

公示地価発表

3月23日に、国交省より公示地価が発表されました。全国平均では0.5%の下落となり、6年ぶりとの事です。公示地価とは、都市計画区域内の標準的な土地を選定し、1月1日時点の㎡単価を判定するものであります。不動産取引においては、どうしてもすぐに現金化したい場合や、極端に流動性が低い場合等に、通常より安く取引される事がありますが、そういった事情は除いたものになります。

昨年来、コロナの影響にともない、世界中において経済の混乱が生じております。不動産業界においては、そこまで影響は出ていないものの、6年ぶりの下落という事でありますから、少なからずの影響があったといえるでしょう。ただし、平均値はあまり当てにならないので、八千代市の個別の状況を下記に記してみます。

- 八千代市勝田台1丁目37番4 商業地 価格 207,000 円/㎡ 地積 179 ㎡ 前年比+0.5%
- 八千代市勝田台6丁目25番6 住宅地 価格 79,200 円/㎡ 地積 207 ㎡ 前年比-0.5%
- 八千代市勝田台南3丁目4番10 住宅地 価格 81,000 円/㎡ 地積 168 ㎡ 前年比0%
- 八千代市村上南4丁目5番3 住宅地 価格 147,000 円/㎡ 地積 166 ㎡ 前年比0%
- 八千代市ゆりのき台8丁目23番5 住宅地 価格 128,000 円/㎡ 地積 175 ㎡ 前年比-0.8%

ほんの数例にはなりますが、上記を見る限り、駅に近いところでは、やや上昇か横ばい。離れたところでは、やや下落といったところでしょうか。コロナの影響に限らず、駅近とそうでないところの価格差は、以前から広がっていく傾向がありますので、八千代市の弊社周辺のエリアにおいては、コロナ前とほぼ変わらないと言えると思います。実際の取引においても価格が下がっているという印象はありません。建売業者さんと話をしても、非常に売れ行きが好調と言っています。また、完成前に売れるケースも以前と比べて多く、どうしてですかねと聞くのですが、担当者も明確な理由はつかめていないようです。

公示地価は、私ども不動産業者においても査定をする場合の参考にします。一番の指標は取引事例になりますが、どうしても近くに取引事例がない場合等は、公示地価や相続税等の計算で使う路線価も参考にいたします。これらの価格は、公の機関が出しておりますので、中立的な指標になります。昨今AIによる簡易査定も行われておりますが、このあたりの指標を使っていると思われる。それなりの根拠があるのは確かですが、私どもが出す査定と、乖離が生じる事も多いので、あくまで不動産業者の査定の補助的な指標として、取り入れれば良いのではないかと思います。

現在においても、メディアでコロナのニュースが流れないことはありません。ワクチン接種もままならない状況下ではありますが、人々の生活は徐々に元に戻ってきています。少なくともコロナだから、不動産が安くなるとか、売れないという状況ではありません。売却を検討している方がいらっしゃいましたら是非、弊社へご相談ください。

塩田了文