

ほくよう 調査レポート

No.317

- 道内経済の動き
- 道内企業の経営動向調査
(2022年10～12月期実績、2023年1～3月期見通し)
- 円安が道内企業の経営に及ぼす影響について
- 寄稿
札幌市都心部の不動産開発Ⅲ
～福岡市との比較を交えて～
- コラム 人生100年時代を生きる



● 目 次 ●

道内経済の動き	1
定例調査：第87回 道内企業の経営動向調査	6
経営のポイント：コロナ禍からの持ち直しは続くも、 コスト高が幅広い費目に波及	15
臨時調査：円安が道内企業の経営に及ぼす影響について	19
経営のポイント：円安によるコスト増が収益を圧迫、 為替の安定を望む	22
寄稿：札幌市都心部の不動産開発Ⅲ ～福岡市との比較を交えて～	25
コラム 人生100年時代を生きる（第1回）	33
主要経済指標	34



道内経済の動き

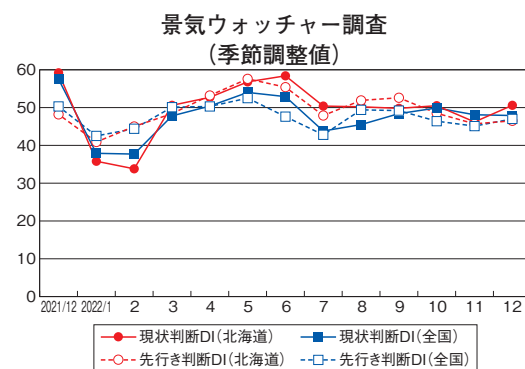
道内景気は、一部に弱さが残るものの、緩やかに持ち直している。生産活動は、弱めの動きとなっている。需要面では、住宅投資は、減少している。公共投資は、高水準ながら弱めの動きとなっている。個人消費は、緩やかに持ち直している。設備投資は、持ち直しの動きがみられる。輸出は、持ち直している。観光は、持ち直しが続いている。

雇用情勢は、有効求人倍率、新規求人数ともに前年を上回っている。企業倒産は、件数、負債総額ともに前年を上回った。消費者物価は、17か月連続で前年を上回った。

1. 景気の現状判断DI～2か月ぶりに上昇

景気ウォッチャー調査による、12月の景気の現状判断DI（北海道）は前月を4.4ポイント上回る50.6と2か月ぶりに上昇した。横ばいを示す50を2か月ぶりに上回った。

景気の先行き判断DI（北海道）は、前月を0.8ポイント上回る46.5となった。

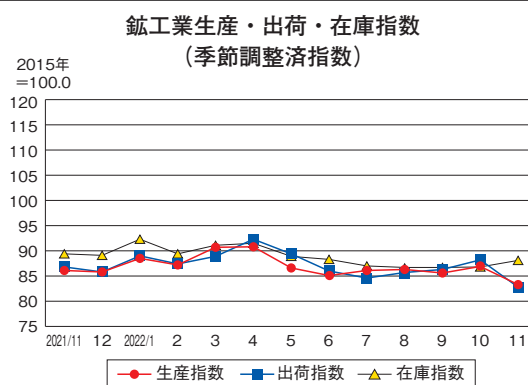


(資料：内閣府)

2. 鉱工業生産～2か月ぶりに低下

11月の鉱工業生産指数は83.3（季節調整済指数、前月比▲4.1%）と2か月ぶりに低下した。前年比（原指数）では▲3.3%と7か月連続で低下した。

業種別では、パルプ・紙・紙加工品工業など7業種が前月比上昇となった。化学・石油石炭製品工業、輸送機械工業、食料品工業など8業種が前月比低下となった。



(資料：北海道経済産業局)

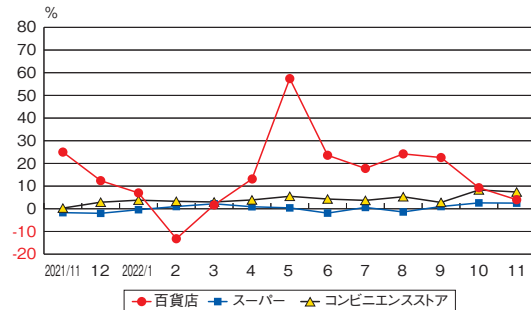
3. 百貨店等販売額～9か月連続で増加

11月の百貨店・スーパー販売額（全店ベース、前年比+2.8%）は、9か月連続で前年を上回った。

百貨店（前年比+4.0%）は、衣料品、身の回り品、その他が前年を上回った。スーパー（同+2.5%）は、飲食料品が前年を上回った。

コンビニエンスストア（前年比+7.4%）は、13か月連続で前年を上回った。

百貨店等販売額（前年比）



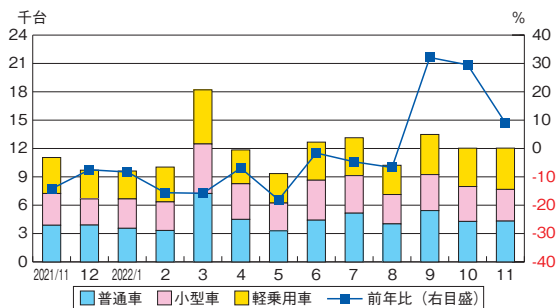
（資料：北海道経済産業局）

4. 乗用車新車登録台数～3か月連続で増加

11月の乗用車新車登録台数は、12,041台（前年比+9.0%）と3か月連続で前年を上回った。車種別では、普通車（同+11.4%）、小型車（同▲0.4%）、軽乗用車（同+14.9%）となった。

4～11月累計では、94,792台（前年比+2.7%）と前年を上回った。内訳は普通車（同+3.2%）、小型車（同+4.3%）、軽乗用車（同+0.6%）となった。

乗用車新車登録台数



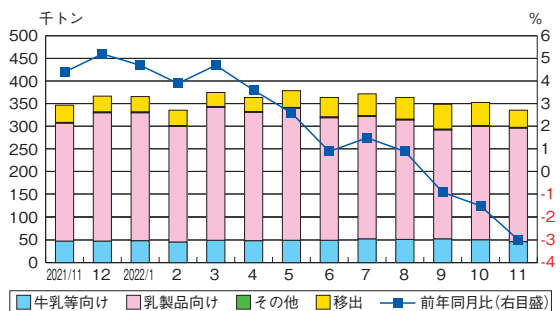
（資料：(社)日本自動車販売協会連合会、(社)全国軽自動車協会連合会）

5. 生乳生産量～3か月連続で減少

11月の生乳生産量は、336,552トン（前年比▲3.0%）と3か月連続で前年を下回った。内訳は、牛乳等向け（同▲0.9%）、乳製品向け（同▲3.7%）、その他（同+6.8%）、道外への移出（▲1.4%）となった。

4～11月累計では、2,881,510トン（前年比+0.5%）と前年を上回っている。

生乳生産量

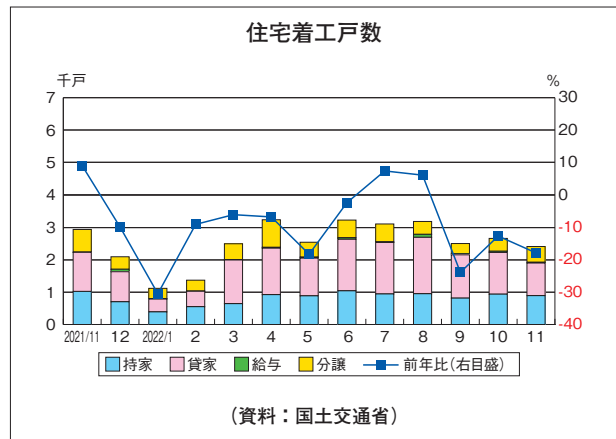


（資料：農林水産省）

6. 住宅投資～3か月連続で減少

11月の住宅着工戸数は2,407戸（前年比▲17.9%）と3か月連続で前年を下回った。利用関係別では、持家（同▲12.7%）、貸家（同▲16.6%）、給与（同+300.0%）、分譲（同▲30.6%）となった。

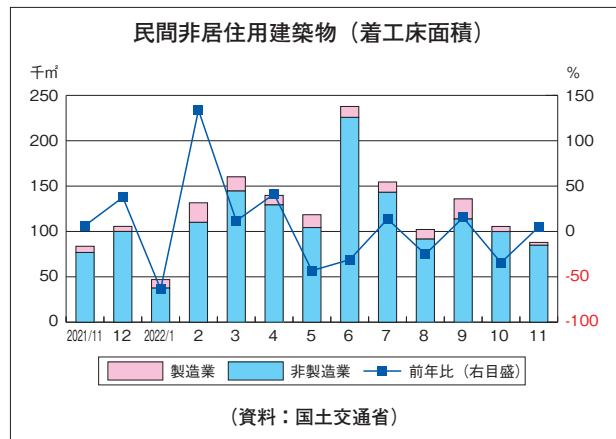
4～11月累計では、22,841戸（前年比▲8.7%）と前年を下回った。利用関係別では、持家（同▲20.9%）、貸家（同▲2.2%）、給与（同▲31.7%）、分譲（同+4.1%）となった。



7. 建築物着工床面積～2か月ぶりに増加

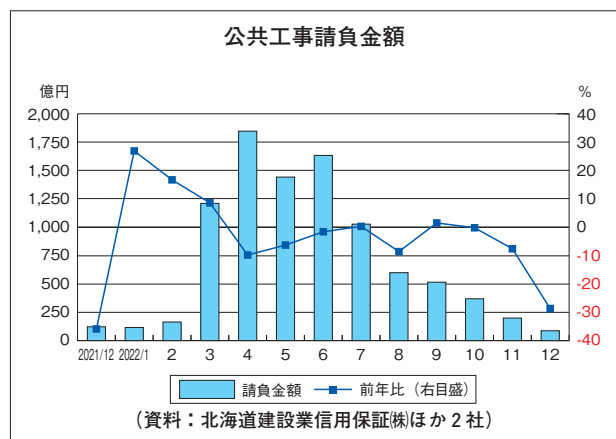
11月の民間非居住用建築物着工床面積は、87,932㎡（前年比+5.1%）と2か月ぶりに前年を上回った。業種別では、製造業（同▲53.4%）、非製造業（同+10.3%）であった。

4～11月累計では、1,082,145㎡（前年比▲15.9%）と前年を下回っている。業種別では、製造業（同▲5.5%）、非製造業（同▲16.8%）となった。



8. 公共投資～3か月連続で減少

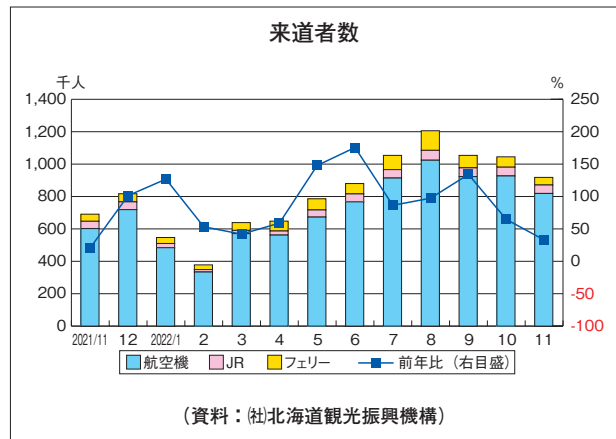
12月の公共工事請負金額は87億円（前年比▲28.7%）と3か月連続で前年を下回った。発注者別では、道（前年比+19.3%）が前年を上回った。国（前年比▲76.3%）、独立行政法人（同▲49.2%）、市町村（同▲30.4%）、地方公社（同全減）、その他（同▲57.5%）が前年を下回った。



9. 来道者数～13か月連続で増加

11月の国内輸送機関利用による来道者数は、918千人（前年比+33.0%）と13か月連続で前年を上回った。輸送機関別では、航空機（同+36.2%）、JR（同+15.8%）、フェリー（同+7.0%）となった。

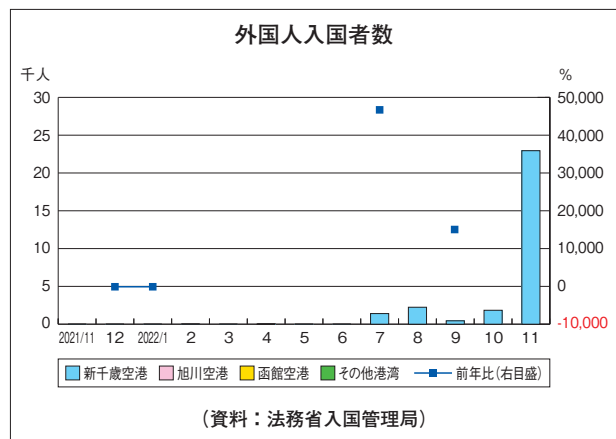
4～11月累計では、7,589千人（同+90.0%）と前年を上回っている。



10. 外国人入国者数～5か月連続で増加

11月の道内空港・港湾への外国人入国者数は、22,953人（前年比全増）と5か月連続で前年を上回った。

4～11月累計では、28,903人（同+28,897人）と前年を上回っているが、コロナ禍前との比較では▲97.4%と下回っている。



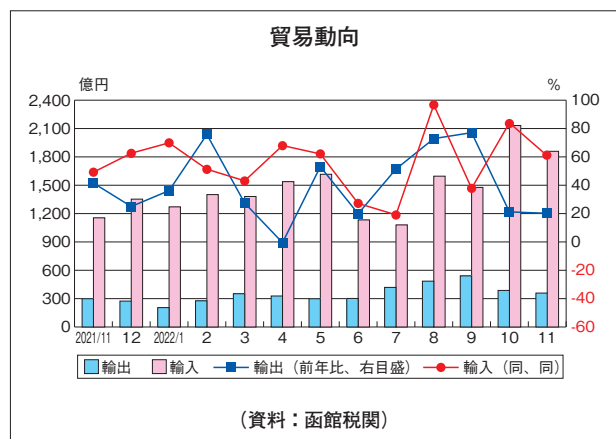
11. 貿易動向～輸出が7か月連続で増加

11月の貿易額は、輸出が359億円（前年比+20.2%）、輸入が1,859億円（同+60.8%）だった。

輸出は、自動車、魚介類・同調製品、一般機械などが増加した。

輸入は、原油・粗油、石油製品、再輸入品などが増加した。

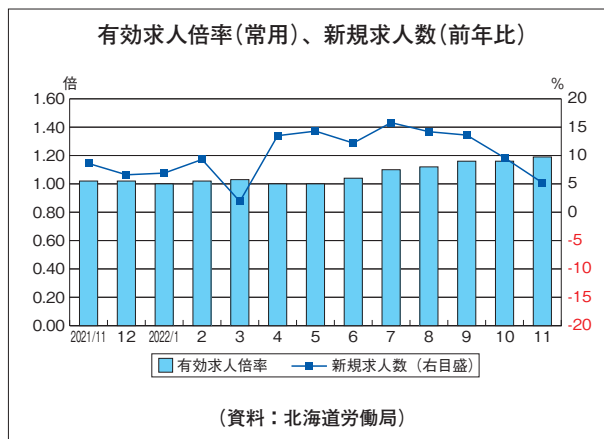
輸出は、4～11月累計では3,122億円（前年比+38.2%）と前年を上回っている。



12. 雇用情勢～有効求人倍率が前年を上回る

11月の有効求人倍率（パートを含む常用）は、1.19倍（前年比+0.17ポイント）と前年を上回った。

新規求人数は、前年比+5.2%と21か月連続で前年を上回った。業種別では、卸売業・小売業（同+13.0%）、宿泊業・飲食サービス業（同+17.1%）、などが前年を上回った。

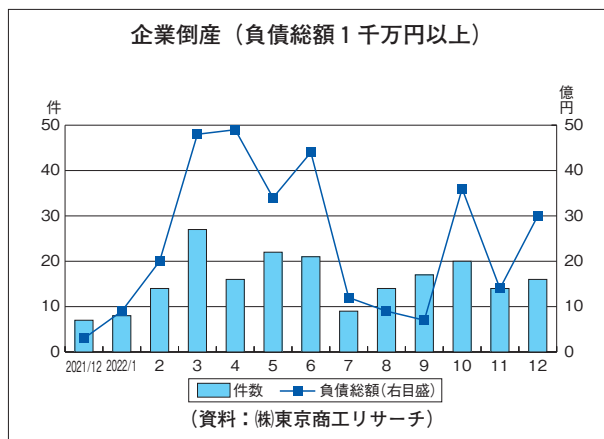


13. 倒産動向～負債総額は3か月連続で前年を上回る

12月の企業倒産は、件数が16件（前年比+128.6%）、負債総額が30億円（同+1014.3%）だった。負債総額は3か月連続で前年を上回った。

業種別ではサービス・他が8件、建設業、製造業が各3件などとなった。

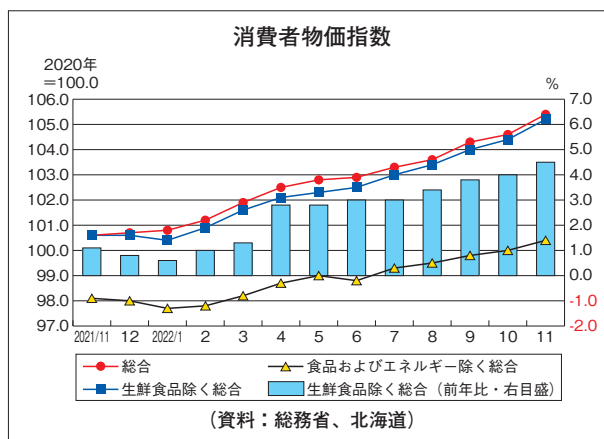
新型コロナウイルス関連の倒産件数は12件であった。



14. 消費者物価指数～17か月連続で前年を上回る

11月の消費者物価指数（生鮮食品を除く総合指数）は、105.2（前月比+0.8%）となった。前年比は+4.5%と17か月連続で前年を上回った。

石油製品の価格は調査基準日（11月10日）時点で、灯油価格は前月比±0.0%、前年同月比+11.0%となり、ガソリン価格は前月比+0.6%、前年同月比▲1.8%となった。



業況の動向は、業種により明暗が分かれる結果に

第87回 道内企業の経営動向調査

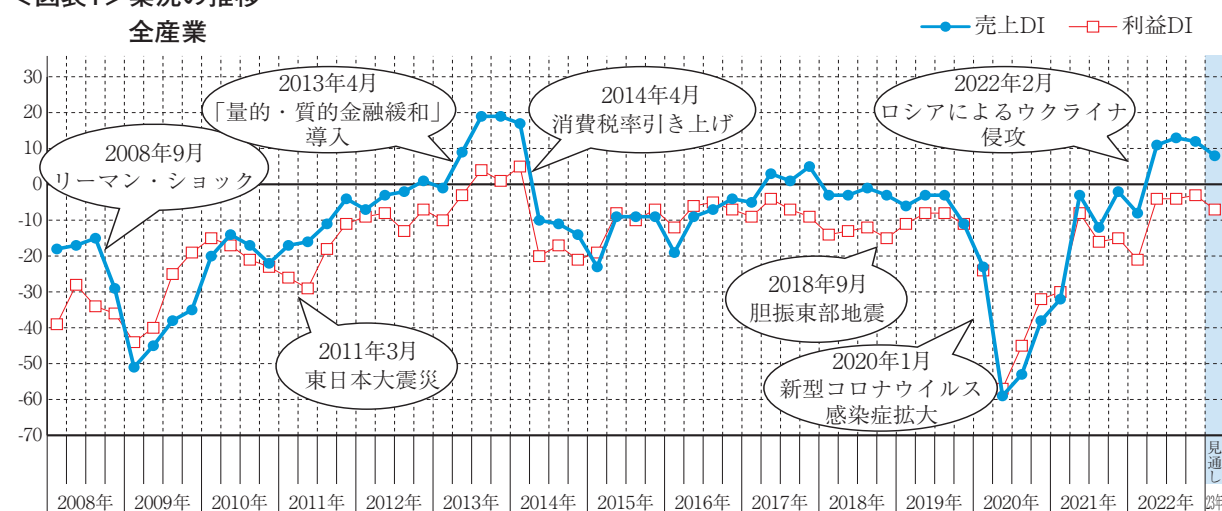
1. 2022年10～12月期 実績

全産業の売上DI（12）は3期連続でプラス圏を維持、利益DI（△3）とともに前期からはほぼ横ばい推移となった。しかし業種別にみると、ホテル・旅館業で業況の持ち直しが鮮明である一方、木材・木製品製造業で低下を示すなど、業種により明暗が分かれる結果となった。

2. 2023年1～3月期 見通し

前期に比べ、売上DI（8）、利益DI（△7）ともに小幅に低下した。原材料価格の上昇が続いているほか、人手不足や物価上昇に伴う諸経費の増加が幅広い業種で指摘されており、見通しには慎重さがうかがわれる。

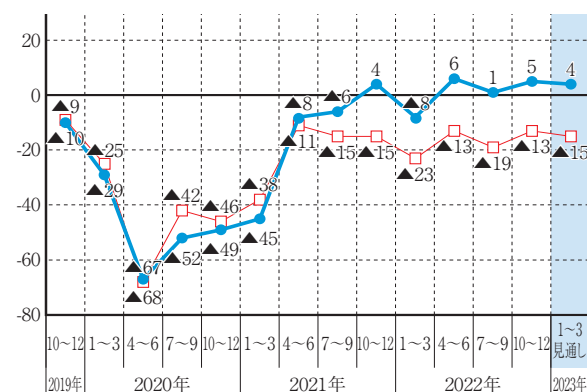
＜図表1＞業況の推移
全産業



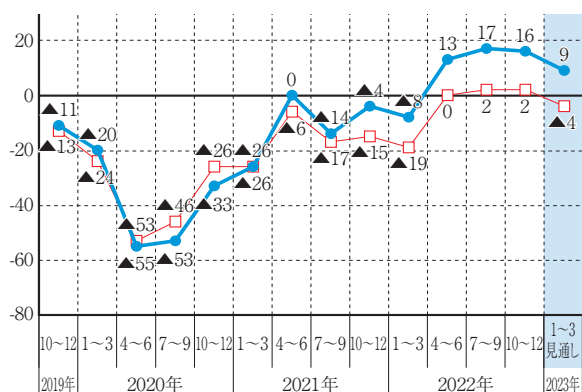
※①20/2/28～20/3/18 道独自の緊急事態宣言、②20/4/8～20/4/16 集中対策期間、③20/4/17～20/5/25 緊急事態宣言
④20/8/1～20/9/30 集中対策期間、⑤20/10/28～21/3/7 集中対策期間、⑥21/5/9～21/5/15 まん延防止等重点措置
⑦21/5/16～21/6/20 緊急事態宣言、⑧21/6/21～21/7/21 まん延防止等重点措置、⑨21/8/2～21/8/26 まん延防止等重点措置
⑩21/8/27～21/9/30 緊急事態宣言、⑪22/1/27～22/3/21 まん延防止等重点措置

項目	2019年 10～12	2020年 1～3	4～6	7～9	10～12	2021年 1～3	4～6	7～9	10～12	2022年 1～3	4～6	7～9	10～12	2023年 1～3 見通し
売上DI	△11	△23	△59	△53	△38	△32	△3	△12	△2	△8	11	13	12	8
利益DI	△11	△24	△57	△45	△32	△30	△8	△16	△15	△21	△4	△4	△3	△7

製造業



非製造業



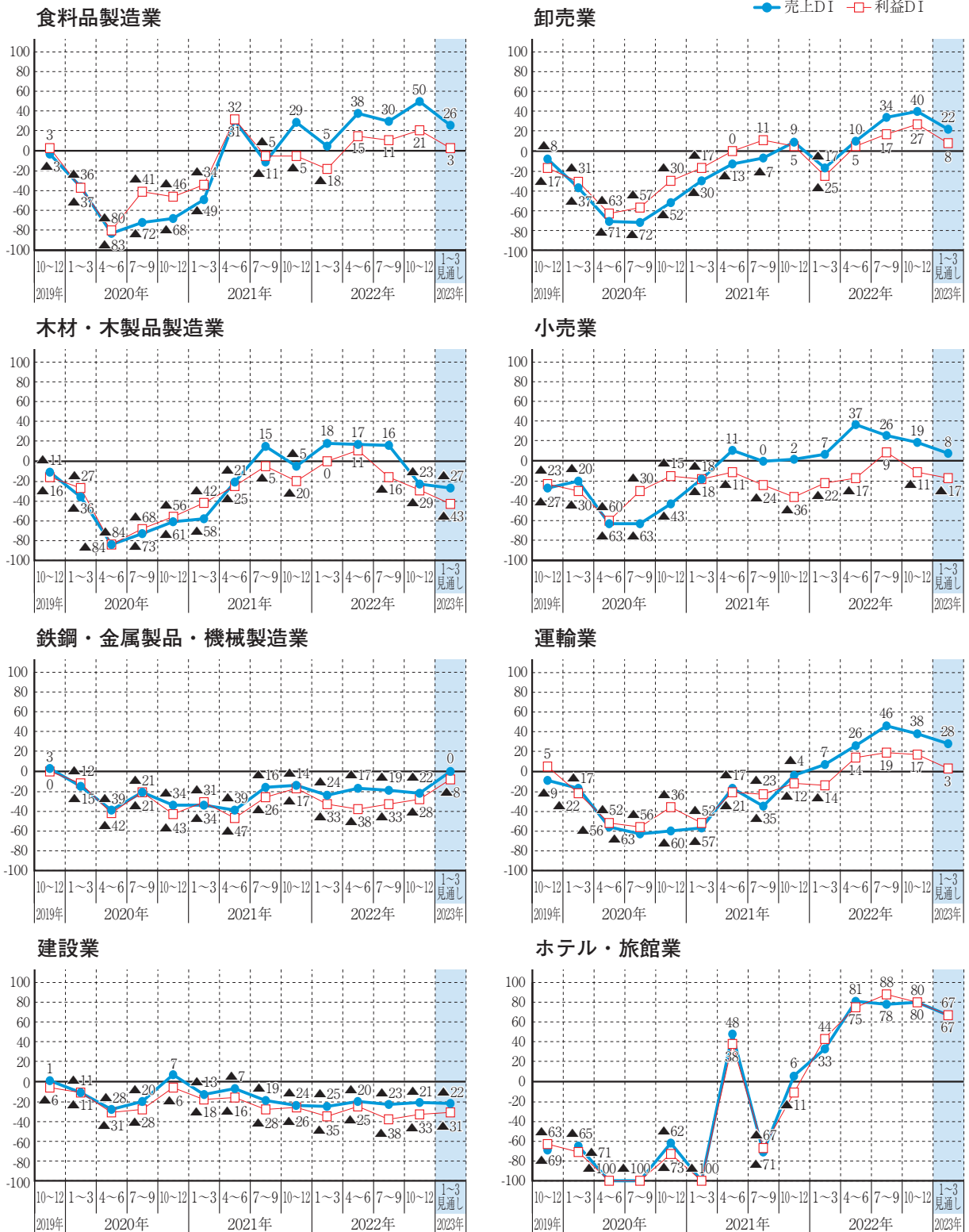
<図表2>業種別の要点

	要 点 (2022年10～12月期実績)	2022年 1～3	2022年 4～6	2022年 7～9	2022年 10～12		2023年 1～3	
		実績	実績	実績	実績	前回 見通し	見通し	
全 産 業	業種によりばらつきがあるものの、総じてみると売上DI・利益DIともに横ばい推移となった。	売上D I	△ 8	11	13	12	6	8
		利益D I	△21	△ 4	△ 4	△ 3	△ 8	△ 7
製 造 業	売上DI・利益DIとも改善したが、利益DIはマイナス圏が続いている。	売上D I	△ 8	6	1	5	△ 5	4
		利益D I	△23	△13	△19	△13	△20	△15
食 料 品	業態によりばらつきがみられるが、総じてみると売上DI・利益DIともに上昇した。	売上D I	5	38	30	50	30	26
		利益D I	△18	15	11	21	5	3
木 材 ・ 木 製 品	木製品・製材ともに業況の後退がみられた。	売上D I	18	17	16	△23	0	△27
		利益D I	0	11	△16	△29	△21	△43
鉄鋼・金属製品・ 機械	鉄鋼は売上DI・利益DIともにプラスに転じた。金属・機械は両DIともにマイナス圏となった。	売上D I	△24	△17	△19	△22	△29	0
		利益D I	△33	△38	△33	△28	△26	△ 8
非 製 造 業	非製造業全体は横ばい推移となったものの、業種によりばらつきがみられた。	売上D I	△ 8	13	17	16	10	9
		利益D I	△19	0	2	2	△ 3	△ 4
建 設 業	引続き売上DI・利益DIともマイナス圏の推移となった。	売上D I	△25	△20	△23	△21	△18	△22
		利益D I	△35	△25	△38	△33	△30	△31
卸 売 業	業態による濃淡はあるが、全業態で売上DI・利益DIともプラス圏となった。	売上D I	△17	10	34	40	19	22
		利益D I	△25	5	17	27	5	8
小 売 業	売上DI・利益DIとも低下したが、特に利益DIが悪化しており、マイナスとなった。	売上D I	7	37	26	19	23	8
		利益D I	△22	△17	9	△11	△ 7	△17
運 輸 業	旅客は業況持ち直しが続いた一方、貨物は悪化を示した。	売上D I	7	26	46	38	46	28
		利益D I	△14	14	19	17	17	3
ホ テ ル ・ 旅 館 業	政府による需要喚起策の効果が加わり、持ち直し基調が続いている。	売上D I	33	81	78	80	56	67
		利益D I	44	75	88	80	67	67

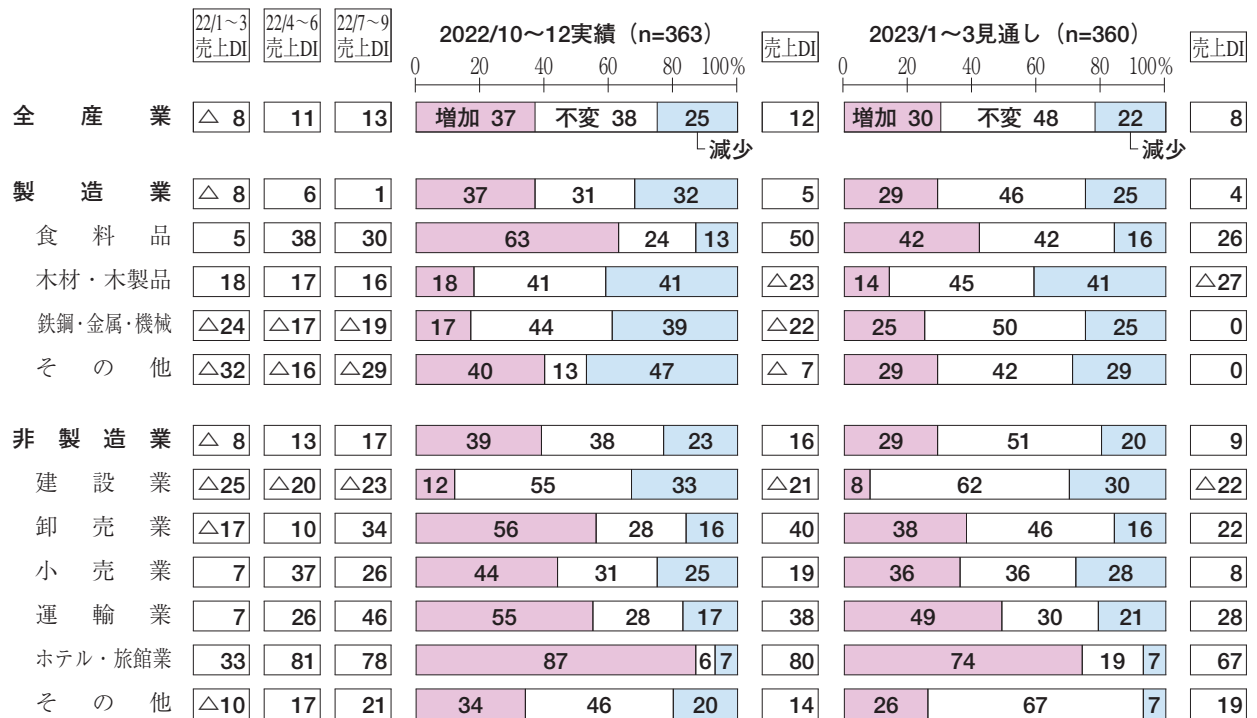
<図表3>地域別業況の推移

		2020年 4～6	2020年 7～9	2020年 10～12	2021年 1～3	2021年 4～6	2021年 7～9	2021年 10～12	2022年 1～3	2022年 4～6	2022年 7～9	2022年 10～12		2023年 1～3
		実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	前回 見通し	見通し
全 道	売上D I	△59	△53	△38	△32	△ 3	△12	△ 2	△ 8	11	13	12	6	8
	利益D I	△57	△45	△32	△30	△ 8	△16	△15	△21	△ 4	△ 4	△ 3	△ 8	△ 7
札 幌 市	売上D I	△63	△58	△37	△32	2	△ 3	4	△11	11	15	19	15	21
	利益D I	△58	△49	△31	△29	0	△10	△ 6	△21	0	3	3	7	7
道 央 (札幌除く)	売上D I	△50	△43	△37	△21	△ 7	△18	△ 5	△ 9	17	17	19	11	17
	利益D I	△47	△43	△35	△26	△18	△18	△17	△25	△ 9	△ 5	3	△ 7	△ 2
道 南	売上D I	△59	△63	△56	△52	△ 8	△29	△20	△19	24	24	34	8	13
	利益D I	△59	△51	△53	△55	△18	△32	△34	△44	△ 5	△ 8	△ 3	△22	△21
道 北	売上D I	△54	△46	△27	△25	3	△ 8	4	8	11	0	2	△11	△13
	利益D I	△55	△31	△22	△20	△ 2	△18	△ 9	△ 3	7	△11	△ 7	△20	△21
道 東	売上D I	△65	△55	△40	△44	△ 9	△18	△ 3	△ 9	△ 8	6	△12	△ 7	△17
	利益D I	△70	△45	△29	△31	△11	△16	△27	△19	△15	△ 9	△17	△22	△20

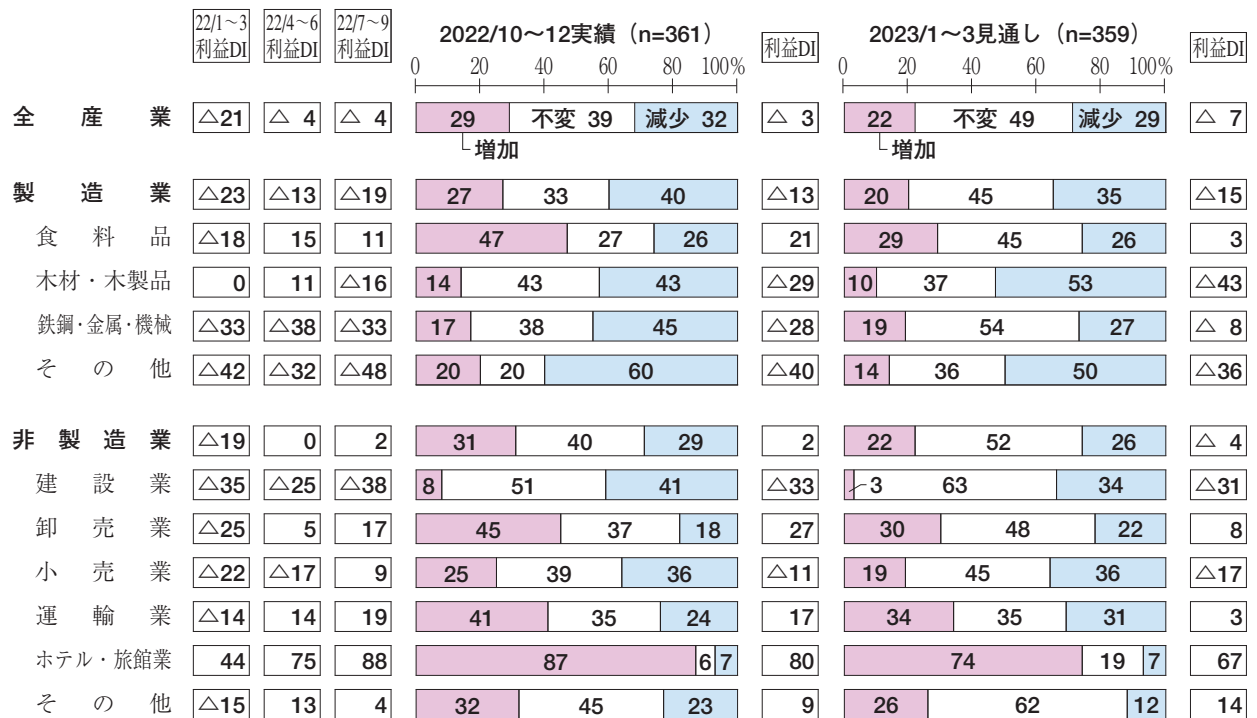
<図表4> 業況の推移（業種別）



<図表5>売 上

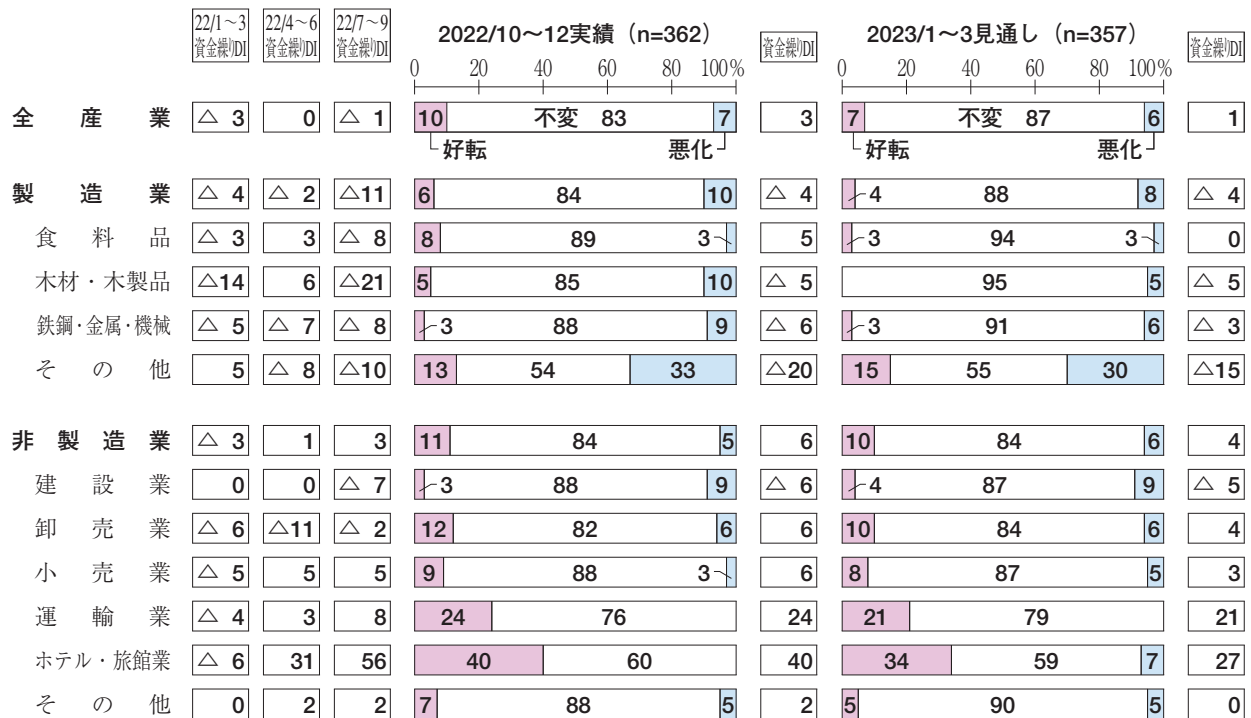


<図表6>利 益

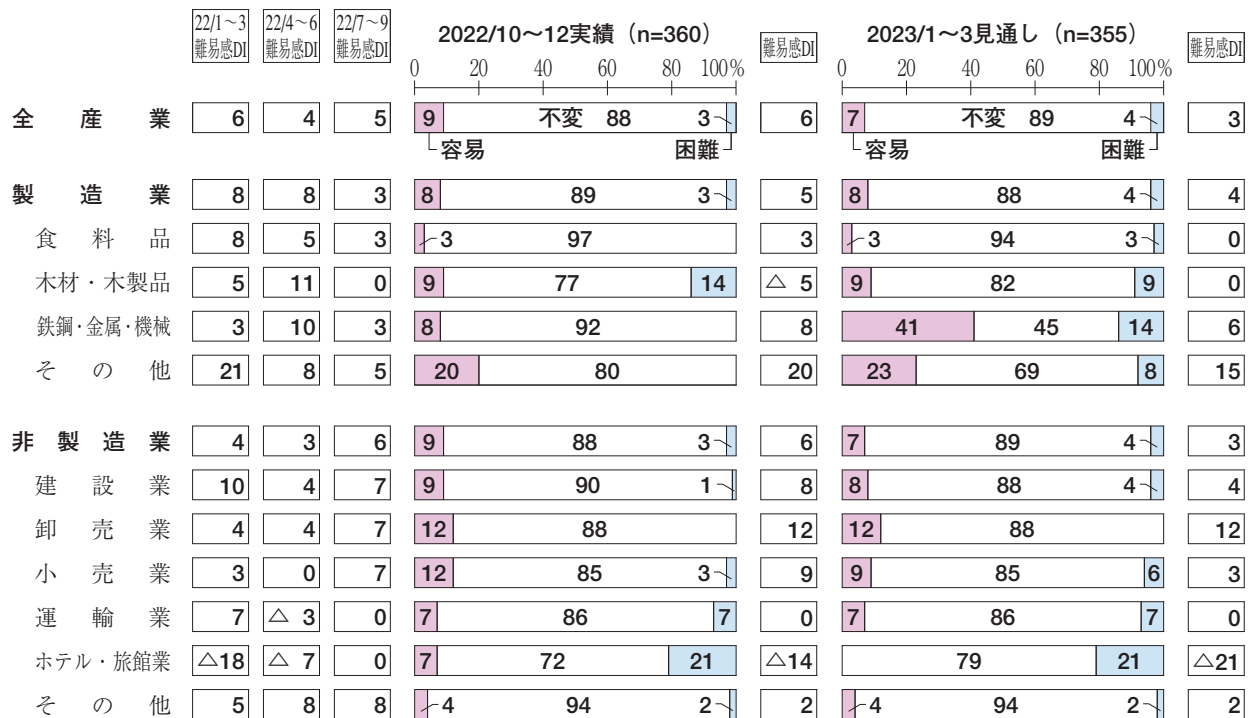


※四捨五入の関係から合計が100とならない場合がある。

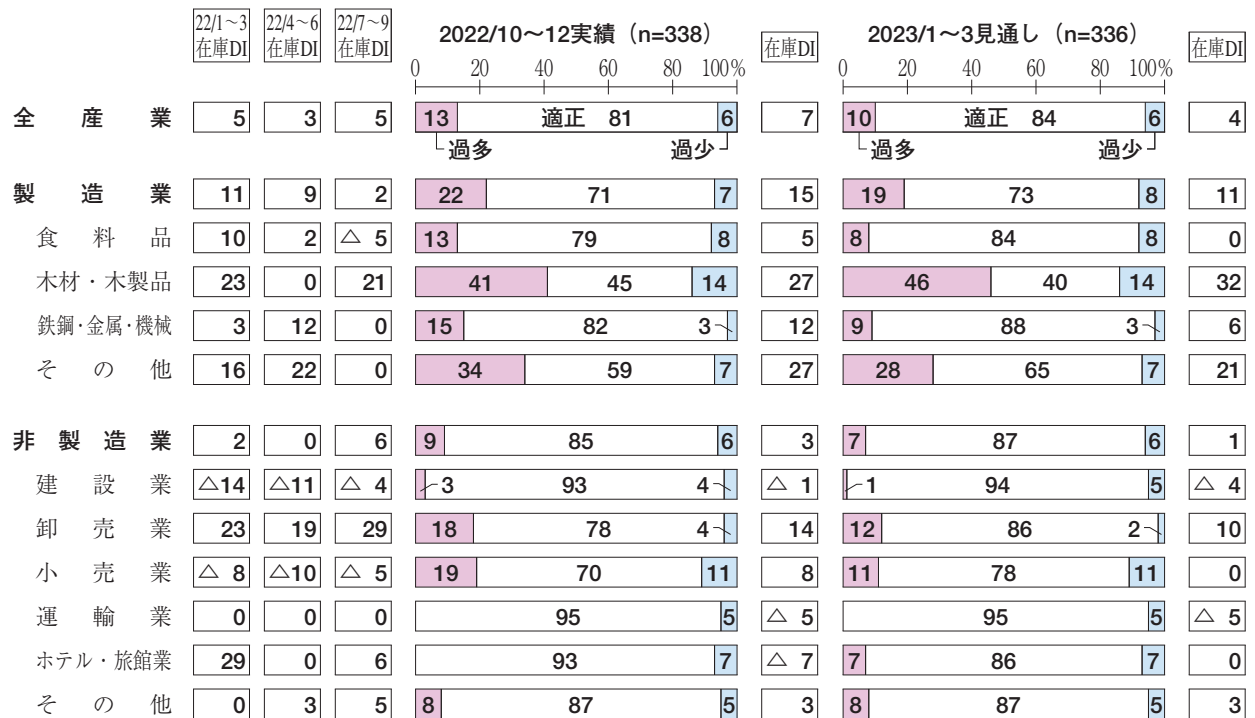
<図表7>資金繰り



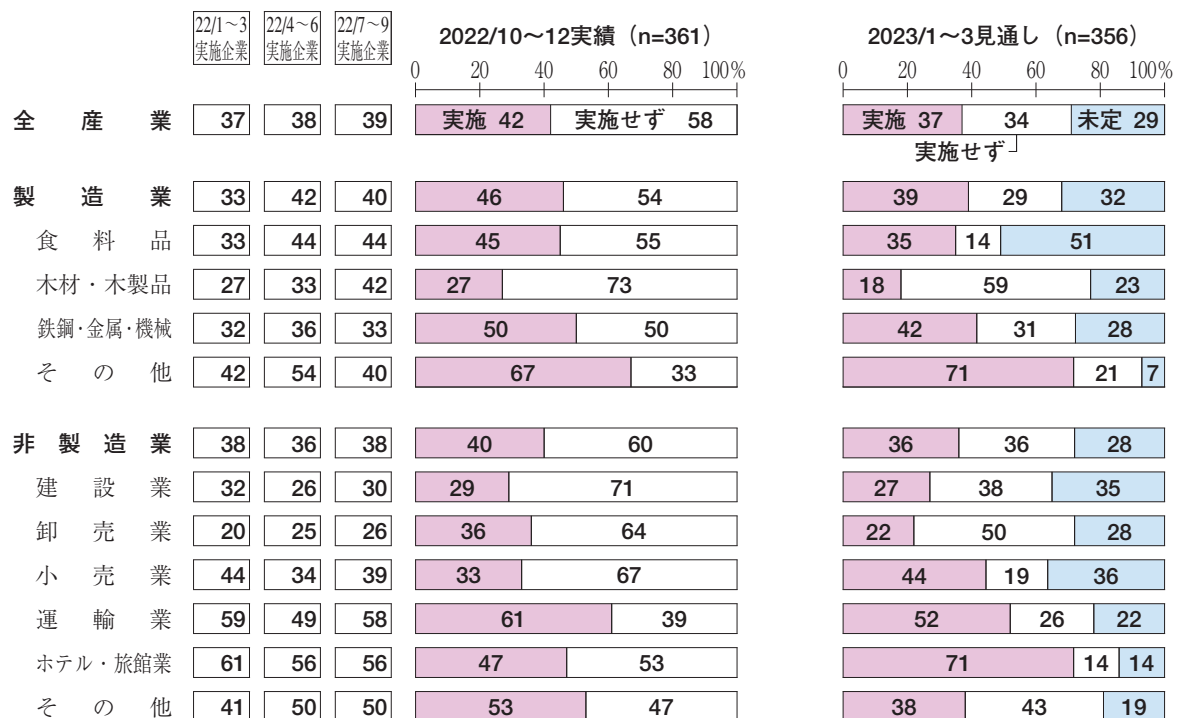
<図表8>短期借入金の難易感



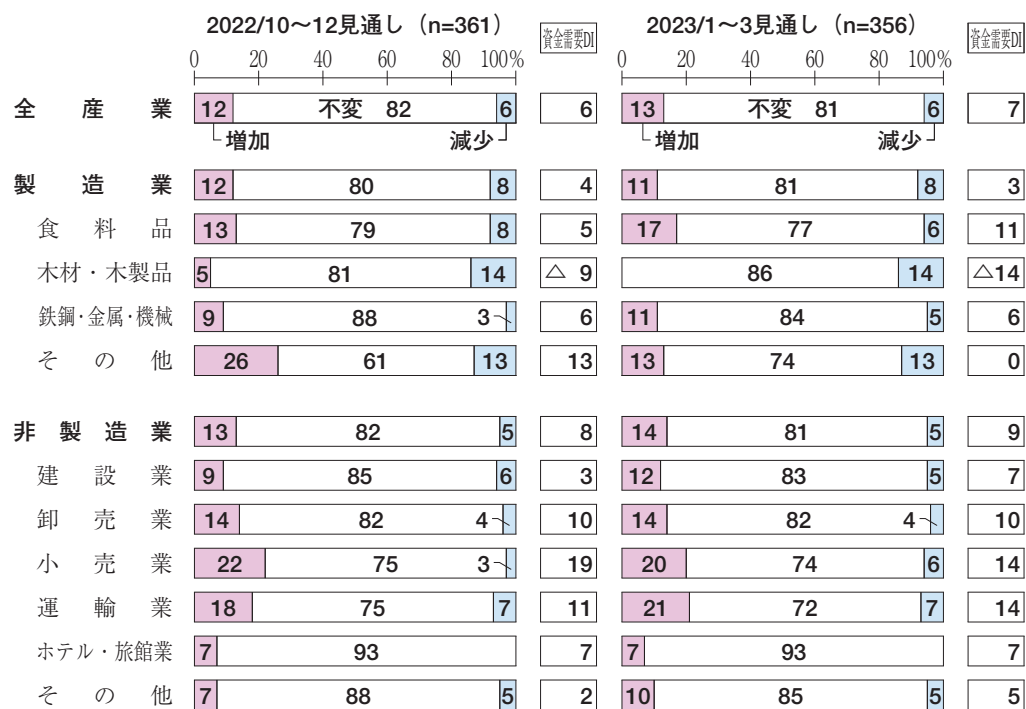
<図表9>在 庫



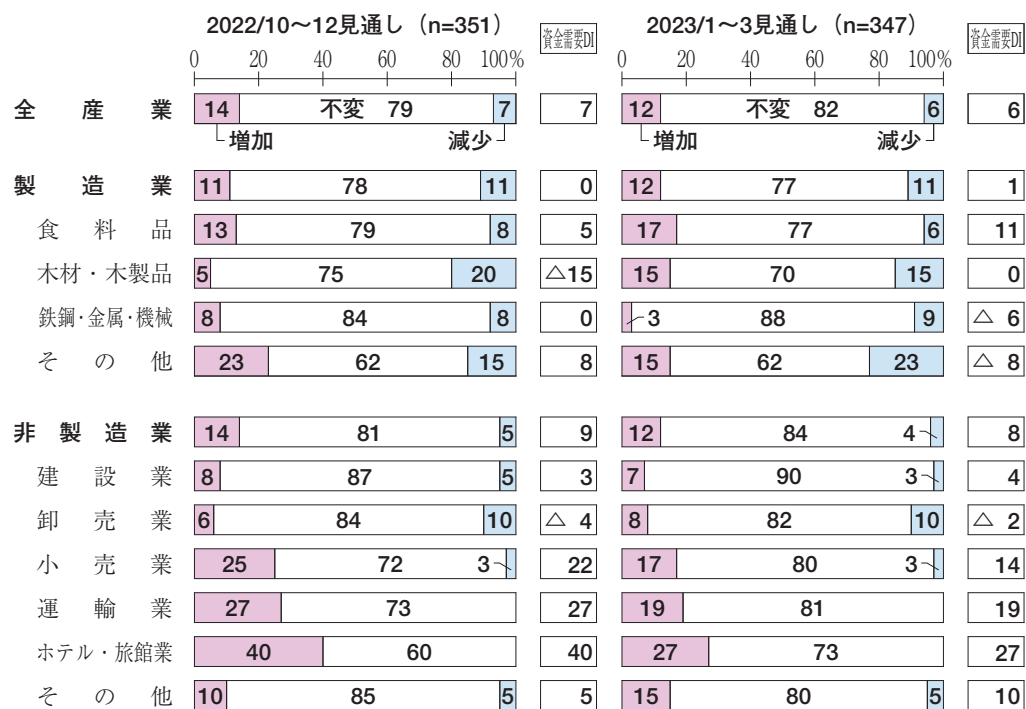
<図表10>設備投資



<図表11> 資金需要見通しの前年比較（運転資金）



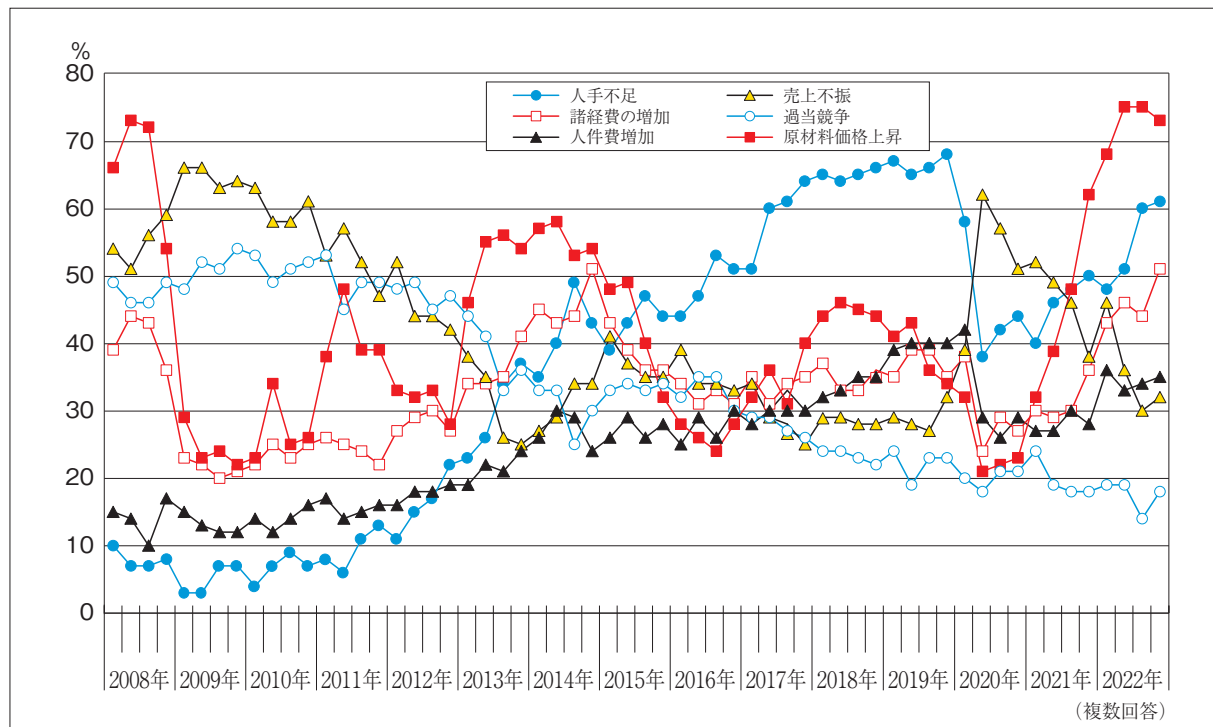
<図表12> 資金需要見通しの前年比較（設備資金）



<図表13>当面する問題点（上位項目）の要点（複数回答）

項目	前期比	要 点
(1)原材料価格上昇（73%）	△ 2	前回調査に比べ、全産業はやや低下したものの、運輸業（79%）、ホテル・旅館業（87%）は上昇した。
(2)人手不足（61%）	+ 1	全産業は横ばい推移となったものの、業種によりばらつきがみられた。特に建設業（79%）は人手不足感が強く、問題点1位タイとなった。
(3)諸経費の増加（51%）	+ 7	多くの業種で上昇したが、特に小売業（70%）で上昇が著しく、問題点の1位となった。
(4)人件費増加（35%）	+ 1	食料品（37%）で大きな低下がみられた一方、小売業（51%）、ホテル・旅館業（53%）で上昇するなど、業種により方向感に違いが出た。
(5)売上不振（32%）	+ 2	木材・木製品（55%）やホテル・旅館業（47%）、運輸業（46%）では、回答企業の約半数が問題点に挙げた。
(6)過当競争（18%）	+ 4	業種によりばらつきがあるが、小売業（27%）の上昇幅がもっとも大きく、14ポイント上昇した。

<図表14>当面する問題点（上位項目）の推移（複数回答）



<図表15> 当面する問題点（複数回答）

(n=362)

(単位：％)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1)原材料価格上昇	① 73 (75)	① 79 (88)	① 84 (92)	① 68 (79)	① 81 (83)	① 80 (95)	① 70 (70)	① 79 (82)	① 72 (76)	② 68 (74)	① 79 (58)	① 87 (83)	② 40 (40)
(2)人手不足	② 61 (60)	③ 52 (48)	③ 55 (51)	③ 45 (53)	② 56 (44)	③ 47 (45)	② 65 (65)	① 79 (78)	③ 36 (43)	③ 62 (58)	② 64 (65)	② 73 (78)	① 70 (72)
(3)諸経費の増加	③ 51 (44)	② 57 (46)	② 63 (59)	③ 45 (53)	③ 53 (33)	② 67 (40)	③ 48 (43)	③ 37 (36)	② 48 (40)	① 70 (49)	③ 57 (65)	③ 53 (44)	② 40 (40)
(4)人件費増加	35 (34)	32 (37)	37 (59)	27 (32)	31 (25)	33 (20)	37 (33)	③ 40 (37)	28 (28)	51 (42)	18 (27)	③ 53 (44)	35 (26)
(5)売上不振	32 (30)	35 (38)	18 (27)	② 55 (47)	39 (44)	40 (35)	30 (27)	29 (25)	26 (21)	27 (35)	46 (38)	47 (39)	23 (19)
(6)過当競争	18 (14)	12 (8)	13 (8)	9 (11)	8 (3)	20 (15)	20 (16)	26 (24)	26 (19)	30 (16)	4 (8)	7 (11)	12 (4)
(7)設備不足	6 (5)	16 (11)	24 (11)	23 (16)	11 (11)	0 (5)	2 (3)	0 (1)	2 (5)	5 (2)	0 (-)	0 (-)	5 (6)
(8)資金調達	5 (8)	8 (11)	8 (11)	14 (21)	3 (6)	13 (10)	4 (7)	4 (5)	0 (3)	3 (9)	7 (15)	13 (6)	5 (9)
(9)価格引き下げ要請	5 (4)	5 (4)	3 (3)	5 (-)	6 (6)	7 (5)	5 (4)	8 (5)	10 (9)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	2 (4)
(10)販売価格低下	4 (2)	6 (3)	3 (0)	14 (5)	6 (3)	7 (5)	4 (2)	4 (1)	6 (5)	3 (2)	4 (0)	0 (-)	2 (0)
(11)代金回収悪化	1 (1)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	1 (1)	0 (-)	2 (3)	0 (5)	0 (-)	0 (-)	2 (-)
(12)その他	2 (3)	1 (4)	0 (3)	0 (-)	0 (6)	7 (5)	2 (3)	1 (1)	2 (3)	3 (7)	0 (4)	0 (-)	7 (4)

○内数字は業種内の順位、()内は前回調査

調査要項

- 調査の目的と対象：アンケート方式による道内企業の経営動向把握。
- 調査方法：調査票を配布し、郵送または電子メールにより回収。
- 調査内容：第87回定例調査（2022年10～12月期実績、2023年1～3月期見通し）
- 回答期間：2022年11月中旬～12月中旬
- 本文中の略称
 - (A) 増加（好転）企業：前年同期に比べ良いとみる企業
 - (B) 不変企業：前年同期に比べ変わらないとみる企業
 - (C) 減少（悪化）企業：前年同期に比べ悪いとみる企業
 - (D) DI：「増加企業の割合」－「減少企業の割合」
 - (E) n（number）＝有効回答数

■ 地域別回答企業社数

	企業数	構成比	地 域
全 道	366	100.0%	
札幌市	126	34.4	道央は札幌市を除く石狩、後志、
道 央	81	22.1	胆振、日高の各地域、空知地域南部
道 南	38	10.4	渡島・檜山の各地域
道 北	54	14.8	上川・留萌・宗谷の各地域、空知地域北部
道 東	67	18.3	釧路・十勝・根室・オホーツクの各地域

■ 業種別回答状況

	調査企業数	回答企業数	回答率
全 産 業	700	366	52.3%
製 造 業	199	111	55.8
食 料 品	68	38	55.9
木 材 ・ 木 製 品	33	22	66.7
鉄鋼・金属製品・機械	60	36	60.0
そ の 他 の 製 造 業	38	15	39.5
非 製 造 業	501	255	50.9
建 設 業	139	79	56.8
卸 売 業	100	50	50.0
小 売 業	97	38	39.2
運 輸 業	50	29	58.0
ホ テ ル ・ 旅 館 業	34	15	44.1
そ の 他 の 非 製 造 業	81	44	54.3

コロナ禍からの持ち直しは続くも、コスト高が幅広い費目に波及 〈企業の生の声〉

今回の調査では、道内企業の業況は全体として横ばい推移となりました。しかし業種別では、人流の回復で業況が持ち直す業種がある一方、物価高が重石となり業況悪化を示す業種がみられるなど、方向感にばらつきがみられました。企業からは、原材料やエネルギー価格の高騰が幅広い費目に波及している現状や、その対応策を模索する声が寄せられました。

以下で、企業から寄せられた生の声を紹介します。

1. 食料品製造業

＜食料品製造業＞ 原材料や諸経費の高騰により収益を圧迫され続けてきたが、値上げをしなければ確実に倒産するほどの危機に直面したため、値上げを実施した。世の中が値上げに寛容になったのか、値上げをしたことで収益改善の見込みがたった。(道央)

＜食料品製造業＞ 売上・利益は、徐々に増加しているが、コロナ感染者が増加してきており、年末年始にかけて移動自粛要請があれば、昨年と変わらない状況になりえると危惧している。原材料の値上げ等が続くなか、経費を含めた一般管理費の抑制にも限度があり、ここで売上の減少にでもなれば、営業利益確保が難しくなる。しかしこのような状況でも、企業存続に向けた設備投資、人材確保は進めていかなければならない。また、据置期間中の融資の返済開始も迫っていることも気がかりであり、今後は運転資金の確保が課題になる。(道南)

＜製菓業＞ 原料、資材、エネルギー価格高騰への対応として、商品価格の改定や無料サービスの有料化等を実施し、売上・利益を維持している。また、製造の効率化や実際原価の算出を通して、課題の早期発見に努めている。今後、観光市場がコロナ禍より悪化することは考えにくく、財務状態は安定的に推

移すると見込んでいる。ただし、原料やエネルギー価格等の先行きは不透明な状況が続いているため、定期的に財務状況を把握し、さらなる価格改定を含め、適宜対策を進めていく。(道北)

＜製粉業＞ 原料小麦の価格上昇により商品の販売価格は値上げ傾向であったが、10月以降の国策で販売価格を据置きせざるを得ない状況となっている。国策により原料価格の上昇は抑えられても、エネルギー価格上昇は続いているので、値上げができないと厳しい経営環境は変わらない。(札幌)

2. 木材・木製品製造業

＜製材業＞ 2022年は、前年まで不振であった公共事業が動き出したため業績が良かったが、2023年以降は不透明である。2022年は本州方面の営業に力を入れているので、2023年の売上増加につなげたい。(道央)

＜家具製造業＞ 受注と生産のバランスが崩れ、売りたい商品がない状況となっている。今後は増員と機械の増強により、生産体制の強化を図る。(道北)

3. 鉄鋼・金属製品・機械製造業

＜金属製品製造業＞ 行動規制解除後の人流回復から、先行きの景況は明るさを取り戻し

つつあり、増収に期待が持てる。半面、各種助成金等の支援策は縮小もしくは廃止となるはずなので、当面は資金繰りに注意していく。(札幌)

＜金属製品製造業＞ 材料価格の上昇により仕入額が増え、必要な運転資金が増えている。また、工事の遅れから資金回収のズレも生じており、資金繰りがタイトになっている。(道央)

＜機械器具製造業＞ 売上は例年並みに推移しているが、今後売上が上向くには新商品を考える必要がある。また、生産力向上のため、助成金等を活用し機器等も新調していく方針である。(道東)

4. その他の製造業

＜印刷業＞ 売上に直結する印刷需要は、同質化競争により受注が困難になってきている。一方、企画や原稿作成、編集等の異質競争案件は、売上計上までに時間を要し経費がかさむというデメリットはあるものの、受注量を拡大すれば安定した売上を確保できると考えている。(札幌)

＜コンクリート製品製造業＞ 原材料価格の上昇をスムーズに価格転嫁できるかが課題である。また、工事発注見通しの減少が気がかりである。(札幌)

5. 建設業

＜土木建設業＞ 民間建築工事は、資材価格の高騰で収益が圧迫され、利益がゼロに近い受注が続いている。利益確保のため受注・売上増を図っているが、人手不足から1人当た

りの時間外勤務が増加し、職員の疲弊が顕著化するなど、問題が出てきている。一方、官庁工事は、単品スライドで物価上昇が工事価格に反映され、また、十分な工期があるため週休2日制が確保されている。このままだと、ますます民間と官庁工事に乖離が生じることになる。(札幌)

＜土工事業＞ セメントや鉄線等の価格高騰により原価が上昇するなか、今期は上昇分を販売価格に転嫁できたが、これ以上の価格転嫁は競争力の低下につながる。来期以降はいかに受注数量を確保できるかが課題となる。今後は住宅着工件数の減少が予想され、地盤補強工事数の減少および生コンクリートの需要減少が予想される。施工管理を徹底し工事の効率を改善することと、取引先とのリレーション強化により、業界シェアを維持する方針である。(道央)

＜建設業＞ 土木工事は、受注件数が減少しており、なかなか利益が見込めない。今後の総合評価入札への対応が鍵になると考えている。建築工事は、大型案件を複数受注しているため、技術職員が相当数割り当てられることから、他の工事に向かえないのが課題である。技術職員の不足感が続いている。(道東)

＜建設業＞ カーボンニュートラルや働き方改革への対応、ICT導入など今後の課題は多岐にわたり、初期投資等コストアップは避けられない。成果が表れるまでの期間、何らかのインセンティブがあれば企業としては助かる。(道南)

＜住宅建築業＞ 今後も原価の上昇が見込ま

れるが、販売価格を同様に上げてしまえば、購買意欲の低下につながってしまう。打開策は、魅力のある新商品を開発することと考えている。(道央)

6. 卸売業

<工業用品卸売業> 仕入価格の上昇は販売先への価格転嫁で吸収しており、売上利益ともに向上している。ただし、さらなる値上げ要請が仕入先からきており、今後も価格転嫁できるかが重要となっている。来年以降、インボイス制度の開始や電子帳簿保存法の猶予期間の終了などが控えており、これらに対応するIT投資を検討している。(札幌)

<電気製品卸売業> 仕入先メーカーが相次いで値上げしており、円安によるインフレが顕著になってきた。年2回の値上げは過去に覚えはなく、今までにないことが起きていると感じる。(札幌)

<鋼材卸売業> 月を追うごとに物価が上昇し、販売量が落ちてきている。仕入価格の上昇分ほどは販売価格へ転嫁できない状態が続いている。(道央)

<食材卸売業> 食材等の仕入価格が尋常でないほど上がっており、なかなか大変なことになっている。小売店も商品価格に転嫁できるものとできないものがあるので、相当厳しい。(道南)

7. 小売業

<食品スーパー> 物価上昇の影響が顕著にあらわれている。具体的には、お客様の来店頻度が落ちている一方、来店時に多めに買い

物をする傾向があり、客単価は上昇している。買い物1点あたりの単価も上昇が続いている。年末商戦は、コロナ感染拡大の状況に左右されると予想している。感染回避のため帰省者が少ないようだと、お盆に回復がみられた「ごちそう需要」が勢いをなくす可能性がある。(札幌)

<食品スーパー> 商品の平均単価が上がっているが、売上や客単価、来店客数の前年比などをみるに、値上げがある程度容認されていると考えている。今後の景気動向に注意が必要である。(道北)

<水産食料品小売業> 道民割や全国旅行支援などを活用して来道される方が多くみられ、昨年同時期と比べると売上増になっている。増収に伴い利益増もあるものの、昨年のGOTOキャンペーンほどの盛り上がりはないように感じる。コロナ禍を経て変わった生活環境への対応をより強固にすべく、WEB販売強化および宅配業務の改善に努め、売上確保に繋げたい。(道東)

<タイヤ販売店> 各メーカーの値上げが9月に行われ、かけこみで9月の売上は前年を大きく上回ったが、その反動から例年の最盛期である11月の売上は伸びずに終わった。タイヤ交換時期の繁忙期が終わり振り返ると、燃料の高騰も影響してか、古いスタッドレスを装着して帰るお客様が多かったと感じる。(道北)

8. 運輸業

<運輸業> 旅行需要は着実に回復に向かっている一方、他社との価格競争、為替相場、

原油価格のボラティリティが高いことから、業況は予断を許さない状況である。引き続き、機動的な単価設定、コスト削減を行っていく。(札幌)

<運輸業> 世界情勢不安とコロナ禍で、軽油代が上昇し続けている。また、半導体不足により車輛修理の部品等が入手しにくくなっていることもあり、車両維持コストの上昇も避けられない。昨年度のような売上高の減少はないが、経費の増加が懸念される。(道央)

<バス会社> 道の補助金を活用した商品の売れ行きが好調であるが、運行にかかるコストが上がっているため、増収がそのまま業績回復につながっていない。今後は運賃の値上げも視野に検討していく。(道央)

9. ホテル・旅館業

<観光ホテル> 水際対策の緩和や全国旅行支援の効果で12月までは好調だが、1月以降の全国旅行支援の再開時期が不明のため、1月後半の予約が伸びない。施設の高付加価値化を進め、利益率を高めていく。(道央) ※12月初旬に回答

<観光ホテル> 足元はコロナ第8波の影響が少しでてきているが、消費マインドの回復により、前年比の業況は改善基調にある。今後は、インバウンドの回復が期待でき、さらなる業況回復が見込まれるため、海外営業を強化する。(道北)

<都市ホテル> 業界全体としては緩やかな回復傾向にあるが、知床地区は観光船事故の影響もあり、今年度は大変不調である。当館と

しては、館内設備の改装工事を予定しているため、来春以降の集客に期待している。(道東)

10. その他非製造業

<クリーニング業> コロナ禍で打撃を受けた業績を回復させるため、コスト削減や効率化に取り組んだが、その効果はエネルギーコストの増大によって相殺されている。また、コロナ禍で落ち込んだ売上は徐々に回復していることから、現状は出口の見えないエネルギーコスト高の方が業績へのインパクトは大きい。(札幌)

<建設コンサルタント> コロナ関連の影響は少なく、売上利益は比較的落ち着いている。人員は過剰感があるが、若手・中堅層が不足しているので、技術力の低下を招かないよう調整していく必要がある。業界として経験者の数が少なく、中堅層の人材確保が難しくなっている。また、高齢化等により下請企業の数も減少しており、労働力の確保は将来的に厳しさが増すと予想される。(札幌)

<廃棄物処理業> 人件費、燃料費、電気料金等経費の高騰が重くのしかかっている。特に人件費は、人手不足もあり、大幅な上昇は避けられない。今後売上価格への転嫁をいかに行っていくかが大きな課題となっている。(道央)

<自動車整備業> 受注は好調だが、人手不足が非常に問題となっている。当社にはベトナム・インドネシアの実習生が計14名在籍しており、実習生に頼っているのが現状である。現在は銀行の関連会社に依頼し、採用活動を進めている。(道北)



円安の進行は約7割が経営にとって不利

円安が道内企業の経営に及ぼす影響について

<要約>

1. 円安が経営に及ぼす影響〈図表1〉

急速に進行した円安を踏まえ、道内企業の経営に及ぼす影響について調査したところ、円安が経営にとって「有利」(5%)、「不利」(67%)、「どちらでもない」(28%)となった。

2. 円安がもたらしたプラスの影響〈図表2〉

円安が「有利」と回答した企業のうち、もっとも多く回答された具体的な影響は、運輸業等の非製造業を中心に「訪日外国人客への販売が増加」(38%)となった。

3. 円安がもたらしたマイナスの影響〈図表3〉

円安が「不利」と回答した企業のう

ち、具体的な影響の上位は、「仕入価格、原材料・部品価格の上昇」(35%)、「燃料価格の上昇」(31%)となった。

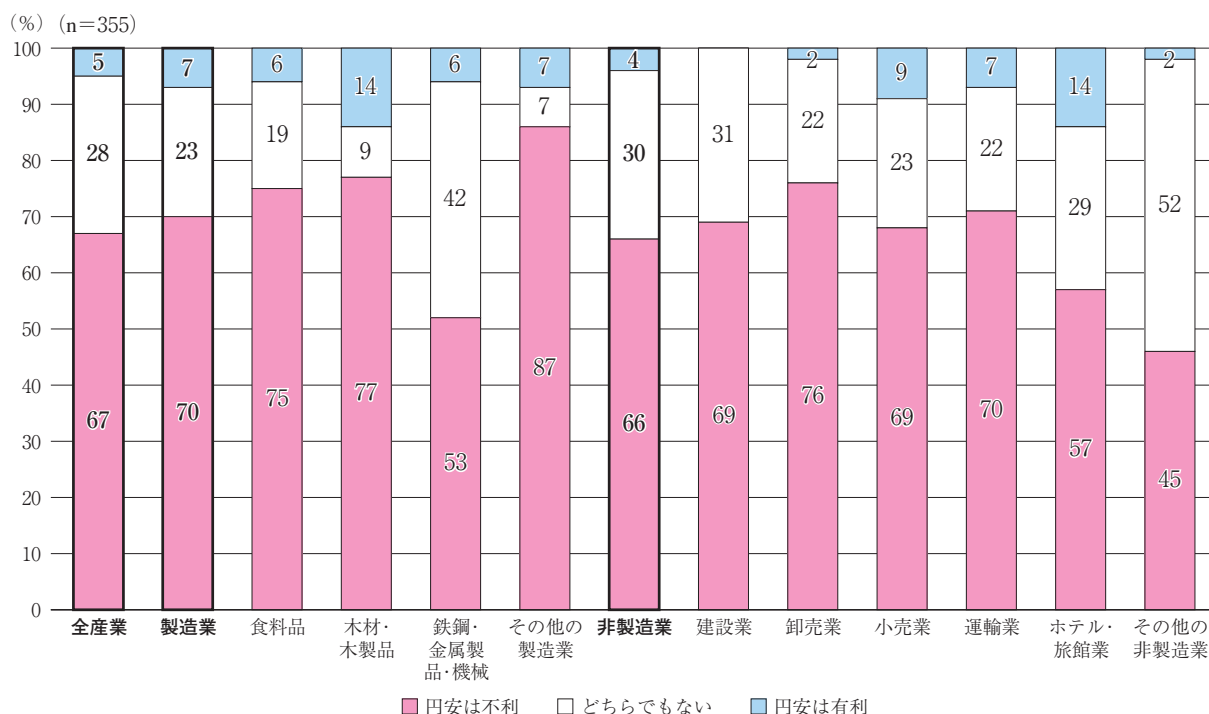
4. 今後さらに円安が進行した場合の対策〈図表4〉

「製品・商品・サービスの販売価格を値上げする」(59%)、「仕入先や調達先の見直しを行う」(26%)が上位となった。

5. 望ましいドル円相場〈図表5〉

望ましいドル円相場の全産業平均は115.9円となった。もっとも多く回答が多かったのは、「110～120円未満」(35%)、次いで「120～130円未満」(31%)となった。

<図表1> 円安が経営に及ぼす影響



※四捨五入の関係から合計が100とならない場合がある。

〈図表 2〉円安がもたらしたプラスの影響（複数回答）

(n=21)

(単位：％)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1) 訪日外国人客への販売が増加	① 38	11	0	0	0	① 100	① 58	0	0	① 67	① 100	① 67	① 50
(2) 自社の生産量が増加	② 14	① 22	0	① 33	① 33	0	② 8	0	① 50	0	0	0	0
(3) 取引先からの受注量が増加	③ 10	① 22	① 50	0	① 33	0	0	0	0	0	0	0	0
(4) 為替差益が発生	③ 10	① 22	① 50	0	① 33	0	0	0	0	0	0	0	0
(5) 輸出量が増加	5	0	0	0	0	0	② 8	0	① 50	0	0	0	0
(6) その他	24	22	0	67	0	0	25	0	0	33	0	33	50

※○内数字は業種内の順位

〈図表 3〉円安がもたらしたマイナスの影響（複数回答）

(n=646)

(単位：％)

(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1) 仕入価格、原材料・部品価格の上昇	① 35	① 35	① 32	① 36	① 38	① 35	① 36	① 39	① 33	① 34	② 33	① 39	① 34
(2) 燃料価格の上昇	② 31	② 30	② 29	② 29	② 36	② 27	② 31	② 30	② 28	② 30	① 38	① 39	① 34
(3) 物価上昇に伴う消費マインドの落込み	③ 16	15	18	③ 19	8	③ 16	③ 16	11	③ 25	③ 22	13	③ 13	12
(4) コスト上昇分を価格に転嫁できない	15	③ 16	③ 19	14	③ 14	③ 16	14	③ 17	10	13	③ 15	9	③ 18
(5) 販売先からの値下げ要請	3	3	2	0	4	5	3	4	4	0	2	0	2
(6) その他	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※○内数字は業種内の順位

〈図表 4〉今後さらに円安が進行した場合の対策（複数回答）

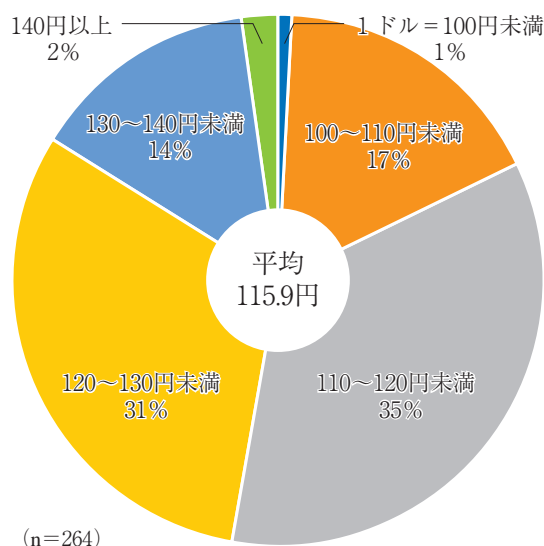
(n=455)

(単位：％)

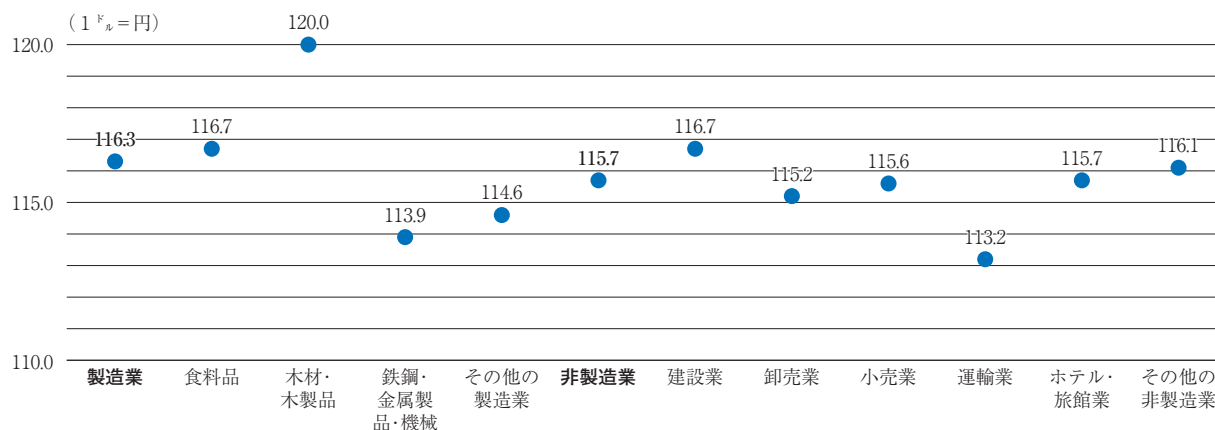
(項 目)	全産業	製造業	食料品	木材・木製品	鉄鋼・金属製品・機械	その他の製造業	非製造業	建設業	卸売業	小売業	運輸業	ホテル・旅館業	その他の非製造業
(1) 製品・商品・サービスの販売価格を値上げする	① 59	① 60	① 56	① 52	① 69	① 65	① 58	① 63	① 53	① 53	① 73	① 68	① 48
(2) 仕入先や調達先の見直しを行う	② 26	② 23	② 23	② 14	② 29	② 20	② 28	② 29	② 28	② 31	② 15	② 26	② 30
(3) 取扱品の削減や業容の縮小を行う	③ 6	③ 7	③ 11	③ 10	0	③ 5	③ 6	③ 4	③ 9	③ 6	0	③ 5	③ 7
(4) 輸出を拡大する	3	4	5	7	③ 2	0	2	0	5	2	0	0	2
(5) 為替予約により、為替変動リスク低減を図る	2	3	4	③ 10	0	0	1	0	1	2	③ 4	0	2
(6) 輸入を縮小する	1	1	2	0	0	0	1	0	1	4	0	0	0
(7) 海外拠点の新設や拡大を行う	0	1	0	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0
(8) 海外拠点の縮小や撤退を行う	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(9) その他	3	2	0	3	0	10	4	3	0	2	8	0	11

※○内数字は業種内の順位

〈図表 5-1〉望ましいドル円相場（全産業）



〈図表 5-2〉望ましいドル円相場の平均値（業種別）



調査要項

- 調査の目的と対象：アンケート方式による道内企業の経営動向把握
- 調査方法：調査票を配布し、郵送または電子メールにより回収
- 調査内容：円安が道内企業の経営に及ぼす影響について
- 回答期間：2022年11月中旬～12月中旬
- 本文中の略称
n (number)
有効回答数

■ 地域別回答企業社数

	企業数	構成比	地 域
全 道	366	100.0%	
札幌市	126	34.4	道央は札幌市を除く石狩、後志、
道 央	81	22.1	胆振、日高の各地域、空知地域南部
道 南	38	10.4	渡島・檜山の各地域
道 北	54	14.8	上川・留萌・宗谷の各地域、空知地域北部
道 東	67	18.3	釧路・十勝・根室・オホーツクの各地域

■ 業種別回答状況

	調査企業数	回答企業数	回答率
全 産 業	700	366	52.3%
製 造 業	199	111	55.8
食 料 品	68	38	55.9
木 材 ・ 木 製 品	33	22	66.7
鉄鋼・金属製品・機械	60	36	60.0
そ の 他 の 製 造 業	38	15	39.5
非 製 造 業	501	255	50.9
建 設 業	139	79	56.8
卸 売 業	100	50	50.0
小 売 業	97	38	39.2
運 輸 業	50	29	58.0
ホ テ ル ・ 旅 館 業	34	15	44.1
そ の 他 の 非 製 造 業	81	44	54.3

円安によるコスト増が収益を圧迫、為替の安定を望む 〈企業の生の声〉

今回実施した「円安が道内企業の経営に及ぼす影響について」の調査では、急速に進行した円安がメリットとなった企業は、ごく一部に限られました。企業からは、エネルギー価格や原材料等の高騰といった輸入物価上昇による悪影響をあげる声が多く寄せられ、内需型企業が多いとされる北海道の産業構造をあらわす結果となりました。

以下で、企業から寄せられた生の声を紹介します。

1. 食料品製造業

＜製粉業＞ 円安は輸出企業や外貨建て資産を持つ企業に有利であるが、当社にとってメリットはほぼない。また、大企業は為替リスクをヘッジしているものだが、中小企業の大半はできていない。中小企業の対応策としては、アライアンスを進めるか、大企業化するかどちらかであると思われる。(札幌)

＜水産加工業＞ 円安を理由に輸入原料の単価を上げられているが、これが円高になっても、一度上がった単価は、なかなか下がらないのではと危惧している。(道南)

2. 木材・木製品製造業

＜家具製造業＞ 輸出・輸入ともに行う当社にとって、急激な円安はバランスをとるのが難しい。(道北)

3. 鉄鋼・金属製品・機械製造業

＜金属製品製造業＞ 原材料ほか電気料金等の経費負担が増加しているため、粗利が低下している。くわえて、景況感の悪化により施主側の発注延期や中止が散見され、厳しい経営環境となっている。ただし、円安でインバウンド需要が増加すれば、人流回復とともに施主側の設備更新需要も復活し、当社受注も好転するのではと期待している。(札幌)

＜金属製品製造業＞ 材料価格が2020年12月～2021年3月頃から上昇しており、円安も進んだ今では価格が当時の2倍になった。(道央)

＜金属製品製造業＞ 原材料が鉄鋼製品のように全て輸入に頼る一方で、製品が建築鉄骨のように全て国内消費だと、円安の恩恵を受けることは全くできない。積極的に為替介入を行い、少しでも円高に戻してほしい。(道東)

4. その他の製造業

＜コンクリート製品製造業＞ 円安等による原材料価格の上昇が、事業継続を困難にするほど著しいため、公共工事の設計価格の見直しを柔軟に実施してほしい。(札幌)

＜皮製品製造業＞ 今春は欧州産の輸入原材料価格が上昇し、航空便と船便の運賃上昇も合わさって仕入価格が急騰した。さらに、納期が1ヶ月伸びたため、春先に原材料の残高が底となった。今はある程度まとめて仕入れているが、その分資金回収が遅れるため、より多くの運転資金が必要になっている。(道北)

5. 建設業

<土木建設業> 資材価格が上昇しても、すぐには製品価格へ転嫁しづらいため、資材発注が難しくなっている。(札幌)

<建設業> 石油製品や燃料、鉄鋼製品、生コンなど、価格上昇しても価格転嫁できないものがあり、厳しい収益環境が続くと予想している。(道北)

<住宅建築業> 円安は長期的にはサプライチェーンの国内回帰など景気浮揚につながるが、当面は急速な為替変動による燃料高騰や原価高騰などにより、利益縮小が続くと予想している。当社としては、新築に手の届かない顧客に対する中古不動産の仲介や買取再販に注力して、リノベーション需要を喚起し、新築需要減少を補完していくこととしている。業界としては、資金不足気味の事業所のなかには、安値売りをしてでも運転資金確保に走る先があらわれており、原燃料高騰を除けば、デフレ状況はまだ暫く続くとみている。(道央)

<住宅建築業> 行政には、国内での自給自足を促すような施策を特に木材でお願いしたい。(道央)

6. 卸売業

<水産物卸売業> 円安局面では、コスト上昇による収益悪化が先にあらわれるが、弊社は卸売業であること、直接貿易を行っていないことから、円安そのものが有利不利という考え方はしていない。結局は買い手がついてこられるかが鍵となる。仮に今の為替水準が継続したとしても、最終消費者の購買力が上

昇すれば、その効果が小売や卸に巡ってくると思われる。したがって、賃上げ支援策の継続を希望すると同時に、購買力低下につながる増税には反対する。(札幌)

<食料品卸売業> 諸外国の物価上昇と円安という二重の圧力で海外原料の確保が厳しい状況があり、加工業への影響も懸念される。また、今後想定される金融引き締めへの移行は、借入金利の上昇となって経営に大きく影響を与えるため、その変化が急激とならないよう対策が求められる。(道北)

7. 小売業

<作業用品店> 円安による仕入価格の上昇は、為替予約や販売価格アップ等で対策している。行政は、円安による物価上昇が続くとしても、国民が十分対応できるよう減税や景気喚起策を継続的に行ってほしい。(札幌)

<宝石店> 急激な円安は手の打ちようがない。少しでも時間的猶予があるような為替変動に留まことを期待したい。(札幌)

<水産食料品小売> 鮭鱒の取扱いが多い当社にとって、仕入価格高騰が一番の問題である。円安で高騰する輸入品価格に引っ張られ、国産ものの価格も上昇しているため、中大手水産加工業者も輸入ものから国産ものに原料を切り替えるなどしており、競争が激しくなっている。行政へは、原料高騰を補うべく、道産加工品の宅配送料の補填など、消費拡大政策を期待したい。(道東)

8. 運輸業

<バス会社> 円安進行と輸入物価急騰により、消費の落込みが予想される。国内、海外への移動も抑制されることになり、売上の減少を危惧している。(道央)

<運輸業> 為替の影響のみではないが、原材料、燃料の高騰が消費に与える影響が大きい。特に地域の主要産業である酪農業においては、飼料、肥料の価格高騰、コロナ禍による生乳需要の減少、肉牛の価格低下など二重三重にも影響を受ける結果となっている。当社が取り扱う港湾作業にも直結し、今後取扱い数量が大きく下振れするリスクがある。(道東)

9. ホテル・旅館業

<観光ホテル> 急速な円安進行が続けば、蟹などの輸入食材が買えなくなり、また、人手不足でも海外からのスタッフの雇用が難しくなるなど、悪影響が出てくることを懸念している。(道央)

<都市ホテル> 来館者がインバウンド中心であれば、円安によって外国人来館数の増加が予想されるが、大半が国内客であるため多くの需要は見込めない。(道東)

10. その他の非製造業

<病院> 円安の進行は、食材費や水道光熱費など物価上昇となって病院経営にも影響を及ぼすため、診療報酬にも物価上昇を反映してほしい。(札幌)

<廃棄物処理業> 産業廃棄物処理業にとって円安は、金属等の素材売却単価の上昇とな

り売却収入の増加につながるが、燃料や電気等のエネルギーコスト増加にもつながるため、痛し痒しの両面を持っている。やはり相場が大きく変動せず、安定している方が計画を立てやすく、好ましい。(道央)

<観光施設運営> 円安によって商品の仕入値が上がり販売価格に転嫁せざるを得ないが、円安は海外観光客にとって有利になるため、今後に期待している。(道南)



札幌市都心部の不動産開発Ⅲ～福岡市との比較を交えて～

一般財団法人 日本不動産研究所
北海道支社（兼本社事業部都市開発推進室） 太田 祐介
九州支社 高田 卓巳

ポイント

- 札幌市中心部では引き続き多数の不動産開発が進捗・計画されている。
- 先行する福岡市では既に多くの建物が竣工しており、都市力を高めていると同時に空室率が増加するなど副作用も出始めている。

1. はじめに

過去2回にわたって「札幌の都市開発～福岡市との比較を交えて～」というタイトルで、札幌市都心部における都市開発の状況について寄稿しました。

前回執筆時から2年の間に開発計画はより具体化され、建築途中であった建物が多数竣工しました。さらに新たな老朽建物の建替が発表されるなど、多くの不動産開発が引き続き計画されています。

本稿では、札幌市都心部の不動産開発の現状について、再度概観しました。今回も先行する福岡市との比較を交えて、札幌市の不動産開発の今後を考えてみたいと思います。

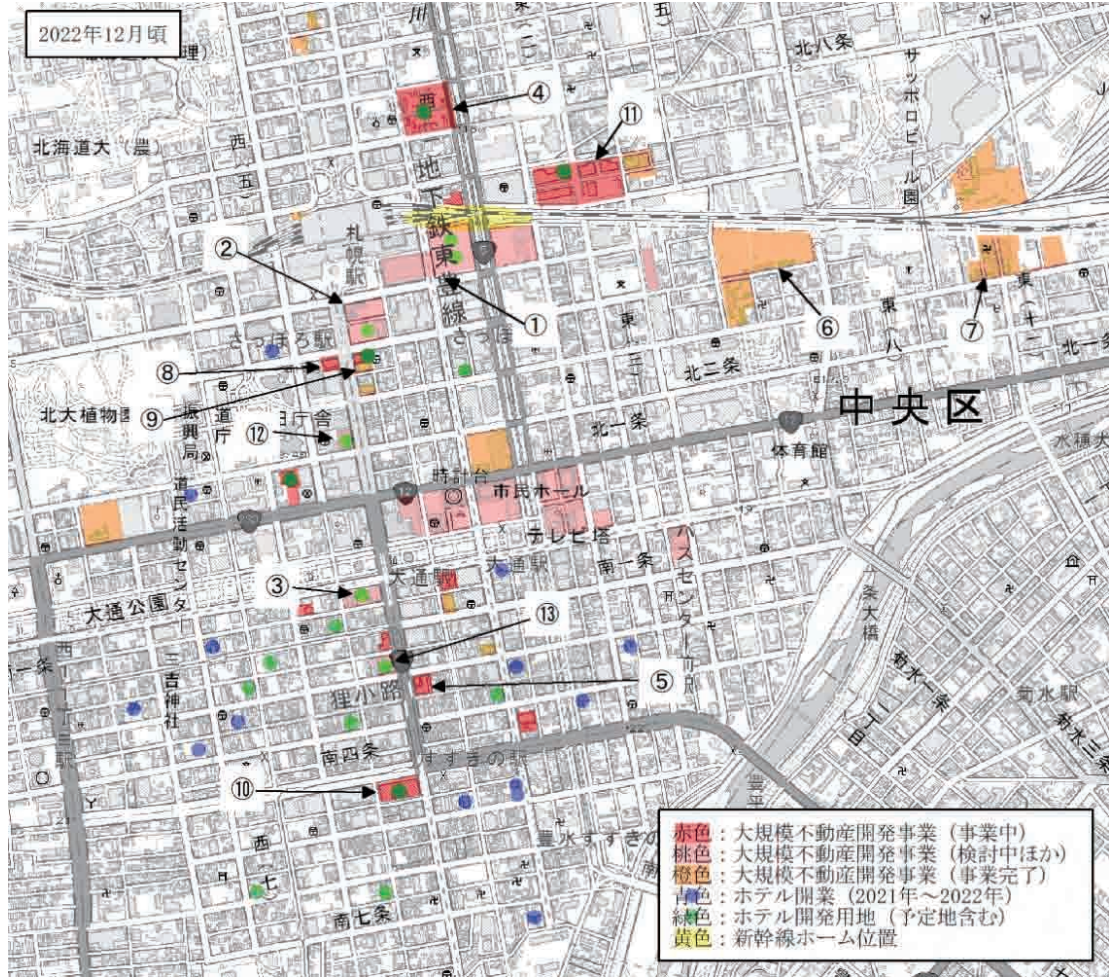
2. 札幌市都心部における不動産開発の動向・行政の動向

（1）不動産開発の動向

図表1は、札幌市や各事業主体のホームページ、新聞報道等で公表されている不動産開発計画及びホテル開発計画をプロットしたものです（本稿執筆時（令和4年12月頃）の地図）。また、図表2では、中心部の代表的な開発事業の概要をまとめました。

- 市街地再開発事業関連では、①札幌駅交流拠点北5西1・西2地区、②札幌駅南口北4西3地区、③大通西4丁目南地区において準備組合が設立された。いずれも新幹線延伸開業の前である2028年度（令和10年度）の竣工を予定している。施工中の④北8西1地区、⑤南2西3南西地区は、事業が順調に進捗している。⑥北4東6周辺地区、⑦北3東11周辺地区は事業が完了した。
- 駅前通りでは事務所ビル（⑧札幌第一生命ビルディングなど）や大規模商業施設（⑩スキノラフィラなど）の建替えが計画されるなど、老朽建物の整備・更新が検討されている。
- ホテル計画については、中心部の地区計画においてハイグレードホテルの開発が誘導されており、大規模開発事業の用途の1つとして高価格帯ホテルが計画されている。
- 開発主体は、引き続き道外資本企業を中心であるものの、地元不動産開発会社や不動産開発に積極的な事業法人等の参入も見られる。

図表1：札幌市中心部の不動産開発計画



資料：国土地理院の電子地形図に札幌市や各事業主体のホームページ、新聞報道等の情報を追記して掲載

図表2：札幌市中心部の主要プロジェクト一覧

物件(地区)名	北5条西1・2丁目	北4条西3丁目 (西武百貨店跡地)	北8条西1丁目	大通西4丁目南	ススキノラフィラ 建替計画
					
敷地面積	2.3ha(地区面積)	1.1ha	9,712㎡	5,029㎡	5,157㎡
延床面積(坪)	約117,500坪 (容積率1500%)	約63,600坪	34,200坪 (容積率約700%)	約30,000坪 (容積率1650%)	約16,100坪
階数・高さ	43階・245m	35階・200m	48階・175m	34階・175m	18階・78m
竣工時期	2028(令和10)年度	2028(令和10)年度	2024(令和6)年春	2028(令和10)年度	2023(令和5)年秋

資料：札幌市や各事業主体のホームページ、新聞報道等の情報をもとに当研究所が作成

（２）行政の動向

行政もまちづくりに係る下記の施策を導入しており、民間事業者による不動産開発を後押ししています。

① 「都心における開発誘導方針」等の改定

「都心における開発誘導方針」は、札幌市中心部での不動産開発における容積率の緩和等に関する運用の考え方を明示することにより、既存建物の建替・更新を促進し、民間事業者による不動産開発の誘導を目的に策定された方針です（平成30年12月策定）。令和4年の改定では「脱炭素化推進」・「ハイグレードホテル整備」により容積率緩和を適用することが追加されました。この「方針」に定めた内容は、「札幌駅前通北街区」や「大通Tゾーン札幌駅前通地区」等の「緩和型地区計画」に落とし込まれています。

昨今の不動産開発事業は、開発主体である民間から事業計画を持ち込む提案型のまちづくりが主流となっています。札幌市が「方針」と具体的な「地区計画」を定めることで、開発主体にとっては、容積率緩和のための地域貢献項目が多様化かつ明確化され、事業計画を立てやすくなるといった利点があります。一方、札幌市としても、「方針」に沿った不動産開発を長期的な視野で誘導することで、民間活力を利用して老朽建物やインフラを含めたまち全体の機能更新を達成することができます。

② 「大札新パートナーズ」の設立

令和4年7月、札幌市は、今後想定される大量のオフィス供給を企業誘致につなげるため、官民で誘致組織「大札新パートナーズ」を設立しました。首都圏で企業誘致セミナーの開催、札幌市中心部における再開発の情報を発信するなど、道外からの企業進出につなげていくことを目指すとしています。

3. 福岡市との比較

ここでは、経済規模等において類似性を有する福岡市と不動産開発に係る背景・制度等を比較し、その共通点・相違点を考えてみたいと思います。

（１）福岡市の不動産開発の動向

① 不動産開発の動向

福岡市の「天神ビッグバン」は航空法の高さ制限緩和や容積率緩和等の規制緩和によって老朽化したビルの建替誘導や快適な公共空間の整備等を行う事業で、同事業は市中心部の不動産開発を加速させました。下記地図は「天神ビッグバン」と「博多コネクティッド」認定ビルのほか、大規模計画を記載したものです。「博多コネクティッド」は「天神ビッグバン」の博多駅エリア版ですが、こちらは航空法の高さ制限緩和が行われていません。貸室面積がわかっているビルだけでもその合計は実に約7.2万坪になります。

図表3：福岡市中心部の不動産開発計画



ビル名等	所在	竣工	延床面積	貸室面積	ビル名等	所在	竣工	延床面積	貸室面積
1 KMGビル	薬院3	済(R3.1)	3,151坪	1,482坪	14 福ビル街区建替プロジェクト	天神1	R6.12	44,000坪	14,000坪
2 博多深見パークビルディング	博多駅前4	済(R3.2)	3,809坪	2,586坪	15 西日本シティ銀行本店ビル建替計画	博多駅前3	R7.2	15,700坪	-
3 T-Building HAKATA EAST	博多駅前3	済(R3.4)	3,985坪	3,068坪	16 天神一丁目北14番街区ビル(仮称)	天神1	R7.3	11,888坪	-
4 博多コネクタ	博多駅前4	済(R3.7)	6,488坪	4,655坪	17 福岡市役所北別館再開発	天神1	R7.11	7,038坪	-
5 天神ビジネスセンター	天神1	済(R3.9)	18,480坪	11,627坪	18 イムズ建替プロジェクト	天神1	R8.3	22,400坪	-
6 楽天カード福岡オフィスビル	長浜1	済(R3.11)	2,685坪	1,955坪	19 天神西通りビジネスセンター等建替計画	天神2	-	-	-
7 福岡舞鶴スクエア	舞鶴3	済(R4.3)	6,200坪	4,732坪	20 福岡中央郵便局建替計画	天神4	-	-	-
8 博多イーストテラス	博多駅東1	済(R4.8)	8,823坪	6,074坪	21 博多駅空中都市構想プロジェクト	博多駅中央街	-	-	-
9 博多劇場プロジェクト	綱場町	R5.2	6,600坪	4,798坪	22 ANAクラウンプラザホテル福岡建替計画	博多駅前3	-	-	-
10 福岡大名ガーデンシティ	大名2	R5.3	27,709坪	9,130坪	23 博多駅前3丁目プロジェクト	博多駅前3	-	-	-
11 鹿島中洲中島町ビル(仮称)	中洲中島町	R5.6	4,877坪	3,198坪	24 西日本シティ銀行本店別館建替計画	博多駅前1	-	-	-
12 福岡東総合庁舎敷地オフィスビル	博多駅東1	R6.3	6,499坪	3,450坪	25 西日本シティ銀行事務本部ビル建替計画	博多駅前1	-	-	-
13 ヒューリック福岡ビル建替計画	天神2	R6.12	6,310坪	1,260坪	26 福岡パルコ本館・新館・新天町等建替計画	天神2	-	-	-
					合計			206,642坪	72,015坪

資料：国土地理院の電子地形図に各事業主体のホームページ、新聞報道等の情報を追記して掲載

図表4：「天神ビッグバン」の牽引役となった三大プロジェクトの現況写真



福岡市の強みの一つが市中心部から空港に近いことです。空港に近いゆえに市中心部の建物高さは航空法によって制限されます。そのため、既存ビルは現行建築基準法に基づいて建替えを行うと、高さ制限がネックとなって建替え前よりも床面積が減るケースがあり、なかなか建替えが進みませんでした。福岡市は「天神ビッグバン」でこの障害を取り除くことで、都市の成長のために避けて通れなかった老朽化ビルの建替えという課題を短期間で見事に解決しました。

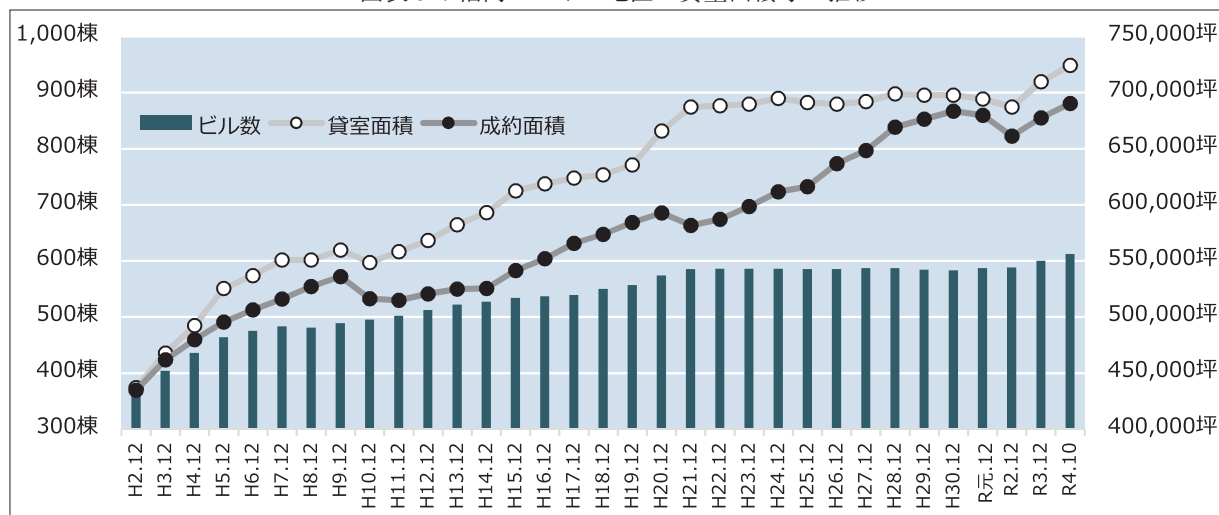
② 急激な再開発の副作用

福岡市は「天神ビッグバン」に期限を設け、短期間で市中心部の老朽化ビルの連鎖的な再開発誘導に成功しました。しかし、一方でその副作用も生まれています。

図表5は、福岡ビジネス地区の平成2年以降の貸室面積等の推移です。これによるとリーマンショック以降令和2年まで、ビル数・貸室面積はほとんど増加していなかったことがわかります。これはリーマンショックで開発事業者がオフィス開発に極端に消極的になってしまった影響です。伸びる需要に対して貸室面積が増加しないため空室率は顕著に低下し、令和元年には1%台となります。空室率が低下すると開発事業者は一斉にオフィス開発に着手します。その結果、令和2年12月から令和4年10月までの約2年間で貸室面積は約3.7万坪増加し、「天神ビッグバン」期限の令和6年頃までにはさらに最低約3.6万坪の増加が見込まれます。リーマンショック前の2年間で貸室面積は約5.2万坪増加していますが、それを凌ぐ大量供給になるのです。

1%台だった空室率は、大量供給見込みに加えて新型コロナウイルスの感染拡大も重なって上昇に転じ、既に借手優位の転換点といわれる5%程度になっています。さらに、これから竣工を迎えるビルのテナント誘致活動も難航が伝えられていて、空室率の更なる上昇は避けられない状況です。急激な再開発はこうした副作用を生み出しています。

図表5：福岡ビジネス地区の貸室面積等の推移



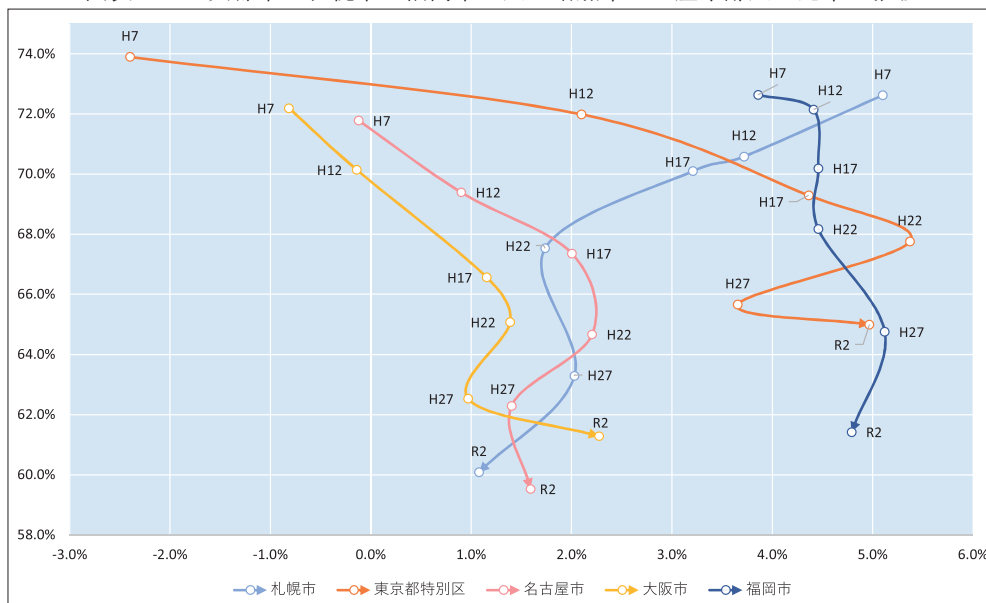
資料：三鬼商事株式会社公表データをもとに当研究所が作成

③ 次のステージへ（世界の地方中核都市との国際競争に勝つために）

福岡市は「天神ビッグバン」による建替えて雇用者数を2.4倍にする数値目標も掲げています。目標達成のためには市外からいかに多くの企業を誘致できるかが重要になります。企業に福岡市進出を決断してもらうためには、最新のオフィスがあるだけではだめで、まずはその企業の事業の舞台が福岡市にあるかどうかであり、そのために福岡市は今後も市の生産性を高める施策を実行し、民間の事業の舞台を創出して投資を呼び込む努力を地道に続けなければなりません。そしてそれは雇用者数増加だけでなく、前回執筆時に指摘した欧米との飛行機直行便や外資系ファイブスターホテルの更なる誘致にもつながっていくはずです。

一方、総務省国勢調査をもとに、横軸に前回調査からの人口増加率、縦軸に各回調査時の生産年齢人口比率をプロットしたものが下記グラフです。都市の成長には生産年齢人口キープが重要ですが、人口増加が顕著な福岡市も生産年齢人口減少に全く歯止めがかかっていません。福岡市も他都市同様、出生率低下が顕著ですが、福岡市には大学や専門学校が多く九州各県から学生が来てくれて人口は増加しています。しかし、せっかく来てくれた学生も市内に十分な就職先がなく就職と同時に市外に出ていきます。生産年齢人口キープの観点からも、学生が就職したい企業が福岡市にもっともっと増えていくことが重要です。

図表6：三大都市・札幌市・福岡市の人口増加率と生産年齢人口比率の推移



資料：総務省国勢調査をもとに当研究所が作成

先頃行われた福岡市長選において、圧倒的得票率で4選を果たした高島市長は、当選後すぐに、令和5年3月開業予定の地下鉄七隈線「博多」駅と福岡空港国際線ターミナルを結ぶ計画や、地下鉄空港線「姪浜」駅と地下鉄七隈線「橋本」駅を結ぶ計画の検討をはじめたことを明らかにしました。また、九州大学箱崎キャンパス跡地（約50ha）でMaaS・シェアリングサービス・IoT等を導入して先進的まちづくりを目指すプロジェクト「FUKUOKA Smart EAST」は、事業者公募が新型コロナウイルスの影響で2度延期となりましたが、い

よいよ公募が実施されるようです。

福岡市は市の生産性を高めて世界の地方中核都市との国際競争に勝つために、「天神ビッグバン」の次のステージに進む準備をはじめています。

参考文献：ルチル・シャルマ著「シャルマの未来予測 これから成長する国 沈む国」(東洋経済新報社) 平成30年4月
久保隆行著「都市・地域のグローバル競争戦略」(時事通信社) 平成31年1月

(2) 福岡市との比較(共通点・相違点)

札幌市と福岡市の不動産開発環境には共通点もあれば、相違点も見られます。

共通点は、両市とも建物の老朽化を契機として再開発の機運が盛り上がっていることです。札幌市では、2030年(令和12年)の新幹線延伸開業と冬季五輪誘致がスケジュール上の目標となっていることもあるでしょう。さらに、行政による容積インセンティブ制度の活用も共通点と言えます。両市ともに不動産開発を後押しすると同時に行政が目指す都市開発へ誘導する仕組みが設けられています。

一方、札幌市の再開発で見られる特徴(相違点)としては、図表1,2のとおり事業規模が大きい点が挙げられます。札幌市の開発主体は道外資本企業が中心となることが多いです。これはプレイヤーとなる地元資本の不動産会社や事業会社が相対的に少ないこともありますが、各地区の事業規模が大きいため、経験豊富で資金力もある大手デベロッパーが事業者選ばれていると考えられます。

4. まとめ

筆者は、街の特性から札幌市は再開発事業に適した都市だと考えます。

札幌市の広い道路に囲まれた街区は、ほぼ正方形で約1haの規模があり、主要なプロジェクトは広い街区をそのまま敷地としています。大きく魅力的な建物を作るためには、なるべく広くて形状の良い敷地が必要であり、全国のまちづくりプレイヤーは、そのような敷地を作ることに頭を悩ませています。道路インフラも札幌市の強みです。容積率の緩和を受けて大きな建物を計画するとき、それに耐えうるインフラ基盤の整備が求められます。周囲の道路が狭ければ土地の一部を道路用地等として提供するしかありません。札幌市には開拓時代に作られた碁盤の目の街並みがあり、整形な街区や広い道路が現代のまちづくりの土台として生かされているといつてよいでしょう。

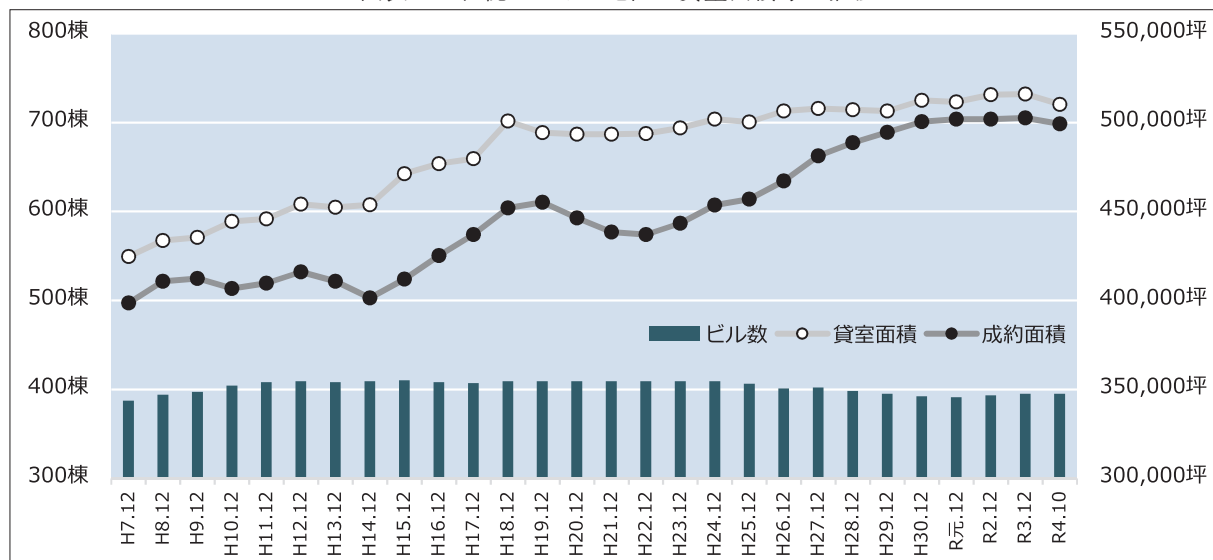
また、経済的には不動産開発により高い収益性が期待できる点も魅力となっています。最近では札幌市の不動産価格、賃料水準もかなり上昇してきましたが、全国の主要都市との比較では相対的に低い水準にあるといわれており、投資対象としての伸び代に妙味を感じる事業者や投資家の注目が集まっています。

一方、ビルができた後の運営面については、課題が残ります。

図表7は3(1)②で示した図表5と同じ趣旨で、札幌市中心部のビル数・貸室面積等の推移についてまとめたグラフです。平成29年あたりから貸室面積と成約面積にほぼ差がなく、現

在の札幌市のオフィス賃貸市場は、空室率が1～2%の活況であり、貸し手優位の市場といえるでしょう。福岡市と同様、リーマンショック以降の札幌市内のビル数や貸室面積にほとんど変動はなく、借り手の需要に対してビルの供給が追いついていないとも解釈できます。

図表7：札幌ビジネス地区の貸室面積等の推移



資料：三鬼商事株式会社公表データをもとに当研究所が作成

しかし、今後はどうでしょうか。現在計画中のビルが竣工を迎えると、今まで変化がなかった貸室面積が増加し、その結果、先行する福岡市が直面しているような空室率の上昇は避けて通れないと考えます。特に、市内の主要なプロジェクトが一斉に2028年度（令和10年度）の竣工を目指しており、当該時期までに建設予定のオフィスビルの床面積は28万4千 m^2 といわれています（令和4年8月12日付北海道新聞朝刊「札幌オフィス大量供給 新幹線延伸へ大型開発集中」）。かつて経験したことのない大量供給が起こることで空室率がさらに上昇するかもしれないという点については、注視していかなければなりません。

図表6のとおり、札幌市の人口増加率や生産年齢人口は他の主要都市よりも早いペースで低下を迎えています。今後、次々と竣工していく建物を雇用や賑わいを創出する場としていくためには、福岡市の経験から学びつつ今からその準備を始め、地元だけでなく道外や海外の企業を含めて運営の担い手を広く募っていく必要があるでしょう。

以上

お父さんの健康を守るには健康な前立腺が必要 たかが・・・、されど・・・

昨年、「健康」をテーマに7月に函館・釧路、9月に札幌、10月に帯広で講演会を開催しました。その際、中高年男性の前立腺の病気を取り上げましたので、これから隔月全6回の連載で前半は前立腺がんを、後半は肥大症を取りあげ講演の要点を提供いたします。今回のテーマは「前立腺がんを早く見つけるにはPSA検査が重要」です。

第1回 前立腺特異抗原（PSA）で前立腺がんを早期に発見する

昨年の10月の新聞に、天皇陛下の血液中の前立腺特異抗原（PSA、詳細は以下で説明）の値が高いのでさらに検査するとの報道がありました（1）。その後、前立腺の磁気共鳴画像法（MRI）と針生検が行われその結果は特別なものではなかったとのことで誰もが安堵いたしました。上皇陛下のこともあって天皇陛下もPSAを定期的に調べられていたのでしょう。他のがんも同様ですが前立腺がんも早期に発見し適切な治療を受ければ治療経過は順調です。しかも、幸いなことにこのがんを早期に発見できる方法があります。それが血液のPSA検査です。

1. PSAとは

もともと、このPSAは精液の粘り気を調節するたんぱく分解酵素の1つで、この酵素の働きがなければ精子の運動が妨げられ受精がうまく進まない原因になります。PSAは血液の中にも出ていて、中高年以降では前立腺がんを早期に発見するという別の極めて重要な役割があります。もちろん、このPSA検査ですべての早期がんを発見することはできませんが、現在、この目的のために利用できる検査法では最も優れています。このように青壮年の時には受精に関係していたPSAが、その意味ではもはや無用となった年齢になったと思いきや、まったく別の目的で大いに役に立つというわけです。

2. がんの発見割合はPSA値と関係する

がん発見のためのPSAの基準値は、4.0（ng/ml）とされていますが、それを年齢階層別に設定することも行われています。65～69歳では3.5、65歳未満では3.0とします（4）。がんが見つかる割合は、PSAの値により上昇します（図）（2）。低い値で発見するほうが早期がんの確率が高いので10以下で見つけるのが理想です。しかし、PSA検査にも問題点があります。それは、異常値を示した場合にすべてががんとは限らないことです。なお、がん発見のために何歳までPSA検査を受ける必要があるのかにはコンセンサスがありません。現在のところ健康な高齢者でも75～80歳が1つの目安と思われませんが、暦年齢の上限は設けないとする考えもあります（3、4）。

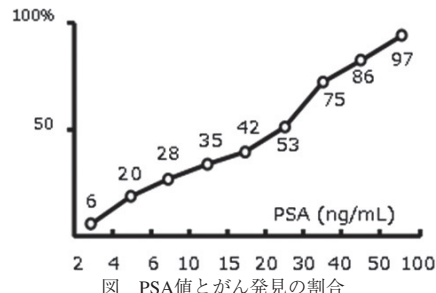


図 PSA値とがん発見の割合

3. 治療効果を見るうえでもPSAは有用

治療については後の連載で説明しますが、治療の効果を判定するには血液中のPSAの動きを見ることが最適です。診断の場合と異なりあまり当たりはずれがありません。手術でも放射線治療でも効果があれば低下がはっきりします。ホルモン治療でも同様に劇的に低下することもあります。逆に治療の途中でPSAが上昇してくる場合には、その治療の効果が次第に低下してきたことを示します。このようにPSAの変化で治療効果が評価できます。

参考文献

- (1) 天皇陛下がMRI検査。北海道新聞 2022年10月4日朝刊。
- (2) 前立腺がん検診テキスト。（財）前立腺研究財団編。
- (3) 日本泌尿器科学会 編。2016年版 前立腺癌 診療ガイドライン、メディカルレビュー社、2016。
- (4) 日本泌尿器科学会 編。2018年版 前立腺がん 検診ガイドライン、メディカルレビュー社、2018。

2023年1月12日 北海道二十一世紀総合研究所 塚本 泰司
（前 札幌医科大学 理事長・学長）



主要経済指標（１）

年月	鉱工業指数											
	生産指数				出荷指数				在庫指数			
	北海道		全国		北海道		全国		北海道		全国	
	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)	2015年=100 季調値	前 期 比 (%)
2018年度	98.2	△ 2.1	103.8	0.3	98.2	△ 3.2	102.6	0.2	101.2	3.3	98.9	0.2
2019年度	92.6	△ 5.7	99.9	△ 3.8	92.1	△ 6.2	98.9	△ 3.6	108.8	7.5	101.7	2.8
2020年度	83.3	△10.0	90.3	△ 9.6	83.3	△ 9.6	89.2	△ 9.8	85.4	△21.5	91.5	△10.0
2021年度	88.6	6.4	95.5	5.8	89.5	7.4	93.3	4.6	87.8	2.8	97.7	6.8
2021年 7～9月	90.1	0.8	94.7	△ 1.9	91.4	△ 0.2	92.2	△ 3.3	88.3	1.6	97.9	2.3
10～12月	86.3	△ 4.2	94.9	0.2	86.8	△ 5.0	92.4	0.2	89.1	0.9	99.9	2.0
2022年 1～3月	88.8	2.9	95.7	0.8	88.4	1.8	92.9	0.5	91.1	2.2	100.9	1.0
4～6月	87.5	△ 1.5	93.1	△ 2.7	89.2	0.9	92.0	△ 1.0	88.3	△ 3.1	99.6	△ 1.3
7～9月	86.0	△ 1.7	98.5	5.8	85.5	△ 4.1	95.8	4.1	86.8	△ 1.7	103.8	4.2
2021年 11月	86.1	△ 1.1	96.4	5.0	86.8	△ 1.3	93.9	5.4	89.4	△ 0.4	99.8	1.4
12月	85.8	△ 0.3	96.6	0.2	85.8	△ 1.2	94.1	0.2	89.1	△ 0.3	99.9	0.1
2022年 1月	88.5	3.1	94.3	△ 2.4	89.0	3.7	92.7	△ 1.5	92.3	3.6	99.2	△ 0.7
2月	87.2	△ 1.5	96.2	2.0	87.4	△ 1.8	92.7	0.0	89.4	△ 3.1	101.3	2.1
3月	90.7	4.0	96.5	0.3	88.9	1.7	93.3	0.6	91.1	1.9	100.9	△ 0.4
4月	90.8	0.1	95.1	△ 1.5	92.3	3.8	93.0	△ 0.3	91.5	0.4	98.6	△ 2.3
5月	86.6	△ 4.6	88.0	△ 7.5	89.4	△ 3.1	89.2	△ 4.1	88.9	△ 2.8	97.7	△ 0.9
6月	85.1	△ 1.7	96.1	9.2	86.0	△ 3.8	93.7	5.0	88.3	△ 0.7	99.6	1.9
7月	86.1	1.2	96.9	0.8	84.6	△ 1.6	94.8	1.2	87.0	△ 1.5	100.2	0.6
8月	86.3	0.2	100.2	3.4	85.7	1.3	97.5	2.8	86.7	△ 0.3	100.9	0.7
9月	85.6	△ 0.8	98.5	△ 1.7	86.3	0.7	95.1	△ 2.5	86.8	0.1	103.8	2.9
10月	r 86.9	1.5	95.3	△ 3.2	r 88.2	2.2	93.5	△ 1.7	r 86.8	0.0	103.3	△ 0.5
11月	p 83.3	△ 4.1	95.5	0.2	p 82.8	△ 6.1	93.4	△ 0.1	p 88.1	1.5	103.6	0.3
資料	経済産業省、北海道経済産業局											

■ 鉱工業生産指数の年度は原指数による。

■ 「p」は速報値、「r」は修正値。

年月	百貨店・スーパー販売額											
	百貨店・スーパー計				百貨店				スーパー			
	北海道		全国		北海道		全国		北海道		全国	
	百万円	前 年 同 月 比 (%)	億円	前 年 同 月 比 (%)	百万円	前 年 同 月 比 (%)	億円	前 年 同 月 比 (%)	百万円	前 年 同 月 比 (%)	億円	前 年 同 月 比 (%)
2018年度	965,871	0.4	195,477	△ 0.4	200,459	△ 0.4	63,981	△ 2.1	765,411	0.6	131,497	0.5
2019年度	956,606	△ 1.4	193,457	△ 1.6	186,290	△ 7.1	60,425	△ 5.6	770,317	0.1	133,032	0.2
2020年度	970,241	△ 3.4	196,297	△ 5.1	135,152	△27.5	45,612	△24.5	835,089	2.0	150,685	2.9
2021年度	978,041	0.8	199,978	1.9	144,763	7.1	49,683	8.9	833,277	△ 0.2	150,295	△ 0.3
2021年 7～9月	239,584	△ 1.3	48,779	△ 1.4	32,759	△ 9.4	11,099	△ 4.8	206,825	0.1	37,679	△ 0.4
10～12月	265,850	1.5	54,988	1.6	47,126	13.2	15,773	6.4	218,724	△ 0.8	39,216	△ 0.2
2022年 1～3月	238,488	0.6	48,856	1.9	35,493	△ 1.2	12,389	5.6	202,995	0.9	36,466	0.7
4～6月	242,249	3.5	49,786	5.1	37,921	29.0	13,058	25.3	204,328	△ 0.2	36,727	△ 0.6
7～9月	246,634	2.9	50,784	4.1	39,741	21.3	12,939	16.6	206,893	0.0	37,844	0.4
2021年 11月	81,979	2.1	17,078	1.8	14,300	25.0	4,975	7.5	67,679	△ 1.7	12,103	△ 0.4
12月	103,599	0.4	21,392	1.7	19,464	12.4	6,532	8.3	84,136	△ 2.0	14,860	△ 0.9
2022年 1月	81,143	0.6	16,767	3.0	12,018	7.0	4,163	14.5	69,125	△ 0.4	12,604	△ 0.3
2月	73,855	△ 1.1	15,036	0.5	9,544	△13.2	3,516	△ 1.8	64,311	1.0	11,520	1.2
3月	83,490	2.1	17,053	2.1	13,930	1.7	4,711	4.2	69,560	2.2	12,342	1.3
4月	79,982	2.6	16,242	4.6	12,214	13.1	4,181	18.2	67,768	0.9	12,061	0.6
5月	81,658	6.4	16,809	9.1	12,724	57.4	4,301	55.3	68,934	0.4	12,509	△ 1.1
6月	80,609	1.5	16,735	1.9	12,982	23.6	4,577	11.2	67,627	△ 1.9	12,158	△ 1.2
7月	84,690	3.1	17,704	3.3	14,241	17.8	4,854	8.9	70,449	0.6	12,850	1.3
8月	82,264	1.7	16,776	4.3	12,136	24.2	3,869	24.7	70,127	△ 1.4	12,907	△ 0.5
9月	79,680	4.1	16,304	4.8	13,364	22.6	4,217	19.1	66,316	1.0	12,088	0.5
10月	83,262	3.7	17,326	4.9	14,599	9.3	4,730	10.9	68,663	2.6	12,595	2.8
11月	84,248	2.8	17,590	3.0	14,869	4.0	5,177	4.1	69,379	2.5	12,413	2.6
資料	経済産業省、北海道経済産業局											

■ 百貨店・スーパー販売額の前年同月比は全店ベースによる。

■ 「p」は速報値、「r」は修正値。

■ 2020年3月に対象事業所の見直しを行ったため、これに関わる前年（度、同期、同月）比増減率は、ギャップを調整するリンク係数で処理した数値で計算している。

年月	専門量販店販売額											
	家電大型専門店				ドラッグストア				ホームセンター			
	北海道		全国		北海道		全国		北海道		全国	
	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)
2018年度	144,984	2.6	44,203	2.1	265,867	4.3	64,667	5.3	133,977	2.8	32,775	△ 0.4
2019年度	149,070	2.8	45,211	2.2	283,490	6.6	70,096	7.1	133,409	△ 0.4	33,010	0.7
2020年度	155,961	4.6	49,172	8.4	281,690	△ 0.6	72,342	3.2	140,449	5.3	35,211	6.7
2021年度	151,759	△ 2.7	46,879	△ 4.7	282,274	0.2	73,922	2.2	138,437	△ 1.4	33,683	△ 4.3
2021年 7～9月	39,473	3.1	11,670	△ 8.5	73,302	0.9	18,801	1.9	35,610	0.0	8,365	△ 6.8
10～12月	38,374	△ 7.6	11,818	△ 6.2	69,730	△ 1.3	18,571	2.2	36,592	△ 0.9	8,807	△ 2.9
2022年 1～3月	39,170	△ 1.4	12,238	0.1	68,718	2.1	18,202	4.9	25,824	△ 4.4	7,422	△ 2.9
4～6月	36,832	6.0	11,209	0.5	71,174	0.9	18,851	2.7	39,992	△ 1.0	8,898	△ 2.1
7～9月	36,007	△ 8.8	11,688	0.2	75,153	2.5	19,906	5.9	34,388	△ 3.4	8,186	△ 2.1
2021年 11月	11,839	△13.4	3,579	△10.6	23,011	△ 3.0	5,909	1.1	11,196	△ 4.0	2,708	△ 4.0
12月	14,720	△ 7.9	4,728	△ 8.3	23,820	0.0	6,581	1.2	13,823	0.1	3,302	△ 4.3
2022年 1月	12,845	△ 5.2	4,235	△ 1.7	23,899	△ 1.2	6,175	5.7	9,054	△ 1.2	2,505	△ 2.6
2月	10,337	△ 8.6	3,466	△ 0.8	23,467	5.9	5,802	4.5	7,363	△ 4.1	2,246	△ 4.1
3月	15,988	7.5	4,536	2.6	21,352	1.9	6,225	4.6	9,407	△ 7.5	2,671	△ 2.2
4月	12,617	9.3	3,578	1.4	23,943	2.2	6,189	3.1	13,432	4.8	2,986	△ 1.5
5月	12,508	8.6	3,704	△ 3.3	23,318	2.8	6,284	1.7	14,478	0.0	3,101	△ 3.9
6月	11,707	0.2	3,927	3.5	23,913	△ 2.1	6,378	3.4	12,082	△ 7.8	2,811	△ 0.7
7月	12,967	△11.8	4,276	△ 3.3	24,578	2.3	6,764	6.8	12,487	△ 5.2	2,874	△ 2.2
8月	10,999	△13.2	3,635	△ 1.7	25,834	2.8	6,774	5.3	11,373	△ 2.0	2,742	△ 1.1
9月	12,041	△ 0.4	3,777	6.4	24,741	2.5	6,369	5.6	10,528	△ 2.8	2,569	△ 3.2
10月	11,668	△ 1.2	3,516	0.1	23,845	4.1	6,450	6.1	11,887	2.7	2,846	1.7
11月	11,376	△ 3.9	3,589	0.3	24,707	7.4	6,373	7.9	11,182	△ 0.1	2,673	△ 1.3
資料	経済産業省、北海道経済産業局											

■ドラッグストアの一部事業所の数値の訂正があり、2018年1月～12月分まで遡及して訂正（年間補正）を行ったため、これに関わる前年（度、同期、同月）比増減率は、リンク係数で処理した数値で計算している。

年月	コンビニエンスストア販売額				消費支出（二人以上の世帯）				来道者数		外国人入国者数	
	北海道		全国		北海道		全国		北海道		北海道	
	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)	円	前年同月比(%)	円	前年同月比(%)	千人	前年同月比(%)	千人	前年同月比(%)
	百万円	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)	円	前年同月比(%)	円	前年同月比(%)	千人	前年同月比(%)	千人	前年同月比(%)
2018年度	573,408	1.4	120,505	2.1	255,210	△ 3.5	289,007	1.6	13,546	△ 1.7	1,884	8.5
2019年度	582,414	1.6	121,748	1.0	272,976	7.0	291,235	0.8	13,267	△ 2.1	1,584	△15.9
2020年度	562,664	△ 3.4	115,600	△ 5.0	264,590	△ 3.1	276,167	△ 5.2	4,601	△65.3	0	△100.0
2021年度	573,792	2.0	118,043	2.4	263,733	△ 0.3	280,935	1.7	6,376	38.6	0	△57.1
2021年 7～9月	153,686	1.5	30,648	2.0	244,902	△10.8	266,551	△ 1.7	1,626	7.3	0	50.0
10～12月	144,200	0.9	30,095	0.9	272,681	△ 0.8	292,077	△ 0.1	2,141	28.6	0	△100.0
2022年 1～3月	136,169	3.4	28,218	1.8	271,384	7.2	284,316	2.8	1,565	66.8	0	△100.0
4～6月	146,125	4.6	30,093	3.5	265,182	△ 0.3	289,694	3.2	2,314	121.6	0	—
7～9月	159,740	3.9	31,770	3.7	268,374	9.6	285,429	7.1	3,313	103.8	4	68133.3
2021年 11月	45,687	0.3	9,572	△ 1.0	267,762	5.1	277,029	△ 0.6	690	20.9	0	—
12月	50,960	2.9	10,596	3.8	309,154	△ 2.6	317,206	0.7	817	101.4	0	△100.0
2022年 1月	46,133	3.8	9,537	2.9	271,644	12.9	287,801	7.5	548	126.8	0	△100.0
2月	42,612	3.3	8,721	0.6	262,481	16.7	257,887	2.2	378	53.3	0	—
3月	47,424	3.0	9,960	1.7	280,027	△ 4.7	307,261	△ 0.8	639	41.9	0	—
4月	47,300	3.9	9,873	2.7	282,457	3.8	304,510	1.2	648	58.9	0	—
5月	49,093	5.5	10,078	3.5	258,836	△ 4.4	287,687	2.4	785	147.9	0	—
6月	49,732	4.3	10,141	4.2	254,252	△ 0.4	276,885	6.4	881	175.6	0	—
7月	54,511	3.7	10,844	3.4	260,247	1.7	285,313	6.6	1,054	86.4	1	46700.0
8月	53,998	5.3	10,720	5.2	279,402	15.9	289,974	8.8	1,205	97.4	2	—
9月	51,231	2.8	10,206	2.3	265,473	11.6	280,999	5.9	1,053	134.1	0	14833.3
10月	51,478	8.3	10,577	6.5	295,245	22.4	298,006	5.7	1,044	64.7	2	—
11月	49,069	7.4	10,324	7.9	326,444	21.9	285,947	3.2	918	33.0	23	—
資料	経済産業省、北海道経済産業局				総務省、北海道				(社)北海道観光振興機構		法務省	

■コンビニエンスストア販売額の前年同月比は全店ベースによる。 ■年度および四半期の数値は月平均値。 ■「p」は速報値。

主要経済指標 (3)

年月	乗用車新車登録台数									
	北海道								全国	
	合計		普通車		小型車		軽乗用車		普・小・軽・計	
	台	前年同月比(%)	台	前年同月比(%)	台	前年同月比(%)	台	前年同月比(%)	台	前年同月比(%)
2018年度	178,533	△ 2.8	61,208	△ 2.5	60,841	△ 4.1	56,484	△ 1.8	4,363,608	0.3
2019年度	170,602	△ 4.4	58,907	△ 3.8	57,834	△ 4.9	53,861	△ 4.6	4,173,186	△ 4.4
2020年度	154,391	△ 9.5	52,964	△10.1	49,677	△14.1	51,750	△ 3.9	3,859,250	△ 7.5
2021年度	139,868	△ 9.4	52,310	△ 1.2	41,815	△15.8	45,743	△11.6	3,477,608	△ 9.9
2021年 7～9月	34,956	△16.0	13,472	△ 1.9	10,562	△21.6	10,922	△24.2	830,028	△16.4
10～12月	30,045	△18.1	11,339	△15.1	8,834	△18.8	9,872	△20.8	802,305	△19.1
2022年 1～3月	37,859	△13.9	14,122	△11.3	11,371	△10.2	12,366	△19.8	988,686	△17.4
4～6月	33,870	△ 8.5	12,200	△ 8.8	10,939	△ 1.0	10,731	△14.7	724,225	△15.5
7～9月	36,848	5.4	14,605	8.4	10,895	3.2	11,348	3.9	847,189	2.1
2021年 11月	11,046	△14.2	3,876	△18.1	3,365	△ 9.6	3,805	△14.0	291,665	△13.4
12月	9,705	△ 7.5	3,897	△ 5.2	2,767	△ 9.2	3,041	△ 8.8	280,141	△11.1
2022年 1月	9,618	△ 8.3	3,553	△10.4	3,111	10.8	2,954	△20.5	272,445	△16.1
2月	10,035	△15.6	3,327	△21.5	3,023	△ 6.6	3,685	△16.4	289,848	△19.9
3月	18,206	△15.8	7,242	△ 6.1	5,237	△20.9	5,727	△21.4	426,393	△16.5
4月	11,850	△ 6.9	4,498	4.0	3,771	△ 9.2	3,581	△15.6	244,292	△15.3
5月	9,346	△18.1	3,288	△17.2	2,940	△ 8.2	3,118	△26.3	211,856	△22.0
6月	12,674	△ 1.6	4,414	△13.1	4,228	14.5	4,032	△ 1.8	268,077	△ 9.6
7月	13,139	△ 4.7	5,155	△ 1.1	3,975	△13.1	4,009	0.0	288,145	△ 6.9
8月	10,224	△ 6.7	4,021	△ 1.3	3,109	△ 7.4	3,094	△12.3	234,143	△11.2
9月	13,485	32.1	5,429	29.6	3,811	44.8	4,245	25.4	324,901	26.4
10月	12,033	29.5	4,283	20.1	3,693	36.7	4,057	34.1	295,809	28.3
11月	12,041	9.0	4,317	11.4	3,353	△ 0.4	4,371	14.9	302,511	3.7
資料	(社)日本自動車販売協会連合会、(社)全国軽自動車協会連合会									

年月	新設住宅着工戸数				民間非居住用建築物着工床面積				機械受注実績	
	北海道		全国		北海道		全国		全国	
	戸	前年同月比(%)	百戸	前年同月比(%)	千㎡	前年同月比(%)	千㎡	前年同月比(%)	億円	前年同月比(%)
2018年度	35,761	△ 3.5	9,529	0.7	1,868	△ 5.8	46,037	△ 2.7	104,364	2.8
2019年度	32,486	△ 9.2	8,837	△ 7.3	1,756	△ 6.0	43,019	△ 6.6	104,036	△ 0.3
2020年度	31,772	△ 2.2	8,122	△ 8.1	1,852	5.5	40,030	△ 6.9	94,870	△ 8.8
2021年度	32,091	1.0	8,659	6.6	1,732	△ 6.5	43,738	9.3	103,733	9.3
2021年 7～9月	9,171	△ 2.2	2,247	7.2	390	△27.8	9,576	△ 2.6	25,307	13.3
10～12月	8,067	4.5	2,198	6.1	350	33.6	12,777	32.0	25,660	6.4
2022年 1～3月	4,976	△13.7	2,004	4.9	339	3.0	9,703	△ 1.4	28,528	6.1
4～6月	8,995	△ 8.9	2,180	△ 1.4	496	△24.0	12,747	9.1	26,854	10.8
7～9月	8,782	△ 4.2	2,246	△ 0.0	393	0.6	11,627	21.4	27,302	7.9
2021年 11月	2,933	9.0	734	3.7	84	6.5	3,412	10.4	8,071	11.6
12月	2,091	△ 9.9	684	4.2	106	37.6	4,466	35.6	9,874	5.1
2022年 1月	1,116	△30.5	597	2.1	47	△63.6	2,937	△ 1.7	7,116	5.1
2月	1,368	△ 9.1	646	6.3	132	133.8	3,459	12.3	7,113	4.3
3月	2,492	△ 6.1	761	6.0	160	11.7	3,306	△12.3	14,299	7.6
4月	3,233	△ 6.8	762	2.2	140	41.3	4,502	22.2	9,290	19.0
5月	2,539	△18.3	672	△ 4.3	118	△43.2	3,706	△ 7.0	7,689	7.4
6月	3,223	△ 2.4	746	△ 2.2	238	△31.1	4,539	13.1	9,875	6.5
7月	3,103	7.4	730	△ 5.4	155	13.7	4,637	32.6	8,656	12.8
8月	3,180	6.1	777	4.6	102	△25.2	3,700	33.5	8,045	9.7
9月	2,499	△23.9	739	1.0	136	15.4	3,290	△ 0.5	10,601	2.9
10月	2,657	△12.7	766	△ 1.8	106	△34.4	3,238	△33.9	7,745	0.4
11月	2,407	△17.9	724	△ 1.4	88	5.1	3,163	△ 7.3	7,770	△ 3.7
資料	国土交通省				国土交通省				内閣府	

■「r」は修正値。

■船舶・電力を除く民需（原系列）。

年月	公共工事請負金額				有効求人倍率 (常用)		新規求人数 (常用)				完全失業率	
	北海道		全国		北海道	全国	北海道		全国		北海道	全国
	百万円	前年同 月比(%)	億円	前年同 月比(%)	倍 原数値		人	前年同 月比(%)	人	前年同 月比(%)	% 原数値	
2018年度	857,269	△ 2.9	140,680	1.1	1.17	1.46	32,969	1.6	866,055	1.5	2.9	2.4
2019年度	956,227	11.5	150,255	6.8	1.19	1.41	32,091	△ 2.7	827,467	△ 4.5	2.5	2.4
2020年度	981,951	2.7	153,658	2.3	0.96	1.01	27,775	△13.4	658,838	△20.4	3.1	2.9
2021年度	962,717	△ 2.0	140,503	△ 8.6	0.98	1.05	29,623	6.7	718,719	9.1	3.1	2.8
2021年 7～9月	218,589	△ 9.4	38,156	△12.0	0.98	1.03	28,980	7.1	694,853	7.7	3.3	2.8
10～12月	70,670	△18.4	25,160	△15.0	1.01	1.10	29,265	6.1	728,018	10.6	3.0	2.6
2022年 1～3月	148,989	10.7	25,605	△ 8.5	1.01	1.14	31,407	5.8	774,773	9.4	3.1	2.7
4～6月	492,178	△ 6.2	49,296	△ 4.4	1.01	1.07	32,677	13.3	766,556	13.2	3.7	2.7
7～9月	214,040	△ 2.1	37,471	△ 1.8	1.13	1.17	33,190	14.5	777,613	11.9	3.1	2.6
2021年 11月	21,550	△11.3	7,534	△14.5	1.02	1.10	28,717	8.6	710,746	12.7	3.0	2.7
12月	12,185	△35.8	6,859	△ 6.6	1.02	1.14	27,114	6.6	700,287	11.2	↓	2.5
2022年 1月	11,609	26.9	5,209	△17.7	1.00	1.14	30,102	6.9	783,292	13.0	↑	2.7
2月	16,366	16.7	5,897	△ 9.1	1.02	1.14	30,357	9.3	742,290	8.1	3.1	2.6
3月	121,013	8.6	14,499	△ 4.3	1.03	1.13	33,763	1.9	798,736	7.3	↓	2.6
4月	184,734	△ 9.8	20,105	△ 4.0	1.00	1.06	34,810	13.5	772,695	11.9	↑	2.7
5月	144,186	△ 6.3	12,672	△10.3	1.00	1.06	29,853	14.3	726,747	16.6	3.7	2.8
6月	163,257	△ 1.6	16,519	0.1	1.04	1.09	33,369	12.2	800,227	11.5	↓	2.7
7月	102,650	0.3	12,924	△ 7.0	1.10	1.15	34,649	15.8	772,249	11.9	↑	2.5
8月	59,855	△ 8.6	11,562	△ 0.1	1.12	1.18	30,415	14.2	755,697	13.9	3.1	2.6
9月	51,534	1.5	12,985	2.4	1.16	1.20	34,507	13.6	804,892	10.1	↓	2.7
10月	36,857	△ 0.2	10,558	△ 1.9	1.16	1.23	35,017	9.6	831,603	7.6	—	2.6
11月	19,921	△ 7.6	6,961	△ 7.6	1.19	1.27	30,201	5.2	767,641	8.0	—	2.4
資料	北海道建設業信用保証(株)ほか2社				厚生労働省 北海道労働局		厚生労働省 北海道労働局				総務省	

■年度および四半期 ■年度及び四半期の数値は、月平均値。■年度の数値は四半期の平均値。

年月	消費者物価指数（生鮮食品除く総合）				企業倒産件数 （負債総額1,000万円以上）				円相場 （東京市場）	日経 平均 株価
	北海道		全国		北海道		全国			
	2020年＝100	前 年 同 月 比（％）	2020年＝100	前 年 同 月 比（％）	件	前 年 同 月 比（％）	件	前 年 同 月 比（％）	円／ドル	円 月（期）末
2018年度	99.8	1.4	99.7	0.8	224	△14.8	8,110	△ 3.1	110.88	21,206
2019年度	100.5	0.8	100.3	0.6	207	△ 7.6	8,631	6.4	108.68	18,917
2020年度	99.8	△ 0.7	99.9	△ 0.4	166	△19.8	7,163	△17.0	106.04	29,179
2021年度	100.2	0.5	99.9	0.1	144	△13.3	5,980	△16.5	112.36	27,821
2021年 7～9月	100.1	0.5	99.8	△ 0.0	28	△17.6	1,447	△28.4	110.10	29,453
10～12月	100.5	0.9	100.0	0.4	34	6.3	1,539	△12.1	113.70	28,792
2022年 1～3月	101.0	1.0	100.5	0.6	49	11.4	1,504	△ 3.2	116.18	27,821
4～6月	102.3	2.9	101.6	2.1	59	78.8	1,556	4.4	129.56	26,393
7～9月	103.5	3.4	102.5	2.7	40	42.9	1,585	9.5	138.34	25,937
2021年 11月	100.6	1.1	100.1	0.5	15	25.0	510	△10.4	114.13	27,822
12月	100.6	0.8	100.0	0.5	7	0.0	504	△ 9.7	113.87	28,792
2022年 1月	100.4	0.6	100.1	0.2	8	14.3	452	△ 4.6	114.83	27,002
2月	100.9	1.0	100.5	0.6	14	△ 6.7	459	2.9	115.20	26,527
3月	101.6	1.3	100.9	0.8	27	22.7	593	△ 6.5	118.51	27,821
4月	102.1	2.8	101.4	2.1	16	33.3	486	1.9	126.04	26,848
5月	102.3	2.8	101.6	2.1	22	144.4	524	11.0	128.78	27,280
6月	102.5	3.0	101.7	2.2	21	75.0	546	0.9	133.86	26,393
7月	103.0	3.0	102.2	2.4	9	0.0	494	3.8	136.63	27,802
8月	103.4	3.4	102.5	2.8	14	133.3	492	5.6	135.24	28,092
9月	104.0	3.8	102.9	3.0	17	30.8	599	18.6	143.14	25,937
10月	104.4	4.0	103.4	3.6	20	66.7	596	13.5	147.01	27,587
11月	105.2	4.5	103.8	3.7	14	△ 6.7	581	13.9	142.44	27,969
資料	総務省				(株)東京商工リサーチ				日本銀行	日本経済新聞社

■年度及び四半期の数値は、月平均値。

■円相場は対米ドル、インターバンク中心相場の月中平均値。



ほくよう調査レポート 2023.2月号(No.317)

令和5年(2023年)1月発行

発行 株式会社 北洋銀行

企画・制作 株式会社 北海道二十一世紀総合研究所 調査部

電話 (011)231-8681

＜本誌は、情報の提供のみを目的としています。投資などの最終判断は、ご自身でなされるようお願いいたします。＞