

Hokuyo Investigation Report

ほくよう 調査レポート

<https://www.hokuyobank.co.jp/company/report/>

No.350

- 道内経済の動き
- 道内企業の経営動向調査
(2025年10～12月期実績、2026年1～3月期見通し)
- 経営のアドバイス
最近の不動産市況

2026

2



▲二次元コードからも
ご覧いただけます



北洋銀行

www.hokuyobank.co.jp

ほくよう調査レポートは、北洋銀行ホームページでもご覧いただけます。

<https://www.hokuyobank.co.jp/company/report/>



● 目 次 ●

道内経済の動き	1
定例調査：第99回 道内企業の経営動向調査	6
経営のポイント：景況感の好不調にバラつき	14
経営のアドバイス：最近の不動産市況	18
主要経済指標	26



道内経済の動き

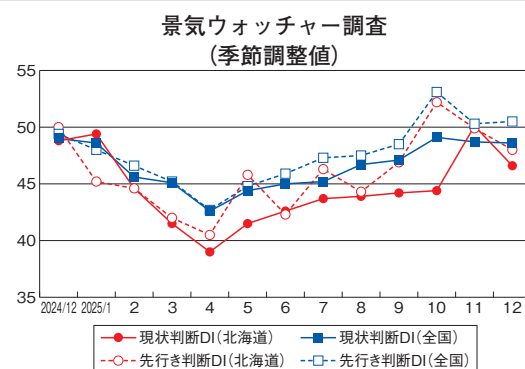
道内景気は、緩やかな回復に足踏みがみられる。生産活動は、弱い動きとなっている。需要面では、住宅投資は、減少している。設備投資は、持ち直しの動きがみられる。個人消費は、緩やかに持ち直している。観光は、回復に足踏みがみられる。公共投資は、増加している。輸出は、増加している。

雇用情勢は、有効求人倍率・新規求人数ともに前年を下回り、弱含んでいる。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、53か月連続で前年を上回った。

1. 景気の現状判断DI～8か月ぶりに低下

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3.5ポイント下回る46.6と8か月ぶりに低下し、好不況の分かれ目となる50を2か月ぶりに下回った。

景気の先行き判断DI（北海道）は、前月を1.9ポイント下回る48.0となった。

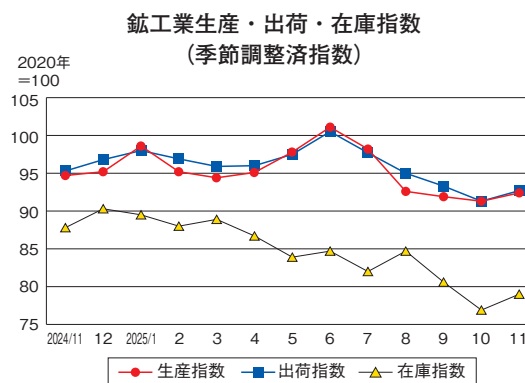


(資料：内閣府)

2. 鉱工業生産～前月比が5か月ぶりに上昇

11月の鉱工業生産指数は、92.4（季節調整済指数、前月比+1.2%）と5か月ぶりに上昇した。前年比（原指数）は▲4.8%と2か月連続で低下した。

業種別では、窯業・土石製品工業、輸送機械工業など9業種は前月比低下した。鉄鋼・非鉄金属工業、一般機械工業、化学・石油石炭製品工業など4業種が前月比上昇となった。



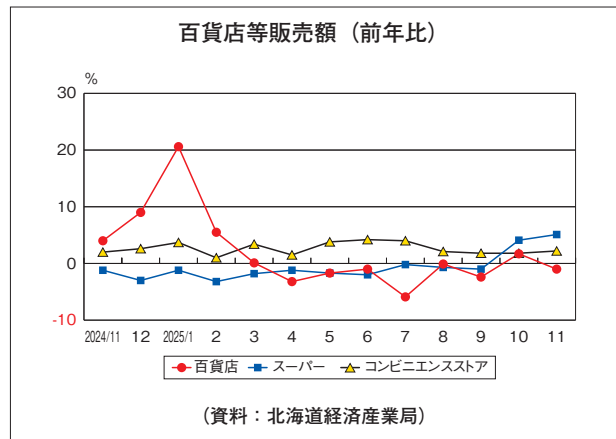
(資料：北海道経済産業局)

3. 百貨店等販売額～スーパーは前年比6店舗増加

11月の百貨店・スーパー販売額（全店ベース、前年比+4.0%）は、2か月連続で前年を上回った。

百貨店（前年比▲1.0%）は、衣料品、身の回り品、その他が前年を下回った。スーパー（同+5.1%）は、飲食料品、その他が前年を上回った。

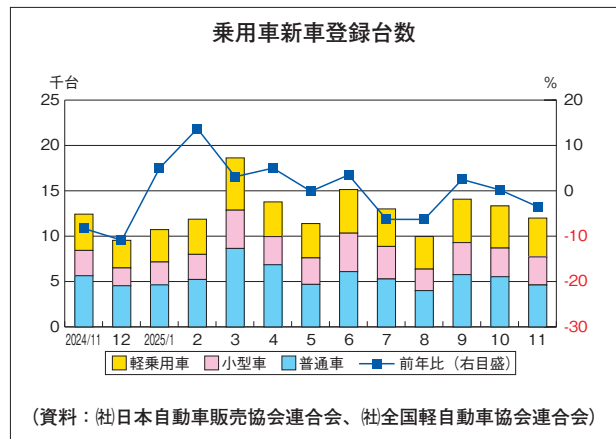
コンビニエンスストア（同+2.2%）は、14か月連続で前年を上回った。



4. 乗用車新車登録台数～3か月ぶりに減少

11月の乗用車新車登録台数は、11,996台（前年比▲3.5%）と3か月ぶりに前年を下回った。車種別では、普通車（同▲18.1%）、小型車（同+10.9%）、軽乗用車（同+7.1%）となった。

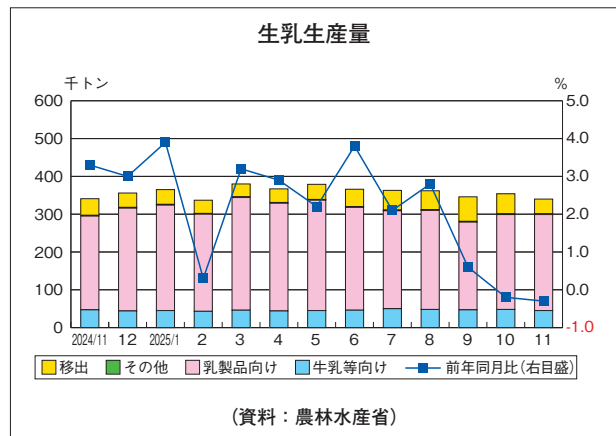
4～11月累計は、102,696台（同▲0.4%）と前年を下回った。内訳は、普通車（同▲5.2%）、小型車（同▲3.2%）、軽乗用車（同+8.8%）となった。



5. 生乳生産量～2か月連続で減少

11月の生乳生産量は、340千トン（前年比▲0.3%）と2か月連続で前年を下回った。内訳は、牛乳等向け（同▲4.7%）、乳製品向け（同+2.4%）、その他（同▲3.6%）、道外への移出（同▲10.6%）となった。

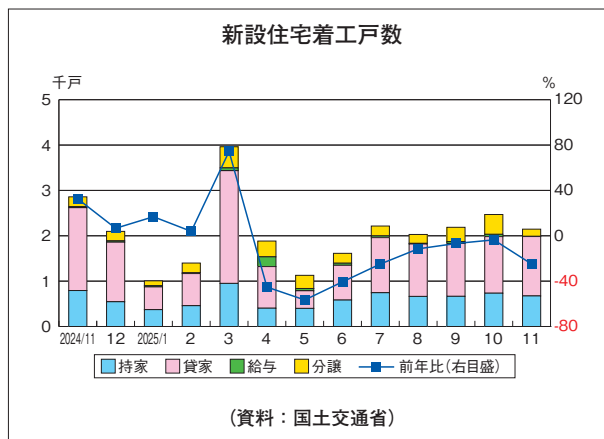
4～11月累計は、2,876千トン（同+1.8%）と前年を上回った。



6. 住宅投資～建築基準法改正の影響続く

11月の新設住宅着工戸数は、2,146戸（前年比▲24.9%）と8か月連続で前年を下回った。利用関係別では、持家（同▲15.0%）、貸家（同▲28.4%）、給与（同▲77.3%）、分譲（同▲27.2%）となった。

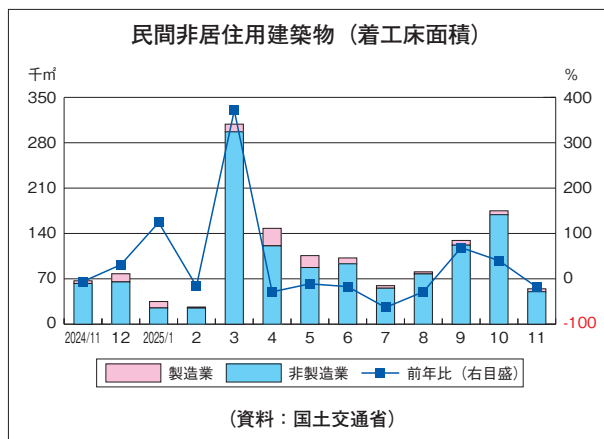
4～11月累計は、15,671戸（同▲28.0%）と前年を下回った。利用関係別では、持家（同▲20.0%）、貸家（同▲38.5%）、給与（同+61.4%）、分譲（同+2.7%）となった。



7. 建築物着工床面積～3か月ぶりに減少

11月の民間非居住用建築物着工床面積は、55千㎡（前年比▲18.4%）と3か月ぶりに前年を下回った。業種別では、製造業（同+8.9%）、非製造業（同▲20.3%）であった。

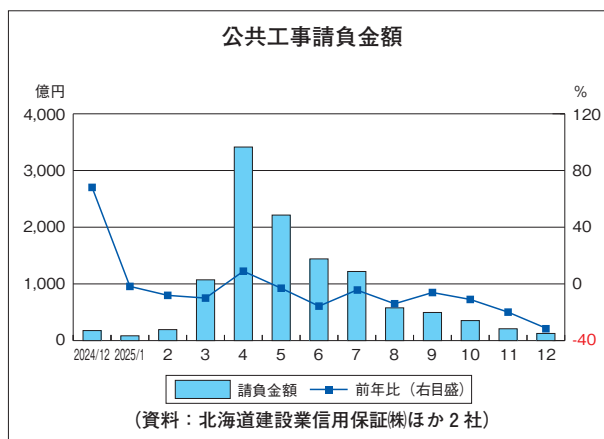
4～11月累計は、855千㎡（同▲13.9%）と前年を下回った。業種別では、製造業（同▲35.1%）、非製造業（同▲10.9%）となった。



8. 公共投資～2025年度補正予算は前年を上回る

12月の公共工事請負金額は、126億円（前年比▲29.0%）と3か月連続で前年を下回った。発注者別では、国（同+53.8%）、道（同+10.6%）、市町村（同+33.2%）は前年を上回ったが、独立行政法人等（同▲66.4%）、その他（同▲87.9%）が前年を下回った。

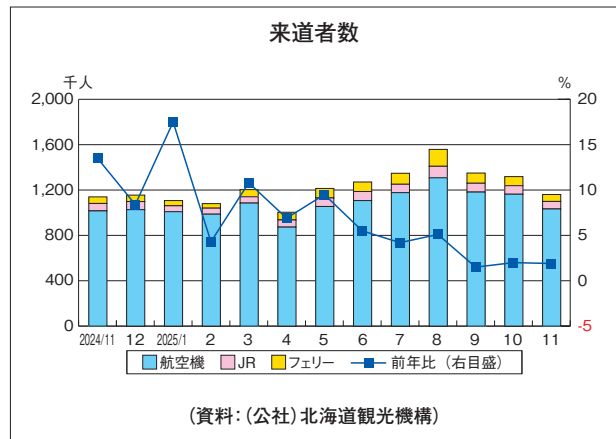
4～12月累計は、10,050億円（同+5.1%）と前年を上回った。



9. 来道者数～18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、1,162千人（前年比+1.9%）と18か月連続で前年を上回った。輸送機関別では、航空機（同+1.7%）、JR（同+1.1%）、フェリー（同+6.7%）となった。

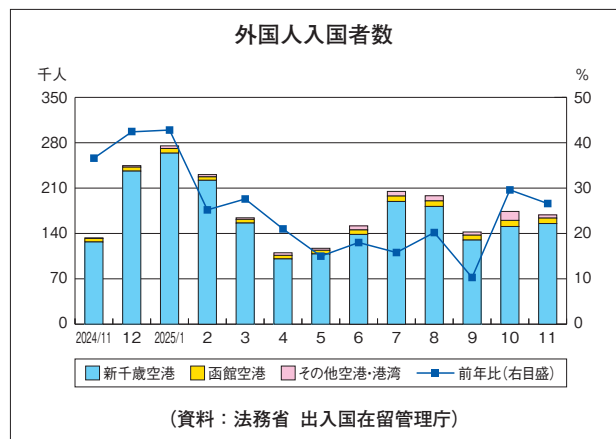
4～11月累計では、10,232千人（同+4.4%）と前年を上回った。



10. 外国人入国者数～41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、169千人（前年比+26.6%）と41か月連続で前年を上回った。空港・港湾別では、新千歳空港155千人（同+22.4%）、函館空港8千人（同+55.4%）、その他空港・港湾5千人（同+411.3%）となった。

4～11月累計は、1,267千人（同+19.6%）と前年を上回った。



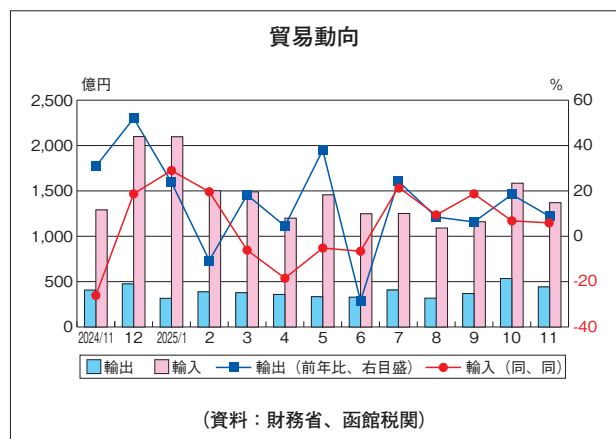
11. 貿易動向～輸出は米国向けが堅調

11月の貿易額は、輸出が442億円（前年比+8.8%）、輸入が1,370億円（同+5.9%）となった。

輸出は、紙・板紙、鉄鋼などが減少したものの、石油製品、自動車の部分品、一般機械などが増加した。

輸入は、石油製品などが減少し、一般機械、魚介類・同調製品などが増加した。

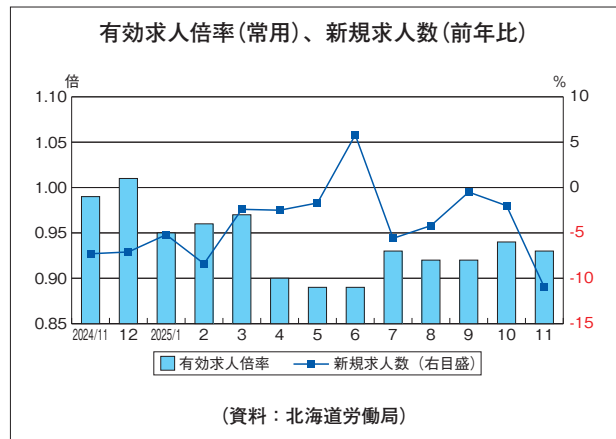
4～11月累計の輸出は、3,094億円（同+7.7%）と前年を上回った。



12. 雇用情勢～新規求人数は2013年12月以来23,000人を下回る

11月の有効求人倍率（パートを含む常用）は、0.93倍（前年比▲0.06ポイント）と4か月連続で前年を下回った。

新規求人数は、前年比▲11.0%と5か月連続で前年を下回った。業種別では、宿泊業・飲食サービス業（同▲26.5%）、卸売業・小売業（同▲16.3%）、医療・福祉（同▲5.4%）、運輸業・郵便業（同▲22.1%）などが前年を下回った。

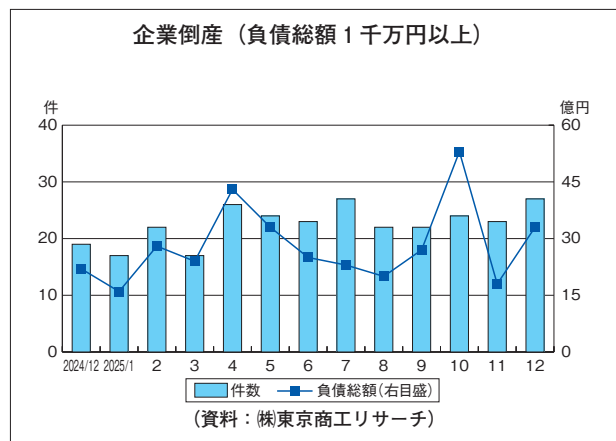


13. 倒産動向～倒産件数は2か月連続で前年を上回る

12月の企業倒産件数は、27件（前年比+42.1%）であった。業種別ではサービス・他が9件、建設業が7件などとなった。

販売不振を原因とした倒産が22件（81.5%）を占めた。

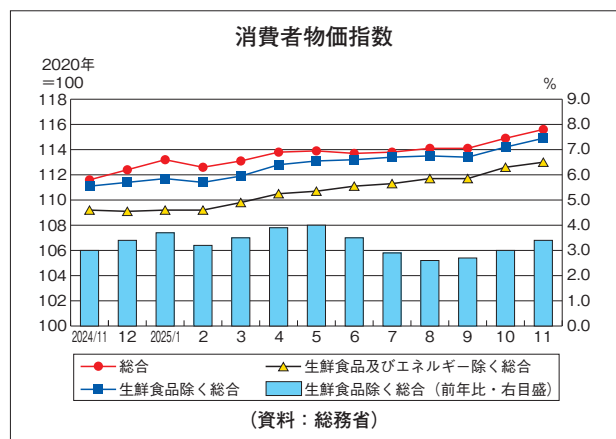
倒産企業の負債総額は、33億円（前年比+48.1%）と4か月ぶりに前年を上回った。



14. 消費者物価指数～53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）は、114.9（前月比+0.6%）となった。前年比は+3.4%と53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（12月10日）時点で、灯油価格が124.6円／ℓ（前月比+0.2%、前年同月比+4.3%）、ガソリン価格が160.0円／ℓ（前月比▲5.3%、前年同月比▲7.5%）であった。





売上DI・利益DIともに5期連続で低下

第99回 道内企業の経営動向調査

1. 2025年10～12月期 実績

全産業の売上DI（0）は6期ぶりにプラス圏から低下、利益DI（△13）は4期連続マイナスとなった。製造業では利益DI（△21）はマイナスが続くものの、売上DI（0）は4期ぶりにマイナス圏を脱出した。

非製造業では売上DI（0）は7期ぶりにプラス圏から低下、利益DI（△9）は3期連続でマイナスとなった。地域別では、道南の売上DIが6期ぶりに

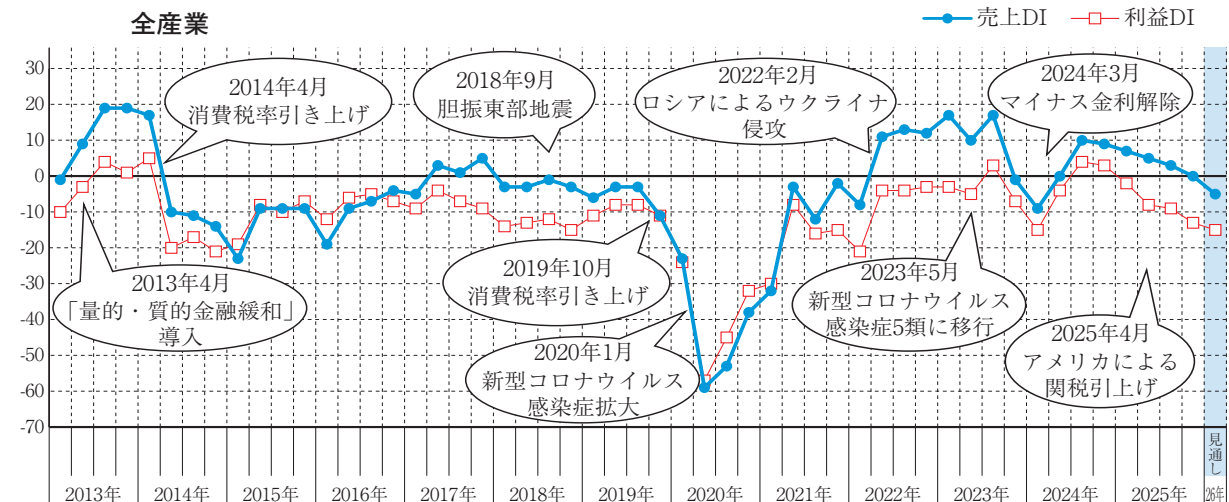
プラス圏から低下した。

全産業の単価DIは19期連続でプラス、数量DIは11期連続でマイナスとなった。

2. 2026年1～3月期 見通し

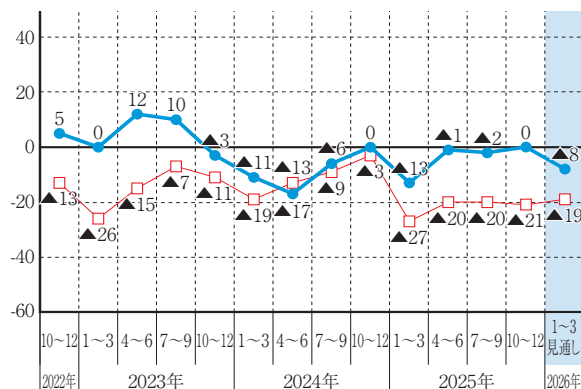
全産業の売上DI（△5）は8期ぶりのマイナス、利益DI（△15）は5期連続でマイナスが続く見通し。運輸業、ホテル・旅館業を除く6業種で売上DI・利益DIともにマイナスの見通し。

＜図表1＞業況の推移

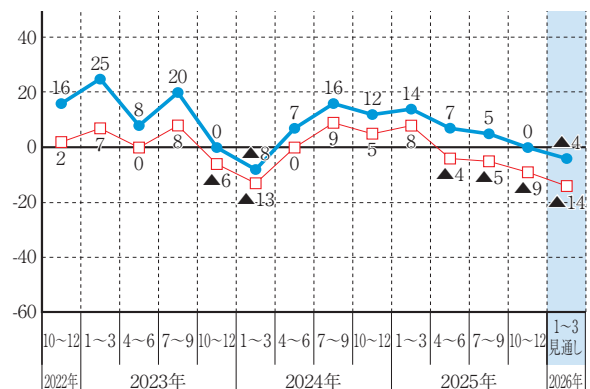


項目	2022年 10～12	2023年 1～3	4～6	7～9	10～12	2024年 1～3	4～6	7～9	10～12	2025年 1～3	4～6	7～9	10～12	2026年 1～3 見通し
売上DI	12	17	10	17	△1	△9	0	10	9	7	5	3	0	△5
利益DI	△3	△3	△5	3	△7	△15	△4	4	3	△2	△8	△9	△13	△15

製造業



非製造業



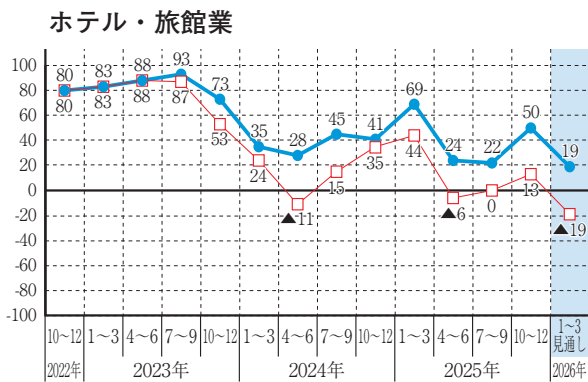
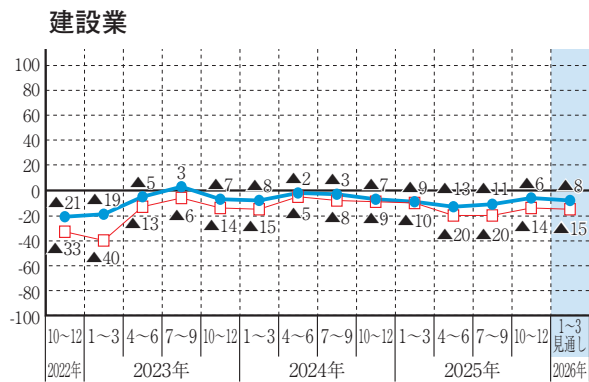
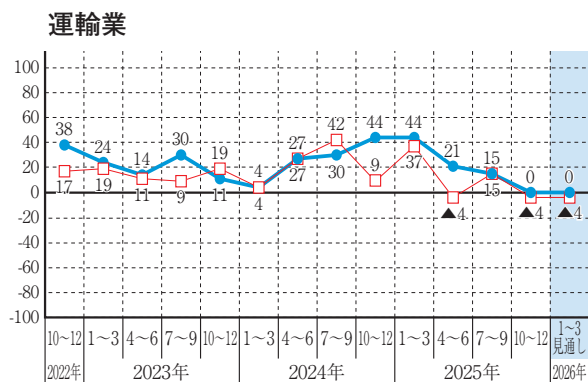
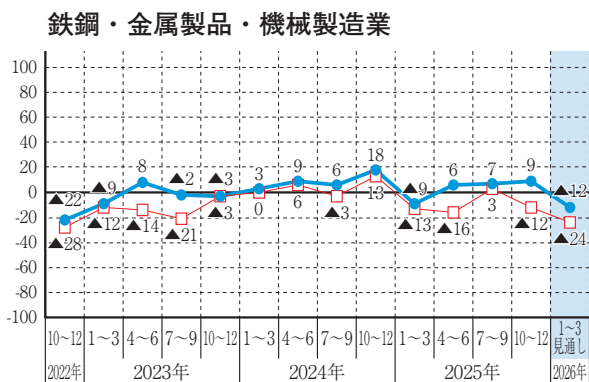
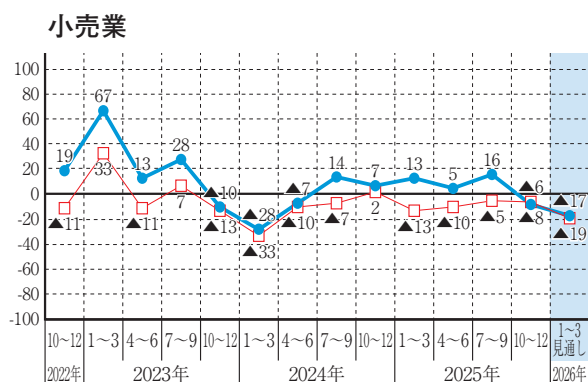
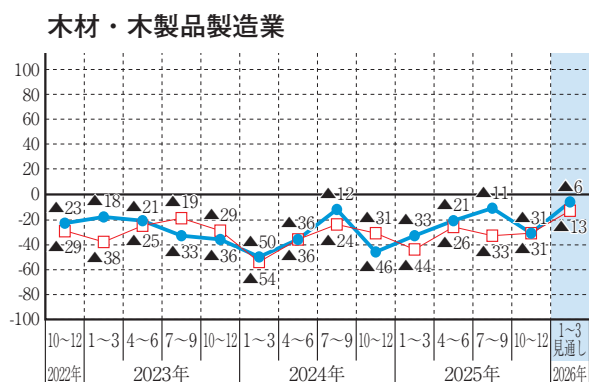
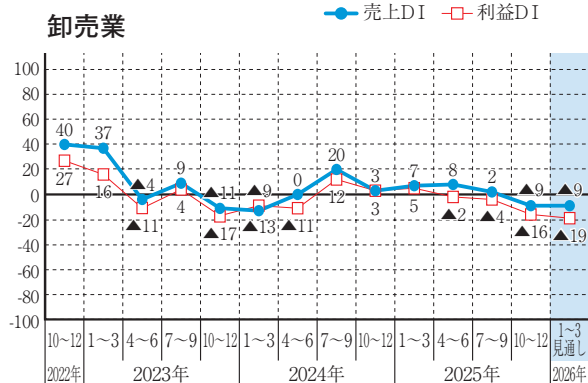
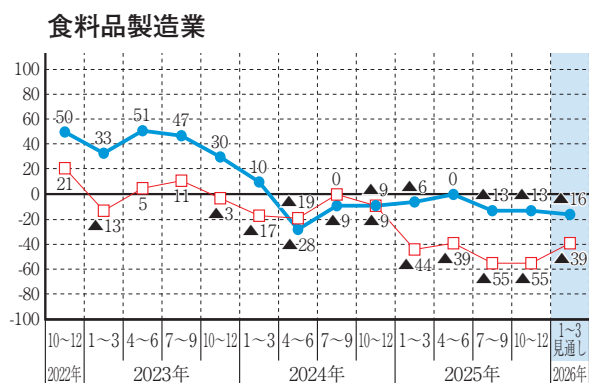
<図表2>業種別の要点

	要 点 (2025年10～12月期実績)	2025年 1～3	2025年 4～6	2025年 7～9	2025年 10～12		2026年 1～3
		実績	実績	実績	実績	前回 見通し	見通し
全 産 業	売上DI、利益DIともに前回見通しを下回った。	売上D I	7	5	3	0	△ 5
		利益D I	△ 2	△ 8	△ 9	△13	△15
製 造 業	売上DIは4期ぶりにマイナス圏を脱出、利益DIはマイナス続く。	売上D I	△13	△ 1	△ 2	0	△ 8
		利益D I	△27	△20	△20	△21	△19
食 料 品	売上DIは水産が5期ぶり、食品製造が4期連続でマイナス。利益DIは全業種でマイナス続く。	売上D I	△ 6	0	△13	△13	△16
		利益D I	△44	△39	△55	△55	△39
木 材 ・ 木 製 品	木製品は8期連続マイナス。製材は利益DIが14期連続マイナス。	売上D I	△33	△21	△11	△31	△ 6
		利益D I	△44	△26	△33	△31	△13
鉄鋼・金属製品・機械	金属製品が6期ぶりにプラス。機械は利益DIがマイナス圏に低下。	売上D I	△ 9	6	7	9	△12
		利益D I	△13	△16	3	△12	△24
非 製 造 業	売上DIは7期ぶりにプラス圏から低下。利益DIは3期連続マイナス。	売上D I	14	7	5	0	△ 4
		利益D I	8	△ 4	△ 5	△ 9	△14
建 設 業	民間主体は売上DIプラス転換、利益DIマイナス縮小。官主体はともにマイナス続く。	売上D I	△ 9	△13	△11	△ 6	△ 8
		利益D I	△10	△20	△20	△14	△15
卸 売 業	食品卸、機械卸はプラス圏。資材卸はマイナス続く。	売上D I	7	8	2	△ 9	△ 9
		利益D I	5	△ 2	△ 4	△16	△19
小 売 業	食品小売はプラス、自動車店はマイナス。燃料店は売上DIマイナス。	売上D I	13	5	16	△ 8	△17
		利益D I	△13	△10	△ 5	△ 6	△19
運 輸 業	売上DIは旅客が17期、貨物が7期ぶりにプラス圏から低下。利益DIは旅客が19期ぶりにマイナス。	売上D I	44	21	15	0	0
		利益D I	37	△ 4	15	△ 4	△ 4
ホ テ ル ・ 旅 館 業	観光ホテルは利益DIが3期連続マイナス。都市ホテルはプラス続く。	売上D I	69	24	22	50	19
		利益D I	44	△ 6	0	13	△19

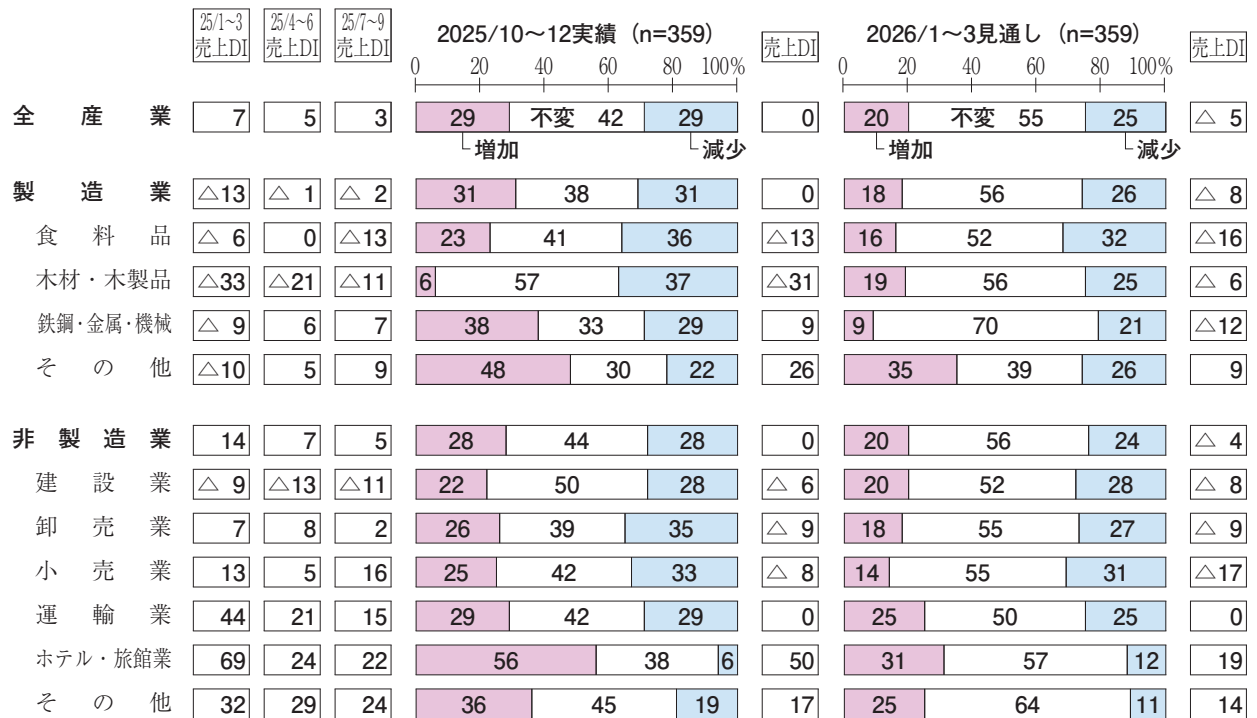
<図表3>地域別業況の推移

		2023年 4～6	2023年 7～9	2023年 10～12	2024年 1～3	2024年 4～6	2024年 7～9	2024年 10～12	2025年 1～3	2025年 4～6	2025年 7～9	2025年 10～12		2026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	10	17	△ 1	△ 9	0	10	9	7	5	3	0	3	△ 5
	利益D I	△ 5	3	△ 7	△15	△ 4	4	3	△ 2	△ 8	△ 9	△13	△ 8	△15
札 幌 市	売上D I	12	22	△ 2	△ 2	1	16	12	13	8	5	9	7	5
	利益D I	△ 1	11	△ 5	△ 5	△ 2	12	1	11	△ 2	△ 6	△ 2	△ 1	△ 5
道 央 (札幌除く)	売上D I	27	24	8	△10	0	4	17	11	8	3	3	6	△ 9
	利益D I	△ 1	6	△ 3	△15	△ 1	4	28	1	△ 8	△ 9	△15	0	△16
道 南	売上D I	5	33	13	△ 8	0	18	13	20	29	20	0	6	△26
	利益D I	0	7	△10	△16	5	11	△ 8	6	△ 2	20	△ 6	3	△23
道 北	売上D I	0	5	△ 9	△22	7	7	6	△ 2	△ 9	△11	△ 5	△13	△ 7
	利益D I	△16	△ 2	△ 5	△31	△ 9	△ 5	3	△18	△18	△28	△17	△30	△25
道 東	売上D I	△ 4	△ 3	△10	△10	△ 6	1	△ 8	△14	△10	5	△14	5	△ 8
	利益D I	△10	△15	△18	△19	△12	△ 9	△18	△24	△18	△12	△29	△19	△24

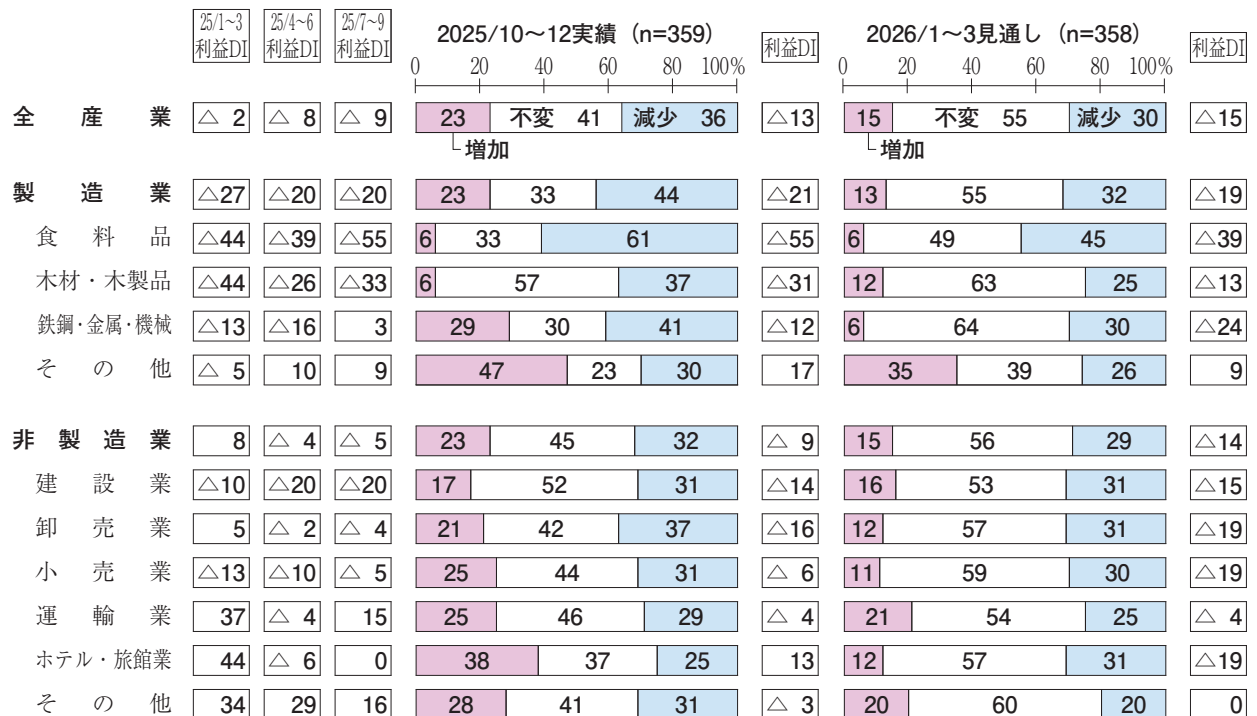
<図表4>業況の推移（業種別）



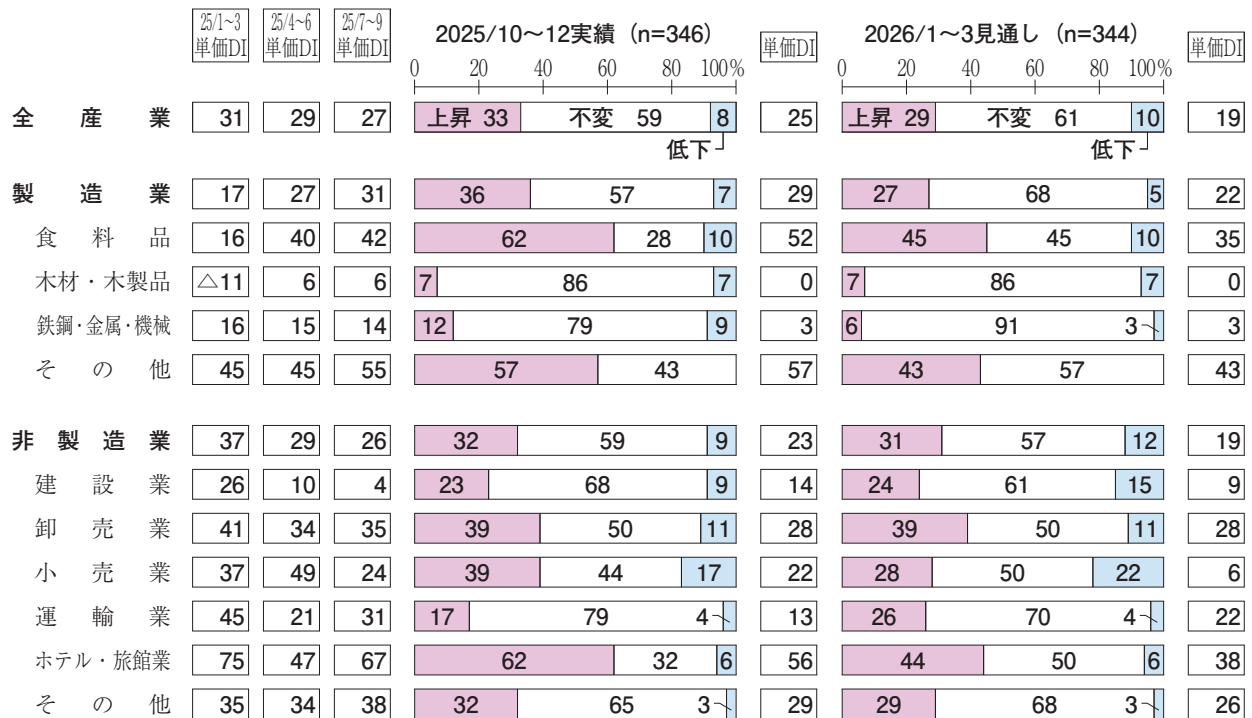
<図表5>売 上



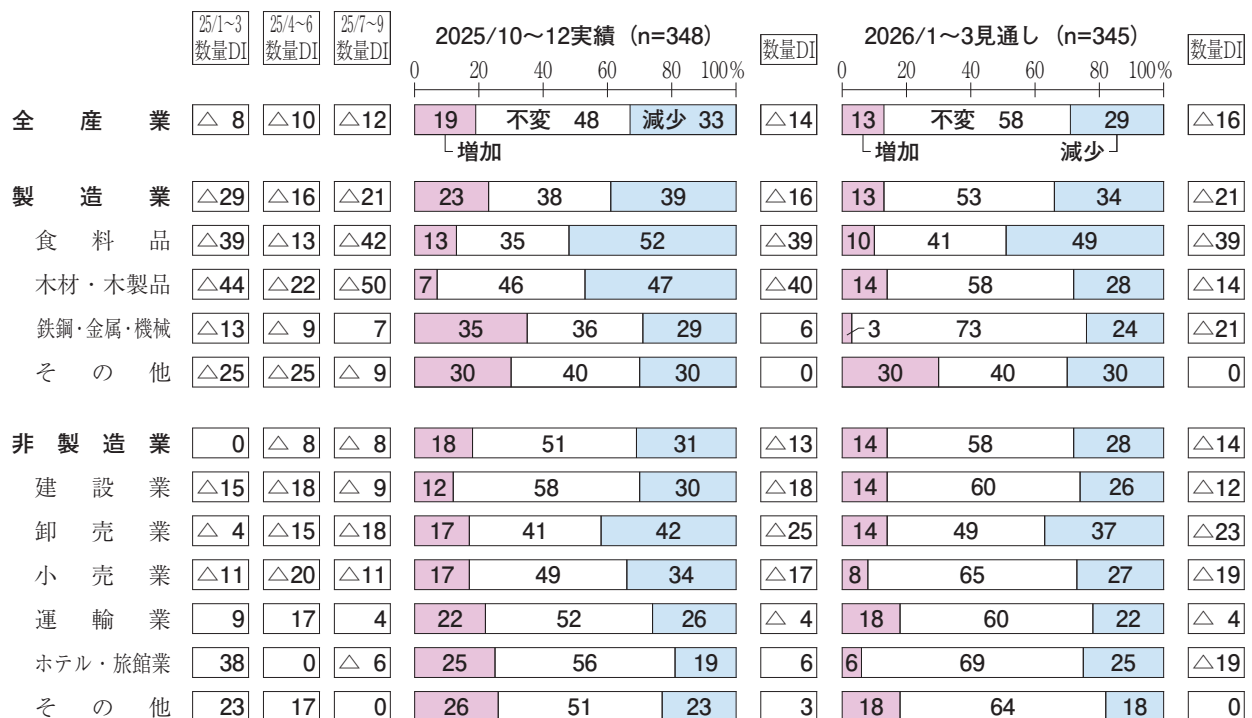
<図表6>利 益



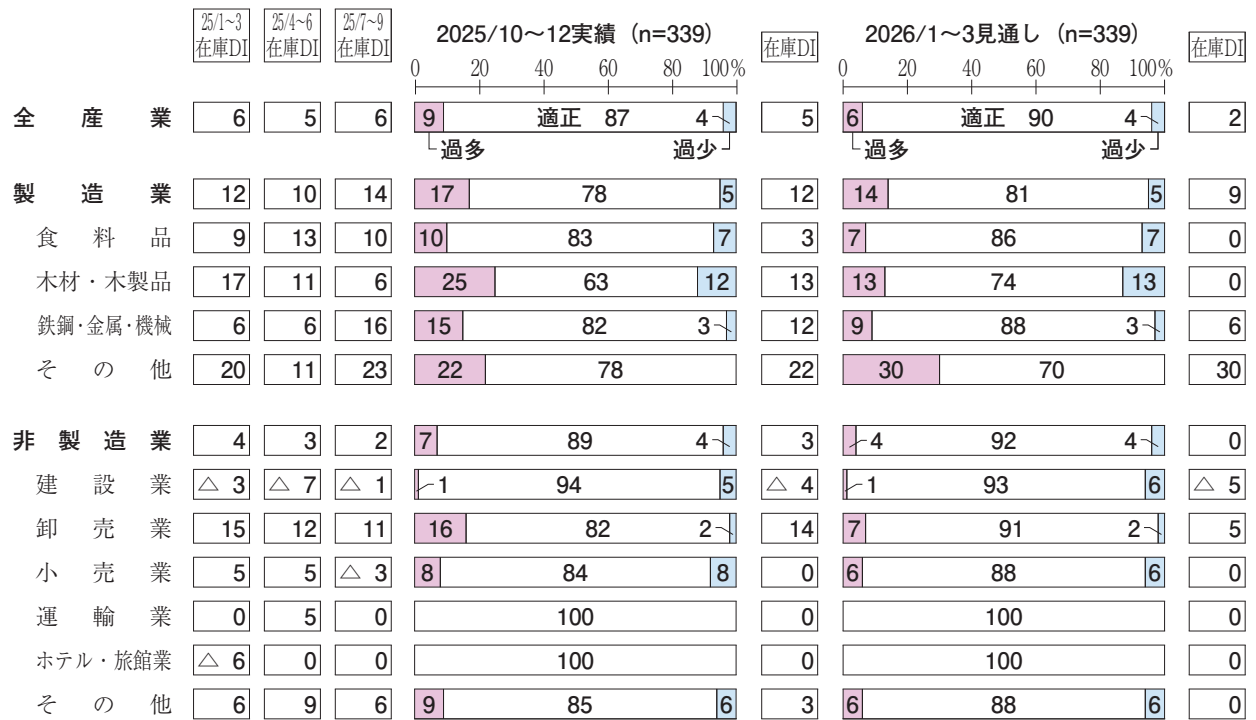
<図表7>単 価



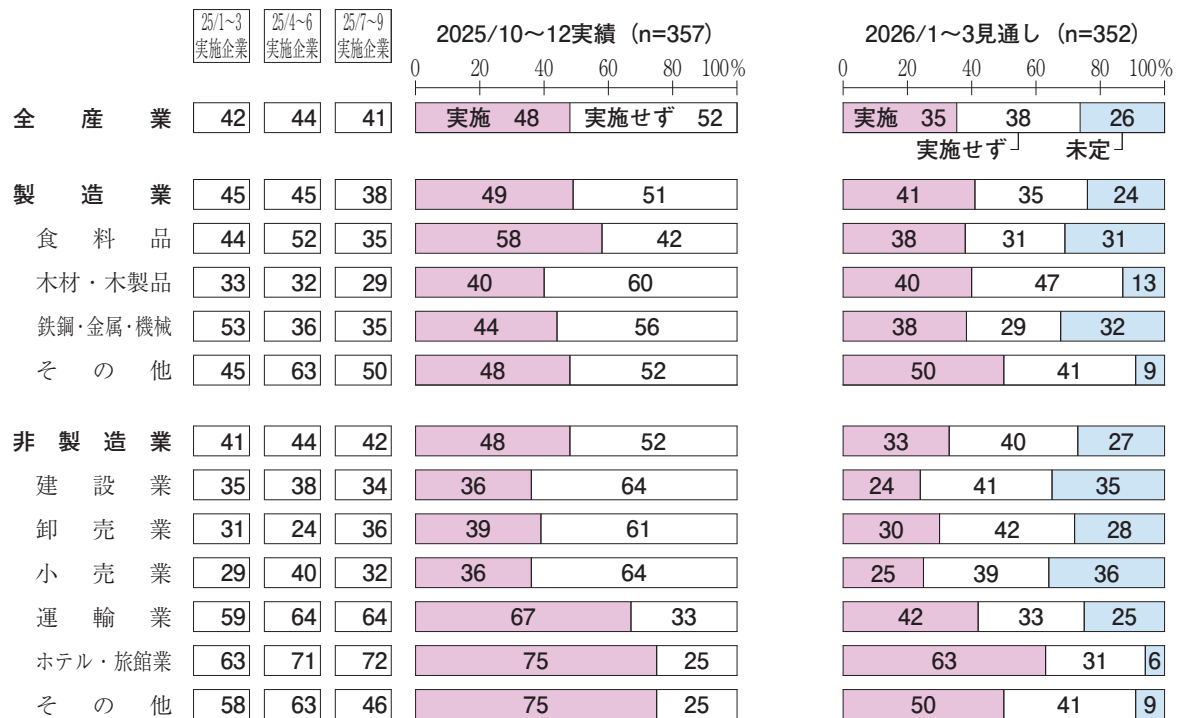
<図表8>数 量



<図表9>在 庫

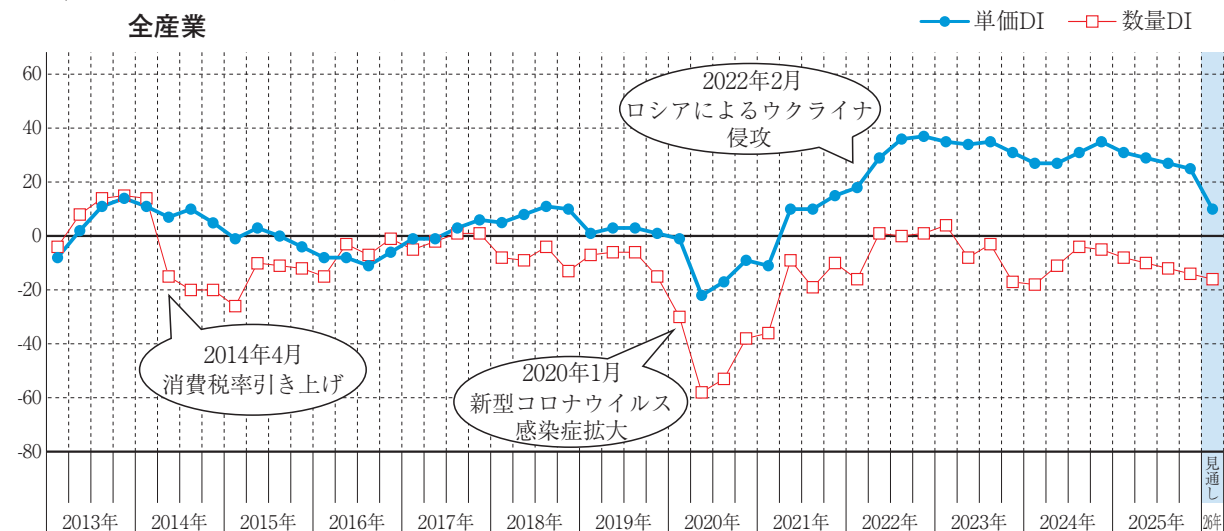


<図表10>設備投資



※四捨五入の関係から合計が100にならない場合がある。

<図表11>単価DI・数量DIの推移



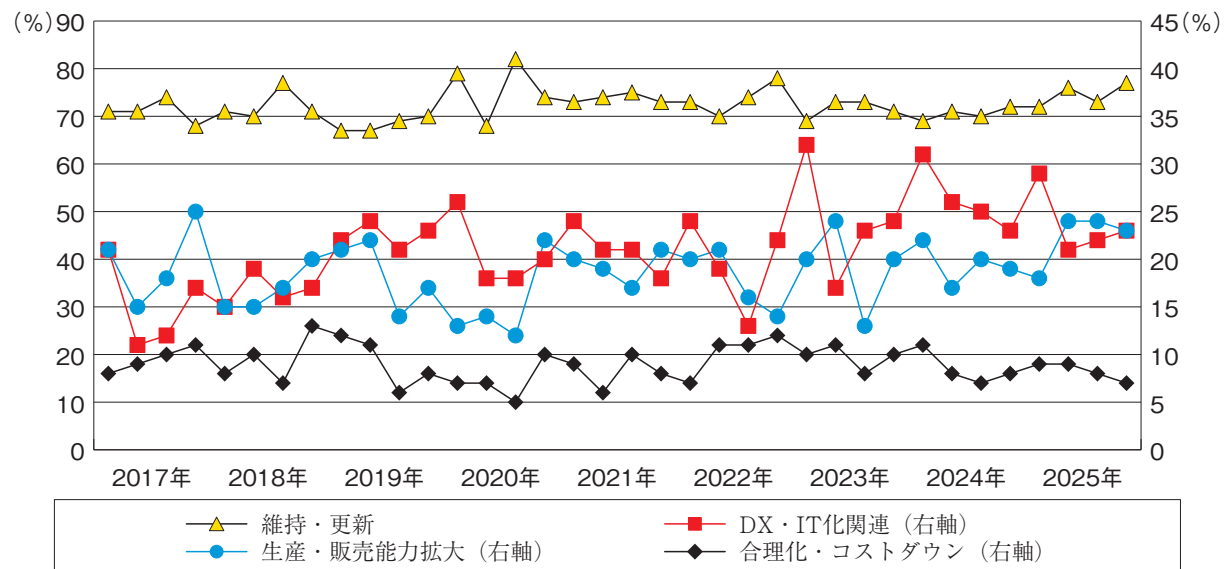
<図表12>設備投資の目的（上位項目、複数回答）

(n = 167)

(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)維持・更新	① 77 (73)	① 70 (76)	① 61 (82)	① 83 (80)	① 73 (73)	① 73 (73)	① 80 (71)	① 77 (63)	① 81 (60)	① 92 (73)	① 69 (83)	① 91 (75)	① 81 (82)
(2)生産・販売能力拡大	② 23 (24)	② 36 (34)	② 39 (18)	② 17 (-)	② 47 (64)	② 27 (36)	③ 17 (20)	③ 13 (23)	③ 14 (20)	② 23 (27)	② 19 (17)	③ 9 (17)	③ 23 (18)
(3)DX・IT化関連	② 23 (22)	③ 20 (16)	③ 33 (18)	0 (-)	③ 13 (36)	③ 18 (-)	② 24 (24)	② 27 (33)	② 33 (45)	③ 8 (18)	② 19 (11)	② 18 (-)	② 27 (18)
(4)合理化・コストダウン	7 (8)	14 (13)	17 (27)	② 17 (-)	7 (9)	③ 18 (9)	4 (6)	0 (3)	10 (15)	0 (-)	6 (6)	0 (-)	8 (12)

○内数字は業種内の順位、()内は前回調査



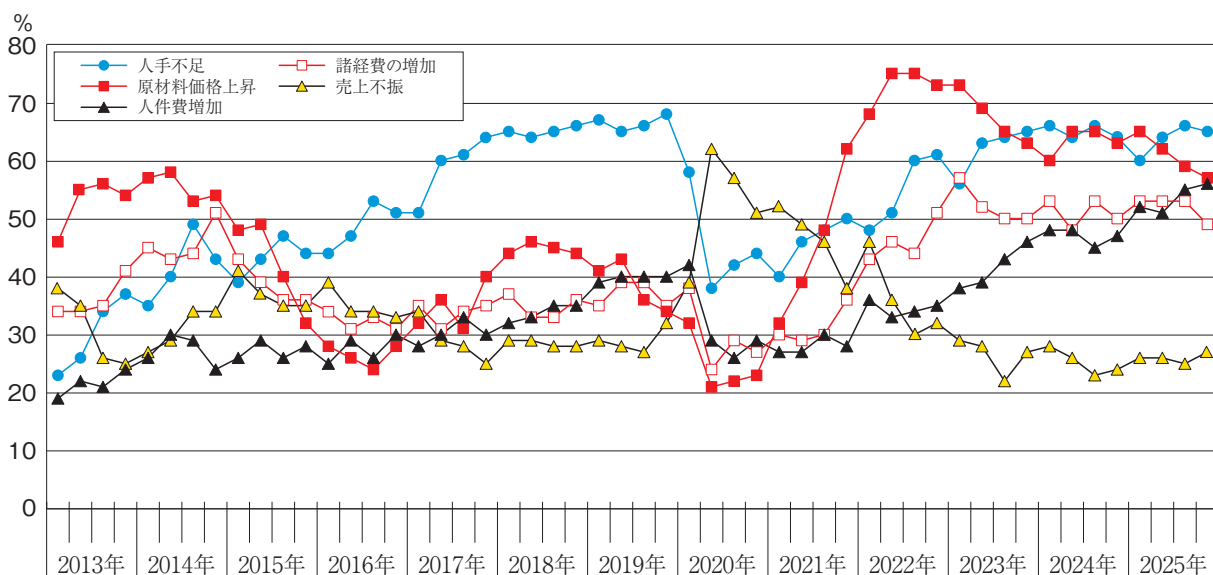
<図表13> 当面する問題点（上位項目、複数回答）

(n = 358)

(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)人手不足	① 65 (66)	53 (57)	45 (48)	① 69 (67)	② 53 (60)	③ 52 (59)	① 70 (69)	① 86 (81)	② 55 (51)	③ 50 (63)	① 71 (82)	50 (39)	① 83 (78)
(2)原材料価格上昇	② 57 (59)	① 72 (66)	① 90 (84)	① 69 (39)	① 62 (63)	① 65 (68)	③ 50 (56)	② 59 (69)	48 (47)	39 (42)	② 67 (64)	③ 56 (61)	31 (46)
(3)人件費増加	③ 56 (55)	② 56 (58)	② 68 (68)	50 (39)	50 (57)	③ 52 (64)	② 56 (53)	③ 50 (48)	① 59 (47)	① 72 (68)	33 (54)	① 81 (78)	② 56 (49)
(4)諸経費の増加	49 (53)	③ 55 (56)	③ 58 (55)	38 (39)	② 53 (63)	① 65 (64)	47 (52)	30 (40)	③ 52 (60)	② 69 (63)	③ 58 (61)	② 63 (72)	③ 42 (43)
(5)売上不振	27 (25)	38 (36)	32 (35)	③ 56 (61)	26 (27)	48 (27)	22 (21)	27 (27)	27 (25)	31 (21)	13 (7)	6 (11)	8 (19)

○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：道内に本支店のある企業の経営動向把握
- 調査方法：調査票を配付し、郵送または電子メールにより回収。
- 調査内容：第99回定例調査（2025年10～12月期実績、2026年1～3月期見通し）
- 回答期間：2025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	359	100.0%	
札幌市	128	35.7	道央は札幌市を除く石狩、後志、
道 央	78	21.7	胆振、日高の各地域、空知地域南部
道 南	31	8.6	渡島・檜山の各地域
道 北	59	16.4	上川・留萌・宗谷の各地域、空知地域北部
道 東	63	17.5	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	359	51.3%
製 造 業	194	104	53.6
食 料 品	69	31	44.9
木 材 ・ 木 製 品	29	16	55.2
鉄鋼・金属製品・機械	58	34	58.6
そ の 他 の 製 造 業	38	23	60.5
非 製 造 業	506	255	50.4
建 設 業	145	86	59.3
卸 売 業	98	57	58.2
小 売 業	97	36	37.1
運 輸 業	52	24	46.2
ホ テ ル ・ 旅 館 業	34	16	47.1
そ の 他 の 非 製 造 業	80	36	45.0



景況感の好不調にバラつき

〈企業の生の声〉

今回の調査では、年末年始を控え水産物の水揚げ減少が加工業・卸小売業へ波及する懸念や依然として物価高に苦慮する声が聞かれた一方、販売価格の上昇や大型案件の受注などにより、好転の兆しを感じられる声が散見されるようになりました。また、取扱商品・サービスの見直しや取引先との関係強化により収益確保を図る企業の様子がうかがえました。

以下に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

＜水産加工業＞ ホタテや秋鮭が減産となっており、販売が低迷。漁期初期に豊漁と話題になった秋刀魚も終えてみれば前年比140%程度の水揚量だった。イワシの巻き網漁も水揚減となったことから、原料確保に苦戦。持続可能で安定した原料を用いた新商品の開発、現実性のあるコストカットを進める。(道東)

＜水産加工業＞ 原材料、特にホタテと加工向け魚が無い。扱う魚種を広げる。水産加工の他に視野を広げる。(道南)

＜食品製造業＞ 値上げにより売上単価は上昇しているものの、原材料費の高騰が継続しており利益率は依然として圧迫されています。一方、例年実施している早期予約特典の割引率を引き上げたことで予約件数が増加し、顧客維持に寄与しています。また、道の駅などの店舗販売において、当社初となるイベントを開催したことで来客数・売上ともに増加し、有効性を確認できました。今後は、直営店限定商品の展開を軸に、話題性・集客効果を期待しています。(道北)

＜水産加工業＞ 既存店舗の売上は増加傾向にあり販促効果が出ている一方で、人件費や包材費の増加で利益を圧迫している。値上げ、内容量変更などを常時行い、定期的に諸経費見直しを行っていく。(道東)

＜水産加工業＞ 秋サケの不漁による原料の調達が難しく、委託加工のみで自社製品の加工が予定通り実施できなかった。(道東)

2. 木材・木製品製造業

＜家具製造業＞ 住宅着工数の減少などで落ち込みが続いている。販売イベントなどの参加やショップ販売の強化を実施する。(道北)

3. 鉄鋼・金属製品・機械製造業

＜輸送機械器具製造業＞ 当社の製品ニーズは旺盛であり、受注は好調に推移。製品別では既に来期の受注も確保。特に特装系の車両は、架装メーカーが全国的に少なく、競合他社が人員不足等を背景に受注ができず、当社に引き合いが多数寄せられている。(札幌)

＜金属製品製造業＞ 直近決算は増収増益だったが粗利益率は低下。原材料、外注費等の高騰を考慮すると善戦した。原価上昇分の価格転嫁は社会情勢もあり、ある程度柔軟に実施できた。しかし、今期は金利上昇圧力でそう簡単には行かない雰囲気が感じられる。(札幌)

＜機械器具製造業＞ 売上基盤である抄紙機関連売上は、ペーパーレス化に伴う需要の減少と、生活紙や段ボール需要の増加があり、プラスマイナスがある状況。製紙業界の変化を捉え、主要取引先のニーズに的確に 대응していく。(道央)

4. その他の製造業

＜印刷業＞ 業界内で企業同士の協業、合併、グループ化などが急速に進んでいる。顧客は業界への信用不安を増加させているし、業界は価格競争に陥っている。当社は価格競争に巻き込まれない市場への選択と集中を図っている。(札幌)

＜コンクリート製品製造業＞ 人手不足と資材価格、経費の上昇が問題。DXを駆使して経費を圧縮し利益を出すようにしたい。(道北)

＜印刷業＞ 売上高は増加しているが、既存顧客の特需が大半を占めるため、新規顧客の獲得や安定的に売上を増加できる施策が必要である。新規事業（営業倉庫）を展開すべく補助金の申請等準備を進めている。(札幌)

＜皮革製品製造業＞ 売上・粗利益は順調に伸びているが、販管費が高止まりしており、収益を圧迫している。海外やネット販売の売上増加を図る。また、ふるさと納税返礼品を早期納品する事で実績を改善していく。(道北)

5. 建設業

＜土木工事業＞ 公共工事は、一工事当たりの金額が減少する傾向が2～3年前より続いており、完工高を維持することが難しくなっている。新築住宅需要も一気になくなり、過当競争が続く。民間工事の受注強化と市町村の不採算工事の改善交渉を行う。(道北)

＜鉄筋工事業＞ 大型プロジェクトの遅れや延期で厳しい状況が続いていたが、札幌中心部での再開発の一部が動き出し、多少は好転した。この2年、大型案件の集中リスクを目の当たりにしたので、中小案件の需要回復に期待し、そちらに注力していきたい。(道央)

＜住宅建築業＞ 注文住宅の集客について、営業拠点によってバラツキがあるものの全体としては昨年度より増加している。ただ目標売上に達するにはもう少し苦戦が予想される。物価高騰による住宅取得意欲の低下が続いており、地域の専門職の取引先の廃業が進み、建物が建てられなくなるリスクが高まっている。(道央)

＜住宅建築業＞ 新築工事が無いので、改修工事・解体工事をメインに営業する。(道南)

＜土木工事業＞ 売上は前年比・予算比ともに上回って推移しており、利益面でも順調に伸長しています。特に新幹線関連の売上が堅調に推移しています。大手ゼネコンとのつながりをこれまで以上に深めて、大きな案件をしっかりと狙っていきます。今後しばらく続きそうな設備投資の流れもチャンスと捉え、関連する仕事を逃さず受注していく方針です。(道央)

＜住宅建築業＞ 原価高騰、納期伸長にともなう経費増により利益の確保に苦慮している。加えて、建築規制強化により許認可がなかなか下りず売上が低迷している。(道央)

＜電気通信工事業＞ 既存業務の売上低下を補填するため、メーカーと施工業者で防犯カメラ関連の講習会および各種団体や自治体への需要拡大の準備を進めている。(道央)

6. 卸売業

＜食材卸売業＞ 今年は観光関連が大阪万博やジャングリア沖縄など西日本で好調となり、北海道は伸び悩んだ感がある。当社の売上についても微増で目標には及ばなかった。販売先への提案をしっかりと行うことでトップライン収益を確保するのは勿論のこと、DX・IT投資による省力化は今後も重要。人員の余力を捻出し、倉庫・配送業務のより良い安定化を図る。(札幌)

＜水産物卸売業＞ 単価高により増収となる反面、数量が減少し、減益を招いている。トピックは秋鮭の大不漁で卸、小売り共に影響が大きい。2025年一杯は弊社含め水産業界の稼ぎ時である一方、年明けは同業他社からの投げ売りが出やすい時期。リスク品目はフリー在庫を持たず、年明け以降のチャンス品を拾えるように年内は足許在庫の販売を進めていく。(札幌)

＜紙類卸売業＞ デジタル化の進展等により、当社の顧客である印刷業界が苦境に陥っており、出荷量が大幅に減少している。また、製紙メーカーの断続的な価格修正により、需要の更なる低下を招いている。需要の底堅い板紙などへ軸足を移していく。(札幌)

＜塗料卸売業＞ 原料高騰と輸送費高騰により、利益率がやや低下した。更に人件費、アウトソーシング等の経費負担増により営業利益が年々低下傾向となっている。運送費圧縮に向け、同業他社との協同物流、ストックヤードの協同利用等、取り組みしやすい分野での推進を図る。(札幌)

＜包装用品卸売業＞ 物価高の影響により物の動きは鈍い。既存取引先については弊社で取扱いしている資材関係も減少傾向にある。既存取引先の落ち込み分を新規取引先の拡充で補うべく活動している。(札幌)

＜スポーツ用品卸売業＞ 物価高騰によりユーザーの優先度が買い替えから修理などに移行している。価格に左右されない独自性のある商品開発を行う。(札幌)

＜酒類卸売業＞ 仕入価格の高騰が続いており、仕入の「数量」が減少しても「額」は増加する状態になっている。特に輸入品の価格は、長引く円安や輸送費高騰等により高値が続いている。きめ細かな既存取引先のフォロー、メーカーと連携した商品・サービスの

紹介、新規取引店の開拓、不動産情報の提供、債権管理の強化、仕入コストの価格転嫁による粗利益確保、店舗・倉庫統合による経費削減と人手不足対応に力点を置く。(札幌)

＜食品卸売業＞ 主要魚種の極端な不漁による取扱数量の著しい減少と仕入価格の高騰により、販売価格への転嫁が難しく、売上の維持と利幅の確保が困難な状況となっております。短期的には、加工度を上げ付加価値を生むことでの利益確保と、魚種の転換に対応した体制作りを進めていきたいと考えています。長期的には、安定的な養殖魚の取扱いや輸出の割合を増やしていくことを考えています。(札幌)

7. 小売業

＜タイヤ販売店＞ 車の販売価格の上昇で、タイヤの販売は好調でした。今年は新製品の販売が多く、ディーラーに販売する本数も昨年より増加しました。中国問題によるバスの動きが気になる所ですが、あまりにも観光客が減るようであれば来年の送迎用車のタイヤ販売に影響が出て来そうです。(道北)

＜釣具店＞ 競合激化、ネット販売の拡大など小売店舗販売は苦戦を強いられている。店頭小売以外の販売方法を模索していく方針。(札幌)

＜機械器具小売業＞ 売上、利益とも回復基調にあります。ただし、一部メーカーのLED照明等が中国との関税の影響により原材料調達難で納期未定との連絡もあり苦慮している。(札幌)

＜食品スーパー＞ インフレ傾向が続いており売上高は微増しているが、客数及び購入点数の減少を点単価で補っている状態は依然として改善していない。「おいしさと安心」にこだわった商品企画を継続し他店との差別化を図る。(札幌)

<リサイクルショップ> 問題は人手不足とスキルの低さ、そして今後も続く人件費増加。補助金等の活用で宣伝効果を高め同業他社との競争力を強める。人手不足の問題は取っての高齢者雇用などで業務遂行を目指す。(道北)

8. 運輸業

<港湾運送業> 労働力の確保（事務系、技術系）が課題。DXの推進、採用の柔軟化と賃金の改定で対応する。(道東)

9. ホテル・旅館業

<旅館> 道内消費者の動きが悪く、道内宿泊者の割合が大きな施設は厳しい。一方インバウンド消費者は順調に増えている。管理職、管理業務の効率化を進める。(道央)

<観光ホテル> 売上は前年比微減にて推移。国内売上については、大阪万博の影響が認められる。中国政府による日本への旅行自粛通達により、R8年1～2月の売上への影響が確実となり、国内客向け推進策を急ぎ策定中。(道東)

<観光ホテル> 売上は好転しているが、米をはじめとする食料品の価格高騰、最低賃金上昇に伴う人件費増が顕著。DX化を加速させ、属人化されている作業も徐々に廃止していく。(道北)

10. その他の非製造業

<クリーニング業> 価格転嫁や提供サービスの向上など営業努力により売上は増加しているものの、人件費やエネルギーコスト等の上昇により、利益につながっていない。サービス向上と需要が高まっている部門の推進をさらに強化して新規顧客を獲得し、設備の増強や人材育成・確保などにより生産性の向上と運営面の改善を進めていく。(札幌)

<廃棄物処理業> 仕事はあるが人手不足のため、さばけない状態になってきている。結果として売上げの対前年割れに陥らないか危惧している。新卒者求人及び若手中途採用に向けて当社のホームページのリニューアルを実施している最中であるが、専門業者に依頼しているため、それなりに費用負担は大きい。(道央)

<土木建築サービス業> 売上、利益とも前期より好調の見通し。中途採用をあと一歩進めて数名確保したい。(札幌)

<土木建築サービス業> 公共事業費に占める試験費の割合が減っているため、売上が減少している。また、従業員の年齢構成がいびつな為、若年層への技術継承が問題となっている。定期的な単価の改定により適正価格を維持し、定年退職者の雇用延長を積極的に行い若年層への技術継承に務める。(札幌)

<飲食店> 個人消費の二極化が見られる。アッパー層はメニュー価格引き上げに伴い客単価は上昇するも、ミドル層は注文点数の減少により客単価変わらずリピート客の来店頻度の減少が考えられる。札幌中心部の新規店舗出店により売上増大を図っていく。(札幌)

<建設機械リース業> 単価が上がったことなどで売上は増加したものの、人手不足で従業員にかかる負担も増えた為、人件費の見直しを行い利益は減少する見込みです。広告やSNSなどで求人募集をして若い人材の確保をめざします。(道央)



最近の不動産市況

一般財団法人 日本不動産研究所 北海道支社
支社長 齋藤 敬之

わが国経済は、雇用環境の改善と賃上げ企業数の増加により緩やかな景気の回復が見られる一方で、米国トランプ政権による関税の引き上げや不安定な国際情勢、エネルギー価格や原材料価格の高止まりなど、依然として先行きの不透明な状況が続いています。このような不動産を取り巻く社会的・経済的状況のなかで令和7年9月17日に公表されたⅠ.「令和7年都道府県地価調査」の結果から、全国・北海道・札幌市の土地価格がどのような推移を示しているのかを見ていきます。

次に、最新の不動産投資市場の状況について、Ⅱ. 第53回「不動産投資家調査」の結果を確認していきます。この調査は弊所（一般財団法人日本不動産研究所）が毎年4月と10月の年2回実施しております。

Ⅰ. 令和7年都道府県地価調査の結果

令和7年都道府県地価調査は、令和7年7月1日時点における全国21,441地点（このうち宅地は21,010地点、林地は431地点）の基準地について、全国の不動産鑑定士が不動産の鑑定評価によって「更地として」の土地価格を求め、これに基づいて都道府県知事が公表したものです。国土交通省では、都道府県の発表に合わせて、全国の状況を取りまとめて公表しており、その概要は以下のとおりです。

1. 全国・全用途平均

令和7年7月1日時点における地価は全ての用途で上昇を示し、全国・全用途平均でみると、4年連続での上昇となり、上昇幅も拡大しました。三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）では5年連続、また、地方圏では3年連続でそれぞれ上昇しました。地方圏のうち地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）では13年連続で上昇しましたが、上昇幅は2年連続で縮小しました。地方圏のうち地方四市を除くその他では、2年連続の同率での上昇となりました。

2. 住宅地

全国的に住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続しています。特に東京圏や大阪圏の中心部における需要が強いほか、保育施設や子育てサポートサービスが充実し、子育て世代を中心に転入者が多い地域や、別荘・コンドミニアム用地の需要に加え、リゾートホテル等の従業員や建設作業員、自然環境を好むエリア外からの移住者向けの住宅需要が旺盛なリゾート地域等、特徴的な地価動向が見られた地域において高い上昇幅を示しました。こうした動向を反映して、全国住宅地の地価は4年連続で上昇し、上昇幅も拡大しました。

3. 商業地

主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下と賃料の上昇により収益性が向上していることから、全国商業地の地価は4年連続で上昇し、上昇幅も拡大しました。特に訪日外国人旅行者の増大により、店舗・ホテル・民泊の用地需要が高まっている観光地や、国内富裕層や訪日外国人旅行者による消費が旺盛で、ブランド店舗の出店需要が高いエリアにおける地価の上昇が著しい状況にあります。また、再開発事業等が進展している地域では、都市機能の更新による利便性の向上や繁華性の創出等への期待感から、地価上昇が継続しています。

4. 工業地

全国・三大都市圏・地方圏ともに上昇が継続しています。全国工業地の上昇幅は横ばいであったものの、好調なeコマース市場の拡大基調を背景に、大型物流施設用地に対する需要が強いなか供給が不足している地域や、高速道路等へのアクセスが良好で労働力が確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇幅を示しました。

【地価変動率の推移】

(単位：％)

	全用途							住宅地						
	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	0.4	▲0.6	▲0.4	0.3	1.0	1.4	1.5	▲0.1	▲0.7	▲0.5	0.1	0.7	0.9	1.0
三大都市圏	2.1	0.0	0.1	1.4	2.7	3.9	4.3	0.9	▲0.3	0.0	1.0	2.2	3.0	3.2
東京圏	2.2	0.1	0.2	1.5	3.1	4.6	5.3	1.1	▲0.2	0.1	1.2	2.6	3.6	3.9
大阪圏	1.9	0.0	▲0.3	0.7	1.8	2.9	3.4	0.3	▲0.4	▲0.3	0.4	1.1	1.7	2.2
名古屋圏	1.9	▲0.8	0.5	1.8	2.6	2.9	2.1	1.0	▲0.7	0.3	1.6	2.2	2.5	1.7
地 方 圏	▲0.3	▲0.8	▲0.6	▲0.2	0.3	0.4	0.4	▲0.5	▲0.9	▲0.7	▲0.2	0.1	0.1	0.1
地方四市	6.8	4.5	4.4	6.7	8.1	6.8	5.3	4.9	3.6	4.2	6.6	7.5	5.6	4.1
その他	▲0.5	▲1.0	▲0.8	▲0.4	0.0	0.2	0.2	▲0.7	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲0.1	0.0

	商業地							工業地						
	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7
全 国	1.7	▲0.3	▲0.5	0.5	1.5	2.4	2.8	1.0	0.2	0.8	1.7	2.6	3.4	3.4
三大都市圏	5.2	0.7	0.1	1.9	4.0	6.2	7.2	2.9	1.2	1.9	3.3	4.5	6.0	6.1
東京圏	4.9	1.0	0.1	2.0	4.3	7.0	8.7	3.2	1.7	2.3	3.7	4.7	6.6	6.7
大阪圏	6.8	1.2	▲0.6	1.5	3.6	6.0	6.4	3.4	1.2	1.7	3.3	4.5	6.3	6.8
名古屋圏	3.8	▲1.1	1.0	2.3	3.4	3.8	2.8	0.7	▲0.6	1.2	2.1	3.5	3.5	2.5
地 方 圏	0.3	▲0.6	▲0.7	▲0.1	0.5	0.9	1.0	0.4	▲0.1	0.4	1.1	1.9	2.4	2.4
地方四市	10.3	6.1	4.6	6.9	9.0	8.7	7.3	5.5	5.3	7.4	10.3	12.6	14.1	10.7
その他	▲0.2	▲1.0	▲1.0	▲0.5	0.1	0.5	0.6	0.3	▲0.2	0.3	1.0	1.7	2.3	2.2

前年よりも下落幅縮小・上昇幅拡大等

前年よりも下落幅拡大・上昇幅縮小等

前年と同じ変動率

資料：国土交通省HP「令和7年都道府県地価調査の概要」

5. 地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移

主要な用途である住宅地と商業地について、地価公示（毎年1月1日時点実施）との共通地点（1,586地点。うち住宅地1,084地点、商業地502地点）での集計を踏まえ、令和6年7月1日から令和7年7月1日までの年間変動率を「令和6年7月1日～令和7年1月1日」までの前半と「令和7年1月1日～令和7年7月1日」までの後半で比較した結果は、右表のとおりです。住宅地については、上昇傾向が継続しているものの、上昇幅は縮小または横ばいであり、圏域を問わず一服感がみられます。特に、地方四市では上昇幅の縮小が顕著であるため、今後の推移には留意が必要と言えます。また、商業地については、住宅地と概ね同様であるものの、圏域別でみると、地方圏のその他で上昇幅の拡大がみられます。

【地価公示との共通地点における半年ごとの地価変動率の推移】

(単位：％)

	住宅地			商業地		
	R7 調査			R7 調査		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全 国	1.7	1.6	3.3	2.8	2.9	5.8
三 大 都 市 圏	2.1	2.0	4.1	4.0	3.9	8.1
東 京 圏	2.6	2.4	5.0	4.7	4.5	9.5
大 阪 圏	1.5	1.5	3.1	3.8	3.8	7.8
名 古 屋 圏	1.3	1.0	2.3	1.7	1.4	3.2
地 方 圏	1.1	1.0	2.0	1.3	1.6	3.0
地 方 四 市	3.1	1.7	4.9	3.5	3.3	6.9
そ の 他	0.9	0.9	1.8	1.1	1.4	2.6

資料：国土交通省HP「令和7年都道府県地価調査の概要」

6. 北海道

北海道が道内全域（179市町村）を対象として、令和7年7月1日時点における道内997地点（内訳として住宅地714地点・商業地250地点・工業地15地点・林地18地点）の基準地の価格を判定し、北海道知事が令和7年9月17日に公表した概要は以下のとおりです。

林地を除く宅地（全用途）

【道内の用途別平均変動率、平均価格】

（単位：％、円/㎡）

の地価については、令和3年から令和6年まで続いた上昇から横ばいとなりました。商業地及び工業地では地価上昇が継続しているものの、住宅地の下落が全用途の平均変動率にマイナスの影響を与える結果となりました。

住宅地については、最寄り駅や生活利便施設への接近性等、利便性の高い地域における需要は堅調である一方で、地方都市や町村部では少子高齢化の進展に伴う土地需要の減退が見られることから、令和2年度から5年ぶりの価格下落となりました。

商業地については、地方都市や町村部では下落傾向が続いていますが、千歳市における大規模半導体工場の建設や札幌市中心部における観光需要の拡大等、道央圏を中心に地価の上昇傾向がみられることから、令和4年以降4年連続での上昇となりました。

工業地については、全国的な動向と同じく、物流施設の用地需要が高まっていることから、令和元年以降7年連続で上昇しました。

また、札幌市及び札幌市を除く市町別に主要用途である住宅地と商業地の平均変動率をみると、住宅地については、札幌市及び札幌市を除く市のそれぞれで上昇幅が縮小したことや、町村での下落傾向が継続していることから、全道の平均変動率も下落に転じる結果となりました。一方、商業地については、町村での下落傾向が継続するなか、札幌市及び札幌市を除く市での上昇傾向は維持しているものの、札幌市での上昇幅が縮小する等、区分ごとに異なる動向が確認できる結果となりました。

次に、道内の住宅地と商業地の上昇率・下落率のトップ10の地区については、以下のとおりです。

住宅地における上昇率1位は富良野－3（富良野市北の峰町1981番62）の27.1%で、冬のスキーリゾートや夏の避暑地として国内外からの需要の高まりを反映しており、その上昇率は全国順位でも1位となりました。ただし、富良野市内の住宅地では北の峰地区だけが高い上昇を示しており、北の峰以外の住宅地における価格変動は横ばいから微増にとどまっています。また、住宅地・商業地ともに上昇率の上位には千歳市内の基準地が名を連ねており、大手半導体メーカーのラピダスが工場を建設し、関連するオフィス・店舗・ホテル用地の需要が非常に旺盛であることが要因となっています。そのほかには、国際的なスキーリゾートエリアとしての地位を確立しつつあるニセコと倶知安に加え、人口は減少傾向にあるものの、近年ではニセコ

区分		全道						全国		
		基準 地数	継続 基準地数	平均変動率			全道 平均価格	平均変動率		
				R7	R6	R5		R7	R6	R5
	住宅地	714	713	▲0.2	0.2	2.2	24,600	1.0	0.9	0.7
	商業地	250	249	0.6	0.9	2.2	127,400	2.8	2.4	1.5
	工業地	15	15	4.1	6.0	6.8	16,900	3.4	3.4	2.6
	宅地(全用途)	979	977	0.0	0.4	2.3	50,800	1.5	1.4	1.0
	林地	18	18	0.3	0.0	1.4	86.6			
	基準地数計	997	995							

（注）林地は10アール当たりで価格を算出しているが、1平方メートル当たりの価格に置き換えている。
資料：北海道HP「令和7年度（2025年度）北海道地価調査書」

【指定都市・市・町村別平均変動率、平均価格】

（単位：％、円/㎡）

区分		住宅地					商業地				
		基準 地数	平均変動率			平均価格	基準 地数	平均変動率			平均価格
			R7	R6	R5			R7	R6	R5	
	札幌市	85	1.4	3.6	12.5	108,400	40	5.5	7.6	11.9	653,500
	市	241	0.4	0.8	3.9	23,200	80	2.3	2.3	4.4	50,400
	町村	388	▲1.0	▲1.0	▲1.2	7,200	130	▲2.0	▲2.1	▲2.4	12,900
	全道	714	▲0.2	0.2	2.2	24,600	250	0.6	0.9	2.2	127,400

（注）市は札幌市を除く。
資料：北海道HP「令和7年度（2025年度）北海道地価調査書」

ヤルスツ等のリゾートエリアへの接近性に優れ、住宅需要を強めている真狩村の基準地が上昇変動率の上位にランクインしています。

【住宅地 上昇率トップ10】

(単位：円／㎡・％)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R7 価格	R6 価格	対前年 変動率
1 (3)	富良野 - 3	富良野市北の峰町1981番62 「北の峰町11-21」	51,600	40,600	27.1 (20.1)
2 (2)	千歳 - 1	千歳市東雲町5丁目52番	117,000	95,000	23.2 (23.4)
3 (1)	千歳 - 3	千歳市栄町5丁目3番外内	149,000	121,000	23.1 (23.5)
4 (5)	真狩 - 1	虻田郡真狩村字真狩44番17	7,900	6,600	19.7 (17.9)
5 (4)	真狩 - 2	虻田郡真狩村字真狩4番27	6,900	5,800	19.0 (18.4)
6 (46)	千歳 - 7	千歳市北栄2丁目620番122 「北栄2-20-4」	80,000	68,000	17.6 (6.3)
7 (6)	ニセコ - 4	虻田郡ニセコ町字中央通94番11	15,600	13,500	15.6 (15.4)
8 (20)	倶知安 - 2	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	138,000	120,000	15.0 (9.1)
9 (97)	千歳 - 8	千歳市富士3丁目778番48 「富士3-8-14」	55,000	48,000	14.6 (4.3)
10 (7)	ニセコ - 3	虻田郡ニセコ町字富士見129番2	20,500	18,000	13.9 (12.5)

【商業地 上昇率トップ10】

(単位：円／㎡・％)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R7 価格	R6 価格	対前年 変動率
1 (2)	千歳 5 - 2	千歳市末広2丁目122番2外内 「末広2-6-3」	155,000	118,000	31.4 (24.2)
2 (1)	千歳 5 - 3	千歳市北栄2丁目1345番27 「北栄2-3-9」	165,000	127,000	29.9 (24.5)
3 (4)	千歳 5 - 1	千歳市東雲町1丁目6番4	127,000	98,000	29.6 (21.7)
4 (3)	千歳 5 - 4	千歳市花園7丁目78番外 「花園7-13-13」	92,000	77,000	19.5 (23.2)
5 (5)	札幌中央 5 - 8	札幌市中央区南9条西3丁目10番99 「南9条西3-2-5」	1,040,000	880,000	18.2 (18.9)
6 (46)	倶知安 5 - 2	虻田郡倶知安町北3条西1丁目1番4	110,000	95,000	15.8 (5.6)
7 (14)	倶知安 5 - 1	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	167,000	145,000	15.2 (11.5)
8 (64)	小樽 5 - 1	小樽市稲穂2丁目161番外 「稲穂2-9-11」	138,000	120,000	15.0 (4.3)
9 (15)	北広島 5 - 3	北広島市中央6丁目8番10	91,000	80,000	13.8 (11.1)
10 (75)	函館 5 - 8	函館市若松町7番24外 「若松町7-16」	90,000	80,200	12.2 (0.3)

【住宅地 下落率トップ10】

(単位：円／㎡・％)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R7 価格	R6 価格	対前年 変動率
1 (110)	豊頃 - 1	中川郡豊頃町茂岩末広町140番	2,800	3,000	▲6.7 (▲3.2)
2 (8)	厚沢部 - 3	檜山郡厚沢部町館町135番2	3,400	3,600	▲5.6 (▲5.3)
3 (164)	本別 - 2	中川郡本別町柏木町47番2	7,000	7,400	▲5.4 (▲2.6)
4 (11)	小樽 - 10	小樽市赤岩1丁目139番11 「赤岩1-24-10」	7,100	7,500	▲5.3 (▲5.1)
5 (12)	函館 - 11	函館市女那川町175番3内	5,400	5,700	▲5.3 (▲5.0)
6 (15)	函館 - 2	函館市川汲町281番1内	5,500	5,800	▲5.2 (▲4.9)
6 (15)	函館 - 15	函館市浜町14番1	5,500	5,800	▲5.2 (▲4.9)
8 (18)	函館 - 3	函館市新八幡町56番	4,600	4,850	▲5.2 (▲4.9)
9 (25)	遠軽 - 2	紋別郡遠軽町生田原159番43	1,900	2,000	▲5.0 (▲4.8)
9 (4)	豊浦 - 1	虻田郡豊浦町字幸町75番	7,600	8,000	▲5.0 (▲5.9)
9 (25)	様似 - 3	様似郡様似町西町163番8	3,800	4,000	▲5.0 (▲4.8)
9 (25)	浦幌 - 2	十勝郡浦幌町字宝町53番29	3,800	4,000	▲5.0 (▲4.8)

【商業地 下落率トップ10】

(単位：円／㎡・％)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	R7 価格	R6 価格	対前年 変動率
1 (2)	滝上 5 - 1	紋別郡滝上町字滝ノ上市街地2条通 2丁目2番5外	3,000	3,200	▲6.3 (▲5.9)
2 (7)	幌延 5 - 1	天塩郡幌延町2条南1丁目2番1外	8,500	9,000	▲5.6 (▲5.3)
2 (7)	雄武 5 - 1	紋別郡雄武町字雄武731番	5,100	5,400	▲5.6 (▲5.3)
4 (5)	室蘭 5 - 2	室蘭市中央町2丁目43番30 「中央町2-3-17」	26,000	27,500	▲5.5 (▲5.8)
5 (11)	遠別 5 - 1	天塩郡遠別町字本町3丁目77番6	6,100	6,450	▲5.4 (▲5.1)
6 (1)	寿都 5 - 1	寿都郡寿都町字大磯町24番1	8,900	9,400	▲5.3 (▲6.0)
7 (4)	豊浦 5 - 1	虻田郡豊浦町字幸町20番5外	10,700	11,300	▲5.3 (▲5.8)
8 (14)	和寒 5 - 1	上川郡和寒町字南町31番内	7,200	7,600	▲5.3 (▲5.0)
8 (14)	置戸 5 - 1	常呂郡置戸町字置戸90番3外	5,400	5,700	▲5.3 (▲5.0)
8 (37)	広尾 5 - 1	広尾郡広尾町本通12丁目9番	7,200	7,600	▲5.3 (▲3.8)

(注) 順位及び変動率の()内の数値は、前年度の順位・変動率。
資料：北海道HP「令和7年度(2025年度)北海道地価調査書」

7. 札幌市

住宅地については、中央区及びその隣接区でJRや地下鉄の駅徒歩圏に存するエリアや生活利便性が良好なエリアにおける需要は堅調であり、地価上昇が継続しています。ただし、建築費や労務費の高騰等により新設住宅着工戸数が減少する等、需要の減退が認められ、全区で上昇幅が縮小しました。特に郊外部の戸建住宅が多く存する地域では、これまでの地価上昇により割安感が薄まっていることに加え、建築費の高騰分と合わせて販売総額が増大しており、実需層の買い控えが認められることから、上昇から横ばいに転じた地点が多く見られました。

商業地については、円安を背景とした訪日外国人客の増大により、札幌市中心部における人流の活発化と繁華性の向上が顕著な状況にあります。このため、札幌駅周辺や大通沿いといった中央区の中心商業地に立地する大規模小売店舗の売上は好調を維持していることに加え、ホ

テルの客室単価や稼働率も上昇基調で推移していることから、店舗やホテル用地に対する強い需要が認められます。一方で、オフィスの賃貸市場では、札幌市中心部への拠点集約や既存スペースの増床等の動きを反映して、空室率の低下と賃料の上昇により収益性は向上しているものの、これまでの地価上昇と建築費の高騰を背景に、再開発事業の遅れや計画の見直し等の影響を受け、上昇幅は縮小しました。

札幌市内の住宅地と商業地の価格上位トップ10は以下のとおりです。

【札幌市の住宅地価格順位（上位10地点）】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和6年 価格（円/㎡）	令和7年 価格（円/㎡）	変動率 （％）
1	札幌中央-5	中央区宮ヶ丘2丁目474番86 「宮ヶ丘2-1-20」	375,000	383,000	2.1
2	札幌中央-1	中央区宮の森3条5丁目8番1 「宮の森3条5-1-31」	252,000	259,000	2.8
3	札幌中央-2	中央区南18条西8丁目593番18外 「南18条西8-1-43」	230,000	235,000	2.2
4	札幌東-7	東区北14条東5丁目95番83 「北14条東5-5-17」	206,000	220,000	6.8
5	札幌豊平-6	豊平区美園7条1丁目9番13 「美園7条1-2-26」	200,000	205,000	2.5
6	札幌中央-3	中央区南22条西8丁目630番4外 「南22条西8-3-26」	200,000	204,000	2.0
7	札幌白石-6	白石区南郷通7丁目南50番 「南郷通7南1-13」	188,000	200,000	6.4
8	札幌北-11	北区北20条西2丁目19番46 「北20条西2-2-29」	191,000	194,000	1.6
9	札幌豊平-3	豊平区月寒東1条15丁目36番59 「月寒東1条15-11-15」	183,000	188,000	2.7
9	札幌西-1	西区二十四軒1条2丁目20番3 「二十四軒1条2-2-11」	183,000	188,000	2.7

【札幌市の商業地価格順位（上位10地点）】

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「住居表示」	令和6年 価格（円/㎡）	令和7年 価格（円/㎡）	変動率 （％）
1	札幌中央5-1	中央区北3条西2丁目1番13外	5,100,000	5,400,000	5.9
2	札幌北5-2	北区北7条西2丁目6番	3,030,000	3,400,000	12.2
3	札幌中央5-2	中央区大通西6丁目6番1	2,820,000	3,100,000	9.9
4	札幌中央5-5	中央区南2条西5丁目26番17	2,250,000	2,500,000	11.1
5	札幌中央5-3	中央区大通西10丁目4番132	1,440,000	1,550,000	7.6
6	札幌中央5-8	中央区南9条西3丁目10番99 「南9条西3-2-5」	880,000	1,040,000	18.2
7	札幌中央5-6	中央区南2条西9丁目1番2	935,000	1,000,000	7.0
8	札幌中央5-7	中央区南1条西11丁目327番20外	725,000	780,000	7.6
9	札幌中央5-9	中央区北1条西23丁目283番10 「北1条西23-1-28」	650,000	680,000	4.6
10	札幌北5-4	北区北23条西4丁目19番319 「北23条西4-2-31」	410,000	430,000	4.9

資料：札幌市HP「令和7年度 北海道地価調査（札幌市関係分）資料」

Ⅱ. 第53回「不動産投資家調査」の結果

第53回「不動産投資家調査」は、下記の方法で実施し、弊所HP上で公表しました。

(https://www.reinet.or.jp/?page_id=172)

- 調査方法：アンケート調査（原則的に電子メール）
- 調査対象：アセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金基金、不動産賃貸等の173社（前回調査175社）
- 調査時点：2025年10月1日（前回2025年4月1日、第1回1999年4月1日）
- 回答社数：151社（前回調査151社） ※回答率87.3%
- 利用上の留意点：集計結果の代表値として、中央値を採用しています。
- 用語の定義

期待利回り：投資価値の判断（計算）に使われる還元利回りを指します。

通常、純収益（NOI）を期待利回りで割ったものが投資価値になります。

取引利回り：市場での還元利回り。純収益（NOI）を市場価格で割ったものを指します。

（※）期待利回り・取引利回りの低下は、不動産価格の上昇を意味し、期待利回り・取引利回りの上昇は不動産価格の下落を意味します。

調査結果

1. 投資用不動産に対する期待利回りの動向

【全国的な傾向】

- ・期待利回りの動向は、アセットにより一部地域で「低下」が見られましたが、「横ばい」の調査地区が多くを占める結果となりました。
- ・オフィスは、「東京・丸の内、大手町」の期待利回りが3.2%で6期連続の横ばいとなり、その他の東京のオフィスエリアと地方都市においても概ね横ばいの結果となりました。
- ・住宅は、「東京・城南」のワンルームタイプの期待利回りは前期に引き続き3.7%で横ばい

となり、ファミリータイプの期待利回りは3.8%で4期連続の横ばいとなりました。また、地方都市でも両タイプともにほとんどの調査地区で横ばいの結果となりました。

- ・商業店舗は、「都心型高級専門店」は「名古屋」のみ低下しましたが、「銀座」は3.3%で2期連続の横ばいとなり、その他の調査地区も横ばいの結果となりました。「郊外型ショッピングセンター」は「東京」のみ低下しましたが、その他の調査地区は横ばいの結果となりました。
- ・物流施設（マルチテナント型）は、湾岸部の「東京（江東区）」は3.8%で4期連続の横ばい、内陸部の「東京（多摩地区）」では4.0%で2期連続の横ばいとなり、全ての調査地区で横ばいとなりました。
- ・ホテルは、「大阪」で0.1ポイントの低下となりましたが、「東京」は4.2%で2期連続の横ばい、「大阪」を除く調査地区も横ばいとなりました。

【札幌市の傾向】

- ・Aクラスのオフィスビルに対する期待利回りは、北海道新幹線の工事遅延等の影響はあるものの、札幌市中心部における再開発事業の進展や老朽化したオフィスビルの建替事業が数多く進捗するなか、オフィス賃料の上昇と空室率の低下が同時に実現しており、札幌市中心部でのオフィス市場は緩やかな拡大傾向にあることを反映して、期待利回りは0.1%低下しました。
- ・賃貸住宅一棟に対する期待利回りは、北海道内から札幌市への転入者が幅広い年齢帯で認められ、転入超過率は全国的に見て高い水準にあること等、賃貸住宅に対する堅調な需要を反映して、ワンルームタイプ、ファミリータイプともに横ばいとなりました。
- ・商業店舗に対する期待利回りは、札幌駅周辺や大通沿いといった中央区の中心商業地に立地する大規模小売店舗の売上は好調を維持していることや、幹線道路沿いに立地する商業施設の売上も底堅さが認められることを反映して、都心型高級専門店、郊外型ショッピングセンターともに横ばいとなりました。
- ・宿泊特化型ホテルに対する期待利回りは、訪日外国人旅行者を中心とした観光需要の拡大が顕著であり、平均客室単価や稼働率は高位な水準で推移していることを反映して、横ばいとなりました。

（１）Aクラスビル（オフィスビル）の期待利回り

【期待利回り：主な政令指定都市】

	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪 御堂筋	大阪 梅田	広島	福岡
第52回（2025年04月）	4.9%	5.0%	4.4%	4.4%	4.7%	4.1%	4.0%	5.2%	4.5%
第53回（2025年10月）	4.8%	5.0%	4.3%	4.4%	4.7%	4.1%	4.0%	5.2%	4.5%
前回差	-0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

（２）賃貸住宅一棟の期待利回り

【期待利回り：ワンルームタイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第52回（2025年04月）	3.7%	5.0%	5.0%	4.3%	4.5%	4.6%	4.3%	4.7%	5.0%	4.5%
第53回（2025年10月）	3.7%	5.0%	5.0%	4.3%	4.5%	4.6%	4.3%	4.7%	5.0%	4.5%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

【期待利回り：ファミリータイプ】

	東京 城南	札幌	仙台	横浜	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第52回（2025年04月）	3.8%	5.0%	5.0%	4.3%	4.5%	4.6%	4.3%	4.7%	5.1%	4.5%
第53回（2025年10月）	3.8%	5.0%	5.0%	4.3%	4.5%	4.6%	4.3%	4.7%	5.1%	4.5%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(3) 商業店舗の期待利回り

【期待利回り：都心型高級専門店】

	東京 銀座	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第52回 (2025年04月)	3.3%	5.3%	5.3%	4.6%	4.7%	4.3%	4.9%	5.3%	4.6%
第53回 (2025年10月)	3.3%	5.3%	5.3%	4.5%	4.7%	4.3%	4.9%	5.3%	4.6%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

【期待利回り：郊外型ショッピングセンター】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	神戸	広島	福岡
第52回 (2025年04月)	5.1%	6.0%	6.2%	5.7%	5.8%	5.3%	5.9%	6.2%	5.7%
第53回 (2025年10月)	5.0%	6.0%	6.2%	5.7%	5.8%	5.3%	5.9%	6.2%	5.7%
前回差	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(4) 物流施設・倉庫（マルチテナント型）の期待利回り

【期待利回り：物流施設・倉庫（マルチテナント型 内陸部）】

	東京（多摩地区）	千葉（成田地区）	名古屋（名古屋市北部）	大阪（東大阪周辺）	福岡（福岡IC周辺）
第52回 (2025年04月)	4.0%	4.5%	4.5%	4.3%	4.5%
第53回 (2025年10月)	4.0%	4.5%	4.5%	4.3%	4.5%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

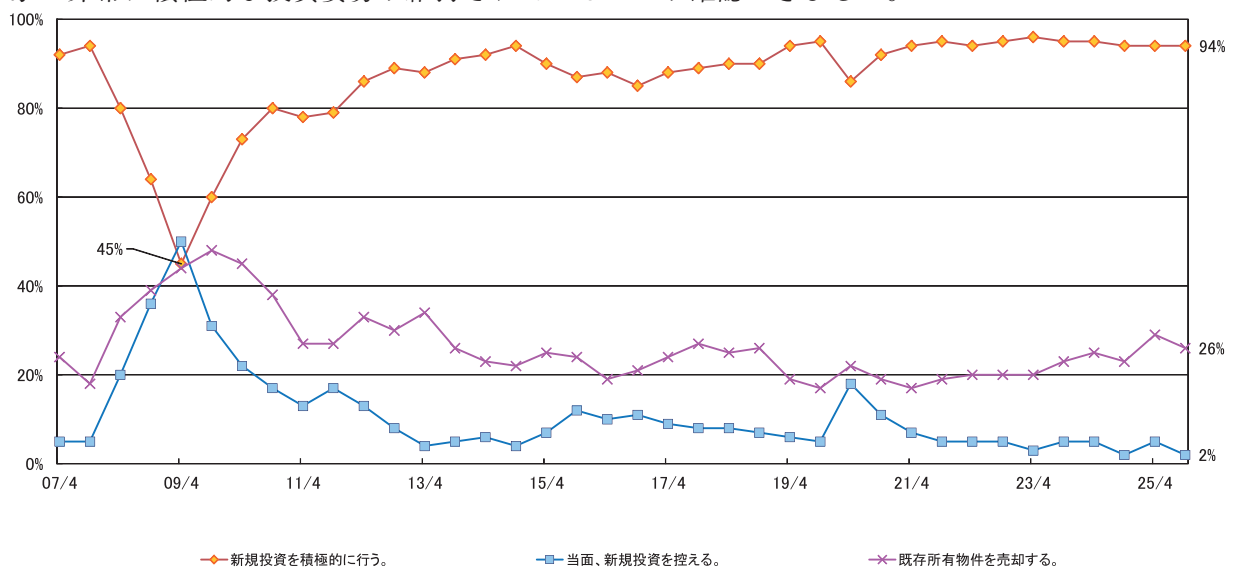
(5) 宿泊特化型ホテルの期待利回り

【期待利回り：宿泊特化型ホテル】

	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	那覇
第52回 (2025年04月)	4.2%	5.0%	5.3%	5.0%	4.6%	4.6%	4.8%	5.0%
第53回 (2025年10月)	4.2%	5.0%	5.3%	5.0%	4.6%	4.5%	4.8%	5.0%
前回差	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%

2. 今後1年間の不動産投資に対する考え方

「新規投資を積極的に行う。」との回答が94%で横ばいとなり、「当面、新規投資を控える。」という回答は3ポイント低下して2%となりました。また、「既存所有物件を売却する。」という回答は3ポイント低下して26%となりました。緩やかな金融環境は維持されており、不動産投資家の非常に積極的な投資姿勢が維持されていることが確認できました。



3. 不動産投資市場へのインフレの影響

今回の調査では、物価上昇（インフレ）の不動産投資市場への影響について、不動産投資家がどのように考えているのか、アンケートを実施しました。

・投資不動産の賃料への影響については、「ややあり」が66.2%、「あり」の21.8%と合わせると88.0%となり、電気代等の物件管理費が上昇する一方で、その一部が賃料へ転嫁され、賃料上昇に繋がっている状況が確認できます。

・物件管理費等のランニングコスト上昇による純収益（NOI）への影響については、「ややあり」が54.2%、「あり」の32.4%と合わせると86.6%であり、物件管理費の上昇がNOIの減少に関係している状況が確認できます。

・借入金利や予想インフレ率の上昇が不動産投資利回り（Cap Rate）に与える影響については、「なし」が54.6%と過半を占め、次いで「ややあり」が37.6%となり、好調な不動産市況が利回りの上昇圧力を抑制している状況が確認できます。

・インフレによる建築着工や新規開発プロジェクトへの影響については、「あり」が77.5%、「ややあり」の17.6%と合わせると95.1%と高い割合となり、建築費等の高騰は明らかに建設や開発にマイナスの影響を与えており、大幅な計画変更を迫られている開発プロジェクトが多い状況が確認できます。

・上記の影響を踏まえた総合的な不動産投資市場に与える影響については、「ニュートラル」が45.7%と約半数を占め、次いで「ポジティブ」が28.3%、「ネガティブ」が18.1%で、「ポジティブ」とする見方が「ネガティブ」とする見方を上回っており、インフレは不動産投資市場にプラスとマイナスの両面から影響を与えと考えられるものの、不動産市況を悪くする可能性は低いと考える投資家が多い状況が確認できます。

	回答時点の影響				
	1.なし	2.ややあり	3.あり	4.不明	5.その他
(1) 投資不動産の賃料へのインフレの影響についてどのように見えていますか	9.9%	66.2%	21.8%	0.7%	1.4%
(2) インフレによる物件管理費等のランニングコスト上昇等が純収益（NOI）に与える影響についてどのように見えていますか	12.0%	54.2%	32.4%	0.7%	0.7%
(3) 借入金利や予想インフレ率の上昇が不動産投資利回り（Cap Rate）に与える影響についてどのように見えていますか	54.6%	37.6%	4.3%	3.5%	0.0%
(4) インフレによる建築着工や新規開発プロジェクトへの影響についてどのように見えていますか	2.1%	17.6%	77.5%	2.8%	0.0%
	1.ニュートラル	2.ポジティブ	3.ネガティブ	4.不明	5.その他
(5) インフレの不動産投資市場への影響	45.7%	28.3%	18.1%	7.2%	0.7%

Ⅲ. おわりに

米国トランプ政権による関税引き上げのマイナス効果や制度変更による住宅投資の落ち込み、エネルギー価格や原材料価格の高止まり等といった懸念が強まる一方で、個人消費や設備投資といった内需の柱がともに増加基調にあり、景気の持ち直しの動きが維持されている状況下での不動産市場について見てきました。現時点では不動産市場は堅調に推移しており、また、不動産投資市場への参加者の投資姿勢に特段の変化は認められません。今後とも、物価高による個人消費の低迷や人手不足による供給制約、為替の急変や金利上昇による金融市場の混乱等といったリスク要因を意識しながら、不動産市況とその動向を注意深く見ていく必要があります。



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	
	2020年=100 季調値	前 期 比 (%)	2020年=100 季調値	前 期 比 (%)	2020年=100 季調値	前 期 比 (%)	2020年=100 季調値	前 期 比 (%)	2020年=100 季調値	前 期 比 (%)	2020年=100 季調値	前 期 比 (%)
2021年度	106.1	6.5	105.2	5.5	106.4	6.4	103.8	4.1	81.3	0.6	98.4	7.9
2022年度	100.5	△ 5.3	104.9	△ 0.3	100.7	△ 5.4	103.7	△ 0.1	85.7	5.4	100.6	2.2
2023年度	98.6	△ 1.9	102.9	△ 1.9	98.2	△ 2.5	102.0	△ 1.6	85.2	△ 0.6	99.6	△ 1.0
2024年度	95.6	△ 3.0	101.5	△ 1.4	96.9	△ 1.3	100.1	△ 1.9	85.3	0.1	98.9	△ 0.7
2024年 7～9月	93.3	△ 5.3	101.4	0.3	94.8	△ 4.6	100.0	△ 0.7	96.5	9.0	102.3	△ 0.1
10～12月	94.8	1.6	101.8	0.4	96.6	1.9	100.0	0.0	90.3	△ 6.4	101.1	△ 1.2
2025年 1～3月	96.1	1.4	101.5	△ 0.3	96.9	0.3	99.9	△ 0.1	88.9	△ 1.6	102.1	1.0
4～6月	98.0	2.0	101.9	0.4	98.0	1.1	101.1	1.2	84.7	△ 4.7	99.2	△ 2.8
7～9月	94.2	△ 3.9	102.0	0.1	95.3	△ 2.8	99.8	△ 1.3	80.6	△ 4.8	99.9	0.7
2024年 11月	94.7	0.3	101.3	△ 1.7	95.3	△ 2.6	99.5	△ 1.6	87.8	3.2	101.4	△ 0.8
12月	95.2	0.5	101.0	△ 0.3	96.8	1.6	99.5	0.0	90.3	2.8	101.1	△ 0.3
2025年 1月	98.6	3.6	99.9	△ 1.1	98.0	1.2	98.5	△ 1.0	89.5	△ 0.9	102.6	1.5
2月	95.2	△ 3.4	102.2	2.3	96.9	△ 1.1	101.5	3.0	88.0	△ 1.7	100.9	△ 1.7
3月	94.4	△ 0.8	102.4	0.2	95.9	△ 1.0	99.7	△ 1.8	88.9	1.0	102.1	1.2
4月	95.1	0.7	101.3	△ 1.1	96.0	0.1	99.8	0.1	86.7	△ 2.5	101.3	△ 0.8
5月	97.8	2.8	101.2	△ 0.1	97.5	1.6	102.2	2.4	83.9	△ 3.2	99.5	△ 1.8
6月	101.1	3.4	103.3	2.1	100.5	3.1	101.4	△ 0.8	84.7	1.0	99.2	△ 0.3
7月	98.2	△ 2.9	102.1	△ 1.2	97.7	△ 2.8	99.3	△ 2.1	82.0	△ 3.2	100.1	0.9
8月	92.6	△ 5.7	100.6	△ 1.5	95.0	△ 2.8	99.5	0.2	84.7	3.3	99.1	△ 1.0
9月	91.9	△ 0.8	103.2	2.6	93.3	△ 1.8	100.6	1.1	80.6	△ 4.8	99.9	0.8
10月	r 91.3	△ 0.7	104.7	1.5	r 91.3	△ 2.1	102.3	1.7	r 76.9	△ 4.6	100.3	0.4
11月	p 92.4	1.2	101.9	△ 2.7	p 92.7	1.5	100.6	△ 1.7	p 79.0	2.7	97.3	△ 3.0
資料	経済産業省、北海道経済産業局											

■鉱工業指数の年度は原指数による。
■北海道の「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 (%)
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
2022年度	1,016,255	3.9	208,912	4.5	171,697	18.6	56,739	14.2	844,558	1.4	152,173	1.2
2023年度	1,066,220	4.9	218,968	4.9	183,092	6.6	60,904	7.3	883,128	4.6	158,064	3.9
2024年度	1,076,947	1.0	225,543	3.0	197,807	8.0	63,227	3.8	879,140	△ 0.5	162,316	2.7
2024年 7～9月	265,316	1.9	55,016	2.5	45,616	9.6	14,562	3.5	219,701	0.5	40,455	2.1
10～12月	284,672	△ 1.3	60,351	1.9	55,861	5.3	17,801	1.4	228,811	△ 2.8	42,550	2.2
2025年 1～3月	266,426	△ 0.1	55,814	3.2	52,524	8.6	15,350	△ 0.4	213,903	△ 2.1	40,464	4.6
4～6月	256,183	△ 1.7	55,341	1.8	42,972	△ 1.9	14,462	△ 6.8	213,211	△ 1.6	40,879	5.2
7～9月	262,656	△ 1.0	56,529	2.7	44,274	△ 2.9	14,364	△ 1.4	218,382	△ 0.6	42,165	4.2
2024年 11月	87,891	△ 0.2	18,976	3.3	16,317	4.0	5,658	2.8	71,574	△ 1.2	13,318	3.6
12月	112,451	△ 0.7	23,480	2.8	24,271	9.0	7,230	2.2	88,180	△ 3.0	16,250	3.0
2025年 1月	92,916	2.6	19,159	4.9	19,200	20.6	5,273	4.4	73,716	△ 1.2	13,886	5.1
2月	83,971	△ 1.6	17,306	1.9	16,716	5.5	4,647	△ 2.0	67,254	△ 3.2	12,659	3.4
3月	89,540	△ 1.5	19,350	2.8	16,607	0.1	5,430	△ 3.2	72,933	△ 1.8	13,920	5.3
4月	83,918	△ 1.5	18,025	2.7	13,175	△ 3.2	4,633	△ 4.9	70,743	△ 1.2	13,392	5.6
5月	84,799	△ 1.7	18,495	1.8	14,220	△ 1.7	4,776	△ 7.3	70,579	△ 1.7	13,719	5.4
6月	87,466	△ 1.8	18,821	1.0	15,576	△ 1.0	5,054	△ 8.0	71,889	△ 2.0	13,767	4.8
7月	89,327	△ 1.2	19,259	1.6	15,615	△ 5.9	5,127	△ 6.6	73,712	△ 0.2	14,132	4.9
8月	90,513	△ 0.6	19,277	3.3	14,720	△ 0.1	4,541	2.4	75,793	△ 0.7	14,736	3.6
9月	82,815	△ 1.2	17,993	3.4	13,939	△ 2.4	4,696	1.2	68,876	△ 1.0	13,297	4.2
10月	87,422	3.7	18,815	5.1	15,532	1.7	5,108	4.0	71,890	4.1	13,707	5.6
11月	91,404	4.0	19,903	4.9	16,156	△ 1.0	5,698	0.7	75,248	5.1	14,205	6.7
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。

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(%)
2021年度	151,468	△ 2.9	46,757	△ 4.9	282,274	0.2	73,922	2.2	138,437	△ 1.4	33,683	△ 4.3
2022年度	148,484	△ 2.0	46,685	△ 0.2	293,364	3.9	78,206	5.8	138,186	△ 0.2	33,395	△ 0.9
2023年度	150,012	1.0	46,294	△ 0.8	314,671	7.3	85,204	8.9	135,188	△ 2.2	33,484	0.3
2024年度	148,410	△ 1.1	47,917	3.5	329,583	4.7	90,421	6.1	133,536	△ 1.2	34,035	1.6
2024年 7～9月	36,154	△10.3	12,201	1.8	84,343	3.6	22,908	5.2	34,246	0.4	8,566	2.7
10～12月	36,340	△ 5.5	12,051	2.2	84,424	7.1	23,247	6.7	35,671	△ 3.4	8,972	1.0
2025年 1～3月	40,516	1.5	12,556	5.3	81,385	3.3	22,309	5.8	24,481	△ 3.2	7,517	0.6
4～6月	33,566	△ 5.2	11,536	3.8	83,321	4.9	23,401	6.6	38,597	△ 1.4	9,052	0.8
7～9月	39,713	9.8	12,394	1.6	86,312	2.3	23,965	4.6	34,051	△ 0.6	8,432	△ 1.6
2024年 11月	11,703	△ 1.6	3,831	3.3	27,156	5.0	7,371	6.2	11,529	△ 1.5	2,834	2.8
12月	14,397	△ 2.0	4,905	4.8	30,707	13.6	8,461	9.3	13,197	△ 2.3	3,428	3.2
2025年 1月	13,367	6.3	4,138	5.0	27,673	0.3	7,396	6.3	8,161	△ 4.4	2,458	0.6
2月	11,050	△ 2.5	3,616	5.6	26,176	0.9	7,047	3.4	7,138	△ 3.7	2,286	0.3
3月	16,099	0.4	4,802	5.3	27,536	9.1	7,866	7.6	9,182	△ 1.6	2,773	0.9
4月	10,790	△11.6	3,577	1.1	26,951	1.0	7,628	6.7	11,722	△ 8.0	3,008	△ 0.5
5月	10,630	△ 5.7	3,697	4.7	27,945	9.2	7,792	6.5	14,315	2.9	3,089	0.6
6月	12,146	1.9	4,261	5.6	28,425	4.7	7,981	6.5	12,560	0.6	2,955	2.3
7月	14,817	18.1	4,320	△ 4.8	29,428	5.7	8,241	5.7	12,587	2.5	3,006	1.0
8月	13,042	7.9	4,099	5.4	29,476	3.4	8,094	3.4	11,539	△ 1.6	2,880	△ 3.5
9月	11,854	3.0	3,975	5.4	27,408	△ 2.0	7,630	4.7	9,925	△ 3.1	2,546	△ 2.3
10月	11,717	14.4	3,679	11.0	28,238	6.3	7,856	5.9	11,165	2.0	2,716	0.2
11月	12,865	9.9	4,122	7.6	29,027	6.9	7,955	7.9	11,199	△ 2.9	2,862	1.0
資料	経済産業省、北海道経済産業局											

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(%)
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
2022年度	605,785	5.6	123,530	4.6	284,288	7.8	293,671	4.5	11,361	78.2	458	7640366.7
2023年度	640,790	5.8	128,025	3.6	277,059	△ 2.5	294,116	0.2	13,617	19.8	1,465	219.6
2024年度	645,375	0.7	129,770	1.4	280,904	1.4	304,178	3.4	14,348	5.4	1,975	34.8
2024年 7～9月	171,036	△ 2.6	33,630	0.7	261,732	△ 1.5	292,127	2.2	4,107	2.2	471	25.0
10～12月	163,761	2.0	32,935	1.0	296,951	△ 1.3	317,990	3.9	3,590	10.2	512	38.0
2025年 1～3月	153,821	2.7	31,339	2.9	288,936	5.3	311,755	5.3	3,394	10.7	670	32.5
4～6月	161,763	3.2	33,214	4.2	292,571	6.0	312,407	6.0	3,492	7.3	379	17.9
7～9月	175,566	2.6	34,744	3.3	272,851	4.2	307,628	5.3	4,258	3.7	545	15.8
2024年 11月	51,824	2.0	10,534	1.9	264,660	△ 4.2	295,518	3.0	1,140	13.5	133	36.6
12月	57,125	2.6	11,372	△ 0.9	363,526	16.0	352,633	7.0	1,157	8.4	245	42.4
2025年 1月	51,986	3.7	10,496	4.1	284,379	2.9	305,521	5.5	1,108	17.5	275	42.8
2月	49,000	1.0	9,802	0.3	298,944	14.3	290,511	3.8	1,082	4.3	231	25.2
3月	52,835	3.4	11,041	4.1	283,484	△ 0.7	339,232	6.4	1,204	10.8	164	27.6
4月	51,096	1.5	10,779	3.4	307,656	3.8	325,717	4.0	1,005	6.9	110	21.0
5月	54,762	3.8	11,223	4.2	284,631	6.2	316,085	8.9	1,216	9.5	117	15.0
6月	55,905	4.2	11,211	5.1	285,427	8.2	295,419	5.2	1,272	5.5	152	18.0
7月	60,479	4.0	11,900	3.6	253,097	△ 8.0	305,694	5.1	1,349	4.2	205	15.8
8月	60,088	2.1	11,845	3.3	313,040	31.6	313,977	5.5	1,559	5.1	198	20.2
9月	54,999	1.8	11,000	3.0	252,416	△ 7.3	303,214	5.3	1,350	1.5	142	10.3
10月	55,784	1.8	11,318	2.6	284,702	8.4	306,872	0.3	1,320	2.0	174	29.6
11月	52,981	2.2	10,941	3.9	351,677	32.9	314,242	6.3	1,162	1.9	169	26.6
資料	経済産業省、北海道経済産業局				総務省、北海道				(公社)北海道観光機構		法務省	

■コンビニエンスストア販売額の前年 ■年度及び四半期の数値は月平均値。
同月比は全店ベースによる。

■「p」は速報値、
「r」は修正値。

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(%)
2021年度	139,868	△ 9.4	52,310	△ 1.2	41,815	△15.8	45,743	△11.6	3,467,561	△10.1
2022年度	151,633	8.4	60,138	15.0	43,625	4.3	47,870	4.6	3,613,705	4.2
2023年度	156,501	3.2	66,120	9.9	40,954	△ 6.1	49,427	3.3	3,806,718	5.3
2024年度	153,913	△ 1.7	68,211	3.2	38,328	△ 6.4	47,374	△ 4.2	3,860,782	1.4
2024年 7～9月	38,256	△ 0.7	16,142	5.2	9,878	△ 7.7	12,236	△ 2.0	976,385	1.2
10～12月	35,281	△ 6.5	15,923	5.3	8,169	△15.4	11,189	△13.6	948,738	△ 3.2
2025年 1～3月	41,223	6.4	18,512	3.5	9,503	8.6	13,208	9.3	1,103,667	14.0
4～6月	40,309	3.0	17,633	△ 0.0	10,257	△ 4.8	12,419	15.6	885,718	6.5
7～9月	37,050	△ 3.2	15,045	△ 6.8	9,486	△ 4.0	12,519	2.3	933,111	△ 4.4
2024年 11月	12,428	△ 8.3	5,641	9.0	2,789	△22.2	3,998	△16.4	330,611	△ 3.9
12月	9,542	△10.9	4,539	0.3	1,959	△23.0	3,044	△16.5	280,450	△ 7.0
2025年 1月	10,723	5.0	4,633	6.8	2,522	△ 3.3	3,568	9.2	328,208	15.0
2月	11,872	13.7	5,230	16.8	2,764	9.9	3,878	12.5	354,579	18.8
3月	18,628	3.1	8,649	△ 4.7	4,217	16.3	5,762	7.2	420,880	9.6
4月	13,778	5.0	6,854	3.0	3,100	△ 2.6	3,824	16.5	287,105	11.0
5月	11,391	△ 0.1	4,686	△ 5.1	2,919	△ 2.7	3,786	9.3	269,494	3.1
6月	15,140	3.5	6,093	0.8	4,238	△ 7.8	4,809	20.4	329,119	5.5
7月	13,005	△ 6.3	5,282	△12.9	3,587	△ 2.7	4,136	0.0	326,323	△ 3.7
8月	9,967	△ 6.3	4,001	△ 6.4	2,368	△19.2	3,598	4.8	249,328	△ 8.2
9月	14,078	2.5	5,762	△ 0.8	3,531	8.4	4,785	2.5	357,460	△ 2.4
10月	13,341	0.2	5,532	△ 3.7	3,157	△ 7.7	4,652	12.2	328,349	△ 2.8
11月	11,996	△ 3.5	4,622	△18.1	3,093	10.9	4,281	7.1	307,467	△ 7.0
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(%)
2021年度	32,091	1.0	8,659	6.6	1,732	△ 6.5	43,738	9.3	103,732	9.3
2022年度	29,576	△ 7.8	8,608	△ 0.6	1,384	△20.1	43,279	△ 1.0	107,937	4.1
2023年度	28,469	△ 3.7	8,002	△ 7.0	1,267	△ 8.4	38,832	△10.3	102,968	△ 4.6
2024年度	30,234	6.2	8,160	2.0	1,441	13.7	34,744	△10.5	106,734	3.7
2024年 7～9月	7,590	△ 1.2	2,034	△ 2.0	351	△26.7	8,712	△10.2	25,235	△ 0.4
10～12月	7,518	4.2	1,977	△ 2.4	270	21.4	8,390	△18.1	25,699	6.6
2025年 1～3月	6,369	42.1	2,061	13.1	370	226.6	8,372	△ 3.9	30,068	5.6
4～6月	4,625	△47.2	1,554	△25.6	356	△20.9	9,662	4.2	27,351	6.3
7～9月	6,431	△15.3	1,853	△ 8.9	269	△23.2	7,592	△12.9	26,896	6.6
2024年 11月	2,859	32.5	651	△ 1.8	67	△ 4.6	2,817	△ 4.7	8,145	10.3
12月	2,097	6.6	630	△ 2.5	78	31.1	2,566	△19.4	9,553	4.3
2025年 1月	1,007	16.8	561	△ 4.6	35	124.2	2,247	△26.1	6,917	4.4
2月	1,399	3.9	606	2.4	26	△16.7	2,943	5.4	7,782	1.5
3月	3,963	74.4	894	39.1	309	367.7	3,182	10.4	15,369	8.4
4月	1,884	△45.2	562	△26.6	148	△28.8	3,615	1.6	9,385	6.6
5月	1,128	△56.6	432	△34.4	106	△11.0	3,346	27.2	8,123	4.4
6月	1,613	△40.6	560	△15.6	102	△17.2	2,701	△12.4	9,843	7.6
7月	2,215	△24.9	614	△ 9.7	59	△63.1	2,181	△23.9	8,586	4.9
8月	2,029	△11.5	603	△ 9.8	81	△28.6	2,344	△13.6	7,292	1.6
9月	2,187	△ 6.8	636	△ 7.3	129	68.8	3,067	△ 2.1	11,017	11.6
10月	2,469	△ 3.6	719	3.2	175	40.0	2,740	△ 8.9	9,004	12.5
11月	2,146	△24.9	595	△ 8.5	55	△18.4	2,180	△22.6	7,627	△ 6.4
資料	国土交通省				国土交通省				内閣府	

■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	
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
2022年度	906,498	△ 5.8	139,937	△ 0.4	1.09	1.19	32,248	8.9	784,749	9.2	3.0	2.6
2023年度	1,008,093	11.2	147,405	5.3	1.00	1.17	29,467	△ 8.6	767,072	△ 2.2	2.8	2.6
2024年度	1,091,120	8.2	152,054	3.2	0.94	1.14	27,627	△ 6.2	747,270	△ 2.6	2.7	2.5
2024年 7～9月	227,469	5.7	38,765	2.2	0.94	1.12	27,630	△ 6.1	742,353	△ 3.0	2.6	2.6
10～12月	78,987	15.9	26,072	1.2	0.99	1.19	26,925	△ 6.4	746,999	△ 0.9	2.6	2.3
2025年 1～3月	135,148	△ 1.6	29,795	△ 3.6	0.96	1.19	28,155	△ 5.3	758,674	△ 2.8	2.6	2.4
4～6月	706,840	8.8	62,850	9.5	0.90	1.06	27,899	0.4	727,353	△ 1.8	2.5	2.6
7～9月	229,341	0.8	42,109	8.6	0.92	1.09	26,660	△ 3.5	717,857	△ 3.3	3.1	2.5
2024年 11月	24,592	21.9	7,999	4.6	0.99	1.18	25,764	△ 7.3	720,812	△ 1.8	2.6	2.4
12月	17,741	95.1	6,785	△ 5.7	1.01	1.22	24,720	△ 7.1	691,679	△ 3.1	↓	2.2
2025年 1月	8,544	7.8	5,662	△ 1.3	0.95	1.20	27,703	△ 5.2	794,348	0.0	↑	2.3
2月	19,377	△ 0.1	6,914	△ 22.5	0.96	1.19	27,426	△ 8.4	751,778	△ 5.4	2.6	2.4
3月	107,227	△ 2.5	17,220	6.0	0.97	1.16	29,336	△ 2.4	729,895	△ 3.2	↓	2.6
4月	341,431	21.2	27,254	12.0	0.90	1.08	28,867	△ 2.5	763,999	2.0	↑	2.7
5月	221,357	6.2	16,541	4.0	0.89	1.05	27,283	△ 1.7	717,904	△ 4.9	2.5	2.6
6月	144,051	△ 9.6	19,055	10.8	0.89	1.05	27,547	5.8	700,156	△ 2.7	↓	2.5
7月	121,895	4.6	16,765	9.5	0.93	1.09	28,011	△ 5.6	757,744	△ 1.0	↑	2.4
8月	57,831	△ 7.5	10,996	2.7	0.92	1.09	25,352	△ 4.2	680,289	△ 6.2	3.1	2.6
9月	49,614	2.4	14,348	12.5	0.92	1.10	26,618	△ 0.5	715,539	△ 2.8	↓	2.6
10月	35,313	△ 3.7	13,327	18.1	0.94	1.10	29,695	△ 2.0	777,504	△ 6.2	↑	2.6
11月	20,933	△ 14.9	7,452	△ 6.8	0.93	1.12	22,920	△ 11.0	646,274	△ 10.3	—	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	月(期)末
2021年度	100.2	0.5	99.9	0.1	144	△13.3	5,980	△16.5	112.36	27,821
2022年度	103.9	3.6	103.0	3.0	214	48.6	6,880	15.1	135.40	28,041
2023年度	107.2	3.2	105.9	2.8	269	25.7	9,053	31.6	144.55	40,369
2024年度	110.5	3.1	108.7	2.7	271	0.7	10,144	12.1	152.48	35,618
2024年 7～9月	110.4	2.9	108.4	2.7	75	17.2	2,483	10.9	149.22	37,920
10～12月	111.1	3.0	109.2	2.6	65	△19.8	2,592	7.6	152.36	39,895
2025年 1～3月	111.7	3.5	109.9	3.1	56	△13.8	2,457	6.0	152.54	35,618
4～6月	113.0	3.8	111.2	3.5	73	△ 2.7	2,533	△ 3.0	144.55	40,487
7～9月	113.4	2.8	111.5	2.9	71	△ 5.3	2,639	6.3	147.44	44,933
2024年 11月	111.1	3.0	109.2	2.7	17	△15.0	841	4.2	153.72	38,208
12月	111.4	3.4	109.6	3.0	19	△42.4	842	4.0	153.72	39,895
2025年 1月	111.7	3.7	109.8	3.2	17	△10.5	840	19.8	156.49	39,572
2月	111.4	3.2	109.7	3.0	22	22.2	764	7.3	151.96	37,156
3月	111.9	3.5	110.2	3.2	17	△39.3	853	△ 5.8	149.18	35,618
4月	112.8	3.9	110.9	3.5	26	30.0	828	5.7	144.39	36,045
5月	113.1	4.0	111.4	3.7	24	△20.0	857	△15.1	144.75	37,965
6月	113.2	3.5	111.4	3.3	23	△ 8.0	848	3.4	144.50	40,487
7月	113.4	2.9	111.6	3.1	27	△20.6	961	0.8	146.71	41,070
8月	113.5	2.6	111.6	2.7	22	10.0	805	11.3	147.67	42,718
9月	113.4	2.7	111.4	2.9	22	4.8	873	8.2	147.94	44,933
10月	114.2	3.0	112.1	3.0	24	△17.2	965	6.2	151.28	52,411
11月	114.9	3.4	112.5	3.0	23	35.3	778	△ 7.5	155.12	50,254
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 2026.2月号(No.350)

令和8年(2026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

ほくよう調査レポートは、北洋銀行ホームページでもご覧いただけます。

<https://www.hokuyobank.co.jp/company/report/>

<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。>

