ドットコム通信

2026.11 No.115

㈱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
TEL0155-67-6367 FAX0155-67-6507

TOPICS

国交省の「二地域居住」推進がもたらす、地方不動産の新たな可能性

～動き出した国の支援と「二地域居住」のリアル～

国土交通省はこのほど、「二地域居住先導的プロジェクト実装事業（3次）」および「特定居住支援法人モデル構築実証調査（2次）」の採択結果を発表しました。

大都市圏の住民が地方に拠点を持ち、行き来しながら暮らす「二地域居住」は、国が法整備や予算をつけて本格的に後押しする「社会制度」へとフェーズを変えています。この動きは、賃貸経営・資産管理に向き合う不動産オーナーにとっても、今後の地域不動産の価値を大きく左右する重要なシグナルとなっています。



引用:JALホームページhttps://press.jal.co.jp/

なぜ今、国と地方は「二地域居住」を急ぐのか

背景にあるのは、深刻化する地方の人口減少と空き家問題、そして都市部における新しいライフスタイルへの強いニーズです。

今回の国の公募では、全国各地の先導的な取り組みが採択されました。北海道内でも美瑛町や上川町などの共同事業体が名を連ねており、地縁を活用した「Wターン」の仕組みづくり（美瑛）など、単なる「物件の貸し借り」にとどまらない深い関係構築の実証が進んでいます。

※Wターン：疎遠になっている地縁者が、二地域居住者として地域貢献するモデル

これまで地方の不動産市場は、人口流出や需要の縮小という厳しい現実に向き合ってきました。しかし、「定住人口」が減る一方で、定期的にその地域に通い、消費や活動を行う「関係人口」や「二地域居住者」を呼び込むアプローチへと、軸足が大きくシフトしつつあります。

今後考えられる展開

①地域とオーナーにとっての「マッチング」と空き家対策の進化

今後、国の動きがさらに波及すると、都市部の住民と地域をつなぐ仲介機能や、空き家・遊休資産を活用した受け皿が整備されます。これにより、これまで活用が難しかった物件にも新たな活路が開かれ、都市からの二地域居住者やテレワーカーを惹きつける収益源、あるいは地域貢献の拠点へと生まれ変わる可能性が広がります。物件の管理体制や、短期～中期の賃貸ニーズに合わせた柔軟な対応なども、今後のオーナー経営の大きな差別化要因にもなるでしょう。

②オーナー自身の「ライフスタイルと資産」の選択肢

オーナー側が「送り手」ではなく「担い手・持ち手」になるという視点です。

北海道の厳しい冬の気候を考慮したとき、アクティブシニア層でもある不動産オーナー自身が、国内の比較的温暖な地域にセカンドハウスや投資用不動産を持ち、季節に応じて行き来する「逆・二地域居住」を実践することも、十分に現実的な選択肢となります。

自らの資産をローテーションさせながら、心豊かで持続可能な暮らしとビジネスを両立させることは、これからの時代を生き抜く強力な戦略になり得ます。

国交省の動向に象徴されるように、地方と都市を結ぶ人の流れは、確実に次のステージへ進んでいます。自分の持つ不動産をどう活かすか、そして自分自身のこれからの暮らしをどうデザインするか。「二地域居住」推進がもたらす、新たな可能性が期待されます。



空き家リノベーションの実例はネット上に豊富に紹介されています。 引用:SYUNKEN Re のHPから

国交省HP：https://www.mlit.go.jp/report/press/content/002024500.pdf



ハウスドゥ二の宮



ハウスドゥ 白樺通



ハウスドゥ 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



㈱賃貸管理

札幌の9月オフィス空室率4・73% 解約件数減り6カ月ぶり低下

オフィス仲介の三鬼商事(本社:東京)札幌支店は、このほど9月の札幌ビジネス地区のオフィス空室率を発表しました。

平均空室率は、前月比0・03ポイント下がり4・73%と6カ月ぶりに低下しました。解約件数の減少や地区外の自社ビルから札幌市中心部の賃貸ビルへ移転する動きなどが影響した模様です。

オフィス1坪あたりの平均賃料は、1万1433円と62円上昇しました。

主要地区の平均空室率は次の通りです。

●**駅前通・大通公園地区:4・81%(前月比0・33ポイント下げ)**郊外や他地区からの移転の動きがあり低下。

●**駅前東西地区:5・64%(前月比0・16ポイント上げ)**統合などに伴う解約の影響が見られ上昇。

●**南1条以南地区:5・11%(前月比横ばい)**館内増床に伴う大型成約があったものの、新築ビル1棟が竣工した影響で前月比横ばいで推移。

●**創成川東・西11丁目近辺地区:3・17%(前月比0・18ポイント上げ)**館内増床などの成約が見られた一方で、小規模な解約の動きもあり上昇。

●**北口地区:4・06%(前月比0・21ポイント下げ)**分室の開設や館内増床などの成約が見られたため低下。

これらのデータは、札幌ビジネス地区のオフィス市場の動向を示しており、今後のテナントの引き合いや賃料の動向にも影響を与えそうです。



10月にグランドオープンした「アーバンネット札幌リンクタワー」(札幌市中央区北1条西5丁目1-4)。地上26階、地下2階。4～10階に約29～506坪のオフィス空間を有する。

引用:三鬼商事HP https://www.e-miki.com/rent/sapporo.html

パナソニック系、太陽光パネルなど1410品目値上げ 価格4倍の製品も

パナソニックホールディングス(本社:大阪・門真市)は先月、太陽光パネルなどエネルギー関連や配線ダクト製品の計1410品目の価格を引き上げると発表しました。銅やアルミなど原材料費や物流費の上昇分を製品価格に転嫁するもので、太陽光発電用ケーブルなど最大で価格が4倍になる製品もあります。

同社傘下の電設資材子会社、パナソニックエレクトリックワークス(PEW)が手がけるエネルギー関連製品で、全製品の97%にあたる約900品目の価格を2027年1月に改定します。

多くの製品の改定率は5～20%ですが、銅の使用量の多い太陽光発電用のケーブルなどは120～300%の引き上げ幅になります。

PEWは「生産性向上や合理化の取組みなどによる生産コストの抑制に努めてきたが、内部努力だけではその影響を吸収しきれない状況」と説明しています。

業界最大手の一角であるパナソニックの「最大4倍」という思い切った引き上げの発表による、同業他社の今後の動きが注目されます。



パナソニックの高性能太陽光パネル

引用:日本経済新聞 https://www.nikkei.com/ ほか

節税Q&A

個人事業主です。マイクロ法人の設立を考えています。この法人で購入した車や事務機器を個人事業主の私にリースすることは可能ですか?

Q 質問

マイクロ法人の設立を検討しているフリーランスです。私を代表とするマイクロ法人で「リース業」を営み、法人名義で購入した車や事務機器を代表(私)にリースして売上を計上することを思いついたのですが、なにか問題はありますか?
リース料を適切なものにし、契約書などを残せば税務調査で指摘されることはありませんか? それとも税金逃れとして否認されてしまいますか?

※マイクロ法人:代表者1人で運営する小規模な法人(株式会社や合同会社など)を指す通称。節税や社会保険料の最適化を目的に個人事業主・フリーランスが設立するケースが多い。

◆否認されるリスクが極めて高いです。

結論から申し上げますと、そのスキームは税務調査で「租税回避(税金逃れ)」として否認されるリスクが極めて高いため、お勧めできません。

主なリスクと問題点は以下の3点です。



①適正価格(時価)の証明が困難:個人と法人間のリース料が第三者間取引と同等であることを客観的に証明できず、役員賞与や寄附金と認定される恐れがあります。

②経済的合理性の欠如:実態のない節税目的の取引とみなされ、法人税法上等で否認されやすいです。

③コストと効果の不釣り合い:法人を設立・維持するコスト(均等割や社会保険料など)や手間に対し、得られるメリットが釣り合いません。

形式的なスキームに頼らず、正攻法の経費計上や税制優遇制度の活用をご検討いただくのが安全です。

引用:税理士相談Q&A https://search-advisors.freee.co.jp/qa/tax_saving/25319

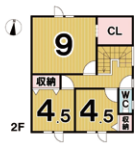
不動産情報

中古住宅

POINT①
▶北東角地☆

POINT②
▶外構舗装あり・カーポート付き☆







郡音更町柳町北区
土地面積:313.39㎡
延床面積:115.1㎡
宅地:2022年(令和4年)03月築
しらかばバス【柳町北区東】停徒歩2分
柳町小学校/共栄中学校

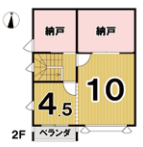
価格 **3,500万円**

中古住宅

POINT①
▶フルリフォーム物件☆

POINT②
▶ゆとりのある駐車スペースで複数台駐車可能☆







帯広市西19条南2丁目
土地面積:208.44㎡
延床面積:119.24㎡
宅地:1995年(平成7年)11月築
十勝バス【柏林台通19条】停徒歩3分
広陽小学校/西陵中学校

価格 **2,750万円**

▲詳しくはハウスドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

マンション販売実例

帯広市

利回り
16.6%

戸数:10戸
築年数:38年
構造:木造造
土地面積:83.7坪



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

11月27日は「即席カレー」の日です。

1945年11月27日に株式会社オリエンタル(本社:愛知県稲沢市)が「即席カレー」を発売したことに由来しています。この商品は、炒めた小麦粉とカレー粉をあらかじめ混ぜて粉末にしたものが、家庭でも手軽にカレーライスができるようにするものでした。この発想は、その後のカレールーの広がりにつながり、カレーライスが家庭料理の定番になる後押しとなりました。そこで、今月は、「即席カレーの日」にちなみ、市販のカレールーの人気ランキングをご紹介します。

カレールー おすすめ人気ランキング2026 ベスト5

(Delicious Life調べ)

2026年の市販カレールーは、ゴールデンカレー・バーモントカレー・ジャワカレーの3強が依然として高い人気を維持しています。

1位 エスビー食品「ゴールデンカレー 中辛」



おすすめ度	★★★★★
価格	1,500円前後
特徴ポイント	35種類のスパイス、プロ愛用、香コーティング製法

2位 ハウス食品「バーモントカレー 中辛」



おすすめ度	★★★★★
価格	1,500円前後
特徴ポイント	りんご・はちみつ使用、60年以上のロングセラー、万人受けする味

3位 ハウス食品「ジャワカレー 中辛」



おすすめ度	★★★★☆
価格	700円前後
特徴ポイント	爽快な辛さ、ローストオニオン、大人向けの味

4位 江崎グリコ「カレー ZEPPIN 中辛」

5位 エスビー食品「赤缶カレーパウダールウ 中辛」

人気メーカー 3社の特徴

●ハウス食品
家庭的な味わいが特徴で、バーモントカレーやジャワカレーなど定番商品を多数展開。甘口から辛口まで幅広いラインナップで、どの年齢層にも対応しています。

●エスビー食品
スパイスメーカーらしく、香りと本格性を重視した商品作りが魅力です。ゴールデンカレーシリーズは35種類のスパイスを使用し、プロも認める品質を誇ります。

●江崎グリコ
高級志向の商品で差別化を図っており、カレー ZEPPINは国際味覚審査機構で三ツ星を獲得した実績があります。

カレールーをもっと美味しくする使い方

複数ルーのブレンド術

異なるカレールーをブレンドすることで、より複雑で深い味わいが生まれます。
基本のブレンド比率は1:1。例えば、バーモントカレー甘口とジャワカレー中辛を組み合わせれば、甘さと辛さのバランスが取れた絶妙な味になります。

人気の組み合わせパターン

ゴールデンカレー × ジャワカレー
スパイスの香りと爽やかな辛さの組み合わせ

バーモントカレー × こくまろカレー
まろやかさとコクの相乗効果

カレー ZEPPIN × バーモントカレー
高級感と親しみやすさのバランス

慣れてきたら3種類のルーを組み合わせるのもおすすめ。甘口2:中辛2:辛口1の比率で混ぜると、家族全員が満足できる絶妙な辛さに調整できます。お試し下さい。

引用:Delicious Life　https://delicious-life.jp/entry/curry-roux-ranking　記念日DB　https://kinenbi-db.com/months/11/

池原〈帯広ドットコム代表〉が綴る ブログから抜粋

社員旅行第2陣～釜山旅行～ 拡大版

2026年10月27日

10月25日～27日（2泊3日）の社員旅行で、韓国は釜山に行っておりました。スタッフが増えたこともあり、昨年から、行くところをいくつかに分けての企画にしました。で、今年の社員旅行は、エスコンフィールド野球観戦（自分は、これにも参加）、釜山旅行、関西旅行のいずれかを選んでもらうように企画しました。一番の希望者が多いのが、関西旅行で、次に釜山、エスコンフィールドという順になりました。

釜山は首都のソウルよりも、観光するところが多く、それなりに楽しめました。もう1日あっても、良かったかなぁと思っています。それにプラスして、海産物が安くて美味しく、とても満足させてもらいました。

社員旅行、賛否はあるのですが、うちの場合、参加するしないは、自由にしてもらっています。長期間帯広を離れることができない事情や、団体で行くことが苦手であるとか、そもそも旅行が好きでないというスタッフも中にはいるでしょうから、無理はさせずに、それはそれで良しとしています。

社員旅行は、日常の生活を離れて、気分的にリフレッシュしてくれればいいなぁという気持ちで開催しています。仲間があっての会社なので、仲間同士のモチベーション上がることは大歓迎! 引き続き継続していきたく思っております。

それにしても、よく食べ、よく飲んだ3日間でした。体重計に乗るのが怖いですが、フル充電して、日常の生活に戻ります。スタッフの皆さんお疲れ様でした。
そして、名鉄観光の鎌田さん、旅行中は大変お世話になりました。来月、第3陣の関西旅行も、引き続きよろしくお願いします。

来年は、自分もまだ行ったことないところをスタッフと共に行ってみたいなぁと思っております。



帯広と福井そして添乗員さんの15名の旅行。帯広組が先に空港に到着しました。



ガイドのシュウさん。空港到着口でお出迎え。お世話になりました。



アップのこの方、お店のスタッフです。



このタラバカニを購入して、2階で調理して、みんなで食べてみました。値段は日本円で約19,000円。1キロ8,000円で、写真のカニは、2.4キロぐらいありました。このサイズのカニを食べたのは、お恥ずかしながら、あまり記憶にないです。AIに聞いてみると、日本だと、タラバガニ、1キロ10,000～15,000円のようなので、安いんでしょうね。冷凍ものではなく、水槽に生きている活カニなので、臭みなく新鮮で、身もぎっしり詰まっておりました。私的には過去一のカニでした。



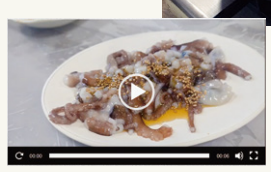
釜山郊外にある「甘川文化村」。国家的な芸術事業によって廃墟化した集落を再生した観光地です。「韓国のマチュピチュ」というキャッチフレーズで知られています。



韓国と言えば「焼肉」です。参加した社員は「とても美味しかった」と話していました。お店の方が焼きながら目の前で肉を切ってくれるのが『韓国スタイル』。写真を見る限り、いい感じの焼き具合ですね。

釜山はタコが特に美味しく感じたなぁ。タコすきの私には、たまりません! タコ鍋の写真をアップしておきます。これを見たら、また、食べたくなりました‥。





そのタコでいうと、活タコ（生きたタコ）の踊り食いが、メチャクチャおいしかったです! 何度か食べたことはありますが、吸盤が口の中で吸い付き刺激的でした。このタコには、韓国焼酎「チェミスル」がベストな組み合わせです。（ブログに動画あり）

らーめん 三楽 SANGOU 西帯広店
11:00～21:00（LO 20:30）
帯広市西24条南3丁目56-5
☎0155-67-6926

らーめん酒屋 三楽 SANGOU
17:00～4:00 or 5:00
帯広市西2条南10丁目1-5
☎0155-23-6636

麺処 田楽 自家製麺 DENGAKU
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11月30日まで
キリトリ線

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11月30日まで。
キリトリ線
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
有限会社帯広ドットコム		
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
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
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
ドットコム不動産株式会社		
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
株式会社釧路不動産ドットコム		
アパマンショップ釧路店	釧路市中園町22番9号	☎0154-64-5335
株式会社福井不動産ドットコム		
ハウスドゥ二の宮	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
株式会社賃貸管理	帯広市西13条南9丁目4-1	☎0155-67-6579
株式会社ダッシュ	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
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