

平成 2 6 年

地価調査概要（札幌市地価動向）

平成 2 6 年（2 0 1 4 年）9 月

担 当：市民まちづくり局都市計画部

都市計画課調査係

TEL：2 1 1－2 5 0 6



## 地価調査制度の概要

### 1. 目的

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県が毎年7月1日現在の調査地点(基準地)の正常な価格を判定するために実施し、その結果を公表するもので、昭和50年度から行われています。

基準地の価格(標準価格)は、国が1月1日現在の価格を判定する地価公示と合わせて一般の土地取引の指標として用いられています。

### 2. 対象区域

地価調査は、都道府県の全域において実施することとされています。

### 3. 基準地の選定基準

地価調査は、相当数の基準地を選定し、その価格について行うこととされています。

基準地は、「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる画地」としています。

基準地は、下記の点に留意して選定されています。

#### (1) 基準地の代表性

市町村(都の特別区及び政令指定都市の区を含む。)の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

#### (2) 基準地の中庸性

当該近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

#### (3) 基準地の安定性

できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域にあって、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

#### (4) 基準地の確定性

土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区分され、かつ、容易に確認できるものであること。

また、基準地は毎年点検を行っており、基準地としての適格性を判定し、上記の点が欠けた基準地については、選定替えを行っています。

### 4. 基準地の価格の判定

地価調査価格は、7月1日における基準地の単位面積あたりの正常な価格です。

「正常な価格」とは、「土地について自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」、すなわち、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものです。

### 5. 基準地の地点数

平成26年度地価調査は、全道1,127地点、札幌市内では154地点で実施されました。

## 用語の定義

説明において、用途等の用語の定義は次のとおりです。なお、数値のマイナスは▲で表示します。

### (1) 用途

「**住宅地**」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「**宅地見込地**」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域のうち、現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において市街化されることが社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地をいう。

「**商業地**」とは、市街化区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「**工業地**」とは、市街化区域内並びにその他の都市計画区域内の工業地域、工業専用地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びに都市計画区域外の公示区域内において、工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

なお、平成25年地価公示(平成25年1月1日時点)から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途が廃止となり「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されることとなりました。

(参考)

「**準工業地**」とは、市街化区域及びその他の都市計画区域内の準工業地域において、居住用若しくは商業用の建物又は工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

「**市街化調整区域内宅地**」とは、市街化調整区域内において、居住用又は商業用の建物の敷地として利用されている土地をいう。

### (2) 平均価格及び平均変動率

「**平均価格**」とは、基準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

「**平均変動率**」とは、継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該基準地数で除して求めたものをいう。

## 札幌市の地価動向

### (1) 概況

地下鉄駅周辺等のマンション需要や市中心部のオフィス需要などから、全体的に地価の上昇傾向は続いているものの、昨年より需要が落ち着きを見せていることから、市中心部における上昇の幅は下がっています。

一方、郊外の住宅地等においては、長年続いた地価の下落による値頃感などから需要の回復が見られ、上昇地点が増えています。

#### ①住宅地

住宅地の平均変動率は、2年連続で上昇となりました。

駆け込み需要の反動や消費税増税等により地価上昇は一段落しており、宮の森・円山地区の人気の高い住宅地や地下鉄徒歩圏内の住宅地においても上昇率は鈍化しています。

一方、バス利用や商業施設の利便性が高い郊外住宅地で取引が活発であり、上昇地点が郊外に広がり増加した結果、昨年の平均変動率を上回りました。

デフレ化で潜在化していた需要がアベノミクスによる金融緩和や建築費の高騰、地価の先高感等により増え、戸建住宅用地の取引が増加しています。

下落地点数は昨年の24地点から6地点へ減少し、いずれも下落幅は鈍化しています。

#### ②商業地

商業地の平均変動率においても、2年連続で上昇となりました。

中心部の商業地は札幌駅前通りを中心に新たなビルが竣工し、現在も同地区において新ビル建設に向けた動きがあり、駅前通り沿いの価格水準は強含みとなっています。

札幌駅北口では空室率が6%程度に上昇しましたが、依然としてオフィス需要は高く、周辺の再開発計画やマンション建設も進んでいます。中心部のオフィス地区では空室率が8%程度に低下しているものの、賃料の上昇までには至っておらず、価格水準は微増程度となっています。

また、容積率を活かしたマンション需要の見られる地下鉄駅近郊地域では、建築費の高騰等によりマンション事業者が建築に慎重な姿勢に転じていることから上昇率が鈍化しています。

表1 札幌市の住宅地・商業地の平均変動率

	住宅地		商業地		全用途	
	平成25年度	平成26年度	平成25年度	平成26年度	平成25年度	平成26年度
	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)
中央区	4.3	2.8	2.5	2.2	3.2	2.5
北区	▲0.3	0.7	2.3	2.2	0.4	1.1
東区	▲0.3	1.0	▲0.2	0.6	▲0.2	0.8
白石区	1.2	0.0	2.0	0.4	1.4	0.1
厚別区	0.4	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0
豊平区	1.1	0.9	3.2	0.8	1.6	0.8
清田区	0.3	0.2	1.8	1.3	0.7	0.5
南区	▲1.6	0.1	▲2.4	▲0.4	▲1.7	0.0
西区	1.5	0.5	1.9	0.0	1.5	0.3
手稲区	0.4	1.3	0.0	0.5	0.3	1.1
札幌市	0.5	0.7	1.4	1.0	0.7	0.8

表2 札幌市における過去の高変動率

下落率の大きいもの

	住宅地				商業地			
	平成11年度	平成16年度	平成14年度	平成15年度	平成11年度	平成8年度	平成6年度	平成7年度
変動率(%)	▲9.1	▲6.1	▲6.0	▲6.0	▲19.9	▲14.9	▲14.7	▲13.4

上昇率の大きいもの

	住宅地				商業地			
	平成2年度	平成元年度	平成3年度	昭和55年度	平成元年度	平成2年度	昭和63年度	昭和62年度
変動率(%)	27.7	17.2	9.8	9.5	37.1	29.6	17.3	14.5

## (2) 札幌市の高価格地点順位

表 3 札幌市の住宅地高価格順位

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年度	平成 26 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 -5	札幌市中央区宮ヶ丘 2 丁目 474 番 86 「宮ヶ丘 2-1-20」	168,000	178,000	6.0
2	中央 -7	札幌市中央区北 4 条西 26 丁目 375 番 17 「北 4 条西 26-3-5」	166,000	176,000	6.0
3	中央 -1	札幌市中央区宮の森 3 条 5 丁目 8 番 1 「宮の森 3 条 5-1-31」	134,000	140,000	4.5
4	西 -2	札幌市西区二十四軒 4 条 5 丁目 40 番 「二十四軒 4 条 5-7-29」	112,000	113,000	0.9
5	北 -11	札幌市北区北 20 条西 2 丁目 19 番 46 「北 20 条西 2-2-29」	110,000	112,000	1.8
6	西 -1	札幌市西区二十四軒 1 条 2 丁目 20 番 3 「二十四軒 1 条 2-2-11」	110,000	111,000	0.9
7	北 -10	札幌市北区北 28 条西 2 丁目 272 番 35 「北 28 条西 2-1-5」	104,000	106,000	1.9
7	白石 -7	札幌市白石区南郷通 7 丁目南 50 番 「南郷通 7 南 1-13」	106,000	106,000	0.0
9	豊平 -6	札幌市豊平区美園 7 条 1 丁目 9 番 13 「美園 7 条 1-2-26」	104,000	105,000	1.0
10	中央 -2	札幌市中央区南 10 条西 9 丁目 1041 番 25 「南 10 条西 9-1-48」	100,000	102,000	2.0
10	豊平 -3	札幌市豊平区月寒東 1 条 15 丁目 47 番 23 外 「月寒東 1 条 15-14-4」	101,000	102,000	1.0

表 4 札幌市の商業地高価格順位

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年度	平成 26 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 5-1	札幌市中央区北 3 条西 2 丁目 1 番 13 外	1,700,000	1,750,000	2.9
2	中央 5-2	札幌市中央区大通西 6 丁目 6 番 1	1,000,000	1,020,000	2.0
3	北 5-2	札幌市北区北 7 条西 2 丁目 6 番	700,000	730,000	4.3
4	中央 5-9	札幌市中央区南 2 条西 5 丁目 26 番 17	630,000	630,000	0.0
5	中央 5-3	札幌市中央区大通西 10 丁目 4 番 132	430,000	440,000	2.3
6	中央 5-8	札幌市中央区南 1 条西 26 丁目 196 番 8 「南 1 条西 26-1-22」	355,000	370,000	4.2
7	中央 5-5	札幌市中央区大通西 18 丁目 1 番 32	325,000	335,000	3.1
8	中央 5-6	札幌市中央区南 2 条西 9 丁目 1 番 2	305,000	310,000	1.6
9	中央 5-10	札幌市中央区南 9 条西 3 丁目 10 番 99 「南 9 条西 3-2-5」	290,000	295,000	1.7
10	中央 5-7	札幌市中央区南 1 条西 11 丁目 327 番 20 外	282,000	288,000	2.1

### (3) 札幌市の上昇率地点順位

表 5 札幌市の住宅地上昇率順位

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年度	平成 26 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 -7	札幌市中央区北 4 条西 26 丁目 375 番 17 「北 4 条西 26-3-5」	166,000	176,000	6.0
2	中央 -5	札幌市中央区宮ヶ丘 2 丁目 474 番 86 「宮ヶ丘 2-1-20」	168,000	178,000	6.0
3	手稲 -6	札幌市手稲区富岡 1 条 7 丁目 135 番 66 「富岡 1 条 7-5-23」	52,000	54,500	4.8
4	中央 -1	札幌市中央区宮の森 3 条 5 丁目 8 番 1 「宮の森 3 条 5-1-31」	134,000	140,000	4.5
5	東 -5	札幌市東区東苗穂 4 条 1 丁目 522 番 30 「東苗穂 4 条 1-18-8」	52,000	54,000	3.8
6	南 -9	札幌市南区藤野 1 条 6 丁目 111 番 22 「藤野 1 条 6-10-2」	13,500	14,000	3.7
7	東 -2	札幌市東区北 25 条東 14 丁目 12 番 「北 25 条東 14-1-28」	96,500	99,500	3.1
8	手稲 -10	札幌市手稲区稲穂 1 条 6 丁目 280 番 269 「稲穂 1 条 6-3-14」	43,000	44,000	2.3
9	南 -10	札幌市南区川沿 7 条 4 丁目 1670 番 16 「川沿 7 条 4-1-19」	35,200	36,000	2.3
10	清田 -3	札幌市清田区清田 4 条 2 丁目 154 番 117 「清田 4 条 2-7-8」	39,000	39,800	2.1

表 6 札幌市の商業地上昇率順位

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年度	平成 26 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	北 5-2	札幌市北区北 7 条西 2 丁目 6 番	700,000	730,000	4.3
2	中央 5-8	札幌市中央区南 1 条西 26 丁目 196 番 8 「南 1 条西 26-1-22」	355,000	370,000	4.2
3	清田 5-2	札幌市清田区真栄 1 条 1 丁目 2 番 4 外 「真栄 1 条 1-1-17」	77,000	80,000	3.9
4	中央 5-5	札幌市中央区大通西 18 丁目 1 番 32	325,000	335,000	3.1
5	中央 5-1	札幌市中央区北 3 条西 2 丁目 1 番 13 外	1,700,000	1,750,000	2.9
6	北 5-3	札幌市北区麻生町 4 丁目 801 番 402 「麻生町 4-12-6」	140,000	144,000	2.9
7	北 5-6	札幌市北区北 30 条西 5 丁目 889 番 2 「北 30 条西 5-2-28」	114,000	117,000	2.6
8	中央 5-4	札幌市中央区南 12 条西 14 丁目 1465 番 16 「南 12 条西 14-1-20」	124,000	127,000	2.4
9	北 5-5	札幌市北区北 12 条西 4 丁目 22 番 2	166,000	170,000	2.4
10	中央 5-3	札幌市中央区大通西 10 丁目 4 番 132	430,000	440,000	2.3

#### (4) 札幌市の下落率地点順位

表 7 札幌市の住宅地下落率順位（市内 6 地点）

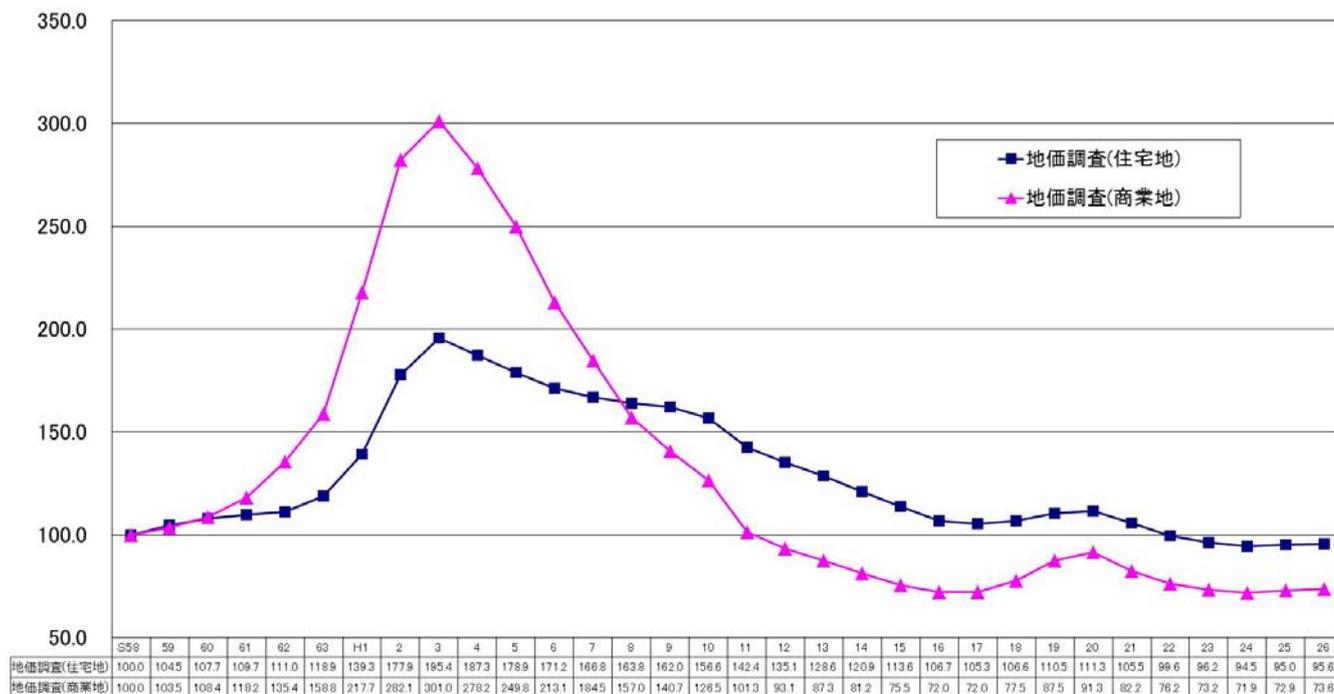
順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年度	平成 26 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	南 -13	札幌市南区中ノ沢 1812 番 963	7,400	7,200	▲2.7
2	東 -12	札幌市東区中沼町 113 番 280	9,300	9,100	▲2.2
3	南 -6	札幌市南区定山溪温泉西 1 丁目 20 番	10,200	10,000	▲2.0
4	南 -11	札幌市南区石山 1 条 1 丁目 87 番 26 「石山 1 条 1-4-20」	28,400	28,000	▲1.4
5	北 -9	札幌市北区西茨戸 2 条 1 丁目 1 番 369 「西茨戸 2 条 1-6-2」	27,300	27,000	▲1.1
6	南 -12	札幌市南区川沿 12 条 5 丁目 1876 番 1830 「川沿 12 条 5-3-24」	28,600	28,500	▲0.3

表 8 札幌市の商業地下落率順位（市内 1 地点）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年度	平成 26 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	南 5-3	札幌市南区定山溪温泉西 3 丁目 13 番外	35,200	34,100	▲3.1

#### (5) 札幌市の地価の推移

表 9 地価指数<sup>※1</sup>の推移



※1・・・昭和 58 年を 100 として対前年変動率を累積している。

(6) 札幌市の短期間(6ヶ月)の地価変動率

表 10 札幌市の地価公示(標準地)と地価調査(基準地)の共通地点の価格及び変動率内訳

	地価調査 基準地番号	地価公示 (標準地番号) ※2	地価調査	地価公示	地価調査	短期変動率		年間変動率
			(基準地)	(標準地)	(基準地)	(%)		(%)
			平成 25 年 7 月 価格(円/㎡)	平成 26 年 1 月 価格(円/㎡)	平成 26 年 7 月 価格(円/㎡)	平成 25 年 7 月 ~ 平成 26 年 1 月	平成 26 年 1 月 ~ 平成 26 年 7 月	平成 25 年 7 月 ~ 平成 26 年 7 月
住宅地	中央 -2	(中央 -3)	100,000	101,000	102,000	1.0	1.0	2.0
	北 -3	(北 -29)	34,000	34,000	34,500	0.0	1.5	1.5
	北 -10	(北 -26)	104,000	104,000	106,000	0.0	1.9	1.9
	北 -17	(北 -1)	73,500	74,000	74,500	0.7	0.7	1.4
	東 -2	(東 -18)	96,500	99,000	99,500	2.6	0.5	3.1
	東 -8	(東 -9)	59,000	59,000	60,000	0.0	1.7	1.7
	白石 -6	(白石 -3)	60,500	60,500	60,500	0.0	0.0	0.0
	白石 -7	(白石 -4)	106,000	106,000	106,000	0.0	0.0	0.0
	厚別 -5	(厚別 -12)	62,000	62,000	62,000	0.0	0.0	0.0
	豊平 -5	(豊平 -29)	99,000	100,000	101,000	1.0	1.0	2.0
	豊平 -7	(豊平 -13)	57,000	57,000	57,000	0.0	0.0	0.0
	清田 -3	(清田 -2)	39,000	39,800	39,800	2.1	0.0	2.1
	南 -9	(南 -13)	13,500	14,000	14,000	3.7	0.0	3.7
	南 -10	(南 -10)	35,200	36,000	36,000	2.3	0.0	2.3
	西 -2	(西 -13)	112,000	113,000	113,000	0.9	0.0	0.9
	西 -8	(西 -1)	59,500	60,000	60,000	0.8	0.0	0.8
	手稲 -6	(手稲 -8)	52,000	54,500	54,500	4.8	0.0	4.8
商業地	中央 5-2	(中央 5-3)	1,000,000	1,010,000	1,020,000	1.0	1.0	2.0
	中央 5-5	(中央 5-7)	325,000	330,000	335,000	1.5	1.5	3.1
	北 5-4	(北 5-1)	176,000	177,000	178,000	0.6	0.6	1.1
	北 5-6	(北 5-2)	114,000	115,000	117,000	0.9	1.7	2.6
	東 5-5	(東 5-1)	80,500	81,500	82,000	1.2	0.6	1.9
	厚別 5-2	(厚別 5-3)	92,000	92,000	92,000	0.0	0.0	0.0
	豊平 5-3	(豊平 5-5)	120,000	121,000	122,000	0.8	0.8	1.7
	南 5-2	(南 5-1)	94,000	95,000	95,000	1.1	0.0	1.1
西 5-4	(西 5-3)	103,000	103,000	103,000	0.0	0.0	0.0	

※2・・・平成 26 年地価公示時点の標準地番号。

(7) 区別用途地域別の平均価格及び平均変動率

表11-1 札幌市の区別用途別の平均価格及び平均変動率

(札幌市平均・中央区・北区・東区・白石区・厚別区)

	平成17年			平成18年			平成19年			平成20年			平成21年			
	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	
札幌市	全用途	214	88,300	▲ 1.2	214	94,900	2.5	213	106,900	5.8	179	120,200	1.6	162	112,800	▲ 6.4
	住宅地	141	62,500	▲ 1.3	141	64,100	1.2	141	67,500	3.7	117	67,300	0.7	104	65,000	▲ 5.2
	宅地見込地	2	19,300	▲ 2.5	2	17,800	0.0	1	16,500	3.1	1	17,000	3.0	1	18,000	-
	商業地	47	184,900	▲ 0.0	47	210,100	7.6	47	250,800	13.0	44	286,000	4.3	41	257,000	▲ 10.0
	準工業地	15	71,400	▲ 1.7	15	73,300	1.8	15	78,200	6.0	11	84,200	1.4	11	80,100	▲ 4.4
	工業地	4	53,600	▲ 1.1	4	47,800	1.3	4	50,500	3.8	2	29,500	0.0	1	29,000	▲ 6.5
	調整区域内宅地	5	13,000	▲ 6.7	5	12,300	▲ 5.1	5	12,200	▲ 0.7	4	12,000	▲ 0.6	4	11,300	▲ 5.8
中央区	全用途	22	255,300	0.9	22	300,500	11.2	22	366,100	15.8	18	472,900	8.3	17	414,100	▲ 12.9
	住宅地	12	97,700	1.2	12	103,100	4.9	12	112,100	7.7	8	114,800	4.2	7	107,500	▲ 7.8
	商業地	10	444,300	0.7	10	537,500	18.9	10	670,900	25.5	10	759,400	11.5	10	628,700	▲ 16.4
北区	全用途	30	82,900	▲ 1.4	30	86,800	1.3	30	97,100	4.6	28	103,700	0.9	24	102,300	▲ 6.0
	住宅地	23	52,500	▲ 1.7	23	53,200	▲ 0.3	23	55,200	2.1	21	55,200	0.2	18	55,100	▲ 4.2
	商業地	7	182,400	▲ 0.3	7	197,500	6.5	7	234,600	12.9	7	248,900	3.1	6	243,700	▲ 11.4
東区	全用途	28	68,600	▲ 0.7	28	70,400	1.8	28	75,300	5.9	22	77,600	2.7	19	73,700	▲ 4.9
	住宅地	18	63,300	▲ 0.6	18	64,800	1.7	18	69,700	6.6	15	72,200	2.9	2	68,300	▲ 4.0
	商業地	6	95,200	0.7	6	98,600	3.1	6	105,800	6.4	5	104,500	3.0	5	97,000	▲ 6.7
	準工業地	2	74,600	▲ 0.3	2	77,000	3.2	2	79,500	3.7	1	91,000	1.1	1	86,000	▲ 5.5
	工業地	1	48,500	▲ 5.8	1	48,000	▲ 1.0	1	48,000	0.0						
	調整区域内宅地	1	12,200	▲ 6.2	1	11,700	▲ 4.1	1	11,700	0.0	1	11,700	0.0	1	11,000	▲ 6.0
白石区	全用途	22	66,200	▲ 2.3	22	68,400	2.4	22	74,500	7.2	15	79,800	0.3	13	81,700	▲ 5.5
	住宅地	10	65,300	▲ 1.8	10	68,200	3.2	10	73,000	5.8	8	73,800	0.2	7	72,400	▲ 5.4
	宅地見込地	1	19,000	▲ 5.0	1	16,000	-	1	16,500	3.1	1	17,000	3.0			
	商業地	4	90,100	▲ 1.6	4	94,500	4.3	4	108,000	13.3	4	108,000	0.0	4	100,300	▲ 6.8
	準工業地	5	65,900	▲ 3.1	5	66,200	0.3	5	70,600	6.5	2	79,000	0.2	2	77,000	▲ 3.0
	工業地	1	81,000	1.3	1	85,000	4.9	1	95,000	11.8						
	調整区域内宅地	1	13,800	▲ 8.0	1	13,000	▲ 5.8	1	13,000	0.0						
厚別区	全用途	15	68,400	▲ 1.2	15	70,600	2.7	15	78,100	9.6	13	82,000	1.5	12	74,300	▲ 6.4
	住宅地	10	58,400	▲ 1.2	10	59,300	1.6	10	62,700	5.5	8	63,900	1.2	8	60,200	▲ 5.9
	商業地	3	98,800	▲ 0.9	3	104,300	5.4	3	121,700	18.2	3	124,300	2.6	2	119,000	▲ 9.6
	準工業地	2	73,200	▲ 1.8	2	76,400	4.4	2	90,000	17.5	2	91,000	1.3	2	86,000	▲ 5.2

平成22年			平成23年			平成24年			平成25年 <sup>※3</sup>			平成26年 <sup>※3</sup>				
地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)		
159	105,900	▲ 6.0	159	101,900	▲ 3.7	159	100,400	▲ 1.9	159	102,200	0.7	154	106,100	0.8	全用途	札幌市
101	62,300	▲ 5.6	101	60,400	▲ 3.4	101	59,500	▲ 1.8	107	58,500	0.5	105	60,100	0.7	住宅地	
1	16,500	▲ 8.3	1	15,200	▲ 7.9	1	14,600	▲ 3.9	1	14,600	0.0				宅地見込地	
41	234,700	▲ 7.2	41	224,600	▲ 3.9	41	221,600	▲ 1.8	47	208,300	1.4	47	212,100	1.0	商業地	
11	75,800	▲ 5.3	11	73,500	▲ 3.1	11	72,300	▲ 1.8							準工業地	
1	27,000	▲ 6.9	1	25,000	▲ 7.4	1	24,700	▲ 1.2	4	46,600	0.0	2	27,400	0.0	工業地	
4	10,500	▲ 7.0	4	9,700	▲ 7.4	4	9,000	▲ 7.5							調整区域内宅地	
17	375,100	▲ 7.1	17	358,500	▲ 2.9	17	354,400	▲ 0.6	17	364,600	3.2	17	373,600	2.5	全用途	中央区
7	102,700	▲ 4.6	7	101,700	▲ 1.5	7	102,400	0.0	7	108,200	4.3	7	112,400	2.8	住宅地	
10	565,700	▲ 8.8	10	538,300	▲ 3.9	10	530,800	▲ 1.1	10	544,100	2.5	10	556,500	2.2	商業地	
24	95,900	▲ 6.3	24	93,600	▲ 3.2	24	92,900	▲ 1.8	24	94,700	0.4	24	96,900	1.1	全用途	北区
18	52,000	▲ 5.9	18	50,600	▲ 3.1	18	49,800	▲ 1.9	18	50,000	▲ 0.3	18	50,400	0.7	住宅地	
6	227,500	▲ 7.7	6	222,600	▲ 3.2	6	222,000	▲ 1.3	6	229,000	2.3	6	236,200	2.2	商業地	
18	71,900	▲ 5.5	18	68,900	▲ 4.0	18	67,200	▲ 2.6	18	67,200	▲ 0.2	18	67,900	0.8	全用途	東区
11	68,200	▲ 5.0	11	65,500	▲ 3.8	11	64,000	▲ 2.5	12	59,400	▲ 0.3	12	60,200	1.0	住宅地	
5	90,400	▲ 6.8	5	86,200	▲ 4.5	5	84,200	▲ 2.3	6	82,800	▲ 0.2	6	83,300	0.6	商業地	
1	81,000	▲ 5.8	1	78,000	▲ 3.7	1	76,000	▲ 2.6							準工業地	
															工業地	
1	10,500	▲ 4.5	1	10,000	▲ 4.8	1	9,500	▲ 5.0							調整区域内宅地	
13	77,200	▲ 5.7	13	75,200	▲ 2.5	13	74,700	▲ 0.7	13	74,200	1.4	12	72,800	0.1	全用途	
7	67,600	▲ 6.7	7	65,500	▲ 2.8	7	64,900	▲ 0.9	7	66,000	1.2	7	66,000	0.0	住宅地	
															宅地見込地	
4	95,300	▲ 4.9	4	92,800	▲ 2.6	4	92,500	▲ 0.4	4	94,800	2.0	4	95,300	0.4	商業地	
2	74,500	▲ 3.9	2	73,800	▲ 1.4	2	73,500	▲ 0.5							準工業地	
									2	61,500	-	1	30,000	0.0	工業地	
															調整区域内宅地	
12	70,200	▲ 5.4	12	68,800	▲ 1.6	12	68,100	▲ 0.8	12	69,300	0.3	12	69,300	0.0	全用途	厚別区
8	57,400	▲ 4.8	8	57,000	▲ 0.7	8	56,900	▲ 0.3	9	60,200	0.4	9	60,200	0.0	住宅地	
2	111,000	▲ 6.9	2	106,800	▲ 3.7	2	103,500	▲ 3.1	3	96,300	0.0	3	96,300	0.0	商業地	
2	80,500	▲ 6.4	2	78,000	▲ 3.2	2	77,500	▲ 0.7							準工業地	

※3・・・平成25年地価公示から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途が廃止となり「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されることとなりました。平成25年の平均変動率は、この用途が変更となった地点の変動率を含んでいます。

表11-2 札幌市の区別用途別の平均価格及び平均変動率  
(豊平区・清田区・南区・西区・手稲区)

	平成17年			平成18年			平成19年			平成20年			平成21年			
	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	
豊平区	全用途	18	87,100	1.3	18	92,000	4.5	18	100,600	8.2	15	106,900	2.5	15	99,700	▲ 6.4
	住宅地	13	80,000	1.6	13	83,700	4.1	13	90,900	7.9	10	95,000	2.2	10	89,400	▲ 5.9
	商業地	3	127,300	1.3	3	137,000	7.6	3	152,300	11.5	3	157,300	3.2	3	144,700	▲ 8.0
	準工業地	1	130,000	5.7	1	143,000	10.0	1	158,000	10.5	1	168,000	6.3	1	155,000	▲ 7.7
	調整区域内宅地	1	14,500	▲ 6.5	1	13,800	▲ 4.8	1	13,800	0.0	1	13,800	0.0	1	13,000	▲ 5.8
清田区	全用途	16	52,500	▲ 1.7	16	52,500	0.0	15	55,500	1.4	14	56,700	0.8	13	54,700	▲ 4.0
	住宅地	12	49,000	▲ 1.8	12	49,200	0.2	12	50,100	1.8	11	50,900	0.6	10	48,300	▲ 4.3
	宅地見込地	1	19,500	0.0	1	19,500	0.0									
	商業地	2	82,300	▲ 1.8	2	81,300	▲ 1.3	2	81,300	0.0	2	82,800	1.9	2	80,500	▲ 2.7
	準工業地	1	68,000	▲ 2.9	1	68,000	0.0	1	68,000	0.0	1	69,000	1.5	1	66,500	▲ 3.6
南区	全用途	22	59,000	▲ 3.2	22	59,500	▲ 1.5	22	61,200	▲ 0.1	18	60,900	▲ 2.3	17	58,300	▲ 6.5
	住宅地	17	54,000	▲ 3.8	17	53,600	▲ 2.5	17	53,800	▲ 1.5	14	52,100	▲ 2.6	13	50,500	▲ 5.8
	商業地	4	91,900	0.5	4	96,300	3.1	4	105,000	6.4	3	118,000	▲ 1.0	3	107,800	▲ 8.9
	調整区域内宅地	1	12,500	▲ 7.4	1	12,000	▲ 4.0	1	11,800	▲ 1.7	1	11,500	▲ 2.5	1	10,500	▲ 8.7
西区	全用途	23	75,800	▲ 0.3	23	79,300	4.4	23	85,500	5.2	20	90,400	1.2	17	87,900	▲ 6.0
	住宅地	13	69,100	▲ 0.3	13	73,200	4.6	13	77,400	4.3	10	82,400	0.4	9	80,100	▲ 5.8
	商業地	5	120,600	0.7	5	130,500	7.8	5	147,600	11.7	5	151,800	3.2	4	14,600	▲ 8.1
	準工業地	2	72,500	▲ 1.1	2	75,000	2.6	2	76,500	1.5	2	78,000	1.4	2	74,800	▲ 3.9
	工業地	2	42,500	0.0	2	29,000	0.0	2	29,500	1.7	2	29,500	0.0	1	29,000	▲ 6.5
	調整区域内宅地	1	11,800	▲ 5.6	1	11,000	▲ 6.8	1	10,800	▲ 1.8	1	10,800	0.0	1	10,500	▲ 2.8
	宅地見込地													1	18,000	-
手稲区	全用途	18	52,300	▲ 4.0	18	51,200	▲ 2.3	18	51,400	0.1	16	51,300	0.0	15	48,500	▲ 5.0
	住宅地	13	47,000	▲ 4.4	13	45,800	▲ 2.8	13	45,800	▲ 0.2	12	45,800	▲ 0.4	10	45,200	▲ 5.2
	宅地見込地													1	18,000	-
	商業地	3	75,300	▲ 2.6	3	75,200	▲ 0.3	3	75,800	0.7	2	84,500	1.8	2	80,000	▲ 5.2
	準工業地	2	51,800	▲ 3.7	2	50,500	▲ 2.4	2	51,000	1.2	2	51,300	0.6	2	49,300	▲ 3.9
	工業地															

平成22年			平成23年			平成24年			平成25年 <sup>※3</sup>			平成26年 <sup>※3</sup>				
地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)		
15	93,400	▲ 6.3	15	89,800	▲ 4.2	15	88,400	▲ 2.0	15	90,300	1.6	14	96,900	0.8	全用途	豊平区
10	84,500	▲ 5.5	10	80,900	▲ 4.1	10	79,900	▲ 1.4	11	75,000	1.1	10	82,400	0.9	住宅地	
3	134,000	▲ 7.5	3	129,700	▲ 3.2	3	127,300	▲ 1.7	4	132,300	3.2	4	133,300	0.8	商業地	
1	143,000	▲ 7.7	1	138,000	▲ 3.5	1	135,000	▲ 2.2							準工業地	
1	11,800	▲ 9.2	1	10,800	▲ 8.5	1	9,800	▲ 9.3							調整区域内宅地	
12	53,000	▲ 4.9	12	51,300	▲ 3.5	12	50,500	▲ 1.6	12	50,900	0.7	12	51,200	0.5	全用途	清田区
9	46,400	▲ 5.1	9	45,000	▲ 3.4	9	44,400	▲ 1.5	9	44,600	0.3	9	44,600	0.2	住宅地	
2	77,500	▲ 3.7	2	75,000	▲ 3.2	2	74,000	▲ 1.4	3	70,000	1.8	3	71,000	1.3	商業地	
1	63,000	▲ 5.3	1	60,000	▲ 4.8	1	58,000	▲ 3.3							準工業地	
16	55,600	▲ 7.4	16	52,300	▲ 6.3	16	50,500	▲ 3.8	16	50,200	▲ 1.7	16	50,300	0.0	全用途	南区
12	48,800	▲ 6.9	12	46,300	▲ 5.8	12	44,800	▲ 3.2	13	41,800	▲ 1.6	13	41,900	0.1	住宅地	
3	98,000	▲ 9.1	3	91,000	▲ 7.6	3	87,500	▲ 4.4	3	86,400	▲ 2.4	3	86,700	▲ 0.4	商業地	
1	9,500	▲ 9.5	1	8,700	▲ 8.4	1	8,000	▲ 8.0							調整区域内宅地	
17	83,000	▲ 5.1	17	80,000	▲ 3.6	17	78,900	▲ 2.3	17	80,600	1.5	16	85,400	0.3	全用途	西区
9	76,500	▲ 4.4	9	74,300	▲ 2.8	9	73,000	▲ 1.8	11	65,700	1.5	10	72,000	0.5	住宅地	
4	135,800	▲ 6.4	4	129,800	▲ 3.6	4	128,900	▲ 2.3	5	124,400	1.9	5	124,400	0.0	商業地	
2	71,300	▲ 4.7	2	69,500	▲ 2.8	2	68,000	▲ 2.2							準工業地	
1	27,000	▲ 6.9	1	25,000	▲ 7.4	1	24,700	▲ 1.2	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	工業地	
1	10,000	▲ 4.8	1	9,200	▲ 8.0	1	8,500	▲ 7.6							調整区域内宅地	
15	45,600	▲ 6.2	15	43,600	▲ 4.6	15	42,400	▲ 2.9	15	42,500	0.3	13	45,400	1.1	全用途	手稲区
10	42,400	▲ 6.3	10	40,500	▲ 4.7	10	39,400	▲ 2.9	10	39,600	0.4	10	40,100	1.3	住宅地	
1	16,500	▲ 8.3	1	15,200	▲ 7.9	1	14,600	▲ 3.9	1	14,600	0.0				宅地見込地	
2	75,000	▲ 6.1	2	72,300	▲ 3.7	2	70,300	▲ 2.9	3	62,800	0.0	3	63,200	0.5	商業地	
2	47,000	▲ 4.6	2	45,300	▲ 3.8	2	44,000	▲ 2.7							準工業地	
									1	38,500	0.0				工業地	

※3・・・平成25年地価公示から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途が廃止となり「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されることとなりました。平成25年の平均変動率は、この用途が変更となった地点の変動率を含んでいます。