

ハリヤナ州投資公社（HSI IDC）等との土地の売買契約に係る注意喚起について

2020年8月
ジェトロ・ニューデリー事務所

ハリヤナ州は、日本人も多く居住する都市・グルグラム你的生活環境の良さや日本コミュニティ、大手メーカーの工場との近接性などから、インドでの投資先を検討する日本企業にとって、魅力的な選択肢となっています。ジェトロは、従来通り同州への投資を検討する日本企業に対し、最大限のサポートを実施します。

しかしながら、同州における土地の売買契約を巡り、同州投資公社 HSI IDC (Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation) との間に深刻なトラブルが複数見られています。同様のトラブルを日本企業が繰り返さないために注意喚起することは、ジェトロとしてのサポートの重要な機能の一つであると考え、以下、お知らせする次第です。

HSI IDC は進出企業との間で売買契約を結ぶことが多く、その標準契約フォーマットには、以下の通り、契約後に生じた土地収用を巡る補償費等の追加費用を、全て進出企業側が負うものとなっています。これまで何度か標準契約フォームは修正されてきたものの、この構造は長年変わっていません。このため、進出企業が HSI IDC から土地購入後に、以前の土地所有者が HSI IDC に補償を請求した場合、企業は当初の土地購入費用の何倍もの費用負担を、HSI IDC から数年後に要求されることがあり、こうしたトラブルが多発しています。他州でも同様の文言が契約に入っているケースもあるものの、HSI IDC とのトラブルが目立っており、HSI IDC による農民など以前の土地所有者との土地収用を巡る交渉が不十分なケースが多いことが原因と推察されます。

<HSI IDC の土地売買に係る標準契約フォーマット（同公社 HP(11) General Agreement for Sale of Land (8/24, 2020 確認) より抜粋）>

<https://hsiidc.org.in/commercial-contract-templates>

11 The Sellers agrees to pay all the outgoings, cesses, rates, taxes and other charges payable for the said Property upto the date of execution of this Agreement to sell and from the date of execution of this Agreement to sell onwards the same shall be borne and paid by the Buyers alone.

問題の根源は、①開発公社が農民等との権利関係を十分に調整しないまま工業団地を開発する点、および②追加コストの負担を企業側に一方的に押し付けている点にあります。

企業側の自衛策としては、①土地の権利関係について十分に調査すること（title searchと呼ばれる due diligence を実施すること）および、②開発公社との間でしっかり契約交渉を行い、そのリスクの所在、程度を理解した上で土地を取得することにあります。将来の追加費用負担リスクが無尽蔵となるような契約は結ぶべきではないことは言うまでもなく、契約締結前に隅々まで入念に確認することは当然必要です。特に土地売買に当たって事後のトラブルを避けるため、こうしたポイントを確認することを強く推奨します。

インド中央政府・州政府において、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、投資誘致活動が非常に活発になっています。現地進出はその後の長いビジネス活動に影響を及ぼすものであるため、投資環境が整備されている州に立地を決めることが基本であり、必要な条件改善は臆せず求めていくべきものです。ジェトロは、中央政府・州政府とのコミュニケーションをサポートしていきますので、いつでもお気軽にご相談ください。

【お問合せ先】

ジェトロ・ニューデリー事務所

メール：IND@jetro.go.jp

https://www.jetro.go.jp/jetro/overseas/in_newdelhi/

以上