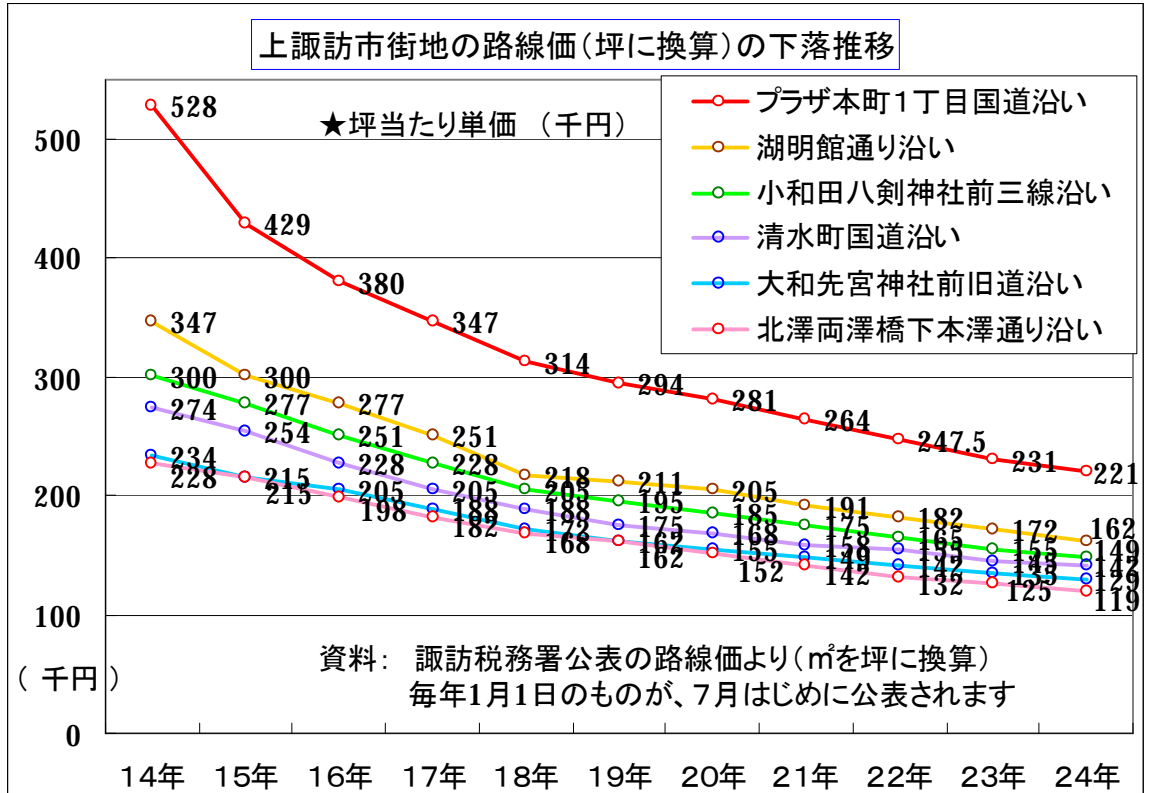


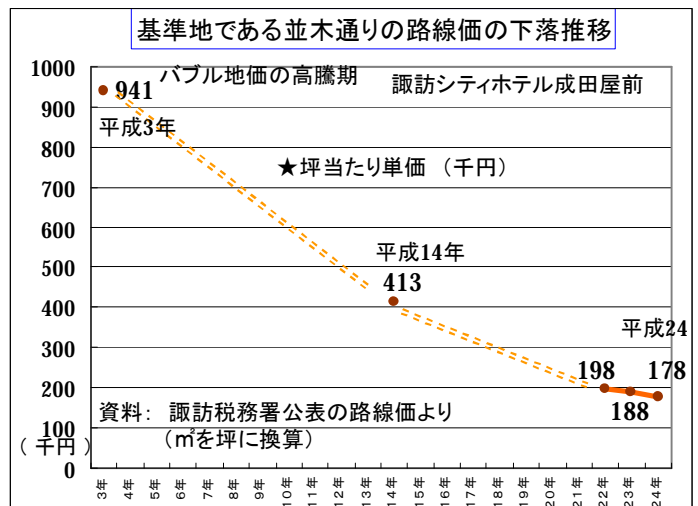
諏訪市内における継続的な地価の下落

24.12.27 (7.9) 矢島義恭

路線価とは、国税庁や税務署（諏訪税務署）から毎年7月初めに公表されるもので、ネット上には最近3年間の路線価図〔検索〕があります。相続税や贈与税の算定基準に使用されるもので、必ずしも実勢価格と一致しません。しかし、その下落率などは地価の推移を知る参考になります。



期間	最近1年間	2年間	10年間
平成	23年～24年	22年～24年	14年～24年
プラザ本町1丁目国道沿い	-4.3	-10.7	-58.1
湖明館通り沿い	-5.8	-10.9	-53.3
小和田八剣神社前三線沿い	-4.3	-10.0	-50.5
清水町国道沿い	-2.3	-8.5	-48.2
大和先宮神社前旧道沿い	-4.9	-9.3	-45.1
北澤両澤橋下本澤通り沿い	-5.3	-10.0	-47.8
概ねの下落率	5%前後	10%前後	50%前後



1. 上諏訪市街地の路線価は下落し続け、ここ10年間で2分の1に下落した
 - (1) 24年度の路線価が7月2日に公表されましたが、従来どおり前年比5%前後の下落率でした。
 - (2) 全国の平均下落率2.3%や、長野県の平均3.6%に較べると市街地の下落率は高いと言えます。
 - (3) 20年前のバブル最盛期の5分の1、10年前の2分の1という激しい地価下落が続いています。
 - (4) 駅周辺の商業地の下落率が、住宅地より大きかったため、両者の差が縮まりました。
 - (5) 最近の下落率は年率5%前後で推移しています。
 - (6) 市街地の著しい高齢化や人口減少傾向がすすむなかでは、これからもこのような地価の下落傾向は継続するものと思われます。

2. 上諏訪市街地以外の路線価も下落し続けているが下落率はやや低い

路線価は諏訪税務署が公表、1月時点

(単位:千円)	24年		下落率 1㎡(%)	22年	
	1坪当り	1㎡当り		1坪当り	1㎡当り
プラザ本町1丁目国道沿い	221	67	10.7	248	75
湖明館通り	162	46	16.4	182	55
小和田八剣神社前三線沿い	149	45	10	165	50
清水町国道沿い	142	43	8.5	155	47
大和先宮神社前旧道沿い	129	39	9.3	142	43
北澤両澤橋下本澤通り沿い	119	36	10	132	40
湖畔～ポーリング場～シムラ	155	47	9.6	172	52
西友前	145	44	4.3	152	46
諏訪広域消防署前	145	44	8.3	158	48
綿半前	135	41	6.8	145	44
国道LCV前	99	30	11.8	112	34
国道インター入口前	99	30	6.3	106	32
旧道四賀小学校下	86	26	7.1	92	28
サンリット 八十二銀行前	168	51	8.9	185	56
サンリット 平安堂前	175	53	10.2	195	59
サンリット インターSP	185	56	9.7	205	62
中洲 中洲公民館前	102	31	6.1	109	33
諏訪大社上社前	99	30	6.3	106	32
豊田線 宮川橋南	112	34	8.1	122	37

▽ 上諏訪市街地6地点の2年間の下落率の平均は10.8%である。他の13地点の下落率の平均は8%で、上諏訪市街地の下落率は他地域より大きい。両者の地価は接近しつつある。

- (1) 小和田水田地域であったの上諏訪南西部地区の、湖畔～しまむら～西友～綿半の路線価は、1坪14万円前後であるが、これは上諏訪市街地の清水町国道沿いや八剣神社前の三線沿いの地価とほぼ同額である。
- (2) サンリットロード沿いの路線価は、上諏訪市街地の湖明館通り沿いや清水町国道沿いの路線価より高い。
- (3) 住宅地である上諏訪市街地の大和や北澤の路線価と、中洲公民館前や豊田線宮川橋前・諏訪大社上社前の路線価とを比較すると10%前後の差しかなく、ほぼ同額になってきている。

〔上諏訪市街地の地価の急落により〕

- ▽ 商業地では、上諏訪市街地中心部と上諏訪西南部・サンリットロードの路線価はほぼ同額になった。
- ▽ 住宅地では、上諏訪市街地と中洲地区などの路線価は大差なくなりつつある。。

3. 市内各地の基準地価は格差が小さくなり、継続的に下落し続けている

基準地価は国土交通省や長野県が7月時点のものを公表

