

平成30年

地価調査概要（札幌市地価動向）

平成30年（2018年）9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

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30年度地価調査は、全道1,045地点（林地27地点を除く）、札幌市内では146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、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。

【参考】廃止となった用途^{※1}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。

※1…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

① 住宅地

- ・住宅地は、昨年を上回る上昇率（2.1%→3.9%）で、全区で前回は上回る上昇率となりました。
- ・昨年は、地価の高い中央区から、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見られましたが、今年は、さらに隣接区以遠にまで及んでいます。
- ・昨年大幅に増加していた貸家の新設住宅着工戸数は、若干陰りが見られますが安定的に推移しており、投資用アパート用地需要についても中央区から隣接区の地下鉄駅周辺にシフトしている状況です。
- ・市内の地下鉄駅周辺のマンション価格が上昇したため、若年ユーザーを中心に、戸建て住宅用地の取引も増加しています。
- ・急傾斜地や利便性のやや劣る地域において、引き続き、地価が下落しています。

② 商業地

- ・商業地は、昨年を上回る上昇率（8.7%→10.0%）で、昨年同様に中央区で大幅に上昇し、他区においても、白石・豊平区を除き、上昇する結果となりました。
- ・中心部や地下鉄駅近傍では、ホテル用地を中心にマンション需要増加の影響が強く上昇傾向が続いています。
- ・中央区以外では、中央区に物件の供給が不足しているため、地下鉄駅徒歩圏は店舗付マンション用地として需要があり、上昇率が高くなっています。
- ・南区定山溪温泉地区が上昇基調に転じました。

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29年度	平成30年度	平成29年度	平成30年度	平成29年度	平成30年度
	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)
中央区	4.2	5.4	15.9	17.1	10.8	12.2
北区	1.1	3.6	13.4	14.6	4.2	6.7
東区	2.8	4.1	5.4	7.4	3.7	5.3
白石区	3.2	5.3	11.4	10.7	5.7	7.0
厚別区	0.7	5.1	6.9	7.5	2.2	5.7
豊平区	3.9	4.4	8.0	8.0	4.8	5.4
清田区	1.0	4.0	1.5	2.7	1.1	3.6
南区	0.8	0.9	2.7	6.2	1.2	2.1
西区	2.7	3.3	5.4	6.2	3.4	4.0
手稲区	2.4	4.1	1.5	4.8	2.2	4.3
札幌市	2.1	3.9	8.7	10.0	4.1	5.8

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 29 年度	平成 30 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」	225,000	246,000	9.3
2	中央 -7	札幌市中央区北 4 条西 26 丁目 375 番 17	220,000	240,000	9.1
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」	171,000	186,000	8.8
4	中央 -2	札幌市中央区南 18 条西 8 丁目 593 番 18 外 「南 18 条西 8-1-43」	131,000	140,000	6.9
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」	131,000	135,000	3.1
6	北 -11	札幌市北区北 20 条西 2 丁目 19 番 46 「北 20 条西 2-2-29」	123,000	132,000	7.3
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」	122,000	131,000	7.4
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」	122,000	130,000	6.6
9	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」	124,000	127,000	2.4
10	豊平 -5	札幌市豊平区平岸 4 条 7 丁目 14 番 「平岸 4 条 7-9-12」	116,000	124,000	6.9

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 29 年度	平成 30 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	2,400,000	2,950,000	22.9
2	中央 5-2	札幌市中央区大通西 6 丁目 6 番 1	1,400,000	1,650,000	17.9
3	北 5-2	札幌市北区北 7 条西 2 丁目 6 番	1,050,000	1,250,000	19.0
4	中央 5-9	札幌市中央区南 2 条西 5 丁目 26 番 17	965,000	1,200,000	24.4
5	中央 5-3	札幌市中央区大通西 10 丁目 4 番 132	670,000	770,000	14.9
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」	530,000	635,000	19.8
7	中央 5-5	札幌市中央区大通西 18 丁目 1 番 29 外	530,000	630,000	18.9
8	中央 5-6	札幌市中央区南 2 条西 9 丁目 1 番 2	430,000	493,000	14.7
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」	395,000	485,000	22.8
10	中央 5-7	札幌市中央区南 1 条西 11 丁目 327 番 20 外	392,000	412,000	5.1

(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 29 年度	平成 30 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」	225,000	246,000	9.3
2	厚別 -6	札幌市厚別区厚別中央 3 条 6 丁目 5 番 3	76,000	83,000	9.2
3	中央 -7	札幌市中央区北 4 条西 26 丁目 375 番 17	220,000	240,000	9.1
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」	171,000	186,000	8.8
5	白石 -6	札幌市白石区本通 10 丁目北 43 番 「本通 10 北 4-19」	65,000	70,000	7.7
6	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」	122,000	131,000	7.4
7	北 -11	札幌市北区北 20 条西 2 丁目 19 番 46 「北 20 条西 2-2-29」	123,000	132,000	7.3
8	厚別 -9	札幌市厚別区大谷地東 2 丁目 434 番 3 「大谷地東 2-5-37」	87,800	94,000	7.1
9	東 -2	札幌市東区北 25 条東 14 丁目 12 番 「北 25 条東 14-1-28」	114,000	122,000	7.0
10	豊平 -5	札幌市豊平区平岸 4 条 7 丁目 14 番 「平岸 4 条 7-9-12」	116,000	124,000	6.9

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 29 年度	平成 30 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 5-9	札幌市中央区南 2 条西 5 丁目 26 番 17	965,000	1,200,000	24.4
2	中央 5-1	札幌市中央区北 3 条西 2 丁目 1 番 13 外	2,400,000	2,950,000	22.9
3	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」	395,000	485,000	22.8
4	北 5-5	札幌市北区北 12 条西 4 丁目 22 番 2 「北 12 条西 4-2-13」	230,000	280,000	21.7
5	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」	530,000	635,000	19.8
6	北 5-2	札幌市北区北 7 条西 2 丁目 6 番	1,050,000	1,250,000	19.0
7	中央 5-5	札幌市中央区大通西 18 丁目 1 番 29 外	530,000	630,000	18.9
8	北 5-3	札幌市北区麻生町 4 丁目 801 番 402 「麻生町 4-12-6」	195,000	230,000	17.9
8	中央 5-2	札幌市中央区大通西 6 丁目 6 番 1	1,400,000	1,650,000	17.9
10	白石 5-4	札幌市白石区南郷通 17 丁目南 47 番 「南郷通 17 南 4-14」	138,000	160,000	15.9

(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8地点)

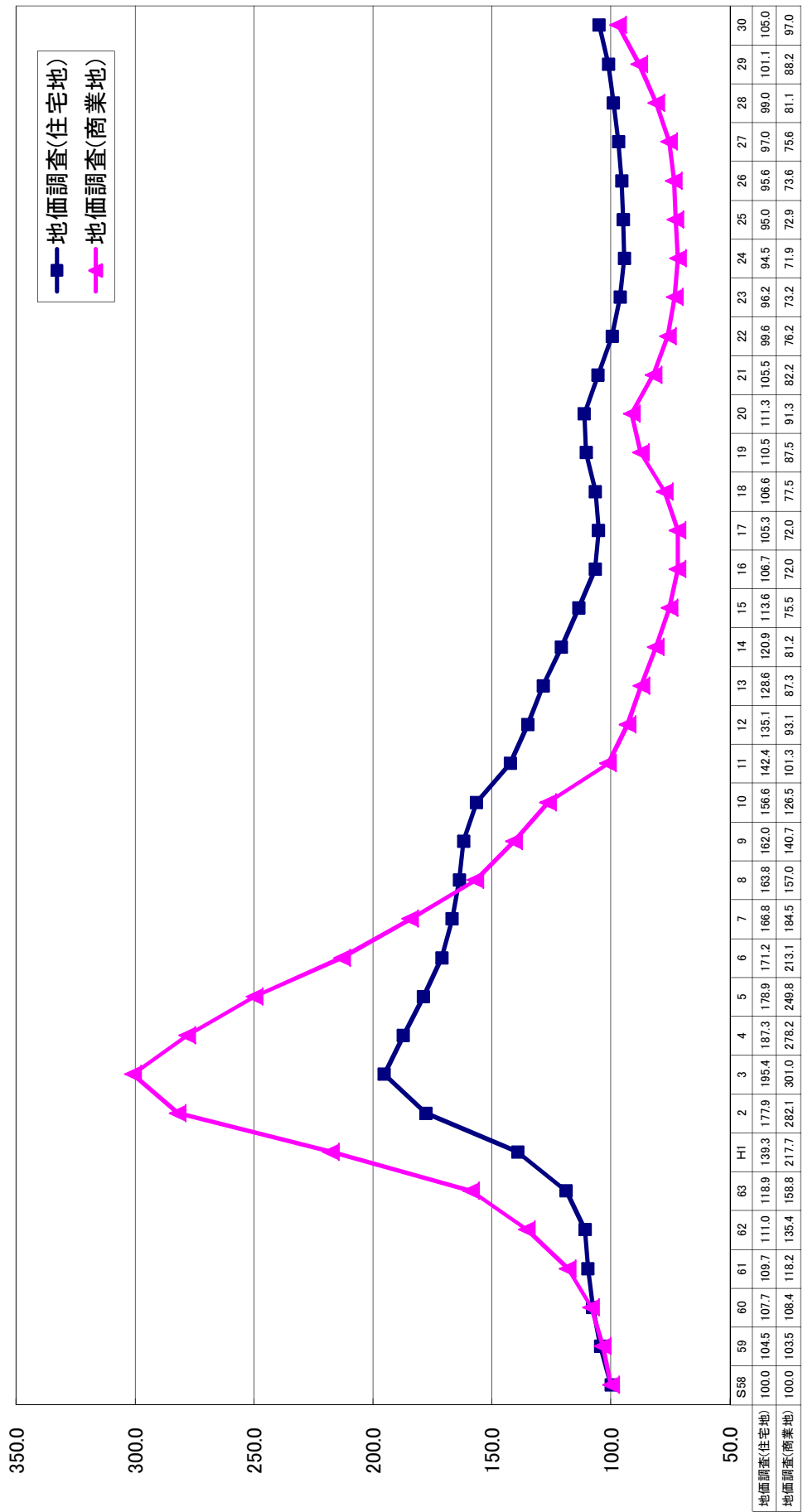
順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 29 年度	平成 30 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	南 -5	札幌市南区藤野 2 条 8 丁目 185 番 10 「藤野 2 条 8-17-23」	14,300	13,700	▲4.2
2	南 -9	札幌市南区川沿 12 条 5 丁目 1876 番 1830 「川沿 12 条 5-3-24」	28,100	27,300	▲2.8
3	北 -9	札幌市北区西茨戸 2 条 1 丁目 1 番 369 「西茨戸 2 条 1-6-2」	25,500	25,000	▲2.0
4	中央 -6	札幌市中央区宮の森 2 条 17 丁目 1235 番 119 「宮の森 2 条 17-4-6」	42,000	41,200	▲1.9
5	西 -3	札幌市西区福井 8 丁目 318 番 106 「福井 8-17-23」	28,700	28,400	▲1.0
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」	38,400	38,000	▲1.0
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」	50,900	50,500	▲0.8
8	南 -11	札幌市南区石山 1 条 1 丁目 87 番 26 「石山 1 条 1-4-20」	27,600	27,400	▲0.7

表 8 札幌市の商業地下落率順位

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 28 年度	平成 29 年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
下落地点なし					

(5) 札幌市の地価の推移

表9 地価指数^{※2}の推移



※2…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
（22 地点）

	地価調査 基準地番号	地価公示 (標準地番号) ※3	地価調査 (基準地)	地価公示 (標準地)	地価調査 (基準地)	短期変動率 (%)		年間変動率 (%)
			平成29年7月	平成30年1月	平成30年7月	平成29年7月	平成30年1月	平成29年7月
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	¥	¥	¥
			平成30年1月	平成30年7月	平成30年7月	平成30年7月	平成30年7月	
住宅地	中央-2	(中央-4)	131,000	135,000	140,000	3.1	3.7	6.9
	北-10	(北-26)	118,000	120,000	123,000	1.7	2.5	4.2
	東-2	(東-18)	114,000	119,000	122,000	4.4	2.5	7.0
	白石-6	(白石-3)	65,000	67,000	70,000	3.1	4.5	7.7
	白石-7	(白石-4)	122,000	126,000	130,000	3.3	3.2	6.6
	厚別-5	(厚別-12)	62,000	62,000	66,000	0.0	6.5	6.5
	豊平-5	(豊平-29)	116,000	118,000	124,000	1.7	5.1	6.9
	豊平-7	(豊平-13)	62,000	62,300	65,000	0.5	4.3	4.8
	清田-3	(清田-2)	43,000	43,500	45,000	1.2	3.4	4.7
	南-10	(南-10)	38,000	38,500	39,000	1.3	1.3	2.6
	西-2	(西-13)	131,000	134,000	135,000	2.3	0.7	3.1
	西-8	(西-1)	62,500	62,500	63,000	0.0	0.8	0.8
	手稲-6	(手稲-8)	60,500	61,200	64,000	1.2	4.6	5.8
商業地	中央5-2	(中央5-3)	1,400,000	1,500,000	1,650,000	7.1	10.0	17.9
	中央5-5	(中央5-7)	530,000	580,000	630,000	9.4	8.6	18.9
	北5-4	(北5-1)	250,000	270,000	285,000	8.0	5.6	14.0
	北5-6	(北5-2)	153,000	163,000	170,000	6.5	4.3	11.1
	東5-5	(東5-1)	98,000	106,000	108,000	8.2	1.9	10.2
	厚別5-2	(厚別5-3)	100,000	104,000	110,000	4.0	5.8	10.0
	豊平5-3	(豊平5-5)	140,000	145,000	152,000	3.6	4.8	8.6
	南5-2	(南5-1)	106,000	110,000	113,000	3.8	2.7	6.6
西5-4	(西5-3)	103,000	103,000	103,000	0.0	0.0	0.0	

※3…平成30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21年			平成22年			平成23年			平成24年			平成25年※4			
	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	162	112,800	▲ 6.4	159	105,900	▲ 6.0	159	101,900	▲ 3.7	159	100,400	▲ 1.9	159	102,200	0.7
	住宅地	104	65,000	▲ 5.2	101	62,300	▲ 5.6	101	60,400	▲ 3.4	101	59,500	▲ 1.8	107	58,500	0.5
	宅地見込地	1	18,000	-	1	16,500	▲ 8.3	1	15,200	▲ 7.9	1	14,600	▲ 3.9	1	14,600	0.0
	商業地	41	257,000	▲ 10.0	41	234,700	▲ 7.2	41	224,600	▲ 3.9	41	221,600	▲ 1.8	47	208,300	1.4
	準工業地	11	80,100	▲ 4.4	11	75,800	▲ 5.3	11	73,500	▲ 3.1	11	72,300	▲ 1.8			
	工業地	1	29,000	▲ 6.5	1	27,000	▲ 6.9	1	25,000	▲ 7.4	1	24,700	▲ 1.2	4	46,600	0.0
	調整区域内宅地	4	11,300	▲ 5.8	4	10,500	▲ 7.0	4	9,700	▲ 7.4	4	9,000	▲ 7.5			
中央区	全用途	17	414,100	▲ 12.9	17	375,100	▲ 7.1	17	358,500	▲ 2.9	17	354,400	▲ 0.6	17	364,600	3.2
	住宅地	7	107,500	▲ 7.8	7	102,700	▲ 4.6	7	101,700	▲ 1.5	7	102,400	0.0	7	108,200	4.3
	商業地	10	628,700	▲ 16.4	10	565,700	▲ 8.8	10	538,300	▲ 3.9	10	530,800	▲ 1.1	10	544,100	2.5
北区	全用途	24	102,300	▲ 6.0	24	95,900	▲ 6.3	24	93,600	▲ 3.2	24	92,900	▲ 1.8	24	94,700	0.4
	住宅地	18	55,100	▲ 4.2	18	52,000	▲ 5.9	18	50,600	▲ 3.1	18	49,800	▲ 1.9	18	50,000	▲ 0.3
	商業地	6	243,700	▲ 11.4	6	227,500	▲ 7.7	6	222,600	▲ 3.2	6	222,000	▲ 1.3	6	229,000	2.3
東区	全用途	19	73,700	▲ 4.9	18	71,900	▲ 5.5	18	68,900	▲ 4.0	18	67,200	▲ 2.6	18	67,200	▲ 0.2
	住宅地	2	68,300	▲ 4.0	11	68,200	▲ 5.0	11	65,500	▲ 3.8	11	64,000	▲ 2.5	12	59,400	▲ 0.3
	商業地	5	97,000	▲ 6.7	5	90,400	▲ 6.8	5	86,200	▲ 4.5	5	84,200	▲ 2.3	6	82,800	▲ 0.2
	準工業地	1	86,000	▲ 5.5	1	81,000	▲ 5.8	1	78,000	▲ 3.7	1	76,000	▲ 2.6			
	工業地															
	調整区域内宅地	1	11,000	▲ 6.0	1	10,500	▲ 4.5	1	10,000	▲ 4.8	1	9,500	▲ 5.0			
白石区	全用途	13	81,700	▲ 5.5	13	77,200	▲ 5.7	13	75,200	▲ 2.5	13	74,700	▲ 0.7	13	74,200	1.4
	住宅地	7	72,400	▲ 5.4	7	67,600	▲ 6.7	7	65,500	▲ 2.8	7	64,900	▲ 0.9	7	66,000	1.2
	宅地見込地															
	商業地	4	100,300	▲ 6.8	4	95,300	▲ 4.9	4	92,800	▲ 2.6	4	92,500	▲ 0.4	4	94,800	2.0
	準工業地	2	77,000	▲ 3.0	2	74,500	▲ 3.9	2	73,800	▲ 1.4	2	73,500	▲ 0.5			
	工業地													2	61,500	-
	調整区域内宅地															
厚別区	全用途	12	74,300	▲ 6.4	12	70,200	▲ 5.4	12	68,800	▲ 1.6	12	68,100	▲ 0.8	12	69,300	0.3
	住宅地	8	60,200	▲ 5.9	8	57,400	▲ 4.8	8	57,000	▲ 0.7	8	56,900	▲ 0.3	9	60,200	0.4
	商業地	2	119,000	▲ 9.6	2	111,000	▲ 6.9	2	106,800	▲ 3.7	2	103,500	▲ 3.1	3	96,300	0.0
	準工業地	2	86,000	▲ 5.2	2	80,500	▲ 6.4	2	78,000	▲ 3.2	2	77,500	▲ 0.7			

平成26年※4			平成27年※4			平成28年※4			平成29年※4			平成30年※4				
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 (%)		
154	106,100	0.8	154	109,800	1.7	152	120,300	3.7	152	132,600	4.1	146	153,100	5.8	全用途	札幌市
105	60,100	0.7	105	61,300	1.4	103	64,500	2.1	103	66,400	2.1	97	71,100	3.9	住宅地	
/														宅地見込地		
47	212,100	1.0	47	221,500	2.6	47	246,600	7.3	47	282,100	8.7	47	327,500	10.0	商業地	
/														準工業地		
2	27,400	0.0	2	27,400	0.0	2	27,400	0.0	2	27,400	0.0	2	27,900	1.7	工業地	
/														調整区域内宅地		
17	373,600	2.5	17	394,500	5.1	17	447,600	11.5	17	519,200	10.8	17	613,200	12.2	全用途	中央区
7	112,400	2.8	7	117,900	4.4	7	128,400	5.4	7	135,700	4.2	7	145,700	5.4	住宅地	
10	556,500	2.2	10	588,200	5.6	10	671,000	15.2	10	787,700	15.9	10	940,500	17.1	商業地	
24	96,900	1.1	24	100,600	1.8	24	109,700	3.4	24	121,600	4.2	22	144,500	6.7	全用途	北区
18	50,400	0.7	18	51,100	0.7	18	52,000	1.0	18	53,200	1.1	16	54,900	3.6	住宅地	
6	236,200	2.2	6	249,000	5.1	6	282,700	10.5	6	326,800	13.4	6	383,500	14.6	商業地	
18	67,900	0.8	18	68,600	0.5	17	74,800	3.2	17	78,100	3.7	16	83,800	5.3	全用途	東区
12	60,200	1.0	12	60,900	0.6	11	67,200	2.2	11	69,500	2.8	10	73,400	4.1	住宅地	
6	83,300	0.6	6	83,800	0.5	6	88,500	5.0	6	93,700	5.4	6	101,100	7.4	商業地	
/														準工業地		
/														工業地		
/														調整区域内宅地		
12	72,800	0.1	12	73,700	1.0	12	76,100	2.5	12	81,800	5.7	12	88,800	7.0	全用途	
7	66,000	0.0	7	66,800	1.0	7	68,500	1.9	7	70,900	3.2	7	74,900	5.3	住宅地	
/														宅地見込地		
4	95,300	0.4	4	96,800	1.3	4	101,000	4.2	4	113,800	11.4	4	127,500	10.7	商業地	
/														準工業地		
1	30,000	0.0	1	30,000	0.0	1	30,000	0.0	1	30,000	0.0	1	31,000	3.3	工業地	
/														調整区域内宅地		
12	69,300	0.0	12	69,700	0.3	12	70,500	0.6	12	72,900	2.2	12	77,700	5.7	全用途	厚別区
9	60,200	0.0	9	60,300	0.0	9	60,400	▲0.1	9	60,900	0.7	9	64,300	5.1	住宅地	
3	96,300	0.0	3	97,700	1.1	3	101,000	2.6	3	109,000	6.9	3	118,000	7.5	商業地	
/														準工業地		

※4・・・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21年			平成22年			平成23年			平成24年			平成25年※4			
	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	15	99,700	▲ 6.4	15	93,400	▲ 6.3	15	89,800	▲ 4.2	15	88,400	▲ 2.0	15	90,300	1.6
	住宅地	10	89,400	▲ 5.9	10	84,500	▲ 5.5	10	80,900	▲ 4.1	10	79,900	▲ 1.4	11	75,000	1.1
	商業地	3	144,700	▲ 8.0	3	134,000	▲ 7.5	3	129,700	▲ 3.2	3	127,300	▲ 1.7	4	132,300	3.2
	準工業地	1	155,000	▲ 7.7	1	143,000	▲ 7.7	1	138,000	▲ 3.5	1	135,000	▲ 2.2			
	調整区域内宅地	1	13,000	▲ 5.8	1	11,800	▲ 9.2	1	10,800	▲ 8.5	1	9,800	▲ 9.3			
清田区	全用途	13	54,700	▲ 4.0	12	53,000	▲ 4.9	12	51,300	▲ 3.5	12	50,500	▲ 1.6	12	50,900	0.7
	住宅地	10	48,300	▲ 4.3	9	46,400	▲ 5.1	9	45,000	▲ 3.4	9	44,400	▲ 1.5	9	44,600	0.3
	商業地	2	80,500	▲ 2.7	2	77,500	▲ 3.7	2	75,000	▲ 3.2	2	74,000	▲ 1.4	3	70,000	1.8
	準工業地	1	66,500	▲ 3.6	1	63,000	▲ 5.3	1	60,000	▲ 4.8	1	58,000	▲ 3.3			
南区	全用途	17	58,300	▲ 6.5	16	55,600	▲ 7.4	16	52,300	▲ 6.3	16	50,500	▲ 3.8			
	住宅地	13	50,500	▲ 5.8	12	48,800	▲ 6.9	12	46,300	▲ 5.8	12	44,800	▲ 3.2	13	41,800	▲ 1.6
	商業地	3	107,800	▲ 8.9	3	98,000	▲ 9.1	3	91,000	▲ 7.6	3	87,500	▲ 4.4	3	86,400	▲ 2.4
	調整区域内宅地	1	10,500	▲ 8.7	1	9,500	▲ 9.5	1	8,700	▲ 8.4	1	8,000	▲ 8.0			
西区	全用途	17	87,900	▲ 6.0	17	83,000	▲ 5.1	17	80,000	▲ 3.6	17	78,900	▲ 2.3			
	住宅地	9	80,100	▲ 5.8	9	76,500	▲ 4.4	9	74,300	▲ 2.8	9	73,000	▲ 1.8	11	65,700	1.5
	商業地	4	146,000	▲ 8.1	4	135,800	▲ 6.4	4	129,800	▲ 3.6	4	128,900	▲ 2.3	5	124,400	1.9
	準工業地	2	74,800	▲ 3.9	2	71,300	▲ 4.7	2	69,500	▲ 2.8	2	68,000	▲ 2.2			
	工業地	1	29,000	▲ 6.5	1	27,000	▲ 6.9	1	25,000	▲ 7.4	1	24,700	▲ 1.2			
	調整区域内宅地	1	10,500	▲ 2.8	1	10,000	▲ 4.8	1	9,200	▲ 8.0	1	8,500	▲ 7.6			
手稲区	全用途	15	48,500	▲ 5.0	15	45,600	▲ 6.2	15	43,600	▲ 4.6	15	42,400	▲ 2.9			
	住宅地	10	45,200	▲ 5.2	10	42,400	▲ 6.3	10	40,500	▲ 4.7	10	39,400	▲ 2.9	10	39,600	0.4
	宅地見込地	1	18,000	-	1	16,500	▲ 8.3	1	15,200	▲ 7.9	1	14,600	▲ 3.9	1	14,600	0.0
	商業地	2	80,000	▲ 5.2	2	75,000	▲ 6.1	2	72,300	▲ 3.7	2	70,300	▲ 2.9	3	62,800	0.0
	準工業地	2	49,300	▲ 3.9	2	47,000	▲ 4.6	2	45,300	▲ 3.8	2	44,000	▲ 2.7			
	工業地															

平成26年※4			平成27年※4			平成28年※4			平成29年※4			平成30年※4				
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 (%)		
14	96,900	0.8	14	99,600	2.5	14	105,900	5.8	14	113,600	4.8	14	120,400	5.4	全用途	豊平区
10	82,400	0.9	10	84,000	1.8	10	88,200	4.7	10	91,700	3.9	10	96,100	4.4	住宅地	
4	133,300	0.8	4	138,500	3.9	4	150,300	8.4	4	168,500	8.0	4	181,300	8.0	商業地	
/														準工業地		
/														調整区域内宅地		
12	51,200	0.5	12	51,500	0.5	12	52,300	1.4	12	52,900	1.1	11	57,100	3.6	全用途	清田区
9	44,600	0.2	9	44,900	0.7	9	45,600	1.3	9	46,000	1.0	8	50,300	4.0	住宅地	
3	71,000	1.3	3	71,000	0.0	3	72,300	1.7	3	73,600	1.5	3	75,500	2.7	商業地	
/														準工業地		
16	50,300	0.0	16	50,600	0.0	15	55,200	1.6	15	56,300	1.2	14	61,500	2.1	全用途	南区
13	41,900	0.1	13	42,000	▲ 0.1	12	45,700	1.0	12	46,400	0.8	11	50,300	0.9	住宅地	
3	86,700	▲ 0.4	3	87,800	0.5	3	92,800	4.2	3	96,100	2.7	3	102,900	6.2	商業地	
/														調整区域内宅地		
16	85,400	0.3	16	87,500	2.5	16	90,900	3.1	16	95,000	3.4	16	100,100	4.0	全用途	西区
10	72,000	0.5	10	74,700	3.5	10	77,700	3.2	10	80,000	2.7	10	83,000	3.3	住宅地	
5	124,400	0.0	5	125,800	0.9	5	130,600	3.4	5	139,000	5.4	5	149,200	6.2	商業地	
/														準工業地		
1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	工業地	
/														調整区域内宅地		
13	45,400	1.1	13	46,700	2.8	13	47,700	2.0	13	48,700	2.2	12	52,300	4.3	全用途	手稲区
10	40,100	1.3	10	41,500	3.1	10	42,400	2.2	10	43,500	2.4	9	46,600	4.1	住宅地	
/														宅地見込地		
3	63,200	0.5	3	64,200	1.5	3	65,200	1.4	3	66,300	1.5	3	69,300	4.8	商業地	
/														準工業地		
/														工業地		

※4・・・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。