

# 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一考察

いわ きき よう こ  
岩 崎 葉 子

はじめに

サルゴフリー方式の賃貸契約  
店子・地主の権利と地価  
むすびにかえて

### はじめに

商売を始めようと決意する者にとって、最適な立地への出店が重要であることには疑いの余地が無い。消費者が商品を直接手に取って見る機会をいかに効果的に、効率良く用意できるかが物品販売戦略の要である。商店主はつねに周辺の人通り、客層、地区の商業地としての知名度など、店舗の立地の善し悪しに尋常ならざる関心を寄せる。もちろん、現代のイランにおいてもこの原則は妥当する。

しかしイランで商人が好ましい立地に店舗を確保しようとする場合、彼がまず知らねばならないのは、日本におけるようにその目ぼしい物件の賃貸料や売買価格ではない。彼の最大の関心事は「サルゴフリー」(sar-qofli)の価格が彼の手の届く範囲内にあるか否かにある。

サルゴフリーとはイランの商業施設の賃貸契約において、店子に認められるひとつの権利の名称である。それ自身が有価性を持ち、店子から店子へと譲渡可能である。また親から子へと相続も認められる。イランで店舗を確保しよう

とする者はほとんどの場合、店舗を賃借するが、このとき彼はその店舗の所有者から、あるいはその直前の店子から、このサルゴフリーと呼ばれる権利を買わねばならない。

一般に、店子はその店舗で営業を続ける間に、品揃え、信用、勤勉さなどの日々の営業努力を通じて場所の名声を築き上げ、こうした目に見えない商売上の財産に対して、サルゴフリーを有すると認められている。次にその店舗を借りる店子はサルゴフリーの購入をもって、容れ物としての店舗のみならず、これらの無形の財産をも受け継ぐものと見なされるのである。ひとたびサルゴフリーを購入した者は、店子でありながらも、その店舗に対する強固かつ半永久的な占有・使用の権利を得、店舗の本来の所有者である地主といえども容易にそれを侵すことはできない。

サルゴフリーの価格は、イラン人にとってきわめて重大な関心事となっている。サルゴフリーの価格にはときどきの経済活動水準や景況が反映され、地区によって、通りによって、あるいは個別のビルによってつねに明確な相場が立つ。そのため商売を志す者ばかりか一般の市民にとっても、日本において我々が公示路線価に無関心でないように、少なからず注目すべき経済指標のひとつになっている。

本稿は主として筆者によるフィールド調査の結果をもとにし、それぞれ以下のような目的を持った2節から成っている。第1節は、サルゴフリーと呼ばれる店子の権利とその譲渡を伴う賃貸契約について概容を紹介し、現在のイランでこの制度がいかに機能しているかを明らかにする。次いで第2節は、我々には一見馴染みのないこのサルゴフリーという権利の譲渡を伴う賃貸契約の経済学的特徴を考察する。その際筆者は、この賃貸契約において土地の上に設定された2つの権利、すなわち店舗の店子に帰属する権利(サルゴフリー)と、店舗の本来の所有者である地主に帰属する権利の、それぞれの価格がどのように決定されているかという点を中心に議論を進める。

分析の過程で我々は、土地の価格とはいったい何か、という一見自明な、しかし興味深い問いに直面するであろう。一般に、経済学における地価決定理論では、それが不動産市場の需給バランスによって決せられるメカニズムが明快に説明されてきた。経済学的技術によって抽象化・概念化されたこの地価なるものが現実社会の複雑な諸制度の下では、はたしてどのようなかたちを取って出現するかを観察するには、サルゴフリーはひとつの好事例と言えよう。またサルゴフリーの分析を通じて、現実にある土地制度が、地価決定理論をこえた広がりと同様性を持つことが、より端的に理解され得ると筆者は考えている。

### サルゴフリー方式の賃貸契約

サルゴフリーに関する先行研究の数は限られる。最もまとまった研究としては、Keshavarz

(2003)が挙げられるが、これは主としてサルゴフリーをめぐる法学上の議論を詳述したもので、サルゴフリー方式の賃貸契約の経済学的特徴を検討するという本稿の目的には直接適わない<sup>(注1)</sup>。また、具体的な事例やデータを用いてこの制度そのものを解説した先行研究は管見の限り存在しない。そこで本稿では、筆者によるフィールド調査および民事訴訟判例などの文献調査を通じて明らかとなった、現在のテヘランにおけるサルゴフリー譲渡を伴う賃貸契約の運用実態をもとに、議論を進める。サルゴフリーは、民事訴訟判例などから現在のイランでは地域を問わず認知されている権利概念であることが推測されるので、経済活動の最も集中する首都テヘランでのフィールド調査が議論の前提に据えられることには問題がないものと判断する。

筆者は、2001年から2004年にかけてテヘラン市内で商業施設の取引に関する実態調査を行った<sup>(注2)</sup>。主要な調査事項は、(1)商業施設の占有・使用様態、(2)サルゴフリー譲渡を伴う賃貸契約の一般的な手続き、(3)市内の商業地区における不動産価格調査であった。インフォーマントの詳細については表1を参照されたい。

以下では、サルゴフリーの検討に先立ち、まずテヘランの不動産市場における商業施設の占有・使用様態を知ることから始める。

#### 1. テヘランにおける商業施設の占有・使用様態

現在テヘラン市内の商業施設の占有・使用様態には、大別して以下の3種類がある。

第1は、「サルゴフリー」と呼ばれる様態である。これは、サルゴフリーという権利の購入をもって、店子とその店舗に対する強固かつ半永久的な占有・使用の権利を得るといった性質の賃

表1 インフォーマントの詳細

被調査者プロフィール	聞き取り調査年月日	備考(店舗・事業所の所在地)
TG: 店舗賃借人	2001/8/25	大バーザール
MPG: 店舗賃借人	2001/8/26, 2002/3/2	ジヨムフリーイエ・エスラーミー通り
ITJ: 店舗賃借人	2002/2/27	大バーザール
MS: 店舗賃借人	2003/6/26, 2003/6/30	ヴァナク広場
SSC: 店舗賃借人	2003/6/26, 2004/8/18	フェレスティーン通り
MPF: 店舗賃借人	2004/8/28, 2004/8/31	大バーザール
MAG: 不動産業者	2002/3/5, 2004/8/24	ヴァリーアスル広場
KHS: 不動産業者	2002/3/7	シャフラケ・ガルブ
AK: 不動産業者	2002/3/11	大バーザール
MA: 不動産業者	2002/3/12	タジュリーシュ広場
K: 不動産業者	2004/8/18	ミール・ダーマード通り
MAN: 不動産業者	2004/8/22	ベシヤーン通り
Y: 税理士事務所	2003/7/7, 2004/8/23	エンゲラブ通り
DKH: 税理士事務所	2004/8/22	アッパース・アーバード
J: 法律事務所	2004/8/18	ミール・ダーマード通り
G: 法律事務所	2004/8/31	ミールザーイエ・シーラーズィー通り
DK: 公証人役場	2004/9/1	シェミーラーン

(出所) 筆者作成。

(注)(1) 本表に挙げたインフォーマントは、筆者が直接聞き取り調査を行った者に限る(この他に調査協力者を通じて市内12カ所の不動産業者事務所での価格調査を行っている)。

(2) 聞き取り調査は、あらかじめ用意した質問票に則しつつ被調査者に一定程度自由に語らせる方式を行っている。平均的聞き取り調査時間は1時間程度。

貸契約である。

第2は、土地・建物の所有権と、サルゴフリーという権利とを併せて購入する「メルキー」(melkī)という様態である。イランでは、土地とその上に建っている建物の所有権は同一の人物に帰属することが一般的であるので土地と建物をあえて峻別する呼称はなく、両者はメルク(melk)<sup>(注3)</sup>と総称される。この場合は、商人はメルクの所有権とサルゴフリーの2つを一括して買い取り、自身の所有する店舗で自ら営業活動を行う。

第3は、「エジャーレイエ・ハーリー」(ejāreye khāli)と呼ばれる賃貸契約によるものである。これは通常我々が想起する賃貸と同じもので、

地主(マーレキ mālekと呼ばれ、メルクすなわち土地・建物の所有者を指す)との賃貸契約に基づき月額賃貸料を払う見返りに店舗の使用を許可されるものである。商人は、店舗の月額賃貸料を払いながらそこで営業活動を行う。エジャーレイエ・ハーリーというのは「空<sup>から</sup>の賃貸」という意味であり、すなわち、「サルゴフリー譲渡を伴わない賃貸」を指す。

以下では、上記の占有・使用様態について、それぞれサルゴフリー方式、メルキー方式、ハーリー方式と呼ぶものとする。ちなみに、サルゴフリー方式が適用されるのは商業施設に限られている<sup>(注4)</sup>。住宅や工場などにはメルキー方式あるいはハーリー方式のいずれかしか

い(注5)。

さてサルゴフリー譲渡を伴う賃貸契約の特徴は次項で詳しく述べることにし、さしあたり、現在のテヘランの商業施設の不動産市場においてこれら3方式がそれぞれどの程度のシェアを占めるのかを確認しておこう。3者のシェアを明示的に示す公式統計はないので、それに代わるものとして、筆者による聞き取り調査の結果を以下に示す。

インフォーマントのうち不動産業者には、彼の取り扱い地区全体もしくはその中の特定の商業地区における商業施設を対象に、サルゴフリー方式、メルキー方式、ハーリー方式、のそれぞれの様態がどの程度の割合を占めるかを質問した。結果は表2のとおりである。不動産業者は自身の営業範囲内の地域における取引の実績に基づいて割合を推定しているため、全商業

用不動産を対象とした精緻な数字とは言えないものの、概況を推測する材料としては十分と考えられる。

これによれば、テヘラン市内の商業施設の大部分においてサルゴフリー方式の賃貸契約が圧倒的シェアを占めていることが分かる。市内有数の再開発地区のひとつである「パールケ・メッラト (Pärk-e Mellat : 国民公園の意) 前」の1例のみは圧倒的とは言えないが、これとてもサルゴフリー方式が首位であることには違いない。また、メルキー方式、ハーリー方式ともに全体の中で小さな割合しか占めておらず、とりわけハーリー方式はきわめて稀にしか採用されていないことが窺われる。

すなわちサルゴフリー方式こそが、テヘランの商業施設では最も一般的に採用されている占有・使用様態であると言える。

表2 テヘラン市内主要商業地区における商業施設の占有・使用様態

街区(地区)名	サルゴフリー方式	ハーリー方式
パーザール・ザルギヤルハー通り	70~80%	~3%
ダーラーネ・アミーノルモルク	70~80%	~3%
パーサージェ・ホマーユーン	70~80%	~3%
フェレスティーン通り	70%	~3%
ボゾルグ・メフル通り	70~75%	15~20%
ベシヤーン通り	90%	1~1.5%
タジュリーシュ広場	60~70%	~3%
ヴァリアスル広場	70%	~3%
パールケ・メッラト前	40~50%	~20%
ジョルダン通り	70%	~3%
ファラフザーディー通り	80%	~2%
テヘラーン・パルス	80%	~2%
ダルヤー通り	80%	~2%
デラフティー通り	80%	~2%

(出所) 調査結果をもとに筆者作成。

(注)(1) 商業施設全体を1とした場合の、残る割合がメルキー方式となる。

(2) パーザール・ザルギヤルハー通り、ダーラーネ・アミーノルモルクはともに大パーザール内の街区。

(3) テヘラーン・パルスについては特定の街区ではなく、地区全体の数字。

次項では、聞き取り調査の結果と民事訴訟判例とをもとに、現在のイランで行われているサルゴフリー方式の賃貸契約とは具体的にどのようなものであるかを見る。

## 2. サルゴフリー方式の賃貸契約の概容

サルゴフリー方式の特徴を明らかにするために、以下では、サルゴフリー方式と、通常我々が想起する賃貸と同じものであるハーリー方式とを実際の事例を参考にしながら対比してみよう。

表3は、テヘランにおける代表的商業地区のひとつであるジョムフリーイエ・エスラーミー通りに面したパーサージ<sup>(注6)</sup>にある2つの店舗AとBとを比較したものである。同じパーサージ内にある店舗は面積や立地条件などがさほど大きく異なる場合が多いので、サルゴフリー方式とハーリー方式とを比較するには適している<sup>(注7)</sup>。AとBの面積はともに約30平方メートルである。

メルクの所有権は、サルゴフリー方式とハーリー方式のいずれの場合にも地主に帰属する。しかし店子がサルゴフリーと呼ばれる権利を地主から購入すると（ハーリー方式の場合には、サルゴフリーはあいかわらず地主の手元に残るものと見なされるが）、月額賃貸料は大きく変わる。AとBの事例を参考に、それぞれの月額賃貸料を見る。ハーリー物件である店舗Aの月額賃貸料は50万トマン（約7万2000円）である。一方店舗Bはサルゴフリー物件であり、その月額賃貸料はわずかに1万トマン（約1500円）である。両者はともに賃貸契約でありながら、その月額賃貸料水準は著しく異なっていることが分かる。

一方、賃貸契約を開始する際に店子が地主に払い込むべき金銭の額も著しく隔たっている。店舗Aでは、店子は月額賃貸料の12カ月相当分の「ラフン」(rahn)と呼ばれる保証金を地主に支払っている（ラフンの額は物件によって異なり、概ね月額賃貸料の6～24カ月相当分とされる）。ち

表3 賃貸契約形態の比較

	A (ハーリー方式)	B (サルゴフリー方式)
メルクの所有権の所在	地主	地主
サルゴフリー（と呼ばれる権利）の所在	地主	店子
月額賃貸料	50万トマン	1万トマン
契約時払い込み	ラフンおよそ600万トマン（月額賃貸料の12カ月相当の保証金、契約解消時に全額返還）	サルゴフリー時価およそ1億2000万トマン（ハーリーの月額賃貸料の240カ月相当）
契約期間	1～3年程度	（事実上）無期限
契約解消時	ラフン返還ののち店舗を地主に明け渡し	店子による次の店子へのサルゴフリーの転売（および地主への礼金支払い）

（出所） 調査結果をもとに筆者作成。

（注）(1) パーサージェ・ホマーユーンにおける2店舗（面積およそ30㎡）の事例。2002年4月現在、1米ドル＝約800トマン。

なみにこれは賃貸契約の解消時に賃借人に原則として全額返還される。店舗Bでは、店子はサルゴフリーを購入する名目で約1億2000万トマン(約1725万円)を地主に支払っている。これは店舗Aの月額賃貸料のおよそ240カ月分に相当する。

さていずれの場合にも、形式上はあくまでも賃貸契約が取り交わされ、賃貸契約書には「契約期間」が明記される。書面上はサルゴフリー方式、ハーリー方式ともに1年から3年ほどの期間を区切って契約が結ばれる。しかしサルゴフリー方式の場合には、その契約期間のさだめに事実上拘束力はない。冒頭にも述べたように、ひとたびサルゴフリーを購入した店子には、物件の半永久的な占有・使用の権利が認められるので、店子のごくわずかな月額賃貸料を遅滞なく納入してさえいれば、当該店舗での営業を続けられることが、賃貸人・賃借人関係法(Qanun-e Ravabet-e Mijer o Mosta'jer)<sup>注8)</sup>によって認められている。また、月額賃貸料の納入が遅滞したとしても、地主は即刻店舗の明け渡しを要求できるわけではない。裁判所を通じた通告と猶予期間を経る必要がある。また、店子に落ち度がないにも拘わらず地主がどうしても店子の退去を求めたい場合には、彼は、店子の同意を得た上で次項で詳述するような「時価」によってサルゴフリーを買い戻し、店子の権利を補償しなければならない。

契約の更新に際しては、サルゴフリー方式、ハーリー方式ともに契約書を書き換える。サルゴフリー方式の賃貸物件で、店子が変わらない場合でも、契約書の書き換えは必ず行われなければならない。この際、日本における「契約更新料」のような金銭の授受はない。

さてこのサルゴフリー方式、ハーリー方式の相違は、賃貸契約解消時にいっそう際立つ。ハーリー方式の場合には、店子が契約開始時に払い込んでいる保証金(ラフン)を取り戻したのち、店舗を立ち退く。地主は次なる店子を募り、彼と新たな賃貸契約を結ぶ。一方サルゴフリー方式では、通常以下ようになる。店子は、すでに購入しているこの店舗のサルゴフリーを、第三者に転売する。第三者とは言うまでもなく、その店舗で営業することを希望する次の店子である。このときのサルゴフリー転売価格は、もとの店子が地主から購入したときの価格と必ずしも同一でない(というのも、のちに述べるようにサルゴフリーの価格は様々な理由によって変動するからである)。

もとの店子と次の店子(志望者)との間でサルゴフリーの売買価格についての合意が成立すると、2人は店子の名義<sup>(注9)</sup>が替わることにについて地主から同意を取り付けなければならない。このとき、多くの地主はもとの店子と同業種の店子の入居しか認めず、異業種の店子をきらうと言われている<sup>(注10)</sup>。というのも一般に、市内の商業施設の多くは複数の店舗を擁するビルである場合が多いため、地主は最初に店子を募る際に同業種の業者を集めて集積を作り出し、それによってビル自体の集客力を高めることを企図する。これによって、店子の商売が上手くいかずに店舗が荒廃する危険が最小限にとどめられ、ビル全体からの賃貸料収入の安全な確保に通じると考えられているのである。

地主が新規の店子の入居を承認する際に、もとの店子と次の店子との間で合意されたサルゴフリー価格の一定割合が「礼金」として地主に渡される慣行も見られる。ただし礼金の支払い

そのものに法的な根拠はなく、地主によってはこれを要求しない場合や、要求額がきわめて小さい場合もある。聞き取り調査によれば、調査期間(2001～2004年)中の礼金の一般的な水準はサルゴフリー売却価格の1割程度であったが、この率は物件の立地、地主の意向などによってかなり大きな振幅があることが認められた<sup>(注11)</sup>。

ところで、一度サルゴフリーを購入した店子が、当該店舗でどのくらいの期間営業を続けるか、すなわち次にサルゴフリーがいつ転売されるかは、地主にとって、あるいはまた店子にとってすら、予測不能であることに注意されたい。契約書面上の契約期間に関わらず、それはあくまでも店舗の営業実績やその他の諸事情(例えば店子の死亡など)によって任意の時期に生じる。店子によっては数十年間にわたって転売を行わない。また地主には、店子に対して転売を促すような権利はない。聞き取り調査を行った不動産業者は、サルゴフリーを購入した店子がひとつの店舗に入居し続ける期間は物件によって著しく異なると答えている<sup>(注12)</sup>。

筆者の調査によっても、大バーザール<sup>(注13)</sup>などの知名度・集客力のある商業地区では店子の入居期間は比較的長くなる傾向を持つことが観察された。大バーザールで営業する店子は、大バーザール全体からすればサルゴフリーの売買は活発であると指摘しながらも、目抜き通りのような立地に出店する店子はけっしてサルゴフリーを容易には手放さないことを強調し、ときとして入居期間が数十年に及ぶと述べている<sup>(注14)</sup>。

一方、テヘラン中心部ではあるものの比較的最近建てられた商業ビルの地主は、店子がいつサルゴフリーを転売するかはまったく予想でき

ないとしながらも、自身のビルの店子の2割余りが3、4年の間に入れ替わったことを述べている<sup>(注15)</sup>。

このように活況を呈し高い知名度を誇る商業地区ほどサルゴフリーの転売頻度が間遠くなる傾向があるように見受けられるものの、全体としては物件の個別事情による大きなばらつきがあった。

ちなみに、店子が入居している間の建物の修理・改築・建て直しの費用は地主が負担することになっている。また地主が、老朽化の進んだ建物をいったんすべて取り壊して新たなビルを建築する場合でも、サルゴフリーを保持する店子の占有・使用の権利は消滅しないので、地主は、店子から改築への同意を得た上で建築工事中の仮店舗を用意し、かつ新たなビルにその店子を必ず入居させねばならない。このとき地主にその意思があれば、契約を解消して、地主自身が店舗のサルゴフリーを時価で買い戻すべく店子と交渉する余地もある(もちろん、店子にはそれを拒否する権利がある)。これは例えば、建物自体を取り壊して商業以外の目的のためにその土地を使用するような場合に生じ得る事態である。しかし実際にはこのような事例はほとんど見出されない<sup>(注16)</sup>。

それは例えば次のような理由による。次項で述べるように、テヘランの不動産市場におけるサルゴフリー価格は長期的上昇傾向が継続しているが、契約開始から長期間が経過した物件では、地主の資金力に対してサルゴフリー価格が膨らみすぎ、地主にはもはや物件を買い戻すような力がなくなってしまうのである。こうした事態は、時間の経過とともにメルクの相続が行われて、ひとつの店舗に複数の地主が存在するような事

例が生じることによってもしばしば引き起こされる。というのも、店子がサルゴフリーを保持した状態で、地主はメルクを分割相続することが可能だからである<sup>(注17)</sup>。そのため世代を経るごとに地主の数が増え、いつしかメルクの所有権を保持している事実さえ忘れ去られて放置される物件もある<sup>(注18)</sup>。

以上のように、サルゴフリー方式は商業施設の賃貸契約の一形態であるが、我々が通常想起する賃貸契約(ハーリー方式)とは大きく異なっていることが分かる。ハーリー方式に比して、サルゴフリー方式では契約時の払い込み金額がきわめて大きく、しかしその見返りに半永久的な店舗の占有・使用の権利が認められる。店子は事実上、望むだけの期間入居していただける上に、子孫にサルゴフリーを相続させることができる。地主は、店子からサルゴフリーを時価で買い戻さない限り、勝手に契約を解消して自身の所有する土地(およびその上の建物)を他の用途に用いることは認められないのである。

ちなみに冒頭にも述べたように、現実のテヘラン不動産市場における商業施設の大部分はこうしたサルゴフリー方式によって占有・使用されており、ハーリー方式はほとんど採用されていないことを繰り返し記しておく。

### 3. 変動するサルゴフリーの価格

以上のような賃貸契約の下で、地主から店子へ、また店子から次の店子へとサルゴフリーが譲渡されていくが、じつはそのサルゴフリーの価格はつねに変動している。以下では、サルゴフリー方式の賃貸契約を理解する上できわめて重要である、このサルゴフリー価の変動について詳述する。

(1)サルゴフリー価の性質に関する一般認識  
まずイランにおいて一般に、サルゴフリー価とはどのような性質のものであると受け止められているかを知ることから始めよう。インフォーマントのひとりには以下のように語った。

「例えばわたしがあある店舗を賃借するとします。まだ誰もその店を知らない。私は何年もそこで一生懸命働いて、店はある種の信用(é tebār)を獲得します。価値が出る。その店は……例えば焼き肉屋(chelou-kabābi)だったとします。開店したその日はどんな料理を出すか、誰にも分かりません。……だんだん客が増えてくる、「美味しい」「清潔だ」と評判(rounaq)が立つ。それでますます客が増えていく。……つまりすでにその店はそういう個性を獲得したことになる。これはすべて店の主人が上手に経営したからです、そうでなければこうはならなかった。これをサルゴフリーと言います。要は、こういう店主の努力と、その結果得られた店の評判を、金で売るわけです」(ITJ, 2002/2/27 傍点筆者)。

彼の主張はすなわち、サルゴフリー価とは、その店舗固有の信用と顧客集団から得られる収益の価格である、と理解される。したがってインフォーマントの言葉どおりだとすると、隣接する2店舗では、立地条件がほとんど変わらなくとも、より有能な経営者の店舗のサルゴフリー価のほうが必ず高額になるはずである。

実際にそのような事例を指摘するインフォーマントもある。

「(ひとつの通りの中でも)活動的な店ほど、やはりサルゴフリーは高い。値段は違うんです。……あのはす向かいの店をご覧ください。あそこは商売はそれほど上手くない。という

のも2人が共同で経営している。ひとりはず着や靴下を売り、共同経営者のほうはタオルを売っている。2人合わせても、本来あの店が持てるはずのサルゴフリー価格を持っていない。2人で経営しているせいだ。(もし買い手が現れれば)2人がたいして商売に精を出していないことを見抜くだろう。2人は資金繰りが苦しい。買い手はそれを悟り、それを利用して安く買うというわけだ。しかし有能な商人で、商売が上手くいってれば、買い手も違ってくる。ええ、だから店によってサルゴフリーが異なるというわけです」(MPF, 2004/8/31)。

この事例に見るようにサルゴフリーは共有する(moshā)ことが可能である。また企業などの法人がサルゴフリーの保持者である場合もある。いずれにせよ複数の人間がひとつのサルゴフリーを共有すると、おうおうにして、十分な営業努力が引き出されない場合があることを、このインフォーマントは指摘している。こうした事例を根拠に多くのインフォーマントは、サルゴフリー価があくまでも、その店舗固有の信用と顧客集団から得られる収益の価格である、と主張するのである。

#### (2) ゼロから生じるサルゴフリー

同時に、サルゴフリー価を押し上げるものは、他ならぬ個々の店子の経営努力であるとする考え方が、イラン社会にきわめて根強いことが、以下に示すイランの民事訴訟判例を見るとよく分かる。2001年時点では、イランにおける賃貸人・賃借人関連の係争はおよそ3万8000件にのぼる [Markaz-e Āmār-e Īrān 2002, 473]。このうちサルゴフリーをめぐる訴訟がどの程度の割合を占めるかは不明である。しかし、後述する

1997年の賃貸人・賃借人関係法改正以前には、民事法廷に持ち込まれた訴訟の3割余りがサルゴフリーをめぐるものと言われることに鑑みても(注19)、現在でもなおその大きな部分を占めるものと推測される。

さてここに取り上げる係争は以下のようなものである。当該物件は、契約開始当初には店舗として何らの名声・評判も得ていなかったため、地主は店子からサルゴフリーの代価を取らずに入居させた(このとき、賃貸契約書には、契約がハリー方式であるのかサルゴフリー方式であるのかが明記されていなかった)。その後、店子の営業努力によって店舗は多くの顧客を獲得した。契約解消にあたって、店子は地主に対して、自身の入居期間中に生じたサルゴフリーの買い取りを求めたが、地主は契約当初にサルゴフリーの譲渡がなかったことを理由にこれを拒否した。

この係争に対し、テヘラン第2民事裁判所(Dādghā-e Hoquqī-ye Dovvom-e Tehrān)は店子の権利を認めている(1991年)。この判決は、「賃貸人・賃借人関係法第19条に拠れば、メルクの明け渡しの際には、いかなる場合にも、賃借人のhoquq-e kasbī(注20)は支払われねばならない。またその大部分は、借家人自身の名声や……その場所における名声の確立……から成る」ので、契約開始時の金銭授受の有無に関わらず、地主は店舗明け渡し時点でのサルゴフリー評価額を店子に支払う義務があるという見解を示したものである [Kāmyār 1997, 153]。

これは、少なくともこの時期まで、サルゴフリーに関してイラン社会の一部には次のような理解が浸潤していたこと(その理解を支持する判事も存在したこと)を示している。すなわち、店舗固有の信用と顧客集団から得られる収益の価

格であるところのサルゴフリー価は、当初はゼロであったとしても時間の経過とともに発生・上昇し得る。同時にそれは店子の働きの結果であるから、店子はその買い取りを地主に求めることが可能である。

ところがその数年後の1995年には、テヘラン州再審司法裁判所 (Dādgāh-e Tajdid-e Nazar-e Dād-gostari-ye Ostān-e Tehrān) における別件の訴訟において上述の見解に反する趣旨の判決が下されている。すなわち、契約書にサルゴフリーの授受が明記されていない場合には、契約がサルゴフリー方式ではないものと見なす、という裁判所の判断が示された [Rasūlī 2002, 90-92]。この判決は、当該物件が商業施設として使用されることについては地主・店子の双方が了解していたことを認めながらも、あくまでも契約文書に明示的な記載がないことをもって、サルゴフリーの発生については否定している。

このように、サルゴフリーが契約期間中に店子の努力によってゼロから生じ得るという理解に基づく地主・店子間の係争に対して、裁判所は一時判断を動揺させていたが、1997年に改正された賃貸人・賃借人関係法の第6条附則第1項に、地主が契約当初にサルゴフリーを受け取っていない場合には、最後の店子は地主にそれを買取るよう請求することはできないという規定が盛り込まれた [Mansūr 2005, 27]。さらに、同法の運用規則 (Āyin-nāme-ye Ejra'i-ye Qānūn-e Ravābet-e Mūjer o Mosta'jer) (注21) では、賃貸契約書の文言を判断の第一義的基準とすることが定められた。つまり契約書に「サルゴフリーの授受があった」と記載されれば契約がサルゴフリー方式であることを認め、記載がなければ認めない旨が、法的に明示されたのである。

この規定は、サルゴフリー価が変動する店舗の集客力に対する評価額であることを認めながらも、それが「ゼロから生じ得る」という見方は退け、店子は契約当初には必ず地主からその原初的サルゴフリーを譲渡されていなければ後日の買い取り請求は認めない、としたものである。これによって問題は一応の決着を見、サルゴフリー方式の賃貸契約に関する法的な手続きはより明確化された。これによって、1997年以降に契約が開始された物件については原則として上記の基準が適用されるため、今後はこの種の係争が以前に比して減少することが期待されている。

しかし、こうした係争が繰り返し生じた原因は、店子の経営努力こそが店舗のサルゴフリー価を押し上げるのであるから、当初はその価格がゼロであることがあり得る、という認識および法解釈が広く受け入れられていたことにあったと言えるだろう。

### ③サルゴフリー価の相場

以上のように、イラン社会には、サルゴフリー価とは個々の店子の営業努力によって現出する個別の店舗に属する価値であるという考え方が広く受け入れられている。ところが、現実の不動産市場におけるサルゴフリー価は、これとは少し異なっている。聞き取り調査に拠れば、市内の各商業地区では、幾ばくかのサルゴフリー取引実績が集的に吟味されて常に地区全体(あるいは通りごと、ビルごとなどのより狭い単位で)の、そのときどきの「相場」が成立しているのである。各地区の不動産業者は、自身の営業範囲内にある物件のサルゴフリー価相場の動勢を把握し、物件探しに訪れる客に対してその情報を提供する。これは店舗の集客力が、店

子の個人的な商売上の技量にのみ根拠を持つものではなく、その店舗を囲繞する環境全体の集客力から大きな影響を受けることを考えれば容易に理解される。

例えば、インフォーマントの次のような言葉を引いてみよう。

「……時として、例えば5軒、10軒、15軒と（店舗の）数が集まって、そこに展開する職業が何らかのプールの形成するようにならば……（サルゴフリー価が）上がります……ミール・ダーマード通りの入り口のところにあるパーイェタフト・ビルディング。ある人がビル全部を買って3年です。（その人はビルに）コンピューター関連商品を扱う店子だけを入れた。今やすっかり、ビルはコンピューター用品のプールになってしまった。もし私が（あそこのサルゴフリーを）買おうと思ったら、最初は400万（トマン/m<sup>2</sup>）だったが今では2000万になっています」（K, 2004/8/18）。

ここでインフォーマントが語る「プール」<sup>注22</sup>とは、ある特定の商品に関する需給情報が集中して、その標準的な市場価格が発信されるような場所を指す。すなわち特定業種の店舗集積が見られるような場所である。このように商業施設の集積が出現してその周辺のサルゴフリー価が急上昇したという事例は多い。

つまり実際のサルゴフリー価は、店子が仮に営業努力を怠っていたとしても、例えば周辺における同業種の集積度や、その店舗へ至る交通機関の整備度などに代表されるような立地条件によっても大いに上昇し得る値である。すなわち、ひとつの物件のサルゴフリー価のうちに店子の個人的技量や営業努力と、店舗の立地条件

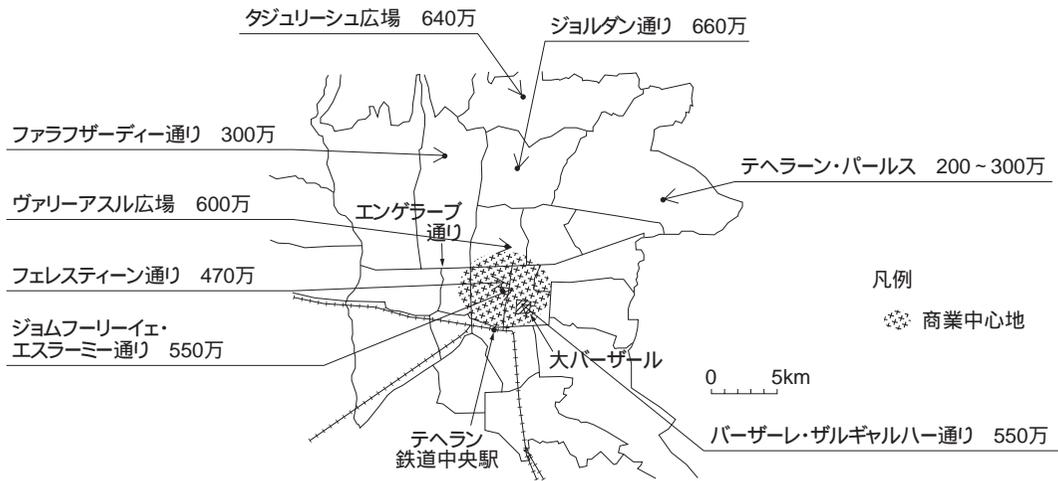
とが混然一体となって現れるのであり、両者の峻別は事実上難しいと言わざるを得ない。すなわち、現実のサルゴフリー価とは、店子自身の営業努力と、店舗をめぐる立地条件とが複合的に生み出す、店舗のいわば「集客力」を評価したものである。

ちなみに2003年7月現在のテヘラン市内の各商業地区におけるサルゴフリー価は図1のようになっている。これらの数字は各地区の不動産業者からの聞き取り調査によって得たものである。北部の高級住宅地や、大バーザールを含む商業中心地に比較して、その周縁部のサルゴフリー価はかなり小さいことが見て取れる。しかし前述したように、さまざまな要因によってサルゴフリー価は変動するので、2004年段階の調査では、図1に挙げた数字のいくつかはすでに大きく書き換えられていた。

理論上は、店子の働きが悪い、周辺の環境が変わるなどの理由によって、店舗（やその所在する地区）の集客力が低下してサルゴフリー価が下落することもあり得る。しかし人口や経済活動の極集中が進む現在のテヘランにあっては、個別事例においてサルゴフリーが低下したことはあっても、地区全体のサルゴフリー価（の相場）が下落する事態が出現したことはほとんどないと言われている。

以上のように、サルゴフリー方式の賃貸契約は、店舗の店子（実際にそこを使用し、営業する者）の働きにこそ商業用不動産の資産価値の源泉があるとする社会認識に支えられて、制度化していると言える。その制度の下で、店子に帰属する権利であるサルゴフリーの価格は、店子の努力と店舗をめぐる立地条件とが複合的に生み出す店舗の集客力を評価した価格として、不

図1 テヘラン市内のサルゴフリー価



(出所) 筆者作成。

(注)(1) 価格はすべて2003年7月現在。

(2) 単位はトマン/m<sup>2</sup>。

不動産市場において明確な相場を持ち、かつ絶えず変動している。

### 店子・地主の権利と地価

第節では冒頭で述べたように、こうしたサルゴフリー方式の賃貸契約が、とりわけその店子・地主の権利関係においていかなる経済学的特徴を持つのかを明らかにする。また同時にそれが、土地の価格をめぐる議論にいかなる示唆を与えるものであるかを考察する。

そこで筆者はまず、地価決定理論における一般的な地価決定プロセスの考え方を概観する。そののち土地(およびその上の建物)に設定された権利の価格であるサルゴフリー価の決定プロセスを、モデルに照らして検討することをもって議論の糸口としたい。

#### 1. サルゴフリー価の決定プロセス

#### (1) 「現在価値関係」モデル

地価の決定メカニズムとして、現在最も一般的に受容されているのは、「現在価値関係」と呼ばれるモデルである。その肯綮は概ね以下の点にある。すなわち、土地の賃貸料は完全競争的市場においてその占有・使用を求める需要者と供給者との提示価格が一致する点で均衡を見いだす。さらにこの均衡地代(賃貸料)を所与とした所有者にとっての当該期の予想利用収益と、かかる資産の金融市場での運用益とが比較され、両者が均衡する点に地価が成立する。したがって実質地価は、現在の賃貸料を基準としたときの予想利用収益の割引現在価値に等しい(注23)。

このモデルのうちに想定される賃貸料の性質は、伝統的「地代」理論をその基としている。地代理論では、地代の多寡は、土地の供給量と生産性とに(ひいてはその生産物の価格に)依存すると考えられてきた。財としての土地の総量がい

ずれにせよ有限である以上、「地代」論は畢竟、当該地の生産性の問題に収斂する。ある土地が、他の土地に対して生産性における優位を保持しており、かつそうした土地が(その使用を希望する者の数に比して)限られている場合に、所有者はその地代を要求してこれが認められる<sup>(注24)</sup>。

このように、「現在価値関係」モデルにおける地価とは、土地の生産性における優位を源泉とした均衡地代すなわち賃貸料から導き出される当該地の予想利用収益の割引現在価値を表している。したがって何らかの理由によって土地の生産性が増進した場合には、それが賃貸料の水準を押し上げ、それによって地価が上昇すると論じられるのである。

#### (2)サルゴフリー価を決めるもの

上記の「現在価値関係」モデルに則れば、サルゴフリー価はどのように決定されるであろうか。第 3 節での議論をもとに、権利としてのサルゴフリーがどのような具体的内容を持つかを再確認すると、以下ようになる。

サルゴフリーは、初回契約時には地主から店子へ、転売の際には第 1 の店子から第 2 の店子へ(また場合によっては店子から地主へと)売却される。これをもって事実上、サルゴフリーを取得した店子には半永久的かつ強固な店舗の占有・使用の権利が生じ、一方サルゴフリーを売却した地主は当該物件の利用から排除される。

サルゴフリー方式の賃貸物件の場合、土地(およびその上の建物)は商業施設として利用されることが前提であり、いわゆる「又貸し」や他の目的での使用は原則として想定されていないから<sup>(注25)</sup>、サルゴフリーの保持者にとって、その店舗での自身の営業活動だけが収益を得る道である。この場合の土地の利用収益とは、あ

くまでもその店舗で営業したときに得られるだろう収入、すなわち店舗の売り上げに他ならない。

したがってサルゴフリー価とは、当該店舗の売り上げを独占的に取得する権利の価格であり、店舗の売上高を規準とした、メルクの予想利用収益(の割引現在価値)に等しくなる。ただし、店子はメルクの月額賃貸料を地主に支払う義務があるから、店子にとってのメルクの実質的な利用収益は、売り上げから月々の賃貸料を差し引いたものでなければならない。よって厳密には、サルゴフリー価はその店舗売上高から月額賃貸料を差し引いたものを規準とした当該地の予想利用収益(の割引現在価値)であると考えられる。

#### (3)集客力とサルゴフリー価

さて店舗の売上高そのものは、メルクの総合的な集客力によって決まる。現実のテヘラン不動産市場において、サルゴフリー価の上昇が生じる局面を思い起こされたい。これは例えば店舗へ至る交通機関の整備度や、周辺における同業種の集積度などの立地条件と、当該店舗の店子の個人的技量や営業努力とが、複合的に生み出す集客力の変動によって、引き起こされていた。

「現在価値関係」モデルでは、土地の生産性が向上すると、賃貸料水準が上がり、ひいては地価が上昇するという構図が描かれている。サルゴフリー方式の賃貸物件の場合、土地の生産性とはまさしくメルクの集客力に他ならないが、これが上記のような複合的要因によって増進すれば店舗の売上高が伸びるため、それによってサルゴフリー価が上昇しているものと考えてよいであろう。

このとき、短期の売上高は個々の店舗の秘匿されるべき営業実績であり、その具体額（水準）は何らかの第三者的機構によっては容易に観察され得ないことは言うまでもない。それは、モデル中の賃貸料水準のように明示的な指標を持たない。しかし、サルゴフリー価があくまでも市場の需給によって決まるものである以上、ある店舗のサルゴフリー価は、売り手の提示する価格（彼はそれが現在の店舗の収益水準を下回らないよう努めるはずである）と買い手の希望する価格（彼はそれが自身が営業したときに見込まれる店舗の収益水準を上回らないよう交渉するはずである）との折衷点にいずれは達着せざるを得ないであろう。結果として、個々の事例のヴァリエーションはありつつも、現実のイランの不動産市場では、地区全体としての立地条件などを折り込んだサルゴフリーの相場が成立すると考えられる。

すなわちサルゴフリー価は、メルクの集客力の向上を精確・直接に反映する価格であると言える。

## 2. 地主の権利の価格

### (1)メルク価とは何か

イランにおいて趨勢を占めるサルゴフリー方式の賃貸物件の場合、土地の上には、上述したような店子に帰属するサルゴフリーの価格の他に、いまひとつ、地主に帰属するそのメルクの所有権の価格が成立している。これはいわば、サルゴフリーを手放してしまった地主に残された残余の権利の価格である。

サルゴフリー方式の賃貸物件の地主は、たとえばサルゴフリーがすでに店子に譲渡されていても（つまり店舗に店子が入居して営業を続けている状態で）、この権利を売却することができる。こ

の権利の価格は、イランで一般に「メルク価」（qimmat-e melk）と呼ばれている。これらサルゴフリー価とメルク価によって構成されるものを、本稿では仮に、イランの商業地の「完全所有権」の価格と呼ぶこととしよう（すなわちメルキー方式の場合の商業施設の売買価格がこれに当たると考えてよい）。

さてメルク価は、土地の生産性（すなわちメルクの集客力）の向上に伴ってどのように変化しているであろうか。我々は、サルゴフリー方式の賃貸契約の特徴を理解するために、メルクに付与されるいまひとつの価格であるメルク価について、知る必要がある。

### (2)メルク価の動き

すでに見たようにサルゴフリー価は不動産市場において相場を形成しているが、メルク価に関しては、じつはその動勢を精緻にトレースすることがきわめて難しい。というのも、法律上の売買が可能であり、かつそれが本来、（価格の上では）土地の完全所有権の一部を構成しているはずであるにも拘わらず、筆者が聞き取り調査を行ったテヘラン各地区のすべてにおいて、メルクの所有権が取引の対象とされることは、ほとんどないからである（注26）。

したがって我々が知ることができるのは、物件のサルゴフリーとメルクの所有権とを併せた完全所有権の当該地区の標準的価格（注27）から、標準的サルゴフリー価を差し引いて算出した値に過ぎないということに、注意を喚起したい。表4には、メルクの所有権の評価額の近似値と考えられるこの値を近似メルク価として挙げ、そのサルゴフリー価に対する比率を示した。

このうち大パーザール内のダーラーネ・アミーノルモルク通りは市内でも最古の商業地区

表4 市内各地区における近似メルク価・サルゴフリー価比率（価格単位：トマン）

地区（街区）	サルゴフリー価（㎡あたり）	近似メルク価（㎡あたり）	/
ダーラーネ・アミーノルモルク	850万	42万	5%
ボゾルグ・メフル通り	1000万	100～150万	10～15%
タジュリーシュ広場	640万	7～20万	1～3%
サアーダト・アーバード	300万	300万	100%
テヘラーン・パールス	200万	7～20万	3～10%
テヘラーン・パールス	1000万	700万	70%

（出所）調査結果をもとに筆者作成。

の部類に属する。聞き取り調査によれば、ダーラーネ・アミーノルモルクのパーサージが建設された時期はきわめて古く、建物自体が文化財指定を受けている。現在でも高い知名度・集客力を保持しそのサルゴフリー価は市内でも最高水準であるが、近似メルク価はサルゴフリー価の5パーセントときわめて小さい値であることが分かる。

一方、テヘラン市北西部に位置するサアーダト・アーバードは、ごく近年開発の進んだ新興地区である。この地区の店舗の平均的サルゴフリー価は、大バーザールなどの市内中心部の商業地に比較すると2分の1から3分の1程度であるが、その近似メルク価はサルゴフリー価にほぼ等しい。新興地区ゆえに店舗は比較的閑散とした場所に立地し来客もまばらである。そのためサルゴフリー価が低く評価されているものと考えられる。一方近似メルク価が突出して高いように見えるのは、それに店舗の建設費用が

含まれており、かつ建物自体の減価償却が終わっていないためと推測される。

また、ボゾルグ・メフル通りとテヘラーン・パールスでは、サルゴフリー価の水準は同程度であるにも拘わらず、近似メルク価水準は後者が前者のおよそ5倍近くとなっていることにも注意されたい。

以上のように表4からは、サルゴフリー価の水準が高ければそれに応じて近似メルク価の水準も高くなるとは、必ずしも言えないことが分かる。同時に、商業地としての知名度の高い地区（したがってサルゴフリー価水準の高い地区）ほど、サルゴフリー価と近似メルク価とが大きく隔たっている傾向が窺われる。

このように、テヘランの不動産市場においてサルゴフリー価と近似メルク価とは必ずしも動勢を一にしていない。興味深いことに、税務署もこの2つの価格に対して次のような異なる課税方法を適用している。

サルゴフリーの売却・転売が行われた場合、現在のイランでは以下のような課税が行われる。第1に、サルゴフリーの売り手である地主もしくは店子から、サルゴフリー価の2パーセントが徴収される [ Mansūr 2004, 41 ]。しかしながら注意すべきなのは、この場合のサルゴフリー価とは実際に取り引きされた価格ではなく、税務署が派遣する鑑定士が当該地区の取引時点における相場に鑑みて個別に決定する、その店舗のサルゴフリーの「時価」(注28)である。第2に、サルゴフリーの転売に際し、地主が店子から礼金を受け取っていることが明らかな場合には、地主からその2パーセントが徴収される。

ちなみに店子に対して、日本における固定資産税のごとき、サルゴフリーの保持そのものを理由とした課税はない。またサルゴフリー方式の賃貸物件の地主に対しても、メルクの所有そのものを理由にした課税はない(注29)。不動産に関しては、売却、賃貸、営業などの行為を経て所有者もしくは占有者に何らかの所得が生じた場合にのみ課税されるのが原則とされている。すなわちサルゴフリーを売却した地主は、その店舗の月額賃貸料収入に対して課税される。また店子はその営業所得に対して課税される。

これに対して、地主がメルクを売却した場合には、政府が毎年改定する公定のメルク価(注30)をもとに、その5パーセントが徴税される [ Mansūr 2004, 41 ]。テヘランでも市内のすべての地点について、面積と立地(表通りからの距離)に応じて公定のメルク価が決められ、その評価額は1年間固定される(注31)。

このように、税務署はサルゴフリー売却益とメルク売却益とに対して、明確に別個の課税基準を適用している点に、まず注目されたい。こ

れは地主がサルゴフリーとメルクの所有権の両方を同時に手放した場合でも同様である。第2に、メルク価が「公定」であるのに対して、サルゴフリー価については評価額を固定せず取引成立時点での「時価」が採用されている点が重要である。すなわち、イランでは税法上も、サルゴフリー価とメルク価との間に連関はない。

このように、それぞれ同一のメルクの上に設定された権利の価格でありながら、サルゴフリー価が「現在価値関係モデル」さながらに、メルクの集客力の向上を精確・直接に反映する一方で、その所有権の価格であるところのメルク価の動きがそれにまったく追随しない理由は、いったい何であろうか。

以下ではメルク価の決定プロセスを考察することを通じて、この理由を明らかにしよう。

### (3)メルク価を決めるもの

地主は、すでにサルゴフリーを譲渡してしまったメルクから、月額賃貸料を徴収すること、およびサルゴフリーが転売された場合の新しい店子を承認(とそれに伴って礼金を取得)することによって、収益を得る。つまりメルク価とは、月額賃貸料と転売の際の礼金を取得する権利の価格であり、当該地におけるこれら2形態の利用収益が、将来的にどの程度になると予想されるかによって決まるものと考えてよいであろう。

#### 礼金収入

しかしながら我々は、これからメルクの所有権を買おうとする者にとって、なにが実質的な利用収益であるかという点を、注意深く考える必要がある。メルクの所有者(地主)にとって、サルゴフリーが転売された場合の礼金は、じつは自身がメルクを所有している期間中に確実に期待できる収入ではない、という点に留意され

たい。

すでに述べたように、サルゴフリーの転売はあくまでも店子側の事情によって予測不能な将来の一時点に生じる事態である。言い換えれば、地主にはサルゴフリーを売却させる権利はない。ある地主がメルクを所有している期間中に、一度売却してしまったサルゴフリーは、転売されるかも知れないし転売されないかも知れないのである。当該地において優れた営業実績をあげている店子ほど、サルゴフリーを容易に手放そうとはしないであろう。さらに、礼金の支払いそのものは、賃借人に対し法的に義務づけられたものではない（賃借人によっては支払いを請求しない場合や、その請求額がきわめて小さい場合もある）。

したがって、サルゴフリーがすでに譲渡されているメルクから、その地主がそのメルクを所有している期間中に、確実に得ることができる収益は月額賃貸料のみということになる。つまりメルク価とは、実質的には、その月額賃貸料を規準とした当該地の予想利用収益（の割引現在価値）であると考えられる。

#### メルクの月額賃貸料

一方、メルク価導出の規準となる月額賃貸料ははたしてどのように決まるのであろうか。「現在価値関係」モデルでは、土地の生産性が何らかの事情で増進すれば、均衡地代であるところの月額賃貸料が上昇の動きを示すことになっている。しかしながら、サルゴフリー方式の賃貸物件の月額賃貸料は、じつはモデルのように土地の生産性（すなわちメルクの集客力）が増進することによっては上昇しない。というのも、サルゴフリー方式に限らずあらゆる賃貸物件の月額賃貸料は、契約期間中の改定頻度や改定率

の上限が、関連諸法規およびその運用によって規制されているからである。

地主は、最初にサルゴフリーを売却する際に、まず月額賃貸料を店子との話し合いによって決定する。このとき設定される月額賃貸料の水準は、一般に、ハーリー方式の物件の賃貸料水準などに比して甚だしく少額であるのが通例である。というのも、地主は同時にサルゴフリーの代価をも受け取るからである。

最初の契約が開始されて以後は、例えば1977年改正の賃貸人・賃借人関係法が適用される物件では、3年に1回、当該期のインフレ率を勘案した適正な改定だけが認められる〔Mansür 2005, 58〕。改定作業はあくまでも地主と店子との当事者間交渉によって行われているが、両者の合意が成立しない場合には、裁判所の任命する鑑定士が法の示す基準に基づいて賃貸料を決定する事態がしばしば生じる（注32）。聞き取り調査の結果では、複数のインフォーマントが、実際に裁判所から認められる1回の改定率の上限は30パーセント程度であると述べている（注33）。また、サルゴフリーが転売されると地主は新しい店子との間で新たに月額賃貸料を設定することができるが、このときの賃貸料水準も、直前の店子の賃貸料水準に比して、その間のインフレ率などを超える率で増額することは認められない。

したがって仮に、契約開始後に何らかの事情でメルクの集客力がめざましく上昇したとしても、それに応じて市場における月額賃貸料水準が上昇するわけではない。つまり、サルゴフリー方式の賃貸物件の月額賃貸料は、変動するメルクの集客力とは何ら関係を持たず、その水準は実質的にほぼ固定されており、いわばサル

ゴフリー方式賃貸物件市場の外にある値である。そのため、契約が開始された時期が古く、かつ商業地区として活況を呈する場所にあるような物件では、サルゴフリー価だけが上昇し、かたやその月額賃貸料はサルゴフリー価に比して甚だしく少額となる。例えば、大バーザール内において2000年にサルゴフリーが約7000トマーン（約940万円）で売買されたある店舗は、それまでの月額賃貸料はわずか100トマーン（約13円）であった。これは転売した前の店子が、きわめて長期にわたって同メルクを賃借していたことによると考えられる。インフォーマントに拠れば、取引後この月額賃貸料は法定改定率に鑑みつつ地主・店子間の話し合いによって1万トマーン（約1300円）に改められた<sup>(注34)</sup>。

結果として、月額賃貸料のサルゴフリー価に対する比率は物件によってかなりのばらつきが認められる<sup>(注35)</sup>。したがって、メルク価は月額賃貸料を規準とした予想利用収益の割引現在価値)であるものの、こうした月額賃貸料改定に関する規制のために、メルクの集客力の増進に伴って上昇することはない。土地(およびその上の建物)の所有者である地主に残された権利の価格であるメルク価は、メルクの名目上の「所有権」価格ではあるが、それはメルクの集客力水準の変動とは連関を持たず、契約当初にあらかじめ定められた月額賃貸料を取得する権利の、硬直的な価格なのである。

以上のようなメルク価の決定プロセスに鑑みれば、現実のテヘランの不動産市場において、サルゴフリー価とメルク価とが動勢を一にしていけないという事実、またサルゴフリー価に対して市場の近似メルク価は概してきわめて小さく、商業施設として名声を博することの著しい物件

(すなわち店子が退出する可能性の低い物件)ほど二者が乖離しているという事実にも、十分に頷ける。

同時に、すでにサルゴフリー方式で賃貸されている物件に関してそのメルクの所有権だけを買取り、新たに地主となることに、じつは大きな誘因はないことが分かる。そのためメルクの所有権の取引実績はほとんどないというわけである。

大バーザール内の不動産業者は以下のように語っている。

「(大バーザール内のメルクが売買の対象となることは)きわめて少ないです。というのも、地主はすでに店子にサルゴフリーを売ってしまっているので、(メルクのみ)の買い手には旨味がないからです」(AK, 2002/3/11)。

### 3. サルゴフリー方式の賃貸契約の特徴

これまでの議論を踏まえると、サルゴフリー方式の賃貸契約の経済学的特徴は以下のようにまとめられる。

#### (1) 分離する地価

まず本節冒頭に述べた「現在価値関係」モデルを想起されたい。このモデルは本来、導き出される地価が、はたして誰の権利であるか、土地の利用収益としての均衡地代(賃貸料)を得る権利を持つのは誰か、という点に関しては何ら問うものでないことに注意が必要である。しかしこのモデルを見て我々はしばしば、土地の所有者(すなわち地主)がかかる権利の保持者であり、したがって地価とは土地の所有権の価格である、と理解してしまう。

この理解のなかでは、地価のうちに、土地の利用収益を得る権利の価格と当該地の所有権の価格とが完全所有権の価格として不分明に合算

されている。というも、それらを分かち制度上の必然性がないからである。日本を含めた多くの国・地域、またイランにあっても非商業施設の建つ土地に関しては、この理解をもって地価を分析することに特に問題はないように思われる。

しかしながら、本稿が取り上げているサルゴフリー方式の賃貸契約では、上述したように土地（およびその上の建物）には地主と店子のそれぞれに帰属する2つの権利が設定され、それがサルゴフリーの売買市場とメルクの所有権の売買市場（ほとんど取引実績がないとはいえ）とで別個に取り引きされている。サルゴフリー方式の賃貸契約の特徴の第1はここにある。すなわち、土地の完全所有権が2つの部分に分けられ、それぞれの部分が、異なる主体によって取り引きされるべく不動産市場に放出されているのである。

さらに、サルゴフリー方式の賃貸契約の第2の特徴は、当該地の生産性（集客力）水準の変動を反映するのが、店子の保持するサルゴフリーの価格のみであるという点である。というのも、店子に帰属するサルゴフリーが事実上無期限のきわめて強固な占有・使用の権利であること、地主に納められる月額賃貸料の水準が実質的に固定されていることによって、メルクの集客力の増減と、地主に帰属するメルクの所有権価格であるメルク価との相関は断絶しているからである。

したがってメルク価は、あきらかに土地（およびその上の建物）の価格の一部ではあるものの、従来の地価決定理論において土地の生産性（における優位）を源泉とする均衡地代から導出されると考えられてきた土地の予想利用収益（の

割引現在価値）とは、性質の上で異なる価格であることが理解される。すなわち、メルク価に相当する部分は、地価のうちで、土地の生産性の変動に感応的でない部分である。モデルでは地価のすべての部分が一樣に生産性を反映することが想定されているが、サルゴフリー方式の賃貸契約のように、独占的な占有・使用の権利が完全所有権から分離されることによって、こうした異なる価格決定プロセスを経る部分が生じているのである（注36）。

換言すれば、サルゴフリー方式の賃貸契約とは、地主がひとたびサルゴフリーを手放せば、その後の当該地の生産性の変動によって生じた付加的不動産収益については第一義的に店子のものであるという契約である、と行うことができよう。

#### (2)完全所有権売買とサルゴフリー方式

ところで、これまでの議論で筆者は、メルクの完全所有権が2つに分離して、サルゴフリーとメルクの所有権となり、それぞれにサルゴフリー価とメルク価とが成立していることを述べてきた。それでははたして、Aという商業地の完全所有権価格は、そのサルゴフリー価とメルク価との和に等しいのであろうか。

現実のテヘランの不動産市場では、メルクの所有権のみの取引実績はほとんどなく、その相場も知られていない。筆者が入手し得たのは各地区の完全所有権価格の相場（これとても取引実績は多くはないとされるが）と、サルゴフリー価の相場であった。メルクの所有権の価格は、その月額賃貸料を規準とした予想利用収益（の割引現在価値）として成立するはずであるにも拘わらず、実際の市場ではこれが単独で取り引きされることはない。上昇を続けるサルゴフリー

価に比して、実質的に固定され相対的に少額な月額賃貸料を得るためだけに、まとまった投資をし、地主の責任や義務を新たに引き受けることに大きなメリットはないからだ。そうした意味で、サルゴフリーとメルクの所有権とが別々に取り引きされている場合のメルク価は、市場における実体のない理論上の価格に過ぎない。ところが、このメルクの所有権はサルゴフリーと抱き合わされ完全所有権となることによって、にわかにその市場価値を得るのである。なぜ、抱き合わせの場合のメルクの所有権は、単独の場合よりも市場における需要が大きいのであろうか。サルゴフリーの保持者が、同時にメルクの所有権を保持することのメリットはいったい何か。

この現象を理解するために、メルクの完全所有権という権利の内容を検討しよう。商業施設の建っている土地の完全所有権とは、その権利内容においてサルゴフリーとメルクの所有権との単純な合計ではないことに注意する必要がある。何となれば、完全所有権の下では、当該地（およびその上の建物）をサルゴフリー方式の賃貸契約によって商業目的に使用するという枠組みがはずされ、自由な（より収益性の高い）土地利用の可能性が、権利の保持者にとって開かれるからである。つまりサルゴフリーとメルクの所有権が併売された瞬間から、その権利内容には自由な土地利用の可能性が付加される。この可能性が付加されるからこそ、メルクの所有権はその市場価値を得るのである。

しかし同時に、この可能性が付加される分だけ、完全所有権価格と、サルゴフリー価・メルク価の和との間には乖離が生じるはずである。つまり物件によっては、完全所有権価格は、そ

のサルゴフリー価とメルク価の（それぞれが別個に売買される場合の）和よりも大きい可能性がある。ただし土地利用のオルタナティブに魅力がない場合（あるいはその可能性が事実上ない場合）には、完全所有権価格は、サルゴフリー価とメルク価との和（注37）に近似するであろう。

もっとも、商業施設として利用することがつねに当該地の最も効率的（高収益）な利用方法である場合には、あえて完全所有権売買がなされるべき必然性はない。そのような場合にはむしろ、サルゴフリー方式の賃貸契約の方が、少なくとも取引時点での投資額が抑えられるという点で店子にとって有利ですらある。言い換えれば、土地利用の方途があらかじめ限定されているような場合には、完全所有権売買という取引形態に必ずしも積極的な利点はないように思われる。

### むすびにかえて

本稿の考察を通じて明らかとなった事項を以下に改めて示す。

サルゴフリー価とは、「店子自身の営業努力と、店舗をめぐる立地条件とが複合的に生み出す、店舗の集客力を評価したもの」として定義できる。それは同時に、商業施設を擁する土地の生産性を表す集客力水準を直接反映し、日々変動する価格である。またメルク価とは、土地の名目上の「所有権」価格ではありながら、土地の生産性とは切り離され法律によって規制された月額賃貸料を取得する権利の、硬直的な価格である。

これが、本稿の冒頭において筆者が、地価決定理論が取り扱う地価が現実社会の諸制度のな

かでどのように出現するかを観察するには、サルゴフリーがひとつの好事例であると述べた所以である。すなわち、地価決定理論における地価とは、土地の生産性における優位を源泉とした均衡地代から導き出される予想利用収益の割引現在価値に他ならないが、それが当該地の上に成立する土地の価格のすべてであるとは限らない。

第 3 節第 3 項でも述べたとおり、サルゴフリー方式の賃貸契約は、土地の完全所有権を 2 つの部分に分割して売買する制度であった。土地の完全所有権を 2 つの部分に分割して売買する方式と言っても、その 2 つの権利内容は均質ではない。ひとたびサルゴフリーとメルクの所有権とが分離するや、後者はモデルのようには当該地の生産性をその価格に反映しなくなり、その市場における需要のほとんどを失う。したがって少なくともサルゴフリー方式の賃貸物件に関する限り、「現在価値関係」モデルに適合するのはサルゴフリー部分の価格決定プロセスのみであると言える。しかしこの需要されないメルクの所有権の価値は、無ではない。それは硬直的ではありつつも厳然として市場外にその価格を与えられていることはこれまでに見たとおりである。

換言すればサルゴフリーの事例は、当該地の生産性を反映する不動産市場の機能を通じて地価が決定されるとする地価決定理論の議論が、じつは土地の価格の一部のみを取り扱ったものであることを示している。何となれば、土地の生産性を反映しないとはいえメルクもまた、ある商業施設の建つ土地の価格に他ならないからである。地価決定理論の指し示すものは非常に明快だが、同時に、それが特定の制度のなか

に立ち現れる土地の価格決定パターンのひとつに過ぎない、ということを改めて知る必要がある。

イランにおいて、サルゴフリー方式の賃貸契約のような制度が機能する背景には、Keshavarzも論じるように、商業施設の店子がそこでの営業活動を通じて新たに獲得した商業上の名声がひとまとまりの顧客として具現化し、それがその物件の不動産としての価値を体現するという認識が、イラン社会にあまなく共有されているという事実がある<sup>(注38)</sup>。同時に、現実のサルゴフリー価格は店子自身の商才・技量と、店舗をめぐる立地条件などの外部性とが複合的に生み出す集客力の価値であるにも拘わらず、その評価額はすべて店子に帰属すべし、という認識が一般に流布していることもまた、民事訴訟判例に見たとおりである。「使用が価値の源泉」であるという社会認識によって、外部性の問題はすべからく使用者の利益に還元せられ、したがって、サルゴフリーの代価がことごとく店子によって落掌されることもまた、承認されるのである。

このように、サルゴフリー価格の恒常的高騰が観察される今日のテヘランにあっては、サルゴフリー方式の賃貸物件のメルクを所有することの経済的メリットは、きわめて小さいと言わざるを得ない。これはひとたびサルゴフリーを譲渡してしまったメルクの所有権の売買がほとんどないことから窺われる。それではサルゴフリーをすでに手放してしまった地主は、その月額賃貸料がきわめて少額で、店子に強固な権利を認めているような賃貸物件を、なぜ保持し続けるのであろうか。この問いを少しく検討しよう。

前述したように、サルゴフリー方式の賃貸契約とは、最初の契約が開始された後に生じた土地の生産性の増進による付加的不動産収益については第一義的に店子のもとする、という契約であると言える。翻って、契約期間中に生産性が著しく減退したとしても、やはり地主の取り分には直接的影響が及ばない。また、多くの場合地主はひとつのメルクに複数の店子を入居させており、時としてそうしたメルクをさらに複数所有している。そのため1件の月額賃貸料が少額であっても、全体としては一定程度の収入になることが予想されよう。したがって、地主にとってのサルゴフリー方式の賃貸物件は、本来サルゴフリー価の上昇を期待したものではなく、むしろその利用収益の多寡に左右されない「定収入」獲得の一手段という位置づけを持っていた、と考えることが可能である。

このような地主にとってのサルゴフリー方式の賃貸契約の意義を考えるにあたり、ごく最近のテヘラン不動産市場における動勢に注目したい。

テヘラン市内においては、いくつかの商業地区で近年急速な再開発・高層化が進み、年率70～90パーセント内外でサルゴフリー価が上昇している<sup>(注39)</sup>。こうした地区(第節で見た「パールケ・メッタ前」など)では、サルゴフリー方式ではなく、メルキー方式の店舗が目立つようになってきている。すなわち、その完全所有権を売却する商業施設である。上述のように、サルゴフリー物件の月額賃貸料はその集客力水準の変動に対して非弾力的であるため、サルゴフリー価が急速に上昇した場合、地主と店子との将来的な期待収益に極端な差がひらき、地主の不満を喚起することになる。つまり、サルゴフリー

価の恒常的な高騰傾向が、地主にサルゴフリー方式そのものの見直しを迫っているものと見られる。すなわち地主は、サルゴフリー方式による「定収入」確保の一手段であった土地所有よりも、メルキー方式による投機的開発へと、資産運用の戦略を変えつつあるのではないだろうか。これは、本来、サルゴフリー方式の賃貸契約においては、今日見られるような、サルゴフリー価の甚だしい変動が想定されていなかったことの証左とも考えられる。

こうした現象は、現時点ではごく限られた地区で看取されるのみであるが、これが思いの外普及をみた場合、本稿で指摘したようなイランにおける店子の、地主に対する権利上の優位にも少なからず影響を及ぼすものと予想される。

我々にいまひとつの興味深い示唆を与えるインフォーマントの言葉を以下に附す。

「地主は自分の持っている財産に対してつねに支配権(hākemīyat)を保持してきたいのだと思います。自分はマーレキだ、というような。こうした傾向がまだイラン社会の中に存在している。(メルクを所有することに)特に(経済的)利点はありません」(DKH, 2004/8/22)

「メルクはたいした価格でもないし、サルゴフリーを手放してしまった物件については地主の権利は弱い。何故すべて売らないのかという問いはもっともです。……しかし地主はいつでも自分にへつらってくれる相手が欲しい。旦那、お加減はいかがですか、などと言われたいわけです」(MS, 2003/6/26)

これは地主にとってのメルク所有のメリットについて語られたものである。地主は、月額賃貸料収入や、いつ手に入るとも知れない転売時

の礼金収入などの金銭的利得よりも、地主という「衛示的」地位そのものを優先させている、という指摘である。もちろん、こうした態度は、前述したような投機的傾向が生まれつつある現代イランの不動産市場においては、もはや前時代的心性を反映していると言えるかもしれない。

以上、本稿ではサルゴフリーと呼ばれる店子の権利と、サルゴフリー方式の賃貸契約の様態、またそれらの経済学的特徴について論じた。本稿では、サルゴフリー方式の賃貸契約という制度が、今日見られるような形に発展するに至った歴史的経緯や、商業施設にのみサルゴフリーが認められている社会経済的背景などについては取り扱わなかった。これらの問題は、今後、サルゴフリーをめぐる法制度の変遷などを検討することによって、一定程度まで明らかにできると考えている。また本稿では、「当該物件の利用収益を取得する権利」や「サルゴフリーを手放した地主に帰属する権利」など、経済学上の価値概念を反映させた権利の様態を、厳密な法学上の権利概念と合致・融合させて論じ得なかった。かかる作業を次なる課題とし、本稿を締めくくりたい。

(注1) サルゴフリーの法律上の呼称は一時期、*haqq-e kasb o pīshe o tejārat* (商い・職業・商業の権利の意、ここでは以下「営業権」と呼ぶ)であるとされた。現在でも、サルゴフリーと、外来の(と考えられている)権利概念である「営業権」とが同じものであるか否かについて議論がある。Keshavarzの目的はイランで社会的に認知されているサルゴフリーとこの「営業権」との、権利概念上の峻別をはかろうとすることにある。彼は、「営業権」がイランの民法(とりわけ賃貸人・賃借人関係法)に導入されていく歴史的過程の検討を通じ、問題の所在を明確化しようと努めている。

(注2) 調査回数は4回。それぞれ、2001年8～9月、2002年2～3月、2003年6～7月、2004年8～9月の日程であった。これらはすべてペルシア語を用いた聞き取りによる。その他、調査協力者を通じて2002年4月、2003年5月、2003年10月のそれぞれの時点でも価格調査を行った。

(注3) メルクとは本来、土地や建物などの(私有の)不動産そのものを表す一般名詞である。

(注4) どのような物件にサルゴフリー方式が適用されるかを争った民事訴訟は多い。例えば、1992年にテヘラン第2民事裁判所で下された判決では、イラン書道家協会(Anjoman-e Khosh-nevīsān-e Īrān)が賃借していたアパートの一室には、同協会が商業活動を行っていないことを理由として、サルゴフリー方式の適用は認められなかった[Kāmyār 1998, 107-108]。

(注5) より厳密には、店舗などの商業施設の他に、場合によっては開業医の診察室などにも認められる。また近年になって、従来は認められなかったオフィス用賃貸物件にもこれが適用されるようになっている(Y, 2003/7/7)。

(注6) 市内でよく見出される店舗集積地の一形態。中央の通路に面していくつもの店舗が並ぶような造りの雑居ビルに、「パーサージ」の名が冠されることが多い。

(注7) 表3ではサルゴフリー方式の特徴を際立たせるために、数少ないハリー方式の賃貸物件の事例との比較を用いているが、表2からも明らかのように現実のテヘラン不動産市場においては商業施設にハリー方式はほとんど採用されていない。

(注8) 居住用の場所、商業用の場所、業務用地、教育施設、学生寮、政府所有の建造物などの場所すべての賃貸物件を対象とし、賃貸人と賃借人の権利・義務について定めた法律。1960年に施行され、その後数次にわたって改正されている。サルゴフリー方式の賃貸契約に関する諸規定を含む。

(注9) サルゴフリーの保持を店子の名義で、市内の各地区に設置されている公証人役場(daftar-khāne)において登記することも可能である。これは法的に義務づけられているわけではないが、地主やその他の第三者との間にサルゴフリーの帰属先をめぐる係争が生

じるのを避ける目的で、しばしば行われる。

(注10) 例えば以下のごとくである。「他の人にサルゴフリーを売る場合、どんな職業の者に売ってもよいわけではありません。これには地主から許可が要ります。地主はパーサーズや表通りに50軒、100軒の店を造ったら、ここにはこれこれの職業しか入れないよ、というふうに規制します。有名になって売り上げが上がらなければならないから。パーサーズを造る人はそこに10種類もの職業が入るのを嫌がります」(MPG, 2002/3/2)。

(注11) 「(礼金をどのくらい取るかは)地主によります。良い人なら10パーセント、15パーセントですむ。悪い奴なら20パーセント、30パーセントも要求することがあります。正確に決まっているわけではない」(MAG, 2002/3/5)。「(礼金を)受け取る地主と受け取らない地主とがいます。ハラーム(禁忌)だと言って、賃貸料をもらうからよいと言って。この金については政府が何か言っているわけではありません。ひとびとの間で決まっていることです」(TG, 2001/8/25)。

(注12) 「(ある店子がどのくらいその店舗にいるかは)場合に抛ります。(店子は)商売が上手くいけば一生居ます。上手くいかなければすぐにでも売りますし、まったくはつきりしません」(MAG, 2004/8/24)。

(注13) 卸売商が軒を連ねる、テヘラン南部の巨大集散市場。国内流通網の中心として機能している。小売業者のみならず一般の買い物客も数多く訪れる[岩崎 2002]。

(注14) 「(大バーザール)全体からすればサルゴフリー売買は活発だと思います。一方で、私どもの向かいの店は(相続されて)息子の代になっている。……いまたとえ20億トマン(約2億5000万円)で売ってくれと言っても連中は売らないでしょう。……しかし息子もない、本人も死んだというような場合には(売らざるを得ない)、そもそも人が働けるのはせいぜい50年程度ですからね」(MPF, 2004/8/28)。

(注15) 「ここ3、4年の間に(全14店舗のうち)3つの店舗の店子が替わりました。しかし中にはもっと長く居るものもある。5年たってもまったく替わらないものもあるし。(地主は)店子に(サルゴフリーを誰かに)早く売って礼金をくれとは言えません。それは

店子本人が決めることなので」(SSC, 2004/8/18)。

(注16) ただし最近のテヘランでは、資金の潤沢なディベロッパーが、地主からメルクを、店子からサルゴフリーを買って、古くからあった商業施設を取り壊して新たに高層の商業ビルを建て、その中の各店舗をメルクごと売却するという再開発を行っている。表2の「パールケ・メット前」の事例がそれである(K, 2004/8/18)。このような事例は現在のところ例外的であり、商業施設の大部分ははまだサルゴフリー方式の賃貸物件だが、メルクの所有権とサルゴフリーの一括売却(メルキー方式)は次第に増加しつつあるとの見方もある。

(注17) 「ここ(大バーザール内のダーラーネ・アミーノルモルク)の地主たちには、買い戻す必要がないか、あるいはサルゴフリーがあまりにも高くなってしまって買い戻す力などない。ほとんどが(メルクの所有権を)相続したものですから、この店にも37人の相続人がいました。(権利は)37に分割されている。一人一人の地主にサルゴフリーを買い戻すような財力はありません」(MPF, 2004/8/28)。

(注18) 歴史の長い大バーザールでは、相続が繰り返されたために地主の数が増えて所在が把握できなくなり、結果として契約書の更新が行われず放置される店舗もあるという。ある物件の場合には17年もの間月額賃貸料が支払われていなかった。その地主らはメルクの所有権を保持している事実さえ認識していなかったという(MPF, 2004/8/31)。

(注19) G, 2004/8/31。

(注20) ここでは「営業権」の代価を指す。注1を参照のこと。

(注21) 1999年に制定。第14条において、賃貸契約において「サルゴフリー譲渡を伴うものである」か、もしくは「サルゴフリー譲渡を伴わないものである」かを明記することが義務づけられている[Mansür 2005, 34]。

(注22) 本来はフランス語のBourse(証券取引所の意)から取り入れられた外来語。

(注23) 「現在価値関係」モデルは、我が国の地価理論研究においても、つねに採用されてきたアプローチである。日本は、1980年代のいわゆるバブル期に都市

部の急速な地価高騰が観察され、かつその後の下落が経済全体に深刻な影響を及ぼしたために、近年最も地価理論研究がさかに行われた国のひとつと言えよう。従来の地価理論は、現在価値関係をその考え方の基本的な道筋としてさながら成熟しきった観があったが、日本の狂乱地価はそれによっては説明し尽くされなかった。当初多くの関係者の関心は、本来当該地の利用収益である賃貸料と利子率とを適正に反映するはずの地価がその限界を大きく超えて暴騰するメカニズムの解明にあったが、研究はその後広範な深化を見せ、いわゆる「合理的バブル」理論の再検討にとどまらず、不動産市場における取引費用や将来収益の不確実性などの問題を孕んだ従来の地価理論のフレームワークの脆弱性の指摘、それに代わる制度論的アプローチへと多様に展開している。かように地価理論そのものの精緻化があらゆる側面から進んでいることも、また留意を要する〔野口 1989, 西村・三輪 1990, 西村 2002〕。

(注24) 地代理論は、リカードによる「地代は劣等な農地と肥沃な農地との比較において生じる」との説がその嚆矢として知られている。すなわち、供給が限られ、かつその立地・形状・沃度などによって一定の労働・資本投下の下でも少なからず収量の差を生じるような生産要素である農地という財そのものの性質によって、地代（農地の使用料）が生じる。したがって「土地がはなはだ豊富にあり、かつまた生産に適し、かつまた肥沃である時には、それはいかなる地代も生まない」〔Ricardo 1973, 39〕。リカードが地代の源泉として論じた土地の生産性は農地の属性に関する尺度であったが、現代においてはこの考え方が農地のみならずあらゆる土地サービスの分析に応用されている。

(注25) イランの民法ではモノの賃貸借におけるいわゆる「又貸し」は原則として認められている〔Mansūr 2005, 13〕。しかし聞き取り調査結果に拠れば、サルゴフリー方式の賃貸契約では契約の当事者同士の間で明確な合意がない場合には、それは行ってはいけないというのが一般的な認識となっている。

(注26) メルクの所有権の取引事例を見出すことはきわめて稀だが、地主が亡くなったのち、その相続人にもはやメルクを所有する意思がない場合などに生じると言われている。

(注27) イランでは、*qemat-e melk bā sar-qofli*（「サルゴフリー付きのメルクの価格」の意）と表現されることが多い。

(注28) こうした課税のためのサルゴフリー価格は一般に、鑑定士価格（*qemat-e kār-shenāsi*）と呼ばれている。あくまでも地区の相場に基づくため、個別の物件では実際の取引価格よりも高く評価されるような場合もあるという（Y, 2004/8/23）。

(注29) 現行のイラン直接税法（*Qānūn-e Maliyāt-hā-ye Mostaqīm*）では、サルゴフリーを譲渡していない状態のメルクを未使用のまま放置した場合でも、課税されない。ただし2001年以前には、土地と建物についてそれぞれ、未使用の期間の長さと同面積、戸数などに応じて評価額の2～8パーセントが徴収された（Y, 2004/8/23）。

(注30) 公定のメルク価格は取引価格（*qemat-e mó āmelāti*）とも呼ばれる。

(注31) Y, 2004/8/23。

(注32) MAN, 2004/8/22。

(注33) MA, 2002/3/12 SSC, 2004/8/18。

(注34) MPF, 2004/8/28。

(注35) たとえば、前述の大パーザール内の店舗Cでは7000分の1、シャフラケ・ガルブ地区の店舗Dでは1000分の1（KHS, 2002/3/7）、タジュリーシュ地区の店舗Eでは400分の1（MA, 2002/3/12）に設定されて契約が開始した事例などが見いだされる。

(注36) これは、「権利の束」として日本の不動産価値を把握し直そうとする、村瀬（2002）の試みを想起させる。彼は、日本における従来の地価決定理論で単元的に取り扱われてきた不動産価格は、当該不動産に関連する諸々の権利（たとえば所有権、使用権など）の相対的關係のうち、それらの価格を合算したものであるという見方を打ち出した。とりわけ村瀬が、不動産の所有者が当該不動産を賃貸する場合を想定して論じた部分は注目に値する。彼はモデル上で、借り手の権利を保護した日本の法制度の下では、賃貸契約が取り交わされる前と後とでは不動産価格の性質に差が生じることを論じている。すなわち、ひとたび賃貸契約が交わされれば所有者には当該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つねに低くなる。また、当該不動産の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、不動産価格の現出の様態が異なり得る。サルゴフリー方式の賃貸契約は、まさしく村瀬の指摘する「権利の束」としての不動産を、権利ごとに分離した市場で取り引きする制度と言える。

(注37) これまでの議論を踏まえると以下のような等式が成り立つ。

サルゴフリー価 + メルク価

= (店舗売上高 - 月額賃貸料) を規準とした当該地の  
 予想利用収益 (の割引現在価値) + 月額賃貸料を規  
 準とした当該地の予想利用収益 (の割引現在価値)  
 = 店舗売上高を規準とした当該地の予想利用収益 (の  
 割引現在価値)

完全所有権価格

(注38) Keshavarzは、ペルシア語辞典に見える「サルゴフリー」の定義を検討することで、こうした店子の働きやその結果として彼に保証される権利に関する一般的理解を紹介している[ Keshavarz 2003, 25-27 ]

(注39) K, 2004/8/18 MAN, 2004/8/22.

## 文献リスト

<日本語文献>

- 岩崎葉子 2002. 「テヘランのアパレル卸売市場 ポ  
 ナクダールの競り人機能」『アジア経済』  
 Vol.43 No.2 .
- 西村清彦編 2002. 『不動産市場の経済分析』日本経済  
 新聞社 .
- 西村清彦・三輪芳朗編 1990. 『日本の株価・地価  
 価格形成のメカニズム』東京大学出版会 .
- 野口悠紀雄 1989. 『土地の経済学』日本経済新聞社 .
- 村瀬英彰 2002. 「権利の束としての不動産 オプシ  
 ョン理論による解明」西村清彦編『不動産市  
 場の経済分析』日本経済新聞社 .

<外国語文献>

- Bāzgir, Y. 1997. ' *Elal-e Naqz-e Ārā-ye Hoqūqī dar Dīvān-e ' Ālī-ye Keshvar* [ 最高裁判所における諸判決の破棄の諸理由 ] S.I.: Enteshārāt-e Qoqnūs.
- Kāmyār, M.R. 1997. *Gozīde-ye Ārā-ye Dādghāh-hā-ye Hoqūqī (Majmū e-ye Avval)* [ 民事訴訟判例選集 (第1集) ] Tehrān: Nashr-e Hoquq-dān.
1998. *Gozīde-ye Ārā-ye Dādghāh-hā-ye Hoqūqī (Majmū e-ye Dovvom)* [ 民事訴訟判例選集 (第2集) ] S.I.: Nashr-e Hoquq-dān.
- Keshāvarz, B. 2003. *Sar-qofli va Haqq-e Kasb o Pīshe o Tejārat dar Hoquq-e Īrān va Feqh-e Eslām* [ イラン諸法とイスラーム法学におけるサルゴフリーと営業権 ] Tehrān: Enteshārāt-e Keshāvarz.
- Mansūr, J. 2004. *Qavānīn-e Mālīyāt-hā-ye Mostaqīm* [ 直接税法 ] Tehrān: Nashr-e Dīdār.
2005. *Qānūn-e Ravābet-e Mūjer o Mostafer mosavvab-e 1376/5/26* [ 1997年賃貸人・借借人関係法 ] Tehrān: Nashr-e Dourān.
- Markaz-e Āmār-e Īrān [ イラン統計センター ] 2002. *Sāl-nāme-ye Āmārī-ye Keshvar 1380* [ 全国統計年鑑 1380 (2001 - 2002) 年版 ] Tehrān.
- Rasūlī, A. 2002. *Nemūne-ye Ārā-ye Mahākem-e Dād-gostarī-ye Īrān* [ イラン司法裁判所判例集 ] Tehrān: Enteshārāt-e Ferdousī.
- Ricardo, D. 1973. *The Principles of Political Economy and Taxation*. London: Dent.

【付記】本稿は平成16年度「中東諸国における金融制度および資産運用」研究会の成果の一部である。

(アジア経済研究所地域研究センター、2005年2月21日受付、2006年1月18日レフェリーの審査を経て掲載決定)