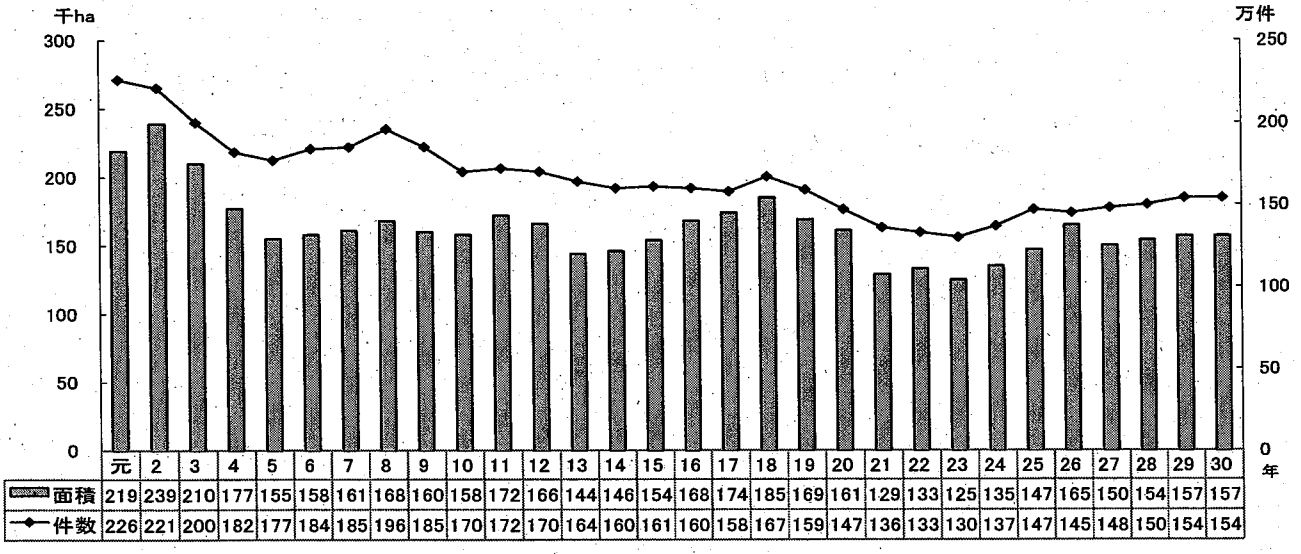
資料　4

最近の土地利用を巡る動向について

1　土地取引の動向

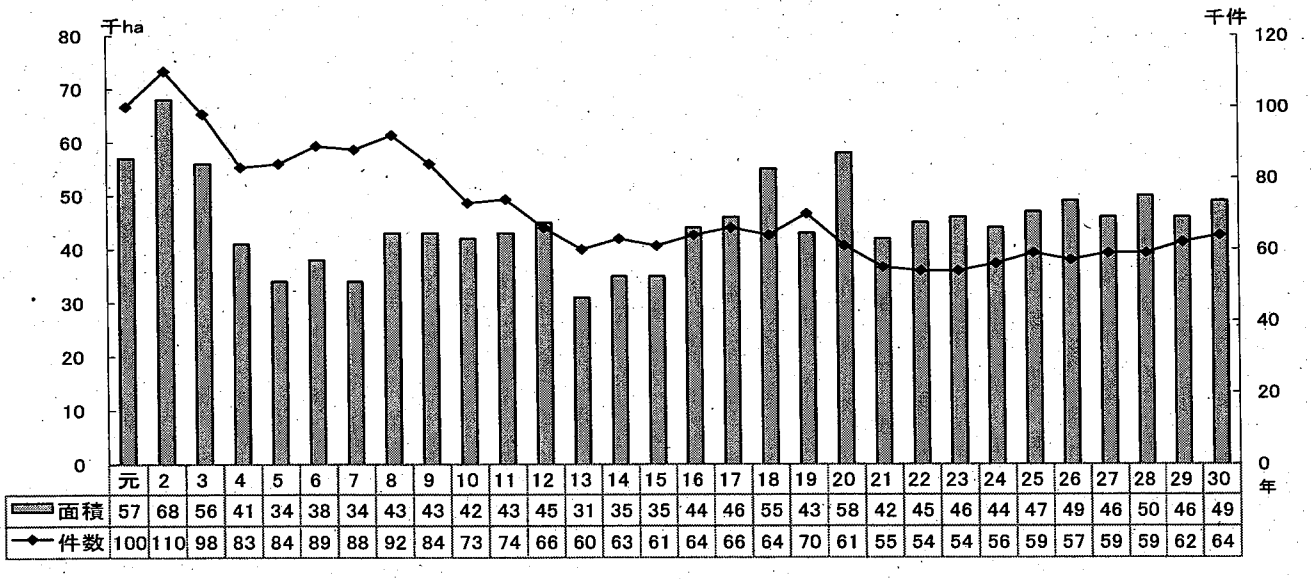
(1)全国の動向



	元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
面積	219	239	210	177	155	158	161	168	160	158	172	166	144	146	154	168	174	185	169	161	129	133	125	135	147	165	150	154	157	157
件数	226	221	200	182	177	184	185	196	185	170	172	170	164	160	161	160	158	167	159	147	136	133	130	137	147	145	148	150	154	154

出典：土地取引規制基礎調査概況調査（国土交通省）

(2)道内の動向



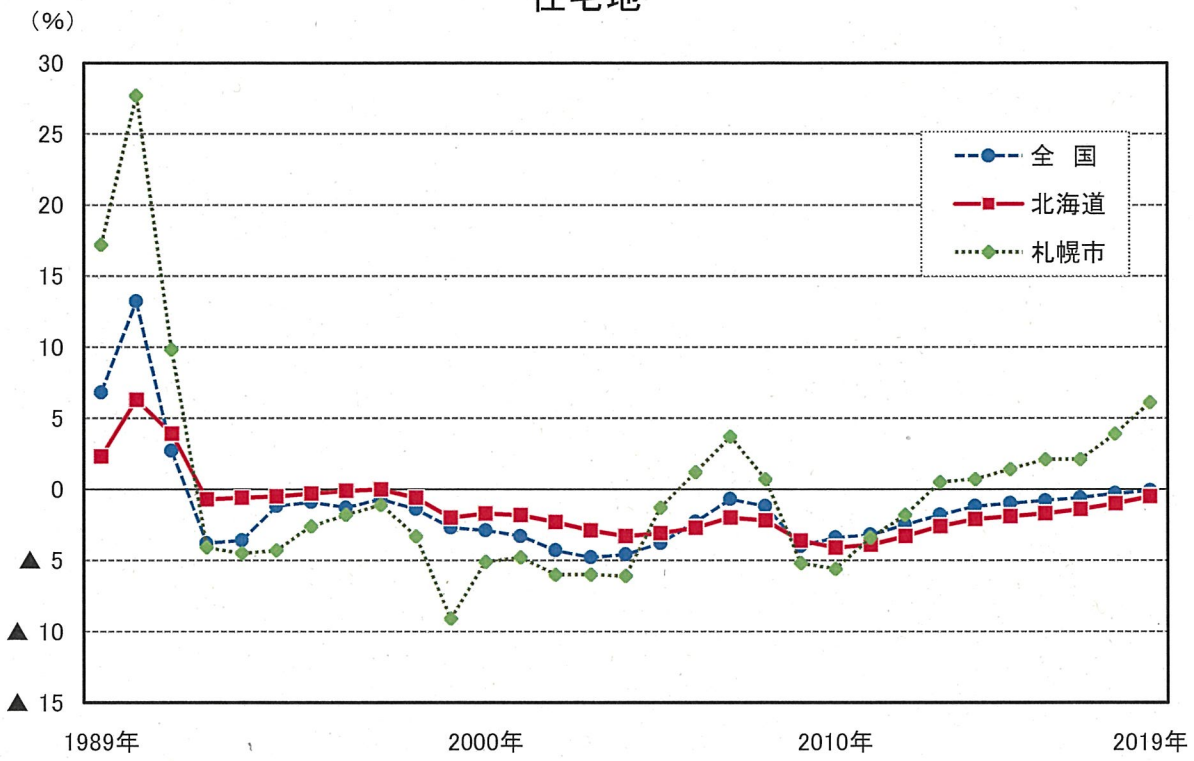
	元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
面積	57	68	56	41	34	38	34	43	43	42	43	45	31	35	35	44	46	55	43	58	42	45	46	44	47	49	46	50	46	49
件数	100	110	98	83	84	89	88	92	84	73	74	66	60	63	61	64	66	64	70	61	55	54	54	56	59	57	59	59	62	64

出典：土地取引規制基礎調査概況調査（国土交通省）

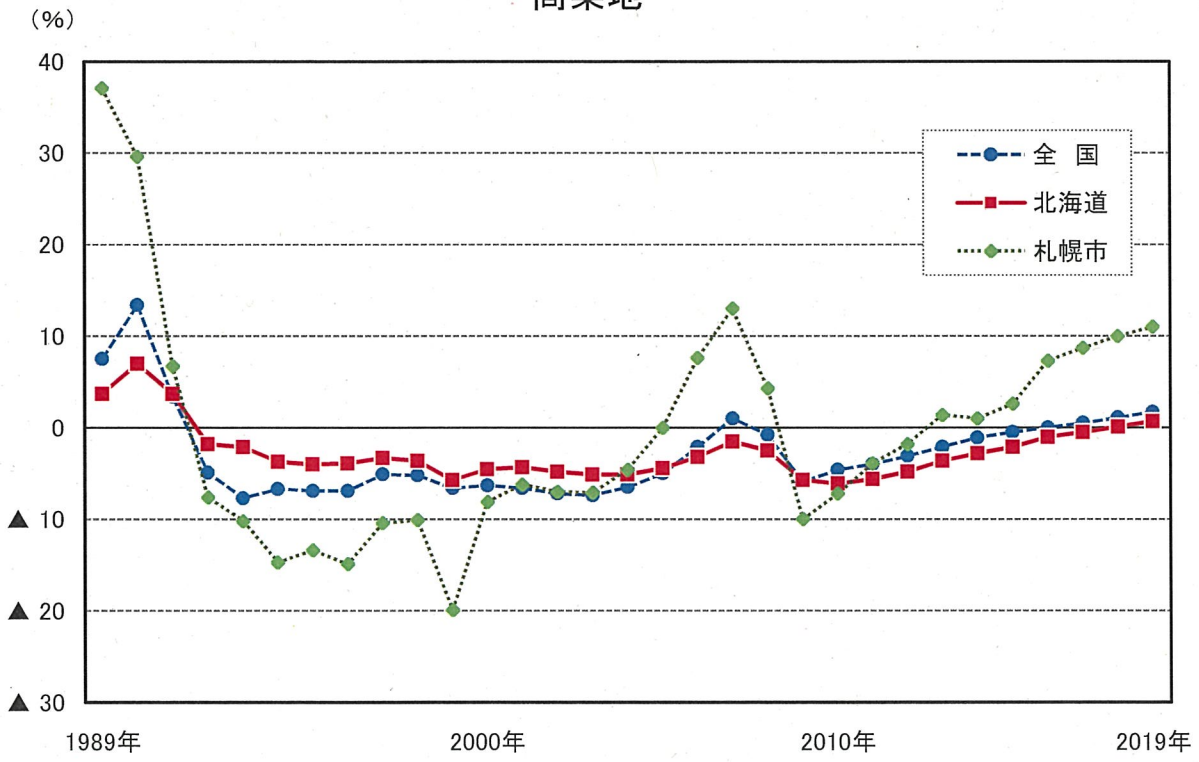
2　地価の動向

(1)平均変動率の推移

住宅地

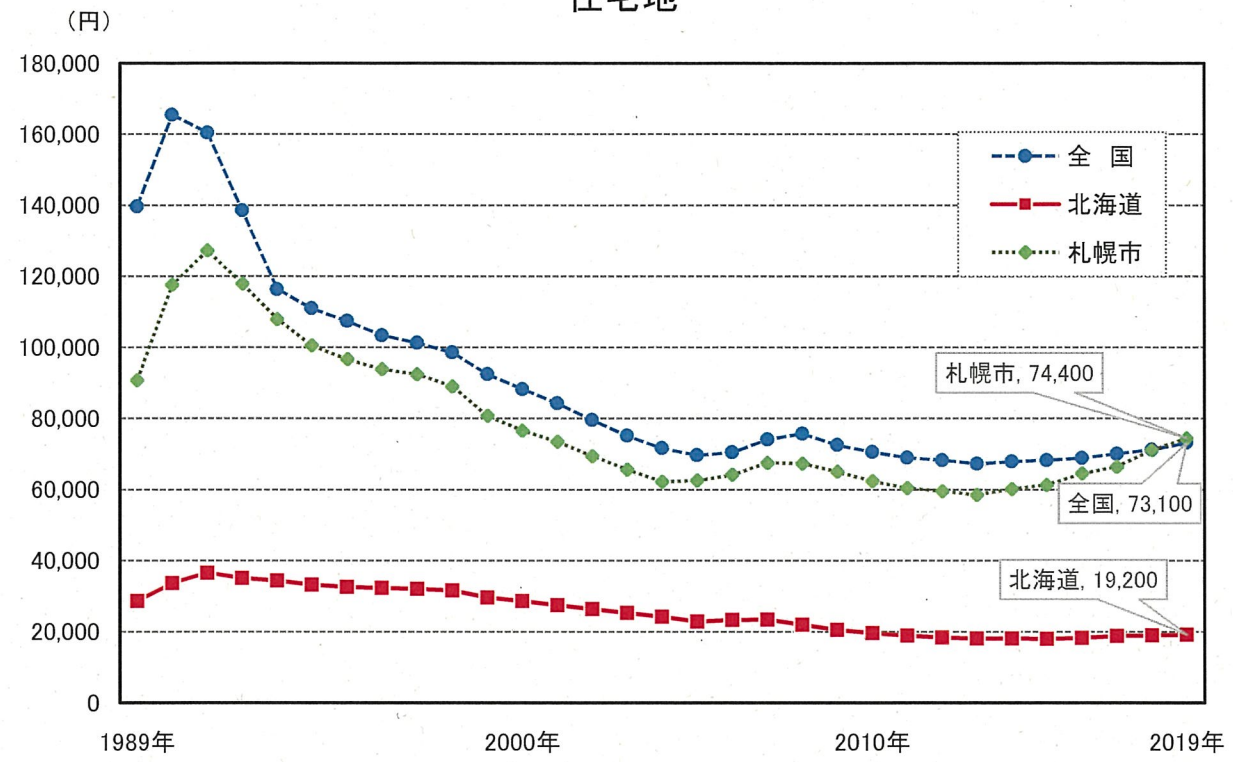


商業地

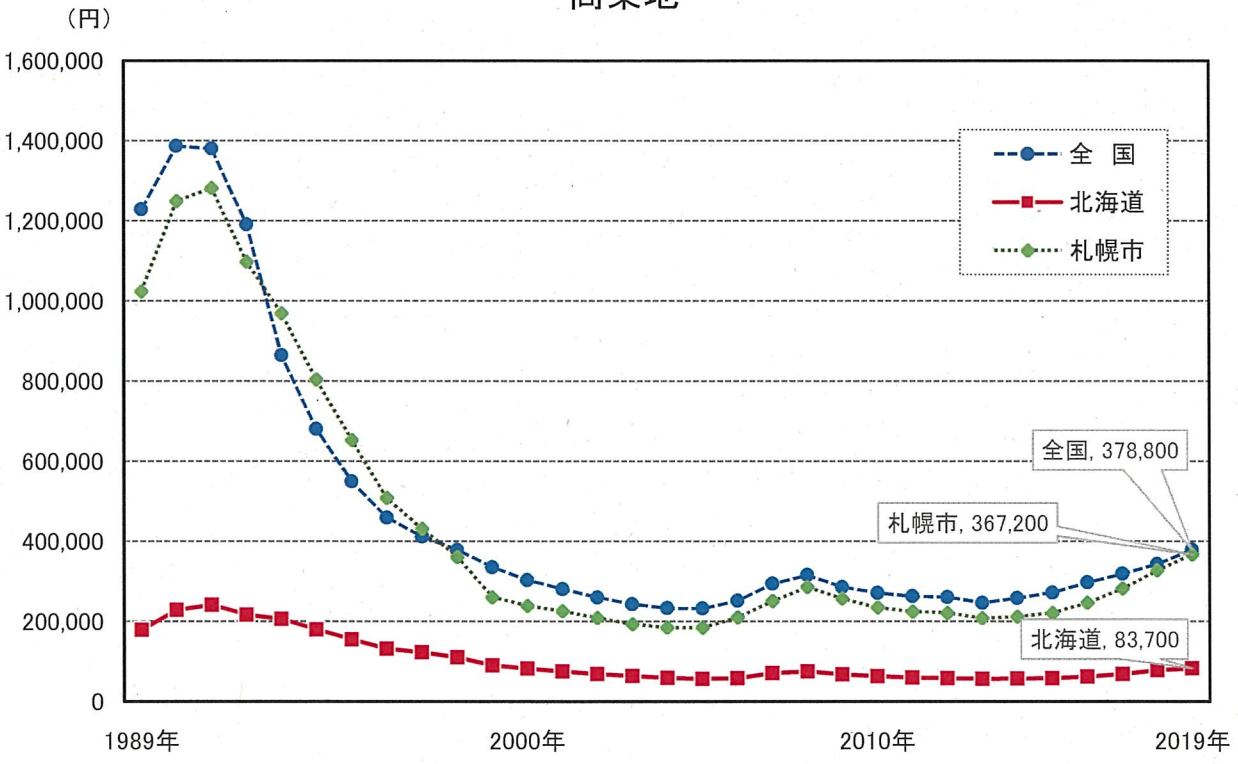


（2）参考　地価の推移

住宅地



商業地



令和元年度北海道地価調査の概要

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、道が7月1日時点の基準地の標準価格を判定し、その結果を公表するもので、昭和50年度以降毎年実施している。（R元年度の公表日：R元.9.20）

○　北海道の宅地等の価格は、多くの市町村で下落が続いており、全道の平均変動率は平成４年度以降、２８年連続の下落となったが、札幌市において地価の上昇傾向が続いていることや、他の市においても長年の下落による底値感などを背景に、上昇となる地点が増えたことなどから、下落幅は９年連続で縮小した。
※　「宅地」＝住宅地、商業地、工業地

○　住宅地の平均変動率は、平成10年度以降22年連続の下落となったが、札幌市で上昇幅が拡大していることや、他の市においても上昇、横ばいとなる地点が増えたことなどから、下落幅は９年連続で縮小した。

○　商業地の平均変動率は、昨年27年ぶりに上昇に転じ、今年も札幌市で上昇幅が拡大していることや、他の市においても上昇地点が増えたことなどから、２年連続で上昇した。

○　工業地及び林地については、高い上昇率を示した地点があったことなどから、工業地は27年ぶりに上昇に転じ、林地についても５年連続で上昇した。

【道内の用途別平均変動率、平均価格】

（単位：％、円/㎡）

区分	全道						全国		
	基準地数	継続基準地数	平均変動率 R元	平均変動率 H30	平均変動率 H29	全道 平均価格	平均変動率 R元	平均変動率 -H30	平均変動率 H29
住宅地	748	743	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 1.4	19,200	▲ 0.1	▲ 0.3	▲ 0.6
商業地	258	249	0.7	0.1	▲ 0.5	83,700	1.7	1.1	0.5
工業地	15	15	0.7	▲ 0.3	▲ 0.7	12,000	1.0	0.5	0.0
宅地（全用途）	1,021	1,007	▲ 0.2	▲ 0.7	▲ 1.2	35,400	0.4	0.1	▲ 0.3
林地	18	18	3.3	1.4	0.7	84.6			
基準地数計	1,039	1,025							

（注）　林地は10アール当たりで価格を算出しているが、１平方メートル当たりの価格に置き換えている。

【市別（人口10万人以上）平均変動率、平均価格】

（単位：％、円／㎡）

区分	住宅地				商業地			
	基準地数	平均変動率 R元	平均変動率 H30	平均価格	基準地数	平均変動率 R元	平均変動率 H30	平均価格
札幌市	93	6.1	3.9	74,400	45	11.0	10.0	367,200
函館市	17	▲ 0.9	▲ 1.2	32,600	9	1.8	1.3	62,500
小樽市	15	▲ 0.8	▲ 1.4	18,500	4	5.4	▲ 0.1	46,400
旭川市	28	▲ 0.2	▲ 0.2	22,000	12	0.0	0.0	67,300
釧路市	16	▲ 0.3	▲ 0.2	15,800	6	0.0	0.0	41,800
帯広市	16	2.7	0.9	25,800	5	0.6	▲ 0.2	50,100
北見市	15	▲ 0.9	▲ 0.9	14,700	4	▲ 0.8	▲ 1.5	30,200
苫小牧市	17	▲ 1.3	▲ 1.6	20,400	5	▲ 1.4	▲ 1.5	34,500
江別市	12	0.9	▲ 0.6	26,700	5	1.7	0.3	37,400

【個別地点の変動率順位】

上昇変動率

① 住宅地（上昇地点数　H30:128地点→R元:146地点）

（単位：円/㎡、％）

順位	令和元年度				順位	平成30年度		
	基準地番号	基準地の所在（地番）	標準価格	変動率		基準地の所在（地番）	標準価格	変動率
1	倶知安-2	倶知安町字樺山65番132外	60,000	66.7	1	倶知安町字樺山65番132外	36,000	33.3
2	倶知安-1	倶知安町南8条西1丁目3番22	39,000	62.5	2	倶知安町南8条西1丁目3番22	24,000	29.7
3	倶知安-3	倶知安町南4条東5丁目1番67	27,000	35.0	3	倶知安町南4条東5丁目1番67	20,000	25.0
4	千歳-3	千歳市栄町5丁目3番外内	50,000	16.3	4	千歳市栄町5丁目3番外内	43,000	10.8
5	小樽-11	小樽市花園2丁目13番5	41,500	15.3	5	ニセコ町字富士見2番8外	12,700	9.5
6	札幌中央-5	中央区宮ヶ丘2丁目474番86	281,000	14.2	6	中央区宮ヶ丘2丁目474番86	246,000	9.3
7	ニセコ-1	ニセコ町字富士見2番8外	14,500	14.2	7	厚別区厚別中央3条6丁目5番3	83,000	9.2
8	札幌厚別-4	厚別区厚別西4条3丁目26番	56,900	13.8	8	ニセコ町字富士見129番2	10,700	9.2
9	札幌厚別-6	厚別区厚別中央3条6丁目5番4	94,000	13.3	9	中央区北４条西26丁目375番17	240,000	9.1
10	ニセコ-3	ニセコ町字富士見129番2	12,100	13.1	10	富良野市北の峰町1981番62	19,800	8.8

（注）　上昇変動率の全国順位では、「倶知安-2」は第１位、「倶知安－1」は第２位、「倶知安－3」は第３位となっている。

② 商業地（上昇地点数　H30:59地点→R元:65地点）

（単位：円/㎡、％）

順位	令和元年度				順位	平成30年度		
	基準地番号	基準地の所在（地番）	標準価格	変動率		基準地の所在（地番）	標準価格	変動率
1	倶知安5-1	倶知安町北1条西2丁目18番	75,000	66.7	1	倶知安町北1条西2丁目18番	45,000	45.2
2	札幌中央5-5	中央区南2条西5丁目26番17	1,460,000	21.7	2	中央区南2条西5丁目26番17	1,200,000	24.4
3	小樽5-1	小樽市稲穂2丁目161番外	107,000	21.6	3	中央区北3条西2丁目1番13外	2,950,000	22.9
4	札幌中央5-1	中央区北3条西2丁目1番13外	3,540,000	20.0	4	中央区南9条西3丁目10番99	485,000	22.8
4	札幌北5-2	北区北7条西2丁目6番	1,500,000	20.0	5	北区北12条西4丁目22番2	280,000	21.7
6	札幌中央5-8	中央区南9条西3丁目10番99	580,000	19.6	6	中央区南1条西26丁目196番8	635,000	19.8
7	札幌中央5-2	中央区大通西6丁目6番1	1,970,000	19.4	7	北区北7条西2丁目6番	1,250,000	19.0
8	札幌厚別5-1	厚別区厚別中央2条5丁目3番8外	200,000	17.6	8	中央区大通西18丁目1番29外	630,000	18.9
9	札幌北5-3	北区麻生町4丁目801番402	270,000	17.4	9	北区麻生町4丁目801番402	230,000	17.9
10	札幌北5-4	北区北23条西4丁目19番319	333,000	16.8	10	中央区大通西6丁目6番1	1,650,000	17.9

（注）　上昇変動率の全国順位では、「倶知安－２」は全国第１位となっている。

下落変動率

① 住宅地（下落地点数　H30:456地点→R元:431地点）

（単位：円/㎡、％）

順位	令和元年度				順位	平成30年度		
	基準地番号	基準地の所在（地番）	標準価格	変動率		基準地の所在（地番）	標準価格	変動率
1	美唄-1	美唄市東明2条2丁目1746番213	2,350	▲ 9.6	1	美唄市東明2条2丁目1746番213	2,600	######
2	沼田-3	沼田町旭町3丁目86番18外	4,000	▲ 9.1	2	砂川市空知太西3条5丁目94番23	8,000	▲ 9.1
3	深川-2	深川市納内町2丁目3528番19外	3,300	▲ 8.3	3	沼田町旭町3丁目86番18外	4,400	▲ 8.3
4	美唄-3	美唄市東3条南5丁目79番1921	5,150	▲ 8.0	4	美唄市東3条南5丁目79番1921	5,600	▲ 8.2
5	夕張-1	夕張市沼ノ沢131番	1,750	▲ 7.9	5	深川市納内町2丁目3528番19外	3,600	▲ 7.7
6	妹背牛-1	妹背牛町字妹背牛413番18	5,450	▲ 7.6	6	新十津川町字中央86番87	6,100	▲ 7.6
7	沼田-2	沼田町南1条1丁目172番47	4,900	▲ 7.5	7	妹背牛町字妹背牛363番8外	5,500	▲ 7.6
8	砂川-1	砂川市空知太西3条5丁目94番23	7,400	▲ 7.5	7	妹背牛町字妹背牛233番29	4,400	▲ 7.4
9	夕張-3	夕張市鹿の谷3丁目43番	2,500	▲ 7.4	9	夕張市沼ノ沢131番	1,900	▲ 7.3
10	妹背牛-2	妹背牛町字妹背牛363番8外	5,100	▲ 7.3	10	岩見沢市幌向南2条2丁目205番17	6,400	▲ 7.2

（注）下落変動率の全国順位では、「美唄-1」は第３位、「沼田－３」は第４位、「深川－２」は第５位、「美唄－３」は第６位、「夕張－１」は第７位、「妹背牛－１」は第８位、「沼田－２」は第10位となっている。

② 商業地（下落地点数　H30:156地点→R元:146地点）

（単位：円/㎡、％）

順位	令和元年度				順位	平成30年度		
	基準地番号	基準地の所在（地番）	標準価格	変動率		基準地の所在（地番）	標準価格	変動率
1	夕張5-1	夕張市清水沢3丁目2番	3,800	▲ 9.5	1	夕張市清水沢3丁目2番	4,200	▲ 8.7
2	妹背牛5-1	妹背牛町字妹背牛382番2	6,900	▲ 9.2	2	妹背牛町字妹背牛382番2	7,600	▲ 8.4
3	増毛5-1	沼田町本通3丁目16番1	7,200	▲ 8.9	3	沼田町本通3丁目16番1	7,900	▲ 8.1
4	奈井江5-1	奈井江町字奈井江町154番9外	7,000	▲ 7.9	4	美唄市東2条北1丁目14番	10,600	▲ 7.8
5	深川5-1	深川市4条21番4	9,800	▲ 7.5	5	秩父別町字秩父別1546番7	6,000	▲ 7.7
6	当別5-1	当別町弥生52番26	14,800	▲ 7.5	5	上砂川町字上砂川町48番6	3,250	▲ 7.1
7	古平5-1	古平町大字新地町23番	6,300	▲ 7.4	7	当別町弥生52番26	16,000	▲ 7.0
8	三笠5-1	三笠市多賀町21番17	6,600	▲ 7.0	8	新十津川町字中央71番64	6,700	▲ 6.9
9	秩父別5-1	秩父別町字秩父別1546番7	5,600	▲ 6.7	9	古平町大字新地町23番	6,800	▲ 6.8
10	白老5-1	白老町字北吉原153番5	7,100	▲ 6.6	10	月形町字本町3番	8,200	▲ 6.8

（注）下落変動率の全国順位では、「夕張－5-1」は第３位、「妹背牛5-1」は第４位、「沼田5-1」は第５位、「奈井江5-1」は第７位、「深川5-1」は第８位、「当別5-1」は第９位となっている。

上位標準価格

① 住宅地

（単位：円/㎡、％）

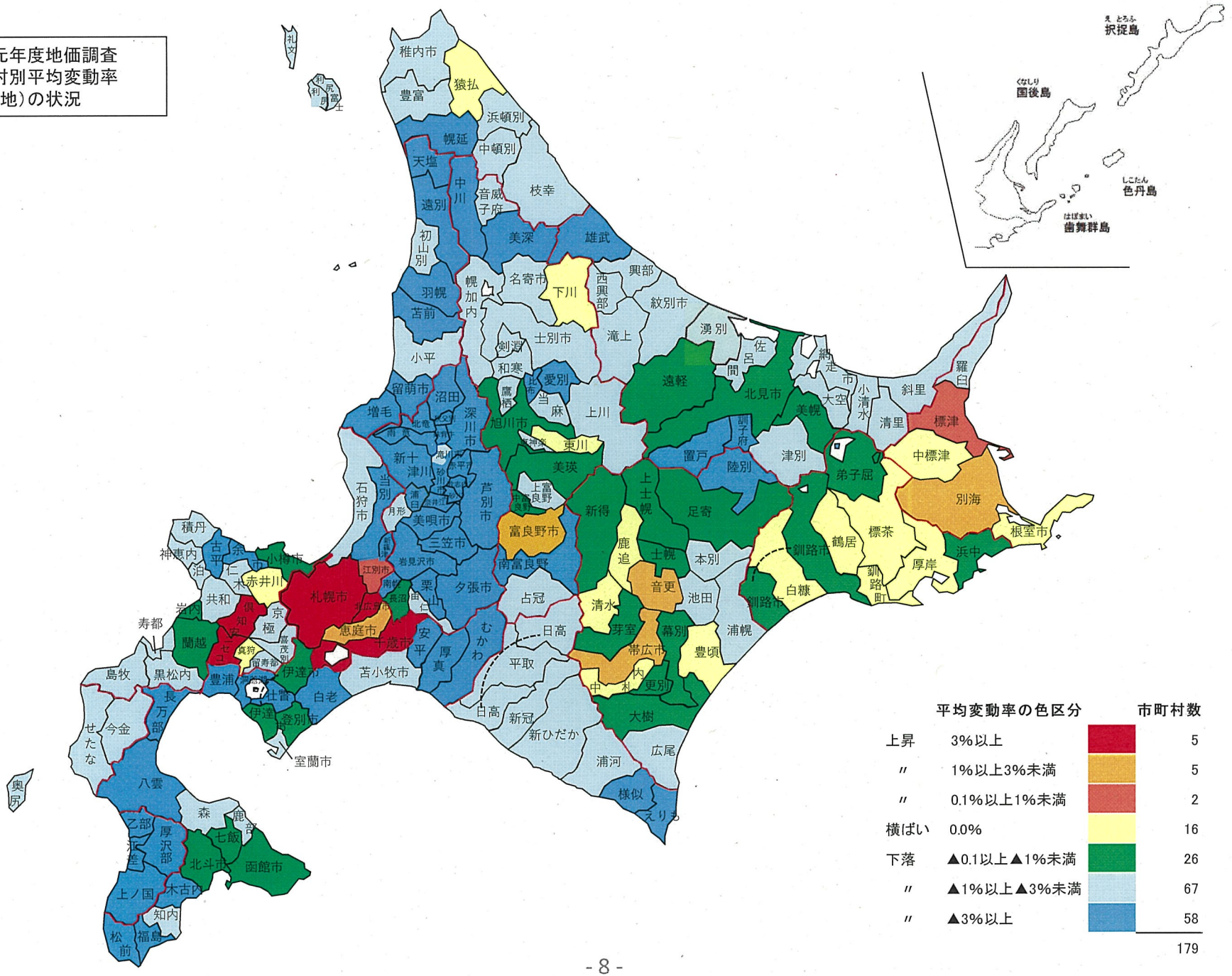
順位	令和元年度				順位	平成30年度		
	基準地番号	基準地の所在（地番）	標準価格	変動率		基準地の所在（地番）	標準価格	変動率
1	札幌中央-5	中央区宮ヶ丘２２目474番86	281,000	14.2	1	中央区宮ヶ丘2丁目474番86	246,000	9.3
2	札幌中央-1	中央区宮の森3条5丁目8番1	200,000	7.5	2	中央区北4条西26丁目375番17	240,000	9.1
3	札幌中央-2	中央区南18条西8丁目593番18外	155,000	10.7	3	中央区宮の森3条5丁目8番1	186,000	8.8
4	札幌西-2	西区二十四軒4条5丁目40番	143,000	5.9	4	中央区南18条西8丁目593番18外	140,000	6.9
5	札幌豊平-6	豊平区美園7条1丁目9番13	141,000	7.6	5	西区二十四軒4条5丁目40番	135,000	3.1
6	札幌北-11	北区北20条西2丁目19番46	140,000	6.1	6	北区北20条西2丁目19番46	132,000	7.3
6	札幌白石-6	白石区南郷通7丁目南50番	140,000	7.7	7	豊平区美園7条1丁目9番13	131,000	7.4
8	札幌西-1	西区二十四軒1条2丁目20番3	134,000	5.5	8	白石区南郷通7丁目南50番	130,000	6.6
9	札幌北-13	北区北38条西7丁目360番17	133,000	10.8	9	西区二十四軒1条2丁目20番3	127,000	2.4
10	札幌東-2	東区北25条東14丁目12番	132,000	8.2	10	豊平区平岸4条7丁目14番	124,000	6.9

② 商業地

（単位：円/㎡、％）

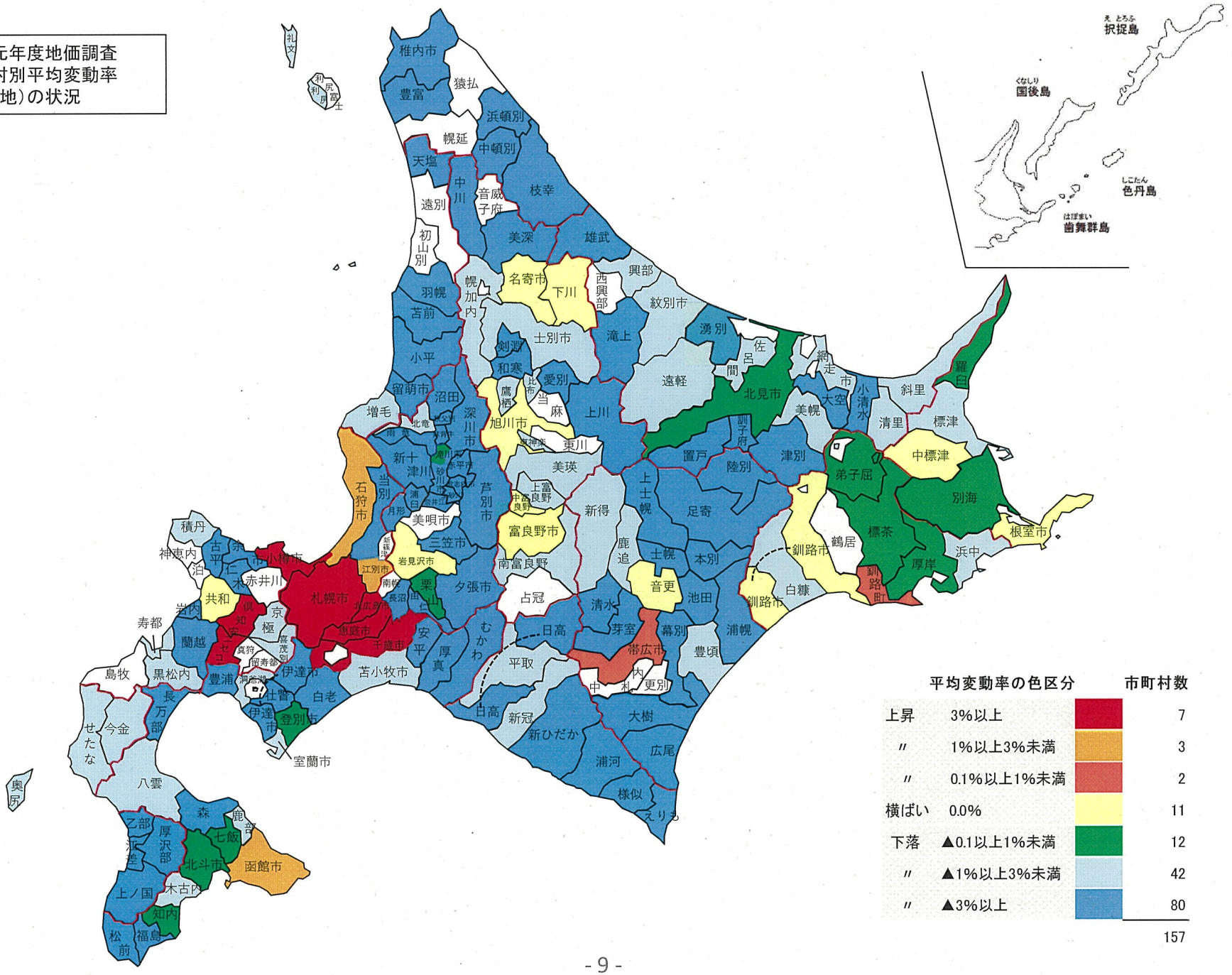
順位	令和元年度				順位	平成30年度		
	基準地番号	基準地の所在（地番）	標準価格	変動率		基準地の所在（地番）	標準価格	変動率
1	札幌中央5-1	中央区北3条西2丁目1番13外	3,540,000	20.0	1	中央区北3条西2丁目1番13外	2,950,000	22.9
2	札幌中央5-2	中央区大通西6丁目6番1	1,970,000	19.4	2	中央区大通西6丁目6番1	1,650,000	17.9
3	札幌北5-2	北区北7条西2丁目6番	1,500,000	20.0	3	北区北7条西2丁目6番	1,250,000	19.0
4	札幌中央5-5	中央区南2条西5丁目26番17	1,460,000	21.7	4	中央区南2条西5丁目26番17	1,200,000	24.4
5	札幌中央5-3	中央区大通西10丁目4番132	880,000	14.3	5	中央区大通西10丁目4番132	770,000	14.9
6	札幌中央5-8	中央区南9条西3丁目10番99	580,000	19.6	6	中央区南1条西26丁目196番8	635,000	19.8
7	札幌中央5-6	中央区南2条西9丁目1番2	570,000	15.6	7	中央区大通西18丁目1番32	630,000	18.9
8	札幌中央5-7	中央区南1条西11丁目327番20外	455,000	10.4	8	中央区南2条西9丁目1番2	493,000	14.7
9	札幌中央5-9	中央区北1条西23丁目283番10	400,000	－	9	中央区南9条西3丁目10番99	485,000	22.8
10	札幌北5-4	北区北23条西4丁目19番319	333,000	16.8	10	中央区南1条西11丁目327番20外	412,000	5.1

令和元年度地価調査
市町村別平均変動率
（住宅地）の状況



平均変動率の色区分		市町村数
上昇	3%以上	5
〃	1%以上3%未満	5
〃	0.1%以上1%未満	2
横ばい	0.0%	16
下落	▲0.1以上▲1%未満	26
〃	▲1%以上▲3%未満	67
〃	▲3%以上	58
		179

令和元年度地価調査
市町村別平均変動率
（商業地）の状況



平均変動率の色区分		市町村数
上昇	3%以上	7
〃	1%以上3%未満	3
〃	0.1%以上1%未満	2
横ばい	0.0%	11
下落	▲0.1以上1%未満	12
〃	▲1%以上3%未満	42
〃	▲3%以上	80
		157