

令和8年地価公示 北海道・札幌圏の地価動向と今後の展望

1 全体概況と札幌市の住宅地

北海道全体

区分	継続標準地数	R8 変動率	R7 変動率	R6 変動率	平均価格(円/m ²)
住宅地	904	+0.6%	+1.4%	+4.4%	53,200
商業地	357	+2.5%	+3.1%	+5.1%	225,300
工業地	53	+4.5%	+6.0%	+5.3%	29,800
全用途	1,316	+1.3%	+2.0%	+4.6%	98,800

全用途+1.3%（10年連続上昇）だが、上昇幅は3年連続で縮小。背景：建築費の高騰・高止まり、ゼロ金利解除、金利上昇への警戒感。

札幌市の住宅地 +1.1%（13年連続上昇）

- 横ばい急増：昨年 35 地点→本年 148 地点（全 299 地点の約半数）。下落 8 地点も出現。
- 二極化鮮明：地下鉄徒歩圏は収益物件需要で上昇維持。郊外・利便性の低いエリアは横ばい～下落。
- 新築鈍化：建築費+地価のダブル高騰で新築戸建市場は厳しい状況。ペアローン活用増。
- マンション：中央区分譲平均 6,162 万円。ペアローン・長期ローン活用増。

区別変動率：住宅地

区	R8(%)	R7(%)	上昇	横ばい	下落	傾向
中央区	+2.5	+3.5	25	1	0	上昇継続
北区	+0.5	+2.7	12	32	0	鈍化
東区	+1.9	+3.1	27	9	0	鈍化
白石区	+1.8	+4.7	18	9	0	鈍化
厚別区	+0.7	+3.3	7	19	0	鈍化
豊平区	+1.8	+4.1	23	7	0	鈍化
清田区	▲0.3	+0.9	1	9	8	下落
南区	+0.3	+2.4	8	27	0	郊外横ばい
西区	+1.8	+2.7	22	7	0	鈍化
手稲区	±0.0	+0.8	0	28	0	横ばい
札幌市計	+1.1	+2.9	143	148	8	—

※下落 8 地点は 1 区に集中。詳細はテーブル参照。

区別変動率：商業地

区	R8(%)	R7(%)	上昇	横ばい	下落	傾向
中央区	+8.0	+9.4	33	0	0	上昇継続
北区	+4.6	+5.6	19	0	0	上昇(鈍化)
東区	+5.1	+6.0	17	0	0	上昇(鈍化)
白石区	+3.8	+5.4	17	0	0	上昇(鈍化)
厚別区	+3.0	+5.3	9	0	0	上昇(鈍化)
豊平区	+3.9	+6.4	12	0	0	上昇(鈍化)
清田区	+2.0	+4.8	4	1	0	鈍化
南区	+1.7	+3.4	11	0	0	上昇(鈍化)
西区	+3.6	+4.2	17	0	0	上昇(鈍化)
手稲区	+2.3	+2.7	9	0	0	上昇(鈍化)
札幌市計	+4.6	+6.0	148	1	0	—

※横ばい1地点を除き全地点上昇。全区で前年の上昇率を下回った。

2 札幌市の商業地

平均変動率 **+4.6%** (13年連続上昇) 前年+6.0% → 縮小もほぼ全地点上昇

ポイント

- **再開発**：JR札幌駅南口（2030年度に延期）、ヨドバシHD新ビル（2028年）、パークハイアット（2028年）等。
- **ホテル投資**：2026年以降の新築開業予定18カ所。観光入込客15,257千人（R6年度）。
- **ススキノ地区**：国内外観光客増で飲食テナント需要回復。ホテル不足で需要は強い。
- **オフィス空室率**：4.13%。賃料の高騰を敬遠して異例の空室が目立つ新築ビルも。
- **課題**：建築費高騰・人手不足で工事長期化、再開発計画見直し。

主な再開発・新規開発

- **札幌駅南口（北5西1・2）**：2030年度先行開業、34年度全面開業。マリオット含む。
- **大通西4街区**：パークハイアット開業予定（2028年）。
- **札幌西武跡地（北4西3）**：ヨドバシHD新ビル。
- **ススキノ**：ホテル開発が進行。
- **創成川イースト**：ニトリ美術館（仮称）、北海道電力本店計画等。容積率緩和で開発促進。

3 特徴的な周辺都市の動向

市町	住 R8(%)	住 R7(%)	商 R8(%)	商 R7(%)	全国順位	キーワード
千歳市	+6.8	+6.0	+29.7	+37.8	商業全国 1 位	ラピダス効果
富良野市	+7.8	+8.1	+2.5	±0.0	住宅全国 2 位	リゾート開発
倶知安町	+11.1	+6.1	+16.0	+11.4		国際リゾート
北広島市	+1.8	+2.2	+12.3	+13.9		BP 効果変化
小樽市	▲0.8	▲0.6	+5.6	+2.4		住宅下落・商業上昇

千歳市 — ラピダス効果

- **商業地**：全国 1 位（+44.1%）。JR 千歳駅周辺のオフィス・マンション需要が極めて強く供給限定的。
- **工業地**：団地の約 9 割超が分譲済。市が分譲価格を値上げ。新規 45ha 造成計画（2027 年度着工）。
- **住宅**：共同住宅が牽引。戸建へのラピダス影響は限定的。
- **注意点**：社会的雰囲気過熱気味。適正価格の見極めが必要。

北広島市 — ボールパーク後の変化

- **戸建需要**：地価・建築費高騰で需要頭打ち。一部地域で価格の調整局面。
- **駅周辺は好調**：複合ビル開業、分譲マンション建設中。北海道医療大学移転（2028 年）。

富良野市 — リゾート開発加速

- **北の峰地区**：+30.0%（全国 2 位）。外国人宿泊延数コロナ前の約 2 倍。
- **開発計画**：ウエスティンホテル（積水ハウス、R8 年度着工目標）、楽天ステイ高級貸別荘（17 棟計画うち 5 棟建築中）、エスコン約 5ha ホテル・宅地分譲計画等。

倶知安町 — 国際リゾート

- **住宅+11.1%/商業+16.0%**：観光入込客 R6 年度 1,570 千人（コロナ前超）。需要はコロナ前をしのぐ勢い。
- **大型計画**：カベラ（700 億円・500 室）、星野リゾート、東急不動産等。

4 まとめ

現在の不動産市場の構図

「**建築費の高騰**」と「**金利の先高観**」という強い逆風 → 実需層向け住宅市場が踊り場

二極化の構図

【**上昇エリア**】 千歳市（半導体）、倶知安町・富良野市（リゾート）、札幌都心部（再開発・ホテル）、地下鉄徒歩圏（収益物件）

【**弱含み・下落エリア**】 郊外・利便性の低いエリア、地方町村部（人口減少・高齢化）

不動産鑑定士としての所見

- **実需中心**：地価上昇は有効需要に裏づけられたもの。取引件数の急激な増加はなく、投機的取引は限定的。
- **判断**：現時点では、適正かつ合理的な土地利用が困難となる状況には至っていない。

今後の注視すべきポイント

- ① **金利動向と建築費の推移** ② **郊外住宅地への影響（交通利便性の変化等）** ③ **千歳市ラピダス関連の動向** ④ **インバウンド需**

要の持続性

以上