

公示地価の推移と香川県の市況について

2024年3月26日、地価公示により地価公示価格が公表されました。

地価公示価格とは、選定した標準地に対し、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1回、基準日の1月1日時点における正常な価格を判定するものです。一般の土地取引の指標のひとつにもなっています。

全国的な地価公示価格の推移は、2022年から3年連続で上昇しており、前年比では2.0%の上昇でした。しかし、エリア別にみると、地方圏は下落、もしくは上昇率が低い状態です。

香川県においては、去年の価格に対してどの程度変動したかを表す「平均変動率」が、すべての用途の平均がいずれも去年に比べてマイナス0.2%となり、4年連続で下落しています。

高松市は、すべての用途地域の平均で4年ぶりに上昇しましたが、それ以外の市と町はいずれも下落しました。

香川県内の不動産は、高値売却が目指せる場所、過去の事例や地価公示価格よりも価格を下げないと売却が出来ない場所で、二極化が進んでいると感じます。

また価格を下げても売れず、何年もそのままになっている土地も見受けられます。特に、同じエリアで複数の販売中物件が出ている郊外では、その傾向を強く感じます。

また、売買の商談において、価格交渉において大幅な値下げ交渉を希望されるケースが増えています。建築単価の上昇により、新築の価格が上がった事にも起因していると考えます。

値上げが相次ぐ中、不動産の市況にも影響がでています。地価公示価格も参考にしつつ、ご所有の不動産周辺の販売状況を加味して、売買を行う必要があります。

今後の不動産市況が不透明な中、それぞれの不動産に適した販売方法を模索する必要があると考えます。あなぶき不動産流通では、価格や販売方法のご提案に加えて、相続等の不動産に関わる諸々のご相談も承っております。お気軽にご相談ください。