



TNY India Newsletter

2024/10/18
No.15

CONTENTS

- 1 はじめに
- 2 不動産に関する法規制について
- 3 2024年9月の主な法律・規則、ガイドライン等の改正・制定情報
- 4 編集後記

はじめに

本ニュースレターでは、法律・規則等の改正・制定情報や日系企業様に関係するインド法の概要を紹介させていただきます。今月号では、9月の法律・規則等の改正・制定情報と不動産に関する法規制についてご紹介いたします。

本ニュースレターの受信者の皆様にとって関心のあるテーマのご要望がございましたら、shumpein@tnygroup.biz までご連絡頂けますと幸いです。

不動産に関する法規制について

インドで事業を行うにあたり、不動産を購入したり、賃貸借を行う場面があるかと思えます。不動産に関する法制度は日本と異なるため、問題が生じる前に日本の法制度との重要な相違点を確認しておくことが望ましいといえます。

1. 不動産に関する権利について

インドは土地・建物といった不動産を私人が所有することは認められています。また、土地と建物を一個の不動産として取り扱う法制度を有する国もありますが、インドの不動産法制は日本と同様に土地と建物は別個の権利対象として扱われており、土地と建物は別の主体による所有が可能となります。

インドを含むコモンローの法体系の国々では、所有権をFreehold、賃借権をLeaseholdと呼ぶことが一般的です。所有権（Freehold）であれば、不動産を購入した者は、当該不動産（Freehold Property）に対して、制限のない売却、譲渡、変更などが可能な完全な権利を有します。賃借権（Leasehold）であれば、賃借人は賃貸人と合意された期間において当該不動産（Leasehold Property）を利用することができます。Leaseholdは999年まで延長可能です。

2. 不動産に関する権利の移転と登録について

不動産取引を行う場合、売買や贈与などの不動産の譲渡であれば不動産譲渡契約の締結のみならず譲渡証書を作成し登録する必要があります（登録法（Registration Act 1908）17条）。1年を超える不動産の賃貸借についても賃貸借契約を締結し、賃借証書を作成し登録する必要があります。これらの登録が必要な文書は、作成日から4カ月以内に登録されなければなりません（登録法23条）。登録事務所は、州政府の管轄になり（登録法16条）、州ごとに登録事務所が存在します。

3. 不動産の権利関係の確認について

インドには、日本の不動産登記簿のような制度は存在しないため、不動産の権利関係を確認する場合は、

登録された譲渡証書や賃借証書を確認する必要があります。正確な所有権を確認するためには、当該不動産の過去の取引に関する証書を遡っていく必要があります。したがって、インドでは日本とは違い簡単に不動産の所有者を確認することが難しく、正確な所有権を確認するためには、30年～50年程の過去の証書・登録を確認する必要があるとされ、このような確認をタイトルデューデリジェンスと呼んでいます。

4. 外資による不動産の取得について

非居住者（外国人・外国法人）については、原則、不動産の取得は認められません。支店やプロジェクトオフィスについては、事業に必要な範囲で取得が認められます。居住者である現地法人は、不動産の取得が可能です。もっとも、不動産事業を行うことは認められていないため、投機目的で不動産を購入することは認められません。

2024年9月に発出された主な法令やガイドライン等の情報（9月1日～9月30日）

Issue Date	Title	Issuing Ministry
2 Sep	Review of Extent Instructions- withdrawal of circulars	Reserve Bank of India
6 Sep	Liberalized Remittance Scheme (LRS) for resident individuals- discontinuation of reporting of monthly return	Reserve Bank of India
19 Sep	Implementation of Section 12 A of the Weapons of Mass Destruction and their delivery Systems (Prohibition of Unlawful activities) Act,2005	Reserve Bank of India
20 Sep	Interest Equalization Scheme on Pre and Post Shipment Rupee Export Credit	Reserve Bank of India
30 Sep	Gold Loans-Irregular practices observed in grant of loans against pledge of gold ornaments and jewellery	Reserve bank of India
4 Sep	Draft circular on Forms of Business and Prudential Regulation of Investments	Securities and Exchange Board of India
6 Sep	Modification in the timeline for submission of status regarding payment obligations to the stock exchanges by entities that have listed commercial paper	Securities and Exchange Board of India
11 Sep	<u>Allowing securities funded through cash collateral as maintenance margin for Margin Trading Facility (MTF)</u>	Securities and Exchange Board of India
12 Sep	<u>Modifications in Guidelines for Business Continuity Plan (BCP) and Disaster Recovery (DR) of Market Infrastructure Institutions (MIIs)</u>	Securities and Exchange Board of India
13 Sep	<u>Optional mechanism for fee collection by SEBI registered Investment Advisers (IAs) and Research Analysts (RAs)</u>	Securities and Exchange Board of India
20 Sep	<u>Enabling T+2 trading of Bonus shares where T is the record date</u>	Securities and Exchange Board of India
19 Sep	<u>Modification in framework for valuation of investment portfolio of AIFs</u>	Securities and Exchange Board of India
20 Sep	<u>Flexibility in participation of Mutual Funds in Credit Default Swaps (CDS)</u>	Securities and Exchange Board of India
20 Sep	<u>Ease of Doing Business in the context of Standard Operating Procedure for payment of “Financial Disincentives” by Market Infrastructure Institutions</u>	Securities and Exchange Board of India

	<u>(MIIs) as a result of Technical Glitch</u>	
23 Sep	<u>Master Circular on Surveillance of Securities Market</u>	Securities and Exchange Board of India
24 Sep	<u>Usage of UPI by individual investors for making an application in public issue of securities through intermediaries</u>	Securities and Exchange Board of India
24 Sep	<u>Parameters for Performance Evaluation of Market Infrastructure Institutions</u>	Securities and Exchange Board of India
26 Sep	<u>Reduction in the timeline for listing of debt securities and Non-convertible Redeemable Preference Shares to T+3 working days from existing T + 6 working days (as an option to issuers for a period of one year and on a permanent basis thereafter such that all listings occur on a T+3 basis)</u>	Securities and Exchange Board of India
26 Sep	<u>Operational Guidelines for Foreign Venture Capital Investors (FVCIs) and Designated Depository Participants (DDPs)</u>	Securities and Exchange Board of India
17 Sept	Competition Commission of India (General regulations) 2024	Competition Commission of India
19 Sep	General Circular no.09/2024-clarification on holding of Annual General Meeting (AGM) and EGM through video conferencing(vc) or other audio visual means and passing of ordinary and special resolutions by the companies under the companies act,2013 read with rules made thereunder- <u>Notifications (mca.gov.in)</u>	MCA

ご案内

弊事務所では、新規取引に関する契約書の作成やレビュー、雇用契約に関するご相談、債権回収に関するご相談、日本語での解説、書類の用意、手続き代行など、幅広く承っております。

例えば、顧問契約においては、お客様のご事情に沿ったサービス内容を検討し、お見積りをご提案しております。その他、顧問契約などの継続的なお取引のない方でも、案件ごとにご依頼いただけます。

また、事業の進め方や取引方法について、インドの法令に基づいて最善の方法を検討したいというお客様には、法令調査や関係機関へのヒヤリングなどの法律調査も承っております。

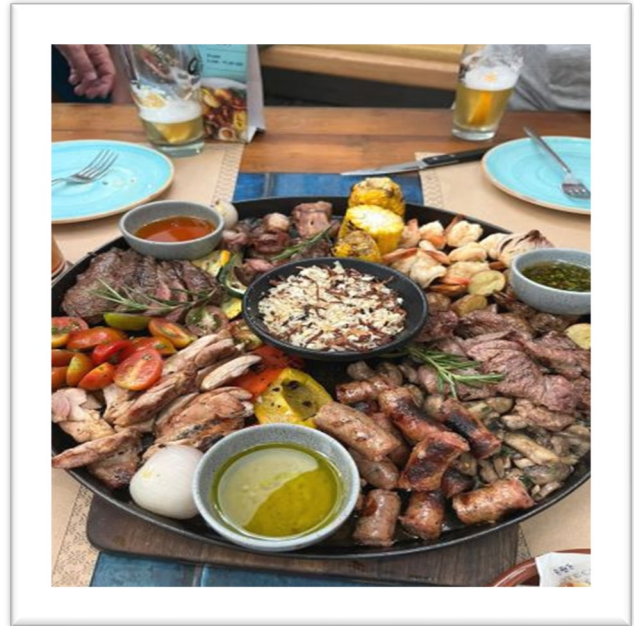
- ✓ 株式譲渡手続きをしたい
- ✓ 取締役、株主の変更手続きをしたい
- ✓ 支店から現地法人に変更したい
- ✓ 計画している事業について、外資規制があるか確認したい
- ✓ 雇用契約のリーガルチェックをして欲しい
- ✓ 契約書を作成して欲しい
- ✓ 契約書をレビューして欲しい
- ✓ 労働者のストライキへの対応について相談したい
- ✓ 従業員を解雇したいが、どのように進めればよいか
- ✓ 金銭トラブルを解決したい
- ✓ 法務に関する事案は日本の親会社の法務部が管轄するが、現地でのサポートが欲しい、etc....

といった方、個々の案件ごとにお見積りを差し上げております。突発的に生じる、契約書作成やレビュー、就業規則をはじめとする社内規定類の見直しなど、お気軽にお問合せください。

編集後記

はじめてビザ更新を行いました。FRROのウェブサイトでオンラインで行います。手続自体は難しいのですが、アカウントを作るためのOTPが届かない、アップロードしたはずの書類がなぜかアップロードできていない等、サイト上の問題で3週間ほどかかりました。必要な書類が揃い無事アップロードできれば、審査は2、3日ですぐに更新完了するのですが、今後はじめておこなわれる方は、サイトの問題等もあるので更新期限の1カ月前には始められることをお勧めします。

写真は、全く関係のないバンガロールのブラジルレストランで食べた牛肉料理です。久しぶりの牛肉料理美味しかったです。



本稿は、2024年 10月18日現在の情報に基づきます。

TNY Services (India) Private Limited

Address: Unit No. 101, B 36-37, First Floor, IDC, Mehrauli-Gurgaon Road, Opposite Sector-14, Gurgaon, Haryana-122001, India

Email: info@tnygroup.biz

Phone: +91 74282 85229

URL: <https://india.tny-legal.com>