

新しい司法書士像を求めて

# ザ・フォーラム

《季刊》1997.10 No.32

発行

司法書士・行政書士  
丹羽正夫事務所

〒461  
名古屋市東区東外堀町32  
番地 鈴木ビル4F  
TEL 052-962-9693  
FAX 052-962-9633

登記・法律問題など、  
お困りのことがござい  
ましたら、お気軽にご  
相談ください。



## 地価について——一物六価

司法書士 丹羽正夫



- 一 はじめに  
去る九月一八日基準地価が発表された。愛知県では、商業地が七%、住宅地が〇・九%下落。名古屋市では、商業地が一〇・六%、住宅地が一・九〇%下落。住宅地では、横ばい傾向が出てきたように見受けられる。
- 二 注目すべき地域  
万博予定地の瀬戸市  
具体的計画未発表のため、商業地が三・四%下落、住宅地は横ばい。  
新空港建設予定地の常滑市  
今のところ大きな変化なく、商業地、住宅地共にわずかに下落。  
桑名市、四日市市の商業地  
商店街の空洞化が進み、需要がほとんどなく下落率大。  
岐阜県上宝村の商業地  
安房トンネル開通を見越した先行取得により、五%の上昇。
- 三 一物六価  
基準地価 都道府県の地価調査による基準地価格（七月一日時点）。  
公示価格 国が公示する標準地の価格（一月一日時点）。
- 月一日時点）。
- ・ 相続税評価額 一般に路線価ともいわれ、その年の公示価格の八割相当額。
  - ・ 固定資産税評価額 市町村が三年毎に評価替えをし、評価替え前年の公示価格の七割相当額。登記、裁判の印紙税額算定時の物の価格となる。
  - ・ 簿価 企業会計において、取得価額から減価却累計額を差し引いた価額。簿価よりも時価がアップしている場合も益がでる。ちなみに、米国では、時価会計を採用。
  - ・ 時価 現実に、通常の売買取引がされる場合の価額。売買価額は、売主と買主との合意により決定される。
- 四 地価基準の重要性  
バブル後、固定資産税評価額および相続税評価額が、原則として公示価格の何割という明確な基準により、算定されるようになった。そして、一物六価といわれ、バラバラであった不動産価格の関連性が、わかりやすくなったことにより、時価概算額の把握も容易となった。
- 時価概算額の把握が容易となることは、長期的に見れば、地価の急騰、急落に対する歯止め効果があると思われる。