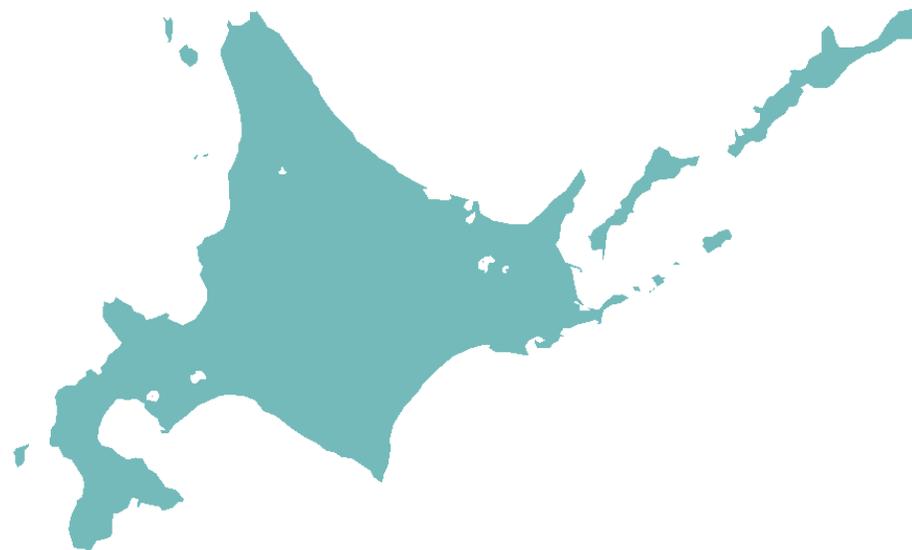


最近の北海道経済の動向等について (全国財務局長会議報告資料)

- I. 最近の北海道財務局管内の経済情勢
- II. 地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組

令和7年1月
北海道財務局

【問い合わせ先】
財務省北海道財務局 総務部 経済調査課
電話011(709)2311(内線4381)



I .最近の北海道財務局管内の経済情勢

	前回(6年10月判断)	今回(7年1月判断)	前回比較	総括判断の要点
総括判断	緩やかに持ち直している	持ち直している		個人消費は、持ち直している。生産活動は、一進一退の状況にある。雇用情勢は、緩やかに持ち直している。観光は、回復している。

〔先行き〕 先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、持ち直していくことが期待される。ただし、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

	前回(6年10月判断)	今回(7年1月判断)	前回比較	備考
個人消費	持ち直しのテンポが緩やかになっている	持ち直している		上方修正は、令和5年10月判断以来、5期ぶり
生産活動	一進一退の状況にある	一進一退の状況にある		
設備投資	6年度は増加見込み	6年度は増加見込み		
雇用情勢	緩やかに持ち直している	緩やかに持ち直している		
住宅建設	弱含んでいる	弱含んでいる		
観光	回復しつつある	回復している		上方修正は、2期連続
公共事業	前年を上回る	前年を上回る		
企業の景況感	「上昇」超となっている	「下降」超となっている		下方修正は、令和6年1月判断以来、4期ぶり
企業収益	6年度は減益見込み	6年度は減益見込み		

(注) 7年1月判断は、前回6年10月判断以降、足下の状況までを含めた期間で判断している。

Ⅱ.地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組

(1) 概要～商業地価の動き

(2) 事例1～ラピダス進出に伴う周辺地域の動向

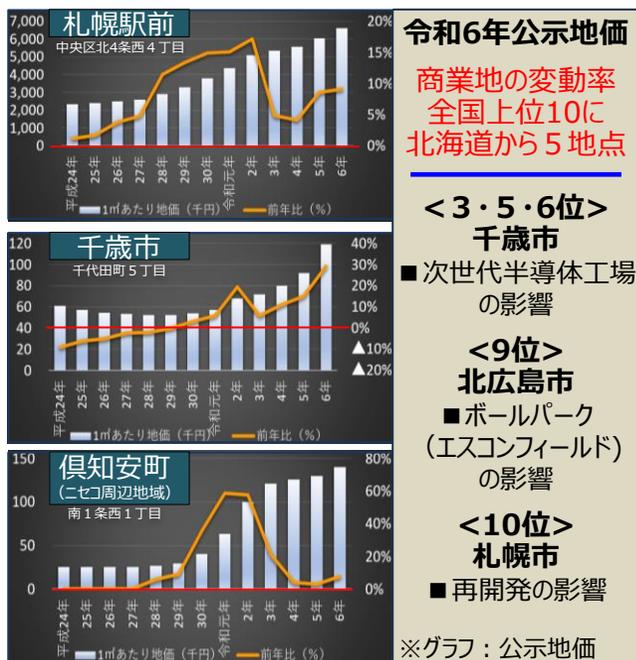
**(3) 事例2～新幹線延伸に伴う札幌再開発及びニセコ・倶知安、
富良野の動向**

Ⅱ. 地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組

(1) 【概要】商業地価の動き ～複数の大型プロジェクトの進行が関連事業・投資に波及～

- 北海道では、**新幹線の札幌への延伸**、**次世代半導体工場の進出**など、**国が推進または支援する大型事業が呼び水**となり、**都市部の再開発事業や企業の新たな立地が活発化**。商業地をはじめとする地価は、物価上昇を上回る上昇基調が続いている。
- 新幹線の延伸**は、本州～札幌間の交通利便性を大きく向上させる。このため、経路上のニセコ地区では更なるインバウンドの増加やリゾート価値の向上、札幌都心部では北海道の国内・海外への玄関口としての魅力や機能向上に向けた**積極的な不動産開発**に繋がっている。
- また、**次世代半導体工場の進出**は、千歳市のみならず、道央一帯に半導体・GX関連企業を誘引。さらに、1972年の札幌オリンピック開催から50年が経過し老朽化した**札幌都心部の商業・オフィスビルの更新需要**を盛り上げている。
- これらの動きは、GX、経済安全保障、アジア諸国の所得増加などの**世界的な潮流変化**により、**北海道の観光資源、再エネのポテンシャル**といった優位性が見直されていることや、「GX金融・資産運用特区」の認定、政府の「エネルギー供給に合わせた需要の集積」というビジョン、こうした好機を受けた**地域全体での取組機運の盛り上がり**が背景にある。このことから、今後の企業集積、海外への知名度向上に伴って、**経済効果の中長期的な継続や、より広域への波及**が期待できる。

図表1 札幌都心部、千歳市、ニセコ周辺の商業地価の推移

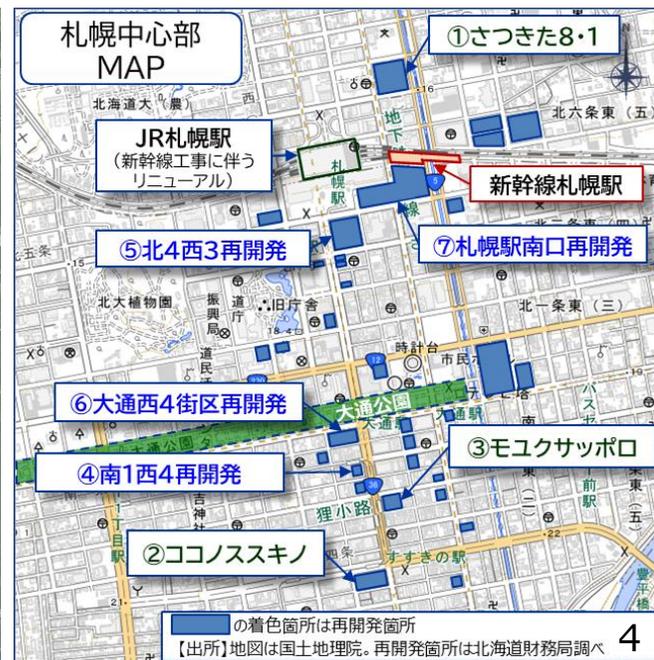


図表2 新幹線延伸、半導体・GX関連企業の集積～北海道バレー構想～



図表3 札幌市都心部の再開発事業

①～③：開業済 ④～⑦：2030年までに開業



Ⅱ. 地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組

(2) 事例1 ラピダス進出に伴う周辺地域の動向

- 次世代半導体の量産を目指すラピダスの千歳市進出を機に、同市や周辺の市では**30以上の半導体関連企業が新たに拠点の設置**を決定。
JR千歳駅周辺では、ラピダス進出発表(2023.2)から1年弱で地価が3割も上昇。
- 千歳市の中心部には進出企業がオフィスを構えられる空きテナントはほとんどなく、道内外大手デベロッパーが複合ビル新築に向けて土地の取得に動いている。2027年度のラピダス量産開始に向け拠点開設を目指す企業が多いとみられ、今後オフィス需要が加速し、地価の上昇圧力は続く可能性がある。

1. 地価上昇の背景 (千歳市) ～半導体工場関連の不動産開発～

2027年の量産開始、その後の拡大を見据え、不動産開発は進展継続の見通し。

①半導体工場建設工事

- 工事はスケジュールどおりに進捗
- パイロットライン向け製造装置の搬入中、25年春に稼働予定

②半導体関連企業の進出状況

- 装置メーカー関連や工場インフラ、物流倉庫など33社がオフィスなどの立地を決定
- 更に50社超が立地を検討中 (R7.1時点)

③オフィス、ホテルなど不動産開発が急進展

- 人口増加 R6:9.8万人⇒R16:10.3万人
- 出張者等が増加し4,000人超が一時滞在
- オフィス、宿泊施設の需要が増加
- 市内の工業団地は9割が分譲済**。新規造成を急ぐ必要

↳ **国有地(45ha)の活用を計画**



図表2 半導体関連進出企業例(千歳市)

	企業名(本社所在地)	用途、特徴	完成時期
道内	(株)ランドブレイン(札幌)	ショッピングモール	2024年11月
	杉原商事(有)(千歳)	オフィスビル	2026年2月
	アルファコート(株)(札幌)	ホテル(6棟、総計100億円)	2026年より順次
道外	(株)日本エスコン(東京)	物流倉庫	2026年1月
	大和ハウス工業(株)(大阪)	ホテル、商業施設、オフィス	2026年以降
海外	ASML(オランダ)	製造装置導入、保守点検	2024年9月
	アプライドマテリアルズ(アメリカ)	製造装置導入、保守点検	2024年11月
	imec(ベルギー)	技術者の派遣・育成	未定

ラピダスは、同社を核として半導体関連企業や研究機関、大学が集まる「北海道バレー構想」を掲げる。

サプライチェーンの集積に向けた動きにより、地域一帯で不動産需要が増加。

2. 地域活性化へのインパクト ～周辺地域への関連企業等の集積～

GX2040ビジョンに示されているとおり、再エネ(脱炭素電源)の供給地に半導体やGX関連企業などを集積させる政府の動きにも呼応し、物流・人流面での不動産開発の動きが「北海道バレー構想」地域一帯で広がってきており、地元北海道では、かつてないインパクトとして受け止めている。



■ホテル

- 洋上風力発電、データセンター関連需要を見込み新設

■物流拠点

- 半導体産業向けの物流倉庫を稼働(日本通運 2024.8)
材料や製造装置など、環境変化に敏感な資材を保管可能

■大型商業施設

- 商圏人口の増加を見込み新設(コメリ、ヤマダデンキ 2025.3)

■物流拠点

- 出荷から納品までを一貫して担う物流拠点を新設予定(MITAKE ※北海道初進出)
- 半導体製造に必要な薬品・ガス等の危険品に対応した倉庫を新設予定(日本通運)
- 危険物倉庫(化学品)を2棟建設(苫小牧埠頭)

3. ファイナンス、今後の展開・課題

ラピダスも含むGX事業に対しては、公的資金を呼び水としたプロジェクトファイナンスや出資、投資(ブレンデッドファイナンス)を通じ、10年間で官民合わせて40兆円の投融資を目標に掲げている。

課題は道内企業への波及であり、当局としても短期的には国有地の有効活用による工業団地の造成支援、中期的には産学官金の共同体「Team Sapporo-Hokkaido」の一員としての活動などで地域連携を深め、取り組んでいく。

Ⅱ. 地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組

(3) 事例2 新幹線延伸に伴う札幌再開発及びニセコ・倶知安、富良野の動向

- 北海道新幹線の札幌への延伸開業に向け、札幌市都心部では、**札幌駅前、大通公園、すすきの交差点などの一等地を含む再開発事業**が相次ぎ、**札幌駅付近の商業地の昨年の公示地価上昇率は全国10位**。
- これら好立地の物件供給に際し、デベロッパー各社は、札幌に不足していた**富裕層向けの外資系最上級ブランドホテル**を進出させる。
- すすきのは、昨年度開業した複合ビルの集客効果により**昼間人口が大きく増加し、すでにマチの姿が変化**。今後も大規模オフィスの供給が続く。
- 新幹線の延伸経路にあたるニセコ周辺だけでなく、札幌と比較的アクセスの良い富良野なども国際スキーリゾートとしての存在感を高めてきている。

1. 地価上昇の背景 ～札幌都心部の再開発～

▶ JR札幌駅南口、新設の新幹線駅直結エリア

- ①【北5西1・西2】(エスタ跡地)
- 道内一の高さとなる地上43階の複合ビル(2030年度)
 - 新幹線の駅と直結させ、ホテルやオフィス、商業施設に加え、**バスターミナルを整備し交通拠点化**



▶ JR札幌駅前、大通公園中心部エリア

- ②【北4西3(札幌西武跡地)】
- 商業施設やオフィスを有する地上33階の複合ビル(2028年度)



- ③【大通西4エリア】
- オフィスや宿泊施設を有する大型複合ビル(2028年度)



4. 地域活性化へのインパクト③～リゾート地域と連動～

ニセコ・倶知安

- 海外客が殺到し、多数の上級宿泊施設が開業
- 新幹線延伸経路であり、今後も再開発の動きが加速

富良野 住宅地公示地価(2024.1) 上昇率全国1位

- ニセコとは異なるアプローチでの国際スキーリゾートへ
- ⇒ 家族連れ外国人の集客、日本らしさの重視

2. 地域活性化へのインパクト①～外資系最上級ホテル進出～

新幹線による札幌へのアクセス向上(本州・函館・ニセコ⇒札幌)により、夏の観光ハイシーズン以外での集客増が期待。

これまで、観光客が夏季に集中
⇒ 通年の安定収益を見込めず、高級宿泊施設の立地には障壁



新幹線延伸

- 冬季においても観光客の増加が見込まれるほか、更なるインバウンドの増加も期待
- ⇒ **外資系ホテルの本格進出**
- 半導体、GX企業の進出により、海外トップ企業のビジネス需要も見据える⇒**ビジネス面でも国内外への発信拠点へ**

新たに進出する主な外資系ホテル

開業時期

コートヤード・バイ・マリオット札幌 (米マリオット・インターナショナル)	2024.7
インターコンチネンタル札幌 (英IHGの最上級ブランド)	2025.10
マリオット・インターナショナルブランドのホテル (マリオットの最上級ブランド)	2029 ※左写真①
パークハイアット札幌 (米ハイアットの最上級ブランド。国内では東京、京都、ニセコに続き4軒目)	2029 ※左写真③

3. 地域活性化へのインパクト②～人流変化～



すすきの交差点の一角に開業(2023年11月)



▶「夜も昼も」眠らない街ススキノへ

- 飲食店や食品スーパー、ドラッグストアをはじめ多様なテナントが入居する複合商業施設
- 年齢層を問わず多くの客が来場し、開業1年で1,100万人の来館を記録(当初見込みより4割増)

【歓楽街ススキノで昼間の飲食需要を掘り起こした】

5. ファイナンス、今後の展開・課題

これらの再開発のファイナンスは、メガバンクや外国資本を中心として行われている。また、左記事例①②では、事業費の2割程度が国や自治体の補助金を活用して賄われる。

課題は地域活性化の全道への波及であり、各地では「ワインターリズム」や「アドベンチャートラベル」など、食や観光の高付加価値化を積極的に進めている。

今後更に、地元客のニーズも十分に考慮した賑わいあるまちづくりが進展することが期待される。