



TOPICS

家賃更新動向とその対応

十勝のオーナーが 取り組むべきこと

円安による資材費高騰を背景とした建築費用の上昇を受け、大都市を中心に新築分譲マンションの価格が上昇しています。これに伴い需要が増した中古物件価格や賃貸物件の賃料も上昇傾向にあります。

◆賃料上昇が続く背景と交渉のポイント

都市部を中心とした賃料の上昇傾向は、需要増だけが要因ではありません。円安などを理由とした建築費用の上昇は、そのまま物件オーナーが負担する物件全体の修繕費用や設備費用の上昇につながります。

また、固定資産税の評価額も上昇しており、物件オーナーはこれらの負担増を補うために、契約更新時や新規契約時に賃料の値上げに踏み切るケースが増えています。



◆これからのオーナーの戦略

新規募集時に市場相場に合わせた賃料設定を行うことは比較的スムーズですが、既存入居者への値上げ交渉には慎重な戦略が求められます。

・更新タイミングを見誤らない

更新時に賃料アップを提案した結果、退去に繋がってしまうリスクを考慮しなければなりません。入退去が少ない閑散期に空室が発生すると、次の入居が決まるまで数ヶ月を要することもあります。その間の無収入期間を考えると、「賃料を据え置いてでも住み続けてもらう」方が、年間収益で勝るケースも少なくありません。時期や周辺の競合状況を見極める「相場観」が重要になります。

・十勝の暮らしに即した設備投資

具体的な対策として検討したいのが、気候変動やライフスタイルの変化に合わせた設備更新です。例えば、近年の十勝・帯広の夏の猛暑により「寒冷地仕様エアコン」は今や必須設備となりました。また、共働き世帯の増加により、日中の不在時に重宝する「宅配ロッカー」や、通販需要に応える「大型メール便対応ポスト」の設置は、入居者か

ら非常に高く評価されます。さらに、防犯カメラやTVモニター付きインターホンの導入は、单身女性やファミリー層への強力なアピールとなり、物件の資産価値そのものを高めることにつながります。

◆貸主と借主は共に 社会情勢を乗り越える パートナー

帯広市の地価公示価格は、住宅地・商業地ともに全道でも高い上昇率を維持しています。新築供給が絞られる中で、既存の賃貸物件が担う役割はますます大きくなっていきます。

・暮らしの質を守るパートナー

一方で、帯広は厳しい冬の寒さや積雪といった、地域特有の維持管理コストが避けて通れない場所です。そこで重要になるのが、「暮らしの質を守るための投資」という視点です。光熱費が高騰する中、断熱性能の維持や高効率暖房設備への更新、さらには徹底した除雪体制の確保などは、入居者にとって「家賃が上がっても、ここなら安心して快適に暮らせる」という納得感の源泉となります。



寒冷地仕様エアコンは、今や必須設備品
一部引用：ランドハウジング コラム <https://www.landhousing.co.jp/>



2025年2月の大雪。
帯広では12時間降雪量120センチを記録した

厳しい社会情勢を共に乗り越えていくパートナーとして捉え、入居者の暮らしに寄り添い、物件の価値を誠実に磨き上げていく。この姿勢こそが、結果として安定した収益と、健全な賃貸経営をもたらす鍵となるはずです。



ハウズドゥ二の宮 ハウズドゥ 白樺通 ハウズドゥ 帯広 アパマンショップ 釧路店 アパマンショップ 音更店 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)賃貸管理

TOPICS

大和ハウスが3Dプリンターで住宅外構量産、独自の巨大ヘッドで印刷

大和ハウス工業(本社・大阪)は、このほど戸建て住宅に用いる外構部材を建設3Dプリンターで量産する方針を打ち出しました。まずは、今年の春以降、3Dプリンター製の門扉を住宅に適用する計画です。

門扉の製作には独自の3Dプリンターを用います。ファナック(本社・山梨)製のロボットアームに、工作機械メーカーのエス・ラボ(本社・京都)と大和ハウスが共同開発した国内最大級の3Dプリント用の大型ヘッドを取り付けました。

この3Dプリンターは、ヒーターで溶かした樹脂ペレットをヘッドから押し出して積層します。樹脂ペレットの溶融量を増やし、吐出速度を上げるため、ヘッドに大型ヒーターを内蔵。3Dプリンター門扉の製作時間を大幅に短縮し、生産コストを抑えました。



表面に様々な模様を印刷できる「3Dプリンター門扉」。工場で作成した後、住宅の建設現場に運んで組み立てる

一方で、印刷時にヘッドが急に向転換すると、揺れが生じて印刷精度が落ちることから、揺れが予測される印刷経路では速度を落とし、精度を確保しているとのこと。

門扉のサイズは、幅1300mm×奥行き1200×高さ1500mm。この大きさを約19時間で造形できます。

大和ハウス工業では、「市販の3Dプリンターでは30時間かかる印刷工程を10時間以上短くできた。夜間でも無人で稼働するので、門扉をつくる際の省人化につながる」と話しています。



国内最大級の巨大なヘッドの中にペレットを溶かすための大型ヒーターを搭載する

従来のセメントブロック製の門扉はセメントの養生期間を含めると、現場作業は完成まで1週間ほどかかります。しかし、3Dプリンターで造形した門扉は、現場での組み立てが1日以内で完了し、複数日にわたる工程を大幅に短縮できるそうです。

3Dプリンター住宅の普及は、これからの建築コストや修繕計画の在り方を根底から変える可能性を秘めています。大手メーカーの今後の展開が気になりますね。

引用(写真も)：日経クロステック
<https://xtech.nikkei.com/atcl/next/column/1460027/1460027.html>
 大和ハウス工業株式会社
<https://www.daiwahouse.co.jp/>



3Dプリンターで門扉を印刷している様子

不動産売却のQ&A

Q 質問
 査定価格で売り出さないといけないんですか？

A 回答
 「査定価格」とは「売出価格」を決めるにあたって不動産会社がアドバイスする参考価格ですので、必ずしも査定価格で売り出す必要はありません。

「査定価格」は、営業担当者が物件を評価し、周辺の相場や長年蓄えたノウハウをもとに適正と思われる価格を算出しています。

査定価格を大きく上回る「売出価格」で売りに出されると、売れるまでに長い期間を要し、結局査定金額を下回る額でしか売れなかったというケースもあります。逆に、売却までの期間に特にこだわりがない場合は、売り出し価格を高め設定して反応を見ながら、価格を調整していく方法もあります。

「売出価格」は不動産会社が出した査定価格を基に、売主の希望、ご事情、同一マンションの売出状況を見て決めます。

どのレベルで折り合いをつけるのかは、置かれている事情を重視するのが一般的です。買いかえで新居の引き渡し時期が決まっているなど、何らかの事情で現金化を急いでいるような場合には、営業担当者から提示された査定価格に近い価格で売り出すのが安全です。



詳しくは ハウズドゥ 帯広(67-6005) 白樺通(67-8833) までお問合せ下さい。



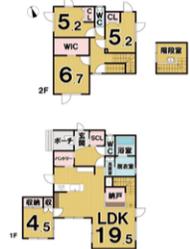
不動産情報

中古住宅

- POINT①**
▶内装には室内空間の調湿効果や脱臭効果を持つ「エコカラット」使用☆
- POINT②**
▶SCLはアウトドアグッズ等の大きな荷物の収納にも困りません☆



河西郡中札内村西1条南3丁目
土地面積: 396.69㎡
延床面積: 127.93㎡
宅地: 2022年(令和4年)6月築
十勝バス【中札内】停徒歩3分
中札内小学校/中札内中学校



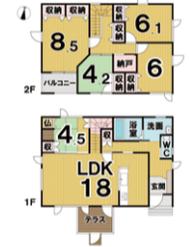
価格 3,480万円

中古住宅

- POINT①**
▶南東角地で日当たり良好☆
- POINT②**
▶部屋数の多いお家をご希望の方にもオススメ☆



帯広市西16条南40丁目
土地面積: 219.55㎡
延床面積: 122.13㎡
宅地: 2007年(平成19年)11月築
十勝バス【農業高校正門北】停徒歩3分
稲田小学校/南町中学校



価格 2,280万円

▲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

池田町

利回り 9.51%

戸数: 6戸
築年数: 6年
構造: 木造
土地面積: 124.32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!

間違い探しクイズ / 答え



- ①空き缶の飲み口の位置が変わっていました。
- ②ごみ箱に入っているゴミが消えていました。
- ③男性のワイシャツの首元のボタンが閉まっていた。

ドットコムBOOKS
ドットコムがオススメするこの春の新刊本・話題本をご紹介します。

夜明けのハントレス

河崎 秋子(著) 2,035円 (文藝春秋)



『ともぐい』著者が描く女性ハンター誕生。札幌の大学に通う女子大学生の岸谷万智(マチ)はある日、彼氏の家で狩猟雑誌を目にする。何気なく開いたその雑誌に妙に惹かれるものを感じたマチは、大学近くに銃砲店を見つけ、行ってみることにした。そこで猟友会所属の新田というベテランハンターと出会い、新人ハンターとしての歩みがスタートする――。

免許取得、初めてのシカ撃ち、チーム猟と単独猟、伝説のおばあちゃんハンター「アヤばあ」との邂逅、クマによる人身被害、そしてクマとの一対一の真剣勝負……。十勝在住の直木賞作家が北海道を舞台に描く、今こそ読むべき女性ハンター誕生の物語。

それ、死後もお宝ですか?

古田 雄介(著) 1,700円
集英社インターナショナル



貴重な本、趣味のコレクションなど、当人には「お宝」であっても、知識や価値を知らなければ、遺族にとってはお荷物になりかねない。デジタル遺品の専門家である著者が生前整理法から感情面のケアまでを解説する。

青天

若林 正恭(著) 1,980円
文藝春秋



アメフトに全てを懸けた高校生「アリ」こと中村昴。引退後、受験勉強にも気持ちが入らず、不良になる覚悟もないまま宙ぶらりんの日々を過ごす。その中、アリは再びアメフトと向き合う決意を固める。オードリー・若林正恭、渾身の初小説。

その他の新刊おすすめ本



牛窪恵(著) 1,760円

「幸福感」に満たされたいなら 阪神ファンを知らましよう
マーケティングが気づいた「効果と法則」



和田秀樹(著) 1,760円

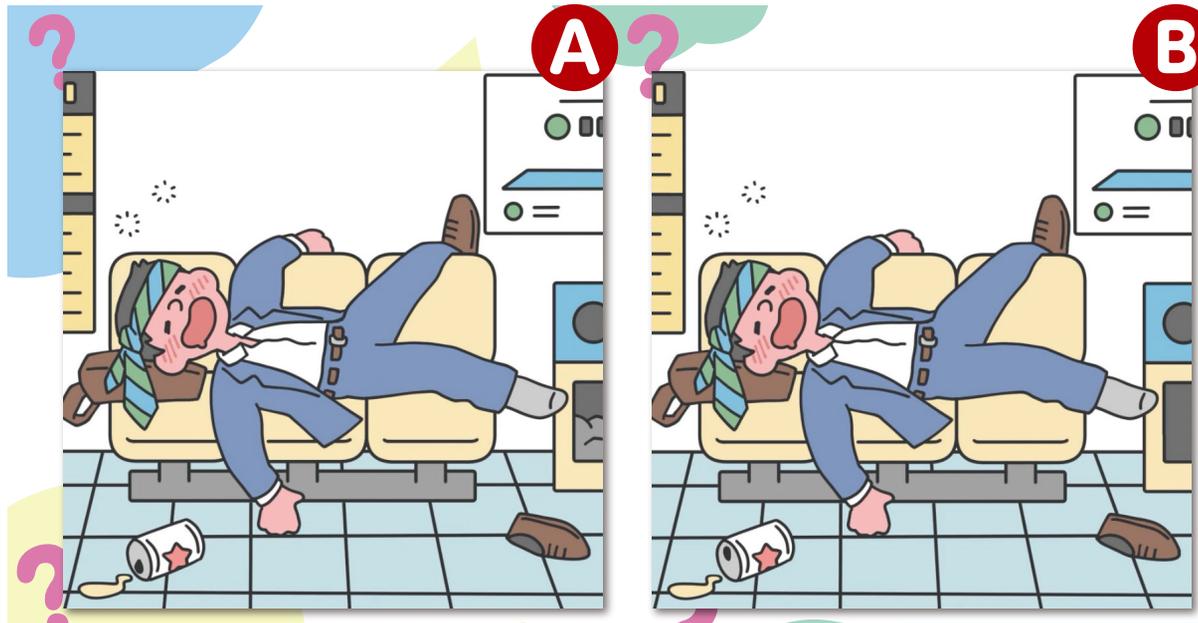
老人は「キレる」くらいいい
ちよびん

春は歓迎会など宴会が多い季節ですね。ただ、イラストのようなことにならないように... 私からは3つの間違い探しクイズ。制限時間は50秒ですよ。



ドットコム不動産株式会社
片山 尚之

答えは3ページ



引用:「間違い探し.COM」https://xn--n8jvb683xzmzbyqf.com/no380/

池原(帯広ドットコム代表)が綴る
ブログから抜粋

カフェ・ポアベール 帯広市西6南18

2026年3月29日

大きなノッポの古時計、おじいさんの時計〜♪。

そんなメロディーを口ずさみたくなるような時計との出会いがありました。現役で時を刻んでおりました。スゴッ。

出合った場所は「カフェ・ポアベール」さん。先日、一つ上の先輩たちと3人でコーヒーを頂いてきました。そう、こちらのカフェ、店内に入ると時間が止まったような、ちょっとレトロというかノスタルジック感というか、昭和の時代にまで時間を戻してくれるようなお店です。

店内は、コーヒーの香りが充満しており、アルファ波が出まくってしまいます。薪ストーブがあり、全体的に木のぬくもりを感じるインテリアで、居心地がいいです。まだ訪れたことがない読者の皆様、是非、お休みの昼下がりにでも、行かれてみるという事です。癒されます。

美味しいコーヒーと、ピザ、パスタ(種類が多いです)、パフェ、ケーキ類が充実しています。お店は、北海道ホテルさんのすぐ近くです。ちなみに、私は、お店の横のトテッポ通りを通ら

ない日がないと言っていいほど毎日利用しておりますので、お店の存在は当然知っておりました。近くにいいお店があったんですね。これを機に利用しようと思っております。

ちょっと、穴場的な感じもしていて、自分の居場所が増えたような感じでおります。新年度の楽しみが一つ増えました。お店で見かけましたら、お声がけください(笑)。



▲仏語でBOISは森、VERTは緑とのこと。ポアベール=「緑の森」ですね。



▲落ち着いた雰囲気店内(ネットの投稿写真を借用しました)



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 三楽 三楽 三楽
らーめん酒屋 三楽 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
有効期限26年4月30日まで

たい焼き 1個無料

お一人様、1回1枚のご利用。有効期限26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	株式会社釧路不動産ドットコム 釧路市中園町22番9号 ☎0154-64-5335
	有限会社帯広ドットコム	アパマンショップ釧路店
	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	株式会社福井不動産ドットコム 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	ハウスドゥ二の宮 帯広市西13条南9丁目4-1 ☎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	株式会社賃貸管理 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	株式会社おそうじドットコム 帯広市西13条南9丁目4-1 ☎0155-67-6367	
ハウスドゥ帯広 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-6005		
ハウスドゥ白樺通 帯広市西18条南3丁目26-16 ☎0155-67-8833		