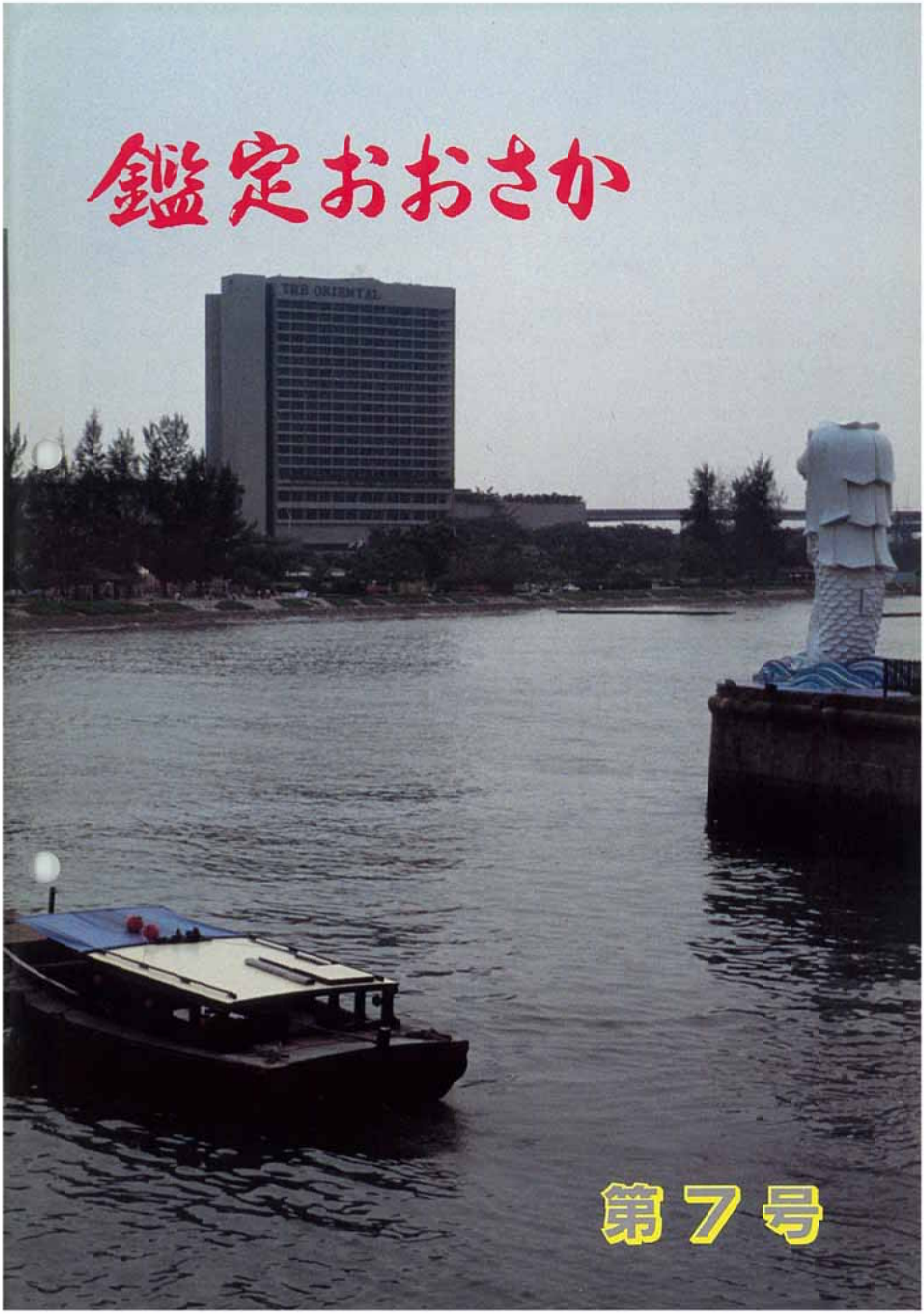
鑑定おおさか



第７号

もくじ

ごあいさつ……増　田　修　造……3

特別寄稿■会計事務所をとりまく節税戦略の変化と
鑑定評価の受注について……大　崎　光　夫……4

鑑定士●一筆啓上 Voice 鑑定士ひと言ふた言

鑑定雑感……阿部礼三…11
漢詩の話……木口勝彦…12
税制改正の影響と地価…岩崎征治…13
鑑定士として思うこと…榎本正人…14
新借地借家法について…大野良三…15
トータルコンサルティングとヒューマンネットワークの構築…大野良三…15
オーストラリア雑感……山内正己…16
金剛山の四季……佐野幸人…17

解　説

土地賃貸借契約書書式の解説……佃　順　太……19

委員会報告

国際委員会
国際セミナーイン“シンガポール”参加報告……副部会長 米田　豊……24

編集後記

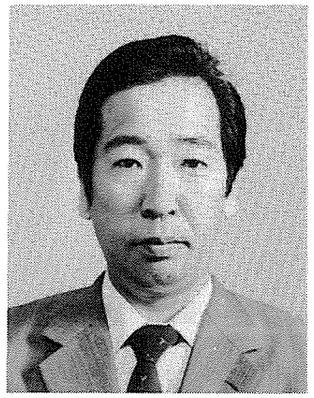
写真と文

朝もやのシンガポール

シンガポール（委員会報告ご参照）の写真ですが、名物マーライオンがうしろ向きで全く面白くない表紙写真です。申し訳ありませんが、ツアー参加者には意味があるのです。

バックの建物が宿泊したホテル“THE ORIENTAL”（ジ　オリエンタル）です。

米田　豊



ごあいさつ

大阪部会会長
増　田　修　造

“協会を問う”

大阪部会は昭和50年に設立され今年で満17年になります。

昭和50年といえば、国土法が施行され、届出に添付される鑑定書が一時に発注されたため、当業界は空前の好況に見舞われ、わが世の春を謳歌した時ではなかったかと記憶します。しかし、その後の不動産不況は著しく、果してこの不況について行けるのかと業界の先き行きを大変に心配したものでした。そして地価はまったく横ばいを続け、新しく評価しても変らないだろうとか、あるいは評価をすると下るだろうとかいう理由で、鑑定依頼が激減したように思います。

反面、その後１、２年は、地価公示の変動率がコンマ台（１％以下）でも上昇するとマスコミは過剰反応を示し、再び地価上昇かなどと書き立てた時期でもありました。

バブルの崩壊という不動産を取り巻く環境の違いはあっても、50年当時の低迷期と状態は変らず、あるいはそれ以上に深刻なのかも分りませんが、不思議と当時程悲愴感はありません。

しかし、暫くは耐える時代が到来していることには変りはなく、この機会に自分の足元を見つめ、固める必要があるのではないかと思います。

一つは大阪部会の社団化問題です。部会社団化には地域エゴに結びつくデメリットがあり、今後予想される連合会の運営如何によっては全国組織の弱体化など多くの問題があります。しかし、小さな日本といえど、全国一律に処理でき難い事項は多く、世の移りかわりに迅速的確に対応しきれていない状況を早急に是正する必要があると考えます。

東京で主要な役員が動いてくれなければ、あるいは反対すれば、たとえ部会に関することでも現状を維持する以外に改革などの前進は不可能という図式をなんとしても改めたいと思います。すべてのコンセンサスを得ることも大切ですが、事業によっては時間がもっと大切な場合もあります。

要は、本会が、全国的観点で自ら果す役割と地域、とりわけ都道府県単位で処理する事項を明確にしてそれぞれがその役割分担を誠実に実行することではないでしょうか。

それが時代の要請であり、そのような組織を作ることを必要としていると考えます。

なお役割分担を決めるということは、責任の所在と権限を明確にすることであり、部会運営に今以上のきびしさが要求されることと思います。

次に協会参画への意識向上です。協会は会員すべてで作りあげていくものと思います。

協会は利用するものでありますが、その協会は特定の人達で作られたり、運営されるのではないと思います。時間的な制約はあるにせよ、年に何度かは事業に参加してほしいと思います。さらに、できれば、協会のため、ズバリ奉仕をしてほしいと思います。参画意識と表裏の関係にあるのではないでしょうか。

今こそ、協会を問い直すよい機会と存じます。

－以上－

特別寄稿

会計事務所をとりまく節税戦略の変化と鑑定評価の受注について

大崎光夫

土地税制は、「朝令暮改」と陰口を叩かれるぐらい毎年新しい税法改正がおこなわれていますが、平成３年度税制改正はそのなかでも特に大きな改正がおこなわれました。これは、土地基本法の四つの理念（１．公共の福祉の優先、２．土地の計画的かつ適正な利用、３．投機的取引の抑制、４．受益に応じた負担）を税制を通じて具体化しょうとするもので、これを受けて、①市街化区域内農地の宅地並み課税、②相続税納税猶予の廃止、③特別土地保有税の課税強化、④節税目的ワンルームマンションの損益通算規制、⑤事業用資産の買換制度廃止、⑥地価税の創設、⑦譲渡税率の引き上げなどが平成４年１月１日より実施されました。また我々業界と密接な関連を有している「土地評価の一元化」「借地借家法の新法施行」なども本年より具体化しています。官僚の作文にすぎないと悪口をいわれた土地基本法は、税制を通じて、徐々に日常生活へ浸透しつつあります。今回はこれら土地税制の平成４年１月１日以降の新適用にあたって来春以後右往左往するであろう納税者と会計事務所の節税戦略の変化と、鑑定評価の受注機会について、その一部を紹介してみるつもりです。

［Ｉ］損益通算規制

バブル経済現象の一翼をになった個人投資が、節税目的のワンルームマンション購入です。一般個人（給与所得のサラリーマン）がワンルームマンションを購入して賃貸にまわせば、その家賃収入から借入金利子や、減価償却費などの必要経費を引いた損失額が発生し結果として、本来の給与所得から差し引かれた源泉所得税の還付を受ける。という節税目的ワンルームマンション投資が全国的にもてはやされました。節税効果の抑制が平成４年１月１日より損益通算規制として次のとうり改正されています。

改正内容（措法41の６、措法施行令26の６）

（不動産所得に係る損益通算の特例）

第41条の６　個人の平成４年分以後の各年分の(1)不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額がある場合において、当該年分の不動産所得の計算上必要経費に算入した金額のうちに不動産所得を生ずべき業務の用に供する　(2)土地又は土地の上に存する権利（次項において「土地等」という。）を取得するために要した負債の利子の額があるときは、(3)当該損失の金額のうち当該負債の利子の額に相当する部分の金額として政令で定めるところにより計算した金額は、所得税法第69条第１項の規定その他の所得税に関する法令の規定の適用については、生じなかったものとみなす。

２　建物とともにその敷地の用に供されている土地等を取得した場合における土地等を取得するために要した負債の額の計算その他前項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

（不動産所得に係る損益通算の特例）

第26条の６　法第41条の６第１項に規定する政令で定めるところにより計算した金額は、次の各号に掲げる場合の区別に応じ、当該各項に定める金額とする。

１　その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した法第41条６第１項に規定する土地等（以下この条において「土地等」という。）を取得するために要した負債の利子の額が当該不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額を超える場合　当該損失の金額

２　その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した土地等を取得するために要した負債の利子の額が当該不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額以下である場合　当該損失の金額のうち当該負債の利子の額に相当する金額

２　個人が不動産所得を生ずべき業務の用に供する土地等を当該土地等の上に建築された建物（その附属設備を含む。）とともに取得した場合（これらの資産を一の契約により同一の者から譲り受けた場合に限る。）において、これらの資産を取得するために要した負債の額がこれらの資産ごとに区分されていないことその他の事情によりこれらの資産の別にその負債の額を区分することが困難であるときは、当該個人は、これらの資産を取得するために要した負債の額がまず当該建物の取得の対価の額に充てられ、次に当該土地等の取得の対価の額に充てられたものとして、法第41条の６第１項に規定する土地等を取得するために要した負債の利子の額に相当する部分の金額を計算することができる。

条文が長くなりましたが、土地にかかる借入金利子の損金算入を制限するもので、法人を除き赤字の損益通算は規制されることになりました。ワンルームマンション最大手のマルコーは、法案発表の平成２年当時「購入者は事業用資産として買っているのであり、節税目的と事業の区別をどこでつけるのか？」と首をかしげていたが、本人は、あっけなく、平成３年中に倒産。その規制効果は抜群でありました。〈なお建築統計によれば、昭和52年から62年までの11年間のワンルームマンション（１室あたり面積30 m²以下）供給量は98,950戸でマンション供給量の6.3%にあたりそのほとんどが賃貸用節税スタイルである。〉

マンション業者のみならず、金融機関、会計事務所の先生まで、節税になるからワンルームマンションの購入をすすめておいて、さて平成５年の春に申告する際、「税金は安くなりません」「供給オーバーで入居者はありません」「購入価格は半値八掛で資産価値もありません」という説明をしなければならない破目におちいりつつあります。

「不動産投資をどうする」というのが、業界で頭を痛めている問題です。とりあえず赤字がありがたかったのに、反転して赤字を解消しなければならないことはいうまでもありません。具体的に考えつくものを以下に列挙してみました。

１　赤字を減らす

【一般的な対策】

その１　家賃（収入）を上げる
その２　預かり保証金を減らし、賃料を上げる
その３　遊休土地の有効活用により不動産所得をふやす
その４　高収益物件への買換え(1)
その５　立体買換特例の活用
その６　交換の特例の活用
その７　不動産所得の高い家族に「赤字物件」を売却
その８　損切り売却戦略
その９　高収益物件の贈与を受ける
その10　親の所有する高収益物件（建物）を買い取る
その11　売却に代えて「現物出資」を採用する

【会社活用対策】

その１　赤字物件を会社に売却
その２　建物を会社に売却し、相当の地代を受けとる
その３　会社の所有する高収益物件を買いとる
その４　会社所有の高収益物件と個人所有の低収益物件を交換する
その５　売却に代えて「現物出資」を採用する

【その他の対策】

その１　費用計上の先送りと早期収入計上
その２　青色事業専従者給与の取り止め等コスト削減
その３　定率法から定額法へ、償却方法の変更
その４　費用増加特例の不適用

２　土地の金利を減らす

【一般的な対策】

その１　土地の借入金の返済
その２　自己資金のある親族に土地を売却
その３　親（お金を持っている親族）から借

金し、土地借入金を返済する
その４　保証金を上げ（家賃を下げ）土地借入金を返済する
その５　土地取得のための借入金をなくせばすべて解決
その６　長期所有土地等の売却、代金は土地借入金の返済に充当
その７　資金繰りが厳しい場合には、売却利益のでないものから売却
その８　買換特例を使う売却
その９　新築ビルの賃貸による預かり保証金は、既存の土地借入金の返済に

【会社活用対策】
その１　土地だけを会社に売却し、相当の地代を支払う
その２　不動産を会社に貸付け、できるだけ多くの保証金を預かる、預かり保証金で土地借入金を返済する
その３　法人事業を個人事業に（個人成り）

などが考えられます。

さて、この対策をみていただくと、大半が親族間で物件の移動が伴ないます。これらの取引は、税務当局がもっとも嫌う親族間取引が前提になるのです。会計事務所は、唯でさえ、疑がわしい取引ですから、鑑定評価書を活用することによって「免罪符」を得ようとします。また「免罪符」を高く売る必要があります。加えて、平成３年には商法が改正されています。不動産の現物出資は、裁判所の検査役の調査に代えて、不動産鑑定士の鑑定評価書があれば認められるのです。

設立や増資が現物出資の場合には、原則として裁判所の検査役の調査を必要としていますが、次の場合には検査役の調査を不要としているのです。

①　現物出資者全員に与える出資総口数が資本金10分の１以下で、かつ、増加資本の額の５分の１以下のとき。
②　現物出資財産価額の総額が500万円以下のとき。

必ず借地契約が期間満了時に終了する借地権の種類

目　的	形　態	存続期間	契約する方式	土地所有者の有利な点
制限なし	定期借地権（長期型）	50年以上	公正証書等の文書に表現する	①契約の更新を排除する契約ができます。 ②建物の築造による存続期間延長を排除する契約ができます。 ③建物買収請求権を排除する契約ができます。
事業に借りる場合のみ	建物譲渡特約付借地権（建物買取型）	30年以上	定めなし（仮登記）	①借地権の更新の規定に拘束されません。 ②30年経過後、借地上に建築され現存する建物を土地所有者に建物の所有権を移転する事項を定めることができます。
制限なし	事業用借地権（短期型）	10年以上20年以下	公正証書に限る	①契約の更新の規定の適用はありません。 ②建物の築造による存続期間延長の規定の適用はありません。 ③建物買収請求権もありません。
制限なし	一時使用目的の借地権	使用目的に従った期間	定めなし	①契約期間・更新の規定に拘束されません。 ②建物買収請求権はありません。 ポイント→好意をもって貸しているだけですので何ら権利はありません（現行借地法９条）

（注）　なお借地権には、税法上の概念として、課税技術上で、「自然発生借地権」という形態がありますが、これは借地借家法とは、何ら関係がありません。

③　現物出資財産が上場有価証券の場合には、その増資有価証券価格が、その相場以下のとき。
④　現物出資財産が不動産の場合には、その増資不動産が相当である旨の不動産鑑定士の鑑定評価に基づく弁護士の証明があったとき。

鑑定教会からの案内文をまつまでもなく、この改正法は強力武器です。

鑑定評価書の交付を必要としている節税目的のワンルームマンションは、62年までで98,950戸あるということになります。

［II］借地借家法の改正

平成３年10月４日に公布された借地借家法の改正も会計事務所にとって節税戦略の一環としてとらえられています。

調停前置主義の採用により、不動産鑑定士にとっても大きな節目になるようですが、定期借地権の創設は、納税者にとって相続、贈与に利用しえる節税商品の誕生です。

簡単に定期借地権の説明をさせていただきますと、現行の借地法には全くない、改正法で新しく創設された新タイプが「定期借地権」といえます。

定期借地権は３つのパターンがありますが、いずれも「定期」即ち一定の期間経過後には必ず当初の契約の通り借地契約が終了するという借地です。従来ですとこの時点で契約は終了するものの法定更新されてしまい、結局半永久的に渡り、借地の状態が続くということがほとんどでした。これら定期借地権は、「契約通り」当初の意思した通りに完全に契約が終了する（法律上当然の契約による）ものです。

法定更新がない点において、土地所有者にとり有利であり、この定期借地権の創設により土地の有効活用又は、土地の所有割合が高い人の相続対策がやりやすくなります。

これら定期借地権の創設により税務会計では次のことが問題となっています。

定期借地権等の税務上の取扱いがどうなるのか

・借り主が支払った定期借地権の権利金は、償却計算できるのか。

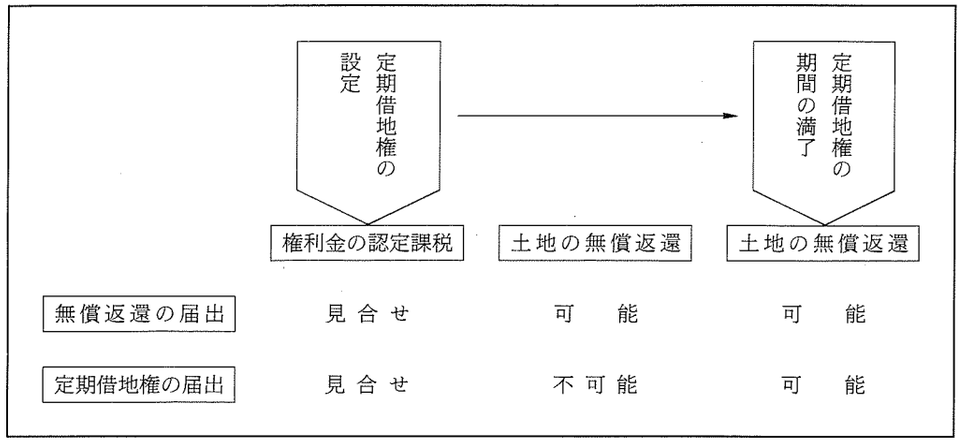
１．定期借地権の権利金は、無形固定資産か繰延資産か。
２．償却計算の方法はどうなるのか。

パターン	借地人の処理方法及び根拠
(1)無形固定資産、減価償却可能	(i)現在の規定で無形の減価償却資産は定額法にて、残存価格０まで償却できますのでこれと同様となると思われます。 (ii)耐用年数は、借地契約期間か税務当局の定める耐用年数のいずれかになると思われます。
(2)無形固定資産、減価償却可能	(i)借地契約中の償却は通常の借地権と同様認められず契約満了時に借家人が一括損金に算入することになることが予想されます。
(3)繰延資産（税務上）	(i)定期借地権は、実質的には建物を賃貸するために支出する権利金、立退料、その他の費用になります。従って期間は、借地契約期間か税務当局の定める償却期間のいずれかとなるとおもわれますが償却計算は次のとおりです。 (ii)償却限度額＝繰延資産の額 $\times \frac{\text{事業年度の月数（支出年度は支出月から期末までの月数）}}{\text{支出の効果の及ぶ期間の月数}}$

・定期借地権において権利金の認定課税はおこなわれるのか。

１．現在の借地権課税（省略）
２．「定期借地権の届出」制度について
３．定期借地権の権利金の認定課税について（省略）

無償返還の届出と定期借地権の届出



相当の地代の額

[その土地の更地価額－収受した権利金の金額]×6％

$$\times\frac{\text{定期借地権の期間の月数}-\text{定期借地権を設定してから期末までに経過した月数}}{\text{定期借地権の期間の月数}}$$

権利金の認定額

権利金の認定額＝{土地の更地価額

$$\times\left[1-\frac{\text{実際に収受している地代の年額}}{\text{相当地代の年額}}\right]\}-\text{実際に収受している権利金}$$

借地権の評価額

借地権の価額＝{土地の更地価格×借地権割合

$$\times\left[1-\frac{\text{実際に収受している地代の年額}-\text{通常の地代の年額}}{\text{相当の地代の年額}-\text{通常の地代の年額}}\right]\}$$

税務行政は、「通達」によって運営されていますから、これら税務上の取り扱いについても、課税庁の「見解待ち」が正しく、これらの考え方どうり通達が発遣（はっけん）されるかどうか不明です。しかし、定期借地権をとりまく環境は、節税商品としての期待が大きいようです。なお、定期借地権を利用したニュービジネスとして拙稿「新借地借家」Q＆Aには次のとうり紹介してあります。

[A] ①「定期借地権」の新設は、これまでの借地、借家法に欠けていた貸地、貸家の使用収益の促進を可能にし、流動性、安い権利金、貸し手有利の市場を開発していくものと思われます。前問で事業用定期借地権の今後の活用方法を説明いたしました。

しかし、いずれにせよ、新しい賃貸借関係であり、貸地が本当に返還されるかを含め、心配なのは双方の管理・運営能力です。ノウハウがお互いに蓄積されていないため、こうした新法に基づく事業借地権の管理・運用を専門的に請負う「借地権管理機関」の誕生が考えられます。

たとえば、税務上の借地権課税からのがれるための方策は、短時間の収益利回りは、10年間の相当地代は、どうするのかなどが考えられ、権利金、地代のどれを取っても当事者の納得のいく算定方式を作っていかなければなりません。また10年定期借地権の契約後でも商売が軌道に乗って借地関

	土地所有者	借地権会社	ユーザー
1	土地所有権を失わずに、遊休又は未利用地の有効活用が可能	優良宅地の供給がうけられ収益力のある土地及び質の高い住宅の供給が可能	優良宅地の入手が容易になる
2	期間（10年、20年、30年、50年）に応じた安定した収入確保が可能	土地に関する買収資金の負担なしで事業が可能	少資本で開業が可能
3	事業資金及びノウハウなしでも事業可能	潜在需要層の大幅な拡大が期待でき、ユーザーの収益面にも寄与しえる	適正価格での建物買い取りなど、各種の組みあわせが可能となる
4	税務上の節税が可能	未利用地などの有効利用によるスプロール化の防止と優良な環境整備がすすみ、社会的評価が高まる	
5	借地権会社による転貸方式を採用するため、地代改訂等借地人（ユーザー）との直接交渉のわずらわしさが防げる	地主とユーザーの間に借地人の形で介在し、転貸人の立場に立つ為、関連業務の拡大につながる	地主との直接交渉のわずらわしさがない

係をそれ以後も存続したい場合はどうするのか。30年の建物買取時に、その建物の評価額はどうなるのか。50年定期借地権で権利譲渡を20年目にする場合の妥当な権利価格は幾らか。

不動産鑑定評価上も、解決しなければならない各種の問題を含んでいます。

事業用の定期借地権で営業しているが、基盤を安定させるため、普通借地権に変えたい。10年定期借地権だが、あと5年だけ延長したい。このように、ケーススタディとして、複雑な権利調整の問題がでてきます。これら問題解決に、地主も借り主も新しい契約がはじまると共に頭をいためることになります。

② 新しい契約形態がもたらす契約や、経済取引き、法律問題の入口から出口までを包括して、取り扱う「借地権管理会社」が金融機関の子会社や、大手デベロッパー、電鉄系不動産会社を中心として組織されると思われます。こうした会社は、事業用借地権についての、ソフトを保有していますから、郊外ロードサイド適地や幹線道路沿いでありながら、なんら利用していない土地所有者（生産緑地を有する農家や遊休地所有法人）から、なるべく広く借地をおこない、みずからが定期借地権のオーナーとして転貸を行います。定期借地権は土地の状況に応じて、10年、20年、30年、50年と、それぞれ設定します。そして、定期借地権の上に大型店舗、倉庫、マンション、駐車場を借地権会社名義で建てみずからが利用し、また一般ユーザーに転貸するなど総合的に運用していきます。これまでの借地権設定や土地買収のケースでは、用地コストが高く、これらの業種にみあう広大な土地を使っての不動産経営はよほどの資本力がなければ不可能でした。反対に売却を前提とした場合、地主も切り売りが中心でしたから、結果として土地利用も虫食い的にならざるを得なかったのです。

ところが、定期借地権は、貸しやすく、安い権利のため、一括して広大な借地を経営することが可能になりました。

③ 新規業種が店舗開設にあたって適地を求めて市場参入する際に、土地購入及び建物建設に代えて、「借地権管理会社」から、使用期間に応じた「権利」の買い取りを行い、新規開業するなど、事業用借地権の流通をになう一方、地主に代わって「借地権管理会社」が広大な土地の運用をおこない、確実に地代収益を地主にお支払いし期限の

到来と共に土地の所有権を返還するなど土地経済の中心的存在になると考えられます。

こうした借地の特有問題は、不動産鑑定士には、「常識」でも、会計事務所をはじめ納税者には、新鮮な課題としてとらえられています。

借地借家法改正が、節税商品の開発として把握されている会計事務所の戦略を注意深く見守る必要があると思われます。

（㈱大崎不動産鑑定事務所）

鑑定士●一筆啓上

Voice 鑑定士ひと言ふた言

鑑定雑感

阿　部　礼　三

昨年８月５日、

「貴殿は永年、地価公示鑑定評価員として、地価公示制度の整備に格別のご尽力を賜わり、おかげ様で同制度は年々充実してまいりました。永い間にわたる御尽力に心から厚く御礼申し上げます。云々」

と国土庁土地局長鎮西迪雄氏から御挨拶状をいただき、やっと重荷をおろしてやれやれという解放感と、これと裏腹に一抹の寂しさも感じないわけではありませんでした。

公示作業の始まった当初は、鑑定書の提出が一月早々のため、文字通り年末、年始とてなく、徹夜して鑑定書の清書に追われたことも多く、家庭でも、正月の祝膳は順延が当然のことのようになっていました。その内に、地価調査がはじまると、一息つくひまもなく、説明会、分科会と又々、追われる日々が続きました。

今、之等の作業からフリーになって、往時を振り返り、感慨一入深いものがあります。

友人の中には、本調査に参加しない者もあり、又委嘱されても、中断した人も多く、私にも、「未だやっているのか、早くやめて、お正月ぐらい、うまし酒を楽しんだらどうだ。」と忠告？を受けたことも再三でしたが何とか定年まで、大過なく勤め得たことに、自己満足を覚えています。

見るにみかねて、家内が鑑定書の原稿清書を、又子供達が取引事例カードの作成補助をかってでてくれ、一家総出で仕上げたことも今となっては楽しい思い出です。

標準地などの点検に行った折など、周囲に気を配って、それとなく歩測したりそっと撮影したりするものの、運悪く、家人に見咎められ、度胸をきめこんで、記明書片手に説明これ努めても中々納得が得られずに困惑したこともありました。其の後、偶然、西宮の自宅が県の基準地に選定されたことを知ったので家内には、その時期に家の前をうろうろしたり撮影したりする者があっても、決して不審人物と即断せず、主人も同様のことをしているのだ、ご苦労様と思うようにと申し付けていたことです。

私は近畿会の親睦委員長在任中に、不動産鑑定士は、一人一人が個という「点」から、横に又縦に連なる「線」に拡がって懇親を深めることを念願してまいりました。個々の鑑定士は仮令、弱い「点」でありましても、之が、「線」となり、「面」となりますとその中の鑑定士は強い存在となりそこに同志的結合が生まれてくるものと思います。

昭和四十三年第三次合格の同学の有志を中心に「なにわ会」を結成、今も年に数回集まっては友情を深めています。（現会員、荒木正種、井本一幸、小川実、大友滋三、杉本健一郎、鈴木敏正、武田賢一、辻田武和、増田修造、山川英治郎の諸兄と私）

今後共、この同志的結合の輪を拡げ、若い人材の輩出と共に鑑定業界の一層の発展を期待するものです。

最後に、笑い話を一つ、

もう随分前の地価公示の説明会が大阪の国民会館で開催された時、入口に、「地下工事説明会」と表示があり、唖然とするやら微苦笑するやら、そんな時もありましたね。　　以　上

（大和鑑定㈱）

漢詩の話

木口勝彦

会報原稿を書くのは久しぶりである。
今頃になって何か書きたという気持になるのは、自分が老人の部類に這入ったためであろうか。

どうも、最近では自分の意見があまり一般に用いられなくなったことと、無縁ではなさそうである。

老人はとかくヒガミが多い。これが此の原稿を書かせているのかも知れない。そこで開きなおって、一つ漢詩の話でもして、若い人たちに反抗して見たいと思い立った。

私に言わせれば、最近の人の文章は、どうも意味が読みとりにくい。一連の文章の中に一言にして意味を表わせる漢字が乏しい為であろうか。尤も、このようなことを言えば、お前の文章こそ、ヤタラに漢語が多くてよく分らない。美辞麗句もほどほどにせよと怒られそうである。しかしながら此の頃のように事務的で味気ない文章ばかり多くなってくると、少しは漢文や漢詩をやって見よと言いたくなる訳である。

いよいよ本題に這入ろう。

漢詩の本家の中国で、漢詩づくりが最も盛んに行なわれたのは唐の時代である。

中国文学をひもとくと、「漢文、唐詩、宋詞、元曲」と称して、各時代の文学の特色を説いている。この唐詩というのは詩を学ぶなら唐詩が一番であるという意味であろう。

まことにそのとおりであって、唐詩は、そのリズミカルな作風均整のとれた姿、漢字の組み合せの巧みさ、深い内容を歌いこんだ感動丕に漢字の特性を最大限に生かした文学と言える。

従って我が国で好んで作られて来たのは、この唐詩の流れを汲む詩である。

例えばあの有名な頼山陽の詩、「題不識庵撃機山図」「不識庵の機山を撃つの図に題す」でこれを見て見よう。

不識庵とは上杉謙信、機山とは武田信玄の号である。又此の詩は通称川中島の詩といわれている。

○○●●●○◎　●●○○●●◎
鞭聲肅肅夜過河　曉見千兵擴大牙
○●●○○●●　○○●●○◎
遺恨十年磨一劍　流星光底逸長蛇

◎印は韻　○平音（ヒョウ）　●は仄（ソク）音

いうまでもなくこの詩は、上杉謙信が川中島で武田信玄に斬りかかる図を見て、頼山陽が、その題字をつけたものである。「馬に鞭をあてず、いななかないようくつはどめをつけて粛々と犀川を渡り、暁暗の中、千に余る兵に守られた敵の総大将の旗印を発見十年の遺恨を研ぎすまされた一剣に託し、紫電一閃、すんでにして宿敵を討つところ、これをとり逃したのはまことに残念である。」史実が明らかでなく、解釈も区々にわたるが、すなおに文字どおり訳して見たところほぼこのような意味でまことに勇壮にして、朝もやの中の人馬の影、疾駆する謙信の姿が目に浮かぶように感ずる。これは各句が７字で出来ていて、４句から成っており、７字を七言、４句を絶句というから、いわゆる七言絶句である。

そして最初の句が起句、これを受ける２番目の句が承句、気分を改める第三番の句が転句、これをしめくくる最終の句が結句と呼ばれる。つまり起承転結である。そしてよく見れば転句以外の各句の末尾は何れも同じ音である。我国の音読でも分かるようにそれはガ、ガ、○ダ、となっており韻を踏んでいるのである。又漢詩は平音（ヒョウ）と仄（ソク）音の組み合せであってうまく調子をととのえているのである。この平仄の定めには２、４不同、２、６対といって、各句２字目と４字目は平仄の違う文字を用い、２字目と６字目は平仄（ヒョウソク）の同じ文字を用いるというきまりがある。平音、仄音というのは、唐代の中国語の抑揚の調子であって漢和大辞典を引けば分かることであるが、各字の、平仄列が文字毎に載っているのである。普通仄音は●平音は○で表わされるので先の川中島の詩の平仄別は各字に付した印どおりである。此の詩は、中国語で読んでもまことに調子がすぐれているし、又日本語で読んでも、大牙と長蛇の対応とか、夜襲におもむく沈黙から、一転して長刀をかざして攻撃を加えるという静動の使いわけまで、まことに絶妙な作風である。

さらにもう一篇紹介しよう。

弔項羽　副島種臣

○●○○○●◎　○○●●●○◎
嗚雁枯蘆天欲霜　鳥江暮色正茫茫
●○○●○○●　●●○○●●◎
肺公孫子今予在　鼓棹中流弔項王

嗚雁枯蘆天霜ならんと欲す。
鳥江の暮色正に茫茫
肺公の孫子今予（われ）在り
鼓（さををこして）棹中流に項王を弔（ちょう）す

明治三絶と称して明治時代に最もすぐれた三首の絶句の中の一つとたたえられ２、４不同、２、６対の平仄の配置、韻の正しいふみ方、まさに絶品である。

この詩は、項羽をいたんで詠んだものであることは、すぐ分かる。楚の項羽、沛の劉邦の争いは余りにも有名である。一時は兵力40万と呼号して、10万に過ぎない劉邦の軍に対し圧倒的優勢を示した項羽の軍も、最後に垓下（がいか）の城で戦い敗れ、「虞（ぐ）や虞や汝を如何せん」と嘆きながら、自ら愛する虞美人の命を絶ち、四面楚歌の中、800に減った部下をつれて、名馬騅（すい）に乗って垓下を脱出する。彼の勇猛果敢な気力はなお追いすがる5000の劉邦軍を打ち敗り、ついに部下28名に減った時、目ざす江東の土地を対岸に見る烏江のほとりに到達する。思えば江東の子弟8000人を引きつれ烏江を渡り西に向って中原を目ざした項羽、今江東を目のあたりに見て従うものは28人何の面目あって郷党の父兄に顔を合せることができようか、それでも項羽と知って対岸の江東の地へ烏江を渡してくれると土地の役人はいう。項羽は感きわまって役人に礼をのべ名馬騅を役人に贈り、自ら敵中にとって返し最後の戦いを挑み襲いかかる相手の中に、古い顔馴染みを見つけ、我を討って手柄にせよと、刃を返して自ら首をかき切り37年の生涯を閉ぢるのである。まことに豪快というか、悲壮というか、司馬遷あらわすところの史記に感動的な筆づかいで此の情景を描いているのである。

詩の意味は、作者が雁の鳴く晩秋の烏江のほとりに立ち、付近の枯れた芦に霜が降ってくるのを見て茫然としていた。自分の生れは劉氏の子孫であるというが、正に好敵手項羽を弔うのが最もふさわしいと思う。そこで、烏江の中流まで舟を進め、項羽の感慨にふけるのである。

この時の作者の心には舟を断つた項羽の姿が描かれているに違いない。もしも、もう一度江東の地に項羽を帰らせ、再び形勢を盛り返したとしたら、漢の劉邦の天下はなかったかも知れないと、英雄に対して誰しもいだく感情である。現に晩唐の詩人杜牧は、この項羽をいたんで、同じく七言絶句を作っているが、「捲土重来未だ知るべからず」と歌って項羽の再起を望んでいるのである。

（㈱興和不動産研究所）

税制改正の影響と地価

岩崎征治

相続税の急激な負担増が大きな社会問題となってきているのは、各種マスコミで採り上げられているところである。

路線価の上昇が平成３年の場合、大阪地区で平均50％程度となお地価上昇の余波（？）が続いている状況である。更に平成４年分については公示価格比80％のレベルまでの引き上げが決まっており、その結果としての税負担増を軽減することを目的として、平成４年度の税制改正で相続税の見直し（基礎控除額の引き上げ、税率幅の見直し等が検討されている）が進められているが、どのような形で結論が出されるのか注目される。

ここで問題になるのが新税としての「地価税」の導入である。この新税は従来の各自治体の枠を超えて全国的な規模での土地の価値を課税対象とする国税である。

従来“路線価格”は大口資産家を主な対象にした相続税、贈与税を中心に関わりのあるものであったが、「地価税」導入に伴い、大企業を中心とした法人が否応なく路線価と関わりを持ってくることとなる。

ここで問題となるのが路線価の地域間のバランスの問題である。

同一企業が所有する全国にまたがる土地が集められる。ここで企業の担当者の目は、当然各地域における路線価のバランスに注がれることとなる。

この場合、当然のこととしてバランスに問題が

あった場合異議の申し出の急増につながらないかとの懸念が生じる。

これを未然に防ぐためには“適正な”路線価の設定以外にはない。果して、そこまで厳正な路線価の設定ができるかどうか。

現在の路線価の設定作業にどこまで不動産鑑定士が関与しているかは知らないが、地価は生き物である。時々刻々と変化しており、常に一定ではない。

価格時点が現行の7月1日（前年の）から評価格公示年の1月1日に変更になることに伴い、来年の路線価の公表は夏以降になるというが、どのような路線価となるか大いに注目したいところである。

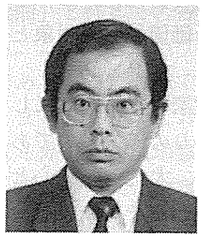
併せて、自治省は平成6年に予定される固定資産税評価替えに合わせて、新たな土地評価基準を導入する方針のようである。

平成4年4月から、不動産鑑定士に依頼して同年7月をメドに調査作業に入る模様との報道があった。

この固定資産税評価額の見直しも、路線価格の見直しと同様、実勢価格とそれぞれの評価額との較差是正が狙いであり、従来の格差割合を縮減することにより不要不急の土地需要を抑制することが目的であることは周知のことである。

格差是正の拠り所となる価格は、地価公示価格でありこの地価公示価格の評価に大きくかかわる不動産鑑定士の社会的責務は今後より大きくなると考えざるを得ないといえよう。

（㈱大和銀総合研究所）



鑑定士として思うこと

榎本正人

暦の上から1月は年の始めであるが、我々鑑定士にとっては1年間の締くくりのような気がする。それは、5月頃から地価調査の打合せが始まり、7月に提出するとまもなく、9月頃から公示地の打合せが始まり1月に提出し、やっと1年間が終ったような気がしていた。しかし、平成4年の1月は税務署の相続税路線価の評価が入り、本年の1月は多忙を極め、この評価が終了して、やっと1年が終ったような気持になった。しかし、平成5年になると、平成6年の固定資産税評価が更に加わると、国土庁、税務署、都道府県、市町村の4機関からの評価、即ち、公示地、相続税評価、基準地、固定資産税評価が、夏と冬に集中する。したがって仕事量は多くなるが、現状では報酬は極めて低い。このように冷遇された環境を創っているのは、物を言わない鑑定士の責めではないだろうか。我々鑑定士は生活の基盤たる土地の評価をしているのであるから、極めて安い報酬を強いる鑑定作業には、協会として断固辞退するよう指導すべきでないだろうか。相続税路線価評価や固定資産税評価は地点数が多いので、この作業で報酬を確保すれば、鑑定士を目差す人が多くなり、後輩の育成に役立つ。今こそ一致団結しなければ、日米経済摩擦で日本の病根と言われる労働者への配分を減し、企業が内部留保に励み競争力を付けているのと同じではないだうか。いな毛針に騙されてかかる鱒と同じでわけないか。不動産鑑定士は、弁護士や会計士の如く、報酬を出す依頼人に有利になるような行動は採れない。あくまで中立公平な行動のみであるから、社会的には極めて高貴な職業である。そして鑑定評価格は取引の指標であるから現実の売買価格と一致する必要はない。しかるに、依頼人は一致を要求する。この疎ましい現実から回避するため、この鑑定評価格の上下30%程度までは不動産取引としては妥当であると鑑定書に明記しては、いかがなものか。

最後にもう一つ、日頃の感想を述べると、土地の期待利回りより建物の期待利回りが高いのが通常と思われていることに対する疑問である。土地はキャピタルゲインを生むが、建物は償却資産であるから、投資額を早急に回収するという意図から土地の期待利回りより高くあるべきであるならば、減価償却費や火災保険料は、何故必要経費として計上するのか。これらを必要経費として計上するならば、建物の期待利回りはその分低くあるべきではないか。したがって、土地と建物への投資利回りは、基本的には同一の投資利回りから算出し、土地は同一の投資利回りから地価変動率を控除し、建物は同一の投資利回りから、減価償却率と火災保険料率を控除した率とすべきではないだろうか。このようにすれば、昨今の公示地の直接法による収益価格と比準価格との開差はかなり少なくなると思う。

そこで基準となる投資利回りは住宅地の借り手は経済的弱者が多いから、最も大衆的な小口MMC3年物の利率を採用し、商業地は収益性を重視し、投資信託の5年物の利率を採用してはいかがだろうか。

（岸和田土地㈱）

新借地借家法について

大野良三

この程、「借地借家法案」が国会で可決され、成立した。今回の新法の目玉として定期借地権の創設がある。これは都市部の地価高騰により土地利用の効率化が叫ばれ、宅地供給の促進を狙ったものといわれている。

しかしながら定期借地権制度が当初期待されたような役割を果たせるのかどうか以下の理由で、はなはだ疑問に感じる。

まず第1に土地の有効利用の促進とは反対に大都市（とくに東京）への一極集中の弊害がいわれている。大都市での土地利用の効率化、有効利用の増加はかえって過密化に輪をかけるのではないだろうか。

第2に新法の成立により土地私有権の絶対化の傾向が強まり、土地を手放さなくなるのではないかと危惧される。賃貸市場での供給は増えたとしても、売買市場では供給は細ることから、逆に地価高騰の要因になるのではないか。

第3に日本の民法では土地・建物は別個の不動産として取扱われているが、本来土地建物は一体利用されるべきものである。土地所有者と建物所有者が異なり、その状態が長期間にわたれば、たとえ定期借地権といえども借地期間満了が近づくにつれて借地人側に深刻な問題が発生するのは必定ではないだろうか。借地による持家の割合が高いハワイの借地関係においても例外でなく、借地期間満了が近づくにつれて社会問題化し、1967年に土地改革法が制定された。これにより、借地人側に買取りを申請することができるようになり、借地人の保護が図られた経緯がある。人間の生活が土地を基盤にして成り立っている以上土地と建物利用を分離することは非現実的といわざるを得ない。定期借地権制度が発足しても将来、当事者間でトラブルが発生することはさけられないのではないだろうか。

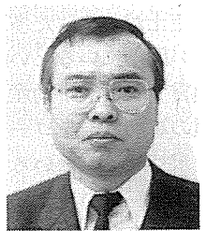
第4に土地需要者の立場にたてば、何も借地を最初から希望しているのではない。本来は土地を購入して利用したいのだが、地主が土地を売ってくれない。地価が高くて採算が合わないからである。

土地基本法にあるように「所有は利用の責務を伴なう」ものであれば、自分で利用できない土地は市場で売却し、本当に利用したい人に譲るのが本筋ではないだろうか。

本当に宅地供給の促進、地価の安定化を進めようとするのであれば、土地は持っていれば儲かるという土地神話を打破することであり、その為には、他の資産に比べ優遇されている土地税制どくに保有税の強化の方が必要であると思われる。

いづれにしても来年の夏以降には新法が施行されることになると思うが、定期借地権制度が、当初の狙いどうり機能するかどうが、今後の動向を見守っていきたい。

（安田信託銀行㈱）



トータルコンサルティングとヒューマンネットワークの構築

加藤修

今世紀最後のディケイドの船出が始まった1991年は、上から読んでも下から読んでも1991となる珍しい年となったせいか、不動産業界、金融業界、証券業界等に大異変が起った。即ち、「バブルの崩壊」である。バブルの泡が吹き飛んだ後はどうなるのか？「神のみぞ知る」ということでは話が進まない。そこでアメリカに　モデルを求めるべく、その辺の事情をさぐってみると、アメリカのマスコミが色々予想した90年代のキィーワードとして「マーケティングの分野」で以下のものを挙げている。

・セールスマン→アドバイザー

・効率→顧客サービス
・テクノロジーオンリー→アート志向
・不特定多数→シンパづくり　etc
（「発掘・快適ニュービジネス」P10）

我国でもバブルが崩壊した今、各企業は「ソフト化、サービス産業化、コミュニケーション化」への舵取りを始めたようだ。例えば、ソニーは「ソフトウエアーをコミュニケートする企業宣言」を始めた。こうした状況は、豪華、ブランド、差異化、といったものよりも、本質にこだわり、「心の充足を中心に据えていこうとする価値感」（「前掲書」P９）への転換に各企業が照準を定めようとしていることの表われであろうか？

サービス化・ソフト化等の流れは我々不動産業界へも及んできている。相続路線価、固定資産税評価等の評価額の上昇は土地保有コストの上昇を余儀なくし、土地利用に係るコンサルティングが必然的にニーズとして起こってきた。即ち、キャピタルゲインが望めなくなってきた現在、「売る、買う」ということから「活用して収益を生みだす」という方向へコンサルティングニーズのウェイトがシフトしようとしているのである。こうしたコンサルの内容はトータルコンサルティングとなり易く、建築、法律、税務等の多面的知識、経験、情報等を不可欠とする。この様な状況下では、（客観的にみて）、我々不動産鑑定士がこうした多面的ニーズに対応できる一番近い距離にいるということを忘れてはならない。換言すれば、不動産鑑定士のみがこうした関連業種の専門家群をコーディネート出来得る一番有利なポジションにいるのである。従って、我々は社会のニーズの変化に即応しながら『不動産鑑定士が不動産に係るトータルコンサルタントである』という「力量」を社会にアピールし、認知させる必要があると思う。土地の有効利用についての解説者に公認会計士や税理士等の名前が新聞や書物等に登場しているが、こうしたことが起こるのは我々の努力不足、ＰＲ不足の感は否めない。我々は時代の転換を認識し、トータルコンサル時代への対応として「ヒューマンネットワークの構築」を急がなければならないであろう。　**（㈱日住サービス）**

オーストラリア雑感

山　内　正　己

平成４年１月31日から２月６日にかけてオーストラリア（ゴールドコースト、シドニー方面）へ社内研修旅行に出かけた。

１日目成田空港から離陸のとき降っていた雨は、その後豪雪になり関東地方は一面雪景色になったそうである。飛行時間約９時間で南半球最大の都市シドニーに到着、現地時間の８：00で旅行２日目になっている。時差は通常１時間で今はサマータイム実施で２時間日本より早いものの、時差ボケの無い点は快適である。

シドニーからブリスベンまでまた飛行１時間半、ブリスベンの市内見学を車中から行いゴールドコーストへと向かう。車は右ハンドル、左側通行と日本と変わらず、日本車が60％を占めるため車窓からの交通の景観は外国という感じはしない。

ゴールドコーストはいくつかの町やビーチが集まる30 Km を越える海岸の総称となっている。気候が良く夏12月から２月で気温25度～27度、海岸沿いでは日中32度位まで上がるが湿度が低くしのぎ易い。オーストラリア自体世界一乾燥した大陸であり、雨も少ない、ただ紫外線が日本の３～４倍あり海岸に２時間もいると体がまっかっかに焼けてしまう。この紫外線が皮膚癌の原因となるためオーストラリアでは社会問題化しつつあるそうである。

コバルトブルーの海と黄金の砂浜だけでなく、町中では縦横に運河があり海水が引き込まれており、高級住宅はこの水際に建ち、モーターボートやヨット、ヘリコプター離着陸施設までもある豪邸があり内部まで見せてもらったが、プール、テニスコート、ビリヤード等の施設も揃っている。こういう物件の価格は周辺普通一戸建ての価格の約５倍、１億円程度するということを聞く。物価水準、平均所得から考えるとどうしても高いが、価格高騰の原因のひとつがジャパンマネーときいて納得する。もうひとつ原因がこの地が属するクイーンズランド州がオーストラリア唯一の相続税のない州で相続税を逃れたいオーストラリアの金持ちがこの地に家を持って、籍を置いているという。

リゾート地としてのゴールドコーストはビーチフロントに高層ホテル、コンドミニアム、ショッピングセンター等が林立し、長大な砂浜は若いサーファー、老若男女が佇み、時間がゆっくり過ぎていく感じがして、殺伐とした大阪の疲れが抜けていくようだ。こんな自然だけではリゾートとして成立しないのか、観光客の約30％を占める日本人向けなのか、ゴルフ場、遊園地（シーワールド、ドリームワールド）、ムービーワールド、フィッシャーマンズワーフ等も揃っており１週間ぐらい悩まずに遊べる。３日の滞在の後ゴールドコーストを去り、シドニーに移動するが、もう少し居たいような気のするリゾート地であった。

シドニーは先に書いた様に南半球最大の都市で、歴史の新しい国の中でも比較的古い建造物が保存されており、緑の豊富さにゆとりがある。またシティと呼ばれる地区は高層のオフィス街を形成しており、政治、経済の中心地であるが、ここでも一本横道に入ると昔ながらの風情がただよう。住宅の屋根は赤色が基調になっているが、これはイギリスへの忠誠と魔除けを意味するのだと聞いた。進歩的な国のわりに何か古いものへのこだわりもある、これを街角で新しいマッチと燃え残りのマッチを並べて象徴的に描かれていた。

カンガルーとエミューがオーストラリアの代表する動物であり、足の構造が後ろへ下がれなく、前進あるのみということらしい。

広大な国土と良好な気候で、国民性は明るく、非常に親切でさばけているが、欧米人気質で個人主義が強く男女雇用平等が進んでおり、離婚率も高いそうである。また仕事も９：00～17：00が徹底しており、夕刻５時を過ぎるとビジネス街は帰宅を急ぐ人・遊びに行く人で道が溢れそうになっている。みやげ物を買おうと町に出ても、５時を過ぎればほとんどの店は閉まっていた。

以上オーストラリアを概観すると、移民から始まった国柄であり誰でも受入れられる寛容さと、プライベートの確立が挙げられ、日本にない両面が新鮮に感じられた。　**（大和不動産鑑定㈱）**

金剛山の四季

佐　野　幸　人

三月になり春一番が吹く頃雪中登山で混雑した金剛山も雪がなくなり普段の静けさを取りもどします。山の春は思ったより早く、桜の開花は里に遅れること約１ヶ月ですが、樹々の新芽は４月には芽吹き日１日と緑色を増し灰褐色の山肌が新緑に輝くようになり、杉檜の青色とコントラストをなし、５月の連休頃には山頂の転法輪寺のしだれ桜、国見城跡のぼたん桜が咲き始めます。この頃の登山は登山口駐車場に車を預けて谷筋に沿って岩場のある妙見谷、斜面に緑の笠が覆い被さった様な腰折滝のあるタカハタ谷、砂防ダムに砂が溜まって川原となりその中に小川が流れ、更に滝に沿って岩場のあるツツジ尾谷、岩場、ガレ場のあるカトラ谷コースをよく登る。春から初夏にかけての魅力は、太陽の光を遮った樹々の枝葉を下より見上げた輝くばかりの新緑と谷川の水の清麗さです。いづれのコースも頂上まで約１時間乃至１時間20分ぐらいで、下山までの所要時間は約３時間程度ですが、汗を流して登り、頂上の神社や寺院を廻って下山するだけの山歩きであるが、１週間のアルコールやストレスなど下界の毒気を払拭し、血液が入れ替った様な気分になるから症状はまさに山中毒である。

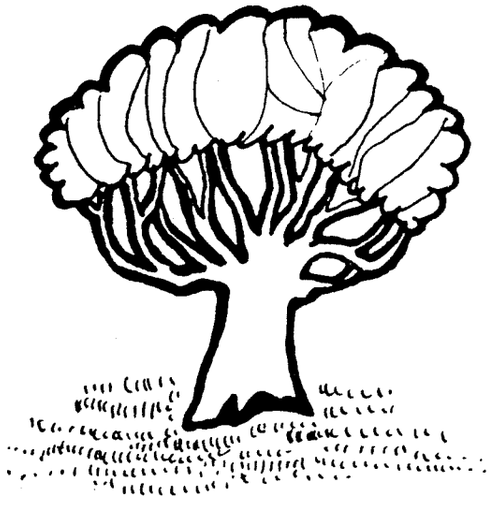
金剛山の夏はウグイス、カッコウ、ツツドリなど小鳥の宝庫であり、バードウォッチングのグループが多い。山頂は下界より10度位涼しいと言われているが、途中は暑いので風通しのよいコースを選ぶ。谷筋のコースは風が無く、急登部分が多く暑いので黒栂谷セト経由の尾根コースを歩く。夏は梅雨明け頃より恒例の夏山登山（昨年は北岳、塩見岳の白峰三山）があり、その前は梅雨で雨が多く登る回数は少なく、夏山登山の後は夏休み、お盆で子供サービスと忙がしく山登りも中止となる。秋の紅葉の季節はどのコースも快適で、正面登山コースも７合目より上はブナ、ナラ等の樹林帯があり晩秋から初冬にかけて紅葉となる。滝や

渓谷沿いのタカハタ谷、ツツジ尾谷、カトラ谷の紅葉はすばらしく、紅葉の名所としての千早神社（千早城跡）のモミジが真赤になり、晩秋にはこのコースの登山者が多くなる。紅葉の頃から落葉の頃のさらさらと落ちる落葉の中の山歩き、登り道も判らぬ位の落葉を踏み分けて登る晩秋の風情は格別です。

金剛山の冬は樹氷、霧氷の名所で1,000 m以上の標高のためか寒気が入り込み雪の降らない時でも早朝には頂上附近の樹々は霧氷で真白くなり気温の上昇と共に消失します。

12月末に初冠雪があり多い時で30 cm位、少ない時で5 cm程度の雪積があり、此期間は観光バスで繰り込む登山者で正面登山道は銀座なみの大混雑となる。10年位前迄はマイナス10度位に冷え込むこともあり雪積も冬期を通じて10 cm位は寝雪として残っていたが、暖冬のためか最近は真冬でも雪がなくなる事もある。此の時期は路面凍結の危険があるのでマイカーは使用出来ず、河内長野駅からのバス登山となるが、バス待ちは面倒臭いので南海高野線の紀見峠駅下車で山頂まで約20 km雪中登山することが多い。

若い頃、ゴルフ狂で背骨を痛めドクターストップでゴルフを止めさせられ、背筋強化の治療法として始めた登山ですが、時の経つのは早くもう15年になります。5月連休は弥山、山上ヶ岳附近の大峰山周辺、7月は夏山、秋は紅葉登山、冬は比良山と大抵このスケジュールであるが、いつまでも登り続けたいと思う。　**（日信不動産鑑定所）**



解説

土地賃貸借契約書書式の解説

佃　順太

法律第90号借地借家法が平成3年10月4日に公布された。この法律は公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行されることになっている。新法が施行されると、従来の「借地法」「借家法」「建物保護に関する法律」はいずれも廃止されることとなっており、今後は、借地・借家をめぐる法律関係は、この新法で統一的に規律されることになる。もっとも、新法が施行されても、新法が適用されるのは、新法施行後に成立した借地・借家関係に限られ、現行借地法・借家法の下で成立した借地・借家関係は、新法によって廃止される「借地法」「借家法」の規定によって依然として規律されることが原則とされているので、既存の借地契約や借家契約に与える影響はそう大きなものとはいえない。

不動産鑑定評価を行なうにあたって、職務上多くの土地賃貸借契約書に目を通すが、契約条文が多いものもあれば、数条項よりなる簡潔なものなど種々存在する。しかし、専門家として、注意する箇所は数条項であり、他の条項は流し読みする場合が多い。これは、借地法が多くの強行規定を規定しているからである（借地法第11条）。

もし、民法や借地法の規定によるのであれば、土地賃貸借契約書で必要とされる条項は、(1)借地契約の対象となる土地の表示、(2)賃貸人と貸借人との当事者目録、(3)契約を締結した年月日、(4)地代の金額の4点で残る契約の要素はすべて法律にもとづく強行規定と任意規定によって処理できるはずである。土地賃貸借契約を締結する場合、通常地主側が有利な立場にあるため、地主はできるだけ自己に有利な契約書を作成しようとする。本稿では、借地法第11条による強行規定に違反しない限度で地主に有利となる契約条文を考え、これを一般化して逐条解釈することを試みた。

現在において、新たに土地を賃貸借するケースは稀であるが、通常、借地権は財産価値をもっているため、契約締結にあたっては、借地権設定代金の授受が行なわれるのが一般的である。この代金は、更地価格の50パーセント程度から、場合によっては80パーセント程度に及ぶこともある本稿は、既存の借地関係を説明するを目的とするため、この借地権設定代金の授受の条項は、契約書式から除外することとしたので注意されたい。

既存の契約書式を逐条解説するにあたり、「建物等の買取請求権」と「正当事由」を追加すれば旧借地法の全貌を解説することになるが、これらについては本稿では省略することとした。

正当事由については、借地法研究の大半のウエイトを占める分野であり、多くの働力が費やされているが、この分野については次の機会に譲ることとしたい。また、建物の買取請求権については借地法第4条および同法第11条により借地人に保障された権利となっているが、これは地主側に不利となるため実務界では土地賃貸借契約書に記載されていないのが一般的である。なお、本稿は既存の土地賃貸借契約書を解説したものであるので適用した条文は、すべて旧借地法に基づくものである。また、今後施行される新借地借家法の解説

については、次の機会に譲ることとしたい。

《土地賃貸借契約書》
賃貸人＿＿＿＿と賃借人＿＿＿＿とは、末尾表示の土地（以下本物件という。）の賃貸借につき下記条項の契約を締結した。
第１条（目的）
賃貸人は、その所有する本物件を＿＿＿＿建物所有の目的をもって賃借人に賃貸し、賃借人はこれを賃借した。

法の許容する借地権の約定存続期間の最低限および約定なき場合の法定存続期間の長さは、いずれも借地上に所有されるべき建物の種類・構造によって異なる。従って当事者が契約によって、堅固な建物（石造・土造・煉瓦造またはこれに類するもの）の所有を目的とするものか非堅固建物の所有を目的とする借地権かを約定にすることは有効である。なお、当事者がこのような定めをしない場合、借地権は非堅固な建物の所有を目的とするものとみなされる（借地法第３条）。

但し、約定により非堅固建物の所有を目的とする借地権とした場合または約定がなされていないため借地法第３条により非堅固な建物の所有を目的とする借地権とした場合には、借地条件変更の裁判により堅固建物の所有を目的とする借地権に変更することができる。すなわち、その後の事情変更により、現時点で借地契約を締結するとすれば堅固な建物の所有を目的としてなされるのが合理的であるという状況の存在する場合に、当事者からの申立によって裁判所が借地条件変更の決定をなすことができる（借地法第８条の２）。

この裁判の手続は、訴訟手続によらないで、非訟事件として進められることになっている（借地法第14条の３）。

第２条（期間）
賃貸借の期間は、平成＿＿年＿＿月＿＿日より＿＿年間とする。

存続期間の約定をした場合には、存続期間の最低期間の制限がある（借地法第２条２項）。

即ち、堅固な建物所有のための借地権の場合は、30年以上、非堅固建物所有のための借地権については20年以上でなければならない。これより短い期間を定めたものは無効である（借地法第11条）。

また、借地権の存続期間の定めがない場合には存続期間が法定される。法定の期間は、堅固の建物の所有を目的とする借地権については60年、非堅固の建物の所有を目的とする借地権については30年である（借地法第２条１項）。

なお、上記の借地権の存続期間が満了しても借地期間は更新することができる。即ち、借地権は消滅したがまだ借地上に建物が存在するという場合に、借地人が借地契約の更新を請求し、これに対して地主が正当な事由にもとづく異議を遅滞なく述べないときには、前契約と同一の条件で更に借地権が設定されたものとみなされる（借地法第４条１項）。

しかし、存続期間だけは必ずしも前契約のそれと同じではなく、更新の時より起算し、堅固の建物については30年、非堅固の建物については20年とされる（借地法第５条１項）。

これらの借地権の存続期間中に借地上の建物が「朽廃」したり「滅失」した場合でも借地期間は多くの場合更新される。「朽廃」とは、建物が時の経過によって自然的に建物としての効用を失うことであり、「滅失」とは、地震、火事、風水害等の事故により建物が滅失することである。

建物が朽廃したときは、借地期間満了前であっても、借地権は消滅する（借地法第２条１項但シ書）。

なお、この場合でも借地人が引続き土地を利用し、地主が遅滞なく異義をのべなかった場合は、借地権は更新される（借地法第６条）。

更新期間は、堅固の建物については30年、非堅固の建物については20年とされる（借地法第５条１項）。

また、借地法は滅失建物の再築による更新を認めている。借地権の存続期間中に建物が滅失しても借地権は消滅せず、借地人は当然に残存期間中その土地を使用することができる。借地権の残存期間を超えて存続するような建物の再築に対し貸主が異議を述べない場合には借地権の存続期間が一定期間当然に延長されるものとした。堅固建物については30年、非堅固建物については20年存続するものとした。貸主が、これに異議をのべた場合にはそのような期間の延長は生じないものとし、旧来の借地権存続期間とした（借地法第７条）。

第３条（賃料）
賃料は月額金＿＿＿＿円也とする。
２．賃借人は、毎月末日までに翌月分の賃料を賃貸人の住所に持参して支払うものとする。
３．第１項の賃料が経済事情の変動、公租公課の増減、近隣の賃料との比較等により不相当となったときは、これを増減することができるものとする。

借地人は土地利用の対価として地主に対し地代を支払わなければならない。地代の支払期間は民法の規定によれば毎月末であるが（民法第614条、民法第266条２項）、これは任意規定であるから当事者間の約定でこれを変えることは可能であり、実際にも前払いの場合がむしろ多い。地代の支払場所については、民法の規定に従えば、債権者の現在の住所、つまり持参払いということになるが（民法第484条）、これも任意規定である。

借地法第12条１項は、地代が土地に対する租税その他の公課の増減、土地の価格の高低、比隣の土地の地代に比較して不相当となったとき、当事者は将来に向かって地代の増減を請求することができると規定している。この地代増額請求が認められるためには、(1)地代が不相当となったこと、(2)地代が定まってから相当な期間の経過していること、(3)地代を一定の期間増額しないとの特約のないことの三つの用件が備わっていることが必要である。

地代の増額請求権は一般に形成権の一種と考えられており、地主が増額の意思表示をすると、さきに掲げた要件をみたすかぎり、意思表示をした時点で相当な額まで地代が当然に増額されることになっているので、借地人がこれに応じない場合は、賃料不払い、すなわち債務不履行として借地契約を解除し、土地明渡しを訴求するという手段に出ることになる。この様な不合理を解消するため借地法第12条２項は、地代の増額につき当事者間で協議が調わない場合には、その請求を受けた者は増額を正当とする裁判が確定するまでの間、みずから相当と考える地代を支払えばたりる旨を規定した。従って、借地人は、みずから相当と考える地代を供託していれば債務不履行とはならず、契約解除をうけなくてすむという結果となっている。もっとも後日、判決によって相当な地代が確定したときは、借地人はこれと供託額との差額に年一割の利息をプラスした金額を本来の支払時期に遡って支払わなければならない（借地法第12条２項但シ書）。

第４条（譲渡、転貸および増改築）
賃借人は次の場合には、事前に賃貸人の書面による承諾を受けなければならない。
(1) 賃借人が本件賃借権を譲渡し又は転貸するとき。
(2) 賃借人が本物件上に所有する建物を改築し又は増築するとき。

地主と借地人との間には長期間にわたる信頼関係が要求されることから、当事者の変更は重要な契約の要素となる。

賃借人が地主に無断で賃借権を譲渡し又は転貸したとき、これが地主に対する関係で背信的行為と認められる場合は、契約の解除権の発生原因と考えられる。しかし、借地法第９条の２は、この様な場合に地主の承諾がえられない時の規定を設けた。

この規定は、借地上の建物の譲渡にともなって借地権を譲渡または転貸しなければならないときに地主の承諾がえられない場合において、裁判所は、借地権者の申立により、地主の承諾拒否が正当か否かを審理し、地主の拒否が不当であれば地主の承諾に代わる許可を与えることができるとするものである。この裁判がおこなわれるさいには借地権の残存期間、借地に関する従前の経過、借地権の譲渡、転貸を必要とする事情その他一切の事情を考慮することが裁判所に要求されており、もしも当事者間の利益の衡平を図るために必要であると判断したときには、借地権の譲渡を認める代わりに地代の値上げその他の借地条件の変更を命じたり、または借地人から地主に一定の金銭を支払ったときに承諾に代わる許可の裁判をすることができるものとしている。また借地人がこの裁判の申立をした場合に、地主は裁判所の定める期間内にみずから借地上の建物および借地権を譲り受けたい旨の申立をすることができ、この申立があったとき、裁判所は相当の対価を定めて地主へ

の譲渡を命ずることができるものとしている。

増改築禁止の特約があるにもかかわらず、賃借人がどうしても増改築をしなければならない場合がある。この様な場合、地主と借地人で協議が調わないとき借地法は地主の増改築の承諾に代わる許可の裁判の制度を設けている。

この制度は、増改築禁止の特約のある場合に、当該土地の通常の利用から考えれば当然許容されるべき増改築について当事者間で話し合いがまとまらないとき、借地人の申立により裁判所が一切の事情を考慮したうえで賃貸人の承諾に代わる許可の裁判をすることをいう（借地法第８条の２、２項）。

前述の借地条件変更の裁判の一種であるから、そこで述べたことはそのままこの場合にも該当する。裁判所が増改築許可の裁判をするにあたり、当事者の衡平を図るため、地代の値上げとか一定の金銭の支払いを借地人に命ずることができるものとされている。

第５条（契約解除）
賃借人が下記各項に該当したときは、賃貸人はこの契約を解除することができる。
(1)　２ヶ月分以上賃料の支払いを怠ったとき。
(2)　賃借人が前条の規定に違反したとき。
以上契約を証するため、土地賃貸借契約書２通を作成し、賃貸人・貸借人各１通を保有する。
平成＿＿年＿＿月＿＿日
賃貸人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞
賃借人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞
（物件の表示）所在＿＿＿＿＿＿＿＿
地番＿＿＿＿＿＿＿＿
地目＿＿＿＿＿＿＿＿
地積＿＿＿＿＿＿＿＿

借地権は借地契約の解除によって消滅する。すなわち、当事者が有する法定の原因によって生ずる解除権の行使によって一方的に消滅させることである。

法定解除権は、当事者の債務不履行によって発生し、実際には、借地人の地代不払、賃貸権の無断譲渡または転貸および土地の用法違反などが問題となる。

地主による借地契約の解除は、借地人の債務不履行が、当事者の信頼関係を破壊するものである場合にのみ認められる（最近の判例・学説の立場）。すなわち、解除についての一般的規定である民法第541条は、どんな債務不履行であってもそれがあれば地主はその履行の催告をした上で解除しうるとしているが、借地契約においては、この規定は適用されず、一方では軽微な不履行では解除権は生じないとするとともに、他方で、信頼関係を破壊するほどの義務違反があれば催告なしで解除しうるとするのである。どの程度の義務違反が信頼関係の破壊になるかは、当事者間の具体的な事情を総合的に判断して決められ、この解除の効果は将来に向ってのみ生ずる（民法第620条）。

以　上

《土地賃貸借契約書》

賃貸人＿＿＿＿と賃借人＿＿＿＿とは、末尾表示の土地（以下本物件という。）の賃貸借につき下記条項の契約を締結した。

第１条（目的）
賃貸人は、その所有する本物件を＿＿＿＿建物所有の目的をもって賃借人に賃貸し、賃借人はこれを賃借した。

第２条（期間）
賃貸借の期間は、平成＿＿年＿＿月＿＿日より＿＿年間とする。

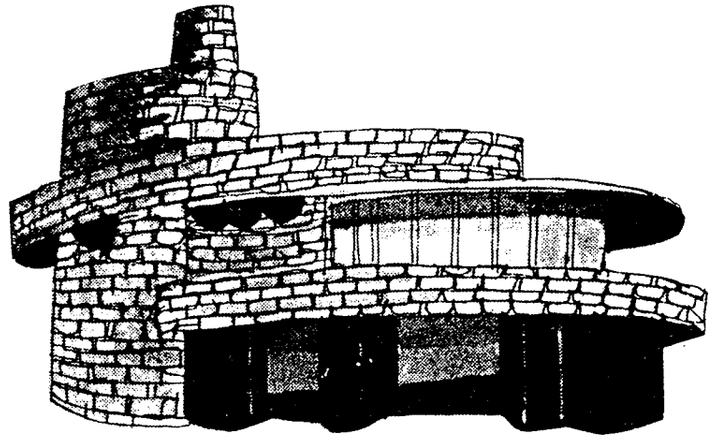
第３条（賃料）
賃料は月額金＿＿＿＿円也とする。
２．賃借人は、毎月末日までに翌月分の賃料を賃貸人の住所に持参して支払うものとする。
３．第１項の賃料が経済事情の変動、公租公課の増減、近隣の賃料との比較等により不相当となったときは、これを増減することができるものとする。

第４条（譲渡、転貸および増改築）
賃借人は次の場合には、事前に賃貸人の書面による承諾を受けなければならない。
(1)　賃借人が本件賃借権を譲渡し又は転貸するとき。
(2)　賃借人が本物件上に所有する建物を改築し又は増築するとき。

第５条（契約解除）
賃借人が下記各項に該当したときは、賃貸人はこの契約を解除することができる。
(1)　２ヶ月分以上賃料の支払いを怠ったとき。
(2)　賃借人が前条の規定に違反したとき。
以上契約を証するため、土地賃貸借契約書２通を作成し、賃貸人・賃借人各１通を保有する。
平成＿＿年＿＿月＿＿日

賃貸人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞
賃借人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㊞
(物件の表示)
所在＿＿＿＿＿＿＿＿
地番＿＿＿＿＿＿＿＿
地目＿＿＿＿＿＿＿＿
地積＿＿＿＿＿＿＿＿

（佃土地㈱）



委員会報告

国際委員会

副部会長
米田　豊

国際セミナー　イン“シンガポール”参加報告

平成３年８月24日(土)から28日(水)にかけて、部会員等32名＋添乗員１名計33名が、不動産・都市計画事情視察の為、シンガポールを訪れました。

まともな海外旅行初体験の私は、出発の空港から帰省してみんなと別れるまでハシャギまくっていた為（この結果、帰宅と同時にバタン・キュー、12時間眠りこけました)、及び、参加者の中では若手の部に属していたことにより、何か参加報告をまとめる様指示をうけました。

くだらないところから、やや真面目なところまで一応取りそろえてみましたので、適当に取捨選択の上、お読みいただければ幸甚です。

Ｉくだらないことども

（海外旅行ほとんど初体験の者のシンガポール雑感です。精通者、旅なれた人にはくだらない点が多いと思いますので読みとばして下さい。）

(1)チャンギ空港（到着空港）で、

その規模の大きなこと、諸設備の新しいこと、さらに「蘭の花」（シンガポールの国花の由）を含め緑がいたるところに配置されて来訪者に心くばりがなされていること等、やはり超一流空港である（といわれている――小生には比較材料がない、大阪空港の比でないことは確か)。

自動小銃をかまえた若い兵士の姿がいたるところにみられ､外国であることが確認される｡ちょっとチャメッ気を出して兵士に近づき、写真でも撮ろうかと思ったが、余りにもキツイ顔をしているので恐ろしくなってやめにした。現地駐在の知人に後でこのことを話したら、それは絶対にやめるべきだという。警官にしてみても日本と比較にならないくらい強権、まして兵士をやだという。過去一度ハイジャック未遂事件が発生、犯人は手をあげて降伏して来たが、その場で射殺されたという。

(2)商売上手

チャンギ空港に夕方到着、ホテルで一夜を明かして翌日は日曜日なので市内観光。

・バスに乗ったとたんガイドが「ワッペン」を配りながら、「皆さん、胸につけて下さい」という。「日本の団体旅行と同じだな」と思いながら皆素直に胸につけたが、「ネライ」が違う。ガイドの仲間のカメラマン&ウーマンがこのワッペンを目印にパチパチ写真を撮り、あとから売りつけるコンタンであった。但これはあとから気がついたことで、写真をとられている時は、カメラマンはどうしてこんなに早くみんなの顔を覚えたのだろうと感心していた次第。

・工場見学と称して、金細工工場等に連れて行ってもらう。工場とは名ばかりで、２～３の作業台があるのみ。作業をしているが横の灰皿にはスイガラの山。バス到着と同時に作業をはじめ、それまでは休憩中らしい。作業場をすぎると「製品の展示・販売場」で売込熾烈。思いきりネギった（つもりの）上、代金とバスの中でもらった「みやげ」の引換券を渡す。買主はいい買物をして満足。売子は引換券に売上高を記入する。これは案内者（社）へのバックリベートの資料となる（と見たが如何)。

・バスに戻って走り出すとキーホルダー等のサンプルが配られる。給料の安いバス運転手のサイドビジネスだという。次の見学が終るとまた別の品物。他では買えないものだという。昼12時半すぎになって空腹が頂点の頃チョコレートが一箇宛配られ、「昼食のレストランまでもう少し待って下さい。それまでお配りしたチョコレートでもどうぞ」と。みんな心配りに感激するが、喰べ終ったところで「会社の皆様へのみやげに是非今のチョコレートをお求めください。帰りの当日、空港までお届けします」と来た。

・ショッピングゾーンでの売込みはすごい。例えば、バスで案内された皮製品店での話。ある先生が高級皮ジャンバーにちょっとした興味の目をそそがれたのを店員は見逃さず猛烈な売込。種々値交渉の末、交渉不成立と見て先生は店より出ようとされたが、店の出入口まで追いかけられ、結局商談成立。先生の半分うれしそうで、半分悲しそうな顔が印象的であった（ナンデ、真夏の赤道直下で、皮ジャンを買うハメになったのか、家族へのみやげ代を倍増させざるを得まい――これは筆者の全くの当推量です)。ちなみにこの種の状況は多数現出、みんなはこれを「落ちた」と表現したものでありました。

とにかく売子の熱意のすごさ、値交渉でのネバリ強さは驚異的で、日本の様に単に販売額目標のみによってしばられているのではないことは確かである。私の推測では各定員は店所属の下請販売者的位置づけで、一定額以上で売ればその差額は自分の儲けとなるシステムとなっているのではないか？。日本からの添乗員氏に、日本の商店街店員の研修ツアーを企画してみては如何と提案したところが、彼曰く、「日本でこんな売り方をしたら客が来ないでしょう」と。その場では納得したが、後から「その日本人をツアーでこんなところまで連れて来て、売込みの対象として店に送り込むアンタの仕事は一体ナニなの？」と思ったが、聞く機会がなかった。いずれにしても買物する金を持たない者のヒガミか？

・最後に、恨み骨髄に達したビールの話。案内されるレストランはすべて上級であり、料理も美味。ただ一つの難点は飲み物の高いこと、高いこと。飲物代は個人別払いで、小ジョッキのビール一杯、700～800円。低く抑えられた料理代をビールで埋め戻そうという作戦とみるのは、これまたヒガミか？

その高価な飲物が二日目夜だけ、旅行社の好意で飲み放題となった。貯っていたフラストレーションが暴発してメートルが上り、調子にのって、ホテルの部屋に戻って又飲んで（この時のビール等はホテルの近くのコンビニエンス・ストアーで購入、この価格は、日本より安かった)、翌日は小生二日酔いで完全にダウン。この日はセミナーの日だったが頭は完全にストップしてしまった。従って後述の「セミナーのまとめ」は、かなり？マークつきであることにご留意頂きたい。

(3)街のことなど

・シンガポールは、リー・クァン・ユー（李光耀）氏率いるＰＡＤ（People's Action Party）一党独裁政権の下、所得、住宅、都市計画等が、現状では、すべてうまく処理されている感がする。

・業務商業では「シェントン・ウェイ」周辺がアジアの金融の中心地の一つとなっており、超高層ビルが林立していて、その様子は残念ながら、大阪のO.B.Pも顔負けである。

・ショッピングでは、免税であることもあって、各国（主として日本）から買物ツアー団が多数送り込まれ、ショッピングセンター・ホテル等の極めて高密度の集中立地が見られる。

特に「オーチャードロード」周辺は、大阪で言えば、御堂筋の梅田から本町まで（約３km）の間に大小ショッピングセンターが連担している状況であり、大活況を呈している。

日本からは、伊勢丹、大丸、そごう、東急等が進出済であり、さらに高島屋、西武が進出予定の由。現在総延110,000 m²の最大級ショッピングビルが建設されつつある（高島屋入居予定とのこと)。余談ながら日本からのデパート進出の雪崩現象に地元商業資本もあきれ顔とのこと。

・住宅は後述の通りほぼ満たされていて、日本でいう「住宅問題」はほとんど存しないらしい。事実、いたるところに中高層のアパートがみられる。昔ながらの雰囲気を残していると言われる「チャイナタウン」でも再開発が進展している。但、近時スクラップアンドビルドへの反省、観光資源としてのチャイナタウンの雰囲気保全目的から「保存開発」即ちその生活臭を残しながらの再開発の必要性が叫ばれる様になった由である。

・表通りはきわめて美しく、地下鉄は大阪のそれよりナウく、乗りやすい。空調されている公共の場所（含レストラン等）は禁煙で、喫煙者にはお気の毒であるがあのニオイに悩まされることはない。治安も非常に良好とのことである。ただそのかわり、かなり強権による抑圧がある様子で、本当に徴収されるのかは別として「罰金」の表示が目につく。

地下鉄内での飲食は Fine＄500
〃　　喫煙は Fine＄500

公共トイレで使用後水を流さないと Fine＄150 等々（無知をさらす様であるが、Fine に罰金という意味があることをシンガポールではじめて知っ

た。１＄＝約80円)。

事実、警察官をはじめ公務員一般は日本とちがい、非常に怖い存在らしい。

(4)雑感中の雑感

・街は全般的に美しく、歩いている人は中国系が大半で日本人と全く見分けがつかない為（中国系の人から見ると日本人は一目でわかるというが)、看板に横文字が多い以外は街を歩く分にはほとんど違和感はない。チャイナタウンに行けば看板は漢字が多い為尚更である。

ただ、私個人としては、たった四日間の滞在で非常に疲れた。多分一番の原因は飲みすぎと夜ふかしであろうが、その他に、

①強烈な商業主義――そのエネルギーに圧倒されたということか？

②疲れをいやす自然美等がなかったこと――知らなかった故かもしれない。但主たる観光資源は、チャイナタウン、リトルインディア（インド人街)、アラブストリート（アラブ人街）であることは間違いない。

③赤道直下の気候――真夏の大阪から行っても暑かった。夜になっても「涼風」はない。気を抜く時がなく、四季に慣れた小生には、もし一年暮せと言われたら、強烈なストレスになるだろうと思った。

・シンガポールに、新婚ホヤホヤの知人夫婦が駐在している。私達がシンガポールに着いた夜にホテルまで会いに来てくれ、帰る夜にも来てくれて、バスが発車してからも手を振りつづけてくれた。

初日会った時、若奥さんに、こちらでの生活はどうかと聞いたら、あれやこれやに首をつっこんで毎日が楽しく、ホームシックになる余裕などありません、と元気そうに言っていた。その奥さんが帰りの見送りの時、ポツリと言った。「出迎えの時はいいんですが、見送りは悲しくって……。日本に帰れるのがうらやましい。」

・予定をすべて終え、ＪＡＬに乗り無事大阪空港に着陸したら、機内に北原白秋・山田耕作コンビの歌曲がピアノとフルートのデュエットで流れた。日本の名曲をこんなところで商業もうけ主義の為に、客の歓心を買う為に使うのはケシカランと憤りつつも、大いに感情がゆすぶられた。頭と感情は別であることを今更ながら実感した。

・音楽の好きな前記若夫婦に「日本のうた」のＣＤでも送ってやろうかと思ったが、軽はずみで安易な同情だと思ってやめにしている。

III「セミナー」のまとめ

（多数の情報が満載、討論の中で交換されましたが私の理解し得た範囲でまとめてみました。又現在シンガポール駐在の知人が、本ツアー参加者の為にまとめてくれ当日配布した資料を参考までに掲載します。）

・講師＝Mr. Fang Kai Cleong（范介璋氏）
（東大卒、元シンガポール再開発局のトップの一人。現再開発コーディネーター）

・セミナー司会者：神戸大学教授
大野喜久之輔氏

講義、質疑、討論の結果明らかになった点は次の通りである。

1．不動産の所有について

・原則として、建物売買に土地に関する権利の移動が付随する。

・土地は国のものであり、それを私人が「所有」することはない。「使用権」が権利等の対象となる。

・使用権は、永久、999年、99年、60年、30年、20年（60年以下は工業用地等が主)。

・一般に「使用権」を７年以上貸すことを「売る」といい、「権利証」が授受される。「権利証」は土地局発行。

・一般に不動産に係るキャピタルゲインへの課税はない。

・使用権利保持者は使用料として、面積、位置にかかわらず、毎年＄12（約1,000円）を「土地税」名目で国に納付する。

2．住宅について

（参考事項）総面積　625 km²
人口　270万人
世帯数　63万戸

・全人口の86％が住宅公団（ＨＤＢ）が開発した高層団地に居住、10％が一戸建及び民間マンション、残りは旧来の家屋（持家率80％)。

・住宅供給は
住宅公団　25,000戸／年（ピーク100,000戸／年)
民間　10,000戸／年
住宅公団が最大の供給者であり、住宅需要は満たされている。

・住宅公団供給分について
当初はほとんど賃貸用であったが、現在は99年売が主。
価格は２ＬＫの800万円程度からエグゼクティブクラス（150 m²の広さ！）で2,600万円。
cf. 平均月収入は２ＬＫ世帯で10万円、３ＬＫ世帯で14万円程度とのこと。

・民間の住宅供給について
対象は外国人向き及びマレーシア等からの投資需要
価格は150 m²前後で4,000万円程度
但、共用プール、テニスコート付

3．オフィス等

・オフィスについて
賃料相場　4,000～9,000円／m²
買取価格　800,000～1,000,000円／m²
（別添資料を参照願いたい）

・ショッピング
民間開発主であり、賃料水準10,000円／m²～30,000円／m²

・工業用地
ジュロン工業地帯及びニュータウン周辺で開発済および開発中

・倉庫等
主として港湾局が開発

4．不動産需給状況

・住宅、オフィスは足りている

・ショッピングはまだ需要残存

・ホテルは現状では足りているが３～４年先不足

・工業、倉庫：足りていて価格安定

5．都市計画について

・担当局：都市再開発公団

・計画＝実行であり、実行の為の団地買収は問題とならない

例１．ニュータウンの用地：開発出来るところはすべて確保済（旧ゴム園等）

例２．既存ニュータウンの地下鉄駅用地等は開発当初から確保済

例３．市街地においても詳細な都市計画策定済、民間が再開発を行う場合は事前に当局と相談、当局は都市計画にもとづいて指導、民間はそれに従う

6．再開発について

・イギリス統治時代、家賃凍結性を施行、1947年の時点で家賃を凍結し、店子進出しも強めなかった為、土地保有は魅力ないものとの一般感情が生れた。

・用地は政府が買上げ（1978年の価格＝ピーク時の価格による)、政府の力で上物を移転の上、①政府独自で再開発、②使用目的を定めて民間に喜捨して民間の力で再開発を行う（主としてショッピング)。

7．資金について

・ＣＰＦ制度（Central Proviclent Fund、強制貯金制度）あり、国民各自の給料の６％相当額が強制的に貯蓄にまわされる（雇用主、被用者二者が分担拠出）

・ＣＰＦの資金の使い道は、住宅、地下鉄事業等公共事業関連企業の株取得、教育等

・住宅公団等の事業資金はＣＰＦからの借入でまかなわれ、国民の住宅購入資金はＣＰＦのローンでまかなわれる。ローン返済はＣＰＦ拠出金の一部又は全部による（この制度には参加者が大いに驚いた。但シンガポールだから出来る制度？）

8．不動産関連の資格について
大学で取得する「サーベイヤー」の資格があるのみとのこと

（住友信託銀行㈱）

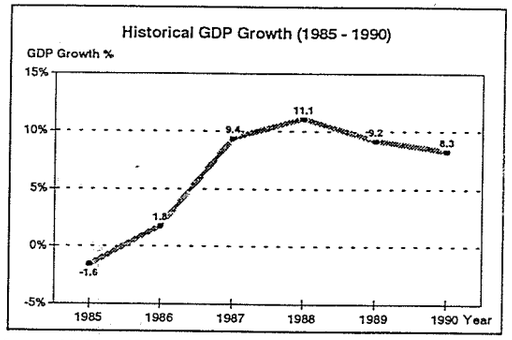
シンガポールオフィス市場

本資料は、Richaed Ellis(Pte)Ltd. 作成の “Singapore Estate Market”(1991. 6. 30)を抜粋・要約して作成したものである。

住友信託銀行株式会社
シンガポール支店
1991年８月

経済概観

1990年のシンガポールにおける国内総生産の成長率（経済成長率）は湾岸危機にもかかわらず8.3%を記録。1991年第１四半期は7.5%であり、引続き堅調な経済状態を維持している。今年の成長率は７～８%になるものと見込まれる。



Source : Ministry of Trade and Industry

不動産市場概観

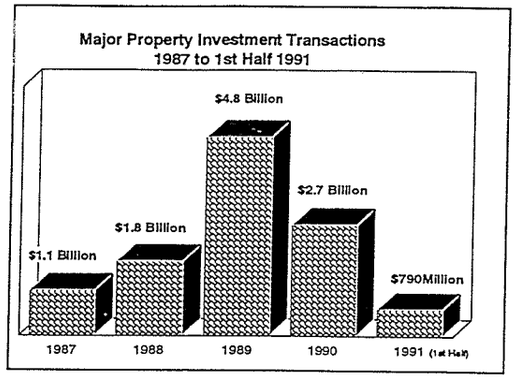
1991年第２四半期における不動産投資市場は比較的活況を呈した。湾岸戦争終結により、投資家は不動産市場において自信を取り戻したことによる。主要取引としては以下のものがある。

- Keppel House（S $51M）
- Delphi Orchard（S $95M）
- Spring Grove（S $82.5M）

不動産投資市場においては1991年１月～６月までの投資額はS $790Mであった。現在、近い将来予想される供給過剰の事態をにらみ、投資家は慎重になっている。1991年７月～11月において投資家は不動産市場を傍観し、市場の回復を待つものと思われるため、投資動向はスローダウンするであろう。

住宅市場においてその価格が約15%上昇したほかは、他の種別の不動産ではそれほど価格の上昇はみられなかった。価格及び賃料水準においては、多少の変化はやむを得ないものの、経済状態が堅調である限り、大幅な落込みはないであろう。

中長期的な観点から言えば、土地の供給量の少ないシンガポールにおける投資は、魅力につきない。そのインフラの整備状況、熟練された人材等を勘案すると、シンガポールは環太平洋アジア地域経済の繁栄の恩恵をかなり享受するものと思われる。



Source: Richard Ellis Research, Singapore

Office	$ 71.15 million
Recreational	$131.00 million
Hotel	$ 82.91 million
Industrial	$ 46.10 million
Conservation Properties	$ 91.30 million
Residential Development Sites	$173.10 million
Mixed	$100.00 million
Retail	$ 95.00 million
Total	$790.56 million

オフィス市場

（概況）

タイトな供給状況が価格及び賃料水準を押し上げた1989年・1990年の強気な見通しに反して、1991年第１四半期のオフィス市場は健全で安定していた。

これは、湾岸戦争及び発展途上諸国における経済成長の鈍化に起因する市場不透明感によりそれまでの過熱市場は正常化されたからである。それに対応して今年初めから価格及び賃料水準は安定し、その安定化は入居コストを適正な水準に維持することのできる健全な市場を形成している。

1993年、1994年に到来するオフィススペースの供給過剰状態について様々な論議が飛び交うが、誇張されてきた感がある。シンガポールの政治的安定性、インフラ整備状況、日本や香港に比べて低い事業に関する間接費、その他多くのインセンティブを勘案すると、他国籍企業にとってシンガポールに地域本部を設置することは非常に魅力的なものとなろう。今後数年のうちに、これら企業の拡張・配置替えによりオフィススペースに対する需要は増大するものと思われる。

（ストック）

民間部門及び公的部門を合わせたオフィススペースの総在庫は、1990年12月31日現在で3.51M平方メートルであった。その内訳は、民間部門2,374,000平方メートル、公的部門1,136,000平方メートルであり、民間部門の地域別内訳は、中央地区（ラッフルズプレース、シェントンウェイ、セシルストリート、タンジョンパガール地区を含む）が74%、オーチャードロード地区が12%、その他14%となっている。

（供給）

1985年・1986年の景気後退期にはほとんどのデベロッパーがその開発計画を中止或いは延期したため、1986年～1989年の総供給の成長率は低水準であった。

将来の供給水準

1992年と1994年にまとまった量のスペース供給が市場に出てくるため、1991年～1995年までの間には、新たに約100万平方メートルの民間部門のオフィススペースが利用可能になろう。

1991年に竣工する新規供給は、わずか４万平方メートルしかない一方で、年間の新規入居面積は13～14万平方メートルであり、両者の間にはかなりの格差がある。この格差により、1991年はオフィス賃料水準は良好なパフォーマンスを演じるであろう。

（需要）

オフィススペースに対する需要はシンガポール経済が回復軌道に乗り出した1986年から堅調な動きを示してきた。1988年以降は、需要の増大と供給の不足により、価格及び賃料水準の高騰を招いた。

Period	Supply (sq m)	Supply Growth (%)
Dec' 86	2,034,000	-
Dec' 87	2,089,000	2.7%
Dec' 88	2,138,000	2.4%
Dec' 89	2,152,000	0.7%
Dec' 90	2,374,000	10.3%

Source: URA

将来の需要

1992年・1993年の超過供給状態を案ずる声も聞かれるが、やや誇張された感がある。世界的規模の経済不況が起こらない限り、新規に市場に出てくる供給スペースの大部分を吸収するに足る需要が存在すると思われる。

シンガポールの政治的安定性、インフラ整備状況、日本や香港に比べて低い事業に関する間接費、その他多くのインセンティブを勘案すると、他国籍企業にとってシンガポールに地域本部を設置することは非常に魅力的なものとなろう。同時に、これらは将来の需要を支える要因となろう。

（入居率）

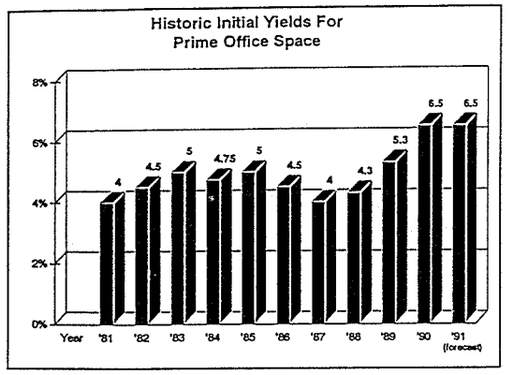
上記の供給及び需要動向を反映して、市場全体の入居率の推移は以下のようであった。尚、現在の優良オフィスビルにおける平均入居率は95%を超える水準である。

（利回り）

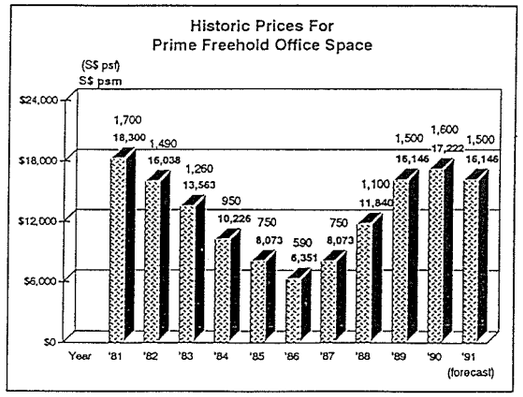
価格及び賃料の安定化とともに、利回り水準は6.5%で安定。第２四半期においても、同様である。

優良テナント、あるいは大規模スペース占有テナントを確保するために、様々な特典が付与されているが、これらはあらゆる潜在的なテナントに付与されるとは限らない。

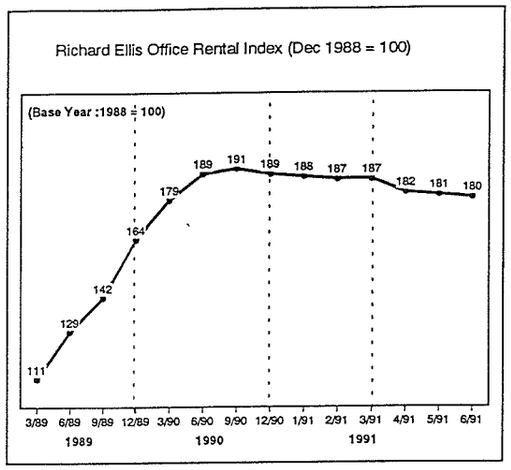
５～７年に及ぶ長期の賃借を認めるという戦略は、ごく一般的になってきた。テナントの約30～40%のテナントにこの長期の賃借を付与することにより、デベロッパー／投資家はより確かなキャ



The yields shown above are cash on cash initial yields after property tax but before corporate tax.
Source: Richard Ellis Research, Singapore



Prime space is considered to be in Raffles Place in modern buildings.
Source: Richard Ellis Research, Singapore



Period	Demand (sq m)	Demand Growth (%)
Dec' 86	1,583,000	-
Dec' 87	1,762,000	11.3%
Dec' 88	1,885,000	7.0%
Dec' 89	2,000,000	6.1%
Dec' 90	2,176,000	8.8%

Source: URA

ッシュフローを維持することができるようになった。

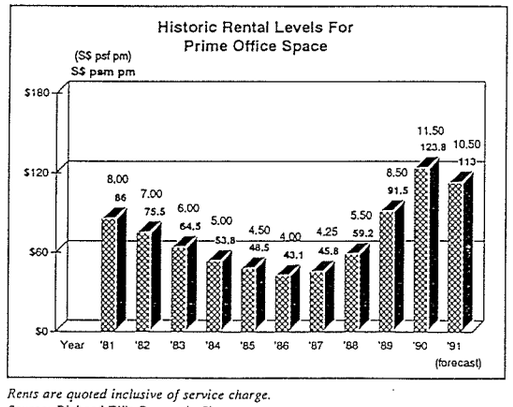
(価格)

1990年8月以降、価格水準は10～15%下落し、市場に対する不透明感が充満したが、湾岸戦争勃発以降は比較的安定している。しかしながら、短期の内に、回復・急騰する見込みは少ない。

今年の入居率はタイトな供給と堅調な需要に支えられて90%を超えるものと予想される。過去のオフィススペース入居動向、また堅く見積もっても今後2年間入居スペース（推定）に対する香港からの需要の比率はそれぞれ10%・20%を占めると考えられることから、マーケット全体の入居率は1992年約90%、1993年約91%となるものと思われる。

(賃料水準)

賃料水準は第2四半期になって安定してきた。1991年6月現在の優良ビルにおける賃料（グロス）は平方フィート当り1$11.00～$11.50（月額）の水準である。

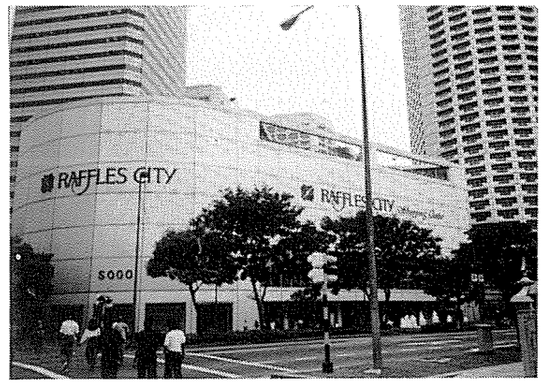


Rents are quoted inclusive of service charge.
Source: Richard Ellis Research, Singapore

「シェントンウエイの超高層事務所ビル群」

「中高層アパート群」

「地下鉄での罰金の表示」



「最新のショッピングセンター
ラッフルズシティー」

「チャイナタウンでの
スクラップアンドビルド」

編集後記

またまた遅くなりましたが「鑑定おおさか」第７号をお届けします。秋に発行の予定でありましたが遅れて申訳ありません。

去年は国内、国外とも色々なことがありました。バブルの崩壊で株、土地に関する事件、不祥事が続発し、いざなぎ景気を抜くと云われた平成景気も降下局面から不況に突入しつつあります。国外ではソ連邦の解体などさまざま事柄があり話題に事欠かないこの頃です。

多くのご投稿により本誌を大いに盛りあげて下さったことを厚く御礼申し上げ、今後とも一層のご支援、ご鞭撻をお願い致します。

渉外公報委員会

担当副部会長	米田輝男
委員長	佃　順太
副委員長	佐野幸人
委員	宮本　巌
委員	河井要祐
委員	河合睦博

社団法人　日本不動産鑑定協会近畿会

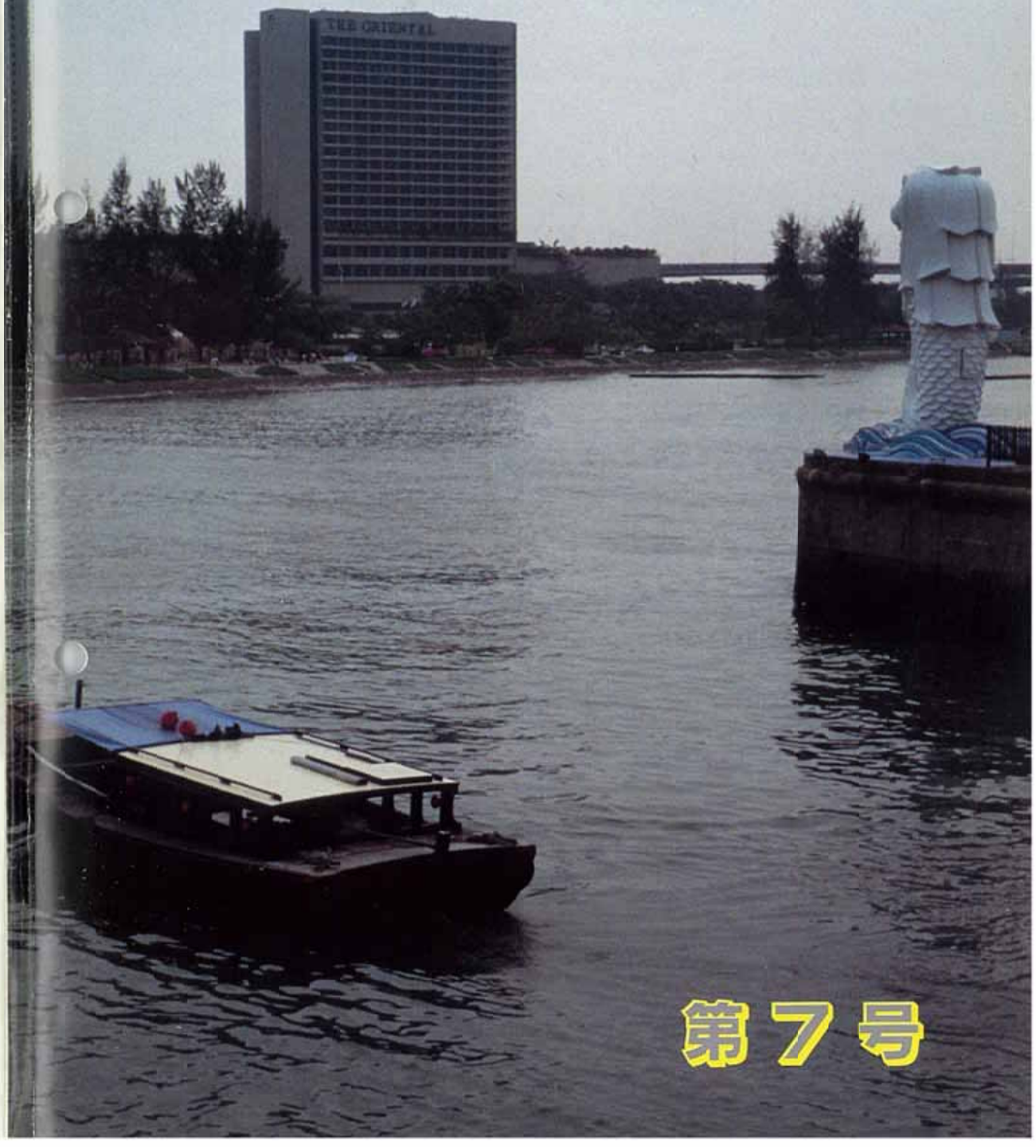
大阪部会会報第７号

平成４年３月発行

発行者　社団法人　日本不動産鑑定協会近畿会大阪部会
〒550 大阪市西区江戸堀１丁目１番11号
（大同生命東館３階）
電話 大阪（06）443－７２１６番

印　刷　株式会社　ム　ラ　タ　印　刷
電話 大阪（06）771－４０３４番

鑑定おおさか



第７号