

大規模な土地取引には届出が必要です

(令和8年10月版)

〔使ってみよう 地価公示と地価調査〕



とま子ヨッパ

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
- 営業譲渡
- 代物弁済
- 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
- 交換
- 譲渡担保
- 現物出資

(予約の場合も含みます。)

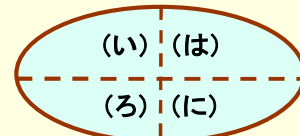
取引の規模(面積要件)

- ① 市街化区域 2,000 m²以上
- ② ①を除く都市計画区域 5,000 m²以上
- ③ 都市計画区域以外の区域 10,000 m²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】



売る人 (土地) 買う
 甲さん — (い) —> Aさん
 乙さん — (ろ) —>
 丙さん — (は) —>
 丁さん — (に) —>

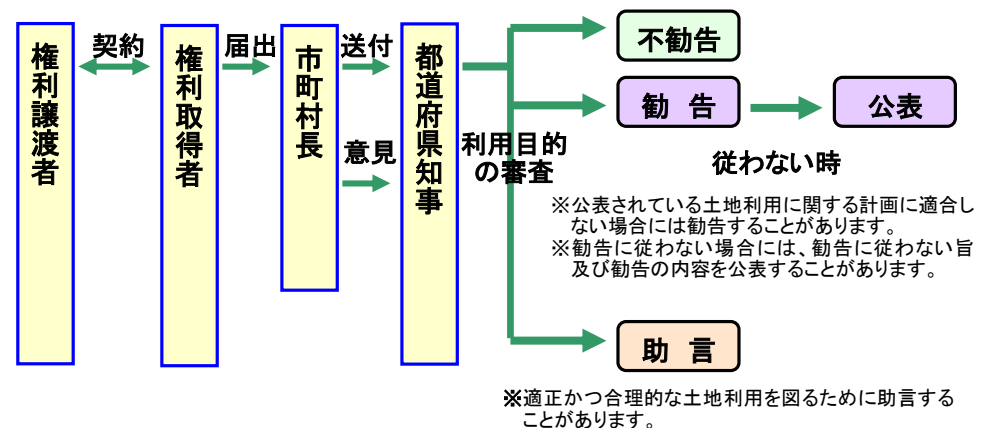
(い+ろ+は+に)の面積が一定規模(面積要件)を超える場合は届出が必要です。

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1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)対象地及びその付近の状況を明らかにした縮尺5千分の1程度の図面
- (4)対象地の形状を明らかにした縮尺5百分の1から2千分の1程度の図面(公図、測量図等)
- (5)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

5 届出をしないと法律で罰せられます。

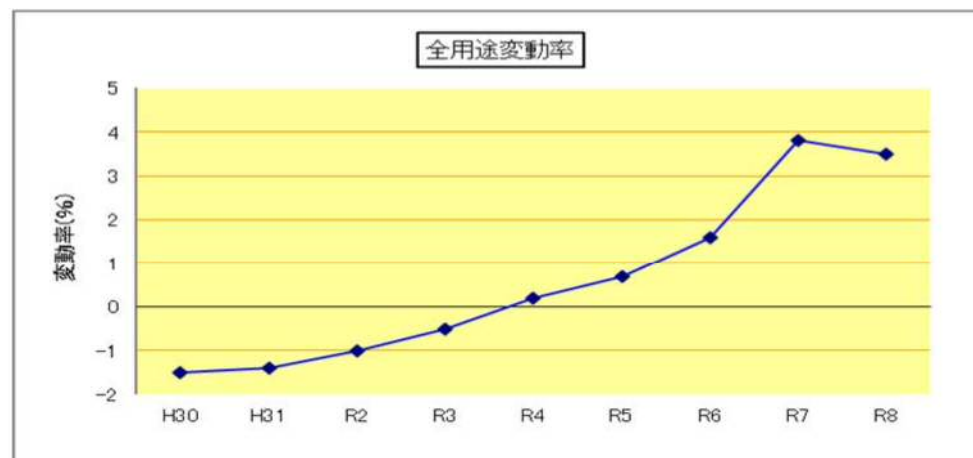
土地取引の契約(予約を含みます。)をした日を含めて 2 週間以内に届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、6 ヶ月以下の懲役または 100 万円以下の罰金に処されます。

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 地区区分	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		令和 7 年		令和 8 年	
	平均価格 (円/㎡)	変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	変動率 (%)
全 用 途	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	18,700	3.8	19,700	3.5
住 宅 地	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	18,700	4.7	19,400	4.0
商 業 地	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	27,500	0.9	28,200	1.2
準 工 業 地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
工 業 地	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	9,300	3.8	10,800	4.7
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 Web 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 8 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」	9,000	220	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	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」	15,100	211	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	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」	18,900	270	1:1.5	住宅 W1	一般住宅等が建ち並ぶ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」	19,000	211	1:1.5	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 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」	20,900	229	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 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」	16,100	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	一般住宅が建ち並ぶ既存住宅地域	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」	24,300	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」	23,200	283	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	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	2,500	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」	25,900	243	1:1.5	住宅 W2F 1B	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」	22,500	217	1:1.2	住宅 W2	一般住宅等が建ち並ぶ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」	26,000	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」	27,500	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」	27,000	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」	35,500	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」	30,600	255	1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域	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」	34,500	277	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域	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」	29,500	226	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	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」	12,700	292	台 形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既存住宅地域	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」	18,800	333	2:1	住宅 W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ既存住宅地域	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」	8,200	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」	9,300	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」	31,100	208	1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ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」	21,000	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」	26,700	244	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 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」	20,400	220	1:1	住宅 W1	一般住宅が建ち並ぶ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	一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	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」	43,400	231	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	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」	10,000	209	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 8m 市道	水道 下水	1 中専 (60, 200)
33	苦小牧市字錦岡 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 国道	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	苦小牧市拓東東町 6 丁目 11 番 27 「拓東東町 6-11-25」	49,800	247	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	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ぶ郊外の住宅地域	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」	31,600	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」	30,700	287	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域	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	5,850	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 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	戸建住宅が建ち並ぶ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」	39,900	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	苫小牧市字樽前 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」	24,200	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」	17,100	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」	32,400	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 市道	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」	49,000	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 外 「双葉町 3-3-4」	27,800	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」	42,600	294	1:1.5	事 務 所 兼店舗 RC6F1B	店舗、事務所ビルが建ち 並ぶ駅前の商業地域	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」	40,700	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」	23,400	206	1:2	事務所兼 店舗 W2	事務所、店舗等が見られ る道道沿いの商業地域	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	営業所その他店舗も見ら 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」	54,500	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)
5-16	苫小牧市東開町 3 丁目 590 番 2 「東開町 3-19-3」	20,300	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)
5-17	苫小牧市柳町 2 丁目 7 番 1 「柳町 2-7-10」	42,200	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)

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
9-1	苫小牧市字沼ノ端 134 番 193	7,600	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」	16,300	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」	14,000	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」	14,400	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	6,600	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」	10,000	3,300	1:1	倉庫 S1	運輸・自動車業関連の流 通業務地が多い工業団地	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」	10,500	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」	13,000	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」	5,500	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	9,300	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 8 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 の利用の現況	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」	45,500	182	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ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」	30,200	232	1:1	住宅 W2	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ既成住宅地域	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」	26,000	248	1:2	住宅 W2	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域	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」	28,100	264	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ既成住宅地域	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」	38,500	368	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ既成住宅地域	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」	47,500	211	1:1.5	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 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」	9,400	198	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ 道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」	15,800	256	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち 並ぶ区画整理済の住宅 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」	19,200	245	1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ既成 住宅地域	北西 6m 市道	水道、ガス 下水	2 中専 (60、200)
10	苫小牧市明野元町 2 丁目 4 番 16 「明野元町 2-4-12」	43,000	223	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が建 ち並ぶ住宅地域	北西 8m 市道	水道 下水	1 中専 (60、200)
11	苫小牧市花園町 2 丁目 9 番 36 「花園町 2-12-25」	29,500	171	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区 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」	25,000	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	苫小牧市字楠苗 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」	11,400	224	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	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」	10,200	218	1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ区 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 並ぶ緩傾斜地の既成住 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」	44,200	799	1:2	空地	大規模店舗等が建ち並 ぶ駅北の商業地域	南西 40m 市道 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 ち並ぶ商業地域	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 ち並ぶ商業地域	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」	51,000	354	1:1.5	店舗兼 住宅 W2	低層の店舗等が建ち並 ぶ路線商業地域	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 の利用の現況	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 字沼ノ端 2 番 41 外	8,200	5709	1:1	工場	中小規模の工場、倉庫等 が建ち並ぶ工業地域	北西 12m 市道	水道 下水	工業 (60、200)

林地の基準地価格

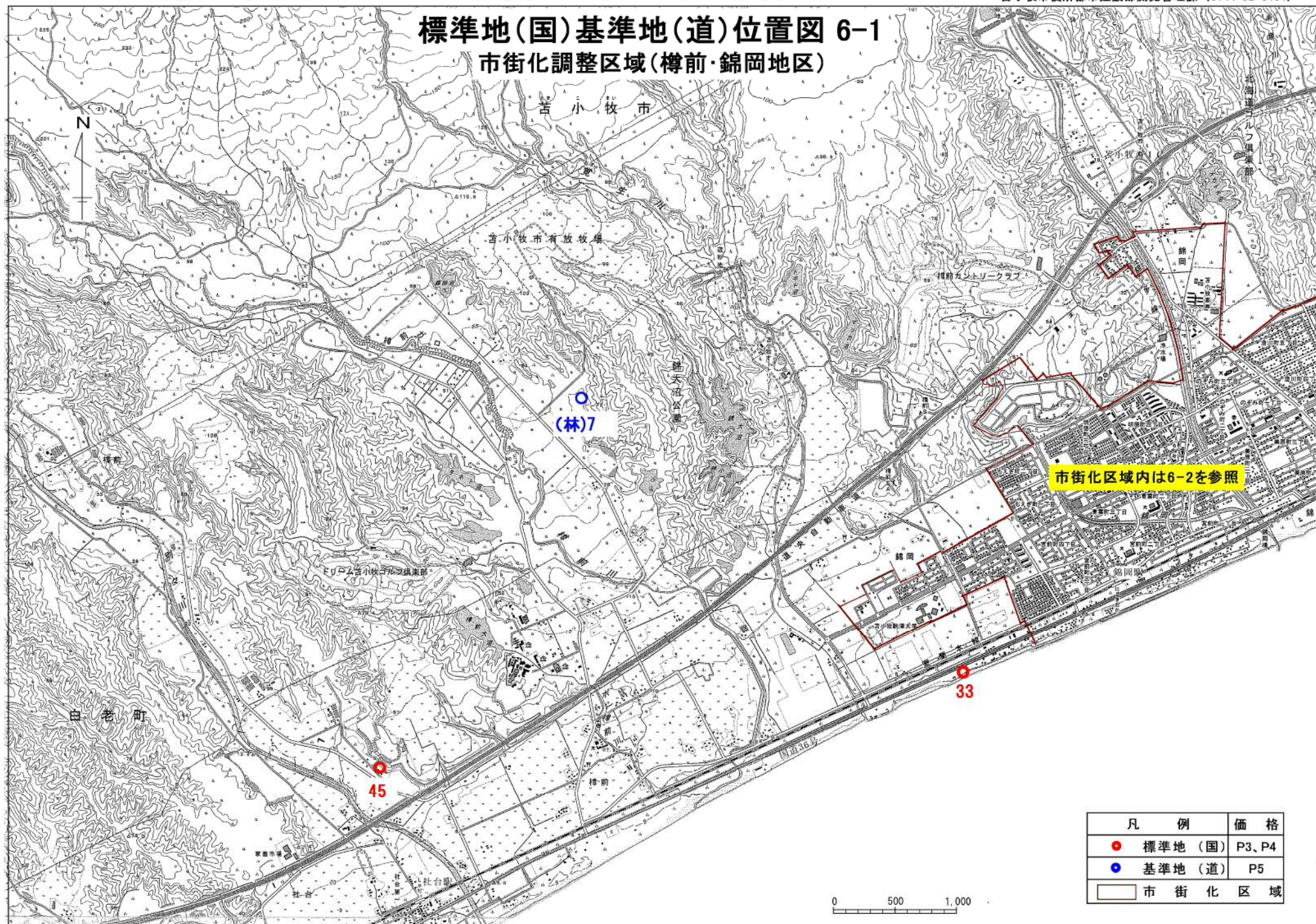
基準地 番 号	基 準 地 の 所 在 及 び 地 番	10 アール 当りの 価格 (円)	基準地 の地積 (㎡)	基準地 の利用 の現況	基準地 周辺の 土 地 の 利 用 の 現 況	基準地から 搬出地点ま での搬出方 法及び距離	搬出地点 の道路の 状況	最寄集落 及び距離	公法上の 規制
(林) -7	苫小牧市字樽前 419 番 1	90,000	40,528	雑木林 地	標高40mの平地で、 雑木が主な自然林地 域	公道隣接 0m	農道 6m	樽前 4km	「調区」 「地森計」

「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
(、)	(建ぺい率、容積率)を表示

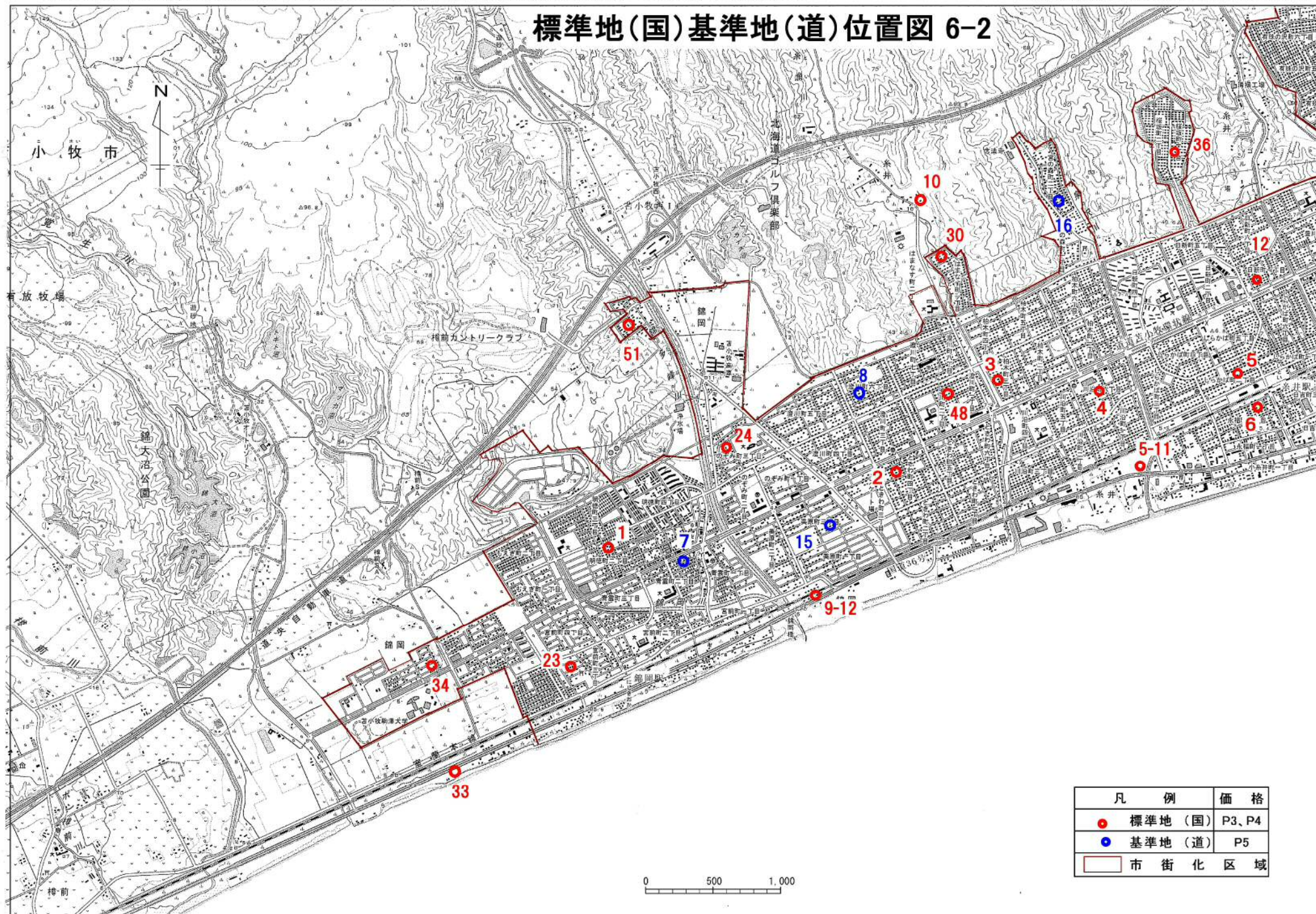
標準地(国)基準地(道)位置図 6-1

市街化調整区域(樽前・錦岡地区)

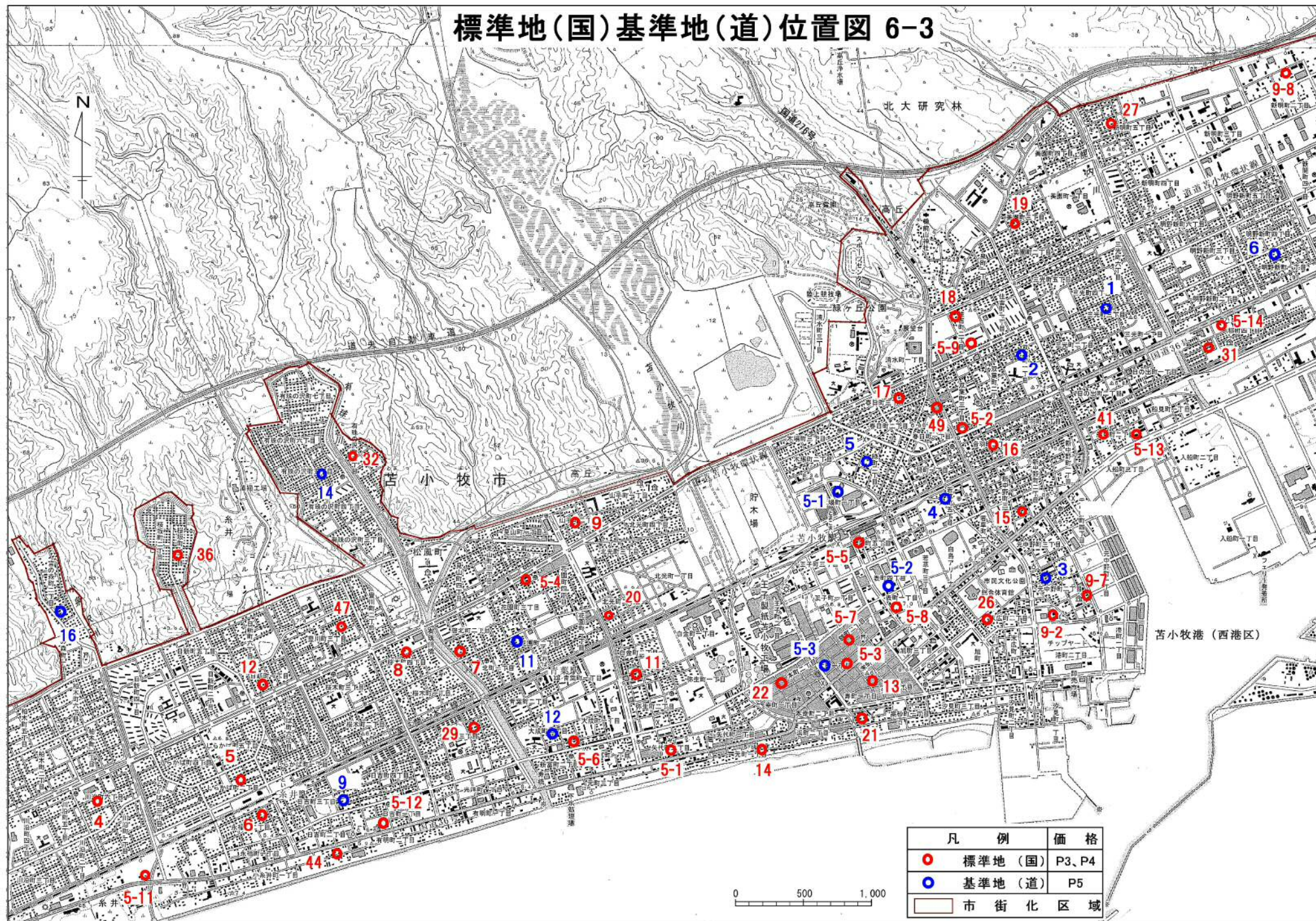


凡 例	価 格
● 標準地(国)	P3、P4
● 基準地(道)	P5
市街化区域	

標準地(国)基準地(道)位置図 6-2



標準地(国)基準地(道)位置図 6-3



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	

0 500 1,000

禁複製

標準地(国)基準地(道)位置図 6-5

凡 例 価 格

●	標準地(国)	P3、P4
●	基準地(道)	P5
□	市街化区域	

13

40

37

9-9

50

35

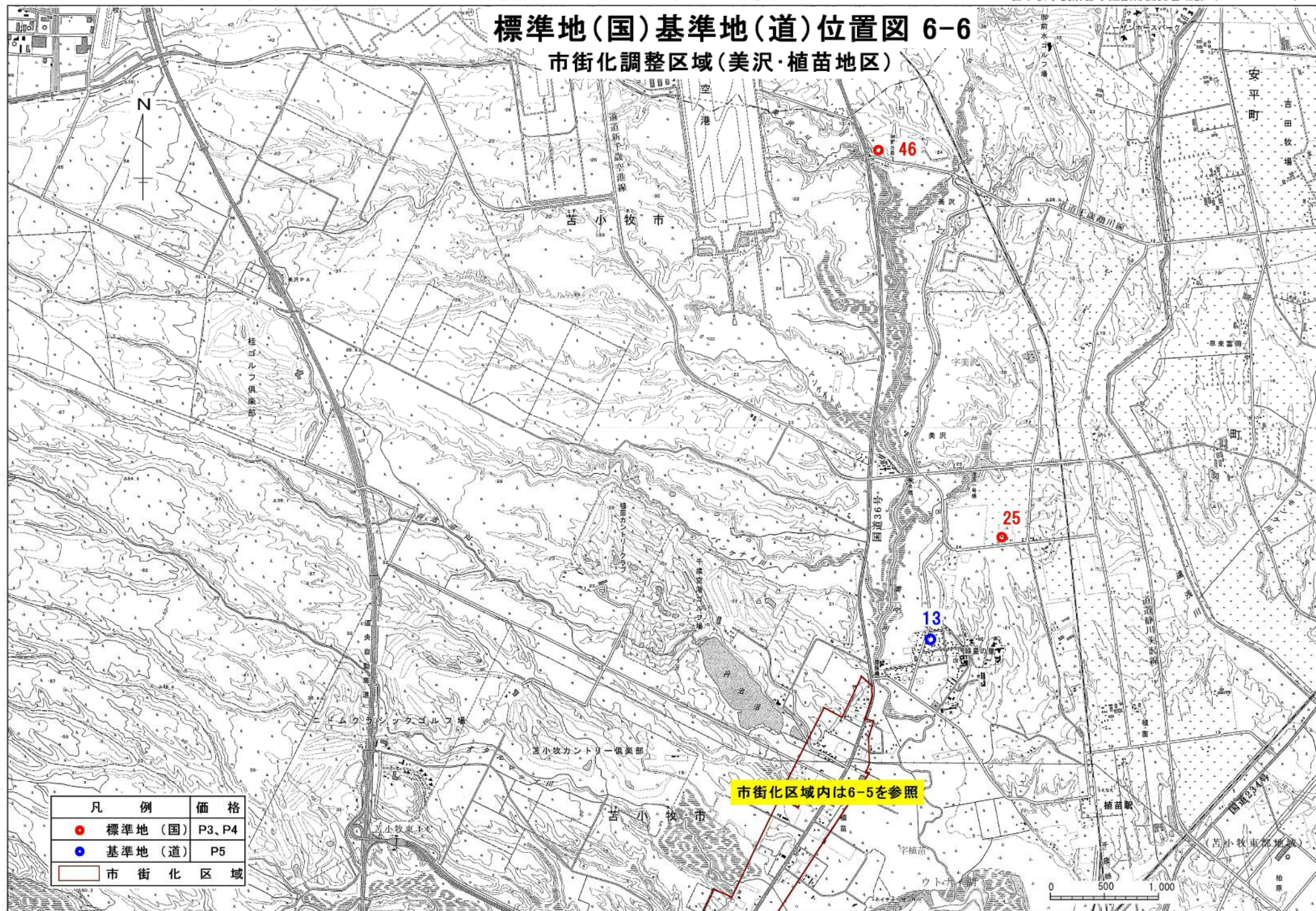
5-4

9-11

0 500 1,000

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)



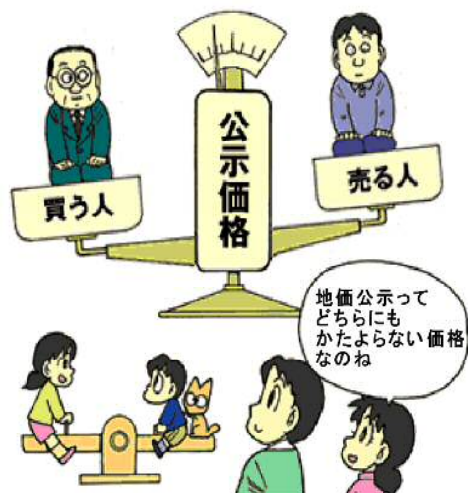
市街化区域内は6-5を参照

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

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

- ・ 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

- ・ 標準地の所在を表示する図面

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）**