

1 借地法は異常時立法

過去の日本の住宅事情を振り返りますと、人口の増加、世帯数の増加、人口の都市への集中、戦争による住宅の焼失等々によって、慢性的な「住宅不足」が続いていました。

借地法は、この「住宅不足」という異常事態に、借地人の住居の確保を目的に、「異常時立法」として社会的に認知されたものです。

ところが、第二次大戦の終戦後から、住宅の建設が急ピッチで進み、1965（昭和40）年頃には住宅不足が解消し、それどころか1993（平成5）年には447万戸もの「空き家」が生じるようになっていきます。

そのため、異常時立法としての借地法は「その使命を終えて」、廃止するか解釈・適用を修正しなければならないものです。

2 法律上の問題点

しかし現在でも、政治家・法律家は、この「社会情勢の変化を見落とし」、法律の解釈・適用を修正していないため、「他人に土地を貸したら、二度と返ってこない」、「返してもらうには、多額の立退料を払わなければならない」等々の問題が生じているのです。

そこで、第1章では、社会情勢の変化をとらえ、借地法の廃止または解釈・適用の修正を訴えています。また、第2章では、判例から、借地権の永続性と評価にスポットを当て、問題を提起しています。

3 税制上の問題点と新税制の構築

税制上では、「権利金を受け取らずに貸したら、課税される」、「課税を

避けるためには、無償返還の届出や6%もの相当の地代を払う必要がある」等々、とんでもない非常識な取扱いになっています。

そこで、第3章では、借地権の設定・譲渡・返還をめぐる問題点を、第4章では借地権の評価に関する問題点を提起しています。

そして、第5章では、所有権と地上権・賃借権の真実の定義を行い、借地権の新税制理論を確立し、第6章では、新税制を構築しています。

4 借地法上の借地権に限定

1998（平成10）年に日本税理士会連合会主催の第26回公開研究討論会が広島で開催されます。担当する中国税理士会では特別委員会を設置し、「借地権の税制改革」をテーマに選定しました。

研究活動は研究チームにより行いましたが、私ども研究チームは、中間的な研究成果を本書にまとめ、出版することに致しました。

なお、研究の中心は、問題が多い借地法上の「旧来の借地権」にしぼり、借地借家法の定期借地権については触れていません。

また、各章を6名で分担執筆したため、内容的に重複する部分が見受けられますが、その調整はしておりません。

5 借地権改革の実現

本書が借地権改革の発火点となって、「借地権101年目の改革」が、実現することを切望しております。読者の皆様方に、借地権改革の実現のために、ご尽力を頂きますよう、お願い申し上げます。

最後に、本書の出版にあたり、弁護士・前日本大学教授 松沢 智先生に「推薦文」を頂きました。また、中央経済社の向出雅一氏には多大な協力を頂きました。この場を借りて厚くお礼申し上げます。

1997（平成9）年12月31日

日税連公開研究討論会
中国税理士会研究チーム
代表・編集 黒木 貞彦