

平成 2 5 年

地価公示概要（札幌市地価動向）

平成 2 5 年（2 0 1 3 年）3 月

担 当：市民まちづくり局都市計画部

都市計画課調査係

TEL：2 1 1－2 5 0 6

地価公示制度の概要

1. 目的

地価公示は、都市及びその周辺の地域等において、国土交通省が設置する土地鑑定委員会が毎年1回標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格算定の規準とされるなど、適正な地価の形成に寄与することを目的としています(根拠法令「地価公示法(昭和44年法律第49号)」)。

2. 対象区域

地価公示は、①都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第2項に規定する都市計画区域②その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域(国土利用計画法(昭和49年法律第92号)第12条第1項の規定により指定された規制区域を除く。)*¹において実施することとされています。

3. 標準地の選定基準

地価の公示は、相当数の標準地を選定し、その価格について行うこととされています。

標準地は、「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる一団の土地」(地価公示法施行規則(昭和44年建設省令第55号)第3条)としています。なお、ここで「一団の土地」とは、同一使用者によって同一目的に供されている連続した一区画の土地のことです。

標準地は、下記の点に留意して選定されています。

(1) 標準地の代表性

市町村(都の特別区及び政令指定都市の区を含む。)の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるものであること。

(2) 標準地の中庸性

当該近隣地域において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

(3) 標準地の安定性

できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域にあって、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

(4) 標準地の確定性

土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区分され、かつ、容易に確認できるものであること。

また、標準地は毎年点検を行っており、標準地としての適格性を判定し、上記の点が欠けた標準地については、選定替えを行っています。

4. 標準地の価格の判定

土地鑑定委員会は、対象区域内の標準地について、毎年一回、国土交通省令で定めるところにより、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日(1月1日)における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示します。

「正常な価格」とは、「土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格」、すなわち、売手にも買手にもかたよらない客観的な価値を表したものです。

5. 標準地の設定数

標準地の設定数は、昨年同様、全国26,000地点、全道1,371地点、札幌市内では475地点となっています。

※1…②について、札幌市内に該当する区域はなし。

用語の定義

説明において、用途等の用語の定義は次のとおりです。なお、数値のマイナスは▲で表示します。

(1) 用途

「**住宅地**」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「**宅地見込地**」とは、市街化区域内の第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び第二種住居地域のうち、現に大部分の土地が農地、採草放牧地、林地等として利用されており、かつ、将来において市街化されることが社会的にみて合理的と認められる地域内の宅地化されていない土地をいう。

「**商業地**」とは、市街化区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びにその他の都市計画区域内並びに都市計画区域外の公示区域内において、商業用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。

「**工業地**」とは、市街化区域内並びにその他の都市計画区域内の工業地域、工業専用地域及び準工業地域並びに市街化調整区域並びに都市計画区域外の公示区域内において、工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

(参考)

「**準工業地^{※2}**」とは、市街化区域及びその他の都市計画区域内の準工業地域において、居住用若しくは商業用の建物又は工場等の敷地の用に供されている土地をいう。

「**市街化調整区域内宅地^{※2}**」とは、市街化調整区域内において、居住用又は商業用の建物の敷地として利用されている土地をいう。

(2) 平均価格及び平均変動率

「**平均価格**」とは、標準地ごとの1平方メートル当たりの価格の合計を当該標準地数で除して求めたものをいう。

「**平均変動率**」とは、継続標準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除して求めたものをいう。

※2…平成25年地価公示から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途は廃止となり「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更することとなりました。

札幌市の地価動向

(1) 概況

リーマンショック後の平成 21 年から 5 年連続の下落となりますが、中心部や地下鉄沿線等の利便性が高い地域でのマンション・アパート用地や総額を抑えた分譲、中古住宅等の需要が回復しつつあること、高度商業地でのエリアでもビル取得の動きや再開発の動きがあること等から札幌市の全用途平均変動率は、▲2.7%から▲1.2%と下落幅は縮小しています。

①住宅地

住宅地は、札幌市平均で 5 年連続の下落となりますが、平均変動率は▲2.4%から▲1.2%と下落幅は 3 年連続で縮小しています。中心部や地下鉄沿線等の利便性の優る地域でのマンション需要の回復などにより、上昇、横ばい地点が増加し、全体で下落率は縮小しました。

(上昇地点 H24 年 1 地点→H25 年 16 地点、横ばい地点 H24 年 16 地点→H25 年 78 地点)

区別の平均では、中央区で平均変動率が平成 20 年以来 5 年ぶりにプラスとなりましたが、その他の 9 区では下落しています。交通利便性の低い郊外住宅地等は依然として下落傾向にあることから、全体では下落となりました。下落幅は縮小傾向ですが、特に郊外住宅地を有する南区は平均変動率が高めとなっています。

②商業地

商業地は、札幌市平均で 5 年連続の下落となりますが、平均変動率は▲2.9%から▲1.1%と下落幅は 3 年連続で縮小しています。利便性が高い札幌駅周辺での堅調なオフィス需要や中心部でのマンション需要等に支えられ、上昇、横ばい地点が増加し、全体で下落率は縮小しました。

(上昇地点 H24 年 1 地点→H25 年 11 地点、横ばい地点 H24 年 1 地点→H25 年 36 地点)

区別の平均では、中央区で平成 20 年以来 5 年ぶりにプラスとなりましたが、その他の 9 区では下落しています。交通利便性の低い駅周辺以外の商業地等は依然として下落傾向にあることから、全体としては下落となりました。

表 1 札幌市の住宅地・商業地の平均変動率

	住宅地		商業地		全用途	
	平成 24 年	平成 25 年	平成 24 年	平成 25 年	平成 24 年	平成 25 年
	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)
中央区	▲ 1.4	0.5	▲ 3.3	0.1	▲ 2.5	0.3
北区	▲ 1.8	▲ 1.4	▲ 2.3	▲ 1.1	▲ 2.2	▲ 1.3
東区	▲ 3.3	▲ 1.6	▲ 3.5	▲ 1.2	▲ 3.6	▲ 1.7
白石区	▲ 1.7	▲ 0.8	▲ 3.0	▲ 1.7	▲ 2.6	▲ 1.3
厚別区	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 2.3	▲ 1.9	▲ 1.6	▲ 1.1
豊平区	▲ 2.6	▲ 0.2	▲ 2.6	▲ 0.6	▲ 2.6	▲ 0.3
清田区	▲ 2.3	▲ 0.7	▲ 3.7	▲ 1.0	▲ 2.5	▲ 0.7
南区	▲ 3.8	▲ 2.9	▲ 3.6	▲ 3.2	▲ 3.8	▲ 2.9
西区	▲ 2.5	▲ 1.4	▲ 1.9	▲ 0.8	▲ 2.5	▲ 1.2
手稲区	▲ 2.3	▲ 1.2	▲ 3.1	▲ 2.2	▲ 2.4	▲ 1.5
札幌市	▲ 2.4	▲ 1.2	▲ 2.9	▲ 1.1	▲ 2.7	▲ 1.2

表 2 札幌市における過去の高変動率

下落率の大きいもの

	住宅地				商業地			
	昭和 50 年	平成 11 年	平成 12 年	平成 15 年	平成 11 年	平成 7 年	平成 8 年	平成 6 年
変動率(%)	▲ 10.4	▲ 8.5	▲ 6.9	▲ 6.5	▲ 17.8	▲ 15.7	▲ 14.6	▲ 13.0

上昇率の大きいもの

	住宅地				商業地			
	昭和 49 年	昭和 48 年	平成 3 年	平成 2 年	昭和 49 年	平成元年	平成 2 年	昭和 63 年
変動率(%)	82.3	36.8	27.4	21.5	60.4	32.2	31.3	23.4

(2) 札幌市の高価格地点順位

表 3 札幌市の住宅地高価格順位

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 24 年	平成 25 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 -1	札幌市中央区大通西 28 丁目 203 番 10 「大通西 28-2-5」	195,000	200,000	2.6
2	中央 -25	札幌市中央区北 2 条西 14 丁目 1 番 1	—	145,000	—
3	中央 -7	札幌市中央区北 1 条西 22 丁目 235 番 47 「北 1 条西 22-3-25」	127,000	131,000	3.1
4	中央 -13	札幌市中央区南 15 条西 6 丁目 278 番 47 外 「南 15 条西 6-1-1」	128,000	128,000	0.0
5	中央 -12	札幌市中央区南 4 条西 23 丁目 11 番 3 内 「南 4 条西 23-2-21」	124,000	126,000	1.6
6	北 -8	札幌市北区北 15 条西 2 丁目 21 番 342 外 「北 15 条西 2-2-10」	125,000	125,000	0.0
7	中央 -19	札幌市中央区宮の森 3 条 7 丁目 55 番 「宮の森 3 条 7-3-22」	112,000	115,000	2.7
8	北 -14	札幌市北区北 22 条西 3 丁目 19 番 226 「北 22 条西 3-2-8」	113,000	113,000	0.0
9	豊平 -19	札幌市豊平区平岸 1 条 8 丁目 74 番 「平岸 1 条 8-6-18」	109,000	110,000	0.9
10	中央 -20	札幌市中央区南 17 条西 13 丁目 919 番 2 外 「南 17 条西 13-1-33」	107,000	107,000	0.0
10	北 -2	札幌市北区北 37 条西 3 丁目 304 番 15 「北 37 条西 3-1-35」	107,000	107,000	0.0

表 4 札幌市の商業地高価格順位

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「ビル名又は店舗名」	平成 24 年	平成 25 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 5-1	札幌市中央区南 1 条西 4 丁目 1 番 1 外 「4丁目プラザ」	2,370,000	2,390,000	0.8
1	中央 5-34	札幌市中央区北 4 条西 4 丁目 1 番 7 外 「札幌日興ビル」	2,350,000	2,390,000	1.7
3	中央 5-4	札幌市中央区北 1 条西 3 丁目 3 番 22 「札幌東京海上日動ビル」	1,310,000	1,310,000	0.0
4	中央 5-3	札幌市中央区大通西 6 丁目 6 番 1 「北海道医師会館」	1,000,000	990,000	▲ 1.0
5	北 5-7	札幌市北区北 7 条西 4 丁目 1 番 2 外 「北七条SIAビル」	880,000	915,000	4.0
6	中央 5-5	札幌市中央区北 1 条西 7 丁目 3 番 3 外 「札幌トヨタ自動車(株)」	605,000	600,000	▲ 0.8
7	中央 5-2	札幌市中央区南 6 条西 4 丁目 5 番 32 外 「G4ビル」	570,000	558,000	▲ 2.1
8	中央 5-12	札幌市中央区南 3 条西 1 丁目 10 番 3 外 「北日本ビル」	385,000	381,000	▲ 1.0
9	北 5-4	札幌市北区北 8 条西 4 丁目 22 番 1 「パシフィック北大前」	370,000	370,000	0.0
10	中央 5-13	札幌市中央区南 1 条東 2 丁目 8 番 1 「サンシティビル」	333,000	333,000	0.0

(3) 札幌市の上昇率地点順位

表 5 札幌市の住宅地上昇率順位

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 24 年	平成 25 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 -7	札幌市中央区北 1 条西 22 丁目 235 番 47 「北 1 条西 22-3-25」	127,000	131,000	3.1
2	中央 -19	札幌市中央区宮の森 3 条 7 丁目 55 番 「宮の森 3 条 7-3-22」	112,000	115,000	2.7
3	中央 -1	札幌市中央区大通西 28 丁目 203 番 10 「大通西 28-2-5」	195,000	200,000	2.6
3	中央 -18	札幌市中央区南 12 条西 23 丁目 3 番 4 「南 12 条西 23-1-17」	97,500	100,000	2.6
5	中央 -14	札幌市中央区北 8 条西 18 丁目 2 番 1 外	94,000	96,000	2.1

表 6 札幌市の商業地上昇率順位

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「ビル名又は店舗名」	平成 24 年	平成 25 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	北 5-7	札幌市北区北 7 条西 4 丁目 1 番 2 外 「北七条SIAビル」	880,000	915,000	4.0
2	中央 5-31	札幌市中央区北 11 条西 14 丁目 1 番 16 「山崎耳鼻咽喉科めまいクリニック」	123,000	126,000	2.4
3	中央 5-8	札幌市中央区北 1 条西 23 丁目 46 番 118 「レイトンハウス」	225,000	230,000	2.2
4	中央 5-28	札幌市中央区南 2 条西 19 丁目 291 番 67 外 「サードアヴェニュー」	155,000	158,000	1.9
5	中央 5-32	札幌市南 9 条西 20 丁目 28 番 3 「ゴ・ジーラNO12」	110,000	112,000	1.8

(4) 札幌市の下落率地点順位

表 7 札幌市の住宅地下落率順位

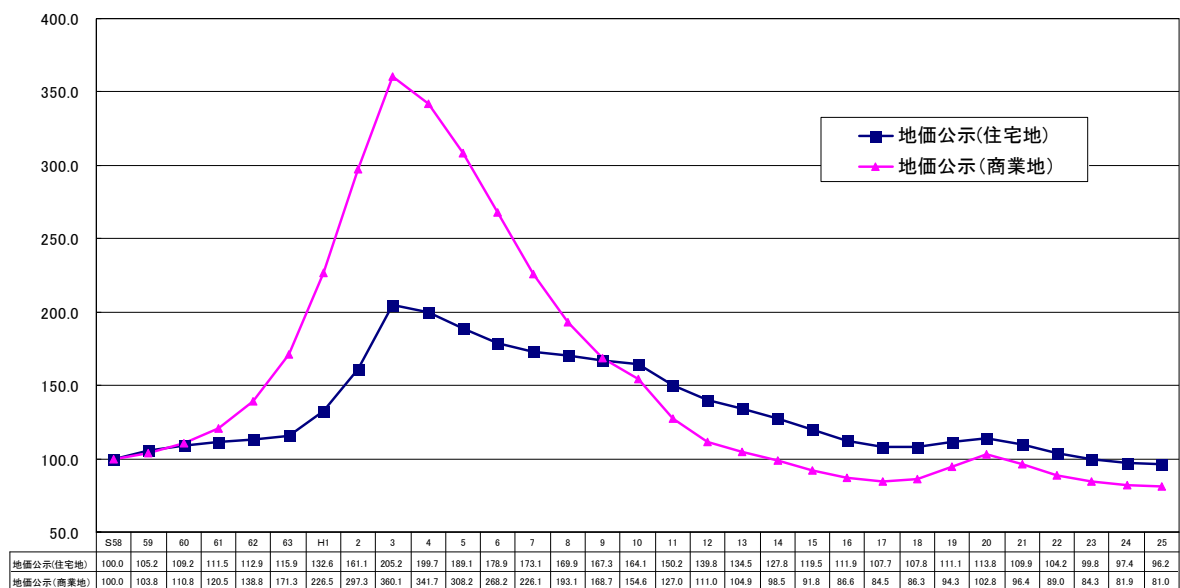
順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「住居表示」	平成 24 年	平成 25 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	東 -5	札幌市東区北丘珠 4 条 2 丁目 662 番 126 「北丘珠 4 条 2-5-20」	25,500	22,800	▲ 10.6
2	北 -46	札幌市北区篠路町 396 番 11	8,000	7,300	▲ 8.8
3	清 -20	札幌市清田区真栄 268 番 5	9,600	8,800	▲ 8.3
4	厚 -26	札幌市厚別区厚別町山本 1063 番 415	9,400	8,800	▲ 6.4
5	東 -37	札幌市東区中沼 1 条 3 丁目 29 番 204 「中沼 1 条 3-9-18」	13,500	12,800	▲ 5.2

表 8 札幌市の商業地下落率順位

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 「ビル名又は店舗名」	平成 24 年	平成 25 年	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	南 5-6	札幌市南区定山溪温泉東 3 丁目 228 番 13 外 「サンクス定山溪店」	22,300	21,000	▲ 5.8
2	白石 5-4	札幌市白石区北郷 2 条 12 丁目 57 番 1 「北風歯科」	57,800	55,500	▲ 4.0
3	南 5-9	札幌市南区石山 2 条 3 丁目 190 番 4 「第一船本歯科医院」	44,000	42,300	▲ 3.9
4	南 5-4	札幌市南区川沿 10 条 2 丁目 1876 番 824 「札幌信用金庫川沿支店」	57,800	55,700	▲ 3.6
4	南 5-10	札幌市南区真駒内幸町 2 丁目 1 番 11 「真駒内幸町ビル」	111,000	107,000	▲ 3.6

(5) 札幌市の地価の推移

表 9 地価指数※³の推移



(6) 札幌市の短期間(6ヶ月)の地価変動率

表 10 札幌市の地価公示(標準地)と地価調査(基準地)の共通地点の価格及び変動率内訳

	標準地番号	(基準地番号) ※ ⁴	地価公示 (標準地)	地価調査 (基準地)	地価公示 (標準地)	短期変動率 (%)		年間変動率 (%)
			平成 24 年 1 月	平成 24 年 7 月	平成 25 年 1 月	平成 24 年 1 月 ～ 平成 24 年 7 月	平成 24 年 7 月 ～ 平成 25 年 1 月	平成 24 年 1 月 ～ 平成 25 年 1 月
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	価格(円/㎡)			
住宅地	中央 -3	(中央 -2)	98,000	98,000	98,000	0.0	0.0	0.0
	北 -1	(北 -17)	74,000	73,500	73,300	▲ 0.7	▲ 0.3	▲ 0.9
	北 -26	(北 -10)	102,000	102,000	102,000	0.0	0.0	0.0
	北 -29	(北 -3)	35,000	34,500	34,000	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 2.9
	東 -9	(東 -8)	59,500	59,000	59,000	▲ 0.8	0.0	▲ 0.8
	東 -18	(東 -2)	96,000	95,500	95,500	▲ 0.5	0.0	▲ 0.5
	白石 -3	(白石 -6)	61,000	60,500	60,000	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 1.6
	白石 -4	(白石 -7)	101,000	101,000	101,000	0.0	0.0	0.0
	厚別 -12	(厚別 -5)	62,000	62,000	62,000	0.0	0.0	0.0
	豊平 -29	(豊平 -5)	97,000	97,000	97,000	0.0	0.0	0.0
	豊平 -31	(豊平 -7)	57,000	57,000	56,800	0.0	▲ 0.4	▲ 0.4
	清田 -2	(清田 -3)	39,500	39,000	38,800	▲ 1.3	▲ 0.5	▲ 1.8
	南 -10	(南 -10)	36,500	36,000	35,500	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 2.7
	南 -13	(南 -9)	13,500	13,500	13,500	0.0	0.0	0.0
	西 -1	(西 -8)	60,000	59,500	59,000	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 1.7
	西 -13	(西 -2)	106,000	106,000	106,000	0.0	0.0	0.0
	手稲 -8	(手稲 -6)	51,500	51,500	51,500	0.0	0.0	0.0
商業地	中央 5-3	(中央 5-2)	1,000,000	990,000	990,000	▲ 1.0	0.0	▲ 1.0
	中央 5-7	(中央 5-5)	315,000	315,000	315,000	0.0	0.0	0.0
	北 5-1	(北 5-4)	178,000	176,000	174,000	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 2.2
	北 5-2	(北 5-6)	111,000	110,000	110,000	▲ 0.9	0.0	▲ 0.9
	東 5-1	(東 5-5)	80,000	80,000	80,000	0.0	0.0	0.0
	西 5-3	(西 5-4)	100,000	99,500	99,500	▲ 0.5	0.0	▲ 0.5
	南 5-1	(南 5-2)	96,000	95,000	94,000	▲ 1.0	▲ 1.1	▲ 2.1

※³…昭和 58 年を 100 として対全年変動率を累積している。

※⁴…平成 24 年地価調査時点の基準地番号

(7) 区別用途地域別の平均価格及び平均変動率

表11 札幌市の区別用途別の平均価格及び平均変動率

		平成16年			平成17年			平成18年			平成19年			平成20年		
		地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
札幌市	全用途	575		▲ 6.2	565		▲ 3.5	565		0.5	544		4.5	530		4
	住宅地	362	63,700	▲ 6.3	353	62,100	▲ 3.8	353	62,900	0.1	339	66,000	3.1	331	68,700	2.4
	商業地	152	163,100	▲ 5.7	152	160,200	▲ 2.4	152	165,200	2.1	146	195,200	9.3	141	233,700	9
	準工業地	38	73,300	▲ 5.2	38	71,500	▲ 2.7	38	72,100	0.4	37	75,000	3.5	37	77,600	2.9
	工業地	7	39,600	▲ 8.0	6	34,200	▲ 6.2	6	32,900	▲ 4.3	6	32,300	▲ 2.3	6	31,800	▲ 2.1
	調整区域内宅地	16	19,600	▲ 9.1	16	18,200	▲ 7.7	16	17,300	▲ 5.2	16	16,700	▲ 3.4	15	16,500	▲ 2.5
中央区	全用途	69		▲ 4.8	68		▲ 1.0	68		3.7	66		13.6	65		13.5
	住宅地	29	91,000	▲ 3.9	28	91,500	▲ 0.8	28	94,200	2.2	27	102,800	6.7	26	112,600	6.9
	商業地	38	336,200	▲ 5.4	38	332,100	▲ 1.2	38	345,500	4.8	37	429,000	19	37	530,200	18.5
	準工業地	2	88,800	▲ 5.0	2	88,500	▲ 0.3	2	92,500	4.6	2	99,500	7.7	2	107,500	8.1
北区	全用途	85		▲ 6.7	83		▲ 4.1	83		0.4	80		2.9	76		2.4
	住宅地	60	57,700	▲ 6.6	58	56,000	▲ 4.2	58	56,900	0.4	55	59,500	1.8	53	61,200	1.3
	商業地	19	145,600	▲ 6.9	19	142,800	▲ 2.9	19	148,600	1.9	19	169,300	7.1	18	198,800	6.8
	準工業地	2	62,000	▲ 5.8	2	59,800	▲ 4.0	2	59,300	▲ 1.4	2	62,600	3.7	2	63,500	1.2
	調整区域内宅地	4	25,200	▲ 7.8	4	23,300	▲ 8.5	4	22,000	▲ 6.1	4	21,400	▲ 3.0	3	23,400	▲ 3.9
東区	全用途	67		▲ 6.0	66		▲ 3.5	66		0.8	64		5.1	63		4.5
	住宅地	41	66,000	▲ 5.9	40	64,200	▲ 3.0	40	65,400	1.3	39	70,300	6	39	74,300	5
	商業地	18	97,800	▲ 5.7	18	94,400	▲ 3.4	18	96,400	1.5	17	106,000	6.4	16	116,200	6.2
	準工業地	3	64,800	▲ 6.5	3	61,400	▲ 5.3	3	60,700	▲ 1.5	3	62,500	2.6	3	64,300	2.5
	工業地	2	48,300	▲ 9.4	2	45,400	▲ 6.1	2	43,300	▲ 5.6	2	42,300	▲ 4.4	2	41,300	▲ 4.8
	調整区域内宅地	3	21,700	▲ 6.6	3	20,200	▲ 6.6	3	19,600	▲ 3.7	3	18,900	▲ 4.2	3	18,600	▲ 2.2
白石区	全用途	58		▲ 5.6	57		▲ 2.7	57		0.9	54		4.8	53		3.1
	住宅地	28	64,700	▲ 5.8	27	64,200	▲ 2.3	27	65,700	1.5	24	67,700	4.2	23	69,300	2.1
	商業地	15	102,300	▲ 4.7	15	100,400	▲ 2.2	15	102,300	1.4	15	113,400	8.9	15	122,600	6.2
	準工業地	12	70,100	▲ 5.2	12	68,500	▲ 2.6	12	69,000	0.5	12	71,800	3.4	12	74,600	3.3
	工業地															
	調整区域内宅地	3	17,000	▲ 10.4	3	15,500	▲ 8.9	3	14,600	▲ 5.9	3	13,900	▲ 4.4	3	13,200	▲ 4.7
厚別区	全用途	40		▲ 5.3	40		▲ 2.3	40		1.5	39		5.2	39		4.1
	住宅地	28	63,800	▲ 4.9	28	62,600	▲ 2.0	28	63,900	1.8	27	67,000	4.8	27	69,600	3.4
	商業地	9	98,100	▲ 5.7	9	95,800	▲ 2.4	9	97,400	1.8	9	105,500	8.1	9	114,300	7.5
	準工業地	2	75,800	▲ 6.4	2	73,400	▲ 3.6	2	73,400	0	2	75,000	2.3	2	77,000	3
	工業地															
	調整区域内宅地	1	17,100	▲ 10.0	1	15,700	▲ 8.2	1	14,900	▲ 5.1	1	14,500	▲ 2.7	1	14,000	▲ 3.4

平成21年			平成22年			平成23年			平成24年			平成25年※5				
地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)		
517		▲ 4.2	510		▲ 6.0	475		▲ 4.6	475		▲ 2.7	475		▲ 1.2	全用途	札幌市
320	66,300	▲ 3.4	315	63,100	▲ 5.2	286	61,200	▲ 4.2	286	59,900	▲ 2.4	308	58,000	▲ 1.2	住宅地	
139	215,800	▲ 6.2	137	195,200	▲ 7.7	134	184,600	▲ 5.3	134	179,100	▲ 2.9	151	166,100	▲ 1.1	商業地	
37	74,500	▲ 3.8	37	70,400	▲ 5.4	36	68,100	▲ 4.0	36	66,400	▲ 2.5				準工業地	
6	30,500	▲ 4.2	6	29,000	▲ 5.3	6	27,700	▲ 4.9	6	26,400	▲ 4.9	16	48,000	▲ 2.8	工業地	
15	15,700	▲ 5.3	15	14,400	▲ 8.8	13	12,500	▲ 7.1	13	12,500	▲ 6.5				調整区域内宅地	
64		▲ 8.2	64		▲ 8.6	60		▲ 5.4	60		▲ 2.5	60		0.3	全用途	中央区
26	106,500	▲ 5.1	26	101,200	▲ 4.9	24	98,200	▲ 3.6	24	97,000	▲ 1.4	25	99,600	0.5	住宅地	
36	487,700	▲ 10.6	36	425,200	▲ 11.3	34	409,100	▲ 6.7	34	394,600	▲ 3.3	35	384,900	0.1	商業地	
2	101,500	▲ 5.6	2	94,500	▲ 7.0	2	89,300	▲ 5.6	2	86,300	▲ 3.4				準工業地	
72		▲ 3.8	70		▲ 5.5	65		▲ 3.7	65		▲ 2.2	65		▲ 1.3	全用途	北区
49	57,700	▲ 2.9	47	55,300	▲ 4.8	43	54,200	▲ 3.2	43	53,400	▲ 1.8	46	50,700	▲ 1.4	住宅地	
18	182,200	▲ 5.9	18	168,500	▲ 6.8	18	162,500	▲ 4.4	18	161,300	▲ 2.3	19	157,400	▲ 1.1	商業地	
2	60,300	▲ 4.4	2	56,400	▲ 6.3	2	54,500	▲ 3.3	2	53,400	▲ 2.0				準工業地	
3	22,200	▲ 6.1	3	20,400	▲ 9.0	2	14,100	▲ 9.3	2	12,800	▲ 9.7				調整区域内宅地	
62		▲ 4.2	61		▲ 5.2	57		▲ 4.8	57		▲ 3.6	57		▲ 1.7	全用途	東区
38	71,600	▲ 3.4	37	67,900	▲ 4.5	34	64,600	▲ 4.6	34	62,500	▲ 3.3	37	59,500	▲ 1.6	住宅地	
16	109,000	▲ 5.7	16	101,000	▲ 6.9	16	95,900	▲ 5.1	16	92,400	▲ 3.5	17	90,800	▲ 1.2	商業地	
3	61,400	▲ 4.4	3	59,000	▲ 3.7	3	56,700	▲ 3.9	3	54,800	▲ 3.2				準工業地	
2	38,800	▲ 7.6	2	36,800	▲ 6.5	2	34,800	▲ 7.0	2	32,800	▲ 7.6	3	33,400	▲ 5.9	工業地	
3	17,800	▲ 4.5	3	16,900	▲ 5.1	2	18,700	▲ 5.4	2	17,500	▲ 6.1				調整区域内宅地	
53		▲ 3.9	53		▲ 6.0	49		▲ 3.9	49		▲ 2.6	49		▲ 1.3	全用途	白石区
23	66,200	▲ 3.9	23	62,500	▲ 5.2	21	62,200	▲ 3.1	21	61,200	▲ 1.7	28	57,800	▲ 0.8	住宅地	
15	116,400	▲ 4.6	15	108,400	▲ 6.3	14	104,200	▲ 4.3	14	101,300	▲ 3.0	16	95,900	▲ 1.7	商業地	
12	71,100	▲ 4.6	12	67,200	▲ 5.7	11	66,100	▲ 3.7	11	64,500	▲ 2.6				準工業地	
												5	53,100	▲ 2.4	工業地	
3	12,200	▲ 8.1	3	10,800	▲ 11.3	3	9,900	▲ 8.8	3	12,600	▲ 8.0				調整区域内宅地	
39		▲ 4.5	39		▲ 5.3	37		▲ 3.3	37		▲ 1.6	37		▲ 1.1	全用途	厚別区
27	67,500	▲ 2.9	27	64,500	▲ 4.6	25	63,200	▲ 2.8	25	62,500	▲ 1.0	27	60,800	▲ 0.9	住宅地	
9	107,600	▲ 4.6	9	100,400	▲ 6.4	9	96,300	▲ 4.1	9	94,000	▲ 2.3	9	92,700	▲ 1.9	商業地	
2	73,900	▲ 3.9	2	69,500	▲ 5.4	2	67,900	▲ 2.6	2	66,400	▲ 2.1				準工業地	
												1	45,500	▲ 1.3	工業地	
1	13,000	▲ 7.1	1	11,500	▲ 11.5	1	10,300	▲ 10.4	1	9,400	▲ 8.7				調整区域内宅地	

※5・・・平成25年地価公示から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途が廃止となり「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されることとなりました。平成25年の平均変動率は、この用途が変更となった地点の変動率を含んでいます。

		平成16年			平成17年			平成18年			平成19年			平成20年		
		地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)
豊平区	全用途	55		▲ 4.1	54		▲ 1.3	54		2.8	52		6	50		5.7
	住宅地	39	79,200	▲ 4.0	38	79,000	▲ 1.0	38	81,600	2.9	37	87,000	5.7	36	92,500	4.8
	商業地	15	111,000	▲ 4.5	15	108,700	▲ 2.2	15	112,200	2.7	14	122,200	6.9	13	136,600	8
	準工業地	1	96,000	▲ 2.0	1	94,500	▲ 1.6	1	94,500	0	1	99,500	5.3	1	110,000	10.6
清田区	全用途	33		▲ 8.3	32		▲ 6.1	32		▲ 0.6	30		2.4	29		1.2
	住宅地	24	52,000	▲ 8.9	23	48,400	▲ 6.6	23	48,600	▲ 0.3	22	49,800	3.2	21	51,100	1.4
	商業地	4	77,600	▲ 7.1	4	74,200	▲ 4.5	4	73,800	▲ 0.7	3	76,700	0	3	76,700	0
	準工業地	4	66,000	▲ 7.0	4	62,600	▲ 5.1	4	62,000	▲ 1.0	4	62,100	0.2	4	62,500	0.7
	調整区域内宅地	1	11,500	▲ 4.2	1	11,000	▲ 4.3	1	10,500	▲ 4.5	1	10,500	0	1	11,000	4.8
南区	全用途	60		▲ 9.2	59		▲ 6.9	59		▲ 3.7	57		▲ 1.7	55		▲ 1.3
	住宅地	44	51,000	▲ 9.0	43	48,000	▲ 7.4	43	46,700	▲ 4.1	42	46,500	▲ 2.2	41	47,000	▲ 1.7
	商業地	13	82,700	▲ 8.8	13	79,300	▲ 4.8	13	77,800	▲ 2.2	12	79,700	0.7	11	80,800	0.3
	調整区域内宅地	3	17,100	▲ 14.7	3	15,700	▲ 8.7	3	14,800	▲ 5.0	3	14,300	▲ 3.6	3	14,100	▲ 1.0
西区	全用途	61		▲ 4.6	60		▲ 2.2	60		1	57		5.2	56		3.5
	住宅地	35	68,500	▲ 5.1	35	66,900	▲ 3.1	35	67,300	▲ 0.1	34	71,200	4	33	73,500	2.8
	商業地	14	106,600	▲ 3.7	14	106,100	▲ 0.3	14	110,100	3.5	13	121,500	8.4	13	129,800	6
	準工業地	9	85,100	▲ 3.9	9	84,100	▲ 1.3	9	86,200	2	8	92,800	6.1	8	95,500	2.6
	工業地	3	40,000	▲ 5.8	2	29,100	▲ 4.8	2	28,400	▲ 2.3	2	28,400	0	2	28,800	1.2
手稲区	全用途	47		▲ 8.0	46		▲ 5.8	46		▲ 3.4	45		▲ 1.1	44		0
	住宅地	34	49,600	▲ 8.5	33	46,700	▲ 6.4	33	45,300	▲ 3.2	32	45,100	▲ 1.1	32	45,200	0
	商業地	7	74,600	▲ 6.0	7	71,900	▲ 3.9	7	69,500	▲ 3.8	7	69,200	▲ 0.8	6	74,400	1.6
	準工業地	3	57,200	▲ 5.7	3	55,500	▲ 2.9	3	54,300	▲ 2.2	3	54,200	▲ 0.4	3	54,200	0
	工業地	2	30,500	▲ 9.8	2	28,300	▲ 7.8	2	26,900	▲ 5.1	2	26,300	▲ 2.4	2	25,500	▲ 2.8
	調整区域内宅地	1	17,500	▲ 5.4	1	16,800	▲ 4.0	1	16,000	▲ 4.8	1	15,500	▲ 3.1	1	15,000	▲ 3.2

平成21年			平成22年			平成23年			平成24年			平成25年 ^{※5}				
地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)	地点数	平均価格 (円/㎡)	平均変動率 (%)		
48		▲ 4.3	48		▲ 5.2	45		▲ 4.5	45		▲ 2.6	45		▲ 0.3	全用途	豊平区
35	88,400	▲ 3.9	35	83,800	▲ 5.1	32	79,300	▲ 4.4	32	77,200	▲ 2.6	32	77,100	▲ 0.2	住宅地	
12	129,900	▲ 5.2	12	122,600	▲ 5.5	12	116,600	▲ 4.7	12	113,500	▲ 2.6	13	111,200	▲ 0.6	商業地	
1	105,000	▲ 4.5	1	100,000	▲ 4.8	1	96,000	▲ 4.0	1	94,000	▲ 2.1				準工業地	
28		▲ 2.6	27		▲ 4.0	25		▲ 4.8	25		▲ 2.5	25		▲ 0.7	全用途	清田区
20	49,500	▲ 2.5	20	47,500	▲ 4.0	18	45,300	▲ 4.9	18	44,400	▲ 2.3	20	42,800	▲ 0.7	住宅地	
3	74,700	▲ 2.7	2	71,500	▲ 5.9	2	67,000	▲ 6.3	2	64,500	▲ 3.7	5	61,600	▲ 1.0	商業地	
4	60,800	▲ 2.8	4	58,900	▲ 3.3	4	56,500	▲ 4.2	4	55,300	▲ 2.3				準工業地	
1	10,800	▲ 1.8	1	10,500	▲ 2.8	1	10,200	▲ 2.9	1	9,600	▲ 5.9				調整区域内宅地	
53		▲ 3.9	52		▲ 8.6	48		▲ 6.6	48		▲ 3.8	48		▲ 2.9	全用途	南区
39	45,200	▲ 3.8	38	42,300	▲ 8.7	34	40,300	▲ 6.8	34	38,800	▲ 3.8	37	35,600	▲ 2.9	住宅地	
11	77,300	▲ 4.3	11	71,700	▲ 7.3	11	67,100	▲ 6.1	11	64,700	▲ 3.6	11	62,800	▲ 3.2	商業地	
3	13,600	▲ 3.8	3	11,800	▲ 12.6	3	11,000	▲ 6.8	3	10,600	▲ 4.2				調整区域内宅地	
55		▲ 3.1	54		▲ 5.4	50		▲ 4.5	50		▲ 2.5	50		▲ 1.2	全用途	西区
32	72,100	▲ 3.2	32	68,600	▲ 4.9	28	67,900	▲ 4.2	28	66,500	▲ 2.5	28	65,900	▲ 1.4	住宅地	
13	125,300	▲ 3.0	12	120,400	▲ 6.2	12	114,400	▲ 5.0	12	113,200	▲ 1.9	17	101,300	▲ 0.8	商業地	
8	92,300	▲ 3.3	8	86,500	▲ 6.2	8	82,400	▲ 4.6	8	80,700	▲ 2.4				準工業地	
2	28,100	▲ 2.5	2	26,300	▲ 6.3	2	25,000	▲ 4.8	2	23,700	▲ 5.3	5	62,300	▲ 2.0	工業地	
43		▲ 2.0	42		▲ 4.6	39		▲ 3.8	39		▲ 2.4	39		▲ 1.5	全用途	手稲区
31	44,700	▲ 2.1	30	42,900	▲ 4.4	27	41,100	▲ 3.8	27	40,200	▲ 2.3	28	38,900	▲ 1.2	住宅地	
6	73,000	▲ 1.8	6	68,600	▲ 5.8	6	65,800	▲ 4.3	6	63,800	▲ 3.1	9	59,200	▲ 2.2	商業地	
3	53,700	▲ 0.9	3	51,500	▲ 5.4	3	49,600	▲ 3.8	3	48,300	▲ 2.5				準工業地	
2	24,800	▲ 2.6	2	24,000	▲ 3.2	2	23,300	▲ 2.9	2	22,900	▲ 1.9	2	22,500	▲ 2.0	工業地	
1	14,500	▲ 3.3	1	14,000	▲ 3.4	1	13,600	▲ 2.9	1	13,100	▲ 3.7				調整区域内宅地	

※5・・・平成25年地価公示から「準工業地」「市街化調整区域内宅地」の用途が廃止となり「住宅地」「商業地」「工業地」のいずれかの用途に変更されることとなりました。平成25年の平均変動率は、この用途が変更となった地点の変動率を含んでいます。