

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らえ方

「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 札幌市東区東山手通町3丁目2番8第1号	20,000	2011	札幌市東区東山手通町3丁目2番8第1号	699住宅(店舗)	TRUE	FALSE	TRUE	不整形	直線	標準	19	低層の小売店舗等が主体となる商業地域	真駒内	18000	商業、準防、居住公(倉庫)	80	400		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目4番2第1号	34,400	2019	札幌市東区東山手通町3丁目4番2第1号	199住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	北14	350	住宅	40	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目6番10第1号	12,500	2019	札幌市東区東山手通町3丁目6番10第1号	171住宅	TRUE	FALSE	FALSE	市街	標準	20	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	2000	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目6番7第1号	21,600	2019	札幌市東区東山手通町3丁目6番7第1号	301住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	1200	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目9番1第1号	37,200	2019	札幌市東区東山手通町3丁目9番1第1号	268住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	12	3	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	1000	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目2番2第1号	66,200	2019	札幌市東区東山手通町3丁目2番2第1号	660その他	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	25	2	大規模店舗・事務所等が主体となる商業地域	真駒内	150	商業、準防	80	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目2番2第2号	16,500	2019	札幌市東区東山手通町3丁目2番2第2号	167住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	1200	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目14番2第1号	55,000	2019	札幌市東区東山手通町3丁目14番2第1号	187住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	500	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目14番2第2号	52,000	2019	札幌市東区東山手通町3丁目14番2第2号	200住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	500	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目8番1第1号	47,500	2019	札幌市東区東山手通町3丁目8番1第1号	171住宅(店舗)	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	25	1	店舗、飲食店等が主体となる商業地域	真駒内	570	準防	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目2番7第1号	31,500	2019	札幌市東区東山手通町3丁目2番7第1号	227住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	8	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	800	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目2番4第2第1号	17,500	2019	札幌市東区東山手通町3丁目2番4第2第1号	303住宅(店舗)	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	12	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	800	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目2番4第2第2号	43,300	2019	札幌市東区東山手通町3丁目2番4第2第2号	206住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	1000	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目11番1第1号	27,600	2019	札幌市東区東山手通町3丁目11番1第1号	466事務所、工場	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	8	1	大規模店舗・オフィス等が主体となる商業地域	真駒内	1200	工業	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目4番6第1号	31,500	2019	札幌市東区東山手通町3丁目4番6第1号	200住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	2400	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目4番6第2号	43,000	2019	札幌市東区東山手通町3丁目4番6第2号	251住宅(店舗、その他)	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	20	1	店舗、店舗兼住宅などが主体となる商業地域	真駒内	2000	商業	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目4番6第3号	3,850	2011	札幌市東区東山手通町3丁目4番6第3号	187住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	1200	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目4番2第1号	28,300	2019	札幌市東区東山手通町3丁目4番2第1号	241住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	3000	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目9番2第1号	56,800	2019	札幌市東区東山手通町3丁目9番2第1号	368住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	8	1	大規模店舗・事務所等が主体となる商業地域	真駒内	800	商業	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目9番1第1号	41,500	2019	札幌市東区東山手通町3丁目9番1第1号	196住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	10	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	1400	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目3番3第1号	50,300	2019	札幌市東区東山手通町3丁目3番3第1号	297住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	600	住宅	50	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目4番3第1号	58,100	2019	札幌市東区東山手通町3丁目4番3第1号	676住宅(店舗、その他)	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	22	1	店舗兼住宅などが主体となる商業地域	真駒内	1100	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目1番1第1号	65,000	2019	札幌市東区東山手通町3丁目1番1第1号	382住宅(店舗)	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	25	1	店舗、事務所等が主体となる商業地域	真駒内	810	商業、準防	80	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目7番2第1号	39,100	2019	札幌市東区東山手通町3丁目7番2第1号	285住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	8	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	2500	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目3番1第1号	38,000	2019	札幌市東区東山手通町3丁目3番1第1号	229住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	1100	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目1番1第2号	81,900	2019	札幌市東区東山手通町3丁目1番1第2号	1197事務所	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	20	1	大規模店舗・事務所等が主体となる商業地域	真駒内	400	商業、準防	80	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目11番1第1号	58,100	2019	札幌市東区東山手通町3丁目11番1第1号	1924住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	760	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目5番2第1号	30,200	2019	札幌市東区東山手通町3丁目5番2第1号	201住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	1900	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目5番2第2号	39,500	2019	札幌市東区東山手通町3丁目5番2第2号	175住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	12	1	一般住宅、アパート等が主体となる住宅地域	真駒内	620	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目9番2第2号	52,300	2019	札幌市東区東山手通町3丁目9番2第2号	156住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	25	1	店舗、事務所等が主体となる商業地域	真駒内	1400	準防	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目11番1第3号	84,200	2019	札幌市東区東山手通町3丁目11番1第3号	1713店舗	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	20	1	店舗、事務所等が主体となる商業地域	真駒内	1400	商業、準防	80	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目5番2第3号	21,000	2019	札幌市東区東山手通町3丁目5番2第3号	190住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	8	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	5000	商業、準防	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目14番3第1号	47,000	2019	札幌市東区東山手通町3丁目14番3第1号	249住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	一般住宅、アパート等が主体となる住宅地域	真駒内	1200	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目14番2第2号	63,400	2019	札幌市東区東山手通町3丁目14番2第2号	233住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	11	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	220	住宅	60	200		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目2番2第10号	39,400	2019	札幌市東区東山手通町3丁目2番2第10号	227住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	2400	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目4番2第1号	33,400	2019	札幌市東区東山手通町3丁目4番2第1号	254住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	8	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	4000	商業	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目4番2第2号	29,600	2019	札幌市東区東山手通町3丁目4番2第2号	157住宅	TRUE	FALSE	TRUE	市街	標準	11	1	中層第一種住宅が主体となる住宅地域	真駒内	3800	住宅	40	300		
北海道 札幌市東区東山手通町3丁目6番4第1号	11,000	2011	札幌市東区東山手通町3丁目6番4第1号	347住宅	TRUE	TRUE	TRUE	市街	標準	8	1	一般住宅が主体となる住宅地域	真駒内	10000	住宅	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

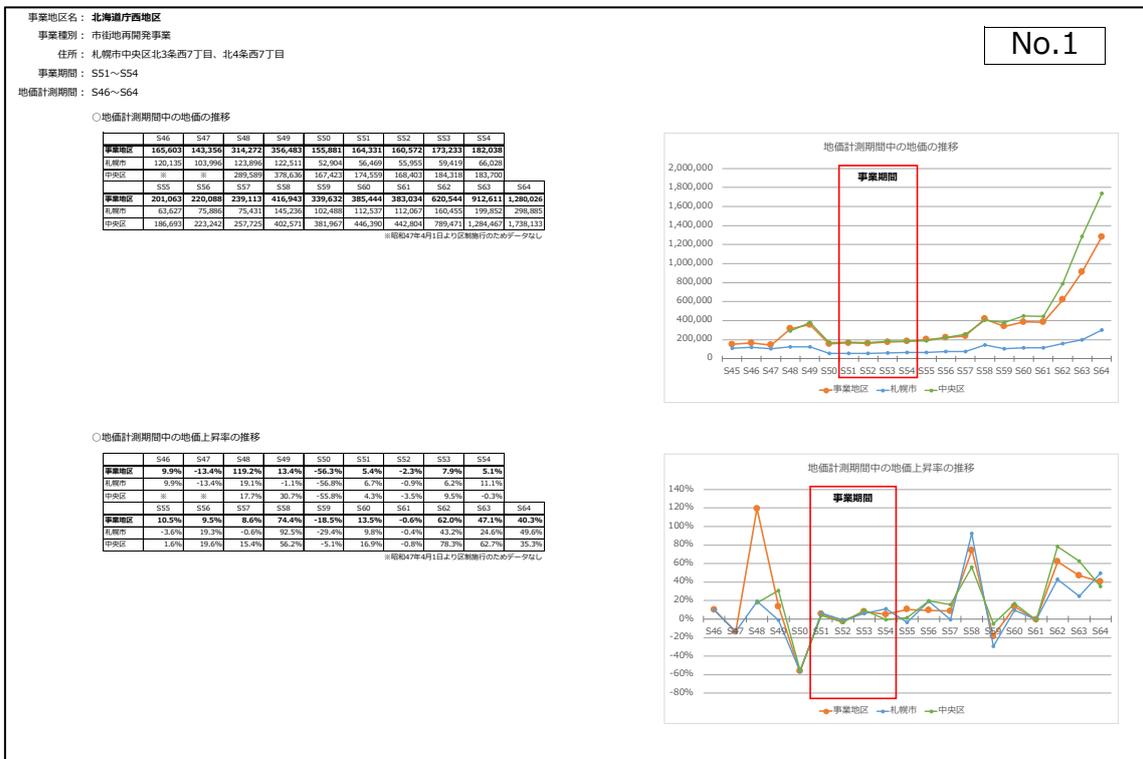
区	整理番号	事業地区	事業期間	計測開始年次	計測終了年次	事業種別
中央区	1	北海道庁西地区	S51~S54	S46	S55	市街地再開発事業
	2	一条橋周辺2・6地区	S55~S57	S50	S58	市街地再開発事業
	3	北4・5南地区	S55~S57	S50	S58	市街地再開発事業
	4	苗穂中央第2地区	S60~S62	S55	S63	市街地再開発事業
	5	北4西5北地区	S60~S63	S55	S64	市街地再開発事業
	6	旧永山邸周辺地区	S61~S63	S56	S64	市街地再開発事業
	7	北4西5南第2地区	S62~H2	S57	H3	優良建築物等整備事業
	8	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。

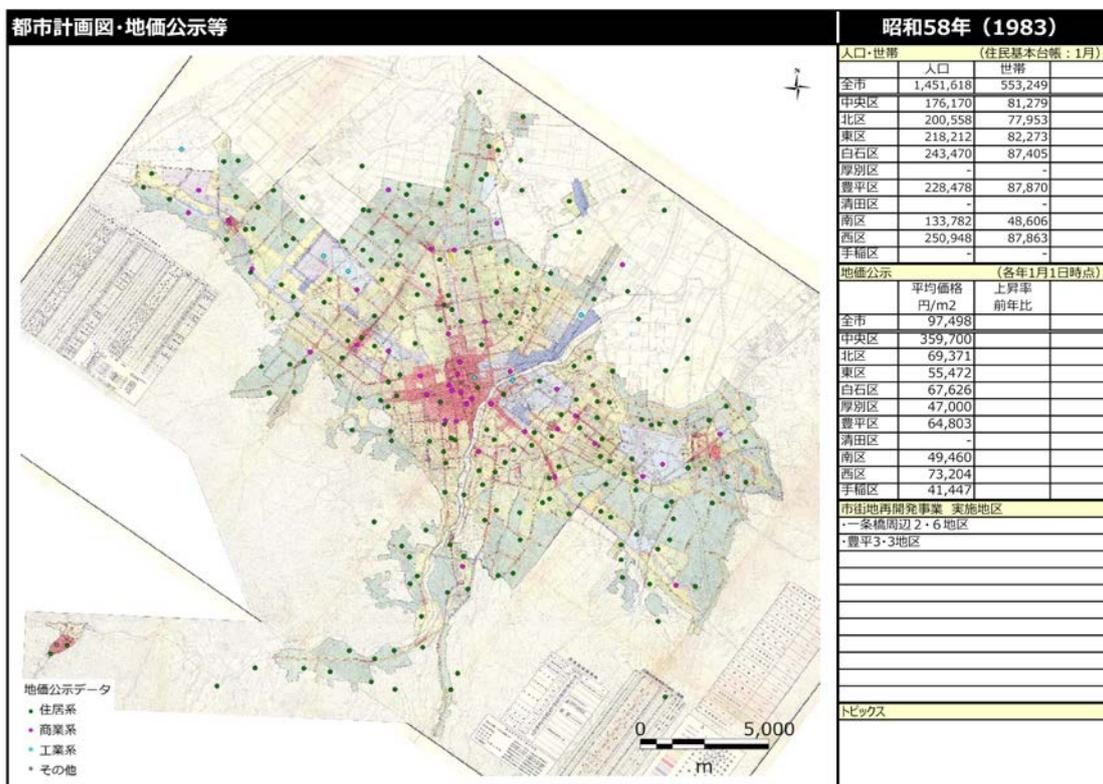


図 4 地価公示カルテ (一部抜粋)

<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。

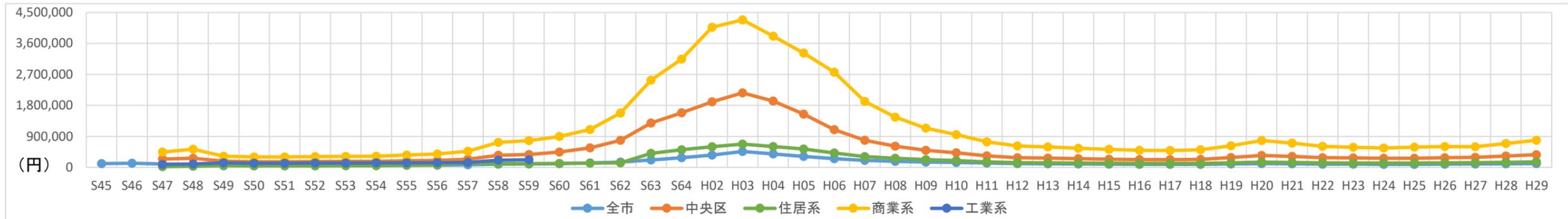
<全体の概要>

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

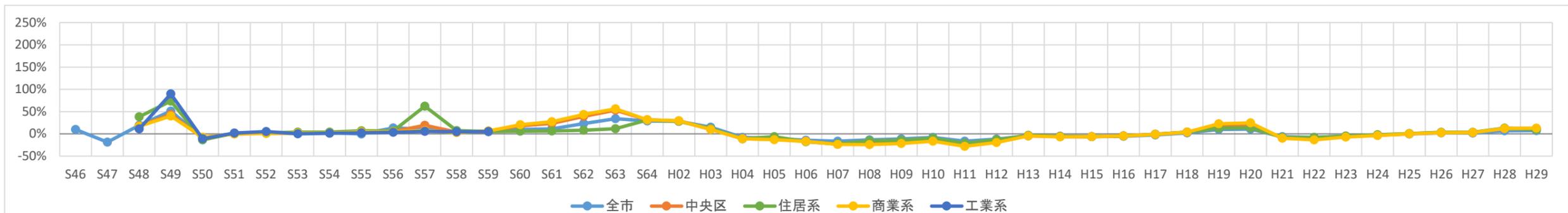
◎公示地価の推移



	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

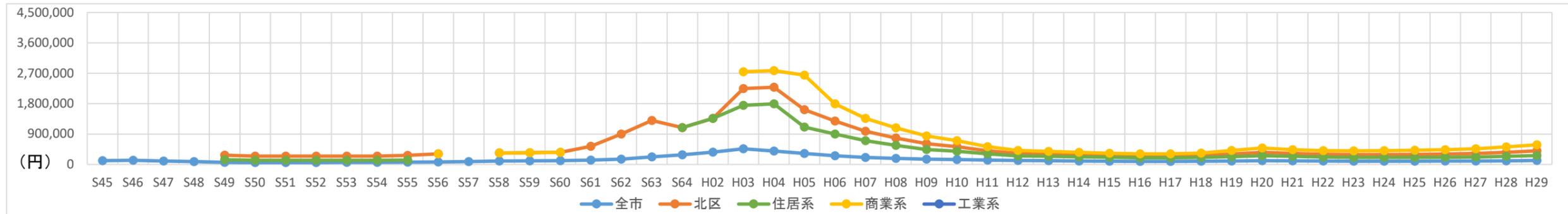


	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05	H06
全市	9.9%	-18.5%	19.1%	51.0%	-9.4%	0.9%	1.9%	2.3%	3.1%	-0.4%	13.3%	10.8%	3.7%	5.1%	10.0%	11.2%	23.3%	34.2%	29.1%	28.4%	14.8%	-8.2%	-10.1%	-14.2%
中央区	※	※	17.7%	43.6%	-8.3%	0.1%	1.3%	1.9%	2.3%	4.7%	5.0%	19.2%	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

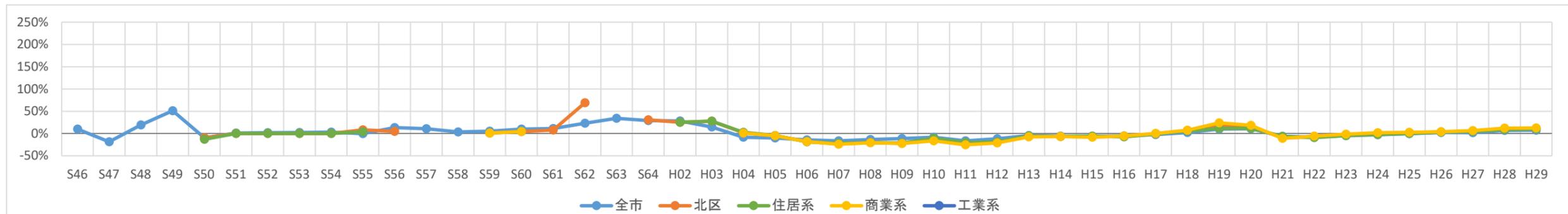


	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05
全市	109,350	120,135	97,922	79,902	58,277	52,904	54,216	55,819	58,017	60,322	61,985	69,571	80,730	95,629	101,128	111,713	126,105	154,380	218,642	282,602	359,150	462,162	393,585	323,177
北区					271,500	245,000	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



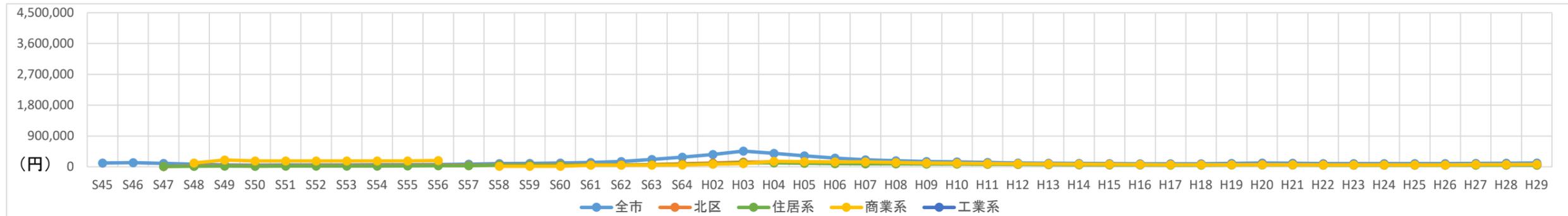
	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05
全市	0.0%	9.9%	-18.5%	19.1%	51.0%	-9.4%	0.9%	1.9%	2.3%	3.1%	-0.4%	13.3%	10.8%	3.7%	5.1%	10.0%	11.2%	23.3%	34.2%	29.1%	28.4%	14.8%	-8.2%	-10.1%
北区						-9.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.2%	4.9%			1.0%	4.2%	7.7%	68.9%		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

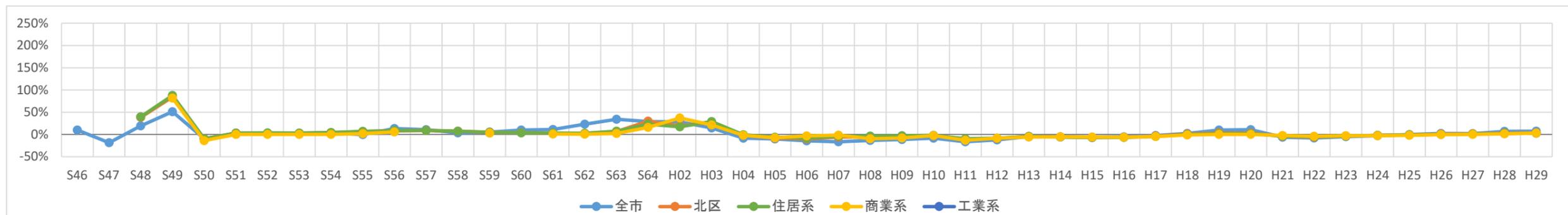


	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05
全市	109,350	120,135	97,922	79,902	58,277	52,904	54,216	55,819	58,017	60,322	61,985	69,571	80,730	95,629	101,128	111,713	126,105	154,380	218,642	282,602	359,150	462,162	393,585	323,177
北区			13,850	29,686	31,906	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



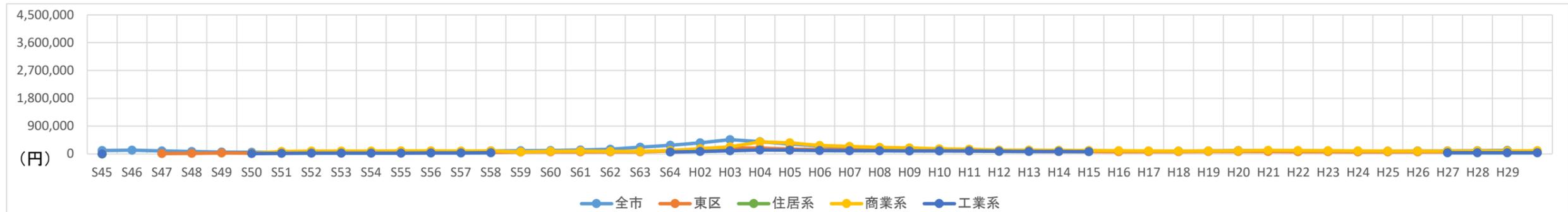
	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05
全市	0.0%	9.9%	-18.5%	19.1%	51.0%	-9.4%	0.9%	1.9%	2.3%	3.1%	-0.4%	13.3%	10.8%	3.7%	5.1%	10.0%	11.2%	23.3%	34.2%	29.1%	28.4%	14.8%	-8.2%	-10.1%
北区				38.3%	84.3%	-9.6%	3.1%	2.5%	2.6%	4.1%	6.5%	8.4%	8.9%	7.4%	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

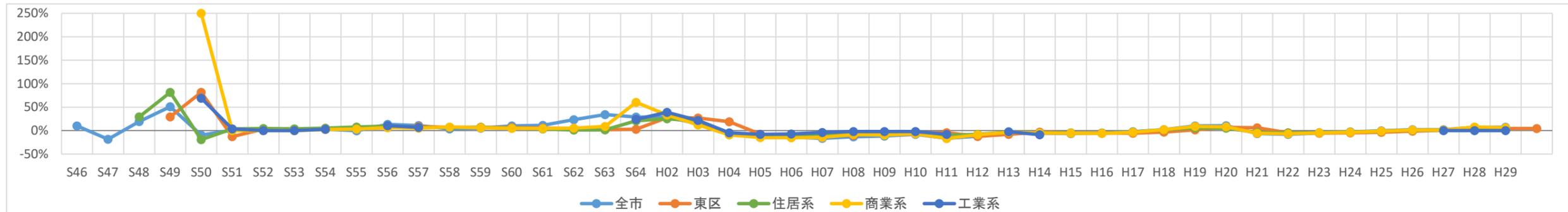
◎公示地価の推移



	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

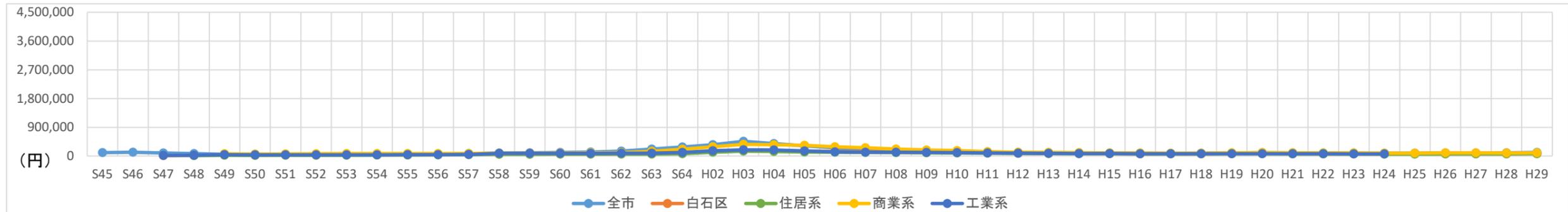


	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05	H06
全市	9.9%	-18.5%	19.1%	51.0%	-9.4%	0.9%	1.9%	2.3%	3.1%	-0.4%	13.3%	10.8%	3.7%	5.1%	10.0%	11.2%	23.3%	34.2%	29.1%	28.4%	14.8%	-8.2%	-10.1%	-14.2%
東区	※	※	29.4%	81.5%	-12.8%	3.3%	3.1%	2.9%	4.5%	6.5%	9.0%	6.8%	7.3%	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

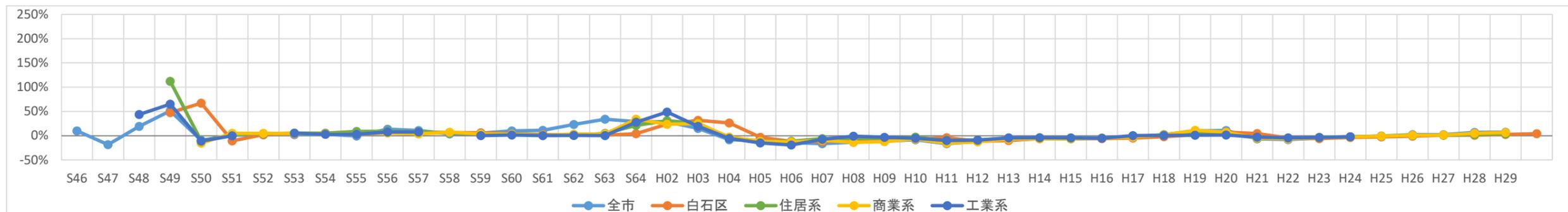
◎公示地価の推移



	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

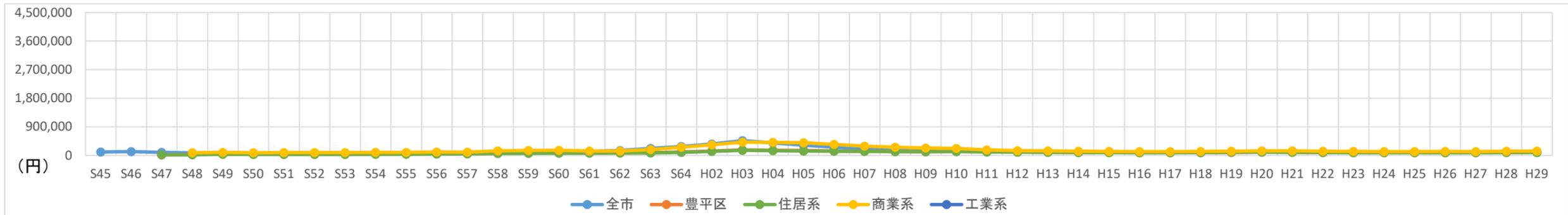


	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05	H06
全市	9.9%	-18.5%	19.1%	51.0%	-9.4%	0.9%	1.9%	2.3%	3.1%	-0.4%	13.3%	10.8%	3.7%	5.1%	10.0%	11.2%	23.3%	34.2%	29.1%	28.4%	14.8%	-8.2%	-10.1%	-14.2%
白石区	※	※	47.6%	66.9%	-10.5%	2.3%	3.6%	4.7%	4.6%	6.7%	7.3%	6.5%	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

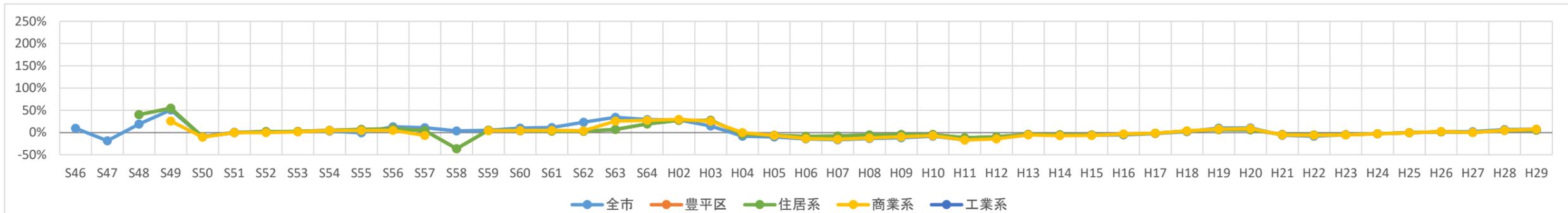
◎ 公示地価の推移



	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

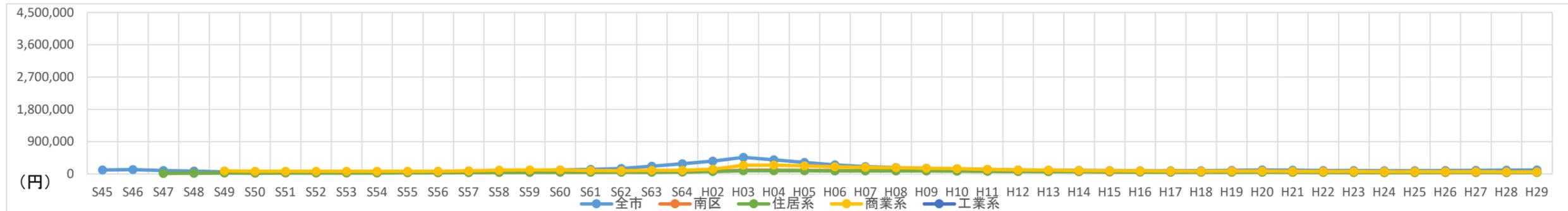


	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05	H06
全市	9.9%	-18.5%	19.1%	51.0%	-9.4%	0.9%	1.9%	2.3%	3.1%	-0.4%	13.3%	10.8%	3.7%	5.1%	10.0%	11.2%	23.3%	34.2%	29.1%	28.4%	14.8%	-8.2%	-10.1%	-14.2%
豊平区	※	※	40.4%	54.6%	-9.3%	-0.1%	2.2%	2.6%	5.2%	7.1%	8.3%	4.5%	-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

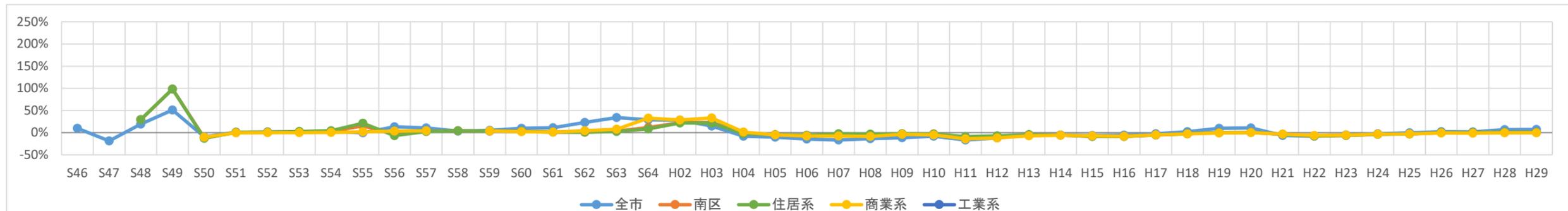
◎公示地価の推移



	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

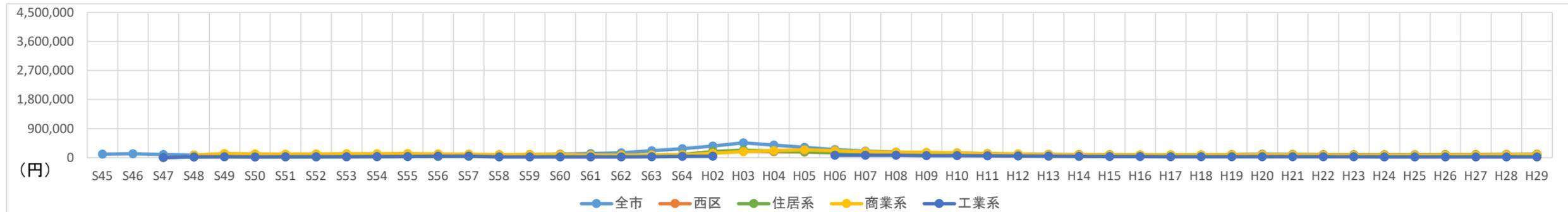


	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05	H06
全市	9.9%	-18.5%	19.1%	51.0%	-9.4%	0.9%	1.9%	2.3%	3.1%	-0.4%	13.3%	10.8%	3.7%	5.1%	10.0%	11.2%	23.3%	34.2%	29.1%	28.4%	14.8%	-8.2%	-10.1%	-14.2%
南区	※	※	29.5%	98.1%	-11.9%	0.7%	0.7%	1.8%	2.9%	15.4%	-3.5%	3.3%	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%	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

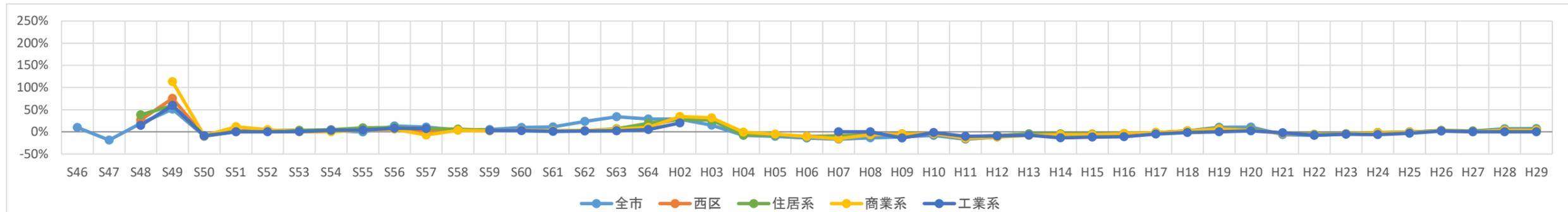
◎公示地価の推移



	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

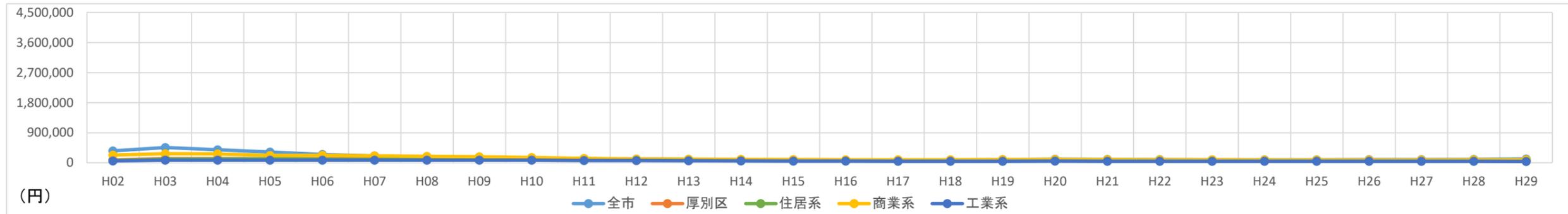


	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	S64	H02	H03	H04	H05	H06
全市	9.9%	-18.5%	19.1%	51.0%	-9.4%	0.9%	1.9%	2.3%	3.1%	-0.4%	13.3%	10.8%	3.7%	5.1%	10.0%	11.2%	23.3%	34.2%	29.1%	28.4%	14.8%	-8.2%	-10.1%	-14.2%
西区	※	※	27.0%	75.4%	-9.7%	2.3%	3.4%	2.3%	2.9%	7.0%	8.6%	2.2%	4.1%	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

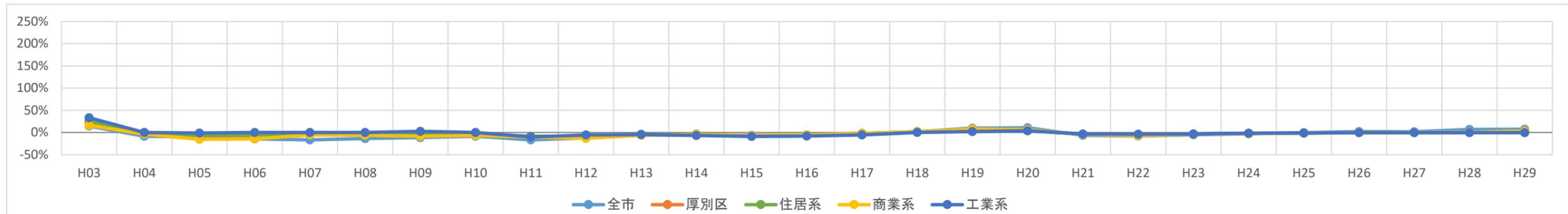
⑨ 厚別区

◎ 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

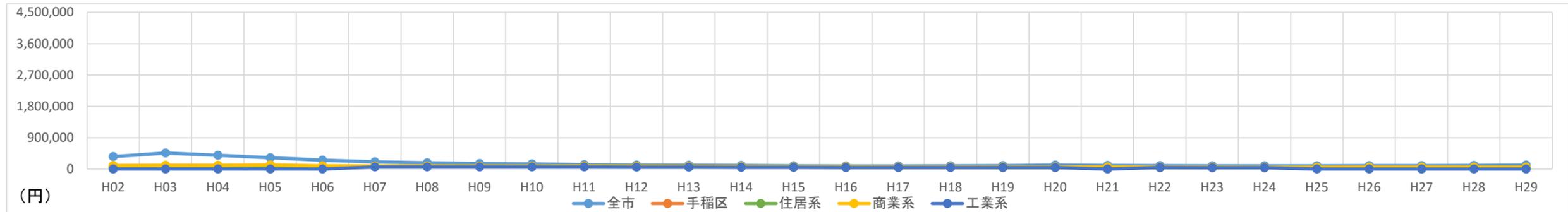
◎ 地価上昇率の推移



	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%

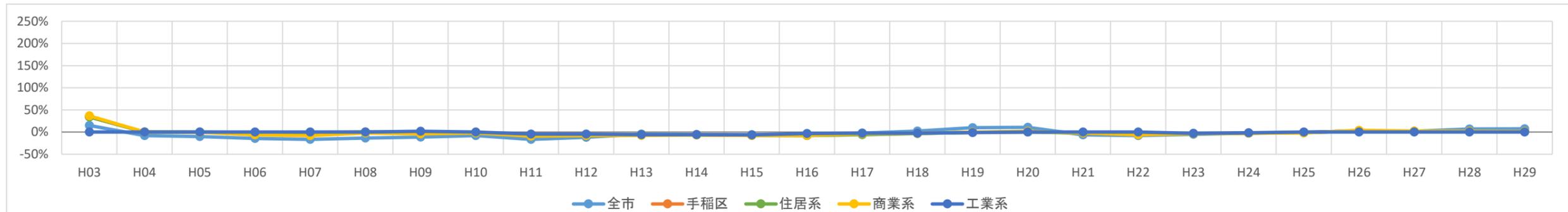
⑩ 手稲区

◎ 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

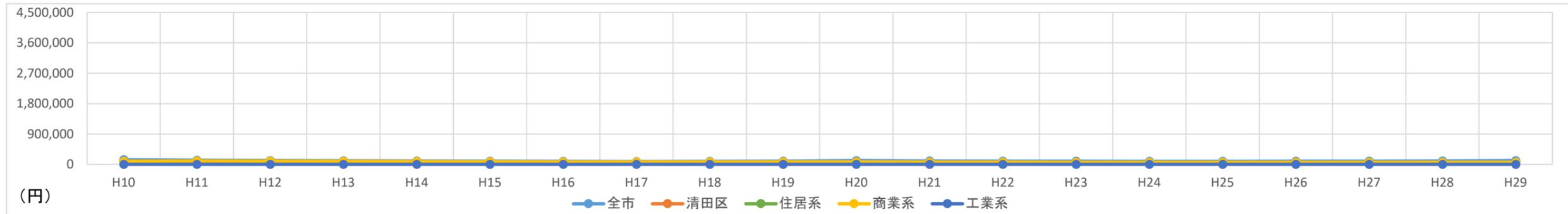
◎ 地価上昇率の推移



	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%

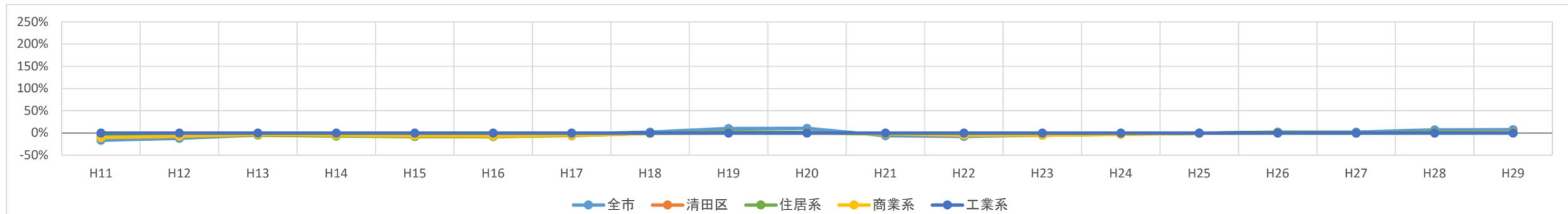
⑪ 清田区

◎ 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

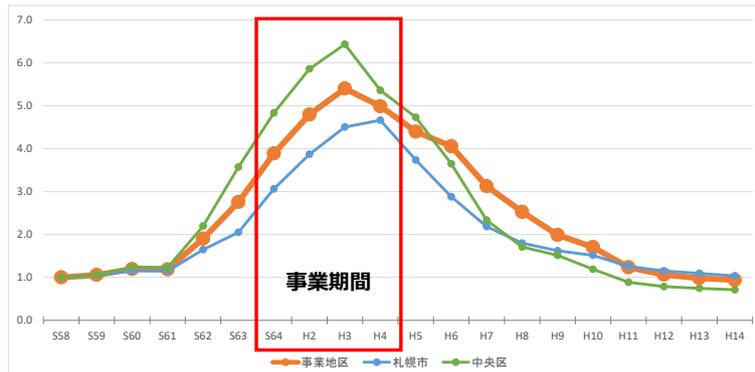
3) 検証方法

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

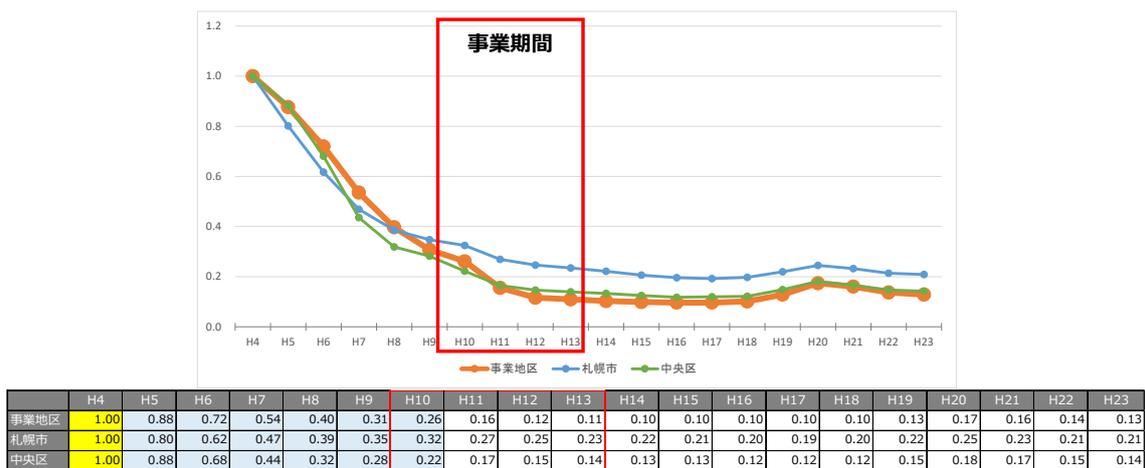
※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開発事業期間

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。

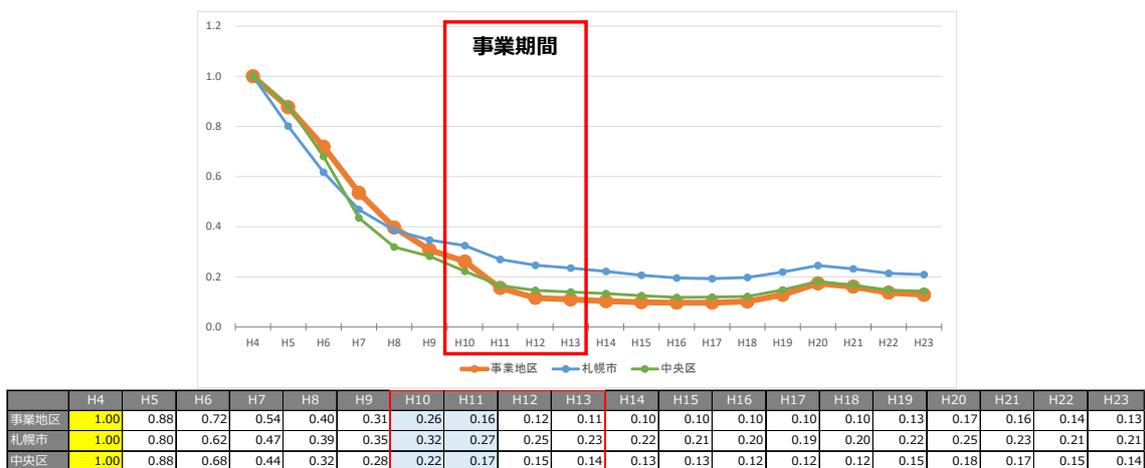


※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開発事業期間

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。

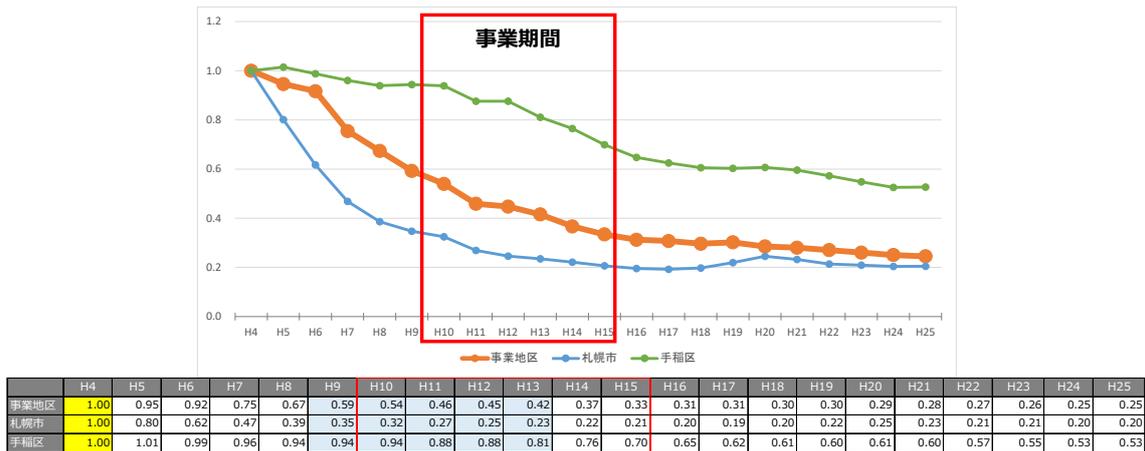


図 8 基準年度と他年度の地価の比較

◎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。

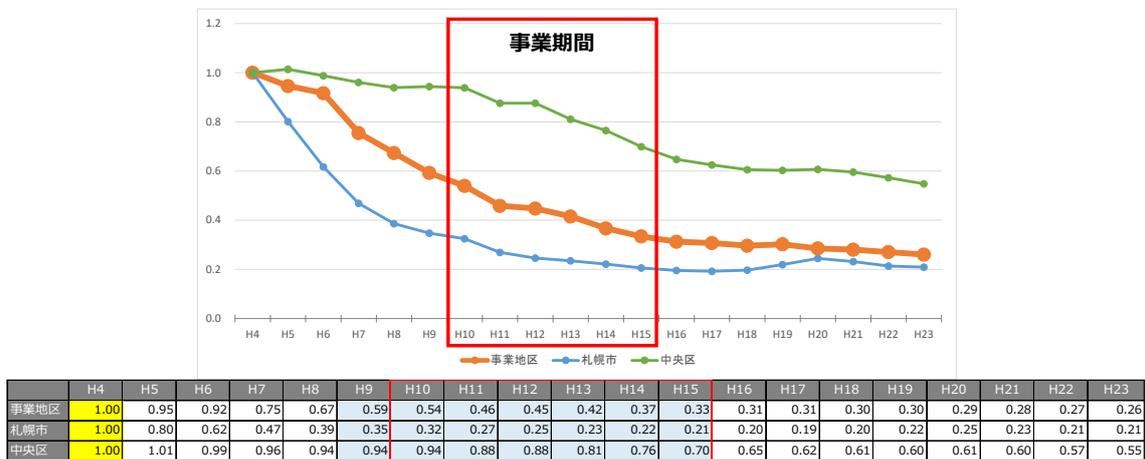


図 9 基準年度と他年度の地価の比較

(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

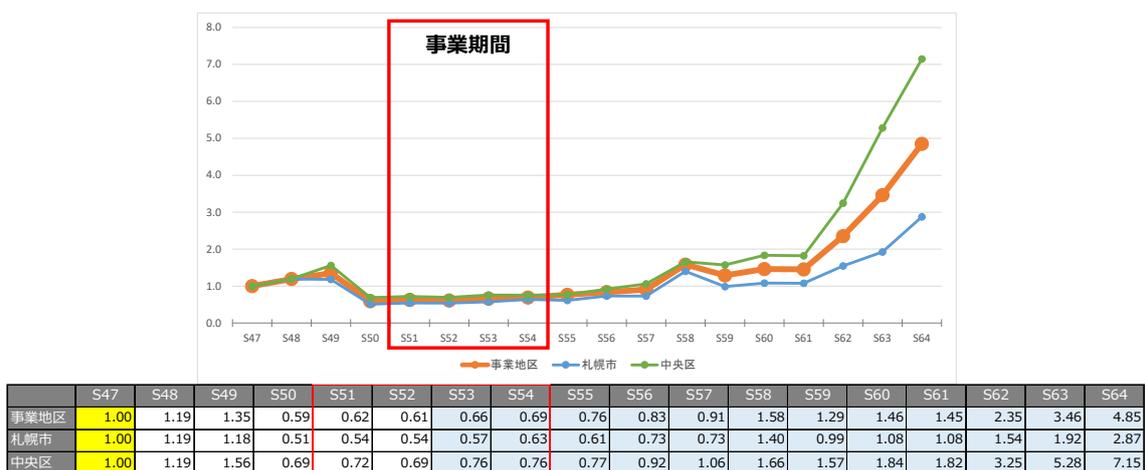
3) 検証方法

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。



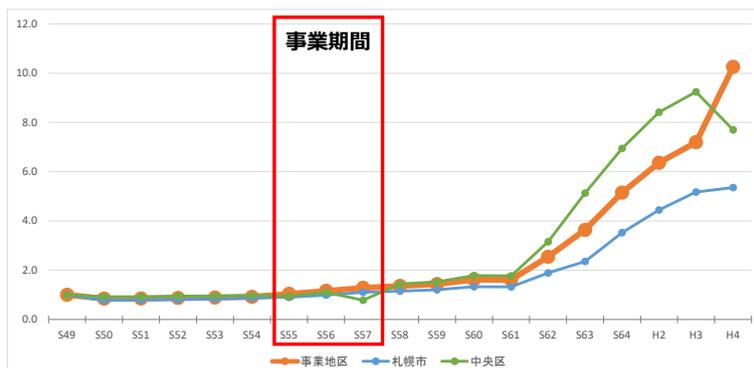
※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開発事業期間

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。



	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	1.04	1.16	1.28	1.36	1.43	1.62	1.61	2.54	3.63	5.15	6.37	7.19	10.25
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

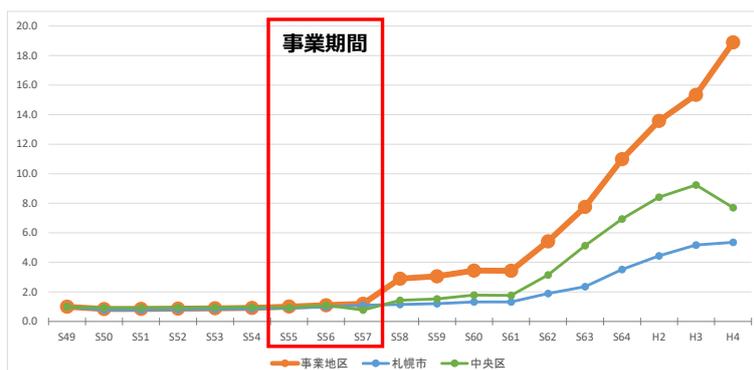
※黄色部分は基準年次、水色部分は駅前広場開発事業期間、赤枠は再開事業期間

図 1 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。

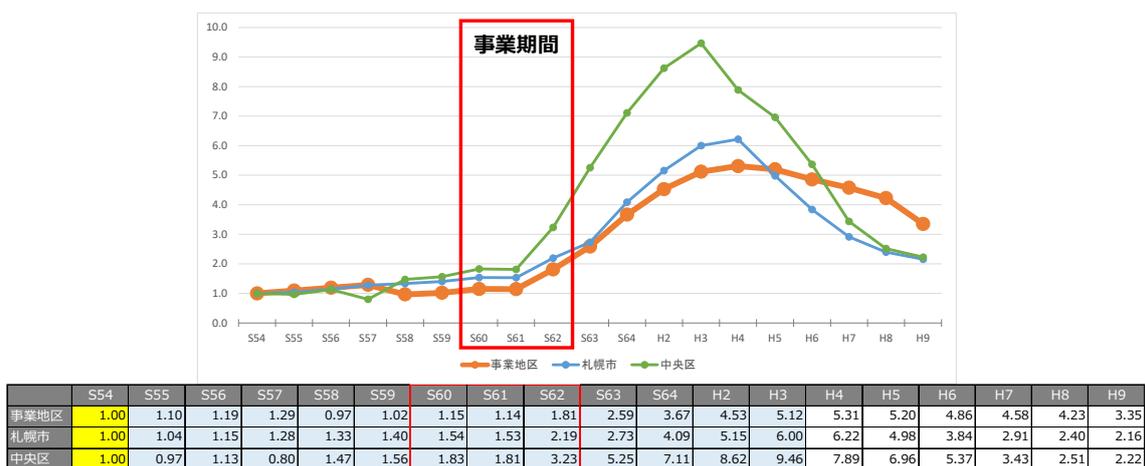


図 1 3 基準年度と他年度の地価の比較

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。

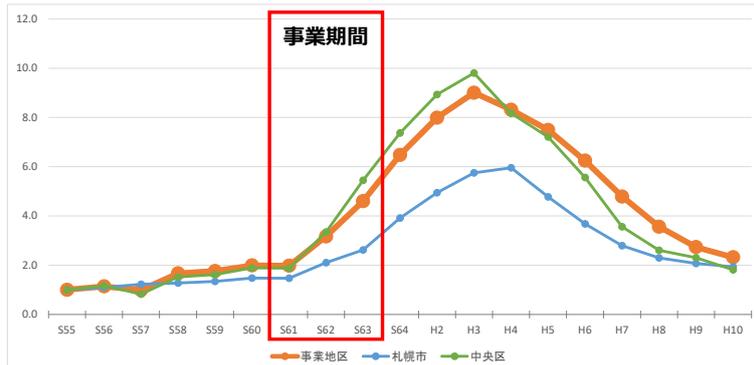


図 1 4 基準年度と他年度の地価の比較

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 15 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。

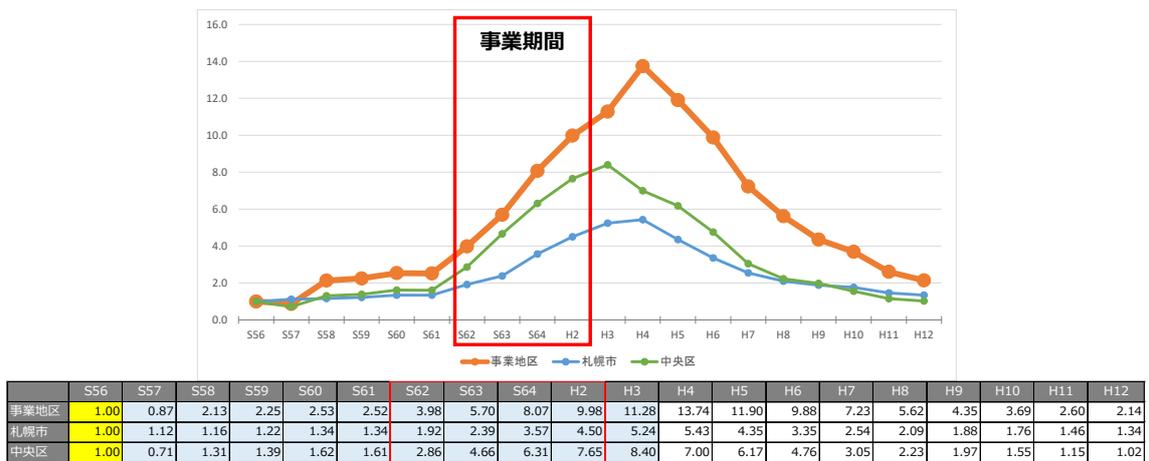


図 1 6 基準年度と他年度の地価の比較

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。

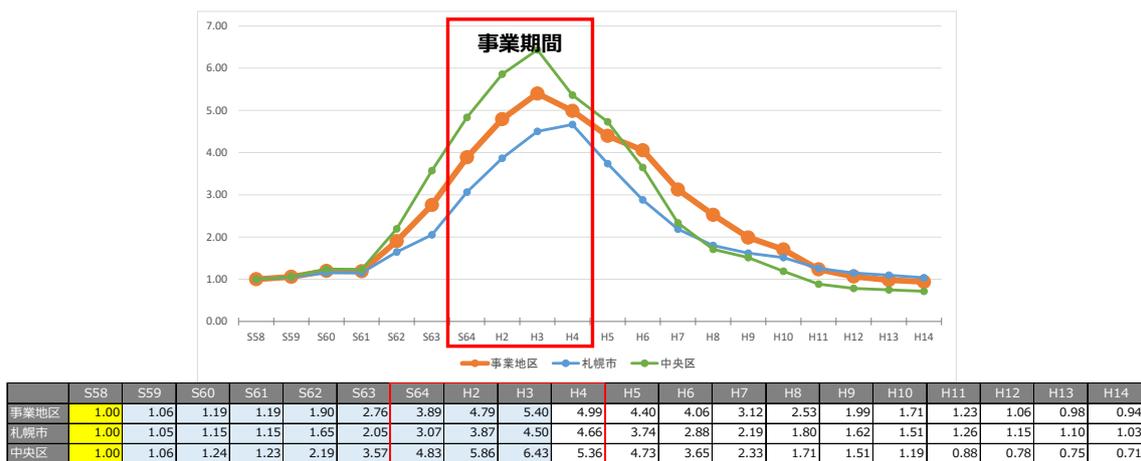
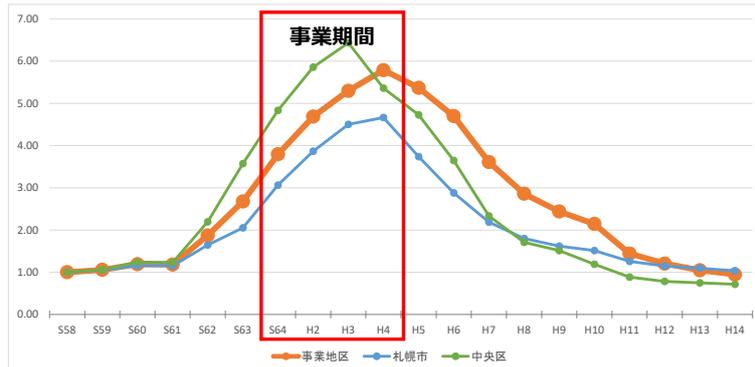


図 1 7 基準年度と他年度の地価の比較

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。

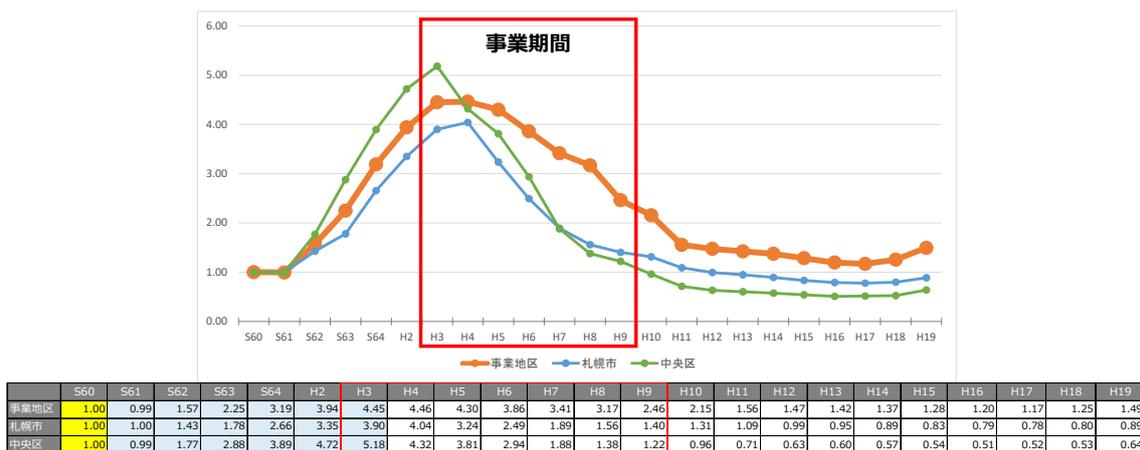
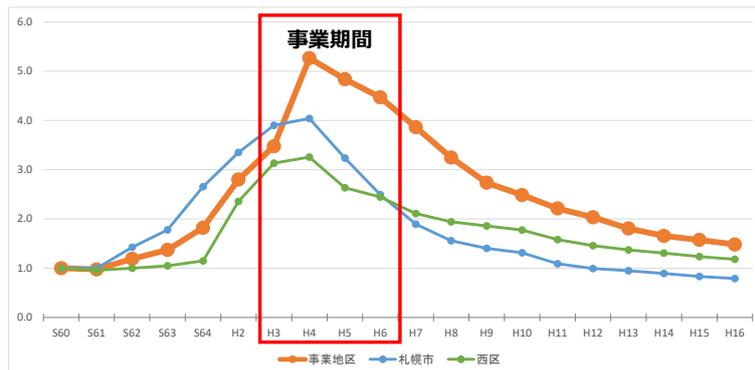


図 1 9 基準年度と他年度の地価の比較

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。

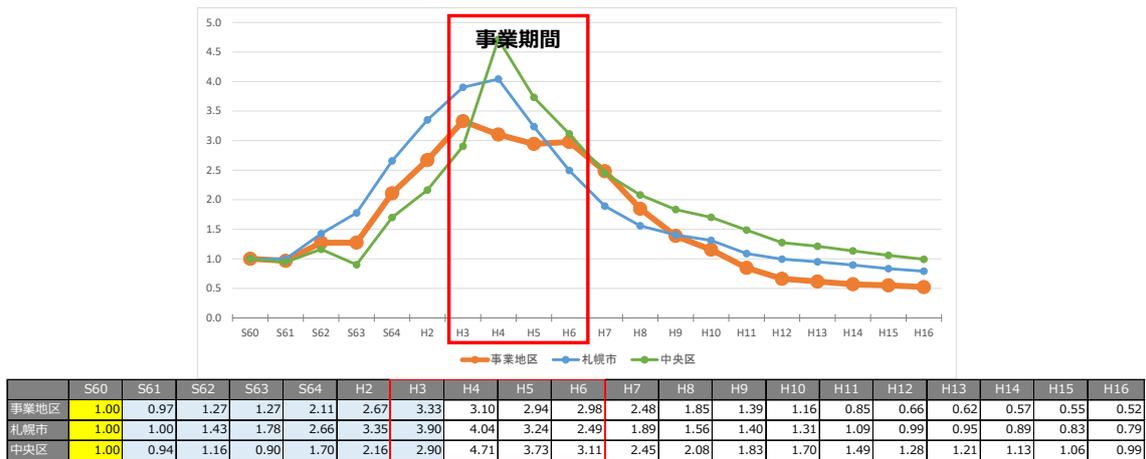


図 2 2 基準年度と他年度の地価の比較

(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>-8.2%</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篠路駅西第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篠路駅西第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。

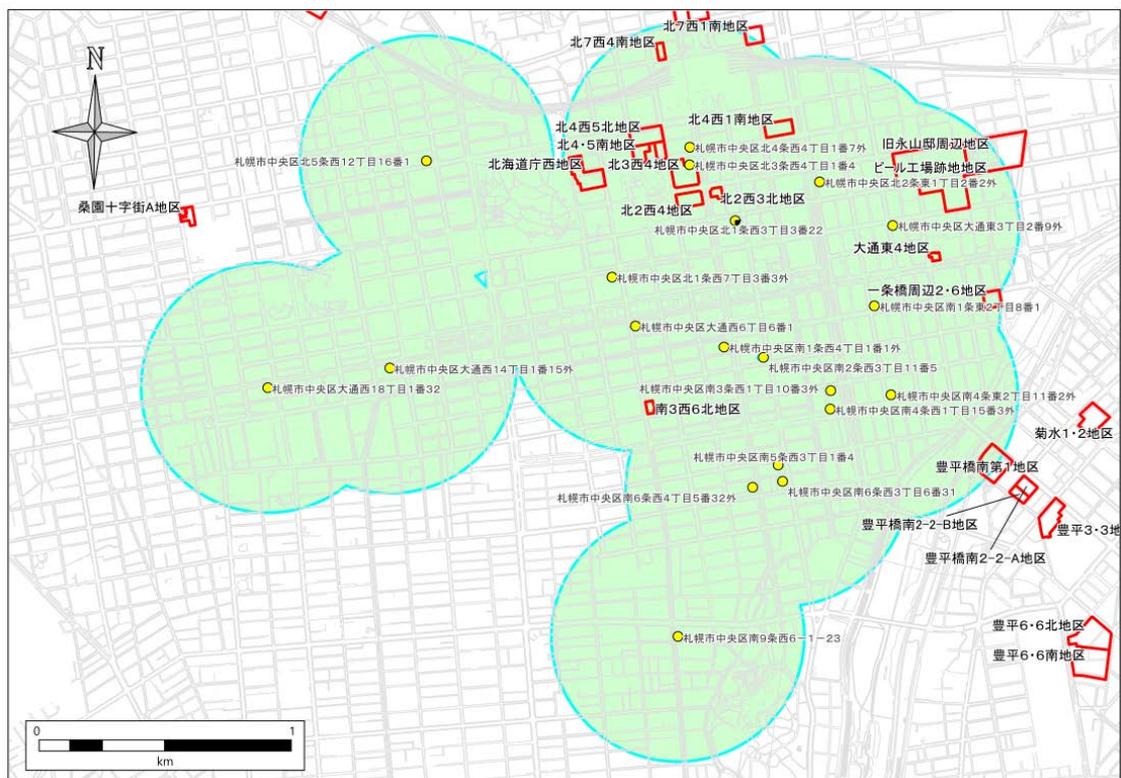


図 25 異常エリアの範囲

(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 指定自転車 建ぺい率	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 カバードウォーク	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	1	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森園駅北口地区	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	札幌市西区発寒11丁目	H8~H10	30.8	21,173	0	0	1	0	0	1	1	0	0	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	0	1	1	1	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篠路駅西第1地区	札幌市北区篠路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篠路駅西第2地区	札幌市北区篠路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。

