

平成 29 年度
市街地再開発事業の事後評価分析業務

札幌市
日本データサービス株式会社

平成 30 年 3 月

目次

| | |
|------------------------------------|----|
| 1. 業務実施概要 | 1 |
| 1-1 業務名 | 1 |
| 1-2 業務目的 | 1 |
| 1-3 発注者 | 1 |
| 1-4 契約金額 | 1 |
| 1-5 履行期間 | 1 |
| 1-6 業務箇所 | 1 |
| 2. 調査の手法 | 2 |
| 2-1 再開発事業地区の事業効果のとらえ方 | 2 |
| 2-2 多変量解析による事業効果の影響度の把握 | 3 |
| 3. 重回帰分析に用いるデータの収集・整理 | 4 |
| 3-1 市街地再開発エリアの地価の変遷の整理 | 4 |
| (1) 収集データの概要 | 4 |
| (2) 地価変遷データの整理 | 7 |
| 3-2 市街地再開発事業の影響を受ける社会経済指標の整理 | 22 |
| (1) 収集データの概要 | 22 |
| (2) 収集方法 | 23 |
| (3) 収集結果 | 24 |
| 3-3 市街地再開発事業と他の開発の相互影響検証 | 25 |
| (1) 駅前広場整備事業 | 25 |
| (2) 駅前広場整備事業の検証結果 | 30 |
| (3) 鉄道高架整備事業 | 31 |
| (4) 鉄道高架整備事業の検証結果 | 46 |

| | |
|---|----|
| 4. 重回帰分析による公示地価予測モデルの構築..... | 47 |
| 4-1 データの整備 | 47 |
| (1) 地価上昇率（目的変数）の設定 | 47 |
| (2) 事業効果率の異常エリア・期間の設定..... | 49 |
| (3) 社会経済指標（説明変数）の設定 | 52 |
| (4) データの整理..... | 53 |
| 4-2 重回帰分析の実施..... | 54 |
| (1) 全変数を用いた分析結果..... | 54 |
| (2) 除外する説明変数の検討..... | 58 |
| (3) 除外する事業地区の検討..... | 66 |
| 5. 重回帰モデルを用いた再開発事業による公示地価への影響度の定量的分析..... | 68 |
| 5-1 重回帰分析の実施..... | 68 |
| 5-2 分析結果に基づいた影響度の判定 | 69 |
| (1) 予測式全体の考察 | 69 |
| (2) 再開発事業に関係のある要素の考察..... | 69 |
| 5-3 市街地再開発事業のみを対象とした分析..... | 70 |
| (1) 分析に用いたデータ | 71 |
| (2) 重回帰分析の結果 | 72 |

巻末資料

【事業地区の地価変遷データ】

1. 業務実施概要

1-1 業務名

平成 29 年度 市街地再開発事業の事後評価分析業務

1-2 業務目的

本業務は、平成 27 年度に策定した札幌市都市再開発方針を受け、限りある経営資源を効果的に投資していくためには、どのように再開発を誘導すべきかを判断するための基礎資料として、過去に実施した再開発事業の事業効果とその要因を検証するものである。

1-3 発注者

札幌市 まちづくり政策局 都市計画部 事業推進課計画係

1-4 契約金額

¥4,482,000- (うち取引に係る消費税及び地方消費税の額 ¥332,000-)

1-5 履行期間

着 手 : 平成 29 年 11 月 15 日

完 了 : 平成 30 年 3 月 26 日

1-6 業務箇所

札幌市内全域

2. 調査の手法

2-1 再開発事業地区の事業効果のとりえ方

「市街地再開発事業の費用便益分析マニュアル案」（平成 19 年度改訂版 監修 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課・住宅局市街地建築課）（以下「分析マニュアル案」という）を参考に、地域間の収益性・利便性・快適性の水準の差は地価水準の差に表れるという考えに基づく計測手法であるヘドニック・アプローチの考え方をを用いた事業効果の計測を行うことにした。

ヘドニック・アプローチは、本来、事業実施前の状態の地価水準（収益性・利便性・快適性の水準）を様々な環境条件で説明する地価関数を作成し、この地価関数に事業による環境条件の向上分を代入することにより事業実施後の地価水準を推定して、事業の有無における地価の変化分を把握しようとする手法である。

本業務においては、再開発事業の事後評価分析であることから推定を行う必要がないため、あらかじめ環境条件の変化分の整理を行い、事業効果についても事業前後の地価を比較し、変化分を整理することとした

なお、事業効果の把握には金額ベースだと景気の状態によっては、事業効果が得られなかったように見えてしまうため、基準年次と比較した上昇率での把握を行った。

<費用便益分析における手法>

地 価 の 変 化 分 = 事業実施後の地価（推測値） - 事業実施前の地価（実測値）

※地価の変化分を把握することが目的

<本業務における手法>

事業効果（変化分） = 事業実施後の地価（実測値） - 事業実施前の地価（実測値）

※実際の事業効果分を把握し、後述する要因を把握することが目的

2-2 多変量解析による事業効果の影響度の把握

本業務では多変量解析を行うことによって、市街地再開発事業による地価変動の要因、その影響度を推測することが目的である。

事業効果の影響度については、多変量解析の一つである「重回帰分析」によって推定を行った。重回帰分析とは、被説明変数（目的変数）と説明変数との関係を統計的に推計し関係式（説明式）を作成して、その関係式を用いて各種の事柄の評価や予測を行う手法である。本業務においては、地価上昇率を説明変数、地価上昇率に影響を与えていると考えられる要因（各社会経済指標）を説明変数とし、関係式の推定を行った。

重回帰分析により、得られた関係式において、各説明変数の標準偏回帰係数（偏回帰係数の単位の違いによるばらつきを標準化したもの）に着目し、関係式での相対的な影響度の把握を行った。

<費用便益分析での関係式> $y = a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n + b$

y …… 事業実施後の地価（目的変数）
 x_n …… 社会経済指標（説明変数）
 a_n …… 説明変数の偏回帰係数
 b …… 定数項

<本業務での関係式> $y = a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n + b$

y …… 地価上昇率（目的変数）
 x_n …… 社会経済指標（説明変数）
 a_n …… 説明変数の偏回帰係数 ⇒ 標準偏回帰係数による影響度把握
 b …… 定数項

3. 重回帰分析に用いるデータの収集・整理

3-1 市街地再開発エリアの地価の変遷の整理

重回帰分析を行う際の目的変数として地価上昇率を設定することから、市内全域の地価データを収集した。

(1) 収集データの概要

1) 収集方法

① 市街地再開発エリアに公示地価ポイントが存在する場合

再開発エリアの1㎡あたりの地価に公示地価ポイントのデータが活用できるため、「土地総合情報システム」(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>、国土交通省)より、公示地価データを入手した。

② 市街地再開発エリアに公示地価ポイントが存在しない場合

公示地価ポイントのデータが活用できないため、相続税路線価による地価の推測を行った(以下、路線価格という)。路線価データの収集については、最新年度(平成29年度)から平成23年度までの過去7年分を「財産評価基準書路線価図・評価倍率表」(<http://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm>、国税庁)より収集し、平成22年度以前の路線価については、市内図書館に所蔵されている「路線価図 財産評価基準書」(大蔵省・国税庁)を活用した。

| 住所表示 | 公示価格 | 年度 | 用途区分 | 用途 | 利用状況 | 権利関係 | 権利種類 | 権利内容 | 形状 | 非都市地帯 | 非都市地帯 | 非都市地帯 | 交通路線 | 周辺の土地利用状況 | 駅名 | 駅からの距離 | 法規制 | 建ぺん率 | 容積率 |
|---------------------------|--------|------|-----------------------|------------|------|------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|------|------------------------------------|-----|--------|---------------|------|-----|
| 北海道 札幌市東区東山手5条3丁目2番8第1号 | 20,000 | 2011 | 札幌市東区東山手5条3丁目2番8第1号 | 699住宅(店舗) | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 不整形 | 北海道 | 北海道 | 北海道 | 19 | 路線価(公示地価)と路線価(相続税)の異なる地域 | 真駒内 | 18000 | 商業、準防、居住公(倉庫) | 80 | 400 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目2番1号 | 34,400 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目2番1号 | 199住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 9 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 北14 | 300 | 住居 | 40 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目10番10第1号 | 12,500 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目10番10第1号 | 171住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | FALSE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 20 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 2000 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目6番7号 | 21,600 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目6番7号 | 301住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1200 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目10番11第1号 | 37,200 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目10番11第1号 | 268住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 12 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1000 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目2番2号 | 66,200 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目2番2号 | 660その他 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 25 | 大規模店舗・中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 150 | 商業、準防 | 80 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目2番2号 | 16,500 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目2番2号 | 167住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1200 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目14番2号 | 55,000 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目14番2号 | 187住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 500 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目14番2号 | 52,000 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目14番2号 | 200住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 500 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目16番1号 | 47,500 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目16番1号 | 171住宅(店舗) | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 25 | 店舗、中高層住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 570 | 準防 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目22番7号 | 31,500 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目22番7号 | 227住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 800 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目24番7号 | 17,500 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目24番7号 | 303住宅(店舗) | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 12 | 中規模1階、中高層住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 800 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目24番7号 | 43,300 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目24番7号 | 206住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1000 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目24番7号 | 27,600 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目24番7号 | 466事務所、1階 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模1階、中高層住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1200 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目4番6号 | 31,500 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目4番6号 | 200住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 2400 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目5番3号 | 43,000 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目5番3号 | 251住宅(店舗付) | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 20 | 店舗、中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 2000 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目5番3号 | 3,850 | 2011 | 札幌市東区東山手5条4丁目5番3号 | 187住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 6.5 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1000 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目24番1号 | 28,300 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目24番1号 | 241住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 3000 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目10番24号 | 56,800 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目10番24号 | 368住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8.4 | 大規模店舗・中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 800 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目9番10号 | 41,500 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目9番10号 | 186住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 10 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1400 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目3番18号 | 50,300 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目3番18号 | 297住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 600 | 住居 | 50 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目3番15号 | 58,100 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目3番15号 | 675住宅(店舗付) | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 22 | 大規模店舗・中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1100 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目1番11号 | 65,000 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目1番11号 | 382住宅(店舗) | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 25 | 店舗、中高層住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 810 | 商業、準防 | 80 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目2番29号 | 39,100 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目2番29号 | 285住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 2500 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目10番19号 | 38,000 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目10番19号 | 229住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1100 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目1番20号 | 81,900 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目1番20号 | 1197事務所 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 20 | 大規模店舗・中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 400 | 商業、準防 | 80 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目11番16号 | 58,100 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目11番16号 | 1924住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 700 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目5番24号 | 30,200 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目5番24号 | 201住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1800 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目5番23号 | 39,500 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目5番23号 | 175住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 12 | 一般住宅、中高層住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 620 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目9番24号 | 52,300 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目9番24号 | 156住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 25 | 店舗、中高層住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1400 | 準防 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目11番30号 | 84,200 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目11番30号 | 1713店舗 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 20 | 店舗、中高層住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1400 | 商業、準防 | 80 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目5番25号 | 21,000 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目5番25号 | 190住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 5000 | 商業、準防 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目14番3号 | 47,000 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目14番3号 | 249住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 一般住宅、中高層住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 1200 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目14番27号 | 63,400 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目14番27号 | 233住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 11 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 220 | 住居 | 60 | 200 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目2番10号 | 39,400 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目2番10号 | 227住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 2400 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目6番2号 | 33,400 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目6番2号 | 254住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 4000 | 商業、準防 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目14番21号 | 29,600 | 2019 | 札幌市東区東山手5条4丁目14番21号 | 157住宅 | 利用 | TRUE | FALSE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 11 | 中規模一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 3800 | 住居 | 40 | 300 |
| 北海道 札幌市東区東山手5条4丁目4番15号 | 11,000 | 2011 | 札幌市東区東山手5条4丁目4番15号 | 347住宅 | 利用 | TRUE | TRUE | TRUE | 市街 | 東 | 東 | 東 | 8 | 一般住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗付)と中規模住宅(店舗) | 東 | 10000 | 住居 | 40 | 300 |

図 1 整理した公示地価データ(平成29年度より一部抜粋)

2) 対象

収集年度は昭和 47 年度から平成 29 年度までを対象とした。なお、国土交通省ホームページにおいては昭和 58 年度から平成 29 年度までのデータが公開されており、昭和 57 年度以前のデータが得られなかったため、札幌市提供の資料から収集を行った。

3) 路線価格からの公示地価への変換

路線価格と公示地価では、評価の規準や目的などが異なるため、単純に比較することはできないことから、一般的に路線価格が公示地価の約 8 割の水準を目処に算出されていることを鑑みて、相続税路線価に基づいて推測された路線価格に対して、0.8 割り戻すことによる補正を取り入れ、より公示地価に近くなるよう価格の変換を行った。

路線価格の算出にあたっては、算出の対象とする土地の形状や路線との接し状況等の様々な土地の要素が関係しているが、事業種別や事業地区、事業実施年次によっては必要となるデータが十分に得られない場合があった。そのため算出方法を一般的なものに統一することを目的として、国税庁の提供する「路線価方式による宅地の評価」を参考に、奥行価格補正率や側方・二方路線影響加算率を考慮した路線価格を算出した。

<参考> 路線価方式による宅地の評価

(<https://www.nta.go.jp/taxanswer/hyoka/4604.htm>、国税庁)

[平成29年4月1日現在法令等]

路線価(その道路に面している標準的な宅地の1平方メートル当たりの千円単位の価額)が付された地域の宅地を評価する場合には、評価する宅地の面する路線の路線価を基として、次のように評価します。



- (1) 正面路線価の奥行価格補正
 $900 \text{ 千円(正面路線価)} \times \text{奥行価格補正率} = \text{イ}$
- (2) 側方路線影響加算額の計算
 $700 \text{ 千円(側方路線価)} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{側方路線影響加算率} = \text{ロ}$
- (3) 二方路線影響加算額の計算
 $650 \text{ 千円(裏面路線価)} \times \text{奥行価格補正率} \times \text{二方路線影響加算率} = \text{ハ}$
- (4) 評価対象地の1平方メートル当たりの価額
 $\text{イ} + \text{ロ} + \text{ハ} = \text{ニ}$

図 2 路線価方式による宅地の評価方法

(2) 地価変遷データの整理

1) 対象となる事業地区の整理

札幌市内で実施された市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、都市再生特別地区の3事業、計48箇所を対象とした。

表 1 対象事業地区一覧

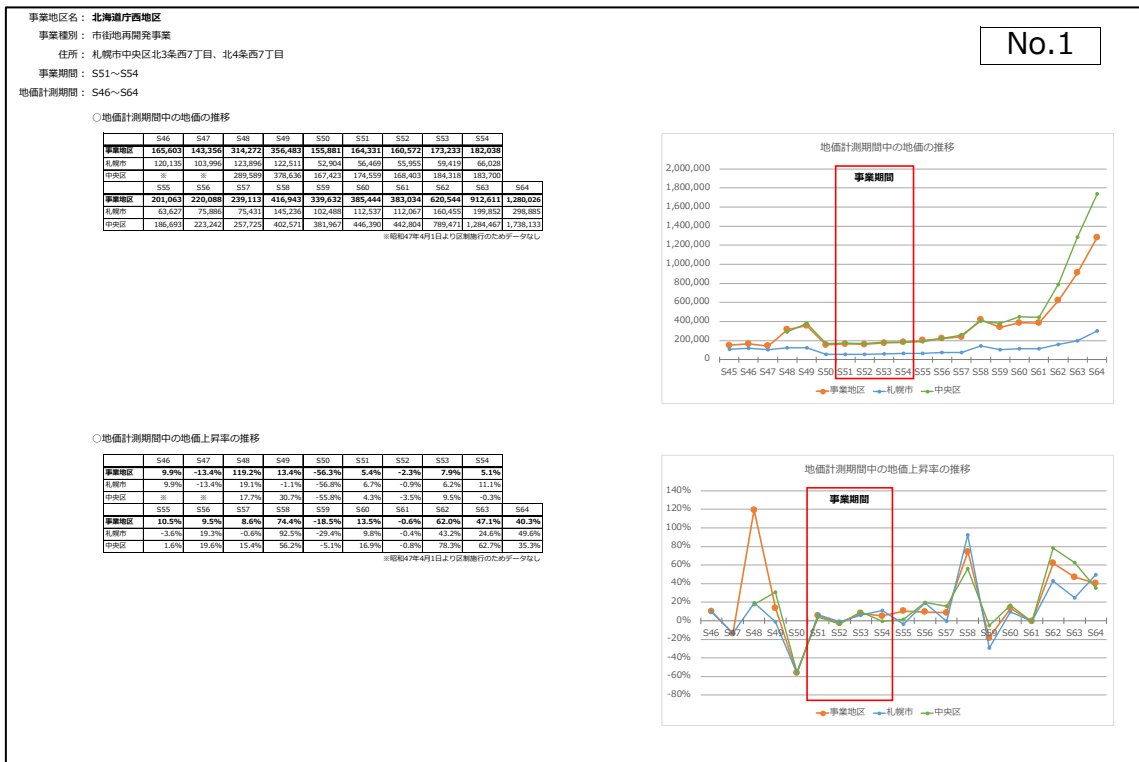
| 区 | 整理番号 | 事業地区 | 事業期間 | 計測開始年次 | 計測終了年次 | 事業種別 |
|-----|-------------|-------------|---------|--------|------------|------------|
| 中央区 | 1 | 北海道庁西地区 | S51~S54 | S46 | S55 | 市街地再開発事業 |
| | 2 | 一条橋周辺2・6地区 | S55~S57 | S50 | S58 | 市街地再開発事業 |
| | 3 | 北4・5南地区 | S55~S57 | S50 | S58 | 市街地再開発事業 |
| | 4 | 苗穂中央第2地区 | S60~S62 | S55 | S63 | 市街地再開発事業 |
| | 5 | 北4西5北地区 | S60~S63 | S55 | S64 | 市街地再開発事業 |
| | 6 | 旧永山邸周辺地区 | S61~S63 | S56 | S64 | 市街地再開発事業 |
| | 7 | 北4西5南第2地区 | S62~H2 | S57 | H3 | 優良建築物等整備事業 |
| | 8 | 桑園十字街A地区 | H1~H4 | S59 | H5 | 優良建築物等整備事業 |
| | 9 | ビール工場跡地地区 | H1~H4 | S59 | H5 | 優良建築物等整備事業 |
| | 10 | 苗穂中央第3東地区 | H3~H9 | S61 | H10 | 市街地再開発事業 |
| | 11 | JR桑園駅北口地区 | H5~H7 | S63 | H8 | 優良建築物等整備事業 |
| | 12 | 南3西6北地区 | H6~H9 | S64 | H10 | 優良建築物等整備事業 |
| | 13 | 北12西23地区 | H10~H12 | H5 | H13 | 市街地再開発事業 |
| | 14 | 北4西1南地区 | H10~H13 | H5 | H14 | 優良建築物等整備事業 |
| | 15 | 北2西4地区 | H19~H26 | H14 | H27 | 都市再生特別地区 |
| | 16 | 北3西4地区 | H15~H21 | H10 | H22 | 都市再生特別地区 |
| | 17 | 大通東4地区 | H26~H27 | H21 | H28 | 優良建築物等整備事業 |
| | 18 | 北2西3北地区 | H26~H28 | H21 | H29 | 優良建築物等整備事業 |
| 西区 | 19 | JR琴似駅南口地区 | H3~H6 | S61 | H7 | 市街地再開発事業 |
| | 20 | 琴似3・1地区 | H7~H14 | H2 | H15 | 市街地再開発事業 |
| | 21 | 手稲東新道北地区 | H8~H10 | H3 | H11 | 優良建築物等整備事業 |
| | 22 | 手稲東宮の沢第1地区 | H8~H10 | H3 | H11 | 優良建築物等整備事業 |
| | 23 | 手稲東発寒6・9地区 | H9~H10 | H4 | H11 | 優良建築物等整備事業 |
| 24 | 琴似4・1,2地区 | H16~H18 | H11 | H19 | 市街地再開発事業 | |
| 25 | JR琴似駅北口地区 | H14~H27 | H9 | H28 | 市街地再開発事業 | |
| 豊平区 | 26 | 豊平3・3地区 | S56~S58 | S51 | S59 | 市街地再開発事業 |
| | 27 | 豊平橋南第1地区 | S62~H3 | S57 | H4 | 市街地再開発事業 |
| | 28 | 地下鉄福住駅地区 | H5~H7 | S63 | H8 | 優良建築物等整備事業 |
| | 29 | 豊平6・6南地区 | H8~H11 | H3 | H12 | 市街地再開発事業 |
| | 30 | 豊平橋南2-2-A地区 | H12~H14 | H7 | H15 | 優良建築物等整備事業 |
| | 31 | 豊平6・6北地区 | H13~H18 | H8 | H19 | 市街地再開発事業 |
| 32 | 豊平橋南2-2-B地区 | H14~H16 | H9 | H17 | 優良建築物等整備事業 | |
| 手稲区 | 33 | JR手稲駅北口地区 | H6~H7 | S64 | H8 | 優良建築物等整備事業 |
| | 34 | 手稲本町2・4地区 | H7~H9 | H2 | H10 | 市街地再開発事業 |
| | 35 | 手稲本町1・4地区 | H10~H15 | H5 | H16 | 優良建築物等整備事業 |
| | 36 | 手稲本町1・3地区 | H24~H27 | H19 | H28 | 市街地再開発事業 |
| 北区 | 37 | 北7西4南地区 | H2~H4 | S60 | H5 | 優良建築物等整備事業 |
| | 38 | 北7西1南地区 | H3~H6 | S61 | H7 | 優良建築物等整備事業 |
| | 39 | 北35西6地区 | H7~H8 | H2 | H9 | 優良建築物等整備事業 |
| | 40 | 北25西9地区 | H7~H10 | H2 | H11 | 優良建築物等整備事業 |
| | 41 | 北8西3西地区 | H12~H15 | H7 | H16 | 市街地再開発事業 |
| | 42 | JR篠路駅西第1地区 | H16~H17 | H11 | H18 | 市街地再開発事業 |
| | 43 | 北8西3東地区 | H14~H19 | H9 | H20 | 市街地再開発事業 |
| 44 | JR篠路駅西第2地区 | H18~H22 | H13 | H23 | 市街地再開発事業 | |
| 白石区 | 45 | 菊水1・2地区 | H9~H12 | H4 | H13 | 市街地再開発事業 |
| | 46 | 南郷16南地区 | H11~H15 | H6 | H16 | 優良建築物等整備事業 |
| | 47 | 東札幌1条地区 | H15~H21 | H10 | H22 | 市街地再開発事業 |
| 東区 | 48 | 北13東7地区 | H8~H11 | H3 | H12 | 市街地再開発事業 |

2) 事業地区における地価変遷データの整理

地価データの整理にあたって、地価の計測開始年次は、事業実施体制や当時の状況によって地価の変動時期が左右される可能性があるため、事業開始の5年前を基準とした。

また、計測終了年次は、再開発事業による地価への影響がすぐに反映されない可能性を考慮して事業終了の10年後と定めた。

以上を踏まえ、事業地区ごとに地価変遷データの整理を行い、地価と地価上昇率の変遷についてグラフを用いて整理を行った。



3) 利用現況別の地価変遷データの整理

利用現況別の公示地価データを年度ごとに整理した公示地価カルテを作成した。

また、公示地価の上昇率のほかに、人口・世帯数・平均地価・主な出来事等の情報も併せて整理を行った。

なお、都市計画図と照らし合わせ、利用現況の状況によって区分し、上昇率に応じて色分けを行った。また、利用現況の区分は公示地価ポイントデータに含まれているものから取得し、建造物の住居利用、商業利用、業務利用のそれぞれに振り分けを行い、倉庫等の分類が難しいものはその他とした。

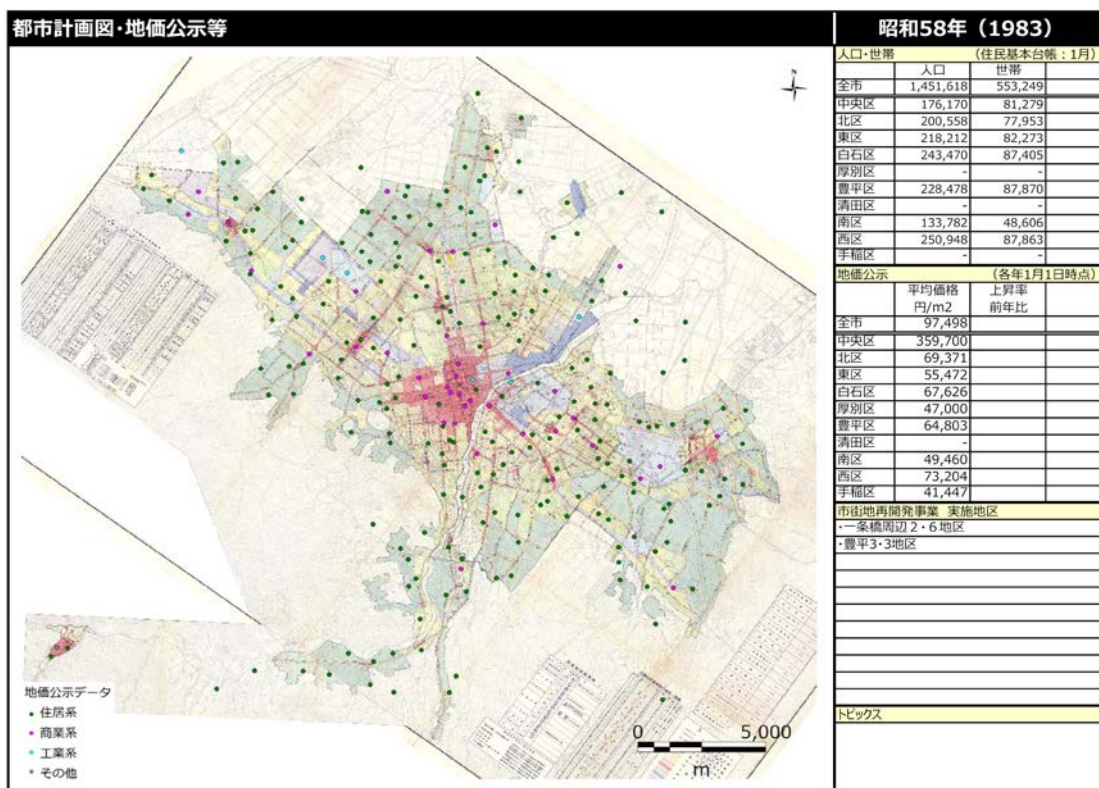


図 4 地価公示カルテ (一部抜粋)

<全体の概要>

全年度の傾向として、中央区の商業系公示地価ポイントは地価の平均価格が、同区の他用途や他地区の商業系等と比較して高くなっている。また、他区においても大きな変動は見られていないものの、区の平均と比較すると差が生じている。

4) 公示地価の変遷

P7の考察より、利用現況別によって地価の変動に差があることから、公示地価の変遷について全市平均、区平均、用途地域別（住宅系・商業系・工業系）平均を区ごとに分け、グラフによる整理を行った。

なお、公示地価については、該当する区の各年度における全公示地価ポイントの平均を表しており、対象年度の全てのポイントを抽出している。地価上昇率については前年度からの上昇率を表しており、前年度からポイントが存在する箇所のみ抽出している。

また、北区については一部箇所が都心に近いことから同じ区内の他の公示地価ポイントよりも地価が高くなる傾向にあったため、環状通の内側に含まれるポイントと含まれないポイントに分割して整理を行った。

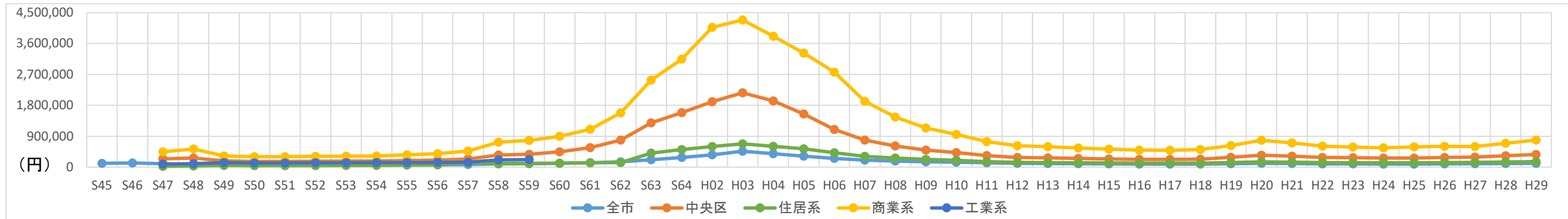
<全体の概要>

全体の傾向として、バブル経済の崩壊やリーマンショック等の大きな景気変動の影響が地価に色濃く表れるのは、中央区や北区といった札幌市の中心部に比較的近い地域を含んでいる区のみであり、それ以外の区では地価が減少しているものの、大きな減少とはなっていない。

また、いずれの地区においても平成25年度以降は地価の変動が安定している傾向にあることが分かる。

① 中央区

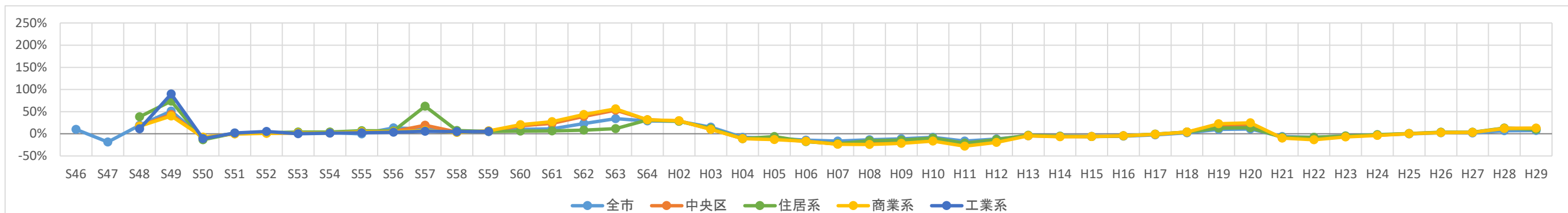
◎公示地価の推移



| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 |
|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 全市 | 109,350 | 120,135 | 97,922 | 79,902 | 58,277 | 52,904 | 54,216 | 55,819 | 58,017 | 60,322 | 61,985 | 69,571 | 80,730 | 95,629 | 101,128 | 111,713 | 126,105 | 154,380 | 218,642 | 282,602 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 |
| 中央区 | ※ | ※ | 243,230 | 263,664 | 182,657 | 167,423 | 167,597 | 174,449 | 175,431 | 179,681 | 191,892 | 205,337 | 236,539 | 351,129 | 373,032 | 445,861 | 566,726 | 789,471 | 1,291,245 | 1,587,559 | 1,907,419 | 2,165,756 | 1,927,780 | 1,548,891 |
| 住居系 | ※ | ※ | 25,325 | 32,260 | 51,706 | 44,665 | 45,318 | 46,365 | 50,694 | 53,194 | 67,032 | 73,411 | 127,359 | 106,833 | 112,833 | 119,650 | 125,794 | 136,035 | 407,094 | 512,105 | 601,068 | 680,043 | 606,783 | 534,926 |
| 商業系 | ※ | ※ | 448,200 | 527,800 | 327,750 | 303,719 | 303,156 | 316,219 | 321,563 | 328,063 | 357,800 | 393,929 | 471,429 | 729,333 | 776,000 | 897,538 | 1,102,143 | 1,582,929 | 2,532,923 | 3,141,286 | 4,070,571 | 4,280,882 | 3,808,941 | 3,319,000 |
| 工業系 | ※ | ※ | 90,000 | 100,000 | 135,000 | 120,500 | 122,500 | 129,000 | 129,000 | 131,000 | 133,750 | 138,500 | 146,500 | 210,000 | 221,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
| 全市 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 中央区 | 1,095,707 | 790,175 | 619,794 | 494,266 | 423,016 | 338,942 | 280,214 | 268,601 | 252,145 | 236,746 | 225,949 | 225,865 | 234,596 | 285,591 | 350,131 | 320,781 | 283,219 | 274,075 | 265,242 | 266,047 | 283,335 | 292,932 | 331,072 | 371,795 |
| 住居系 | 420,105 | 313,732 | 264,854 | 225,095 | 200,535 | 161,652 | 140,698 | 135,798 | 128,255 | 120,245 | 114,532 | 114,570 | 118,883 | 136,289 | 156,966 | 145,047 | 133,605 | 129,100 | 126,425 | 127,512 | 134,515 | 140,949 | 149,608 | 161,685 |
| 商業系 | 2,764,588 | 1,916,053 | 1,458,105 | 1,143,316 | 953,579 | 746,476 | 623,700 | 595,350 | 556,850 | 522,850 | 499,125 | 492,950 | 512,000 | 629,000 | 785,100 | 707,700 | 612,500 | 587,026 | 564,763 | 589,100 | 605,778 | 598,632 | 694,000 | 786,050 |
| 工業系 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

※昭和 47 年 4 月 1 日より区制施行のためデータなし

◎地価上昇率の推移

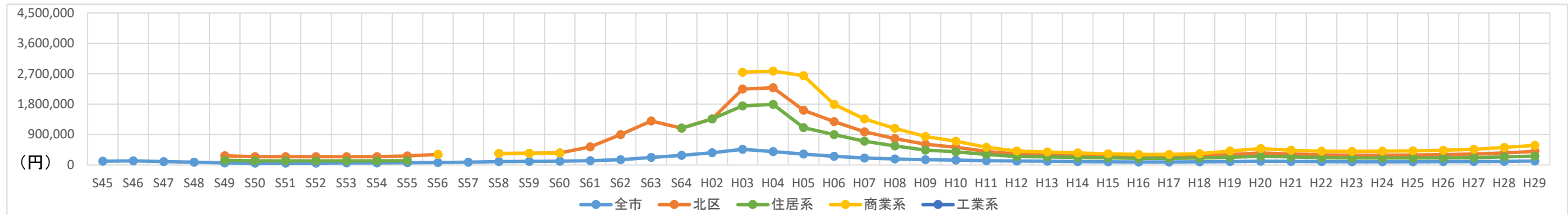


| | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 | H06 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 全市 | 9.9% | -18.5% | 19.1% | 51.0% | -9.4% | 0.9% | 1.9% | 2.3% | 3.1% | -0.4% | 13.3% | 10.8% | 3.7% | 5.1% | 10.0% | 11.2% | 23.3% | 34.2% | 29.1% | 28.4% | 14.8% | -8.2% | -10.1% | -14.2% |
| 中央区 | ※ | ※ | 17.7% | 43.6% | -8.3% | 0.1% | 1.3% | 1.9% | 2.3% | 4.7% | 5.0% | 19.2% | 3.8% | 6.2% | 18.1% | 23.3% | 39.3% | 53.2% | 31.5% | 29.2% | 10.3% | -11.0% | -11.8% | -16.9% |
| 住居系 | ※ | ※ | 38.5% | 73.6% | -13.6% | 1.3% | 2.3% | 3.9% | 4.0% | 7.0% | 6.4% | 62.2% | 7.2% | 5.3% | 6.0% | 6.6% | 8.1% | 11.6% | 31.2% | 28.3% | 12.1% | -10.8% | -6.4% | -17.8% |
| 商業系 | ※ | ※ | 17.0% | 40.0% | -7.3% | -0.2% | 0.9% | 1.7% | 2.0% | 4.5% | 4.8% | 7.4% | 3.2% | 6.4% | 20.7% | 27.5% | 43.6% | 56.3% | 31.5% | 29.4% | 9.9% | -11.0% | -12.9% | -16.7% |
| 工業系 | ※ | ※ | 11.1% | 90.0% | -10.7% | 1.7% | 5.3% | 0.0% | 1.6% | 2.1% | 3.6% | 5.8% | 5.0% | 5.2% | | | | | | | | | | |
| | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | |
| 全市 | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% | |
| 中央区 | -23.4% | -21.5% | -19.4% | -14.4% | -25.8% | -17.4% | -4.1% | -6.1% | -6.2% | -4.6% | -1.1% | 3.9% | 19.4% | 21.1% | -9.3% | -11.7% | -6.4% | -3.2% | 0.4% | 3.1% | 3.1% | 12.2% | 12.1% | |
| 住居系 | -22.3% | -15.6% | -14.2% | -9.7% | -21.3% | -13.2% | -3.5% | -5.6% | -6.4% | -4.8% | -0.9% | 3.8% | 13.1% | 13.6% | -7.9% | -7.9% | -5.1% | -2.1% | 0.5% | 3.7% | 3.5% | 13.0% | 9.7% | |
| 商業系 | -23.8% | -23.9% | -21.5% | -16.6% | -28.1% | -19.5% | -4.5% | -6.5% | -6.1% | -4.6% | -1.3% | 3.9% | 22.9% | 24.8% | -9.9% | -13.4% | -7.0% | -3.8% | 0.3% | 2.8% | 2.9% | 11.9% | 13.0% | |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和 47 年 4 月 1 日より区制施行のためデータなし

② 北区（環状通内側）

◎公示地価の推移

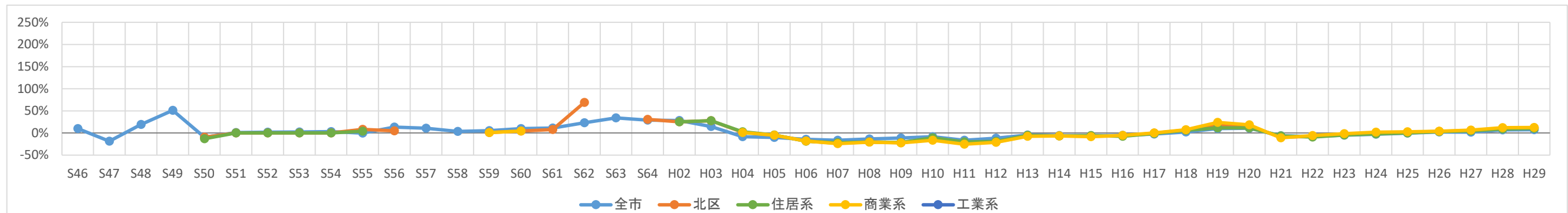


| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 | |
|-----|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 全市 | 109,350 | 120,135 | 97,922 | 79,902 | 58,277 | 52,904 | 54,216 | 55,819 | 58,017 | 60,322 | 61,985 | 69,571 | 80,730 | 95,629 | 101,128 | 111,713 | 126,105 | 154,380 | 218,642 | 282,602 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 | |
| 北区 | | | | | 271,500 | 245,000 | 245,000 | 245,000 | 245,000 | 245,000 | 265,000 | 312,500 | | 338,500 | 342,000 | 356,500 | 533,000 | 900,000 | 1,300,000 | 1,087,500 | 1,364,000 | 2,245,000 | 2,283,750 | 1,617,000 | |
| 住宅系 | | | | | 138,000 | 120,000 | 120,000 | 120,000 | 120,000 | 120,000 | 125,000 | | | | | | | | | 1,087,500 | 1,364,000 | 1,745,000 | 1,792,500 | 1,104,250 | |
| 商業系 | | | | | | | | | | | | 312,500 | | | | 338,500 | 342,000 | 356,500 | | | | | 2,745,000 | 2,775,000 | 2,642,500 |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | |
|-----|-----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| 全市 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 | |
| 北区 | 1,281,857 | 983,571 | 782,857 | 610,571 | 523,714 | 401,857 | 320,429 | 299,714 | 279,857 | 260,000 | 243,143 | 242,000 | 258,286 | 305,714 | 353,714 | 321,571 | 297,000 | 288,714 | 289,571 | 294,143 | 304,429 | 321,857 | 356,571 | 398,143 | |
| 住宅系 | 897,500 | 701,250 | 560,000 | 438,500 | 390,250 | 310,750 | 251,250 | 238,250 | 222,750 | 210,250 | 194,250 | 192,250 | 203,750 | 227,750 | 254,500 | 238,250 | 216,000 | 206,250 | 202,000 | 201,750 | 207,750 | 217,500 | 237,250 | 261,750 | |
| 商業系 | 1,794,333 | 1,360,000 | 1,080,000 | 840,000 | 701,667 | 523,333 | 412,667 | 381,667 | 356,000 | 326,333 | 308,333 | 308,333 | 331,000 | 409,667 | 486,000 | 432,667 | 405,000 | 398,667 | 406,333 | 417,333 | 433,333 | 461,000 | 515,667 | 580,000 | |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和47年4月1日より区制施行のためデータなし

◎地価上昇率の推移



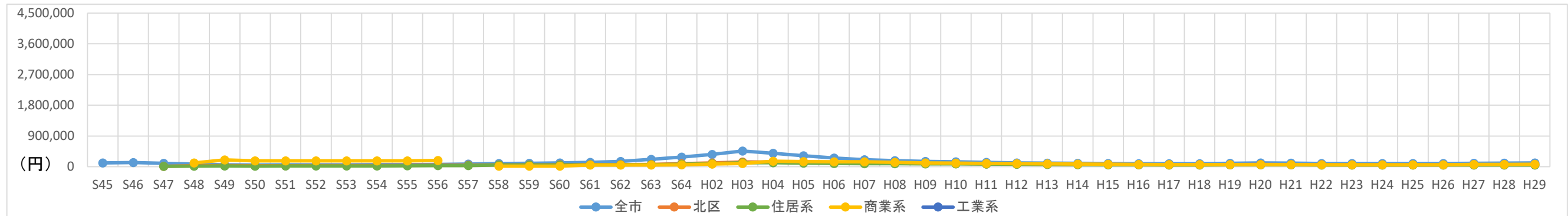
| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 | |
|-----|------|------|--------|-------|-------|--------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--|
| 全市 | 0.0% | 9.9% | -18.5% | 19.1% | 51.0% | -9.4% | 0.9% | 1.9% | 2.3% | 3.1% | -0.4% | 13.3% | 10.8% | 3.7% | 5.1% | 10.0% | 11.2% | 23.3% | 34.2% | 29.1% | 28.4% | 14.8% | -8.2% | -10.1% | |
| 北区 | | | | | | -9.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 8.2% | 4.9% | | | 1.0% | 4.2% | 7.7% | 68.9% | | 30.8% | 25.4% | 27.9% | 1.7% | -4.7% | |
| 住宅系 | | | | | | -13.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 4.2% | | | | | | | | | | 25.4% | 27.9% | 2.7% | -4.7% | |
| 商業系 | | | | | | | | | | | | | | | 1.0% | 4.2% | | | | | | | 1.1% | -4.8% | |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|--|
| 全市 | -14.2% | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% | |
| 北区 | -18.3% | -23.3% | -20.4% | -22.0% | -14.2% | -23.3% | -20.3% | -6.5% | -6.6% | -7.1% | -6.5% | -0.5% | 6.7% | 18.4% | 15.7% | -9.6% | -7.5% | -2.8% | 0.3% | 1.8% | 3.5% | 5.7% | 10.8% | 11.7% | |
| 住宅系 | -18.7% | -21.9% | -20.1% | -21.7% | -11.0% | -20.4% | -19.1% | -5.2% | -6.5% | -5.6% | -7.6% | -1.0% | 6.0% | 11.8% | 11.7% | -6.6% | -9.3% | -4.5% | -2.1% | 0.0% | 2.9% | 4.7% | 9.1% | 10.3% | |
| 商業系 | -18.0% | -24.2% | -20.6% | -22.2% | -16.5% | -25.4% | -21.1% | -7.5% | -6.7% | -8.3% | -5.5% | 0.0% | 7.4% | 23.8% | 18.6% | -11.0% | -5.9% | -1.6% | 1.9% | 2.7% | 3.8% | 6.4% | 11.9% | 12.5% | |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和47年4月1日より区制施行のためデータなし

③ 北区（環状通外側）

◎公示地価の推移

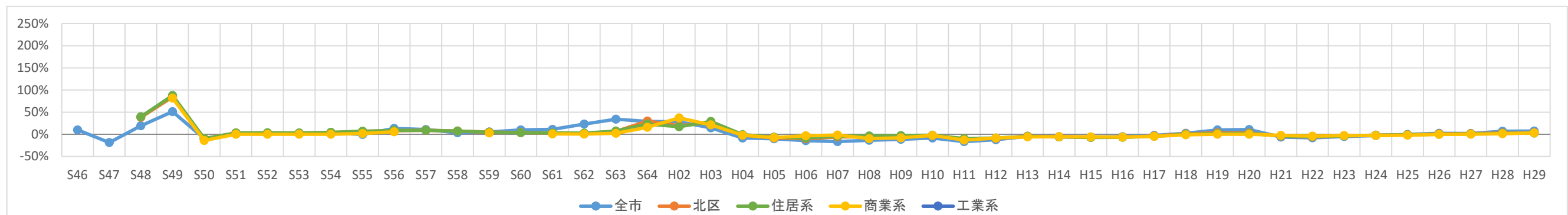


| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 |
|-----|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 全市 | 109,350 | 120,135 | 97,922 | 79,902 | 58,277 | 52,904 | 54,216 | 55,819 | 58,017 | 60,322 | 61,985 | 69,571 | 80,730 | 95,629 | 101,128 | 111,713 | 126,105 | 154,380 | 218,642 | 282,602 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 |
| 北区 | | | 13,850 | 29,686 | 31,906 | 28,849 | 30,317 | 31,543 | 33,343 | 35,544 | 39,494 | 45,280 | 42,468 | 55,569 | 58,210 | 60,482 | 62,105 | 64,015 | 68,338 | 89,393 | 109,627 | 141,607 | 139,219 | 123,823 |
| 住宅系 | | | 12,833 | 15,000 | 21,485 | 19,393 | 20,426 | 21,333 | 22,841 | 25,136 | 28,507 | 32,060 | 35,938 | 50,030 | 52,424 | 52,891 | 54,306 | 56,547 | 60,800 | 72,390 | 88,506 | 118,091 | 118,463 | 108,280 |
| 商業系 | | | | 110,000 | 200,000 | 172,000 | 172,000 | 172,000 | 172,000 | 172,000 | 175,000 | 185,000 | | 15,700 | 16,200 | 18,300 | 50,000 | 50,350 | 51,600 | 56,750 | 77,750 | 94,250 | 162,000 | 150,000 |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 全市 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 北区 | 107,961 | 105,721 | 99,696 | 95,513 | 92,835 | 84,685 | 77,027 | 73,386 | 69,408 | 64,837 | 60,873 | 58,929 | 59,533 | 62,440 | 65,819 | 62,229 | 59,154 | 58,164 | 56,998 | 56,231 | 58,445 | 60,122 | 60,310 | 62,503 |
| 住宅系 | 96,507 | 91,095 | 87,722 | 85,269 | 83,535 | 76,553 | 70,255 | 66,948 | 63,175 | 58,683 | 54,698 | 52,786 | 52,878 | 54,149 | 56,620 | 53,804 | 51,247 | 50,024 | 48,989 | 48,063 | 48,962 | 49,510 | 50,265 | 51,678 |
| 商業系 | 145,000 | 143,000 | 129,000 | 109,000 | 106,500 | 95,500 | 87,375 | 82,150 | 77,575 | 72,925 | 68,325 | 63,333 | 62,667 | 62,667 | 62,667 | 61,100 | 58,600 | 56,867 | 55,333 | 54,167 | 53,967 | 67,667 | 68,767 | 71,000 |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和47年4月1日より区制施行のためデータなし

◎地価上昇率の推移



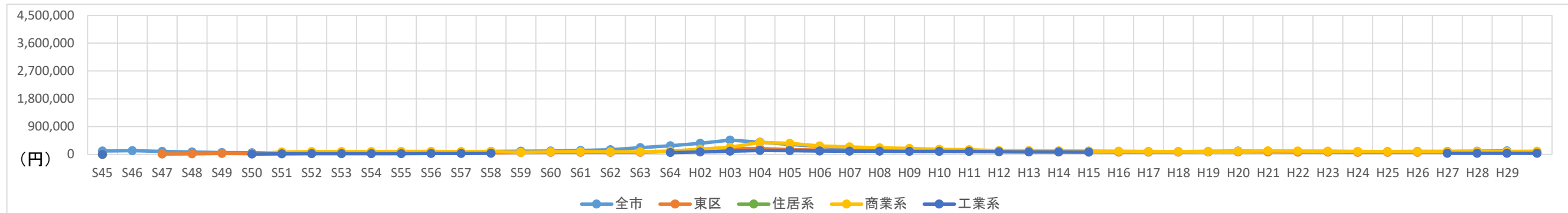
| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 |
|-----|------|------|--------|-------|-------|--------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 全市 | 0.0% | 9.9% | -18.5% | 19.1% | 51.0% | -9.4% | 0.9% | 1.9% | 2.3% | 3.1% | -0.4% | 13.3% | 10.8% | 3.7% | 5.1% | 10.0% | 11.2% | 23.3% | 34.2% | 29.1% | 28.4% | 14.8% | -8.2% | -10.1% |
| 北区 | | | | 38.3% | 84.3% | -9.6% | 3.1% | 2.5% | 2.6% | 4.1% | 6.5% | 8.4% | 8.9% | 7.4% | 4.8% | 3.8% | 2.8% | 2.0% | 6.6% | 29.9% | 19.3% | 27.0% | -1.9% | -8.1% |
| 住宅系 | | | | 39.7% | 87.9% | -9.7% | 3.3% | 3.4% | 3.2% | 4.6% | 7.0% | 8.5% | 9.2% | 7.4% | 4.8% | 3.7% | 3.1% | 2.5% | 7.4% | 23.3% | 17.2% | 29.3% | -0.8% | -6.1% |
| 商業系 | | | | | 81.8% | -14.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.7% | 5.7% | | | 3.2% | | 1.1% | 0.7% | 2.5% | 16.1% | 37.0% | 21.2% | -1.8% | -7.4% |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|-----|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|
| 全市 | -14.2% | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% |
| 北区 | -10.2% | -5.8% | -5.8% | -4.1% | -2.9% | -10.3% | -9.1% | -4.7% | -5.4% | -6.6% | -6.1% | -3.8% | 1.0% | 3.8% | 3.1% | -4.2% | -5.6% | -3.7% | -2.0% | -1.2% | 0.8% | 1.5% | 3.1% | 3.6% |
| 住宅系 | -8.2% | -4.0% | -3.8% | -2.7% | -2.2% | -9.6% | -8.2% | -4.7% | -5.6% | -7.1% | -6.8% | -4.5% | 0.2% | 2.0% | 1.8% | -3.6% | -5.1% | -3.7% | -2.1% | -1.3% | 0.2% | 1.1% | 2.2% | 2.8% |
| 商業系 | -3.3% | -1.4% | -9.8% | -7.8% | -2.3% | -13.1% | -8.5% | -6.0% | -5.6% | -6.0% | -6.3% | -4.5% | -1.1% | 0.0% | 0.0% | -2.5% | -4.1% | -3.0% | -2.7% | -2.1% | -0.4% | 0.0% | 1.6% | 3.2% |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和47年4月1日より区制施行のためデータなし

④ 東区

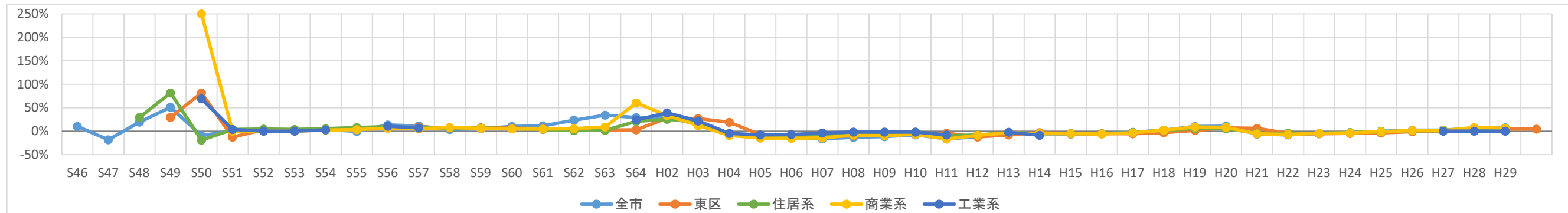
◎ 公示地価の推移



| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 全市 | 109,350 | 120,135 | 97,922 | 79,902 | 58,277 | 52,904 | 54,216 | 55,819 | 58,017 | 60,322 | 61,985 | 69,571 | 80,730 | 95,629 | 101,128 | 111,713 | 126,105 | 154,380 | 218,642 | 282,602 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 |
| 東区 | ※ | ※ | 11,400 | 16,500 | 29,447 | 25,681 | 28,629 | 31,159 | 32,518 | 34,641 | 38,236 | 42,389 | 49,039 | 56,116 | 61,672 | 64,950 | 65,628 | 66,900 | 69,122 | 94,894 | 127,146 | 194,685 | 188,762 | 159,369 |
| 住居系 | ※ | ※ | 11,400 | 16,500 | 30,252 | 24,411 | 23,958 | 26,558 | 28,193 | 30,477 | 32,030 | 39,210 | 46,183 | 55,636 | 59,572 | 62,812 | 64,484 | 65,368 | 66,408 | 90,088 | 122,447 | 143,358 | 141,093 | 127,256 |
| 商業系 | ※ | ※ | 0 | 0 | 23,000 | 80,500 | 93,300 | 93,300 | 93,300 | 95,500 | 95,500 | 93,400 | 98,400 | 66,200 | 83,875 | 88,100 | 81,850 | 86,150 | 108,000 | 172,933 | 230,833 | 391,667 | 356,333 | 275,500 |
| 工業系 | ※ | ※ | 0 | 0 | 12,000 | 20,300 | 21,000 | 21,000 | 21,000 | 21,600 | 29,000 | 32,000 | 36,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
| 全市 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 東区 | 140,912 | 126,806 | 119,208 | 112,106 | 107,366 | 95,324 | 87,416 | 84,615 | 80,373 | 76,236 | 71,999 | 69,776 | 71,706 | 76,138 | 80,770 | 77,102 | 72,589 | 70,295 | 67,888 | 67,481 | 67,767 | 68,340 | 71,672 | 74,870 |
| 住居系 | 111,540 | 106,586 | 101,108 | 96,640 | 94,300 | 85,360 | 78,698 | 76,338 | 72,822 | 69,300 | 65,654 | 63,787 | 65,848 | 69,018 | 72,711 | 69,698 | 65,783 | 64,174 | 62,156 | 61,918 | 60,470 | 61,741 | 65,149 | 68,132 |
| 商業系 | 245,429 | 210,000 | 192,000 | 164,556 | 153,222 | 121,083 | 119,231 | 115,077 | 108,923 | 102,885 | 96,692 | 93,092 | 94,831 | 105,750 | 114,183 | 107,708 | 100,292 | 95,375 | 91,875 | 89,115 | 93,117 | 94,200 | 97,877 | 103,862 |
| 工業系 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

※昭和 47 年 4 月 1 日より区制施行のためデータなし

◎ 地価上昇率の推移

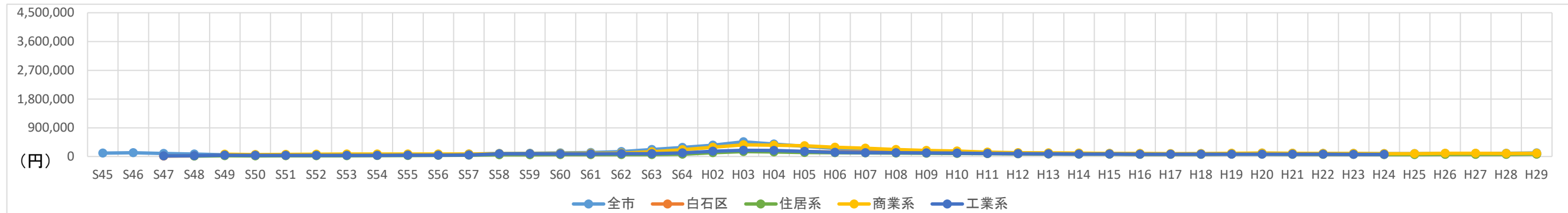


| | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 | H06 |
|-----|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 全市 | 9.9% | -18.5% | 19.1% | 51.0% | -9.4% | 0.9% | 1.9% | 2.3% | 3.1% | -0.4% | 13.3% | 10.8% | 3.7% | 5.1% | 10.0% | 11.2% | 23.3% | 34.2% | 29.1% | 28.4% | 14.8% | -8.2% | -10.1% | -14.2% |
| 東区 | ※ | ※ | 29.4% | 81.5% | -12.8% | 3.3% | 3.1% | 2.9% | 4.5% | 6.5% | 9.0% | 6.8% | 7.3% | 6.6% | 5.1% | 3.8% | 1.9% | 2.7% | 27.7% | 26.8% | 18.8% | -7.5% | -13.0% | -11.4% |
| 住居系 | ※ | ※ | 29.4% | 81.5% | -19.3% | 3.5% | 4.3% | 3.5% | 5.3% | 7.5% | 9.6% | 7.0% | 7.0% | 6.7% | 5.1% | 3.8% | 1.4% | 1.6% | 20.8% | 25.5% | 19.7% | -7.4% | -12.7% | -10.0% |
| 商業系 | ※ | ※ | 0.0% | 0.0% | 250.0% | 0.1% | 0.0% | 0.0% | 2.4% | 3.1% | 6.4% | 5.4% | 7.7% | 6.1% | 5.0% | 4.3% | 5.3% | 8.7% | 60.1% | 33.5% | 12.3% | -9.0% | -14.7% | -15.1% |
| 工業系 | ※ | ※ | 0.0% | 0.0% | 69.2% | 3.4% | 0.0% | 0.0% | 2.9% | 0.0% | 10.3% | 6.9% | 0.0% | 0.0% | | | | | | | | | | |
| | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | |
| 全市 | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% | |
| 東区 | -10.1% | -6.1% | -5.1% | -4.3% | -12.3% | -8.1% | -3.2% | -5.0% | -5.1% | -5.7% | -3.1% | 1.7% | 6.7% | 6.2% | -4.6% | -5.6% | -4.7% | -3.4% | -1.1% | 0.7% | 1.0% | 4.6% | 4.5% | |
| 住居系 | -7.1% | -4.1% | -3.0% | -2.4% | -9.9% | -7.9% | -3.0% | -4.6% | -4.6% | -5.5% | -2.7% | 1.6% | 5.8% | 5.4% | -4.0% | -4.9% | -4.6% | -3.1% | -1.0% | 0.7% | 0.9% | 2.7% | 3.7% | |
| 商業系 | -14.4% | -8.6% | -9.6% | -6.9% | -16.9% | -8.8% | -3.5% | -5.3% | -5.5% | -6.0% | -3.7% | 1.9% | 8.9% | 8.0% | -5.7% | -6.9% | -4.9% | -3.7% | -1.1% | 1.0% | 1.2% | 7.8% | 6.1% | |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和 47 年 4 月 1 日より区制施行のためデータなし

⑤ 白石区

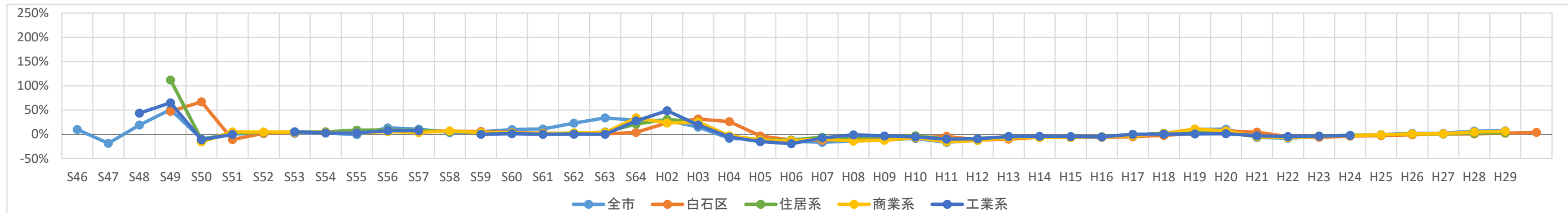
◎ 公示地価の推移



| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 全市 | 109,350 | 120,135 | 97,922 | 79,902 | 58,277 | 52,904 | 54,216 | 55,819 | 58,017 | 60,322 | 61,985 | 69,571 | 80,730 | 95,629 | 101,128 | 111,713 | 126,105 | 154,380 | 218,642 | 282,602 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 |
| 白石区 | ※ | ※ | 16,700 | 19,900 | 36,874 | 33,308 | 32,679 | 33,887 | 37,088 | 40,270 | 44,479 | 47,791 | 54,853 | 64,865 | 67,657 | 69,272 | 70,272 | 70,602 | 77,933 | 96,419 | 144,948 | 187,410 | 177,503 | 157,713 |
| 住居系 | ※ | ※ | 0 | 15,200 | 25,625 | 22,830 | 24,334 | 25,610 | 27,565 | 30,906 | 34,397 | 38,615 | 46,429 | 55,309 | 57,279 | 58,635 | 59,241 | 59,538 | 62,424 | 75,254 | 117,875 | 154,145 | 143,695 | 128,062 |
| 商業系 | ※ | ※ | 0 | 0 | 75,500 | 63,875 | 67,550 | 70,825 | 77,000 | 79,820 | 82,050 | 78,983 | 81,983 | 89,700 | 91,550 | 94,183 | 104,640 | 108,160 | 152,620 | 215,500 | 292,667 | 366,000 | 355,500 | 336,000 |
| 工業系 | ※ | ※ | 17,400 | 25,000 | 41,300 | 36,800 | 37,500 | 39,400 | 40,600 | 41,800 | 45,000 | 48,500 | 86,000 | 86,200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
| 全市 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 白石区 | 142,479 | 135,491 | 125,755 | 117,368 | 112,495 | 102,728 | 92,567 | 87,153 | 82,130 | 77,293 | 73,518 | 72,056 | 73,328 | 78,287 | 82,408 | 78,470 | 73,609 | 71,890 | 70,404 | 70,354 | 74,838 | 74,835 | 74,354 | 77,288 |
| 住居系 | 119,528 | 111,667 | 106,103 | 101,263 | 98,193 | 91,921 | 83,913 | 79,463 | 75,074 | 70,534 | 67,068 | 65,700 | 67,016 | 70,620 | 73,253 | 69,809 | 65,697 | 64,731 | 63,572 | 63,227 | 68,010 | 68,803 | 68,197 | 71,574 |
| 商業系 | 291,875 | 259,333 | 223,250 | 188,857 | 176,286 | 139,389 | 122,067 | 113,367 | 106,011 | 99,300 | 94,000 | 91,367 | 93,000 | 103,244 | 110,833 | 105,367 | 98,511 | 94,138 | 91,813 | 90,863 | 101,133 | 102,500 | 96,688 | 102,875 |
| 工業系 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

※昭和47年4月1日より区制施行のためデータなし

◎ 地価上昇率の推移

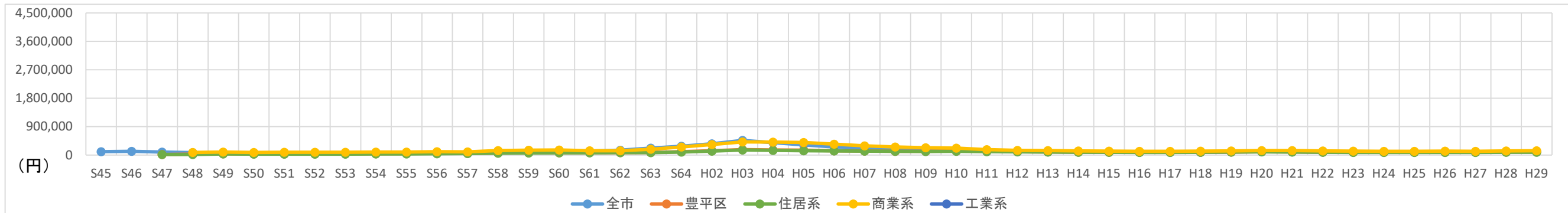


| | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 | H06 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 全市 | 9.9% | -18.5% | 19.1% | 51.0% | -9.4% | 0.9% | 1.9% | 2.3% | 3.1% | -0.4% | 13.3% | 10.8% | 3.7% | 5.1% | 10.0% | 11.2% | 23.3% | 34.2% | 29.1% | 28.4% | 14.8% | -8.2% | -10.1% | -14.2% |
| 白石区 | ※ | ※ | 47.6% | 66.9% | -10.5% | 2.3% | 3.6% | 4.7% | 4.6% | 6.7% | 7.3% | 6.5% | 6.0% | 3.7% | 2.6% | 0.9% | 1.1% | 4.1% | 24.1% | 31.8% | 26.4% | -3.3% | -11.7% | -12.4% |
| 住居系 | ※ | ※ | 0.0% | 112.2% | -11.1% | 2.5% | 4.1% | 5.2% | 5.4% | 8.7% | 9.0% | 8.5% | 5.5% | 4.0% | 2.8% | 0.9% | 0.7% | 4.8% | 21.2% | 31.1% | 25.5% | -4.5% | -11.5% | -11.6% |
| 商業系 | ※ | ※ | 0.0% | 0.0% | -15.4% | 4.7% | 4.8% | 4.5% | 3.7% | 2.8% | 5.6% | 3.8% | 7.3% | 3.5% | 2.9% | 0.9% | 3.4% | 3.8% | 33.8% | 23.6% | 25.1% | -2.9% | -11.5% | -13.1% |
| 工業系 | ※ | ※ | 43.7% | 65.2% | -10.9% | 0.0% | 0.0% | 5.1% | 3.0% | 3.0% | 7.7% | 7.8% | 0.0% | 0.2% | | | | | | | | | | |
| | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | |
| 全市 | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% | |
| 白石区 | -7.1% | -7.3% | -7.0% | -4.2% | -11.3% | -9.9% | -5.8% | -5.8% | -5.9% | -4.9% | -2.0% | 1.8% | 7.2% | 4.7% | -4.8% | -6.2% | -3.8% | -2.4% | -1.0% | 0.9% | 1.1% | 2.5% | 4.0% | |
| 住居系 | -6.2% | -5.1% | -4.7% | -3.0% | -10.1% | -8.8% | -5.3% | -5.5% | -6.0% | -4.9% | -2.0% | 2.0% | 6.9% | 3.8% | -4.7% | -5.9% | -3.5% | -2.3% | -0.9% | 1.1% | 1.2% | 2.2% | 3.7% | |
| 商業系 | -9.4% | -13.9% | -12.4% | -6.7% | -15.3% | -12.4% | -7.1% | -6.5% | -6.3% | -5.3% | -2.8% | 1.8% | 11.0% | 7.4% | -4.9% | -6.5% | -4.0% | -2.5% | -1.0% | 0.9% | 1.4% | 4.9% | 6.4% | |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和47年4月1日より区制施行のためデータなし

⑥ 豊平区

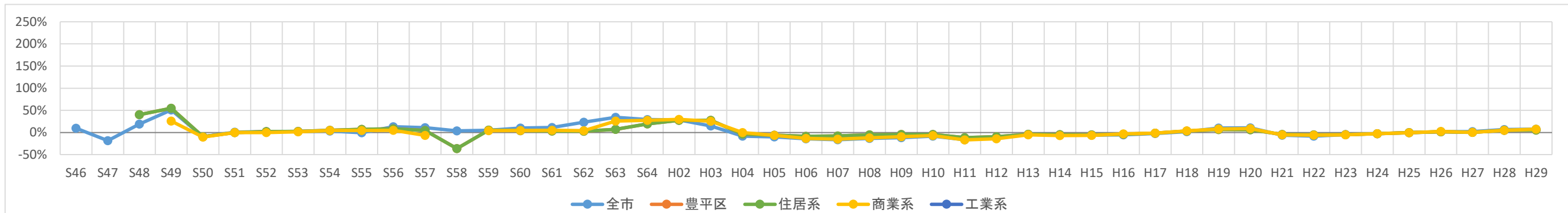
◎ 公示地価の推移



| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 全市 | 109,350 | 120,135 | 97,922 | 79,902 | 58,277 | 52,904 | 54,216 | 55,819 | 58,017 | 60,322 | 61,985 | 69,571 | 80,730 | 95,629 | 101,128 | 111,713 | 126,105 | 154,380 | 218,642 | 282,602 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 |
| 豊平区 | ※ | ※ | 14,667 | 29,983 | 40,094 | 36,369 | 37,459 | 37,517 | 38,531 | 41,475 | 45,539 | 50,921 | 56,110 | 64,803 | 69,918 | 72,820 | 75,135 | 77,263 | 84,458 | 106,188 | 135,317 | 173,934 | 159,720 | 153,169 |
| 住居系 | ※ | ※ | 14,667 | 19,780 | 33,533 | 30,547 | 29,521 | 29,831 | 30,779 | 33,853 | 38,017 | 43,000 | 50,300 | 59,810 | 67,293 | 70,013 | 72,120 | 74,217 | 77,917 | 96,729 | 122,197 | 158,461 | 147,148 | 138,010 |
| 商業系 | ※ | ※ | 0 | 81,000 | 95,500 | 85,750 | 86,700 | 86,700 | 88,200 | 92,400 | 96,560 | 108,400 | 101,500 | 140,250 | 153,333 | 160,333 | 134,000 | 139,250 | 182,750 | 255,225 | 331,000 | 414,750 | 413,750 | 398,200 |
| 工業系 | ※ | ※ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
| 全市 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 豊平区 | 138,868 | 128,802 | 121,726 | 116,998 | 128,518 | 117,027 | 105,691 | 101,609 | 96,927 | 91,876 | 88,145 | 87,580 | 90,348 | 96,754 | 104,354 | 99,119 | 93,798 | 89,589 | 87,256 | 86,962 | 88,866 | 89,095 | 93,791 | 98,884 |
| 住居系 | 130,316 | 122,580 | 116,720 | 112,868 | 119,610 | 108,885 | 99,458 | 95,948 | 91,646 | 87,129 | 84,265 | 83,746 | 86,340 | 92,102 | 98,902 | 94,388 | 89,402 | 85,188 | 82,988 | 81,841 | 82,971 | 83,069 | 87,161 | 90,224 |
| 商業系 | 345,200 | 294,000 | 259,000 | 234,000 | 217,600 | 172,857 | 148,429 | 140,429 | 133,143 | 124,429 | 119,833 | 118,250 | 122,417 | 132,417 | 144,333 | 139,800 | 131,600 | 124,800 | 121,400 | 120,250 | 123,250 | 120,500 | 129,786 | 138,938 |
| 工業系 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

※昭和 47 年 4 月 1 日より区制施行のためデータなし

◎ 地価上昇率の推移

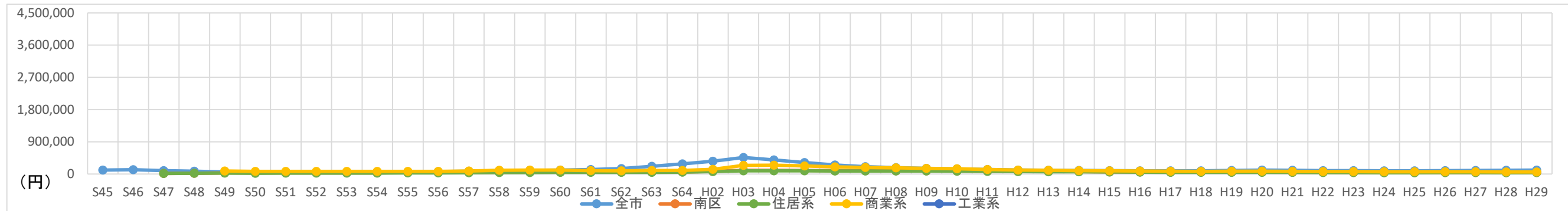


| | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 | H06 |
|-----|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 全市 | 9.9% | -18.5% | 19.1% | 51.0% | -9.4% | 0.9% | 1.9% | 2.3% | 3.1% | -0.4% | 13.3% | 10.8% | 3.7% | 5.1% | 10.0% | 11.2% | 23.3% | 34.2% | 29.1% | 28.4% | 14.8% | -8.2% | -10.1% | -14.2% |
| 豊平区 | ※ | ※ | 40.4% | 54.6% | -9.3% | -0.1% | 2.2% | 2.6% | 5.2% | 7.1% | 8.3% | 4.5% | -36.2% | 5.6% | 4.2% | 3.2% | 2.9% | 7.3% | 19.5% | 27.4% | 27.4% | -3.6% | -6.1% | -8.5% |
| 住居系 | ※ | ※ | 40.4% | 78.2% | -8.9% | -0.2% | 3.2% | 3.0% | 5.5% | 8.7% | 9.9% | 10.4% | -57.1% | 5.9% | 4.1% | 2.9% | 2.9% | 5.1% | 19.1% | 26.3% | 28.3% | -5.1% | -6.5% | -7.9% |
| 商業系 | ※ | ※ | 0.0% | 25.9% | -10.2% | 0.0% | 0.0% | 1.7% | 4.8% | 4.5% | 5.1% | -6.4% | 0.0% | 4.3% | 4.6% | 4.9% | 4.2% | 25.8% | 27.5% | 29.7% | 25.3% | -0.2% | -6.3% | -13.3% |
| 工業系 | ※ | ※ | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | | | | | | | | | | |
| | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | |
| 全市 | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% | |
| 豊平区 | -7.9% | -5.4% | -4.5% | -4.6% | -11.5% | -9.7% | -3.9% | -4.9% | -5.2% | -3.9% | -1.2% | 3.2% | 6.6% | 6.4% | -4.5% | -5.4% | -4.6% | -2.6% | -0.3% | 1.7% | 0.1% | 5.0% | 5.3% | |
| 住居系 | -7.2% | -4.8% | -4.1% | -4.1% | -10.5% | -8.7% | -3.6% | -4.5% | -4.9% | -4.1% | -1.2% | 3.1% | 6.3% | 5.9% | -4.5% | -5.3% | -4.5% | -2.6% | -0.2% | 1.6% | 0.1% | 5.0% | 4.7% | |
| 商業系 | -14.8% | -12.1% | -9.7% | -7.0% | -16.6% | -14.1% | -5.4% | -6.9% | -6.6% | -3.2% | -1.3% | 3.5% | 8.2% | 9.0% | -5.0% | -5.9% | -5.2% | -2.7% | -0.7% | 2.5% | 0.3% | 5.1% | 7.6% | |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和 47 年 4 月 1 日より区制施行のためデータなし

⑦ 南区

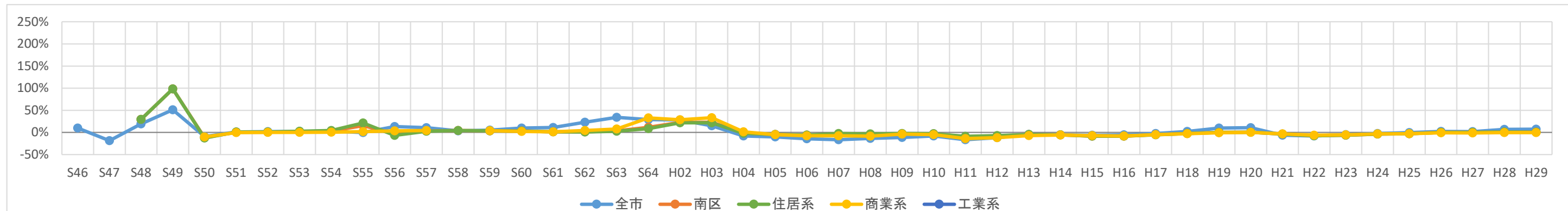
◎公示地価の推移



| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 全市 | 109,350 | 120,135 | 97,922 | 79,902 | 58,277 | 52,904 | 54,216 | 55,819 | 58,017 | 60,322 | 61,985 | 69,571 | 80,730 | 95,629 | 101,128 | 111,713 | 126,105 | 154,380 | 218,642 | 282,602 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 |
| 南区 | ※ | ※ | 14,750 | 20,250 | 34,521 | 30,421 | 31,046 | 31,267 | 33,120 | 34,944 | 40,322 | 40,632 | 42,397 | 49,460 | 51,197 | 52,777 | 54,050 | 51,613 | 52,907 | 59,027 | 74,047 | 103,342 | 105,600 | 102,844 |
| 住居系 | ※ | ※ | 14,750 | 20,250 | 27,548 | 24,052 | 24,781 | 25,033 | 25,681 | 28,383 | 34,457 | 34,625 | 35,380 | 43,141 | 44,700 | 46,196 | 46,827 | 47,052 | 47,693 | 55,921 | 69,729 | 88,379 | 92,406 | 90,264 |
| 商業系 | ※ | ※ | 0 | 0 | 83,333 | 75,000 | 74,900 | 74,900 | 72,175 | 72,675 | 74,050 | 76,675 | 86,250 | 106,500 | 110,500 | 113,000 | 98,000 | 92,667 | 99,833 | 102,500 | 134,500 | 243,000 | 246,333 | 225,500 |
| 工業系 | ※ | ※ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
| 全市 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 南区 | 94,778 | 95,051 | 91,325 | 89,575 | 86,832 | 80,530 | 74,230 | 70,455 | 66,607 | 61,193 | 56,172 | 53,241 | 51,912 | 51,802 | 51,962 | 50,079 | 46,794 | 44,573 | 43,002 | 41,804 | 44,618 | 44,607 | 42,795 | 43,766 |
| 住居系 | 84,184 | 86,870 | 84,633 | 82,769 | 80,461 | 73,842 | 68,631 | 65,425 | 62,498 | 57,313 | 52,600 | 49,748 | 48,531 | 48,731 | 48,786 | 46,834 | 43,680 | 41,393 | 39,910 | 38,793 | 41,895 | 41,176 | 40,158 | 40,291 |
| 商業系 | 198,600 | 183,400 | 172,500 | 156,600 | 149,600 | 126,286 | 111,857 | 103,914 | 97,714 | 90,571 | 83,214 | 79,186 | 77,029 | 77,900 | 77,900 | 75,500 | 70,667 | 66,833 | 64,650 | 62,883 | 62,317 | 61,517 | 61,250 | 61,167 |
| 工業系 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

※昭和 47 年 4 月 1 日より区制施行のためデータなし

◎地価上昇率の推移

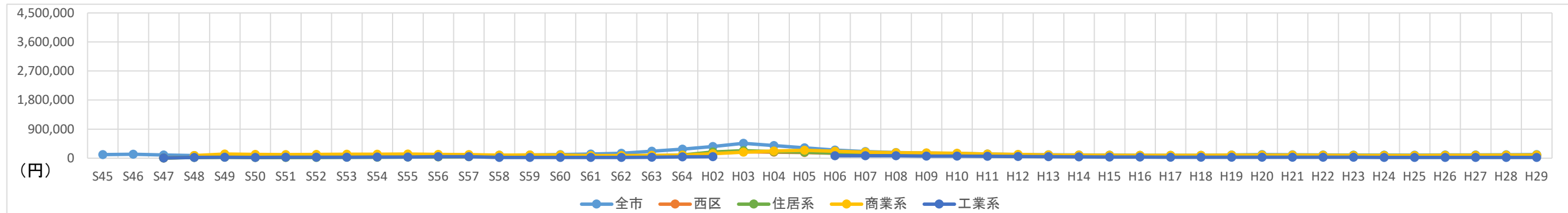


| | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 | H06 |
|-----|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 全市 | 9.9% | -18.5% | 19.1% | 51.0% | -9.4% | 0.9% | 1.9% | 2.3% | 3.1% | -0.4% | 13.3% | 10.8% | 3.7% | 5.1% | 10.0% | 11.2% | 23.3% | 34.2% | 29.1% | 28.4% | 14.8% | -8.2% | -10.1% | -14.2% |
| 南区 | ※ | ※ | 29.5% | 98.1% | -11.9% | 0.7% | 0.7% | 1.8% | 2.9% | 15.4% | -3.5% | 3.3% | 4.4% | 3.5% | 2.9% | 1.2% | 1.3% | 3.5% | 11.6% | 22.5% | 23.1% | -1.3% | -4.7% | -6.3% |
| 住居系 | ※ | ※ | 29.5% | 98.1% | -12.7% | 1.2% | 1.0% | 2.6% | 4.4% | 21.4% | -6.7% | 2.8% | 4.4% | 3.6% | 3.1% | 1.3% | 0.8% | 2.5% | 8.5% | 21.9% | 21.6% | -2.2% | -4.7% | -5.9% |
| 商業系 | ※ | ※ | 0.0% | 0.0% | -10.0% | -0.1% | 0.0% | 0.0% | 0.7% | 1.9% | 3.5% | 4.2% | 0.0% | 3.8% | 2.3% | 1.3% | 4.3% | 7.7% | 32.7% | 28.5% | 33.5% | 1.4% | -5.0% | -7.6% |
| 工業系 | ※ | ※ | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | | | | | | | | | | |
| | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | |
| 全市 | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% | |
| 南区 | -3.5% | -4.0% | -2.7% | -3.1% | -9.5% | -7.9% | -5.1% | -5.5% | -8.2% | -8.2% | -5.2% | -2.5% | 0.1% | 0.5% | -3.5% | -7.2% | -6.1% | -3.5% | -2.8% | 0.0% | -0.1% | 0.6% | 0.6% | |
| 住居系 | -2.5% | -3.2% | -2.4% | -2.8% | -8.7% | -7.2% | -4.7% | -5.4% | -8.4% | -8.2% | -5.2% | -2.4% | 0.2% | 0.6% | -3.6% | -7.4% | -6.3% | -3.6% | -2.8% | 0.2% | 0.2% | 0.9% | 0.7% | |
| 商業系 | -7.7% | -8.2% | -3.9% | -5.1% | -13.9% | -11.8% | -7.1% | -6.0% | -7.3% | -8.1% | -4.8% | -2.7% | -0.5% | 0.0% | -3.1% | -6.4% | -5.4% | -3.3% | -2.7% | -0.9% | -1.3% | -0.4% | -0.1% | |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和 47 年 4 月 1 日より区制施行のためデータなし

⑧ 西区

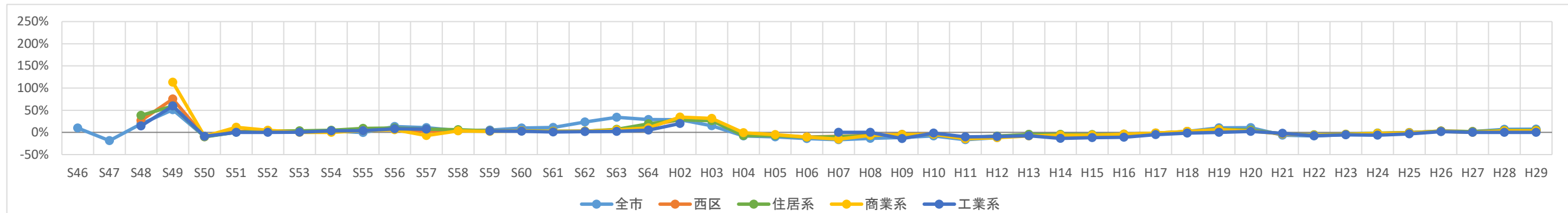
◎ 公示地価の推移



| | S45 | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 全市 | 109,350 | 120,135 | 97,922 | 79,902 | 58,277 | 52,904 | 54,216 | 55,819 | 58,017 | 60,322 | 61,985 | 69,571 | 80,730 | 95,629 | 101,128 | 111,713 | 126,105 | 154,380 | 218,642 | 282,602 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 |
| 西区 | ※ | ※ | 6,625 | 27,345 | 33,472 | 30,231 | 32,046 | 32,811 | 38,168 | 40,808 | 44,649 | 48,402 | 51,361 | 61,271 | 63,609 | 65,544 | 63,836 | 65,536 | 69,238 | 87,462 | 153,454 | 197,923 | 186,339 | 177,192 |
| 住居系 | ※ | ※ | 7,000 | 22,329 | 27,885 | 25,111 | 23,668 | 24,292 | 27,952 | 30,997 | 35,007 | 38,894 | 44,263 | 60,600 | 62,785 | 64,956 | 66,796 | 68,567 | 73,367 | 97,219 | 191,175 | 235,500 | 206,750 | 187,820 |
| 商業系 | ※ | ※ | 0 | 84,500 | 129,500 | 118,000 | 112,967 | 118,433 | 124,275 | 124,400 | 129,250 | 118,240 | 109,620 | 93,100 | 97,414 | 100,657 | 81,486 | 83,743 | 88,429 | 94,633 | 141,625 | 186,125 | 221,750 | 242,400 |
| 工業系 | ※ | ※ | 5,500 | 23,150 | 28,000 | 25,500 | 30,000 | 30,000 | 30,125 | 33,933 | 36,000 | 45,833 | 49,100 | 24,400 | 25,100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
| 全市 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 西区 | 151,010 | 136,847 | 128,495 | 122,434 | 117,356 | 106,246 | 96,685 | 90,964 | 86,362 | 81,751 | 78,287 | 77,357 | 78,818 | 84,233 | 88,125 | 86,025 | 81,219 | 79,702 | 78,256 | 77,572 | 81,090 | 82,449 | 86,116 | 89,996 |
| 住居系 | 160,375 | 140,403 | 130,422 | 123,865 | 117,986 | 108,157 | 98,876 | 94,457 | 90,208 | 85,476 | 81,959 | 80,749 | 82,341 | 88,726 | 94,431 | 90,500 | 86,065 | 86,387 | 84,800 | 84,210 | 87,447 | 89,180 | 92,959 | 96,997 |
| 商業系 | 217,200 | 184,000 | 171,625 | 160,875 | 154,250 | 131,333 | 115,833 | 101,111 | 95,800 | 89,850 | 86,150 | 84,880 | 86,680 | 92,380 | 95,250 | 92,120 | 86,490 | 82,490 | 81,570 | 80,580 | 87,056 | 87,289 | 92,720 | 97,144 |
| 工業系 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

※昭和47年4月1日より区制施行のためデータなし

◎ 地価上昇率の推移

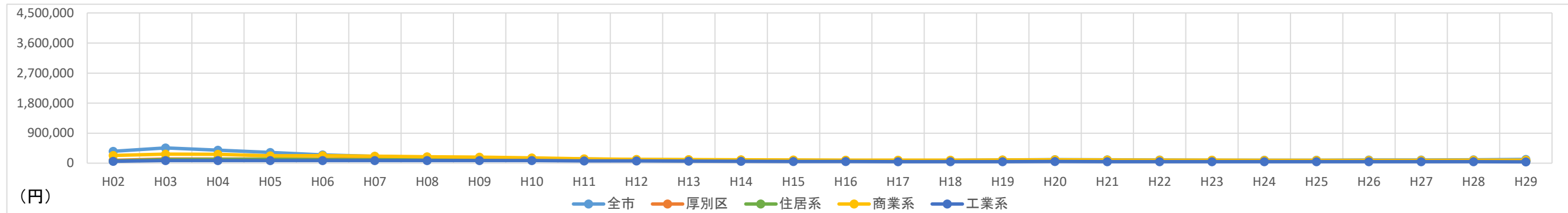


| | S46 | S47 | S48 | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H02 | H03 | H04 | H05 | H06 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 全市 | 9.9% | -18.5% | 19.1% | 51.0% | -9.4% | 0.9% | 1.9% | 2.3% | 3.1% | -0.4% | 13.3% | 10.8% | 3.7% | 5.1% | 10.0% | 11.2% | 23.3% | 34.2% | 29.1% | 28.4% | 14.8% | -8.2% | -10.1% | -14.2% |
| 西区 | ※ | ※ | 27.0% | 75.4% | -9.7% | 2.3% | 3.4% | 2.3% | 2.9% | 7.0% | 8.6% | 2.2% | 4.1% | 3.3% | 3.3% | 2.3% | 2.8% | 5.6% | 15.3% | 29.0% | 27.3% | -5.7% | -6.6% | -10.5% |
| 住居系 | ※ | ※ | 38.3% | 59.6% | -9.9% | 0.5% | 3.0% | 3.4% | 4.8% | 8.9% | 9.7% | 7.3% | 5.8% | 3.6% | 3.5% | 2.5% | 2.8% | 7.0% | 19.3% | 28.6% | 26.2% | -7.0% | -7.2% | -11.0% |
| 商業系 | ※ | ※ | 0.0% | 113.0% | -8.9% | 11.5% | 4.8% | 0.0% | 0.1% | 3.9% | 6.0% | -7.3% | 3.7% | 2.1% | 3.3% | 2.3% | 2.8% | 5.6% | 10.3% | 34.3% | 31.4% | -1.0% | -5.1% | -10.4% |
| 工業系 | ※ | ※ | 14.5% | 59.4% | -8.9% | 0.0% | 0.0% | 0.4% | 3.4% | 3.9% | 8.3% | 7.1% | 0.0% | 2.9% | | | | | | | | | | |
| | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | |
| 全市 | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% | |
| 西区 | -8.9% | -6.1% | -4.6% | -4.1% | -11.9% | -8.8% | -4.9% | -5.0% | -5.3% | -4.3% | -1.6% | 1.9% | 6.7% | 4.5% | -3.3% | -5.7% | -4.4% | -2.1% | -0.9% | 3.1% | 1.6% | 3.7% | 4.6% | |
| 住居系 | -9.8% | -7.1% | -5.1% | -4.7% | -11.4% | -8.3% | -4.5% | -4.5% | -5.2% | -4.1% | -1.5% | 2.0% | 7.0% | 5.3% | -3.4% | -5.6% | -4.4% | -1.8% | -0.8% | 3.2% | 1.9% | 4.2% | 4.9% | |
| 商業系 | -15.2% | -6.7% | -5.3% | -4.1% | -14.3% | -11.8% | -7.9% | -6.3% | -6.2% | -4.3% | -1.5% | 2.1% | 6.6% | 3.1% | -3.3% | -6.1% | -4.5% | -2.3% | -1.1% | 2.3% | 0.3% | 3.5% | 3.4% | |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※昭和47年4月1日より区制施行のためデータなし

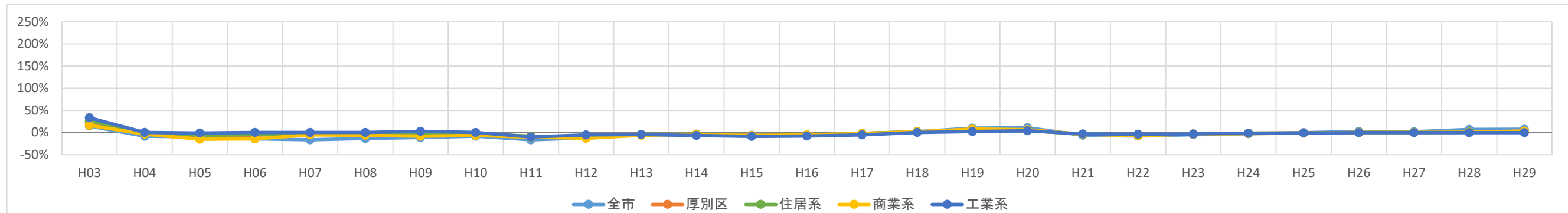
⑨ 厚別区

◎ 公示地価の推移



| | H02 | H03 | H04 | H05 | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 全市 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 厚別区 | 89,583 | 126,425 | 124,429 | 124,569 | 118,794 | 115,697 | 111,118 | 106,566 | 104,418 | 96,225 | 87,200 | 83,105 | 79,918 | 74,898 | 70,958 | 69,458 | 70,650 | 74,977 | 77,784 | 75,669 | 71,690 | 70,051 | 68,976 | 68,162 | 68,861 | 69,103 | 69,092 | 70,395 |
| 住居系 | 71,967 | 111,618 | 113,157 | 118,596 | 110,245 | 105,766 | 101,953 | 98,625 | 96,478 | 89,129 | 81,694 | 78,206 | 75,319 | 69,670 | 66,043 | 64,733 | 65,853 | 69,328 | 72,310 | 70,943 | 67,390 | 65,910 | 65,038 | 64,907 | 65,641 | 65,883 | 65,590 | 66,587 |
| 商業系 | 236,500 | 275,500 | 265,000 | 225,000 | 228,667 | 210,000 | 197,250 | 180,500 | 162,800 | 133,143 | 116,000 | 108,829 | 104,114 | 97,875 | 92,813 | 90,688 | 92,388 | 99,725 | 105,429 | 101,000 | 94,043 | 90,514 | 88,557 | 88,217 | 88,350 | 88,650 | 90,600 | 93,667 |
| 工業系 | 60,000 | 80,000 | 80,000 | 79,000 | 79,000 | 79,000 | 79,000 | 81,000 | 81,000 | 73,000 | 69,000 | 66,000 | 61,500 | 56,000 | 51,500 | 48,800 | 48,800 | 50,000 | 52,000 | 50,300 | 48,500 | 46,900 | 46,100 | 45,500 | 45,300 | 45,200 | 45,100 | 45,000 |

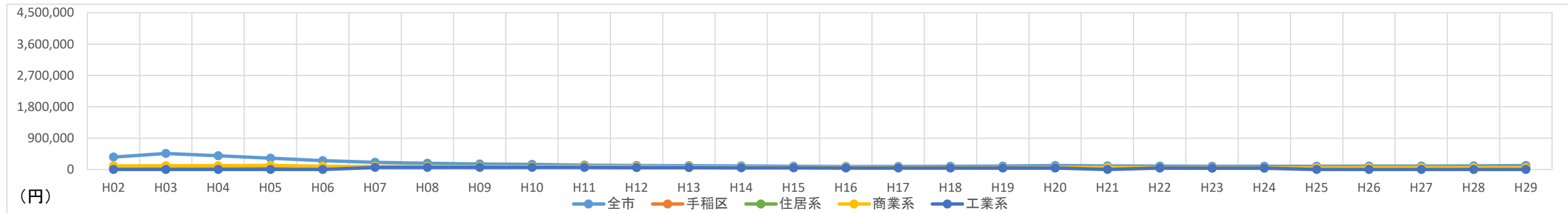
◎ 地価上昇率の推移



| | H03 | H04 | H05 | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|-----|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全市 | 14.8% | -8.2% | -10.1% | -14.2% | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% |
| 厚別区 | 23.2% | -0.8% | -7.6% | -6.0% | -3.4% | -4.0% | -4.1% | -2.9% | -8.8% | -9.4% | -4.7% | -3.8% | -6.6% | -5.3% | -2.1% | 1.7% | 5.9% | 4.9% | -3.7% | -5.3% | -3.3% | -1.5% | -1.1% | 0.3% | 0.4% | 0.6% | 1.9% |
| 住居系 | 25.7% | 0.0% | -6.1% | -4.9% | -3.2% | -3.6% | -3.3% | -2.2% | -8.4% | -8.3% | -4.3% | -3.7% | -6.6% | -5.2% | -2.0% | 1.7% | 5.3% | 4.3% | -3.6% | -4.8% | -3.1% | -1.3% | -1.0% | 0.3% | 0.4% | 0.6% | 1.5% |
| 商業系 | 16.5% | -3.8% | -15.1% | -14.2% | -5.2% | -6.1% | -8.5% | -6.6% | -10.4% | -12.9% | -6.2% | -4.3% | -6.6% | -5.2% | -2.3% | 1.9% | 7.9% | 6.7% | -4.2% | -6.9% | -3.8% | -2.2% | -1.6% | 0.2% | 0.3% | 0.8% | 3.4% |
| 工業系 | 33.3% | 0.0% | -1.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 2.5% | 0.0% | -9.9% | -5.5% | -4.3% | -6.8% | -8.9% | -8.0% | -5.2% | 0.0% | 2.5% | 4.0% | -3.3% | -3.6% | -3.3% | -1.7% | -1.3% | -0.4% | -0.2% | -0.2% | -0.2% |

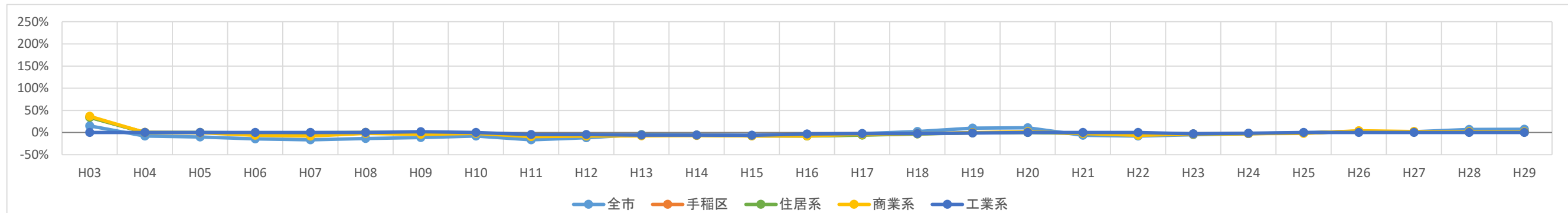
⑩ 手稲区

◎ 公示地価の推移



| | H02 | H03 | H04 | H05 | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 全市 | 359,150 | 462,162 | 393,585 | 323,177 | 253,095 | 204,539 | 177,095 | 156,166 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 手稲区 | 57,314 | 78,571 | 78,585 | 79,547 | 76,578 | 74,783 | 74,791 | 75,494 | 74,609 | 72,760 | 68,626 | 64,764 | 60,632 | 56,028 | 52,330 | 49,622 | 48,137 | 47,960 | 48,230 | 47,647 | 45,593 | 43,959 | 42,895 | 42,746 | 44,000 | 44,644 | 45,169 | 45,592 |
| 住居系 | 49,589 | 75,474 | 76,133 | 75,690 | 74,695 | 73,805 | 73,985 | 75,100 | 74,283 | 70,985 | 67,210 | 63,645 | 59,643 | 55,208 | 50,564 | 47,687 | 46,200 | 45,957 | 46,028 | 45,491 | 43,869 | 42,116 | 41,094 | 41,064 | 42,239 | 42,767 | 43,215 | 43,588 |
| 商業系 | 103,667 | 108,000 | 108,000 | 116,833 | 94,000 | 88,500 | 86,750 | 83,250 | 81,425 | 87,000 | 80,217 | 74,267 | 69,083 | 63,083 | 63,214 | 60,929 | 59,386 | 59,329 | 60,371 | 58,317 | 55,400 | 54,383 | 50,820 | 49,880 | 51,860 | 53,120 | 53,980 | 54,700 |
| 工業系 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 60,000 | 60,000 | 61,000 | 61,000 | 58,300 | 55,700 | 52,500 | 49,500 | 46,500 | 45,000 | 44,000 | 43,000 | 42,500 | 42,500 | 0 | 41,500 | 40,400 | 39,800 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

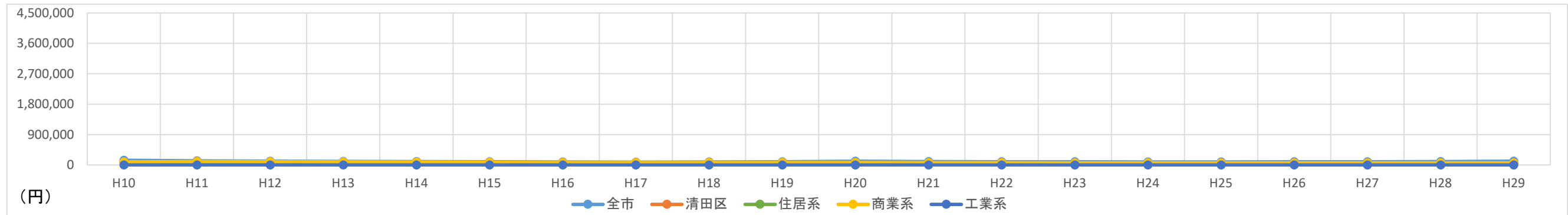
◎ 地価上昇率の推移



| | H03 | H04 | H05 | H06 | H07 | H08 | H09 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|-----|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| 全市 | 14.8% | -8.2% | -10.1% | -14.2% | -16.4% | -13.4% | -11.4% | -8.2% | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% |
| 手稲区 | 34.4% | 0.2% | -0.1% | -1.6% | -1.2% | 0.0% | -0.2% | -1.2% | -7.1% | -5.9% | -5.7% | -6.4% | -7.4% | -7.6% | -5.2% | -3.0% | -0.7% | 0.5% | -1.9% | -4.7% | -3.7% | -2.4% | -1.3% | 2.9% | 1.5% | 1.2% | 0.9% |
| 住居系 | 34.0% | 0.2% | -0.1% | -0.8% | -0.4% | 0.3% | 0.3% | -1.1% | -6.9% | -5.6% | -5.4% | -6.4% | -7.5% | -7.8% | -5.7% | -3.1% | -0.9% | 0.2% | -1.8% | -4.4% | -3.8% | -2.4% | -1.2% | 2.9% | 1.2% | 1.0% | 0.9% |
| 商業系 | 36.7% | 0.0% | -0.2% | -6.4% | -7.9% | -2.0% | -4.0% | -2.2% | -9.1% | -7.8% | -7.6% | -6.8% | -7.4% | -7.4% | -3.6% | -2.5% | -0.1% | 1.8% | -2.2% | -6.3% | -3.4% | -2.4% | -1.8% | 4.0% | 2.4% | 1.6% | 1.3% |
| 工業系 | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 1.7% | 0.0% | -4.4% | -4.5% | -5.7% | -5.7% | -6.1% | -3.2% | -2.2% | -2.3% | -1.2% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | -2.7% | -1.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |

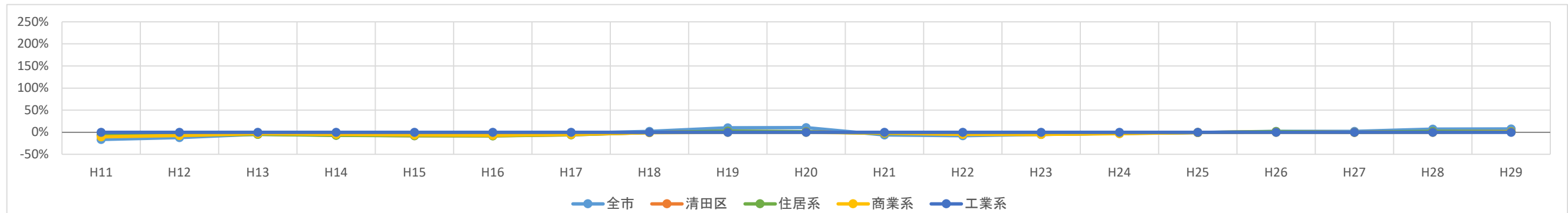
⑪ 清田区

◎ 公示地価の推移



| | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|-----|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 全市 | 143,790 | 127,078 | 111,935 | 106,722 | 100,625 | 94,319 | 89,302 | 87,681 | 89,554 | 99,446 | 111,313 | 105,176 | 97,319 | 94,773 | 92,323 | 92,106 | 96,938 | 98,904 | 104,862 | 112,764 |
| 清田区 | 85,552 | 81,690 | 76,069 | 72,638 | 65,917 | 60,761 | 55,932 | 52,765 | 52,238 | 52,790 | 53,938 | 52,414 | 49,611 | 47,448 | 46,324 | 46,560 | 47,743 | 47,713 | 49,533 | 50,296 |
| 住居系 | 85,321 | 80,056 | 74,593 | 71,130 | 64,304 | 59,228 | 54,462 | 51,328 | 50,853 | 51,346 | 52,526 | 50,946 | 48,140 | 45,943 | 44,896 | 44,350 | 45,490 | 45,455 | 46,375 | 47,170 |
| 商業系 | 92,000 | 103,750 | 96,000 | 93,000 | 88,500 | 83,000 | 77,250 | 73,600 | 73,000 | 73,000 | 73,000 | 71,500 | 68,000 | 64,750 | 62,750 | 62,767 | 62,767 | 62,767 | 65,325 | 65,925 |
| 工業系 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

◎ 地価上昇率の推移



| | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 |
|-----|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|------|------|
| 全市 | -16.4% | -12.0% | -4.6% | -5.6% | -6.2% | -5.4% | -2.3% | 2.1% | 10.1% | 10.6% | -6.3% | -8.0% | -5.0% | -2.6% | -0.4% | 2.1% | 2.0% | 6.9% | 7.3% |
| 清田区 | -6.8% | -6.9% | -4.5% | -6.7% | -7.7% | -7.9% | -5.7% | -0.4% | 2.1% | 1.1% | -2.5% | -4.0% | -4.7% | -2.4% | -0.4% | 1.3% | -0.1% | 1.7% | 1.5% |
| 住居系 | -6.6% | -6.8% | -4.6% | -6.9% | -7.9% | -8.0% | -5.8% | -0.4% | 2.3% | 1.2% | -2.5% | -3.9% | -4.7% | -2.3% | -0.4% | 1.6% | -0.1% | 2.0% | 1.7% |
| 商業系 | -10.3% | -7.5% | -3.1% | -4.8% | -6.2% | -6.9% | -4.7% | -0.8% | 0.0% | 0.0% | -2.1% | -4.9% | -4.8% | -3.1% | -0.7% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.9% |
| 工業系 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

3-2 市街地再開発事業の影響を受ける社会経済指標の整理

(1) 収集データの概要

収集する社会経済指標は分析マニュアル案に示される“狭域地価関数の説明変数”を基本として事業前後のデータについて収集を行った。

また、分析マニュアル案以外にも地価への影響がある指標を考慮し、都市機能の集積や歩行者ネットワークの向上（空中歩廊・地下歩行空間の整備、バリアフリー化）、エリアマネジメントの有無（公開空地の活用）、周辺商業施設の立地状況についても収集を行った。

上記以外にも再開発事業の影響を受けている可能性があるものについても収集し、整理を行った。

表 2 収集を行った社会経済指標

| | | | | |
|-------------------|-----------------|---------------|-------------------|------------------|
| 分析マニュアル案 記載の指標 | 用途地域 | 実効容積率 | 前面道路幅員 | 最寄り駅までの距離 |
| | 敷地の状況 | 歩道・街路樹 の状況 | 各施設への アクセシビリティ | |
| 地価への影響を 考慮した指標 | 空中歩廊の整備 | 地下歩行空間の整備 | バリアフリー化 | エリアマネジメント の有無 |
| | 周辺商業施設の 立地状況 | | | |

(2) 収集方法

収集にあたっては以下の方法を想定し、収集を行った。

表 3 社会経済指標の収集方法

| 社会経済指標名 | 収集方法 |
|---------------|-----------------------------------|
| 用途地域 | 都市計画図による把握 |
| 実効容積率 | 「日本の都市再開発」 (公益社団法人 全国市街地再開発協会) |
| 前面道路幅員 | GISによる実測 |
| 最寄り駅までの距離 | |
| 敷地の状況 | |
| 歩道・街路樹の状況 | 都市計画基礎調査 |
| 各施設へのアクセシビリティ | |
| 空中歩廊の整備 | 札幌市提供資料 |
| 地下歩行空間の整備 | |
| バリアフリー化 | |
| エリアマネジメントの有無 | |
| 周辺商業施設の立地状況 | 札幌市提供資料 (大規模小売店舗立地法に基づくもの) |

(3) 収集結果

先に挙げた社会経済指標について概ね収集できたが、「周辺商業施設の立地状況」については、市街地再開発事業と同時期に、大規模小売店舗立地法に基づく店舗の立地状況に差があり、面積や立地数のデータをそのまま用いると、分析に支障が出ると判断したため、新たに「周辺大規模商業施設の有無」の指標を作成し、立地の有無をダミー変数によって整理することとした。

また、「歩道・街路樹の状況」については、当時の現況を把握できる資料が得られなかったため、収集が難しくなっている。「各施設へのアクセシビリティ」についても同様で、アクセシビリティの算定に必要な施設ごとの延床面積データが古い年次では存在しなかったため、指標として整理することができなかった。

3-3 市街地再開発事業と他の開発の相互影響検証

市街地再開発事業が他の開発事業に受ける影響を検証し、影響が大きい場合には分析から除外することを目的とし、札幌市内で実施された駅前広場整備事業と鉄道高架整備事業について整理を行った。

(1) 駅前広場整備事業

1) 実施状況

札幌市内における駅前広場整備事業の実施状況は以下の通りである。

表 4 駅前広場整備事業一覧

| No | 事業箇所 | 施行年度 | 都市計画道路名 |
|----|------------|-----------|---------------|
| 1 | 札幌駅北口駅前広場 | 平成5～10年度 | 3・4・8北8条通 |
| 2 | 札幌駅南口駅前広場 | 平成10～11年度 | 3・2・4札幌駅前通 |
| 3 | 琴似駅前広場 | 平成元年度 | 3・4・158琴似駅前通 |
| 4 | 桑園駅前広場 | 平成元年度 | 3・4・19桑園発寒通 |
| 5 | 白石駅前広場（南口） | 平成17～23年度 | 3・4・46白石・中の島通 |
| | 白石駅前広場（北口） | 平成17～23年度 | 3・4・605白石駅北通 |
| 6 | 手稲駅前広場（南口） | 平成9～13年度 | 3・4・64手稲駅前通 |
| | 手稲駅前広場（北口） | 平成9～15年度 | 3・4・118手稲駅北通 |

2) 検証対象となる再開発事業地区

検証対象の再開発事業地区を抽出するため、以下の2つの基準を設け、下記の表に整理を行った。

<抽出基準>

- ①駅前広場整備事業の施行年度と再開発事業の実施年次が重なっている
- ②事業地区が対象駅の半径1 km内に存在している

なお、距離の計測にあたってはGIS上にて駅前広場整備事業が行われた駅の中心と再開発事業地区の中心を結んだ距離を計測した。

表 5 検証対象の事業地区一覧

| 事業地区 | 事業期間 | 関連する駅前広場 | 距離 (m) |
|-----------|------------|----------------|--------|
| 桑園十字街A地区 | 昭和64～平成4年度 | 桑園駅前広場 | 978 |
| 北4西1南地区 | 平成10～13年度 | 札幌駅南口・北口駅前広場 | 311 |
| 手稲本町1・4地区 | 平成10～15年度 | 手稲駅駅前広場(南口・北口) | 47 |

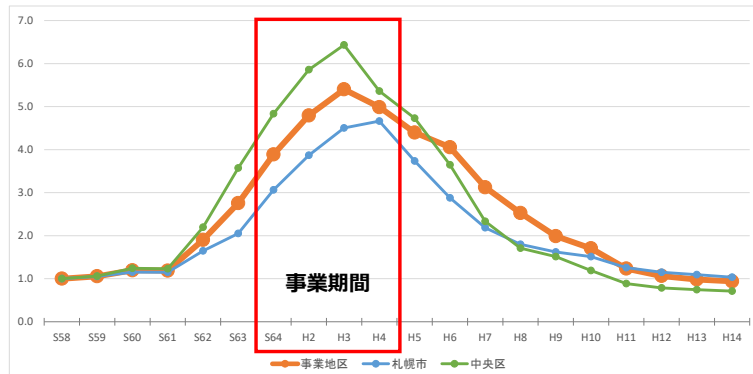
3) 検証方法

検証にあたっては、事業地区の地価計測開始年次の地価を1として基準を設け、札幌市と事業地区が属する区の平均地価と比較した。

① 桑園十字街 A 地区

◎ 桑園駅前広場（平成元年度）についての検証

平成元年～平成 3 年度に着目すると、札幌市や中央区、事業地区の間で大きな差は認められず、駅前広場整備事業の影響は事業地区において軽度であると考えられる。



| | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | H7 | H8 | H9 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 事業地区 | 1.00 | 1.06 | 1.19 | 1.19 | 1.90 | 2.76 | 3.89 | 4.79 | 5.40 | 4.99 | 4.40 | 4.06 | 3.12 | 2.53 | 1.99 | 1.71 | 1.23 | 1.06 | 0.98 | 0.94 |
| 札幌市 | 1.00 | 1.05 | 1.15 | 1.15 | 1.65 | 2.05 | 3.07 | 3.87 | 4.50 | 4.66 | 3.74 | 2.88 | 2.19 | 1.80 | 1.62 | 1.51 | 1.26 | 1.15 | 1.10 | 1.03 |
| 中央区 | 1.00 | 1.06 | 1.24 | 1.23 | 2.19 | 3.57 | 4.83 | 5.86 | 6.43 | 5.36 | 4.73 | 3.65 | 2.33 | 1.71 | 1.51 | 1.19 | 0.88 | 0.78 | 0.75 | 0.71 |

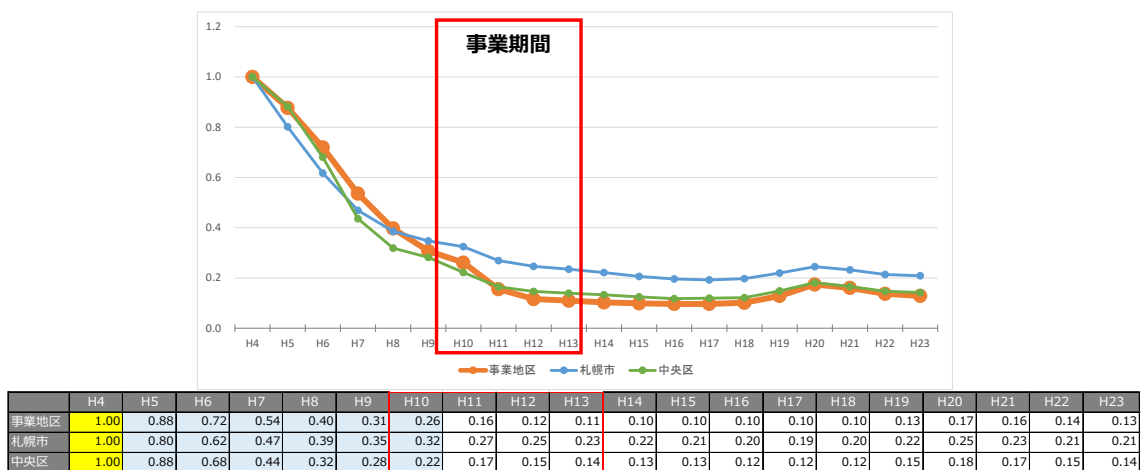
※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開発事業期間

図 5 基準年度と他年度の地価の比較

② 北4西1南地区

◎札幌駅北口駅前広場整備事業（平成5～10年度）についての検証

札幌市や中央区の平均地価に比べ、駅前整備事業実施期間中の値が高いことから、駅前広場整備事業の影響を受けていると考えられる。しかし、中央区も比較的高い水準であり、事業地区だけでなく中央区全体が影響を受けていると考えられる。

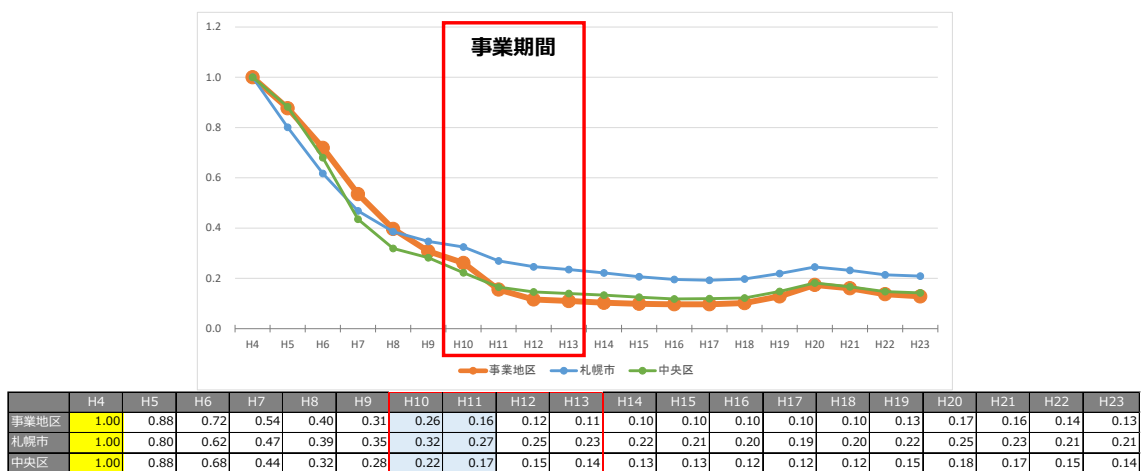


※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開発事業期間

図 6 基準年度と他年度の地価の比較

◎札幌駅南口駅前広場整備事業（平成10～11年度）についての検証

同様にして、整備事業終了の翌年度である平成12年度を基準とし、検証を行ったところ、上記の検証結果と似たような傾向がみられた。



※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開発事業期間

図 7 基準年度と他年度の地価の比較

③ 手稲本町1・4地区

◎手稲駅南口駅前広場整備事業（平成9～13年度）についての検証

手稲区の平均地価と事業地区の地価の値動きがほぼ同じであることから、駅前広場整備事業の影響は軽度であったと考えられる。

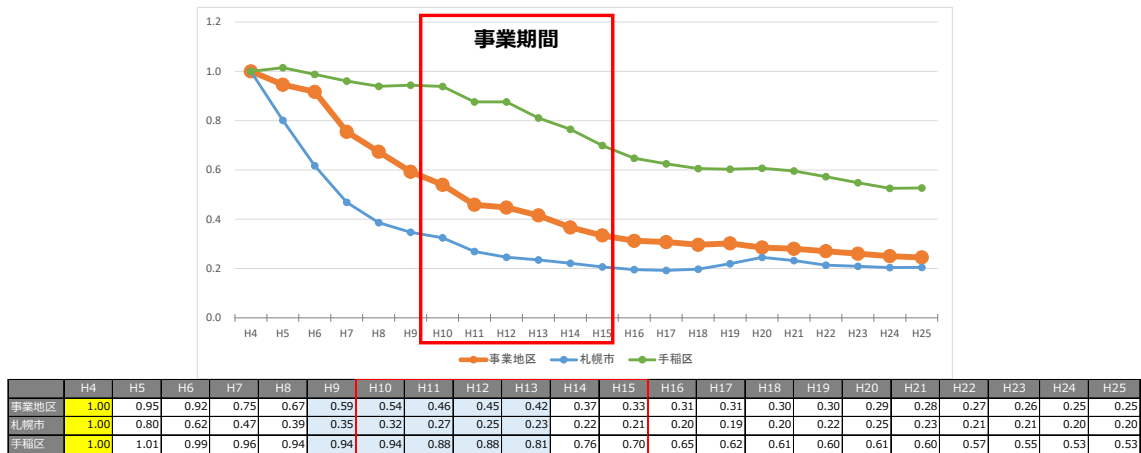


図 8 基準年度と他年度の地価の比較

◎手稲駅北口駅前広場整備事業（平成9～15年度）についての検証

同様にして検証を行ったところ、上記の検証結果と似たような傾向がみられた。

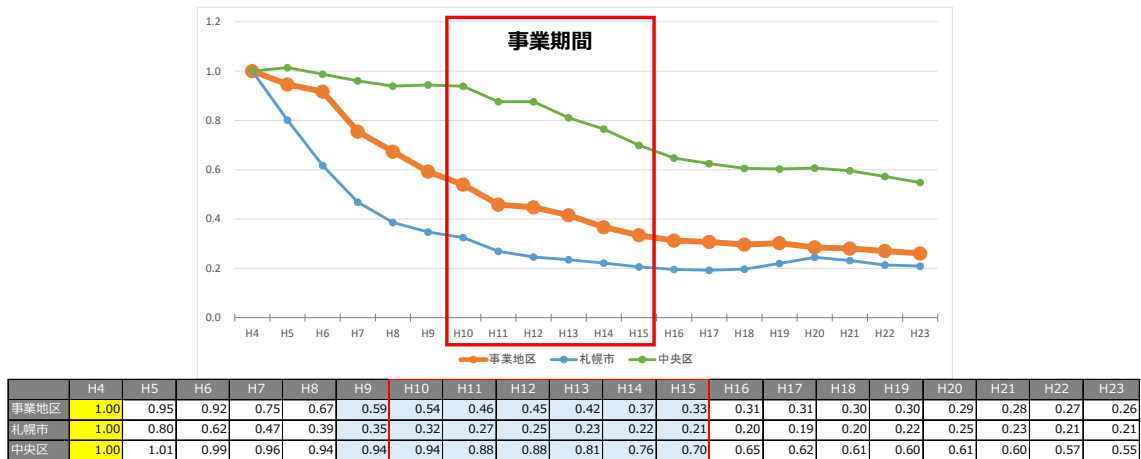


図 9 基準年度と他年度の地価の比較

(2) 駅前広場整備事業の検証結果

以上の検証を踏まえると、駅前広場整備事業のみの影響で地価が大きく変動した地区は把握できなかったため、除外を行わず検証対象地区も分析に含めることとした。

なお、市街地再開発事業の実施期間と駅前広場整備事業の実施期間が被っている場合には後者の整備事業による影響が全くなかったとは言い切れないため、分析においては駅前広場整備事業の実施の有無を説明変数として採用し、事業有り = 1、事業無し = 0のダミー変数を与え分析に用いた。

(3) 鉄道高架整備事業

1) 実施状況

実施状況について下記の表に整理を行った。

表 6 鉄道高架整備事業一覧

| No | 事業名称 | 施行年度 | 事業区間及び延長 |
|----|--------------------------|------------|--|
| 1 | J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業 | 昭和53年度～3年度 | 総延長 約9,160m うち函館本線（新琴似通～苗穂駅部） 約7,160m 札沼線（桑園駅部～下手稲通） 約2,000m |
| 2 | J R 札沼線新川高架事業 | 平成4年度～8年度 | 札沼線（宮の森・北24条通～西牧場線） 約1,900m |
| 3 | J R 札沼線連続立体交差事業 | 平成8年～12年 | 札沼線（新川通～創成川通） 約3,700m |

2) 検証対象となる再開発事業地区

検証対象の再開発事業地区を抽出するため、以下の2つの基準を設け、下記の表に整理を行った。

<抽出基準>

- ①鉄道高架整備事業と再開発事業の実施年次が重なっている
- ②事業地区が対象路線の半径1 km 内に存在している。

なお、距離の計測は GIS 上にて鉄道高架整備事業が行われた路線の中心線と再開発事業地区の中心を結んだ距離を計測した。

表 7 検証対象の事業地区一覧

| 事業地区 | 事業期間 | 関連する鉄道高架 | 距離 (m) |
|-----------------|------------|---------------------------------|--------|
| 北海道庁西地区 | 昭和51～54年度 | J R 函館本線 J R 札沼線 連続立体交差事業 | 610 |
| 一条橋周辺 2・6 地区 | 昭和55～57年度 | | 919 |
| 北 4・5 南地区 | 昭和55～57年度 | | 413 |
| 苗穂中央第2地区 | 昭和60～62年度 | | 506 |
| 北 4 西 5 北地区 | 昭和60～63年度 | | 332 |
| 旧永山邸周辺地区 | 昭和61～63年度 | | 335 |
| 北 4 西 5 南第 2 地区 | 昭和62～平成2年度 | | 360 |
| 桑園十字街A地区 | 昭和64～平成4年度 | | 978 |
| ビール工場跡地地区 | 昭和64～平成4年度 | | 446 |
| 苗穂中央第3東地区 | 平成3～9年度 | | 342 |
| JR琴似駅南口地区 | 平成3～6年度 | | 152 |
| 北 7 西 4 南地区 | 平成2～4年度 | | 97 |
| 北 7 西 1 南地区 | 平成3～6年度 | | 107 |

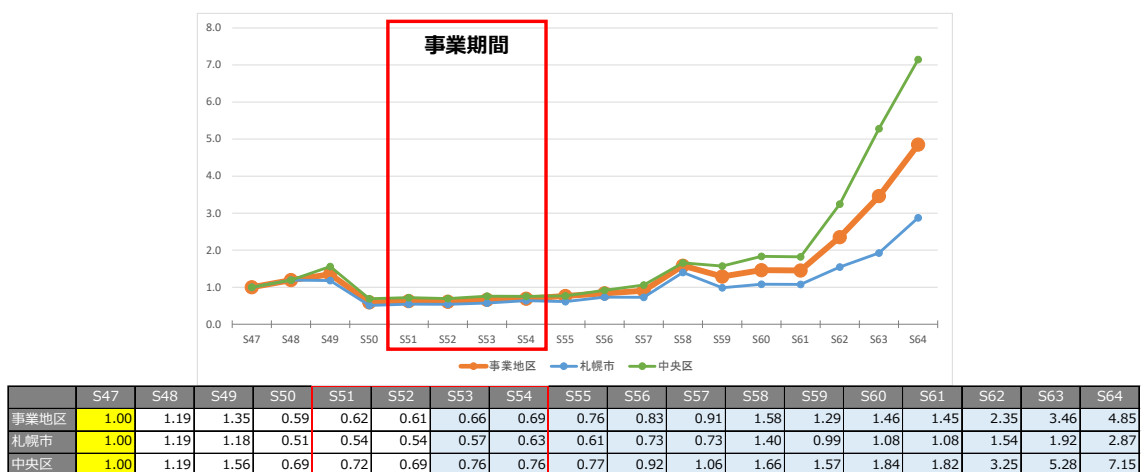
3) 検証方法

検証にあたっては、事業地区の地価計測開始年次の地価を 1 として基準を設け、札幌市と事業地区が属する区の平均地価と比較した。

① 北海道庁西地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

札幌市や中央区、事業地区の間で大きな差は認められず、鉄道高架整備事業の影響は事業地区において軽度であると考えられる。



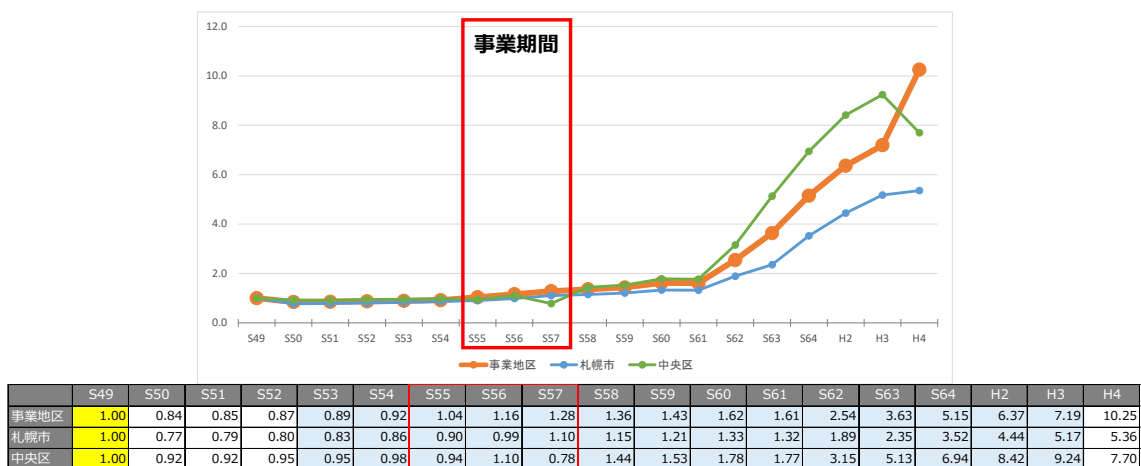
※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開発事業期間

図 10 基準年度と他年度の地価の比較

② 一条橋周辺 2・6 地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了した翌年度である平成 4 年度に大きな地価の上昇がみられるが、中央区の地価平均と比較すると、事業地区の地価が低いため、当該地区が鉄道高架整備事業から受ける影響は比較的軽度であると考えられる。



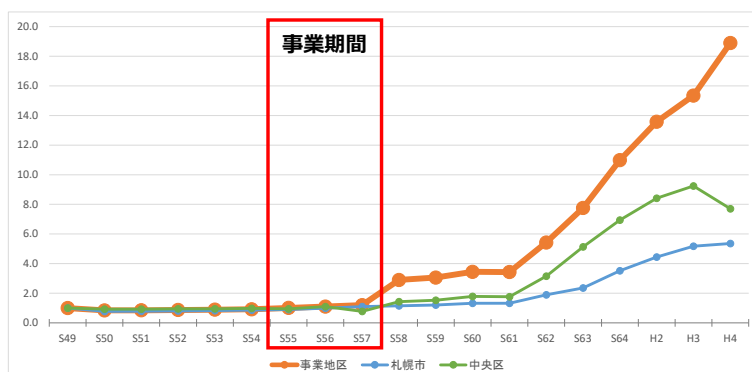
※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開事業期間

図 1 1 基準年度と他年度の地価の比較

③ 北4・5南地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了した翌年度である平成 4 年度に大きな地価の上昇がみられるが、中央区の地価平均と比較すると、事業地区の地価が低いため、当該地区が鉄道高架整備事業から受ける影響は比較的軽度であると考えられる。



| | S49 | S50 | S51 | S52 | S53 | S54 | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H2 | H3 | H4 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| 事業地区 | 1.00 | 0.84 | 0.85 | 0.87 | 0.89 | 0.92 | 1.01 | 1.10 | 1.20 | 2.90 | 3.06 | 3.45 | 3.43 | 5.42 | 7.75 | 10.99 | 13.58 | 15.35 | 18.89 |
| 札幌市 | 1.00 | 0.77 | 0.79 | 0.80 | 0.83 | 0.86 | 0.90 | 0.99 | 1.10 | 1.15 | 1.21 | 1.33 | 1.32 | 1.89 | 2.35 | 3.52 | 4.44 | 5.17 | 5.36 |
| 中央区 | 1.00 | 0.92 | 0.92 | 0.95 | 0.95 | 0.98 | 0.94 | 1.10 | 0.78 | 1.44 | 1.53 | 1.78 | 1.77 | 3.15 | 5.13 | 6.94 | 8.42 | 9.24 | 7.70 |

※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開事業期間

図 1 2 基準年度と他年度の地価の比較

④ 苗穂中央第2地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

札幌市や中央区の平均地価と比較して、事業地区の値が大きく離れていることから、鉄道高架整備事業の影響は非常に軽度であると考えられる。

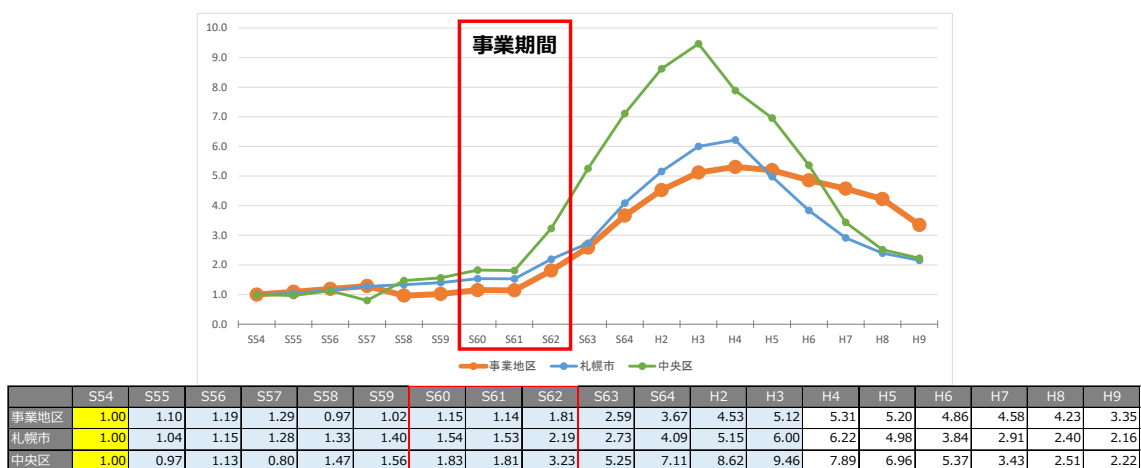


図 1 3 基準年度と他年度の地価の比較

⑤ 北4西5北地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了した翌年度である平成 4 年度に大きな地価の上昇がみられるが、地価が高騰している期間でもあり、鉄道高架事業による影響の切り分けが難しくなっている。

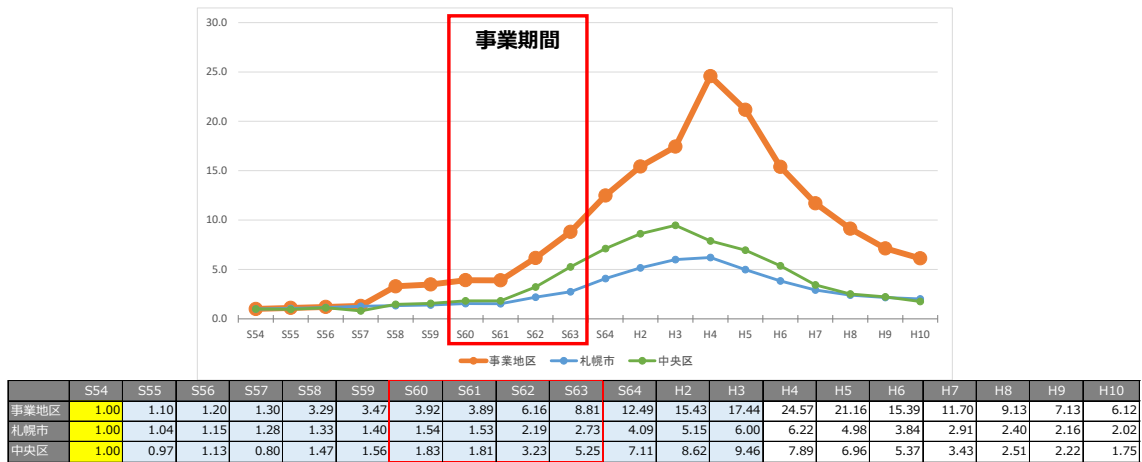
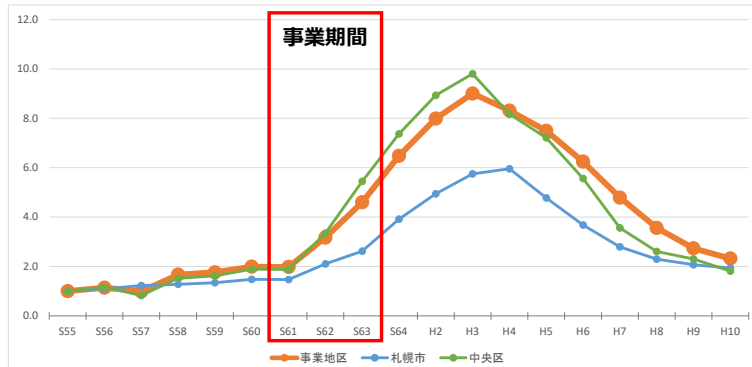


図 1 4 基準年度と他年度の地価の比較

⑥ 旧永山邸周辺地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了後の札幌市や中央区の地価平均と比較すると、事業地区における地価の減少具合が緩やかであるため、鉄道高架整備事業の影響を受けていると考えられる。



| | S55 | S56 | S57 | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | H7 | H8 | H9 | H10 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 事業地区 | 1.00 | 1.14 | 0.99 | 1.67 | 1.76 | 1.99 | 1.98 | 3.17 | 4.60 | 6.48 | 7.99 | 9.00 | 8.32 | 7.50 | 6.24 | 4.79 | 3.56 | 2.73 | 2.32 |
| 札幌市 | 1.00 | 1.10 | 1.22 | 1.28 | 1.34 | 1.47 | 1.47 | 2.10 | 2.62 | 3.92 | 4.94 | 5.75 | 5.96 | 4.77 | 3.68 | 2.79 | 2.30 | 2.07 | 1.93 |
| 中央区 | 1.00 | 1.17 | 0.83 | 1.52 | 1.62 | 1.89 | 1.88 | 3.35 | 5.44 | 7.37 | 8.93 | 9.81 | 8.17 | 7.21 | 5.56 | 3.56 | 2.60 | 2.31 | 1.82 |

図 1 5 基準年度と他年度の地価の比較

⑦ 北4西5南第2地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了した翌年度である平成 4 年度に大きな地価の上昇がみられ、その後の地価推移は減少傾向にあるものの、札幌市や中央区の地価平均と比較すると、減少具合が緩やかであるため、鉄道高架整備事業の影響を受けていると考えられる。

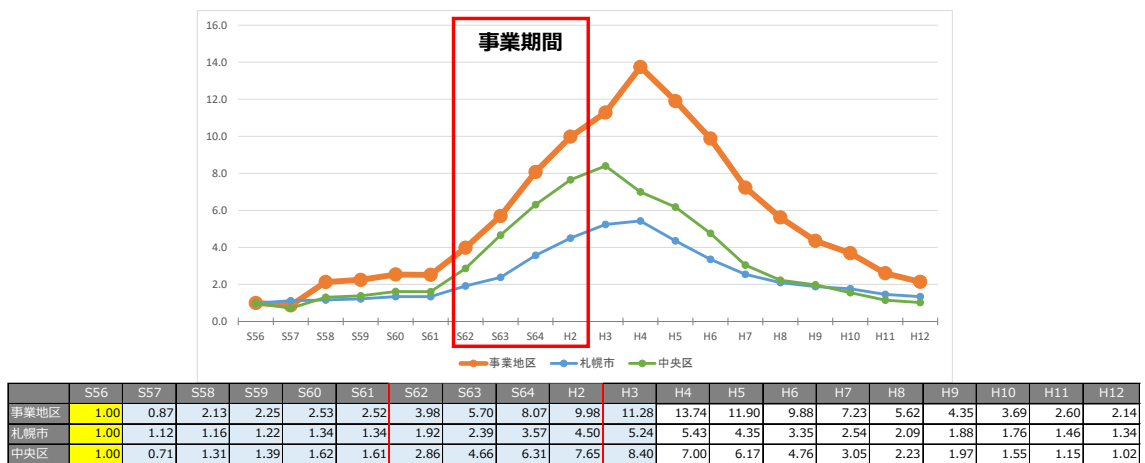
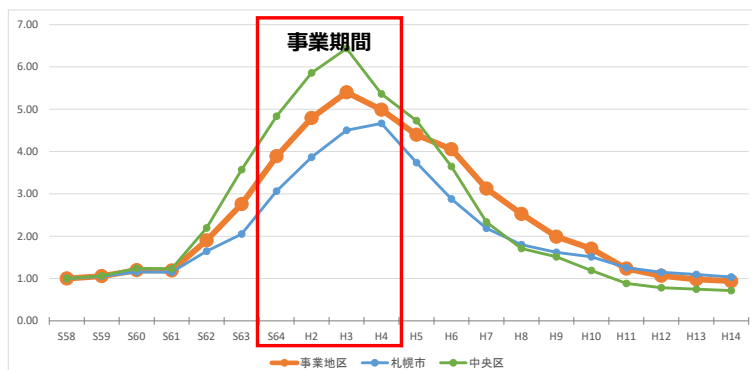


図 1 6 基準年度と他年度の地価の比較

⑧ 桑園十字街 A 地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了後の札幌市や中央区の地価平均と比較すると、事業地区における地価の減少具合が緩やかであるため、鉄道高架整備事業の影響を受けていると考えられる。



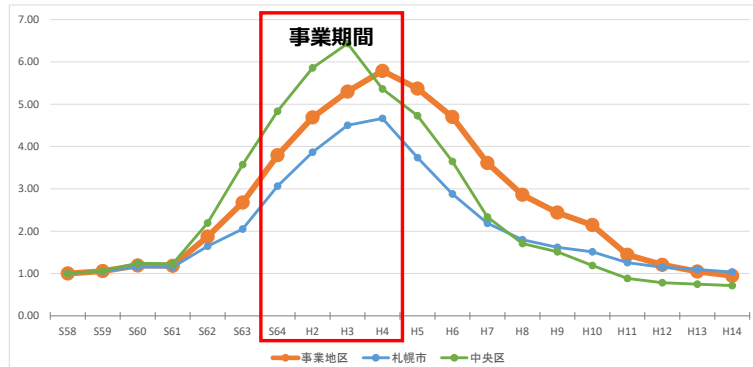
| | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | H7 | H8 | H9 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 事業地区 | 1.00 | 1.06 | 1.19 | 1.19 | 1.90 | 2.76 | 3.89 | 4.79 | 5.40 | 4.99 | 4.40 | 4.06 | 3.12 | 2.53 | 1.99 | 1.71 | 1.23 | 1.06 | 0.98 | 0.94 |
| 札幌市 | 1.00 | 1.05 | 1.15 | 1.15 | 1.65 | 2.05 | 3.07 | 3.87 | 4.50 | 4.66 | 3.74 | 2.88 | 2.19 | 1.80 | 1.62 | 1.51 | 1.26 | 1.15 | 1.10 | 1.03 |
| 中央区 | 1.00 | 1.06 | 1.24 | 1.23 | 2.19 | 3.57 | 4.83 | 5.86 | 6.43 | 5.36 | 4.73 | 3.65 | 2.33 | 1.71 | 1.51 | 1.19 | 0.88 | 0.78 | 0.75 | 0.71 |

図 1 7 基準年度と他年度の地価の比較

⑨ ビール工場跡地地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了後の札幌市や中央区の地価平均と比較すると、事業地区における地価の減少具合が緩やかであるため、鉄道高架整備事業の影響を受けていると考えられる。



| | S58 | S59 | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | H7 | H8 | H9 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 事業地区 | 1.00 | 1.06 | 1.19 | 1.18 | 1.87 | 2.68 | 3.79 | 4.69 | 5.30 | 5.79 | 5.37 | 4.70 | 3.61 | 2.86 | 2.44 | 2.15 | 1.44 | 1.20 | 1.05 | 0.94 |
| 札幌市 | 1.00 | 1.05 | 1.15 | 1.15 | 1.65 | 2.05 | 3.07 | 3.87 | 4.50 | 4.66 | 3.74 | 2.88 | 2.19 | 1.80 | 1.62 | 1.51 | 1.26 | 1.15 | 1.10 | 1.03 |
| 中央区 | 1.00 | 1.06 | 1.24 | 1.23 | 2.19 | 3.57 | 4.83 | 5.86 | 6.43 | 5.36 | 4.73 | 3.65 | 2.33 | 1.71 | 1.51 | 1.19 | 0.88 | 0.78 | 0.75 | 0.71 |

図 1 8 基準年度と他年度の地価の比較

⑩ 苗穂中央第3東地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了後の札幌市や中央区の地価平均と比較すると、事業地区における地価の減少具合が緩やかであるため、鉄道高架整備事業の影響を受けていると考えられる。

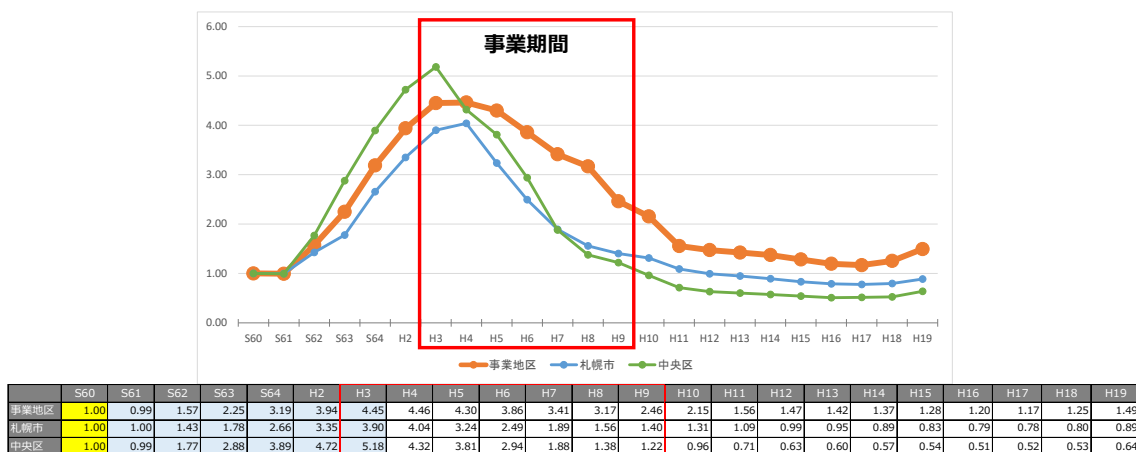
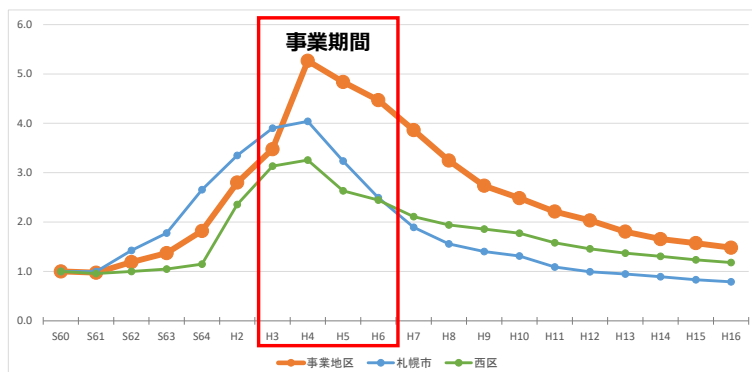


図 1 9 基準年度と他年度の地価の比較

⑪ JR 琴似駅南口地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

整備事業が終了した翌年度である平成 4 年度に大きな地価の上昇がみられ、その後の地価推移は減少傾向にあるものの、札幌市や中央区の地価平均と比較すると、減少具合が緩やかであるため、鉄道高架整備事業の影響を受けていると考えられる。



| | S60 | S61 | S62 | S63 | S64 | H2 | H3 | H4 | H5 | H6 | H7 | H8 | H9 | H10 | H11 | H12 | H13 | H14 | H15 | H16 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 事業地区 | 1.00 | 0.97 | 1.19 | 1.37 | 1.82 | 2.80 | 3.48 | 5.27 | 4.84 | 4.47 | 3.86 | 3.25 | 2.74 | 2.49 | 2.21 | 2.03 | 1.81 | 1.66 | 1.57 | 1.48 |
| 札幌市 | 1.00 | 1.00 | 1.43 | 1.78 | 2.66 | 3.35 | 3.90 | 4.04 | 3.24 | 2.49 | 1.89 | 1.56 | 1.40 | 1.31 | 1.09 | 0.99 | 0.95 | 0.89 | 0.83 | 0.79 |
| 西区 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.05 | 1.15 | 2.36 | 3.13 | 3.26 | 2.63 | 2.45 | 2.11 | 1.94 | 1.86 | 1.77 | 1.58 | 1.46 | 1.37 | 1.31 | 1.24 | 1.18 |

図 20 基準年度と他年度の地価の比較

⑫ 北7西4南地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了した翌年度である平成 4 年度に大きな地価の上昇がみられ、その後の地価推移は減少傾向にあるものの、札幌市や中央区の地価平均と比較すると、減少具合が緩やかであり、かつ、差の開きが大きいため、他地区よりも鉄道高架整備事業の影響を比較的受けていると考えられる。

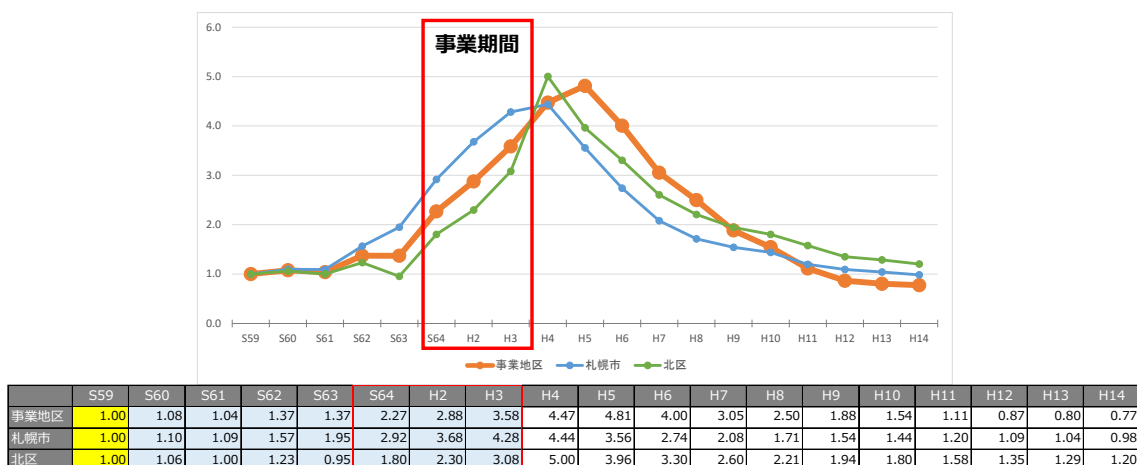


図 2 1 基準年度と他年度の地価の比較

⑬ 北7西1南地区

◎ J R 函館本線・J R 札沼線連続立体交差事業（昭和 53 年度～平成 3 年度）についての検証

鉄道高架整備事業が終了後の札幌市や中央区の地価平均と比較すると、バブル崩壊後も大きな値下がりが起きておらず、かつ、事業地区における地価の減少具合が緩やかであるため、他地区よりも鉄道高架整備事業の影響を比較的受けていると考えられる。

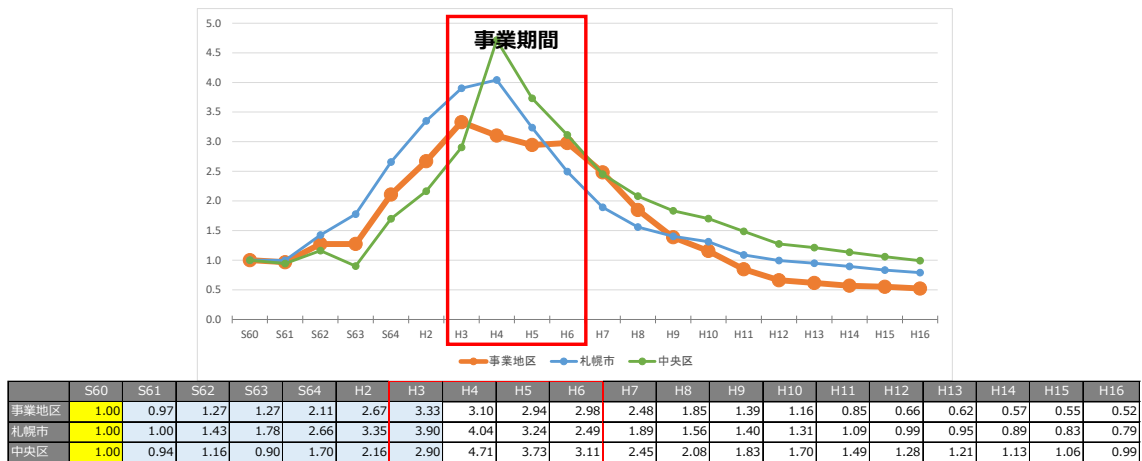


図 2 2 基準年度と他年度の地価の比較

(4) 鉄道高架整備事業の検証結果

以上の検証を踏まえると、鉄道高架整備事業のみの影響で地価が大きく変動した地区は把握できなかったため、除外を行わず検証対象地区も分析に含めることとした。

なお、市街地再開発事業の実施期間と鉄道高架整備事業の実施期間が被っている場合には後者の整備事業による影響が全くなかったとは言い切れないため、分析においては鉄道高架整備事業の実施の有無を説明変数として採用し、事業有り = 1、事業無し = 0のダミー変数を与え分析に用いた。

4. 重回帰分析による公示地価予測モデルの構築

4-1 データの整備

重回帰分析を行うにあたって、目的変数として再開発事業前後で比較した地価上昇率、説明変数として前段で整理した社会経済指標を設定した。

(1) 地価上昇率（目的変数）の設定

1) 設定の手法

事業実施年次によっては、バブル経済の崩壊（平成3年）やリーマンショック（平成20年）等の過去の大きな社会景気の変動の影響を地価が受けており、景気変動を加味した地価上昇率を再算出する必要があるため、事業地区の地価上昇率だけではなく、区の利用現況ごとの地価平均の上昇率と比較し、景気の影響を除いた算出方法を検討した。

以上を踏まえ、以下に整理する手順に沿って地価上昇率の再算出を行い、再算出された上昇率を事業効果率と表現した。事業効果率の算出については、事業終了年次を基準とし、計測終了年次である10年後まで整理を行い、10年間のうちで事業効果率の最大値となる年次を、事業地区における事業効果率と設定した。比較対象となる区の平均地価の取得年次については、事業地区の年次に準拠する。なお、再算出作業は全ての事業地区の地価上昇率に適用した。

<手順>

- ①再開発事業が実施されなかった場合に想定される地下上昇率を、事業地区の利用現況に応じて、当該区の住居系・商業系・業務系の公示地価ポイントの平均地価上昇率と同じ値であると仮定する。（景気による地価変動と仮定）
- ②事業地区の実際の地価上昇率から区平均の地価上昇率を差し引き、事業効果率を算出する。（景気による地価変動を除外）

<計算式>

$$\begin{aligned} \text{事業効果率（\%）} &= \text{事業地区の地価上昇率（路線価より算出）} \\ &\quad - \text{事業なしと仮定した地価上昇率（同区・同用途の} \\ &\quad \quad \quad \text{地価上昇率の平均）} \end{aligned}$$

2) 各事業地区の事業効果率

表 8 事業地区における事業効果率の算出

| 区 | 整理番号 | 事業地区 | 事業終了年次 から1年後 | 事業終了年次 から2年後 | 事業終了年次 から3年後 | 事業終了年次 から4年後 | 事業終了年次 から5年後 | 事業終了年次 から6年後 | 事業終了年次 から7年後 | 事業終了年次 から8年後 | 事業終了年次 から9年後 | 事業終了年次 から10年後 |
|-----|------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 中央区 | 1 | 北海道庁西地区 | 1.4% | 0.8% | -12.3% | <u>6.7%</u> | -39.2% | -50.6% | -84.8% | -122.3% | -245.2% | -259.7% |
| | 2 | 一条橋周辺2・6地区 | 22.6% | 23.5% | 27.4% | 24.8% | 52.0% | -23.8% | 0.4% | 17.3% | 27.5% | <u>323.8%</u> |
| | 3 | 北4・5南地区 | 97.0% | 101.3% | 108.4% | 95.0% | 135.7% | 134.1% | 240.8% | 297.1% | 374.4% | <u>770.7%</u> |
| | 4 | 苗穂中央第2地区 | -112.9% | -122.9% | -133.7% | -146.3% | -79.2% | -34.1% | 26.8% | 85.5% | <u>87.3%</u> | 66.1% |
| | 5 | 北4西5北地区 | 11.1% | 12.2% | 22.0% | <u>118.8%</u> | 100.8% | 59.5% | 52.5% | 42.4% | 33.0% | 29.4% |
| | 6 | 旧永山部周辺地区 | 9.4% | 16.2% | 20.8% | 31.1% | 31.0% | <u>32.0%</u> | 26.7% | 12.1% | 3.9% | 1.0% |
| | 7 | 北4西5南第2地区 | 5.3% | <u>41.7%</u> | 35.1% | 28.9% | 23.8% | 19.2% | 14.6% | 12.7% | 7.2% | 5.6% |
| | 8 | 桑園十字街A地区 | 0.0% | <u>12.7%</u> | 10.9% | 7.0% | 2.8% | 1.1% | -1.9% | -1.9% | -2.7% | -2.3% |
| | 9 | ピール工場跡地地区 | 5.7% | 8.6% | 12.1% | 11.1% | <u>12.1%</u> | 12.0% | 5.3% | 4.4% | 2.5% | 1.7% |
| | 10 | 苗穂中央第3東地区 | -1.5% | -8.6% | -2.6% | -2.5% | -1.2% | -1.3% | -2.3% | -3.4% | -1.9% | <u>0.2%</u> |
| | 11 | JR桑園駅北口地区 | 15.3% | 15.4% | 17.3% | 20.1% | 20.8% | 19.2% | 21.6% | 24.1% | 26.0% | <u>28.1%</u> |
| | 12 | 南3西6北地区 | <u>0.3%</u> | -11.1% | -13.9% | -16.9% | -17.6% | -16.9% | -18.1% | -18.3% | -18.1% | -20.8% |
| | 13 | 北12西23地区 | -0.5% | <u>-0.1%</u> | -1.4% | -2.3% | -2.3% | -2.4% | -9.7% | -15.4% | -13.0% | -10.0% |
| | 14 | 北4西1南地区 | 0.1% | 2.2% | 4.2% | 5.3% | 6.4% | 11.3% | 26.5% | <u>27.1%</u> | 21.9% | 18.3% |
| | 15 | 北2西4地区 | 5.9% | 4.2% | <u>8.8%</u> | - | - | - | - | - | - | - |
| | 16 | 北3西4地区 | 2.5% | 2.0% | 4.9% | 2.4% | 3.5% | <u>8.6%</u> | 6.7% | 7.8% | - | - |
| | 17 | 大通東4地区 | 3.1% | <u>0.4%</u> | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 18 | 北2西3北地区 | <u>1.8%</u> | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 西区 | 19 | JR等似駅南口地区 | <u>1.8%</u> | -6.4% | -12.8% | -15.4% | -11.0% | -7.8% | -6.1% | -7.1% | -6.1% | -6.5% |
| | 20 | 等似3・1地区 | 1.5% | 3.0% | 4.3% | 4.5% | 9.7% | 13.2% | 18.3% | 17.6% | 18.4% | <u>18.3%</u> |
| | 21 | 手稲東新道北地区 | 10.3% | 16.2% | 17.5% | 19.1% | 19.1% | 20.5% | 22.2% | 23.0% | 27.9% | <u>30.8%</u> |
| | 22 | 手稲東宮の沢第1地区 | 26.7% | 23.6% | 24.1% | 25.6% | 27.5% | 29.0% | 29.8% | 31.4% | 34.4% | <u>41.7%</u> |
| | 23 | 手稲東発着6・9地区 | 8.2% | 7.5% | 0.0% | 1.6% | 3.6% | 4.7% | 7.7% | 8.3% | 13.2% | <u>15.1%</u> |
| | 24 | 等似4・1、2地区 | 33.9% | 16.0% | 33.9% | 33.5% | 29.9% | 31.8% | 33.9% | <u>38.4%</u> | 37.3% | 38.7% |
| | 25 | JR等似駅北口地区 | <u>0.1%</u> | -0.8% | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 26 | 豊平3・3地区 | -3.1% | -0.7% | -2.3% | 16.8% | 31.0% | 60.2% | 75.8% | 91.3% | <u>222.0%</u> | 214.6% |
| 豊平区 | 27 | 豊平橋南第1地区 | <u>30.6%</u> | 32.1% | 26.2% | 17.4% | 14.0% | 12.0% | 10.8% | 10.0% | 5.5% | 3.6% |
| | 28 | 地下鉄福住駅地区 | <u>-9.2%</u> | -5.4% | -16.0% | -19.8% | -20.5% | -22.7% | -21.5% | -20.1% | -17.1% | -16.5% |
| | 29 | 豊平6・6南地区 | -4.2% | -4.7% | -4.2% | -3.6% | -3.8% | -3.3% | -5.4% | <u>-9.8%</u> | -5.5% | -5.3% |
| | 30 | 豊平橋南2-2-A地区 | -7.5% | -8.6% | -9.5% | -8.7% | -3.6% | <u>1.7%</u> | -1.8% | -6.1% | -6.3% | -5.7% |
| | 31 | 豊平6・6北地区 | 7.4% | 8.1% | 8.2% | 6.5% | 6.3% | 6.3% | 7.7% | 8.9% | 9.0% | <u>15.4%</u> |
| | 32 | 豊平橋南2-2-B地区 | -0.4% | -0.5% | 1.1% | 1.0% | 1.1% | 3.4% | 5.0% | 4.8% | 27.5% | <u>28.8%</u> |
| | 33 | JR手稲駅北口地区 | 2.0% | 5.9% | 6.6% | -3.9% | -1.8% | 0.8% | 1.1% | <u>7.8%</u> | 3.6% | 6.2% |
| 手稲区 | 34 | 手稲本町2・4地区 | -7.6% | -4.6% | -8.5% | -9.9% | -11.7% | -11.3% | -9.6% | -5.1% | -4.9% | <u>-8.7%</u> |
| | 35 | 手稲本町1・4地区 | -6.7% | -4.7% | -5.5% | <u>-8.7%</u> | -10.4% | -8.6% | -7.0% | -8.4% | -5.7% | -5.7% |
| | 36 | 手稲本町1・3地区 | 2.3% | <u>4.6%</u> | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 37 | 北7西4南地区 | <u>18.4%</u> | -62.9% | -60.3% | -48.9% | -30.8% | -29.9% | -19.7% | -18.7% | -17.1% | -15.4% |
| 北区 | 38 | 北7西1南地区 | -1.0% | -6.7% | -1.3% | -3.5% | -0.8% | -2.7% | -2.3% | -2.4% | -1.2% | <u>-0.7%</u> |
| | 39 | 北3西6地区 | 0.2% | -1.5% | -0.2% | 2.0% | 3.9% | 4.3% | 9.1% | 10.6% | 11.5% | <u>14.8%</u> |
| | 40 | 北2西9地区 | 1.9% | 2.8% | 3.8% | 8.3% | 11.5% | 15.0% | 16.9% | 21.6% | 24.4% | <u>26.1%</u> |
| | 41 | 北8西3西地区 | 0.2% | -2.7% | 0.1% | 22.6% | <u>48.8%</u> | 32.4% | 31.9% | 36.3% | 42.4% | 47.8% |
| | 42 | JR福路駅西第1地区 | <u>-0.8%</u> | -4.8% | -10.6% | -8.5% | -9.6% | -10.8% | -11.8% | -13.3% | -17.0% | -15.6% |
| | 43 | 北8西3東地区 | 15.3% | 3.8% | 4.8% | 8.9% | 14.0% | 18.3% | 22.2% | 18.5% | 22.3% | <u>30.8%</u> |
| | 44 | JR福路駅西第2地区 | -1.5% | -2.9% | -4.7% | -8.3% | -6.6% | <u>-0.7%</u> | -4.5% | - | - | - |
| | 45 | 鶯水1・2地区 | -1.5% | -3.0% | -3.2% | -3.5% | -5.1% | -1.2% | 2.8% | <u>17.0%</u> | 12.0% | 11.9% |
| 白石区 | 46 | 南郷16南地区 | -1.2% | -0.4% | 1.5% | 14.5% | <u>18.1%</u> | 14.2% | 9.1% | 5.6% | 6.0% | 6.5% |
| | 47 | 東札幌1条地区 | -0.2% | -1.3% | 0.3% | 0.8% | -3.6% | -3.5% | 1.1% | <u>1.2%</u> | - | - |
| 東区 | 48 | 北13東7地区 | -4.9% | -2.4% | -1.6% | -3.9% | -6.1% | -3.9% | -2.9% | 3.3% | 5.8% | <u>5.8%</u> |

※二重下線の箇所が各事業地区における最大値

<事業効果率の妥当性の検証>

(2) 事業効果率の異常エリア・期間の設定

各事業地区のグラフや区ごとの整理状況等をみると、バブル経済期に地価が異常に高い値となる傾向があると考えられるため、公示地価ポイントにおいて値上がり大きい箇所・期間の抽出を行った。

1) 異常期間の設定

札幌市内において、最も地価が高かった公示地価ポイントに着目すると、「中央区南1条西4丁目1番1外」のポイントであり、バブル経済期と考えられる時期に1㎡あたりの価格が1千万円を越えており、価格が比較的安定している近年のものとは比べても異常に高いことが判明した。また、他の公示地価についても同様の調査を行い、価格が百万円台～一千万円台を越える時期が昭和63年～平成5年の間に集中していることが判明した。

| 中央区南1条西4丁目1番1外 | | | |
|----------------|------------|-----|-----------|
| S58 | 2,400,000 | H13 | 2,350,000 |
| S59 | 2,600,000 | H14 | 2,300,000 |
| S60 | 3,300,000 | H15 | 2,250,000 |
| S61 | 4,300,000 | H16 | 2,250,000 |
| S62 | 6,580,000 | H17 | 2,250,000 |
| S63 | 10,200,000 | H18 | 2,250,000 |
| S64 | 13,300,000 | H19 | 2,800,000 |
| H02 | 16,000,000 | H20 | 3,500,000 |
| H03 | 16,900,000 | H21 | 3,150,000 |
| H04 | 15,000,000 | H22 | 2,700,000 |
| H05 | 12,600,000 | H23 | 2,500,000 |
| H06 | 9,920,000 | H24 | 2,370,000 |
| H07 | 8,100,000 | H25 | 2,390,000 |
| H08 | 6,350,000 | H26 | 2,480,000 |
| H09 | 5,000,000 | H27 | 2,550,000 |
| H10 | 4,100,000 | H28 | 2,900,000 |
| H11 | 2,900,000 | H29 | 3,350,000 |
| H12 | 2,430,000 | | |

図 23 中央区南1条西4丁目1番1外における地価推移状況

以上の現象がみられることから、バブル経済期の影響があると考えられる期間を昭和63年～平成5年と定め、事業地区の事業効果率の最大値がこの期間内で得られる場合には、説明変数にダミー変数として組み込むこととした。

以下に同様の調査方法にて、抽出された公示地価ポイントを示す。

| | |
|--------------------|-----------------|
| 中央区大通西14丁目1番15外 | 中央区南6条西3丁目6番31 |
| 中央区大通西18丁目1番32 | 中央区南6条西4丁目5番32外 |
| 中央区大通西6丁目6番1 | 中央区南9条西6-1-23 |
| 中央区大通東3丁目2番9外 | 中央区北1条西23-1-41 |
| 中央区南1条西3丁目8番8外 | 中央区北1条西3丁目3番22 |
| 中央区南1条東2丁目8番1 | 中央区北1条西7丁目3番3外 |
| 中央区南2条西3丁目11番5 | 中央区北2条東1丁目2番2外 |
| 中央区南3条西10丁目1003番11 | 中央区北3条西4丁目1番4 |
| 中央区南3条西1丁目10番3外 | 中央区北4条西4丁目1番3 |
| 中央区南4条西1丁目15番3外 | 中央区北4条西4丁目1番7外 |
| 中央区南4条東2丁目11番2外 | 中央区北5条西12丁目16番 |
| 中央区南5条西3丁目1番4 | |

図 24 値上がりが異常な公示地価ポイント

2) 異常エリアの設定

異常期間（昭和 63 年～平成 5 年）として整理した地価が高騰（百万円台～一千万円台）している公示地価ポイントが事業地区の近隣に存在すると、分析において悪影響を及ぼす可能性があることを考慮して、異常期間内に、特に地価の高騰がみられる公示地価ポイントの半径 500m 圏に含まれている事業地区について、地価高騰の影響を受けていると考え、異常エリアに該当する地区とし、説明変数にダミー変数として組み込むこととした。

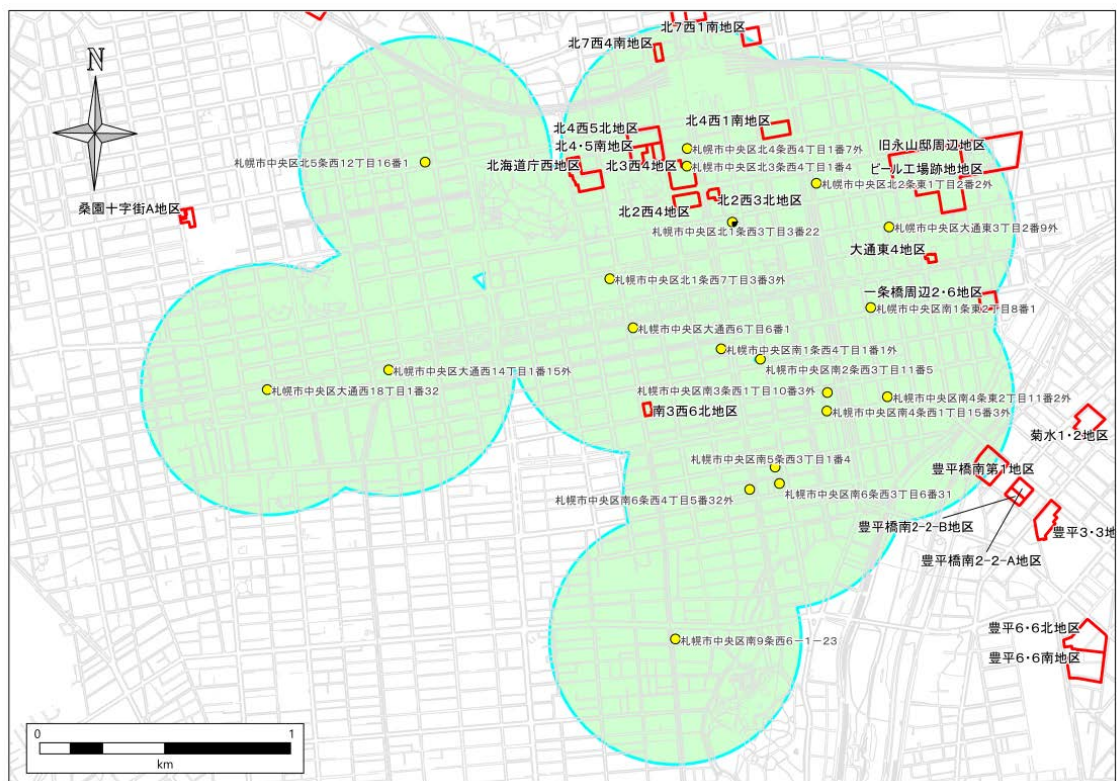


図 25 異常エリアの範囲

(3) 社会経済指標（説明変数）の設定

社会経済指標については全ての再開発地区において得られているデータのみを採用した。データが取得できた社会経済指標は次の通りである。

なお、歩行者ネットワーク向上設備については、空中歩廊・敷地内貫通路といった単純な歩行空間設備をまとめて整理し、地下接続については交流区間との接続が主であるため独立させ、ピロティ・カバードウォークについても、歩行空間だけでなく滞留空間的性格を有していると考え、独立した説明変数として整理した。

表 9 採用した社会経済指標

| 社会経済指標名 | 備考 |
|--------------------------------|----------------|
| 事業後の延床面積 | m ² |
| 異常エリア | エリア外=0、エリア内=1 |
| 異常期間（S63～H5） | 期間外=0、期間内=1 |
| 周辺商業施設の有無 | 整備なし=0、整備あり=1 |
| 駅前広場整備 | |
| 鉄道高架事業 | |
| 事業後の住宅用途の有無 | |
| 事業後の業務用途の有無 | |
| 事業後の商業用途の有無 | |
| 事業後の宿泊施設用途の有無 | |
| 事業後の駐車場用途の有無 | |
| 事業後の公共施設用途の有無 | |
| 事業後の指定容積率 | |
| 事業後の建ぺい率 | |
| 前面道路 | m |
| 最寄り駅（JR・地下鉄）との距離 | |
| 都心（札幌駅）からの距離 | |
| 敷地の状況 | 不整形=0、整形=1 |
| 歩行者ネットワーク向上設備 （空中歩廊、敷地内貫通路） | 整備なし=0、整備あり=1 |
| 地下接続 | |
| ピロティ・カバードウォーク | |
| 公開空地の活用実績 | |

(4) データの整理

以下に、事業地区ごとに社会経済指標を整理した分析用のデータを示す。

表 10 分析用データ

| 区 | No | 事業地区 | 住所 | 実施年次 | 事業効果率 | 事業後の 延床面積 | 異常エリア | 異常期間 | 周辺大型商業施設 の有無 | 駅前広場整備 の有無 | 鉄道高架事業 | 事業後の住宅 用途の有無 | 事業後の業務 用途の有無 | 事業後の商業 用途の有無 | 事業後の宿泊施設 用途の有無 | 事業後の駐車場 用途の有無 | 事業後の公共施設 用途の有無 | 事業後の 指定目録率 | 事業後の 建ぺい率 | 前面道路 | 最寄り駅（JR・地 下鉄）との距離 | 都心（札幌駅） からの距離 | 敷地の状況 | 歩行者ネット ワーク向上設備 | ピロティ カーポート | 公開空地の 活用実績 |
|-----|----|-------------|----------------------------|---------|-------|--------------|-------|------|-----------------|---------------|--------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|---------------|--------------|------|----------------------|------------------|-------|-------------------|---------------|---------------|
| 中央区 | 1 | 北海道庁西地区 | 札幌市中央区北3条西7丁目、北4条西7丁目 | S51~S54 | 5.7 | 46,492 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 700 | 80 | 28 | 447 | 604 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 2 | 一条橋周辺2・6地区 | 札幌市中央区南2条東6丁目 | S55~S57 | 323.9 | 11,585 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 500 | 80 | 25 | 283 | 1,477 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 3 | 北4・5南地区 | 札幌市中央区北4条西5丁目 | S55~S57 | 770.7 | 15,757 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 600 | 80 | 28 | 225 | 407 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | 4 | 苗穂中央第2地区 | 札幌市中央区大通東11丁目 | S60~S62 | 97.3 | 18,436 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 20 | 560 | 1,916 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 5 | 北4西5北地区 | 札幌市中央区北4条西5丁目 | S60~S63 | 118.8 | 46,016 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 800 | 80 | 27 | 207 | 338 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| | 6 | 旧永山部周辺地区 | 札幌市中央区北2条東6丁目、7丁目 | S61~S63 | 32.0 | 28,157 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 27 | 528 | 1,213 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 7 | 北4西5南第2地区 | 札幌市中央区北4条西5丁目 | S62~H2 | 41.1 | 13,020 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 800 | 80 | 28 | 147 | 358 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| | 8 | 森園十字街A地区 | 札幌市中央区北4条西19丁目 | S64~H4 | 12.1 | 9,823 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 300 | 80 | 20 | 745 | 2,105 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | 9 | ビール工場跡地地区 | 札幌市中央区北1条東4・5丁目、北2条3・4・5丁目 | S64~H4 | 12.1 | 123,322 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 200 | 60 | 27 | 363 | 1,011 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| | 10 | 苗穂中央第3東地区 | 札幌市中央区北1条東10丁目 | H3~H9 | 0.2 | 29,311 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 200 | 80 | 25 | 563 | 1,780 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 11 | JR藻谷駅北口地区 | 札幌市中央区北11条西15丁目 | H5~H7 | 26.1 | 19,288 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 200 | 60 | 31 | 25 | 1,550 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 12 | 南3西6北地区 | 札幌市中央区南3条西6丁目 | H6~H9 | 0.3 | 11,333 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 600 | 80 | 20 | 415 | 1,363 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 13 | 北12西23地区 | 札幌市中央区北12条西23丁目 | H10~H12 | -0.1 | 10,674 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 43 | 410 | 2,635 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 14 | 北4西1南地区 | 札幌市中央区北4条西1丁目 | H10~H13 | 27.1 | 33,400 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 800 | 80 | 28 | 71 | 393 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | 15 | 北2西4地区 | 札幌市中央区北2条西4丁目 | H19~H26 | 6.9 | 68,192 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 600 | 80 | 36 | 207 | 515 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| | 16 | 北3西4地区 | 札幌市中央区北3条西4丁目 | H15~H21 | 8.5 | 107,329 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 600 | 80 | 36 | 117 | 418 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| | 17 | 大通東4地区 | 札幌市中央区大通東4丁目 | H26~H27 | 9.4 | 6,200 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 400 | 80 | 39 | 50 | 1,193 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | 18 | 北2西3北地区 | 札幌市中央区北2条西3丁目 | H26~H28 | 1.8 | 42,900 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 800 | 80 | 36 | 198 | 497 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 西区 | 19 | JR琴似駅南口地区 | 札幌市西区琴似2条1丁目 | H3~H6 | 1.8 | 57,165 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 400 | 80 | 21 | 145 | 3,879 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | 20 | 琴似3・1地区 | 札幌市西区琴似3条1丁目、2条1丁目 | H7~H14 | 19.3 | 71,224 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 200 | 60 | 20 | 155 | 3,965 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 21 | 手稲東新道北地区 | 札幌市西区琴似11丁目 | H8~H10 | 30.8 | 21,173 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 300 | 80 | 49 | 220 | 6,645 | 1 | 1 | 1 | 0 | |
| | 22 | 手稲東高の沢第1地区 | 札幌市西区高の沢1条1丁目 | H8~H10 | 41.7 | 37,160 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 21 | 164 | 6,521 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | 23 | 手稲東発寒6・9地区 | 札幌市西区発寒6条9丁目 | H9~H10 | 15.1 | 10,864 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 300 | 80 | 27 | 142 | 6,340 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | 24 | 琴似4・1、2地区 | 札幌市西区琴似4条1丁目 | H16~H18 | 39.4 | 60,369 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 200 | 60 | 21 | 328 | 4,141 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 25 | JR琴似駅北口地区 | 札幌市西区八軒1条西1丁目 | H14~H27 | 0.1 | 38,980 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 200 | 60 | 15 | 73 | 3,827 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 豊平区 | 26 | 豊平3・3地区 | 札幌市豊平区豊平3条3丁目、4条3丁目 | S56~S58 | 227.0 | 20,816 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 27 | 488 | 2,267 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 27 | 豊平橋南第1地区 | 札幌市豊平区豊平4条1丁目 | S62~H3 | 36.5 | 49,220 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 400 | 80 | 27 | 688 | 1,958 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| | 28 | 地下鉄福住駅地区 | 札幌市豊平区福住2条1丁目 | H5~H7 | -3.2 | 54,216 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 80 | 50 | 25 | 216 | 6,890 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | 29 | 豊平6・6南地区 | 札幌市豊平区豊平6条6丁目 | H8~H11 | -3.3 | 27,937 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 200 | 60 | 25 | 138 | 2,830 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | 30 | 豊平橋南2-2-A地区 | 札幌市豊平区豊平4条2丁目 | H12~H14 | 1.7 | 15,001 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 400 | 80 | 27 | 625 | 2,116 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 31 | 豊平6・6北地区 | 札幌市豊平区豊平6条6丁目 | H13~H18 | 15.4 | 20,665 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 200 | 60 | 25 | 101 | 2,730 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | 32 | 豊平橋南2-2-B地区 | 札幌市豊平区豊平4条2丁目 | H14~H16 | 28.9 | 17,793 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 400 | 80 | 15 | 607 | 2,116 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 手稲区 | 33 | JR手稲駅北口地区 | 札幌市手稲区前田1条11丁目 | H6~H7 | 7.9 | 38,911 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 17 | 186 | 10,299 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 34 | 手稲本町2・4地区 | 札幌市手稲区手稲本町2条4丁目 | H7~H9 | -3.7 | 16,846 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 400 | 80 | 20 | 144 | 10,530 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 35 | 手稲本町1・4地区 | 札幌市手稲区手稲本町1条4丁目 | H10~H15 | -3.7 | 5,478 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 400 | 80 | 6 | 59 | 10,465 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 36 | 手稲本町1・3地区 | 札幌市手稲区手稲本町1条3丁目 | H24~H27 | 4.5 | 8,800 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 400 | 80 | 15 | 87 | 10,424 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 北区 | 37 | 北7西4南地区 | 札幌市北区北7条西4丁目 | H2~H4 | 18.4 | 10,979 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 700 | 80 | 20 | 168 | 167 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| | 38 | 北7西1南地区 | 札幌市北区北7条西1丁目 | H3~H6 | -0.7 | 25,289 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 700 | 80 | 25 | 256 | 256 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | 39 | 北3西6地区 | 札幌市北区北35条西6丁目 | H7~H8 | 14.6 | 10,645 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 12 | 490 | 3,939 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 40 | 北2西9地区 | 札幌市北区北25条西9丁目 | H7~H10 | 26.1 | 34,675 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 22 | 747 | 2,808 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 41 | 北8西3西地区 | 札幌市北区北8条西3丁目 | H12~H15 | 48.9 | 34,673 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 700 | 80 | 25 | 262 | 262 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| | 42 | JR藻谷駅西第1地区 | 札幌市北区藻谷3条6丁目 | H16~H17 | -0.8 | 1,050 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 11 | 121 | 8,691 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 43 | 北8西3東地区 | 札幌市北区北8条西3丁目 | H14~H19 | 30.6 | 63,879 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 700 | 80 | 25 | 257 | 257 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| | 44 | JR藻谷駅西第2地区 | 札幌市北区藻谷3条6丁目 | H18~H22 | -0.7 | 17,922 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 200 | 60 | 19 | 100 | 8,599 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 白石区 | 45 | 菊水1・2地区 | 札幌市白石区菊水1条2丁目 | H9~H12 | 17.0 | 26,794 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 400 | 80 | 27 | 256 | 2,094 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 46 | 南郷16南地区 | 札幌市白石区南郷通16丁目 | H11~H15 | 18.1 | 40,943 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 200 | 60 | 24 | 530 | 7,421 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | 47 | 東札幌1条地区 | 札幌市白石区東札幌1条2丁目、3丁目 | H15~H21 | 1.2 | 71,844 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | 60 | 14 | 338 | 3,419 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 東区 | 48 | 北13東7地区 | 札幌市東区北13条東7丁目 | H8~H11 | 5.9 | 20,161 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 300 | 60 | 25 | 82 | 1,542 | 1 | 0 | 0 | 1 |

4-2 重回帰分析の実施

(1) 全変数を用いた分析結果

説明変数を全て用いた場合の分析結果を下記に整理した。

1) 用いた説明変数（候補全て）

表 1 1 用いた変数一覧

| 目的変数 | 説明変数 |
|-----------|--------------------------------|
| 事業効果率 (%) | 事業後の延床面積 |
| | 異常エリア |
| | 異常期間 (S63~H5) |
| | 周辺商業施設の有無 |
| | 駅前広場整備 |
| | 鉄道高架事業 |
| | 事業後の住宅用途の有無 |
| | 事業後の業務用途の有無 |
| | 事業後の商業用途の有無 |
| | 事業後の宿泊施設用途の有無 |
| | 事業後の駐車場用途の有無 |
| | 事業後の公共施設用途の有無 |
| | 事業後の指定容積率 |
| | 事業後の建ぺい率 |
| | 前面道路 |
| | 最寄り駅 (JR・地下鉄) との距離 |
| | 都心 (札幌駅) からの距離 |
| | 敷地の状況 |
| | 歩行者ネットワーク向上設備 (空中歩廊、敷地内貫通路) |
| | 地下接続 |
| | ピロティ・カバードウォーク |
| | 公開空地の活用実績 |

2) 重回帰分析の結果

① 単相関行列

変数同士の相関の高さ（絶対値の大きさ）を示す単相関行列において、各説明変数と「事業効果率」との相関が高いものに注目すると、「異常期間」、「異常エリア」、「周辺商業施設の有無」、「鉄道高架事業」等となっている。

表 1 2 用いた変数一覧

| 説明変数名 | 事業効果率との相関 |
|------------------|-----------|
| 事業後の延床面積 | -0.139 |
| 異常エリア | 0.545 |
| 異常期間（S63～H5） | 0.601 |
| 周辺商業施設の有無 | -0.320 |
| 駅前広場整備 | -0.070 |
| 鉄道高架事業 | 0.319 |
| 事業後の住宅用途の有無 | -0.133 |
| 事業後の業務用途の有無 | 0.042 |
| 事業後の商業用途の有無 | 0.165 |
| 事業後の宿泊施設用途の有無 | -0.086 |
| 事業後の駐車場用途の有無 | -0.172 |
| 事業後の公共施設用途の有無 | -0.037 |
| 事業後の指定容積率 | 0.168 |
| 事業後の建ぺい率 | 0.128 |
| 前面道路 | 0.091 |
| 最寄り駅（JR・地下鉄）との距離 | 0.029 |
| 都心（札幌駅）からの距離 | -0.218 |
| 敷地の状況 | -0.026 |
| 歩行者ネットワーク向上設備 | 0.090 |
| 地下接続 | -0.097 |
| ピロティ・カバードウォーク | -0.029 |
| 公開空地の活用実績 | -0.059 |

※青色は事業効果率との相関が比較的高いもの

② 予測式

| | |
|-------|----------------------------------|
| <予測式> | $y=a_1x_1+a_2x_2+\dots+a_nx_n+b$ |
|-------|----------------------------------|

表 1 3 予測式に用いた目的変数と説明変数

| 変数 | | 偏回帰係数 | | 標準偏回帰係数 |
|--------|--------------------|----------|-----------|---------|
| y:目的変数 | 事業効果率 | | | |
| x:説明変数 | 事業後の延床面積 | a_1 | 0.0004 | 0.0929 |
| | 異常エリア | a_2 | 60.4205 | 0.1658 |
| | 異常期間 (S63~H5) | a_3 | 119.6560 | 0.3505 |
| | 周辺商業施設の有無 | a_4 | -97.6991 | -0.3878 |
| | 駅前広場整備 | a_5 | -36.4861 | -0.0733 |
| | 鉄道高架事業 | a_6 | 7.5404 | 0.0284 |
| | 事業後の住宅用途の有無 | a_7 | -35.3640 | -0.1421 |
| | 事業後の業務用途の有無 | a_8 | -6.4441 | -0.0264 |
| | 事業後の商業用途の有無 | a_9 | 64.0752 | 0.2574 |
| | 事業後の宿泊施設用途の有無 | a_{10} | -53.3977 | -0.1354 |
| | 事業後の駐車場用途の有無 | a_{11} | -5.6925 | -0.0226 |
| | 事業後の公共施設用途の有無 | a_{12} | -60.7573 | -0.1008 |
| | 事業後の指定容積率 | a_{13} | 0.1075 | 0.1906 |
| | 事業後の建ぺい率 | a_{14} | 0.8349 | 0.0711 |
| | 前面道路 | a_{15} | 1.3949 | 0.0920 |
| | 最寄り駅 (JR・地下鉄) との距離 | a_{16} | -0.0676 | -0.1113 |
| | 都心 (札幌駅) からの距離 | a_{17} | -0.0072 | -0.1864 |
| | 敷地の状況 | a_{18} | 53.3691 | 0.1968 |
| | 歩行者ネットワーク向上設備 | a_{19} | 48.9569 | 0.1883 |
| | 地下接続 | a_{20} | -39.3872 | -0.1415 |
| | ピロティ・カバードウォーク | a_{21} | -133.2338 | -0.3378 |
| | 公開空地の活用実績 | a_{22} | -99.8194 | -0.2924 |
| 定数項 | b | -43.8431 | | |

※青色は説明変数への寄与が比較的高いもの

③ 予測式の精度

目的変数と説明変数間の関係の強さを示す指標である重相関係数に着目すると、「0.8035」となっており、高い相関があるといえる。

表 14 式の精度を示す指標

| 重相関係数 | | 決定係数 | |
|--------|--------|------------------|--------------------|
| R | 修正R | R ² 乗 | 修正R ² 乗 |
| 0.8035 | 0.5776 | 0.6456 | 0.3337 |

④ 考察

単位が異なる説明変数を比較するために偏回帰係数を標準化した指標である標準偏回帰係数の絶対値に着目する。

「事業効果率」へ寄与が高い説明変数については「周辺商業施設の有無」、「異常期間」、「ピロティ・カバードウォーク」等となっている。

(2) 除外する説明変数の検討

当初の分析では、説明変数の候補を全て採用し検討を行ったが、事業効果率の予測に適さない説明変数がないか検討した。

1) 検討方法

重回帰モデルは説明変数が多いほど、重相関係数や決定係数が向上する特徴がある。

しかし、それらの係数を向上させるために説明変数の数を増やすと、「目的変数と説明変数の関係が実態と矛盾」することが発生する可能性がある。

そのため、説明変数の妥当性の検証を行い、重回帰モデルにおいて不適切な説明変数を除外することとした。

2) 説明変数の妥当性の検証

検証にあたっては、各説明変数が事業効果率に対して、プラス（事業効果率が上がる）/マイナス（事業効果率が下がる）のどちらの符号が偏回帰係数に適切かを検証した。

なお、検証にあたっては、事業効果率への作用について客観的に判断した。

また、偏回帰係数の符号について、単相関行列の符号と一致しているかも検証した。

表 15 妥当性の検証結果

| 説明変数 | 事業効果率への作用 | 理由 |
|-------------------|-----------|--|
| 事業後の延床面積 | プラス | 面積が増加すると、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 異常エリア | プラス | 地価高騰エリアに含まれていることで、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 異常期間 (S63~H5) | プラス | 地価高騰期間に含まれていることで、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 周辺商業施設の 有無 | プラス | 周辺に商業施設が立地することで、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 駅前広場整備 | プラス | 駅前広場が整備済であれば、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 鉄道高架事業 | プラス | 鉄道高架が整備済であれば、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 事業後の住宅用途 の有無 | プラス | 事業地区において様々な用途で活用することができ、地区の多様性が向上し、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 事業後の業務用途 の有無 | プラス | |
| 事業後の商業用途 の有無 | プラス | |
| 事業後の宿泊施設 用途の有無 | プラス | |
| 事業後の駐車場用 途の有無 | プラス | |
| 事業後の公共施設 用途の有無 | プラス | |
| 事業後の 指定容積率 | プラス | 建造物が高く建設でき、活用できる面積が増えることから、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 事業後の建ぺい率 | プラス | 建造物が広く建設でき、活用できる面積が増えることから、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |

| | | |
|-------------------|------|---|
| 前面道路 | プラス | 幅員が大きいことで、自動車でのアクセス性が高まり、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 最寄り駅（JR・地下鉄）との距離 | マイナス | 地下鉄駅や JR 駅から離れていることで、アクセス性が低く、地価が下降傾向にあると考えられるため。 |
| 都心（札幌駅）からの距離 | マイナス | 都心から離れていることで、アクセス性が低く、地価が下降傾向にあると考えられるため。 |
| 敷地の状況 | マイナス | 不整形であると土地の活用が難しく、地価が下降傾向にあると考えられるため。 |
| 歩行者ネット ワーク向上設備 | プラス | 歩行空間の整備により、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| ピロティ カバードウォーク | プラス | 天候によらず、アクセスできる環境にあることから、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |
| 公開空地の 活用実績 | プラス | 活用されていることにより、住空間が快適となり、地価が上昇傾向にあると考えられるため。 |

3) 検証結果

表 16 検証結果

| 偏回帰係数 | 事業効果率 への作用 | 偏回帰係数 | 事業効果率 との単相関 | 検証結果 |
|-------------------|---------------|----------|----------------|----------------|
| 事業後の延床面積 | プラス | 0.0004 | 0.0929 | 作用、単相関 と不一致 |
| 異常エリア | プラス | 60.4205 | 0.1658 | 一致 |
| 異常期間 (S63~H5) | プラス | 119.6560 | 0.3505 | 一致 |
| 周辺商業施設の 有無 | プラス | -97.6991 | -0.3878 | 作用と 不一致 |
| 駅前広場整備 | プラス | -36.4861 | -0.0733 | 作用と 不一致 |
| 鉄道高架事業 | プラス | 7.5404 | 0.0284 | 一致 |
| 事業後の住宅用途 の有無 | プラス | -35.3640 | -0.1421 | 作用と 不一致 |
| 事業後の業務用途 の有無 | プラス | -6.4441 | -0.0264 | 一致 |
| 事業後の商業用途 の有無 | プラス | 64.0752 | 0.2574 | 一致 |
| 事業後の宿泊施設 用途の有無 | プラス | -53.3977 | -0.1354 | 作用と 不一致 |
| 事業後の駐車場用 途の有無 | プラス | -5.6925 | -0.0226 | 作用、単相関 と不一致 |
| 事業後の公共施設 用途の有無 | プラス | -60.7573 | -0.1008 | 作用と 不一致 |
| 事業後の 指定容積率 | プラス | 0.1075 | 0.1906 | 一致 |

| | | | | |
|------------------|------|-----------|---------|------------|
| 事業後の建ぺい率 | プラス | 0.8349 | 0.0711 | 一致 |
| 前面道路 | プラス | 1.3949 | 0.0920 | 一致 |
| 最寄り駅（JR・地下鉄）との距離 | マイナス | -0.0676 | -0.1113 | 作用、単相関と不一致 |
| 都心（札幌駅）からの距離 | マイナス | -0.0072 | -0.1864 | 一致 |
| 敷地の状況 | マイナス | 53.3691 | 0.1968 | 作用と不一致 |
| 歩行者ネットワーク向上設備 | プラス | 48.9569 | 0.1883 | 一致 |
| ピロティカバードウォーク | プラス | -39.3872 | -0.1415 | 作用、単相関と不一致 |
| 公開空地の活用実績 | プラス | -133.2338 | -0.3378 | 作用と不一致 |

検証の結果は上記の表の通りとなっている。また、不一致の説明変数を除くことで、新たに不一致となる変数が現れる可能性があることや一度除いた変数の有効性が回復する可能性があるため、数回程度、同様の検証方法により、検証を行った。

最終的に重回帰モデルに用いることが有効であると考えられる説明変数は以下の通りである。

表 17 有効であると考えられる説明変数一覧

| 社会経済指標名 | 備考 |
|--------------|-------------------|
| 異常期間 | 期間外 = 0、期間内 = 1 |
| 鉄道高架事業 | 整備なし = 0、整備あり = 1 |
| 事業後の業務用途の有無 | |
| 事業後の商業用途の有無 | |
| 前面道路 | m |
| 都心（札幌駅）からの距離 | |
| 歩行者ネットワーク整備 | 整備なし = 0、整備あり = 1 |

4) 有効な説明変数のみを用いた分析結果

① 予測式

| | |
|-------|--|
| <予測式> | $y = a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n + b$ |
|-------|--|

表 18 予測式に用いた目的変数と説明変数

| 変数 | | 偏回帰係数 | | 標準偏回帰係数 |
|--------|--------------|----------------|----------|---------|
| y:目的変数 | 事業効果率 | | | |
| x:説明変数 | 異常期間 | a ₁ | 188.5757 | 0.5524 |
| | 鉄道高架事業 | a ₂ | 24.0196 | 0.0906 |
| | 事業後の業務用途の有無 | a ₃ | 1.1479 | 0.0047 |
| | 事業後の商業用途の有無 | a ₄ | 9.6356 | 0.0387 |
| | 前面道路 | a ₅ | 1.0915 | 0.0720 |
| | 都心（札幌駅）からの距離 | a ₆ | -0.0004 | -0.0098 |
| | 歩行者ネットワーク設備 | a ₇ | 31.6322 | 0.1217 |
| | 定数項 | b | -32.1895 | |

※青色は説明変数への寄与が比較的高いもの

② 予測式の精度

目的変数と説明変数間の関係の強さを示す指標である重相関係数に着目すると、「0.6220」となっており、有効となる説明変数に絞っても比較的高い相関があるといえる。

表 19 式の精度を示す指標

| 重相関係数 | | 決定係数 | |
|--------|--------|------------------|--------------------|
| R | 修正R | R ² 乗 | 修正R ² 乗 |
| 0.6220 | 0.5288 | 0.3869 | 0.2796 |

③ 考察

単位が異なる説明変数を比較するために偏回帰係数を標準化した指標である標準偏回帰係数の絶対値に着目する。

「事業効果率」へ寄与が高い説明変数については「異常期間」となっている。異常期間については本業務において、ダミー変数による整理を行っているため、採用した事業効果率が異常期間中の昭和 63 年～平成 5 年に含まれている場合には、期間の影響が高く、含まれていない場合には、異常期間以外の説明変数の影響が高いと考えられる。

上記を踏まえ、異常期間の変数以外の再開発事業に関係のある要素について着目すると、ハード面では「歩行者ネットワーク設備」、用途面では「商業用途」「業務用途」による影響が高いと考えられる。

(3) 除外する事業地区の検討

先ほどまでは事業地区全 48 箇所のデータをもとに分析を行ったが、事業地区によっては異常エリアかつ異常期間に該当する地区もあり、重回帰分析におけるダミー変数での整理では重回帰式の精度に良くない影響を及ぼしている可能性があることが想定されるため、一部地区を除外した分析の検討を行った。

用いる説明変数等に変化は加えず、異常エリアと異常期間の両方にダミー変数フラグの 1 が入力されている事業地区を除外し、分析を行った結果を以下に示す。

なお、除外された地区は以下の通りである。



図 2 6 除外した地区

① 予測式

| | |
|-------|----------------------------------|
| <予測式> | $y=a_1x_1+a_2x_2+\dots+a_nx_n+b$ |
|-------|----------------------------------|

表 20 予測式に用いた目的変数と説明変数

| 変数 | | 偏回帰係数 | | 標準偏回帰係数 |
|--------|---------------|----------------|----------|---------|
| y:目的変数 | 事業効果率 | | | |
| x:説明変数 | 異常期間 | a ₁ | 214.7378 | 0.8740 |
| | 鉄道高架事業 | a ₂ | 8.8385 | 0.0968 |
| | 事業後の住宅用途の有無 | a ₃ | 1.9904 | 0.0246 |
| | 都心（札幌駅）からの距離 | a ₄ | -0.0007 | -0.0618 |
| | ピロティ・カバードウォーク | a ₅ | 25.1972 | 0.1732 |
| | 定数項 | b | 11.9718 | |

※青色は説明変数への寄与が比較的高いもの

② 予測式の精度

目的変数と説明変数間の関係の強さを示す指標である重相関係数に着目すると、「0.8905」となっており、非常に高い相関があるといえる。

表 21 式の精度を示す指標

| 重相関係数 | | 決定係数 | |
|--------|--------|------------------|--------------------|
| R | 修正R | R ² 乗 | 修正R ² 乗 |
| 0.8905 | 0.8742 | 0.7931 | 0.7643 |

③ 考察

単位が異なる説明変数を比較するために偏回帰係数を標準化した指標である標準偏回帰係数の絶対値に着目する。

「事業効果率」へ寄与が高い説明変数については「異常期間」となっているが、全地区での分析と同様の考え方が適用できるものを考察される。

再開発事業に関係のある要素について着目すると、ハード面では「ピロティ・カバードウォーク」、用途面では「住宅用途」による影響が高いと考えられる。

5. 重回帰モデルを用いた再開発事業による公示地価への影響度の定量的分析

5-1 重回帰分析の実施

重回帰分析の実施結果については、3-2で行った分析を参考とし、48地区全てを対象とした分析と除外を行った分析の両方について取り扱う。また、両分析とも重回帰式の精度に問題がないこと確認済みであることから、以降は影響度の判定について考察を行う。

表 2 2 48地区全てが対象の分析結果（再掲）

| 変数 | | 偏回帰係数 | | 標準偏回帰係数 |
|--------|-------------|----------------|----------|---------|
| y:目的変数 | 事業効果率 | | | |
| x:説明変数 | 異常期間 | a ₁ | 190.0303 | 0.5566 |
| | 鉄道高架事業 | a ₂ | 26.0926 | 0.0984 |
| | 事業後の業務用途の有無 | a ₃ | 1.9207 | 0.0079 |
| | 事業後の商業用途の有無 | a ₄ | 9.4695 | 0.0380 |
| | 前面道路 | a ₅ | 0.5229 | 0.0345 |
| | 歩行者ネットワーク設備 | a ₆ | 12.7587 | 0.0529 |
| | 定数項 | b | -17.4444 | |

表 2 3 除外を行った場合の分析結果（再掲）

| 変数 | | 偏回帰係数 | | 標準偏回帰係数 |
|--------|---------------|----------------|----------|---------|
| y:目的変数 | 事業効果率 | | | |
| x:説明変数 | 異常期間 | a ₁ | 214.7378 | 0.8740 |
| | 鉄道高架事業 | a ₂ | 8.8385 | 0.0968 |
| | 事業後の住宅用途の有無 | a ₃ | 1.9904 | 0.0246 |
| | 都心（札幌駅）からの距離 | a ₄ | -0.0007 | -0.0618 |
| | ピロティ・カバードウォーク | a ₅ | 25.1972 | 0.1732 |
| | 定数項 | b | 11.9718 | |

※青色は事業効果率との相関が比較的高いもの

5-2 分析結果に基づいた影響度の判定

影響度を判定する指標として、標準偏回帰係数の絶対値が重回帰モデルのなかで、相対的に高いものについて着目する。

(1) 予測式全体の考察

再開発事業による地価の上昇を事業効果率としてみたときに、最も効果があると考えられる要素は「異常期間」に含まれていることであった。景気の影響を除いて事業効果率を算出したにも関わらず、予測式に結果に変数として表れていることから、大規模な投資が行われる再開発事業はバブル経済等の景気が大きく変動する現象の影響を反映しやすいものと考えられる。

また、再開発事業を行う地区については、「都心（札幌駅）からの距離」の影響度より、都心に近いほど事業効果が上がるものと考えられる。

(2) 再開発事業に関係のある要素の考察

1) 事業後の用途について

検討した重回帰モデルにおいて、地価高騰エリアを除いた場合には、「住宅の用途の有無」の影響が高く、地価高騰エリア外の地域では住宅整備を行うことで事業効果が出やすくなると考えられる。

また、全地区が対象の分析結果については、「商業用途の有無」「業務用途の有無」の影響が高いことから、単一の用途ではなく商業施設と業務施設を併設することで、事業効果率がより高くなると考えられる。

2) 建物に付随するハードの整備について

検討した重回帰モデルにおいて、「ピロティ・カバードウォーク」や「歩行者ネットワーク設備」の影響が高く、歩行環境改善を行うことで、事業効果が上がるものと考えられる。

5-3 市街地再開発事業のみを対象とした分析

優良建築物等整備事業や都市再生特別地区では既存のデータでは収集しきれない指標（事業前後の用途別延床面積や実効容積率等）があったため、「日本の都市再開発」（公益社団法人 全国市街地再開発協会）を参照し、より多くの指標を収集し分析のを行った。

なお、市街地再開発事業のみを対象とするため、サンプル数が先ほどまでの分析に比べ少なくなっているため、分析結果は検討ケースとして位置づけるものとする。

(1) 分析に用いたデータ

以下に、検討ケースにおいて用いた分析データを示す。

表 24 分析用データ

| 区 | No | 事業地区 | 事業効果率 | 開発エリア | 開発期間 | 延床面積 | 1 km圏内の 店舗数 | 圏内の店舗 延床面積 | 駅前広場整備 | 鉄道高架事業 | 住宅床面積 | 業務床面積 | 商業床面積 | 宿泊床面積 | 駐車場面積 | 公共施設面積 | 実効容積率 | 建ぺい率 | 前面道路 | 最寄りのJR駅 との距離 | 最寄りの地下鉄駅 との距離 | 最寄り駅 | 都心(札幌駅) からの距離 | 敷地の状況 | 空中歩道の整備 | 地下接続 | ピロティ カバードウォーク | 敷地内貫通路 | 公開空地の 活用実績 | |
|-----|----------|------------|-------|-------|-------|--------|----------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|------|-------|-----------------|------------------|-------|------------------|-------|---------|------|------------------|--------|---------------|---|
| 中央区 | 1 | 北海道庁西地区 | 5.7 | 1.0 | 0.0 | 38,804 | 2 | 83,920 | 0 | 1 | 11,155 | 25,147 | -255 | 1,065 | 1,693 | 0 | 573 | 25 | 28 | 605 | 447 | 447 | 604 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 2 | 一帯橋南辺2・6地区 | 323.9 | 1.0 | 1.0 | 10,833 | 0 | 0 | 0 | 1 | 10,252 | 0 | 362 | 0 | 0 | 0 | 402 | 26 | 25 | 1,366 | 283 | 283 | 1,477 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 3 | 北4・5南地区 | 770.7 | 1.0 | 1.0 | 13,501 | 0 | 0 | 0 | 1 | -274 | 13,221 | -187 | 0 | -251 | 0 | 595 | 3 | 28 | 407 | 225 | 225 | 407 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | 4 | 苗穂中央第2地区 | 97.3 | 0.0 | 0.0 | 14,647 | 0 | 0 | 0 | 1 | 7,525 | 3,934 | -1,558 | 0 | 2,918 | 0 | 216 | -15 | 20 | 560 | 833 | 560 | 1,916 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 5 | 北4西5北地区 | 118.8 | 1.0 | 1.0 | 32,511 | 1 | 46,016 | 0 | 1 | -622 | 14,214 | 10,000 | 0 | 4,239 | 0 | 520 | -9 | 27 | 338 | 207 | 207 | 338 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | 6 | 旧永山町南辺地区 | 32.0 | 0.0 | 0.0 | 26,216 | 0 | 0 | 0 | 1 | 14,131 | -338 | 0 | 0 | 0 | 0 | 195 | 6 | 27 | 1,050 | 528 | 528 | 1,213 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 10 | 苗穂中央第3東地区 | 0.2 | 0.0 | 0.0 | 27,084 | 3 | 66,473 | 0 | 1 | 19,742 | -965 | 1,940 | 0 | 5,381 | 0 | 408 | 11 | 25 | 563 | 927 | 563 | 1,780 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13 | 北12西23地区 | -0.1 | 0.0 | 0.0 | 8,226 | 1 | 2,861 | 0 | 0 | 0 | 6,673 | -1,113 | 0 | 0 | 0 | 81 | 37 | 43 | 1,086 | 410 | 410 | 2,635 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 西区 | 19 | JR幌似駅南口地区 | 1.8 | 0.0 | 0.0 | 56,108 | 2 | 17,021 | 0 | 1 | -123 | -934 | 35,207 | 0 | 28,075 | 0 | 469 | 75 | 21 | 145 | 589 | 145 | 3,879 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | 20 | 幌似3・1地区 | 19.3 | 0.0 | 0.0 | 67,401 | 1 | 1,508 | 0 | 0 | 50,277 | 751 | 7,982 | 5,834 | 783 | 0 | 361 | 53 | 20 | 155 | 701 | 155 | 3,965 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 24 | 幌似4・1,2地区 | 39.4 | 0.0 | 0.0 | 58,332 | 1 | 4,520 | 0 | 0 | 25,049 | 861 | 7,297 | 0 | 24,856 | 0 | 95 | 27 | 21 | 328 | 777 | 328 | 4,141 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 25 | JR幌似駅北口地区 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 33,731 | 5 | 17,533 | 0 | 0 | 28,470 | -2,604 | 3,382 | 0 | 3,382 | 0 | 239 | 18 | 15 | 73 | 785 | 73 | 3,827 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 26 | 豊平3・3地区 | 227.0 | 0.0 | 1.0 | 18,352 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17,800 | -198 | 363 | 0 | 0 | 0 | 274 | -1 | 27 | 1,959 | 488 | 488 | 2,267 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 豊平区 | 27 | 豊平橋南第1地区 | 36.5 | 1.0 | 1.0 | 44,739 | 1 | 2,919 | 0 | 0 | -303 | -3,959 | 5,650 | 23,209 | 8,858 | 1,628 | 443 | 40 | 27 | 1,870 | 688 | 688 | 1,958 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | 29 | 豊平6・6南地区 | -3.3 | 0.0 | 0.0 | 20,972 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,971 | 2,323 | 0 | 6,418 | 3,754 | 0 | 178 | 23 | 25 | 2,461 | 138 | 138 | 2,830 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | 31 | 豊平6・6北地区 | 15.4 | 0.0 | 0.0 | 9,812 | 1 | 8,039 | 0 | 0 | -1,501 | 1,219 | 0 | 0 | 1,331 | 10,310 | 81 | -7 | 25 | 2,346 | 101 | 101 | 2,730 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | 41 | 北8西3西地区 | 48.9 | 0.0 | 0.0 | 25,775 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17,923 | 2,321 | 0 | -8,321 | 13,520 | 517 | 74 | 25 | 262 | 448 | 262 | 262 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 43 | 北8西3東地区 | 30.6 | 0.0 | 0.0 | 63,066 | 2 | 8,604 | 0 | 0 | 36,848 | 16,525 | 1,471 | 0 | 5,099 | 0 | 881 | 54 | 25 | 257 | 462 | 257 | 257 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 白石区 | 45 | 菊水1・2地区 | 17.0 | 0.0 | 0.0 | 22,057 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,898 | -1,864 | -114 | 0 | 983 | 0 | 224 | 17 | 27 | 1,529 | 983 | 256 | 256 | 2,094 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 47 | 東札幌1条地区 | 1.2 | 0.0 | 0.0 | 60,468 | 2 | 23,077 | 0 | 0 | 59,522 | -8,789 | 1,294 | 0 | 8,188 | 0 | 147 | 73 | 14 | 2,252 | 338 | 338 | 3,419 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 東区 | 48 | 北13東7地区 | 5.9 | 0.0 | 0.0 | 16,934 | 6 | 17,310 | 0 | 0 | 9,653 | 0 | 2,194 | 0 | 1,811 | 0 | 254 | 12 | 25 | 1,542 | 82 | 82 | 1,542 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |

(2) 重回帰分析の結果

分析データをもとに、3-2 で用いた分析手順をもとに重回帰分析を行った。

1) 単相関行列

変数同士の相関の高さ（絶対値の大きさ）を示す単相関行列において、各説明変数と「事業効果率」との相関が高いものに着目すると、「異常期間」、「鉄道高架事業」、「業務床面積」、「最寄り駅（JR・地下鉄）との距離」等となっている。

表 25 用いた変数一覧

| 説明変数名 | 事業効果率との相関 |
|------------------|-----------|
| 異常期間 | 0.6786 |
| 鉄道高架事業 | 0.3788 |
| 業務床面積 | 0.2159 |
| 実効容積率 | 0.3024 |
| 最寄り駅（JR・地下鉄）との距離 | -0.0215 |
| 都心（札幌駅）からの距離 | -0.3732 |
| 敷地内貫通路 | 0.3104 |

※青色は事業効果率との相関が比較的高いもの

2) 予測式

| | |
|-------|--|
| <予測式> | $y = a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n + b$ |
|-------|--|

表 2 6 予測式に用いた目的変数と説明変数

| 変数 | | 偏回帰係数 | | 標準偏回帰係数 |
|--------|------------------|-------|----------|---------|
| y:目的変数 | 事業効果率 | | | |
| x:説明変数 | 異常期間 | a_1 | 251.8335 | 0.6193 |
| | 鉄道高架事業 | a_2 | 88.8470 | 0.2491 |
| | 業務床面積 | a_3 | 0.0026 | 0.1248 |
| | 実効容積率 | a_4 | 0.0109 | 0.0126 |
| | 最寄り駅（JR・地下鉄）との距離 | a_5 | -0.1228 | -0.1236 |
| | 都心（札幌駅）からの距離 | a_6 | -0.0036 | -0.0263 |
| | 敷地内貫通路 | a_7 | 139.5622 | 0.3164 |
| | 定数項 | b | -3.5501 | |

※青色は説明変数への寄与が比較的高いもの

3) 予測式の精度

目的変数と説明変数間の関係の強さを示す指標である重相関係数に着目すると、「0.8100」となっており、非常に高い相関があるといえる。

表 2 7 式の精度を示す指標

| 重相関係数 | | 決定係数 | |
|--------|--------|------------------|--------------------|
| R | 修正R | R ² 乗 | 修正R ² 乗 |
| 0.8100 | 0.6862 | 0.6561 | 0.4709 |

4) 考察

単位が異なる説明変数を比較するために偏回帰係数を標準化した指標である標準偏回帰係数の絶対値に着目する。

「事業効果率」へ寄与が高い説明変数については「異常期間」、「敷地内貫道路」、「鉄道高架事業」等となっている。

再開発事業に関係のある要素について着目すると、業務床面積、実効容積率が事業効果率への寄与が比較的高くなっていることから、再開発事業の本来の目的である高度利用についても地価上昇に一定の影響を与えていると考えられる。

