

令和7年度第1回札幌市土地利用審査会

日 時：令和8年3月19日(木) 14時00分～

場 所：地下1階第5会議室

札幌市まちづくり政策局都市計画部

2

報告事項(1)

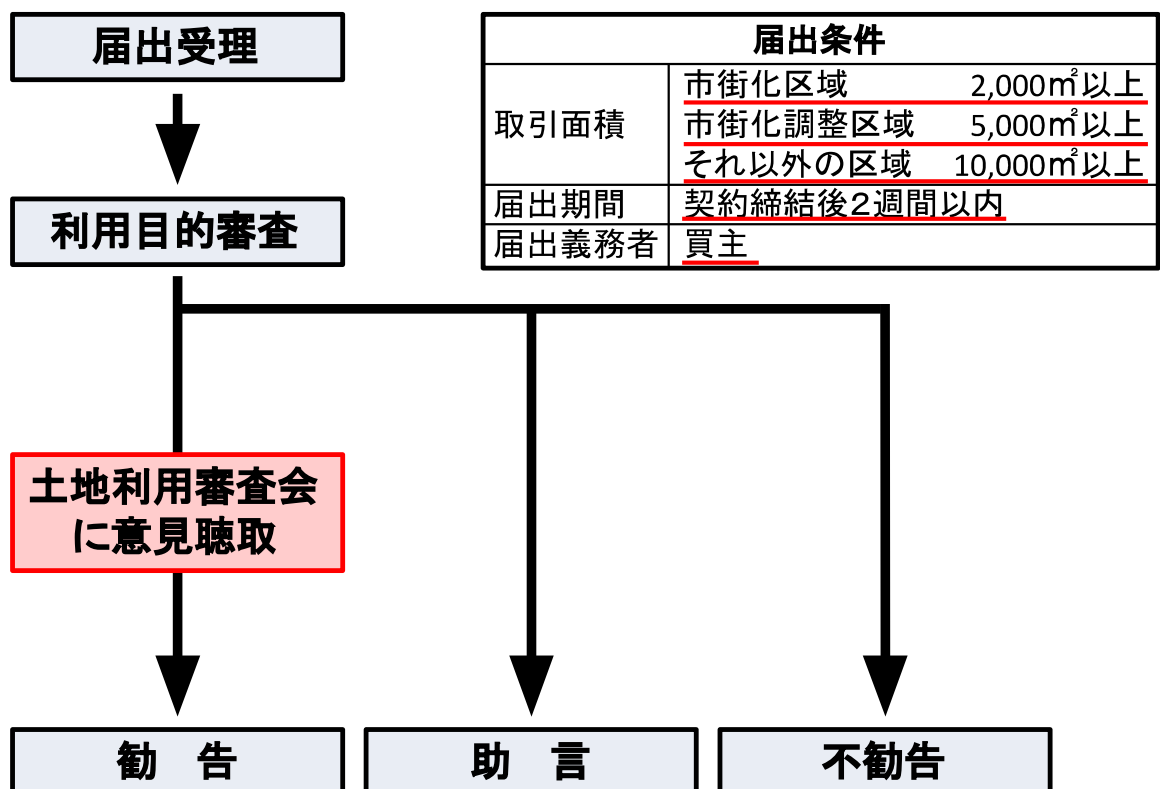
土地取引規制制度と
土地利用審査会の職務について

国土利用計画法の目的

- ①適正な土地価格水準の実現(取引価格の審査)
- ②適正かつ合理的な土地利用の確保(利用目的の審査)

区分	規制区域	監視区域	注視区域	区域指定無し
規制手段	許可制	事前届出制		事後届出制
審査項目	取引価格・利用目的			利用目的のみ
区域指定要件	投機的取引の相当範囲にわたる集中、及び地価の急激な上昇	地価が急激に上昇(年10%)し、適正かつ合理的な土地利用が困難	地価が相当程度を超えて上昇(年5%)し、適正かつ合理的な土地利用に支障	なし(左記の3区域以外の地域が該当)
審査会の役割	相当であるかを確認	意見を述べる		—
指定状況	指定実績無し	東京都小笠原村	指定実績無し	左記以外の自治体を実施

【事後届出制の手続きの流れ】



報告事項(2)

令和7年の国土法に基づく届出の 受理及び審査について

【届出件数の年次別推移】



【届出された土地の利用目的】

		R2	R3	R4	R5	R6	R7
届出件数		133	127	127	103	124	117
住宅	戸建住宅	23	17	21	10	5	6
	共同住宅	17	13	16	15	22	16
商業施設	店舗等	25	37	26	23	26	34
	ホテル	7	1	2	1	2	4
生産施設	蓄電・発電	1	1	3	6	8	4
	資材用倉庫	5	12	7	3	7	4
	資材置場	8	9	2	7	3	11
	工場	2	0	5	7	5	5
駐車場		8	4	8	7	3	2
病院・福祉関連施設等		15	13	7	5	18	6
資産保有・転売		20	17	25	13	19	17
その他		2	3	5	6	6	8

助言	勧告
0	0

各種法令及び計画上、
不適合となる届出は
無し



**勧告・助言は
実施せず**

国土法の受理例

- ◆ 事後届出で確認された土地の利用目的について、各種法令及び計画上、不適合となる届出は無し



- ★ **利用目的の変更に関する勧告・助言の実績無し**
(個別の法制度に関する情報提供は31件)

情報提供の例

- 市街化調整区域での建築物の建築(増築・建替等も含む)、用途変更については、都市計画法に基づく許可が必要な場合もあるため、建築等の計画がある場合には開発指導課にお問い合わせください。
- 森林法で定める地域森林計画に該当する場合、樹木の伐採をする際はみどりの管理課に相談してください。
- 市街化区域の農地において所有権移転等を行う場合には、事前に農地法に基づく手続きが必要であるため、農業委員会にご確認ください。

報告事項(3)

札幌市の地価及び土地取引の 動向について

	地価公示	地価調査	地価LOOK レポート
実施機関	国交省	都道府県	国交省
対象	標準地	基準地	地区 (高度利用地等)
地点数	全国 25,565地点 うち道内 1,345地点 うち市内 468地点 (R8年1月1日時点)	全国 21,441地点 うち道内 997地点 うち市内 128地点 (R7年7月1日時点)	全国 80地区 うち市内 2地区 (住宅地:宮の森) (商業地:駅前通)
時期	1月1日	7月1日	1月1日,4月1日, 7月1日,10月1日

【地価公示の平均変動率の推移】

(%)

	住宅地			商業地			工業地		
	R6	R7	R8	R6	R7	R8	R6	R7	R8
中央区	8.8	3.5	2.5	11.0	9.4	8.0	—	—	—
北区	9.0	2.7	0.5	9.5	5.6	4.6	—	—	—
東区	8.9	3.1	1.9	12.1	6.0	5.1	7.4	6.7	7.4
白石区	10.3	4.7	1.8	8.6	5.4	3.8	12.2	8.4	6.8
厚別区	8.1	3.3	0.7	10.5	5.3	3.0	11.9	7.1	4.7
豊平区	9.2	4.1	1.8	9.7	6.4	3.9	—	—	—
清田区	8.7	0.9	-0.3	12.3	4.8	2.0	—	—	—
南区	6.2	2.4	0.3	7.6	3.4	1.7	—	—	—
西区	8.9	2.7	1.8	10.3	4.2	3.6	12.4	7.2	6.0
手稲区	6.0	0.8	0.0	11.8	2.7	2.3	14.8	10.5	6.8
札幌市	8.4	2.9	1.1	10.3	6.0	4.6	11.5	7.8	6.4

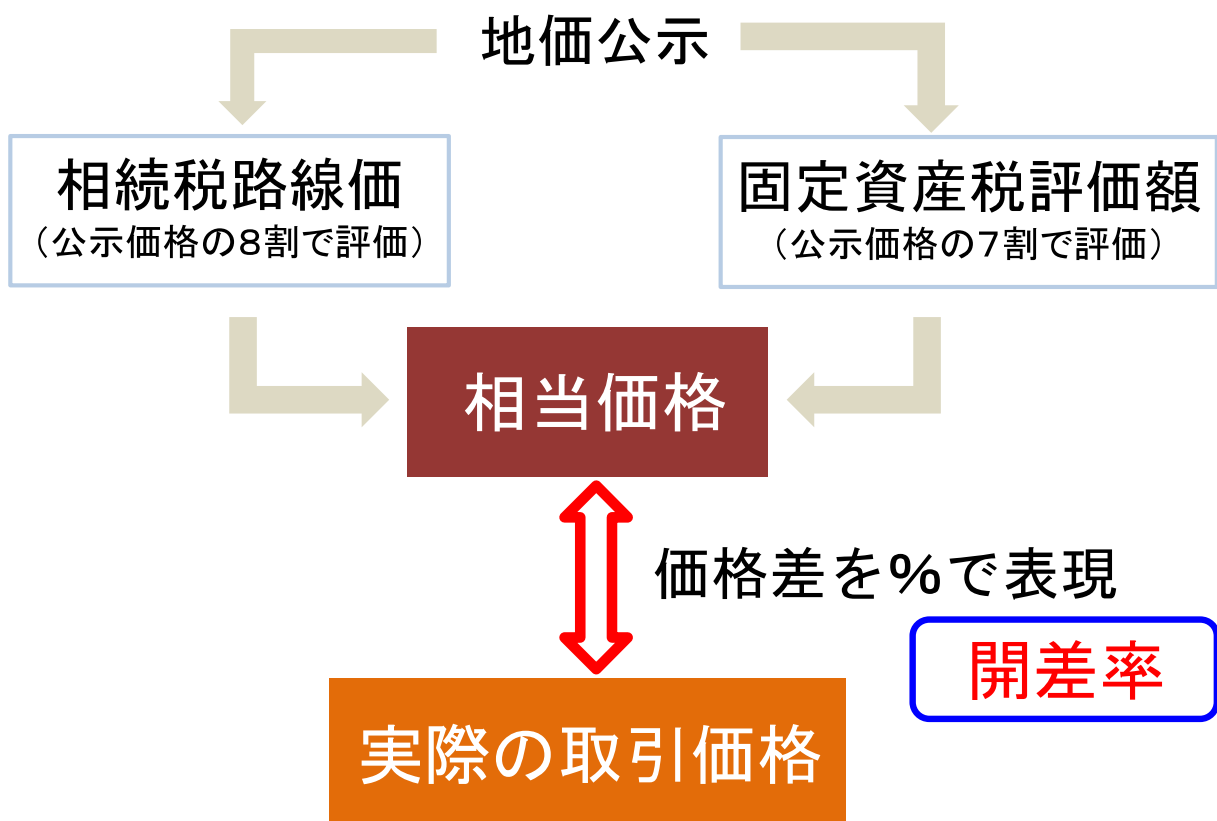
■ 上昇幅は縮小傾向
■ R8 清田区の住宅地で「下落」

	10%超
	5%超10%以下
	2%超5%以下
	0%超2%以下
	0%
	-2%超0%未満
	-5%超-2%以下

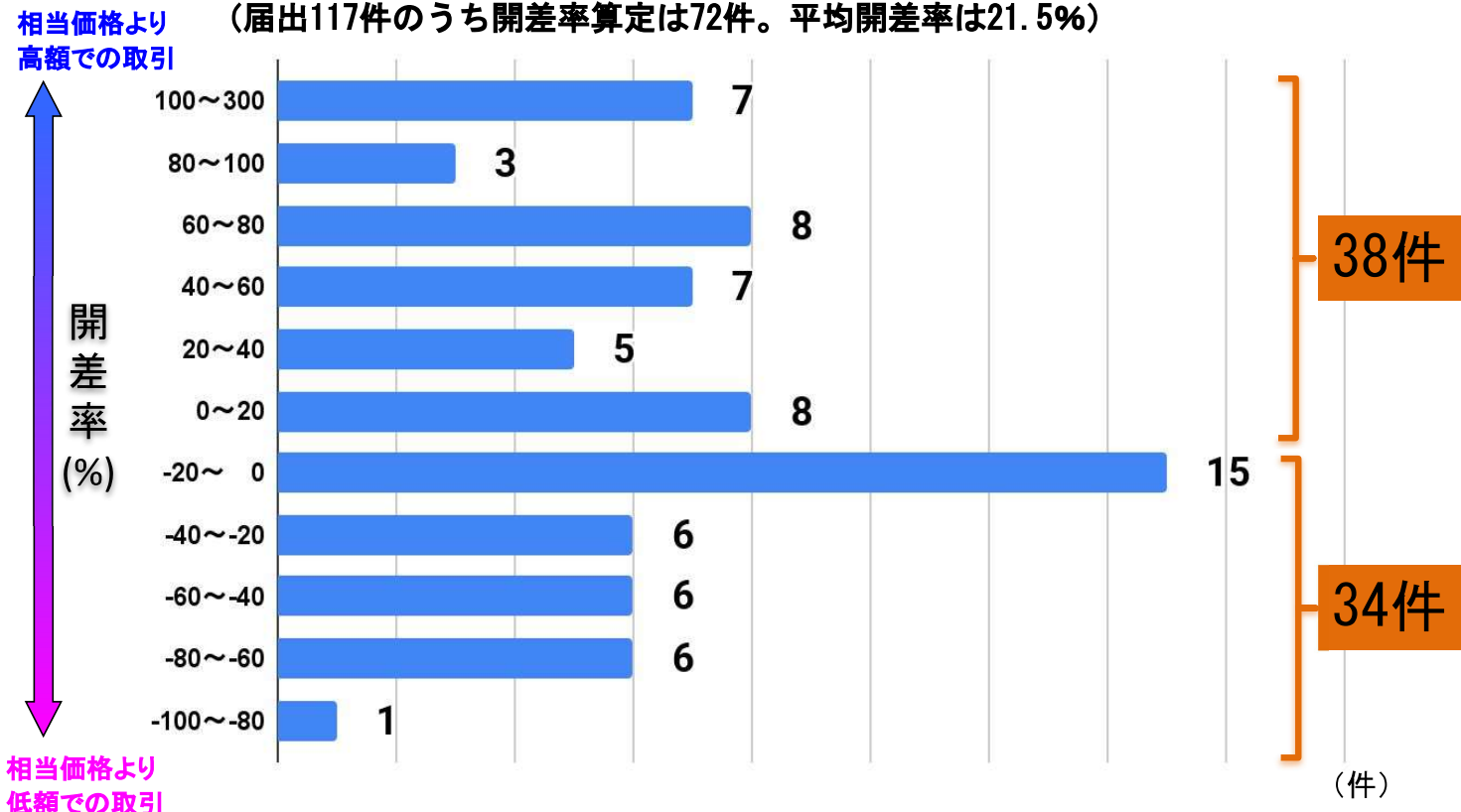
※人口はR2国勢調査確定値

	平均価格 (円)	順位	変動率 (%)	順位	人口 (人※)	順位
川崎市	319,400	1	4.4	3	1,538,262	6
大阪市	300,900	2	6.5	2	2,752,412	2
横浜市	266,000	3	3.3	6	3,777,491	1
福岡市	258,100	4	7.0	1	1,612,392	5
京都市	247,700	5	3.6	5	1,463,723	8
さいたま市	246,700	6	2.7	9	1,324,025	9
名古屋市	230,000	7	3.1	7	2,332,176	3
神戸市	172,300	8	2.9	8	1,525,152	7
広島市	156,400	9	2.7	9	1,200,754	10
仙台市	135,700	10	4.3	4	1,096,704	11
札幌市	117,400	11	1.1	11	1,973,395	4

【開差率とは】



R7国土法届出の「取引価格」における「相当価格」に対する開差率と件数
(届出117件のうち開差率算定は72件。平均開差率は21.5%)

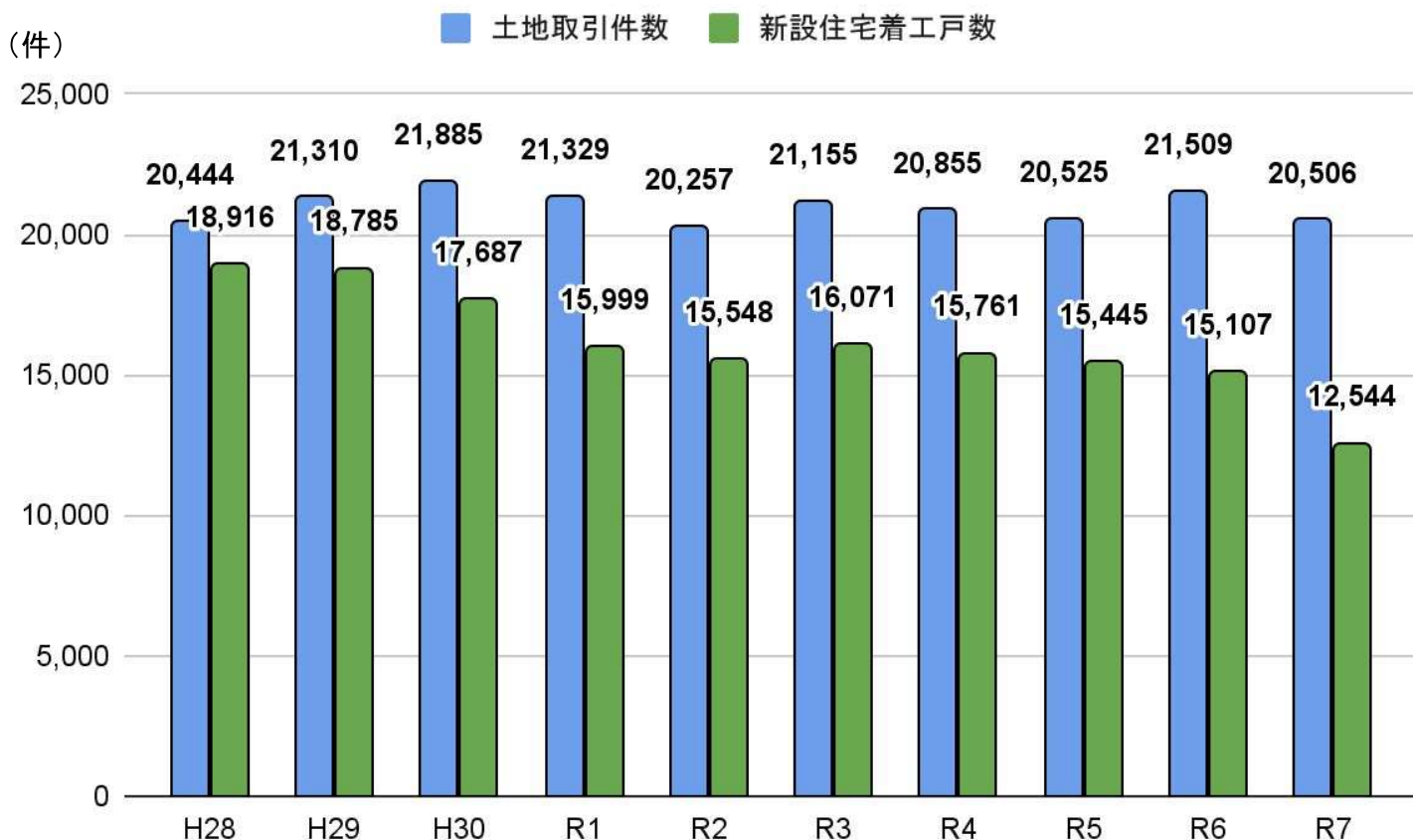


(参考) 開差率 100%: 取引価格が相当価格の2倍
開差率 -50%: 取引価格が相当価格の半額

【新設住宅着工戸数の利用関係別の推移(札幌市内)】



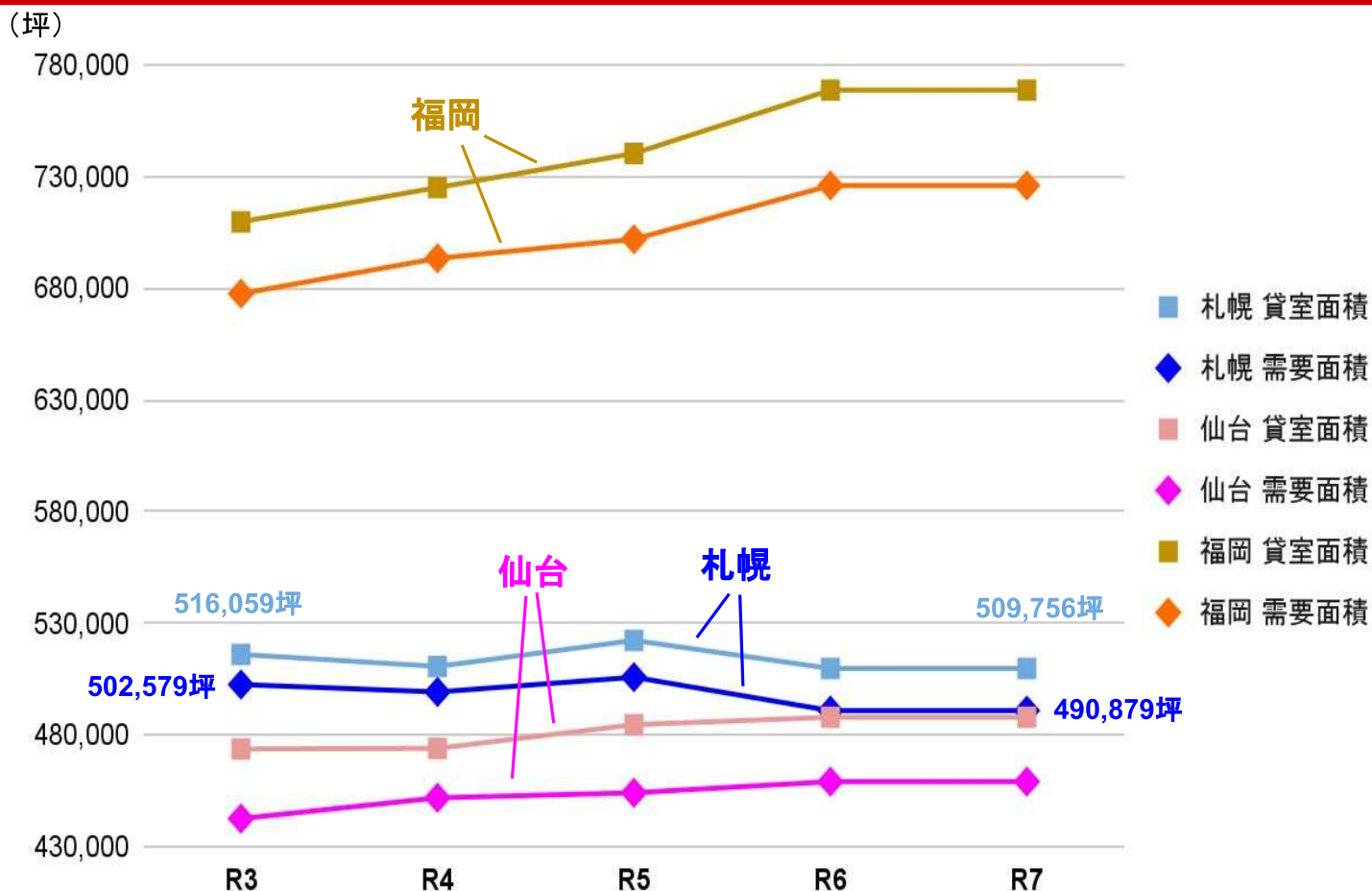
【新設住宅着工戸数と土地取引件数の推移(札幌市内)】



- 取引件数は急増していない
- 件数と戸数の差はやや拡大

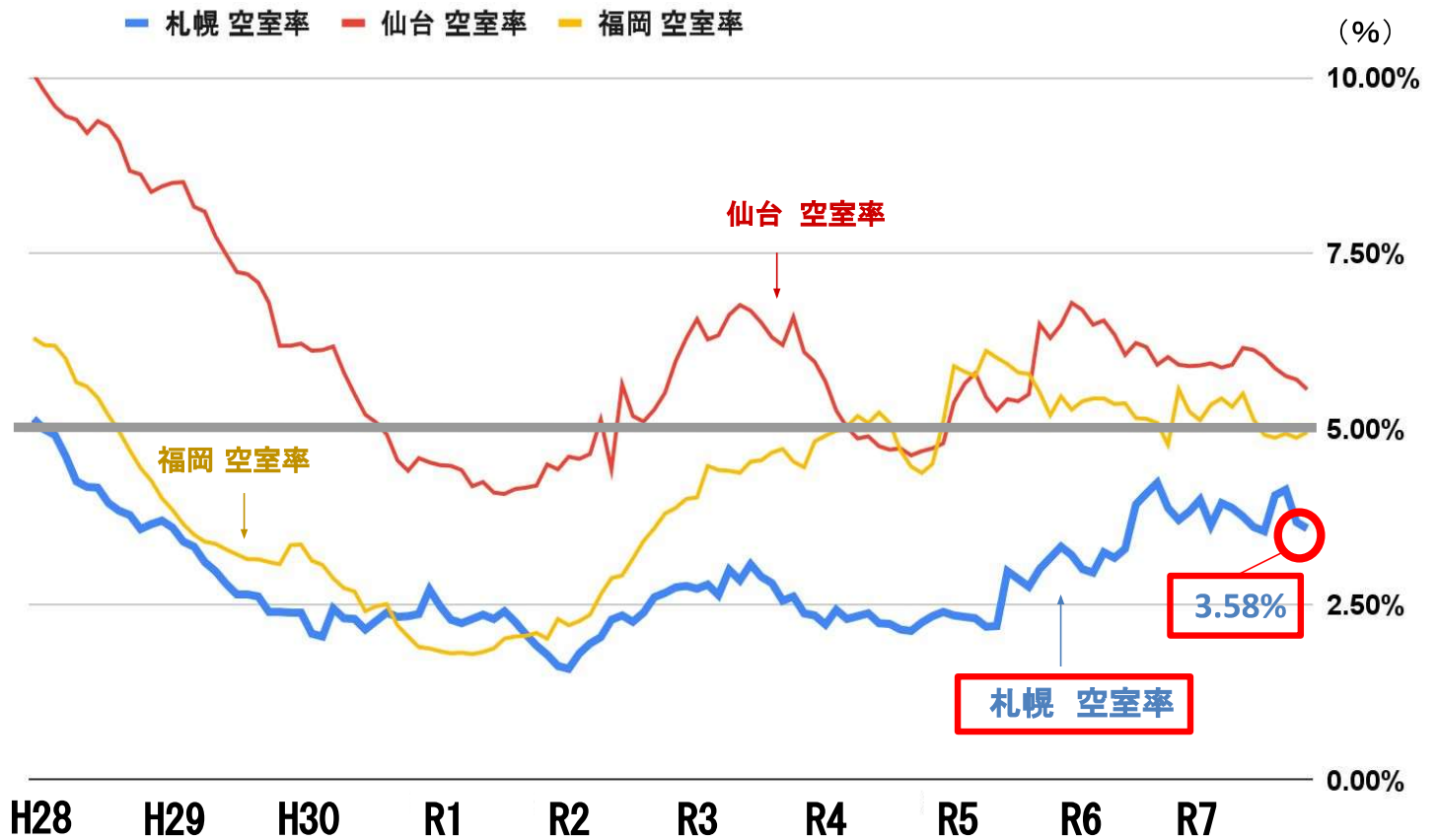
出典：土地取引規制基礎調査概況調査、住宅着工統計調査
(国土交通省土地・建設産業局)

【ビジネス地区のオフィス面積(札幌・仙台・福岡)】



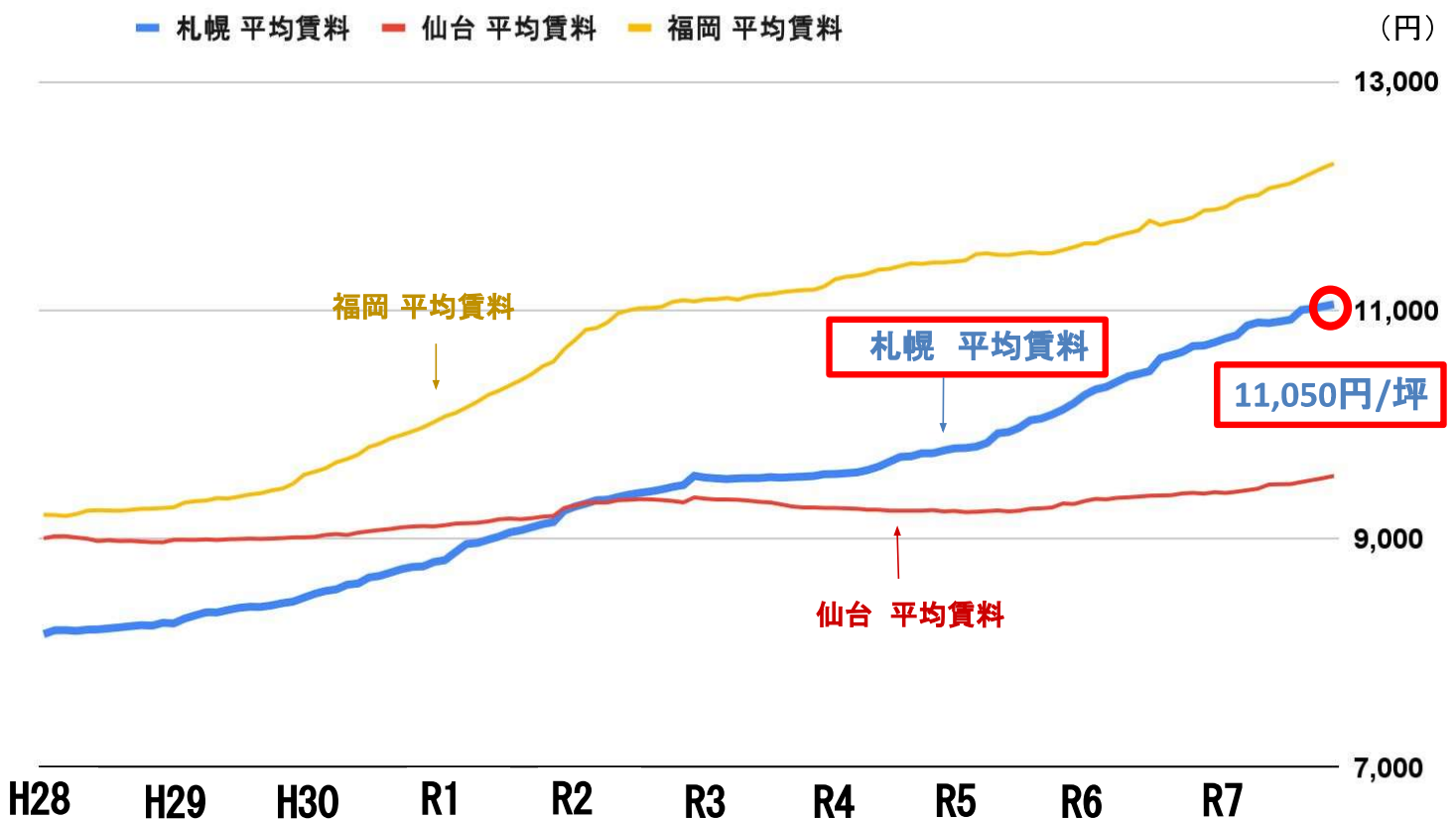
出典：オフィスレポート(発行：三鬼商事株式会社)

【ビジネス地区の平均空室率(札幌・仙台・福岡)】



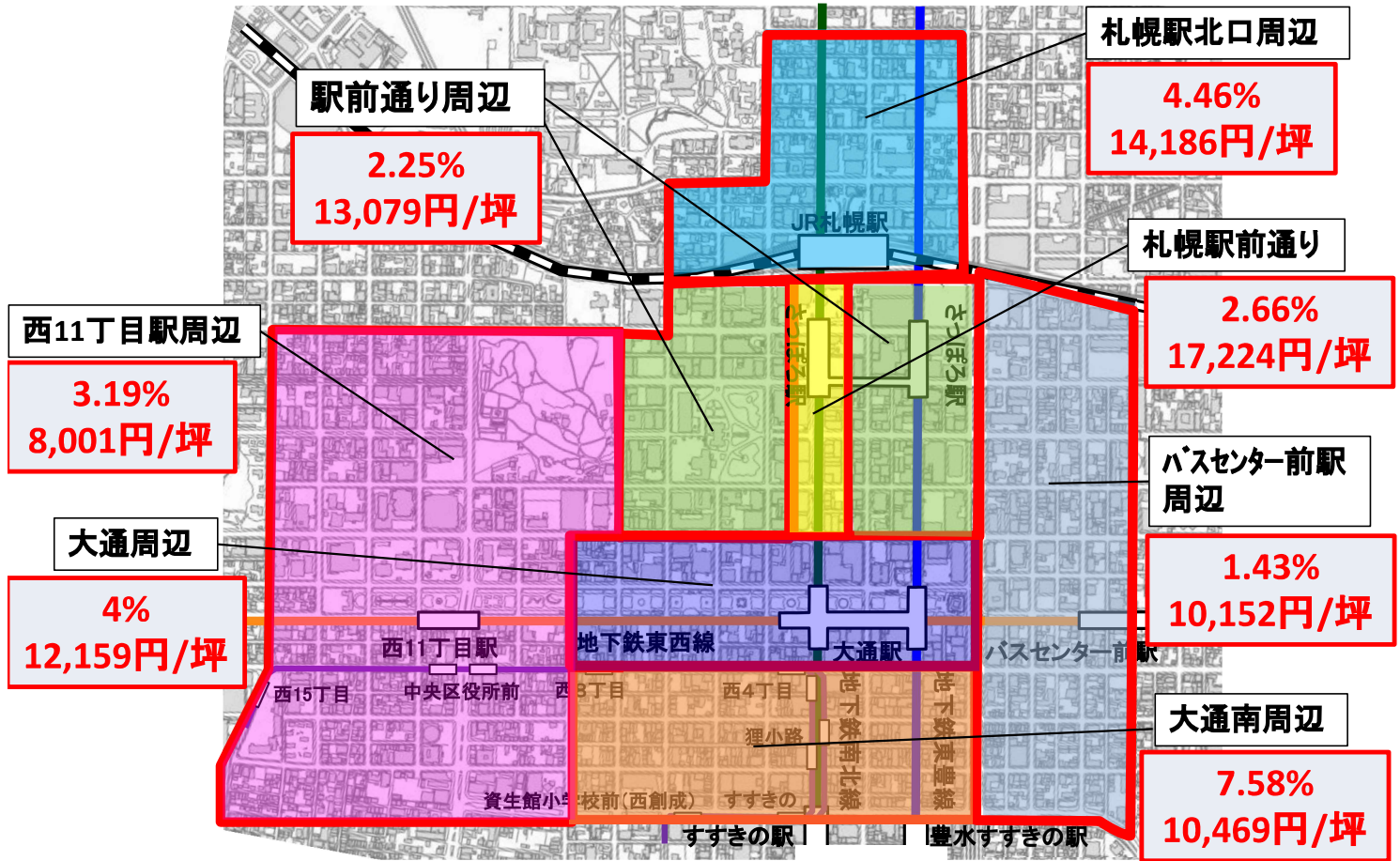
出典: オフィスレポート(発行: 三鬼商事株式会社)

【ビジネス地区の平均賃料(札幌・仙台・福岡)】



出典: オフィスレポート(発行: 三鬼商事株式会社)

出典:株式会社札幌ヴェルディ

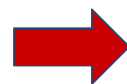


○オフィスで人材確保

- ・駅近・築浅・大型の魅力的な
オフィスで人材確保を
- ・自社ビルを売却して賃貸へ



「コスト」から「投資」



オフィス需要は堅調

オフィス以外に人材確保の手段
⇒社員寮

メディアの記事の紹介

北海道新聞 令和7年7月

札幌に持ち家 届かぬ夢 地価・資材高騰

札幌市内の新築一戸建て住宅の平均価格は、4500～5千万円と3年前から約3割上昇した。

2人以上の世帯で「持ち家」は約68%と15年前から5%強下落した。

北海道新聞 令和8年1月

札幌都心ビル開発ヤマ場

今後5年間の新規供給面積は6万2百坪となる。

オフィスを中心に高級ホテルや商業施設も開業予定で街の景色も経済の動きもひと味違う札幌になる。

朝日新聞 令和7年11月

外国人政策 見直し着手 不動産の取得 保有実態把握へ

外国人による不動産の取得がマンション価格高騰の要因ではないかという国民の不安。

首相は、外国人の不動産保有が不透明なことが不安の一因として実態把握を指示。

※国土法の事後届出制の改正(令和8年4月1日から)

買主が法人の場合に、以下の項目について届出が必要

①法人の代表者の国籍等

②同一国籍の者が役員の大過半数を占める場合、その国籍等

③同一国籍の者が議決権の大過半数を占める場合、その国籍等

日本経済新聞 令和7年5月

「負動産」国の引き取り4.8倍 価値低く売却困難

価値が低い空き地などを国が引き取る「相続土地国庫帰属制度」の受理件数が、2024年度は1200件超と急増している。

【報告事項(3)のまとめ】

28

◆ 地価

◎ 令和8年地価公示では、住宅地は1.1%、商業地は4.6% 上昇したが、上昇幅は縮小傾向。

◆ 土地取引

- ◎ 土地取引件数が急激に増加している状況ではない。
- ◎ 土地取引件数と着工件数に一定の相関性があり、実需による。
- ◎ 国土法の届出で、不適正な価格による土地取引は見受けられない。

★ 実需の高まりによる地価上昇が継続しているものと考えられ、適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となる、または支障を生ずる状況ではない。

注視区域・監視区域の指定を行う状況にはない。