

令和5年地価公示

1 地価公示の概要

地価公示は、地価公示法に基づき、都市計画区域等における標準地の毎年1月1日時点の正常価格を国土交通省土地鑑定委員会が判定・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）

- 住宅地は、全道の平均変動率は7.6%となり、5年連続で上昇した。
 - ・札幌市の平均変動率は15.0%となり、10年連続で上昇
 - ・その他の市の平均変動率は5.6%となり、4年連続で上昇
 - ・町の平均変動率は▲0.4%となり、25年連続で下落
- 宅地見込地は、全道の平均変動率は1.1%となった。
- 商業地は、全道の平均変動率は4.9%となり、8年連続で上昇した。
 - ・札幌市の平均変動率は9.7%となり、10年連続で上昇
 - ・その他の市の平均変動率は2.8%となり、2年連続で上昇
 - ・町の平均変動率は▲2.4%となり、31年連続で下落
- 工業地は、全道の平均変動率は4.7%となり、5年連続で上昇となった。
- 全用途の平均変動率は6.8%となり7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		
	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5年	令和4年	令和3年		令和5年	令和4年	令和3年
住宅地	944	939	7.6	4.6	1.5	46,800	1.4	0.5	▲0.4
宅地見込地	2	2	1.1	▲1.1	0.0	4,700	0.1	▲0.2	▲0.6
商業地	366	363	4.9	2.5	0.6	178,700	1.8	0.4	▲0.8
工業地	55	54	4.7	2.4	1.0	25,100	3.1	2.0	0.8
全用途	1,367	1,358	6.8	3.9	1.2	81,200	1.6	0.6	▲0.5

（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り、「平均変動率」とは、前年から継続している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である。

このため、当年と前年の「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5年	令和4年	令和3年	平均価格	標準地数	令和5年	令和4年	令和3年	平均価格
札幌市	309	15.0	9.3	4.3	102,200	151	9.7	5.8	2.9	376,800
市	464	5.6	3.5	0.6	23,100	164	2.8	1.1	▲0.4	46,400
町	171	▲0.4	▲0.9	▲1.3	10,800	51	▲2.4	▲3.0	▲2.9	17,700
全道	944	7.6	4.6	1.5	46,800	366	4.9	2.5	0.6	178,700

（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 15.0%と 10 年連続で上昇した。
商業地の平均変動率は、市全体で 9.7%と 10 年連続で上昇した。
- 【函館市】 住宅地の平均変動率は▲0.2%となり、25 年連続で下落した。
商業地の平均変動率は▲0.6%となり、3 年連続で下落した。
- 【小樽市】 住宅地の平均変動率は 0.6%となり、2 年連続で上昇した。
商業地の平均変動率は 0.9%となり、7 年連続で上昇した。
- 【旭川市】 住宅地の平均変動率は 0.7%となり、2 年連続で上昇した。
商業地の平均変動率は 0.3%となり、3 年ぶりに上昇した。
- 【釧路市】 住宅地の平均変動率は 0.2%となり、32 年ぶりに上昇した。
商業地の平均変動率は▲0.1%となり、3 年連続で下落した。
- 【帯広市】 住宅地の平均変動率は 9.8%となり、6 年連続で上昇した。
商業地の平均変動率は 5.5%となり、4 年連続で上昇した。
- 【北見市】 住宅地の平均変動率は▲0.2%となり、22 年連続で下落した。
商業地の平均変動率は▲0.5%となり、31 年連続で下落した。
- 【苫小牧市】 住宅地の平均変動率は 1.5%となり、2 年連続で上昇した。
商業地の平均変動率は▲1.1%となり、27 年連続で下落した。
- 【江別市】 住宅地の平均変動率は 27.5%となり、5 年連続で上昇した。
商業地の平均変動率は 20.8%となり、4 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/㎡)

区分	住宅地					商業地				
	標準地数	令和 5 年	令和 4 年	令和 3 年	平均価格	標準地数	令和 5 年	令和 4 年	令和 3 年	平均価格
札幌市	309	15.0	9.3	4.3	102,200	151	9.7	5.8	2.9	376,800
函館市	32	▲ 0.2	▲ 0.4	▲ 0.7	39,500	23	▲ 0.6	▲ 1.3	▲ 2.4	66,200
小樽市	31	0.6	0.3	▲ 1.0	17,200	12	0.9	0.6	1.6	91,600
旭川市	63	0.7	0.4	▲ 0.6	20,500	22	0.3	▲ 0.7	▲ 1.0	52,300
釧路市	31	0.2	▲ 0.1	▲ 0.2	17,900	15	▲ 0.1	▲ 0.4	▲ 0.3	35,200
帯広市	31	9.8	7.9	4.1	30,600	10	5.5	2.5	1.2	52,900
北見市	14	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.4	14,700	5	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 0.6	39,600
苫小牧市	51	1.5	0.8	▲ 0.3	16,600	17	▲ 1.1	▲ 1.3	▲ 1.1	27,300
江別市	29	27.5	16.9	5.1	41,700	8	20.8	13.1	2.4	53,000

4 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5年 公示価格	令和4年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (1)	北広島 - 1	北広島市共栄町1丁目10番3	59,800	46,000	30.0 (26.0)	全国第1位
2 (2)	北広島 - 4	北広島市美沢3丁目4番8	60,800	47,000	29.4 (23.7)	全国第2位
3 (3)	北広島 - 6	北広島市東共栄2丁目20番5	38,500	29,800	29.2 (21.6)	全国第3位
4 (15)	北広島 - 14	北広島市北進町3丁目3番4	69,500	53,800	29.2 (19.6)	全国第4位
5 (51)	江別 - 2	江別市朝日町13番14	11,100	8,600	29.1 (17.8)	全国第5位
6 (21)	江別 - 3	江別市東野幌町8番6	60,000	46,500	29.0 (19.2)	全国第6位
6 (21)	恵庭 - 9	恵庭市恵み野東6丁目11番4	32,000	24,800	29.0 (19.2)	全国第6位
8 (56)	恵庭 - 10	恵庭市島松寿町1丁目19番4	25,800	20,000	29.0 (17.6)	全国第8位
9 (6)	北広島 - 9	北広島市白樺町2丁目5番7	36,500	28,300	29.0 (19.9)	全国第9位
10 (86)	江別 - 1	江別市向ヶ丘22番10	42,500	33,000	28.8 (15.8)	全国第10位

(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。

(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5年 公示価格	令和4年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (1)	北広島 5 - 2	北広島市栄町1丁目1番3	86,000	67,000	28.4 (19.6)	全国第1位
2 (2)	北広島 5 - 1	北広島市中央2丁目1番2	55,000	44,000	25.0 (18.3)	全国第2位
3 (3)	恵庭 5 - 4	恵庭市緑町2丁目77番 「緑町2-3-7」	49,200	39,500	24.6 (16.2)	全国第3位
4 (6)	江別 5 - 5	江別市元江別873番19外	29,800	24,000	24.2 (14.3)	全国第4位
5 (19)	江別 5 - 6	江別市上江別西町42番6外	37,200	30,000	24.0 (12.4)	全国第5位
6 (4)	恵庭 5 - 3	恵庭市島松本町1丁目43番 「島松本町1-10-14」	27,000	21,800	23.9 (14.7)	全国第6位
7 (8)	江別 5 - 7	江別市文京台東町1番25	50,000	40,500	23.5 (14.1)	全国第7位
8 (11)	千歳 5 - 2	千歳市錦町2丁目10番3	59,000	48,000	22.9 (13.7)	全国第8位
9 (19)	恵庭 5 - 6	恵庭市黄金南7丁目18番6	49,000	40,000	22.5 (12.4)	全国第9位
10 (23)	江別 5 - 1	江別市3条6丁目9番2外	33,000	27,000	22.2 (12.0)	全国第10位
10 (24)	江別 5 - 3	江別市大麻ひかり町45番8	55,000	45,000	22.2 (11.1)	全国第10位

(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。

(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5年 公示価格	令和4年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (4)	奈井江 - 2	空知郡奈井江町字奈井江575番83	3,300	3,550	▲ 7.0 (▲ 6.6)	全国第1位
2 (5)	赤平 - 3	赤平市字赤平668番33	2,700	2,900	▲ 6.9 (▲ 6.5)	全国第3位
3 (12)	室蘭 - 18	室蘭市白鳥台2丁目33番2 「白鳥台2-33-2」	9,450	10,100	▲ 6.4 (▲ 5.6)	全国第8位
4 (7)	芦別 - 3	芦別市北6条西3丁目3番2	4,400	4,700	▲ 6.4 (▲ 6.0)	全国第9位
5 (2)	深川 - 3	深川市2条2921番22 「2条21-21」	5,900	6,300	▲ 6.3 (▲ 6.7)	全国第10位
6 (10)	深川 - 1	深川市5条2880番50 「5条12-24」	9,300	9,900	▲ 6.1 (▲ 5.7)	
7 (22)	室蘭 - 15	室蘭市御前水町1丁目13番308 「御前水町1-10-5」	8,750	9,300	▲ 5.9 (▲ 5.1)	
8 (13)	美唄 - 1	美唄市西3条北2丁目1257番83 「西3条北2-2-31」	4,900	5,200	▲ 5.8 (▲ 5.5)	
9 (51)	安平 - 1	勇払郡安平町安平561番2外	3,350	3,550	▲ 5.6 (▲ 4.1)	
10 (87)	登別 - 9	登別市美園町6丁目15番2外	8,400	8,900	▲ 5.6 (▲ 3.3)	

(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。

(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5年 公示価格	令和4年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (4)	むかわ 5 - 1	勇払郡むかわ町美幸2丁目20番外	12,600	13,500	▲ 6.7 (▲ 6.9)	全国第2位
2 (1)	夕張 5 - 1	夕張市本町2丁目217番	3,550	3,800	▲ 6.6 (▲ 7.3)	全国第3位
3 (7)	赤平 5 - 1	赤平市本町1丁目2番2外	5,700	6,100	▲ 6.6 (▲ 6.2)	全国第5位
4 (20)	室蘭 5 - 1	室蘭市中央町1丁目65番2	24,500	26,200	▲ 6.5 (▲ 4.7)	全国第6位
5 (14)	浦河 5 - 1	浦河郡浦河町大通3丁目2番1外	15,900	17,000	▲ 6.5 (▲ 5.6)	全国第7位
6 (2)	洞爺湖 5 - 1	虻田郡洞爺湖町本町157番1外	18,800	20,100	▲ 6.5 (▲ 6.9)	全国第8位
7 (9)	芦別 5 - 1	芦別市北1条東1丁目6番5外	5,900	6,300	▲ 6.3 (▲ 6.0)	全国第9位
8 (10)	美唄 5 - 1	美唄市大通西1条南1丁目1番1	13,300	14,200	▲ 6.3 (▲ 6.0)	全国第10位
9 (11)	砂川 5 - 1	砂川市西1条南1丁目7番	13,400	14,300	▲ 6.3 (▲ 5.9)	
10 (18)	深川 5 - 1	深川市4条4番4外	12,700	13,500	▲ 5.9 (▲ 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5年 公示価格	令和4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」	700,000	650,000	7.7 (6.0)	
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」	418,000	397,000	5.3 (3.4)	
3 (4)	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」	298,000	267,000	11.6 (6.0)	
4 (3)	札幌中央 - 21	札幌市中央区北2条西14丁目1番1	292,000	268,000	9.0 (8.1)	
5 (5)	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」	282,000	251,000	12.4 (6.8)	
6 (6)	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」	275,000	246,000	11.8 (5.1)	
7 (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」	239,000	221,000	8.1 (5.7)	
8 (9)	札幌中央 - 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」	235,000	205,000	14.6 (9.0)	
8 (9)	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」	235,000	205,000	14.6 (8.5)	
10 (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」	219,000	214,000	2.3 (1.4)	

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

(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5年 公示価格	令和4年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (1)	札幌中央 5 - 34	札幌市中央区北4条西4丁目1番7外	6,050,000	5,570,000	8.6 (4.1)	
2 (2)	札幌中央 5 - 1	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	6,000,000	5,550,000	8.1 (6.7)	
3 (3)	札幌中央 5 - 4	札幌市中央区北1条西3丁目3番22	3,120,000	2,880,000	8.3 (5.5)	
4 (4)	札幌北 5 - 7	札幌市北区北7条西4丁目1番2外	2,700,000	2,500,000	8.0 (4.2)	
5 (5)	札幌中央 5 - 3	札幌市中央区大通西6丁目6番1	2,440,000	2,260,000	8.0 (3.7)	
6 (6)	札幌中央 5 - 12	札幌市中央区南2条西3丁目11番5	2,050,000	1,900,000	7.9 (4.4)	
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	1,280,000	1,230,000	4.1 (▲ 1.6)	
8 (8)	札幌北 5 - 4	札幌市北区北8条西4丁目22番1	1,140,000	1,040,000	9.6 (6.1)	
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	1,040,000	958,000	8.6 (5.3)	
10 (10)	札幌中央 5 - 7	札幌市中央区大通西18丁目1番29外	950,000	880,000	8.0 (5.4)	

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

(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5年 公示価格	令和4年 公示価格	対前年 変動率	備考
1 (1)	北広島 9 - 1	北広島市北の里11番3	14,000	12,000	16.7 (11.1)	
2 (23)	石狩 9 - 2	石狩市新港西3丁目749番11外	8,000	6,900	15.9 (3.0)	
3 (15)	石狩 9 - 1	石狩市新港南1丁目28番69	5,100	4,400	15.9 (4.8)	
4 (17)	小樽 9 - 1	小樽市銭函3丁目503番10外	8,100	7,000	15.7 (4.5)	
5 (5)	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」	54,000	47,000	14.9 (9.3)	
6 (3)	札幌西 9 - 2	札幌市西区発寒13条13丁目1020番16外 「発寒13条13-4-40」	33,300	29,000	14.8 (9.8)	
7 (6)	札幌西 9 - 1	札幌市西区発寒16条14丁目1086番43 「発寒16条14-4-5」	28,700	25,000	14.8 (8.7)	
8 (8)	帯広 9 - 1	帯広市西20条北1丁目16番3 「西20条北1-3-22」	13,900	12,200	13.9 (8.0)	
9 (7)	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」	79,500	70,000	13.6 (8.5)	
10 (11)	札幌手稲 9 - 1	札幌市手稲区曙2条4丁目439番26 「曙2条4-2-47」	21,000	18,500	13.5 (5.7)	

(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()内の数値は昨年の順位、変動率の内()内の数値は昨年の変動率である。