

令和3年

地価調査概要（札幌市地価動向）

令和3年（2021年）9月

担当：札幌市 まちづくり政策局 都市計画部

都市計画課 調査係

TEL：011-211-2506

地価調査制度の概要

1 目的

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、都道府県が毎年7月1日現在の調査地点（基準地）の標準価格を判定するために実施し、その結果を公表するもので、昭和50年度から行われています。

基準地の価格（標準価格）は、国が1月1日現在の価格を判定する地価公示と合わせて一般の土地取引の指標として用いられています。

2 対象区域

地価調査は、都道府県の全域において実施することとされています。

3 基準地の選定基準

地価調査は、相当数の基準地を選定し、その価格について行うこととされています。

基準地は、「土地の用途が同質と認められるまとまりのある地域において、土地の利用状況、環境、地積、形状等が当該地域において通常であると認められる画地」としています。

基準地は、下記の点に留意して選定されています。

(1) 基準地の代表性

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

(2) 基準地の中庸性

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

(3) 基準地の安定性

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

(4) 基準地の確定性

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

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

4 基準地の価格の判定

地価調査価格は、7月1日における基準地の単位面積あたりの価格です。

5 基準地の地点数

令和3年度地価調査は、全道1,011地点（林地18地点を除く）、札幌市内では135地点（林地1地点を除く）で実施されました。

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。

2 平均価格及び平均変動率

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

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

【参考】廃止となった用途^{※1}について(表11で使用)

「**準工業地**」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**」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。

※1…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

※()は前年変動率

- ・住宅地は7.4%上昇(6.1%上昇)、商業地は4.2%上昇(6.6%上昇)となりました。
- ・住宅地については、中央区・手稲区を除く8区において、前年を上回る上昇率となりました。
- ・商業地については、手稲区において、前年を上回る上昇率となりました。

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	
	令和2年度	令和3年度	令和2年度	令和3年度	令和2年度	令和3年度
	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)
中央区	5.6	5.4	7.1	3.0	6.5	4.0
北区	7.0	7.7	8.4	3.1	7.3	6.6
東区	6.5	10.3	5.9	5.3	6.3	8.6
白石区	8.0	8.7	7.8	5.0	7.7	7.5
厚別区	6.6	6.9	7.4	6.3	6.8	6.7
豊平区	5.7	6.4	8.1	5.1	6.5	6.0
清田区	5.1	11.4	4.3	3.9	4.9	9.2
南区	2.6	3.0	5.0	2.4	3.1	2.8
西区	5.8	7.3	5.4	4.5	5.4	6.1
手稲区	7.8	7.5	5.0	5.2	7.1	7.0
札幌市	6.1	7.4	6.6	4.2	6.2	6.4

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			
	平成11年度	平成16年度	平成14年度	平成15年度	平成11年度	平成8年度	平成6年度	平成7年度
変動率(%)	▲ 9.1	▲ 6.1	▲ 6.0	▲ 6.0	▲ 19.9	▲ 14.9	▲ 14.7	▲ 13.4

上昇率の大きいもの

	住宅地				商業地			
	平成2年度	平成元年度	平成3年度	昭和55年度	平成元年度	平成2年度	昭和63年度	昭和62年度
変動率(%)	27.7	17.2	9.8	9.5	37.1	29.6	17.3	14.5

(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	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和2年度	令和3年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 -5	札幌市中央区宮ヶ丘2丁目474番86 「宮ヶ丘2-1-20」	307,000	337,000	9.8
2	中央 -1	札幌市中央区宮の森3条5丁目8番1 「宮の森3条5-1-31」	212,000	222,000	4.7
3	中央 -2	札幌市中央区南18条西8丁目593番18外 「南18条西8-1-43」	168,000	178,000	6.0
4	白石 -6	札幌市白石区南郷通7丁目南50番 「南郷通7南1-13」	154,000	162,000	5.2
5	北 -11	札幌市北区北20条西2丁目19番46 「北20条西2-2-29」	150,000	160,000	6.7
5	豊平 -6	札幌市豊平区美園7条1丁目9番13 「美園7条1-2-26」	150,000	160,000	6.7
5	西 -2	札幌市西区二十四軒4条5丁目40番 「二十四軒4条5-7-29」	152,000	160,000	5.3
8	北 -13	札幌市北区北38条西7丁目360番17 「北38条西7-1-3」	145,000	154,000	6.2
9	中央 -3	札幌市中央区南22条西8丁目630番4外 「南22条西8-3-26」	142,000	151,000	6.3
9	豊平 -5	札幌市豊平区平岸4条7丁目14番 「平岸4条7-9-12」	142,000	151,000	6.3

表 4 札幌市の商業地高価格順位

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和2年度	令和3年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	中央 5-1	札幌市中央区北3条西2丁目1番13外	3,830,000	4,000,000	4.4
2	中央 5-2	札幌市中央区大通西6丁目6番1	2,180,000	2,250,000	3.2
3	北 5-2	札幌市北区北7条西2丁目6番	1,670,000	1,820,000	9.0
4	中央 5-5	札幌市中央区南2条西5丁目26番17	1,530,000	1,530,000	0.0
5	中央 5-3	札幌市中央区大通西10丁目4番132	953,000	982,000	3.0
6	中央 5-6	札幌市中央区南2条西9丁目1番2	621,000	640,000	3.1
7	中央 5-8	札幌市中央区南9条西3丁目10番99 「南9条西3-2-5」	605,000	610,000	0.8
8	中央 5-7	札幌市中央区南1条西11丁目327番20外	484,000	500,000	3.3
9	中央 5-9	札幌市中央区北1条西23丁目283番10 「北1条西23-1-28」	427,000	450,000	5.4
10	北 5-4	札幌市北区北23条西4丁目19番319 「北23条西4-2-31」	370,000	370,000	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	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和2年度	令和3年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	厚別 -6	札幌市厚別区厚別中央3条6丁目5番4 「厚別中央3条6-5-5」	105,000	120,000	14.3
2	白石 -1	札幌市白石区川下5条3丁目4番9 「川下5条3-4-12」	44,000	50,000	13.6
3	清田 -3	札幌市清田区平岡3条3丁目94番143 「平岡3条3-23-5」	54,600	62,000	13.6
4	清田 -5	札幌市清田区北野4条4丁目329番16 「北野4条4-27-20」	60,000	68,000	13.3
5	東 -3	札幌市東区東苗穂12条3丁目654番117 「東苗穂12条3-15-12」	38,200	43,200	13.1
6	手稲 -2	札幌市手稲区西宮の沢1条4丁目12番14 「西宮の沢1条4-12-20」	58,000	65,500	12.9
7	清田 -4	札幌市清田区里塚1条2丁目342番121 「里塚1条2-5-15」	39,100	44,100	12.8
8	清田 -2	札幌市清田区里塚緑ヶ丘11丁目102番272 「里塚緑ヶ丘11-3-18」	37,300	42,000	12.6
9	東 -4	札幌市東区北10条東15丁目7番6 「北10条東15-1-15」	97,700	110,000	12.6
10	東 -7	札幌市東区北14条東5丁目95番83 「北14条東5-5-17」	129,000	145,000	12.4

表 6 札幌市の商業地上昇率順位

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和2年度	令和3年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	厚別 5-1	札幌市厚別区厚別中央2条5丁目3番8外 「厚別中央2条5-3-15」	225,000	246,000	9.3
2	北 5-2	札幌市北区北7条西2丁目6番	1,670,000	1,820,000	9.0
3	東 5-4	札幌市東区北23条東8丁目2番4 「北23条東8-2-2」	107,000	116,000	8.4
4	白石 5-2	札幌市白石区北郷3条4丁目468番265外 「北郷3条4-1-40」	86,000	93,000	8.1
5	手稲 5-1	札幌市手稲区手稲本町1条3丁目2番8外 「手稲本町1条3-1-5」	85,000	91,000	7.1
6	白石 5-1	札幌市白石区本通8丁目南10番 「本通8南2-11」	115,000	123,000	7.0
7	西 5-1	札幌市西区八軒3条西1丁目57番23 「八軒3条西1-6-25」	160,000	170,000	6.3
8	西 5-3	札幌市西区山の手3条1丁目52番2外 「山の手3条1-3-25」	193,000	205,000	6.2
9	豊平 5-2	札幌市豊平区平岸2条7丁目31番 「平岸2条7-4-20」	277,000	294,000	6.1
10	東 5-1	札幌市東区伏古4条3丁目4番14 「伏古4条3-4-26」	79,600	84,200	5.8

(4) 札幌市の下落率地点順位

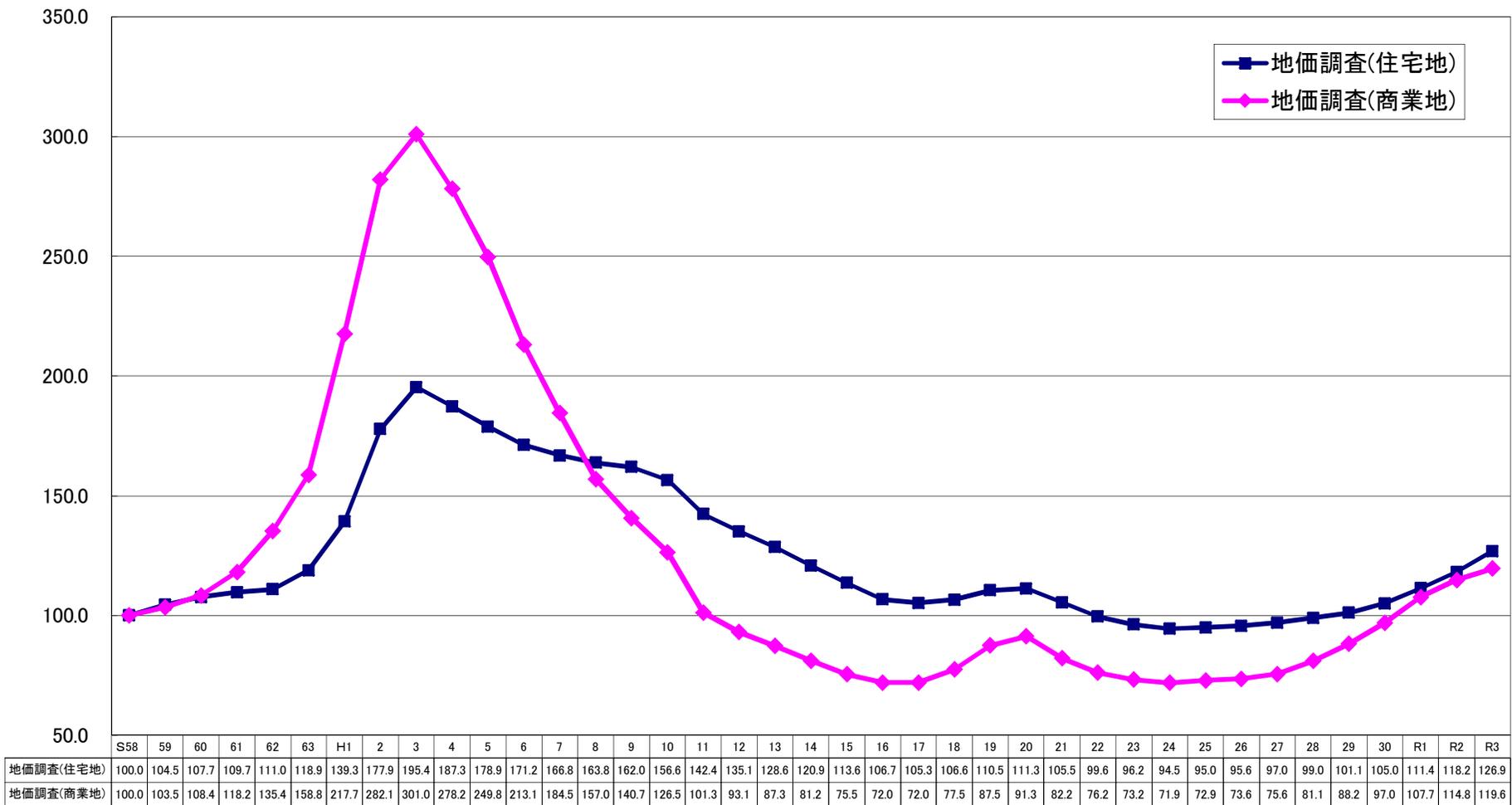
表 7 札幌市の住宅地下落率順位

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和2年度	令和3年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
下落地点なし					

表 8 札幌市の商業地下落率順位 (市内1地点)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和2年度	令和3年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	南 5-3	札幌市南区定山溪温泉西3丁目13番外	36,400	36,000	▲1.1

(5) 札幌市の地価の推移
表9 地価指数※2の推移



※2…昭和58年を100として対前年変動率を累積している。

(6) 札幌市の短期間（6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
（12 地点）

	地価調査 基準地番号	地価公示 (標準地番号) ※3	地価調査 (基準地)	地価公示 (標準地)	地価調査 (基準地)	短期変動率 (%)		年間変動率 (%)
			令和2年7月	令和3年1月	令和3年7月	令和2年7月	令和3年1月	令和2年7月
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	＼ 令和3年1月	＼ 令和3年7月	＼ 令和3年7月
住宅地	中央-2	(中央-4)	168,000	171,000	178,000	1.8	4.1	6.0
	北-10	(北-26)	139,000	143,000	145,000	2.9	1.4	4.3
	東-2	(東-18)	142,000	144,000	146,000	1.4	1.4	2.8
	白石-6	(白石-4)	154,000	160,000	162,000	3.9	1.3	5.2
	豊平-5	(豊平-29)	142,000	145,000	151,000	2.1	4.1	6.3
	西-2	(西-13)	152,000	155,000	160,000	2.0	3.2	5.3
	手稲-6	(手稲-8)	73,000	76,000	78,000	4.1	2.6	6.8
商業地	中央5-2	(中央5-3)	2,180,000	2,180,000	2,250,000	0.0	3.2	3.2
	北5-4	(北5-1)	370,000	370,000	370,000	0.0	0.0	0.0
	厚別5-2	(厚別5-3)	130,000	133,000	136,000	2.3	2.3	4.6
	豊平5-3	(豊平5-5)	180,000	180,000	189,000	0.0	5.0	5.0
	南5-2	(南5-1)	132,000	135,000	136,000	2.3	0.7	3.0

※3…令和3年地価公示時点の標準地番号

平成29年 ^{※4}			平成30年 ^{※4}			令和元年 ^{※4}			令和2年 ^{※4}			令和3年 ^{※4}				
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 (%)		
152	132,600	4.1	146	153,100	5.8	140	167,900	7.6	138	181,900	6.2	135	193,400	6.4	全用途	札幌市
103	66,400	2.1	97	71,100	3.9	93	74,400	6.1	92	79,700	6.1	90	86,000	7.4	住宅地	
/																
47	282,100	8.7	47	327,500	10.0	45	367,200	11.0	44	402,600	6.6	43	425,700	4.2	商業地	
/																
2	27,400	0.0	2	27,900	1.7	2	28,600	2.4	2	29,800	3.7	2	31,800	6.1	工業地	
/																
/																
17	519,200	10.8	17	613,200	12.2	15	727,900	12.8	15	784,400	6.5	15	811,300	4.0	全用途	中央区
7	135,700	4.2	7	145,700	5.4	6	143,000	7.5	6	153,500	5.6	6	163,800	5.4	住宅地	
10	787,700	15.9	10	940,500	17.1	9	1,117,800	16.9	9	1,205,100	7.1	9	1,243,000	3.0	商業地	
24	121,600	4.2	22	144,500	6.7	21	159,400	8.2	21	174,500	7.3	21	185,700	6.6	全用途	北区
18	53,200	1.1	16	54,900	3.6	16	59,000	6.5	16	63,200	7.0	16	67,700	7.7	住宅地	
6	326,800	13.4	6	383,500	14.6	5	480,600	14.7	5	530,800	8.4	5	563,400	3.1	商業地	
17	78,100	3.7	16	83,800	5.3	16	90,400	7.7	15	93,900	6.3	15	101,300	8.6	全用途	東区
11	69,500	2.8	10	73,400	4.1	10	78,700	7.0	10	83,600	6.5	10	91,800	10.3	住宅地	
6	93,700	5.4	6	101,100	7.4	6	110,000	8.8	5	114,300	5.9	5	120,200	5.3	商業地	
/																
/																
12	81,800	5.7	12	88,800	7.0	11	99,900	9.3	11	107,800	7.7	11	114,100	7.5	全用途	白石区
7	70,900	3.2	7	74,900	5.3	6	81,800	8.3	6	88,400	8.0	6	95,300	8.7	住宅地	
4	113,800	11.4	4	127,500	10.7	4	143,800	11.8	4	155,300	7.8	4	161,500	5.0	商業地	
/																
1	30,000	0.0	1	31,000	3.3	1	32,500	4.8	1	34,500	6.2	1	38,000	10.1	工業地	
12	72,900	2.2	12	77,700	5.7	12	85,600	8.6	12	92,300	6.8	11	101,000	6.7	全用途	厚別区
9	60,900	0.7	9	64,300	5.1	9	69,700	7.8	9	74,800	6.6	8	80,600	6.9	住宅地	
3	109,000	6.9	3	118,000	7.5	3	133,200	11.2	3	145,000	7.4	3	155,300	6.3	商業地	
/																
/																

※4・・・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年以降の平均変動率は、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29年※4			平成30年※4			令和元年※4			令和2年※4			令和3年※4					
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 (%)			
14	113,600	4.8	14	120,400	5.4	13	135,800	7.7	13	145,700	6.5	13	154,300	6.0	全用途		豊平区
10	91,700	3.9	10	96,100	4.4	9	105,900	6.0	9	112,700	5.7	9	120,100	6.4	住宅地		
4	168,500	8.0	4	181,300	8.0	4	203,000	11.7	4	219,800	8.1	4	231,300	5.1	商業地		
/			/			/			/			/			準工業地		
/			/			/			/			/			調整区域内宅地		
12	52,900	1.1	11	57,100	3.6	11	59,900	4.8	11	62,900	4.9	10	69,700	9.2	全用途		清田区
9	46,000	1.0	8	50,300	4.0	8	53,300	5.5	8	56,100	5.1	7	63,600	11.4	住宅地		
3	73,600	1.5	3	75,500	2.7	3	77,700	2.9	3	81,000	4.3	3	84,000	3.9	商業地		
/			/			/			/			/			準工業地		
15	56,300	1.2	14	61,500	2.1	14	64,700	3.4	13	69,800	3.1	13	72,400	2.8	全用途		南区
12	46,400	0.8	11	50,300	0.9	11	52,000	2.1	10	55,100	2.6	10	57,200	3.0	住宅地		
3	96,100	2.7	3	102,900	6.2	3	111,500	7.4	3	118,800	5.0	3	123,300	2.4	商業地		
/			/			/			/			/			調整区域内宅地		
16	95,000	3.4	16	100,100	4.0	15	110,900	6.5	15	117,500	5.4	14	124,500	6.1	全用途		西区
10	80,000	2.7	10	83,000	3.3	9	90,400	5.7	9	95,900	5.8	9	102,500	7.3	住宅地		
5	139,000	5.4	5	149,200	6.2	5	165,000	9.2	5	174,800	5.4	4	198,800	4.5	商業地		
/			/			/			/			/			準工業地		
1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	25,000	1.2	1	25,500	2.0	工業地		
/			/			/			/			/			調整区域内宅地		
13	48,700	2.2	12	52,300	4.3	12	55,800	6.7	12	59,600	7.1	12	63,600	7.0	全用途		手稲区
10	43,500	2.4	9	46,600	4.1	9	49,600	6.4	9	53,400	7.8	9	57,500	7.5	住宅地		
/			/			/			/			/			宅地見込地		
3	66,300	1.5	3	69,300	4.8	3	74,300	7.5	3	78,000	5.0	3	82,000	5.2	商業地		
/			/			/			/			/			準工業地		
/			/			/			/			/			工業地		

※4・・・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年以降の平均変動率は、この用途が変更となった地点の変動率を含んでいます。