



TOPICS 国の空き家低利融資は、 北海道の賃貸再生の活性化につながるか

全国で深刻化する空き家問題に対し、国が新たな支援策に動き出しました。国土交通省は、空き家をリフォームして子育て世帯や中低所得者向けの賃貸住宅として提供する事業者に対し、住宅金融支援機構を通じて低利で資金を融資する制度を2027年度予算概算要求に盛り込みました。

この施策は「寒冷地・北海道」の空き家の賃貸再生の活性化につながるのでしょうか。

1 全国平均を上回る 北海道の空き家率と 「寒冷地」の壁

総務省の住宅・土地統計調査によると、北海道の空き家数は約45万2千戸にのぼり、空き家率は15.6%と全国平均(13.8%)を上回っています。帯広市は11.7%にとどまっていますが、夕張市や三笠市などの空洞化が進む地域では空き家率が39%を超えるなど、深刻な事態に直面しています。

地域	空き家率
帯広市	11.7%
音更町	10.7%
幕別町	10.8%
芽室町	10.9%
釧路市	19.1%
北見市	14.1%
夕張市	39.4%
三笠市	39.3%

引用: akiya-data.com

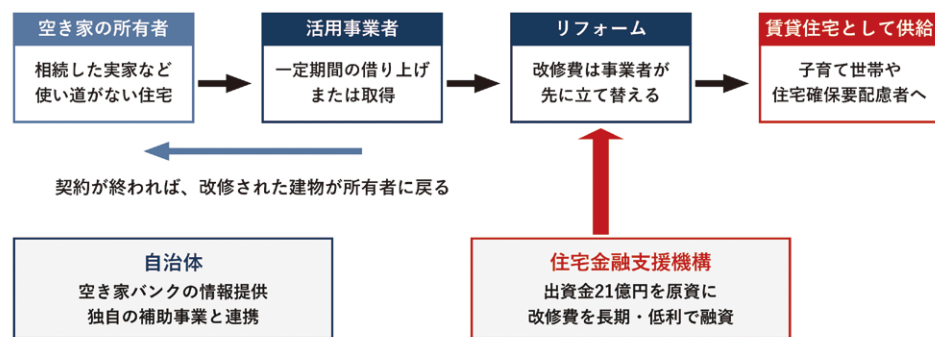
一方で、北海道の賃貸としての空き家ビジネスは、物件購入前の「担保評価の低さ」と、断熱性能の大幅な向上「暖房・給湯設備の刷新」「大雪・耐荷重補強」などリフォームや諸設備の新規設置など「高額な初期投資」の二重苦が、事業者の参入を阻んできました。

2 住宅金融支援機構の 「低利融資」が もたらすメリット

今回の国の新制度では、住宅金融支援機構の運用益を活用し、リフォーム資金を低利で融資する仕

■ 新制度で想定される、資金と物件の流れ

住宅金融支援機構の優遇融資が、空き家の改修費立て替えを支える構図



出典: 日本経済新聞 2026年9月20日 電子版、国土交通省 令和9年度予算概算要求をもとに作成

3 自治体連携と 「公営住宅の老朽化」と いっても一つのターゲット

組みを構築します。政府の裏付けによる低利融資が安定的に供給されれば、空き家ビジネス全体の大きな後押しになることは間違いないでしょう。

この融資制度は、空き家対策を進める自治体のまちづくり方針に沿った事業者への優先融資も想定されています。

北海道内では、人口減少に伴って財政難にあえぐ自治体が多く、老朽化した公営住宅の維持・建て替えが大きな負担となっています。道内の自治体と民間事業者の連携による「公営ストックの有効活用」が加速する契機になる可能性もあります。

例えば、地方都市において、市・町営住宅の不足や老朽化に悩む自治体が民間事業者とタッグを組み、放置された空き家をリノベーションして「移住・定住促進住宅」としてサブリースするようなスキームへの展開も期待されます。

4 空き家ビジネスの 今後の展開に注目

公営住宅のリノベーションの実例
(新潟県上越市 優良品計画と地元建築業者によるリフォーム)



参考: 国土交通省HP <https://www.mlit.go.jp/report/press/note.com> <https://note.com/hirokimiitano>

北海道の場合、札幌市や一部の周辺ベッドタウンを除けば、地方圏の人口減少スピードは予想を上回っています。「リフォームして賃貸に出したものの、肝心の入居者(子育て世帯や中低所得者)が集まらない」という事態になっては、事業者は投資回収に行き詰まってしまう。低利融資はあくまで「入口の資金調達」を助けるものであり、入居者を引き付けるための「地域のお仕事創出」や「移住施策とのセツト運用」が不可欠と言えるかもしれません。

本融資制度をきっかけとした北海道における空き家ビジネスの展開が今後注目されます。



ハウズドゥ二の宮



ハウズドゥ 白樺通



ハウズドゥ 帯広



アバマンショップ
釧路店



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



株式会社賃貸管理

竹中工務店が手書き図面をCAD化、内装材加工システムを開発

竹中工務店と爽美（大阪市）は共同で、建築内装仕上げ材の加工に使う新システムを開発しました。

技能者は、通常、部材を加工するために必要な図面情報をデジタル化したCADデータを作成しますが、このシステムを利用すると、撮影された手書き図面がAIによって自動的に仕上げ材加工用のCADデータに変換されます。技能者は、ほかのAI利用者と同様に、撮影する図面の作成や変換結果の確認など、AIに渡す前後の新たな手順を現場で

整える必要がありますが、このシステムにより効率化は正確性とともにより高まります。

両社は年内から、新システムを含めた加工機のレンタルを近畿地方で開始するという事です。

生成AI技術およびクラウドを統合した施工支援システムの開発の波は業界でさらに拡大する気配です。



新システムでは、ボードの端材の裏などに鉛筆で描いた手書き図面を撮影する(写真:竹中工務店)

引用 Biz Idea <https://bizidea.com/curation/73912>

東急不動産が、東京・門前仲町にサウナ無料の賃貸住宅

東急不動産(株)が運営する賃貸レジデンス「コンフォリア・リヴ 門前仲町 EAST」(東京都江東区、住居戸数22戸)の1・2階に入居するサウナ施設「門仲SAUNASLO」が、このほど開業しました。入居した人のほぼ全員が、サウナが無料で利用できることを理由に入居を決定しているそうです。

建物は鉄筋コンクリート造地上10階建て。3・10階が賃貸住宅フロアで、1DK8戸、2DKと2LDKが7戸という構成。

サウナは1階が女性専用(1室)で、2階を男性専用(3室)とし、それぞれ85度前後に設定したサウナ



女性フロアのサウナ室

室を設置しています。入居者は1室につき2人まで、この施設を無料で何度でも利用できる特典が付与されています。(一般料金は60分男性1,500円、女性1,200円)。
家賃は1DK、16万9,000円、2DK、26万3,000円などで、周辺の新築物件相場と大きく



男性フロアのダークトーンの瞑想空間サウナ室

変わらない設定。そのため、サウナ愛好家からは「自分の好きな時間に、サウナが利用し放題」の点が支持されているようです。
現在の入居状況は15%ほど。担当者は、サウナのオープンを受け「今後も積極的に営業を進めていく」と語っています。

引用 R.E.P.O.R.T <https://www.re-port.net/>

節税Q&A

paypayなど電子マネーも

税務調査の対象?

Q 質問

税務調査においては、事業主の個人口座も調査の対象となるようですが、paypayなどの電子マネーの使用履歴や残高も調査対象となるのでしょうか?

A 回答

仕入や売上の一部を電子マネーで決済している場合などは、当然、電子マネーによる決済状況を検証する必要がありますので、電子マネーの収支も調査対象となります。

◆利用履歴が
開示される可能性も

キャッシュレス決済サービス各社は、警察などの捜査機関からの要請に備えて、情報開示に関する方針を定めています。

例えば、paypayでは、公式に情報開示の方針を公表しており、法令に基づく要請があった場合には、必要最小限の範囲で取引情報を開示すると明記されています。これは税務署のような税務当局に対しても例外ではなく、

◆ポイントも条件を満たすと
確定申告が必要

また、paypayポイント運用で得た利益も、一定の条件を満たすと確定申告が必要です。

運用中にポイントが増えても、引き出さない限りは「利益が確定していない」とみなされ、課税の対象にはなりません。しかし、増えた分を引き出して使える状態になると、その時点で利益が確定したとされ、雑所得または一時所得として課税対象になる可能性があります。

キャッシュレス決済は追跡しにくいように思われがちです。しかし、利用履歴はすべてデジタルで記録されており、必要に応じて税務当局に開示される仕組みが整っているのです。



不動産情報

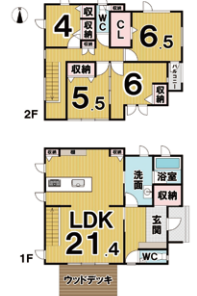
中古住宅

POINT①

▶高気密高断熱仕様&太陽光発電システム
完備で光熱費削減

POINT②

▶カーポート付きで悪天候の日の駐車も安心



帯広市帯広市西18条南34丁目

土地面積:221.44㎡

延床面積:公107.48㎡

宅地:2018年(平成30年)08月築

十勝バス【南町中学校入口】停徒歩8分
稲田小学校/南町中学校

価格 3,690万円

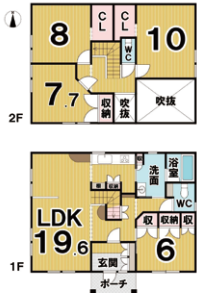
中古住宅

POINT①

▶吹き抜け仕様で開放感のある玄関

POINT②

▶除雪道具やアウトドアグッズなども収納可能な
屋外物置付き



帯広市西16条南40丁目

土地面積:276.64㎡

延床面積:133.55㎡

宅地:2001年(平成13年)02月築

十勝バス【稲田小学校前】停徒歩4分
稲田小学校/南町中学校

価格 1,980万円

▲詳しくはハウストゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

帯広市

利回り
21%

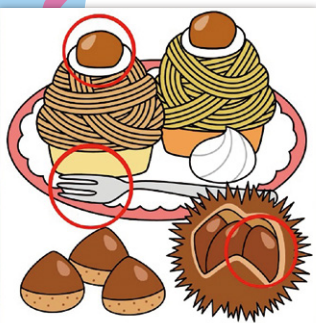
戸数:32戸
築年数:42年
構造:RC造
土地面積:212.8坪



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左のモンブランに乗っている栗の色が変わっていました。
- ②フォークの爪が少しだけ細くなっていました。
- ③イガグリの中の栗の実が一つ小さくなっていました。

私たちは暮らす十勝・帯広のまちも、かつては数多くの鉄路が広がり、開拓の歴史や人々の営みを力強く支えてきました。

※鉄道記念日:明治5(1872)年10月14日、新橋〜横浜間に日本初の鉄道開業を記念して制定されました。

◆十勝の鉄道の歴史

十勝の鉄道の歴史は、1907(明治40)年に現在の根室本線にあたる釧路線が帯広まで開通したことに始まります。

かつては、十勝平野の隅々まで口ーカル線や専用線が張り巡らされていました。帯広と広尾を結び、幸福駅や愛国駅といった全国的な人気駅を擁した「広尾線」、池田と北見を140キロの鉄路でつないだ池北線、ダム建設(の)資材輸送にも貢献した土幌線のほか、十勝鉄道など、地域の農林水産物を運び、人々の移動を支えた多くの路線は生活の一部でした。

◆広尾線

帯広駅で根室本線から分岐し、十勝平野を南下して広尾町の広尾駅に至る路線でした。国鉄分割民営化直前の昭和61(1987)

今回は、広尾、土幌、池北3線紹介します。通学・通勤など生活の主要な移動手段として利用していた方は当時の情景に思いを馳せてみてはいかがでしょうか。

しかし、自動車化の波や過疎化に伴い、1987年の国鉄分割民営化前後の時期をはじめとして、これらの路線は次々と姿を消すことになりました。

◆土幌線



コンクリートアーチ橋を走る機関車

現在でも遺構が多くの人を引きつけています。

帯広駅で根室本線から分岐し、十勝平野を北上して上士幌町の十勝三股駅までを結んでいました。広尾線廃止の翌月の昭和62(1987)年3月23日に全線廃止。糠平湖に沈むタウシュベツ川橋梁など、

年2月2日に全線廃止になりました。広尾線の代名詞となった「幸福駅」は、今も全国的に有名です。



幸福駅で別れを惜しむ「さよなら列車」の乗客

◆池北線

国鉄の池北線(ちほくせん)のあと、第三セクター「ちほく



足寄駅に停車するディーゼルカー

高原鉄道(ふるさと銀河線)として引き継がれ、平成18(2006)年4月に廃止されました。十勝とオホーツク地方の経済、教育、文化をつなぐ重要な路線でした。

◆「鉄道の記憶」は形を変えて息づいています。

鉄道網そのものの維持・存続には多くのハードルがあるのが現実です。しかし、過去に廃線となった駅舎や路線跡(幸福駅や旧愛国駅、土幌線のコンクリートアーチ橋など)は、いまや貴重な観光資源として地域を盛り上げています。「鉄道の記憶」は形を変えて私たちの周りに息づいていますね。

池北線	
駅名	駅間キロ
池田駅	—
様舞駅	5.7
高島駅	5.8
大森駅	5.0
勇足駅	4.3
南本別駅	2.7
岡女堂駅	3.8
本別駅	2.5
仙美里駅	6.4
足寄駅	8.4
愛国駅	6.1
西一線駅	3.3
塩幌駅	1.9
上利別駅	2.5
笹森駅	3.8
大嘗地駅	4.3
薫別駅	4.2
陸別駅	6.7
分線駅	5.7
川上駅	4.1
小利別駅	6.3
置戸駅	15.9
豊住駅	4.4
境野駅	2.8
西訓子府駅	1.8
西富駅	3.0
訓子府駅	2.1
穂波駅	1.8
日ノ出駅	2.1
広郷駅	2.0
上常呂駅	2.8
北光社駅	3.3
北見駅	4.5
営業キロ計	140

広尾線	
駅名	駅間キロ
帯広駅	—
依田駅	4.1
北愛国駅	2.6
愛国駅	4.3
大正駅	5.7
幸福駅	5.3
中札内駅	6.1
更別駅	7.3
上更別駅	6.6
忠類駅	8.0
十勝東和駅	4.4
大樹駅	6.2
石坂駅	4.3
豊似駅	6.3
野塚駅	5.1
新生駅	2.8
広尾駅	4.9
営業キロ計	84

土幌線	
駅名	駅間キロ
帯広駅	—
木野駅	4.4
音更駅	5.6
駒場駅	5.6
武儀駅	2.8
中士幌駅	4.1
新士幌飯乗降場	—
土幌駅	7.6
北平和駅	4.3
上士幌駅	4.0
秋ヶ岡駅	5.1
清水谷駅	5.3
黒石平駅	4.8
電力所前飯乗降場(糠平ダム飯乗降場)	—
糠平駅	6.1
スキー場入口バス停	—
幌加駅	11.6
幌加温泉入口バス停	—
十勝三股駅	7.0
営業キロ計	78.3

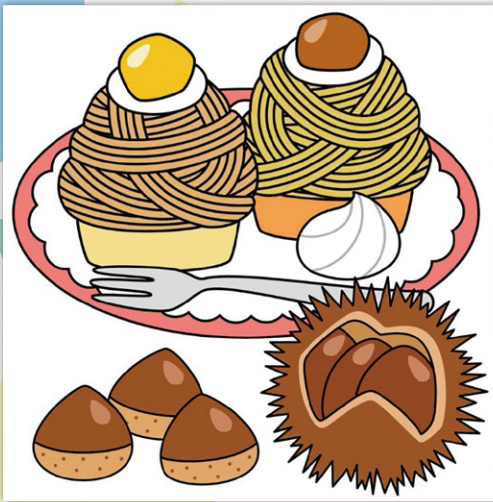
※糠平〜十勝三股間は1978年からバス代行



今年も早いもので10月。収穫の秋ですね。
私からは栗にちなんだイラストの間違い探しクイズです。
Aと比べてBには3つ間違いがあります。30秒以内に見つけて下さいね。



清水佳菜
(株)貸貸管理



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

2026年9月20日

第1回ドットコムグループゴルフコンペを開催しました

シルバーウィーク初日の9月19日、帯広国際カントリークラブで、うちのゴルフコンペを開催いたしました。今回が第1回目となります。これから年に1回は開催ができればいいなあ、と思っております。

普段お世話になっている建築関係の業者様、アパートオーナー様、金融機関の皆様と、ゴルフ、懇親会を楽しんでおりました。



参加者は20名。横浜、名古屋方面の同業のお客様も参加頂きました。

今回の開催にあたって、ご協賛頂きました皆様に感謝申し上げます。参加された皆様に、景品としてお渡しいたしました。総額30万円以上になったので、ちょっとバブリーなコンペとなりました。景品をゲットした参加者の方からは「代表、毎月やって!」とウレシイお言葉も頂戴しました。



ブービー賞の木村さん。コンペ及び懇親会、2次会と盛り上げて頂きました。景品のビールジョッキのヘッドカバー、お似合いです。



閉会式(表彰式)は「鳥せい帯広中央店」様で行いました。



前半40、後半41、トータル81のスコアで優勝された高田社長おめでとうございます!

参加いただきました皆様、ありがとうございました! 今後とも、末永い当グループとのお付き合いの程、よろしくお願い致します。



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 らーめん酒屋 らーめん
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
有効期限26年10月31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

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
有限会社帯広ドットコム
アバマンショップ帯広南店
アバマンショップ帯広西店
アバマンショップ音更店
ドットコム不動産株式会社
ハウスドゥ帯広
ハウスドゥ白樺通

帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-6367
帯広市西5条南28丁目3-1 ☎0155-66-6123
帯広市西18条南3丁目26-1 ☎0155-66-4466
音更町木野大通東4丁目1-14 ☎0155-67-8100
帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-6005
帯広市西18条南3丁目26-16 ☎0155-67-8833

株式会社釧路不動産ドットコム
アバマンショップ釧路店
株式会社福井不動産ドットコム
ハウスドゥ二の宮
株式会社貸貸管理
株式会社ダッシュ
株式会社おそうじドットコム

釧路市中園町22番9号 ☎0154-64-5335
福井市幾代2丁目1413 ☎0776-43-6505
帯広市西13条南9丁目4-1 ☎0155-67-6579
帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-1020
帯広市西13条南9丁目4-1 ☎0155-67-6367