

2016年7月21日

2016年不動産法の導入 ～マンションブームの起爆剤になるか～

作成：元駐インド大使 榎 泰邦氏

協力：ZEUS 法律事務所

発行：みずほ銀行 国際戦略情報部

世界経済がスローダウンする中で、インド経済は、2015年実質 GDP 成長率 7.34%、2016年予測 7.45% (IMF) と好調である。この経済成長を支えているのが、旺盛な民間消費であるが、必ずしもマンションを始めとする不動産ブームに結びついていないのが現状である。

2015年度の産業分野別成長率でも、不動産ビジネスは3%台、建設業は4%前後と力強さに欠ける。用地買収の難しさ等、伝統的な問題もあるが、不動産ビジネスの低調さの原因として指摘されているのは、その前近代的な体質である。特に問題が多いのはマンション・ビジネスで、誇大広告、業者による前金流用、未完成物件の放置などのトラブルが多い。業界の前近代的体質は、一方で消費者心理を冷やし、マンション販売にブレーキを掛けるとともに、同業界に対する金融機関・融資ないし民間投資を抑制する効果を生んできた。

こうした問題点は、以前から指摘され、2009年1月には各州住宅大臣会議が開催され、規制のための法的枠組の構築について審議された。その後、2013年には कांग्रेस 党政権が不動産規制機関法案を上程するなど様々なプロセスを経て、BJP 政権下で「2016年不動産法」が取りまとめられ、本年5月1日に施行の運びとなった。

同法の実施の為には、州レベルでの関連規則の制定が必要であり、その効果を判断するのは、なお時期尚早ではあるが、マンションブームの起爆剤になる可能性ありと注目されている。ZEUS 法律事務所（ニューデリー所在、代表は Vivek Kohli および Sunil Tyagi）作成の資料を参考にしつつ同法の概要につき取りまとめれば以下の通り。

なお、同法の規制対象は、住宅用か商業用かを問わず、8戸以上のマンションおよび500平米以上の土地分譲であり、双方を合わせて「不動産法」と命名しているが、主たる狙いはマンション・ビジネスの規制、健全化にある。

1. 不動産ビジネスに関する規制機関の設立

(1) 規制機関の設立

これまで、不動産ビジネス分野で消費者を保護する行政機関が存在せず、不動産、特にマンションに関わるビジネスは事実上、野放しにされてきた。本法は、以下に述べる通り、種々の規制を講じ、罰則規定も置いているが、こうした諸規制を司る行政機関の設立が全ての前提になる。

実際に不動産ビジネスを所管するのは州政府であり、本法は、施行から6ヶ月以内（即

ち 016 年 10 月 31 日まで) に施行規則を作成し、1 年以内に各州レベルで規制行政機関を設立することを義務づけている。

(2) 不動産開発物件の登録

これまで、土地造成にせよマンション建設にせよ、不動産開発自体には当然、種々の規制の網がかけられていたが、販売対象となる不動産物件の詳細については、消費者保護の観点から行政サイドが把握する体制はなかった。本法は、開発業者に対し、規制機関に対する販売対象物件の登録を義務づけ、登録のない物件については、販売行為はもとより広告活動すらも禁ずる旨規定している。

しかも、登録に際しては、実に多岐に亘り詳細な情報を提供することを求めている。例示すれば、以下の通りである。

開発業者名、プロジェクト図面、開発計画、工事進捗計画、土地の所有ステータス、開発業者と購入者との売買契約案、不動産代理人の名前と住所、建設業者や建築家名

2. 情報開示

(1) web 上での情報公開

これまで、規制がなかったために、不動産物件の販売に当たっては、業者より消費者に対し十分な情報提供がなく、或いは誇大広告によりトラブルになるケースが多かった。そこで、新レジームの下では、開発業者は、規制機関のウェブサイト上に自らのウェブサイトを立ち上げ、当局に通報した上記 1.(2)の情報を公開することを義務づけられている。かつ、四半期毎に内容をアップデートするとともに、物件の販売状況や建築進捗状況を開示する必要がある。加えて、業者は、予め公開した実施計画、区割り計画を遵守する義務を負い、計画変更には購買者の 2/3 以上の同意が必要となる。

(2) 物件面積の表示は床面積表示(Carpet Area)で

特記すべきは、上記の情報公開に当たっては、総面積ではなく、床面積での表示が義務づけられたことである。一般に総面積から壁、柱、ベランダ、出窓などを除いた居住に供される床面積は総面積よりも 25~35%も少なくなる。これまでは、業者は販売面積を膨らませるため、総面積表示により販売してきたが、このことが、過大広告トラブルの大きな原因として問題になってきた。

3. 前金の転用防止

(1) これまでの実態

一般に開発業者は、資金不足を補うために購買者から手付金を集め、これにより建設工事を進める。しかし、これまでは前金の扱いにつき何らの規制もなかったために、業者が集めた手付金を他に転用し、工事が大幅に遅延する、ひどい場合には中断するケースが後

を絶たない状況が生じ、マンション・ビジネスを巡る最大の問題として指摘されてきた。

(2) 前金の第三者預託の義務づけ

この点につき、本法は厳しい規制を課している。即ち、業者に対し、開発プロジェクト毎に第三者預託口座（Escrow Account）を開設し、購買者からの前金収入の70%を預託することを義務付けた。この預託金は、プロジェクト実施目的（建築および土地取得）のみに使用する必要があり、業者が預託金を引き出すことができるのは、建築家や公認会計士の証明を前提として工事進捗比率に応じた額に限られる。

(3) 付随する問題

これまで、業者が開発途中で権利を第三者に譲渡し、トラブルになるケースもあったが、本法は、事前に購買者の2/3以上から書面による同意を取り付けない限り、これを禁ずるとしている。また、マンション販売が思うように進まず、前金徴収額の不足から工事を続行することが出来ず、未完成のまま放置されるケースも多い。本法は、かかる未完成物件については、業者に前金の返還を義務づけるとともに、購買者側が規制当局に対し、他の業者により工事を完成するよう救済を求める途を開いた。

4. 迅速な司法的救済

(1) 消費者の泣き寝入り実態

これまで、開発業者と購買者との間で様々なトラブルが生じてきたが、規制内容の不備のみならず、被害者が法的手段に訴えようとしても、一般の司法手続きに依っていたのでは、10年闘争になるため、結局は泣き寝入りする以外にないのが実情であった。

(2) 2つの司法救済手段

これに対し、新レジームの下では、以下の2つのメカニズムを用意することによって、被害者による迅速な司法的救済を確保することとしている。

第1に、規制機関に司法機関としての役割を与え、第一審裁判所の機能を付与する。被害者からの提訴から60日以内に処理することを義務づけている。規制機関は、本法上の不法行為があったと判断する時は、被告に対し損害賠償を求めることとなる。

第2には、不動産控訴裁判所（Real Estate Appellate Tribunal）の新設である。本法は、施行から1年以内に各州が同裁判所を設置すべきことを定めており、規制機関の審判内容に不服がある場合には、同裁判所に控訴できると定めている。同裁判所も、迅速な司法的救済を担保すべく、60日以内に結審するものと規定している。

(2016.7.20 記)

(お問い合わせ先)

<http://www.enokisoken.com>

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引の勧誘を目的としたものではありません。

本資料記載の情報は法律上、会計上、税務上の助言を含むものではありません。法律上、会計上、税務上の助言を必要とされる場合は、それぞれの専門家にご相談ください。本資料記載の情報の開示は、貴社の守秘義務を前提とするものです。当該情報については、貴社内部の利用に限定され、その内容の第三者への開示は禁止されております。

本資料の著作権は作成元が明記されているものを除き原則としてみずほ銀行に帰属します。いかなる目的であれ本文の一部または全部について無断で、いかなる方法においても複製、複製、引用、転載、翻訳、貸与等を行うことを禁止します。

本資料の情報は、当行が信頼できると考える各方面から取得しておりますが、その内容の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。当行は当該情報に起因して発生した損害については、その内容如何にかかわらず一切責任を負いません。

本資料の記述は当行の意見を表明したものではありません。

本資料に記載された内容は予告無しに変更されることもあります。

本件レポートに関するお問い合わせは、お取引いただいているお取引店までお問い合わせ下さい。