

プロの分析

インドで不動産を取得する外国人のためのガイドライン

By Kochhar & Co, Alok Tewari と Simrat Groverによる寄稿

2020年06月24日



日本語 ▼

事業を設立するすべての非インドの法人（外国法人）は、リース、ライセンス、または販売のいずれかによる不動産の取得に必然的に関与するようになります。日本の企業家は長い間インドで事業を行ってきましたが、彼らの不動産への関心は、商業用地から工業用地まで、さまざまな分野にわたって異なります。この記事では、以下の広義の見出しの下、外国企業による不動産の取得に関する基本的なガイドラインを分析します。a) 1999年の外国為替管理法から読み取られた外国直接投資（FDI）政策。b) 中央（連邦）法、および c) 州法および地方法。



Alok Tewari
シニアパートナー
Kochhar & Co

外資系企業は通常、2013年会社法に基づく連絡事務所、支社、子会社として、または有限責任組合として存在を確立し、その事業目的のために、農地を除く、不動産の取得を許可されています。日本では、外国企業が土地を取得することに制限はありませんが、インドでは、外国企業が不動産事業に従事することは禁止されています。不動産事業とは、利益を得ることを目的とした土地および不動産の取引を意味しますが、市街地の開発、インド証券取引委員会（不動産投資信託）規制2014、により登録および規制されている不動産投資信託（REIT）、住宅および商業施設、道路および橋、教育機関、レクリエーション施設、都市および地域レベルのインフラの建

設は含まれません。家賃からの収入または譲渡に相当しない資産の賃貸からの収入は、不動産事業とはみなされません。



Simrat Grover
プリンシパルアソシエイト
Kochhar & Co

不動産の取得は日本と同様で、以下が含まれます。

不動産ブローカーを雇う。会社がその要件に適した不動産を特定できるように、不動産ブローカーに依頼することをお勧めします。ブローカーは、取引が正常に終了すると支払いを受けます。

最初は意向書（LOI）を作成して交渉します。これは、基本的な枠組みと当事者間で合意された商取引条件を確立する最初の書類です。LOIは拘束力のない契約であり、対価や前払い金は支払われません。ただし、インドのかなりの都市では、LOIの実行時にしるしとしてある金額を支払う市場慣行があり、そのため、拘束力のある合意になっています。LOIはインドの事業体を作成することをお勧めします。

物件に関してデューデリジェンスを実施します。借地または購入によって資産を取得する前に、所有権、使用法、構造、債務、および未解決の訴訟を調査するために、資産に関して詳細なデューデリジェンスを実施する必要があります。一つの問題は、集中管理された記録がないため、さまざまな事務所や地方裁判所で物理的な検査が必要になります。書類は一般的に同じようですが、各不動産には、その場所に起因する独自の特性があります。この分野の専門知識を持つ弁護士に相談することをお勧めします。

賃貸または販売契約の交渉と実行をします。完了する必要がある事前条件がある場合、会社は通常、本契約を締結する前に賃貸または売却の合意を締結します。ただし、このような合意は必須ではありません。賃貸または販売に関する詳細の合意は、最終的な取引文書の基礎となります。この段階での慎重な交渉により、そのような文書を確実に実行できます。一部の州では、販売契約により相当な印紙税が課される場合があります。これは、政府に支払われる税金の一種であ

り、州によって異なります。一部の州では、1908年の登録法に基づいて、販売契約に関連する保証登録機関に登録する必要があります。

賃貸証書または譲渡証明の執行をします。 賃貸契約または販売契約の先行条件が完了した後、当事者は賃貸証書または譲渡証明として最終契約を締結します。賃貸または販売契約がない場合、当事者は賃貸または譲渡証明を直接実行できます。

印紙と登録。 実行後、賃貸証書または譲渡証明は関連する保証登録機関に登録の為、提出されます。印紙税は、政府によって課される税の一種であり、州によって異なります。強制的に登録可能な文書が、登録されていない場合、権利を付与できず、紛争の際に不動産またはその条件の譲渡を証明する証拠として作成できません。

日本の法律と同様に、土地と建物は別々で、別個の不動産であり、別個の登録が許可されています。一部の州ではオンライン登録を行っていますが、大半の州では、物理的な登録簿に記録されている記録に依存しています。インドは多様な国であり、州ごとに異なる不動産法が定められています。したがって、常に適切な専門知識を持つ不動産弁護士の支援を求めることをお勧めします。

Kochhar&Co.のAlok Tewariはシニアパートナー、Simrat Groverはプリンシパルアソシエイトです。



Kochhar & Co

New Delhi (head office):

Suite # 1120 -21, 11th Floor, Tower – A

DLF Towers, Jasola District Center

Jasola – 110 025, India

India offices:

New Delhi, Mumbai, Bengaluru, Chennai, Gurugram and Hyderabad

Overseas offices:

Dubai, Singapore, Atlanta and Jeddah

連絡先の詳細：

T: +91 11 4111 5222, +91 11 4312 9300

F: +91 11 4056 3813

E: delhi@kochhar.com, info@kochhar.com