

平成26年

地価公示概要（札幌市地価動向）

平成26年（2014年）3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：211-2506

地価公示制度の概要

1. 目的

地価公示は、都市及びその周辺の地域等において、国土交通省が設置する土地鑑定委員会が毎年1回標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされるなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としています(根拠法令「地価公示法(昭和44年法律第49号)」)。

2. 対象区域

地価公示は、①都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第2項に規定する都市計画区域②その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域(国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く。)*¹において実施することとされています。

3. 標準地の選定基準

地価の公示は、相当数の標準地を選定し、その価格について行うこととされています。

標準地は、「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一団の土地」(地価公示法施行規則(昭和44年建設省令第55号)第3条)としています。なお、ここで「一団の土地」とは、同一使用者によって同一目的に供されている連続した一区画の土地のことです。

標準地は、下記の点に留意して選定されています。

(1) 標準地の代表性

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) 標準地の中庸性

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) 標準地の安定性

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) 標準地の確定性

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

4. 標準地の価格の判定

土地鑑定委員会は、対象区域内の標準地について、毎年一回、国土交通省令で定めるところにより、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日(1月1日)における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示します。

「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. 標準地の設定数

標準地の設定数は、全国23,380地点、全道1,297地点、札幌市内では443地点となっています。

*1…②について、札幌市内に該当する区域はなし。

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。

(参考)

「**準工業地^{※2}**」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^{※2}**」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、標準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該標準地数で除して求めたものをいう。

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

※2…平成25年地価公示から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途は廃止となり「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更することとなりました。

札幌市の地価動向

(1) 概況

本市全体の平均変動率は、住宅地、商業地ともに平成20年(リーマンショック)以来6年ぶりにプラスに転じました。利便性の優る住宅地域が形成され、戸建住宅やマンションへの需要が堅調であるとともに、店舗・オフィス等の再開発事業の進展がみられる中央区を中心に、住宅地では隣接する豊平区や西区等で、また、商業地では北区や西区等で上昇地点等が大幅に増加しました。

一方、交通便利性の低い郊外住宅地や駅周辺以外の商業地等は、依然として下落傾向となっています。

①住宅地

本市の住宅地は、上昇地点が大幅に増加し、昨年の▲1.2%から1.2%の上昇となり、平成20年のリーマンショック以来6年ぶりにプラスに転じました。

(上昇地点 H25年16地点→H26年149地点、横ばい地点 H25年78地点→H26年98地点)

特に、市中心部や地下鉄沿線等の利便性が高く住環境が良好な地域で、戸建住宅やマンション用地の需要が堅調なことから、上昇基調となりました。

また、市内でも特に人気の高い宮の森・円山地区では上昇基調を強めるなど、中央区は3.5%上昇(前年は0.5%上昇)しており、この上昇基調は周辺区への広がりも見られます。

②商業地

本市の商業地は、上昇地点が大幅に増加し、昨年の▲1.1%から1.6%の上昇となり、住宅地と同様、平成20年のリーマンショック以来6年ぶりにプラスに転じました。

(上昇地点 H25年11地点→H26年85地点、横ばい地点 H25年36地点→H26年35地点)

特に、札幌駅北口エリアのオフィス需要が堅調で空室率も低く、また、再開発事業の進捗や高層マンションの需要も見られ、北区は1.5%上昇(昨年は▲1.1%)となりました。

また、札幌駅南口エリアでは店舗需要やマンション用地需要が高まる中、再開発事業等の進展が複数見られ、中央区は3.1%上昇(昨年は0.1%上昇)となりました。

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	平成26年	平成25年	平成26年	平成25年	平成26年
	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)
中央区	0.5	3.5	0.1	3.1	0.3	3.3
北区	▲1.4	0.0	▲1.1	1.5	▲1.3	0.5
東区	▲1.6	0.0	▲1.2	0.5	▲1.7	0.2
白石区	▲0.8	0.6	▲1.7	0.3	▲1.3	0.4
厚別区	▲0.9	0.0	▲1.9	0.1	▲1.1	0.0
豊平区	▲0.2	1.5	▲0.6	1.6	▲0.3	1.5
清田区	▲0.7	1.6	▲1.0	0.0	▲0.7	1.3
南区	▲2.9	0.2	▲3.2	▲0.6	▲2.9	0.0
西区	▲1.4	3.0	▲0.8	2.8	▲1.2	2.8
手稲区	▲1.2	2.8	▲2.2	2.5	▲1.5	2.6
札幌市	▲1.2	1.2	▲1.1	1.6	▲1.2	1.3

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			
	昭和50年	平成11年	平成12年	平成15年	平成11年	平成7年	平成8年	平成6年
変動率(%)	▲10.4	▲8.5	▲6.9	▲6.5	▲17.8	▲15.7	▲14.6	▲13.0

上昇率の大きいもの

	住宅地				商業地			
	昭和49年	昭和48年	平成3年	平成2年	昭和49年	平成元年	平成2年	昭和63年
変動率(%)	82.3	36.8	27.4	21.5	60.4	32.2	31.3	23.4

(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	標準地番号	標準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年	平成 26 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 -23	札幌市中央区大通西 23 丁目 297 番 16 「大通西 23-2-1」	-	248,000	-
2	中央 -1	札幌市中央区大通西 28 丁目 203 番 10 「大通西 28-2-5」	200,000	213,000	6.5
3	中央 -21	札幌市中央区北 2 条西 14 丁目 1 番 1	145,000	157,000	8.3
4	中央 -12	札幌市中央区南 4 条西 23 丁目 11 番 3 内 「南 4 条西 23-2-21」	126,000	135,000	7.1
5	中央 -13	札幌市中央区南 15 条西 6 丁目 278 番 47 外 「南 15 条西 6-1-1」	128,000	131,000	2.3
6	北 -8	札幌市北区北 15 条西 2 丁目 21 番 342 外 「北 15 条西 2-2-10」	125,000	127,000	1.6
7	中央 -19	札幌市中央区宮の森 3 条 7 丁目 55 番 「宮の森 3 条 7-3-22」	115,000	122,000	6.1
8	北 -14	札幌市北区北 22 条西 3 丁目 19 番 226 「北 22 条西 3-2-8」	113,000	117,000	3.5
9	豊平 -19	札幌市豊平区平岸 1 条 8 丁目 74 番 「平岸 1 条 8-6-18」	110,000	113,000	2.7
9	西 -13	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」	106,000	113,000	6.6

表 4 札幌市の商業地高価格順位

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「ビル名又は店舗名」	平成 25 年	平成 26 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 5-1	札幌市中央区南 1 条西 4 丁目 1 番 1 外	2,390,000	2,480,000	3.8
1	中央 5-34	札幌市中央区北 4 条西 4 丁目 1 番 7 外	2,390,000	2,480,000	3.8
3	中央 5-4	札幌市中央区北 1 条西 3 丁目 3 番 22	1,310,000	1,340,000	2.3
4	中央 5-3	札幌市中央区大通西 6 丁目 6 番 1	990,000	1,010,000	2.0
5	北 5-7	札幌市北区北 7 条西 4 丁目 1 番 2 外	915,000	955,000	4.4
6	中央 5-5	札幌市中央区北 1 条西 7 丁目 3 番 3 外	600,000	600,000	0.0
7	中央 5-2	札幌市中央区南 6 条西 4 丁目 5 番 32 外	558,000	558,000	0.0
8	中央 5-12	札幌市中央区南 3 条西 1 丁目 10 番 3 外	381,000	385,000	1.0
9	北 5-4	札幌市北区北 8 条西 4 丁目 22 番 1	370,000	383,000	3.5
10	中央 5-13	札幌市中央区南 1 条東 2 丁目 8 番 1	333,000	343,000	3.0

(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	標準地番号	標準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年	平成 26 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 -21	札幌市中央区北 2 条西 14 丁目 1 番 1	145,000	157,000	8.3
2	中央 -12	札幌市中央区南 4 条西 23 丁目 11 番 3 内 「南 4 条西 23-2-21」	126,000	135,000	7.1
3	中央 -17	札幌市中央区南 5 条西 16 丁目 1322 番 14 「南 5 条西 16-1-23」	103,000	110,000	6.8
4	西 -13	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」	106,000	113,000	6.6
5	中央 -1	札幌市中央区大通西 28 丁目 203 番 10 「大通西 28-2-5」	200,000	213,000	6.5
6	手稲 -10	札幌市手稲区新発寒 3 条 2 丁目 1115 番 78 「新発寒 3 条 2-3-19」	39,400	41,900	6.3
6	手稲 -15	札幌市手稲区新発寒 5 条 5 丁目 1145 番 721 「新発寒 5 条 5-15-6」	39,500	42,000	6.3
8	中央 -19	札幌市中央区宮の森 3 条 7 丁目 55 番 「宮の森 3 条 7-3-22」	115,000	122,000	6.1
9	西 -21	札幌市西区二十四軒 3 条 3 丁目 7 番 14 「二十四軒 3 条 3-4-2」	101,000	107,000	5.9
10	手稲 -8	札幌市手稲区富丘 1 条 7 丁目 135 番 66 「富丘 1 条 7-5-23」	51,500	54,500	5.8
10	西 -20	札幌市西区八軒 7 条西 8 丁目 357 番 47 「八軒 7 条西 8-1-13」	57,000	60,300	5.8

表 6 札幌市の商業地上昇率順位

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「ビル名又は店舗名」	平成 25 年	平成 26 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 5-28	札幌市中央区南 2 条西 19 丁目 291 番 67 外	158,000	169,000	7.0
2	中央 5-29	札幌市中央区北 5 条西 28 丁目 13 番 「北 5 条西 28-2-2」	209,000	223,000	6.7
2	中央 5-6	札幌市中央区大通東 3 丁目 1 番 31	210,000	224,000	6.7
4	中央 5-32	札幌市南 9 条西 20 丁目 28 番 3 「南 9 条西 20-2-8」	112,000	119,000	6.3
4	西 5-16	札幌市西区二十四軒 3 条 7 丁目 13 番 「二十四軒 3 条 7-2-21」	112,000	119,000	6.3
6	西 5-8	札幌市八軒 5 条西 4 丁目 87 番 16 「八軒 5 条西 4-1-41」	81,500	86,500	6.1
6	中央 5-27	札幌市中央区南 11 条西 22 丁目 7 番外 「南 11 条西 22-2-3」	115,000	122,000	6.1
8	手稲 5-4	札幌市手稲区前田 1 条 11 丁目 326 番 2 「前田 1 条 11-1-20」	72,000	76,300	6.0
9	手稲 5-7	札幌市手稲区富丘 3 条 2 丁目 588 番 26 外 「富丘 3 条 2-9-24」	55,700	59,000	5.9
10	中央 5-24	札幌市中央区北 4 条西 25 丁目 27 番 1 外 「北 4 条西 25-1-1」	175,000	185,000	5.7

(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

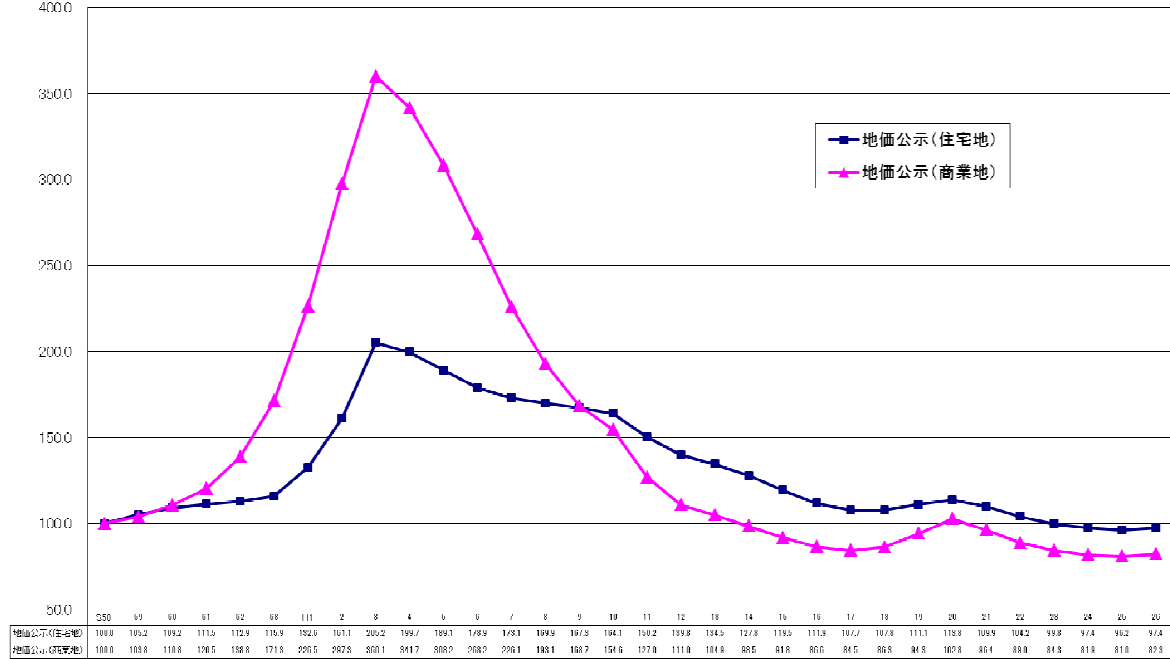
順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年	平成 26 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	東 -5	札幌市東区北丘珠 4 条 2 丁目 662 番 126 「北丘珠 4 条 2-5-20」	22,800	21,000	▲ 7.9
2	厚別 -26	札幌市厚別区厚別町山本 1063 番 415	8,800	8,300	▲ 5.7
3	白石 -19	札幌市白石区川下 741 番 119	14,300	13,500	▲ 5.6
4	東 -25	札幌市東区丘珠町 277 番 21	20,400	19,600	▲ 3.9
5	東 -30	札幌市東区中沼 1 条 3 丁目 29 番 204 「中沼 1 条 3-9-18」	12,800	12,400	▲ 3.1
6	北 -17	札幌市北区屯田 8 条 11 丁目 9 番 10 「屯田 8 条 11-9-16」	40,400	39,200	▲ 3.0
7	白石 -24	札幌市白石区東米里 2124 番 50	17,500	17,000	▲ 2.9
8	南 -16	札幌市南区簾舞 2 条 1 丁目 3 番 126 「簾舞 2 条 1-13-12」	11,800	11,500	▲ 2.5
9	北 -24	札幌市北区篠路町上篠路 64 番 89	16,800	16,400	▲ 2.4
10	北 -33	札幌市北区篠路町上篠路 101 番 10	24,300	23,800	▲ 2.1

表 8 札幌市の商業地下落率順位

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 25 年	平成 26 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	南 5-5	札幌市南区真駒内本町 6 丁目 3 番 3 外 「真駒内本町 6-2-3」	72,500	71,000	▲ 2.1
2	白石 5-4	札幌市白石区北郷 2 条 12 丁目 57 番 1 「北郷 2 条 12-7-8」	55,500	54,500	▲ 1.8
3	北 5-3	札幌市北区新川 3 条 5 丁目 487 番 30 「新川 3 条 5-8-10」	60,300	59,400	▲ 1.5
4	南 5-4	札幌市南区川沿 10 条 2 丁目 1876 番 824 「川添 10 条 2-4-3」	55,700	55,000	▲ 1.3
5	南 5-9	札幌市南区石山 2 条 3 丁目 190 番 4 「石山 2 条 3-1-25」	42,300	41,800	▲ 1.2
6	白石 5-8	札幌市白石区本郷通 8 丁目南 1 番 3 「本郷通 8 南 2-7」	112,000	111,000	▲ 0.9
7	東 5-9	札幌市東苗穂 6 条 2 丁目 576 番 51 外 「東苗穂 6 条 2-6-15」	56,500	56,000	▲ 0.9
8	南 5-3	札幌市南区藤野 3 条 6 丁目 316 番 7 「藤野 3 条 6-8-18」	51,800	51,400	▲ 0.8
9	北 5-13	札幌市北区新琴似 11 条 14 丁目 1132 番 56 「新琴似 11 条 14-1-23」	53,300	52,900	▲ 0.8
10	東 5-8	札幌市東区伏古 14 条 5 丁目 1 番 6 外 「伏古 14 条 5-1-25」	55,800	55,400	▲ 0.7

(5) 札幌市の地価の推移

表9 地価指数^{※3}の推移



※3…昭和58年を100として対全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

	地価公示 標準地番号	地価調査 (基準地番号) ※4	地価公示 (標準地)	地価調査 (基準地)	地価公示 (標準地)	短期変動率 (%)		年間変動率 (%)
			平成25年1月	平成25年7月	平成26年1月	平成25年1月 ~ 平成25年7月	平成25年7月 ~ 平成26年1月	平成25年1月 ~ 平成26年1月
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	価格(円/㎡)			
住宅地	中央 -3	(中央 -2)	98,000	100,000	101,000	2.0	1.0	3.1
	北 -1	(北 -17)	73,300	73,500	74,000	0.3	0.7	1.0
	北 -26	(北 -10)	102,000	104,000	104,000	2.0	0.0	2.0
	北 -29	(北 -3)	34,000	34,000	34,000	0.0	0.0	0.0
	東 -9	(東 -8)	59,000	59,000	59,000	0.0	0.0	0.0
	東 -18	(東 -2)	95,500	96,500	99,000	1.0	2.6	3.7
	白石 -3	(白石 -6)	60,000	60,500	60,500	0.8	0.0	0.8
	白石 -4	(白石 -7)	101,000	106,000	106,000	5.0	0.0	5.0
	厚別 -12	(厚別 -5)	62,000	62,000	62,000	0.0	0.0	0.0
	豊平 -13	(豊平 -7)	56,800	57,000	57,000	0.4	0.0	0.4
	豊平 -29	(豊平 -5)	97,000	99,000	100,000	2.1	1.0	3.1
	清田 -2	(清田 -3)	38,800	39,000	39,800	0.5	2.1	2.6
	南 -10	(南 -10)	35,500	35,200	36,000	▲ 0.8	2.3	1.4
	南 -13	(南 -9)	13,500	13,500	14,000	0.0	3.7	3.7
	西 -1	(西 -8)	59,000	59,500	60,000	0.8	0.8	1.7
西 -13	(西 -2)	106,000	112,000	113,000	5.7	0.9	6.6	
手稲 -8	(手稲 -6)	51,500	52,000	54,500	1.0	4.8	5.8	
商業地	中央 5-3	(中央 5-2)	990,000	1,000,000	1,010,000	1.0	1.0	2.0
	中央 5-7	(中央 5-5)	315,000	325,000	330,000	3.2	1.5	4.8
	北 5-1	(北 5-4)	174,000	176,000	177,000	1.1	0.6	1.7
	北 5-2	(北 5-6)	110,000	114,000	115,000	3.6	0.9	4.5
	東 5-1	(東 5-5)	80,000	80,500	81,500	0.6	1.2	1.9
	厚別 5-3	(厚別 5-2)	92,000	92,000	92,000	0.0	0.0	0.0
	豊平 5-5	(豊平 5-3)	119,000	120,000	121,000	0.8	0.8	1.7
	南 5-1	(南 5-2)	94,000	94,000	95,000	0.0	1.1	1.1
西 5-3	(西 5-4)	99,500	103,000	103,000	3.5	0.0	3.5	

※4…平成25年地価調査時点の基準地番号

(7) 区別用途地域別の平均価格及び平均変動率

表11 札幌市の区別用途別の平均価格及び平均変動率

	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	565	/	▲ 3.5	565	/	0.5	544	/	4.5	530	/	4	517	/	▲ 4.2
	住宅地	353	62,100	▲ 3.8	353	62,900	0.1	339	66,000	3.1	331	68,700	2.4	320	66,300	▲ 3.4
	商業地	152	160,200	▲ 2.4	152	165,200	2.1	146	195,200	9.3	141	233,700	9	139	215,800	▲ 6.2
	準工業地	38	71,500	▲ 2.7	38	72,100	0.4	37	75,000	3.5	37	77,600	2.9	37	74,500	▲ 3.8
	工業地	6	34,200	▲ 6.2	6	32,900	▲ 4.3	6	32,300	▲ 2.3	6	31,800	▲ 2.1	6	30,500	▲ 4.2
	調整区域内宅地	16	18,200	▲ 7.7	16	17,300	▲ 5.2	16	16,700	▲ 3.4	15	16,500	▲ 2.5	15	15,700	▲ 5.3
中央区	全用途	68	/	▲ 1.0	68	/	3.7	66	/	13.6	65	/	13.5	64	/	▲ 8.2
	住宅地	28	91,500	▲ 0.8	28	94,200	2.2	27	102,800	6.7	26	112,600	6.9	26	106,500	▲ 5.1
	商業地	38	332,100	▲ 1.2	38	345,500	4.8	37	429,000	19	37	530,200	18.5	36	487,700	▲ 10.6
	準工業地	2	88,500	▲ 0.3	2	92,500	4.6	2	99,500	7.7	2	107,500	8.1	2	101,500	▲ 5.6
北区	全用途	83	/	▲ 4.1	83	/	0.4	80	/	2.9	76	/	2.4	72	/	▲ 3.8
	住宅地	58	56,000	▲ 4.2	58	56,900	0.4	55	59,500	1.8	53	61,200	1.3	49	57,700	▲ 2.9
	商業地	19	142,800	▲ 2.9	19	148,600	1.9	19	169,300	7.1	18	198,800	6.8	18	182,200	▲ 5.9
	準工業地	2	59,800	▲ 4.0	2	59,300	▲ 1.4	2	62,600	3.7	2	63,500	1.2	2	60,300	▲ 4.4
	調整区域内宅地	4	23,300	▲ 8.5	4	22,000	▲ 6.1	4	21,400	▲ 3.0	3	23,400	▲ 3.9	3	22,200	▲ 6.1
東区	全用途	66	/	▲ 3.5	66	/	0.8	64	/	5.1	63	/	4.5	62	/	▲ 4.2
	住宅地	40	64,200	▲ 3.0	40	65,400	1.3	39	70,300	6	39	74,300	5	38	71,600	▲ 3.4
	商業地	18	94,400	▲ 3.4	18	96,400	1.5	17	106,000	6.4	16	116,200	6.2	16	109,000	▲ 5.7
	準工業地	3	61,400	▲ 5.3	3	60,700	▲ 1.5	3	62,500	2.6	3	64,300	2.5	3	61,400	▲ 4.4
	工業地	2	45,400	▲ 6.1	2	43,300	▲ 5.6	2	42,300	▲ 4.4	2	41,300	▲ 4.8	2	38,800	▲ 7.6
	調整区域内宅地	3	20,200	▲ 6.6	3	19,600	▲ 3.7	3	18,900	▲ 4.2	3	18,600	▲ 2.2	3	17,800	▲ 4.5
白石区	全用途	57	/	▲ 2.7	57	/	0.9	54	/	4.8	53	/	3.1	53	/	▲ 3.9
	住宅地	27	64,200	▲ 2.3	27	65,700	1.5	24	67,700	4.2	23	69,300	2.1	23	66,200	▲ 3.9
	商業地	15	100,400	▲ 2.2	15	102,300	1.4	15	113,400	8.9	15	122,600	6.2	15	116,400	▲ 4.6
	準工業地	12	68,500	▲ 2.6	12	69,000	0.5	12	71,800	3.4	12	74,600	3.3	12	71,100	▲ 4.6
	工業地	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	調整区域内宅地	3	15,500	▲ 8.9	3	14,600	▲ 5.9	3	13,900	▲ 4.4	3	13,200	▲ 4.7	3	12,200	▲ 8.1
厚別区	全用途	40	/	▲ 2.3	40	/	1.5	39	/	5.2	39	/	4.1	39	/	▲ 4.5
	住宅地	28	62,600	▲ 2.0	28	63,900	1.8	27	67,000	4.8	27	69,600	3.4	27	67,500	▲ 2.9
	商業地	9	95,800	▲ 2.4	9	97,400	1.8	9	105,500	8.1	9	114,300	7.5	9	107,600	▲ 4.6
	準工業地	2	73,400	▲ 3.6	2	73,400	0	2	75,000	2.3	2	77,000	3	2	73,900	▲ 3.9
	工業地	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	調整区域内宅地	1	15,700	▲ 8.2	1	14,900	▲ 5.1	1	14,500	▲ 2.7	1	14,000	▲ 3.4	1	13,000	▲ 7.1

平成22年			平成23年			平成24年			平成25年 ^{※5}			平成26年 ^{※5}				
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(%)		
510		▲ 6.0	475		▲ 4.6	475		▲ 2.7	475		▲ 1.2	443		1.3	全用途	札幌市
315	63,100	▲ 5.2	286	61,200	▲ 4.2	286	59,900	▲ 2.4	308	58,000	▲ 1.2	287	60,200	1.2	住宅地	
137	195,200	▲ 7.7	134	184,600	▲ 5.3	134	179,100	▲ 2.9	151	166,100	▲ 1.1	142	176,100	1.6	商業地	
37	70,400	▲ 5.4	36	68,100	▲ 4.0	36	66,400	▲ 2.5							準工業地	
6	29,000	▲ 5.3	6	27,700	▲ 4.9	6	26,400	▲ 4.9	16	48,000	▲ 2.8	14	42,700	0.4	工業地	
15	14,400	▲ 8.8	13	12,500	▲ 7.1	13	12,500	▲ 6.5							調整区域内宅地	
64		▲ 8.6	60		▲ 5.4	60		▲ 2.5	60		0.3	57		3.3	全用途	中央区
26	101,200	▲ 4.9	24	98,200	▲ 3.6	24	97,000	▲ 1.4	25	99,600	0.5	23	109,600	3.5	住宅地	
36	425,200	▲ 11.3	34	409,100	▲ 6.7	34	394,600	▲ 3.3	35	384,900	0.1	34	400,900	3.1	商業地	
2	94,500	▲ 7.0	2	89,300	▲ 5.6	2	86,300	▲ 3.4							準工業地	北区
70		▲ 5.5	65		▲ 3.7	65		▲ 2.2	65		▲ 1.3	58		0.5	全用途	
47	55,300	▲ 4.8	43	54,200	▲ 3.2	43	53,400	▲ 1.8	46	50,700	▲ 1.4	40	52,000	0.0	住宅地	
18	168,500	▲ 6.8	18	162,500	▲ 4.4	18	161,300	▲ 2.3	19	157,400	▲ 1.1	18	168,400	1.5	商業地	
2	56,400	▲ 6.3	2	54,500	▲ 3.3	2	53,400	▲ 2.0							準工業地	
3	20,400	▲ 9.0	2	14,100	▲ 9.3	2	12,800	▲ 9.7							調整区域内宅地	
61		▲ 5.2	57		▲ 4.8	57		▲ 3.6	57		▲ 1.7	52		0.2	全用途	東区
37	67,900	▲ 4.5	34	64,600	▲ 4.6	34	62,500	▲ 3.3	37	59,500	▲ 1.6	34	59,600	0.0	住宅地	
16	101,000	▲ 6.9	16	95,900	▲ 5.1	16	92,400	▲ 3.5	17	90,800	▲ 1.2	15	93,100	0.5	商業地	
3	59,000	▲ 3.7	3	56,700	▲ 3.9	3	54,800	▲ 3.2							準工業地	
2	36,800	▲ 6.5	2	34,800	▲ 7.0	2	32,800	▲ 7.6	3	33,400	▲ 5.9	3	33,300	0.0	工業地	
3	16,900	▲ 5.1	2	18,700	▲ 5.4	2	17,500	▲ 6.1							調整区域内宅地	
53		▲ 6.0	49		▲ 3.9	49		▲ 2.6	49		▲ 1.3	43		0.4	全用途	白石区
23	62,500	▲ 5.2	21	62,200	▲ 3.1	21	61,200	▲ 1.7	28	57,800	▲ 0.8	25	62,300	0.6	住宅地	
15	108,400	▲ 6.3	14	104,200	▲ 4.3	14	101,300	▲ 3.0	16	95,900	▲ 1.7	14	102,600	0.3	商業地	
12	67,200	▲ 5.7	11	66,100	▲ 3.7	11	64,500	▲ 2.6							準工業地	
									5	53,100	▲ 2.4	4	47,700	▲ 0.3	工業地	
3	10,800	▲ 11.3	3	9,900	▲ 8.8	3	12,600	▲ 8.0							調整区域内宅地	
39		▲ 5.3	37		▲ 3.3	37		▲ 1.6	37		▲ 1.1	36		0.0	全用途	厚別区
27	64,500	▲ 4.6	25	63,200	▲ 2.8	25	62,500	▲ 1.0	27	60,800	▲ 0.9	26	61,500	0.0	住宅地	
9	100,400	▲ 6.4	9	96,300	▲ 4.1	9	94,000	▲ 2.3	9	92,700	▲ 1.9	9	92,800	0.1	商業地	
2	69,500	▲ 5.4	2	67,900	▲ 2.6	2	66,400	▲ 2.1							準工業地	
									1	45,500	▲ 1.3	1	45,300	▲ 0.4	工業地	
1	11,500	▲ 11.5	1	10,300	▲ 10.4	1	9,400	▲ 8.7							調整区域内宅地	

※5・・・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。

		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	54		▲ 1.3	54		2.8	52		6	50		5.7	48		▲ 4.3
	住宅地	38	79,000	▲ 1.0	38	81,600	2.9	37	87,000	5.7	36	92,500	4.8	35	88,400	▲ 3.9
	商業地	15	108,700	▲ 2.2	15	112,200	2.7	14	122,200	6.9	13	136,600	8	12	129,900	▲ 5.2
	準工業地	1	94,500	▲ 1.6	1	94,500	0	1	99,500	5.3	1	110,000	10.6	1	105,000	▲ 4.5
清田区	全用途	32		▲ 6.1	32		▲ 0.6	30		2.4	29		1.2	28		▲ 2.6
	住宅地	23	48,400	▲ 6.6	23	48,600	▲ 0.3	22	49,800	3.2	21	51,100	1.4	20	49,500	▲ 2.5
	商業地	4	74,200	▲ 4.5	4	73,800	▲ 0.7	3	76,700	0	3	76,700	0	3	74,700	▲ 2.7
	準工業地	4	62,600	▲ 5.1	4	62,000	▲ 1.0	4	62,100	0.2	4	62,500	0.7	4	60,800	▲ 2.8
	調整区域内宅地	1	11,000	▲ 4.3	1	10,500	▲ 4.5	1	10,500	0	1	11,000	4.8	1	10,800	▲ 1.8
南区	全用途	59		▲ 6.9	59		▲ 3.7	57		▲ 1.7	55		▲ 1.3	53		▲ 3.9
	住宅地	43	48,000	▲ 7.4	43	46,700	▲ 4.1	42	46,500	▲ 2.2	41	47,000	▲ 1.7	39	45,200	▲ 3.8
	商業地	13	79,300	▲ 4.8	13	77,800	▲ 2.2	12	79,700	0.7	11	80,800	0.3	11	77,300	▲ 4.3
	調整区域内宅地	3	15,700	▲ 8.7	3	14,800	▲ 5.0	3	14,300	▲ 3.6	3	14,100	▲ 1.0	3	13,600	▲ 3.8
西区	全用途	60		▲ 2.2	60		1	57		5.2	56		3.5	55		▲ 3.1
	住宅地	35	66,900	▲ 3.1	35	67,300	▲ 0.1	34	71,200	4	33	73,500	2.8	32	72,100	▲ 3.2
	商業地	14	106,100	▲ 0.3	14	110,100	3.5	13	121,500	8.4	13	129,800	6	13	125,300	▲ 3.0
	準工業地	9	84,100	▲ 1.3	9	86,200	2	8	92,800	6.1	8	95,500	2.6	8	92,300	▲ 3.3
	工業地	2	29,100	▲ 4.8	2	28,400	▲ 2.3	2	28,400	0	2	28,800	1.2	2	28,100	▲ 2.5
手稲区	全用途	46		▲ 5.8	46		▲ 3.4	45		▲ 1.1	44		0	43		▲ 2.0
	住宅地	33	46,700	▲ 6.4	33	45,300	▲ 3.2	32	45,100	▲ 1.1	32	45,200	0	31	44,700	▲ 2.1
	商業地	7	71,900	▲ 3.9	7	69,500	▲ 3.8	7	69,200	▲ 0.8	6	74,400	1.6	6	73,000	▲ 1.8
	準工業地	3	55,500	▲ 2.9	3	54,300	▲ 2.2	3	54,200	▲ 0.4	3	54,200	0	3	53,700	▲ 0.9
	工業地	2	28,300	▲ 7.8	2	26,900	▲ 5.1	2	26,300	▲ 2.4	2	25,500	▲ 2.8	2	24,800	▲ 2.6
	調整区域内宅地	1	16,800	▲ 4.0	1	16,000	▲ 4.8	1	15,500	▲ 3.1	1	15,000	▲ 3.2	1	14,500	▲ 3.3

平成22年			平成23年			平成24年			平成25年 ^{※5}			平成26年 ^{※5}				
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 (%)		
48		▲ 5.2	45		▲ 4.5	45		▲ 2.6	45		▲ 0.3	41		1.5	全用途	豊平区
35	83,800	▲ 5.1	32	79,300	▲ 4.4	32	77,200	▲ 2.6	32	77,100	▲ 0.2	29	78,300	1.5	住宅地	
12	122,600	▲ 5.5	12	116,600	▲ 4.7	12	113,500	▲ 2.6	13	111,200	▲ 0.6	12	114,400	1.6	商業地	
1	100,000	▲ 4.8	1	96,000	▲ 4.0	1	94,000	▲ 2.1							準工業地	
27		▲ 4.0	25		▲ 4.8	25		▲ 2.5	25		▲ 0.7	23		1.3	全用途	清田区
20	47,500	▲ 4.0	18	45,300	▲ 4.9	18	44,400	▲ 2.3	20	42,800	▲ 0.7	19	45,300	1.6	住宅地	
2	71,500	▲ 5.9	2	67,000	▲ 6.3	2	64,500	▲ 3.7	5	61,600	▲ 1.0	4	59,300	0.0	商業地	
4	58,900	▲ 3.3	4	56,500	▲ 4.2	4	55,300	▲ 2.3							準工業地	
1	10,500	▲ 2.8	1	10,200	▲ 2.9	1	9,600	▲ 5.9							調整区域内宅地	
52		▲ 8.6	48		▲ 6.6	48		▲ 3.8	48		▲ 2.9	45		0.0	全用途	南区
38	42,300	▲ 8.7	34	40,300	▲ 6.8	34	38,800	▲ 3.8	37	35,600	▲ 2.9	35	38,300	0.2	住宅地	
11	71,700	▲ 7.3	11	67,100	▲ 6.1	11	64,700	▲ 3.6	11	62,800	▲ 3.2	10	66,700	▲ 0.6	商業地	
3	11,800	▲ 12.6	3	11,000	▲ 6.8	3	10,600	▲ 4.2							調整区域内宅地	
54		▲ 5.4	50		▲ 4.5	50		▲ 2.5	50		▲ 1.2	49		2.8	全用途	西区
32	68,600	▲ 4.9	28	67,900	▲ 4.2	28	66,500	▲ 2.5	28	65,900	▲ 1.4	28	68,200	3.0	住宅地	
12	120,400	▲ 6.2	12	114,400	▲ 5.0	12	113,200	▲ 1.9	17	101,300	▲ 0.8	17	108,600	2.8	商業地	
8	86,500	▲ 6.2	8	82,400	▲ 4.6	8	80,700	▲ 2.4							準工業地	
2	26,300	▲ 6.3	2	25,000	▲ 4.8	2	23,700	▲ 5.3	5	62,300	▲ 2.0	4	54,300	1.6	工業地	
42		▲ 4.6	39		▲ 3.8	39		▲ 2.4	39		▲ 1.5	39		2.6	全用途	
30	42,900	▲ 4.4	27	41,100	▲ 3.8	27	40,200	▲ 2.3	28	38,900	▲ 1.2	28	40,100	2.8	住宅地	手稲区
6	68,600	▲ 5.8	6	65,800	▲ 4.3	6	63,800	▲ 3.1	9	59,200	▲ 2.2	9	60,800	2.5	商業地	
3	51,500	▲ 5.4	3	49,600	▲ 3.8	3	48,300	▲ 2.5							準工業地	
2	24,000	▲ 3.2	2	23,300	▲ 2.9	2	22,900	▲ 1.9	2	22,500	▲ 2.0	2	22,500	0.0	工業地	
1	14,000	▲ 3.4	1	13,600	▲ 2.9	1	13,100	▲ 3.7							調整区域内宅地	

※5・・・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。