

Agora 岐阜(アゴラ岐阜)は、さまざまな分野の専門家で構成された集団です。

## 特集 契約書を「公正証書」にする意味とは

### 契約書・覚書・念書・協定書・約定書

契約を結ぶ際の文章は「〇〇契約書」とするのが普通ですが、世の中には色々な名のつく「〇〇書」なるものが存在します。気を付けなければならないことは、どのような表現が用いられていても、それは当事者の合意内容を文書化したものであるということです。

また法律上は同等の効果を持ちます。安易にハンコをおさないこと。

迷ったら一呼吸おいて誰かに相談をすることをお勧めします。

### 公示価格

3月23日、国土交通省は2009年1月1日現在の公示地価を発表しました。

岐阜県内は2008年に比べて平均で住宅地マイナス1.3%、商業地マイナス1.9%と17年連続で下落。住宅地、商業地ともに2008年までの4年連続で下落幅が縮小していましたが、急激な経済状況の悪化などから下落幅が拡大しました。2008年は住宅地、商業地など全体四十五地点で前年変動率がプラスでしたが、09年は上昇地点がなくなりました。

用途別に見ると、住宅地の価格は岐阜市加納本町3-7-1外が06年から4年連続トップで145,000円/㎡。商業地はJR岐阜駅前の岐阜市吉野町5-17外が603,000円/㎡で3年連続トップとなっています。

17年連続で下落ということは平成4年より下がり続けているということで、当時の公示価格は幾らだろうかと思い調べました。

平成4年の時点で上記の加納本町と吉野町は地価公示の対象地ではないので、他地点を比較しました。(岐阜市内における平成4年時、地価公示対象地点は73ヶ所(旧柳津町含む)で平成21年では116ヶ所に増えています。)

#### — 公示価格の比較 —

標準地番号・岐阜-1 住宅地  
[岐阜市ハツ梅町1-5]

|        |            |
|--------|------------|
| 平成 4年度 | 377,000円/㎡ |
| 平成21年度 | 124,000円/㎡ |

#### — 下落率67.1% —

(参考：平成元年 257,000円/㎡)

標準地番号・岐阜5-3 商業地  
[岐阜市金園町1-14]

|        |              |
|--------|--------------|
| 平成 4年度 | 2,110,000円/㎡ |
| 平成21年度 | 171,000円/㎡   |

#### — 下落率91.8% —

(参考：平成元年 1,060,000円/㎡)

平成4年はバブルの影響で異常な価格が付いていたと思われますが、17年の間で比較すると、住宅地：約1/3・商業地：約1/10の価格になっています。

土地売却依頼のお客様のなかには『昔はこの辺は坪〇〇万円だった』と現行価格の2～3倍の価格を言われ希望価格と現状価格と乖離しているときがあります。

ましてやバブリーだった頃に購入された物件であれば特に、近年土地の価格には下げ止まり感がありましたが、また下落となると不動産の動きがますます悪くならないか心配です。