

イラン商業地の不動産市場

― 用益権売買の慣行と土地投機 ―

岩崎 葉子

イランの首都テヘラン市内には、いずれの国でも目にするのできるさまざまな繁華街が点在している。車と人でごったがえすメ

イダーン（広場）やその周辺の大通り、大バーザールのような巨大な伝統市場、あるいは海外ブランドのフラッグショップが立ち並ぶファッション・ストリートなどである。

● 商業地の「土地ころがし」を阻むもの

ここ数年、テヘランでは土地や建物など不動産価格の上昇が目立っている。政府統計によると一般の住宅価格は、平均すると二〇一二年までの六年間におよそ三〜四倍に跳ね上がり⁽¹⁾、所得の増加も到底追いついていない⁽²⁾。もちろん、それ以上に上昇が著しいと噂され

ているのが、前述したような商業繁華街の店舗の価格だ。

イラン統計センターの報告では「非住宅」新築物件の二平方メートルあたりの敷地価格は同じ期間におよそ四・五倍に上昇した⁽³⁾。かつては低層の店舗や雑居ビルがほとんどだったテヘランでも、近年デイベロツパーによる大規模再開発がさかんに行われ、巨大なショッピング・モールが市内のあちこちに出現している。こうしたモール内の店舗はたいへんな高価で売買されるといわれている。

もつとも、都市部の不動産価格が上昇する場合、住宅地より商業地のほうが上昇幅が大きいのは不思議な話ではない。商業地の不動産には、その静的な資産価値にくわえ、これを事業に利用した場合の期待収益が大いに加味されるか

らだ。一九八〇年代のいわゆる「バブル期」の東京ではこうした傾向はいっそう顕著であった。東京の場合、バブルがはじけたあとには大量の不良債権が生み出され、

店子のいない商業ビルやオフィスがバブルの遺跡のように残された。もつとも、昨今のテヘランにおける不動産価格の上昇は、東京のようなバブルとは異なり、「今のところ」当該期間のインフレ率を

ほぼ反映した範囲におさまっている⁽⁴⁾。他の諸物価に比べて不動産価格だけが極端に突出しているわけではない。二〇〇〇年代半ば以降に原油価格が高騰した時期には、イランのオイル・マネーがドバイなどの湾岸諸国における不動産投資に回っているなどとまことしやかに噂されたが、国内のバブルには結びついていないようだ。



テヘランの大バーザール。古い街区のサルゴフリーはたいへん高い（筆者撮影）

本稿では、この背景としてイランにおける商業施設の用益権売買の慣行に注目してみたい。日本のバブル期によく聞かれた「土地ころがし」という言葉は、土地を何らかの目的のために利用して収益を上げるのではなく、土地に関わる権利の転売を繰り返すことによって価格を吊り上げて利ざやをかせぐ投機法を指している。

ところが現在のイランの商業地では、それがするために、この手の「土地ころがし」が行われにくいのではないかと考えられる、少しばかり変わった制度が存在しているのである。



大バーザール内の絨毯商が集まる街区（筆者撮影）

●賃借していても「自分のもの」

先ほどのテヘランの目抜き通りに店を構える商人にこっそりと、お店はあなたが面白いになったのですか、さぞかしお高かったことでしょうか、と尋ねたとしよう。きつと彼は、嬉しそうな顔をして「買いましたとも！」と自信満々で答えるはずである。多くの商人が「自分は店を買った」のだと教えてくれるだろう。

ところが、不思議なことに彼は自分の店であるにも拘わらず、月々家賃も払っているという。よくよく話を聞いてみると、彼の店は「賃貸物件」であって、しかしどういわけか「私が買った、私の店だ」と言い張るのである。

これはどうしたわけであろうか。

繁華街の商店主が、借りている店であるにも拘わらず「自分が買った」と言い張ったのはそれなりの理由がある。というのも彼はこの店を賃借するのに、ほんとうに、日本円にして数千万という大金を支払って、「この店で商売する権利」というものを買っているからだ。一例を挙げれば、市内中心部の有名な商業地であるJ地区の二一平方メートルの店舗Pの場合、その権利の価格は二〇一三年一〇月時点でおよそ六九万ドル（六七〇〇万円相当）であった。

この高額な権利のことをペルシア語で「サルゴフリー (sar-gofree)」という。これはいわば、店舗の用益権（他人の所有物を、ほんらいの用法にしたがって一定期間使用・収益できる権利）と考えることができる。

テヘランをはじめとするイランの大都市部の商業地では、店舗の土地や建物の所有権を売買したり、月額家賃だけを払って賃借するよくなタイプの商業施設は少ない。その代わりに、店舗の使用者が所有者からその用益権すなわちサルゴフリーを購入して商売をするタイプの商業施設が一般的なのである。

る。

この権利はあくまでも「そこで商売をする権利」であるから、普通の住宅や、工場などについては存在しない。サルゴフリーは、店舗や一部のオフィスなどいわば商業用の賃貸物件にだけ、存在する権利なのである。店舗を借りる店子が、契約の際に、建物と土地を所有している地主 (malek) からこの権利を買い取り、そこで商売を始めるわけである。

●土地の値段には興味なし

ちなみに日本では、毎年「公示地価」や「路線地価」、あるいは「基準地価」などと呼ばれる土地の価格が発表されることは周知のとおりだ。しばしば東京の「山野楽器銀座本店」や「丸ビル」などが日本一地価の高い場所として取りざたされている。これらの価格は正確にはそれぞれ違う定義を与えられた土地の価格であるが、本稿の議論にはさしあたり影響はない。

つまるところ、サルゴフリーの存在しない日本における不動産の価格で最も注目されるのは他ならぬ「地価」である。

さらに注意しなければならないのは、日本でいうところの「地価」

というのは、文字どおり土地そのものの所有権の値段であって、しかも基本的には更地が想定されている。つまり上にいかなる立派な建物がのつていようと、それを撤去して、自由に何でも建てられる状態にしたときに、この土地の値段はいくらか、という話なのである。とりわけ東京のような過密都市では、建物自体には、たとえ新築であってもたいした価値はなく、不動産価格の大部分はこの地価に吸収されている。

しかし、テヘランの土地の価格を調べていくと、こうした東京的な発想はそれほど普遍的なものではないことが分かってくる。目下テヘラン市内の主要な商業地区では、このサルゴフリーが設定されている店舗がマジORITYを占めているため、商人たちや一般人々も、我々の考えるような地価には関心がない。彼らが注目するのはサルゴフリーの価格であって、地価ではないからだ。

●サルゴフリーとはどんな権利か

このサルゴフリーと呼ばれるものは高額の権利が、いったいどんな特徴を持っているのかを、具

体的にみていこう。特徴は大きく分けて四つある。

(1)サルゴフリーを購入すると、店舗そのものは賃貸物件でありながら、法律上、店子にはたいへん強力な権利が発生する。その店舗の建物と土地を所有している地主は、所有者であるとはいえず、その簡単にこの店子を放逐することはできない。賃貸契約書には多くの場合、一年ないし二年の賃貸契約期間が明記されているのだが、これを過ぎてしまったところで、店子はいかかわらずそこで商売を続けていかまわらない。というのも、もし地主が店子に出て行って欲しいという場合には、この物件のサルゴフリー（法律上の呼称は『営業権』という）相当額を、地主が店子に時価で補償しなければ

ならないことが、法に定められているからである。

(2)借りた店舗から退去することになった店子は、このサルゴフリーをやはり時価で、（地主ではなく）第三者に転売することができ。店舗を地主に返さずに、店子がほかの誰かにその利益権を売ることができのだ。ただし、これには条件があって、その誰かは必ず「次にそこで商売をしたいと考えている人」でなければならぬ。不動産業者やデイベロッパーには売ることができないのである。すなわち、サルゴフリーを元の店子から買い取った者が次の店子となり、その店舗に入居し、商売を続けるというわけだ。しかも、商売替えをする場合には地主の許可が必要であるため、たいていの場合



所狭しと商品が並ぶ「バックガリー」と呼ばれるよろず屋（筆者撮影）

次の店子も「同じ商売」を続けることになる。

(3)この時価によるサルゴフリーは、それこそ日本における地価なみに高額である。とくに、テヘラン市内の大きな繁華街にあるような店舗につい

ては、この傾向が甚だしい。所有権をまるごと買ったとき（つまり、サルゴフリーと土地・建物の所有権とを合わせて買ったとき）の値段とたいして変わらないような物件すらある。また、時価という以上、サルゴフリー価は不断に変動する。商業用の物件なので、その店舗の集客力が大幅に向上するよ

うな事態になれば、サルゴフリーの相場が上昇する。その逆もまた然りである。日本と同様に、プロの不動産鑑定士が、サルゴフリーの実勢を評価する。

(4)著しく高額なサルゴフリーの価格にくらべると、土地と建物の所有権の価格は、じつに微々たるものでしかない。地主の立場からすれば、自分のもっている店舗を他人に貸す場合、そのサルゴフリーを売却してしまうと、彼の手に残った所有権の価値はきわめてわずかなものになってしまうということだ。もともと、地主はサルゴフリーを売り払ってしまったら、店舗の所有者であることには変わりがないため、毎月の家賃を受け取ることはできる。しかしこの場合の家賃は、通常の月額家賃の水準にくらべて、破格に安いことが多い（さきほどの店舗Pの例では、

月額家賃はおよそ一七ドル（一六八〇円相当）であった）。しかも、一回家賃を設定してしまうと、そののちにいかにサルゴフリー価が上昇しようとも、それに応じて家賃を上げることはできない。家賃はサルゴフリー価とは違い、あくまでも法定の頻度、法定の範囲内で改定されるべきものである。このようなわけで、サルゴフリーを売ってしまったあとの所有権の価格はたいへん安く値踏みされるのである。

以上のように、目下イランの商業賃貸物件には、サルゴフリーと呼ばれる利益権の売買の慣行が普及していて、そこで実際に仕事をして利益をあげる店子に非常に有利でかつ強い権利が保障されている。

●安かったサルゴフリーが一〇倍に

とはいえ、日本の読者には分かりづらい部分もあるだろう。とりわけ、地主が持っている所有権の価格がサルゴフリーの価格に比べてほとんど変動しない、という仕組みについて、具体的なイメージをつかむために、こんなストーリーを想像していただく。

ある日A氏は、かねてより念願であったアート・ギャラリーをテヘラン市内にオープンしようと思いついた。資金不足のおり高級な都心はとも手が届かない。そこで思案の末、ごみごみした旧市街に隣接する下町に安い物件を探した。この町の名士である老地主から、町外れの、長いこと使われていなかった汚い空き店舗を借り、水まわりを修理し、自前で内装を施し、ようやくギャラリー開業の運びとなった。

この町は都心へ延びる地下鉄の沿線にはあるものの、付近の住民はアート・ギャラリーなどみたこともなく、最初は何やら、やたらと白っぽくてガラス張りの落ち着かない店が出来たものと遠巻きにしている。しかしA氏は、発表の場に恵まれない若手芸術家を発掘し、その一方で日々住民の啓蒙と営業活動に励んだ。苦節一〇年、次第に彼のギャラリーは世に知られ、新進作家たちの登竜門の名を恣にするに至り、週末にはアートを志す若者たちで一杯に。名声と有力なスポンサーを得たA氏は、いよいよ憧れの都心大通りに進出しようとするこの町のギャラリーをたたむことにした。A氏は町の

不動産屋にいき「ギャラリー売ります」の広告を出す。

ここからがポイントである。ギャラリーの土地も建物も老地主のものだが、「そこで商売する権利」つまりサルゴフリーを買ったのはA氏である。もちろん当初は町外れの古い空き店舗であったのだから、そのサルゴフリー価格は取るに足らない額であったのはいうまでもない。しかしその後は、他でもないA氏が、汗水垂らして一生懸命にギャラリーを盛り立てた結果、周辺には類似のギャラリーや、そこへ来る客を目当てにしたカフェが次々と開業し、界隈の人通りは増えた。A氏のギャラリーのサルゴフリー評価額は、沿線随一の芸術スポットとして一〇倍に膨れ上がった。すなわち、次の店子は、A氏のおかげで、たくさんの方が集まるようになった絶好の立地で好スタートが切れるというわけだ。したがってA氏は、このギャラリーを次に借りる人から自分が獲得した「暖簾」の代価を頂戴することができると評価額が上がった分の不動産価値は、老地主ではなくすべてA氏のものになるのである。……これが、サルゴフリーの考え方だ。

●店子のはたらきが資産価値を生む

日本では、たとえ店子が著しく商才に恵まれた人で、上手に店を流行らせ、その結果として界隈がにぎやかになったとしても、地価の上昇分は基本的に地主のものである。仮に「地上権」などが設定されていれば店子にもその持分が保障されるものの、イランから日本のシステムをみると、土地の有権者にとって非常に有利に作られていることが分かる。

一方イランの不動産の考え方は、ただそれを「持っている」というだけでは「資産がある」とはみなされない。その不動産を活用し、利益が上がってはじめて、その利益が「資産」とみなされるのである。したがってその「資産」は不動産を活用した者に帰属するのである。

こうした考え方は税制にも反映されている。イランでは、たとえば一等地に大きな店舗を所有しているも、ただ放置してある場合には課税されない。しかし、それを売ったり、そこで何か事業をやって収益があった場合には、その収益に対して課税するのが原則だ。したがってある店舗のサルゴフ

リーを保持する店子は、そこで商売をして莫大な利益をあげれば、当然その利益に対する課税を免れない。しかし莫大な利益を上げられる土地の期待収益（つまりサルゴフリーの評価額）も、地主ではなくて、店子のものである。というのも、その土地を活用して「お金が入る土地」にしたのは、地主ではなく店子だから、というわけである。

こうした事情から、イランの商人たちは、いまだこそこのサルゴフリーがいくらであるとか、どこかのサルゴフリー価格が上がった、あるいは下がったなどといった情報には精通しているが、「地価」つまり土地そのものの値段については、ほとんど関心を示さないのである。

●地主のメリット

ここまでをお読みいただいた読者のなかには、それではイランの地主にはまるで良いことがないのでは、と思われる方がいらっしゃるかも知れない。しかし、じつはそうとも言い切れない。

店舗のサルゴフリーを売却して賃貸している地主には、こんな利得がある。まずは、細々とではあ

るものの毎月の家賃収入が見込まれる。もちろんこれはいした額ではないことが多い。

これに加え、店子が次の店子にサルゴフリーを転売する際に、地主にとっての最大のメリットが生じる。サルゴフリーが転売されるということは、すなわち店子が入れ替わることである。法律上、店子である彼らは地主から「賃借人の名義が変わる」ことについて許可を得る必要がある。

一般にこの許可を「出さない」という地主はあまりいないが、許可を出さ見返りに、彼らは店子から礼金をせしめていることが多いのである。この礼金は、店子たちに支払いの法的な義務が課されているわけではないから、あくまでもインフォーマルなお金のやりとりだ。

礼金の相場は、おおよそサルゴフリーの売買価格の一割程度といわれている。たとえばサルゴフリーが三〇〇〇万円で購入されたら、礼金は三〇〇万円ほどになる。地主はまったく何もしておらず、ただ賃貸契約を書き換えて名義を変更するだけだから、相当に大きな役得といえなくもない。しかも、店子の入れ替わりが激しければ、

数年に一回は礼金にありつけるわけであるから、考えようによっては、労せずして利益を得ることのできる、おいしい立場にあるといえる。

●イスラーム法における所有権

ちなみに、このサルゴフリーの例にみるように、イランでは、土地や不動産に限らず「モノの所有権を持っている人」と「モノの使用権を持っている人」との間には、かなり対等な権利関係が保障されている。これはじつは、イスラーム法における「所有権」にかんする考え方に由来している。

イスラーム法では「物を観念的に二つの部分、すなわちアイ（「物自体」の意）とマンファア（「使用によって物から引き出される一時的な利益」の意）に分け、その各々に対して所有権が成立する」（参考文献⑧、一六〇〜一八ページ）と考えられている。しかも、マンファアの所有権つまりイスラーム法における利益権の範囲は、取り結ばれる契約の性質や、当事者の合意によって変わるため（参考文献⑦）、かなり融通無碍といえよう。

一方で、我々を含め多くの現代

人は、西欧近代法の枠組みでものを考えるクセがついている。法学の教科書には所有権について「物に対する直接完全支配権」であると書かれている。所有権者は物の使用・収益・処分を自由に行うことができる。したがって我々が「所有者」と聞けば、おのずと「使用・収益・処分」の権能を十全に有する人物を連想し、彼こそ、あたかも最も典型的かつ完全な所有者者であるかのように考えがちだ。

しかしそうした近代法的な枠組みは、地域的にもそして歴史的にも、必ずしも普遍的なものではなさそうである。少なくともこのサルゴフリーの事例からは、ひとつのモノ（店舗）に対して二人の立派な所有権者が共存している様子が窺われよう。

もともとイランにおいても、今を遡ること一〇〇年ほど前、近代化の時期に伝統法であるイスラーム法と、フランス法とを折衷して現行民法が策定された。このとき、前述のように、所有権についての考え方がかなり違っていたために、法学者は少なからず苦労したと伝えられる。サルゴフリーの例は、イランのもともとの所有権にかんする考え方が、現在も生き続けて

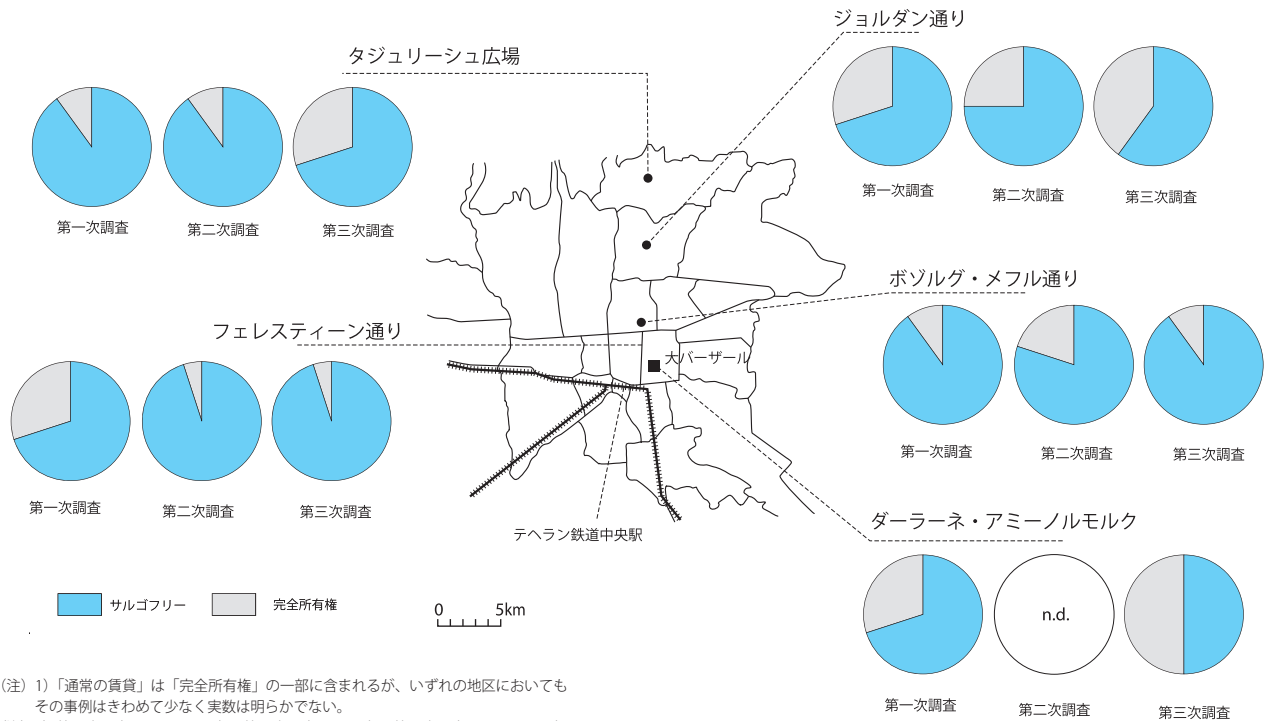
いる例といえよう。とりわけ不動産は、何十年、何百年という単位で継続する財であるから、こうした古いきたりや慣行が残りやすいのだと考えられる。

●大多数がサルゴフリーを選択

ところで、このようなサルゴフリーの売買をともなう賃貸契約でなく、日本で我々がみるような「通常の賃貸契約」は、イランの商業地には存在しないのであろうか。否、じつは立派に存在している。たとえばある店舗が賃貸に出される場合、地主は「月額家賃三〇万円」を毎月受け取るというやり方を選択してもいいし、その店のサルゴフリーを四〇〇〇万円で売るといふ選択をしてもよい。

とはいえ、現実にはサルゴフリー方式を採用する地主と店子が大多数を占めている。テヘラン市内の主要な商業地区で行った筆者の調査では、二〇〇〇年代には、いずれの地区においても店舗の七割以上がサルゴフリー売買をともなう賃貸契約を結んでいた（図一）。これはじつは歴史的にみると、一九九〇年代の後半まで、事実上サルゴフリー売買をともなう賃貸契約のほうだが、通常の賃貸よりも法

図1 テヘランの商業地区における店舗の占有・使用形態の割合の変化



(注) 1) 「通常の賃貸」は「完全所有権」の一部に含まれるが、いずれの地区においてもその事例はきわめて少なく実数は明らかでない。
 (注) 2) 第一次調査：2001～04年 第二次調査：2007年 第三次調査：2011～12年 (出所) 参考文献③。

的に保護されていたという事情による。現在では、そうした法律制度も改められ、どの方式であっても地主や店子の選択肢としては変わらなくなった。しかし依然として、サルゴフリー売買をとまなう賃貸契約がもつともポピュラーな形態なのである。

●徐々に増える完全所有権売買

さてここで再び、本稿の冒頭にふれたイランにおける不動産価格の上昇の話題に立ち戻ろう。前述したように二〇一二年時点では、不動産価格は全体の物価水準とほぼ並行して上昇している。インフレが激しく、もともと国内の金融市場がさほど発達していないイランでは、人々の間に資産形成は現物で行おうという指向が強いので、貴金属や骨董、絨毯などに加え不動産への投資もさかんであるという印象を受ける。それにも拘わらず、商業地の不動産価格の上昇幅がこの程度でおさまっているのは、いささか意外な感じがする。この理由を、前述のサルゴフリーの売買慣行とからめて考えてみたい。

すでに説明したとおり、サルゴフリーを売却して賃貸されている店舗というのは、店子が入れ替わ

っても引き続き「同業種の店舗」として利用されることが想定されている。だからこそ、サルゴフリーの名目で、前の店子が獲得した店舗のプレミアムが次の店子によって購入されるのである。

言い換えれば、サルゴフリーが売却された店舗の土地・建物の用途は、最初からかなり限定されているのだ。もちろんおおかたの店舗は、繁華街に位置し、店舗として利用するのが最も期待収益が大きいと考えられるようなタイプの物件であるから、ほんらい、それでも特に問題はない。

ところが最近、次々と都心部にオープンする大規模ショッピング・モールでは、サルゴフリー売買をとまなう賃貸ではなく、はたまた通常の賃貸でもなく、メルキー (melki) と呼ばれる「完全所有権売買」が目立つようになってきた。これらは、もともと小さな店舗がたくさん集積していたような地区にできたものだ。ダイベロツパーが、一軒一軒の店のサルゴフリーと、その地主の持っている所有権とをあわせて買い取り、一区画まるごと再開発する。こういう開発業者は伝統的な地主とは考え方が異なるので、サルゴフリー

を売って細々と家賃を受け取るなどというまどろっこしいことはない。速やかに建設費用を回収しようと、建物が出来上がったそばからどんどん完全所有権を売り払ってしまおう。こうしたモールの店舗が、ひとつひとつは小さな面積ながらも、たいへんな高値で取引されているというのだ。

●不動産価格の本質

完全所有権の価格が利益権であるサルゴフリー価格よりも大きいのはほんらい当然としても、サルゴフリーが所有権から切り離されて売買されていた頃に比して、もしそれが極端に大きくなっているとするれば、これはまさしく権利の組み合わせそのものが、不動産価格に影響することを示唆している。

サルゴフリーと所有権とが一緒に売却された場合、その土地・建物にはもはや「同業種の店舗」である必要はない。サルゴフリー売買をとまなう賃貸契約によって商業目的に利用するという枠組みははずされ、買主には自由な土地利用の可能性が開かれる。すると、店舗の完全所有権価格は、サルゴフリー価格と土地・建物の所有権価格の単純な和ではなく、それ以上

に膨らんでいくおそれがある。

これに類似した指摘は、日本の不動産価格をめぐる議論にも登場する。村瀬は、不動産価格というのは、ほんらいその不動産に関連するさまざまな権利（たとえば所有権、使用权など）の相対的な関係のなかで、それらの価格を合算したものであることを指摘している（参考文献⑧）。たとえば、借り手の権利を保護した日本の法制度の下では、ひとたび賃貸契約が交わされれば所有者にはその不動産の活用に関する決定権が事実上失われるため、その価値は、所有者自身がそれを使用した場合の価値よりも低くなる。また、不動産収益の変化に対しても賃貸物件の価格は相対的に鈍い反応を示す。つまり、ひとつの不動産にかかわる主体が複数存在する場合と、それ以外の場合とでは、不動産価格は異なり得る。我々の日常的な感覚からいっても、なるほどと思わせるものがある。

イランの商業不動産についても同様のことがいえるのではなからうか。つまりサルゴフリーが所有権から切り離されて売買されているうちは、不動産全体の価格が抑えられている可能性がある。

●商業地での土地投機が起る理由

また、サルゴフリー方式がマジヨリテイを占めるような場所では、投機目的の不動産売買は成立しにくいことも、指摘しておきたい。所有権者が地主と店子の二人いるから、交渉も面倒だ。店子としてサルゴフリーを買えば、かならずそこで商売をしなければならぬし、店舗を利用せずに放置すれば、物件のサルゴフリー価格は確実に下落してしまう。

地主も黙ってはいない。いくつもの店舗が入る雑居ビルの地主は、入居した店子たちが商売に精を出し、ビル全体のサルゴフリー価格が右肩上がりになるよう、優良な店子のリクルートに余念がない。だから、そこで商売をするつもりのない人間には、たいへんやっかいな物件なのだ。

しかも、完全所有権売買を否定的にとらえ、昔ながらのサルゴフリーを支持する地主や商人は少ない。テヘランの古い商人はい

「（完全所有権を売買する人たちは）その地区の将来的な展望というものが頭にないのです……もし五〇人が所有権をそれぞれ持つて

るとしましょう。なかには悪いやつ、良いやつもいる……個々の持ち物だと、いきなり鍛冶屋が入ってくる。あるいは看板屋。ほかの全然違う職業が。これでは建物全体に害になる……完全所有権を売って行ってしまおう人というのは、社会の将来を考えていない。建物を作って利益を上げて、さようならだ。もめても知るものかと」

こうした意見はいまだに根強いのである。

それにも拘わらず完全所有権売買が増えつつあるのは、大規模開発を行うデイベロッパの台頭のせいばかりでなく、一般にも「手っ取り早く儲ける」という風潮が広がっているためらしい。

昔の地主は何軒もの店舗を貸しながら、サルゴフリーを買って入居した店子たちと長い付き合いをした。店子との金銭トラブルや面倒な人間関係はありながらも、所有する不動産から長期にわたって一定の収益を確保し続ける資産運用を好んだ。それが次第に、若い地主たちからは煩わしい旧方式として、遠ざけられつつあるということらしい。

サルゴフリー方式が普及しているために、これまでイランでは商



市内のアイスクリーム・スタンド。こういう店にもサルゴフリーがある（筆者撮影）

業地区の不動産価格の上昇が一定程度抑えられてきたのではないかと残念ながら、現時点ではまだこの仮説を裏付ける価格データの推移を確認できていない。しかし二〇一〇年代に入り、テヘラン市内の主要商業地区で次第にメルキー方式の店舗が増え始めている状況に鑑みると（図1を参照）、今後、注意していく価値は十分にありそうである。

不動産の権利がほんらいの用途を離れて、市場取引の対象となつたときどんなことが起こるか。土地利用の自由な選択肢といえども、これは良いようだが、完全所有権が売買される物件が増えれば、先の商人が懸念するように、地域の

まとまりや業種の集積が失われ、ことによると投機の対象となつて建物は荒廃する、その一方で価格だけは鰻のぼり……そんな可能性も否定しきれない。テヘランに林立し始めた高層建築は、イランの不動産市場の今後を暗示しているであろうか。

（いわさき ようこ／アジア経済研究所 中東研究グループ）

《注》

- (1) 政府統計によれば一平方メートルあたりの平均住宅価格（集合住宅の場合）は二〇一二年時点で三二〇〇万リヤール（約二六四〇ドル）に達したが、六年前の二〇〇六年時点にはわずか八三一万リヤール（約九〇〇ドル）ほどであった。また一平方メートルあたりの平均賃貸料は二〇〇六年には四万二〇〇〇リヤール（約四・五ドル）だったものが、二〇一二年には一五万二〇〇〇リヤール（約一・二・三ドル）に跳ね上がった（参考文献④、四二四～四二七ページ）。
- (2) 都市部のサラリーマンの平均収入は約一・九倍の上昇にとどまらず、実質値は大幅なマイナス

（参考文献④、八四三ページ）。

(3) ただしここには商業施設のみならず工業・教育・医療施設などが含まれる（参考文献④、四〇九ページ）。

(4) 消費者物価は二〇〇六年から二〇一二年までにおよそ二・八倍（参考文献①、四二五ページ）。

《参考文献》

- ① International Monetary Fund (IMF). *International Financial Statistics Yearbook 2014*.
- ② Iwasaki, Yoko. "Sar-qofli in the Customs and Laws of Modern Iran: The Emergence of *Hagq-e Kasb o Pisho o Tejarat* and the Evolution of the Shop-lease Contract System." *Iranian Studies*. Vol. 44 No.2. 2011.
- ③ ———. "Shop-lease Contract with *Sar-qofli* in the Post-Iranian Revolution Era: Deletion of *Hagq-e kasb o pisho o tejarat* from the Law of Lessor-Lessee relationships." *Iranian Studies*. Published online: 12 Dec 2014.
- ④ Markaz-e Amār-e Irān. *Sāl-nāme-ye Amāri-ye Keshvar 1391* [イラン全国統計年鑑 1391 九一年版] 二〇一四年。
- ⑤ 岩崎葉子「サルゴフリー方式賃貸契約—イラン商業地の地価決定についての「考察」—『アジア経済』第四七巻第五号、二〇〇六年。
- ⑥ ———「イラン・イスラーム革命後の『サルゴフリー方式賃貸契約』—賃貸人・借借人関係法からの『営業権』削除をめぐる—」『アジア経済』第五〇巻第一号、二〇〇九年。
- ⑦ 堀井聡江「エジプトにおける先買権と土地所有権」『アジア経済』第四八巻第六号、二〇〇七年。
- ⑧ 村瀬英彰「権利の束としての不動産—オプシオン理論による解明—」西村清彦編『不動産市場の経済分析』日本経済新聞社、二〇〇二年。
- ⑨ 柳橋博之『イスラーム財産法の成立と変容』東京大学出版会、一九九八年。