

N° 4191.

---

ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE  
ET JAPON

Echange de notes comportant un  
accord relatif à l'abrogation des  
baux perpétuels au Japon. Tokio,  
le 25 mars 1937.

---

UNITED STATES OF AMERICA  
AND JAPAN

Exchange of Notes constituting an  
Agreement regarding the Termi-  
nation of Perpetual Leaseholds in  
Japan. Tokyo, March 25th, 1937.

No. 4191. — EXCHANGE OF NOTES BETWEEN THE GOVERNMENT OF THE UNITED STATES OF AMERICA AND THE JAPANESE GOVERNMENT CONSTITUTING AN AGREEMENT REGARDING THE TERMINATION OF PERPETUAL LEASEHOLDS IN JAPAN. TOKYO, MARCH 25TH, 1937.

*English and Japanese official texts communicated by the Envoy Extraordinary and Minister Plenipotentiary of the United States of America at Berne. The registration of this Exchange of Notes took place September 22nd, 1937.*

*Textes officiels anglais et japonais communiqués par l'envoyé extraordinaire et ministre plénipotentiaire des Etats-Unis d'Amérique à Berne. L'enregistrement de cet échange de notes a eu lieu le 22 septembre 1937.*

I.

EMBASSY OF THE  
UNITED STATES OF AMERICA.

No. 705

TOKYO, March 25th, 1937 (12 Showa).

EXCELLENCY,

On March 4th, 1937, I had the pleasure to inform the Imperial Japanese Ministry of Foreign Affairs that the Government of the United States was prepared to accept a mutually satisfactory settlement of the perpetual lease system which originated in former treaties between the United States and Japan, and on that basis I now have the honor, under instructions from my Government, to confirm to Your Excellency the following understanding between the Government of the United States of America and the Imperial Japanese Government :

(1) That the said system of perpetual leases shall come to an end on the first day of the fourth month of the seventeenth year of Showa, corresponding to the 1st day of April, 1942, when the leaseholds shall without compensation be converted into the rights of ownership in accordance with the provisions of Japanese laws and ordinances. Such conversion shall be effected free of registration taxes in respect of lands under perpetual leases and buildings thereon.

(2) That until the thirty-first day of the third month of the seventeenth year of Showa, corresponding to the 31st day of March, 1942, the present position as regards

tax exemptions shall be maintained, and no further claims shall be made by the Japanese authorities for arrears of such disputed taxes as may still be uncollected.

While requesting Your Excellency to be good enough to confirm the above understanding, I avail myself of this opportunity to renew to Your Excellency the assurances of my highest consideration.

Joseph C. GREW.

His Excellency  
Mr. Naotake Sato,  
His Imperial Japanese Majesty's  
Minister for Foreign Affairs,  
etc., etc., etc.

II.

EMBASSY OF THE  
UNITED STATES OF AMERICA.

TOKYO, *March 25th*, 1937.

MY DEAR MINISTER,

Permit me to refer to my note of today's date relating to the system of perpetual leases and to inform you that by the words "until the thirty-first day of the third month of the seventeenth year of Showa, corresponding to the 31st day of March, 1942, the present position as regards tax exemptions shall be maintained", it is understood that until March 31st, 1942, no taxes at present in force shall be collected other than those heretofore collected from the leaseholders, nor shall any taxes which may be introduced in the future be collected from the leaseholders if such taxes are directly connected with the perpetual leaseholds.

In the event of an American leasehold being transferred it is also understood that it shall continue to be subject to the terms of the understanding in my note under reference.

The friendly spirit in which this settlement has been brought about will, I trust, ensure its successful operation.

Sincerely yours.

Joseph C. GREW.

His Excellency  
Mr. Naotake Sato,  
His Imperial Japanese Majesty's  
Minister for Foreign Affairs,  
etc., etc., etc.

III.

TEXTE JAPONAIS. — JAPANESE TEXT.

昭和十二年（千九百三十七年）三月二十五日東京ニ於テ

「アメリカ」合衆國特命全權大使  
ジョゼフ、クラーク、グルー閣下

佐藤 武

以書翰啓上致候陳者本日附貴翰ヲ以テ左ノ如ク御通報相成敬承致候

千九百三十七年三月四日日本使ハ合衆國政府ガ合衆國日本國間ノ舊條約ニ起原ヲ有スル永代借地制度ニ付相互ニ満足ナル解決ヲ受諾スルノ用意アル旨日本帝國外務省ニ對シ通報致置候處右ノ基礎ニ於テ本使ハ茲ニ本國政府ノ訓令ニ依リ「アメリカ」合衆國政府及大日本帝國政府間ノ左記了解ヲ閣下ニ對シ確認スルノ光榮ヲ有シ候

(一) 前記永代借地制度ハ昭和十七年四月一日即チ千九百四十二年四月一日ニ終止スベク其ノ

際永代借地權ハ何等ノ補償ナク日本國法令ノ規定ニ從ヒ所有權ニ轉換セラルベシ右轉換ハ永代借地及其ノ上ニ存スル建物ニ對スル登録稅ノ賦課ナクシテ行ハルベシ

(二) 昭和十七年三月三十一日即チ千九百四十二年三月三十一日迄免稅ニ關スル現狀ハ維持セ

ラルベク且紛議アリタル租稅ニシテ未ダ徵收セラレズ滯納ト爲リ居ルモノニ對シテハ日本

國當局ニ依リ此ノ上納稅ヲ要求セラルルコトナカルベシ

本大臣ハ右了解ヲ本問題ノ最終的解決トシテ茲ニ確認スル旨閣下ニ通報スルノ光榮ヲ有シ候

本大臣ハ茲ニ重テ閣下ニ向テ敬意ヲ表シ候 敬具

## III.

<sup>1</sup> TRADUCTION. — TRANSLATION.

TOKYO, *March 25th, 12 Showa (1937)*.

EXCELLENCY,

I have the honor to acknowledge the receipt of Your Excellency's Note of today's date in which Your Excellency has informed me as follows :

On March 4th, 1937, I had the pleasure to inform the Imperial Japanese Ministry of Foreign Affairs that the Government of the United States was prepared to accept a mutually satisfactory settlement of the perpetual lease system which originated in former treaties between the United States and Japan, and on that basis I now have the honor, under instructions from my Government, to confirm to Your Excellency the following understanding between the Government of the United States of America and the Imperial Japanese Government :

(1) That the said system of perpetual leases shall come to an end on the first day of the fourth month of the seventeenth year of Showa, corresponding to the 1st day of April, 1942, when the leaseholds shall without compensation be converted into the rights of ownership in accordance with the provisions of Japanese laws and ordinances. Such conversion shall be effected free of registration taxes in respect of lands under perpetual leases and buildings thereon.

(2) That until the thirty-first day of the third month of the seventeenth year of Showa, corresponding to the 31st day of March, 1942, the present position as regards tax exemptions shall be maintained, and no further claims shall be made by the Japanese authorities for arrears of such disputed taxes as may still be uncollected.

I have the honor to inform Your Excellency that I hereby confirm the above understanding for a final settlement of this question.

I avail myself of this opportunity to renew to Your Excellency the assurances of my highest consideration.

Naotake SATO.

His Excellency  
Mr. Joseph Clark Grew,  
Ambassador Extraordinary and Plenipotentiary  
of the United States of America.

<sup>1</sup> Traduction du Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique.

<sup>1</sup> Translation of the Government of the United States of America.

IV.

TEXTE JAPONAIS. — JAPANESE TEXT.

昭和十二年（千九百三十七年）三月二十五日東京ニ於テ

佐藤武

「アメリカ」合衆國特命全權大使  
ジョゼフ、クラーク、グルー閣下

外務省

以書翰啓上致候陳者本日附賃翰ヲ以テ「昭和十七年三月三十一日即チ千九百四十二年三月三十一日迄免稅ニ關スル現狀ハ維持セラルベク」ナル字句ニ依リ千九百四十二年三月三十一日迄現ニ實施中ノ租稅ガ從來永代借地權者ヨリ徵收セラレタルモノノ外徵收セラルルコトナカルベク又將來設ケラルルコトアルベキ租稅ガ永代借地權ニ直接關係アルモノナルニ於テハ永代借地權者ヨリ徵收セラルルコトナカルベキモノト了解セララルモノナル旨御通報相成敬承致候

本大臣ハ右ノ點及米國人ノ有スル永代借地權ガ移轉セラルル場合ニ於ケル其ノ地位ニ關スル閣下ノ了解ヲ確認スルヲ欣快トスルト共ニ本解決ヲ見ルニ至レル友誼的精神ニ因リ本解決ガ首尾ヨク實行セララルニ至ルベキコトヲ等シク期待致候

敬具

外  
務  
省



## IV.

<sup>1</sup> TRADUCTION. — TRANSLATION.TOKYO, *March 25th, 12 Showa (1937).*

MY DEAR AMBASSADOR,

I have the honour to acknowledge the receipt of Your Excellency's letter of today's date in which Your Excellency was so good as to inform me that by the words "until the thirty-first day of the third month of the seventeenth year of Showa, corresponding to the 31st day of March, 1942, the present position as regards tax exemptions shall be maintained", it is understood that until March 31st, 1942, no taxes at present in force shall be collected other than those heretofore collected from the leaseholders, nor shall any taxes which may be introduced in the future be collected from the leaseholders if such taxes are directly connected with the perpetual leaseholds.

I take pleasure in confirming Your Excellency's understanding on this point and also with respect to the status of an American leasehold in the event of its transfer, and I reciprocate Your Excellency's hope that the friendly spirit in which this settlement has been brought about will ensure its successful operation.

Naotake SATO.

His Excellency  
Mr. Joseph Clark Grew,  
Ambassador Extraordinary and Plenipotentiary  
of the United States of America.

Certified to be true and complete textual  
copies of the original Notes in all the languages  
in which they were signed.

For the Secretary of State  
of the United States of America :

Edward Yardley,  
*Chief Clerk and Administrative Assistant.*

---

<sup>1</sup> Traduction du Gouvernement des Etats-Unis  
d'Amérique.

---

<sup>1</sup> Translation of the Government of the United  
States of America.

<sup>1</sup> TRADUCTION. — TRANSLATION.

N<sup>o</sup> 4191. — ÉCHANGE DE NOTES ENTRE LE GOUVERNEMENT DES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE ET LE GOUVERNEMENT JAPONAIS COMPORTANT UN ACCORD RELATIF A L'ABROGATION DES BAUX PERPÉTUELS AU JAPON. TOKIO, LE 25 MARS 1937.

I.

AMBASSADE  
DES ETATS-UNIS D'AMÉRIQUE  
N<sup>o</sup> 705.

TOKIO, le 25 mars 1937 (12 Showa).

MONSIEUR LE MINISTRE,

Le 4 mars 1937, j'ai eu le plaisir de porter à la connaissance du Ministère impérial japonais des Affaires étrangères que le Gouvernement des Etats-Unis était disposé à accepter un règlement, satisfaisant pour les deux Parties, du système des baux perpétuels découlant de traités antérieurs entre les Etats-Unis et le Japon, et, sur cette base, j'ai maintenant l'honneur, d'ordre de mon gouvernement, de confirmer à Votre Excellence l'accord suivant entre le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique et le Gouvernement impérial japonais :

1. Ledit système des baux perpétuels prendra fin le premier jour du quatrième mois de la dix-septième année de Showa, soit le premier avril de l'année 1942 ; les baux seront alors convertis, sans compensation, en droits de propriété, conformément aux dispositions des lois et ordonnances japonaises. Cette conversion sera effectuée libre de tous droits d'enregistrement en ce qui concerne les terrains faisant l'objet de baux perpétuels et les immeubles qui y sont élevés.

2. Jusqu'au trente et unième jour du troisième mois de la dix-septième année de Showa, soit le trente et unième jour de mars 1942, la situation actuelle, en ce qui concerne les exemptions d'impôts, sera maintenue, et les autorités japonaises renonceront à toute demande en vue du recouvrement des arriérés d'impôts contestés qui n'auraient pas encore été réglés.

En priant Votre Excellence de bien vouloir confirmer l'accord ci-dessus, je saisis cette occasion, etc.

Joseph C. GREW.

Son Excellence  
Monsieur Naotake Sato,  
Ministre des Affaires étrangères  
de Sa Majesté Impériale Japonaise,  
etc., etc., etc.

<sup>1</sup> Traduit par le Secrétariat de la Société des Nations, à titre d'information.

<sup>1</sup> Translated by the Secretariat of the League of Nations, for information.

## II.

AMBASSADE  
DES ETATS-UNIS D'AMÉRIQUE.

TOKIO, le 25 mars 1937.

MONSIEUR LE MINISTRE,

Permettez-moi de me référer à ma note en date de ce jour, relative au système des baux perpétuels, et de porter à votre connaissance que les mots « jusqu'au trente et unième jour du troisième mois de la dix-septième année de Showa, soit le trente et unième jour de mars 1942, la situation actuelle, en ce qui concerne les exemptions d'impôts, sera maintenue » doivent être entendus comme signifiant que, jusqu'au trente et un mars 1942, aucun des impôts actuellement en vigueur ne sera perçu en dehors de ceux qui ont été jusqu'ici perçus sur les locataires jouissant d'un bail et qu'aucun des impôts qui pourront être établis à l'avenir ne sera perçu sur ces locataires si ces impôts se rattachent directement aux baux perpétuels.

En cas de transfert d'un bail perpétuel américain, il est également entendu que ce bail continuera d'être soumis aux dispositions de l'accord contenu dans la note à laquelle je me réfère.

L'esprit amical dans lequel cet accord a été conclu sera, j'en suis persuadé, la garantie de son succès pour l'avenir.

Veuillez agréer, etc.

Joseph C. GREW.

Son Excellence

Monsieur Naotake Sato,  
Ministre des Affaires étrangères  
de Sa Majesté Impériale Japonaise,  
etc., etc., etc.

## III.

TOKIO, le 25 mars, 12 Showa (1937).

MONSIEUR L'AMBASSADEUR,

J'ai l'honneur d'accuser réception de la note en date d'aujourd'hui, par laquelle Votre Excellence m'informe de ce qui suit :

Le 4 mars 1937, j'ai eu le plaisir de porter à la connaissance du Ministère impérial japonais des Affaires étrangères que le Gouvernement des Etats-Unis était disposé à accepter un règlement, satisfaisant pour les deux Parties, du système des baux perpétuels découlant de traités antérieurs entre les Etats-Unis et le Japon, et, sur cette base, j'ai maintenant l'honneur, d'ordre de mon gouvernement, de confirmer à Votre Excellence l'accord suivant entre le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique et le Gouvernement impérial japonais :

1. Ledit système des baux perpétuels prendra fin le premier jour du quatrième mois de la dix-septième année de Showa, soit le premier avril de l'année 1942 ; les baux seront alors convertis, sans compensation, en droits de propriété, conformément aux dispositions des lois et ordonnances japonaises. Cette conversion sera effectuée libre de tous droits d'enregistrement en ce qui concerne les terrains faisant l'objet de baux perpétuels et les immeubles qui y sont élevés.

2. Jusqu'au trente et unième jour du troisième mois de la dix-septième année de Showa, soit le trente et unième jour de mars 1942, la situation actuelle, en ce qui

concerne les exemptions d'impôts, sera maintenue, et les autorités japonaises renonceront à toute demande en vue du recouvrement des arriérés d'impôts contestés qui n'auraient pas encore été réglés.

J'ai l'honneur d'informer Votre Excellence que je confirme par la présente l'accord ci-dessus en vue d'un règlement définitif de cette question.

Je saisis cette occasion, etc.

Naotake SATO.

Son Excellence

Monsieur Joseph Clark Grew,  
Ambassadeur extraordinaire et plénipotentiaire  
des Etats-Unis d'Amérique.

IV.

TOKIO, le 25 mars, 12 Showa (1937).

MONSIEUR L'AMBASSADEUR,

J'ai l'honneur d'accuser réception de la lettre en date d'aujourd'hui par laquelle Votre Excellence veut bien m'informer que les termes « jusqu'au trente et unième jour du troisième mois de la dix-septième année de Showa, soit le trente et unième jour de mars 1942, la situation actuelle, en ce qui concerne les exemptions d'impôts, sera maintenue » seront entendus comme signifiant que, jusqu'au trente et un mars 1942, aucun des impôts actuellement en vigueur ne sera perçu en dehors de ceux qui ont été jusqu'ici perçus sur les locataires jouissant d'un bail et qu'aucun des impôts qui pourront être établis à l'avenir ne sera perçu sur ces locataires si ces impôts se rattachent directement aux baux perpétuels.

Jé suis heureux de confirmer à Votre Excellence notre accord sur ce point et aussi sur la question de la situation juridique réservée à un bail perpétuel américain en cas de transfert, et j'exprime à mon tour l'espoir, formulé par Votre Excellence, que l'esprit amical dans lequel cet accord a été conclu est la garantie de son succès pour l'avenir.

Naotake SATO.

Son Excellence

Monsieur Joseph Clark Grew,  
Ambassadeur extraordinaire et plénipotentiaire  
des Etats-Unis d'Amérique.