

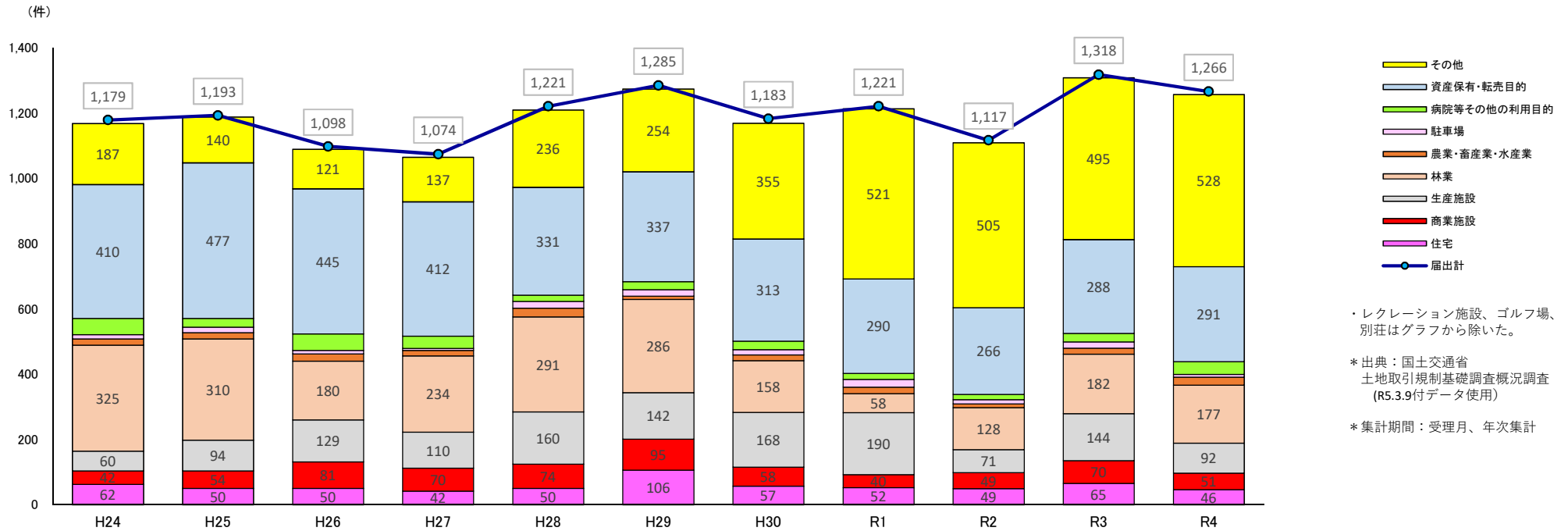
# 国土利用計画法に基づく届出状況及び地価動向等

# 目次

1	国土利用計画法に基づく届出状況	1
2	地価調査	2
	(1) 調査の概要	2
	(2) 調査結果	2
	(3) 対前年変動率の状況	3
	(4) 石狩管内の5市における地価の推移	5
3	新設住宅着工件数・土地取得件数の推移	9
	※参考 新設着工件数（利用関係別）	10
4	人口と世帯数の推移	11
参考	令和5年地価公示結果（北海道分）	12

# 1 国土利用計画法に基づく届出状況（利用関係別）

平成24年から令和4年



利用目的	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
住宅（戸建住宅、分譲地等）	62	50	50	42	50	106	57	52	49	65	46
商業施設	42	54	81	70	74	95	58	40	49	70	51
生産施設（工場、資材置場等）	60	94	129	110	160	142	168	190	71	144	92
レクリエーション施設	11	4	5	5	7	1	5	4	5	8	6
ゴルフ場	0	0	2	1	2	2	1	0	0	0	3
別荘	0	1	2	3	3	8	8	4	3	2	0
林業	325	310	180	234	291	286	158	58	128	182	177
農業・畜産業・水産業	19	19	22	17	27	10	18	20	12	19	25
駐車場	13	17	11	6	21	20	16	24	13	19	8
病院等その他の利用目的	50	27	50	37	19	24	26	18	16	26	39
資産保有・転売目的	410	477	445	412	331	337	313	290	266	288	291
その他	187	140	121	137	236	254	355	521	505	495	528
<b>届出計</b>	<b>1,179</b>	<b>1,193</b>	<b>1,098</b>	<b>1,074</b>	<b>1,221</b>	<b>1,285</b>	<b>1,183</b>	<b>1,221</b>	<b>1,117</b>	<b>1,318</b>	<b>1,266</b>

## 2 地価調査

### (1) 調査の概要

- ・地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、北海道が7月1日時点の調査地点(基準地)の標準価格を判定し、国土交通省が毎年1月1日時点で調査する地価公示と併せて、公的土地評価の規準として、また、一般の土地取引価格の指標としても活用されている。
- ・基準地については、土地利用を取り巻く状況などを踏まえた見直しを行い、令和4年度は、住宅地728地点、商業地258地点、工業地15地点、林地18地点、計1,019地点で道内全179市町村を対象に調査を行った。

### (2) 調査結果<令和4年度(2022年度)>

(単位：%、円/㎡)

#### 【道内の動向】

区分	全道					
	基準地数	継続 基準地数	平均変動率			全道 平均価格
			R4	R3	R2	
住宅地	728	724	1.8	0.3	▲ 0.5	22,000
商業地	258	256	0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	97,300
工業地	15	15	3.3	2.0	1.4	13,600
宅地(全用途)	1,001	995	1.6	0.1	▲ 0.5	41,300

□全道平均では、住宅地及び全用途平均では2年連続、商業地は3年ぶりに上昇。

- ・住宅地は、札幌市など石狩管内全市や帯広市等で上昇したことなどから2年連続で上昇した。
- ・商業地は、札幌市など石狩管内の全市で上昇幅拡大、苫小牧市が上昇したことなどから3年ぶりに上昇に転じた。
- ・工業地は、流通系の用途に活用されている地点で上昇したことなどから4年連続で上昇した。
- ・宅地(全用途)は、住宅地をはじめ全ての用途で上昇したことから2年連続で上昇したが、道内の多くの市町村では、下落傾向が継続。

( 市町村別の状況(179市町村) > 上昇：27(15.1%)、横ばい 9(5.0%)、下落143(79.9%) )  
 ( 道内の地点別の状況(995地点) > 上昇：286(28.7%)、横ばい176(17.7%)、下落533(53.6%) )

#### □指定市・市・町村別平均変動率、平均価格

(単位：%、円/㎡)

区分	住宅地					商業地				
	基準地数	平均変動率			平均価格	基準地数	平均変動率			平均価格
		R4	R3	R2			R4	R3	R2	
札幌市	88	11.8	7.4	6.1	93,500	42	7.8	4.2	6.6	468,300
市	249	3.5	1.3	▲ 0.5	20,200	85	2.8	0.6	▲ 0.3	43,800
町村	391	▲ 1.6	▲ 1.9	▲ 2.1	7,000	131	▲ 2.6	▲ 2.9	▲ 2.9	13,100
全道	728	1.8	0.3	▲ 0.5	22,000	258	0.8	▲ 0.6	▲ 0.4	97,300

(注) 市は札幌市を除く。

【全国の動向】

	住宅地			商業地			全用途		
	R4	R3	R2	R4	R3	R2	R4	R3	R2
全 国	0.1	▲0.5	▲0.7	0.5	▲0.5	▲0.3	0.3	▲0.4	▲0.6
三大都市圏	1.0	0.0	▲0.3	1.9	0.1	0.7	1.4	0.1	0.0
地 方 圏	▲0.2	▲0.7	▲0.9	▲0.1	▲0.7	▲0.6	▲0.2	▲0.6	▲0.8
地方四市	6.6	4.2	3.6	6.9	4.6	6.1	6.7	4.4	4.5

(単位：%)

□全国平均

・住宅地は31年ぶり、商業地及び全用途では3年ぶりに上昇。

[住宅地の変動率プラスの都道府県数 7(R3)→14(R4) 商業地の変動率プラスの都道府県数 6(R3)→18(R4)]

・都道府県別では、住宅地は沖縄県、商業地は福岡県が上昇率第1位で、北海道は住宅地は第3位、商業地は第11位であった。

□三大都市圏

・住宅地は、東京圏及び名古屋圏で2年連続上昇し、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。

□地方圏

・住宅地及び全用途は下落が継続しているが下落幅は縮小した。商業地は3年連続で下落しているが下落幅は縮小した。

・地方四市は住宅地、商業地、全用途とも上昇が継続しており、その他の地域は下落が継続しているが下落幅は縮小した。

□特徴

住宅地	商業地
<p>○利便性の優れた地域等の住宅需要は堅調であり、低金利環境や住宅取得支援施策等の効果もあり、地価上昇が継続。</p> <p>○生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化等により、<b>郊外部にも上昇範囲が拡大。</b></p> <p>○地方四市の上昇率は拡大。四市の<b>地価上昇や供給不足により需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率</b>をみせている。</p>	<p>○個人消費の持ち直しなどから店舗需要は回復傾向。堅調なマンション用地やオフィス需要等から全国平均で上昇に転じた。</p> <p>○三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では利便性・繁華性向上への期待感から地価上昇が継続。</p> <p>○国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、上昇に転じた地点等が見受けられる。</p>

(3)対前年変動率の状況<令和4年度(2022年度)>

①上昇上位10地点

住宅地

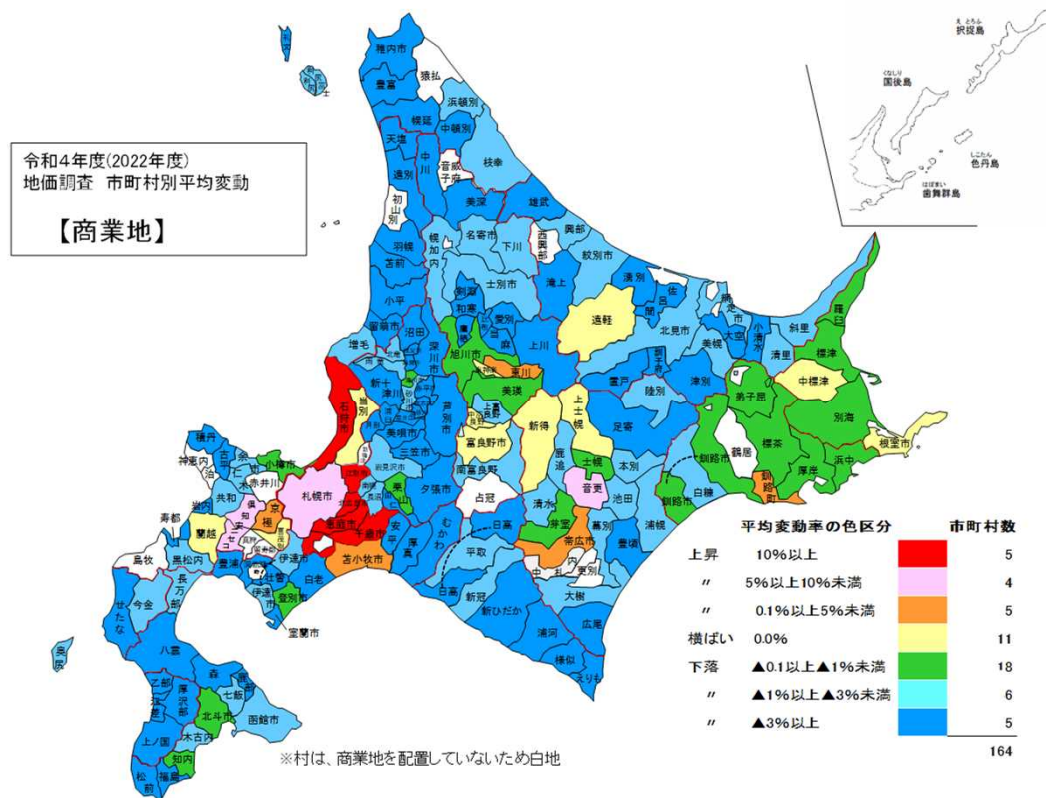
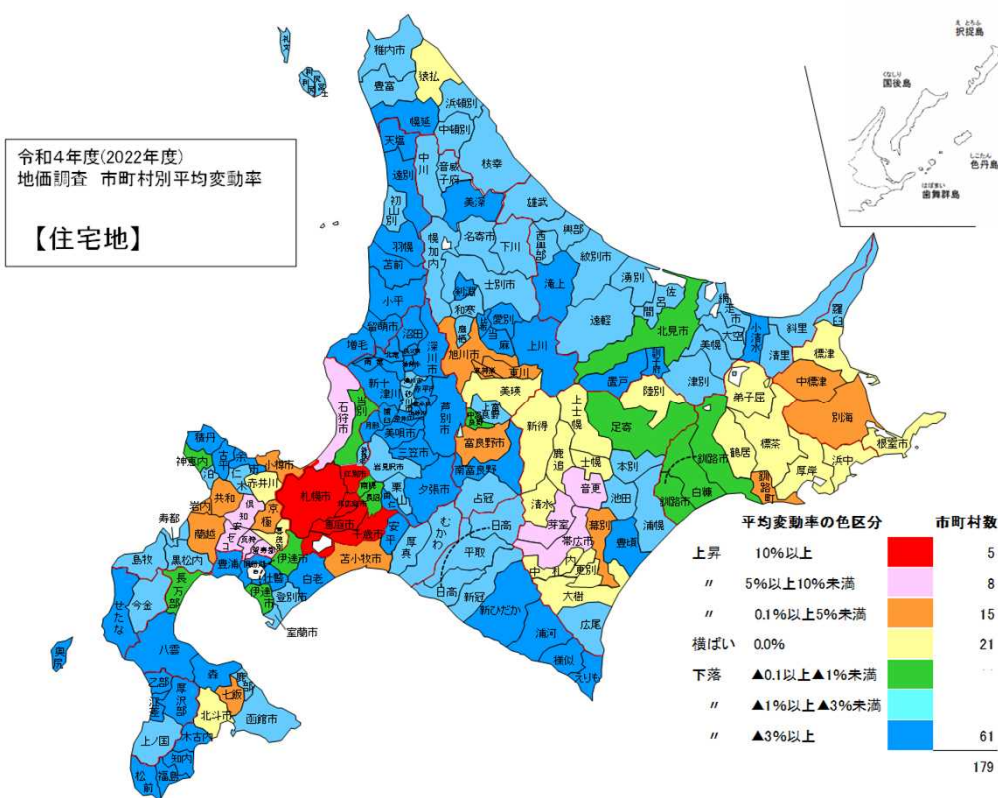
(単位：%、円/㎡)					
順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 (下段)住居表示	R4価格	R3価格	対前年 変動率
1 (1)	北広島 - 2	北広島市共栄町4丁目8番23	38,500	29,800	29.2 (19.2)
2 (3)	北広島 - 3	北広島市稲穂町東6丁目1番14	47,500	36,800	29.1 (18.7)
3 (2)	北広島 - 4	北広島市若葉町3丁目3番4	34,200	26,500	29.1 (18.8)
4 (8)	江別 - 10	江別市野幌東町43番16	55,500	44,300	25.3 (15.7)
5 (16)	恵庭 - 5	恵庭市島松東町2丁目197番 「島松東町2-7-17」	26,000	20,800	25.0 (14.3)
6 (11)	江別 - 8	江別市野幌町7番21外	58,300	46,700	24.8 (15.3)
7 (7)	石狩 - 4	石狩市花川南1条2丁目187番	30,700	24,600	24.8 (16.0)
8 (14)	江別 - 4	江別市元江別820番22	27,200	21,800	24.8 (14.7)
9 (6)	恵庭 - 4	恵庭市柏木町3丁目549番147 「柏木町3-10-18」	25,200	20,200	24.8 (16.8)
10 (5)	恵庭 - 3	恵庭市黄金北4丁目12番2	36,800	29,500	24.7 (17.1)

\* ( ) 内数字は、昨年度の順位及び変動率

商業地

(単位：%、円/㎡)					
順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 (下段)住居表示	R4価格	R3価格	対前年 変動率
1	北広島 5-4	北広島市美沢1丁目1番3外	55,000	44,000	25.0
2	北広島 5-3	北広島市中央6丁目8番10	57,000	46,000	23.9
3 (2)	恵庭 5-1	恵庭市漁町159番	36,800	30,000	22.7 (13.2)
4 (13)	江別 5-5	江別市野幌住吉町18番1外	40,500	33,200	22.0 (9.9)
5	千歳 5-4	千歳市花園7丁目78番外 「花園7-13-13」	50,000	41,000	22.0
6 (6)	千歳 5-1	千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	51,500	19.8 (12.0)
7 (3)	千歳 5-2	千歳市末広2丁目122番2外内 「末広2-6-3」	73,000	61,000	19.7 (13.0)
8 (7)	江別 5-3	江別市元町32番5	33,600	28,100	19.6 (11.5)
9 (4)	石狩 5-2	石狩市花川南4条2丁目271番8外	34,800	29,300	18.8 (12.7)
10 (18)	江別 5-2	江別市野幌松並町6番8	65,000	55,000	18.2 (8.9)
10 (12)	千歳 5-3	千歳市北栄2丁目1345番27 「北栄2-3-9」	78,000	66,000	18.2 (10.0)

## ②市町村別変動率



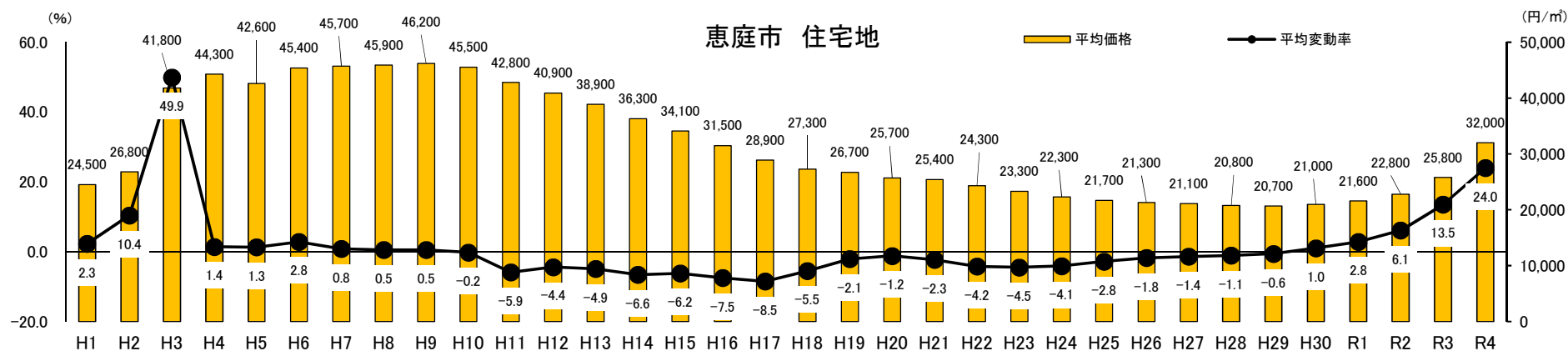
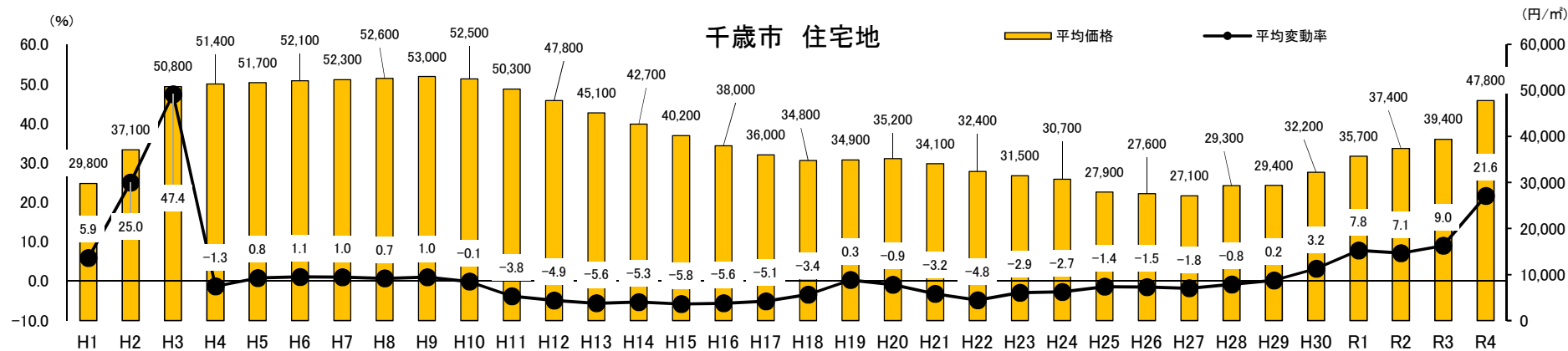
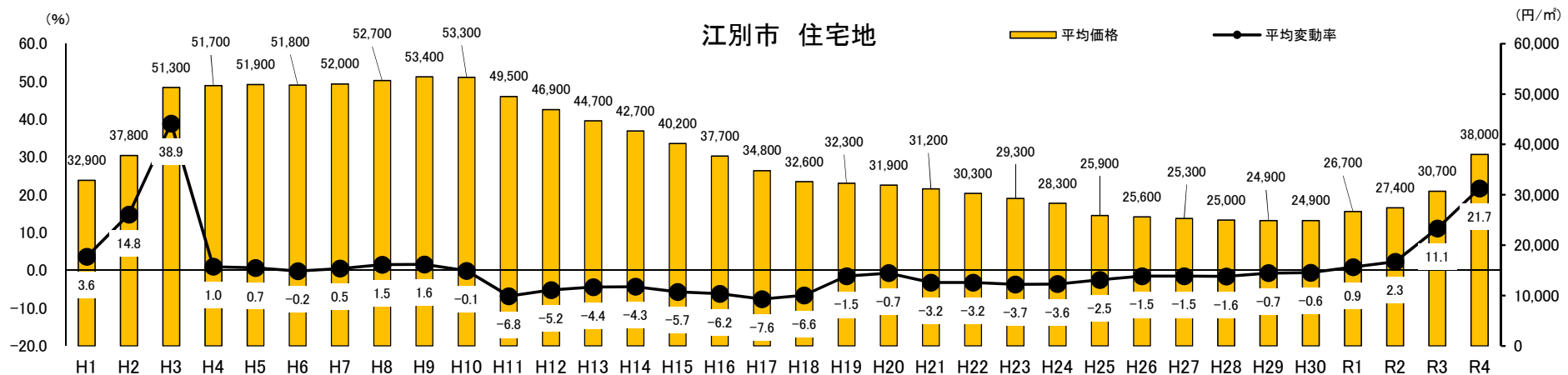
区分	市町村数	備考
10%以上	5	札幌市、江別市、千歳市、恵庭市、北広島市
5%以上 10%未満	8	帯広市、石狩市、ニセコ町、真狩村、留寿都村、俱知安町、音更町、芽室町
0.1%以上 5%未満	15	小樽市、旭川市、苫小牧市、富良野市、七飯町、蘭越町、京極町、共和町、岩内町、東神楽町、東川町、幕別町、釧路町、別海町、中標津町

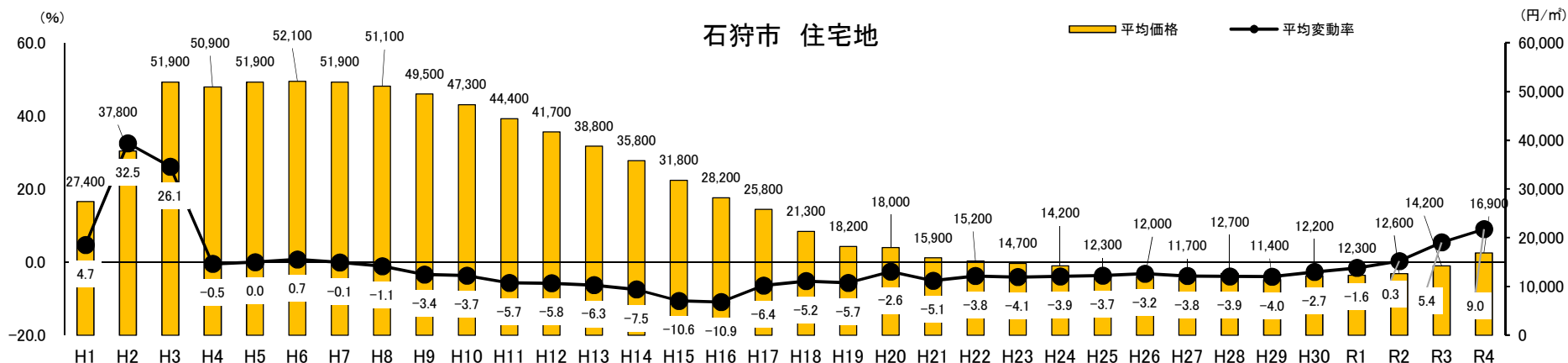
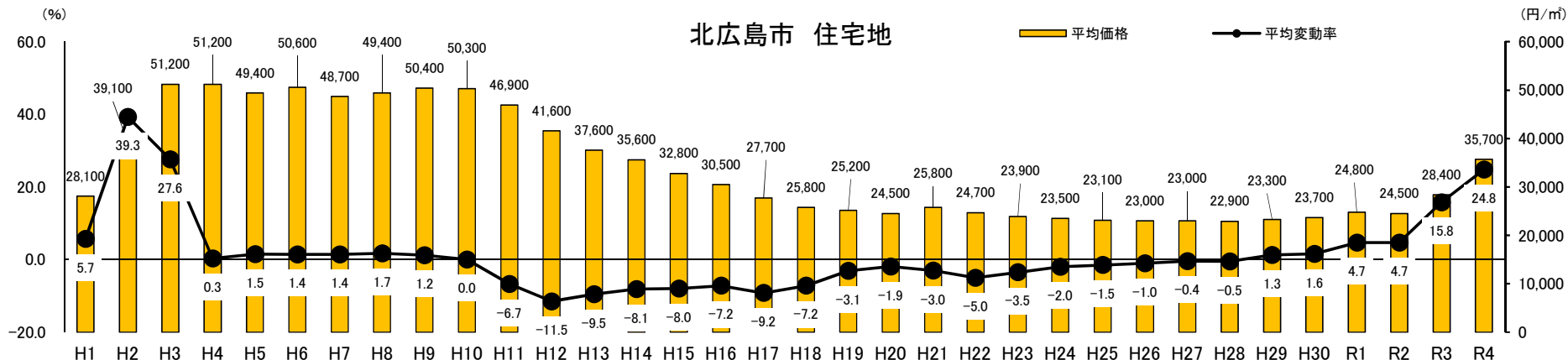
区分	市町村数	備考
10%以上	5	江別市、千歳市、恵庭市、北広島市、石狩市
5%以上 10%未満	4	札幌市、ニセコ町、俱知安町、音更町
0.1%以上 5%未満	5	帯広市、苫小牧市、京極町、東川町、釧路町

# (4) 石狩管内の5市における地価の推移

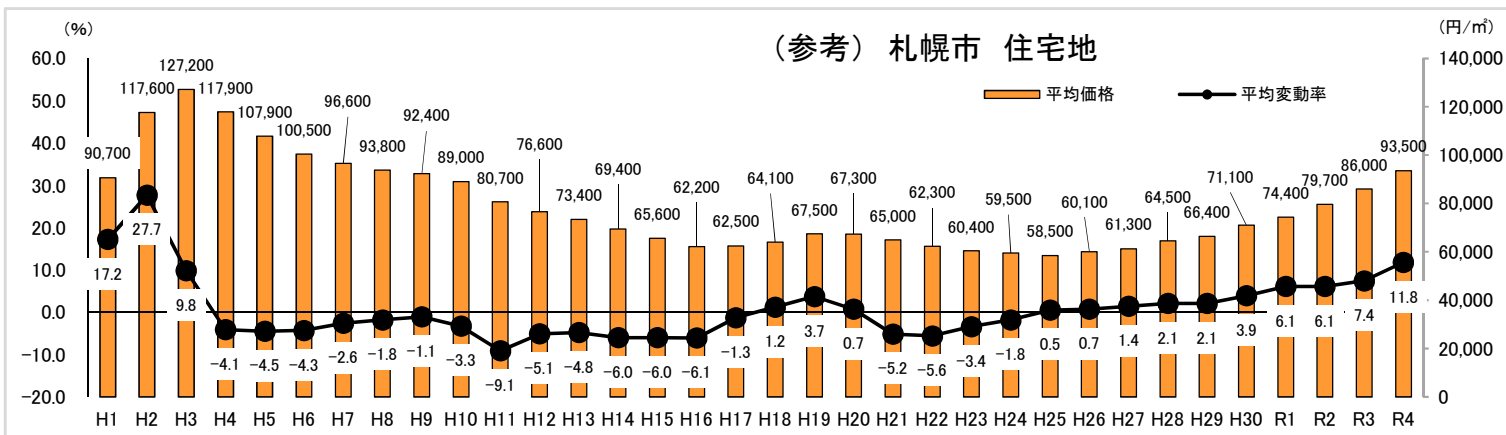
平成元年度(1989年度)～令和4年度(2022年度)

## ①住宅地





\* 平成17年(2005年)10月1日 石狩市・厚田村・浜益村合併 平成17年以前は合併前の石狩市(旧石狩町)のデータ

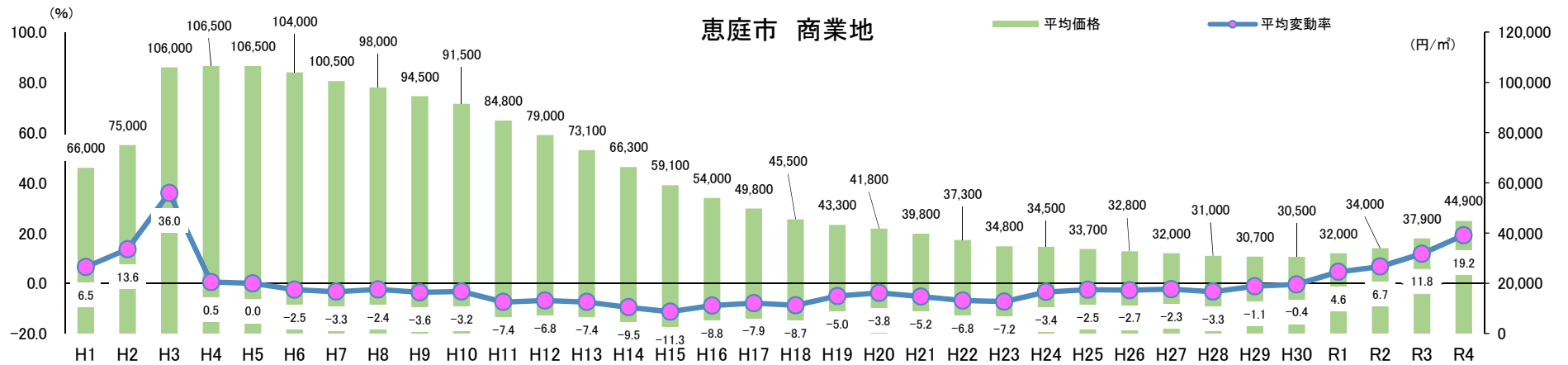
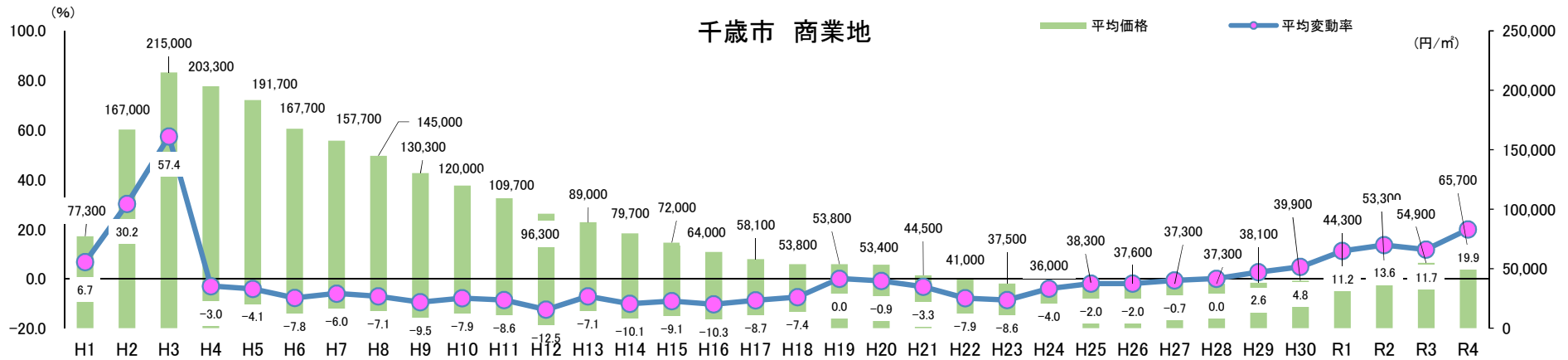
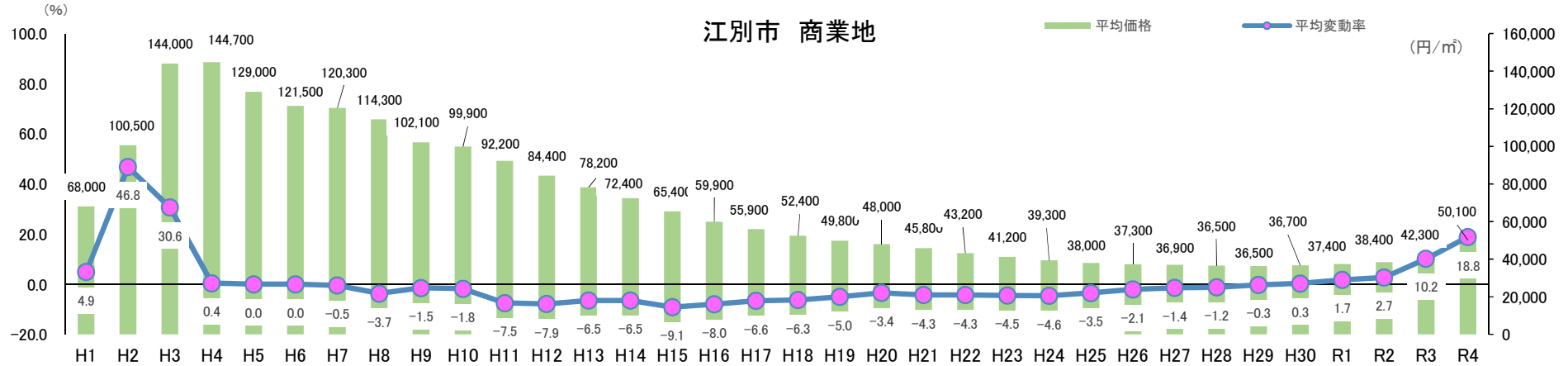


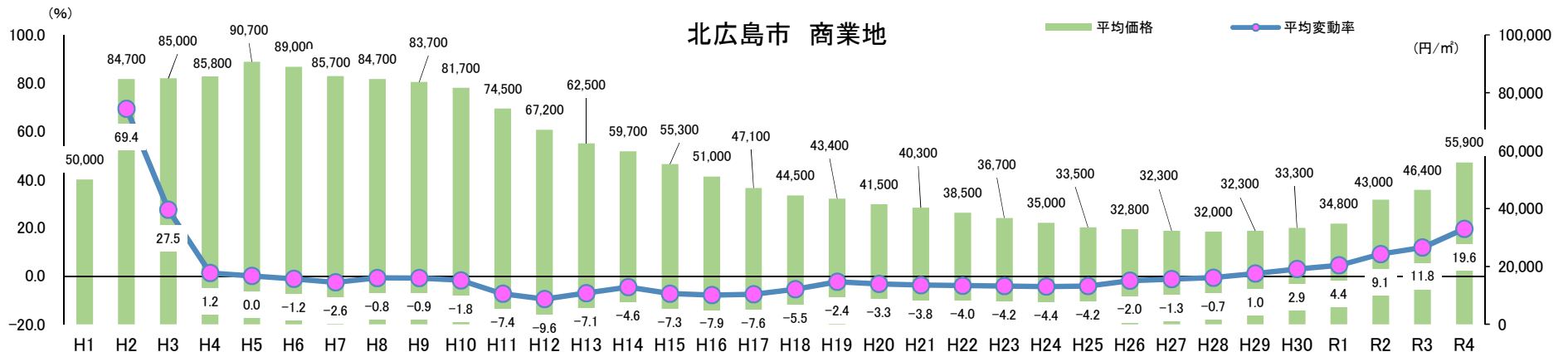
(参考)R4年度 住宅地平均価格の比較



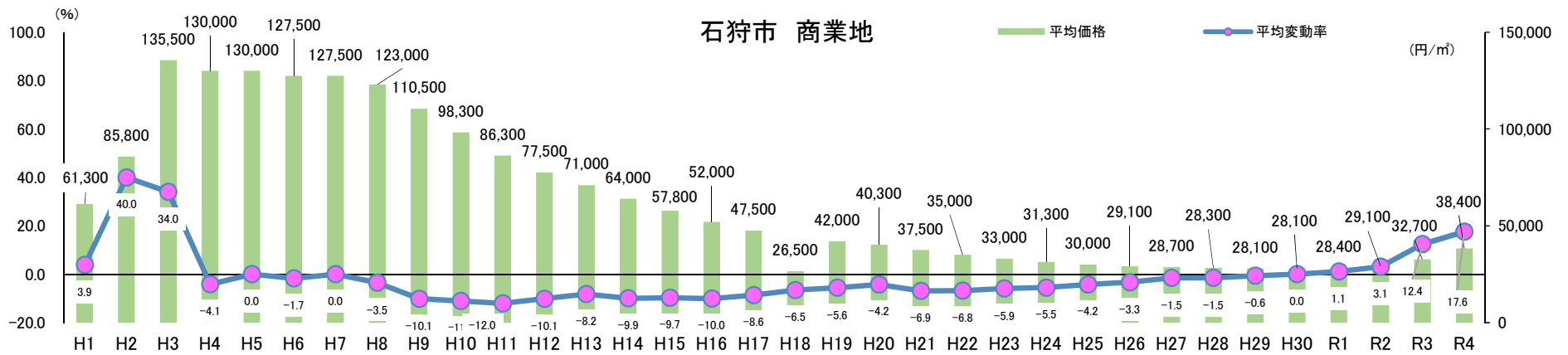


## ②商業地

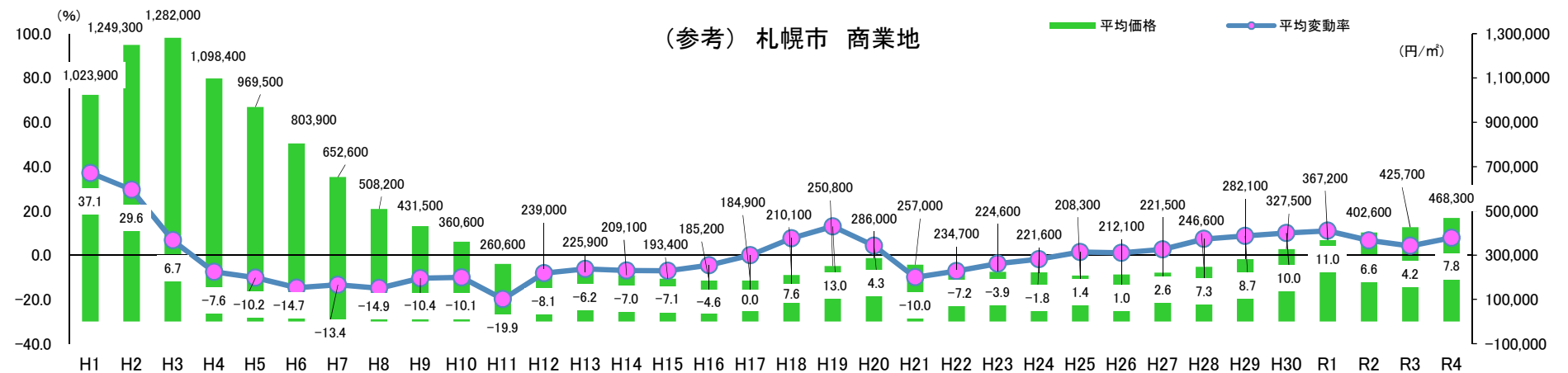




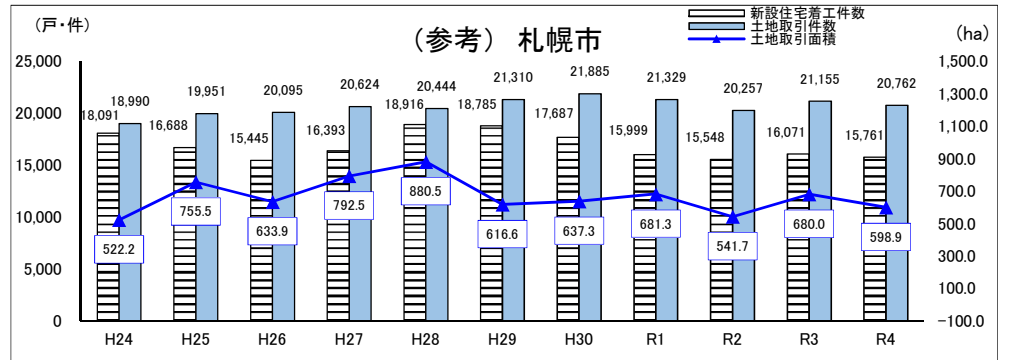
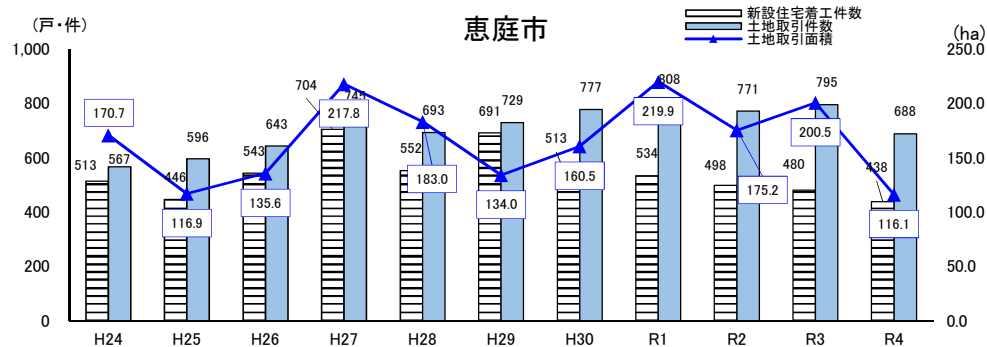
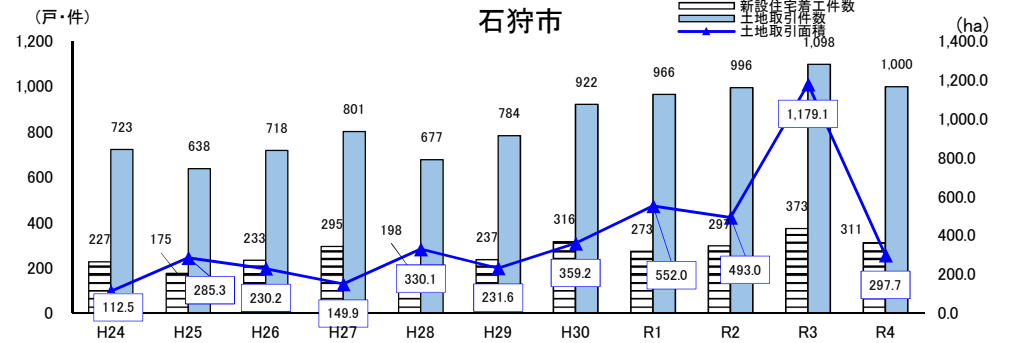
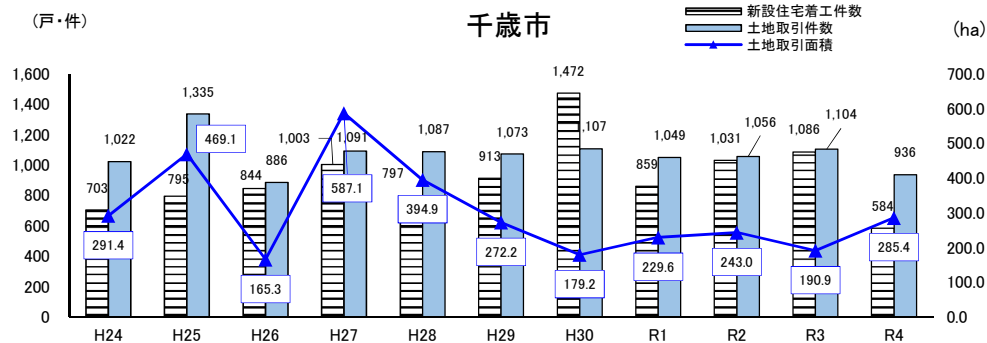
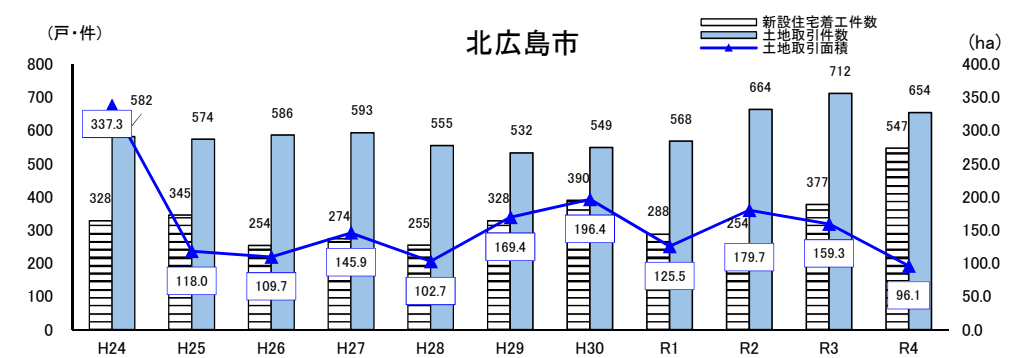
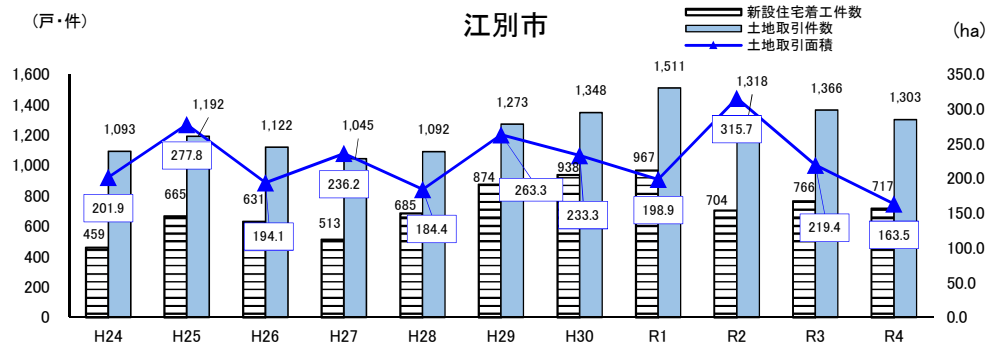
\* 平成元年 商業地選定替のため変動率表示なし



\* 平成17年(2005年)10月1日 石狩市・厚田村・浜益村合併 平成17年以前は合併前の石狩市(旧石狩町)のデータ

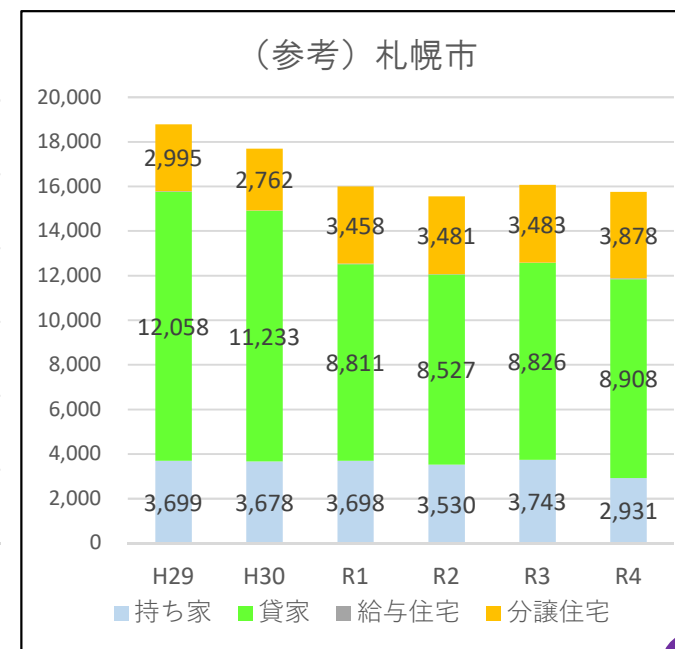
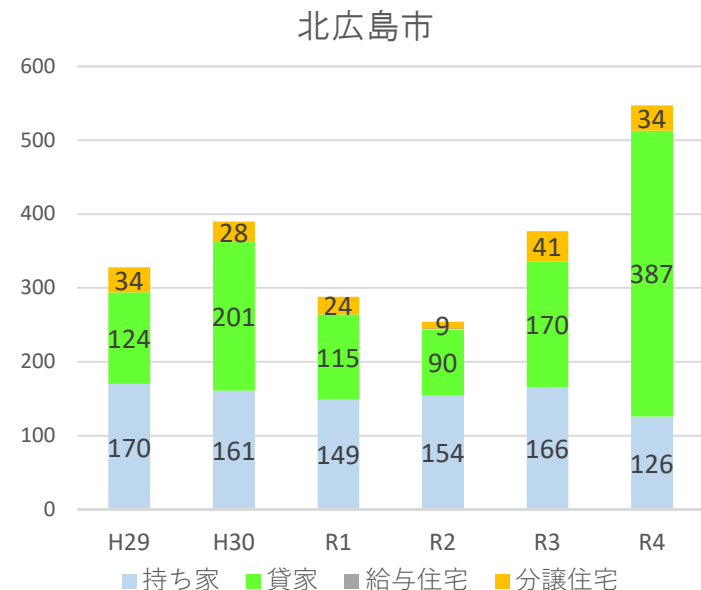
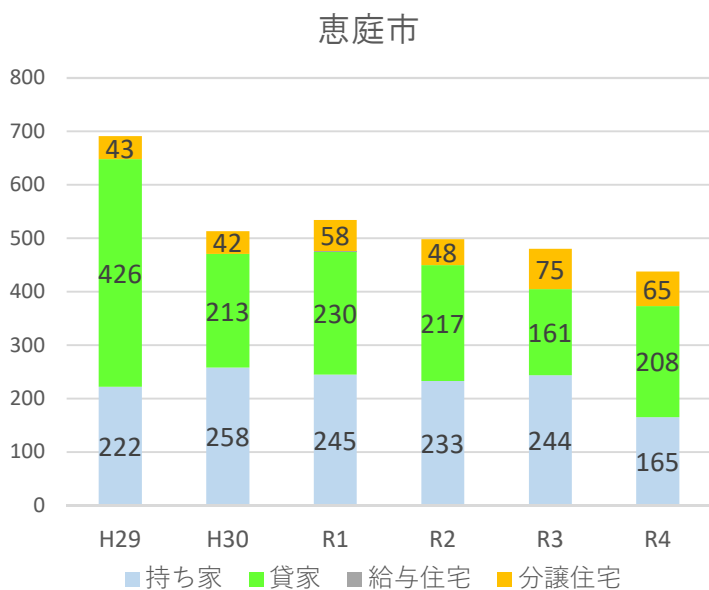
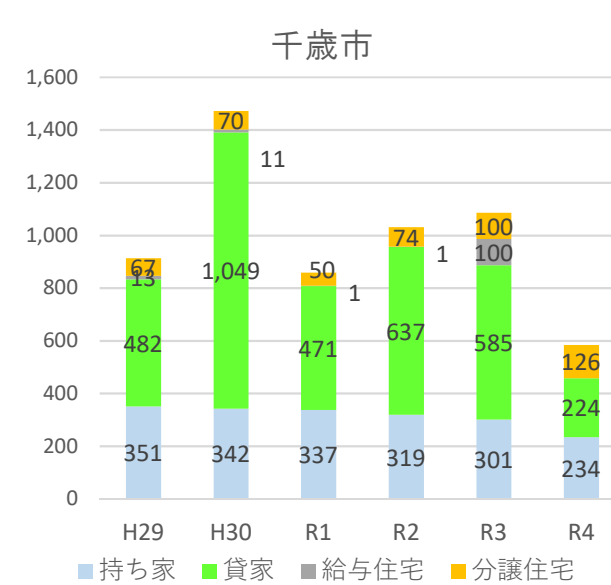
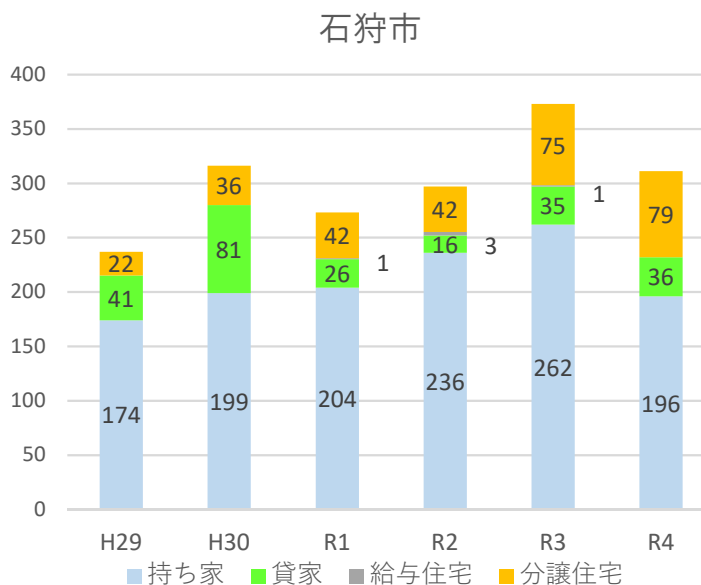
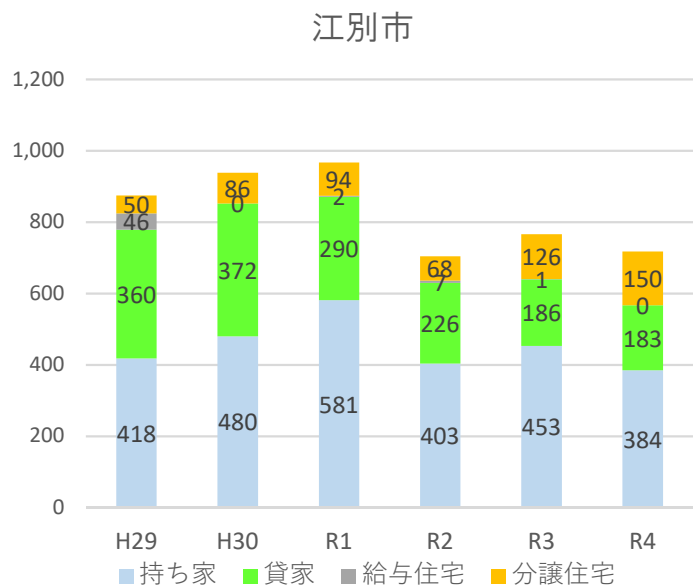


### 3 新設住宅着工件数・土地取引件数の推移 平成24年から令和4年



出典・住宅着工件数:住宅着工統計調査(国土交通省)・土地取引件数:土地取引規制基礎調査概況調査(国土交通省) いずれも年次集計

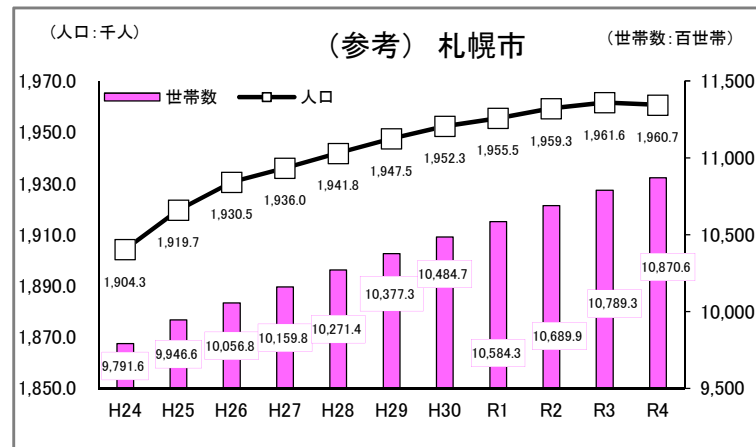
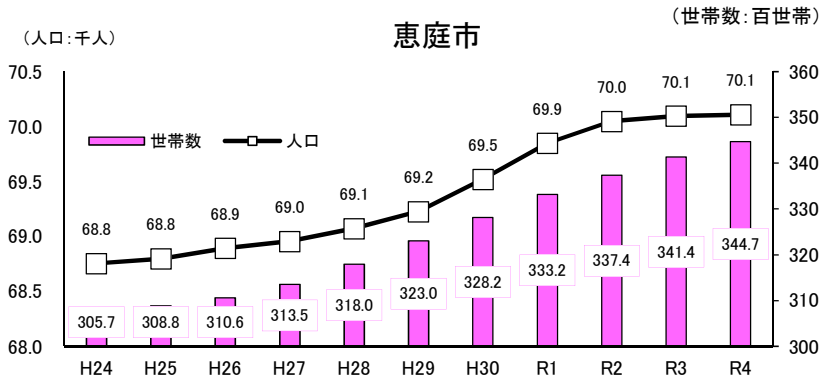
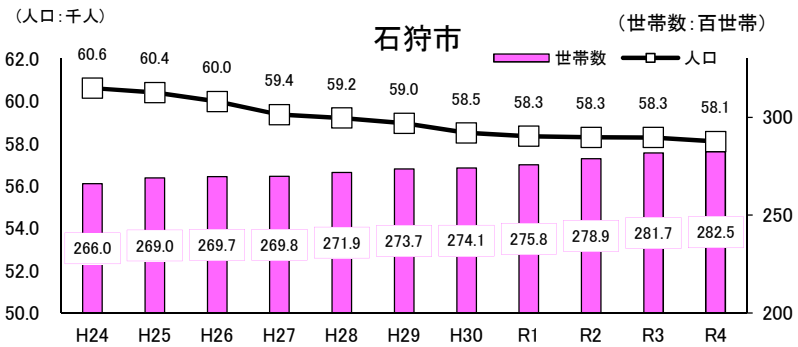
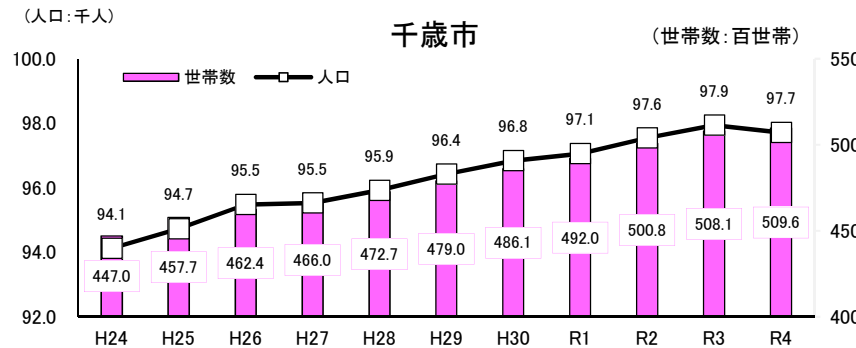
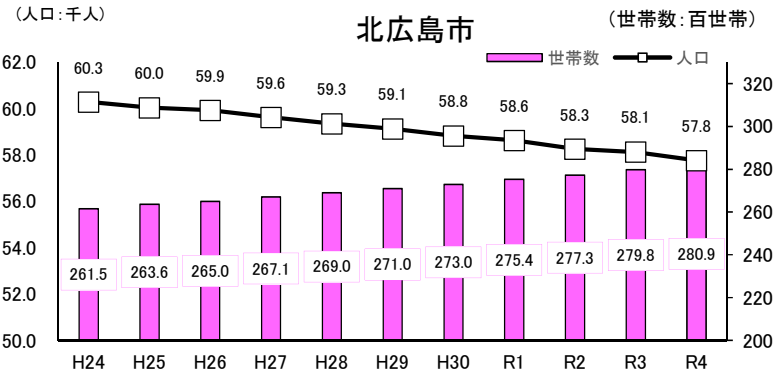
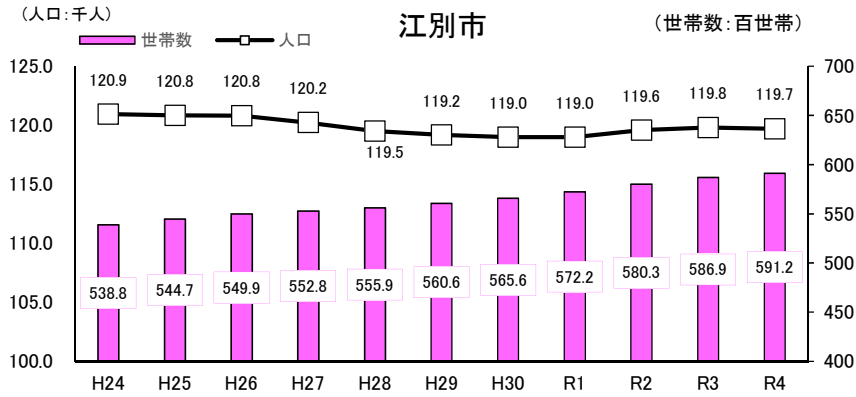
※参考 新設住宅着工戸数（利用関係別）



出典: 住宅着工統計調査(国土交通省)

# 4 人口と世帯数の推移

平成24年から令和4年



## 人口移動(令和4年)

市町村	転入超過
江別市	188人
千歳市	40人
恵庭市	405人
北広島市	61人
石狩市	333人
札幌市	8,913人
北海道	-3,476人

出典：住民基本台帳人口移動報告 (総務省)

## 令和 5 年地価公示結果（北海道分）

## 地価調査・地価公示について

区 分	令和4年度北海道地価調査	令和5年地価公示
根拠法令	国土利用計画法施行令第9条	地価公示法（昭和44年法律第49号）
目的等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準</li> <li>2 一般の土地取引価格の指標</li> <li>3 固定資産税評価等の公的土地評価の規準</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 一般の土地取引価格の指標</li> <li>2 公共事業用地の取得価格算定の規準</li> <li>3 国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準</li> </ol>
実施主体	北海道知事	国土交通省
基準日	7月1日	1月1日
公表日	令和4年9月21日	令和5年3月22日
地点数	1,019地点	道内 1,367地点（全国：26,000地点）
対象範囲	道内全域（179市町村）	都市計画区域等（道内：35市64町）
調査方法	知事が基準地を選定し、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って当該基準地の単位面積当たりの標準価格を判定する。	国土交通省土地鑑定委員会が標準地を選定し、2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って正常な価格（公示価格）を判定する。

## □ 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		
			R5	R4	R3		R5	R4	R3
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。

### 【道内の地価の動向】

- 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。



## □ 指定都市・市・町別平均変動率、平均価格

(単位：%、円/m<sup>2</sup>)

区 分	住 宅 地				商 業 地					
	標準地数	平均変動率			平均価格	標準地数	平均変動率			平均価格
		R5	R4	R3			R5	R4	R3	
札幌市	309	15.0	9.3	4.3	102,200	151	9.7	5.8	2.9	376,800
市(注)	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	178,800

(注) 市は札幌市を除く。

## □ 市別（人口10万人以上及び石狩管内） 平均変動率、平均価格

(単位：%、円/m<sup>2</sup>)

区 分	住 宅 地				商 業 地					
	標準地数	R5	R4	R3	平均価格	標準地数	R5	R4	R3	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
千歳市	19	22.5	14.8	4.5	41,700	5	18.7	12.2	5.2	62,500
恵庭市	19	26.4	17.7	7.2	36,300	6	21.3	13.2	4.4	40,700
北広島市	17	26.2	18.7	9.1	38,700	2	26.7	19.0	10.7	70,500
石狩市	12	20.9	13.9	3.0	26,600	3	20.9	13.8	0.7	36,000

## □ 対前年変動率の状況（住宅地・商業地上昇上位10地点）

### 【住宅地】

（単位：%、円/m<sup>2</sup>）

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 （下段）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

### 【商業地】

（単位：%、円/m<sup>2</sup>）

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 （下段）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

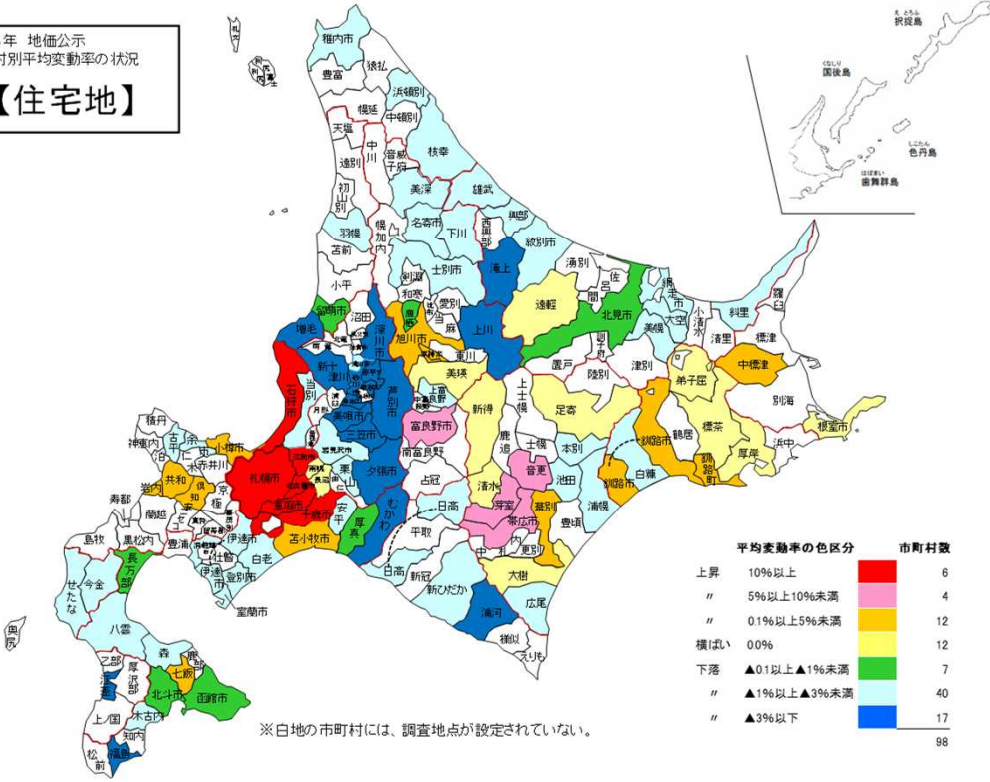
（注1）変動率は小数点第2位を四捨五入しており、順位は四捨五入前の数値で決定している。

（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。

# 市町別変動率

令和5年 地価公示  
市町村別平均変動率の状況

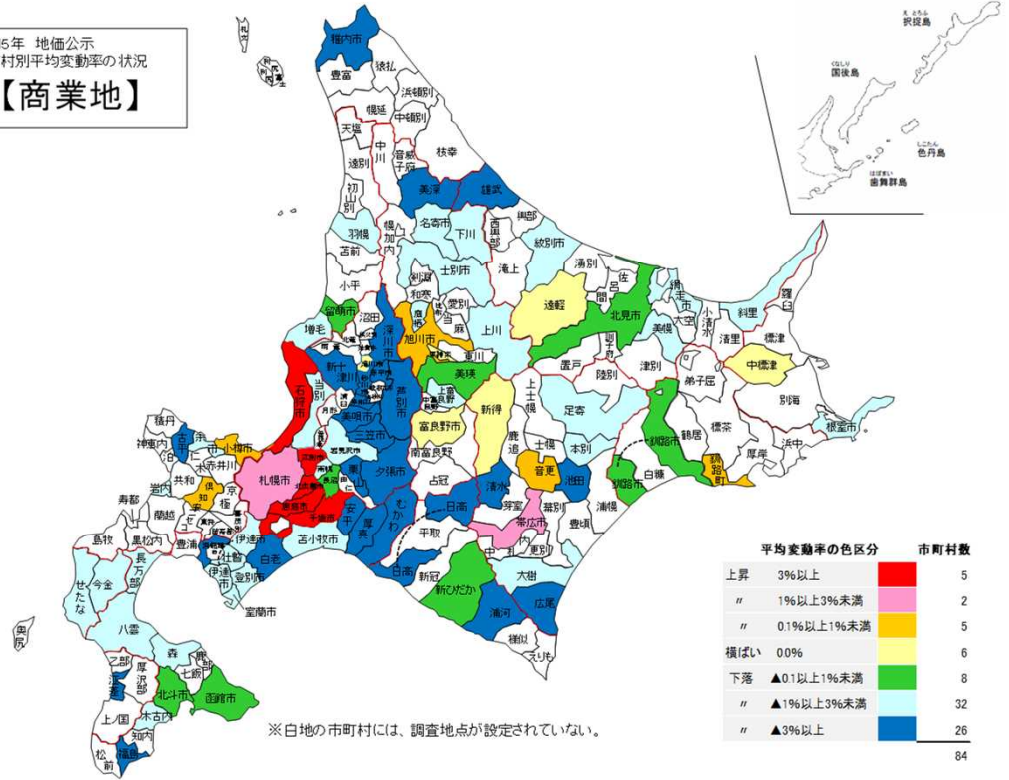
## 【住宅地】



区分	市町数	備考
10%以上	6	札幌市、江別市、千歳市、恵庭市、北広島市、石狩市
5%以上 10%未満	4	帯広市、富良野市、音更町、芽室町
0.1%以上 5%未満	12	小樽市、旭川市、釧路市、苫小牧市、七飯町、倶知安町、共和町、岩内町、東神楽町、幕別町、釧路町、中標津町

令和5年 地価公示  
市町村別平均変動率の状況

## 【商業地】



区分	市町数	備考
10%以上	5	江別市、千歳市、恵庭市、北広島市、石狩市
5%以上 10%未満	2	札幌市、帯広市
0.1%以上 5%未満	5	小樽市、旭川市、倶知安町、音更町、釧路町