

令和5年

地価調査概要（札幌市地価動向）

令和5年（2023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5年度地価調査は、全道995地点（林地18地点を除く）、札幌市内では129地点（林地1地点を除く）で実施されました。

札幌市の地価動向

(1) 概況

※()は前年変動率

- ・住宅地は12.5%上昇(11.8%上昇)、商業地は11.9%上昇(7.8%上昇)となりました。
- ・住宅地については、全ての区で上昇となりました。
また、中央区、清田区を除く8区において、10.0%を超える上昇率となりました。
- ・商業地についても、全ての区で上昇となりました。
また、白石区、豊平区、南区を除く7区において、10.0%を超え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4年度	令和5年度	令和4年度	令和5年度	令和4年度	令和5年度
	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)	変動率(%)
中央区	8.7	9.2	7.7	15.6	8.1	13.0
北区	13.7	12.6	7.3	10.4	12.0	12.1
東区	12.1	14.9	9.1	12.2	11.1	14.0
白石区	11.2	10.5	6.1	8.8	9.3	10.3
厚別区	15.0	10.6	8.3	14.0	14.2	11.2
豊平区	8.7	10.1	8.6	8.9	8.6	9.8
清田区	16.0	9.9	8.6	10.9	13.8	10.2
南区	7.7	12.1	6.6	5.1	7.4	10.5
西区	11.8	15.3	6.4	12.0	10.0	14.2
手稲区	13.1	18.1	9.8	16.3	12.2	17.6
札幌市	11.8	12.5	7.8	11.9	10.5	12.3

表2 札幌市における高変動率

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	令和5年度	令和4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	12.5	11.8	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4年度	令和5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」	355,000	367,000	3.4
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」	235,000	245,000	4.3
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」	200,000	224,000	12.0
4	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」	170,000	195,000	14.7
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」	175,000	191,000	9.1
6	東 -7	札幌市東区北14条東5丁目95番83 「北14条東5-5-17」	165,000	187,000	13.3
6	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」	167,000	187,000	12.0
8	北 -11	札幌市北区北20条西2丁目19番46 「北20条西2-2-29」	170,000	181,000	6.5
9	西 -1	札幌市西区二十四軒1条2丁目20番3 「二十四軒1条2-2-11」	160,000	177,000	10.6
10	豊平 -3	札幌市豊平区月寒東1条15丁目36番59 「月寒東1条15-11-15」	158,000	175,000	10.8

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4年度	令和5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	4,300,000	4,700,000	9.3
2	北 5-2	札幌市北区北7条西2丁目6番	2,150,000	2,570,000	19.5
3	中央 5-2	札幌市中央区大通西6丁目6番1	2,350,000	2,500,000	6.4
4	中央 5-5	札幌市中央区南2条西5丁目26番17	1,650,000	1,950,000	18.2
5	中央 5-3	札幌市中央区大通西10丁目4番132	1,060,000	1,260,000	18.9
6	中央 5-6	札幌市中央区南2条西9丁目1番2	690,000	820,000	18.8
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」	645,000	740,000	14.7
8	中央 5-7	札幌市中央区南1条西11丁目327番20外	540,000	640,000	18.5
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」	500,000	615,000	23.0
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」	375,000	388,000	3.5

(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4年度	令和5年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	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」	50,600	62,000	22.5
2	手稲 -1	札幌市手稲区新発寒7条9丁目1163番96 「新発寒7条9-3-20」	53,000	64,000	20.8
3	南 -9	札幌市南区川沿12条5丁目1876番1830 「川沿12条5-3-24」	29,100	35,000	20.3
4	南 -7	札幌市南区川沿13条1丁目1829番45 「川沿13条1-5-10」	43,000	51,600	20.0
4	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」	75,000	90,000	20.0
6	西 -7	札幌市西区西野7条6丁目593番64 「西野7条6-8-8」	66,000	79,000	19.7
7	手稲 -8	札幌市手稲区稲穂1条6丁目280番269 「稲穂1条6-3-14」	65,000	77,500	19.2
8	西 -8	札幌市西区発寒15条4丁目950番184外 「発寒15条4-3-12」	58,300	69,500	19.2
9	手稲 -4	札幌市手稲区前田7条9丁目120番45 「前田7条9-13-5」	58,000	69,000	19.0
10	手稲 -7	札幌市手稲区前田6条16丁目734番4 「前田6条16-7-20」	61,000	72,500	18.9

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4年度	令和5年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
1	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」	500,000	615,000	23.0
2	北 5-2	札幌市北区北7条西2丁目6番	2,150,000	2,570,000	19.5
3	西 5-4	札幌市西区西町南16丁目3番 「西町南16-1-32」	128,000	153,000	19.5
4	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」	100,000	119,000	19.0
5	中央 5-3	札幌市中央区大通西10丁目4番132	1,060,000	1,260,000	18.9
6	中央 5-6	札幌市中央区南2条西9丁目1番2	690,000	820,000	18.8
7	手稲 5-2	札幌市手稲区前田5条11丁目370番71 「前田5条11-1-56」	102,000	121,000	18.6
8	中央 5-7	札幌市中央区南1条西11丁目327番20外	540,000	640,000	18.5
9	中央 5-5	札幌市中央区南2条西5丁目26番17	1,650,000	1,950,000	18.2
10	厚別 5-2	札幌市厚別区厚別東4条4丁目24番899内 「厚別東4条4-8-1」	91,000	105,000	15.4

(4) 札幌市の下落率地点順位

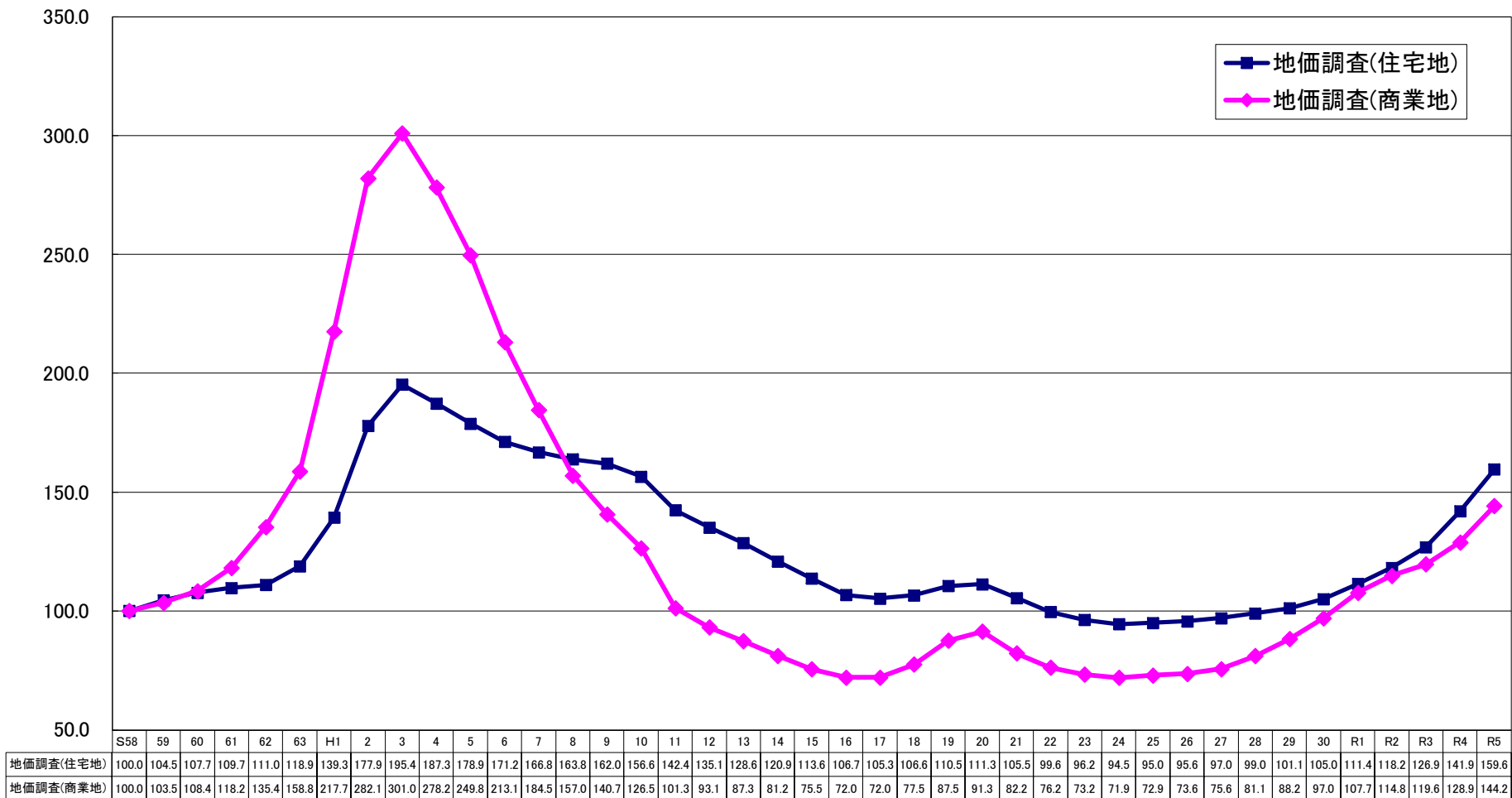
表 7 札幌市の住宅地下落率順位

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和4年度	令和5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

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和4年度	令和5年度	変動率 (%)
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	
下落地点なし					

(5) 札幌市の地価の推移
表9 地価指数※1の推移



※1…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
（6地点）

	地価調査 基準地番号	地価公示 (標準地番号) ※2	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4年7月	令和5年1月	令和5年7月	令和4年7月	令和5年1月	令和4年7月
			価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	価格(円/㎡)	¥ 令和5年1月	¥ 令和5年7月	¥ 令和5年7月
住宅地	中央 -2	(中央 -4)	200,000	212,000	224,000	6.0	5.7	12.0
	白石 -6	(白石 -4)	166,000	170,000	172,000	2.4	1.2	3.6
	豊平 -5	(豊平 -29)	167,000	180,000	187,000	7.8	3.9	12.0
商業地	中央 5-2	(中央 5-3)	2,350,000	2,440,000	2,500,000	3.8	2.5	6.4
	北 5-4	(北 5-1)	375,000	385,000	388,000	2.7	0.8	3.5
	南 5-2	(南 5-1)	148,000	154,000	158,000	4.1	2.6	6.8

※2…令和5年地価公示時点の標準地番号

(7) 区別用途地域別の平均価格及び平均変動率

表11-1 札幌市の区別用途別の平均価格及び平均変動率

(札幌市平均・中央区・北区・東区・白石区・厚別区)

		平成26年			平成27年			平成28年			平成29年			平成30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	154	106,100	0.8	154	109,800	1.7	152	120,300	3.7	152	132,800	4.1	146	153,100	5.8
	住宅地	105	60,100	0.7	105	61,300	1.4	103	64,500	2.1	103	66,400	2.1	97	71,100	3.9
	商業地	47	212,100	1.0	47	221,500	2.6	47	246,600	7.3	47	282,100	8.7	47	327,500	10.0
	工業地	2	27,400	0.0	2	27,400	0.0	2	27,400	0.0	2	27,400	0.0	2	27,900	1.7
中央区	全用途	17	373,600	2.5	17	394,500	5.1	17	447,600	11.5	17	519,200	10.8	17	613,200	12.2
	住宅地	7	112,400	2.8	7	117,900	4.4	7	128,400	5.4	7	135,700	4.2	7	145,700	5.4
	商業地	10	556,500	2.2	10	588,200	5.6	10	671,000	15.2	10	787,700	15.9	10	940,500	17.1
北区	全用途	24	96,900	1.1	24	100,600	1.8	24	109,700	3.4	24	121,600	4.2	22	144,500	6.7
	住宅地	18	50,400	0.7	18	51,100	0.7	18	52,000	1.0	18	53,200	1.1	16	54,900	3.6
	商業地	6	236,200	2.2	6	249,000	5.1	6	282,700	10.5	6	326,800	13.4	6	383,500	14.6
東区	全用途	18	67,900	0.8	18	68,600	0.5	17	74,800	3.2	17	78,100	3.7	16	83,800	5.3
	住宅地	12	60,200	1.0	12	60,900	0.6	11	67,200	2.2	11	69,500	2.8	10	73,400	4.1
	商業地	6	83,300	0.6	6	83,800	0.5	6	88,500	5.0	6	93,700	5.4	6	101,100	7.4
白石区	全用途	12	72,800	0.1	12	73,700	1.0	12	76,100	2.5	12	81,800	5.7	12	88,800	7.0
	住宅地	7	66,000	0.0	7	66,800	1.0	7	68,500	1.9	7	70,900	3.2	7	74,900	5.3
	商業地	4	95,300	0.4	4	96,800	1.3	4	101,000	4.2	4	113,800	11.4	4	127,500	10.7
	工業地	1	30,000	0.0	1	30,000	0.0	1	30,000	0.0	1	30,000	0.0	1	31,000	3.3
厚別区	全用途	12	69,300	0.0	12	69,700	0.3	12	70,500	0.6	12	72,900	2.2	12	77,700	5.7
	住宅地	9	60,200	0.0	9	60,300	0.0	9	60,400	▲0.1	9	60,900	0.7	9	64,300	5.1
	商業地	3	96,300	0.0	3	97,700	1.1	3	101,000	2.6	3	109,000	6.9	3	118,000	7.5

令和元年			令和2年			令和3年			令和4年			令和5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 (%)		
140	167,900	7.6	138	181,900	6.2	135	193,400	6.4	132	211,900	10.5	129	239,500	12.3	全用途	札幌市
93	74,400	6.1	92	79,700	6.1	90	86,000	7.4	88	93,500	11.8	86	103,500	12.5	住宅地	
45	367,200	11.0	44	402,600	6.6	43	425,700	4.2	42	468,300	7.8	41	534,600	11.9	商業地	
2	28,600	2.4	2	29,800	3.7	2	31,800	6.1	2	35,000	10.2	2	40,200	14.8	工業地	
15	727,900	12.8	15	784,400	6.5	15	811,300	4.0	15	869,500	8.1	15	976,300	13.0	全用途	中央区
6	143,000	7.5	6	153,500	5.6	6	163,800	5.4	6	177,000	8.7	6	190,700	9.2	住宅地	
9	1,117,800	16.9	9	1,205,100	7.1	9	1,243,000	3.0	9	1,331,100	7.7	9	1,500,000	15.6	商業地	
21	159,400	8.2	21	174,500	7.3	21	185,700	6.6	20	210,400	12.0	20	240,500	12.1	全用途	北区
16	59,000	6.5	16	63,200	7.0	16	67,700	7.7	15	68,200	13.7	15	76,000	12.6	住宅地	
5	480,600	14.7	5	530,800	8.4	5	563,400	3.1	5	637,000	7.3	5	734,000	10.4	商業地	
16	90,400	7.7	15	93,900	6.3	15	101,300	8.6	15	112,100	11.1	14	124,000	14.0	全用途	東区
10	78,700	7.0	10	83,600	6.5	10	91,800	10.3	10	102,500	12.1	9	111,100	14.9	住宅地	
6	110,000	8.8	5	114,300	5.9	5	120,200	5.3	5	131,400	9.1	5	147,200	12.2	商業地	
11	99,900	9.3	11	107,800	7.7	11	114,100	7.5	11	122,600	9.3	11	133,300	10.3	全用途	白石区
6	81,800	8.3	6	88,400	8.0	6	95,300	8.7	6	104,300	11.2	6	113,800	10.5	住宅地	
4	143,800	11.8	4	155,300	7.8	4	161,500	5.0	4	170,300	6.1	4	183,800	8.8	商業地	
1	32,500	4.8	1	34,500	6.2	1	38,000	10.1	1	42,000	10.5	1	48,300	15.0	工業地	
12	85,600	8.6	12	92,300	6.8	11	101,000	6.7	10	111,400	14.2	10	124,100	11.2	全用途	厚別区
9	69,700	7.8	9	74,800	6.6	8	80,600	6.9	8	92,900	15.0	8	102,600	10.6	住宅地	
3	133,200	11.2	3	145,000	7.4	3	155,300	6.3	2	185,500	8.3	2	210,000	14.0	商業地	

表11-2 札幌市の区別用途別の平均価格及び平均変動率

(豊平区・清田区・南区・西区・手稲区)

		平成26年			平成27年			平成28年			平成29年			平成30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	14	96,900	0.8	14	99,600	2.5	14	105,900	5.8	14	113,600	4.8	14	120,400	5.4
	住宅地	10	82,400	0.9	10	84,000	1.8	10	88,200	4.7	10	91,700	3.9	10	96,100	4.4
	商業地	4	133,300	0.8	4	138,500	3.9	4	150,300	8.4	4	168,500	8.0	4	181,300	8.0
清田区	全用途	12	51,200	0.5	12	51,500	0.5	12	52,300	1.4	12	52,900	1.1	11	57,100	3.6
	住宅地	9	44,600	0.2	9	44,900	0.7	9	45,600	1.3	9	46,000	1.0	8	50,300	4.0
	商業地	3	71,000	1.3	3	71,000	0.0	3	72,300	1.7	3	73,600	1.5	3	75,500	2.7
南区	全用途	16	50,300	0.0	16	50,600	0.0	15	55,200	1.6	15	56,300	1.2	14	61,500	2.1
	住宅地	13	41,900	0.1	13	42,000	▲ 0.1	12	45,700	1.0	12	46,400	0.8	11	50,300	0.9
	商業地	3	86,700	▲ 0.4	3	87,800	0.5	3	92,800	4.2	3	96,100	2.7	3	102,900	6.2
西区	全用途	16	85,400	0.3	16	87,500	2.5	16	90,900	3.1	16	95,000	3.4	16	100,100	4.0
	住宅地	10	72,000	0.5	10	74,700	3.5	10	77,700	3.2	10	80,000	2.7	10	83,000	3.3
	商業地	5	124,400	0.0	5	125,800	0.9	5	130,600	3.4	5	139,000	5.4	5	149,200	6.2
	工業地	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0	1	24,700	0.0
手稲区	全用途	13	45,400	1.1	13	46,700	2.8	13	47,700	2.0	13	48,700	2.2	12	52,300	4.3
	住宅地	10	40,100	1.3	10	41,500	3.1	10	42,400	2.2	10	43,500	2.4	9	46,600	4.1
	商業地	3	63,200	0.5	3	64,200	1.5	3	65,200	1.4	3	66,300	1.5	3	69,300	4.8

令和元年			令和2年			令和3年			令和4年			令和5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 (%)		
13	135,800	7.7	13	145,700	6.5	13	154,300	6.0	13	167,800	8.6	12	180,300	9.8	全用途	豊平区
9	105,900	6.0	9	112,700	5.7	9	120,100	6.4	9	130,800	8.7	9	144,300	10.1	住宅地	
4	203,000	11.7	4	219,800	8.1	4	231,300	5.1	4	251,300	8.6	3	288,300	8.9	商業地	
11	59,900	4.8	11	62,900	4.9	10	69,700	9.2	10	78,800	13.8	10	87,100	10.2	全用途	清田区
8	53,300	5.5	8	56,100	5.1	7	63,600	11.4	7	73,400	16.0	7	80,900	9.9	住宅地	
3	77,700	2.9	3	81,000	4.3	3	84,000	3.9	3	91,300	8.6	3	101,300	10.9	商業地	
14	64,700	3.4	13	69,800	3.1	13	72,400	2.8	13	79,200	7.4	13	87,100	10.5	全用途	南区
11	52,000	2.1	10	55,100	2.6	10	57,200	3.0	10	62,600	7.7	10	70,000	12.1	住宅地	
3	111,500	7.4	3	118,800	5.0	3	123,300	2.4	3	134,700	6.6	3	144,300	5.1	商業地	
15	110,900	6.5	15	117,500	5.4	14	124,500	6.1	13	131,900	10.0	13	148,800	14.2	全用途	西区
9	90,400	5.7	9	95,900	5.8	9	102,500	7.3	8	105,500	11.8	8	120,500	15.3	住宅地	
5	165,000	9.2	5	174,800	5.4	4	198,800	4.5	4	210,500	6.4	4	234,800	12.0	商業地	
1	24,700	0.0	1	25,000	1.2	1	25,500	2.0	1	28,000	9.8	1	32,100	14.6	工業地	
12	55,800	6.7	12	59,600	7.1	12	63,600	7.0	12	71,300	12.2	11	82,000	17.6	全用途	手稲区
9	49,600	6.4	9	53,400	7.8	9	57,500	7.5	9	65,100	13.1	8	73,300	18.1	住宅地	
3	74,300	7.5	3	78,000	5.0	3	82,000	5.2	3	90,000	9.8	3	105,200	16.3	商業地	