

**インド・ラジャスタン州  
ニムラナ工業団地のご案内**

**2022年4月**

**JETRO**

日本貿易振興機構  
ニューデリー事務所

## 本書の利用についての注意・免責事項

本書は、日本貿易振興機構（ジェトロ）ニューデリー事務所が 2022 年 4 月迄に入手した情報に基づき作成したものです。掲載した情報・コメントはジェトロ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。

本書はあくまでも参考情報の提供を目的としております。ジェトロは、本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、たとえジェトロに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）

ニューデリー事務所

E-mail：[IND@jetro.go.jp](mailto:IND@jetro.go.jp)

**JETRO**

## 目次

	項目	ページ
1	はじめに	3
2	ニムラナ工業団地とは	3
3	分譲価格	4～5
4	開発主体（州産業公社 RIICO）	5
5	ラジャスタン州投資インセンティブ	5～6
6	ニムラナ工業団地の申し込み手続き	6
7	支払項目とタイミング	6～7
8	申し込み手続きのフロー	7
9	入居区画割り当て	7
10	ニムラナ工業団地の周辺施設	8
11	基礎インフラの概要	8
12	敷地内および周辺一般施設	9
13	RIICO 側の基礎インフラ開発スケジュール	9
14	現地で従業員を雇用する場合の対象となる最寄の町	9
15	建蔽（けんぺい）率	10
16	生産開始期限および延長手続き	11
17	州政府への環境申請	12～13
18	お問合せ先	14

## 1. はじめに

日系企業の集積するデリー首都圏地域の一部を構成するラジャスタン州政府は 2007 年以降、対日投資誘致キャンペーンの一環として、同地域内の一画を日本企業専用ゾーンとして提供しています。今では日系企業専用ゾーンの入居率は約 9 割に達し、40 社以上の日系企業が集積しています。また、同州政府はニムラナ工業団地の近郊にあるギロット工業団地にも新たに日系企業専用ゾーンを設けておりラジャスタン州が日系企業のさらなる集積が期待されています。

ジェットロは 2006 年 7 月に、ラジャスタン州政府の対日投資誘致キャンペーンを支援するため、ラジャスタン州産業開発・投資公社 (RIICO) と覚書を取り交わしています。貴社のインド事業計画において、ニムラナ、ギロット工業団地を進出候補地の一つとして検討される際は、是非ジェットロにご相談ください。

## 2. 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、同州北東端でハリヤナ州との州境から程近いニムラナ地区に工業団地を開発しています。既に同工業団地ではフェーズⅠ、フェーズⅡおよび輸出加工区が稼動していたところ、フェーズⅢにおいては、期間限定で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）

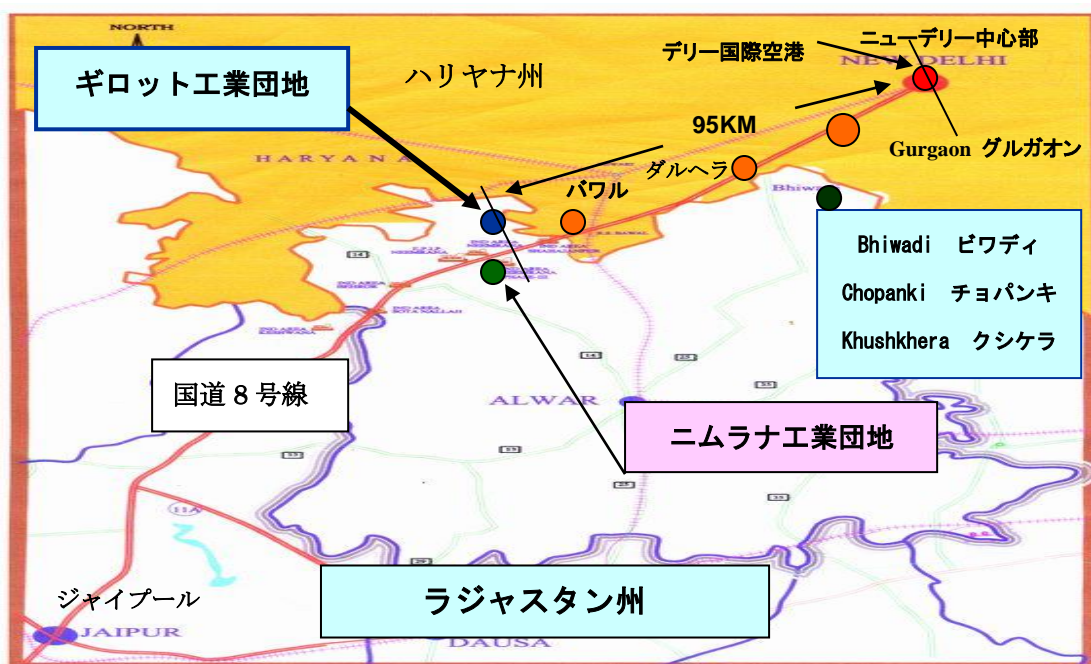
### 3. 分譲価格

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ことも反映し、極めて基礎的なインフラのみとし、基本単価を抑えています。

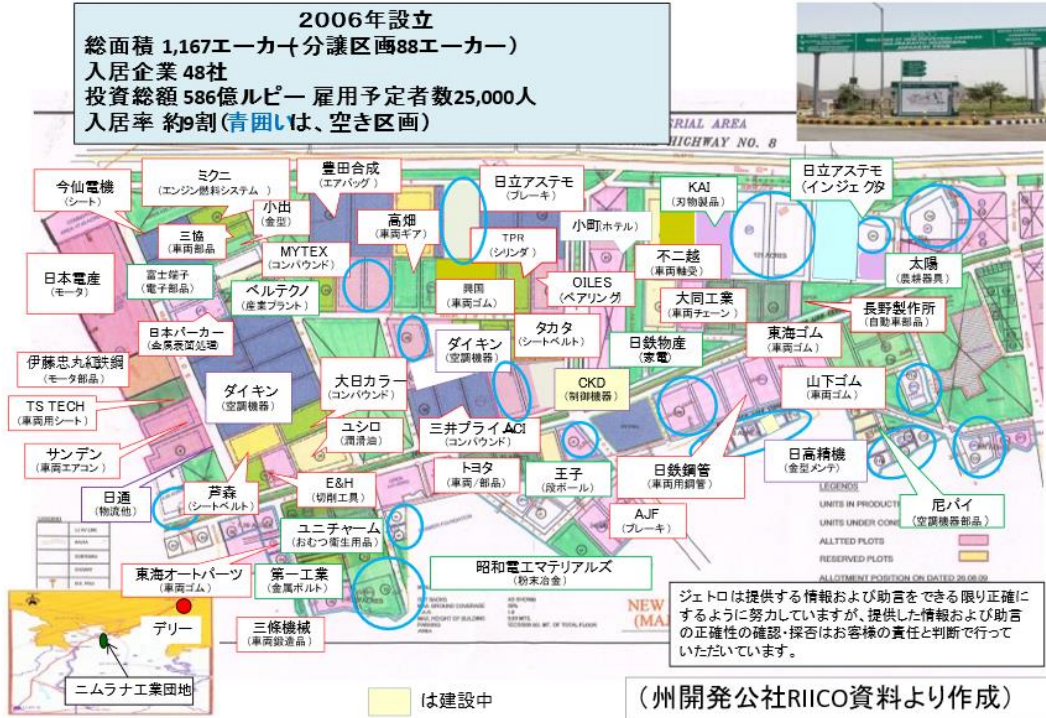
なお、分譲区画残が少なくなっています。最新の情報については18項にあるジェットロ問合せ先にご確認ください。

#### ニムラナ日本工業団地 (NEEMRANA INDUSTRIAL AREA PHASE III)



## ニムラナ日本工業団地 ご紹介

2022年3月31日 現在



### 4. 開発主体 (州産業公社 RIICO)

ニムラナ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等に関して、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。

### 5. 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。この期間中に、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>

## 6. 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)

【RIICO 連絡先】

RIICO Neemrana office

住所: E. P. I. P Neemrana - 301 705

TEL: 01494-246215

E-mail: neemrana@riico.co.in

## 7. 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) またはオンラインにて支払う。

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 平米超	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**：その他の支払い項目として毎年支払が必要なエコノミック・レントチャージ、サービスチャージ 等があります。2022 年 4 月時点での課金額はそれぞれ Rs. 300/4,000sq. m、Rs. 10.70/sq. m となっております。最新の情報は RIICO 或いはジェットロにご照会ください。

## 8. 申込み手続きのフロー

土地取得は以下のリンクに従いオンラインによる申請が可能です。申請前にジェットロにご相談、RIICO 担当者との面談、現地検分をされることをお勧めします。

【参考】[土地取得申請のフローチャート](#)

### 【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

## 9. 入居区画割り当て

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が割り当てられます。つきましては、RIICO への申込書「フォーム A」の提出順にて行われますのでご了承ください。



## 10. 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

## 11. 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。購入価格についてはRIICO ウェブサイトに価格表が掲載され随時改訂されますので確認が必要となります。  
RIICO サイト (<https://industries.rajasthan.gov.in/riico/>) より  
“Water supply & E-billing”>“Water Supply Tariff”を選んでご確認ください。  
2022年4月時点での価格は月額 Rs. 38.5-74.25/1,000 L となっています。
  - ・ 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。

## 12. 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、商業地域が割当てられ、入札方式で入居募集がされています。周辺一般施設は以下の通りです。

銀行	三菱 UJF 銀行ニムラナ出張所/ SBBJ & PNB Branches
銀行 ATM	Available (HDFC)/SBI
警察署・消防署・郵便局	Available
ホテル	Hotel Ramada Hotel Days Hotel Komachi/Hirohama(日系)
病院	Govt. Hospital Behror 01494-230104 Govt. Hospital Kotputli 01421-222088

## 13. RIICO側の基礎インフラ開発スケジュール

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。）

## 14. 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

## 15. 建蔽（けんぺい）率

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年に規定されています。

最低建蔽率は20%です。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います。

また、入居区画の形状により建蔽率も変動します。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・エリアの一覧表です。

区画境界線からのセットバック（メートル）

土地面積（平米）	正面	右側	左側	後方
3001 から 4,000	6	3	3	3
4,001 から 10,000	6	4.5	4.5	4.5
10,001 から 50,000	7.5	4.5	4.5	4.5
50,000 超	9	9	9	9

詳細は、ラジャスタン州産業開発・投資公社のホームページ（[www.riico.co.in](http://www.riico.co.in)）にあるRIICO Building Regulations 2021をご参照ください。

[https://industries.rajasthan.gov.in/content/dam/industries/pdf/riico/office\\_ordercirculares/Year%202021/Building%20Regulation%20240902021.pdf](https://industries.rajasthan.gov.in/content/dam/industries/pdf/riico/office_ordercirculares/Year%202021/Building%20Regulation%20240902021.pdf)

## 16. 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）は、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、以下の通り説明しています。

< 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。

## 17. 州政府への環境申請

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2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いては、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います。

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](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/>）に規定されています。

### <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

