ニセコ観光圏における海外からの投資動向について

菅原　淳*

ニセコ観光圏は、その中心となるニセコアンヌプリの山麓にある倶知安町、ニセコ町、蘭越町の３町で構成されている。本稿では、「海外からの投資」という視点から、ニセコ観光圏、特に外国資本の流入が活発な倶知安町とニセコ町において、地域産業やまちづくり等にどのような影響を与えてきたかについて紹介する。

１．ニセコ地域概要

ニセコエリアは、標高1,308mのニセコアンヌプリを頂点に連なるニセコ山系、蝦夷富士と呼ばれる日本百名山の羊蹄山などの山々に囲まれ、中央には清流日本一にも選ばれた尻別川が流れるなど、豊かな自然を有している。冬季のパウダースノーは世界的な注目を集め、地球温暖化の影響で世界的な雪不足が続く中、その標高の低さからも「奇跡の場所」と評されている。自然景観に恵まれている同地において、冬場はスキー、夏場はカヌー、ラフティングなどのアウトドアスポーツを楽しむ観光客が訪れるとともに、温泉も有している。夏場は主に国内観光客、冬場は国内観光客に加え、スキーやスノーボードを楽しむ外国人観光客で賑わっている。

●ニセコ地域の位置

（出所）ニセコ町ホームページ（https://www.town.niseko.lg.jp）

* 株式会社北海道二十一世紀総合研究所 調査研究部 主任研究員

●ニセコアンヌプリの4大スキーリゾート（ニセコ・ユナイテッド）

ニセコアンヌプリ（標高1,308m）には、４箇所のスキーリゾートが存在し、外国資本は主にこれらのスキーリゾート及び周辺に流入している。

（資料）ニセコプロモーションボードホームページ（https://nisekotourism.com/ja/）

地区名	スキー場、所在地	スキー場、所在地
ニセコアンヌプリ	ニセコ町 （ニセコアンヌプリ国際スキー場）	・広大でなだらかな斜面が長く続くコースでファミリー層の人気。近隣にはバラエティに富んだ温泉が点在。
ニセコビレッジ	ニセコ町 （ニセコビレッジスキーリゾート）	・マレーシア資本のYTLコーポレーションによるリゾート開発が進められており、2020（令和3）年にリッツ・カールトンブランドのホテルが開業。
ひらふ地区	倶知安町 （ニセコ・グラン・ヒラフ）	・４つのスキー場で最大規模。ニセコエリアで最初に開発されたスキー場。ホテル、コンドミニアム、温泉、レストランも充実。
花園地区	倶知安町 （ニセコ HANAZONO リゾート）	・香港資本の日本ハーモニー・リゾートが運営。2019（令和2）年にG20サミットの観光大臣会合を開催。

２．外国資本流入の経緯

（１）歴史

ニセコ地域には、かつて日本人が経営するペンションやホテルが数多く存在したが、バブル崩壊後にスキー客が激減し、ペンション・ホテル経営者の高齢化・後継者不足が追い打ちをかけ、危機的な状況にあった。こうした状況の中、ニセコ地域に外国人スキー客が多く訪れるようになったきっかけは、後に国土交通省認定の観光カリスマにも選ばれる豪州人ロス・フィンドレー氏が1992（平成４）年に同地に移住し、スキーのインストラクターを務めながらニセコ地域のスキー場の雪質の素晴らしさを伝えたことに始まる。南半球に位置し、日本とは季節が逆になる豪州人が北半球の冬場に米国・カナダ・欧州等のスキーリゾートを訪れる傾向は以前からみられたが、2001（平成13）年の米国同時多発テロの影響等で、雪質に恵まれ、積雪量も豊富[1]で、豪州との時差が短く移動時間も少ないニセコ地域への注目度が高まり、以降、毎年多くの豪州からのスキー客が訪れるようになっている。

豪州人観光客の増加に伴い、受入側としてペンション、コンドミニアム等の宿泊施設、飲食業等への投資が外資主導で活発となり、上記の日本人経営のホテルやペンションが外国人の手に渡っていった。以来、開発が進むにつれ投資国も豪州・シンガポール・タイ・香港・マレーシア・米国・韓国等、多国籍化が進んでおり、現地で働く外国人居住者も増加・多国籍化の傾向をたどり、現在に至っている。

（２）特徴

まず、初期の投資は小規模事業者によるものが中心であったが、こうした小口投資の集積が後にホテル等大型リゾート投資を呼び込むようになった点に特徴がある。ホテルとともに増加していったコンドミニアムや別荘物件の高級化が進み、2006年には1億円を越える物件が登場し、2023年には6LDKで11億円という別荘物件も出てきている。この他、最近ではコテージ等の人気も高く、新規物件が続々と誕生している。

また、行政が海外からの投資を意識してインフラ整備やプロモーション等に取り組み、戦略的に投資を誘導した経緯はなく、民間企業がそれぞれ自助努力で直接的に海外プロモーションに取り組み、海外からの投資が流入した点も特徴的である。ひらふ地区において上下水道やインターネット回線といった基本インフラがあらかじめ整備されていたことが投資を後押ししたとする見方もあるが、いずれにせよ、こうしたインフラ整備は外資が流入する前から取り組んでいたことである。

（３）危機

海外からの投資が本格化して現在まで約20年、ニセコ地域は順調な発展を遂げてきたように映るが、実際には多くの危機的状況があり、それらを乗り越えて現在の姿がある。代表的なことについて、下記四点を示す。

[1] 欧州ではスキーリゾート地の雪不足が常態化している。2000 年代は人口降雪機の技術・普及が発展途上で、スキー場オープンの遅れやシーズン短縮が深刻化していた時期に相当し、これがニセコ地域への来訪への追い風のひとつとなったとする見方がある。

①乱開発の懸念、現地住民との対話

海外からの投資が流入し始めた当初、現地で危惧されたのは、倶知安町ひらふ地区の乱開発であった。当初は建物規制等がなく、景観を乱すような建物や高層建築物が建設されることにより、地域の景観が損なわれることが懸念された。これに対し、2008(平成20)年以降、倶知安町役場やニセコ町役場は、景観条例、準都市計画等を短期間に間に相次いで整備し、地域の景観を守った。こうした規制の導入により、海外からの投資の足かせになることを懸念する声もあったが、結果として、「規制を設けなければならない地域＝それだけ価値のある地域」という認識が投資家の間に広まり、むしろ規制導入後の方が投資の流入が活発になった。

また、海外からの投資流入で、従来のどかな農村地帯であった倶知安町には不安視する町民もいたが、倶知安・ニセコ町役場は住民説明会の場を設け、事業者から住民に対し、投資の内容や投資後の事業活動について説明し、意見交換する場を設けている。この効果もあり、これまでニセコ地域における投資家と現地住民の間での深刻なトラブルはこれまでに発生していない。

②リーマンショック

米国の住宅市場悪化に伴うサブプライム住宅ローン危機をきっかけとして、投資銀行であるリーマン・ブラザーズ・ホールディングスが2008(平成20)年9月15日に経営破綻し、そこから連鎖的に世界金融危機が発生した。当時、ニセコで不動産事業に関わっていた関係者によると、後にリーマンショックと呼ばれるようになったこの金融危機のニュースを最初に目にした際、「ニセコにも影響が出てくるだろうか？」程度の認識だったそうである。しかし、実際には翌日から資金繰りに窮した取引先からの電話が鳴り続けるようになり、工期が半年以上遅れたり、決済に1年半を要したりといった影響が発生し、不動産事業者の人員削減、小規模工務店の吸収合併といったことも起きたとのことである。

③東日本大震災

2011（平成23）年3月11日に発生した東日本大震災と福島原発事故における北海道における被害は比較的軽微であったとされている。しかし、ニセコ地域においては、放射能汚染や、余震が発生し30キロ離れた泊原発でも同様の事故が起きるのではないかといった懸念が生じた。特に当時の外国人観光客の主流であった豪州には原子力発電所が存在しないことが不安に拍車をかけ、同年冬の外国人旅行者の来訪が減少するのではないかとみられていた。しかし、実際には現地在住の豪州人が豪州に向けて「私たちはここで生活している。何も心配しないで今年の冬もニセコに来てほしい」とアピールを繰り返したことで懸念が払拭され、同年冬の外国人旅行者はほとんど影響を受けなかった。

④新型コロナウイルス感染症

新型コロナウイルス感染症により、世界規模で人の移動が制限されたことにより、コロナ以降のニセコの観光客数は大幅に減少した。一方、ニセコ地域の不動産価格は、ほとんど影響を受けることなく、むしろ活発化したことで、ニセコの不動産価値が一時のブームによるものではないことを証明する形となった。

３．まちづくり等への影響

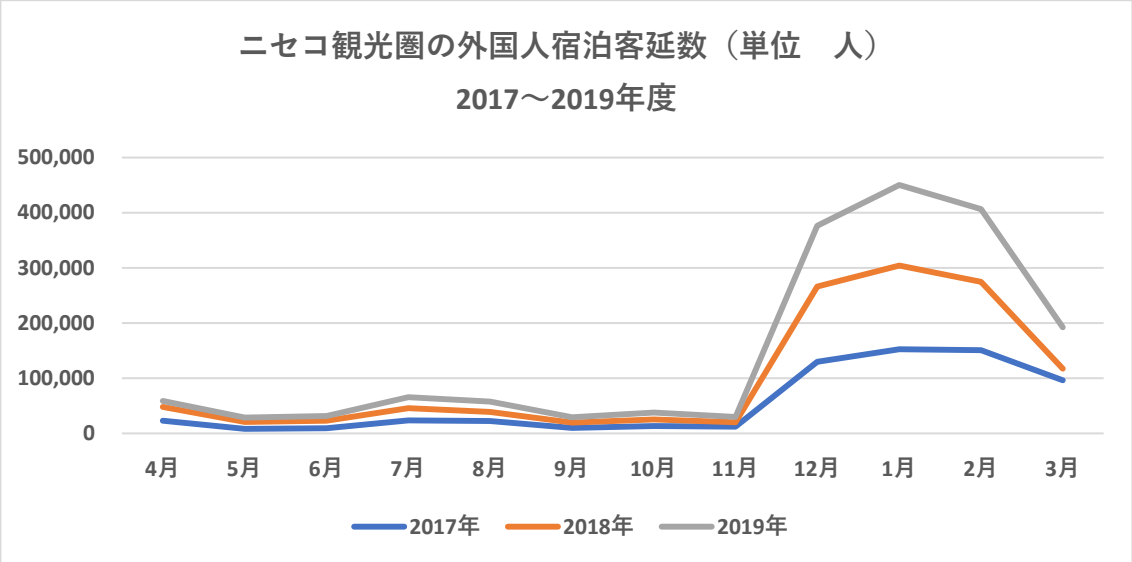
（１）周辺産業への波及および雇用創出

ニセコ地域への外資流入は、宿泊施設等にとどまらず、飲食店、フォトグラファー、ケータリングサービス、清掃サービス等さまざまな周辺産業の創出をもたらし、これに伴い多くの雇用も生まれている。実際に現地に赴くと、全国各地から日本人従業員が訪れていることに驚かされる。また、外国人労働者の流入もみられるが、日本人従業員とともに、雇用機会の多くは冬場に集中し、スキー場の閉鎖とともに地域を離れるケースが多くみられる。

（２）外国人居住者・旅行者の増加等に伴う生活者対応

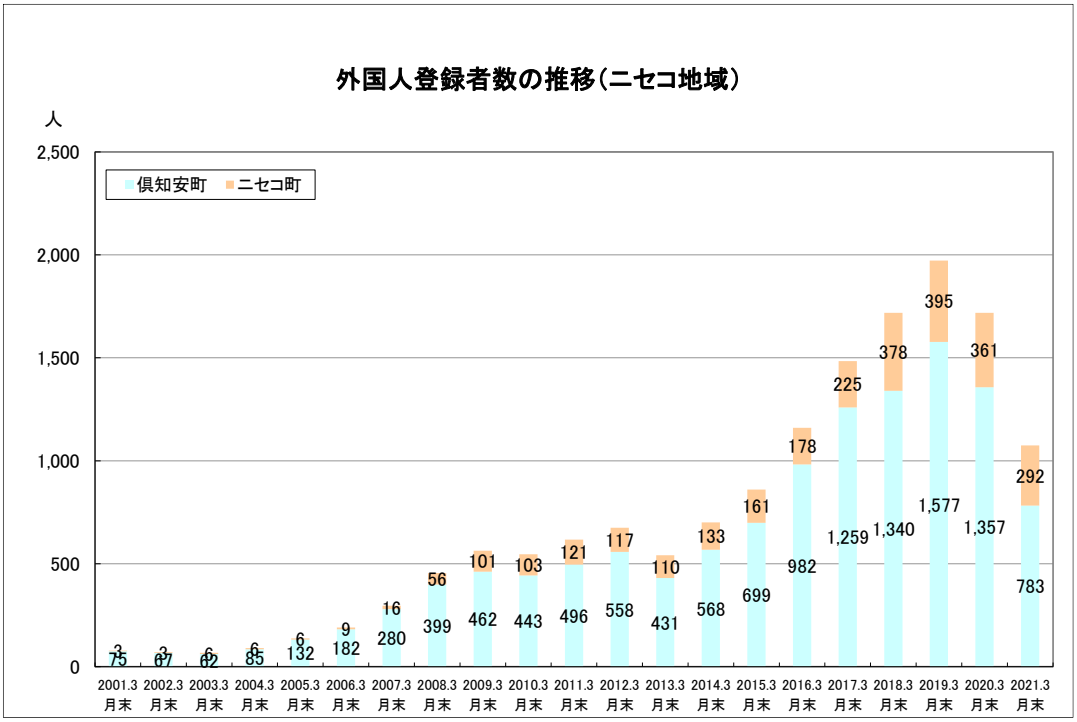
ニセコのスキーリゾートが国際化するにつれて、海外旅行客は大幅に増加した。同時に、現地に定住する外国人も増えてきており、外国人登録者数（基本、３ヶ月以上滞在する場合は、外国人登録が必要とされている）でみると、倶知安町・ニセコ町を合計して常時1,000名前後の外国人登録がなされている。2011年当時は常時400人前後だったことを考えると大変な伸びである。夏と冬では大きな差がある。

○外国人宿泊客延数の推移（コロナ前）



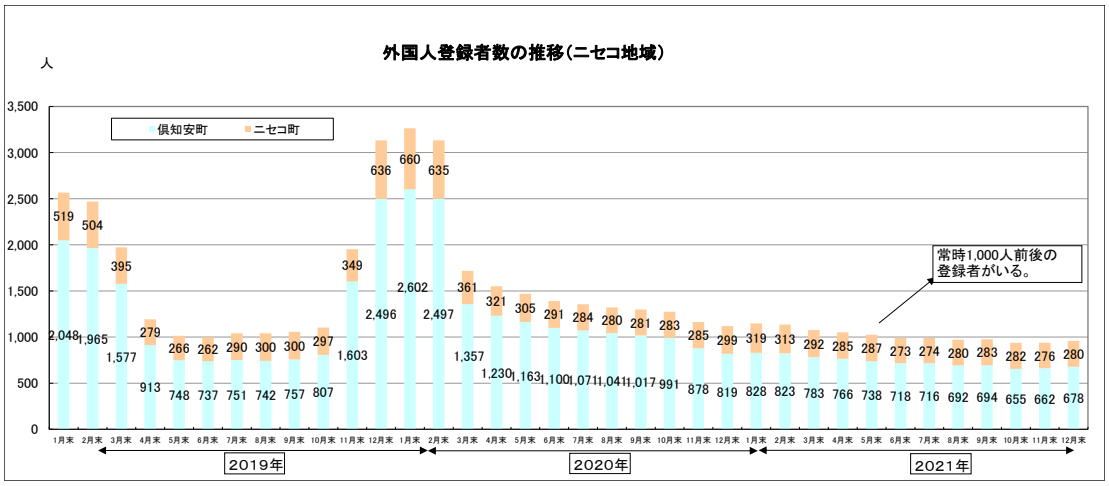
（資料）北海道観光入込統計

○年次データによる外国人登録者数の推移



（出所）倶知安町、ニセコ町人口統計

○月次データによる外国人登録者数の推移



（出所）倶知安町、ニセコ町人口統計

上記のような外国人観光客や外国人居住者の増加により、観光客・生活者双方へのサポートの必要性が出てきた。下記で主たる取組について示す。

①臨時交番

治安維持対策の一環として、2008(平成20)年から冬季限定の臨時交番が設置されている。当初は地域の防犯を重視するボランティア組織と倶知安観光協会等が連携した民間交番としてスタートしたが、外国人観光客の増加に伴いトラブルも増加したことから治安維持のニーズが高まり、現在は警察が常駐(12/1～3月末)するようになっている。

ニセコひらふ臨時交番(筆者撮影)

②病院

スキーリゾート地ということで、外国人旅行者のけが人が多く発生しており、地域の基幹病院であるJA倶知安厚生病院が主に外国人患者の受入にあたっている。当初は、外国人スキー客のけが人が多かったが、現地定住者の内科等も含めた患者も増加している。厚生病院は国から公的医療機関として認定され、法人税非課税となる優遇措置を受けているため、外国人診療も国が定める診療報酬と同一基準での料金請求が求められているが、病院側としては医療通訳の配置や外国人患者の平均診療時間の長さ(通訳を介したり、医療方針を説明したりする分、日本人患者より時間を要する)によるコストもあり、訪日外国人への自由診療を求めるような動きもある。

ニセコ・インターナショナル・クリニック(筆者撮影

また、ひらふ地区では、米国医師資格を有する医師が2017(平成29)年に「ニセコ・インターナショナル・クリニック」を開業し、言葉が通じる安心感から外国人旅行者や外国人住民から支持を得ている。

③交通手段

ニセコ地域の交通の便は自動車に頼る傾向が強く、観光客等(中国等、国籍によってはレンタカーの使用を認められていない国もある)の交通手段として冬季限定の路線バスやひらふ地区の無料循環バス等が運行されている。夜間にスキーエリアと倶知安市街地の間を運行しているくっちゃんナイト号(倶知安観光協会がニセコバスに委託)の利用人数は年々増加しており、利用者の多くは外国人観光客やスキー場やホテル等の外国人従業員となっている。

④外国人居住者向けガイドブックの発行等

倶知安町では、ゴミの出し方や役場での手続き等、日常生活に密着したノウハウを書籍化したブックレットが発行されている。

また、コロナ禍においては雇用不安に悩む外国人従業員向けの電話相談窓口を設置するなどの取り組みもおこなっている。

⑤インターナショナルスクール分校の設置

近年のニセコ地域には、英語を解さない子供の定住者（地元で事業をおこなっている外国人居住者の子弟）も増えており、2012（平成24）年ニセコ町内にインターナショナルスクールの分校（本校：札幌市）も設置された。同校では、米国など世界50カ国以上で普及している国際初等教育カリキュラム（IPC）少人数での個別・能力別指導と、異なる学年の児童が一緒に学ぶマルチエイジ教育が実施されている。授業は全て英語である。

ニセコ・インターナショナル・スクール
（筆者撮影）

また、2023（令和5）年12月に、ニセコ地域に隣接する共和町においてインターナショナルスクールを開校する計画もある。

４．今後の課題

（１）通年型国際観光リゾート地へ

現在のニセコ地域は、夏場のアウトドアスポーツ、冬場のスキー・スノーボードといったように、アクティビティは用意されているものの、夏場は主に道内からの観光客を中心とする日帰り客、冬場は外国人観光客を中心とする宿泊客といったように、夏場と冬場で市場が分かれてしまっている。地域としては、通年型国際観光リゾート地を目指しているが、前記のニセコ観光圏における外国人宿泊客延数の推移をみても、夏場と冬場の差は歴然としている。こうした中、地域では首都圏からの長期滞在者（2～3か月）、自転車の大会（大小合わせて7つ）の開催、50名以下のMICEの誘致等に取り組んでおり、夏場の道外客拡充の成果を見せ始めている。

（２）北海道新幹線延伸

2015（平成27）年に北海道新幹線が新函館北斗まで延伸し、東北や北関東圏へのマーケットの広がりが期待されたが、その後コロナ禍に入ったこともあり、現状目立った効果は確認されていない。また、2030（令和12）年度を開業予定とする北海道新幹線の札幌延伸も決定し、倶知安にも駅ができることになっている。既に外資を含む倶知安駅前の土地を購入する動きや、新幹線延伸を見越したプロジェクトも稼働しており、引き続きニセコ地域への投資意欲は継続している。一方、ウクライナ紛争等に伴う資材価格の上昇や工事の遅れ等の影響で、北海道新幹線の実際の開業時期が不透明な部分もあり、今後の動向が注目される。

（３）エリアマネジメント

ひらふ地区の開発が進み多国籍化が進み、同地区の約8割の地権者が外国人で、冬季のみの不在地主が増加する中で、ごみ置き場の管理や防犯灯の整備などの費用を回収できない問題が発生した。この解決のために2014（平成26）年に不在地主から費用を徴収できるエリアマネジメント条例を施行したが、うまく機能しなかったのを受け、2017（平成29）年に一般社団

法人ニセコひらふエリアマネジメントが設立された。同法人は電子マネーの実証実験や美観活動に取り組んでいるが、町から活動資金を得られる認定法人化など、取り組むべき課題が多い状況にある。

一方、倶知安町では「宿泊税」を導入し、その財源を観光産業のインフラ（主に交通）に充てて活用するなど、利用者に還元する仕組みが動き始めている。ニセコ町でも数年以内に宿泊税を導入する予定で準備を進めている。

（４）乱開発への懸念

倶知安町では開発が拡大し、建築確認件数が2016（平成28）～2020（令和2）年度の5年連続で120件（国内資本、外国資本合計）を超え、2022（令和2）年度の固定資産税収入も2012年度の2倍にあたる約18億円にまで達している。これにより、地方交付税の減額が見込まれる一方、水の供給が不足する可能性があるとして給水管の増設に着手し、その総事業費は約70億円とされている。一般会計の予算規模が約90億円の倶知安町にとっては大きな負担である。

こうした動きの中で、倶知安町は2022（令和4）年9月から、景観法に基づき自らの景観計画を策定し、景観行政事務を執り行うことができる「景観行政団体」となった[2]。2023（令和5）年1月1日に倶知安町景観計画を策定致し、秋口からの運用開始を予定している。

５．おわりに

本稿ではニセコ地域における海外からの投資の状況について見てきた。少数の豪州人の流入が短期間で世界的なスキーリゾート地にまで押し上げた経緯は驚くべきものがあり、依然として外資流入は活発であり、当面ニセコ地域の発展は続くものと考えられる。

一方で、ニセコ地域の発展経緯をみると、行政の関与は薄く、民間事業者の自助努力による小口投資の集積が大規模投資を呼び込んだ特徴や、米国同時多発テロの影響、欧州のスキーリゾート地における雪不足といった偶発的な要素もあり、今後ニセコ観光圏周辺地域に多少の波及はみられたとしても、ニセコ以外の地域でニセコと同様のスキーリゾート地が誕生するかという点に関しては疑問がある。例えば、北海道富良野市では、スキー場に続く北の峰地区の坂道を倶知安町のひらふ坂になぞらえて、「第二のニセコ」ととらえる向きがあり、実際に外資がホテルを建設したり、土地を購入したりといった動きがあり、ニセコ地域の喧騒を敬遠して富良野に向かう外国人旅行者も存在する。しかし、新千歳空港からのアクセスや、ニセコと比較してスキー場が小規模であることを考慮すると、今後発展したとしても、ニセコ地域とは異なる発展形態をたどるのではないかと考えられる。

ニセコ地域は、今後も自然との共生、オーバー・ツーリズム、通年型リゾート化、多文化共生等、さまざまな課題に取り組みながら新たなステージに向かうものと予想される。今後もニセコ地域の動向に注目したい。

[2] 2022（令和 4）年 8 月までは北海道が「北海道景観計画」に基づき、倶知安町内の景観行政事務を執り行っていた。

【編集委員会からの質問と著者回答】

質問１：デベロッパー

外資はどこの国が多いでしょうか。日本のデベロッパーもいるのでしょうか。この外資と日本のデベとの関係、連携はうまくいっているのでしょうか。又は、自治体が調整しているのでしょうか。

回答１：ニセコの開発の実態は、わかっているようでわかっていないというのが正直なところです。デベロッパーの本社所在地という点ではシンガポールや香港が多い感がありますが、ファンド等、世界中からお金を集めて投資しているケースも増えてきており、投資元の国籍をたどるのは困難になっています。日本で法人登記され代表者も日本人のデベロッパーでも、実態は外資がコントロールしているような企業もあるようです。

最近よく耳にする「パノラマニセコ」は、札幌のデベロッパーと豪州のセールス・マーケティング会社が連携しています。

https://panoramaniseko.com/ja/about

	VILLA	TYPE	LAND SIZE	BUILDING SIZE	COMMON LAND SIZE
SOLD	A	TYPE 3 - 5 BDR	951.5	462.7	487.2
SOLD	B	TYPE 3 - 5 BDR	1446	462.7	487.2
SOLD	C	TYPE 1 - 4 BDR	897	315	324.8
SOLD	D	TYPE 1 - 4 BDR	637	315	324.8
SOLD	E	TYPE 1 - 4 BDR	462	315	324.8
SOLD	F	TYPE 1 - 4 BDR	464	315	324.8
SOLD	G	TYPE 1 - 4 BDR	463	315	324.8
SOLD	I	TYPE 2 - 5 BDR	738.2	431.6	454.7
	J	TYPE 2 - 5 BDR	634.7	431.6	454.7
SOLD	K	TYPE 2 - 5 BDR	634.7	431.6	454.7
SOLD	L	TYPE 2 - 5 BDR	634.8	431.6	454.7
SOLD	TH 1	TYPE TH - 4 BDR	378.1	267.82	216.5
SOLD	TH 2	TYPE TH - 4 BDR	378.1	267.82	216.5
SOLD	TH 3	TYPE TH - 4 BDR	378.1	267.82	216.5

また、物件のオーナーも、当初は豪州資本が開発・豪州人が購入というケースが多かったのですが、今は多国籍化が進んでいます。

さらに、ホテルやコンドミニアム（オーナーが物件を購入し、観光客に貸す）に加え、最近は居住・別荘として利用するレジデンスも増えています。

倶知安町役場も、以前は固定資産税のデータから投資国の国籍を整理・公表していましたが、上記のように複雑化したため、いつからか公表するのを止めたそうです。

自治体は、開発の規制・承認はしていますが、デベロッパーの調整などはしていないです。

質問２：農地取得

特に、中国資本がこの先、北海道を中心に土地買を行うことについて賛否両論があると聞きます。特に、アメリカでも事例がありましたが、農地購入について（食糧自給率の関係で）議論があると思います。いただいた論文では、この問題は、現在では杞憂に終わっていると感じましたが、これはどうお考えでしょうか。

回答２：北海道は、外資が森林を購入し、「水源狙いでは？」と言われ続けて水源及び周辺の土地売買に規制をかけるなどしてきました。最近では、水源が存在しない土地も購入されており、未開発のまま放置されるなど、何のための購入したのか意図がわからないケースもあります。

また、どこまで本当なのかは定かではありませんが、「中国人は風水の教えで水辺を好む。だから水がある地域の土地を購入しているだけで、水源狙いではない」という説もあります。真相は不明です。

農地の購入は、地域の農業委員会の許可が必要で、北海道の場合は外資による農地取得は進んでいません。農業委員会という組織、私はほとんど接触したことがないのですが、地域と地縁のない就農希望者や、農家出身者以外の就農希望者が農地を取得する際の許可のハードルが非常に高く、農業従事者の世代交代が進まない原因のひとつとされています。

以上から、農地取得という点では今のところ外資は脅威とは認識されていないという理解です。下記のフランス資本が函館の農地を取得したケースもワイナリー設立のためであり、開発目的ではありません。

https://www.maff.go.jp/j/press/keiei/seisaku/220802.html

【参考】外国法人等による農地取得に関する調査の結果について

農林水産省経営局農地政策課

令和4年8月2日

１．調査期間：令和3年1年間

２．調査対象

(1) 外国法人（※1）又は居住地が海外にある外国人と思われる者

(2) (1)の者が議決権を有する法人又は役員となっている法人

３．調査結果

(1) 外国法人又は居住地が海外にある外国人と思われる者による農地取得

（ア）外国法人：0社

（イ）居住地が海外にある外国人と思われる者：0者

※ 平成29年から令和3年までの累計は（イ）1者、0.1ha。

(2) 外国法人又は居住地が海外にある外国人と思われる者が議決権を有する法人又は役員となっている法人による農地取得

	都道府県名	市町村名	国籍・所在地	農地面積	備考 （農業関係者以外の者の議決権）
1	北海道	函館市	フランス	2.2ha	外国法人の議決権(49.0%)
2	茨城県	鉾田市	中国	1.2ha	外国人の議決権(22.2%)
3	愛媛県	西条市	中国（香港）	1.9ha	外国法人の議決権(49.0%)

※ 平成29年から令和3年までの累計は6社、67.6ha（売渡面積5.2haを除く。）

（以上）