業界トピックス

国土交通省　2022年地価公示

札幌市の平均地価　住宅地９．３％増、商業地６．４％増とともに９年連続で上昇

国土交通省が発表した2022年1月1日時点の地価公示によると、札幌市の平均地価は住宅地、商業地ともに9年連続で上昇した。住宅は低金利による需要増のほか、市内で相次ぐ大型再開発が追い風となった。

北海道胆振東部地震の被害が大きかった清田区里塚地区では、地盤改良などの復旧が完了したことで急上昇した。

近郊は前年に引き続き、北海道ボールパークFビレッジ（BP）の整備が進む北広島を筆頭に、価格水準が低かった土地が値上がりしている。

再開発とボールパークの整備で北広島市と札幌市が上昇率を牽引

■札幌市内

住宅地の平均価格は8万9700円（1㎡当たり、以下同）で、9・3％上昇した。商業地は5・8％増の34万6300円。工業地は6・4％増で5万6300円だった。

商業地は、コロナ禍の影響で、いまだホテルの需要が伸び悩む一方、大型再開発に伴うマンションの販売が好調だったことなどで全体を押し上げる形となった。

ホテル開発が旺盛だった薄野地区の中央区南6条西4丁目5の32ほかでは前年比1・6％減の123万円に低下。2年連続で下落率1位だった。新さっぽろ駅前周辺で再開発が進む厚別区厚別中央2条5丁目2の8ほかは、前年比13・8％増の33万円となり、5年連続で市内上昇率首位を維持している。

住宅地は全10区で前年を上回る上昇率となった。中央区と比べ割安な郊外のマンション、戸建用地の需要が増している。上昇率トップは清田区里塚2条6丁目266の70が浮上。震災復旧が完了したことを要因に持ち直した。東区東苗穂の4地域は市内上昇率10位内にランクインしている。

最高価格を見ると、住宅地では円山地区の中央区南1条西26丁目185の5で、前年と比べ6％増の65万円。商業地はMMS札幌駅前ビルの中央区北4条西4丁目1の7ほかで、4・1％増の557万円だった。

札幌市内における住宅地、商業地の平均地価は9年連続の上昇となり、地方都市と比べ、価格差はさらに広がっている。北海道不動産鑑定士協会代表幹事の齋藤武也氏は「商業地は商店やオフィスなどを想像しがちだが、マンション用地も入る。このため、住宅、商業ともに戸建てや商業施設に加え、マンション販売の好調さも地価上昇の要因になっている」と分析する。

■近郊5市

江別、千歳、恵庭、北広島、石狩の近郊5市を見ると、住宅地、商業地いずれもプラスで、平均変動率は10％以上を記録した。

北広島市は、北海道ボールパーク開業やJR北広島駅西口周辺再整備などを背景に上昇。低価格だった西の里地区や大曲地区などにも波及した。全調査地点で前年を上回る価格となっている。

人口10万人の江別市は、住宅地が4年、商業地が3年連続でそれぞれ値上がりした。JR高架化や駅前で土地区画整理が完了した野幌地区は好調で、戸建て用地としての人気が高い。

恵庭市はJR恵庭駅西口周辺で駅前整備を終えていて、駅近の共同住宅地として需要が増している。

千歳市は、JR千歳駅周辺のホテル用地需要が、コロナ禍の影響で停滞したが、共同住宅用地が注目されている。

石狩市は、住宅地の地価が大きく上昇した。札幌のベッドタウンという利便性の良いエリアとして20、30代からの支持を得ている。

国交省地価公示　住宅地の地点別上昇率　道内地点が全国トップ10を独占

全国平均では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。

東京・大阪・名古屋の三大都市圏の平均は、全用途平均・住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、商業地は東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じた。

地方圏の平均をみると、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、地方4市（札幌・仙台・広島・福岡）では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇を継続し上昇率が拡大した。

同省では「景況感の改善を背景に、住宅地では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、住宅需要は回復し、地価は上昇に転じており、商業地では、都心近郊部において、店舗やマンション用地に対する需要が高まり、上昇に転じた地点が多く見られるなど、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られる。また、インターネット通販の拡大に伴う大型物流施設用地の需要が強く、高速道路のインターチェンジ周辺等の交通利便性に優れる物流施設の適地となる工業地では地価の上昇率が拡大した」と分析している。

北海道の平均変動率は全用途で3・9％増（全国平均0・6％）と6年連続で上昇した。住宅地、商業地とも前年を上回る上昇率となり、特に住宅地は全国トップ10を独占した。また、商業地の全国1位は北広島市だった。

石狩管内6市地価平均変動率

（2022年1月1日時点、カッコ内は前年数値）

	住宅地	商業地
札幌市	9.3%(4.3%)	5.8%(2.9%)
中央区	7.9%(4.0%)	5.2%(1.6%)
北区	9.7%(5.2%)	5.6%(4.3%)
東区	10.5%(4.5%)	6.5%(3.6%)
白石区	9.9%(5.8%)	4.3%(3.8%)
厚別区	8.1%(5.6%)	7.3%(5.8%)
豊平区	9.0%(4.4%)	6.9%(2.7%)
清田区	13.3%(4.1%)	8.7%(2.4%)
南区	4.8%(0.6%)	4.7%(1.2%)
西区	8.7%(3.6%)	4.9%(2.0%)
手稲区	12.7%(5.6%)	7.7%(4.0%)
江別市	16.9%(5.1%)	13.1%(2.4%)
千歳市	14.8%(4.5%)	12.2%(5.2%)
恵庭市	17.7%(7.2%)	13.2%(4.4%)
北広島市	18.7%(9.1%)	19%(10.7%)
石狩市	13.9%(3.0%)	13.8%(0.7%)

（1）変動率上位順位表（全国）　（国土交通省ＨＰより）

（価格：円／㎡、変動率：％）

順位	住宅地 標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和3年公示価格 円／㎡	令和4年公示価格 円／㎡	変動率 %
1	北広島－１	北海道	北広島市共栄町１丁目１０番３	36,500	46,000	26.0
2	北広島－４	北海道	北広島市美沢３丁目４番８	38,000	47,000	23.7
3	北広島－６	北海道	北広島市東共栄２丁目２０番５	24,500	29,800	21.6
4	石狩－５	北海道	石狩市花畔３条１丁目８６番	15,500	18,800	21.3
5	北広島－１１	北海道	北広島市西の里東３丁目８番８	27,100	32,500	19.9
6	北広島－９	北海道	北広島市白樺町２丁目５番７	23,600	28,300	19.9
7	北広島－７	北海道	北広島市大曲南ヶ丘３丁目１４番５	26,700	32,000	19.9
7	石狩－９	北海道	石狩市花川南８条４丁目２５５番	26,700	32,000	19.9
9	北広島－１０	北海道	北広島市輪厚中央１丁目６番１０	11,600	13,900	19.8
10	江別－１２	北海道	江別市野幌町２３番６	45,500	54,500	19.8

（価格：円／㎡、変動率：％）

順位	商業地 標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和3年公示価格 円／㎡	令和4年公示価格 円／㎡	変動率 %
1	北広島５－２	北海道	北広島市栄町１丁目１番３（北海道銀行北広島支店）	56,000	67,000	19.6
2	北広島５－１	北海道	北広島市中央２丁目１番２（べべるい）	37,200	44,000	18.3
3	福岡博多５－２１	福岡県	福岡市博多区祇園町３５５番１『祇園町４－６０』（博多祇園プラザビル）	1,780,000	2,100,000	18.0
4	恵庭５－４	北海道	恵庭市緑町２丁目７７番『緑町２－３－７』（エイブル）	34,000	39,500	16.2
5	福岡博多５－５	福岡県	福岡市博多区博多駅南３丁目１３３番『博多駅南３－１３－３０』（タイガー魔法瓶（株）福岡支店）	489,000	568,000	16.2
6	福岡中央５－２６	福岡県	福岡市中央区渡辺通２丁目３号５４番『渡辺通２－３－２４』（ＤＡＩＲＥＩ５ビル）	900,000	1,040,000	15.6
7	福岡中央５－７	福岡県	福岡市中央区清川２丁目４号１３番１『清川２－４－１９』（ウインステージ天神南）	460,000	530,000	15.2
8	福岡中央５－２０	福岡県	福岡市中央区天神４丁目３８番『天神４－２－３４』（応研株式会社）	1,590,000	1,830,000	15.1
9	福岡東５－２	福岡県	福岡市東区名島３丁目２８２９番『名島３－２－１６』（ホンダカーズ福岡東店）	235,000	270,000	14.9
10	福岡博多５－１１	福岡県	福岡市博多区博多駅東３丁目３１番『博多駅東３－３－１６』（川清ビル）	1,010,000	1,160,000	14.9

（８）変動率下位順位表（全国）　（国土交通省ＨＰより）

（価格：円／㎡、変動率：％）

順位	住宅地 標準地番号	都道府県	標準地の所在地	令和3年公示価格 円／㎡	令和4年公示価格 円／㎡	変動率 %
1	いわき－１９	福島県	いわき市平下平窪３丁目４番５	49,500	45,500	△ 8.1
2	南知多－９	愛知県	知多郡南知多町大字片名字新師崎２３番１１	31,700	29,400	△ 7.3
3	岩見沢－７	北海道	岩見沢市栗沢町最上２番２２	4,900	4,550	△ 7.1
3	長野－２５	長野県	長野市大字赤沼字西通２６３番１	14,000	13,000	△ 7.1
5	長野－３８	長野県	長野市豊野町豊野字内士浮３２３番４５	31,300	29,100	△ 7.0
6	江田島－２	広島県	江田島市江田島町切串３丁目１２２６１番１９『切串３－６－８』	20,400	19,000	△ 6.9
7	南知多－７	愛知県	知多郡南知多町大字豊丘字仲島５番	11,900	11,100	△ 6.7
8	赤平－１	北海道	赤平市若木町南５丁目２２番	3,000	2,800	△ 6.7
8	深川－３	北海道	深川市２条２９２１番２２『２条２１－２１』	6,750	6,300	△ 6.7
10	奈井江－２	北海道	空知郡奈井江町字奈井江５７５番８３	3,800	3,550	△ 6.6

空間を自在にクリエイト　斬新な発想力でマンションをコーディネート
自社ブランド「グランファーレ」マンションシリーズ
GRAND FARE SERIES
日本グランデ株式会社
NIPPON GRANDE
本社所在所
〒060-0042 札幌市中央区大通西5丁目1番地1 大通ビル 7F
TEL：011-210-0073　FAX：011-210-0081
東京支店
〒105－6027 東京都港区虎ノ門4丁目3番1号 城山トラストタワー 27F
TEL：03-5404-8160　FAX：03-5404-8161
■宅地建物取引業免許 国土交通大臣(3)第7575号 ■一級建築士事務所登録 北海道知事登録(石)第4881号
■建設業許可 北海道知事許可(特-28)石第19392号 ■公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会会員
■公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会会員 ■社団法人 北海道住宅都市開発協会会員
■一般社団法人 北海道不動産公正取引協議会会員 ■財団法人 東日本不動産流通機構会員
■社団法人 北海道建築士事務所協会会員
札幌証券取引所 アンビシャス市場 (証券コード:2976)
日本グランデは、国際環境マネジメントシステム規格 ISO14001 認証を取得しています。(本社認証)
Fun to Share
みんなでシェアして、低炭素社会へ。