

- ニュースレター
- このサイトについて
- お問い合わせ
- サイトマップ



紺野昌彦オフィシャルブログ

お知らせ

おすすめ海外不動産

海外ツアー情報

紺野昌彦コラム

経済ニュース

海外不動産

タイ不動産

バンコク不動産

パタヤ不動産

カンボジア不動産

ミャンマー不動産

フィリピン不動産

シンガポール不動産

プノンペン不動産

マレーシア不動産

海外事業進出

タイ事業進出

香港事業進出

カンボジア事業進出

シンガポール事業進出

マレーシア事業進出

ミャンマー事業進出

台湾事業進出

海外口座開設

香港口座開設

タイ口座開設

カンボジア口座開設

台湾口座開設

中国口座開設

シンガポール口座開設

マレーシア口座開設

- 海外法人設立
- 香港法人設立
- タイ法人設立
- カンボジア法人設立
- ミャンマー法人設立
- マレーシア法人設立
- シンガポール法人設立
- フィリピン法人設立
- 海外金融投資情報
- 香港金融投資
- タイ金融投資
- カンボジア金融投資
- マレーシア金融投資
- シンガポール金融投資
- ルスツ不動産
- ニセコ不動産

ニセコ不動産 / ルスツ不動産 / 北海道不動産 / 留寿都不動産 / 紺野昌彦コラム

ルスツリゾート3年連続日本1位のスキー場

24 11月, 2019



お知らせ / ニセコ不動産 / ルスツ不動産 / 留寿都不動産 / 紺野昌彦コラム

ニセコ、ルスツで不動産取得

18 11月, 2019



ニセコ不動産 / ルスツ不動産 / 北海道不動産 / 留寿都不動産 / 紺野昌彦コラム

世界で最も降雪量、積雪量の多いのは日本 * ニセコ不動産のひみつ

12 11月, 2019

の不動産が面白い

📁 プノンペン不動産 (9)

📁 シンガポール不動産 (3)

📁 タイ不動産 (35)

📁 バンコク不動産 (31)

📁 パタヤ不動産 (24)

📁 フィリピン不動産 (7)

📁 マレーシア不動産 (10)

📁 ミャンマー不動産 (4)

📁 海外事業進出 (25)

📁 カンボジア事業進出 (1)

📁 タイ事業進出 (8)

📁 マレーシア事業進出 (2)

📁 ミャンマー事業進出 (1)

📁 台湾事業進出 (2)

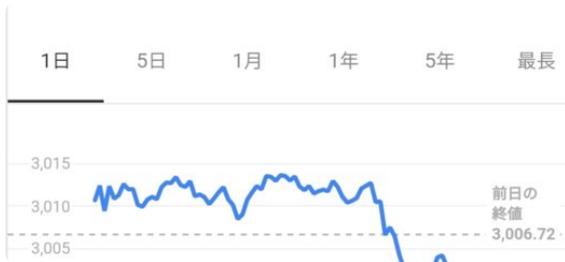
BY
紺
野
昌
彦
公



紺野昌彦 / 紺野昌彦コラム
変わらぬことと進化すること
7 11月, 2019



お知らせ / ニセコ不動産 / ルスツ不動産 / 北海道不動産 / 台湾事業進出 / 海外事業進出 / 留寿都不動産 / 紺野昌彦コラム / 経済ニュース / 香港事業進出
リレーチャイナ(Really China)
5 11月, 2019



香港金融投資
香港保険ツアー
23 10月, 2019



海外ツアー情報 / 紺野昌彦 / 紺野昌彦コラム / 紺野昌彦旅ブログ
ユダヤマネーが支配した上海
18 10月, 2019

開
2019-
08-
24
・
更
新
済
み
2019-
11-
26
こ
ん
に
ち
は
紺
野
昌
彦
で
す。
留
寿
都
村
つ
て
皆
さ
ん
は
ご
存
知
で

- 香港事業進出 (9)

- 海外口座開設 (29)

- カンボジア口座開設 (4)

- シンガポール口座開設 (4)

- タイ口座開設 (5)

- タイ法人設立 (4)

- マレーシア口座開設 (3)

- ロシア銀行口座開設 (1)

- 中国口座開設 (3)

- 台湾口座開設 (4)

- 香港口座開設 (14)

- 海外法人設立 (14)

- カンボジア法人設立 (2)

- シンガポール法人設立 (1)

- フィリピン法人設立 (1)

- マレーシア法人設立 (3)

- ミャンマー法人設立 (1)

- 香港法人設立 (8)

- 海外金融投資情報 (42)

- カンボジア金融投資 (1)

- タイ金融投資 (3)

- マレーシア金融投資 (1)



インバウンド / ニセコ不動産 / ルスツ不動産 / 北海道不動産 / 留寿都不動産 / 紺野昌彦コラム
倶知安、ニセコの地価上昇率50%オーバー

17 10月, 2019

紺野昌彦リンク集

紺野昌彦ブログ

紺野昌彦ブログ

紺野昌彦所有HP

紺野昌彦活動記録

紺野昌彦のセミナー実績

賃貸住宅フェア

今日から始めるタイ不動産

今日から始めるタイ不動産

紺野昌彦の記事提供

香港当局に日本の金融庁が圧力、日本居住者の保険加入停止 紺野昌彦氏に聞く
日本における統合型リゾートの可能性、
専門家・紺野昌彦氏に聞く

日本における統合号型リゾートについて
紺野昌彦

究極の旅行者「パーマネントトラベラー」とは何か 紺野昌彦氏に聞く

紺野昌彦対談記事 グローバル化の加速で世界的に資産の流動化が急速に進む 香港保険の魅力は？(ネタリカ)

紺野昌彦対談記事 グローバル化の加速で世界的に資産の流動化が急速に進む 香港保険の魅力は？(ニコニコニュース)

紺野昌彦対談記事 グローバル化の加速で世界的に資産の流動化が急速に進む 香港保険の魅力は？(ネットラウンジ)

し
よ
う
か？
漢
字
で
「留
寿
都」
で
は
な
く
カ
タ
カ
ナ
で
「ル
ス
ツ」
で
書
い
た
方
が
ピ
ン
と
来
る
方
も
多
い

香港金融投資 (20)

留寿都不動産 (12)

紺野昌彦 (80)

紺野昌彦コラム (121)

紺野昌彦旅ブログ (8)

経済ニュース (33)

海外投資BLOGアーカイブ

月を選択

海外投資キーワード

IR実施法 増加 HSBC 室井邦彦息子 開設 経済 ニセコ 富裕層
 ASEAN AEC 海外 中国 口座 海外口座 投資 日本 バンコク 銀行
 留寿都 カジノ法案 留寿都土地 IR法 IR 留寿都村 ルスツ不動産
 バンコク不動産 タイ不動産 コラム 香港 紺野昌彦父親 タイ
 Lance紺野 北海道不動産 ニセコ不動産 カジノ法 不動産
 カジノ 香港金融 昌彦 紺野 香港保険 留寿都不動
 産 インバウンド 紺野昌彦経歴 **紺野昌彦**

の
で
ない
で
し
よ
う
か。

このページの目次



- 1. なぜ北海道の留寿都に行くのか
 - 1.1. 留寿都エリア周辺のインバウンド推移
 - 1.2. ニセコの土地価格

の指
標

2. 留寿
都不動
も価格
高騰

3. ルス
ツスキ
一場は
2年連
続世界

—

3.1.
受賞
後の
留寿
都不
動産
が値
上が
り

3.2.
宿泊
施設
が少
ない
留寿
都村

3.3.
留寿
都村
への
外国
人投
資状
況

なぜ北海道の留寿都に行くのか

このブログや
facebook、
instagram
などの投

稿
で
僕
が
定
期
的
に
北
海
道
に
足
を
運
ん
で
い
る
の
を
目
に
し
て
頂
い
て
い
る
方
も
い
ら
っ
し
ゃ

るかと思えます。
この北海道への度重なる訪問は、当初は**留寿都不動産**とは異なるリ

ゾ
ー
ト
関
係
に
関
連
す
る
ビ
ジ
ネ
ス
が
目
的
で
し
た。
こ
の
4
年
間、
ほ
ぼ
2
ヶ
月
に
一
度
は
北
海
道

に足を運んでいるのですが、仕事の性質上、北海道のインバウンドの動向であったり、様々

な統計資料を目にするのも仕事柄、重要な作業でもありました。

留寿都エリア

周辺のインバウンド推移

0000

ニセコ
ルスツ
インバ
ウンド
統計

そこで
目に

付いたのが、**留寿都村**と**ルスツリゾート**、それを取り巻く**不動産**の環境です。不動産や

インバウンド統計に興味がある方は、今の日本で最も不動産が熱いのは、沖縄県と北海

道
と
い
う
の
は
ご
存
知
で
し
よ
う。
そ
の
中
で
も
北
海
道
の
ニ
セ
コ
町
の
ス
キ
ー
場
付
近
の
地
価

の高騰は、時折日経新聞にも取り上げられるほどの高値で取引されており、坪単価は東

京都港区並みの価格です。

もちろん僕もほぼ毎月のように現地へ赴き、実際に現地の

土地を見て、不動産会社や開発ディベロッパーと情報を交換しつつ確認しています。

ニセコの不動産に関しては、スキー場からの距離感と、羊蹄山が見えるビューの相関関

係
で
価
格
が
付
い
て
い
ま
す。
も
ち
ろ
ん
こ
れ
は
現
地
で
取
引
さ
れ
て
い
る
実
勢
価
格
で
す。
こ
ち

ら
も
ご
覧
下
さ
い。
北
海
道
の
不
動
産
投
資



羊
蹄
山
の
ビ
ュ
ー

ニ
セ
コ
の
比
羅
夫
や
ア
ン
ヌ

プリのゲレンデ隣接地で坪単価が600万円から相場。ゲレンデから1km以内は200万円か

ら
300
万
円。
車
で
5
分
圏
内
で
100
万
円
か
ら。
10
分
圏
内
で
50
万
円。
15
分
か
ら
25
分
圏
内
で
も
ア
ベ
レ

ー
ジ
で
25
万
円。
2019
年
7
月
の
ヒ
ア
リ
ン
グ
調
査
に
よ
る。
も
ち
ろ
ん
ア
ベ
レ
ー
ジ
で
す
の
で、
比
羅

夫のゲレンデの真ん前の現在販売中のホテル用地は坪単価が1100万円のものもありま

した。

ニセコの土地価格の指標

ゲ
レ 600
ン 坪 万円
デ 単 から
隣 価 1100
接 万円
地

ゲ 坪 200
レ 単 万円
ン 価 から
デ 300
か 万円
ら
1
k
m

圏
内

ゲ
レ
ン
デ
か
ら
車
で
5
分
圏
内

坪単価 100
万円から
200
万円

ゲ
レ
ン
デ
か
ら
車
で
10
分
圏
内

坪単価 50万
円から
100
万円

ゲ
レ
ン
デ
か
ら
車
で
15
分

坪単価 25万
円前
後

から
25
分
圏
内



ル
ス
ツ
不
動
産
留
寿
都
不
動
産



ル
ス
ツ
不
動
産
留
寿
都
不
動

留寿都不動産も価格高騰

さてさてそんなニセコの不動産も前述まで

の
よ
う
に、
今
で
は
都
市
部
と
変
わ
ら
な
い
価
格
に
ま
で
高
騰
し、
そ
の
エ
リ
ア
は
広
域
に
ま
で
拡
大

傾向にあります。

当然中心部の地価の上昇に伴い、安価な郊外に広域化したのもあり

ま
す
が、
北
海
道
に
は
景
観
も
よ
く
雪
質
や
ゲ
レ
ン
デ
が
最
高
な
ス
キ
ー
場
は、
決
し
て
ニ
セ
コ
だ
け

では
あり
ませ
ん。

最
大
滑
走
距
離
や
総
滑
走
距
離
で
は、
ニ
セ
コ
よ
り
ル
ス
ツ
ス
キ
ー
場
の
方
が

断然に優先でもありません。そして札幌からの距離感や、新千歳空港からの距離感も二

セ
コ
よ
り
ル
ス
ツ
の
方
が
ア
ク
セ
ス
が
良
い
の
も
言
う
ま
で
も
あ
り
ま
せ
ん。
こ
の
よ
う
な
環
境

から、北海道ではポストニセコと言われる状況も発生して、ルスツ、キロロ、トマム、富良野

など
広域で
同じよ
うな開
発を視
野に入
れた動
きが同
時多発
的に出
てきて
いるの
です。

その中でも僕が調査した中でも最もアドバンテージが高いのが留寿都村なのです。

文頭には北海道の同地域の外国人インバウンドの統計データを載せたのですが、北海

道におけるインバウンドで一番集中しているのが、ニセコ町、留寿都村、洞爺湖ある洞爺

町を結ぶトライアングル地帯です。

ここ数年を比較した増加率もかなり目を離せな

い
と
こ
ろ
が
あ
り
ま
す。
こ
れ
は
海
外、
特
に
ア
ジ
ア
の
富
裕
層
人
口
増
加
や、
ウ
ィ
ン
タ
ー
ス
ポ
ー
ツ

人口が再び増加シフトしていることもあるのだと推察しています。その中でも最も

アクセス良いのが留寿都村イコー
ルルスツリゾート、ルスツスキー場
でもあるのです

が、
こ
こ
で
大
き
く
注
目
す
べ
き
点
が
あ
り
ま
す。

ル
ス
ツ
ス
キ
ー
場
は
2
年

連続世界一

ニセコの地価の上昇の複数の要素のひとつを思い出して欲しい

の
で
す
が、
World
Ski
Award
で
受賞
して
いる
と
あり
まし
たが、
2017
年
より
最優
秀ゲ
レン
デ賞
と最
優
秀

リゾート賞は、ルスツスキー場とルスツリゾートに王座が移ったところ
です。翌年の2018

年も2冠でルスタツが受賞しています。おそらくは2019年もそうでしょう。北海道の不動産

産 投 資



ル
ス
ツ
リ
ゾ
ー
ト
ア
ワ
ー
ド
受
賞
ル
ス
ツ
リ
ゾ
ー
ト
の
加
森
会
長
か
ら
直
接
頂
い
た

写
真
で
す。

こ
の
受
賞
の
2017
年
頃
よ
り、
に
わ
か
に
留
寿
都
村
の
不
動
産
が
高
騰
を
始
め
て
い
ま
す。

受賞後の留寿都不動産が値上がり

留寿都村のメイン街道でもある国

道
230
号
線
に
面
し
て
ル
ス
ツ
リ
ゾ
ー
ト
や
ス
キ
ー
場
が
あ
り
ま
す
が
、
こ
こ
に
面
す
る
隣
接
地
は
僕

が
留
寿
都
村
に
足
を
運
び
出
し
た
2015
年、
16
年
頃
に
は
坪
単
価
が
2
万
円
前
後
だ
っ
た
の
が、
2017
年
に

は
5
万
円
に
ま
で
な
り、
2018
年
に
は
15
万
円、
そ
し
て
2019
年
4
月
頃
に
は
坪
単
価
が
25
万
円
か
ら
50
万

円
で
ほ
ぼ
売
り
地
無
し
と
い
う
状
況
に
至
っ
て
い
ま
す。
実
は
高
騰
に
至
る
ス
ピ
ー
ド
は
留
寿
都

は
二
セ
コ
以
上
だ
っ
た
の
で
す。

も
ち
ろ
ん
上
記
の
留
寿
都
の
地
価
の
上
昇
は、
二
セ
コ
で
言
う
ス

キ
ー
場
か
ら
1km
圏
内
の
価
格
で
は
あ
る
の
で、
ま
だ
ま
だ
上
昇
す
る
と
見
て
も
い
い
で
し
よ
う。
ニ
セ

コ
で
は
こ
の
ス
キ
ー
場
と
の
距
離
感
だ
と
200
万
円
か
ら
300
万
円
が
相
場
帯
で
す。
留
寿
都
は
ま
だ
高

くても50万円。

またルスツスキー場から5分圏内、要するに3kmから5kmまで足を伸ばせ

ば
ま
だ
坪
単
価
が
2
万
円
か
ら
5
万
円
で
接
道
し
て
い
る
高
立
地
の
土
地
が
取
得
出
来
ま
す
が
、
こ

の
付
近
も
お
そ
ら
く
3
年
か
か
ら
ず
3
倍
以
上
に
は
不
動
産
価
格
は
上
昇
す
る
で
し
よ
う。
留
寿

都
村
の
こ
の
こ
の
エ
リ
ア
を
ニ
セ
コ
に
当
て
は
め
て
考
察
す
る
と、
坪
単
価
が
100
万
円
エ
リ
ア
で
は
あ
り

ますので、3倍でも安価な価格言えるかもしれません。そして最大のファクターは、留

寿都村内には宿泊施設が少なすぎるとい傾向がプラスされるでしょう。

宿泊施

設 が 少 な い 留 寿 都 村

現
在、
留
寿
都
村
内
の
ル
ス
ツ
リ
ゾ
ー
ト
で
は
コ
ン
ド
ミ
ニ
ア
ム

の
販
売
を
開
始
し
て、
施
工
も
始
ま
っ
て
い
ま
す
が
こ
こ
の
価
格
は
ワ
ン
ユ
ニ
ツ
ト
51
平
米
で
6900
万

円
と
い
う
販
売
価
格
で
既
に
60%
が
売
約
済
み
に
な
っ
て
い
ま
す。
2019
年
7
月
現
在。
こ
の
価
格
も
6000

万円くらいから販売戸数に合わせて販売価格を上げる、プレビルド方式の販売ですの

で、
この
ブ
ロ
グ
を
書
い
て
い
る
8
月
後
半
の
今
で
は
お
そ
ら
く
は
1
ユ
ニ
ツ
ト
51
平
米
が
7000
万
円

の価格にまで上昇していることでしょう。このような開発が実際に始まり出したば

かりなの
が留寿都
村で、コ
ンドミニ
アムの実
例の数字
も実際に
目の当た
りにでき
る状

況
な
の
で
す。

留
寿
都
の
不
動
産
に
関
し
て
は
、
ロ
ジ
ッ
ク
で
も
数
値
で
も
見
て
取
る
こ
と
も
出
来

ます。実際に数年間足を運んだ経験からも、僕自身も300坪、500坪の安価な土地をいくつか

買
っ
て
い
ま
す。

そ
し
て
毎
月
の
よ
う
に
興
味
を
持
っ
た
不
動
産
投
資
家
や、
不
動
産
開
発
会
社
な

ども留寿都村、ニセコ町、洞爺湖に視察案内をしているというわけです。もちろん本業

で留寿都やその周辺へ足を運んでいる性質もあったので、不動産はその次いではあ

り
ま
す
が。

2020
年
に
は
東
京
五
輪
で
イン
バ
ウ
ン
ド
は
さ
ら
に
増
加
す
る
で
し
よ
う。
そ
し
て
2022
年

にはお隣の中国で北京冬季五輪がありますので、このエリアがさらに多くの外国人に

露出することは間違いないでしょう。

留寿都村への外国人投資状況

ちなみにこのエリアでの中国人の買い漁りはまだほとんどありません。現在シェア

の半分は欧米系外国人であり、残り半分をシンガポール人、香港人、マレーシア人が順に

占めている状況で、メインランド中国人は実際のところ5%未満と見ても良いでしょう。

一部で中国人が買い占めているという誤報もありますが、それは一見するとシンガポ

ール人も香港人もマレー系華僑も中国人に見えるところでしょう。そして一部メデ

イ
ア
で
中
国
人、
中
国
企
業
が
買
い
漁
っ
て
い
る
と
い
う
報
道
や
情
報
も
あ
り
ま
す
が、
サ
ホ
ロ
な
ど

いくつかスキー場は中国資本が買収しているところもあります。が、そもそもスキー場

の面積は山そのものですので総面積で言えば目立つだけのことなのです。参考まで

に
ニ
セ
コ
も
マ
レ
ー
シ
ア
資
本
が
買
収
し
て
い
る
エ
リ
ア
も
あ
り
ま
す
し、
キ
ロ
ロ
ス
キ
ー
場
は
夕

イ
資
本
が
買
収
し
て
い
ま
す
か
ら
ね。

こ
れ
ら
外
資
系
が
買
収
し
た
総
面
積
も
そ
も
そ
も
山
そ
の

ものなので、凄いい平米数であるのは間違いないでしょう。バイアスメディア情報に惑わ

され
ない
よう
に。

た
だ
件
数
で
言
う
と
そ
う
多
く
は
無
い
の
で
す。

興
味
を
持
っ
た
方
は
北
京
五

輪の前に留寿都村や洞爺湖付近の土地を買ってみてはいかがでしょう。おすすめ

です。
留寿都の不動産のポイントはスキートの距離と羊蹄山のビューの相関関係で

す。
その
ど
ち
ら
も
重
要
な
フ
ァ
ク
タ
ー
で
す。

紺
野
昌
彦



ル
ス
ツ
不
動
産

タ
グ:

カジノ

カジノ法

カジノ法案

コンドミニアム

ニセコ

ニセコ不動産

ルスツ不動産

不動産

世界の流動人口

室井邦彦息子

富裕層

留寿都

留寿都土地

留寿都村

紺野昌彦

紺野昌彦父親

紺野昌彦経歴



あわせて読みたい

東北
北海道
の
不動産
投資
の
魅力
企業
2018-
07-21
から
2019-
03-02

2019-
04-26

1
件
の
返
信

🗨️
コ
メ
ン
ト 0

📌
ピ
ン
バ
ツ
ク 1

ニュースレター
このサイトについて
お問い合わせ
サイトマップ



©konnomasahiko.com

