

平成 2 7 年 地価調査概要（札幌市地価動向）

平成 2 7 年（2 0 1 5 年） 9 月

担 当：札幌市市民まちづくり局

都市計画部都市計画課調査係

TEL：011-211-2506

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別され、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27年度地価調査は、全道1,129地点、札幌市内では154地点(林地1地点を除く)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。

(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。

【参考】 廃止となった用途^{※2}について(表11で使用)

「**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

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が続いている傾向は昨年と同様ですが、特に中央区の上昇幅が増加しています。

また、郊外の住宅地等においても、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、上昇地点が増加する傾向が続いています。

①住宅地

住宅地の平均変動率は、3年連続で上昇となりました。

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、平成27年に入ってから駆け込み需要の反動や消費税増税等の影響を吸収し、地価の上昇が継続しています。

上昇地点数は増加しており、上昇している地域は値頃感から郊外部にも広がりを見せています。

一方で、下落地点数は昨年の6地点から9地点とやや増加していますが、住宅地の地価動向は全体として堅調を維持しています。

下落を示した地点は、利便性がやや劣る地域や付近の商業地が衰退し、やや需要に陰りがみられる地域となっています。

下落ポイントでは、前回横ばいから下落に転ずる等、二極化が進行している傾向が見られます。

②商業地

商業地の平均変動率においても、3年連続で上昇となりました。

高度商業地の取引は少ないですが、リートやファンド大手本州資本等の物件取得等の動きも出てきており、比較的高値の事例も見られ、空室率が低下してきていることから、地価上昇は続いていると見られています。

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は上昇を示し、特に人気の高い円山地区周辺の西18丁目駅近接では高い上昇となっています。

また、郊外商業地でも地価動向は横ばいないし微増で推移しています。

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26年度	平成27年度	平成26年度	平成27年度	平成26年度	平成27年度
	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)
中央区	2.8	4.4	2.2	5.6	2.5	5.1
北区	0.7	0.7	2.2	5.1	1.1	1.8
東区	1.0	0.6	0.6	0.5	0.8	0.5
白石区	0.0	1.0	0.4	1.3	0.1	1.0
厚別区	0.0	0.0	0.0	1.1	0.0	0.3
豊平区	0.9	1.8	0.8	3.9	0.8	2.5
清田区	0.2	0.7	1.3	0.0	0.5	0.5
南区	0.1	▲0.1	▲0.4	0.5	0.0	0.0
西区	0.5	3.5	0.0	0.9	0.3	2.5
手稲区	1.3	3.1	0.5	1.5	1.1	2.8
札幌市	0.7	1.4	1.0	2.6	0.8	1.7

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 26 年度	平成 27 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」	178,000	192,000	7.9
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」	176,000	189,000	7.4
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」	140,000	148,000	5.7
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」	113,000	120,000	6.2
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」	112,000	115,000	2.7
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」	111,000	114,000	2.7
7	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」	105,000	112,000	6.7
8	北 -10	札幌市北区北 28 条西 2 丁目 272 番 35 「北 28 条西 2-1-5」	106,000	109,000	2.8
8	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	109,000	2.8
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」	102,000	105,000	2.9

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 26 年度	平成 27 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	1,750,000	1,850,000	5.7
2	中央 5-2	札幌市中央区大通西 6 丁目 6 番 1	1,020,000	1,070,000	4.9
3	北 5-2	札幌市北区北 7 条西 2 丁目 6 番	730,000	770,000	5.5
4	中央 5-9	札幌市中央区南 2 条西 5 丁目 26 番 17	630,000	670,000	6.3
5	中央 5-3	札幌市中央区大通西 10 丁目 4 番 132	440,000	470,000	6.8
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」	370,000	395,000	6.8
7	中央 5-5	札幌市中央区大通西 18 丁目 1 番 32	335,000	360,000	7.5
8	中央 5-6	札幌市中央区南 2 条西 9 丁目 1 番 2	310,000	330,000	6.5
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」	295,000	305,000	3.4
10	中央 5-7	札幌市中央区南 1 条西 11 丁目 327 番 20 外	288,000	300,000	4.2

(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 26 年度	平成 27 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」	178,000	192,000	7.9
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」	176,000	189,000	7.4
3	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」	105,000	112,000	6.7
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」	113,000	120,000	6.2
5	西 -4	札幌市西区発寒 11 条 3 丁目 858 番 28 「発寒 11 条 3-4-39」	60,500	64,000	5.8
6	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」	140,000	148,000	5.7
7	手稲 -2	札幌市手稲区西宮の沢 1 条 4 丁目 12 番 14 「西宮の沢 1 条 4-12-20」	40,000	42,000	5.0
7	手稲 -4	札幌市手稲区前田 7 条 9 丁目 120 番 45 「前田 7 条 9-13-5」	36,000	37,800	5.0
9	西 -5	札幌市西区発寒 2 条 3 丁目 172 番 13 「発寒 2 条 3-3-28」	82,000	86,000	4.9
10	手稲 -6	札幌市手稲区富丘 1 条 7 丁目 135 番 66 「富丘 1 条 7-5-23」	54,500	57,000	4.6

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 26 年度	平成 27 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 5-5	札幌市中央区大通西 18 丁目 1 番 32	335,000	360,000	7.5
2	北 5-3	札幌市北区麻生町 4 丁目 801 番 402 「麻生町 4-12-6」	144,000	154,000	6.9
3	中央 5-3	札幌市中央区大通西 10 丁目 4 番 132	440,000	470,000	6.8
4	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」	370,000	395,000	6.8
5	中央 5-6	札幌市中央区南 2 条西 9 丁目 1 番 2	310,000	330,000	6.5
6	中央 5-9	札幌市中央区南 2 条西 5 丁目 26 番 17	630,000	670,000	6.3
7	北 5-5	札幌市北区北 12 条西 4 丁目 22 番 2	170,000	180,000	5.9
8	豊平 5-2	札幌市豊平区平岸 2 条 8 丁目 72 番外 「平岸 2 条 8-4-7」	156,000	165,000	5.8
9	中央 5-1	札幌市中央区北 3 条西 2 丁目 1 番 13 外	1,750,000	1,850,000	5.7
10	北 5-4	札幌市北区北 23 条西 4 丁目 19 番 319 「北 23 条西 4-2-31」	178,000	188,000	5.6

(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 9 地点）

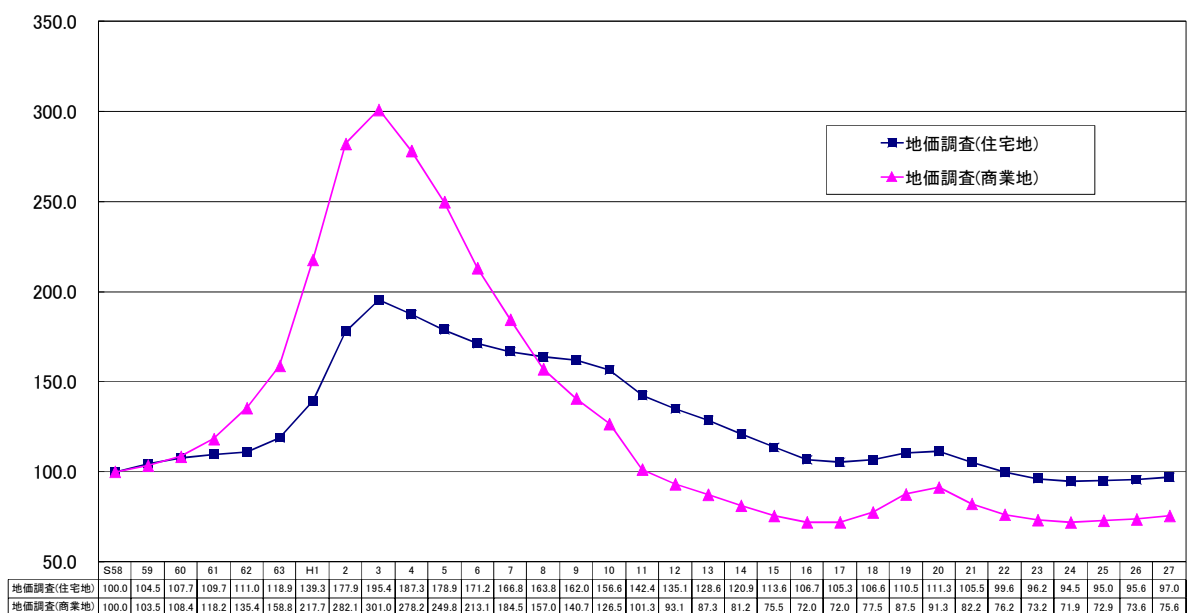
順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 26 年度	平成 27 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	南 -13	札幌市南区中ノ沢 1812 番 963	7,200	7,000	▲ 2.8
2	東 -12	札幌市東区中沼町 113 番 280	9,100	8,900	▲ 2.2
3	中央 -4	札幌市中央区界川 2 丁目 1880 番 410 「界川 2-4-24」	50,000	49,000	▲ 2.0
3	南 -6	札幌市南区定山溪温泉西 1 丁目 20 番	10,000	9,800	▲ 2.0
5	厚別 -3	札幌市厚別区もみじ台東 2 丁目 11 番 7 「もみじ台東 2-11-7」	40,500	39,800	▲ 1.7
6	南 -3	札幌市南区真駒内本町 7 丁目 3 番 14 「真駒内本町 7-3-14」	69,000	68,000	▲ 1.4
7	厚別 -2	札幌市厚別区もみじ台北 1 丁目 6 番 8 「もみじ台北 1-6-8」	52,000	51,500	▲ 1.0
8	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」	27,000	26,800	▲ 0.7
9	南 -11	札幌市南区石山 1 条 1 丁目 87 番 26 「石山 1 条 1-4-20」	28,000	27,800	▲ 0.7

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 26 年度	平成 27 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	34,100	33,400	▲ 2.1

(5) 札幌市の地価の推移

表 9 地価指数^{※1}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(26 地点)

	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 26 年 7 月	平成 27 年 1 月	平成 27 年 7 月	平成 26 年 7 月 ~ 平成 27 年 1 月	平成 27 年 1 月 ~ 平成 27 年 7 月	平成 26 年 7 月 ~ 平成 27 年 7 月
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	価格(円/㎡)			
住宅地	中央 -2	(中央 -3)	102,000	103,000	105,000	1.0	1.9	2.9
	北 -3	(北 -29)	34,500	34,500	34,500	0.0	0.0	0.0
	北 -10	(北 -26)	106,000	106,000	109,000	0.0	2.8	2.8
	北 -17	(北 -1)	74,500	75,000	76,000	0.7	1.3	2.0
	東 -2	(東 -18)	99,500	102,000	103,000	2.5	1.0	3.5
	東 -8	(東 -9)	60,000	60,000	60,000	0.0	0.0	0.0
	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	107,000	109,000	0.9	1.9	2.8
	厚別 -5	(厚別 -12)	62,000	62,000	62,000	0.0	0.0	0.0
	豊平 -5	(豊平 -29)	-	101,000	103,000	-	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)	39,800	39,800	41,000	0.0	3.0	3.0
	南 -9	(南 -13)	14,000	14,000	14,000	0.0	0.0	0.0
	南 -10	(南 -10)	36,000	36,500	37,000	1.4	1.4	2.8
	西 -2	(西 -13)	113,000	118,000	120,000	4.4	1.7	6.2
	西 -8	(西 -1)	60,000	61,000	62,000	1.7	1.6	3.3
手稲 -6	(手稲 -8)	54,500	55,600	57,000	2.0	2.5	4.6	
商業地	中央 5-2	(中央 5-3)	1,020,000	1,030,000	1,070,000	1.0	3.9	4.9
	中央 5-5	(中央 5-7)	335,000	345,000	360,000	3.0	4.3	7.5
	北 5-4	(北 5-1)	178,000	186,000	188,000	4.5	1.1	5.6
	北 5-6	(北 5-2)	117,000	120,000	122,000	2.6	1.7	4.3
	東 5-5	(東 5-1)	82,000	83,000	83,000	1.2	0.0	1.2
	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)	122,000	122,000	127,000	0.0	4.1	4.1
	南 5-2	(南 5-1)	95,000	96,500	97,000	1.6	0.5	2.1
	西 5-4	(西 5-3)	103,000	103,000	103,000	0.0	0.0	0.0

※2・・・平成 27 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18年			平成19年			平成20年			平成21年			平成22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	94,900	2.5	213	106,900	5.8	179	120,200	1.6	162	112,800	▲ 6.4	159	105,900	▲ 6.0
	住宅地	141	64,100	1.2	141	67,500	3.7	117	67,300	0.7	104	65,000	▲ 5.2	101	62,300	▲ 5.6
	宅地見込地	2	17,800	0.0	1	16,500	3.1	1	17,000	3.0	1	18,000	-	1	16,500	▲ 8.3
	商業地	47	210,100	7.6	47	250,800	13.0	44	286,000	4.3	41	257,000	▲ 10.0	41	234,700	▲ 7.2
	準工業地	15	73,300	1.8	15	78,200	6.0	11	84,200	1.4	11	80,100	▲ 4.4	11	75,800	▲ 5.3
	工業地	4	47,800	1.3	4	50,500	3.8	2	29,500	0.0	1	29,000	▲ 6.5	1	27,000	▲ 6.9
	調整区域内宅地	5	12,300	▲ 5.1	5	12,200	▲ 0.7	4	12,000	▲ 0.6	4	11,300	▲ 5.8	4	10,500	▲ 7.0
中央区	全用途	22	300,500	11.2	22	366,100	15.8	18	472,900	8.3	17	414,100	▲ 12.9	17	375,100	▲ 7.1
	住宅地	12	103,100	4.9	12	112,100	7.7	8	114,800	4.2	7	107,500	▲ 7.8	7	102,700	▲ 4.6
	商業地	10	537,500	18.9	10	670,900	25.5	10	759,400	11.5	10	628,700	▲ 16.4	10	565,700	▲ 8.8
北区	全用途	30	86,800	1.3	30	97,100	4.6	28	103,700	0.9	24	102,300	▲ 6.0	24	95,900	▲ 6.3
	住宅地	23	53,200	▲ 0.3	23	55,200	2.1	21	55,200	0.2	18	55,100	▲ 4.2	18	52,000	▲ 5.9
	商業地	7	197,500	6.5	7	234,600	12.9	7	248,900	3.1	6	243,700	▲ 11.4	6	227,500	▲ 7.7
東区	全用途	28	70,400	1.8	28	75,300	5.9	22	77,600	2.7	19	73,700	▲ 4.9	18	71,900	▲ 5.5
	住宅地	18	64,800	1.7	18	69,700	6.6	15	72,200	2.9	2	68,300	▲ 4.0	11	68,200	▲ 5.0
	商業地	6	98,600	3.1	6	105,800	6.4	5	104,500	3.0	5	97,000	▲ 6.7	5	90,400	▲ 6.8
	準工業地	2	77,000	3.2	2	79,500	3.7	1	91,000	1.1	1	86,000	▲ 5.5	1	81,000	▲ 5.8
	工業地	1	48,000	▲ 1.0	1	48,000	0.0									
	調整区域内宅地	1	11,700	▲ 4.1	1	11,700	0.0	1	11,700	0.0	1	11,000	▲ 6.0	1	10,500	▲ 4.5
白石区	全用途	22	68,400	2.4	22	74,500	7.2	15	79,800	0.3	13	81,700	▲ 5.5	13	77,200	▲ 5.7
	住宅地	10	68,200	3.2	10	73,000	5.8	8	73,800	0.2	7	72,400	▲ 5.4	7	67,600	▲ 6.7
	宅地見込地	1	16,000	-	1	16,500	3.1	1	17,000	3.0						
	商業地	4	94,500	4.3	4	108,000	13.3	4	108,000	0.0	4	100,300	▲ 6.8	4	95,300	▲ 4.9
	準工業地	5	66,200	0.3	5	70,600	6.5	2	79,000	0.2	2	77,000	▲ 3.0	2	74,500	▲ 3.9
	工業地	1	85,000	4.9	1	95,000	11.8									
	調整区域内宅地	1	13,000	▲ 5.8	1	13,000	0.0									
厚別区	全用途	15	70,600	2.7	15	78,100	9.6	13	82,000	1.5	12	74,300	▲ 6.4	12	70,200	▲ 5.4
	住宅地	10	59,300	1.6	10	62,700	5.5	8	63,900	1.2	8	60,200	▲ 5.9	8	57,400	▲ 4.8
	商業地	3	104,300	5.4	3	121,700	18.2	3	124,300	2.6	2	119,000	▲ 9.6	2	111,000	▲ 6.9
	準工業地	2	76,400	4.4	2	90,000	17.5	2	91,000	1.3	2	86,000	▲ 5.2	2	80,500	▲ 6.4

平成23年			平成24年			平成25年 ^{※3}			平成26年 ^{※3}			平成27年 ^{※3}			
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	101,900	▲ 3.7	159	100,400	▲ 1.9	159	102,200	0.7	154	106,100	0.8	154	109,800	1.7	全用途
101	60,400	▲ 3.4	101	59,500	▲ 1.8	107	58,500	0.5	105	60,100	0.7	105	61,300	1.4	住宅地
1	15,200	▲ 7.9	1	14,600	▲ 3.9	1	14,600	0.0	/			/			宅地見込地
41	224,600	▲ 3.9	41	221,600	▲ 1.8	47	208,300	1.4	47	212,100	1.0	47	221,500	2.6	商業地
11	73,500	▲ 3.1	11	72,300	▲ 1.8	/			/			/			準工業地
1	25,000	▲ 7.4	1	24,700	▲ 1.2	4	46,600	0.0	2	27,400	0.0	2	27,400	0.0	工業地
4	9,700	▲ 7.4	4	9,000	▲ 7.5	/			/			/			調整区域内宅地
17	358,500	▲ 2.9	17	354,400	▲ 0.6	17	364,600	3.2	17	373,600	2.5	17	394,500	5.1	全用途
7	101,700	▲ 1.5	7	102,400	0.0	7	108,200	4.3	7	112,400	2.8	7	117,900	4.4	住宅地
10	538,300	▲ 3.9	10	530,800	▲ 1.1	10	544,100	2.5	10	556,500	2.2	10	588,200	5.6	商業地
24	93,600	▲ 3.2	24	92,900	▲ 1.8	24	94,700	0.4	24	96,900	1.1	24	100,600	1.8	全用途
18	50,600	▲ 3.1	18	49,800	▲ 1.9	18	50,000	▲ 0.3	18	50,400	0.7	18	51,100	0.7	住宅地
6	222,600	▲ 3.2	6	222,000	▲ 1.3	6	229,000	2.3	6	236,200	2.2	6	249,000	5.1	商業地
18	68,900	▲ 4.0	18	67,200	▲ 2.6	18	67,200	▲ 0.2	18	67,900	0.8	18	68,600	0.5	全用途
11	65,500	▲ 3.8	11	64,000	▲ 2.5	12	59,400	▲ 0.3	12	60,200	1.0	12	60,900	0.6	住宅地
5	86,200	▲ 4.5	5	84,200	▲ 2.3	6	82,800	▲ 0.2	6	83,300	0.6	6	83,800	0.5	商業地
1	78,000	▲ 3.7	1	76,000	▲ 2.6	/			/			/			準工業地
/			/			/			/			/			工業地
1	10,000	▲ 4.8	1	9,500	▲ 5.0	/			/			/			調整区域内宅地
13	75,200	▲ 2.5	13	74,700	▲ 0.7	13	74,200	1.4	12	72,800	0.1	12	73,700	1.0	全用途
7	65,500	▲ 2.8	7	64,900	▲ 0.9	7	66,000	1.2	7	66,000	0.0	7	66,800	1.0	住宅地
/			/			/			/			/			宅地見込地
4	92,800	▲ 2.6	4	92,500	▲ 0.4	4	94,800	2.0	4	95,300	0.4	4	96,800	1.3	商業地
2	73,800	▲ 1.4	2	73,500	▲ 0.5	/			/			/			準工業地
/			/			2	61,500	-	1	30,000	0.0	1	30,000	0.0	工業地
/			/			/			/			/			調整区域内宅地
12	68,800	▲ 1.6	12	68,100	▲ 0.8	12	69,300	0.3	12	69,300	0.0	12	69,700	0.3	全用途
8	57,000	▲ 0.7	8	56,900	▲ 0.3	9	60,200	0.4	9	60,200	0.0	9	60,300	0.0	住宅地
2	106,800	▲ 3.7	2	103,500	▲ 3.1	3	96,300	0.0	3	96,300	0.0	3	97,700	1.1	商業地
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年以降の平均変動率は、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18年			平成19年			平成20年			平成21年			平成22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	92,000	4.5	18	100,600	8.2	15	106,900	2.5	15	99,700	▲ 6.4	15	93,400	▲ 6.3
	住宅地	13	83,700	4.1	13	90,900	7.9	10	95,000	2.2	10	89,400	▲ 5.9	10	84,500	▲ 5.5
	商業地	3	137,000	7.6	3	152,300	11.5	3	157,300	3.2	3	144,700	▲ 8.0	3	134,000	▲ 7.5
	準工業地	1	143,000	10.0	1	158,000	10.5	1	168,000	6.3	1	155,000	▲ 7.7	1	143,000	▲ 7.7
	調整区域内宅地	1	13,800	▲ 4.8	1	13,800	0.0	1	13,800	0.0	1	13,000	▲ 5.8	1	11,800	▲ 9.2
清田区	全用途	16	52,500	0.0	15	55,500	1.4	14	56,700	0.8	13	54,700	▲ 4.0	12	53,000	▲ 4.9
	住宅地	12	49,200	0.2	12	50,100	1.8	11	50,900	0.6	10	48,300	▲ 4.3	9	46,400	▲ 5.1
	宅地見込地	1	19,500	0.0												
	商業地	2	81,300	▲ 1.3	2	81,300	0.0	2	82,800	1.9	2	80,500	▲ 2.7	2	77,500	▲ 3.7
	準工業地	1	68,000	0.0	1	68,000	0.0	1	69,000	1.5	1	66,500	▲ 3.6	1	63,000	▲ 5.3
南区	全用途	22	59,500	▲ 1.5	22	61,200	▲ 0.1	18	60,900	▲ 2.3	17	58,300	▲ 6.5	16	55,600	▲ 7.4
	住宅地	17	53,600	▲ 2.5	17	53,800	▲ 1.5	14	52,100	▲ 2.6	13	50,500	▲ 5.8	12	48,800	▲ 6.9
	商業地	4	96,300	3.1	4	105,000	6.4	3	118,000	▲ 1.0	3	107,800	▲ 8.9	3	98,000	▲ 9.1
	調整区域内宅地	1	12,000	▲ 4.0	1	11,800	▲ 1.7	1	11,500	▲ 2.5	1	10,500	▲ 8.7	1	9,500	▲ 9.5
西区	全用途	23	79,300	4.4	23	85,500	5.2	20	90,400	1.2	17	87,900	▲ 6.0	17	83,000	▲ 5.1
	住宅地	13	73,200	4.6	13	77,400	4.3	10	82,400	0.4	9	80,100	▲ 5.8	9	76,500	▲ 4.4
	商業地	5	130,500	7.8	5	147,600	11.7	5	151,800	3.2	4	14,600	▲ 8.1	4	135,800	▲ 6.4
	準工業地	2	75,000	2.6	2	76,500	1.5	2	78,000	1.4	2	74,800	▲ 3.9	2	71,300	▲ 4.7
	工業地	2	29,000	0.0	2	29,500	1.7	2	29,500	0.0	1	29,000	▲ 6.5	1	27,000	▲ 6.9
	調整区域内宅地	1	11,000	▲ 6.8	1	10,800	▲ 1.8	1	10,800	0.0	1	10,500	▲ 2.8	1	10,000	▲ 4.8
	宅地見込地										1	18,000	-	1	16,500	▲ 8.3
手稲区	全用途	18	51,200	▲ 2.3	18	51,400	0.1	16	51,300	0.0	15	48,500	▲ 5.0	15	45,600	▲ 6.2
	住宅地	13	45,800	▲ 2.8	13	45,800	▲ 0.2	12	45,800	▲ 0.4	10	45,200	▲ 5.2	10	42,400	▲ 6.3
	宅地見込地										1	18,000	-	1	16,500	▲ 8.3
	商業地	3	75,200	▲ 0.3	3	75,800	0.7	2	84,500	1.8	2	80,000	▲ 5.2	2	75,000	▲ 6.1
	準工業地	2	50,500	▲ 2.4	2	51,000	1.2	2	51,300	0.6	2	49,300	▲ 3.9	2	47,000	▲ 4.6
	工業地															

平成23年			平成24年			平成25年※3			平成26年※3			平成27年※3				
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	89,800	▲ 4.2	15	88,400	▲ 2.0	15	90,300	1.6	14	96,900	0.8	14	99,600	2.5	全用途	豊平区
10	80,900	▲ 4.1	10	79,900	▲ 1.4	11	75,000	1.1	10	82,400	0.9	10	84,000	1.8	住宅地	
3	129,700	▲ 3.2	3	127,300	▲ 1.7	4	132,300	3.2	4	133,300	0.8	4	138,500	3.9	商業地	
1	138,000	▲ 3.5	1	135,000	▲ 2.2										準工業地	
1	10,800	▲ 8.5	1	9,800	▲ 9.3										調整区域内宅地	
12	51,300	▲ 3.5	12	50,500	▲ 1.6	12	50,900	0.7	12	51,200	0.5	12	51,500	0.5	全用途	清田区
9	45,000	▲ 3.4	9	44,400	▲ 1.5	9	44,600	0.3	9	44,600	0.2	9	44,900	0.7	住宅地	
															宅地見込地	
2	75,000	▲ 3.2	2	74,000	▲ 1.4	3	70,000	1.8	3	71,000	1.3	3	71,000	0.0	商業地	
1	60,000	▲ 4.8	1	58,000	▲ 3.3										準工業地	
16	52,300	▲ 6.3	16	50,500	▲ 3.8	16	50,200	▲ 1.7	16	50,300	0.0	16	50,600	0.0	全用途	南区
12	46,300	▲ 5.8	12	44,800	▲ 3.2	13	41,800	▲ 1.6	13	41,900	0.1	13	42,000	▲ 0.1	住宅地	
3	91,000	▲ 7.6	3	87,500	▲ 4.4	3	86,400	▲ 2.4	3	86,700	▲ 0.4	3	87,800	0.5	商業地	
1	8,700	▲ 8.4	1	8,000	▲ 8.0										調整区域内宅地	
17	80,000	▲ 3.6	17	78,900	▲ 2.3	17	80,600	1.5	16	85,400	0.3	16	87,500	2.5	全用途	西区
9	74,300	▲ 2.8	9	73,000	▲ 1.8	11	65,700	1.5	10	72,000	0.5	10	74,700	3.5	住宅地	
4	129,800	▲ 3.6	4	128,900	▲ 2.3	5	124,400	1.9	5	124,400	0.0	5	125,800	0.9	商業地	
2	69,500	▲ 2.8	2	68,000	▲ 2.2										準工業地	
1	25,000	▲ 7.4	1	24,700	▲ 1.2	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	工業地	
1	9,200	▲ 8.0	1	8,500	▲ 7.6										調整区域内宅地	
15	43,600	▲ 4.6	15	42,400	▲ 2.9	15	42,500	0.3	13	45,400	1.1	13	46,700	2.8	全用途	手稲区
10	40,500	▲ 4.7	10	39,400	▲ 2.9	10	39,600	0.4	10	40,100	1.3	10	41,500	3.1	住宅地	
1	15,200	▲ 7.9	1	14,600	▲ 3.9	1	14,600	0.0							宅地見込地	
2	72,300	▲ 3.7	2	70,300	▲ 2.9	3	62,800	0.0	3	63,200	0.5	3	64,200	1.5	商業地	
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年以降の平均変動率は、この用途が変更となった地点の変動率を含んでいます。