

平成 2 8 年

地価公示概要（札幌市地価動向）

平成 2 8 年（2 0 1 6 年）3 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

T E L : 011 - 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。)\*<sup>1</sup>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25,270地点(うち東京電力福島第1原発事故に伴う避難指示区域内の15地点については調査を休止)、全道1,356地点、札幌市内では473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。

### (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<sup>※2</sup>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

本市全体の平均変動率は、住宅地、商業地ともに3年連続で上昇となりました。住宅地では、市内中心部や地下鉄駅徒歩圏等の利便性が良好な地域の需要が堅調です。特に中央区の円山・宮の森地区は、優良住宅地として名声が高く、マンション素地需要に加えて富裕層による戸建住宅地需要も旺盛で上昇が続いています。商業地では、札幌駅周辺におけるオフィス・店舗ともに需要が堅調であり、また、大通周辺では商業施設の整備が進捗し、マンション素地としての需要も見られることから、上昇が続いています。

#### ①住宅地

本市の住宅地は3年連続の上昇となり、昨年の+0.7%から+2.0%と上昇率は拡大しました。

中央区は引き続き堅調で、マンション需要など住宅地に対する需要は根強く、特に南円山・円山・宮の森などブランド化された選好性の高い人気地区の住宅地が上昇傾向にあります。また、市電が利用可能な地区も市電のループ化により上昇しています。その他、中央区自体の土地の不足感から、中央区に隣接する地域および地下鉄駅徒歩圏の地域で、上昇が目立つ結果となりました。

なお、本来眺望等の良い住宅地であり、所得の高い居住者が多い地域でもあった傾斜地の住宅地域でも横ばい又は下落するなど、市内でも二極化が際立つ結果となりました。

#### ②商業地

商業地においても3年連続の上昇となり、昨年の+1.5%から+6.0%と上昇率は拡大しました。

中央区で大幅に上昇しているほか、清田区・南区・手稲区を除き各区とも上昇幅が拡大しました。なお、下落は南区のみですが、下落率は昨年の-1.0%から-0.2%と縮小しています。

中央区の商業地域は、オフィスビル用地・店舗付きマンション用地・ホテル用地としての需要があり、上昇幅が拡大しています。中央区以外では、JR札幌駅北口も南口に対する割安感から大幅に上昇し、地下鉄駅徒歩圏は中央区の物件の供給が不足しているため、店舗付きマンション用地としての需要があり、上昇率が大きくなっています。

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27年	平成28年	平成27年	平成28年	平成27年	平成28年
	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)
中央区	3.2	8.1	3.0	13.8	3.1	11.4
北区	0.5	1.0	3.0	5.5	1.3	2.4
東区	0.3	1.7	0.9	6.8	0.5	3.1
白石区	0.8	1.1	0.7	2.5	0.8	1.6
厚別区	0.2	0.2	0.3	0.9	0.2	0.3
豊平区	0.0	4.5	0.4	5.2	0.1	4.7
清田区	0.0	2.2	▲0.4	0.0	▲0.1	1.8
南区	0.0	▲0.1	▲1.0	▲0.2	▲0.2	▲0.1
西区	1.3	1.9	1.3	4.2	1.2	2.6
手稲区	1.2	1.0	1.3	1.0	1.2	0.9
札幌市	0.7	2.0	1.5	6.0	0.9	3.2

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 27 年	平成 28 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」	265,000	284,000	7.2
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」	227,000	263,000	15.9
3	中央 -24	札幌市中央区北 2 条西 23 丁目 249 番 24 「北 2 条西 23-2-20」	-	188,000	-
4	中央 -21	札幌市中央区北 2 条西 14 丁目 1 番 1	164,000	178,000	8.5
5	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」	142,000	163,000	14.8
6	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」	129,000	149,000	15.5
7	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」	134,000	145,000	8.2
8	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」	130,000	140,000	7.7
9	北 -14	札幌市北区北 22 条西 3 丁目 19 番 226 「北 22 条西 3-2-8」	122,000	133,000	9.0
10	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」	115,000	129,000	12.2

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 27 年	平成 28 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	2,550,000	2,900,000	13.7
1	中央 5-34	札幌市中央区北 4 条西 4 丁目 1 番 7 外	2,600,000	2,900,000	11.5
3	中央 5-4	札幌市中央区北 1 条西 3 丁目 3 番 22	1,370,000	1,500,000	9.5
4	中央 5-12	札幌市中央区南 2 条西 3 丁目 11 番 5	-	1,150,000	-
4	北 5-7	札幌市北区北 7 条西 4 丁目 1 番 2 外	1,020,000	1,150,000	12.7
6	中央 5-3	札幌市中央区大通西 6 丁目 6 番 1	1,030,000	1,120,000	8.7
7	中央 5-5	札幌市中央区北 1 条西 7 丁目 3 番 3 外	600,000	645,000	7.5
8	中央 5-2	札幌市中央区南 6 条西 4 丁目 5 番 32 外	559,000	605,000	8.2
9	北 5-4	札幌市北区北 8 条西 4 丁目 22 番 1	404,000	445,000	10.1
10	中央 5-13	札幌市中央区南 1 条東 2 丁目 8 番 1	348,000	440,000	26.4

### (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 27 年	平成 28 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 -1	札幌市中央区大通西 28 丁目 203 番 10 「大通西 28-2-5」	227,000	263,000	15.9
2	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」	129,000	149,000	15.5
3	中央 -6	札幌市中央区北 14 条西 15 丁目 35 番 25 「北 14 条西 15-3-13」	80,000	92,000	15.0
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」	142,000	163,000	14.8
5	豊平 -26	札幌市豊平区旭町 3 丁目 76 番 150 外 「旭町 3-2-27」	96,000	110,000	14.6
6	中央 -14	札幌市中央区北 8 条西 18 丁目 2 番 1 外	104,000	119,000	14.4
7	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」	115,000	129,000	12.2
8	中央 -3	札幌市中央区南 10 条西 9 丁目 1041 番 25 「南 10 条西 9-1-48」	103,000	115,000	11.7
9	中央 -4	札幌市中央区南 18 条西 8 丁目 593 番 18 外 「南 18 条西 8-1-43」	107,000	119,000	11.2
10	中央 -2	札幌市中央区南 13 条西 13 丁目 940 番 12 「南 13 条西 13-2-10」	109,000	121,000	11.0

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 27 年	平成 28 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 5-13	札幌市中央区南 1 条東 2 丁目 8 番 1	348,000	440,000	26.4
2	中央 5-26	札幌市中央区南 11 条西 1 丁目 1 番 49 「南 11 条西 1-5-16」	205,000	253,000	23.4
3	中央 5-6	札幌市中央区大通東 3 丁目 1 番 31	240,000	295,000	22.9
4	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」	195,000	239,000	22.6
5	中央 5-9	札幌市中央区大通西 14 丁目 1 番 15 外	275,000	335,000	21.8
6	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」	238,000	288,000	21.0
7	中央 5-7	札幌市中央区大通西 18 丁目 1 番 32	345,000	415,000	20.3
8	中央 5-30	札幌市中央区南 21 条西 8 丁目 623 番 9 「南 21 条西 8-2-17」	100,000	120,000	20.0
9	中央 5-21	札幌市中央区南 6 条西 3 丁目 6 番 31	245,000	290,000	18.4
10	中央 5-22	札幌市中央区北 11 条西 20 丁目 36 番 219 「北 11 条西 20-2-33」	99,000	116,000	17.2

#### (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 27 年	平成 28 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	西 -28	札幌市西区平和 3 条 7 丁目 183 番 22 「平和 3 条 7-5-25」	23,300	21,500	▲7.7
2	南 -35	札幌市南区真駒内 165 番 58	10,600	9,800	▲7.5
3	東 -25	札幌市東区丘珠町 277 番 21	18,500	17,800	▲3.8
4	南 -16	札幌市南区簾舞 2 条 1 丁目 3 番 126 「簾舞 2 条 1-13-12」	11,300	10,900	▲3.5
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」	12,000	11,600	▲3.3
6	北 -24	札幌市北区篠路町上篠路 64 番 89	16,100	15,600	▲3.1
7	白石 -24	札幌市白石区東米里 2124 番 50	16,500	16,000	▲3.0
8	中央 -5	札幌市中央区双子山 2 丁目 501 番 14 「双子山 2-3-12」	50,800	49,400	▲2.8
9	西 -14	札幌市西区平和 1 条 4 丁目 93 番 24 「平和 1 条 4-2-10」	31,000	30,200	▲2.6
10	南 -31	札幌市南区簾舞 3 条 6 丁目 4 番 10 「簾舞 3 条 6-4-15」	11,700	11,400	▲2.6

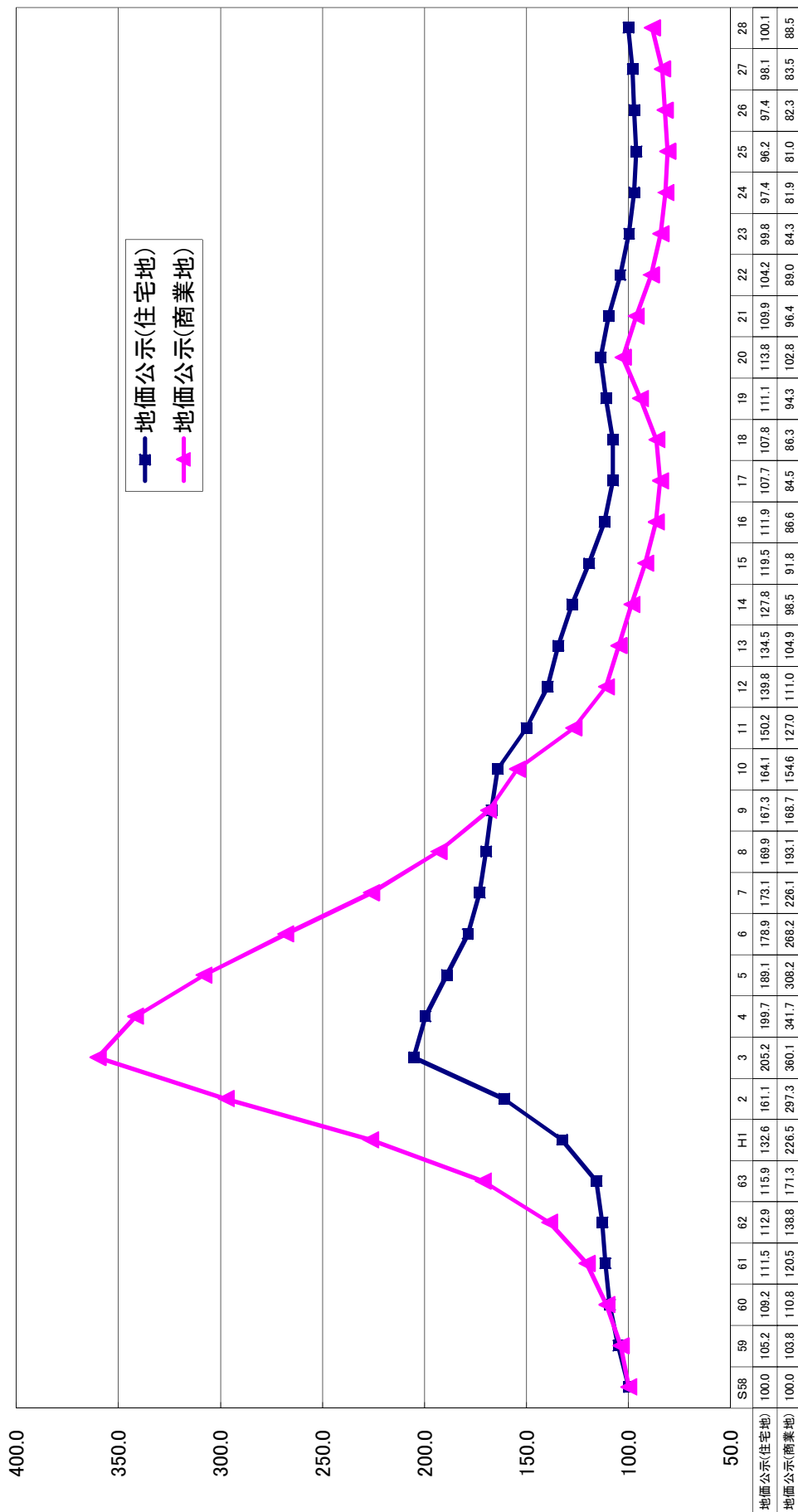
表 8 札幌市の商業地下落率順位

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 27 年	平成 28 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	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」	40,900	39,700	▲2.9
2	南 5-2	札幌市南区川沿 4 条 3 丁目 1818 番 36 「川沿 4 条 3-1-3」	48,100	47,200	▲1.9
3	南 5-6	札幌市南区澄川 5 条 10 丁目 389 番 1762 「澄川 5 条 10-2-14」	57,000	56,000	▲1.8
4	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」	69,300	68,100	▲1.7
5	南 5-4	札幌市南区川沿 10 条 2 丁目 1876 番 824 「川沿 10 条 2-4-3」	54,500	54,000	▲0.9
6	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」	50,400	50,000	▲0.8
7	白石 5-12	札幌市白石区菊水元町 2 条 3 丁目 15 番 3 「菊水元町 2 条 3-4-8」	62,900	62,500	▲0.6
8	白石 5-10	札幌市白石区菊水上町 3 条 2 丁目 52 番 143	64,200	64,000	▲0.3



### (5) 札幌市の地価の推移

表9 地価指数<sup>※3</sup>の推移



※3…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 27 年 1 月	平成 27 年 7 月	平成 28 年 1 月	平成 27 年 1 月 ~ 平成 27 年 7 月	平成 27 年 7 月 ~ 平成 28 年 1 月	平成 27 年 1 月 ~ 平成 28 年 1 月
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	価格(円/㎡)			
住宅地	中央 -3	(中央 -2)	103,000	105,000	115,000	1.9	9.5	11.7
	北 -1	(北 -17)	75,000	76,000	77,500	1.3	2.0	3.3
	北 -26	(北 -10)	106,000	109,000	110,000	2.8	0.9	3.8
	北 -29	(北 -3)	34,500	34,500	34,500	0.0	0.0	0.0
	東 -9	(東 -8)	60,000	60,000	61,000	0.0	1.7	1.7
	東 -18	(東 -2)	102,000	103,000	104,000	1.0	1.0	2.0
	白石 -3	(白石 -6)	60,500	60,500	61,500	0.0	1.7	1.7
	白石 -4	(白石 -7)	107,000	109,000	110,000	1.9	0.9	2.8
	厚別 -12	(厚別 -5)	62,000	62,000	62,000	0.0	0.0	0.0
	豊平 -13	(豊平 -7)	57,000	57,000	58,000	0.0	1.8	1.8
	豊平 -29	(豊平 -5)	101,000	103,000	105,000	2.0	1.9	4.0
	清田 -2	(清田 -3)	39,800	41,000	41,500	3.0	1.2	4.3
	南 -10	(南 -10)	36,500	37,000	37,000	1.4	0.0	1.4
	南 -13	(南 -9)	14,000	14,000	14,000	0.0	0.0	0.0
	西 -1	(西 -8)	61,000	62,000	62,000	1.6	0.0	1.6
	西 -13	(西 -2)	118,000	120,000	125,000	1.7	4.2	5.9
手稲 -8	(手稲 -6)	55,600	57,000	58,000	2.5	1.8	4.3	
商業地	中央 5-3	(中央 5-2)	1,030,000	1,070,000	1,120,000	3.9	4.7	8.7
	中央 5-7	(中央 5-5)	345,000	360,000	415,000	4.3	15.3	20.3
	北 5-1	(北 5-4)	186,000	188,000	203,000	1.1	8.0	9.1
	北 5-2	(北 5-6)	120,000	122,000	132,000	1.7	8.2	10.0
	東 5-1	(東 5-5)	83,000	83,000	91,000	0.0	9.6	9.6
	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)	122,000	127,000	128,000	4.1	0.8	4.9
	南 5-1	(南 5-2)	96,500	97,000	102,000	0.5	5.2	5.7
西 5-3	(西 5-4)	103,000	103,000	103,000	0.0	0.0	0.0	

※4…平成 27 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11-1 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19年			平成20年			平成21年			平成22年			平成23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	544		4.5	530		4	517		▲ 4.2	510		▲ 6.0	475		▲ 4.6
	住宅地	339	66,000	3.1	331	68,700	2.4	320	66,300	▲ 3.4	315	63,100	▲ 5.2	286	61,200	▲ 4.2
	商業地	146	195,200	9.3	141	233,700	9	139	215,800	▲ 6.2	137	195,200	▲ 7.7	134	184,600	▲ 5.3
	準工業地	37	75,000	3.5	37	77,600	2.9	37	74,500	▲ 3.8	37	70,400	▲ 5.4	36	68,100	▲ 4.0
	工業地	6	32,300	▲ 2.3	6	31,800	▲ 2.1	6	30,500	▲ 4.2	6	29,000	▲ 5.3	6	27,700	▲ 4.9
	調整区域内宅地	16	16,700	▲ 3.4	15	16,500	▲ 2.5	15	15,700	▲ 5.3	15	14,400	▲ 8.8	13	12,500	▲ 7.1
中央区	全用途	66		13.6	65		13.5	64		▲ 8.2	64		▲ 8.6	60		▲ 5.4
	住宅地	27	102,800	6.7	26	112,600	6.9	26	106,500	▲ 5.1	26	101,200	▲ 4.9	24	98,200	▲ 3.6
	商業地	37	429,000	19	37	530,200	18.5	36	487,700	▲ 10.6	36	425,200	▲ 11.3	34	409,100	▲ 6.7
	準工業地	2	99,500	7.7	2	107,500	8.1	2	101,500	▲ 5.6	2	94,500	▲ 7.0	2	89,300	▲ 5.6
北区	全用途	80		2.9	76		2.4	72		▲ 3.8	70		▲ 5.5	65		▲ 3.7
	住宅地	55	59,500	1.8	53	61,200	1.3	49	57,700	▲ 2.9	47	55,300	▲ 4.8	43	54,200	▲ 3.2
	商業地	19	169,300	7.1	18	198,800	6.8	18	182,200	▲ 5.9	18	168,500	▲ 6.8	18	162,500	▲ 4.4
	準工業地	2	62,600	3.7	2	63,500	1.2	2	60,300	▲ 4.4	2	56,400	▲ 6.3	2	54,500	▲ 3.3
	調整区域内宅地	4	21,400	▲ 3.0	3	23,400	▲ 3.9	3	22,200	▲ 6.1	3	20,400	▲ 9.0	2	14,100	▲ 9.3
東区	全用途	64		5.1	63		4.5	62		▲ 4.2	61		▲ 5.2	57		▲ 4.8
	住宅地	39	70,300	6	39	74,300	5	38	71,600	▲ 3.4	37	67,900	▲ 4.5	34	64,600	▲ 4.6
	商業地	17	106,000	6.4	16	116,200	6.2	16	109,000	▲ 5.7	16	101,000	▲ 6.9	16	95,900	▲ 5.1
	準工業地	3	62,500	2.6	3	64,300	2.5	3	61,400	▲ 4.4	3	59,000	▲ 3.7	3	56,700	▲ 3.9
	工業地	2	42,300	▲ 4.4	2	41,300	▲ 4.8	2	38,800	▲ 7.6	2	36,800	▲ 6.5	2	34,800	▲ 7.0
	調整区域内宅地	3	18,900	▲ 4.2	3	18,600	▲ 2.2	3	17,800	▲ 4.5	3	16,900	▲ 5.1	2	18,700	▲ 5.4
白石区	全用途	54		4.8	53		3.1	53		▲ 3.9	53		▲ 6.0	49		▲ 3.9
	住宅地	24	67,700	4.2	23	69,300	2.1	23	66,200	▲ 3.9	23	62,500	▲ 5.2	21	62,200	▲ 3.1
	商業地	15	113,400	8.9	15	122,600	6.2	15	116,400	▲ 4.6	15	108,400	▲ 6.3	14	104,200	▲ 4.3
	準工業地	12	71,800	3.4	12	74,600	3.3	12	71,100	▲ 4.6	12	67,200	▲ 5.7	11	66,100	▲ 3.7
	工業地															
	調整区域内宅地	3	13,900	▲ 4.4	3	13,200	▲ 4.7	3	12,200	▲ 8.1	3	10,800	▲ 11.3	3	9,900	▲ 8.8
厚別区	全用途	39		5.2	39		4.1	39		▲ 4.5	39		▲ 5.3	37		▲ 3.3
	住宅地	27	67,000	4.8	27	69,600	3.4	27	67,500	▲ 2.9	27	64,500	▲ 4.6	25	63,200	▲ 2.8
	商業地	9	105,500	8.1	9	114,300	7.5	9	107,600	▲ 4.6	9	100,400	▲ 6.4	9	96,300	▲ 4.1
	準工業地	2	75,000	2.3	2	77,000	3	2	73,900	▲ 3.9	2	69,500	▲ 5.4	2	67,900	▲ 2.6
	工業地															
	調整区域内宅地	1	14,500	▲ 2.7	1	14,000	▲ 3.4	1	13,000	▲ 7.1	1	11,500	▲ 11.5	1	10,300	▲ 10.4

平成24年			平成25年 <sup>※5</sup>			平成26年 <sup>※5</sup>			平成27年 <sup>※5</sup>			平成28年 <sup>※5</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(%)		
475		▲ 2.7	475		▲ 1.2	443		1.3	443		0.9	473		3.2	全用途	札幌市
286	59,900	▲ 2.4	308	58,000	▲ 1.2	287	60,200	1.2	287	61,000	0.7	307	63,200	2.0	住宅地	
134	179,100	▲ 2.9	151	166,100	▲ 1.1	142	176,100	1.6	142	181,000	1.5	150	196,000	6.0	商業地	
36	66,400	▲ 2.5													準工業地	
6	26,400	▲ 4.9	16	48,000	▲ 2.8	14	42,700	0.4	14	42,900	0.3	16	49,800	0.6	工業地	
13	12,500	▲ 6.5													調整区域内宅地	
60		▲ 2.5	60		0.3	57		3.3	57		3.1	60		11.4	全用途	中央区
24	97,000	▲ 1.4	25	99,600	0.5	23	109,600	3.5	23	113,800	3.2	26	125,800	8.1	住宅地	
34	394,600	▲ 3.3	35	384,900	0.1	34	400,900	3.1	34	414,100	3.0	34	488,000	13.8	商業地	
2	86,300	▲ 3.4													準工業地	
65		▲ 2.2	65		▲ 1.3	58		0.5	58		1.3	65		2.4	全用途	北区
43	53,400	▲ 1.8	46	50,700	▲ 1.4	40	52,000	0.0	40	52,600	0.5	46	53,200	1.0	住宅地	
18	161,300	▲ 2.3	19	157,400	▲ 1.1	18	168,400	1.5	18	178,700	3.0	19	186,800	5.5	商業地	
2	53,400	▲ 2.0													準工業地	
2	12,800	▲ 9.7													調整区域内宅地	
57		▲ 3.6	57		▲ 1.7	52		0.2	52		0.5	57		3.1	全用途	東区
34	62,500	▲ 3.3	37	59,500	▲ 1.6	34	59,600	0.0	34	60,100	0.3	37	61,600	1.7	住宅地	
16	92,400	▲ 3.5	17	90,800	▲ 1.2	15	93,100	0.5	15	94,000	0.9	17	100,200	6.8	商業地	
3	54,800	▲ 3.2													準工業地	
2	32,800	▲ 7.6	3	33,400	▲ 5.9	3	33,300	0.0	3	33,300	0.0	3	33,700	0.6	工業地	
2	17,500	▲ 6.1													調整区域内宅地	
49		▲ 2.6	49		▲ 1.3	43		0.4	43		0.8	48		1.6	全用途	白石区
21	61,200	▲ 1.7	28	57,800	▲ 0.8	25	62,300	0.6	25	62,900	0.8	27	62,400	1.1	住宅地	
14	101,300	▲ 3.0	16	95,900	▲ 1.7	14	102,600	0.3	14	103,700	0.7	16	100,800	2.5	商業地	
11	64,500	▲ 2.6													準工業地	
			5	53,100	▲ 2.4	4	47,700	▲ 0.3	4	48,200	1.0	5	54,400	1.0	工業地	
3	12,600	▲ 8.0													調整区域内宅地	
37		▲ 1.6	37		▲ 1.1	36		0.0	36		0.2	37		0.3	全用途	
25	62,500	▲ 1.0	27	60,800	▲ 0.9	26	61,500	0.0	26	61,700	0.2	27	61,400	0.2	住宅地	厚別区
9	94,000	▲ 2.3	9	92,700	▲ 1.9	9	92,800	0.1	9	93,100	0.3	9	95,000	0.9	商業地	
2	66,400	▲ 2.1													準工業地	
			1	45,500	▲ 1.3	1	45,300	▲ 0.4	1	45,200	▲ 0.2	1	45,100	▲ 0.2	工業地	
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。

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19年			平成20年			平成21年			平成22年			平成23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	52	/	6	50	/	5.7	48	/	▲ 4.3	48	/	▲ 5.2	45	/	▲ 4.5
	住宅地	37	87,000	5.7	36	92,500	4.8	35	88,400	▲ 3.9	35	83,800	▲ 5.1	32	79,300	▲ 4.4
	商業地	14	122,200	6.9	13	136,600	8	12	129,900	▲ 5.2	12	122,600	▲ 5.5	12	116,600	▲ 4.7
	準工業地	1	99,500	5.3	1	110,000	10.6	1	105,000	▲ 4.5	1	100,000	▲ 4.8	1	96,000	▲ 4.0
清田区	全用途	30	/	2.4	29	/	1.2	28	/	▲ 2.6	27	/	▲ 4.0	25	/	▲ 4.8
	住宅地	22	49,800	3.2	21	51,100	1.4	20	49,500	▲ 2.5	20	47,500	▲ 4.0	18	45,300	▲ 4.9
	商業地	3	76,700	0	3	76,700	0	3	74,700	▲ 2.7	2	71,500	▲ 5.9	2	67,000	▲ 6.3
	準工業地	4	62,100	0.2	4	62,500	0.7	4	60,800	▲ 2.8	4	58,900	▲ 3.3	4	56,500	▲ 4.2
	調整区域内宅地	1	10,500	0	1	11,000	4.8	1	10,800	▲ 1.8	1	10,500	▲ 2.8	1	10,200	▲ 2.9
南区	全用途	57	/	▲ 1.7	55	/	▲ 1.3	53	/	▲ 3.9	52	/	▲ 8.6	48	/	▲ 6.6
	住宅地	42	46,500	▲ 2.2	41	47,000	▲ 1.7	39	45,200	▲ 3.8	38	42,300	▲ 8.7	34	40,300	▲ 6.8
	商業地	12	79,700	0.7	11	80,800	0.3	11	77,300	▲ 4.3	11	71,700	▲ 7.3	11	67,100	▲ 6.1
	調整区域内宅地	3	14,300	▲ 3.6	3	14,100	▲ 1.0	3	13,600	▲ 3.8	3	11,800	▲ 12.6	3	11,000	▲ 6.8
西区	全用途	57	/	5.2	56	/	3.5	55	/	▲ 3.1	54	/	▲ 5.4	50	/	▲ 4.5
	住宅地	34	71,200	4	33	73,500	2.8	32	72,100	▲ 3.2	32	68,600	▲ 4.9	28	67,900	▲ 4.2
	商業地	13	121,500	8.4	13	129,800	6	13	125,300	▲ 3.0	12	120,400	▲ 6.2	12	114,400	▲ 5.0
	準工業地	8	92,800	6.1	8	95,500	2.6	8	92,300	▲ 3.3	8	86,500	▲ 6.2	8	82,400	▲ 4.6
	工業地	2	28,400	0	2	28,800	1.2	2	28,100	▲ 2.5	2	26,300	▲ 6.3	2	25,000	▲ 4.8
手稲区	全用途	45	/	▲ 1.1	44	/	0	43	/	▲ 2.0	42	/	▲ 4.6	39	/	▲ 3.8
	住宅地	32	45,100	▲ 1.1	32	45,200	0	31	44,700	▲ 2.1	30	42,900	▲ 4.4	27	41,100	▲ 3.8
	商業地	7	69,200	▲ 0.8	6	74,400	1.6	6	73,000	▲ 1.8	6	68,600	▲ 5.8	6	65,800	▲ 4.3
	準工業地	3	54,200	▲ 0.4	3	54,200	0	3	53,700	▲ 0.9	3	51,500	▲ 5.4	3	49,600	▲ 3.8
	工業地	2	26,300	▲ 2.4	2	25,500	▲ 2.8	2	24,800	▲ 2.6	2	24,000	▲ 3.2	2	23,300	▲ 2.9
	調整区域内宅地	1	15,500	▲ 3.1	1	15,000	▲ 3.2	1	14,500	▲ 3.3	1	14,000	▲ 3.4	1	13,600	▲ 2.9

平成24年			平成25年 <sup>※5</sup>			平成26年 <sup>※5</sup>			平成27年 <sup>※5</sup>			平成28年 <sup>※5</sup>			用途	区分
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 (%)		
45		▲2.6	45		▲0.3	41		1.5	41		0.1	45		4.7	全用途	豊平区
32	77,200	▲2.6	32	77,100	▲0.2	29	78,300	1.5	29	78,400	0.0	32	82,800	4.5	住宅地	
12	113,500	▲2.6	13	111,200	▲0.6	12	114,400	1.6	12	114,900	0.4	13	120,900	5.2	商業地	
1	94,000	▲2.1													準工業地	
25		▲2.5	25		▲0.7	23		1.3	23		▲0.1	24		1.8	全用途	清田区
18	44,400	▲2.3	20	42,800	▲0.7	19	45,300	1.6	19	45,300	0.0	19	46,300	2.2	住宅地	
2	64,500	▲3.7	5	61,600	▲1.0	4	59,300	0.0	4	59,100	▲0.4	5	61,900	0.0	商業地	
4	55,300	▲2.3													準工業地	
1	9,600	▲5.9													調整区域内宅地	
48		▲3.8	48		▲2.9	45		0.0	45		▲0.2	48		▲0.1	全用途	南区
34	38,800	▲3.8	37	35,600	▲2.9	35	38,300	0.2	35	38,400	0.0	37	37,000	▲0.1	住宅地	
11	64,700	▲3.6	11	62,800	▲3.2	10	66,700	▲0.6	10	66,200	▲1.0	11	62,100	▲0.2	商業地	
3	10,600	▲4.2													調整区域内宅地	
50		▲2.5	50		▲1.2	49		2.8	49		1.2	50		2.6	全用途	西区
28	66,500	▲2.5	28	65,900	▲1.4	28	68,200	3.0	28	69,500	1.3	28	71,600	1.9	住宅地	
12	113,200	▲1.9	17	101,300	▲0.8	17	108,600	2.8	17	110,300	1.3	17	115,700	4.2	商業地	
8	80,700	▲2.4													準工業地	
2	23,700	▲5.3	5	62,300	▲2.0	4	54,300	1.6	4	54,400	0.2	5	66,800	0.8	工業地	
39		▲2.4	39		▲1.5	39		2.6	39		1.2	39		0.9	全用途	手稲区
27	40,200	▲2.3	28	38,900	▲1.2	28	40,100	2.8	28	40,700	1.2	28	41,200	1.0	住宅地	
6	63,800	▲3.1	9	59,200	▲2.2	9	60,800	2.5	9	61,700	1.3	9	62,400	1.0	商業地	
3	48,300	▲2.5													準工業地	
2	22,900	▲1.9	2	22,500	▲2.0	2	22,500	0.0	2	22,500	0.0	2	22,500	0.0	工業地	
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。