



## TOPICS

# 三大都市圏・地方圏とも上昇が継続 帯広も7年連続で上昇、令和6年地価公示

国土交通省は3月26日、令和6(2024)年地価公示を発表しました。全国2万6,000地点を対象に同年1月1日時点の価格を調査した結果、全国平均で全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。

### ◆東京・名古屋・大阪の三大都市圏は上昇率も拡大

景気が緩やかに回復する中で、三大都市圏・地方圏とも上昇を継続。1月1日時点の地価変動率(全国平均)は、全用途平均2.3%上昇(前年:1.6%上昇)。住宅地2.0%上昇(同:1.4%上昇)、商業地3.1%上昇(同:1.8%上昇)でした。

### ◆札幌、旭川、帯広、江別が上昇 北海道全体では伸び率鈍化

北海道内の「全用途」の平均変動率はプラス4.6%となり、8年連続で上昇。ただ、上昇幅は、4.6%と前年の6.8%より縮小し、伸び率の鈍化がみられました。人口10万人以上の都市のうち、住宅地、商業地ともに上昇したのは札幌、旭川、帯広、江別の4市。函館、北見は住宅地、商業地ともに下落。小樽は

住宅地で下落し、商業地で上昇。釧路、苫小牧は住宅地で上昇した一方、商業地が下落しました。

### ◆富良野市、住宅地の変動率で全国1位 千歳市はラピダス効果

変動率の全国上位10地点のうち、住宅地で7地点、商業地で道内の5地点が占めています。中でも富良野市はリゾート地の外国人向け別荘やコンドミニアムの需要が増大し、変動率は27.9%で、住宅地で全国1位の上昇。そのほか、千歳市で次世代半導体製造会社ラピダスによる工場建設や、関連企業の事業所用地、従業員向けの住宅用地の需要が旺盛で、高い上昇となりました。



富良野市内にある外資系大型コンドミニアム「フェニックス富良野」(2020年完成)不動産テックローパーのセックイ(本社、香港)が開発。約3000万〜2億3000万円の計33戸。

### ◆帯広住宅地7年連続上昇、近郊3町も上げ幅拡大

帯広市の住宅地の平均価格は3万4200円で、7年連続で上昇。平均変動率は前年比11.7%のプラスとなりました。上昇率は過去最高だった1980年(12.6%)に次いで2番目。利便性が高い市内と近郊3町は、いずれも前年に比べて上げ幅が拡大しています。市内は商業地も8.1%伸びて5万6800円と5年連続で値上がりしました。

### ◆管内全地点で上昇 大空住宅地上昇率全国5位

住宅地は管内31地点全てで上昇。平均変動率は前年から1.9ポイント上がり、上昇幅は7年連続で拡大しました。最も価格が高かったのは「帯広市西21条南3丁目32番9」の4万5100円で9.2%のプラス。変動率が最も大きかったのは「帯広市大空町1丁目6番13」の

20.4%。住宅地の上昇率では全国5位となりました。

商業地は10地点中9地点が上昇。最高価格は「西2条南9丁目16番1外」の10万1000円で前年と同額でした。工業地は「西20条北1丁目16番3」の1地点で15.1%プラスの1万6000円でした。

### ◆幕別平均変動率12.4%上昇 新得、清水、大樹、足寄は横ばい

町村では、帯広市の近郊3町の住宅地で平均変動率が上昇。いずれも上げ幅が拡大し、特に幕別は12.4%と9ポイントアップしています。芽室は4.1ポイント増の9.8%、音更は1.8ポイント増の6.5%でした。

### 2024年公示地価 住宅地 上位10地点

地域	順位	基準地	公示価格 円/㎡	変動率 (%)
住宅地	帯広市	1 西21条南3丁目32-9	45,100	9.2
		2 西17条南3丁目25-2	43,900	12.6
		3 白樺16条西8丁目18	42,400	14.6
		4 東5条南10丁目5-2	42,200	7.4
		5 西3条南21丁目11-2	40,200	10.7
		6 西19条南2丁目51-19	39,600	13.8
		7 西18条南3丁目47-10	39,300	13.9
		7 西9条南15丁目13-1	39,300	9.2
		8 東3条南7丁目6-2外	37,800	8.6
		8 西10条北2丁目6-8	37,800	14.5
町村	幕別町	9 西4条南27丁目1-5外	37,500	10.6
		10 西17条南5丁目11-4	36,300	13.1
		1 音更町緑陽台南区3-76	39,300	12.3
		2 音更町木野大通東2丁目3-20	33,300	11.0
		3 音更町南鈴蘭南2丁目1-10	33,000	11.9
		4 幕別町札内共栄町175-23	31,800	16.5
		5 幕別町札内桜町106-7	29,000	17.9
		6 幕別町札内春日町315-10外	29,000	16.9
		7 音更町宝来仲町1丁目4-2	27,600	7.8
		7 音更町柳町仲区10-8	27,200	7.5
町村	幕別町	8 幕別町札内あかしや町47-23	27,000	19.5
		9 芽室町東6条8丁目2-11	26,500	14.7
		10 芽室町東5条2丁目8-1外	26,000	14.5

変動率は対前年比

参考・引用:国土交通省HP  
<https://www.l.mlit.go.jp/report/press/content>  
株式会社不動産流通研究所リポート  
<https://www.re-port.net/>  
十勝毎日新聞電子版  
<https://kachimai.jp/article/index.php?no=605947>



ハウズドゥ二の宮



ハウズドゥ 白樺通



ハウズドゥ 帯広



アバマンショップ 音更店



アバマンショップ 帯広南店



アバマンショップ 帯広西店



(株)賃貸管理

人手不足時代、社員寮に注目集まる  
三菱UFJ信託銀行のレポートから

三菱UFJ信託銀行(株)(東京都千代田区)は先月、不動産マーケットリサーチレポート「人手不足時代における寮の需要」を発行しました。物流業界をはじめとして、多くの企業で人手不足問題が顕在化する中、早期離職の防止、広域からの採用強化等を目的に寮を新設・整備する動きが見られるとされています。

◆寮・社宅は2019年を底に下げ止まりの様相

企業が整備する寮・社宅はとくに2000年代以降、景気悪化に伴う法定外福利費の縮小や、資産効率の改善を重視する企業方針への転換などにより急速に縮小しました。しかし直近数年間については2019年を底に、下げ止まりの様相を呈しており、遠方人材の確保や早期離職防止を目的とした多世代に、コミュニケーション機能を有する寮に注目が集まる、とされています。

◆寮需要に吹く追い風

婚姻率の低下により、男女共に若年未婚労働者数は増加し「若年者向け」の単身寮需要を安定的に下支える要因のひとつになっています。

また人手不足が顕在化している業界では、広く人材を募集して

人手不足時代における寮の需要

- ①若年未婚労働者の増加
- ②人手不足問題への対応
- ③バブル期に建設された寮の更新需要を背景に、寮需要に復活の兆し有り。

遠方人材の確保や早期離職防止を目的とした多世代、コミュニケーション機能を有する 寮に注目が集まる。

り、遠方人材が安心できる住環境整備が求められています。さらに寮に居住することで、社員間のコミュニケーションの活性化も期待され、若年労働者の早期離職防止の観点からも有効であるとしています。

90年代初頭の売り手市場による労働力確保のために建てられた寮は、築30年を超え、老朽化した施設の建て替えは、人手不足に備える多機能・多世代型の単身寮へと切り替える一つのタイミングと位置付けています。

◆最近の寮 新設事例

企業	新寮の所在	概要	施設概要
アサヒロジスティクス	埼玉県比企郡	研修宿泊施設及び社員寮を新設し、幅広い地域からの採用を可能とすることで、安定的なドライバー確保を実現。	2023年9月～ 従業員寮(22室)、 宿泊施設(10室)/ 女性専用ルーム他
西日本鉄道	福岡県福岡市	新卒の採用難が続く中、募集の武器となる、充実した新たな福利厚生制度を検討。老朽化した2か所の寮の閉鎖に伴い、新寮を設置。	2019年3月～ 13階建、183室/ ジム、学習室、 ジェットバス付浴室他
住友金属鉱山	愛媛県新居浜市	既存寮は築50年以上と老朽化しており、女性の入居不可。少子化が進む中、遠方から優秀な人材を確保するための受け皿として、多機能型の寮を整備。	2022年9月～ 3,6階建、259室/ 談話スペース、シェア キッチン、バーカウン ター(食堂)他

◆賃貸住宅需要への追い風になるか

レポートでは、寮需要の高まりは、賃貸住宅需要への追い風となる可能性があると、管理会社導入の可否、寮としての商品化プロセスを明らかにしておくことが肝要等とまとめています。

引用:三菱UFJ信託銀行不動産レポート  
https://www.tr.nufj.jp/houjin/fudousan/ft\_report/

店舗紹介  
ハウストゥ帯広

帯広市西8条南14丁目2-1  
0155-67-6005

2009年12月にハウストゥのフランチャイズ店(FC)の東京以北第1号店としてオープンしました。店舗の西、南側に掲示しているイメージキャラクターの古田敦也さんの大きな写真が目印の店舗です。

「安心安全、わかりやすいお取引を心がけています」と話すのは島崎店長。お客様の売買に関する要望や期待は様々です。そこで常に気を付けているのがお客様のお話をじっくりお聴きすること。このことが、お客様の不安を少しでも取り除き、ご納得いただける提案につながると思います。「そのためにも、社員全員が明るく、元気に、楽しく仕事をすることが大事ですね」と笑顔で答えてくれました。

毎年11月に開催される全国FC大会。今年も業務成績の上位にランクインするよう大会に向けて社員一同頑張っていました。



写真中央は島崎貴也店長。大学まで野球を続け高校時代はレギュラーとして都大会ベスト8まで進出しています。右、元航空会社那覇空港職員の世嘉良廉(せかりょう・れん)。接客には定評があります。左、元陸上自衛官の小野香津起。熊本地震の際には災害派遣隊で活躍しました。この3人が皆様のご来店をお待ちしています。

不動産情報

中古住宅

- POINT① ▶築6年の築浅 ロゴスホーム様施工☆
- POINT② ▶エコジョーズ付き4LD



河東郡音更町宝来西町南1丁目  
 土地面積:224.99㎡  
 延床面積:120.82㎡  
 宅地:2018年(平成30年)3月築  
 十勝バス宝来徒歩3分  
 木野東小学校/緑南中学校



価格 2,780万円

中古住宅

- POINT① ▶2階広々とした ロフト付き☆
- POINT② ▶南西角地☆



河西郡芽室町西1条南9丁目  
 土地面積:354.67㎡  
 延床面積:142.44㎡  
 宅地:1997年(平成9年)3月築  
 じゃがバス【西1条南9丁目】駅徒歩1分  
 芽室小学校/芽室中学校



価格 1,680万円

中古住宅

- POINT① ▶南西角地
- POINT② ▶主要採光南向きで 日当たり良好☆



河東郡音更町駒場南二条通  
 土地面積:332.57㎡  
 延床面積:117.45㎡  
 宅地:1996年(平成8年)11月築  
 拓殖バス【駒場】駅徒歩徒歩4分  
 駒場小学校/駒場中学校



価格 1,450万円

▲詳しくはハウストゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!



引用:文藝春秋 BOOKS 情報誌「戦略経営者」ほか

ドットコム本棚

生活環境や人間関係が大きく変化する4月。この季節におすすめの本を選んでみました!

自己啓発

やりぬく自分に変わる1秒習慣

ソフィー・モート著  
 PHP研究所  
 2,420円(本体2,200円)



今勉強すべきとわかっていても、先に掃除をすませたくなる。やるべきことに集中するのは難しい一方で、集中する自制心を持続させる人もいる。悪習慣から抜け出し、人生を変えるロードマップ。

思考法

メタ思考「頭のいい人」の思考法を身につける

澤円著  
 大和書房  
 1,760円(本体1,600円)



相談者の悩みを数多く聞くと、その根源は「他者と比較すること」にあると著者はいう。「メタ思考」で視点を変え、自分がまけないルールを主体的に決める俯瞰力を養い、問題解決への道を探る。

若手育成

部下に「困ったら何でも言ってね」はNGです

伊藤誠一郎著  
 日本実業出版社  
 1,760円(本体1,600円)



経営幹部や上司とZ世代社員のジェネレーションギャップは広がる一方。多くの若者と接する大学受験塾や若手社員育成コンサルに携わる著者が、若手の早期退職解消につながるアイデアを提案します。

自己啓発

新版 科学がつきとめた「運のいい人」

中野信子著  
 サンマーク出版  
 1,650円(本体1,500円)



「運」とは必ずしも、その人がもともと持っていたり生まれつき決まっていたりするものではない。脳科学者である著者が科学的見地から、「運のいい」考え方や行動パターンを習慣づける方法を紹介する。

小説

季節風 春

重松清著  
 文春文庫  
 803円(本体730円)



亡母を想起させる古い雛人形「めぐりびな」。出発の日、両親がこっそり忍ばせたボンカン「拝復、ボンカンにて」など美しい春と温かい心を題材にした短編集。家族愛・友情・故郷…様々な春の瞬間に立ち会えます。

スポーツ史

プロレス専門誌「Gスピリッツ」

日本プロレス旗揚げ70周年特集  
 辰巳出版株式会社  
 1,540円(本体1,400円)



70年前、力道山が国民の熱狂を引きだしていなければ、後のジャイアント馬場、アントニオ猪木も存在していない。日本プロレスという団体と各時代のエースたちにスポットライトを当てその輝かしい歴史を深掘りする。

雑学

大人の教養 博識雑学2000

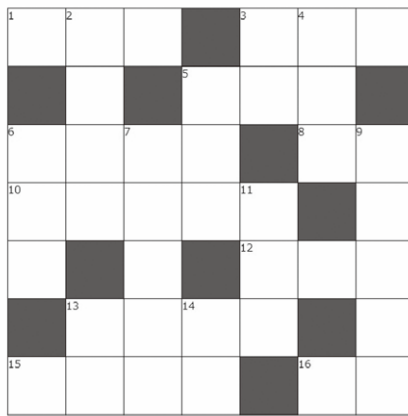
雑学総研編  
 KADOKAWA  
 1,320円(本体1,200円)



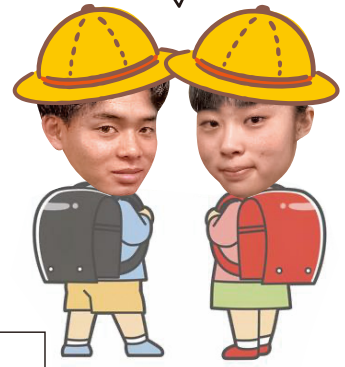
思わず誰かに話したくなる「雑学ウンチク」2000本を一挙収録! 文化・社会・科学・地理・歴史・芸術・文化・スポーツなど、古今東西、幅広いジャンルの雑学ネタを写真を適宜まじえながら紹介していく雑学本の決定版!

タテのカギ

2	次の熟語の対義語。「受容」(漢検3級レベル)
3	真実を知る「由」も無い。(漢検2級レベル)
4	次の四字熟語の読みを完成させて下さい。「樽俎折衝(〇〇〇セツショウ)」(漢検1級レベル)
5	地表に出ている岩石の表面が時間とともに自然にもろくなること。
6	銀行などの金融機関に金銭を預けること。また、その金銭。
7	小学校入学前の幼児のための教育機関。
9	次の熟語の読みを何とというか。「歪曲」(漢検準1級レベル)
11	周りよりへこんだ所。くぼんでいる所。
13	次の苗字を何と読むか。「磨伊」特に多い都道府県(富山)
14	次の四字熟語の読みを完成させて下さい。「慧疋画塗(スイハン〇〇)」(漢検1級レベル)



4月1日に入社した私たちからの出題です。ちょっと難しいかもしれませんが…。これからどうぞよろしくお願い致します!



アパマンショップ南店  
神谷 彪  
ドットコム不動産業務課  
岩井 茜

頭の体操  
クロスワード



ヨコのカギ

1	色つやの美しい肌。また、肌を美しくすること。	10	大声で「脅嚇」する。(漢検2級レベル)
3	物事がこの先どうなるか、前もって見当を付けること。	12	次の熟語の読みを何とというか。「誘毀」(漢検1級レベル)
5	次の熟語の類義語。「疑惑」(漢検3級レベル)	13	額の前に垂らした髪。
6	次の熟語の類義語。「余分」(漢検2級レベル)	15	着色や表面保護のため、物の表面に塗布する材料の総称。ペンキ。
8	次の苗字を何と読むか。「素和」特に多い都道府県(和歌山)	16	次の四字熟語の読みを完成させて下さい。「遠産難坂(オンジン〇〇)」(漢検準1級レベル)

▲解答  
引用:クロスワードJP

### 池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 帯広の住宅地高騰? 2024年3月28日

昨日の地元紙(3月27日付十勝毎日新聞)に、帯広エリアの地価の上昇が報じられていました。読んでみました、記事の通りだと思います。(1面記事参照)

帯広市内に引きずられる様に、隣接の3町の地価も上がっています。我々も日ごろの業務の中で、土地が高くなっているのは感じております。

例えば、芽室町の土地。ついこの前までは、坪5万円くらいの認識ですが、最近では坪8~10万円の値段が付くところも出ています。

予想屋ではないので、この先上がり続けるのか下がるのかはわかりませんが、どうなっていくのでしょうか。

ただ、北海道内の人口10万人以上の市で、住宅地、商業地ともに上昇したのは、札幌、旭川、江別、帯広の4市だけなので、景気が良くて全都市上がっている訳ではないようです(人口減少が続いている旭川が上がっているのは意外でしたが…)。

土地が上がっているのは、高くても欲しい人がいるということ。街に魅力がある、いい街のお墨付き?と捉えることもできます。どこまで、街の魅力を高めて、継続していけるのでしょうか?

帯広の住宅地が1坪30万円になる日も、もしかすると来るのかもしれない。笑。

27日(水曜日) 十勝毎日新聞 (帯広版) 2024年3月27日(水) 3ページ(帯広版) 帯広市

帯広市内住宅地の平均公示地価(㎡あたり)  
1985年 4万1300円  
1979年 1万7900円  
2024年 3万4200円

大空20・4%アップ 全国5位

公示地価  
国土交通省が27日発表した2024年1月1日現在の公示地価(㎡あたり)によると、帯広市の平均公示地価は前年比20.4%増の3万4200円となった。過去2番目に高い伸び率を記録した。これは、全国でも5位の伸び率で、全国平均の11.6%を上回った。

近郊3町も上げ幅拡大  
近郊3町(芽室町、大野町、大野町)の平均公示地価は、前年比11.6%増の1万7900円となった。過去2番目に高い伸び率を記録した。これは、全国でも5位の伸び率で、全国平均の11.6%を上回った。

2024年 住宅地の価格順位  
順位 所在地 価格(円) 変動率(%)  
1 西21条南3丁目32番9 4万5100 9.2  
2 西17条南3丁目25番2 4万3900 12.6  
3 白樺16条南3丁目18番 4万2400 14.6  
4 東5条南10丁目5番2 4万2200 7.4  
5 西3条南2丁目11番2 4万0200 10.7  
6 10条東1条南3丁目3番76 3万9300 12.3  
7 20条東1条南3丁目3番20 3万3300 11.0  
8 苗穂町南町南1丁目1番10 3万3000 11.9  
9 苗穂町北町北1丁目17番23 3万1800 16.5  
10 苗穂町北町北1丁目31番10外 2万9000 16.9

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

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)  
音更町十勝川温泉北15丁目  
☎0155-46-2337

麺処 5-めん酒屋 5-めん  
田楽 三楽 三楽

**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24年4月30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

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367	ハウストゥウ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833
	株式会社帯広ドットコム			株式会社福井不動産ドットコム		
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123	ハウストゥウ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466	株式会社賃貸管理	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-67-6579
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100	株式会社シェアリングINN	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ドットコム不動産株式会社			株式会社ダッシュ	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウストゥウ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005			