



# 最近の道内経済動向

○道内景気は、緩やかに持ち直している。  
○先行きは持ち直し基調が続くとみられるものの、物価高の影響が続くことで持ち直しのテンポは緩やかなまま推移すると予想している。

(注) 基調判断は2024.10.24時点で入手可能な主要経済指標を参考とした(8~9月実績が中心)。

## ●個人消費は減速傾向にある

8月の供給側の統計(インバウンド向けを含む、商業動態統計など)をみると、百貨店・スーパー(前年比+3.1%)は増加が続く一方、コンビニエンスストア(同▲4.2%)の販売額は2ヵ月連続で減少した。新車販売台数(軽含む乗用車、同▲6.4%)は、2ヵ月ぶりに減少した。需要側の統計では、家計の消費支出額(8月の家計調査を基に算定)が同▲0.7%と減少した。総じてみると、個人消費は減速傾向にある。

## ●観光は持ち直し基調にある

道内への外国人入国者数(9月:12.9万人)は前年比+37.2%と持ち直している。また、来道者数(8月:147.8万人、国内交通機関経由)は同+1.6%と、2ヵ月ぶりに前年を上回った。観光は、外国人入国者数・来道者数ともに持ち直し基調にある。

(注) 外国人入国者数とは、道内で入国手続きした外国人客数。来道者数とは、国内路線(航空、JR、フェリー)利用による旅客数(国内客と道外で入国手続きした外国人客)を指す。

## ●住宅建築は減少傾向にある、設備投資は持ち直しの動きがみられる、公共工事は緩やかに持ち直している

新設住宅着工戸数(8月:2,289戸)は前年比▲14.2%と2ヵ月ぶりに減少した。主要な利用関係別にみると、持家(同▲19.1%)、貸家(同▲11.1%)、分譲住宅(同▲38.0%)すべてで前年割れ。分譲住宅の内訳では、マンション(全減)、戸建て(同▲14.0%)ともに減少した。

日銀札幌支店が10月1日に公表した企業短期経済観測調査(北海道)の設備投資計画[ソフトウェア・研究開発を含む設備投資額(除く土地投資額)]をみると、24年度の全産業は前年比+19.9%、製造業は同+30.6%、非製造業は同+14.0%と、いずれも高めの計画となっている。

公共工事出来高(8月:1,962.0億円)は前年比+12.0%と7ヵ月連続で増加した。公共工事の契約ベースである公共工事請負金額(9月:484.6億円)は同▲9.4%と2ヵ月ぶりに減少した。

## ●生産は一進一退の動きとなっている

鉱工業生産(8月)は前月比▲1.5%と3ヵ月連続で低下した。主要施設の定期保全工事の実施を受けて、化学・石油石炭製品(同▲0.6%)が低下した。

## ●輸出は持ち直しの兆しがみられる

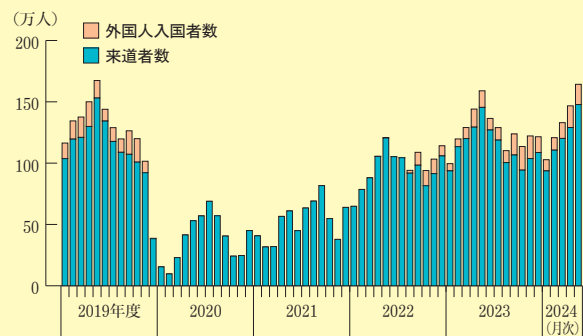
通関輸出額(9月:348.8億円、速報値)は、前年比+24.7%と4ヵ月連続で増加した。「鉄鋼」(同▲29.8%)などが減少した一方、東南アジア向けを中心に「魚介類及び同調整品」(同+72.0%)のほか、「一般機械」(同+14.9%)などが増加した。

## ●雇用情勢は緩やかに持ち直している

8月の有効求人倍率(原数値、パート含む常用)は0.94倍(前年差▲0.07ポイント)となった。一方、8月末時点の来春の新規高等学校卒業者の求人倍率は2.97倍(同▲0.14ポイント)と、高水準で推移している。総じてみると、雇用情勢は緩やかに持ち直している。

## 道内の観光入込客数の推移

道内の観光入込客数(外国人入国者数+来道者数)をみると、8月は164.3万人と、コロナ前の19年比▲1.9%の水準まで迫った。内訳をみると、外国人入国者数は16.5万人の同+15.5%と19年を上回ったものの、来道者数が147.8万人の同▲3.5%と同年をやや下回った。今後、観光入込客数のコロナ前水準回復に向けては、来道者数に占める割合が大きい国内客の増加が欠かせないだろう。



(注) 外国人入国者数とは、道内で入国手続きした外国人客数。来道者数とは、国内路線(航空、JR、フェリー)利用による旅客数(国内客と道外で入国手続きした外国人客)を指す。  
(出所) 北海道観光振興機構「来道者調査」、法務省「出入国管理統計」を基に道銀地域総合研究所作成

## 道内の住宅市場をめぐる状況

～新設住宅着工戸数は減少基調も中古住宅市場の存在感が高まる～

最近時、道内の新設住宅着工戸数（以下、着工戸数）は減少基調で推移しています。背景には人口減少に加え、物価高による住宅価格高騰の影響を受けた住宅取得マインドの変化があげられます。本稿では道内の住宅市場をめぐる状況を整理します。

## 道内の着工戸数は趨勢的な減少が続く

道内の着工戸数の推移を確認すると、1993年度には73,496戸もの住宅が新たに建設されました（図表1）。それから30年経過した直近23年度には28,419戸と、93年度と比べて▲61.3%と大幅に減少しました。23年度の着工戸数の内訳を利用関係別にみると、持家（注文住宅）が8,157戸（93年度着工戸数29,166戸、93年度比▲72.0%）、分譲住宅（分譲戸建て、分譲マンションの計）が3,875戸（同15,191戸、同▲74.5%）、貸家（賃貸アパート・マンションなど）が15,836戸（同26,235戸、同▲39.6%）と、全てで大幅に減少しています。

このように着工戸数が減少基調で推移している背景には、道内総人口の減少があげられます。特に、住宅取得年齢のボリュームゾーンとみられる25歳から44歳までを“住宅取得層”としてその人口推移を確認すると、この年齢層は過去30年間で▲35.8%と、道内総人口の同期間における減少幅が▲11.1%だったのと比較して、より大きく減少しています（図表2）。

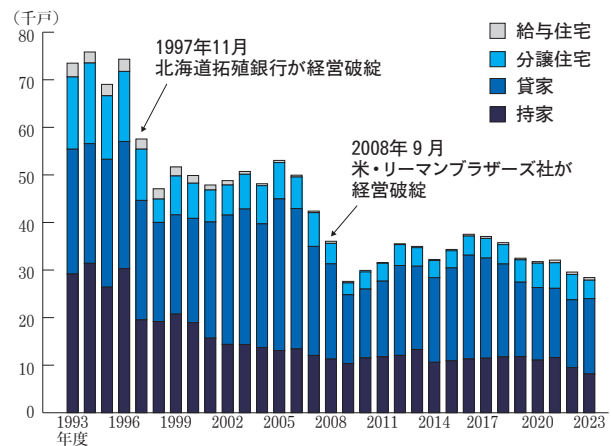
## 最近時では物価高の影響が着工戸数を下押し

最近時の着工戸数の減少は、上述の人口要因に加えて物価高を通じた住宅価格の高騰も原因になっていると考えられます。まず、住宅で使用する建設資材の価格動向を建築資材物価指数（札幌市）で確認すると、24年は15年と比べて木造で+31.7%、鉄筋コンクリート（RC）造で+42.7%といずれも大幅に上昇しています（図表3）。

背景には、世界的に経済がコロナ禍から急回復したことや、ロシアのウクライナ侵攻などを受けて様々な原材料の需給がひっ迫したためと考えられます。さらに、22年以降、為替相場が円安に向かったことなども資材価格を押し上げる要因となりました。

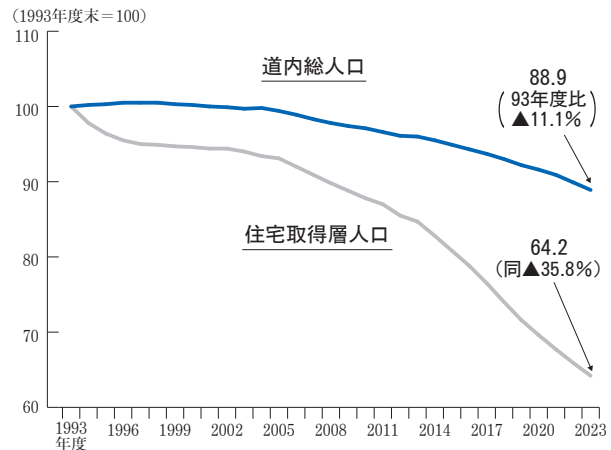
次に、土地の価格を地価公示で確認すると、24年の道内住宅地の地価は15年と比べて+35.0%、札幌市内では同+81.6%とそれぞれ大幅に上昇しています。こうした建物や土地の価格

図表1 道内新設住宅着工戸数の推移



(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」

図表2 住宅取得層人口と総人口の推移



(注1) 住宅取得層を25～44歳までの人口と定義。

(注2) 1993年度末の道内総人口、住宅取得層人口を100とした。

(出所) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」を基に道銀地域総合研究所作成

上昇を背景に、住宅取得層を中心とした需要者の住宅取得マインドに対して逆風になっていると考えられます。

なお、道内における既存住宅の数<以降、住宅ストック（棟数ベース）>を確認すると、13年（155.0万棟）から23年（157.6万棟）までの10年間で+1.3%と僅かながら増加しました。札幌市内の住宅ストックが、13年（37.1万棟）から23年（40.7万棟）にかけて+10.0%と高めの伸びとなったことが道内の住宅ストックを押し上げました。

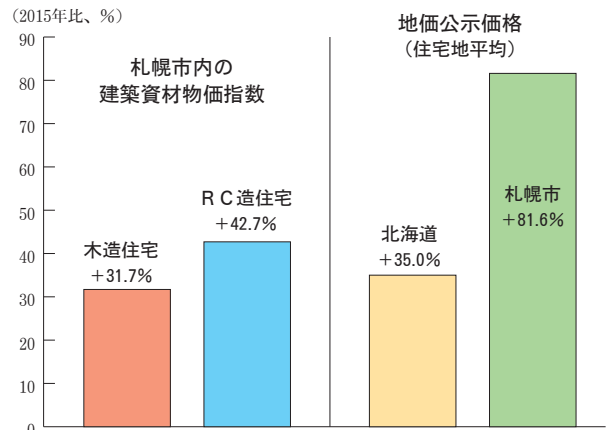
翻って、昨今社会問題にもなっている空き家について確認すると、直近23年の道内の住宅の空き家率（戸数ベース）は14.5%と、98年の10.8%から上昇が続いています（図表4）。空き家戸数を、「賃貸用の空き家」と「賃貸用以外の空き家」で分けてみると、前者は23年に258千戸と、98年から4割ほどの増加に対し、後者は同162千戸と98年から2倍にまで膨らみました。空き家対策の進展は、住宅ストックの増加を抑制することを通じて、土地の供給を促すかもしれません。

### 住宅は高付加価値化が進む

他方、住宅価格が上昇する中でも、それに見合った性能向上（＝高付加価値化）も最近時の住宅市場では注目されています。例えば、環境問題への意識の高まりを受けて、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（以下、ZEH）などの環境負荷を低減させた住宅の割合が年々高まりつつあります。直近22年度、新築の持家におけるZEH化率は35.5%まで上昇しました（図表5）。もっとも、ZEH化率が高まっている背景には、環境問題への意識に加えて、光熱費などのランニングコストを軽減させる意向の高まりもこれを後押ししていると考えられます。また、ZEHを新たに建築する事業などに対して国などから補助金が支給されるなど、ZEH化が進みやすい環境が整備されています。

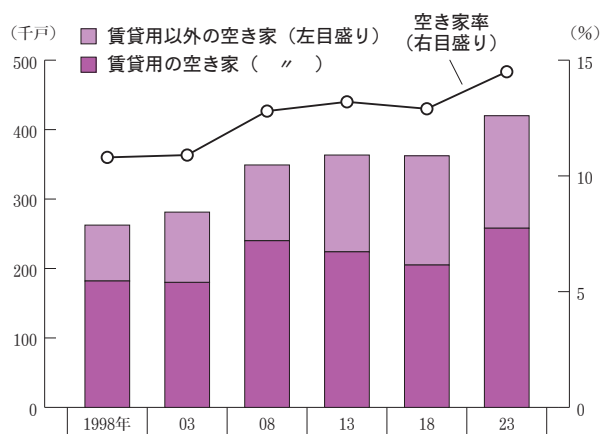
さらに、自然災害発生時の影響を極力回避すべく、耐震・制震性能を付帯するほか、自家発電設備を搭載した住宅の増加なども、住宅市場の高付加価値化をけん引していると考えられます。

図表3 資材物価と地価



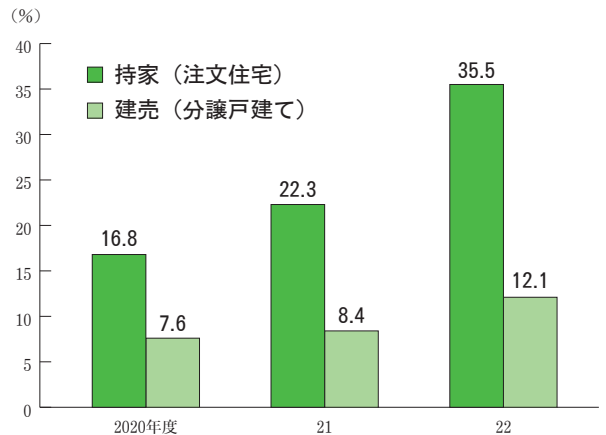
(注1) 建築資材物価は、2024年（1-9月平均）の15年からの伸び率を表記。主要都市が調査対象となっているため札幌市のデータを掲載。  
 (注2) 地価公示は2024年の15年からの伸び率を表記。  
 (出所) 一般財団法人 建設物価調査会「建築資材物価指数」、国土交通省「地価公示」を基に道銀地域総合研究所作成

図表4 道内の空き家戸数



(注) 空き家率は、住宅総戸数に対する別荘などの二次的住宅と売却用の空き家を除く空き家の割合。ただし、98年に限り売却用住宅を含む。  
 (出所) 総務省「住宅・土地統計調査」を基に道銀地域総合研究所作成

図表5 道内新築住宅のZEH化率



(出所) 一般社団法人 環境共創イニシアチブ「都道府県ごとのZEHシリーズ受託数実績データ」



## 着工戸数が減少する中、存在感を示す中古住宅

住宅市場では、取得しようとする住宅種別にも変化が見受けられます。リクルート社が実施したアンケート調査\*では、19年以降で、「中古一戸建て」「リフォーム」の検討率が最も高くなりました（図表6）。

実際に道内の中古住宅（中古戸建てと中古マンションの計）の成約件数について確認してみると、足元増加トレンドで推移していることがわかります（図表7）。また、成約した物件の平米単価を確認すると、18年度に成約した中古マンションは平均21.8万円/㎡であったのに対し、足元24年度（4－8月）は平均28.8万円/㎡と3割程上昇しています。中古戸建てでも同様に、24年度は平均14.3万円/㎡（18年度比+20.4%）と上昇していることが確認できます。住宅価格高騰などを背景に着工戸数が減少する中、新築よりも割安な中古住宅へ需要が移行しつつあるようです。

（※）首都圏（東京都／千葉県／埼玉県／神奈川県）、関西（大阪府／京都府／奈良県／兵庫県／和歌山県／滋賀県）、東海（愛知県／岐阜県／三重県）、札幌市、仙台市、広島市、福岡市在住の20～69歳の男女を対象。

## 住宅リフォーム受注高も高水準を堅持

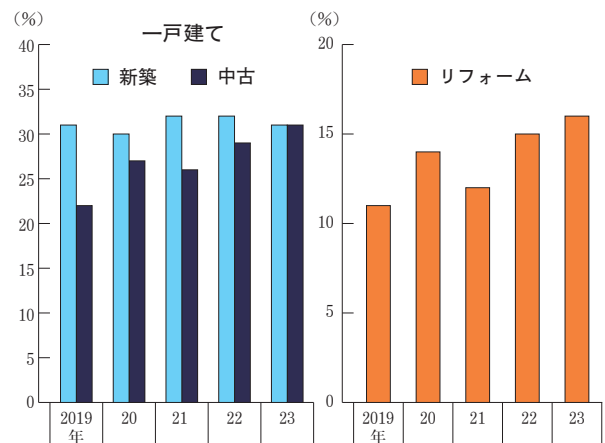
道内における好調な中古住宅市場は住宅リフォーム市場にも追い風となっています。道内における住宅リフォームの受注高を確認すると、直近23年度は前年から減少しつつも高水準を堅持しています（図表8）。先述の通り、住宅は高付加価値化が進んでいます。リフォームを施すことで、中古住宅の付加価値を高めるケースが増えた結果と考えられます。

## さいごに

「令和3年経済センサスー活動調査」によれば、道内における建設業は21,256事業所、183,261名もの従業者を抱えています。さらに建設資材メーカーや資材の卸売業、不動産取引業者など、住宅市場に関連する産業を含めれば、事業所数・従業者数ともにさらに多くなり、最近時の住宅市場の動きの影響は広範囲に及んでいるといえそうです。住宅価格は今後も高水準で推移するとみられ、変革が続く住宅市場から当面目が離せません。

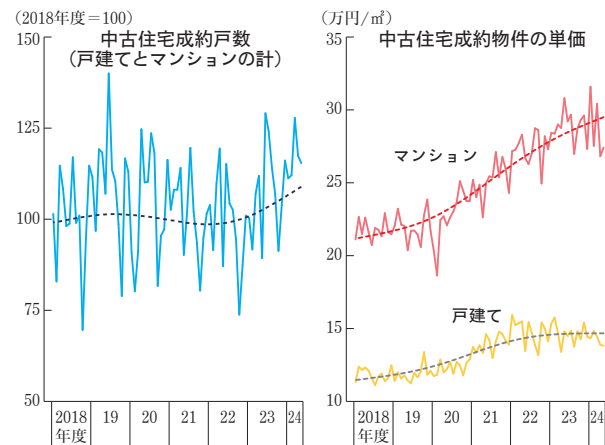
（小野 公嗣）

図表6 検討した住宅種別



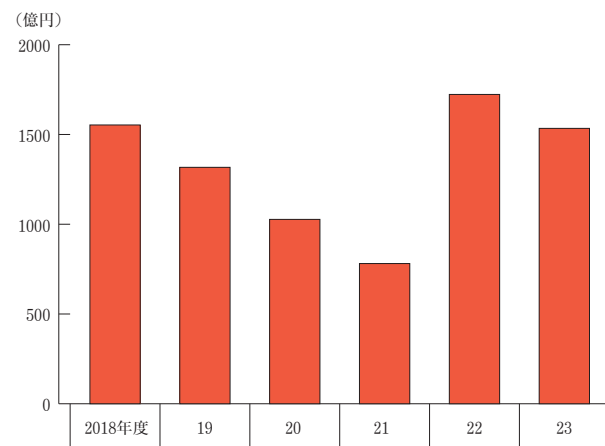
（注）複数回答。7つの住宅種別のうち、「新築一戸建て」「中古一戸建て」「リフォーム」を検討している人の割合を表示。  
（出所）㈱リクルート「『住宅購入・建築検討者』調査（2023年）」<https://suumo-research.com/>

図表7 道内中古住宅の成約戸数と単価の推移



（注1）全数調査ではないため、中古物件の売買すべてを網羅しているわけではないことに留意されたい。  
（注2）破線はHPフィルタにて作成したトレンド。  
（出所）公益財団法人 東日本不動産流通機構「Market Watch」を基に道銀地域総合研究所作成

図表8 道内住宅リフォームの受注高



（出所）国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」

## 新たなステージに向けて進展する札幌都心部の再開発

札幌都心部において再開発プロジェクト（オフィスビルや複合施設等の新築・建て替え工事）が進展しています。本稿では、昨今の動向、今後の展望等について紹介します。

### 1. 物価高の影響を受けながらも進展する再開発

物価高や人手不足は、札幌都心部で進展している再開発プロジェクトにも影を落としています。建築工事、設備工事、現場管理費を含めた工事原価は上昇傾向が続き、札幌市内での建設コストは、国内主要都市と比較しても高水準となっています（図表1）。厳しさを増す事業環境の中、一部のプロジェクトでは計画見直しの動き（規模縮小や着工延期等）がみられます。もっとも、計画に沿った既存施設の閉館（札幌エスタ等）と並行して、大型物件が相次いで開業（図表2）。道都を代表するランドマーク的施設の新旧交代が着実に進みつつあります。

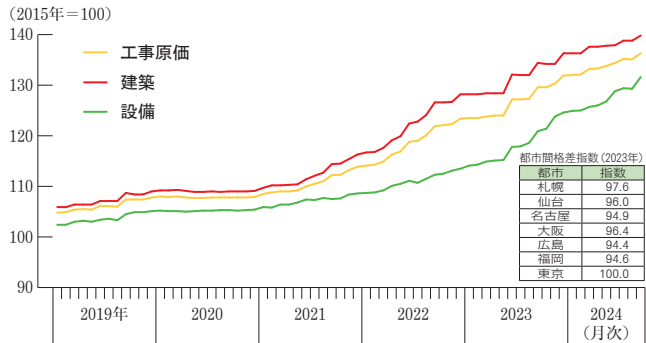
### 2. 外資系高級ホテルの進出が活発化

直近では、建て替え工事の本格化に向け、「大通西4南地区（道銀ビル等跡地）」、「北4西3地区（西武等跡地）」では既存物件の解体が始まっています。今後も、マンション・ホテル等が一体となった複合商業施設の開業が予定されており、街並みも大きく変化していくと見込まれます（図表2）。その中でも、特徴的な動きとして、外資系高級ホテルの進出が挙げられます（図表3）。富裕層をターゲットとする最高級ブランドホテルの開業は、観光・ビジネスの両面で、国内客のみならず、富裕層を含む海外客の更なる誘客にも結実していくことでしょう。

今後を展望すると、北海道新幹線札幌延伸の延期に伴う影響（計画期間の後ズレ等）が懸念されます。もっとも中長期的視点からみると、官民一体となった再開発プロジェクトの進展が、札幌の魅力さをさらに向上させ、道内全体へのヒトや企業を呼び込む追い風になることが期待されます。

（伊藤 慎時）

図表1 建設コストの推移（札幌市）



（注1）SRC 構造別平均の指数を使用。  
 （注2）工事原価は、建築、設備、現場経費（人件費等）を含む。  
 （注3）都市間格差指数は東京の工事原価を100として、東京に対する各都市の格差を表す。  
 （出所）一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に道銀地域総合研究所作成

図表2 主な再開発プロジェクトの概要

	物件名等（所在）	時期	番号
閉館	札幌エスタ（北5西2）	2023/ 8	①
	センチュリーロイヤルホテル（北5西5）	2024/ 5	②
開業	D-LIFEPALACE札幌（北3西4）	2023/ 5	③
	モユクサッポロ（南2西3）	2023/ 7	④
	The Link Sapporo（北6西1）	2023/ 8	⑤
	ココノススキノ（南4西4）	2023/11	⑥
	さつきた8・1（北8西1）	2024/ 2	⑦
	ほくほく札幌ビル（大通西2）	2024/ 3	⑧
	創成クロス（北4東4）	2024/ 8	⑨
	北海道新聞社新社屋（大通東4）	2024/11	⑩

	物件（所在等）	時期	番号
開業予定	札幌4丁目プロジェクト（南1西4）	2025/ 春	⑪
	ヒューリックスクエアII期（北3西3）	2025/ 9	⑫
	北1西5計画（旧北海道放送本社跡地）	2026/ 6	⑬
	札幌タイビル（南2西4）	2027/ 1	⑭
	北4西3地区（西武等跡地）	2028年度	⑮
	大通西4南地区（道銀ビルディング・新大通ビルディング跡地）	2028年度	⑯
	北5西1・西2地区（札幌エスタ跡地）	2030年度	⑰

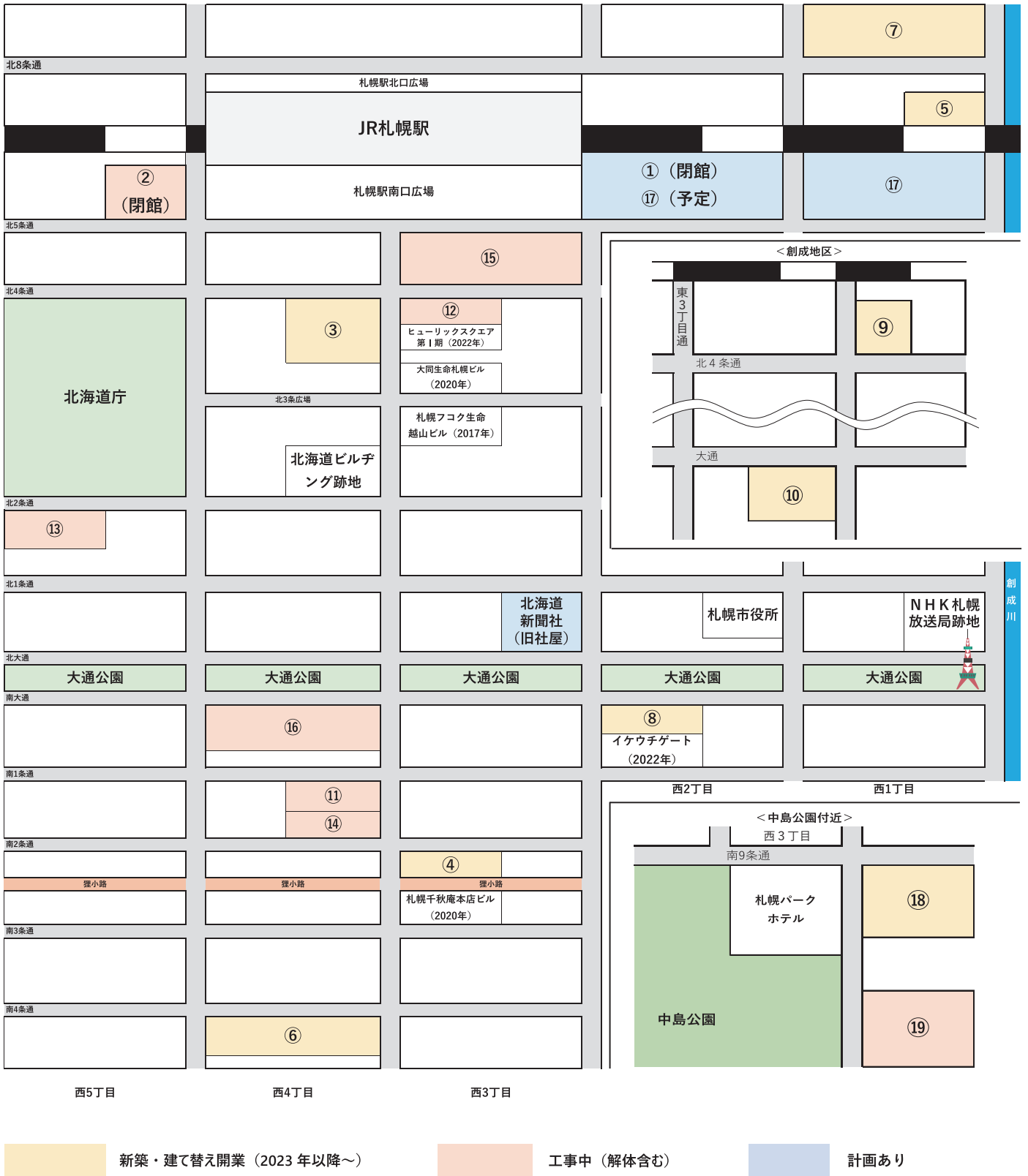
（注） 番号は図表4の地図中にある番号と対応している。  
 （出所）各種報道資料等を基に、道銀地域総合研究所作成

図表3 道内への外資系ホテルの進出

ホテルグループ	ホテルブランド	所在地	開業年	番号
ハイアット（米国）	パークハイアット	ニセコ	2020	—
	ハイアットセントリック	札幌（北1西5）	2026	⑬
	パークハイアット	札幌（大通西4）	2029	⑯
マリオット（米国）	フェアフィールド・バイ・マリオット	札幌（南4東1）	2020	—
		南富良野	2022	—
		恵庭	2022	—
		長沼	2022	—
	コートヤード・バイ・マリオット	札幌（中島公園）	2024年7月	⑱
未定	札幌駅（北5西1・西2）	2030年度	⑰	
IHG（英国）	インターコンチネンタル	札幌（中島公園）	2025年秋	⑲

（注1）色付きの箇所が、市街地再開物件にて開業予定のホテルを指す。  
 （注2）番号は図表4の地図中にある番号と対応している。  
 （出所）各種報道資料等を基に、道銀地域総合研究所作成

図表4 札幌都心部における再開発プロジェクトの状況と計画



(出所) 各種報道資料等を基に、道銀地域総合研究所作成

## 中国・最新の景気刺激策について

北陸銀行 上海駐在員事務所  
秘書 陳 潔

## 1. はじめに

この9月下旬から上海株式市場が急伸し、香港ハンセン市場では2年半ぶりの高値を付けました。10月はじめの大型連休（国慶節10/1から10/7）中、上海市内の住宅販売センターには購入希望者が多く訪れました。また、証券会社では連休に入る前から口座開設数が増え、相場上昇に転じる前に比べ数倍に拡大した、との報道もありました。これは中国政府が9月27日、株式・不動産市場を支えるために、コロナ禍収束以降で最大規模となる景気刺激策を実施したことによるものです。以下では、その内容を見ていきたいと思えます。

## 2. 景気刺激策の内容

景気刺激策は、通貨政策と不動産政策の2つに大きく分けられます。ポイントは下表のとおりです。

## 景気刺激策のポイント

通貨政策
<ul style="list-style-type: none"> <li>市中銀行が中央銀行に預けるお金の比率を示す「預金準備率」を0.5ポイント引き下げ。これにより、金融市場に長期流動性資金を約1兆元（≒20兆円）供給。</li> <li>中央銀行の政策金利（7日物リバースレポ）を現在の1.7%から1.5%に引き下げ。</li> </ul>
不動産政策
<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅ローンの金利を新規貸付金利近くまで引き下げよう誘導（平均下げ幅：約0.5ポイント）。</li> <li>住宅購入時、1軒目よりも2軒目の方が高かった最低頭金比率を統一し、全国一律で2軒目以降をこれまでの25%から15%に引き下げ。</li> <li>住宅ローン借り換えに伴う人民銀行の資金支援割合を、60%から100%に引き上げ。</li> </ul>

（出所）中国人民銀行の発表資料等をもとに北陸銀行上海駐在員事務所作成

なお、通貨政策のうち預金準備率では流動性資金の状況次第で、年内さらに0.25～0.5ポイント引き下げられる可能性があります。

## 3. 景気刺激策で期待される効果

## (1) マクロ経済運営の安定化

預金準備率引き下げを受け、商業銀行が比較的自由に使える資金が増加（貸し出し余力が向上）。また、政策金利引き下げで企業の借り入れ金利低下が促されることなどから、マクロ経済の安定した運営が期待されます。

## (2) 住宅購入需要の喚起

住宅購入時の最低頭金比率の統一（2軒目以降の比率引き下げ）は、何より購入予定者における様子見ムードを緩和する効果が期待され、住宅購入需要の喚起につながるとみられています。特に、住宅価格が億円単位にもなる大都市部（北京、上海、深センなど）では、効果が大きいと思われる。

## 4. おわりに

コロナ禍明けには自由な行動が取り戻され、中国経済は上向くと思われていました。しかし、振り返るとコロナ時をピークに右肩下がりの状況となり、消費者心理は冷え込んだ形となりました。今回の景気刺激策による消費者心理の好転等を通じ、経済の回復につながっていくことが期待されます。

(2024.10.8)

## ※補足

●本稿執筆後の10月21日、中国人民銀行（中央銀行）は、金融機関が融資する際の目安となる「ローンプライムレート（LPR）」を引き下げました。9月27日に実施した政策金利引き下げに連動したものです。

- 【企業向け融資金利の目安】  
LPR 1年物を0.25%引き下げ、3.10%に。
- 【住宅ローン金利の目安】  
LPR 5年物を0.25%引き下げ、3.60%に。

## 調査ニュース (2024・11) NO.472

発行 株式会社 北海道銀行（ウェブサイト <https://www.hokkaidobank.co.jp>）  
企画・編集 株式会社 道銀地域総合研究所 経済調査部（照会先：伊藤）

〒060-0061 札幌市中央区南1条西4丁目16番地2 道銀ビル別館  
TEL (011) 233-3562 FAX (011) 207-5220

〈本誌の無断転用、転載を禁じます〉