



## TOPICS

# 北広島が上昇率全国1位!

## 地価調査結果

この度、今年の地価調査の結果が公表されました。住宅地・商業地ともに北広島市が全国の上昇率トップ、札幌市近郊の江別市や恵庭市も上位にあげられました。一方、十勝地方は、工業地を合わせた土地の価格の平均が2年連続で上昇。釧路地方は30年連続で下落し、根室地方は横ばいでした。

た。江別市や恵庭市などの札幌近郊の地価上昇の背景には札幌中心部の再開発や新幹線延伸などに伴う札幌市内の地価が高騰し近郊の比較的土壌が安い地域に需要が向いたことがあげられます。

●背景に日ハム新球場  
北広島市の高騰の背景には、北海道日本ハムファイターズの新球場「エスコンフィールドHOKKAIDO」の完成があります。ボールパークから徒歩15分ほどの共栄町などの地価は軒並み上昇し、上昇率は全国1位になりました



▲北広島市に建設がすすむ日ハム新球場「エスコンフィールド北海道」

全国順位	基準地番号	基準地の所在地	令和4年基準地価格 円/m <sup>2</sup>	変動率 %
1	北広島-2	北広島市共栄町4丁目8番23	38,500	29.2
2	北広島-3	北広島市稲穂町東6丁目1番14	47,500	29.1
3	北広島-4	北広島市若葉町3丁目3番4	34,200	29.1
4	江別-10	江別市野幌東町43番16	55,500	25.3
5	恵庭-5	恵庭市島松東町2丁目197番『島松東町2-7-17』	26,000	25.0

※『』書きは住居表示 【引用】令和4年都道府県地価調査の概要 国土交通省

●十勝の住宅地2.4%増  
十勝管内の住宅地の平均価格は、帯広市内などの上昇によつて2.4%上がり、商業地

用途別	令和3年度		令和4年度	
	価格	変動率	価格	変動率
住宅地	13,000	1.9	13,800	2.4
商業地	22,100	▲1.8	22,400	▲0.3
工業地	11,300	6.6	12,000	6.2
全用途	15,100	1.1	15,700	1.8

【引用:北海道地価調査・地価公示】

はマイナス0.3%と、下落幅は前年から縮まっています。住宅地、商業地、工業地を合わせた平均(林地除く)は1.8%の上昇でした。すべての調査地点のうち、最も地価が高かったのは、帯広市中心部の「西1



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

麺処 田楽  
らーめん酒屋 三楽  
らーめん 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22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



ハウストウニの宮  
レントウニの宮通



ハウストウ 白樺通



ハウストウ 帯広



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)賃貸管理

十勝管内地位上位5地点 (単位:%、円/m <sup>2</sup> ) ▲はマイナス				
地域	基準地	価格 (円) 1平方m当たり	前年度比 (%)	
住宅地	帯広市	1 西10南11の3の3	42,000	9.1
		2 西17南3の25の2	37,800	9.9
		3 西23南4の13の9	35,700	11.6
		4 西16南4の74の11の外	34,000	10.0
		5 東10南11の1の5	33,800	8.0
	町村	1 音更町北鈴蘭南4の3の17	30,000	11.1
		2 音更町木野西通11の6の14	29,200	10.2
		3 幕別町札内豊町33の5	25,000	6.4
		4 音更町緑陽台北区24の6	23,700	8.2
		5 音更町桜が丘西5の6 芽室町東3の6の2の10	19,000 19,000	2.7 2.7
商業地	帯広市	1 西1南10の1の2外	103,000	0.0
		2 西21南3の2の6	43,500	5.1
		3 大通南17の6の1	43,000	4.9
		4 東1南7の9の1の外	36,500	6.4
		5 西16北1の25の8外	36,500	5.8
	町村	1 音更町木野大通西5の2の3外	38,500	5.2
		2 芽室町本通2の8の1	23,800	▲0.8
		3 本別町北4の3の10	16,500	▲2.9
		4 足寄町南2の1の16	13,700	▲6.8
		5 士幌町士幌仲通23の1	13,200	▲0.8

条南10丁目1番2外の商業地で、1平方メートルあたり10万3000円でした。音更町の上昇率は横ばいでしたが、「北鈴蘭南4丁目3番17」と「木野西通11丁目6番14」が10%台の伸びを示しています。

幕別町は「札内豊町33番5」が2万5000円で6.4%上昇、町平均ではプラス0.1%と24年ぶりに上昇に転じました。芽室町も上昇しており、管内の他町村をみても下落したのは、6町で、昨年の9町に比べると減っています。

一方、釧路地方の住宅地の地価の平均は17、600円、前年比マイナス0.1%、すべての地価の平均でも1万6300円で、前年比0.2%の下落で、平成5年以降、30年連続になります。

●釧路は30年連続下落。

区分	住宅地					商業地				
	標準地数	令和4年	令和3年	令和2年	平均価格	標準地数	令和4年	令和3年	令和2年	平均価格
札幌市	308	9.3	4.3	7.1	89,700	151	5.8	2.9	10.2	346,300
函館市	32	▲0.4	▲0.7	▲0.3	39,400	23	▲1.3	▲2.4	1.5	66,600
小樽市	32	0.3	▲1.0	0.9	16,500	12	0.6	1.6	11.2	89,600
旭川市	63	0.4	▲0.6	▲0.4	20,200	22	▲0.7	▲1.0	0.3	52,400
釧路市	32	▲0.1	▲0.2	▲0.2	17,600	15	▲0.4	▲0.3	0.0	35,300
帯広市	30	7.9	4.1	2.9	27,900	10	2.5	1.2	0.3	50,500
北見市	14	▲0.3	▲0.4	▲0.4	14,700	5	▲0.5	▲0.6	▲0.8	39,800
苫小牧市	51	0.8	▲0.3	▲1.1	16,100	17	▲1.3	▲1.1	▲1.2	27,600
江別市	29	16.9	5.1	1.5	32,700	8	13.1	2.4	0.6	44,400

道内市別(人口10万人以上)平均変動率、平均価格 (単位:%、円/m<sup>2</sup>)

根室地方は、すべての地価の平均価格は1万9000円で去年と同じでした。

●十勝は帯広圏が全体押し上げ。釧路・根室は下げ止まりか振興局

十勝地方の地価が上昇した背景について十勝総合振興局は「帯広市とその近隣の町で住宅の需要が高まっていることが全体の価格を押し上げた」と分析。釧路・根室地方の地価についても道の担当者は「全体として下げ止まりの傾向がある。ただ、町村部では下落が続いている地点も多く、同地域でも二極化の傾向がみられる」と分析しています。

●小樽、苫小牧も二極化が進む。今後はさらに顕在化?

小樽や苫小牧も20年以上

ぶりに上昇しています。小樽市では、星野町地区の値上がりが見られ一部では14.6%増加。手稲区に隣接している同地区に土地を求める動きが出ています。苫小牧地区では、イオンモール周辺の沼ノ端地区と同地区以外と二極化がさらに鮮明になっています。人口減少、住宅事情、都市計画、大型商業施設、さらに自治体の地域振興策等々、これらの状況が相重なって北海道の土地事情は、今後ますます二極化が顕在化するのでしょうか。

【引用・参考】NHK NEWS WEBニュース、UHB NEWS、十勝毎日新聞、北海道建設新聞、エイ&ライフ WEB版



▶大手自動車メーカーの進出を皮切りに人口が増加した苫小牧沼ノ端地区

## 不動産情報

### 中古住宅

#### POINT①

▶スーパーやドラッグストアが隣地にあり住環境良好

#### POINT②

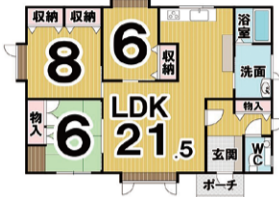
▶南東角地・広い南庭付



### 音更町すずらん台仲町1丁目

土地面積:295.14㎡  
延床面積:95.58㎡  
宅地 2003年(平成15年)5月築  
コミバス【鈴蘭郵便局前】停 徒歩3分  
鈴蘭小学校/下音更中学校

価格 **2,580万円**



### 中古住宅

#### POINT①

▶全居室6帖以上&南向き

#### POINT②

▶納戸が2ヶ所・全居室収納



### 帯広市西20条南3丁目

土地面積:314.57㎡  
延床面積:147.00㎡  
宅地 1989年(平成元年)7月築  
十勝バス【西20条2丁目】停 徒歩2分  
広陽小学校/西陵中学校

価格 **1,800万円**



▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

## マンション販売実例

帯広市レーベン158

利回り  
**13.4%**

戸数:8戸 築年数:30年  
構造:木造  
土地面積:119.99坪



売約済

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店(☎0155-66-6123)までどうぞ!

# 「相続・税制」一問一答Q&A

親名義の賃貸不動産収入、  
子供の収入として  
申告してもよい?

Q  
質問

父が賃貸不動産を所有していますが、高齢で管理が難しくなってきたため、息子の私が不動産の管理をしています。不動産経営を引き継いだという事で、私の申告として良いでしょうか?



A  
回答

不動産収入は、賃貸不動産の所有者のものであり、管理している息子様の収入にはなりません。お父様ご自身で申告をするのが難しいようであれば、お父様の収入として代わりに申告をしてあげてください。もし、賃貸経営を息子様が引き継いだ収入を息子様に移したい、ということであれば、賃貸不動産を生前贈与して下さい。

解説

不動産から生じる所得は不動産の所有者の収入です。高齢のご両親が所有している賃貸不動産の収入を、賃貸経営に携わっているお子様の収入として申告しているケースをよく見かけます。税務署に相談に行った結果、そのように指導されたというケースもあるため困ってしまうのですが、このような申告は本来NGです。不動産から生じる所得は不動産の所有者の収入であって、ご相談のケースではお父様の所得として申告しなくてはなりません。

●賃貸不動産そのものを生前贈与にしてみても?

もし、不動産収入を息子様がもらっているなら、それはお父様から息子様への『贈与』となります。

賃貸経営を引き継ぎたい(不動産収入を子供のものにしたい)ということであれば、賃貸不動産そのものを生前贈与することを考えてみてはいかがでしょうか。

なお、賃貸不動産を生前贈与する場合、相続時精算課税制度を利用する方が多いかと思えます。この場合、生前贈与した賃貸不動産も財産に含めて相続税申告時を行う必要があり、生前贈与した土地については小規模宅地の特例は適用できません。

生前贈与することでデメリットも生じますので、贈与するかどうかの判断にあたっては事前に税理士にご相談下さい。

スタッフおすすめのお店



卵ふわふわ、デミグラソースのオムレツは絶品ですよ!

**CAFE GREEN** (カフェ グリーン)  
 帯広市東3条南3丁目4番地25 池田ビル1階  
 ☎0155-27-3751  
 営業時間 / 8:00~翌1:00  
 定休日 / 不定休  
<https://officegreentale.com/cafe-green/>



優しい社長(写真右)と  
 体育会系の先輩(写真左)と  
 記念写真。

今年7月から勤務しています。配属は業務課。営業課の後方支援をする部署です。  
 出身は岡山市。学校を卒業後、色々なことに挑戦しました。テレビなどでも紹介される「新幹線の車内清掃」の仕事も経験しました。迅速性と効率性、さらに仕上がり  
 が求められる仕事はとも  
 も勉強になりました。宅  
 地建物取引士の資格を



取得していたので、不動産の世界に入りました。帯広は食べ物もおいしく、住みやすく、いい街ですね。  
 まだまだ分からない事だらけですが、1日も早く一人前になれるように精一杯頑張ります。

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ます。

ハウストゥ帯広 中野 晃大

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 **面接**

2022年 9月22日

今日、3人の方の面接を行いました。20代の方が2名、50代の方が1名。面接を終え、採用に携わったスタッフと話し合い、3名採用する予定で面接を終えました。

事業を大きくするのも、店舗を多くするのもスタッフの力なくして始まっていくものではありません。

経営資源と言われる、ヒト、モノ、カネ、あと不動産業ではもう一つ、情報を加えた4つのものは、会社を成長させる必須条件でしょうか。今回は、ヒトの部分の経営資源を作る面談でした。

少々、未経験の方でも、少々、不器用な方でも、積極的に採用を行い、経験を積んでもらいながら、一線で戦える人材に育ていく方針であります。

そんなこんなで、今年、採用したスタッフは延べ10人ほどになりました。新しいスタッフを加えながら、会社も変わっていくだろうと思っています。

今、偉そうに面接する側にいる私も、帯広にUターンした19年前は、2社ほど面接を受けました。2社とも不採用でした。私の面接の甘酸っぱい思い出です(笑。。。)

まだまだ、この程度の会社で終わらせたくないという強い意志のもと、どうしたら、業績が上がるのか、スタッフの会社に対する満足度ややりがい上がるのか、新しいスタッフを加えながら試行錯誤しながら、ようやく、スタートについた感じです。

ゼロ賃貸

家賃とクラブ会費  
だけで住める!

ゼロ賃貸

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

■北海道知事十勝(4)第642号

(有)帯広ドットコム

www.obihiroshi.com

社団法人不動産協会  
財団法人不動産流通機構  
社団法人保証協会

敷金  
礼金

全部  
ゼロ!

保証料

24時間  
管理料

仲介  
手数料

鍵交換費  
防災用品

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	株式会社福井不動産ドットコム	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	有限会社帯広ドットコム			ハウストゥ二の宮		
	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	株式会社レントバンク	福井市幾代2丁目1413	☎0776-50-6217
	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	レントドゥ二の宮通	帯広市西5条南15丁目3	☎0155-27-6577
	ドットコム不動産株式会社			株式会社賃貸管理	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ハウストゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005	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
ハウストゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833	株式会社ダッシュ			