

(参考) 令和6年度に実施された
「令和9基準年度評価替えのための土地価格形成要因調査等業務」の成果物

調 査 報 告 書

令和5年3月

札幌市 令和6基準年度土地価格比準表の作成及び仮路線価の計算業務



一般財団法人

日本不動産研究所

発行番号 研 札 コ 第 0 2 3 6 7 号
発行日付 令 和 5 年 3 月 3 1 日

札幌市長
秋 元 克 広 様

発 行 者	札幌市中央区北 3 条西 4 丁目 1 番 1 一般財団法人 日本不動産研究所 北海道支社長 石 川 勝 利
担 当 部 長	公 共 部 長 戸 張 有 不 動 産 鑑 定 士
担 当 者	北 海 道 支 社 長 太 田 祐 介 次 不 動 産 鑑 定 士 公 共 部 長 七 元 広 宣 次 不 動 産 鑑 定 士 公 共 部 主 席 専 門 役 堤 信 爾 不 動 産 鑑 定 士

[目 次]

I.	調査目的.....	1
II.	調査内容.....	1
	(1) 調査項目.....	1
	(2) 調査の前提.....	1
	(3) 調査期間.....	1
	(4) 価格調査基準日.....	1
III.	調査結果.....	2
	1. 比準表の作成・見直し.....	2
	(1) 札幌市で採用する価格形成要因.....	3
	(2) 地価の変動状況（公示価格、標準宅地価格）.....	4
	(3) 比準表の見直し.....	22
	(4) 比準表の作成及び見直し結果.....	23
	2. 路線価算定システムの更新.....	24
	(1) データの提出日と内容.....	24
	(2) 路線データに係る論理チェックの実施.....	25
	(3) 仮路線価の計算.....	28

< 付 属 資 料 >

採用施設からの距離と標準価格の関係（散布図）

< 別 添 資 料 >

札幌市土地価格比準表 令和6基準年度版

I. 調査目的

固定資産税の令和 6 基準年度評価替えに向けて、土地評価の均衡化・適正化を図るために、札幌市における令和 3 基準年度以降の土地価格形成要因（以下「価格形成要因」という）の変動を踏まえた土地価格比準表（以下「比準表」という）の見直しを行う。

そして、見直しを行った比準表により、札幌市全域における路線価の仮算定を行う。

II. 調査内容

(1) 調査項目

① 比準表の作成・見直し

昨年度調査した札幌市の土地価格形成要因を踏まえ、不動産鑑定評価上の経験値や市場動向調査からの分析や統計的分析を併用して、比準表の作成・見直しを行う。

② 路線価算定システムの更新

上記で作成した令和 6 基準年度適用比準表を基に、貴市が提供する路線データを基に作成した令和 6 基準年度評価替え用路線データファイルを使用し、路線価の計算を行う。

(2) 調査の前提

① 標準宅地に係る標準価格等は、貴市ご提示の 1 平方メートル当たりの価格である。

② 本調査は固定資産評価基準に基づく業務であり、「不動産の鑑定評価に関する法律」第 2 条による「不動産の鑑定評価」ではない。

(3) 調査期間

令和 4 年 8 月 17 日～令和 5 年 3 月 31 日

(4) 価格調査基準日

令和 5 年 1 月 1 日

III. 調査結果

1. 比準表の作成・見直し

比準表とは、主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する標準的な宅地との価格事情の相違、すなわち価格形成要因の差異を土地価格の格差率に置きかえるための表であり、その役割は、市街地宅地評価法適用区域内において価格バランスのとれた適正な路線価を効率的に求めることに加え、路線価の算出過程及び結果に、合理性を付与させる大切な役割がある。

そこで、比準表の作成や見直しにあたって、まずは、「(1) 札幌市で採用する価格形成要因」において、比準表の採用要因の確認を行い、次に、「(2) 地価の変動状況（公示価格、標準宅地価格）」において、直近の地価公示及び標準宅地価格について、統計的手法を用いて地価動向の検証を行う。

そして、「(3) 比準表の見直し」において、比準表見直しの各種提案に対する検討内容を記載し、最後に、「(4) 比準表の作成及び見直し結果」で、令和6基準年度に向けた比準表の見直し箇所について、その結果を報告するものとする。

(1) 札幌市で採用する価格形成要因

価格形成要因とは、土地価格に影響を及ぼす諸要因をいい、札幌市で採用している要因は下表のとおりである。

価格形成要因に関する昨年度の調査では、「定量可能な要因について幅広く採用され、路線価の算定においては必要十分な要因を備えている」として、令和6基準年度においても既存の要因を継続して採用することとした。

図表－1 令和6基準年度に採用する価格形成要因

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政条件
1.道路幅員	1.最寄地下鉄駅への距離	1.上水道	1.用途地域
2.道路種別	2.最寄JR駅への距離	2.下水道	2.容積率
3.建築基準法上の道路	3.市中心部への距離	3.商業集積の状況	3.風致地区
4.連続性	4.地域中心への距離	4.宅地開発の状況	4.流通業務地区
5.系統	5.主要交差点への距離	5.環境影響施設への接近性	5.地区計画
6.街路の性格(仲通り)	6.核店舗への距離	6.商業密度	
7.街路の性格(側道)	7.幹線道路への距離	7.商況	
8.舗装		8.住環境	
9.除雪の状況		9.周辺の土地利用状況	
10.傾斜の状況		10.地区区分	

図表－2 令和 6 基準年度に採用する交通接近条件で採用する区別施設

地下鉄駅		
区	コード	名称
中央区	104	二十四軒
	105	西28丁目
	106	円山公園
	107	西18丁目
	108	西11丁目
	109	大通(東西)
	110	バスセンター
	206	さっぽろ(南北)
	207	大通(南北)
	208	すすきの
	209	中島公園
	210	幌平橋
	307	さっぽろ(東豊)
	308	大通(東豊)
	309	豊水すすきの
北区	201	麻生
	202	北34条
	203	北24条
	204	北18条
	205	北12条
	206	さっぽろ
東区	301	栄町
	302	新道東
	303	元町
	304	環状通東
	305	東区役所
	306	北13条東
白石区	307	さっぽろ
	111	菊水
	112	東札幌
	113	白石
	114	南郷7丁目
	115	南郷13丁目
厚別区	116	南郷18丁目
	117	大谷地
	118	ひばりが丘
	119	新さっぽろ
豊平区	211	中の島
	212	平岸
	213	南平岸
	214	澄川
	310	学園前
	311	豊平公園
	312	美園
	313	月寒中央
	314	福住
	214	澄川
南区	215	自衛隊前
	216	真駒内
西区	103	琴似
	104	二十四軒
	105	発寒南
	106	宮の沢

JR駅		
区	コード	名称
中央区	8	桑園
	9	札幌
北区	9	札幌
	11	新川
北区	12	新琴似
	13	太平
北区	14	百合が原
	15	篠路
北区	16	拓北
	17	あいの里教育大
北区	18	あいの里公園
	9	札幌
東区	13	太平
	19	白石
白石区	20	平和
	21	厚別
厚別区	22	森林公園
	23	新札幌
西区	5	発寒
	6	発寒中央
西区	7	琴似
	10	八軒
手稲区	1	星置
	2	稲穂
手稲区	3	手稲
	4	稲穂公園
手稲区	5	ほしみ

市中心部		
区	コード	名称
中央区	990	ステラブレイス
北区	990	ステラブレイス
東区	990	ステラブレイス
白石区	990	ステラブレイス
豊平区	990	ステラブレイス
西区	990	ステラブレイス

地域中心		
区	コード	名称
北区	991	バセオ
	3	北24条交差点
	4	麻生交差点
厚別区	1	サンピアザ
南区	1	月見橋
西区	1	イオン札幌琴似店

主要交差点		
区	コード	名称
中央区	1	すすきの(一商・観光)
	2	盤溪(村落地区)
北区	5	屯田8-3
	991	北8東1
東区	5	北13東8
	3	北8東1(1-③)
	5	北13東8(3)
	6	北15東16・北24東16
白石区	990	流通業務団地
清田区	1	真栄1-1 平岡1-1 清田1-4
	2	北野3-3
手稲区	1	手稲本町1・2条3・4丁目
	2	前田5・6条10・11丁目

核店舗		
区	コード	名称
中央区	104	三越
	117	大丸・ステラブレイス

(2) 地価の変動状況（公示価格、標準宅地価格）

A. 地価公示の価格動向

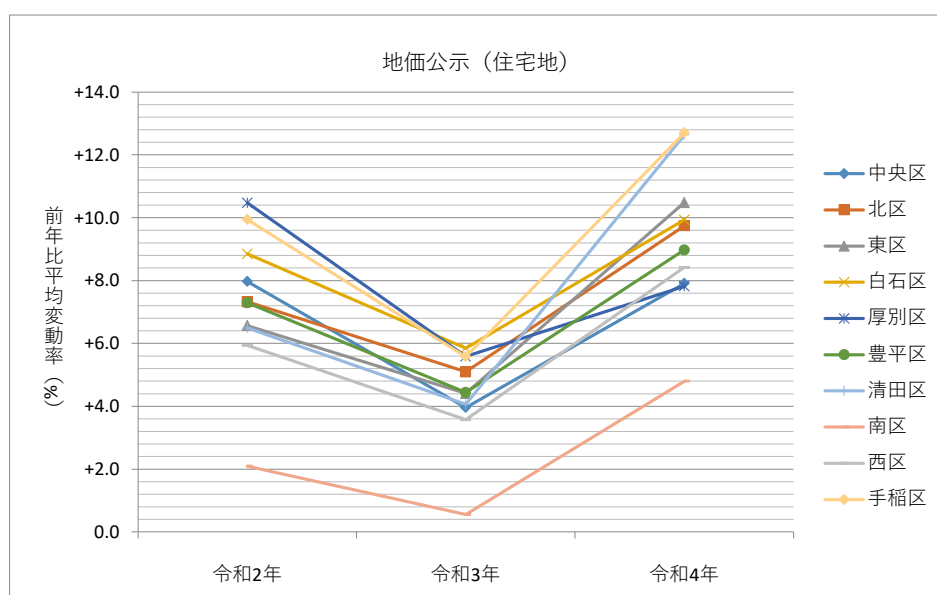
下表は、令和 2 年から令和 4 年の地価公示の区別用途別の平均価格及び平均変動率をまとめた一覧である。

図表－3 地価公示の区別用途別の平均価格及び平均変動率

		令和2年			令和3年			令和4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 (%)
札幌市	全用途	473	—	+7.9	473	—	+3.8	473	—	+8.0
	住宅地	308	78,831	+7.1	308	82,467	+4.3	308	89,691	+9.2
	商業地	151	321,296	+10.0	151	329,280	+2.9	151	346,319	+5.7
	工業地	14	51,379	+3.5	14	53,014	+2.7	14	56,314	+6.4
中央区	全用途	60	—	+11.6	60	—	+2.6	60	—	+6.4
	住宅地	26	171,131	+8.0	26	178,304	+4.0	26	191,562	+7.9
	商業地	34	871,765	+14.4	34	882,206	+1.6	34	925,794	+5.2
	工業地	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北区	全用途	65	—	+8.5	65	—	+4.9	65	—	+8.4
	住宅地	46	66,567	+7.3	46	70,174	+5.1	46	75,872	+9.7
	商業地	19	333,463	+11.5	19	355,700	+4.3	19	374,132	+5.3
	工業地	—	—	—	—	—	—	—	—	—
東区	全用途	57	—	+6.8	57	—	+4.1	57	—	+9.0
	住宅地	37	77,657	+6.6	37	81,089	+4.4	37	88,897	+10.5
	商業地	17	137,776	+8.3	17	143,012	+3.6	17	152,618	+6.5
	工業地	3	34,667	+1.0	3	35,800	+2.2	3	38,200	+4.7
白石区	全用途	48	—	+9.4	48	—	+5.1	48	—	+7.9
	住宅地	28	80,418	+8.9	28	85,107	+5.8	28	92,550	+9.9
	商業地	17	143,465	+10.7	17	149,341	+3.6	17	154,412	+4.3
	工業地	3	49,500	+6.7	3	52,500	+6.3	3	57,333	+9.3
厚別区	全用途	37	—	+11.0	37	—	+5.6	37	—	+7.6
	住宅地	27	76,463	+10.5	27	81,196	+5.6	27	87,774	+7.8
	商業地	9	136,789	+13.2	9	146,089	+5.8	9	158,256	+7.3
	工業地	1	47,800	+5.1	1	49,300	+3.1	1	52,300	+6.1
豊平区	全用途	45	—	+7.9	45	—	+3.9	45	—	+8.2
	住宅地	32	102,388	+7.3	32	107,113	+4.4	32	116,706	+9.0
	商業地	13	169,023	+9.6	13	173,562	+2.7	13	184,908	+6.4
	工業地	—	—	—	—	—	—	—	—	—
清田区	全用途	24	—	+5.9	24	—	+3.7	24	—	+11.8
	住宅地	19	52,116	+6.5	19	54,384	+4.1	19	61,726	+12.6
	商業地	5	66,800	+3.8	5	68,560	+2.4	5	74,820	+8.7
	工業地	—	—	—	—	—	—	—	—	—
南区	全用途	48	—	+2.4	48	—	+0.7	48	—	+4.8
	住宅地	37	40,899	+2.1	37	41,585	+0.6	37	44,327	+4.8
	商業地	11	71,609	+3.5	11	72,745	+1.2	11	76,882	+4.7
	工業地	—	—	—	—	—	—	—	—	—
西区	全用途	51	—	+6.0	51	—	+2.9	51	—	+7.0
	住宅地	29	86,083	+5.9	29	89,145	+3.6	29	96,600	+8.4
	商業地	17	152,241	+6.8	17	155,218	+2.0	17	161,588	+4.9
	工業地	5	74,620	+4.0	5	76,380	+1.8	5	80,200	+6.2
手稲区	全用途	38	—	+8.6	38	—	+4.9	38	—	+11.1
	住宅地	27	48,244	+9.9	27	50,944	+5.6	27	57,578	+12.7
	商業地	9	68,956	+6.4	9	71,689	+4.0	9	77,144	+7.7
	工業地	2	22,950	+0.7	2	23,050	+0.4	2	24,250	+5.3

前表のうち、各用途（住宅地、商業地、工業地）の平均変動率の推移を表示したグラフが下記の図表－4～図表－6である。

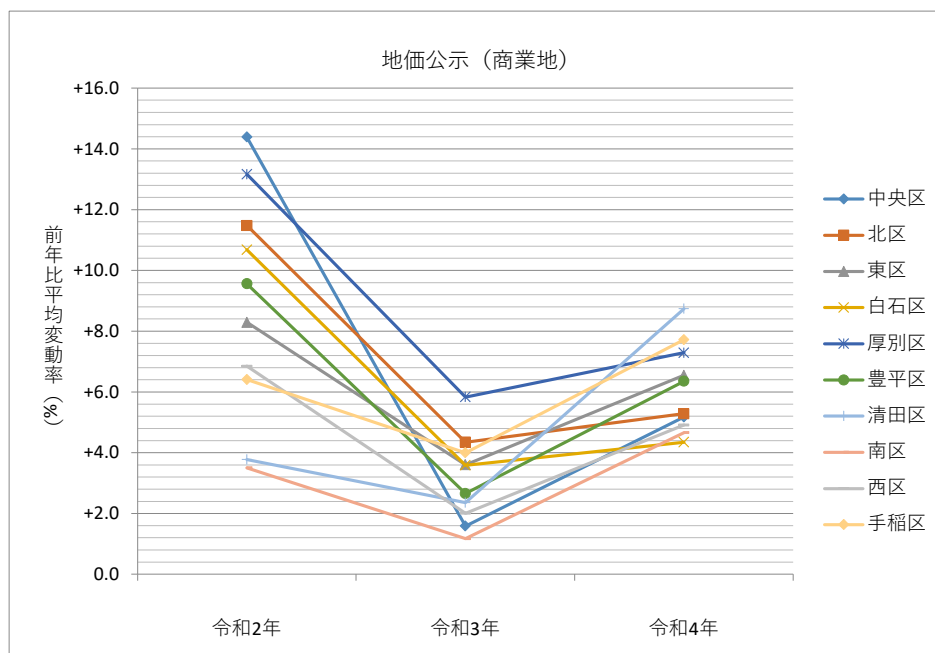
図表－4 区別用途別の地価公示平均変動率の推移（住宅地）



【住宅地の変動状況】

令和4年において、全区で対前年度比の平均変動率が上昇傾向にある。中心部及び郊外部の別によって、その程度は若干異なるものの、コロナ禍の影響を特に強く受けた令和3年を含め、3年間を通じて上昇傾向を維持している。

図表－5 区別用途別の地価公示平均変動率の推移（商業地）

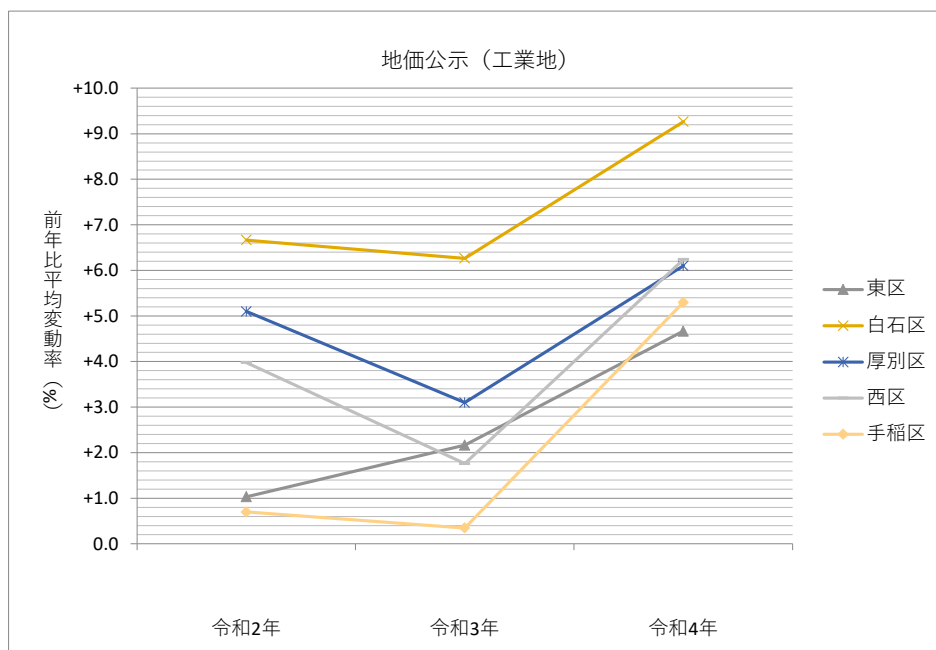


【商業地の変動状況】

令和2年において、多くの区の平均変動率は前図表-4の住宅地を超える高い値であったものの、コロナ禍の影響を強く受けた令和3年において上昇幅は大きく圧縮され、特に、多くの飲食店、宿泊施設等が存する中央区については、その影響は顕著であった。

令和4年においては、コロナ禍の影響も薄まり、各区ともに令和3年と比較して、平均変動率は対前年比で上昇傾向にある。

図表－6 区別用途別の地価公示平均変動率の推移（工業地）



【工業地の変動状況】

令和4年において、ほぼ全区で対前年度比の平均変動率が上昇に転じている。工業地は住宅地・商業地と比較して、比較的新冠禍の影響が小さいこともあり、令和3年から令和4年への上昇は令和2年から3年への上昇率の落ち込みを超えた上昇率を示しており、その中でも白石区の上昇傾向は特に力強い。

以上、地価公示における各用途（住宅地、商業地、工業地）の平均変動率の推移であるが、いずれの用途においても令和2年から令和3年にかけては上昇率が抑えられたものの、下落までには至らず、令和4年には再び高い地価上昇となっている。

中央区のように相対的な地位が高く先行して土地価格が上昇していた地域については、新冠禍によるインバウンド需要の減退等もあり他の地域と比較して令和2年以降の地価上昇率は抑えられた結果となった。一方、郊外部については、土地価格の割安感と中心部における品薄感から土地需要が伸びており地価上昇が顕著であり、中心部が優位であった以前の変動率とは逆の結果となった。

令和4年秋以降は移動制限の緩和により外国人観光客が増加しており、売上の落ち込みが大きかった一部の業種も業績回復の兆しがみえ、再開発事業等により大量供給のあったマンションの売れ行きも好調であるなど、市内の不動産市場は底堅い動きを見せており、今後も地価は上昇傾向で推移していくと予測する。

B. 標準宅地価格の変動状況

標準宅地価格の3年間の変動状況について、区別・用途地区別に、価格の種類を最大値・平均値・最小値の3種類に分けて、その変動状況を把握して検証する。

ただし、この検証は、標準宅地の価格を用いたものであり、土地価格比準表が、基本的には状況類似地域内における主要な街路とその他の街路との格差を求めることを目的とするものであるため、標準宅地価格の変化が大きい場合でも、直ちに土地価格比準表の見直しを要すると断言することはできない。

土地価格比準表を見直す場合は、見直し案を用いて路線価計算を実施し、得られた試算結果を精査して見直しの要否を検討する必要がある。

本項では、比準表の見直しに際して、固定資産税評価の基礎となる標準宅地の価格がどのような変動状況を示しているのかを把握することを目的とする。

なお、集計に用いる標準宅地価格については検証作業実施時点で入手可能な令和5年1月1日時点のメモ価格を用いた。

(A) 中央区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	715	最大	7,150,000	8,350,000	+17%
		平均	629,620	725,873	+15%
		最小	7,200	7,200	0%
高度商業Ⅱ	148	最大	7,150,000	8,350,000	+17%
		平均	1,839,858	2,095,331	+14%
		最小	350,000	345,000	-1%
繁華街	5	最大	1,890,000	2,100,000	+11%
		平均	1,284,000	1,424,000	+11%
		最小	660,000	720,000	+9%
一般商業	210	最大	990,000	1,170,000	+18%
		平均	464,148	532,371	+15%
		最小	165,000	204,000	+24%
路線商業	52	最大	667,000	774,000	+16%
		平均	296,904	354,519	+19%
		最小	155,000	190,000	+23%
一般併用	97	最大	601,000	661,000	+10%
		平均	248,896	298,209	+20%
		最小	96,500	105,000	+9%
路線併用	50	最大	743,000	850,000	+14%
		平均	256,740	312,440	+22%
		最小	109,000	147,000	+35%
普住低層	147	最大	438,000	520,000	+19%
		平均	148,952	186,398	+25%
		最小	40,900	45,900	+12%
普住中高層	1	最大	135,000	172,000	+27%
		平均	135,000	172,000	+27%
		最小	135,000	172,000	+27%
中小工場	4	最大	190,000	220,000	+16%
		平均	140,000	164,857	+18%
		最小	101,000	120,000	+19%
村落	4	最大	16,500	16,500	0%
		平均	12,925	12,925	0%
		最小	7,200	7,200	0%

(B) 北区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	389	最大	2,090,000	2,570,000	+23%
		平均	226,998	289,930	+28%
		最小	5,900	6,000	+2%
高度商業Ⅱ	25	最大	2,090,000	2,570,000	+23%
		平均	1,295,320	1,719,560	+33%
		最小	510,000	650,000	+27%
一般商業	57	最大	1,220,000	1,790,000	+47%
		平均	480,651	608,377	+27%
		最小	45,600	62,500	+37%
路線商業	20	最大	314,000	343,000	+9%
		平均	176,970	198,310	+12%
		最小	55,200	66,700	+21%
一般併用	15	最大	350,000	425,000	+21%
		平均	267,400	324,267	+21%
		最小	160,000	215,000	+34%
路線併用	51	最大	230,000	255,000	+11%
		平均	85,861	105,008	+22%
		最小	36,500	45,500	+25%
普住低層	211	最大	252,000	276,000	+10%
		平均	77,853	98,302	+26%
		最小	8,900	13,200	+48%
普住中高層	1	最大	38,300	53,500	+40%
		平均	38,300	53,500	+40%
		最小	38,300	53,500	+40%
中小工場	2	最大	32,500	35,000	+8%
		平均	32,000	34,500	+8%
		最小	31,500	34,000	+8%
村落	7	最大	18,800	20,500	+9%
		平均	9,100	9,486	+4%
		最小	5,900	6,000	+2%

(C) 東区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	271	最大	492,000	700,000	+42%
		平均	95,241	121,456	+28%
		最小	7,400	7,800	+5%
一般商業	2	最大	330,000	450,000	+36%
		平均	296,500	390,000	+32%
		最小	263,000	330,000	+25%
路線商業	22	最大	492,000	700,000	+42%
		平均	166,409	210,505	+26%
		最小	58,700	76,100	+30%
一般併用	4	最大	263,000	315,000	+20%
		平均	222,250	266,500	+20%
		最小	158,000	191,000	+21%
路線併用	73	最大	326,000	390,000	+20%
		平均	114,004	139,170	+22%
		最小	50,000	66,500	+33%
普住低層	148	最大	175,000	220,000	+26%
		平均	76,228	101,316	+33%
		最小	10,400	12,000	+15%
中小工場	15	最大	147,000	180,000	+22%
		平均	66,540	80,707	+21%
		最小	38,100	42,800	+12%
村落	7	最大	13,000	18,500	+42%
		平均	9,300	10,386	+12%
		最小	7,400	7,800	+5%

(D) 白石区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	273	最大	313,000	342,000	+9%
		平均	99,629	122,548	+23%
		最小	6,600	8,000	+21%
一般商業	1	最大	181,000	201,000	+11%
		平均	181,000	201,000	+11%
		最小	181,000	201,000	+11%
路線商業	15	最大	313,000	342,000	+9%
		平均	196,287	219,267	+12%
		最小	64,300	80,000	+24%
一般併用	2	最大	168,000	185,000	+10%
		平均	154,000	177,000	+15%
		最小	140,000	169,000	+21%
路線併用	61	最大	263,000	288,000	+10%
		平均	132,130	153,611	+16%
		最小	55,800	68,000	+22%
普住低層	169	最大	161,000	196,000	+22%
		平均	84,462	109,256	+29%
		最小	7,300	8,000	+10%
中小工場	20	最大	129,000	168,000	+30%
		平均	69,690	86,480	+24%
		最小	32,000	44,000	+38%
村落	5	最大	8,400	11,500	+37%
		平均	7,520	9,460	+26%
		最小	6,600	8,300	+26%

(E) 厚別区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	152	最大	420,000	600,000	+43%
		平均	87,426	113,435	+30%
		最小	5,600	6,500	+16%
一般商業	3	最大	420,000	600,000	+43%
		平均	282,667	401,667	+42%
		最小	181,000	250,000	+38%
路線商業	11	最大	213,000	294,000	+38%
		平均	135,545	172,545	+27%
		最小	72,000	83,000	+15%
一般併用	11	最大	150,000	205,000	+37%
		平均	87,827	112,909	+29%
		最小	42,000	55,000	+31%
路線併用	24	最大	162,000	220,000	+36%
		平均	96,004	123,296	+28%
		最小	61,900	75,500	+22%
普住低層	91	最大	133,000	180,000	+35%
		平均	76,755	99,402	+30%
		最小	37,000	47,600	+29%
普住中高層	6	最大	124,500	172,000	+38%
		平均	83,683	109,200	+30%
		最小	45,300	63,000	+39%
中小工場	4	最大	62,000	80,000	+29%
		平均	44,850	55,575	+24%
		最小	26,000	26,000	0%
村落	2	最大	7,700	8,400	+9%
		平均	6,650	7,450	+12%
		最小	5,600	6,500	+16%

(F) 豊平区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	282	最大	270,000	335,000	+24%
		平均	120,725	150,116	+24%
		最小	7,100	7,300	+3%
路線商業	26	最大	270,000	335,000	+24%
		平均	199,512	240,896	+21%
		最小	155,300	183,000	+18%
一般併用	6	最大	149,000	187,000	+26%
		平均	138,500	172,667	+25%
		最小	129,000	161,000	+25%
路線併用	72	最大	207,000	239,000	+15%
		平均	135,586	163,982	+21%
		最小	77,700	77,300	-1%
普住低層	174	最大	157,000	193,000	+23%
		平均	104,054	132,085	+27%
		最小	35,400	50,300	+42%
中小工場	1	最大	115,000	135,000	+17%
		平均	115,000	135,000	+17%
		最小	115,000	135,000	+17%
村落	3	最大	28,600	73,000	+155%
		平均	14,533	36,300	+150%
		最小	7,100	7,300	+3%

(G) 清田区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	122	最大	114,000	120,000	+5%
		平均	54,865	72,962	+33%
		最小	5,000	5,100	+2%
路線商業	4	最大	92,500	120,000	+30%
		平均	84,100	109,750	+30%
		最小	76,900	101,000	+31%
路線併用	25	最大	114,000	115,000	+1%
		平均	69,160	86,608	+25%
		最小	44,900	54,200	+21%
普住低層	85	最大	80,000	99,800	+25%
		平均	52,526	71,749	+37%
		最小	27,800	30,600	+10%
普住中高層	2	最大	40,000	50,000	+25%
		平均	37,500	47,000	+25%
		最小	35,000	44,000	+26%
中小工場	2	最大	49,900	62,500	+25%
		平均	29,700	37,000	+25%
		最小	9,500	11,500	+21%
村落	4	最大	8,800	9,300	+6%
		平均	7,250	7,625	+5%
		最小	5,000	5,100	+2%

(H) 南区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	246	最大	177,700	218,000	+23%
		平均	41,408	49,792	+20%
		最小	1,700	1,700	0%
一般商業	1	最大	140,000	171,000	+22%
		平均	140,000	171,000	+22%
		最小	140,000	171,000	+22%
路線商業	5	最大	177,700	218,000	+23%
		平均	103,880	124,120	+19%
		最小	64,700	75,600	+17%
一般併用	2	最大	74,300	90,000	+21%
		平均	52,650	62,300	+18%
		最小	31,000	34,600	+12%
路線併用	21	最大	142,000	165,000	+16%
		平均	66,014	78,200	+18%
		最小	22,800	22,800	0%
普住低層	182	最大	122,000	150,000	+23%
		平均	37,098	44,589	+20%
		最小	3,100	3,200	+3%
普住中高層	15	最大	105,000	134,000	+28%
		平均	75,107	94,460	+26%
		最小	27,700	30,900	+12%
中小工場	1	最大	3,100	3,300	+6%
		平均	3,100	3,300	+6%
		最小	3,100	3,300	+6%
観光	3	最大	35,500	34,300	-3%
		平均	25,267	24,867	-2%
		最小	19,900	19,900	0%
村落	16	最大	9,900	9,900	0%
		平均	4,881	5,031	+3%
		最小	1,700	1,700	0%

(I) 西区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	306	最大	420,000	463,000	+10%
		平均	106,301	132,796	+25%
		最小	4,700	5,500	+17%
一般商業	3	最大	230,000	280,000	+22%
		平均	175,000	212,667	+22%
		最小	120,000	145,000	+21%
路線商業	19	最大	420,000	463,000	+10%
		平均	199,916	235,637	+18%
		最小	112,000	133,000	+19%
一般併用	8	最大	224,000	259,000	+16%
		平均	163,000	194,875	+20%
		最小	96,000	120,000	+25%
路線併用	69	最大	285,000	329,000	+15%
		平均	133,451	160,883	+21%
		最小	62,000	76,000	+23%
普住低層	167	最大	197,000	270,000	+37%
		平均	87,993	114,341	+30%
		最小	18,800	26,500	+41%
普住中高層	15	最大	185,000	236,000	+28%
		平均	124,380	155,753	+25%
		最小	77,000	90,000	+17%
大工場	1	最大	21,000	26,500	+26%
		平均	21,000	26,500	+26%
		最小	21,000	26,500	+26%
中小工場	18	最大	106,000	140,000	+32%
		平均	59,333	75,239	+27%
		最小	23,000	28,500	+24%
村落	6	最大	12,000	14,000	+17%
		平均	7,150	8,100	+13%
		最小	4,700	5,500	+17%

(J) 手稲区 用途地区別の価格変動状況

用途地区	地点数	区分	標準価格 R02.1.1	標準価格 R05.1.1	変動率
全用途	178	最大	89,800	106,400	+18%
		平均	48,906	68,004	+39%
		最小	5,100	5,700	+12%
一般商業	6	最大	89,800	106,000	+18%
		平均	63,417	80,017	+26%
		最小	44,000	55,000	+25%
路線商業	7	最大	87,800	106,000	+21%
		平均	75,700	97,714	+29%
		最小	63,000	86,700	+38%
一般併用	2	最大	77,400	105,000	+36%
		平均	72,500	99,100	+37%
		最小	67,600	93,200	+38%
路線併用	16	最大	84,500	105,000	+24%
		平均	62,450	81,006	+30%
		最小	46,000	58,000	+26%
普住低層	132	最大	72,200	106,400	+47%
		平均	46,785	66,886	+43%
		最小	17,900	26,700	+49%
普住中高層	1	最大	65,000	91,000	+40%
		平均	65,000	91,000	+40%
		最小	65,000	91,000	+40%
中小工場	10	最大	50,000	66,100	+32%
		平均	37,170	48,560	+31%
		最小	17,500	21,000	+20%
村落	4	最大	12,500	13,200	+6%
		平均	9,575	10,225	+7%
		最小	5,100	5,700	+12%

以上、全 10 区における令和 2 年 1 月 1 日から令和 5 年 1 月 1 日までの用途地区別の標準宅地価格の変動状況を記した。

全区とも全用途地区の平均変動率はプラスを維持しており、全体としての地価上昇傾向は力強い。個別にみると、一部の区を除き村落地区においては、相対的に上昇の程度が弱く、また、コロナの影響を強く受けた中央区の高度商業地区、繁華地区などについてもこれまでの強い上昇傾向に一定の歯止めが掛かったと言えるが、大きな傾向としてはこれまでの地価事情と大きく異なるところはない。

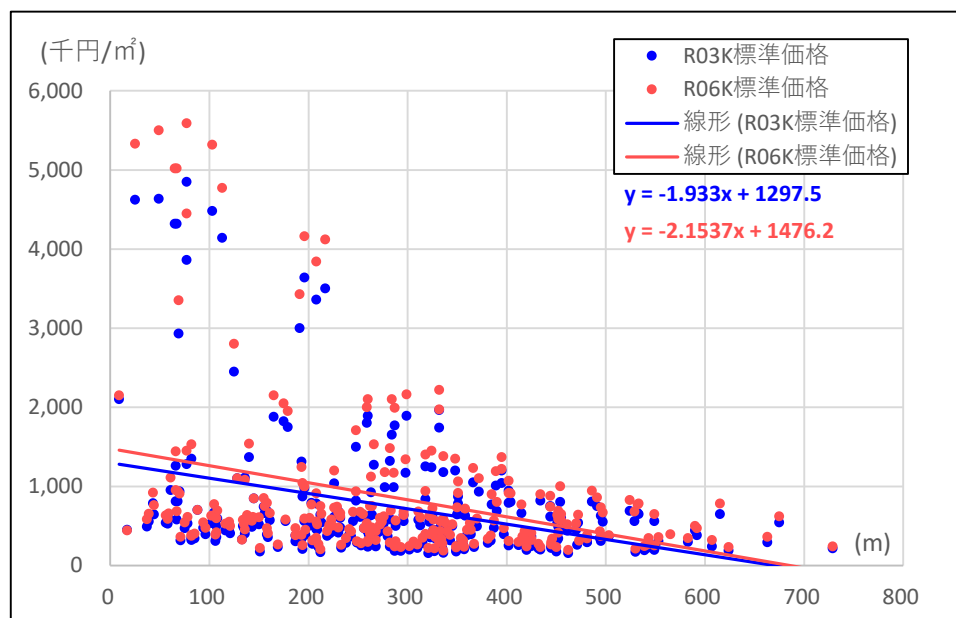
次に、地域的な変動の傾向を把握するために、交通接近条件に採用する各施設からの距離について、その距離区分に応じた標準価格の変動がどのような傾向を示しているのか、区別・施設別に散布図を作成して検証を行った。作成した散布図は、「付属資料 採用施設からの距離と標準価格の関係（散布図）」を参照のこと。検証対象は各区における採用施設を基本に、極めて標本数が少ないなど検証に適さない施設を控除し、下記のとおりとした。

図表－7 検証した施設累計

区	施設名
中央区	最寄地下鉄駅への距離、最寄ＪＲ駅への距離、市中心部への距離、主要交差点への距離、核店舗への距離、主要幹線道路への距離、準幹線道路への距離
北区	最寄地下鉄駅への距離、最寄ＪＲ駅への距離、市中心部への距離、地域中心への距離、主要交差点への距離、準幹線道路への距離
東区	最寄地下鉄駅への距離、最寄ＪＲ駅への距離、市中心部への距離、主要交差点への距離、主要幹線道路への距離、準幹線道路への距離
白石区	最寄地下鉄駅への距離、最寄ＪＲ駅への距離、市中心部への距離、主要交差点への距離、主要幹線道路への距離、準幹線道路への距離
厚別区	最寄地下鉄駅への距離、最寄ＪＲ駅への距離、地域中心への距離、準幹線道路への距離
豊平区	最寄地下鉄駅への距離、市中心部への距離、主要幹線道路への距離、準幹線道路への距離
清田区	主要交差点への距離
南区	最寄地下鉄駅への距離、地域中心への距離、主要幹線道路への距離
西区	最寄地下鉄駅への距離、最寄ＪＲ駅への距離、市中心部への距離、地域中心への距離、主要幹線道路への距離、準幹線道路への距離
手稲区	最寄ＪＲ駅への距離、主要交差点への距離、主要幹線道路への距離、準幹線道路への距離

以下、作成した散布図のうち一例として、中央区における最寄地下鉄駅への距離と標準価格との関係を表した散布図を示す。

図表－8 最寄地下鉄駅への距離と標準価格の関係（中央区）



上図では、それぞれの回帰式の傾きは大きく異ならず、最寄地下鉄駅への接近性と土地価格との相関についてみて、従来と大きな変化はない。このため、現段階で土地価格比準表の格差率を見直す必要があるほどの要因は認められなかった。また、中央区等の都心部は、土地の利用状況や価格事情によって、状況類似区分が細分化されている。このため、駅への接近の程度に応じた価格の差異については、土地価格比準表において反映されるほか、基準年度毎に実施される標準宅地鑑定評価における相対的な標準価格の変動によっても一定程度反映されるものである。

その他の各区施設に対する検証の結果としても、現段階で土地価格比準表の格差率を見直す必要があるほどの変化はみられなかった。

(3) 比準表の見直し

昨年より継続している貴市との協議及び前記の検討等を踏まえ、比準表の見直しに関する区担当者の意見や要望の聴取、意見交換等を行い、比準表の見直しの要否、項目を検討した。

その結果、札幌市全体としての地価事情等については大きな変化が見られなかったこと等から、各区共通の比準表については、見直しは不要と判断した。

一方で、南区の中小工場地域については、これまで区分された状況類似地域が1地域（状類1860）のみで、かつ、状類内に付設された路線も1路線でありその他の街路が存在しないことから、採用すべき比準表の適用区分が設定されていなかった。今後、同状類内において新たな路線付設が行われる可能性等を考慮し、適用すべき比準表区分の検討を行った。

検討においては、比準表適用対象となる状類の範囲等を考慮して価格への影響を検討し、貴市と協議のうえ、各区共通の比準表を下記のとおり適用することとなった（具体的な格差率等は別添「札幌市土地価格比準表 令和6基準年度版」参照のこと）。

なお、今後において状類1860と地域的状況が異なる中小工場地区の状類が区分された場合などには、同状類に対し、今回追加した比準表の適用区分をそのまま適用することが妥当であるかについて検討を行う必要がある。

図表－9 南区中小工場（状類1860）における比準表適用区分

要因種別	比準表連番	要因名	細目名	中小工場 (状類1860)
街路条件	0001	道路幅員	村落地区以外	◎
	0003	道路種別		◎
	0004	建築基準法上の道路		◎
	0005	連続性		◎
	0007	系統	住宅系	◎
	0021	傾斜の状況		◎
環境条件	0331	下水道		◎
	0332	商業集積の状況		◎
行政的條件	0357	基準容積率	基準容積率③	◎

◎必ず採用する要因

(4) 比準表の作成及び見直し結果

以上より、令和 6 基準年度向けの比準表採用一覧は下表のとおりであり、作成した比準表は、別添資料「札幌市土地価格比準表 令和 6 基準年度版」のとおりである。

図表－10 札幌市用途地区別土地価格比準表採用一覧（令和 6 基準年度）

用途地区 要因名	高度 商業 Ⅱ	繁 華 街	一般 普通 商業	路線 普通 商業	併 用 住 宅	路線 併用 住宅	普 通 住 宅	大 工 場 ※ 1	中 小 工 場	観光 （定山溪）	村 落
街路条件											
1.道路幅員	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
2.道路種別	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
3.建築基準法上の道路	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	—
4.連続性	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
5.系統	—	—	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
6.街路の性格（仲通り）	○	—	○	—	○	—	—	—	—	—	—
7.街路の性格（側道）	—	—	—	○	○	○	○	—	○	—	—
8.舗装	—	—	—	—	—	—	◎	—	—	—	◎
9.除雪の状況	◎	—	◎	◎	◎	◎	◎	—	—	◎	◎
10.傾斜の状況	—	—	—	—	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
交通接近条件											
1.最寄地下鉄駅への距離	○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—
2.最寄JR駅への距離	○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—
3.市中心部への距離	○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	—
4.地域中心への距離	○	—	○	○	○	○	○	—	—	○	—
5.主要交差点への距離	○	—	○	○	○	○	○	—	○	—	○
6.核店舗への距離	○	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7.幹線道路への距離	○	○	○	○	○	○	○	—	○	—	○
環境条件											
1.上水道	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	◎
2.下水道	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	◎
3.商業集積の状況	—	—	◎	◎	◎	◎	—	—	—	◎	—
4.宅地開発の状況	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	—
5.環境影響施設への接近性	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	○
6.商業密度	○	—	○	○	○	○	○	—	—	○	—
7.商況	○	○	○	○	○	○	○	—	○	○	○
8.住環境	—	—	—	—	—	—	○	—	—	—	○
9.周辺の土地利用状況	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	○
10.地区区分	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	○
行政条件											
1.用途地域	※2	※2	※2	※2	※2	※2	※2	—	※2	※2	※2
2.容積率	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	◎	◎	—
3.風致地区	—	—	○	○	○	○	○	—	○	—	—
4.流通業務地区	—	—	—	—	—	—	○	—	○	—	—
5.地区計画	—	—	—	—	—	—	—	—	○	—	—

◎：必ず採用する要因

○：必要に応じて採用する要因

—：適用なし

※1：大工場地区については、画地計算のみのため比準表は採用しない。

※2：用途地域は、基準容積率を計算するうえでのみ使用する。

2. 路線価算定システムの更新

(1) データの提出日と内容

前記「1. 比準表の作成・見直し」の内容を基に、令和6基準年度向け札幌市GIS更新用のデータを下記のとおり提出した。

A. 10月中旬提出

1. 勢圏系要因細目一覧
2. 比準要因値採否データ
3. 比準表適用区分表
4. 比準表データ

B. 仮路線価算定時提出

1. 比準要因値採否データ
2. 比準表適用区分表
3. 仮路線価データ
 - (1) 路線データ
 - (2) 路線価データ
 - (3) 路線比準表データ
4. 路線価算定チェックリスト

C. 年度末提出

1. 土地価格比準表
2. 路線データリスト

(2) 路線データに係る論理チェックの実施

仮路線価算定時に、下記の項目に係るチェックを実施し、その結果を報告した。

A. 街路条件にかかるチェック

● 道路幅員が2.5m未満の狭い路線について

抽出対象：連続性区分が「通り抜け可」となっているデータ

札幌市比準表利用の手引き P. 11 連続性

(3) データ作成上の留意点 入力区分 (コード)

コード	1	2	3
区 分	通り抜け可	通り抜け不良	行き止まり

- (ア) 「通り抜け可」とは、両端が他の道路に接続しており、車両の通り抜けが可能（当該道路の最小幅員が2.5m以上あること）なものである。
- (イ) 「通り抜け不良」とは、道路の両端が他の道路に接続しているが、車両の通り抜けが不可能なものをいう。例えば、当該道路の最小幅員が2.5m未満のものや階段・車止めのあるものとする。
- (ウ) 「行き止まり」とは、一端のみが他の道路に接続している行き止まり道路をいう。

抽出対象：系統区分が「良好」となっているデータ

札幌市比準表利用の手引き P. 12 系統区分

(3) データ作成上の留意点 入力区分 (コード)

コード	1	2	3
区 分	良 好	普 通	劣 る

- (ア) 「良好」とは、下記条件のいずれかに該当するものをいう。
- ① 国道・道道・主要市道及び幹線道路として機能している市道である路線
 - ② 原則として10m以上の幅員を有効に保持しながら、直線または最短距離で、上記の道路間を連絡する路線
 - ③ その他バスが運行している等、周辺の路線より系統が優ると認めるに足る客観的な条件を備えている路線
- (イ) 「劣る」とは、行き止まり以外で、蛇行している、住宅団地内で主要な道路に迂回しないと出られない等、当該状況類似地域の中で系統が劣悪な場合をいう。

● 道路幅員が 12m以上の広い路線について

抽出対象：舗装区分が「無し」となっているデータ

札幌市基準表利用の手引き P. 15 舗装区分

(3) データ作成上の留意点

入力区分（コード）

コード	1	2
区 分	有 り	無 し

(7) 完全舗装のみでなく、原則として簡易舗装の場合も「有り」とする。なお、簡易舗装の場合で、長期間管理されておらず砂利等が混じり、効用が未舗装と同等であると認められるもの及び同一路線内に舗装と未舗装が混在する場合等には「無し」とすることができる。

(i) 単に砂利・碎石・防塵舗装等で固めただけのものは、舗装とはみなさない。

● 道路種別が「国道」「道道」の路線について

抽出対象：連続性区分が「行き止まり」（または「通り抜け不良」）となっているデータ

抽出対象：系統区分が「劣る」となっているデータ

抽出対象：舗装区分が「無し」となっているデータ

抽出対象：建築基準法上の道路区分が「その他の道路」となっているデータ

札幌市基準表利用の手引き P. 10 建築基準法上の道路

(3) データ作成上の留意点

入力区分（コード）

コード	1	2
区 分	建築基準法上の道路	その他の道路

(7) 当該路線が建築基準法第42条に該当する場合は「建築基準法上の道路」、該当しない場合は「その他の道路」とする。

(i) 建築基準法上の道路とその他の道路との関係は、単に建築基準法上の道路というだけでなく、実際に建物が建築可能な場合に初めて、その他の道路との間に格差が生ずるものである。したがって、建築基準法上の道路であっても、建物が建築できない場合は、その他の道路と同様の扱いとなる。

(ii) 市街化調整区域における旧造成地（都市計画法施行以前に造成された団地）においては、その他の道路であっても建物の建て替え（審議会の同意が必要）ができる場合もあるので注意が必要である。

抽出対象：除雪の状況区分が「無し」となっているデータ

札幌市基準表利用の手引き P. 16 除雪の状況区分

(3) データ作成上の留意点

入力区分（コード）

コード	1	2
区 分	有 り	無 し

公的除雪の有無により記入する。

B. 環境条件にかかるチェック

● 主要路線について

抽出対象：商況・住環境・周辺の土地利用状況区分が「普通」以外となっているデータ

商況・住環境・周辺の土地利用状況（中小工場地区）

コード	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
区 分	きわめて優る	たいへん優る	かなり優る	優る	やや優る	少々優る	わずかに優る	普通	わずかに劣る	少々劣る	やや劣る	劣る	かなり劣る	たいへん劣る	きわめて劣る
(格差)	(+20)	(+15)	(+10)	(+7)	(+5)	(+3)	(+1)	(0)	(-1)	(-3)	(-5)	(-7)	(-10)	(-15)	(-20)

周辺の土地利用状況（村落地区）

コード	1	2	3	4	5	6	7	8	9
区 分	きわめて優る	たいへん優る	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る	たいへん劣る	きわめて劣る
(格差)	(+30)	(+20)	(+10)	(+5)	(0)	(-5)	(-10)	(-20)	(-30)

(3) 仮路線価の計算

令和 6 基準年度向けに算定した仮路線価の集計結果は下記のとおりである。

図表－11 仮路線価の計算本数

	標準宅地数	第1回計算本数 (標宅見込価格時点)	第2回計算本数 (標宅メモ価格時点)
中央区	729	4,484	4,480
北区	394	6,023	6,028
東区	299	7,021	7,022
白石区	278	5,986	5,982
厚別区	155	1,927	1,928
豊平区	284	3,563	3,563
清田区	140	1,743	1,795
南区	260	4,470	4,475
西区	306	4,967	4,971
手稲区	180	3,800	3,804
合計	3,025	43,984	44,048

※標準宅地数は、標宅メモ価格時点の地点数。

図表－12 路線価の平均単価の変動率（3年間）

	R03K 路線価 (標宅最終価格時点)	R06K 路線価 (標宅メモ価格時点)	変動率
中央区	189,315	225,245	+19%
北区	52,557	67,471	+28%
東区	48,864	65,082	+33%
白石区	51,347	66,518	+30%
厚別区	54,205	70,806	+31%
豊平区	68,457	87,066	+27%
清田区	34,379	47,303	+38%
南区	21,300	25,796	+21%
西区	55,497	71,913	+30%
手稲区	30,391	43,600	+43%

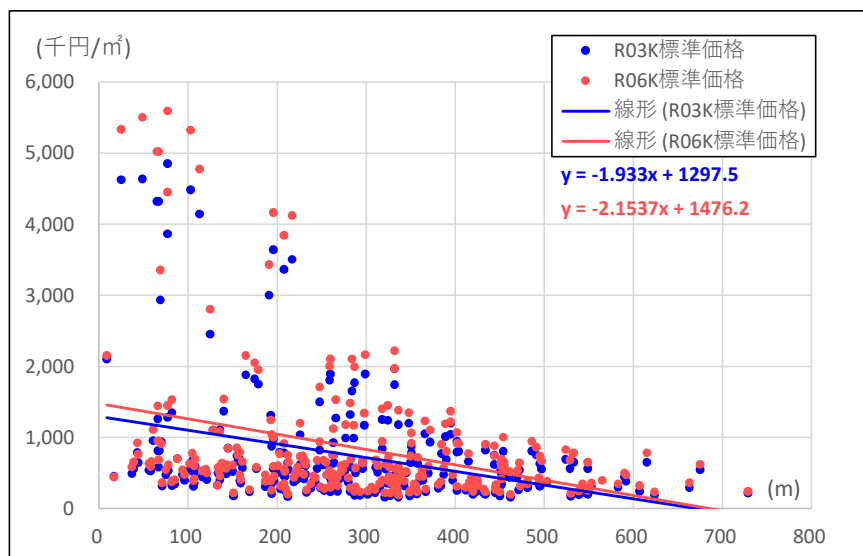
以 上

付属資料

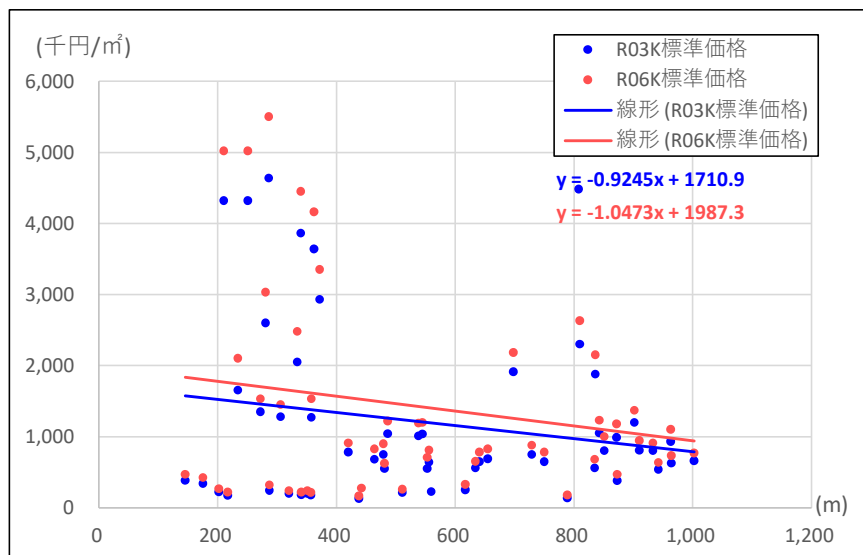
採用施設からの距離と標準価格の関係
(散布図)

【中央区】

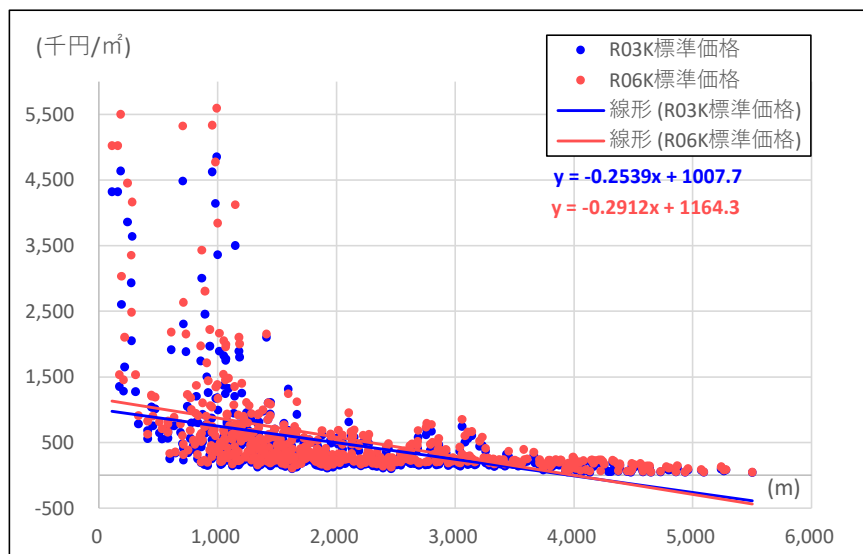
➤ 最寄地下鉄駅への距離



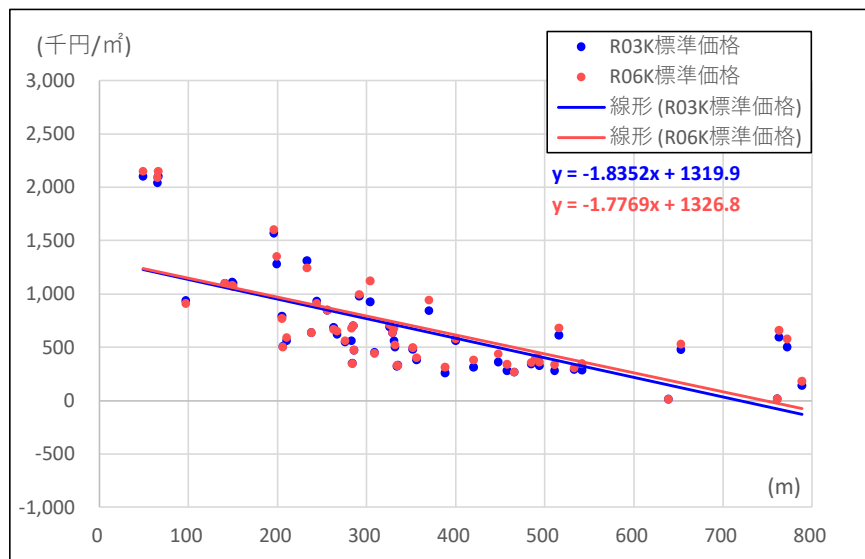
➤ 最寄JR駅への距離



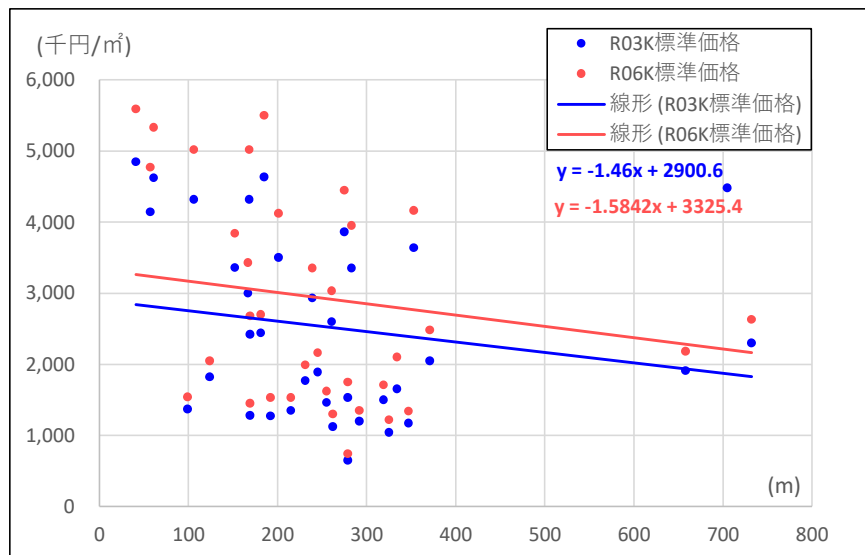
➤ 市中心部への距離



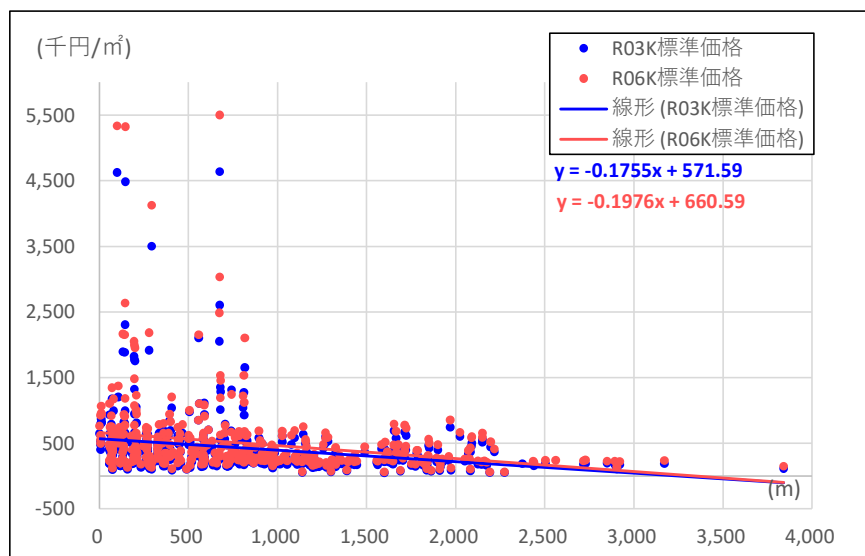
➤ 主要交差点への距離



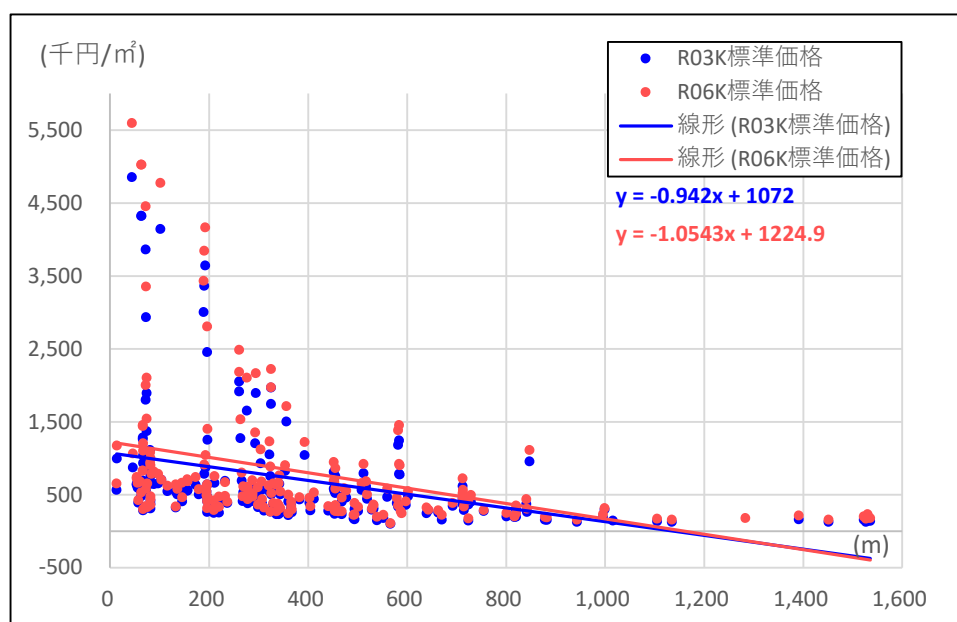
➤ 核店舗への距離



➤ 主要幹線道路への距離

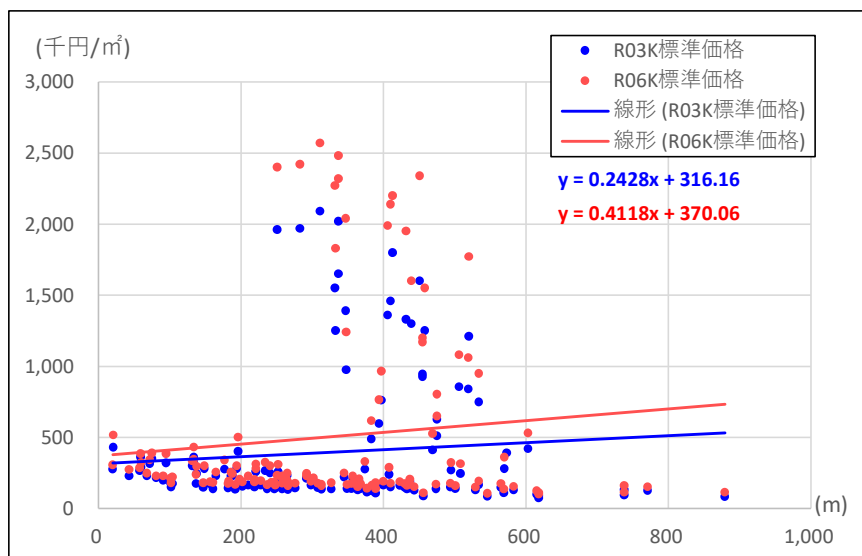


➤ 準幹線道路への距離

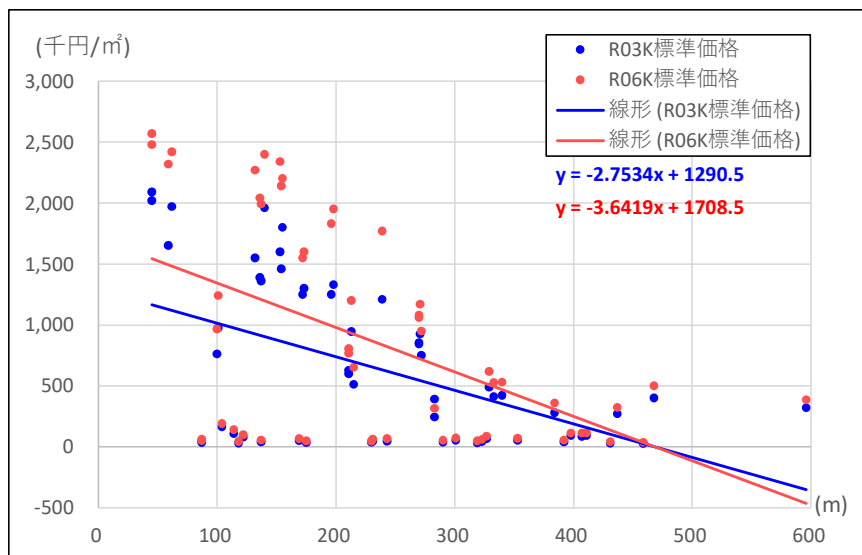


【北区】

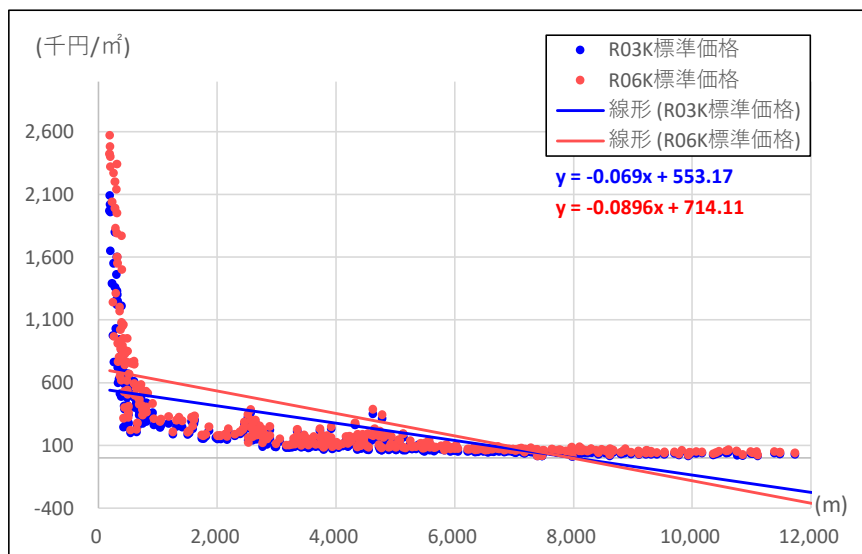
➤ 最寄地下鉄駅への距離



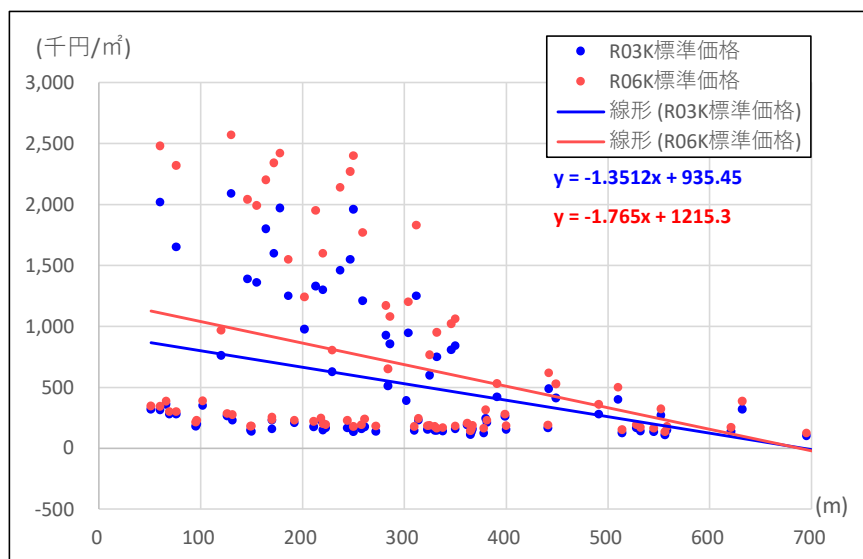
➤ 最寄JR駅への距離



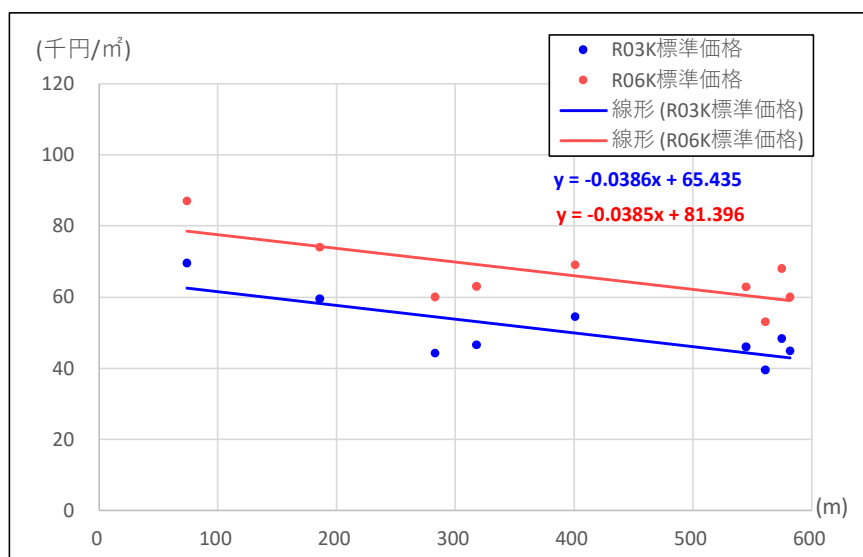
➤ 市中心部への距離



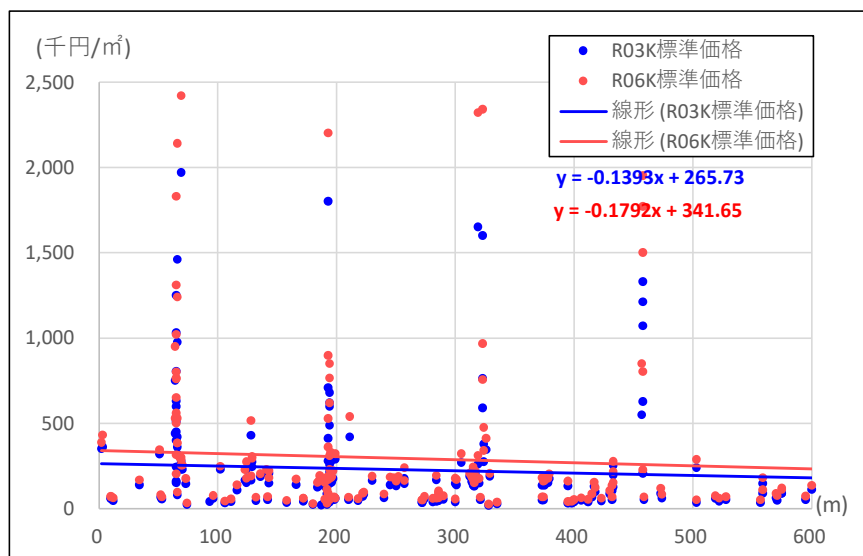
➤ 地域中心への距離



➤ 主要交差点への距離

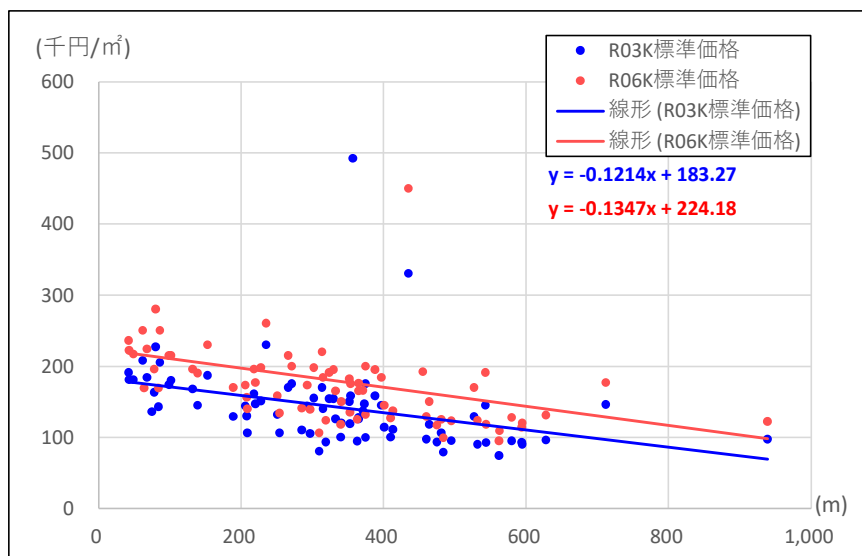


➤ 準幹線道路への距離

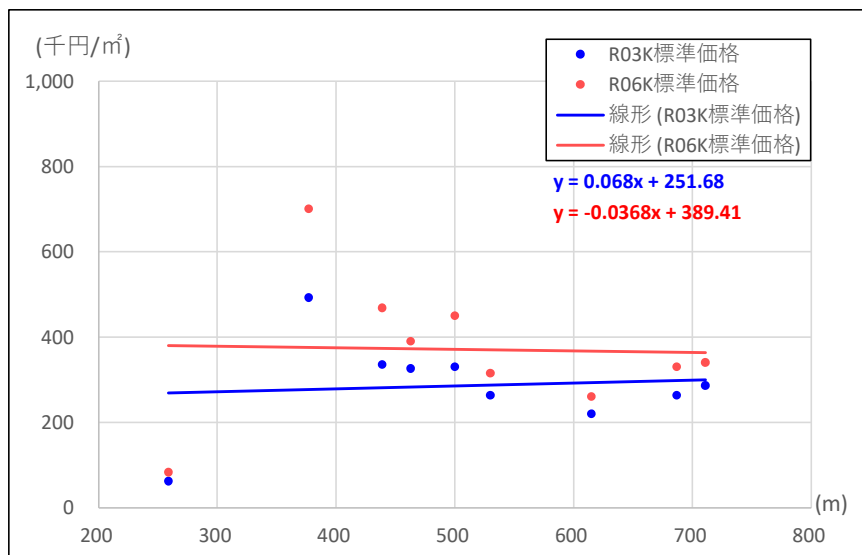


【東区】

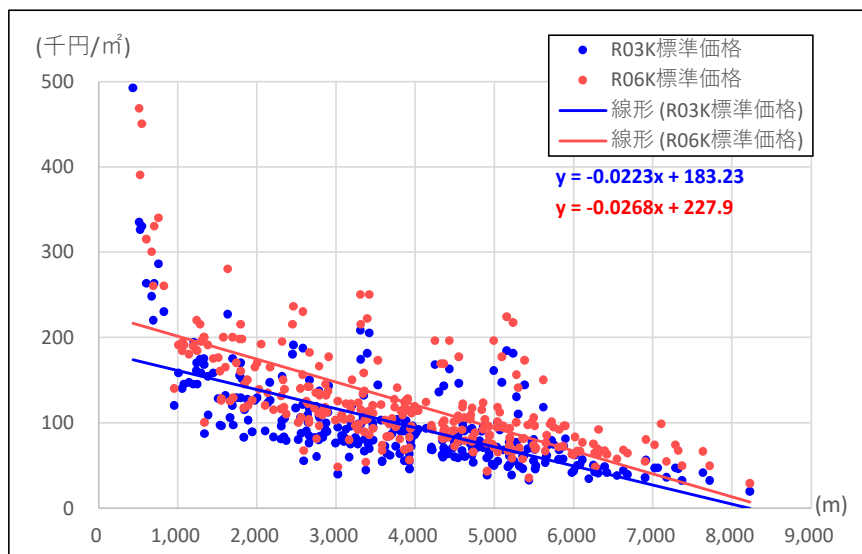
➤ 最寄地下鉄駅への距離



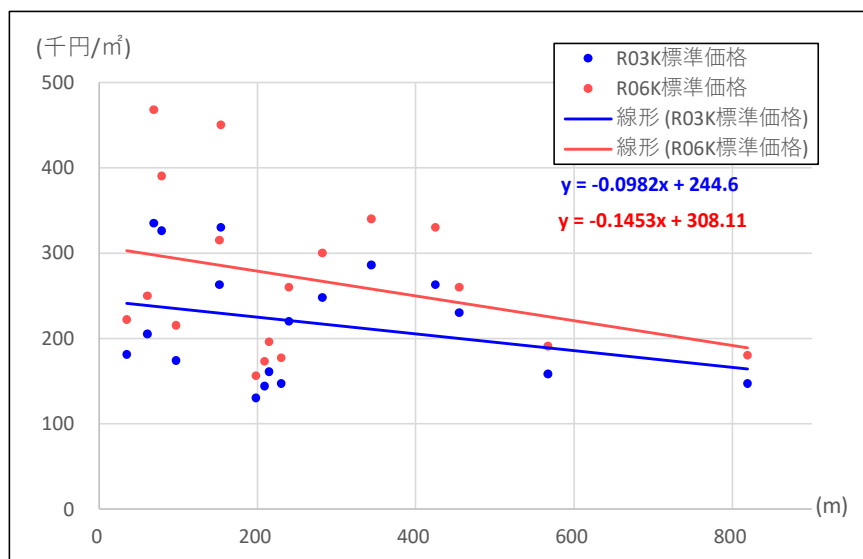
➤ 最寄JR駅への距離



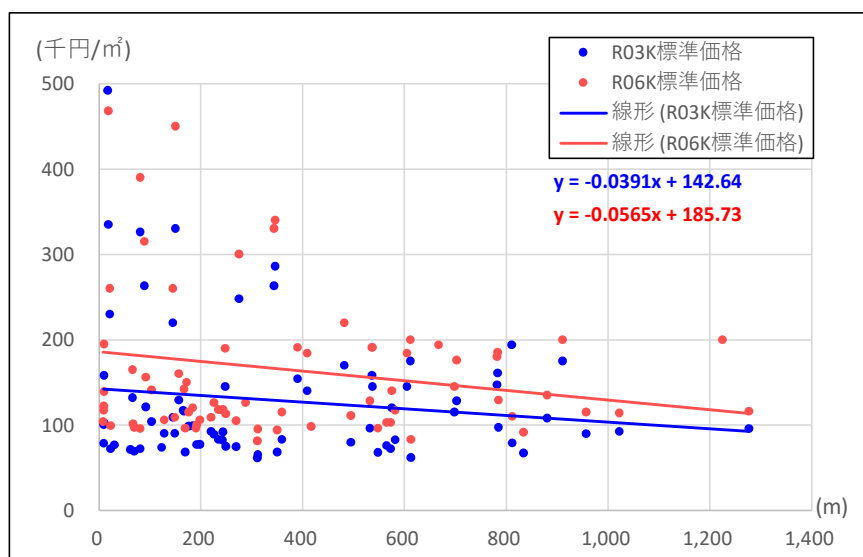
➤ 市中心部への距離



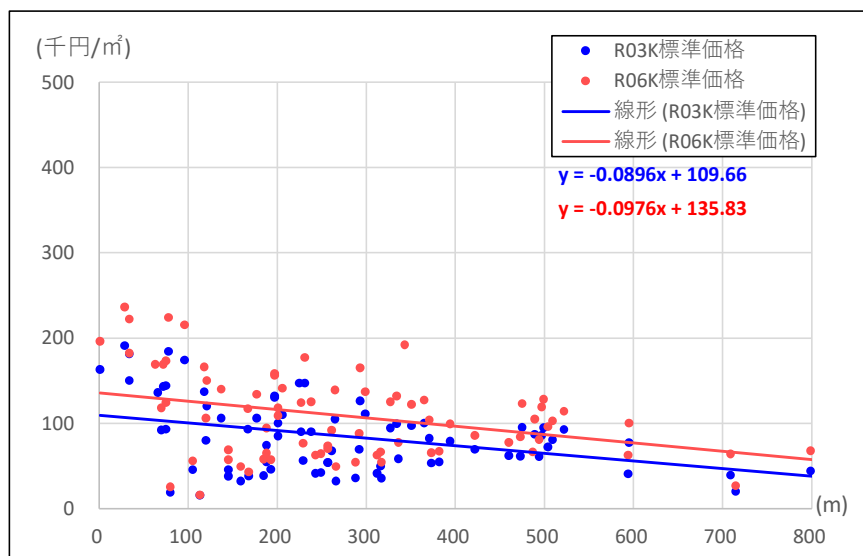
➤ 主要交差点への距離



➤ 主要幹線道路への距離

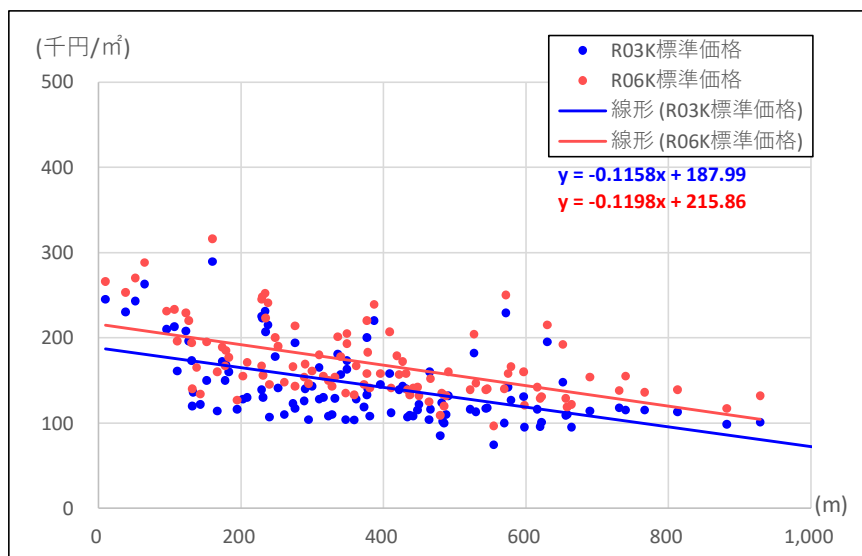


➤ 準幹線道路への距離

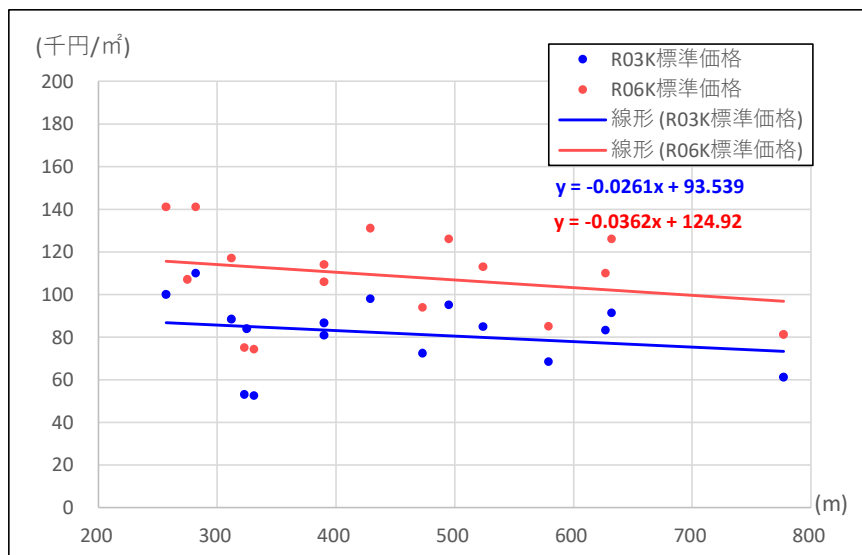


【白石区】

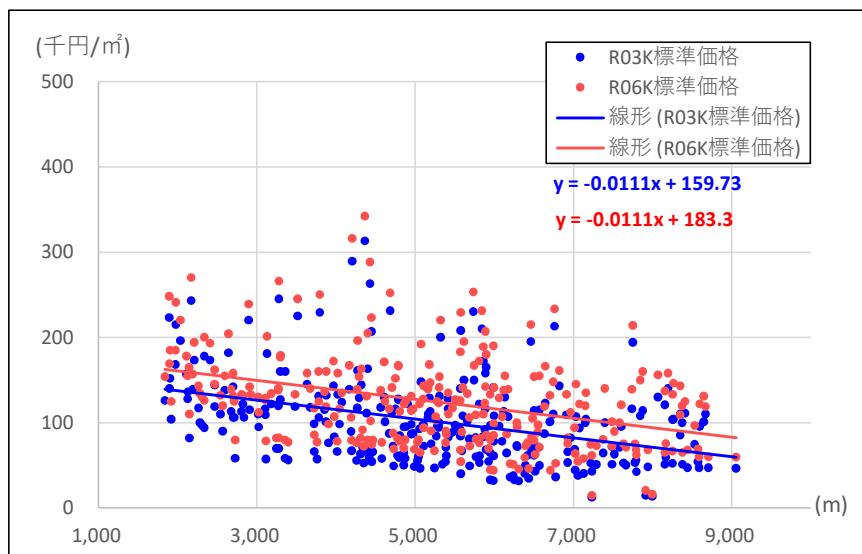
➤ 最寄地下鉄駅への距離



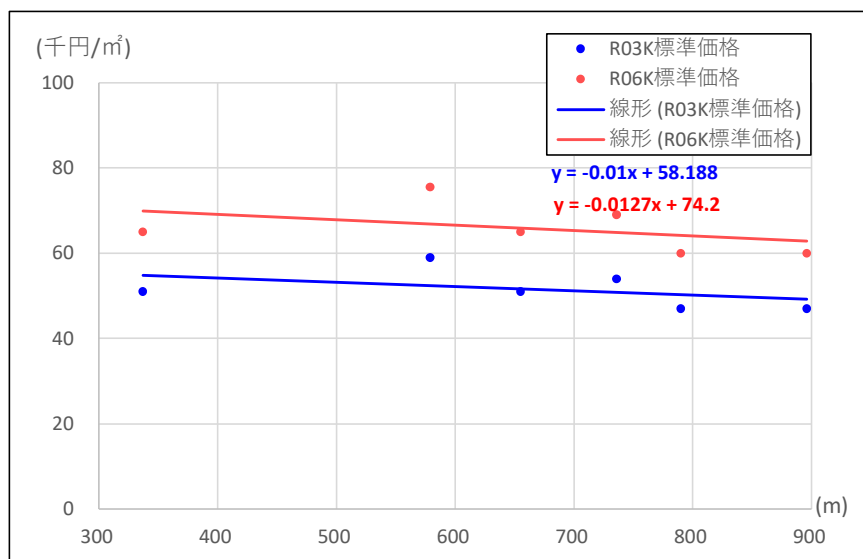
➤ 最寄JR駅への距離



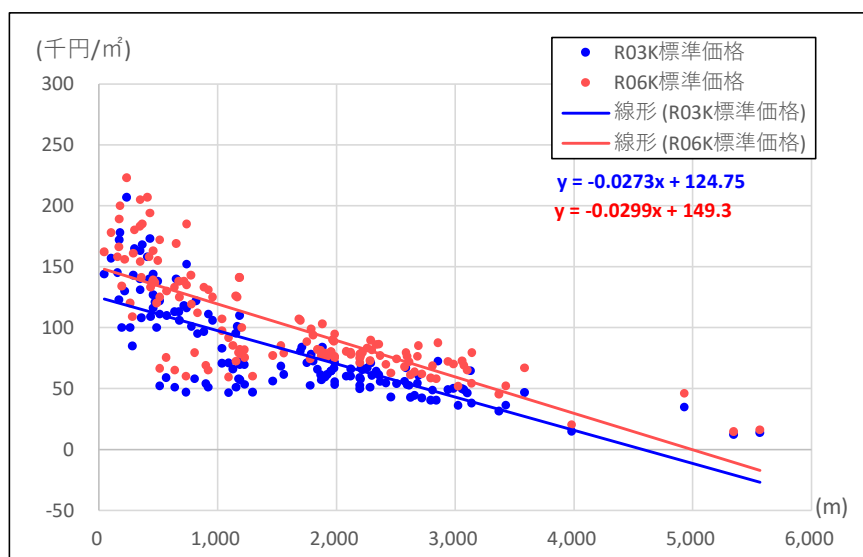
➤ 市中心部への距離



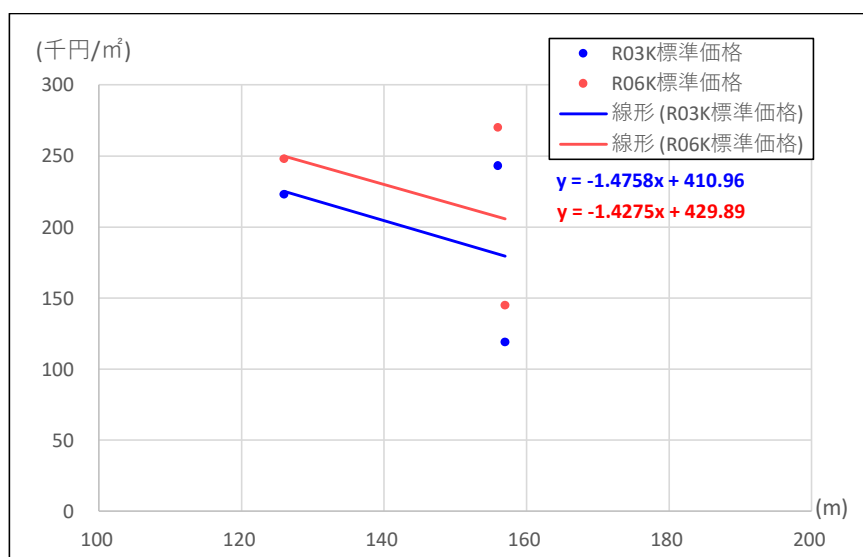
➤ 主要交差点への距離



➤ 主要幹線道路への距離

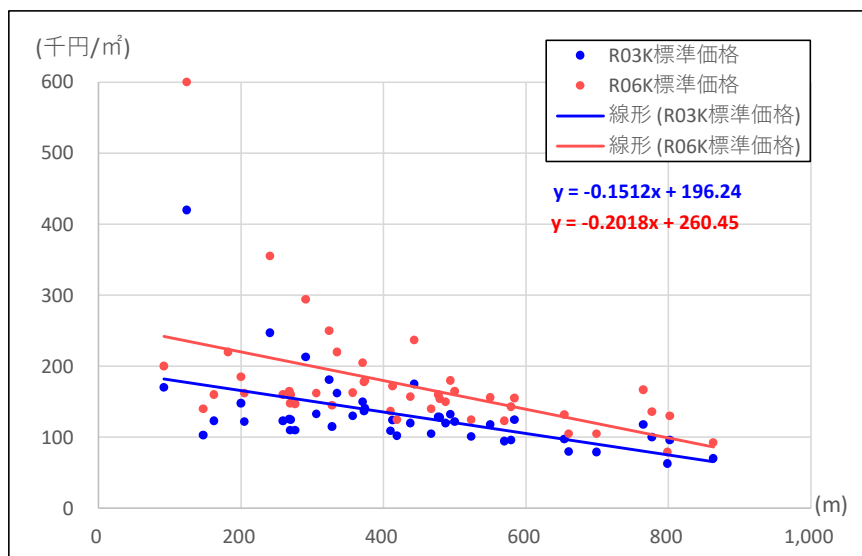


➤ 準幹線道路への距離

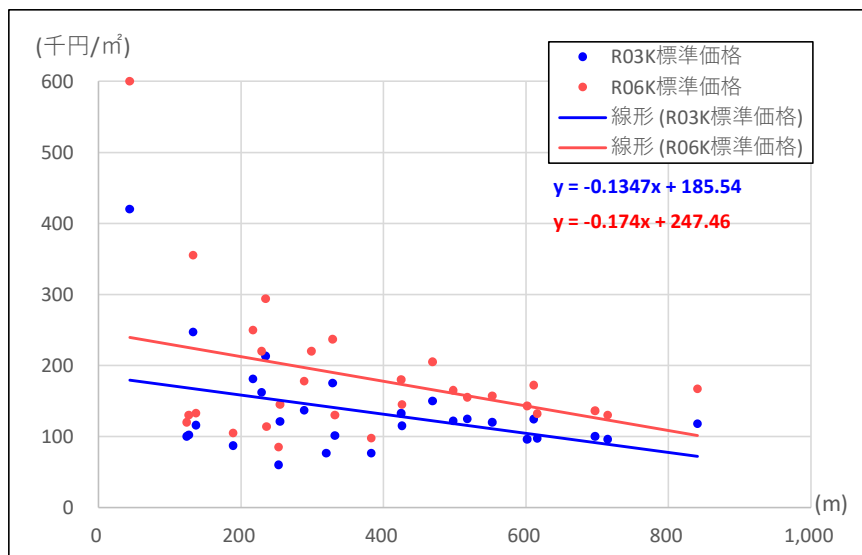


【厚別区】

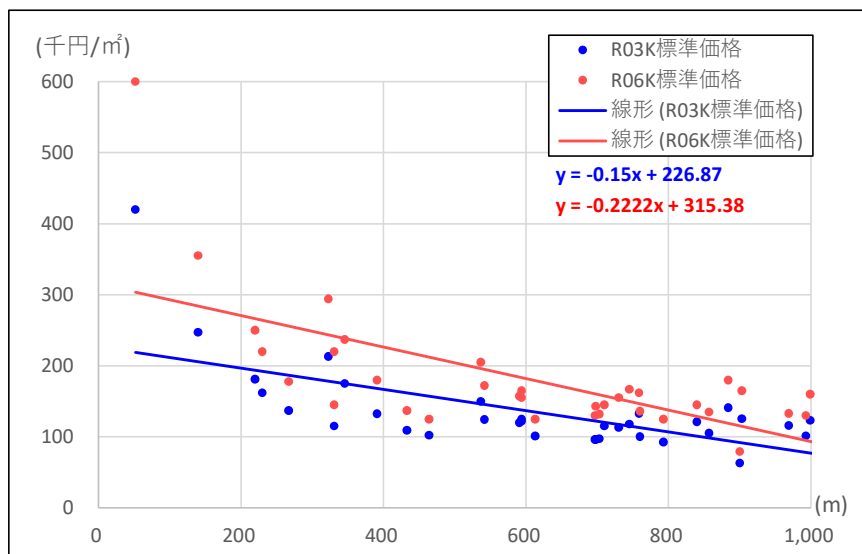
➤ 最寄地下鉄駅への距離



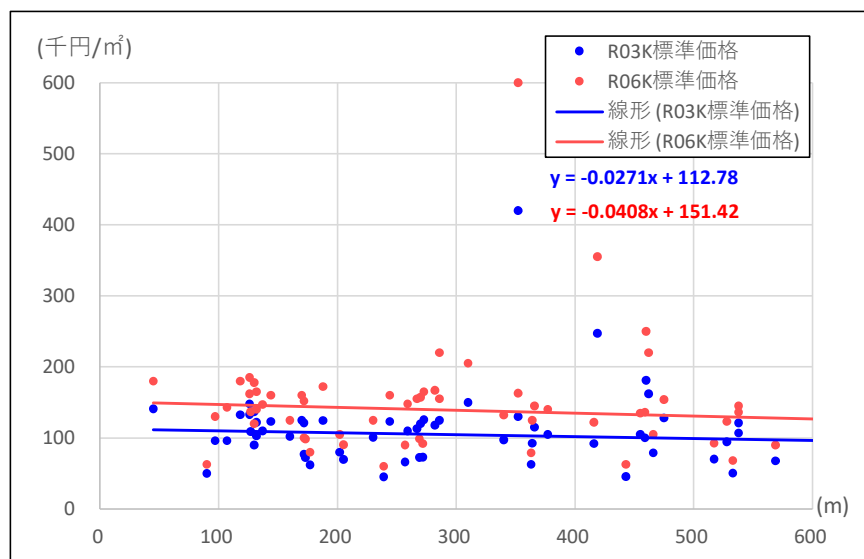
➤ 最寄JR駅への距離



➤ 地域中心への距離

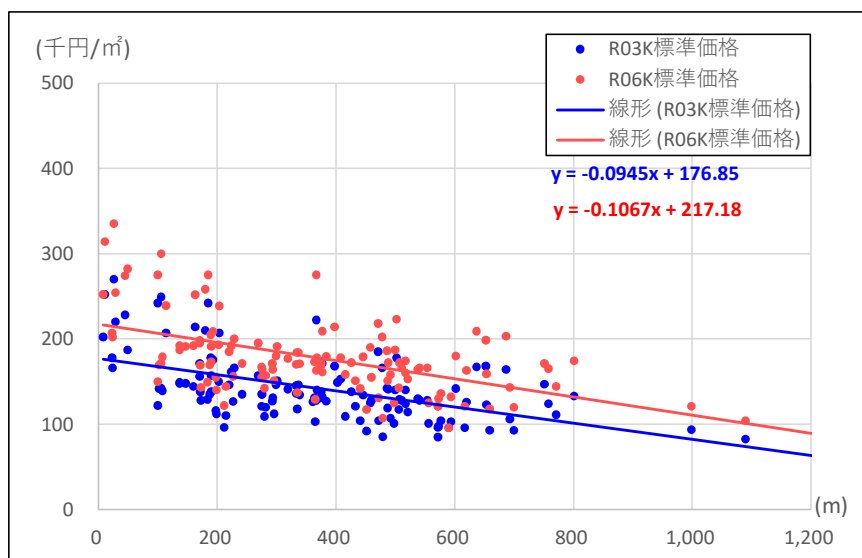


➤ 準幹線道路への距離

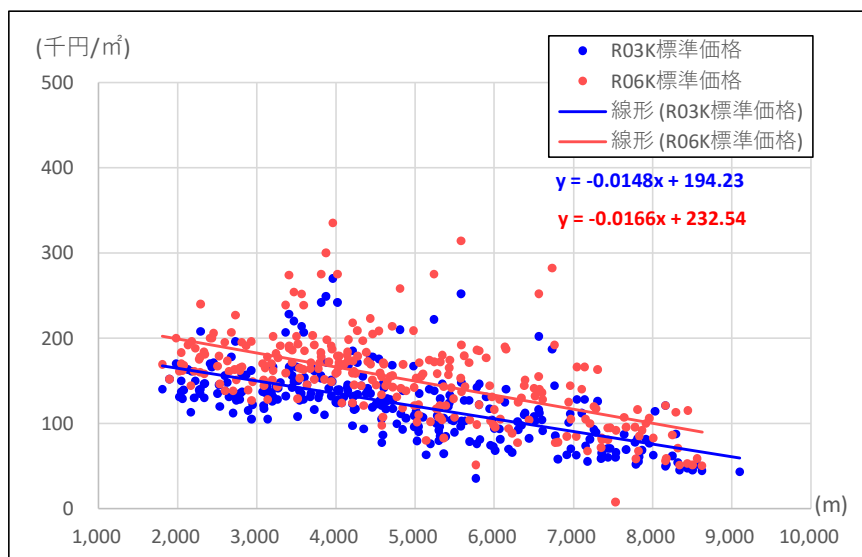


【豊平区】

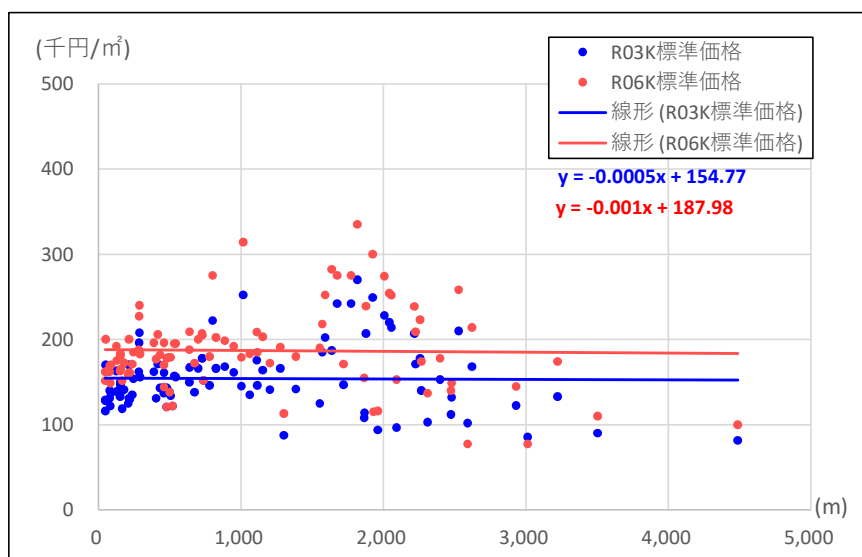
➤ 最寄地下鉄駅への距離



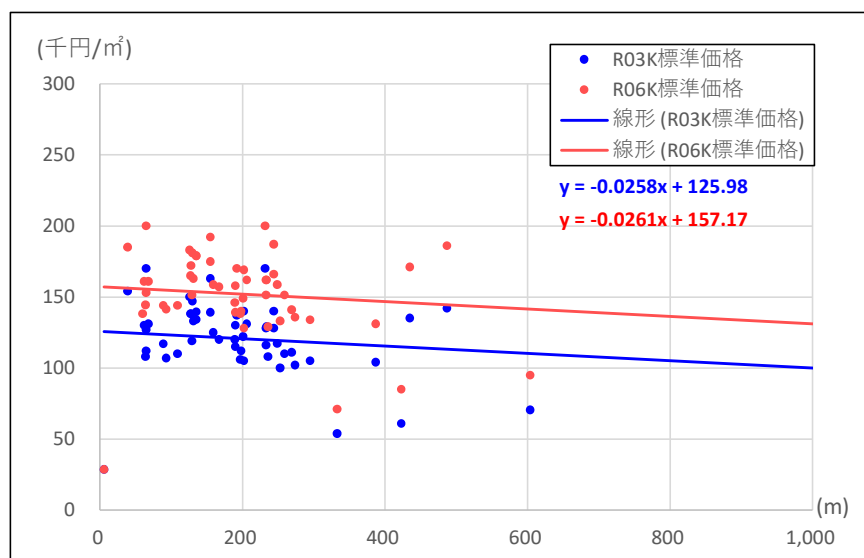
➤ 市中心部への距離



➤ 主要幹線道路への距離

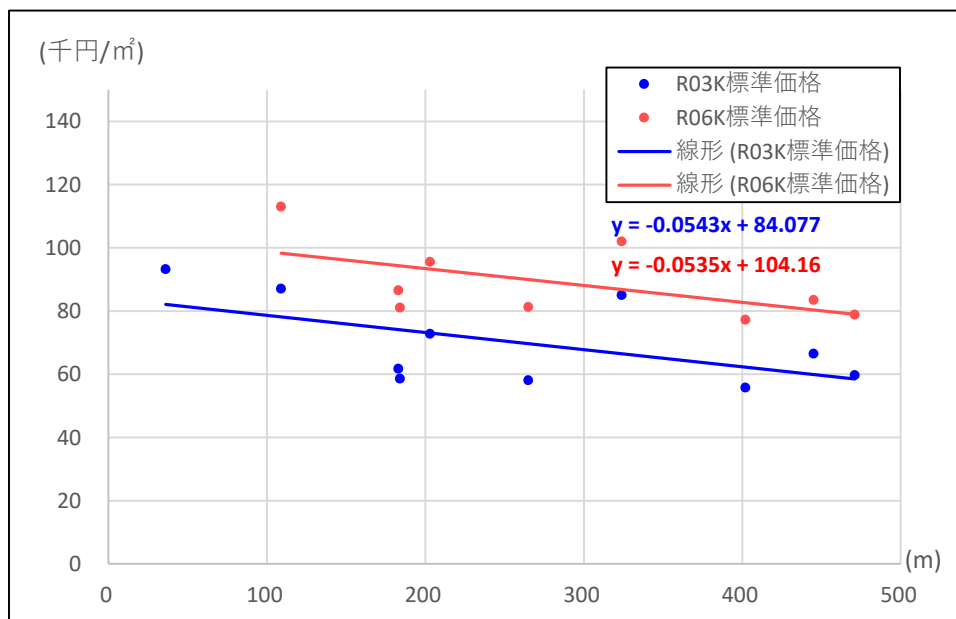


➤ 準幹線道路への距離



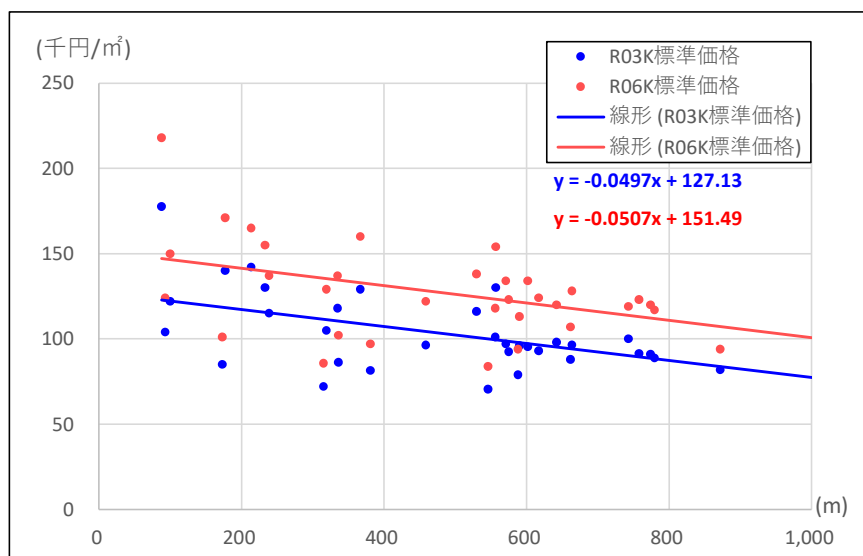
【清田区】

➤ 主要交差点への距離

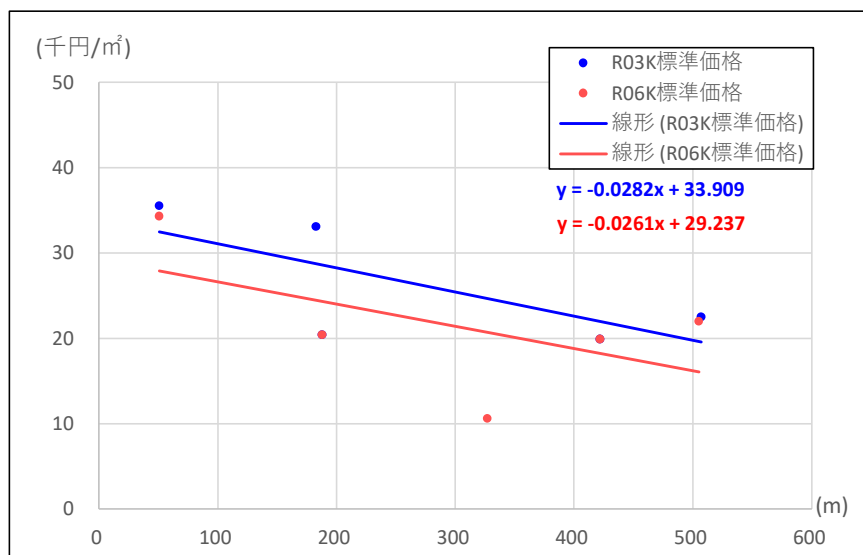


【南区】

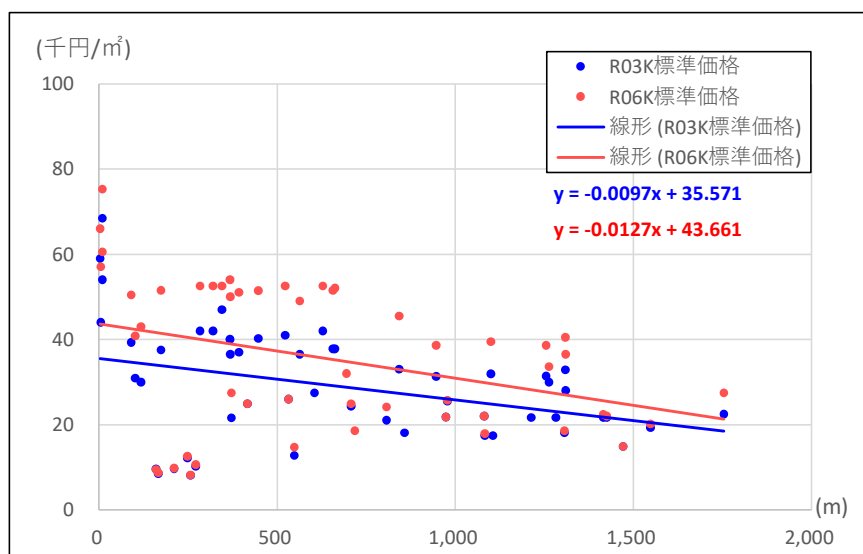
➤ 最寄地下鉄駅への距離



➤ 地域中心への距離

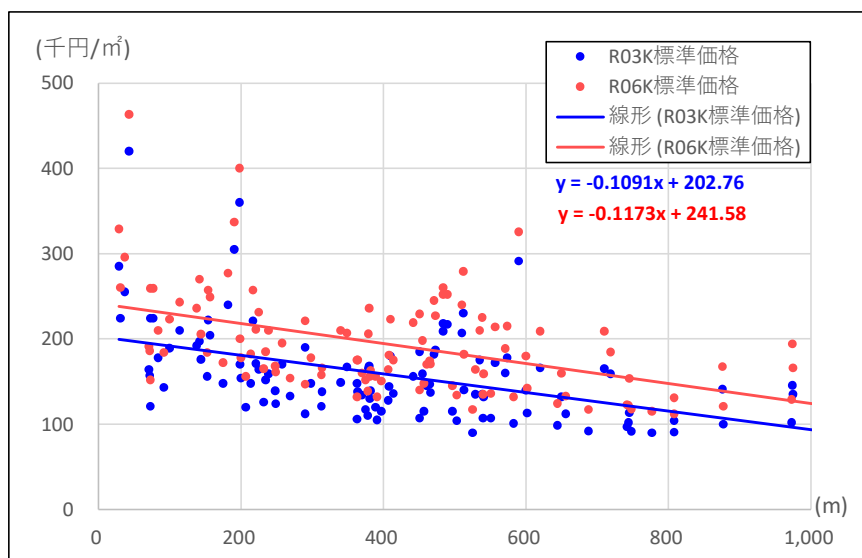


➤ 主要幹線道路への距離

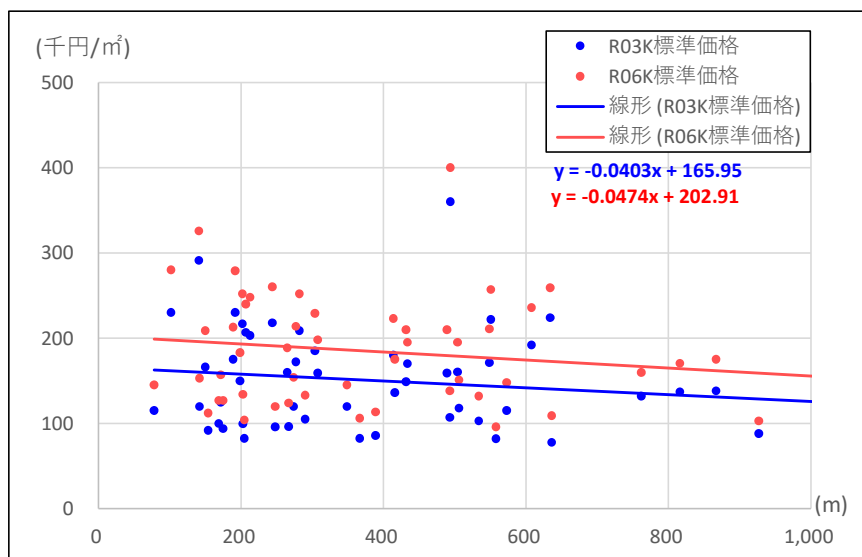


【西区】

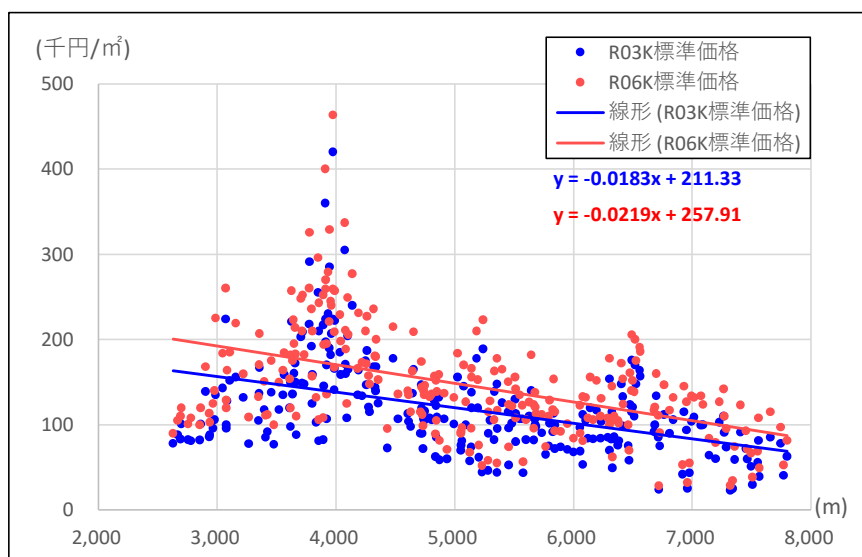
➤ 最寄地下鉄駅への距離



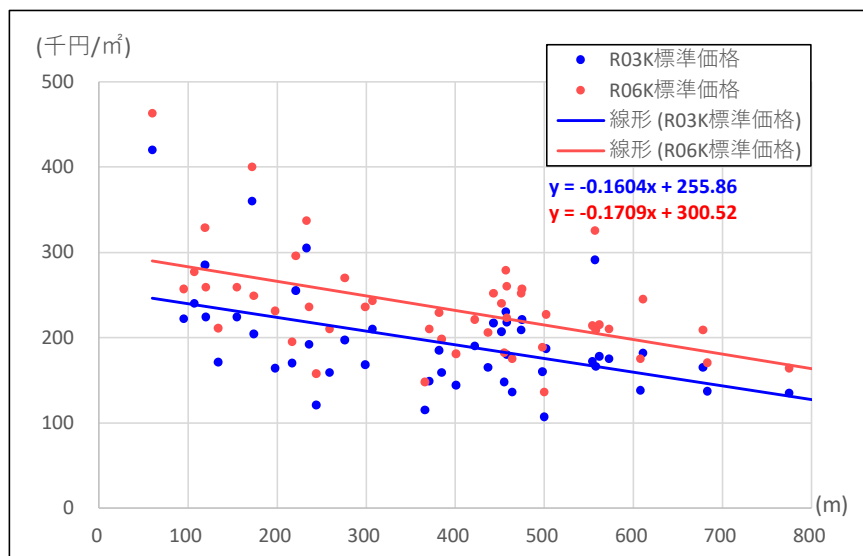
➤ 最寄JR駅への距離



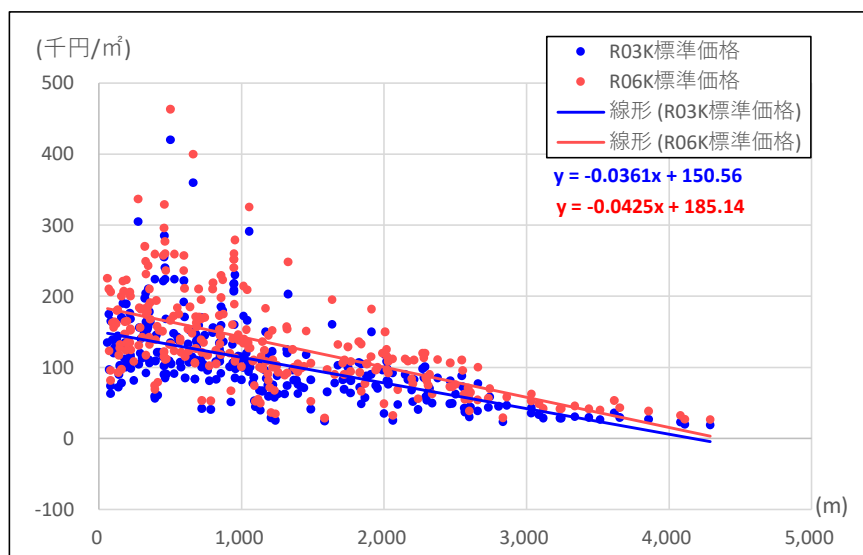
➤ 市中心部への距離



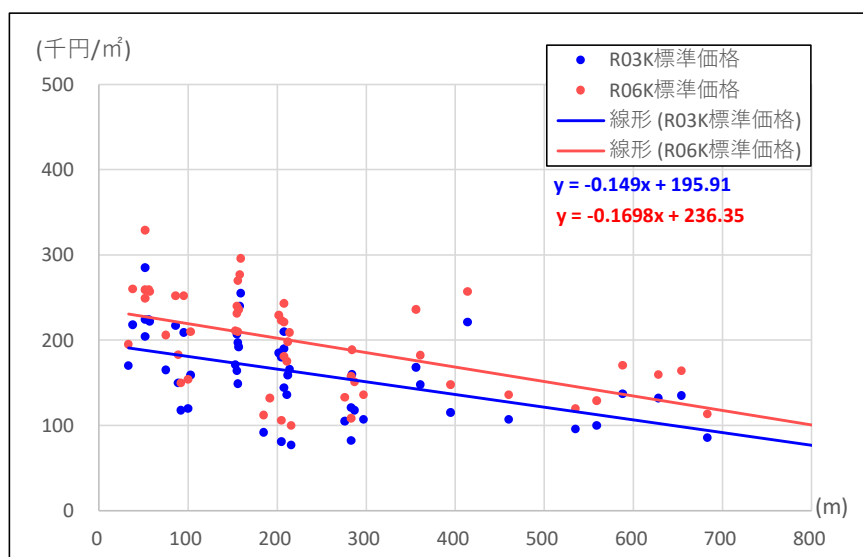
➤ 地域中心への距離



➤ 主要幹線道路への距離

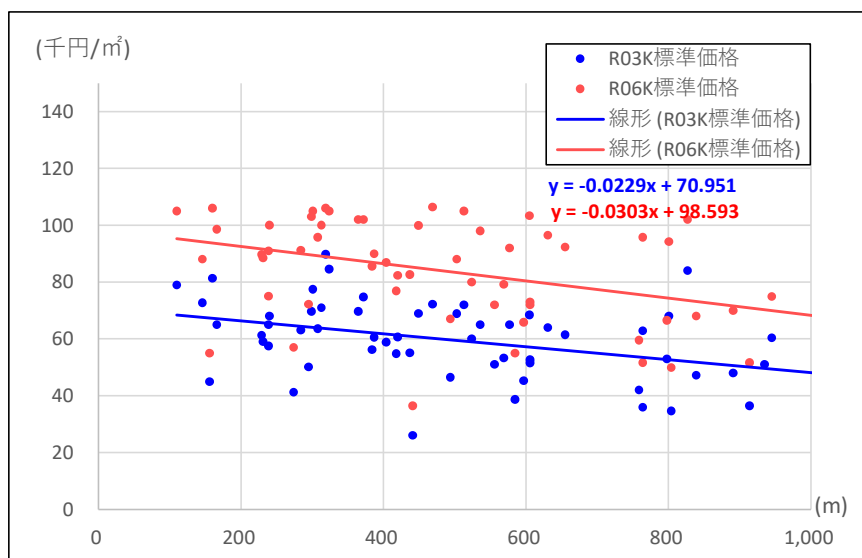


➤ 準幹線道路への距離

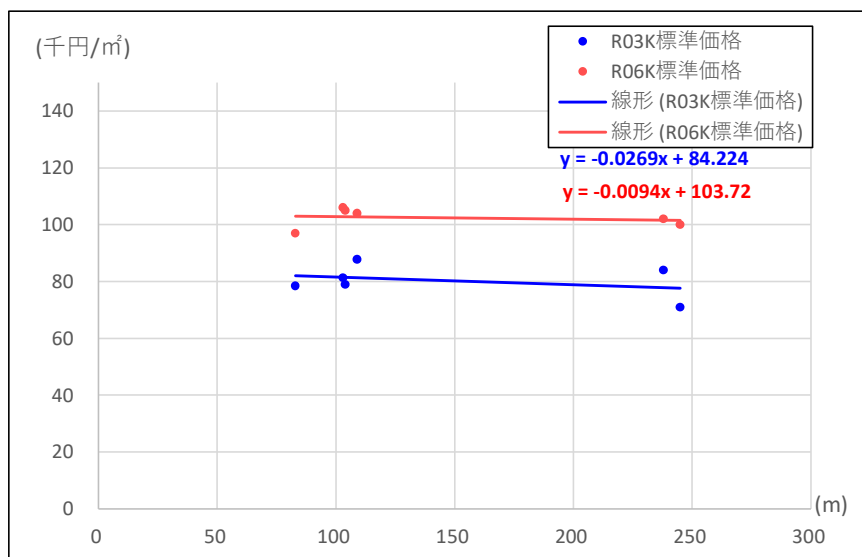


【手稲区】

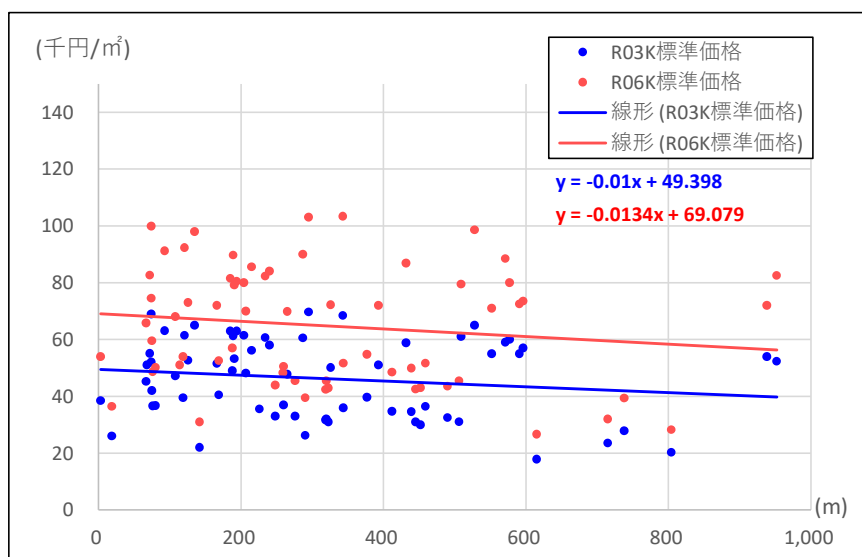
➤ 最寄JR駅への距離



➤ 主要交差点への距離



➤ 主要幹線道路への距離



➤ 準幹線道路への距離

