

令和7年度 北海道地価調査（札幌市関係分）資料

令和7年（2025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

Tel：011-211-2506

第1 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）の標準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価格です。

5 基準地の地点数

令和7年度地価調査は、全道979地点（林地18地点を除く）、札幌市内では127地点（林地1地点を除く）で実施されました。

第2 札幌市の地価動向

1 概況

※ () は前年変動率

- ・ 住宅地は1.4%上昇（3.6%上昇）、商業地は5.5%上昇（7.6%上昇）となりました。
- ・ 住宅地については、清田区と手稲区を除く8区で上昇となりました。

また、全ての区において、前年の上昇率を下回り、清田区と手稲区の2区で、上昇から横ばいに転じました。

- ・ 商業地については、全ての区で上昇となりました。

また、全ての区において、前年の上昇率を下回りました。

表1 札幌市の区別・用途別の平均変動率（前年比較）

（単位：％）

	住宅地		商業地		全用途	
	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年
中央区	2.3	1.9	12.0	8.3	8.1	5.8
北区	5.3	1.0	8.6	5.7	6.1	2.2
東区	3.6	3.1	5.2	4.9	4.2	3.7
白石区	5.4	2.2	8.0	4.4	7.1	3.7
厚別区	2.3	0.4	8.0	4.8	3.5	1.3
豊平区	5.1	2.6	7.1	7.0	5.6	3.8
清田区	1.8	0.0	5.2	4.7	2.8	1.4
南区	2.9	0.7	6.0	5.1	3.6	1.4
西区	3.5	2.3	5.4	4.2	5.1	3.4
手稲区	2.0	0.0	3.3	1.6	2.4	0.4
札幌市	3.6	1.4	7.6	5.5	5.0	2.8

表2 札幌市における平均変動率の大きい年（昭和59年以降、上位4年）

（単位：％）

下落率の大きい年				上昇率の大きい年			
住宅地		商業地		住宅地		商業地	
年	変動率	年	変動率	年	変動率	年	変動率
平成11年	▲9.1	平成11年	▲19.9	平成2年	27.7	平成元年	37.1
平成16年	▲6.1	平成8年	▲14.9	平成元年	17.2	平成2年	29.6
平成14年	▲6.0	平成6年	▲14.7	令和5年	12.5	昭和63年	17.3
平成15年	▲6.0	平成7年	▲13.4	令和4年	11.8	昭和62年	14.5

2 札幌市の基準地価格順位

表3 札幌市の住宅地価格順位（上位10地点）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和6年 価格(円/㎡)	令和7年 価格(円/㎡)	変動率 (%)
1	札幌中央-5	中央区宮ヶ丘2丁目474番86 「宮ヶ丘2-1-20」	375,000	383,000	2.1
2	札幌中央-1	中央区宮の森3条5丁目8番1 「宮の森3条5-1-31」	252,000	259,000	2.8
3	札幌中央-2	中央区南18条西8丁目593番18外 「南18条西8-1-43」	230,000	235,000	2.2
4	札幌東-7	東区北14条東5丁目95番83 「北14条東5-5-17」	206,000	220,000	6.8
5	札幌豊平-6	豊平区美園7条1丁目9番13 「美園7条1-2-26」	200,000	205,000	2.5
6	札幌中央-3	中央区南22条西8丁目630番4外 「南22条西8-3-26」	200,000	204,000	2.0
7	札幌白石-6	白石区南郷通7丁目南50番 「南郷通7南1-13」	188,000	200,000	6.4
8	札幌北-11	北区北20条西2丁目19番46 「北20条西2-2-29」	191,000	194,000	1.6
9	札幌豊平-3	豊平区月寒東1条15丁目36番59 「月寒東1条15-11-15」	183,000	188,000	2.7
9	札幌西-1	西区二十四軒1条2丁目20番3 「二十四軒1条2-2-11」	183,000	188,000	2.7

表4 札幌市の商業地価格順位（上位10地点）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和6年 価格(円/㎡)	令和7年 価格(円/㎡)	変動率 (%)
1	札幌中央5-1	中央区北3条西2丁目1番13外	5,100,000	5,400,000	5.9
2	札幌北5-2	北区北7条西2丁目6番	3,030,000	3,400,000	12.2
3	札幌中央5-2	中央区大通西6丁目6番1	2,820,000	3,100,000	9.9
4	札幌中央5-5	中央区南2条西5丁目26番17	2,250,000	2,500,000	11.1
5	札幌中央5-3	中央区大通西10丁目4番132	1,440,000	1,550,000	7.6
6	札幌中央5-8	中央区南9条西3丁目10番99 「南9条西3-2-5」	880,000	1,040,000	18.2
7	札幌中央5-6	中央区南2条西9丁目1番2	935,000	1,000,000	7.0
8	札幌中央5-7	中央区南1条西11丁目327番20外	725,000	780,000	7.6
9	札幌中央5-9	中央区北1条西23丁目283番10 「北1条西23-1-28」	650,000	680,000	4.6
10	札幌北5-4	北区北23条西4丁目19番319 「北23条西4-2-31」	410,000	430,000	4.9

3 札幌市の基準地上昇率順位

表5 札幌市の住宅地上昇率順位（上位10地点）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和6年 価格(円/㎡)	令和7年 価格(円/㎡)	変動率 (%)
1	札幌東-7	東区北14条東5丁目95番83 「北14条東5-5-17」	206,000	220,000	6.8
2	札幌白石-6	白石区南郷通7丁目南50番 「南郷通7南1-13」	188,000	200,000	6.4
3	札幌南-6	南区定山溪温泉西1丁目20番	9,800	10,300	5.1
4	札幌北-13	北区北37条西8丁目361番69 「北37条西8-3-30」	170,000	178,000	4.7
5	札幌東-1	東区北49条東14丁目725番45 「北49条東14-8-2」	86,600	90,000	3.9
6	札幌東-9	東区本町2条4丁目6番7 「本町2条4-3-11」	106,000	110,000	3.8
7	札幌豊平-1	豊平区中の島1条6丁目2番9 「中の島1条6-5-26」	135,000	140,000	3.7
8	札幌白石-2	白石区本通2丁目南46番2 「本通2丁目南4-38」	142,000	147,000	3.5
9	札幌西-4	西区発寒11条3丁目858番28 「発寒11条3-4-39」	114,000	118,000	3.5
10	札幌東-4	東区北10条東15丁目7番6 「北10条東15-1-15」	143,000	148,000	3.5

注 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの

表6 札幌市の商業地上昇率順位（上位10地点）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和6年 価格(円/㎡)	令和7年 価格(円/㎡)	変動率 (%)
1	札幌中央5-8	中央区南9条西3丁目10番99 「南9条西3-2-5」	880,000	1,040,000	18.2
2	札幌北5-2	北区北7条西2丁目6番	3,030,000	3,400,000	12.2
3	札幌中央5-5	中央区南2条西5丁目26番17	2,250,000	2,500,000	11.1
4	札幌豊平5-2	豊平区平岸2条7丁目31番 「平岸2条7-4-20」	381,000	421,000	10.5
5	札幌中央5-2	中央区大通西6丁目6番1	2,820,000	3,100,000	9.9
6	札幌南5-2	南区定山溪温泉西3丁目13番外	39,000	42,200	8.2
7	札幌中央5-3	中央区大通西10丁目4番132	1,440,000	1,550,000	7.6
8	札幌中央5-7	中央区南1条西11丁目327番20外	725,000	780,000	7.6
9	札幌東5-1	東区伏古4条3丁目4番14 「伏古4条3-4-26」	108,000	116,000	7.4
10	札幌中央5-6	中央区南2条西9丁目1番2	935,000	1,000,000	7.0

注 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの

4 札幌市の基準地下落率順位

表7 札幌市の住宅地下落率順位

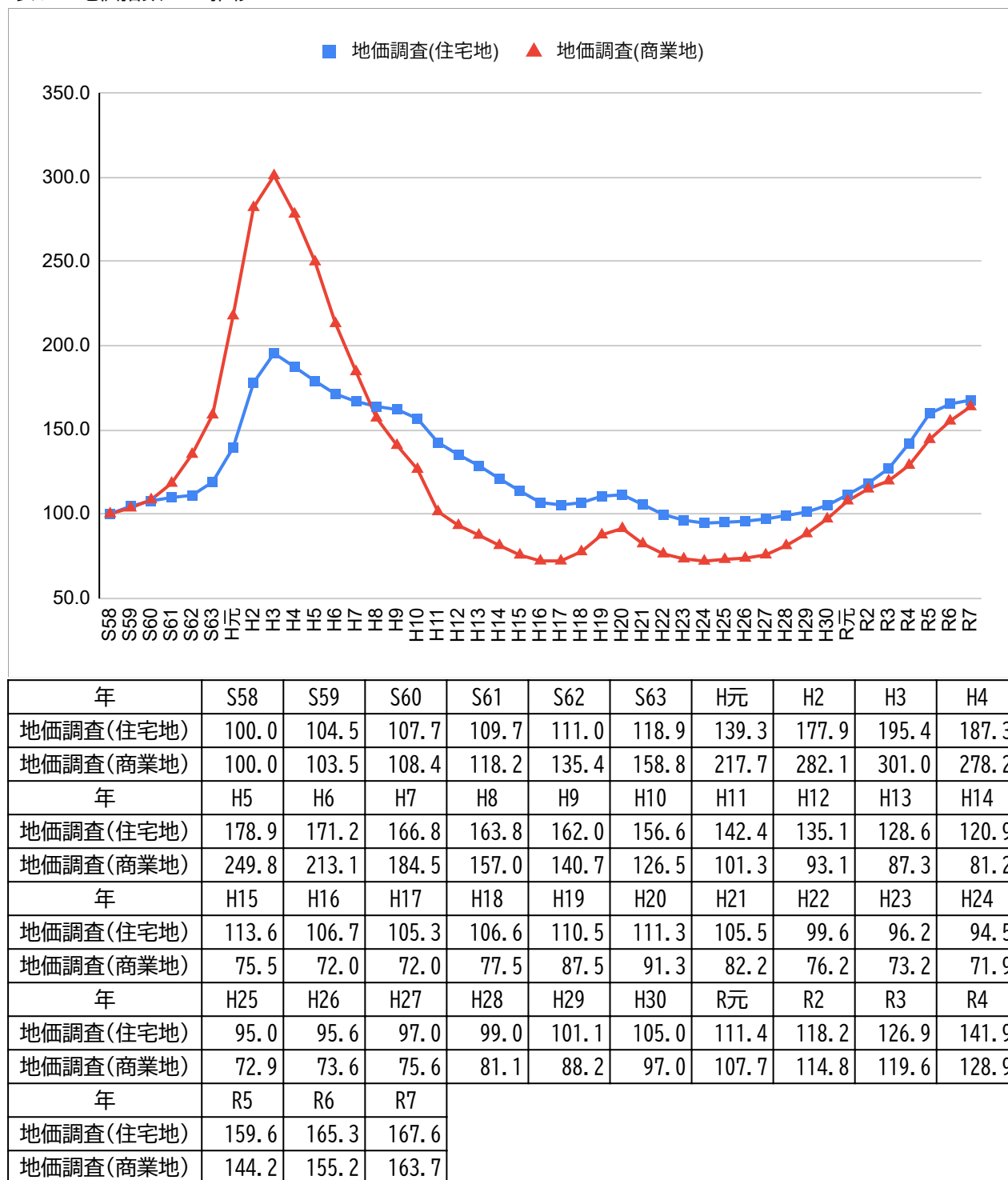
順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和6年 価格(円/㎡)	令和7年 価格(円/㎡)	変動率 (%)
下落地点なし					

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」	令和6年 価格(円/㎡)	令和7年 価格(円/㎡)	変動率 (%)
下落地点なし					

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 か月）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
（4 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 （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(%)
			R6年7月	R7年1月	R7年7月	R6年7月	R7年1月	R6年7月
			価格 (円/㎡)	価格 (円/㎡)	価格 (円/㎡)	～ R7年1月	～ R7年7月	～ R7年7月
住宅 地	札幌中央-2	札幌中央-4	230,000	233,000	235,000	1.3	0.9	2.2
	札幌白石-6	札幌白石-4	188,000	197,000	200,000	4.8	1.5	6.4
商業 地	札幌中央5-2	札幌中央5-3	2,820,000	2,950,000	3,100,000	4.6	5.1	9.9
	札幌北5-4	札幌北5-1	410,000	420,000	430,000	2.4	2.4	4.9

※2…令和7年地価公示地点の標準地番号

7 札幌市の区別・用途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（直近10年）

（札幌市平均・中央区・北区・東区・白石区・厚別区）

		平成28年			平成29年			平成30年			令和元年			令和2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	152	120,300	3.7	152	132,600	4.1	146	153,100	5.8	140	167,900	7.6	138	181,900	6.2
	住宅地	103	64,500	2.1	103	66,400	2.1	97	71,100	3.9	93	74,400	6.1	92	79,700	6.1
	商業地	47	246,600	7.3	47	282,100	8.7	47	327,500	10.0	45	367,200	11.0	44	402,600	6.6
	工業地	2	27,400	0.0	2	27,400	0.0	2	27,900	1.7	2	28,600	2.4	2	29,800	3.7
中央区	全用途	17	447,600	11.5	17	519,200	10.8	17	613,200	12.2	15	727,900	12.8	15	784,400	6.5
	住宅地	7	128,400	5.4	7	135,700	4.2	7	145,700	5.4	6	143,000	7.5	6	153,500	5.6
	商業地	10	671,000	15.2	10	787,700	15.9	10	940,500	17.1	9	1,117,800	16.9	9	1,205,100	7.1
北区	全用途	24	109,700	3.4	24	121,600	4.2	22	144,500	6.7	21	159,400	8.2	21	174,500	7.3
	住宅地	18	52,000	1.0	18	53,200	1.1	16	54,900	3.6	16	59,000	6.5	16	63,200	7.0
	商業地	6	282,700	10.5	6	326,800	13.4	6	383,500	14.6	5	480,600	14.7	5	530,800	8.4
東区	全用途	17	74,800	3.2	17	78,100	3.7	16	83,800	5.3	16	90,400	7.7	15	93,900	6.3
	住宅地	11	67,200	2.2	11	69,500	2.8	10	73,400	4.1	10	78,700	7.0	10	83,600	6.5
	商業地	6	88,500	5.0	6	93,700	5.4	6	101,100	7.4	6	110,000	8.8	5	114,300	5.9
白石区	全用途	12	76,100	2.5	12	81,800	5.7	12	88,800	7.0	11	99,900	9.3	11	107,800	7.7
	住宅地	7	68,500	1.9	7	70,900	3.2	7	74,900	5.3	6	81,800	8.3	6	88,400	8.0
	商業地	4	101,000	4.2	4	113,800	11.4	4	127,500	10.7	4	143,800	11.8	4	155,300	7.8
	工業地	1	30,000	0.0	1	30,000	0.0	1	31,000	3.3	1	32,500	4.8	1	34,500	6.2
厚別区	全用途	12	70,500	0.6	12	72,900	2.2	12	77,700	5.7	12	85,600	8.6	12	92,300	6.8
	住宅地	9	60,400	▲0.1	9	60,900	0.7	9	64,300	5.1	9	69,700	7.8	9	74,800	6.6
	商業地	3	101,000	2.6	3	109,000	6.9	3	118,000	7.5	3	133,200	11.2	3	145,000	7.4

令和3年			令和4年			令和5年			令和6年			令和7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 (%)		
135	193,400	6.4	132	211,900	10.5	129	239,500	12.3	129	261,400	5.0	127	279,200	2.8	全用途	札幌市
90	86,000	7.4	88	93,500	11.8	86	103,500	12.5	86	107,500	3.6	85	108,400	1.4	住宅地	
43	425,700	4.2	42	468,300	7.8	41	534,600	11.9	41	594,900	7.6	40	653,500	5.5	商業地	
2	31,800	6.1	2	35,000	10.2	2	40,200	14.8	2	46,500	15.9	2	51,000	9.6	工業地	
15	811,300	4.0	15	869,500	8.1	15	976,300	13.0	15	1,084,100	8.1	15	1,169,800	5.8	全用途	中央区
6	163,800	5.4	6	177,000	8.7	6	190,700	9.2	6	195,300	2.3	6	199,600	1.9	住宅地	
9	1,243,000	3.0	9	1,331,100	7.7	9	1,500,000	15.6	9	1,676,700	12.0	9	1,816,600	8.3	商業地	
21	185,700	6.6	20	210,400	12.0	20	240,500	12.1	20	270,100	6.1	20	292,100	2.2	全用途	北区
16	67,700	7.7	15	68,200	13.7	15	76,000	12.6	15	80,100	5.3	15	81,300	1.0	住宅地	
5	563,400	3.1	5	637,000	7.3	5	734,000	10.4	5	840,200	8.6	5	924,400	5.7	商業地	
15	101,300	8.6	15	112,100	11.1	14	124,000	14.0	14	129,600	4.2	14	134,900	3.7	全用途	東区
10	91,800	10.3	10	102,500	12.1	9	111,100	14.9	9	115,700	3.6	9	119,900	3.1	住宅地	
5	120,200	5.3	5	131,400	9.1	5	147,200	12.2	5	154,600	5.2	5	161,800	4.9	商業地	
11	114,100	7.5	11	122,600	9.3	11	133,300	10.3	11	147,300	7.1	11	153,100	3.7	全用途	白石区
6	95,300	8.7	6	104,300	11.2	6	113,800	10.5	6	120,700	5.4	6	124,300	2.2	住宅地	
4	161,500	5.0	4	170,300	6.1	4	183,800	8.8	4	210,300	8.0	4	219,300	4.4	商業地	
1	38,000	10.1	1	42,000	10.5	1	48,300	15.0	1	55,500	14.9	1	61,000	9.9	工業地	
11	101,000	6.7	10	111,400	14.2	10	124,100	11.2	10	130,400	3.5	10	133,200	1.3	全用途	厚別区
8	80,600	6.9	8	92,900	15.0	8	102,600	10.6	8	105,500	2.3	8	106,100	0.4	住宅地	
3	155,300	6.3	2	185,500	8.3	2	210,000	14.0	2	230,000	8.0	2	241,500	4.8	商業地	

表11-2 札幌市の区別・用途別の平均価格及び平均変動率（直近10年）

（豊平区・清田区・南区・西区・手稲区）

		平成28年			平成29年			平成30年			令和元年			令和2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	14	105,900	5.8	14	113,600	4.8	14	120,400	5.4	13	135,800	7.7	13	145,700	6.5
	住宅地	10	88,200	4.7	10	91,700	3.9	10	96,100	4.4	9	105,900	6.0	9	112,700	5.7
	商業地	4	150,300	8.4	4	168,500	8.0	4	181,300	8.0	4	203,000	11.7	4	219,800	8.1
清田区	全用途	12	52,300	1.4	12	52,900	1.1	11	57,100	3.6	11	59,900	4.8	11	62,900	4.9
	住宅地	9	45,600	1.3	9	46,000	1.0	8	50,300	4.0	8	53,300	5.5	8	56,100	5.1
	商業地	3	72,300	1.7	3	73,600	1.5	3	75,500	2.7	3	77,700	2.9	3	81,000	4.3
南区	全用途	15	55,200	1.6	15	56,300	1.2	14	61,500	2.1	14	64,700	3.4	13	69,800	3.1
	住宅地	12	45,700	1.0	12	46,400	0.8	11	50,300	0.9	11	52,000	2.1	10	55,100	2.6
	商業地	3	92,800	4.2	3	96,100	2.7	3	102,900	6.2	3	111,500	7.4	3	118,800	5.0
西区	全用途	16	90,900	3.1	16	95,000	3.4	16	100,100	4.0	15	110,900	6.5	15	117,500	5.4
	住宅地	10	77,700	3.2	10	80,000	2.7	10	83,000	3.3	9	90,400	5.7	9	95,900	5.8
	商業地	5	130,600	3.4	5	139,000	5.4	5	149,200	6.2	5	165,000	9.2	5	174,800	5.4
	工業地	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	25,000	1.2
手稲区	全用途	13	47,700	2.0	13	48,700	2.2	12	52,300	4.3	12	55,800	6.7	12	59,600	7.1
	住宅地	10	42,400	2.2	10	43,500	2.4	9	46,600	4.1	9	49,600	6.4	9	53,400	7.8
	商業地	3	65,200	1.4	3	66,300	1.5	3	69,300	4.8	3	74,300	7.5	3	78,000	5.0

令和3年			令和4年			令和5年			令和6年			令和7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 (%)		
13	154,300	6.0	13	167,800	8.6	12	180,300	9.8	12	191,000	5.6	11	199,600	3.8	全用途	豊平区
9	120,100	6.4	9	130,800	8.7	9	144,300	10.1	9	151,600	5.1	8	149,800	2.6	住宅地	
4	231,300	5.1	4	251,300	8.6	3	288,300	8.9	3	309,300	7.1	3	332,300	7.0	商業地	
10	69,700	9.2	10	78,800	13.8	10	87,100	10.2	10	89,800	2.8	10	91,300	1.4	全用途	清田区
7	63,600	11.4	7	73,400	16.0	7	80,900	9.9	7	82,500	1.8	7	82,500	0.0	住宅地	
3	84,000	3.9	3	91,300	8.6	3	101,300	10.9	3	106,700	5.2	3	111,700	4.7	商業地	
13	72,400	2.8	13	79,200	7.4	13	87,100	10.5	13	90,500	3.6	12	85,200	1.4	全用途	南区
10	57,200	3.0	10	62,600	7.7	10	70,000	12.1	10	72,200	2.9	10	72,500	0.7	住宅地	
3	123,300	2.4	3	134,700	6.6	3	144,300	5.1	3	151,700	6.0	2	148,600	5.1	商業地	
14	124,500	6.1	13	131,900	10.0	13	148,800	14.2	13	156,100	5.1	13	161,700	3.4	全用途	西区
9	102,500	7.3	8	105,500	11.8	8	120,500	15.3	8	124,700	3.5	8	127,900	2.3	住宅地	
4	198,800	4.5	4	210,500	6.4	4	234,800	12.0	4	248,500	5.4	4	259,500	4.2	商業地	
1	25,500	2.0	1	28,000	9.8	1	32,100	14.6	1	37,500	16.8	1	41,000	9.3	工業地	手稲区
12	63,600	7.0	12	71,300	12.2	11	82,000	17.6	11	84,100	2.4	11	84,700	0.4	全用途	
9	57,500	7.5	9	65,100	13.1	8	73,300	18.1	8	74,800	2.0	8	74,800	0.0	住宅地	
3	82,000	5.2	3	90,000	9.8	3	105,200	16.3	3	109,200	3.3	3	111,200	1.6	商業地	