

平成 2 9 年

地価公示概要（札幌市地価動向）

平成 2 9 年（2 0 1 7 年）3 月

担当：札幌市 まちづくり政策局 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26,000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12地点については調査を休止）、全道1,367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^{※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」の用途は廃止され、「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されました。

札幌市の地価動向

(1) 概況

札幌市全体では、住宅地、商業地ともに4年連続で上昇しました。住宅地では、中央区から、隣接区へ需要が分散する傾向にあり、隣接区に地価の上昇が移行しています。商業地では、札幌市中心部及び周辺におけるオフィス需要の増加、再開発の進行、ホテル用地需要の高まりに加え、中心部から離れた地域においても、土地供給が極めて少ない地域や地下鉄駅周辺の利便性が高い地域において、地価が引き続き上昇しています。

①住宅地

住宅地は4年連続で上昇しました。平均変動率は昨年と同じく+2.0%で横ばいです。北区、東区、白石区、西区等では前年を上回る平均変動率です。中央区に比べ、相対的に割安感のある隣接区等の利便性の高い地域へ地価の上昇が移行しています。

中央区の隣接区へ需要の分散が進んだことや、マンション建築費及び分譲価格の高騰により、マンション用地需要が落ち着いてきたため、中央区の上昇率はやや鈍化しました。また、札幌市における住宅地全体の傾向として、地下鉄駅周辺の利便性が高い地域では地価が上昇する一方、市街化調整区域や傾斜地域などでは住宅地需要の減少により、上昇幅の縮小や、地価の下落が見られます。

②商業地

商業地は4年連続で上昇しました。平均変動率は昨年の+6.0%から+6.1%へと上昇しました。中央区と東区を除き、上昇幅は昨年より拡大しています。また、南区の商業地は9年ぶりに平均変動率が上昇に転じたため、平均変動率がマイナスの区はありません。

札幌市中心部では、オフィス需要が増加し、駅前通周辺で再開発ビルの竣工も活発化しています。中心部周辺においても、外国人観光客の増加等の影響でホテル用地需要が高まるなど、地価の上昇が見られます。中央区のうち中心部から離れた地区（円山・桑園・市電沿線等）においても、上昇幅は昨年より鈍化したものの、土地供給そのものが極めて少なく、店舗付マンション用地や、共同住宅等貸家に対する需要が堅調であるため、地価が引き続き上昇しています。また、地下鉄駅周辺の利便性が高い地域については、北区、東区、豊平区、西区等で共同住宅用地としての需要が多く、地価が上昇傾向にあります。

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28年	平成29年	平成28年	平成29年	平成28年	平成29年
	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)
中央区	8.1	5.7	13.8	13.0	11.4	9.7
北区	1.0	1.1	5.5	6.2	2.4	2.6
東区	1.7	2.5	6.8	4.9	3.1	3.1
白石区	1.1	2.0	2.5	3.8	1.6	2.6
厚別区	0.2	0.9	0.9	2.9	0.3	1.3
豊平区	4.5	3.8	5.2	6.8	4.7	4.6
清田区	2.2	1.8	0.0	0.7	1.8	1.5
南区	▲0.1	▲0.3	▲0.2	0.1	▲0.1	▲0.2
西区	1.9	3.0	4.2	5.0	2.6	3.5
手稲区	1.0	0.6	1.0	1.3	0.9	0.8
札幌市	2.0	2.0	6.0	6.1	3.2	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 28 年	平成 29 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」	284,000	307,000	8.1
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」	263,000	287,000	9.1
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	199,000	5.9
4	中央 -21	札幌市中央区北 2 条西 14 丁目 1 番 1	178,000	191,000	7.3
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」	163,000	175,000	7.4
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」	149,000	162,000	8.7
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」	145,000	150,000	3.4
7	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」	140,000	150,000	7.1
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」	133,000	143,000	7.5
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」	129,000	137,000	6.2

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 28 年	平成 29 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	2,900,000	3,350,000	15.5
2	中央 5-34	札幌市中央区北 4 条西 4 丁目 1 番 7 外	2,900,000	3,290,000	13.4
3	中央 5-4	札幌市中央区北 1 条西 3 丁目 3 番 22	1,500,000	1,650,000	10.0
4	北 5-7	札幌市北区北 7 条西 4 丁目 1 番 2 外	1,150,000	1,300,000	13.0
5	中央 5-3	札幌市中央区大通西 6 丁目 6 番 1	1,120,000	1,290,000	15.2
6	中央 5-12	札幌市中央区南 2 条西 3 丁目 11 番 5	1,150,000	1,220,000	6.1
7	中央 5-2	札幌市中央区南 6 条西 4 丁目 5 番 32 外	605,000	715,000	18.2
8	中央 5-5	札幌市中央区北 1 条西 7 丁目 3 番 3 外	645,000	700,000	8.5
9	中央 5-13	札幌市中央区南 1 条東 2 丁目 8 番 1	440,000	520,000	18.2
10	中央 5-7	札幌市中央区大通西 18 丁目 1 番 29 外	—	500,000	—
10	北 5-4	札幌市北区北 8 条西 4 丁目 22 番 1	445,000	500,000	12.4

(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 28 年	平成 29 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」	263,000	287,000	9.1
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」	149,000	162,000	8.7
3	西 -12	札幌市西区発寒 7 条 11 丁目 694 番 24 「発寒 7 条 11-3-34」	85,300	92,500	8.4
4	西 -19	札幌市西区発寒 4 条 6 丁目 415 番 28 「発寒 4 条 6-6-22」	86,700	94,000	8.4
5	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」	119,000	129,000	8.4
5	中央 -14	札幌市中央区北 8 条西 18 丁目 2 番 1 外	119,000	129,000	8.4
7	中央 -25	札幌市中央区南 20 条西 13 丁目 892 番 3 「南 20 条西 13-1-5」	110,000	119,000	8.2
7	豊平 -26	札幌市豊平区旭町 3 丁目 76 番 150 外 「旭町 3-2-27」	110,000	119,000	8.2
9	中央 -23	札幌市中央区大通西 23 丁目 297 番 16 「大通西 23-2-1」	284,000	307,000	8.1
10	中央 -26	札幌市中央区南 16 条西 16 丁目 3 番 「南 16 条西 16-1-6」	115,000	124,000	7.8

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 28 年	平成 29 年	変動率 (%)
			価格 (円/㎡)	価格 (円/㎡)	
1	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」	288,000	345,000	19.8
2	中央 5-2	札幌市中央区南 6 条西 4 丁目 5 番 32 外	605,000	715,000	18.2
2	中央 5-13	札幌市中央区南 1 条東 2 丁目 8 番 1	440,000	520,000	18.2
4	中央 5-16	札幌市中央区南 6 条西 8 丁目 8 番 11 外	140,000	165,000	17.9
5	中央 5-24	札幌市中央区北 4 条西 25 丁目 27 番 1 外	239,000	281,000	17.6
6	中央 5-9	札幌市中央区大通西 14 丁目 1 番 15 外	335,000	393,000	17.3
7	中央 5-21	札幌市中央区南 6 条西 3 丁目 6 番 31	290,000	340,000	17.2
8	中央 5-6	札幌市中央区大通東 3 丁目 1 番 31	295,000	345,000	16.9
9	中央 5-20	札幌市中央区南 4 条東 2 丁目 11 番 2 外	240,000	280,000	16.7
10	中央 5-1	札幌市中央区南 1 条西 4 丁目 1 番 1 外	2,900,000	3,350,000	15.5

(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

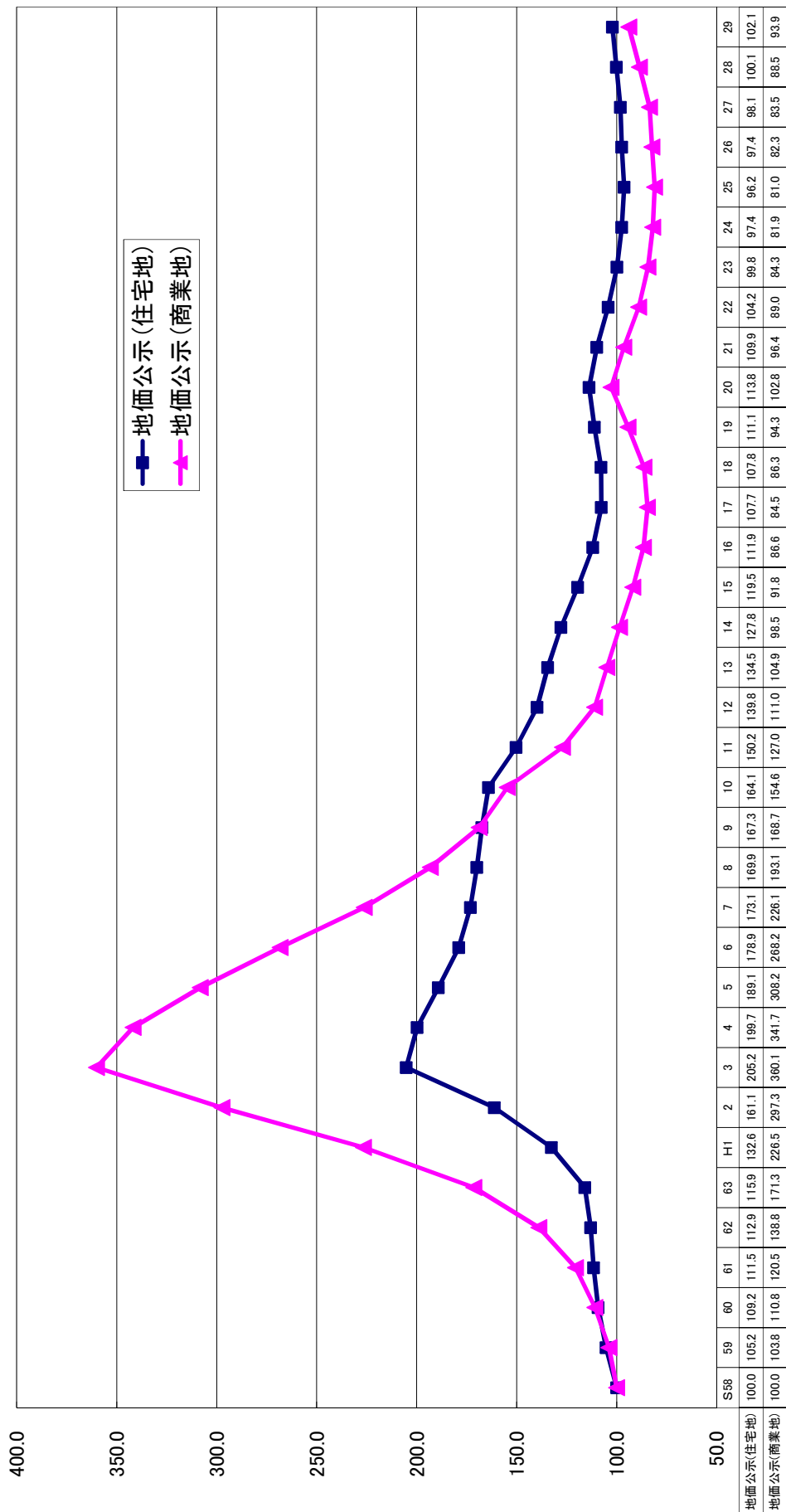
順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「住居表示」	平成28年	平成29年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	南-35	札幌市南区真駒内165番58	9,800	9,200	▲6.1
2	南-36	札幌市南区豊滝1丁目440番67 「豊滝1-8-5」	3,650	3,450	▲5.5
3	白石-24	札幌市白石区東米里2124番50	16,000	15,300	▲4.4
4	南-37	札幌市南区北ノ沢1745番56	9,500	9,100	▲4.2
5	南-31	札幌市南区簾舞3条6丁目4番10 「簾舞3条6-4-15」	11,400	11,000	▲3.5
6	手稲-23	札幌市手稲区稲穂2条2丁目336番7 「稲穂2条2-11-16」	44,600	43,300	▲2.9
7	北-40	札幌市北区あいの里3条9丁目13番6 「あいの里3条9-13-10」	27,800	27,000	▲2.9
8	東-25	札幌市東区丘珠町277番21	17,800	17,300	▲2.8
9	西-15	札幌市西区宮の沢3条5丁目487番146 「宮の沢3条5-15-26」	57,600	56,000	▲2.8
10	南-16	札幌市南区簾舞2条1丁目3番126 「簾舞2条1-13-12」	10,900	10,600	▲2.8

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28年	平成29年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	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」	56,000	55,500	▲0.9
2	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」	68,100	67,500	▲0.9
3	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」	47,200	47,000	▲0.4
4	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」	50,000	49,800	▲0.4

(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
 (25 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 28 年 1 月	平成 28 年 7 月	平成 29 年 1 月	平成 28 年 1 月 ~ 平成 28 年 7 月	平成 28 年 7 月 ~ 平成 29 年 1 月	平成 28 年 1 月 ~ 平成 29 年 1 月
			価格 (円/㎡)	価格 (円/㎡)	価格 (円/㎡)			
住宅地	中央 -4	(中央 -2)	119,000	127,000	129,000	6.7	1.6	8.4
	北 -1	(北 -17)	77,500	78,300	80,000	1.0	2.2	3.2
	北 -26	(北 -10)	110,000	113,000	115,000	2.7	1.8	4.5
	北 -29	(北 -3)	34,500	34,500	34,500	0.0	0.0	0.0
	東 -9	(東 -8)	61,000	61,300	62,000	0.5	1.1	1.6
	東 -18	(東 -2)	104,000	107,000	112,000	2.9	4.7	7.7
	白石 -3	(白石 -6)	61,500	62,000	63,000	0.8	1.6	2.4
	白石 -4	(白石 -7)	110,000	115,000	118,000	4.5	2.6	7.3
	厚別 -12	(厚別 -5)	62,000	62,000	62,000	0.0	0.0	0.0
	豊平 -13	(豊平 -7)	58,000	59,700	60,000	2.9	0.5	3.4
	豊平 -29	(豊平 -5)	105,000	109,000	111,000	3.8	1.8	5.7
	清田 -2	(清田 -3)	41,500	42,500	42,500	2.4	0.0	2.4
	南 -10	(南 -10)	37,000	37,500	37,500	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)	62,000	62,000	62,500	0.0	0.8	0.8
	西 -13	(西 -2)	125,000	128,000	130,000	2.4	1.6	4.0
手稲 -8	(手稲 -6)	58,000	58,700	59,500	1.2	1.4	2.6	
商業地	中央 5-3	(中央 5-2)	1,120,000	1,200,000	1,290,000	7.1	7.5	15.2
	北 5-1	(北 5-4)	203,000	210,000	230,000	3.4	9.5	13.3
	北 5-2	(北 5-6)	132,000	137,000	145,000	3.8	5.8	9.8
	東 5-1	(東 5-5)	91,000	92,000	96,000	1.1	4.3	5.5
	厚別 5-3	(厚別 5-2)	92,000	92,000	95,000	0.0	3.3	3.3
	豊平 5-5	(豊平 5-3)	128,000	135,000	136,000	5.5	0.7	6.3
	南 5-1	(南 5-2)	102,000	102,000	104,000	0.0	2.0	2.0
	西 5-3	(西 5-4)	103,000	103,000	103,000	0.0	0.0	0.0

※4…平成 28 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20年			平成21年			平成22年			平成23年			平成24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	530		4	517		▲ 4.2	510		▲ 6.0	475		▲ 4.6	475		▲ 2.7
	住宅地	331	68,700	2.4	320	66,300	▲ 3.4	315	63,100	▲ 5.2	286	61,200	▲ 4.2	286	59,900	▲ 2.4
	商業地	141	233,700	9	139	215,800	▲ 6.2	137	195,200	▲ 7.7	134	184,600	▲ 5.3	134	179,100	▲ 2.9
	準工業地	37	77,600	2.9	37	74,500	▲ 3.8	37	70,400	▲ 5.4	36	68,100	▲ 4.0	36	66,400	▲ 2.5
	工業地	6	31,800	▲ 2.1	6	30,500	▲ 4.2	6	29,000	▲ 5.3	6	27,700	▲ 4.9	6	26,400	▲ 4.9
	調整区域内宅地	15	16,500	▲ 2.5	15	15,700	▲ 5.3	15	14,400	▲ 8.8	13	12,500	▲ 7.1	13	12,500	▲ 6.5
中央区	全用途	65		13.5	64		▲ 8.2	64		▲ 8.6	60		▲ 5.4	60		▲ 2.5
	住宅地	26	112,600	6.9	26	106,500	▲ 5.1	26	101,200	▲ 4.9	24	98,200	▲ 3.6	24	97,000	▲ 1.4
	商業地	37	530,200	18.5	36	487,700	▲ 10.6	36	425,200	▲ 11.3	34	409,100	▲ 6.7	34	394,600	▲ 3.3
	準工業地	2	107,500	8.1	2	101,500	▲ 5.6	2	94,500	▲ 7.0	2	89,300	▲ 5.6	2	86,300	▲ 3.4
北区	全用途	76		2.4	72		▲ 3.8	70		▲ 5.5	65		▲ 3.7	65		▲ 2.2
	住宅地	53	61,200	1.3	49	57,700	▲ 2.9	47	55,300	▲ 4.8	43	54,200	▲ 3.2	43	53,400	▲ 1.8
	商業地	18	198,800	6.8	18	182,200	▲ 5.9	18	168,500	▲ 6.8	18	162,500	▲ 4.4	18	161,300	▲ 2.3
	準工業地	2	63,500	1.2	2	60,300	▲ 4.4	2	56,400	▲ 6.3	2	54,500	▲ 3.3	2	53,400	▲ 2.0
	調整区域内宅地	3	23,400	▲ 3.9	3	22,200	▲ 6.1	3	20,400	▲ 9.0	2	14,100	▲ 9.3	2	12,800	▲ 9.7
東区	全用途	63		4.5	62		▲ 4.2	61		▲ 5.2	57		▲ 4.8	57		▲ 3.6
	住宅地	39	74,300	5	38	71,600	▲ 3.4	37	67,900	▲ 4.5	34	64,600	▲ 4.6	34	62,500	▲ 3.3
	商業地	16	116,200	6.2	16	109,000	▲ 5.7	16	101,000	▲ 6.9	16	95,900	▲ 5.1	16	92,400	▲ 3.5
	準工業地	3	64,300	2.5	3	61,400	▲ 4.4	3	59,000	▲ 3.7	3	56,700	▲ 3.9	3	54,800	▲ 3.2
	工業地	2	41,300	▲ 4.8	2	38,800	▲ 7.6	2	36,800	▲ 6.5	2	34,800	▲ 7.0	2	32,800	▲ 7.6
	調整区域内宅地	3	18,600	▲ 2.2	3	17,800	▲ 4.5	3	16,900	▲ 5.1	2	18,700	▲ 5.4	2	17,500	▲ 6.1
白石区	全用途	53		3.1	53		▲ 3.9	53		▲ 6.0	49		▲ 3.9	49		▲ 2.6
	住宅地	23	69,300	2.1	23	66,200	▲ 3.9	23	62,500	▲ 5.2	21	62,200	▲ 3.1	21	61,200	▲ 1.7
	商業地	15	122,600	6.2	15	116,400	▲ 4.6	15	108,400	▲ 6.3	14	104,200	▲ 4.3	14	101,300	▲ 3.0
	準工業地	12	74,600	3.3	12	71,100	▲ 4.6	12	67,200	▲ 5.7	11	66,100	▲ 3.7	11	64,500	▲ 2.6
	工業地															
	調整区域内宅地	3	13,200	▲ 4.7	3	12,200	▲ 8.1	3	10,800	▲ 11.3	3	9,900	▲ 8.8	3	12,600	▲ 8.0
厚別区	全用途	39		4.1	39		▲ 4.5	39		▲ 5.3	37		▲ 3.3	37		▲ 1.6
	住宅地	27	69,600	3.4	27	67,500	▲ 2.9	27	64,500	▲ 4.6	25	63,200	▲ 2.8	25	62,500	▲ 1.0
	商業地	9	114,300	7.5	9	107,600	▲ 4.6	9	100,400	▲ 6.4	9	96,300	▲ 4.1	9	94,000	▲ 2.3
	準工業地	2	77,000	3	2	73,900	▲ 3.9	2	69,500	▲ 5.4	2	67,900	▲ 2.6	2	66,400	▲ 2.1
	工業地															
	調整区域内宅地	1	14,000	▲ 3.4	1	13,000	▲ 7.1	1	11,500	▲ 11.5	1	10,300	▲ 10.4	1	9,400	▲ 8.7

平成25年※5			平成26年※5			平成27年※5			平成28年※5			平成29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(%)		
475		▲ 1.2	443		1.3	443		0.9	473		3.2	473		3.2	全用途	札幌市
308	58,000	▲ 1.2	287	60,200	1.2	287	61,000	0.7	307	63,200	2.0	307	65,300	2.0	住宅地	
151	166,100	▲ 1.1	142	176,100	1.6	142	181,000	1.5	150	196,000	6.0	150	216,700	6.1	商業地	
															準工業地	
16	48,000	▲ 2.8	14	42,700	0.4	14	42,900	0.3	16	49,800	0.6	16	50,400	1.0	工業地	
															調整区域内宅地	中央区
60		0.3	57		3.3	57		3.1	60		11.4	60		9.7	全用途	
25	99,600	0.5	23	109,600	3.5	23	113,800	3.2	26	125,800	8.1	26	133,800	5.7	住宅地	
35	384,900	0.1	34	400,900	3.1	34	414,100	3.0	34	488,000	13.8	34	553,800	13.0	商業地	
															準工業地	北区
65		▲ 1.3	58		0.5	58		1.3	65		2.4	65		2.6	全用途	
46	50,700	▲ 1.4	40	52,000	0.0	40	52,600	0.5	46	53,200	1.0	46	54,500	1.1	住宅地	
19	157,400	▲ 1.1	18	168,400	1.5	18	178,700	3.0	19	186,800	5.5	19	205,600	6.2	商業地	
															準工業地	
															調整区域内宅地	東区
57		▲ 1.7	52		0.2	52		0.5	57		3.1	57		3.1	全用途	
37	59,500	▲ 1.6	34	59,600	0.0	34	60,100	0.3	37	61,600	1.7	37	63,700	2.5	住宅地	
17	90,800	▲ 1.2	15	93,100	0.5	15	94,000	0.9	17	100,200	6.8	17	106,400	4.9	商業地	
															準工業地	
3	33,400	▲ 5.9	3	33,300	0.0	3	33,300	0.0	3	33,700	0.6	3	33,800	0.3	工業地	
															調整区域内宅地	白石区
49		▲ 1.3	43		0.4	43		0.8	48		1.6	48		2.6	全用途	
28	57,800	▲ 0.8	25	62,300	0.6	25	62,900	0.8	27	62,400	1.1	27	64,100	2.0	住宅地	
16	95,900	▲ 1.7	14	102,600	0.3	14	103,700	0.7	16	100,800	2.5	16	106,300	3.8	商業地	
															準工業地	
5	53,100	▲ 2.4	4	47,700	▲ 0.3	4	48,200	1.0	5	54,400	1.0	5	55,600	1.7	工業地	
															調整区域内宅地	厚別区
37		▲ 1.1	36		0.0	36		0.2	37		0.3	37		1.3	全用途	
27	60,800	▲ 0.9	26	61,500	0.0	26	61,700	0.2	27	61,400	0.2	27	62,100	0.9	住宅地	
9	92,700	▲ 1.9	9	92,800	0.1	9	93,100	0.3	9	95,000	0.9	9	98,200	2.9	商業地	
															準工業地	
1	45,500	▲ 1.3	1	45,300	▲ 0.4	1	45,200	▲ 0.2	1	45,100	▲ 0.2	1	45,000	▲ 0.2	工業地	
															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」の用途は廃止され、「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されました。
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20年			平成21年			平成22年			平成23年			平成24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	50		5.7	48		▲ 4.3	48		▲ 5.2	45		▲ 4.5	45		▲ 2.6
	住宅地	36	92,500	4.8	35	88,400	▲ 3.9	35	83,800	▲ 5.1	32	79,300	▲ 4.4	32	77,200	▲ 2.6
	商業地	13	136,600	8	12	129,900	▲ 5.2	12	122,600	▲ 5.5	12	116,600	▲ 4.7	12	113,500	▲ 2.6
	準工業地	1	110,000	10.6	1	105,000	▲ 4.5	1	100,000	▲ 4.8	1	96,000	▲ 4.0	1	94,000	▲ 2.1
清田区	全用途	29		1.2	28		▲ 2.6	27		▲ 4.0	25		▲ 4.8	25		▲ 2.5
	住宅地	21	51,100	1.4	20	49,500	▲ 2.5	20	47,500	▲ 4.0	18	45,300	▲ 4.9	18	44,400	▲ 2.3
	商業地	3	76,700	0	3	74,700	▲ 2.7	2	71,500	▲ 5.9	2	67,000	▲ 6.3	2	64,500	▲ 3.7
	準工業地	4	62,500	0.7	4	60,800	▲ 2.8	4	58,900	▲ 3.3	4	56,500	▲ 4.2	4	55,300	▲ 2.3
	調整区域内宅地	1	11,000	4.8	1	10,800	▲ 1.8	1	10,500	▲ 2.8	1	10,200	▲ 2.9	1	9,600	▲ 5.9
南区	全用途	55		▲ 1.3	53		▲ 3.9	52		▲ 8.6	48		▲ 6.6	48		▲ 3.8
	住宅地	41	47,000	▲ 1.7	39	45,200	▲ 3.8	38	42,300	▲ 8.7	34	40,300	▲ 6.8	34	38,800	▲ 3.8
	商業地	11	80,800	0.3	11	77,300	▲ 4.3	11	71,700	▲ 7.3	11	67,100	▲ 6.1	11	64,700	▲ 3.6
	調整区域内宅地	3	14,100	▲ 1.0	3	13,600	▲ 3.8	3	11,800	▲ 12.6	3	11,000	▲ 6.8	3	10,600	▲ 4.2
西区	全用途	56		3.5	55		▲ 3.1	54		▲ 5.4	50		▲ 4.5	50		▲ 2.5
	住宅地	33	73,500	2.8	32	72,100	▲ 3.2	32	68,600	▲ 4.9	28	67,900	▲ 4.2	28	66,500	▲ 2.5
	商業地	13	129,800	6	13	125,300	▲ 3.0	12	120,400	▲ 6.2	12	114,400	▲ 5.0	12	113,200	▲ 1.9
	準工業地	8	95,500	2.6	8	92,300	▲ 3.3	8	86,500	▲ 6.2	8	82,400	▲ 4.6	8	80,700	▲ 2.4
	工業地	2	28,800	1.2	2	28,100	▲ 2.5	2	26,300	▲ 6.3	2	25,000	▲ 4.8	2	23,700	▲ 5.3
手稲区	全用途	44		0	43		▲ 2.0	42		▲ 4.6	39		▲ 3.8	39		▲ 2.4
	住宅地	32	45,200	0	31	44,700	▲ 2.1	30	42,900	▲ 4.4	27	41,100	▲ 3.8	27	40,200	▲ 2.3
	商業地	6	74,400	1.6	6	73,000	▲ 1.8	6	68,600	▲ 5.8	6	65,800	▲ 4.3	6	63,800	▲ 3.1
	準工業地	3	54,200	0	3	53,700	▲ 0.9	3	51,500	▲ 5.4	3	49,600	▲ 3.8	3	48,300	▲ 2.5
	工業地	2	25,500	▲ 2.8	2	24,800	▲ 2.6	2	24,000	▲ 3.2	2	23,300	▲ 2.9	2	22,900	▲ 1.9
	調整区域内宅地	1	15,000	▲ 3.2	1	14,500	▲ 3.3	1	14,000	▲ 3.4	1	13,600	▲ 2.9	1	13,100	▲ 3.7

平成25年※5			平成26年※5			平成27年※5			平成28年※5			平成29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(%)		
45		▲ 0.3	41		1.5	41		0.1	45		4.7	45		4.6	全用途	豊平区
32	77,100	▲ 0.2	29	78,300	1.5	29	78,400	0.0	32	82,800	4.5	32	86,200	3.8	住宅地	
13	111,200	▲ 0.6	12	114,400	1.6	12	114,900	0.4	13	120,900	5.2	13	130,000	6.8	商業地	
														準工業地		
25		▲ 0.7	23		1.3	23		▲ 0.1	24		1.8	24		1.5	全用途	清田区
20	42,800	▲ 0.7	19	45,300	1.6	19	45,300	0.0	19	46,300	2.2	19	47,100	1.8	住宅地	
5	61,600	▲ 1.0	4	59,300	0.0	4	59,100	▲ 0.4	5	61,900	0.0	5	62,400	0.7	商業地	
														準工業地		
														調整区域内宅地		
48		▲ 2.9	45		0.0	45		▲ 0.2	48		▲ 0.1	48		▲ 0.2	全用途	南区
37	35,600	▲ 2.9	35	38,300	0.2	35	38,400	0.0	37	37,000	▲ 0.1	37	37,400	▲ 0.3	住宅地	
11	62,800	▲ 3.2	10	66,700	▲ 0.6	10	66,200	▲ 1.0	11	62,100	▲ 0.2	11	65,300	0.1	商業地	
														調整区域内宅地		
50		▲ 1.2	49		2.8	49		1.2	50		2.6	50		3.5	全用途	西区
28	65,900	▲ 1.4	28	68,200	3.0	28	69,500	1.3	28	71,600	1.9	28	74,400	3.0	住宅地	
17	101,300	▲ 0.8	17	108,600	2.8	17	110,300	1.3	17	115,700	4.2	17	122,400	5.0	商業地	
														準工業地		
5	62,300	▲ 2.0	4	54,300	1.6	4	54,400	0.2	5	66,800	0.8	5	67,400	1.2	工業地	
39		▲ 1.5	39		2.6	39		1.2	39		0.9	39		0.8	全用途	手稲区
28	38,900	▲ 1.2	28	40,100	2.8	28	40,700	1.2	28	41,200	1.0	28	41,500	0.6	住宅地	
9	59,200	▲ 2.2	9	60,800	2.5	9	61,700	1.3	9	62,400	1.0	9	63,300	1.3	商業地	
														準工業地		
2	22,500	▲ 2.0	2	22,500	0.0	2	22,500	0.0	2	22,500	0.0	2	22,600	0.2	工業地	
														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」の用途は廃止され、「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されました。
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。