



TOPICS 1 帯広圏 続く土地不足 宅地バブルも商工業地引き合い

TOPICS 2 管内基準地価 29年ぶり上昇 宅地けん引 全用途プラス1.1%

十勝管内の基準地価の上昇は、帯広圏で続く宅地を中心とした極端な土地不足が要因となっている。十勝は農業を基盤に経済が安定、帯広周辺では事業系施設の新増設が活発で、宅地供給がニーズに追いつかない状態が続いている。想定以上の高値で取り引きされるケースも散見され、不動産関係者の間には「バブル期のように不安視する声」が漏れている。

帯広市内の住宅地で10%台の上昇となったのは6地点。価格が管内トップの「西10南11の3」は4年連続の上昇で、10%増の3万8500円となった。周辺には帯広厚生病院があり、昨年には道道共栄通が開通。不動産鑑定士の酒井寛太氏(帯広市)は「優良な宅地と周辺の商業地との価格差は縮まっている」とする。

バブルの背景には、帯広圏での企業の旺盛な設備投資や進出意欲がある。別の不動産関係者は「西帯広や音更町木野を含む国道沿いの土地、空き店舗の引き合いは強い」とする。

高速道路の整備を受け、道東と道央をつなぐ物流中継地として帯広圏の注目度が上昇。工業用地の販売も好調で、造成中の帯広市西19条北工業団地は2期分(20区画)までの分譲がほぼ完売と

なった。

このような状況を受け、顕著なのが住宅地不足。子育て世帯を中心に一定の需要はあるが、小規模販売が断続的にある程度だ。複数のハウスメーカーは「空き家、空き地があっても(持ち主の)関係で買える物件がない。資金力が豊富な大手が強力で売却交渉を行い、かなりの高値で取り引きされるケースもある」と指摘。芽室町内の20年ぶりの上昇も、こうした状況の現れとみられている。

道宅地建物取引業協会帯広支部の太田好啓支部長は「地価上昇は地域活況の証しだが、急激な上昇は注視する必要がある」と話している。(佐藤いづみ)

【写真説明】地価の上昇が顕著な帯広市内の共栄通沿い(小山田竜士撮影)



道は21日、7月1日現在の道内の基準地価(1平方メートル当たり)を公表した。十勝管内は、全用途(住宅地、商業地、工業地の計91地点)の平均変動率がプラス1.1%となり、29年ぶりに上昇した。住宅地はプラス1.9%で3年連続の上昇、帯広、音更の他、芽室でも前年を上回った。商業地はマイナス1.8%だったが、昨年より下落幅は改善された。

平均変動率は全用途で前年より1.6ポイント、住宅地は1.8ポイント、商業地は0.7ポイント、工業地は0.6ポイントそれぞれ上昇した。平均価格は全用途が15100円、住宅地は1万3000円、商業地は2万2100円などとなっている。

住宅地に関しては、帯広の平均価格が2万8700円で6年連続の上昇。平均変動率はプラス7.7%。前年より4.4ポイント上昇した。16地点全てで上昇し、地価が高騰した。バブル期前後(1990年)プラス3.5%、91年プラス3.9%を超える水準。

音更はプラス8.1%(4.3ポイント)上昇で4年連続の上昇。平均価格は2万3500円。4地点すべてで上昇した。芽室は2001年度以来の

上昇となり、平均変動率はプラス4.9%、平均価格は1万7600万円。

その他の町村の住宅地は下落傾向が強まった。横ばいは7町村(上士幌、鹿追、中札内、更別、本別、陸別、浦幌)、9町(士幌、新得、清水、大樹、広尾、幕別、池田、豊頃、足寄)で下落した。下落率が最も大きいのは「広尾町東1条12丁目3番2」のマイナス4.3%。

商業地の平均価格は帯広が5万800円でプラス1.9%(1.2ポイント)上昇。国道241号沿いの開発や新規出店が進む音更は3万6600円でプラス3.1%(2.1ポイント)上昇。帯広は3年連続、音更は2年連続で上昇した。他は下落した(中札内、更別両村は調査地点なし)。(松岡秀宜)

※十勝毎日新聞社2021年9月22日掲載

順位	地番	1㎡価格(円)	変動率(%)
1	西10条南11丁目3番3	38,500	10.0
2	西17条南3丁目25番2	34,400	10.3
3	西23条南4丁目13番9	32,000	11.5
4	東10条南11丁目1番15	31,300	6.5
5	西16条南4丁目7番11外	30,900	10.4
1	音更町北鈴蘭町4丁目3番17	27,000	13.9
2	音更町木野西通11丁目3番14	26,500	9.1
3	幕別町札内豊町33番5	23,500	4.9
4	音更町緑陽台北区24番6	21,900	5.3
5	音更町桜が丘西5番6	18,500	3.9
5	芽室町東3条6丁目2番10	18,500	2.8
1	西1条南10丁目1番2外	103,000	▲1.0
2	西21条南3丁目2番6	41,400	0.0
3	大道南17丁目6番1	41,000	4.3
4	西16条北1丁目25番8外	34,500	3.0
5	東1条南7丁目9番1外	34,300	3.0
1	音更町木野大通5丁目2番1	36,600	3.1
2	芽室町本通2丁目9番1	24,000	▲0.4
3	本別町北4丁目3番10	17,000	▲4.5
4	足寄町南2条1丁目16番	14,700	▲6.4
5	士幌町字土橋中道23番	13,300	▲4.3



11:00~21:00(LO 20:30)
音更町十勝川温泉北15丁目
☎0155-46-2337



17:00~4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636



11:00~21:00(LO 20:30)
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

麵処 田楽 3店合同クーポン
お食事の方、合計金額より
500円割引
1グループ1枚限り

たい焼き 1個無料
お一人様、1回1枚のご利用。
有効期限21年10月31日まで。



北海道十勝生まれの鯛焼き店
たいやき工房
本店 帯広市東3条南8丁目
☎0155-24-2522 営10:00~19:00



ハウスドウ! 白樺通店 ハウスドウ! 帯広店 アパマンショップ 帯広南店 アパマンショップ 帯広西店

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル

「相続・税制」
一問一答



Q
質問



アパートを借り
ていますが、今度
退去します。敷金
を返してもらえま
すか。「ガイドライ
ン」というものが
あると聞きました
。何かの役に立
つのでしょうか。

賃貸借契約が終
了し、借主が建物
を明渡した場合、
敷金から賃料の未
払分や原状回復費
用を差し引いた残

額を貸主は借主に
返還しなければな
らないことになって
います。ここで問題
となるのが、借主が
どの範囲まで原状
回復義務を負い、そ
の費用を負担する
のかということだ
ですが、貸主と借主の
間でトラブルにな
るケースも多いこ
とから、国土交通
省は「原状回復を
めぐるトラブルと
ガイドライン(平成
23年8月再改訂)」
で、原状回復の費
用負担のあり方に
ついて妥当と考え
られる一般的な基
準を示しています。
このガイドライン
は、法的強制力が
あるというもので

はありませんが、多
くの裁判で、これ
に沿った敷金返還
等の判決がみられ
るようです。

Q
質問



アパートを退去
した時に敷金が
殆ど返ってきま
せんでした。私は喫
煙者なのですが、
そのためでしょ
うか？

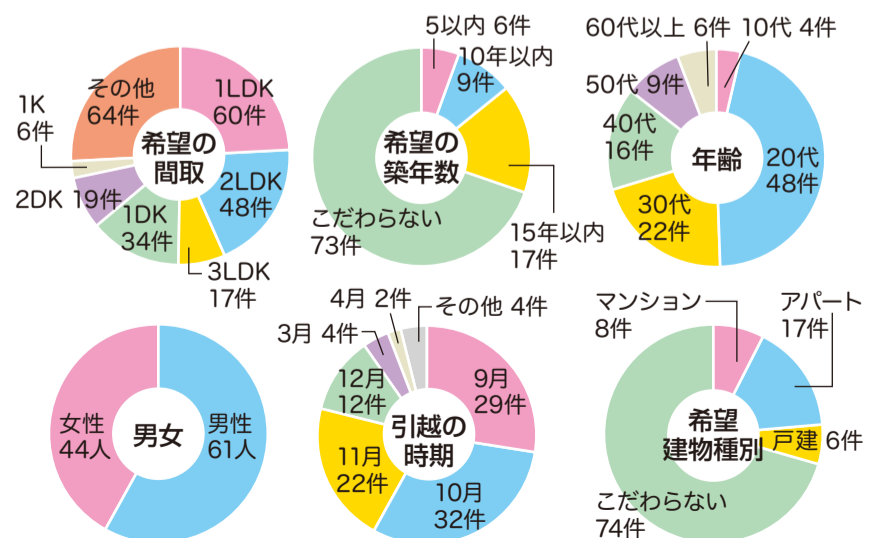
「原状回復をめ
ぐるトラブルとガ
イドライン」では、
「喫煙等によりク
ロス等がヤニで変
色したり臭いが付
着している場合は、
通常の使用による汚

損を越えるものと
判断される場合が
多いと考えられる。
なお、賃貸物件で
喫煙等が禁じられ
ている場合は、用法
違反にあたるもの
と考えられる」とさ
れています。そして、
クロス張替えの場
合、毀損部分を含
む一面分の張替費
用について、経過年
数を考慮した残存
価値相当額を借主
の負担とするのが
妥当との考え方を
示しています。



グラフで見る賃貸動向

アバマンション帯広南店西店・南店集計データ(R3.9.1~R3.9.27)



一級管工事施工管理技士

一級配管技能士

液化石油ガス設備士

田中設備

代表 田中 一郎

〒080-0311 音更町南鈴蘭北4丁目9

TEL.0155-31-1977・FAX.0155-30-1266

携帯.090-3397-5819

fwie4349@navy.plala.or.jp

中古住宅

- POINT①
▶南西角地
POINT②
▶車庫2台分
POINT③
▶南庭



不動産情報

河東郡上士幌町字上士幌東2線

土地面積: 298.00㎡(90.14坪)

延床面積: 122.31㎡(36.99坪)

宅地 昭和60年10月築

十勝バス 道の駅かみしほろ 3分

上士幌小学校/上士幌中学校

価格 450万円



中古住宅

- POINT①
▶4LDK+納戸
収納充実
POINT②
▶駐車2台可能!
カーポート・物置付き!



不動産情報

帯広市西25条南2丁目

土地面積: 151.08㎡(45.7坪)

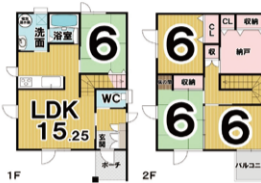
延床面積: 104.34㎡(31.56坪)

宅地 平成24年3月築

十勝バス 看護学校前停 6分

西小学校/帯広第二中学校

価格 2,180万円



解説

特定紛争自殺物件の 不告知をめぐるトラブル

不動産関連のトラブル事例

このコーナーでは毎回、国土交通省「不動産トラブル事例データベース」より様々な事例をピックアップしてご紹介します。

◆要旨◆

購入物件において過去に自殺があったことについて説明を受けていないとして、買主が損害賠償を求めたもの。解決金80万円の一部の当事者間で和解成立。

◆事案の概要◆

買主Xは、平成14年5月、業者Zの媒介で、売主業者Yから中古住宅を買収し、6月に引渡しを受けて入居した。Xによると、入居1年後、本物件の所有者関係を調べた結果、契約締結2年前に、建物内で自殺があったことがわかった。Xは、事実確認等のため、翌年1月、Y及びZと話し合いの場を持ち、その席上、Yから「申し訳ありません、補償しますので具体的な金額を言ってください」と言われたが、Xはその場では金額の回答をしなかった。その後、Yは、自分が購入した時に前の所有者から自殺のことは何も聞いていないとして、話し合いに応じてもらえない状態になった。そこでXは、Yには告知義務があるとして、損害賠償金900万円を支払うよう主張し、また、Zに対しても、売買契約の前に説明がなかったとして、損害賠償金を支払うよう主張した。これに対してYは、Xの請求金額900万円が妥当かどうか判断できないと主張し、Zは、Yから自殺物件という話はなく、全く知らなかったと主張したため、紛争になった。

◆事案の経過◆

委員3名により5回の調整を行った。調整の過程で、Xは、Yに対し、(ア)購入後、自殺物件であることが判明した、(イ)自殺があったことの説明があれ

ば購入しなかった、(ウ)買戻してもらっても次に住む家を買えない、買戻しではなく、金銭的な解決を希望する、(エ)損害賠償として900万円の金額に拘るわけではないが、仮に売却した場合、資産価値低下が予想されるので、少なくとも500万円程度は支払ってほしい等と主張した。また、Zに対しては、媒介業者としての調査義務違反があり、損害賠償を支払うなど誠意を見せてほしい等と主張した。

これに対してYは、自殺したとは聞いていない、自分も被害者であり、買戻しなら応じるが、Xが希望する金銭的な解決は要求が多額すぎて応じられないので、訴訟で対応する等と主張した。一方、Zは、Xに迷惑をかけたのは事実なので、受領した媒介手数料65万円余は返還したいと申し出た。

◆和解の内容◆

委員から、Yには売主業者としての瑕疵担保責任があり、告知義務違反は免れないと思うが、Xが金銭的な解決を希望しているので、Xの希望を入れることはできないかと打診したところ、Yは、金銭的な解決は拒否する、訴訟で決着すると主張し、Xも訴訟で対応すると主張したので、委員が協議の結果、これ以上の調整は不可能と判断され、双方合意のもと、XとYとの調整はやむを得ず打ち切りとした。

一方、Zに対しては、調査不足は免れないことを指摘し、解決金として80万円を提示したところ、XZ双方とも納得し、XZ間は和解に至った。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積もり・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

☎(0155)24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 縁

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください



司法書士クローバー法律事務所

帯広市西2条南6丁目1 ポトスビル3F

TEL(0155)67-7781

🍷 おすすめのお店



季節の味を楽しめる
カジュアルイタリアンのお店です。
トラットリア のんびりや食堂
帯広市自由が丘3丁目10
0155-67-0135
営:11時~14時、17時~20時30分 ※LO各30分前
定休日:日曜

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。



はじめまして。株式会社賃貸管理にパートとして勤務しています。山田幸恵と申します。
2019年3月に息子への仕送りが終わると同時に9年務めた仕事を辞め、次は自分の為にと英気を養っている時に声をかけて頂き、働かせて頂いています。

山田幸恵

株式会社賃貸管理



業務内容は、管理移管等に伴う入居者様への連絡及び文書の郵送手続きの事務仕事、電話で寄せられたお問い合わせへの対応が多く、仕事の難しさを感じ心が折れたこともありました。高野社長や一緒に働いている皆さんに助けられ、今日までこれでした。まだまだ至らない事の多い私ですが、少しでもお役に立てるよう、そして去年生まれた孫に貢献するために頑張っておきますので、よろしくお願い致します。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 帯広の不動産バブル期越えに上昇

2021年 9月23日

毎年公表される基準地価。帯広市内の住宅地の平均変動率は前年度比4.4ポイント上昇のプラス7.7%となり、1990年前後のバブル経済期を超えたという報道がありました。

右のグラフを見てもお分かりの通り、過去35年間で一番の上がり方を見せています。毎日、不動産の商いをしている僕たちも、最近土地の価格が上がっているなと実感しております。創業して18年くらいになりますが、土地が上がるといって、商いをしているのは創業以来初めてです。

急激に上がっているのは、何が原因なのでしょうか？

上昇するってということは、高い値段でも買う人たちが存在するということになります。出てくる土地に対して、おれもおれもと買いたい方が殺到すれば、価格が上がるのは当たり前ですが、そのような状況が今、帯広の土地をめぐって起きているということになります。

現場で感じることは、業者が高く買うとい

う感じはあります。多分、手持ち資金があるんだろうと推測します。コロナ禍で、企業にばらまかれた企業融資。国は、何の保障も取らない企業融資を積極的に行いました。私の周りにも、多分、このコロナ禍でなければ、融資してもらえなかった企業が、3,000万円~5,000万円の借入れをいとも簡単にされております。北海道からコロナ融資の実態調査がでています。

道内の企業に貸し出されたコロナ融資の総額が1.1兆円。

あまりコロナの影響を受けていない不動産、建築業界にも、かなりの融資が実行されています。

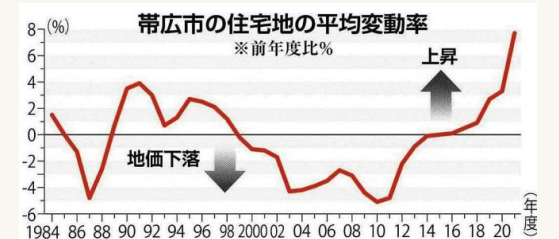
建設業者が25%、不動産業者はサービスの23%に含まれるので明確な数字はわかりませんが、仮に5%くらいと仮定すると、併せて30%。つまり、3,300億円くらいのお金がこの業界に入っていることとなります。

当然のごとく、これらのお金の一部は、土地や中古物件の買い取り資金に回っていると推測すると、土地価格の上昇が起こっている要因の1つなのかなと思ったり

もしております。

でも、道東エリアの北見や釧路に比べ、帯広だけが上がっているのは、どうしてなのでしょう。帯広エリアの土地が競りあがっていくくらい魅力あるエリアなんではないでしょうか。

秋の深まりを感じる今日この頃ですが、秋の夜長に、こんなことを考えながら、来年はどうなっていくんだろうかと推測するのも、たまにはいいものではないでしょうか。



【市別(人口10万人以上)平均変動率、平均価格】 (単位:%,円/m²)

区分	住宅地			商業地		
	基準地価	令和3	令和2	基準地価	令和3	令和2
札幌市	90	7.4	6.1	86,000	4.3	6.6
仙台市	16	▲1.4	▲1.2	31,400	10	▲2.1
小樽市	16	▲0.6	▲0.6	19,900	4	▲0.8
旭川市	27	0.4	▲0.2	21,700	12	▲1.2
釧路市	14	▲0.3	▲0.3	15,400	6	▲0.2
帯広市	16	7.7	3.3	28,700	5	1.9
北見市	15	▲0.8	▲0.8	14,600	3	▲1.0
苫小牧市	16	▲1.3	▲1.7	19,800	5	▲0.7
江別市	12	11.1	2.3	30,700	5	10.2

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・
地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。〈相談無料〉



渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務
(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内暁町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

建築・リフォーム業



株式会社 カトウ

代表取締役 社長 **加藤 康成**

携帯 **080-8287-5539**

E-mail katou.asuteru@gmail.com

本社 〒080-0012 帯広市西2条南21丁目19-2
TEL(0155)67-8745・FAX(0155)67-8957
西支店 〒080-2473 帯広市西23条南3丁目56-4