

## 取扱注意

テレビ・ラジオ・インターネット	1 地価公示の概要、データ整理 3月23日（火）16時50分解禁 2 標準地公示価格等一覧表 3月24日（水）0時解禁
新聞	3月24日朝刊解禁

# 令和3年地価公示結果 (北海道分)

## 1 地価公示の概要、データ整理

国土交通省が調査した結果についての公表資料を基に、道が、報道に当たって参考として頂くためにデータを整理したものです。

## 2 標準地公示価格等一覧表

国土交通省 不動産・建設経済局 地価調査課	
本資料に関する連絡先	北海道総合政策部政策局土地水対策課 水資源保全係 011-231-4111(代表) 内線23-714、23-739

# 1 地価公示の概要、データ整理

## 1 地価公示の概要

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省が1月1日時点の調査地点の正常な価格を判定し、その結果を公示するもので、北海道においては、昭和47年以降毎年実施されている。

道内では、地価公示法に基づく対象区域である道内99市町を対象に1,367地点で調査が行われた。

## 2 地価の動向（概況）

- 北海道の全用途の平均変動率は1.2%となり、5年連続で上昇した。
- 住宅地は、全道の平均変動率は1.5%となり、3年連続で上昇した。
  - ・札幌市の平均変動率は4.3%となり、8年連続で上昇
  - ・その他の市の平均変動率は0.6%となり、2年連続で上昇
  - ・町の平均変動率は▲1.3%となり、23年連続で下落
- 商業地は、全道の平均変動率は0.6%となり、6年連続で上昇した。
  - ・札幌市の平均変動率は2.9%となり、8年連続で上昇
  - ・その他の市の平均変動率は▲0.4%となり、2年ぶりに下落
  - ・町の平均変動率は▲2.9%となり、29年連続で下落
- 宅地見込地は、全道の平均変動率は4年連続で横ばいとなった。  
工業地は、全道の平均変動率は1.0%となり、3年連続で上昇となった。

### 【道内の用途別平均変動率、平均価格】

(単位: %、円/㎡)

区分	全 道						全 国		
	標準地数	継 続 標準地数	平均変動率			平均価格	平均変動率		
			令和3年	令和2年	平成31年		令和3年	令和2年	平成31年
住宅地	944	941	1.5	2.2	0.7	38,600	▲ 0.4	0.8	0.6
宅地見込地	2	2	0.0	0.0	0.0	4,700	▲ 0.6	▲ 0.1	▲ 0.3
商業地	366	362	0.6	4.5	3.2	158,400	▲ 0.8	3.1	2.8
工業地	55	54	1.0	1.0	0.7	21,500	0.8	1.8	1.3
全用途	1,367	1,359	1.2	2.8	1.3	70,000	▲ 0.5	1.4	1.2

(注) 1 道内の公示区域（都市計画区域及び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）所在市町数は、99市町（35市64町）である。

2 「平均変動率」とは、継続標準地ごと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であり、「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であるため、「平均価格」を基に変動率を算出しても「平均変動率」とは一致しない。

3 「標準地数」と「継続標準地数」が一致しないのは、選定替などにより、前年と別の場所に標準地が設定されたことによる。

### 【指定都市・市・町別平均変動率、平均価格】

(単位: %、円/㎡)

区分	住宅地					商業地				
	標準地数	令和3年	令和2年	平成31年	平均価格	標準地数	令和3年	令和2年	平成31年	平均価格
札幌市	308	4.3	7.1	4.0	82,500	151	2.9	10.2	8.8	329,300
市	465	0.6	0.2	▲ 0.7	20,000	164	▲ 0.4	1.2	▲ 0.3	44,700
町	171	▲ 1.3	▲ 1.4	▲ 1.4	10,500	51	▲ 2.9	▲ 2.1	▲ 2.2	18,300
全道	944	1.5	2.2	0.7	38,600	366	0.6	4.5	3.2	158,400

(注) 市は札幌市を除く。

### 3 人口 10 万人以上の都市の動向

- 【札幌市】 住宅地の平均変動率は、市全体で 4.3%と 8 年連続で上昇した。  
商業地の平均変動率は、市全体で 2.9%と 8 年連続で上昇した。
- 【函館市】 住宅地の平均変動率は▲0.7%となり、23 年連続で下落した。  
商業地の平均変動率は▲2.4%となり、4 年ぶりに下落に転じた。
- 【小樽市】 住宅地の平均変動率は▲1.0%となり、2 年ぶりに下落に転じた。  
商業地の平均変動率は 1.6%となり、5 年連続で上昇した。
- 【旭川市】 住宅地の平均変動率は▲0.6%となり、21 年連続で下落した。  
商業地の平均変動率は▲1.0%となり、4 年ぶりに下落に転じた。
- 【釧路市】 住宅地の平均変動率は▲0.2%となり、30 年連続で下落した。  
商業地の平均変動率は▲0.3%となり、4 年ぶりに下落に転じた。
- 【帯広市】 住宅地の平均変動率は 4.1%となり、4 年連続で上昇した。  
商業地の平均変動率は 1.2%となり、2 年連続で上昇した。
- 【北見市】 住宅地の平均変動率は▲0.4%となり、20 年連続で下落した。  
商業地の平均変動率は▲0.6%となり、29 年連続で下落した。
- 【苫小牧市】 住宅地の平均変動率は▲0.3%となり、21 年連続で下落した。  
商業地の平均変動率は▲1.1%となり、25 年連続で下落した。
- 【江別市】 住宅地の平均変動率は 5.1%となり、3 年連続で上昇した。  
商業地の平均変動率は 2.4%となり、2 年連続で上昇した。

#### 【市別（人口 10 万人以上）平均変動率、平均価格】

(単位: %、円/m<sup>2</sup>)

区分	住宅地					商業地				
	標準地数	令和3年	令和2年	平成31年	平均価格	標準地数	令和3年	令和2年	平成31年	平均価格
札幌市	308	4.3	7.1	4.0	82,500	151	2.9	10.2	8.8	329,300
函館市	32	▲0.7	▲0.3	▲0.3	39,500	23	▲2.4	1.5	1.1	67,700
小樽市	32	▲1.0	0.9	▲0.6	16,200	12	1.6	11.2	2.5	89,300
旭川市	63	▲0.6	▲0.4	▲0.4	20,000	22	▲1.0	0.3	0.0	52,800
釧路市	32	▲0.2	▲0.2	▲0.2	17,500	15	▲0.3	0.0	0.1	35,400
帯広市	30	4.1	2.9	1.1	25,800	10	1.2	0.3	▲0.2	49,600
北見市	14	▲0.4	▲0.4	▲0.4	14,700	5	▲0.6	▲0.8	▲1.0	40,000
苫小牧市	51	▲0.3	▲1.1	▲1.6	15,800	17	▲1.1	▲1.2	▲1.4	28,000
江別市	29	5.1	1.5	0.1	27,900	8	2.4	0.6	0.0	39,300

4 価格形成要因等の概要

この項目は、令和3年地価公示調査を受託した不動産鑑定士（北海道不動産鑑定士協会所属で地価公示調査受託者の代表者）が作成したものです。

住 宅 地	<p>① 道全体の地価動向と要因</p> <p>全道分では+1.5(+2.2)%と上昇率が鈍化した。北海道の新設住宅着工戸数をみると、令和2年1月～令和2年9月の前年同期累計比で、持家 9,090(-9.4)、貸家 12,514(-3.8)、分譲マンション 1,715(-5.5) 分譲戸建 1,784(+6.3)となっており分譲戸建て住宅はコロナ禍で唯一好調を維持している。</p> <p>令和2年3月頃から新型コロナの影響が認められた。现阶段では、今後雇用・所得環境の改善が続くかどうか不透明な部分もあるが、政府の金融緩和政策の追加継続等の緊急経済対策により金融崩壊には至っていない。特に住宅地については、現在のところ新型コロナの影響が少なく、低金利政策の継続の要因が強い状態であるが、物件契約・内覧が出来ない期間もあり、全体的には昨年の上昇率が鈍化している。札幌市の上昇鈍化が大きい。反面札幌市に隣接し、札幌市に比較して価格水準が低い市部の上昇地点が目立ち始めた。一方で、旧産炭地をはじめとする人口減少が続く地方は未だ下落傾向となっている。</p> <p>現時点では、新型コロナ以降の取引が少ない状況であるため、主として住宅地においては雇用・所得環境の改善傾向、低金利政策の継続状況を注視している。</p> <p>② 道庁所在地の地価動向と要因</p> <p>札幌市の新設住宅着工戸数(令和2年10月)は、前年同月を11.5%上回る1332戸となった。</p> <p>10月の内訳は、持ち家が0.3%増の341戸、貸家が17.8%増の616戸、分譲住宅が12.5%増の375戸。延べ床面積は、持ち家が0.1%減の4万1828㎡、貸家が0.3%減の2万9158㎡、分譲住宅は8.6%増の3万2946㎡、合計は1.1%増の10万3932㎡となった。</p> <p>札幌市の住宅地は、8年連続の上昇であるが、+4.3(+7.1)%にとどまった。全区で前回を下回る上昇率であり、地価が高い中央区に比べて、相対的に割安感のある厚別区、白石区等の地下鉄駅徒歩圏に用地需要が流れており、さらに手稲区、清田区等の隣接区の地価上昇に繋がっている状況は昨年と変化はない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中央区+4.0(+8.0)%は、前回より上昇幅は縮小した。原因は新型コロナの影響で景気不透明感があることが考えられるが、中央区の都心部及び円山周辺は富裕層を中心に需要は比較的底堅い。</li> <li>・豊平区+4.4(+7.3)%は、都心に近いエリア、地下鉄駅徒歩圏内のエリア、西岡のイオンに近い平地部エリアで上昇が強い傾向にあり、中央区から流れた共同住宅用地需要も高い。地下鉄駅から遠いエリアについても戸建住宅需要が強い。</li> <li>・東区+4.5(+6.6)%は、地下鉄駅周辺の交通利便性の良好な地域は、アパート用地需要を背景に上昇傾向であったが、やや一服感が出てきた状況である。しかしながら、地下鉄駅徒歩圏や郊外の価格水準の低い地域にあっても戸建住宅用地の需要は強い。</li> <li>・清田区+4.1(+6.5)%は、分譲住宅の販売が好調であり、羊ヶ丘通沿いの店舗進出による利便性の向上もあり、区内の取引も活発になっている。地下鉄駅が無い区であることや一部地盤が弱いことから、価格水準は隣接区に比べ相対的に低い傾向にある。北海道胆振東部地震によって、里塚地区等、一部住宅等への被害を受けた地区も現在では需要も順調に回復傾向にある。清田区は、相対的に割安感があるため、価格上昇が大きい隣接区からの戸建住宅用地需要の流入は強い。</li> </ul>
-------------	--

- ・北区+5.2(+7.3)%は、中心部に比較的近い新川・新琴似から、さらに郊外の屯田・篠路・あいの里等、価格水準が低位である地域の上昇が見られた。宅地需要が脆弱な篠路町、茨戸は横ばい。
- ・白石区+5.8(+9.2)%は、北郷・川下等の価格水準が低位の住宅地において、戸建住宅用地の需要エリア拡大による上昇が見られた。宅地需要が脆弱な東米里（市街化調整区域）は横ばい。
- ・厚別区+5.6(+10.5)%は、厚別東・厚別西・上野幌等の価格水準が低位の郊外住宅地において、戸建住宅用地の需要エリア拡大及びハウスメーカー各社による小規模の宅地分譲が活発に行われている。新さっぽろ駅周辺再開発の影響を受ける地点は、収益物件への投資需要増大から上昇率は相対的に高い。
- ・西区+3.6(+5.9)%は、全体的に住宅地の需要は低調である。供給過小等により地下鉄駅徒歩圏の地価上昇は継続しているものの昨年までの勢いはない。地価上昇エリアが、西野、平和（西野寄り）など割安な郊外に広がりつつある。
- ・南区+0.6(+2.1)%は、地下鉄駅徒歩圏の澄川地区、環境やイメージ良好の真駒内地区などは、物件供給の少なさもあって、価格は上昇傾向。生活利便性が高い川沿地区も上昇傾向。石山、常盤、南沢、北ノ沢、藤野（平畑）は概ね横ばい、藤野（丘陵）、簗舞は下落傾向。
- ・手稲区+5.6(+9.9)%は、西区等の地価上昇の波及効果が区内全域に広がり、今までの割安感から地価は依然上昇傾向。小樽市境の金山地区など山側の傾斜地でも地価上昇の波及効果が認められる。

#### ① 道庁所在地以外の地価動向と要因

- ・倶知安町+16.5(+37.3)%は、ホテルやコンドミニアム等の開発なども盛んに行われている反面新型コロナの影響も見られ外国人観光客は激減しており上昇率は鈍る結果となった。しかしながら、依然として別荘地を中心に、アジア系外国人による需要が旺盛であり高値で取引されているケースも見られる。
- ・小樽市-1.0(+0.9)%は、平均変動率が、昨年の微増から、微減へ転じている。背景には郊外地・傾斜地から中心部への回帰、首都圏投資家の中心市街地への収益物件投資等があるものの全体的には取引が低調である。
- ・北広島市+9.1(+5.5)%は、市街地については2023年にボールパークの開業が予定されており、雇用増とそれに伴う定住人口増も見込まれる中で、一部地主の売惜しみも見られ、宅地の供給が、需要に追いつかない状況にある。市街地では全般的に流通する物件が少ないことから地価の上昇は全域に広がっている。大曲地区についても札幌の地価の上昇が波及しており、価格水準が低いこともあり、上昇率が大きくなる地点もあった。
- ・千歳市+4.5(+5.2)%は、空港関係の雇用増による共同住宅用地の需要が地価を牽引してきたことから新型コロナの拡大により上昇の勢いは減速したものの、自衛隊関係者を中心とする安定した戸建需要や全市的な品薄感は変わらず、地価の上昇基調は続いている。千歳駅に近いエリアから地価の上昇がはじまり、市街地全域に地価の上昇が広がった。千歳市は長期的に人口が増加しており、土地区画整理事業を中心とする比較的大規模な新規の宅地供給が断続的に行われてきたが、ほぼ完売している。今後の纏まった宅地供給としては、富丘の市営住宅跡地において民間の宅地供給が予定されているが、素地となる市有地の売払いにおける入札では、従来の相場を大きく超える高値での落札となり、この後の分譲価格の設定でも強気の価格設定が予測される。全般的に強気の市場が継続しており、少なくとも住宅地についてはコロナ禍前の市場の延長線上にあり、コロナ禍が大きな転機となったという感触はない。
- ・恵庭市+7.2(+5.3)%は、千歳と札幌の双方の影響を受ける自治体であり、千歳市や札幌市より遅れて地価の上昇がはじまり、利便性の良好な地域から市街地全域まで地価の上昇エリアは広がっている。恵庭市でも恵み野地区や黄金地区で宅地供給があったが、新規の宅地供給は一段落している。

需給関係が逼迫してきていることから従来は不人気地区とされていたエリアにまで地価の上昇が波及している。

・石狩市+3.0(+2.5)%は、札幌のベッドタウンとして利便性の良好なエリアを中心として地価の上昇が鮮明となっている。割安感のある札幌市外縁部に流れる戸建需要を中心とする住宅用地としての需要が継続している。

・帯広市+4.1(+2.9)%は、上昇率が拡大している。宅地供給不足を背景に、相対的に利便性の優る地域、低価格帯となる地域への宅地需要が増大している。

・江別市+5.1(+1.5)%は、断続的に新規の宅地供給が行われてきたが、ほぼ完売しており、今後の纏まった供給予定は江別地区に期分けの分譲が残る程度。新規の分譲地の需要者は札幌市居住者が大部分を占め、札幌の地価の上昇が波及したという形で地価が上昇し、上昇のエリアも市街地のほぼ全域に広がっている。野幌駅周辺には商業施設等も多く、最近もJR線の高架化、土地区画整理事業、街路事業等の「江別の顔づくり事業」が進められている。野幌地区は住宅地域としても人気が高く、地価の上昇が比較的早い時期から見られた。大麻地区も札幌に近接することから札幌の地価上昇の波及を受けていたが、断続的な宅地供給もあったことや平均的な画地規模が大きいこと等から野幌地区程の地価の上昇は観測されていなかったが、新規の宅地供給が一段落し、売手市場が強まっている。江別地区については、地価の上昇が遅く波及した地区ではあるが、単価が低いことから「上昇率」としては大きい結果となる地点もあった。

・苫小牧市-0.3(-1.1)%は、東部地区は商業施設の集積や通勤の利便性が良く、横道い、上昇地点が多い。拓勇、北栄、ウトナイ地区に人気が集積し、周辺にも上昇が波及している。利便性が見劣りする中心部から西部地区にかけては安めの取引が多い。生活利便性の良否、人口の地域偏在により東西の需要差が顕著である。また、海岸近くの下落幅が比較的大きい。

#### ② その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・音更町+3.1(+2.7)%は、宅地供給不足を背景に、利便性の優る地域への宅地需要が増大している。ただし、利用制限のある市街化調整区域に対する宅地需要は低下傾向にある。

・北斗市-0.6(+0.1)%は、函館市のベッドタウンエリアであり競合する函館市北部郊外の住宅地が強含みとなっていた影響で上昇を続けてきた道分地区の需要が落ち着き横道いとなった。当該地点は函館市を含む渡島管内で最大規模の小学校区（浜分小学校）となっており子育て世代に人気があることから、今後再び上昇に転ずる可能性がある。

・中標津町+0.6(+0.6)%は、標津川以北の分譲地や国道 272 号沿線の各住宅地は堅調な売れ行きを示しており、中標津-3がプラスに転じる寄与をした。

・美唄市-5.1(-6.5)%、夕張市-3.3(-6.2)%、赤平市-5.8(-5.5)%等の旧産炭地は、人口流出、高齢化から下落率は依然として高い。

・古平町-6.4(-6.0)%は、水産加工業中心の港町であるが、人口減少・高齢化率が高く、地域経済の停滞等もあり下落傾向が続いている。

商 業 地	<p>① 道全体の地価動向と要因</p> <p>全道分では+0.6(+4.5)%と昨年を下回る上昇にとどまった。商業地においては、去年の地価上昇率に比較して、(1)インバウンドに基づくホテル需要等で昨年大幅な価格上昇の見られた地点、(2)店舗系を中心とした地域、(3)オフィス系を中心とした地域の順に上昇幅が少なくなっている。札幌市の上昇鈍化が大きい。反面札幌市に隣接する市部の上昇地点が目立ち始めた。旧産炭地をはじめとする人口減少が続く地方は未だ下落傾向となっている。商業地においては投資用の資金調達環境の状況、外国人観光客をはじめとする国内外の訪問客の動向、交通インフラの整備や再開発の進展状況、空室率・賃料の動向等のオフィスビルの需要動向を注視している。</p> <p>② 道庁所在地の地価動向と要因</p> <p>札幌市の商業地は+2.9(+10.2%)となり、8年連続で上昇したが、昨年大幅に上昇した中央区は上昇幅が大幅に縮小し、全区で上昇幅が縮小した。</p> <p>新型コロナの影響により令和2年11月の百貨店販売額は106億円で、前年同月(117億円)と比べて11億円の減少(9.0%減)となった。また、令和2年11月中の乗車人員は5,105,120人で前年同月(6,695,508人)と比べ1,590,388人減少(23.8%減)で、駅別にみると、「札幌駅」が2,079,808人で前年同月(2,985,613人)と比べて905,805人の減少(30.3%減)となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中央区+1.6(+14.8)%は、前年より上昇幅が大きく縮小した。</li> </ul> <p>中心部では外国人観光客は激減し、空室率は令和2年3月時点の、1.94%に比べ令和2年10月時点では2.38%と上昇している。(札幌ビジネス地区の三鬼商事オフィスレポート)一方で、土地の供給が少なく、需要は安定しており、駅前通地区、大通地区、すすきの地区では再開発計画、ビル建替等も進行中である。</p> <p>創成川イースト地区は、2030年度末の延伸開業を目指す北海道新幹線の札幌駅のホーム位置が現駅から約300m東に離れた「大東案」の採用が決定された。従来から中心部の西側に比べ開発が遅れていた東側の開発機運が高まった。従来から容積率も高く、希少性と割安感があり、再開発計画も多いが小幅上昇にとどまった。</p> <p>繁華性は少ないが、円山地区等を中心に、地下鉄駅徒歩圏地域は、店舗付マンション用地に対する需要が高く、需要は引き続き堅調である。</p> <p>令和2年11月にはいり、ススキノ地区の飲食店を対象に再度営業時間短縮が要請される等、新型コロナの影響が出ていることなどから当地区の地価は下落傾向となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東区+3.6(+8.3)%は地下鉄駅周辺の地域では、収益物件は供給過多が懸念されるが、需要は底堅く、マンション用地需要も堅調で地価水準は上昇傾向にある。郊外の地域についても郊外型店舗、コンビニ等の需要が見込まれ、比較的安定的に推移している。</li> <li>・豊平区+2.7(+9.6)%は、都心に近いエリア、幹線沿いを中心に上昇傾向にある。地下鉄駅に近い地点では引き続き上昇も見られるが、全般的には上昇幅が縮小した。</li> <li>・清田区+2.4(+3.8)%は、国道36号線と真駒内御料札幌線が交差する清田区役所周辺と、郊外大型商業施設が立地する国道36号線沿い、道道真駒内御料札幌線沿い、羊ヶ丘通沿いの路線商業地域で大型店舗の出店が相次ぎ商業集積が進んでおり、土地価格は堅調に推移している。旧国道沿いについては、繁華性が少なく横ばい傾向となっている。</li> <li>・北区+4.3(+12.1)%は顕著な上昇地点は、札幌駅北口地区及びその周辺であるが、上昇率は昨年より大幅に縮小した。当該地域はJR札幌駅から徒歩圏に位置しており、オフィスビル空室率の継続的な低水準及び南口商業地との比較における相対的な割安感があり、事務所やマンション等の収益物件への投資需要は堅調である。</li> </ul>
-------------	--

- ・白石区+3.8(+11.4)%は、昨年同様地下鉄駅周辺の地域で上昇した。特に都心に近い菊水駅・東札幌駅周辺は、単価の高い取引事例が見られ、上昇は継続している。平成28年に地下鉄白石駅至近で白石区複合庁舎と商業施設がオープンし、周辺商業地域の地価に好影響を与えた。国道12号沿線は、相対的に商業繁華性が高く、また、地下鉄駅に比較的近いことから業務系・住宅系の両方の需要が認められる。
- ・厚別区+5.8(+13.2)%は、新さっぽろ駅周辺再開発が進捗しており、その影響を受ける地点の上昇率は札幌市内では相対的に高くなっている。
- ・西区+2.0(+6.8)%は、投資用物件の数が少なく競争状態が依然続いており強含み。区内最大の歓楽街「琴似」地区は第2のスキノと言われ、目立った店舗の退去はないものの、家賃減額等が行われているようで、琴似栄町通りに位置する西区最高地は横ばいとなった。
- ・南区+1.2(+3.5)%は、幹線道路沿いの地点が多く、地価は安定的に推移。定山溪温泉地区では温泉街からやや離れた国道沿いの標準地があるが、一部の温泉ホテルで休業するなど宿泊者は減少したものの、新型コロナの感染拡大以降においても地価水準が低いこともあり需要は安定的に推移している。
- ・手稲区+4.0(+6.4)%は、JR手稲駅北口周辺の幹線道路沿いや、南口から続く商業地域、下手稲通りや国道5号沿いの路線商業地域は、交通量が多いため元々商業繁華性が高く、地価は堅調に推移している。

#### ③ 道庁所在地以外の地価動向と要因

- ・倶知安町+21.0(+57.5)%は、新型コロナの影響を受け、上昇率は大幅に縮小したが、駅前や国道沿いの商業地も、インフラ整備期待による先行投資が旺盛である。まとまった規模の売り物件が少ないことから、価格が上昇している。外国人観光客は激減しているが、アジア系の投資家の需要が依然として強い状態が続いている。
- ・小樽市+1.6(+11.2)%は、昨年的大幅上昇から、小幅上昇となっている。昨年インバウンド期待からホテル用地需要が急速に増加したが、新型コロナの影響からホテル用地需要が影りを見せている。反面、平坦地が少ないため、平坦な市内中心部やその周辺の高容積率のエリアを中心にマンション用地需要は安定している。
- ・北広島市+10.7(+14.5)%は、北広島駅周辺からポールパークまでの動線付近において特に高値での取引が見られる。北広島駅西口では、新球場の開業を見据えた再開発計画が具体化しつつあり、シヤトルバス発着場等が整備されることから、事業用地としての需要も期待できる。また、店舗付共同住宅用地としての需要も堅調なことから、容積率が再評価される傾向にあり、強含みの状況は継続している。数少ない売り希望地の値付けも非常に強気となっている。
- ・千歳市+5.2(+12.8)%は、千歳駅周辺ではホテル用地としての需要がコロナ禍により激減したことからマイナス影響はあるものの、依然として利便性の高いエリアへの店舗付共同住宅用地としての需要はあり、流通する物件も少ないことから売手市場の状況は変わっていない。
- ・恵庭市+4.4(+7.2)%は、特に駅に近いエリアでは、低層店舗用地と店舗付共同住宅用地の需要が競合し、背後住宅地との価格差が拮抗していることから強含みの市場が継続している。
- ・函館市-2.4(+1.5)%は、全地点で下落となった。

近年、ホテルの建築ラッシュ等で上昇を続け高値取引が散見されていた、観光エリアの商業地（JR函館駅前エリア、ウォーターフロントエリア、本町エリア）が下落となり、ホテル建築等で上昇する前の地価水準よりも若干高い水準まで下落した。

新型コロナウイルスが終息し国内外の観光客がコロナ禍前の水準まで回復すると再び上昇に転



ずる可能性があるが、新型コロナウイルスの再拡大もあって、現在引き合いもなく不動産取引自体がほとんど見られない状況となっている。ただし、観光エリアの遊休地についてホテル用地として近年取得した土地を除き、売却の動きは見られず、今のところ地価上昇前を割り込むような深刻な状況にはなっていない。人口減少と高齢化が顕著で空洞化が進行し、地元顧客が中心となり観光の要素がない商業地は新型コロナ前と同様に下落傾向が続いている。

・旭川市-1.0(+0.3)%は、中心商業地域は、昨年、地価の若干の上昇が見られたが、新型コロナの影響により、飲食店の廃業・休業が見られ、存続店舗やホテル等も客足、売り上げ減が響き、収益性が悪化しており、地価は下落に転じた。郊外路線商業地域においては、新型コロナウイルス感染症拡大の地価に対する大きな影響は今のところ現れていない。地価水準は概ね横ばいで推移。末広地区の北東部、永山地区の北東部が若干の下落に転じたが、地域的な需要の弱さによるものと思われる。

・江別市+2.4(0.6)%は、着後の住宅用地需要の増加から、商業床需要も高まっており、昨年より上昇した。

・帯広市+1.2(+0.3)%は、中心商業地域への投資は弱いものの、底値感から安定的に推移し、国道38号沿いにおける事業用地需要の高まりから取引価格水準の上昇がみられ昨年より上昇した。

### ③ その他特徴的な変動率を示した地域と要因

・夕張市-7.9(-9.2)%、芦別市-6.9(-6.5)%、美瑛市-6.8(-6.9)%は、地域経済の衰退や空洞化が進行し、旧産炭地を中心とした地域の過疎化が顕著で、商業地需要は依然減退している。

・古平町-6.8(-6.4)%は人口減少、高齢化率増加、地域経済衰退を背景に、高い下落率が継続している。主な住宅購入世代と言え20～40歳世代の減少度合いが大きく、職を求めて町を転出していると思われる。

工業地	<p>① 道全体の地価動向と要因        主な工業地として、千歳市、苫小牧市、室蘭市等が上げられるが、景気上昇基調から需要が回復しており、全体として+1.0(+1.0)%と上昇した。工業地についてはネット注文の増加を受けて、流通系を中心に去年より上昇傾向が見られる。</p> <p>② 工業地域を形成する都市の地価動向と要因</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・札幌市+2.7(+3.5)%と前年を下回る上昇であるが、物流系の地点の地価は昨年より高い。</li> <li>・千歳市+2.1(0.0)%で、製造業の立地意欲は一部を除いて好調とはいえないが、メガソーラーの立地等により工業用地全般の需給関係が改善している中で、物流関連の土地需要は堅調で、未分譲の工業団地が無い又は少ないエリアでは地価の上昇が観測される。</li> <li>・苫小牧市-0.5(-0.3)%で、平均変動率は若干の下落。横這い地点は土地の利用度が高い西部工業基地周辺が多い。物流関連の土地需要は堅調。自動車関連企業の工場増設に伴う買増し需要もみられる。特定の業種による強い需要はないが、全体として地価は安定している。</li> <li>・室蘭市-1.2(-1.3)%で、平均変動率は若干の下落。近年の工場進出は大工場構内での立地が多く、新たな用地取得は少ない。</li> <li>・帯広市+6.6(+6.0)%は、工業用地供給不足に伴う需給関係逼迫により取引価格水準は上昇傾向にある。</li> </ul>
	<p>※ 地域政策、取り組み等について</p> <p>・札幌市は立地適正化計画を策定し、都市機能誘導区域(都心)を定め、民間開発を誘導し、容積率の緩和等の「都心における開発誘導方針」をH31年4月に策定した。</p>

## 5 変動率順位、標準価格順位

### (1) 住宅地 上昇変動率上位一覧

(単位: %、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	令和3年 公示価格	令和2年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (1)	倶知安 -3	虻田郡倶知安町字山田83番29	135,000	108,000	25.0 (44.0)	全国第1位
2 (9)	北広島 -1	北広島市共栄町1丁目10番3	36,500	31,000	17.7 (16.5)	全国第2位
3 (62)	北広島 -6	北広島市東共栄2丁目20番5	24,500	21,200	15.6 (10.4)	全国第3位
4 (13)	北広島 -4	北広島市美沢3丁目4番8	38,000	33,000	15.2 (15.4)	全国第4位
5 (2)	倶知安 -2	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	53,500	47,000	13.8 (30.6)	全国第5位
6 (49)	北広島 -14	北広島市北進町3丁目3番4	45,000	40,000	12.5 (11.1)	全国第6位
7	倶知安 -1	虻田郡倶知安町北7条西2丁目2番28	28,800	26,000	10.8	全国第10位
8 (125)	北広島 -5	北広島市朝日町4丁目3番10	31,000	28,000	10.7 (8.5)	
9 (48)	恵庭 -3	恵庭市相生町79番1 (恵庭駅西口9街区9)	32,500	29,500	10.2 (11.3)	
10 (286)	苫小牧 -35	苫小牧市拓勇東町6丁目11番27 「拓勇東町6-11-25」	26,000	23,700	9.7 (4.9)	
10 (286)	苫小牧 -50	苫小牧市北栄町4丁目4番23外 「北栄町4-4-23」	26,000	23,700	9.7 (4.9)	

(注1)変動率は小数点第2位を四捨五入しており、順位は四捨五入前の数値で決定している。

(注2)順位の( )内の数値は昨年( )内の数値は昨年の変動率である。

### (2) 商業地 上昇変動率上位一覧

(単位: %、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	令和3年 公示価格	令和2年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (1)	倶知安 5-1	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	121,000	100,000	21.0 (57.5)	全国第1位
2 (60)	北広島 5-2	北広島市栄町1丁目1番3	56,000	50,000	12.0 (12.1)	全国第9位
3 (7)	札幌厚別 5-5	札幌市厚別区厚別中央2条5丁目2番8外 「厚別中央2条5-2-25」	290,000	265,000	9.4 (23.3)	
4 (29)	北広島 5-1	北広島市中央2丁目1番2	37,200	34,000	9.4 (16.8)	
5 (15)	札幌北 5-7	札幌市北区北7条西4丁目1番2外	2,400,000	2,200,000	9.1 (19.6)	
6 (6)	札幌北 5-4	札幌市北区北8条西4丁目22番1	980,000	900,000	8.9 (23.3)	
7 (20)	札幌厚別 5-7	札幌市厚別区厚別南2丁目12番21 「厚別南2-12-1」	138,000	127,000	8.7 (18.7)	
8 (33)	札幌厚別 5-6	札幌市厚別区厚別中央2条4丁目5番2	206,000	190,000	8.4 (16.6)	
9 (21)	札幌厚別 5-2	札幌市厚別区厚別中央2条2丁目599番3外 「厚別中央2条2-1-1」	151,000	140,000	7.9 (18.6)	
10	札幌北 5-10	札幌市北区北10条西2丁目9番1外	630,000	590,000	6.8	

(注1)変動率は小数点第2位を四捨五入しており、順位は四捨五入前の数値で決定している。

(注2)順位の( )内の数値は昨年( )内の数値は昨年の変動率である。

## (3) 住宅地 下落変動率上位一覧

(単位:%、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	令和3年 公示価格	令和2年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (3)	岩見沢 -7	岩見沢市栗沢町最上2番22	4,900	5,300	▲ 7.5 (▲7.0)	全国第6位
2 (4)	奈井江 -2	空知郡奈井江町字奈井江575番83	3,800	4,100	▲ 7.3 (▲6.8)	全国第7位
3 (1)	美唄 -2	美唄市東6条南2丁目1451番439 「東6条南2-1-25」	4,100	4,400	▲ 6.8 (▲8.3)	
4 (2)	美唄 -1	美唄市西3条北2丁目1257番83 「西3条北2-2-31」	5,500	5,900	▲ 6.8 (▲7.8)	
5 (9)	厚真 -4	勇払郡厚真町字豊沢1245番	2,900	3,100	▲ 6.5 (▲6.1)	
6 (11)	古平 -2	古平郡古平町大字御崎町5番2	3,650	3,900	▲ 6.4 (▲6.0)	
7 (12)	古平 -1	古平郡古平町大字浜町185番16	4,400	4,700	▲ 6.4 (▲6.0)	
8 (13)	芦別 -2	芦別市北3条東1丁目14番14外	5,900	6,300	▲ 6.3 (▲6.0)	
9 (16)	赤平 -1	赤平市若木町南5丁目22番	3,000	3,200	▲ 6.3 (▲5.9)	
10 (17)	赤平 -3	赤平市字赤平668番33	3,100	3,300	▲ 6.1 (▲5.7)	
10 (6)	石狩 -3	石狩市八幡4丁目166番15	4,650	4,950	▲ 6.1 (▲6.6)	

(注1)変動率は小数点第2位を四捨五入しており、順位は四捨五入前の数値で決定している。

(注2)順位の( )内の数値は昨年との順位、変動率の( )内の数値は昨年の変動率である。

## (4) 商業地 下落変動率上位一覧

(単位:%、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	令和3年 公示価格	令和2年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (1)	夕張 5-1	夕張市本町2丁目217番	4,100	4,450	▲ 7.9 (▲9.2)	
2 (357)	札幌中央 5-2	札幌市中央区南6条西4丁目5番32外	1,250,000	1,350,000	▲ 7.4 (29.8)	
3 (3)	岩見沢 5-4	岩見沢市栗沢町本町55番1	7,600	8,200	▲ 7.3 (▲6.8)	
4 (5)	芦別 5-1	芦別市北1条東1丁目6番5外	6,700	7,200	▲ 6.9 (▲6.5)	
5 (256)	函館 5-4	函館市若松町20番59 「若松町20-1」	135,000	145,000	▲ 6.9 (7.4)	
6 (7)	古平 5-1	古平郡古平町大字浜町71番1内	6,800	7,300	▲ 6.8 (▲6.4)	
7 (192)	函館 5-17	函館市本町6番1内 「本町32-13」	192,000	206,000	▲ 6.8 (3.0)	
8 (2)	美唄 5-1	美唄市大通西1条南1丁目1番1 「大通西1条南1-3-6」	15,100	16,200	▲ 6.8 (▲6.9)	
9 (99)	登別 5-1	登別市登別温泉町76番4	82,500	88,500	▲ 6.8 (0.0)	
10 (3)	奈井江 5-1	空知郡奈井江町字奈井江町42番1	7,650	8,200	▲ 6.7 (▲6.8)	

(注1)変動率は小数点第2位を四捨五入しており、順位は四捨五入前の数値で決定している。

(注2)順位の( )内の数値は昨年との順位、変動率の( )内の数値は昨年の変動率である。

## (5) 住宅地 価格上位一覧

(単位: %、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	令和3年 公示価格	令和2年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (1)	札幌中央 -23	札幌市中央区南1条西26丁目185番5 「南1条西26-1-8」	613,000	589,000	4.1 (7.1)	
2 (2)	札幌中央 -1	札幌市中央区大通西28丁目203番10 「大通西28-2-5」	384,000	373,000	2.9 (9.7)	
3 (3)	札幌中央 -24	札幌市中央区北2条西23丁目249番24 「北2条西23-2-20」	252,000	241,000	4.6 (6.6)	
4 (4)	札幌中央 -21	札幌市中央区北2条西14丁目1番1	248,000	238,000	4.2 (8.7)	
5 (6)	札幌中央 -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」	235,000	222,000	5.9 (12.1)	
6 (5)	札幌東 -15	札幌市東区北9条東3丁目40番14 「北9条東3-1-1」	234,000	230,000	1.7 (7.0)	
7 (8)	札幌北 -8	札幌市北区北15条西2丁目21番342外 「北15条西2-2-10」	211,000	200,000	5.5 (11.1)	
8 (7)	札幌中央 -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」	209,000	201,000	4.0 (8.1)	
9 (9)	札幌北 -14	札幌市北区北22条西3丁目19番226 「北22条西3-2-8」	192,000	184,000	4.3 (8.9)	
10 (12)	札幌中央 -17	札幌市中央区南5条西16丁目1322番14 「南5条西16-1-23」	189,000	178,000	6.2 (13.4)	

(注1)変動率は小数点第2位を四捨五入しており、順位は四捨五入前の数値で決定している。

(注2)順位の( )内の数値は今年の順位、変動率の( )内の数値は今年の変動率である。

## (6) 商業地 価格上位一覧

(単位: %、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	令和3年 公示価格	令和2年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (2)	札幌中央 5-34	札幌市中央区北4条西4丁目1番7外	5,350,000	5,100,000	4.9 (17.2)	
2 (1)	札幌中央 5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	5,200,000	5,200,000	0.0 (16.9)	
3 (3)	札幌中央 5-4	札幌市中央区北1条西3丁目3番22	2,730,000	2,730,000	0.0 (24.7)	
4 (4)	札幌北 5-7	札幌市北区北7条西4丁目1番2外	2,400,000	2,200,000	9.1 (19.6)	
5 (5)	札幌中央 5-3	札幌市中央区大通西6丁目6番1	2,180,000	2,160,000	0.9 (20.0)	
6 (6)	札幌中央 5-12	札幌市中央区南2条西3丁目11番5	1,820,000	1,820,000	0.0 (22.1)	
7 (7)	札幌中央 5-2	札幌市中央区南6条西4丁目5番32外	1,250,000	1,350,000	-7.4 (29.8)	
8 (8)	札幌北 5-4	札幌市北区北8条西4丁目22番1	980,000	900,000	8.9 (23.3)	
9 (9)	札幌中央 5-5	札幌市中央区北1条西7丁目3番3外	910,000	888,000	2.5 (7.9)	
10 (10)	札幌中央 5-7	札幌市中央区大通西18丁目1番29外	835,000	810,000	3.1 (15.7)	

(注1)変動率は小数点第2位を四捨五入しており、順位は四捨五入前の数値で決定している。

(注2)順位の( )内の数値は今年の順位、変動率の( )内の数値は今年の変動率である。

## (7) 工業地 上昇変動率上位一覧

(単位: %、円/㎡)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	令和3年 公示価格	令和2年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (6)	札幌白石 9-2	札幌市白石区米里1条3丁目2番4 「米里1条3-2-20」	43,000	40,000	7.5 (5.3)	
2 (5)	帯広 9-1	帯広市西20条北1丁目16番3 「西20条北1-3-22」	11,300	10,600	6.6 (6.0)	
3 (3)	札幌白石 9-3	札幌市白石区流通センター4丁目227番285 「流通センター4-4-71」	50,000	47,000	6.4 (6.8)	
4 (14)	札幌東 9-2	札幌市東区苗穂町13丁目10番2 「苗穂町13-1-40」	58,000	55,000	5.5 (2.0)	
5 (2)	恵庭 9-1	恵庭市戸磯612番	8,200	7,800	5.1 (6.8)	
6 (1)	札幌白石 9-1	札幌市白石区中央3条3丁目15番1 「中央3条3-1-44」	64,500	61,500	4.9 (7.9)	
7 (17)	北広島 9-1	北広島市北の里11番3	10,800	10,300	4.9 (0.0)	
8 (17)	千歳 9-1	千歳市上長都1046番外	7,500	7,200	4.2 (0.0)	
9 (8)	札幌厚別 9-1	札幌市厚別区厚別東5条2丁目14番194外 「厚別東5条2-3-30」	49,300	47,800	3.1 (5.1)	
10 (7)	札幌西 9-3	札幌市西区二十四軒1条1丁目5番 「二十四軒1条1-3-5」	104,000	101,000	3.0 (5.2)	

(注1) 変動率は小数点第2位を四捨五入しており、順位は四捨五入前の数値で決定している。

(注2) 順位の( )内の数値は昨年の順位、変動率の( )内の数値は昨年の変動率である。

6 上昇率・下落率・価格の道内順位が1位の地点について

(1)-1 北海道内の上昇率第1位の標準地（住宅地）

ア 道内の上昇率第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	135,000	25.0	全国第1位

イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	108,000	75,000	50,000	38,000	
変動率	44.0	50.0	31.6	—	
備考	全国第1位	全国第1位	全国第2位/ 全道第2位	選定替	

※順位は、第10位以内に入った年のみ記載

ウ 道内の住宅地における上昇率第1位の標準地（過去5年間）

年	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	108,000	44.0	全国第1位
H31	倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	75,000	50.0	全国第1位
H30	倶知安-2	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	28,000	33.3	全国第1位
H29	札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目203番10	287,000	9.1	—
H28	倶知安-3	虻田郡倶知安町字旭305番38外	8,500	19.7	全国第1位

(1)-2 北海道内の上昇率第1位の標準地（商業地）

ア 道内の上昇率第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	121,000	21.0	全国第1位

イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	100,000	63,500	40,000	29,500	27,000
変動率	57.5	58.8	35.6	9.3	5.9
備考	全国第1位	全国第1位	全国第1位	—	—

※順位は、第10位以内に入った年のみ記載

ウ 道内の商業地における上昇率第1位の標準地（過去5年間）

年	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	100,000	57.5	全国第1位
H31	倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	63,500	58.8	全国第1位
H30	倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	40,000	35.6	全国第1位
H29	札幌中央5-29	札幌市中央区北5条西28丁目13番	345,000	19.8	—
H28	札幌中央5-13	札幌市中央区南1条東2丁目8番1	440,000	26.4	全国第10位

## (2)-1 北海道内の下落率第1位の標準地（住宅地）

## ア 道内の下落率第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
岩見沢-7	岩見沢市栗沢町最上2番22	4,900	▲ 7.5	全国第6位

## イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	5,300	5,700	6,100	6,500	6,900
変動率	▲ 7.0	▲ 6.6	▲ 6.2	▲ 5.8	▲ 6.8
備考	—	—	—	—	—

※順位は、第10位以内に入った年のみ記載

## ウ 道内の住宅地における下落率第1位の標準地（過去5年間）

年	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	美唄-2	美唄市東6条南2丁目1451番439「東6条南2-1-25」	4,400	▲ 8.3	全国第4位
H31	古平-2	古平郡古平町大字御崎町5番2	4,150	▲ 7.8	全国第9位
H30	三笠-2	三笠市美園町70番38	4,800	▲ 7.7	全国第3位
H29	三笠-2	三笠市美園町70番38	5,200	▲ 7.1	—
H28	増毛-2	増毛郡増毛町南島中町4丁目163番2	7,700	▲ 8.3	全国第5位

## (2)-2 北海道内の下落率第1位の標準地（商業地）

## ア 道内の下落率第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
夕張5-1	夕張市本町2丁目217番	4,100	▲ 7.9	—

## イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	4,450	4,900	5,400	5,800	6,200
変動率	▲ 9.2	▲ 9.3	▲ 6.9	▲ 6.5	▲ 7.5
備考	全国第1位	全国第2位/ 全道第1位	全国第6位/ 全道第3位	全道第4位	全国第4位/ 全道第3位

※順位は、第10位以内に入った年のみ記載

## ウ 道内の商業地における下落率第1位の標準地（過去5年間）

年	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	夕張5-1	夕張市本町2丁目217番	4,450	▲ 9.2	全国第1位
H31	夕張5-1	夕張市本町2丁目217番	4,900	▲ 9.3	全国第2位
H30	美唄5-1	美唄市大通西1条南1丁目1番1	18,700	▲ 7.4	全国第2位
H29	美唄5-1	美唄市大通西1条南1丁目1番1	20,200	▲ 6.9	全国第5位
H28	稚内5-1	稚内市中央3丁目267番4外	33,000	▲ 7.8	全国第1位



## (3)-1 札幌市の上昇率第1位の標準地（住宅地）

## ア 札幌市内の上昇率第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
札幌厚別-23	札幌市厚別区厚別中央2条2丁目989番188	139,000	9.4	—

## イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	127,000	107,000	98,000	92,000	88,500
変動率	18.7	9.2	6.5	4.0	1.7
備考	全道第3位	—	—	—	—

※順位は、第10位以内に入った年のみ記載

## ウ 札幌市内の住宅地における上昇率第1位の標準地（過去5年間）

区分	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	札幌厚別-23	札幌市厚別区厚別中央2条2丁目989番188	127,000	18.7	全道第3位
H31	札幌厚別-8	札幌市厚別区厚別南2丁目5番19	121,000	13.1	全道第4位
H30	札幌北-8	札幌市北区北15条西2丁目21番342外	164,000	9.3	全道第4位
H29	札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目203番10	287,000	9.1	全道第1位
H28	札幌中央-1	札幌市中央区大通西28丁目203番10	263,000	15.9	全道第2位

## (3)-2 札幌市の上昇率第1位の標準地（商業地）

## ア 札幌市内の上昇率第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
札幌厚別5-5	札幌市厚別区厚別中央2条5丁目2番8外	290,000	9.4	全道第3位

## イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	265,000	215,000	183,000	165,000	157,000
変動率	23.3	17.5	10.9	5.1	3.3
備考	全道第7位	—	—	—	—

※順位は、第10位以内に入った年のみ記載

## ウ 札幌市内の商業地における上昇率第1位の標準地（過去5年間）

区分	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	札幌中央5-2	札幌市中央区南6条西4丁目5番32外	1,350,000	29.8	全道第3位
H31	札幌中央5-21	札幌市中央区南6条西3丁目6番31	530,000	25.0	全道第2位
H30	札幌中央5-21	札幌市中央区南6条西3丁目6番31	424,000	24.7	全道第2位
H29	札幌中央5-29	札幌市中央区北5条西28丁目13番	345,000	19.8	全道第1位
H28	札幌中央5-13	札幌市中央区南1条東2丁目8番1	440,000	26.4	全道第1位

## (4)-1 札幌市の下落率第1位の標準地（住宅地）

## ア 札幌市内の下落率第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
札幌南-37	札幌市南区北ノ沢1745番56	7,450	▲5.7	—

## イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	7,900	8,400	8,900	9,100	9,500
変動率	▲6.0	▲5.6	▲2.2	▲4.2	—
備考	—	—	—	—	選定替

## ウ 札幌市内の住宅地における下落率第1位の標準地（過去5年間）

年	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	札幌南-37	札幌市南区北ノ沢1745番56	7,900	▲6.0	—
H31	札幌南-37	札幌市南区北ノ沢1745番56	8,400	▲5.6	—
H30	札幌南-35	札幌市南区真駒内165番58	8,600	▲6.5	全道第7位
H29	札幌南-35	札幌市南区真駒内165番58	9,200	▲6.1	全道第10位
H28	札幌西-28	札幌市西区平和3条7丁目183番22	21,500	▲7.7	全道第4位

## (4)-2 札幌市の下落率第1位の標準地（商業地）

## ア 札幌市内の下落率第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
札幌中央5-2	札幌市中央区南6条西4丁目5番32外	1,250,000	▲7.4	全道第2位

## イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	1,350,000	1,040,000	860,000	715,000	605,000
変動率	29.8	20.9	20.3	18.2	8.2
備考	上昇率全道第3位	上昇率全道第8位	上昇率全道第3位	上昇率全道第2位	—

## ウ 札幌市内の商業地における下落率第1位の標準地（過去5年間）

年	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	商業地の下落地点なし				
H31	清田5-4	札幌市清田区里塚1条2丁目356番6	47,200	▲1.9	—
H30	札幌西5-12	札幌市西区西野3条6丁目151番39	77,200	▲0.3	—
H29	札幌南5-6	札幌市南区澄川5条10丁目389番1762	55,500	▲0.9	—
H28	札幌南5-9	札幌市南区石山2条3丁目190番4	39,700	▲2.9	—

## (5)-1 北海道内の価格第1位の標準地（住宅地）

## ア 道内の価格第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
札幌中央-23	札幌市中央区南1条西26丁目185番5	613,000	4.1	—

## イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	589,000	555,000			
変動率	7.1	—			
備考	全道第1位	選定替			

## ウ 道内の住宅地における価格第1位の標準地（過去5年間及び最高価格）

年	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	札幌中央-23	札幌市中央区南1条西26丁目185番5	589,000	7.1	
H31	札幌中央-23	札幌市中央区南1条西26丁目185番5	550,000	—	H31選定替
H30	札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目297番16	329,000	7.2	
H29	札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目297番16	307,000	8.1	
H28	札幌中央-23	札幌市中央区大通西23丁目297番16	284,000	7.2	

過去最高	札幌中央-23	札幌市中央区南1条西26丁目185番5	613,000	4.1	R3年
------	---------	---------------------	---------	-----	-----

## (5)-2 北海道内の価格第1位の標準地（商業地）

## ア 道内の価格第1位の標準地

標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
札幌中央 5-34	札幌市中央区北4条西4丁目1番7外	5,350,000	4.9	—

## イ この地点における過去5年間の推移

区分	R2	H31	H30	H29	H28
価格	5,100,000	4,350,000	3,780,000	3,290,000	2,900,000
変動率	17.2	15.1	14.9	13.4	11.5
備考	全道第2位	全道第2位	全道第2位	全道第2位	全道第1位

※順位は、第10位以内に入った年のみ記載

## ウ 道内の商業地における価格第1位の標準地（過去5年間及び最高価格）

年	標準地番号	標準地の所在及び地番	価格(円/㎡)	変動率(%)	備考
R2	札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	5,200,000	16.9	—
H31	札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	4,450,000	15.3	—
H30	札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	3,860,000	15.2	—
H29	札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	3,350,000	15.5	—
H28	札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	2,900,000	13.7	—
	札幌中央5-34	札幌市中央区北4条西4丁目1番7外	2,900,000	11.5	—

過去最高	札幌中央5-1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	16,900,000		H3年
------	---------	-------------------	------------	--	-----