



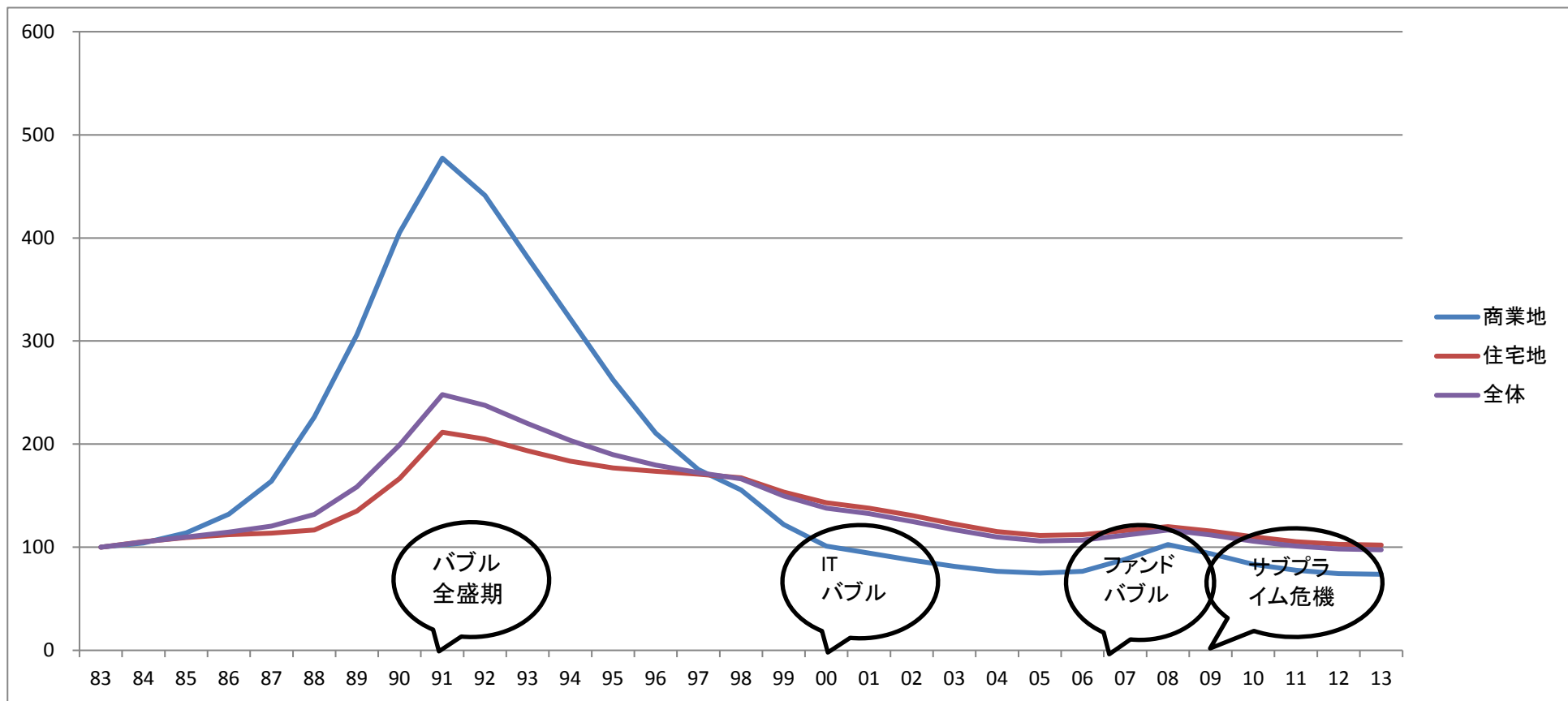
北海道

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

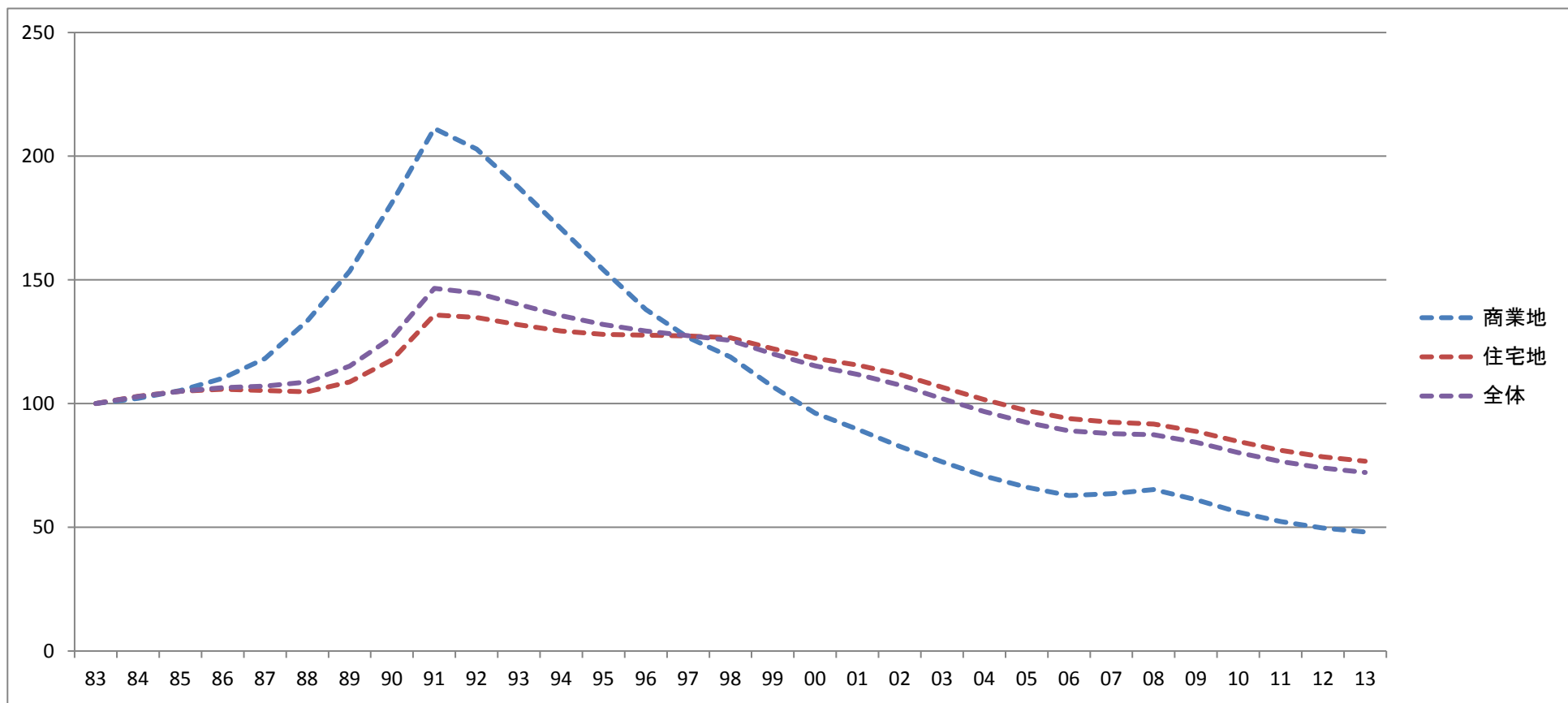
県庁所在地の公示地価推移[札幌市]



札幌市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	10	100	104	114	132	164	226	306	405	477	441	381	322	262	211	175	156	122	101	94	88	81	77	75	77	88	103	94	83	78	74	74
住宅地	59	100	105	109	112	114	117	135	167	212	205	193	184	177	174	171	167	153	143	138	131	122	115	112	112	116	120	116	110	105	103	102
その他	3	100	104	107	109	110	111	127	151	202	205	203	203	202	200	192	185	170	160	152	139	126	115	106	103	102	102	99	96	93	90	87
全体	72	100	105	110	115	120	132	159	199	248	238	220	204	190	180	172	166	150	138	132	125	117	110	106	107	112	117	112	106	101	98	98

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

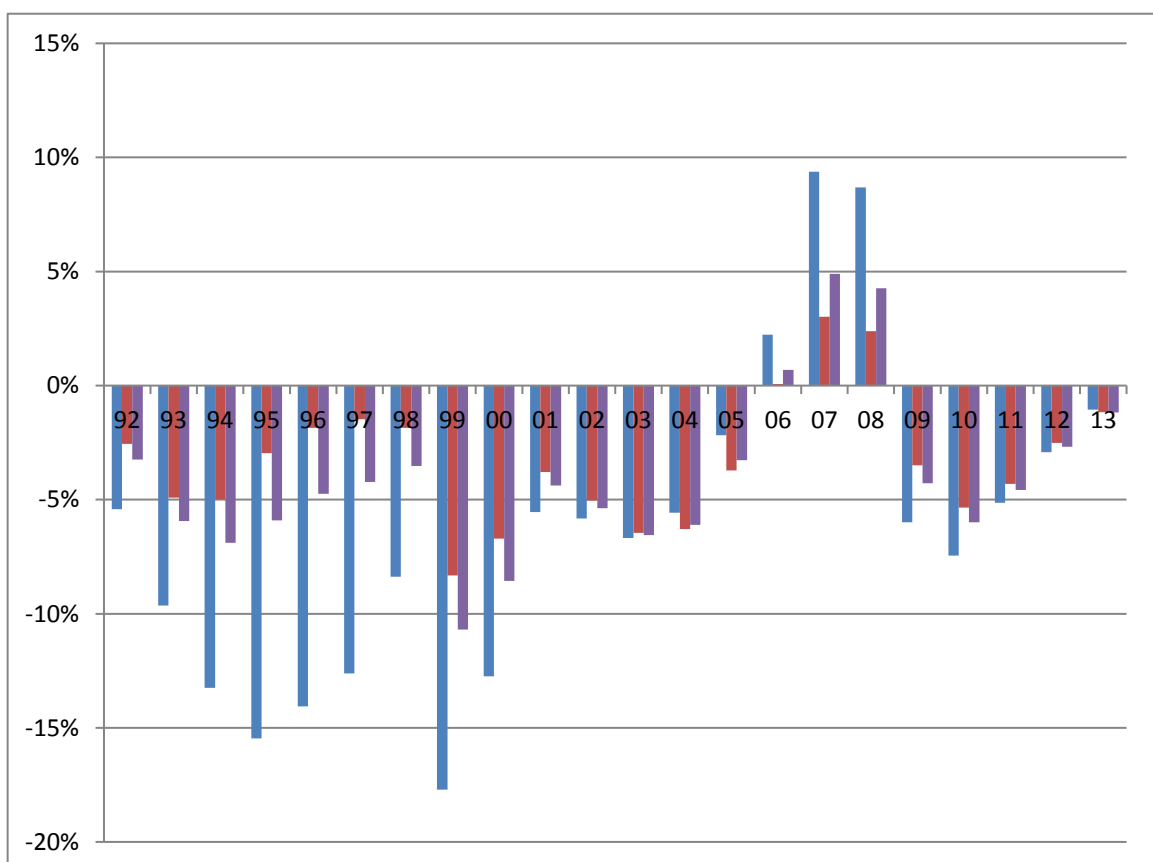
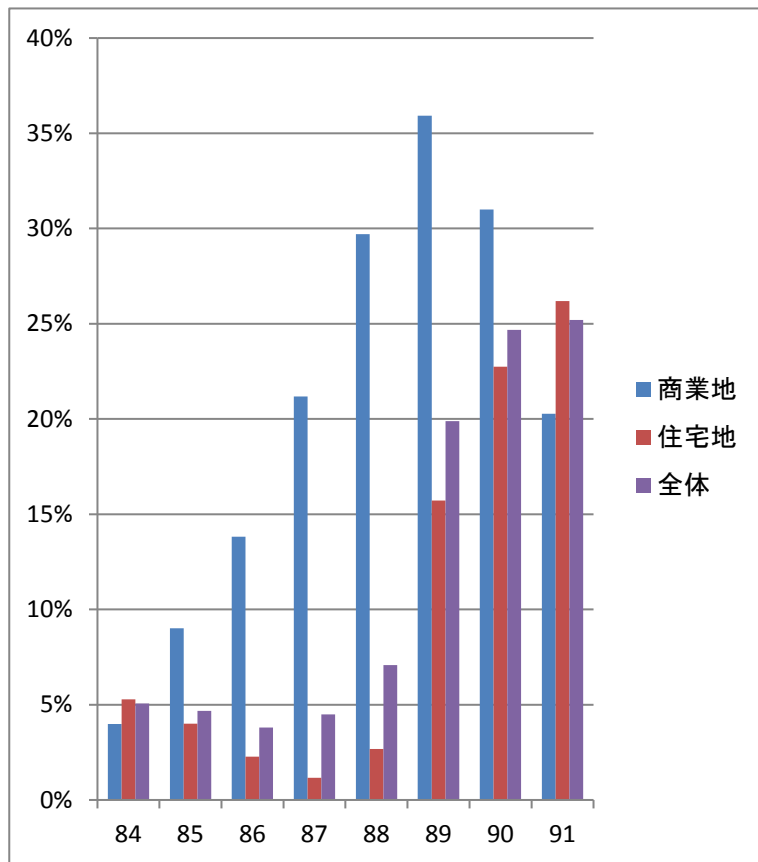
北海道全体の公示地価推移



北海道	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	40	100	102	105	110	118	133	153	181	211	203	187	171	154	138	127	119	107	96	90	83	76	71	66	63	64	65	61	56	52	50	48
住宅地	231	100	103	105	106	105	105	109	118	136	135	132	129	128	128	127	127	122	118	116	112	107	102	97	94	93	92	89	85	81	79	77
その他	10	100	102	104	104	104	103	108	116	136	139	139	137	136	134	131	129	124	119	114	106	99	91	85	81	79	78	76	72	68	65	63
全体	281	100	103	105	106	107	109	115	127	147	145	140	135	132	129	127	126	120	115	112	107	102	97	92	89	88	87	84	80	77	74	72

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

札幌市の公示地価騰落率推移

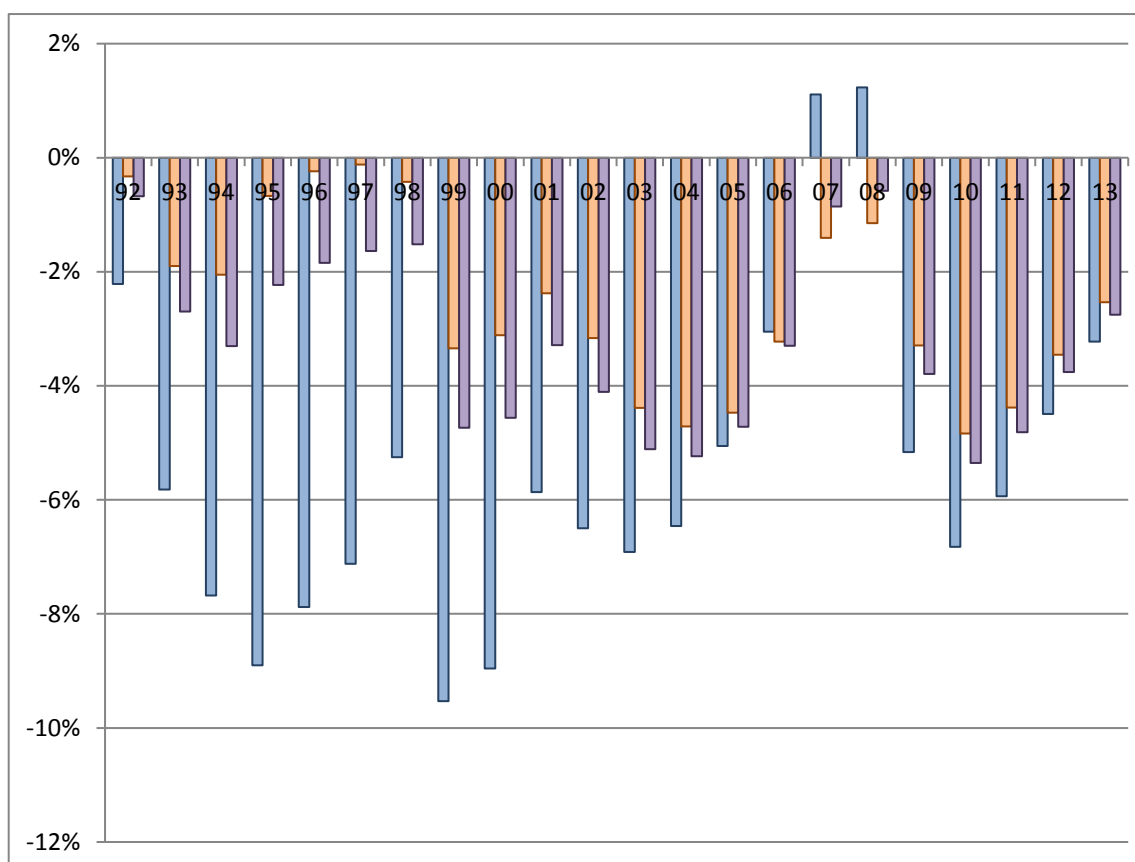
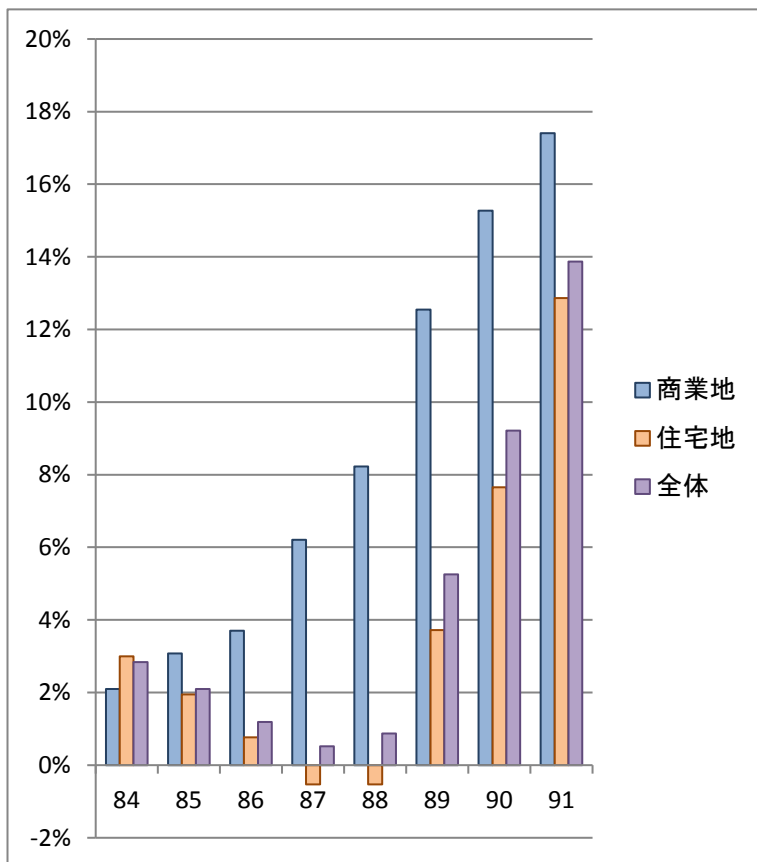


札幌市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	4.0	9.0	13.8	21.2	29.7	35.9	31.0	20.3	-5.4	-9.6	-13.2	-15.5	-14.1	-12.6	-8.4	-17.7	-12.7	-5.5	-5.8	-6.7	-5.6	-2.2	2.2	9.4	8.7	-6.0	-7.4	-5.1	-2.9	-1.1
住宅地	N/A	5.3	4.0	2.3	1.2	2.7	15.7	22.7	26.2	-2.6	-4.9	-5.0	-3.0	-1.8	-1.5	-1.8	-8.3	-6.7	-3.8	-5.0	-6.5	-6.3	-3.7	0.1	3.0	2.4	-3.5	-5.4	-4.3	-2.5	-1.2
その他	N/A	4.2	3.0	1.7	0.7	1.3	13.7	23.0	32.7	0.4	-3.2	-4.0	-2.4	-2.2	-4.6	-3.1	-9.5	-7.8	-5.3	-8.0	-7.3	-7.2	-4.4	-1.2	1.3	1.0	-4.1	-5.3	-4.5	-3.5	-2.8
全体	N/A	5.1	4.7	3.8	4.5	7.1	19.9	24.7	25.2	-3.2	-5.9	-6.9	-5.9	-4.7	-4.2	-3.5	-10.7	-8.6	-4.4	-5.4	-6.6	-6.1	-3.3	0.7	4.9	4.3	-4.3	-6.0	-4.6	-2.7	-1.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

北海道全体の公示地価騰落率推移



北海道	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	2.1	3.1	3.7	6.2	8.2	12.5	15.3	17.4	-2.2	-5.8	-7.7	-8.9	-7.9	-7.1	-5.3	-9.5	-9.0	-5.9	-6.5	-6.9	-6.5	-5.1	-3.0	1.1	1.2	-5.2	-6.8	-5.9	-4.5	-3.2
住宅地	N/A	3.0	1.9	0.8	-0.5	-0.5	3.7	7.7	12.9	-0.3	-1.9	-2.1	-0.7	-0.2	-0.1	-0.4	-3.3	-3.1	-2.4	-3.2	-4.4	-4.7	-4.5	-3.2	-1.4	-1.2	-3.3	-4.8	-4.4	-3.5	-2.5
その他	N/A	2.1	1.7	0.5	-0.9	-0.2	3.7	11.3	16.0	1.8	-0.3	-2.0	-1.0	-0.7	-1.3	-1.1	-3.8	-4.0	-4.2	-6.4	-6.9	-6.8	-6.9	-6.1	-3.7	-2.1	-3.7	-4.8	-4.9	-4.0	-3.3
全体	N/A	2.8	2.1	1.2	0.5	0.9	5.3	9.2	13.9	-0.7	-2.7	-3.3	-2.2	-1.8	-1.6	-1.5	-4.7	-4.6	-3.3	-4.1	-5.1	-5.2	-4.7	-3.3	-0.9	-0.6	-3.8	-5.4	-4.8	-3.8	-2.8

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

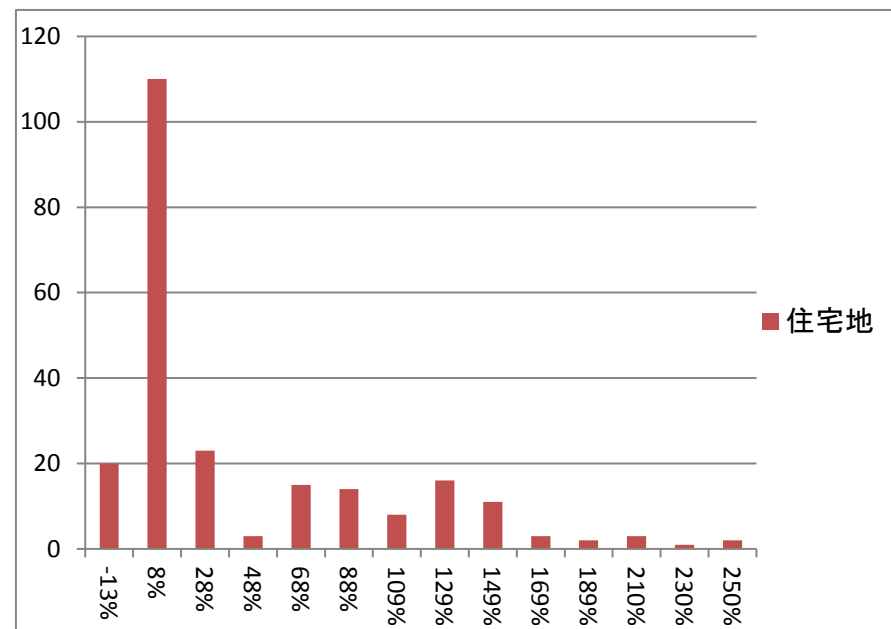
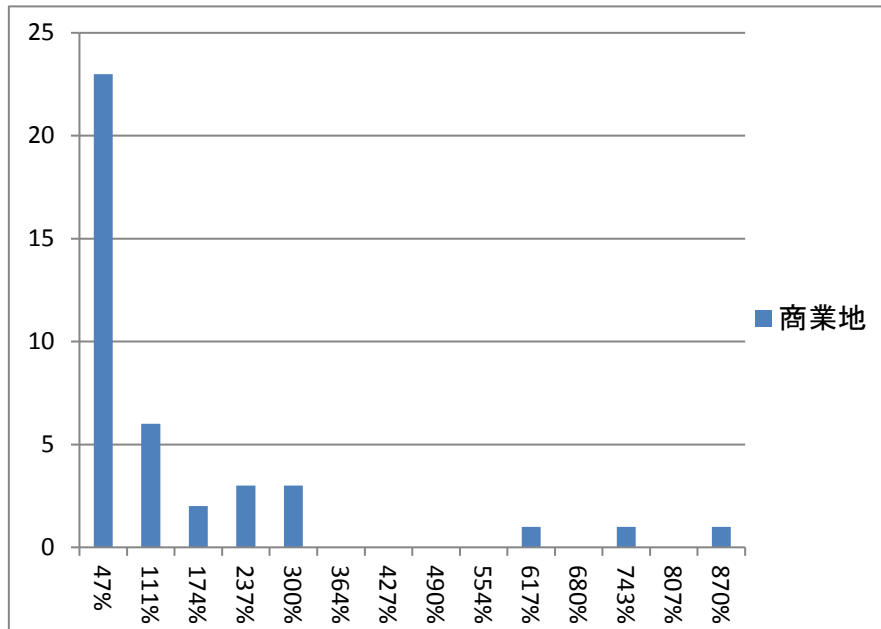
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

札幌市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	10	11	11	15	16	22	30	31	48	48	62	77	85	85	96	96	125	126	127	129	131	134	135	135	135	136	138	140	143	145
住宅地	59	64	68	72	78	80	93	101	113	154	193	235	261	261	275	276	276	278	278	280	283	286	288	290	291	292	292	294	294	295
その他	3	3	3	3	3	3	6	7	7	7	9	12	14	14	14	14	14	14	15	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
全体	72	78	82	90	97	105	129	139	168	209	264	324	360	360	385	386	415	418	420	425	430	436	439	441	442	444	446	450	453	456

北海道	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	40	42	44	51	55	63	75	82	106	116	140	166	215	218	240	246	278	283	289	294	301	315	320	323	325	327	332	340	347	356
住宅地	231	241	249	262	281	289	309	326	341	398	462	680	775	780	800	815	827	846	850	854	861	870	875	882	886	890	891	896	900	908
その他	10	10	10	10	11	11	14	18	18	20	26	36	44	44	44	44	44	44	46	48	48	50	52	53	54	55	55	56	58	58
全体	281	293	303	323	347	363	398	426	465	534	628	882	1034	1042	1084	1105	1149	1173	1185	1196	1210	1235	1247	1258	1265	1272	1278	1292	1305	1322

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



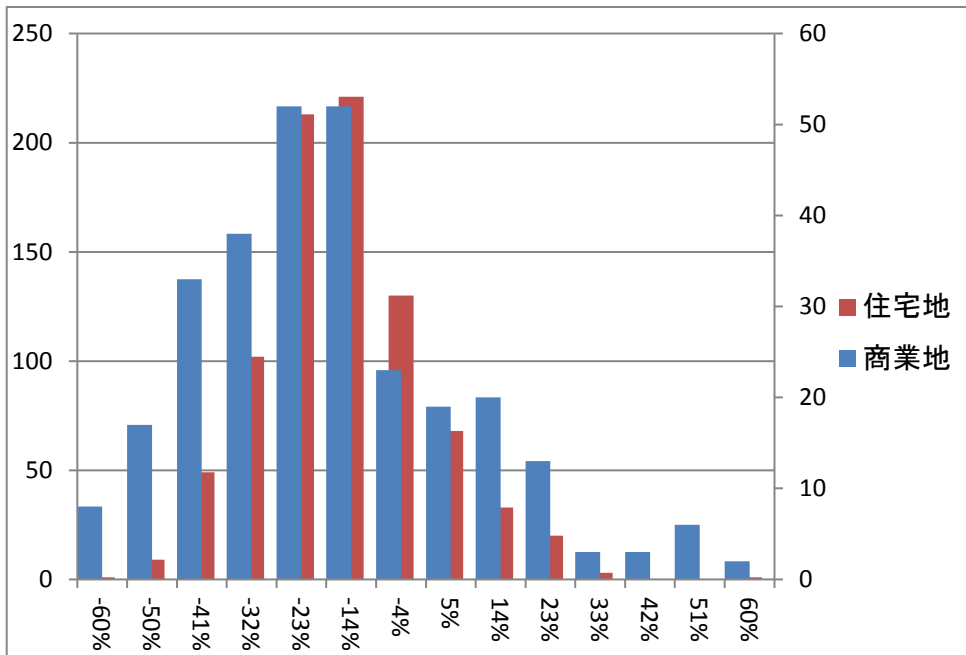
※分布図は北海道全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	札幌市	サンプル数	全国ランク	北海道全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	377.4%	10	3/45	111.2%	40	17/45
住宅地	106.4%	111.5%	59	13/45	35.8%	231	25/12
その他	75.6%	101.5%	3	2/12	36.4%	10	16/46
全体	109.1%	148.0%	72	8/46	46.6%	281	23/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



札幌市の上昇地点のみを平均した上昇率
13.8%
北海道全体の上昇地点のみを平均した上昇率
12.9%
差し引き
1.0%

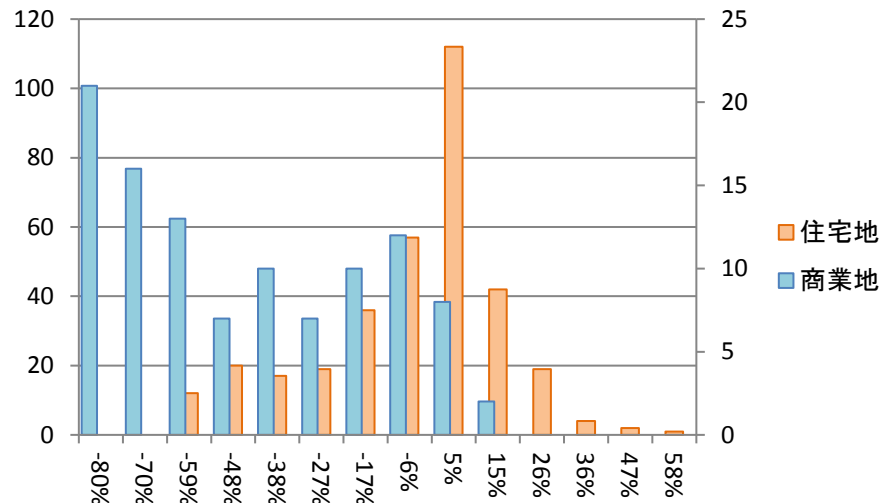
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

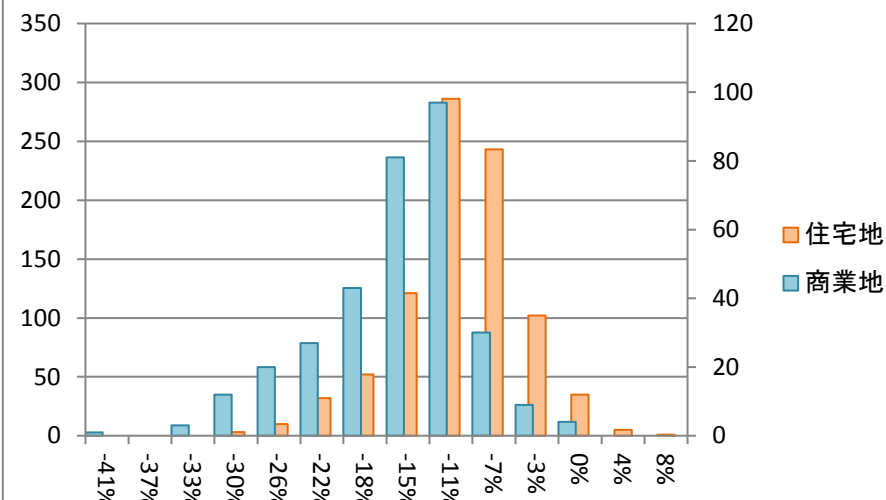
	全国平均	札幌市	サンプル数	全国ランク	北海道全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-0.7%	127	3/47	-20.6%	289	7/47
住宅地	-20.2%	-13.9%	278	9/47	-19.7%	850	12/47
その他	-33.1%	-23.9%	15	7/44	-32.5%	46	19/46
全体	-21.4%	-10.3%	420	4/47	-20.4%	1185	9/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	札幌市	サンプル数	全国ランク	北海道全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-72.6%	48	37/47	-48.9%	106	26/47
住宅地	-30.1%	-33.2%	113	36/47	-10.7%	341	28/47
その他	-30.4%	-34.1%	7	16/27	-18.0%	18	18/35
全体	-35.2%	-44.5%	168	36/47	-19.7%	465	27/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	札幌市	サンプル数	全国ランク	北海道全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-17.4%	136	37/47	-16.8%	327	39/47
住宅地	-9.6%	-12.5%	292	33/47	-11.9%	890	32/47
その他	-10.5%	-13.1%	16	28/45	-12.8%	55	27/47
全体	-10.6%	-14.0%	444	36/47	-13.2%	1272	34/47

※分布図は北海道全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	札幌市中央区大通西6丁目6番1	商	1,000,000	1983	9,700,000	1991	970%
2	札幌市中央区北1条西7丁目3番3外	商	700,000	1983	5,650,000	1991	807%
3	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	商	2,400,000	1983	16,900,000	1991	704%
4	札幌市中央区南6条西4丁目5番32外	商	1,850,000	1986	8,450,000	1991	457%
5	札幌市中央区北1条西3丁目3番22	商	2,800,000	1986	11,300,000	1991	404%
6	札幌市北区北23条西4-2-31	商	285,000	1983	1,130,000	1991	396%
7	札幌市中央区大通西14丁目1番15外	商	420,000	1983	1,600,000	1991	381%
8	札幌市東区北13条東8-1-10	商	167,000	1984	595,000	1991	356%
9	札幌市中央区大通西18丁目1番32	商	520,000	1986	1,830,000	1991	352%
10	札幌市中央区大通西28-2-5	住	126,000	1983	441,000	1991	350%
11	札幌市西区琴似2条3-1-3	商	335,000	1983	1,170,000	1991	349%
12	札幌市北区北20条西6-1-27	住	77,000	1983	261,000	1991	339%
13	札幌市中央区南17条西10-1-21	商	140,000	1983	460,000	1991	329%
14	札幌市東区北25条東14-1-28	住	74,200	1983	240,000	1991	323%
15	札幌市東区北19条東1-5-14	商	120,000	1983	381,000	1991	318%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	札幌市中央区南6条西3丁目6番31	商	5,200,000	1991	240,000	-95%
2	釧路市北大通4丁目1番外	商	1,000,000	1991	60,000	-94%
3	札幌市中央区南3条西1丁目10番3外	商	6,000,000	1991	381,000	-94%
4	札幌市中央区南6条西4丁目5番32外	商	8,450,000	1991	558,000	-93%
5	函館市若松町20-1	商	1,600,000	1992	122,000	-92%
6	小樽市稲穂1-4-15	商	860,000	1991	70,900	-92%
7	函館市本町11-12	商	1,000,000	1993	86,500	-91%
8	函館市湯川町2-22-5	商	640,000	1992	61,500	-90%
9	旭川市3条通6丁目519番3	商	1,220,000	1991	120,000	-90%
10	函館市東雲町17-6	商	590,000	1991	59,700	-90%
11	札幌市中央区大通西6丁目6番1	商	9,700,000	1991	990,000	-90%
12	札幌市中央区北1条西7丁目3番3外	商	5,650,000	1991	600,000	-89%
13	札幌市中央区南4条東2丁目11番2外	商	1,930,000	1991	205,000	-89%
14	滝川市本町1-2-1	商	199,000	1991	22,500	-89%
15	札幌市中央区北1条西3丁目3番22	商	11,300,000	1991	1,310,000	-88%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	札幌市中央区宮の森1条11-3-12	住	82,000	1983	252,000	1991	307%
17	札幌市中央区旭ヶ丘1-11-20	住	66,000	1983	199,000	1991	302%
18	札幌市白石区東札幌2条5-3-9	住	90,000	1985	270,000	1991	300%
19	札幌市中央区南10条西9-1-48	住	110,000	1983	329,000	1991	299%
20	北広島市美沢3丁目4番8	住	18,000	1983	51,000	1998	283%
21	札幌市白石区本通2南5-1-1	商	145,000	1983	410,000	1991	283%
22	札幌市白石区南郷通7南1-13	住	85,300	1985	240,000	1991	281%
23	札幌市豊平区平岸4条8-2-5	住	89,000	1983	245,000	1991	275%
24	札幌市白石区本郷通4北4-25	住	73,000	1983	200,000	1991	274%
25	北広島市大曲411番1外	住	4,200	1983	11,300	1997	269%
26	千歳市千代田町5丁目1番8	商	151,000	1989	400,000	1991	265%
27	札幌市北区北30条西5-2-28	商	208,000	1986	550,000	1991	264%
28	札幌市豊平区中の島2条5-10-7	住	75,000	1983	195,000	1991	260%
29	札幌市手稲区星置2条5-10-15	住	27,000	1983	70,000	1997	259%
30	札幌市北区北28条西2-1-5	住	103,000	1985	260,000	1991	252%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	旭川市2条通8丁目569番1外	商	2,150,000	1991	250,000	-88%
17	札幌市中央区北5条西12丁目16番1	商	1,250,000	1991	158,000	-87%
18	芦別市北1条東1丁目6番5外	商	84,000	1986	10,700	-87%
19	札幌市北区北8条西4丁目2-2番1	商	2,900,000	1992	370,000	-87%
20	札幌市中央区北2条東1丁目2番1外	商	2,370,000	1991	305,000	-87%
21	札幌市中央区南7条西10丁目1027番3	商	925,000	1991	120,000	-87%
22	網走市南4条西1丁目9番3外	商	300,000	1990	41,000	-86%
23	函館市美原2丁目13番8内	商	685,000	1991	94,000	-86%
24	札幌市中央区南1条西4丁目1番1外	商	16,900,000	1991	2,390,000	-86%
25	千歳市錦町2丁目10番3	商	250,000	1992	35,800	-86%
26	千歳市千代田町5丁目1番8	商	400,000	1991	57,300	-86%
27	帯広市西3条南7丁目12番外	商	380,000	1991	56,000	-85%
28	函館市新川町1-24	商	390,000	1992	57,800	-85%
29	北見市北2条西1丁目9番2	商	330,000	1995	49,000	-85%
30	留萌市錦町3-1-1	商	144,000	1986	21,700	-85%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成