが、なぜインドではかかる事態が生じるのか。既に述べた如く、開発公社による土地提供は、投資を呼び込み州の工業化を推進することにある。従って、開発公社は、投資家の初期投資負担を減らすべく、相場よりもかなり低い価格で工業用地を提供することが期待され、殆どコスト（土地取得、インフラ整備費、諸掛など）同然の水準で価格が設定される。他方で、強制土地収容には、原土地保有者との間で補償費を巡り係争事件に発展するリスクがどうしても残るので、開発公社は、裁判所が源土地所有者への補償費の引き上げを命ずる場合には、これに必要な額を用地取得者（工業団地入居者）に求償する権利を留保する旨を契約に書き込もうとする。民間工業団地であれば、利益に加え将来生じるリスク負担分をも勘案して土地代金を設定するが、開発公社売り出しの団地については、コスト並の安い価格であっても、これは暫定的なものであり、補償費引き上げに伴う増額支払いを後で求められるリスクがあることを認識しておく必要がある。

しかし、現在のところ、このケースが他州に波及する事態には至っていない。司法判断は最高裁によって下されたものであるので、全国的なインパクトを有するものではあるが、ハリヤナ州の場合は、企業進出ラッシュにより短期間に土地の実勢価格が跳ね上がり、収用時の補償費との乖離が異常に広がったこと、そもそも当初の農民に対する土地収用補償費が低すぎたとの特殊事情があったとの指摘がある。また、ハリヤナ州自体についても、従来条件では新規投資者が来なくなってしまうので、新規開発の工業団地については、補償費見直し条項は含めず、固定価格での分譲、リースに切り替えている模様である。

（2015.5/1記）