

# 大規模な土地取引には届出が必要です。

(令和6年4月版)

〔使ってみよう 地価公示と地価調査〕



苫小牧市都市建設部開発管理課

# 1 国土利用計画法のねらい

みんなが自分の利益だけを考えて勝手に土地を取引したり、利用したりしたらどうなるでしょうか？土地は現在のみならず、将来の国民にとっても限られた貴重な資源であり国民の諸活動にとって不可欠な基盤です。一人の人が土地を利用すれば、地域の人々の生活や周辺の自然環境にも影響を及ぼすので、自分勝手な土地利用は、周りの人々や将来の人々にまで迷惑をかけることになるかもしれません。

このため、土地は地域全体の住みやすさや自然環境との調和などを考えて、適正に利用することが大切です。

国土利用法は、こうした考え方に基づいて、乱開発や無秩序な土地利用を防止するために、一定面積以上の大規模な土地の取引をしたときは、都道府県などにその利用目的などを届け出て、審査を受けることとしています。

# 2 届出に必要な土地取引

次の条件を満たす土地取引に当たっては届出が必要です。

## 取引の形態

- 売買
- 交換
- 営業譲渡
- 譲渡担保
- 代物弁済
- 現物出資
- 共有持分の譲渡
- 地上権、賃借権の設定・譲渡
- 予約完結権、買戻権等の譲渡
- 信託受益権の譲渡
- 地位譲渡

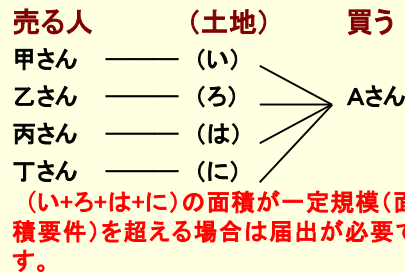
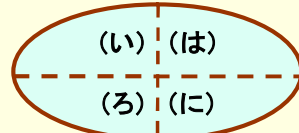
## 取引の規模(面積要件)

- ① 市街化区域 2,000 m<sup>2</sup>以上
- ② ①を除く都市計画区域 5,000 m<sup>2</sup>以上
- ③ 都市計画区域以外の区域 10,000 m<sup>2</sup>以上

## 一団の土地取引

個々の面積は小さくても、権利取得者(売買の場合であれば買主)が権利を取得する土地の合計が左記の面積以上となる場合(「買いの一団」)には届出が必要です。

### 【買いの一団】

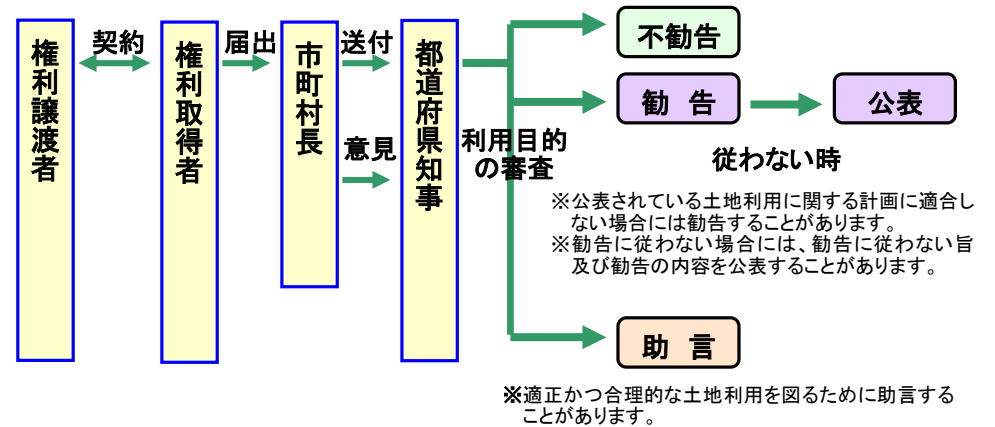


# 3 事後届出制の手続の流れ(注視区域・監視区域以外の土地)

※ 苫小牧市には注視区域・監視区域はありません。

土地取引の契約(予約を含みます。)をしたときは、権利取得者(売買の場合であれば買主)は、契約者名等必要事項を記した知事あての届出書に必要な書類を添付して、契約を結んだ日を含めて2週間以内に土地の所在する市・区役所、町村役場へ届け出てください。

届出を受けた知事(市長)は、利用目的について審査を行い、利用目的が土地利用基本計画などの公表された土地利用に関する計画に適合しない場合、3週間以内に、利用目的の変更を勧告し、その是正を求めることがあります。また、土地の利用目的について、適正かつ合理的な土地利用を図るために、必要な助言をすることがあります。



## 届出の手続き

- 届出者 土地の権利取得者(売買の場合であれば買主)
- 届出期限 契約日を含めて2週間以内
- 届出窓口 土地の所在する市区町村の国土利用計画法担当課
- 主な届出事項
  - (1)契約当事者の氏名・住所等 (2)契約締結年月日
  - (3)土地の所在および面積 (4)土地に関する権利の種類および内容
  - (5)取得した土地の利用目的 (6)土地に関する対価の額
- 提出する書類 **【書類は各3部提出します】**
  - (1)届出書 (2)土地取引に係る契約書の写し又はこれに代わるその他の書類
  - (3)土地の位置を明らかにした縮尺5万分の1以上の地形図
  - (4)土地及びその付近の状況を明らかにした縮尺5千分の1以上の図面(住宅地図など)
  - (5)土地の形状を明らかにした図面(地番図・登記図)
  - (6)その他(必要に応じて委任状等)

届出用紙、位置図は苫小牧市開発管理課のホームページよりダウンロードできます。

<http://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/shisei/toshikensetsu/kaihatsu/tochitorihiki.html>

#### 4 事前届出制(注視地区・監視区域内)

現在、苫小牧市において注視区域・監視区域は指定されておりませんが、詳細は国土交通省ホームページを参照してください。

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000019.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000019.html)

#### 5 届出をしないと法律で罰せられます。

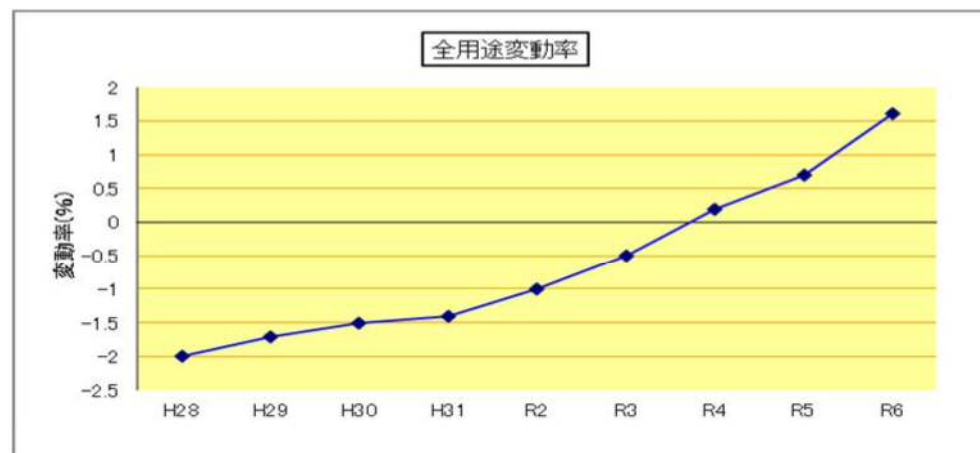
土地取引の契約(予約を含みます。)をした日を含めて 2 週間以内に届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6ヶ月以下の懲役または 100 万円以下の罰金に処されます。

また、注視区域・監視区域(事前届出制)において、届出をせず契約(予約を含みます。)をしたり、虚偽の届出をした場合、同様に罰せられます。

#### 6 地価公示(国)、地価調査(北海道)制度

地価公示とは地価公示法に基づいて国土交通省土地鑑定委員会が標準的な地点を選んで、鑑定評価員の鑑定評価をもとに毎年 1 月 1 日時点の1㎡あたりの正常な価格を公示するものです。

また、地価調査は国土利用計画法に基づき都道府県知事が基準地について不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、毎年 7 月 1 日時点の1㎡あたりの正常な価格を公示するものです。これは、国が行なう地価公示とあわせて一般の土地取引の指標ともなっています。



#### 地価公示の使い方

ある土地の価格を知りたい場合、その土地の近くの用途が同じ標準地(地価公示地)をいくつか探して、標準地同士でなぜ価格が異なるのかを検討してみてください。要因としては前面道路の位置・幅員、上下水道の整備の状況、駅までの距離、建蔽率、容積率の違いなどがあります。

次に、調べようとする土地と標準地の前面道路の位置・幅員、上下水道の整備の状況、駅までの距離、建蔽率、容積率の違いなどを比較すれば、おおよその価格が分かります。

#### 苫小牧市の地価公示価格の推移

各年 1 月 1 日の価格

| 年<br>地区区分 | 平成 28 年       |            | 平成 29 年       |            | 平成 30 年       |            | 平成 31 年       |            | 令和 2 年        |            | 令和 3 年        |            | 令和 4 年        |            | 令和 5 年        |            | 令和 6 年        |            |
|-----------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
|           | 平均価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 平均価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 平均価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 平均価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 平均価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 平均価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 平均価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 平均価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) | 平均価格<br>(円/㎡) | 変動率<br>(%) |
| 全用途       | 18,300        | -2.0       | 18,100        | -1.7       | 17,800        | -1.5       | 17,600        | -1.4       | 17,500        | -1.0       | 17,400        | -0.5       | 17,500        | 0.2        | 17,800        | 0.7        | 18,200        | 1.6        |
| 住宅地       | 16,600        | -2.0       | 16,300        | -1.9       | 16,000        | -1.8       | 15,800        | -1.6       | 15,700        | -1.1       | 15,800        | -0.3       | 16,100        | 0.8        | 16,600        | 1.5        | 17,300        | 2.7        |
| 商業地       | 29,900        | -2.2       | 29,700        | -1.9       | 29,200        | -1.6       | 28,800        | -1.4       | 28,400        | -1.2       | 28,000        | -1.1       | 27,600        | -1.3       | 27,300        | -1.1       | 27,200        | -0.4       |
| 準工業地      | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          |
| 工業地       | 10,200        | -1.8       | 10,100        | -0.8       | 10,000        | -0.6       | 10,000        | -0.5       | 10,000        | -0.3       | 10,000        | -0.5       | 10,000        | -0.3       | 10,000        | -0.1       | 10,000        | 0.1        |
| 調整区域の宅地   | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -             | -          |

#### 7 不動産の取引価格情報の公表について

国土交通省では、不動産取引市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図ることを目的に、不動産の取引価格情報を Wed サイト「土地総合情報システム」

(<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>)にて公表しています。



# ○ 国の標準地価格

(基準日:令和6年1月1日)

| 標準地番号 | 標準地の所在及び地番並びに住居表示                 | 1㎡当りの価格(円) | 標準地の地積(㎡) | 標準地の形状  | 標準地の利用の現況 | 標準地の周辺の土地の利用の現況        | 標準地の前面道路の状況 | 水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況 | 都市計画法その他法令の制限で主要なもの |
|-------|-----------------------------------|------------|-----------|---------|-----------|------------------------|-------------|----------------------|---------------------|
| 苦小牧-1 | 苦小牧市明徳町2丁目325番1536「明徳町2-22-18」    | 8,400      | 220       | 1:2     | 住宅W2      | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域       | 北東8m市道      | 水道、ガス下水              | 2中専(60、200)         |
| 2     | 苦小牧市ときわ町4丁目23番6「ときわ町4-23-9」       | 13,700     | 211       | 1:1.5   | 住宅W2      | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域       | 南東6.5m市道    | 水道、ガス下水              | 1低専(40、60)          |
| 3     | 苦小牧市柏木町3丁目5番3「柏木町3-5-5」           | 16,000     | 270       | 1:1.5   | 住宅W1      | 一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域  | 南西6.5m市道    | 水道、ガス下水              | 1中専(60、200)         |
| 4     | 苦小牧市川沿町6丁目11番13「川沿町6-11-18」       | 15,700     | 211       | 1:1.5   | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域   | 北西8m市道      | 水道、ガス下水              | 1低専(40、60)          |
| 5     | 苦小牧市しらかば町2丁目313番211「しらかば町2-10-26」 | 17,700     | 229       | 1:1.2   | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域   | 北西8m市道      | 水道、ガス下水              | 1低専(40、60)          |
| 6     | 苦小牧市永福町2丁目10番8「永福町2-10-6」         | 14,600     | 298       | 1:2     | 住宅W2      | 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域  | 南東6m市道      | 水道下水                 | 2中専(60、200)         |
| 7     | 苦小牧市啓北町2丁目9番6「啓北町2-9-5」           | 14,900     | 220       | 1:1.5   | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び既存住宅地域        | 南西4m市道      | 水道、ガス下水              | 2中専 準防(60、200)      |
| 8     | 苦小牧市桜木町4丁目17番3「桜木町4-17-2」         | 21,300     | 174       | 1:1.5   | 住宅W2      | 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域 | 南東6.5m市道    | 水道、ガス下水              | 2中専(60、200)         |
| 9     | 苦小牧市山手町2丁目6番5「山手町2-6-6」           | 20,700     | 283       | 1.2:1   | 住宅W2      | 一般住宅、アパート等が建ち並び住宅地域    | 南東6m市道      | 水道、ガス下水              | 2中専(60、200)         |
| 10    | 苦小牧市字糸井377番25                     | 2,600      | 611       | 台形1:2   | 住宅W1      | 一般住宅、資材置場等が混在する住宅地域    | 北西3.5m私道    | 水道下水                 | 「調区」(60、100)        |
| 11    | 苦小牧市白金町2丁目20番13「白金町2-3-5」         | 23,800     | 243       | 1:1.5   | 住宅W2F1B   | 一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域    | 南15m市道      | 水道、ガス下水              | 2中専(60、200)         |
| 12    | 苦小牧市日新町1丁目8番5「日新町1-8-7」           | 18,900     | 217       | 1:1.2   | 住宅W2      | 一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域  | 南西6.5m市道    | 水道下水                 | 2中専(60、200)         |
| 13    | 苦小牧市栄町2丁目19番11「栄町2-3-7」           | 23,700     | 166       | 1:1.5   | 住宅W2      | 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域  | 南東7.2m市道    | 水道、ガス下水              | 1住居(60、200)         |
| 14    | 苦小牧市元町1丁目172番「元町1-2-8」            | 9,800      | 204       | 1:1.5   | 住宅W2      | 一般住宅、漁家住宅等が見られる既存住宅地域  | 北5.6m市道     | 水道下水                 | 1住居(60、200)         |
| 15    | 苦小牧市新中野町3丁目5番25「新中野町3-5-24」       | 23,400     | 203       | 1:1     | 住宅W1      | 住宅、アパート、営業所等が見られる住宅地域  | 北東10m市道     | 水道、ガス下水              | 1住居(60、200)         |
| 16    | 苦小牧市音羽町2丁目27番4「音羽町2-7-16」         | 23,500     | 238       | 1:2     | 住宅W2      | 住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域   | 北西11m市道     | 水道、ガス下水              | 1住居(60、200)         |
| 17    | 苦小牧市春日町3丁目35番8「春日町3-10-8」         | 28,800     | 244       | 1:1.5   | 住宅W2      | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域  | 南東6m市道      | 水道、ガス下水              | 2中専(60、200)         |
| 18    | 苦小牧市住吉町2丁目19番2「住吉町2-12-7」         | 27,000     | 255       | 1.5:1   | 住宅W2      | 中規模一般住宅等が建ち並び既存住宅地域    | 南西11m市道     | 水道、ガス下水              | 1中専(60、200)         |
| 19    | 苦小牧市美園町3丁目18番56「美園町3-10-9」        | 28,500     | 277       | 1:1.5   | 住宅W2      | 中規模一般住宅等が建ち並び既存住宅地域    | 南東6m市道      | 水道、ガス下水              | 1中専(60、200)         |
| 20    | 苦小牧市北光町2丁目43番391「北光町2-6-23」       | 25,700     | 226       | 1:1.2   | 住宅W2      | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域       | 南東6.5m市道    | 水道、ガス下水              | 1住居(60、200)         |
| 21    | 苦小牧市高砂町2丁目36番9「高砂町2-3-10」         | 12,100     | 292       | 台形1.2:1 | 住宅W2      | 一般住宅、アパート等が建ち並び既存住宅地域  | 南7m市道       | 水道、ガス下水              | 2中専(60、200)         |
| 22    | 苦小牧市幸町2丁目11番外「幸町2-1-9」            | 18,000     | 333       | 2:1     | 住宅W2      | 一般住宅、アパート等が建ち並び既存住宅地域  | 南西14.5m市道   | 水道、ガス下水              | 2中専(60、200)         |

| 標準地番号 | 標準地の所在及び地番並びに住居表示                | 1㎡当りの価格(円) | 標準地の地積(㎡) | 標準地の形状 | 標準地の利用の現況 | 標準地の周辺の土地の利用の現況        | 標準地の前面道路の状況 | 水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況 | 都市計画法その他法令の制限で主要なもの |
|-------|----------------------------------|------------|-----------|--------|-----------|------------------------|-------------|----------------------|---------------------|
| 23    | 苦小牧市宮前町3丁目15番12「宮前町3-15-20」      | 7,900      | 382       | 1:2    | 住宅W2      | 一般住宅等が見られる空地の多い住宅地域    | 北8m市道       | 水道下水                 | 1低専(40、60)          |
| 24    | 苦小牧市のぞみ町3丁目13番1「のぞみ町3-13-1」      | 8,400      | 304       | 1:1.5  | 住宅W1      | 一般住宅が見られる区画整理済の住宅地域    | 南東8m市道      | 水道下水                 | 1中専(60、200)         |
| 25    | 苦小牧市字美沢5番17                      | 860        | 4,305     | 1:2    | 住宅W2      | 農家住宅が見られる畑、牧場地帯の住宅地域   | 南7.5m市道     |                      | 「調区」(60、100)        |
| 26    | 苦小牧市末広町2丁目11番14「末広町2-6-5」        | 28,700     | 208       | 1:2    | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び市役所に近い既存住宅地域  | 南東11m市道     | 水道、ガス下水              | 1住居(60、200)         |
| 27    | 苦小牧市新明町5丁目61番4「新明町5-14-3」        | 19,600     | 264       | 1:1.5  | 住宅W2      | 一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域   | 南東8m市道      | 水道、ガス下水              | 2中専(60、200)         |
| 28    | 苦小牧市東開町4丁目563番13「東開町4-6-26」      | 24,600     | 244       | 1:2    | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域   | 北西8m市道      | 水道、ガス下水              | 1中専(60、200)         |
| 29    | 苦小牧市光洋町3丁目8番20「光洋町3-8-4」         | 19,600     | 220       | 1:1    | 住宅W1      | 一般住宅が建ち並び閑静な既存住宅地域     | 南東6m市道      | 水道下水                 | 1中専(60、200)         |
| 30    | 苦小牧市はまなす町1丁目374番396「はまなす町1-19-2」 | 6,750      | 214       | 1:1.2  | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域       | 南東6.5m市道    | 水道下水                 | 1低専(40、60)          |
| 31    | 苦小牧市柳町4丁目15番4「柳町4-15-5」          | 41,000     | 231       | 1:1.2  | 住宅W2      | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域       | 南東8m市道      | 水道、ガス下水              | 1住居(60、200)         |
| 32    | 苦小牧市有珠の沢町2丁目56番404「有珠の沢町2-11-14」 | 9,700      | 209       | 1:1.2  | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域   | 北西8m市道      | 水道下水                 | 1中専(60、200)         |
| 33    | 苦小牧市字綿岡213番6外                    | 2,650      | 512       | 1.5:1  | 店舗兼住宅W2   | 一般住宅、作業所等が散在する国道沿いの地域  | 北西35m市道     | 水道                   | 「調区」(60、100)        |
| 34    | 苦小牧市北星町2丁目521番84「北星町2-14-2」      | 6,800      | 251       | 1:1.5  | 住宅W2      | 一般住宅の中に空地等が見られる郊外の住宅地域 | 南東8m市道      | 水道、ガス下水              | 1低専(40、60)          |
| 35    | 苦小牧市拓東町6丁目11番27「拓東町6-11-25」      | 40,500     | 247       | 1:1.5  | 住宅W2      | 中規模一般住宅が建ち並び住宅地域       | 北西8m市道      | 水道、ガス下水              | 1中専(60、200)         |
| 36    | 苦小牧市桜坂町1丁目399番361「桜坂町1-5-6」      | 9,200      | 244       | 1:1.2  | 住宅W1      | 中規模一般住宅が建ち並び郊外の住宅地域    | 南8m市道       | 水道下水                 | 1低専(40、60)          |
| 37    | 苦小牧市ウトナイ北7丁目950番20「ウトナイ北7-10-25」 | 27,600     | 274       | 1:1    | 住宅W2      | 中規模一般住宅が多い区画整理済の新興住宅地域 | 北西8m市道      | 水道下水                 | 1中専(60、200)         |
| 38    | 苦小牧市沼ノ端中央5丁目621番8「沼ノ端中央5-2-11」   | 26,000     | 287       | 1:1.5  | 住宅W2      | 一般住宅、アパート等が建ち並び住宅地域    | 南東8m市道      | 水道下水                 | 1中専(60、200)         |
| 39    | 苦小牧市字勇弘28番14外                    | 5,950      | 469       | 1:1.2  | 空地        | 一般住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域  | 南27m道、西側道   | 水道下水                 | 準工(60、200)          |
| 40    | 苦小牧市字植苗227番33                    | 7,750      | 314       | 1:1    | 住宅W2      | 戸建住宅が建ち並び郊外の普通住宅地域     | 北西8m市道      | 水道下水                 | 2中専(60、200)         |
| 41    | 苦小牧市船見町2丁目8番3外「船見町2-8-3」         | 17,400     | 341       | 1:1    | 住宅W2      | 一般住宅、営業所、倉庫等が混在する住宅地域  | 南東10m市道     | 水道、ガス下水              | 準工(60、200)          |
| 42    | 苦小牧市新開町1丁目4番5「新開町1-4-6」          | 32,500     | 233       | 1:1    | 住宅W1      | 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域  | 南東10m市道     | 水道、ガス下水              | 2中専(60、200)         |
| 43    | 苦小牧市字勇弘37番18外                    | 5,150      | 292       | 台形1:2  | 住宅W2      | 中規模一般住宅が多い普通住宅地域       | 北東8m市道      | 水道下水                 | 準工(60、200)          |
| 44    | 苦小牧市有明町2丁目7番12外「有明町2-7-9」        | 8,450      | 227       | 1:2    | 住宅W2      | 一般住宅を主体とした海岸に近い既存住宅地域  | 南7.5m市道     | 水道下水                 | 準工(60、200)          |

| 標準地番号 | 標準地の所在及び地番並びに住居表示                     | 1㎡当りの価格(円) | 標準地の地積(㎡) | 標準地の形状   | 標準地の利用の現況     | 標準地の周辺の土地の利用の現況        | 標準地の前面道路の状況    | 水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況 | 都市計画法その他法令の制限で主要なもの |
|-------|---------------------------------------|------------|-----------|----------|---------------|------------------------|----------------|----------------------|---------------------|
| 45    | 苫小牧市字榊前 277 番 4                       | 830        | 991       | 台形 1:3.5 | 住宅 W2         | 一般住宅、農家住宅等が点在する原野の多い地域 | 南西 6m 市道       | 水道                   | 「調区」(60, 100)       |
| 46    | 苫小牧市字美沢 136 番内                        | 2,400      | 590       | 台形 1.5:1 | 店舗兼住宅 W1      | 農家住宅、店舗併用住宅等が見られる住宅地域  | 南 10m 道道       |                      | 「調区」(60, 100)       |
| 47    | 苫小牧市豊川町 3 丁目 23 番 19 外「豊川町 3-23-20」   | 20,700     | 331       | 1:1      | 住宅 W2         | 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域  | 北西 6.5m 市道     | 水道、ガス下水              | 1 中専 (60, 200)      |
| 48    | 苫小牧市澄川町 2 丁目 9 番 17「澄川町 2-9-17」       | 15,300     | 238       | 1:1.2    | 住宅 W2         | 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域   | 北西 6.5m 市道     | 水道、ガス下水              | 1 中専 (60, 200)      |
| 49    | 苫小牧市春日町 1 丁目 10 番 9「春日町 1-13-16」      | 29,200     | 198       | 1:1.5    | 住宅 W2         | 住宅、アパート、店舗等が混在する住宅地域   | 北東 36m 国道      | 水道下水                 | 準住居 (60, 200)       |
| 50    | 苫小牧市北栄町 4 丁目 4 番 23 外「北栄町 4-4-23」     | 41,000     | 210       | 1:2      | 住宅 W2         | 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域    | 北西 8m 市道       | 水道下水                 | 2 中専 (60, 200)      |
| 51    | 苫小牧市字錦岡 491 番 97                      | 4,700      | 330       | 1:1.5    | 住宅 W2         | 一般住宅の中に空地が見られる住宅地域     | 北東 8m 市道       | 水道下水                 | 1 中専 (60, 200)      |
| 5-1   | 苫小牧市矢代町 2 丁目 91 番 1 外「矢代町 2-2-10」     | 15,200     | 628       | 2:1      | 店舗 S2         | 店舗、営業所のほか住宅も見られる路線商業地域 | 南 27m 国道       | 水道下水                 | 準住居 (60, 200)       |
| 5-2   | 苫小牧市双葉町 3 丁目 62 番 4「双葉町 3-3-4」        | 27,000     | 131       | 1:2      | 店舗兼住宅 W2      | 小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域     | 南東 25m 市道      | 水道、ガス下水              | 商業 準防 (80, 400)     |
| 5-3   | 苫小牧市大町 1 丁目 34 番 1「大町 1-1-1」          | 29,300     | 424       | 1:1.2    | 店舗 W2         | 小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域    | 南東 27m 国道、北東側道 | 水道、ガス下水              | 商業 準防 (80, 400)     |
| 5-4   | 苫小牧市花園町 3 丁目 13 番 18「花園町 3-13-16」     | 28,500     | 342       | 1:1.5    | 店舗 W1         | 店舗、事務所等が混在する路線商業地域     | 北西 36m 道道      | 水道下水                 | 近商 準防 (80, 200)     |
| 5-5   | 苫小牧市表町 5 丁目 5 番 7「表町 5-5-8」           | 44,200     | 294       | 1:1.5    | 事務所兼店舗 RC6F1B | 店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地域    | 南西 27m 道道      | 水道、ガス下水              | 商業 防火 (80, 600)     |
| 5-6   | 苫小牧市大成町 2 丁目 1 番 10 外「大成町 2-1-10」     | 21,800     | 377       | 1:1.5    | 店舗兼住宅 W2      | 小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域  | 南東 20m 市道      | 水道下水                 | 近商 準防 (80, 200)     |
| 5-7   | 苫小牧市錦町 2 丁目 43 番 1 外「錦町 2-3-3」        | 28,600     | 306       | 1:2.5    | 店舗 W2         | 飲食店舗等が建ち並ぶ中心部に近い商業地域   | 南東 10.9m 市道    | 水道、ガス下水              | 商業 準防 (80, 400)     |
| 5-8   | 苫小牧市表町 1 丁目 3 番 5「表町 1-3-4」           | 41,500     | 349       | 1.2:1    | 事務所兼店舗 RC6F1B | 中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地域  | 南西 27m 道道      | 水道、ガス下水              | 商業 防火 (80, 600)     |
| 5-9   | 苫小牧市住吉町 2 丁目 16 番 7「住吉町 2-2-3」        | 29,000     | 264       | 1:2      | 店舗兼住宅 W2      | 中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域  | 南東 36m 市道、背面道  | 水道下水                 | 2 住居 (60, 200)      |
| 5-10  | 苫小牧市沼ノ端中央 3 丁目 653 番 6 外「沼ノ端中央 3-2-7」 | 21,700     | 206       | 1:2      | 事務所兼店舗 W2     | 事務所、店舗等が見られる国道沿いの商業地域  | 南 50m 道道       | 水道下水                 | 準住居 (60, 200)       |
| 5-11  | 苫小牧市字糸井 144 番 7                       | 11,100     | 7,706     | 2.5:1    | 店舗兼工場 S1      | 自動車関連施設等に空地も見られる路線商業地域 | 南 27m 国道       | 水道下水                 | 準工 (60, 200)        |
| 5-12  | 苫小牧市日吉町 1 丁目 4 番 6 外「日吉町 1-4-6」       | 19,200     | 3,305     | 1:1.5    | 店舗事務所兼工場 S1   | 店舗、事務所等が多い路線商業地域       | 南 27m 国道       | 水道下水                 | 準工 (60, 200)        |
| 5-13  | 苫小牧市船見町 2 丁目 1 番 2 外「船見町 2-1-7」       | 17,500     | 2,313     | 1:1      | 工場兼事務所 S2     | 営業所他店舗も見られる路線商業地域      | 南東 50m 道道、南西側道 | 水道下水                 | 準工 (60, 200)        |
| 5-14  | 苫小牧市柳町 4 丁目 6 番 15 外「柳町 4-6-34」       | 45,600     | 5,031     | 1:1.5    | 店舗兼工場 S3      | 自動車販売会社等が建ち並ぶ路線商業地域    | 北西 45m 国道、背面道  | 水道下水                 | 近商 準防 (80, 200)     |
| 5-15  | 苫小牧市元中野町 4 丁目 13 番 21 外「元中野町 4-13-15」 | 23,400     | 925       | 1:1.5    | 営業所 W1        | 営業所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域     | 北西 40m 国道      | 水道、ガス下水              | 準工 (60, 200)        |
| 5-16  | 苫小牧市東開町 3 丁目 590 番 2「東開町 3-19-3」      | 19,600     | 679       | 台形 1:1.5 | 店舗兼住宅 LS2     | 営業所、店舗、遊技場等が建ち並ぶ路線商業地域 | 北西 50m 道道、背面道  | 水道下水                 | 準工 (60, 200)        |

| 標準地番号 | 標準地の所在及び地番並びに住居表示                      | 1㎡当りの価格(円) | 標準地の地積(㎡) | 標準地の形状    | 標準地の利用の現況 | 標準地の周辺の土地の利用の現況        | 標準地の前面道路の状況   | 水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況 | 都市計画法その他法令の制限で主要なもの |
|-------|--|------------|-----------|-----------|-----------|------------------------|---------------|----------------------|---------------------|
| 5-17  | 苫小牧市柳町 2 丁目 7 番 1「柳町 2-7-10」           | 39,000     | 4,866     | 1:1.5     | 店舗 S2     | 店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域     | 北西 45m 国道、三方路 | 水道下水                 | 準工 (60, 200)        |
| 9-1   | 苫小牧市字沼ノ端 134 番 193                     | 6,600      | 36,120    | 1.2:1     | 工場        | 中規模の工場が多い臨海工業地域        | 北東 13m 私道     | 水道                   | 工専 (60, 200)        |
| 9-2   | 苫小牧市元中野町 2 丁目 7 番 1 外「元中野町 2-7-29」     | 15,200     | 9,098     | 台形 1.2:1  | 事務所 W1    | 工場、事業所等が混在する工業地域       | 南 30m 市道、四方路  | 水道、ガス下水              | 工業 (60, 200)        |
| 9-3   | 苫小牧市一本松町 10 番 6「一本松町 10-6」             | 12,700     | 6,617     | 1:2.5     | 倉庫 S1     | 車輛及び建設関連事業所が多い工業地域     | 南東 50m 道道、背面道 | 水道下水                 | 工業 (60, 200)        |
| 9-4   | 苫小牧市あけぼの町 3 丁目 9 番 1134 外「あけぼの町 3-2-6」 | 13,300     | 5,194     | 1:2       | 事務所 S2    | 営業所、倉庫、工場等が混在する工業団地    | 南東 36m 道道、背面道 | 水道下水                 | 準工 (60, 200)        |
| 9-5   | 苫小牧市真砂町 36 番 3 外                       | 6,300      | 150,750   | 1:1       | 工場        | 大規模自動車工場等が並ぶ西港に近い工業地域  | 北西 17m 道路、三方路 | 水道                   | 工専 (60, 200)        |
| 9-6   | 苫小牧市字勇払 263 番 2                        | 4,200      | 47,284    | 不整形 1.2:1 | 工場        | 工場、倉庫と一般住宅とが混在する工業地域   | 南西 6m 市道、南東側道 | 水道下水                 | 工専 (60, 200)        |
| 9-7   | 苫小牧市元中野町 2 丁目 2 番 9                    | 21,900     | 333       | 1:1.5     | 空地        | 事務所、倉庫、駐車場等が混在する工業地域   | 北東 27m 市道     | 水道、ガス下水              | 準工 (60, 200)        |
| 9-8   | 苫小牧市新明町 2 丁目 9 番 549「新明町 2-5-10」       | 9,200      | 3,300     | 1:1       | 倉庫 S1     | 運輸・自動車業関連の流通業務所が多い工業団地 | 北西 16m 市道     | 水道下水                 | 準工 (60, 200)        |
| 9-9   | 苫小牧市あけぼの町 1 丁目 228 番 161「あけぼの町 1-1-18」 | 9,100      | 4,557     | 1:2       | 倉庫 S1     | 中規模倉庫等が建ち並ぶ IC に近い工業団地 | 北西 20m 市道     | 水道下水                 | 準工 (60, 200)        |
| 9-10  | 苫小牧市新開町 3 丁目 9 番 6「新開町 3-9-5」          | 10,600     | 1,576     | 1:1.5     | 工場兼事務所    | 工場、営業所、倉庫等が多い軽工業団地     | 南西 18m 市道     | 水道、下水                | 準工 (60, 200)        |
| 9-11  | 苫小牧市沼ノ端中央 1 丁目 255 番 18「沼ノ端中央 1-1-27」  | 5,400      | 2,956     | 台形 1:1.2  | 事務所 W2    | 資材置場、工場等が散在する国道沿いの工業地域 | 南東 18m 国道     | 水道                   | 準工 (60, 200)        |
| 9-12  | 苫小牧市字錦岡 68 番 2                         | 6,650      | 614       | 台形 1.5:1  | 工場兼事務所    | 小工場、住宅等が混在する国道沿いの工業地域  | 南東 27m 国道     | 水道                   | 準工 (60, 200)        |
| 9-13  | 苫小牧市晴海町 41 番 3 外                       | 8,400      | 18,960    | 1:3       | 工場        | 大規模製材工場が集まった臨海型の工業団地   | 南西 20m 道路     | 水道                   | 工専 (60, 200)        |

「都市計画法その他法令の主要な物」の略号表示

| 略号  | 用途地域等        | 略号    | 用途地域等         |
|-----|--------------|-------|---------------|
| 1低専 | 第一種低層住居専用地域  | 準工    | 準工業地域         |
| 2低専 | 第二種低層住居専用地域  | 工業    | 工業地域          |
| 1中専 | 第一種中高層住居専用地域 | 工専    | 工業専用地域        |
| 2中専 | 第二種中高層住居専用地域 | 防火    | 防火地域          |
| 1住居 | 第一種住居地域      | 準防    | 準防火地域         |
| 2住居 | 第二種住居地域      | 「調区」  | 市街化調整区域       |
| 準住居 | 準住居地域        | 「地森計」 | 地域森林計画対象民有林   |
| 近商  | 近隣商業地域       | ( )   | (建ぺい率、容積率)を表示 |
| 商業  | 商業地域         |       |               |

## ○ 北海道の基準地価格

(基準日:令和5年7月1日)

| 基準地番号 | 基準地の所在及び地番並びに住居表示               | 1㎡当りの価格(円) | 基準地の地積(㎡) | 基準地の形状 | 基準地の利用の現況 | 基準地の周辺の土地利用の現況             | 基準地の前面道路の状況          | 水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況 | 都市計画法その他法令の制限で主要なもの |
|-------|---------------------------------|------------|-----------|--------|-----------|----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 苫小牧-1 | 苫小牧市三光町3丁目26番370「三光町3-20-3」     | 42,000     | 182       | 1:1    | 住宅W2      | 中規模一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域    | 南 東 8m 市道            | 水道、ガス、下水             | 1 低専 (40、60)        |
| 2     | 苫小牧市双葉町1丁目15番17「双葉町1-15-18」     | 25,900     | 232       | 1:1    | 住宅W2      | 一般住宅、アパート等が建ち並び既成住宅地域      | 北 東 8m 市道            | 水道、ガス、下水             | 2 中専 (60、200)       |
| 3     | 苫小牧市元中野町2丁目19番23「元中野町2-19-10」   | 22,800     | 248       | 1:2    | 住宅W2      | 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域        | 南 西 8m 市道            | 水道、ガス、下水             | 1 住居 (60、200)       |
| 4     | 苫小牧市若草町5丁目4番17「若草町5-7-17」       | 23,500     | 264       | 1.2:1  | 住宅W2      | 一般住宅、アパート等が混在する住宅地域        | 北 東 11m 市道           | 水道、ガス、下水             | 1 住居 (60、200)       |
| 5     | 苫小牧市緑町2丁目26番11「緑町2-11-15」       | 29,000     | 368       | 1:1.2  | 住宅W2      | 一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域      | 北 東 8m 市道            | 水道、ガス、下水             | 2 中専 (60、200)       |
| 6     | 苫小牧市明野新町1丁目17番26「明野新町1-17-13」   | 40,000     | 211       | 1:1.5  | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び郊外の区画整然とした住宅地域    | 北 西 18m 市道           | 水道、ガス、下水             | 2 中専 (60、200)       |
| 7     | 苫小牧市青雲町2丁目325番41「青雲町2-22-2」     | 8,700      | 198       | 1:1.5  | 住宅W2      | 中規模一般住宅が建ち並び道背後の既成住宅地域     | 南 東 8m 市道            | 水道、下水                | 2 住居 (60、200)       |
| 8     | 苫小牧市澄川町6丁目9番13「澄川町6-9-14」       | 14,000     | 256       | 1:1.5  | 住宅W2      | 中規模一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域     | 北 西 8m 市道            | 水道、ガス、下水             | 1 中専 (60、200)       |
| 9     | 苫小牧市日吉町3丁目2番22「日吉町3-2-19」       | 17,000     | 245       | 1:2    | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び既成住宅地域            | 北 西 6m 市道            | 水道、ガス、下水             | 2 中専 (60、200)       |
| 10    | 苫小牧市見山町3丁目13番3「見山町3-5-7」        | 22,500     | 228       | 1:1.5  | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び既成住宅地域            | 南 東 8m 市道            | 水道、ガス、下水             | 2 中専 (60、200)       |
| 11    | 苫小牧市花園町2丁目9番36「花園町2-12-25」      | 24,200     | 171       | 1:1    | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び区画整然とした既成住宅地域     | 南 西 6.5m 市道          | 水道、ガス、下水             | 2 中専 (60、200)       |
| 12    | 苫小牧市大成町2丁目4番14「大成町2-4-17」       | 21,600     | 298       | 1:2    | 住宅W2      | 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域         | 北 西 8m 市道            | 水道、ガス、下水             | 1 中専 (60、200)       |
| 13    | 苫小牧市字植苗 129番 311                | 7,200      | 323       | 1:2    | 住宅W2      | 一般住宅等が建つほか、空地の残る調整区域内の住宅地域 | 南 6.1m 市道            | 水道、下水                | 「調区」 (60、200)       |
| 14    | 苫小牧市有珠の沢町5丁目405番192「有珠の沢町5-7-4」 | 11,300     | 224       | 1:1.2  | 住宅W2      | 一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域       | 南 東 8m 市道            | 水道、ガス、下水             | 1 中専 (60、200)       |
| 15    | 苫小牧市美原町3丁目3番16「美原町3-3-17」       | 8,400      | 218       | 1:2    | 住宅W2      | 一般住宅の中に空地等が見られる区画整理済の住宅地域  | 北 西 6.5m 市道          | 水道、ガス、下水             | 1 低専 (40、60)        |
| 16    | 苫小牧市宮の森町2丁目393番273「宮の森町2-9-6」   | 7,600      | 236       | 1:1.5  | 住宅W2      | 中規模住宅が整然と建ち並び緩傾斜地の既成住宅地域   | 南 東 6.5m 市道          | 水道、ガス、下水             | 1 中専 (60、200)       |
| 5-1   | 苫小牧市木場町1丁目10番3外「木場町1-10-10」     | 45,000     | 799       | 1:2    | 店舗S2      | 大規模店舗等が建ち並び駅北の商業地域         | 南 西 40m 市道<br>南 東 側道 | 水道、ガス、下水             | 商業 準防 (80、400)      |
| 5-2   | 苫小牧市表町4丁目2番3外「表町4-2-4」          | 29,800     | 616       | 1:1.2  | ホテルS4F1B  | 事務所ビル、店舗等が建ち並び商業地域         | 南 東 15m 市道           | 水道、ガス、下水             | 商業 準防 (80、400)      |
| 5-3   | 苫小牧市大町1丁目23番65「大町1-3-12」        | 25,300     | 203       | 1:2    | 店舗S3      | 小売店舗、飲食店等が建ち並び商業地域         | 北 西 15m 市道           | 水道、ガス、下水             | 商業 準防 (80、400)      |
| 5-4   | 苫小牧市拓勇東町4丁目2番12外「拓勇東町4-2-9」     | 42,000     | 354       | 1:1.5  | 店舗兼住宅W2   | 低層の店舗等が増えつつある路線商業地域        | 南 東 45m 市道           | 水道、下水                | 2 住居 (60、200)       |

| 基準地番号 | 基準地の所在及び地番並びに住居表示                | 1㎡当りの価格(円) | 基準地の地積(㎡) | 基準地の形状 | 基準地の利用の現況 | 基準地の周辺の土地利用の現況      | 基準地の前面道路の状況 | 水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況 | 都市計画法その他法令の制限で主要なもの |
|-------|----------------------------------|------------|-----------|--------|-----------|---------------------|-------------|----------------------|---------------------|
| 9-1   | 苫小牧市沼ノ端中央6丁目612番14外「沼ノ端中央6-4-22」 | 14,600     | 876       | 1:3    | 工場        | 営業所、工場、倉庫等が混在する工業地域 | 北 西 10m 市道  | 水道、下水                | 準工 (60、200)         |

## 林地の基準地価格

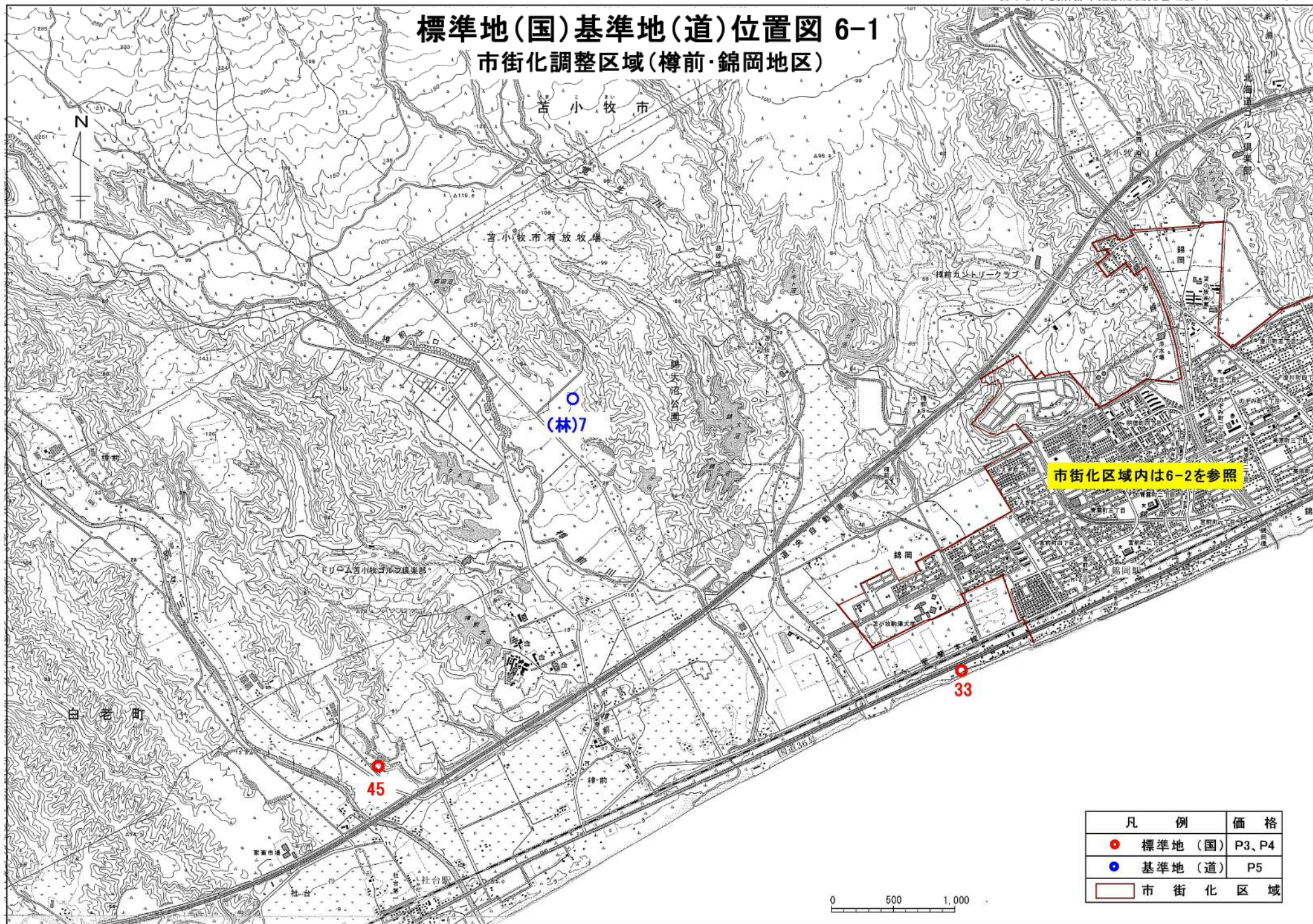
| 基準地番号 | 基準地の所在及び地番     | 10アール当りの価格(円) | 基準地の地積(㎡) | 基準地の利用の現況 | 基準地の周辺の土地利用の現況      | 基準地から搬出地点までの搬出方法及び距離 | 搬出地点の道路の状況 | 最寄集落及び距離 | 公法上の規制        |
|-------|----------------|---------------|-----------|-----------|---------------------|----------------------|------------|----------|---------------|
| (林)-7 | 苫小牧市字樽前 419番 1 | 90,000        | 40,528    | 雑木林地      | 標高40mの平地で、雑木が主な自然林地 | 公道隣接 0m              | 農道 6m      | 樽前 4km   | 「調区」<br>「地森計」 |

## 「都市計画法その他法令の主要な物」の略号表

| 略号    | 用途地域等                            |
|-------|----------------------------------|
| 1低専   | 第一種低層住居専用地域                      |
| 2低専   | 第二種低層住居専用地域                      |
| 1中専   | 第一種中高層住居専用地域                     |
| 2中専   | 第二種中高層住居専用地域                     |
| 1住居   | 第一種住居地域                          |
| 2住居   | 第二種住居地域                          |
| 準住居   | 準住居地域                            |
| 近商    | 近隣商業地域                           |
| 商業    | 商業地域                             |
| 準工    | 準工業地域                            |
| 工業    | 工業地域                             |
| 工専    | 工業専用地域                           |
| 防火    | 防火地域                             |
| 準防    | 準防火地域                            |
| 「調区」  | 市街化調整区域                          |
| 「地森計」 | 地域森林計画対象民有林<br>(、) (建べい率、容積率)を表示 |

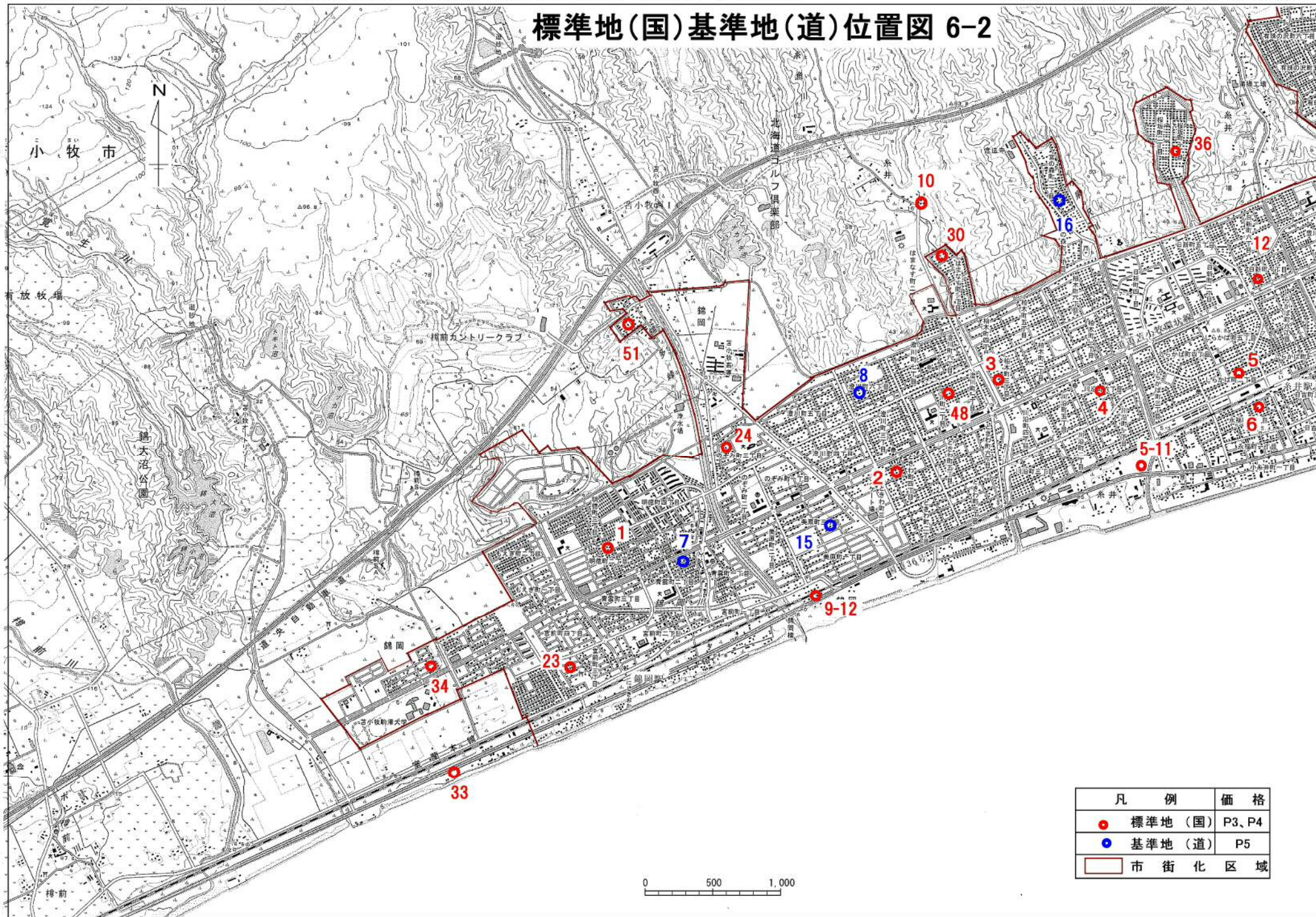


# 標準地(国)基準地(道)位置図 6-1 市街化調整区域(樽前・錦岡地区)





# 標準地(国)基準地(道)位置図 6-2



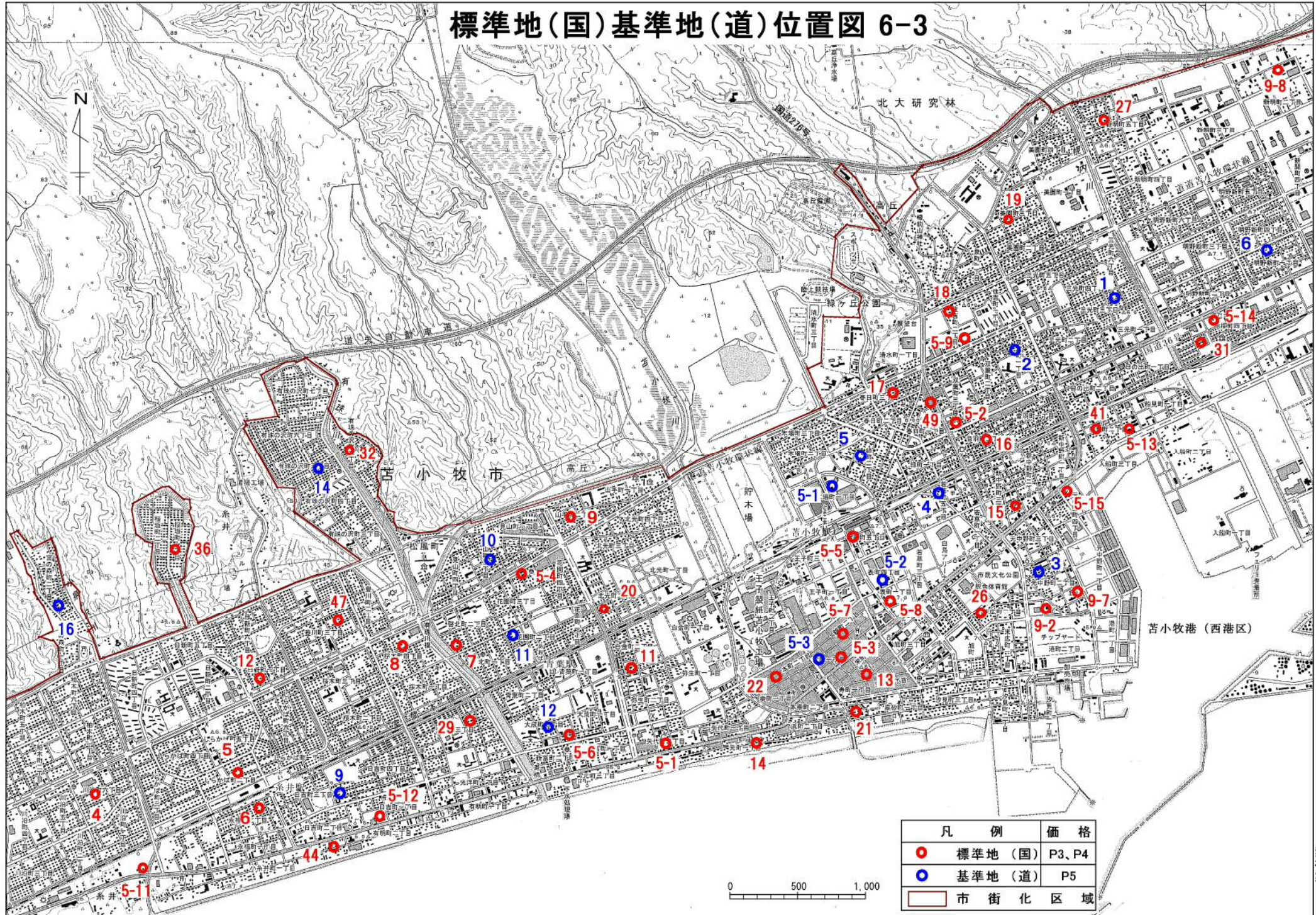
| 凡 例      | 価 格   |
|----------|-------|
| ● 標準地(国) | P3、P4 |
| ● 基準地(道) | P5    |
| 市街化区域    |       |

0 500 1,000

禁複製



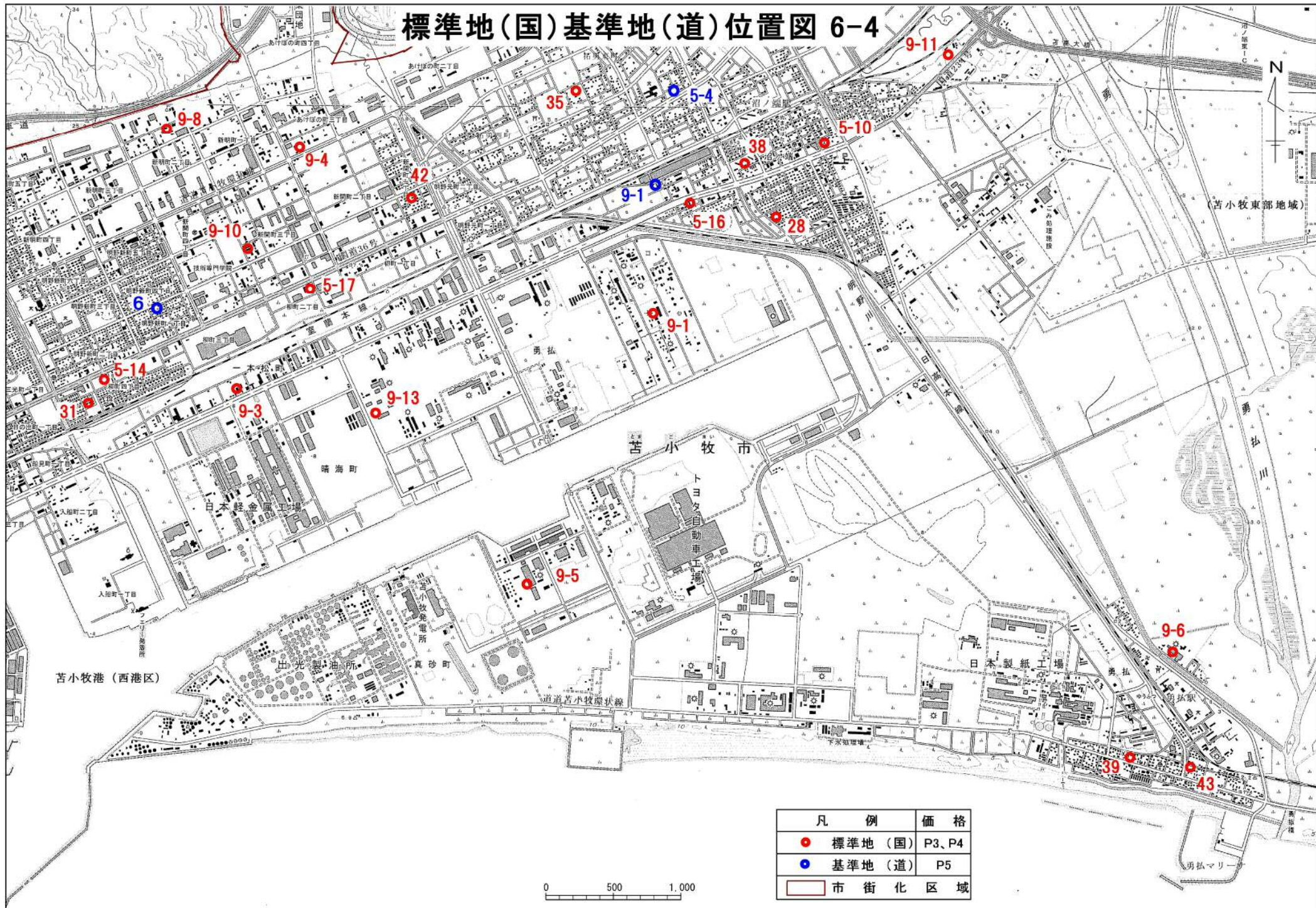
# 標準地(国)基準地(道)位置図 6-3



禁複製



# 標準地(国)基準地(道)位置図 6-4

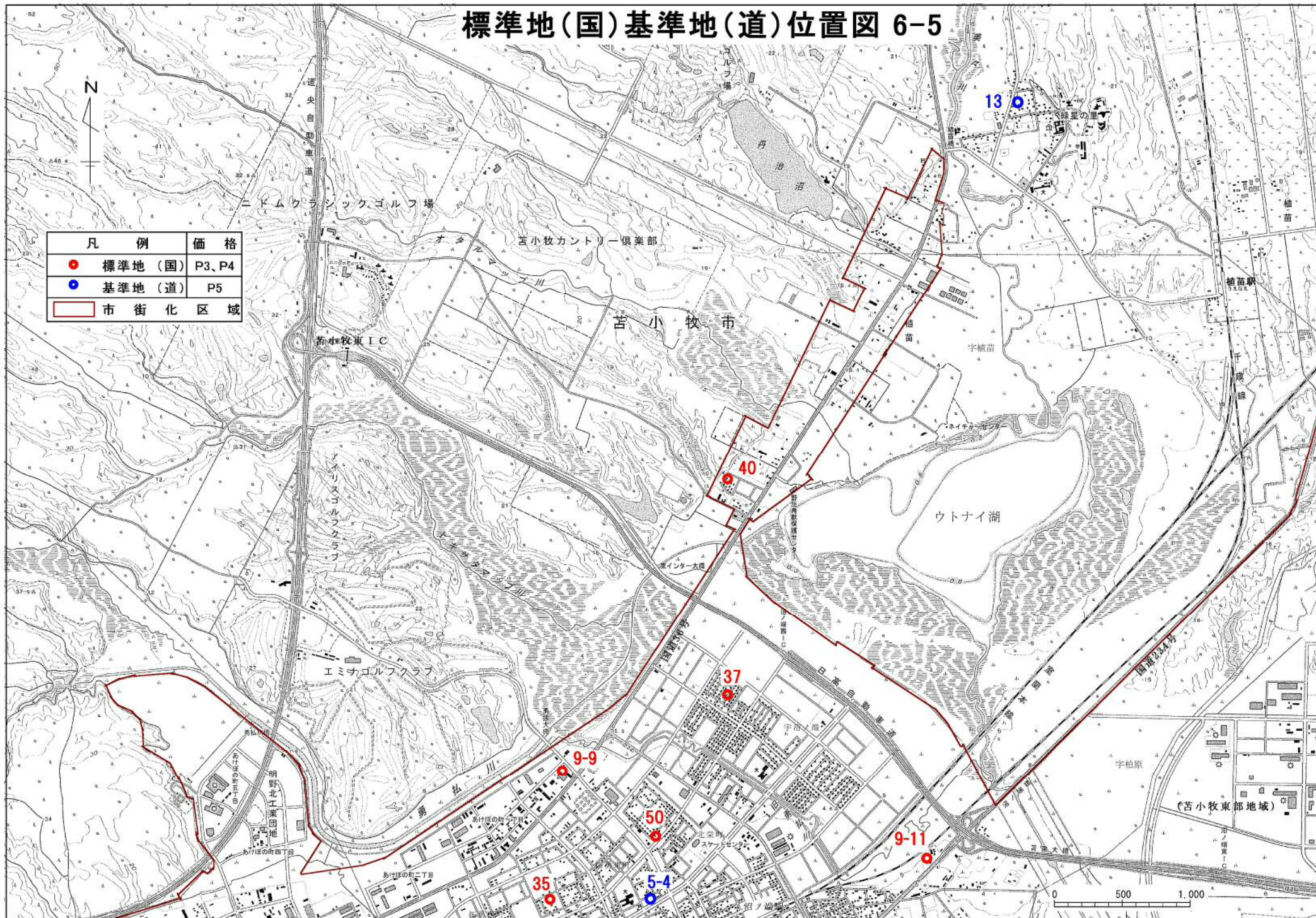


| 凡 例      | 価 格   |
|----------|-------|
| ● 標準地(国) | P3、P4 |
| ● 基準地(道) | P5    |
| 市街化区域    |       |

禁複製



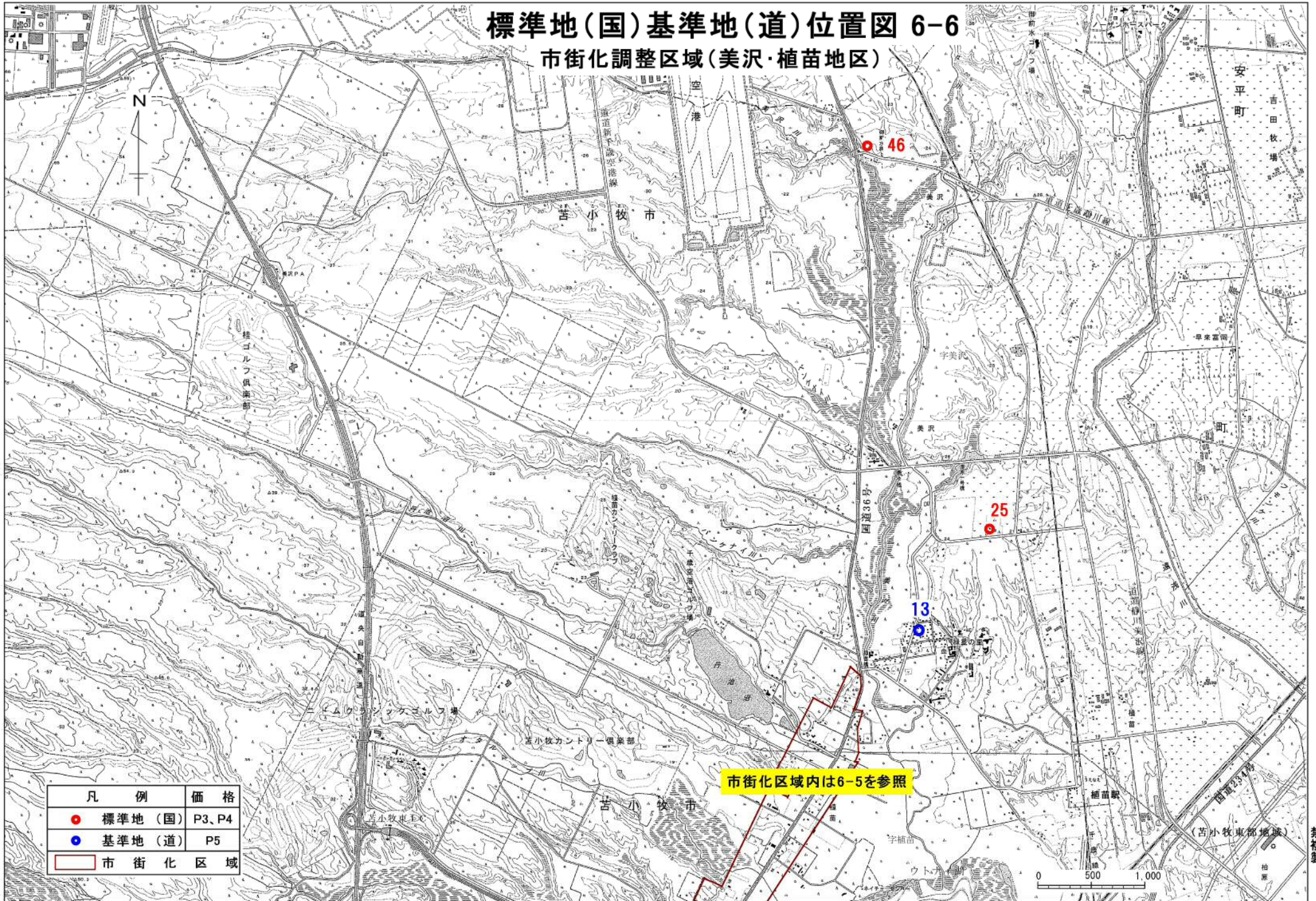
# 標準地(国)基準地(道)位置図 6-5





# 標準地(国)基準地(道)位置図 6-6

## 市街化調整区域(美沢・植苗地区)



| 凡 例      | 価 格   |
|----------|-------|
| ● 標準地(国) | P3、P4 |
| ● 基準地(道) | P5    |
| 市街化区域    |       |

市街化区域内は6-5を参照

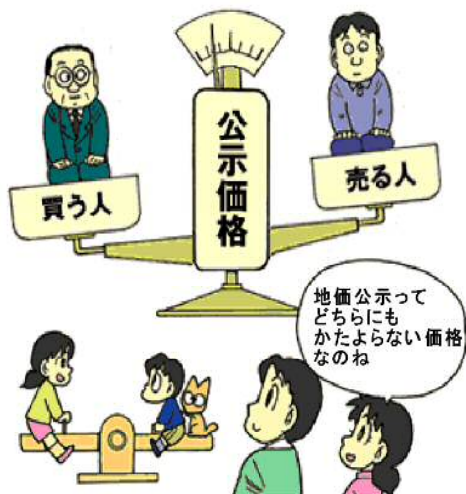
禁複製



## 公示価格ってどんな価格なの？

### ● 公示価格とはかたよらない価格です

土地は、取引する人によっていろいろな事情や動機があることが多く、取引価格もこのような事情や動機で左右されがちですが、公示価格は、それぞれの特殊な事情などが取り除かれた、自由な取引において通常成立すると考えられる1平方メートル当たりの価格を示しています。



## 土地の取引事情

### ● 土地にはいろいろな特性があります

土地は他の財産と異なる特性(土地はその場所から動かない、一つ一つの形が違う、面積が異なる、利用法がさまざま)があります。



### ● 公示価格は更地評価です

建物の古さの違いや建築費用の違いといったいろいろな特徴が反映された価格は、それぞれの比較がとても複雑で難しくなります。したがって、土地の本来の価値を示すため、建物が建っている現在の土地ではなく、更地としての評価をします。



### ● 土地取引にはそれぞれの事情があります

たとえば営業上の必要からどうしても角地がほしい、数少ないマンション用地をどうしても買いたい、あるいは、借金返済のためどうしても早く売りたいといった、それぞれの特殊な事情があることが土地の取引には多いのです。

※土地の特性や取引する人のそれぞれの事情から、実際の取引では公示価格より高い場合も低い場合もあります。

国土利用計画法の届出及び地価公示等の詳細はホームページでご覧になれます。

- 国土利用計画法に基づく届出について

<http://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/shisei/toshikensetsu/kaihatsu/tochitorihiki.html>

- 地価公示等について

[http://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/shisei/toshikensetsu/kaihatsu/chikakoji\\_chosa.html](http://www.city.tomakomai.hokkaido.jp/shisei/toshikensetsu/kaihatsu/chikakoji_chosa.html)

全国の地価公示の情報は国土交通省のホームページでご覧になれます。

- 地価公示トップページ

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr4\\_000043.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html)

- 標準地の単位面積当たりの価格等

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr4\\_000429.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000429.html)

- 標準地の所在を表示する図面

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_fr4\\_000378.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000378.html)



本誌は(財)国土計画協会発行の「土地取引パンフ」、国土交通省土地・水資源局地価調査課発行の「ここがポイント地価公示」を参照し作成しています。

**お問い合わせは・・・**

**苫小牧市都市建設部開発管理課  
国土法担当 (0144-32-6464)**