

2024年2月5日

レポート

北海道ボールパークFビレッジによってもたらされる 統合的価値評価レポート

コンサルティング事業本部 経営コンサルティングビジネスユニット 経営コンサルティング1部

シニアマネージャー 大野 知也

マネージャー 床井 直人

ビジネスアナリスト 田邊 佳祐

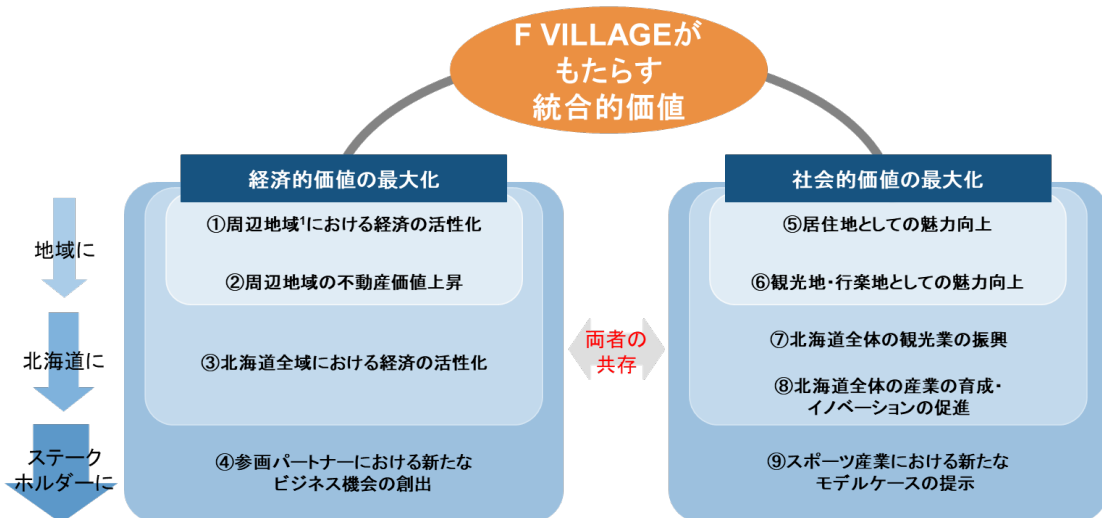
三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社(本社:東京都港区、代表取締役社長:池田 雅一)は、株式会社三菱UFJ銀行(本社:東京都千代田区、取締役頭取執行役員:半沢 淳一)ならびに株式会社ファイターズ スポーツ&エンターテイメント(本社:北海道北広島市、代表取締役社長:小村 勝、以下 FSE)、北広島市の協力を受け、北海道ボールパークFビレッジ(以下 F VILLAGE)が地域や北海道・関連するステークホルダーに対してもたらす統合的価値(社会的価値および経済的価値を合わせた概念)を可視化することを目的としたレポートを作成しました。本レポートの公開を通じ、F VILLAGEの取組や社会・経済へのインパクトについて認知を広めることで、国内のスタジアムビジネス、ひいてはスポーツ産業全体のさらなる発展に向けた端緒となることを期待します。なお、レポート公開の背景につきましては三菱UFJ銀行のニュースリリース(2024年2月5日発表)を参照ください。

(https://www.bk.mufg.jp/info/pdf/20240205_murc_release.pdf)

1. F VILLAGE がもたらす統合的価値について

F VILLAGEは社会的価値および、それと共存する経済的価値の実現が期待される。本レポートでは、その両者を「統合的価値」と定義する。統合的価値は、F VILLAGEの周辺地域のみならず、北海道全体・産業全体へ広範囲にわたる価値提供が見込まれる。

【図表1】F VILLAGE がもたらす統合的価値の全体像



地域への貢献にとどまらない広範囲での価値提供

(出所) 当社作成

(注) 1.F VILLAGE がもたらす価値は立地する北広島市のみならず札幌圏含む地域への波及も見込まれるが、具体的な効果試算にあたっては中核となる北広島市に限定している

上記の統合的価値の全体像に基づく、F VILLAGE がもたらす統合的価値を一覧化すると以下のようになる。F VILLAGE が社会・経済の両面において多様な価値を創出し得る存在であることが示唆されたといえる。

【図表 2】F VILLAGE がもたらす統合的価値一覧

		F VILLAGE がもたらす統合的価値	
		経済的価値	社会的価値
地域に	①経済活性化	北広島市への経済直接効果 年間500億円超	⑤居住地としての魅力向上 F VILLAGEでの生活基盤整備や周辺の住宅整備による 人口減少トレンドの反転
	②不動産価値上昇	周辺地価の上昇率 最大150%以上	⑥観光地・行楽地としての魅力向上 道内から北広島市への来訪者数 年間約250万人
北海道に	③経済活性化	北海道への経済効果 年間約1,000億円	⑦観光業振興 自治体連携・周遊型企画による 北海道全域の 観光客数底上げ
	④ビジネス機会創出	パートナーシップに基づく 多様な施設開発	⑧産業・イノベーション促進 キャッシュレス・モバイルオーダーなどの新たな ソリューションの実証
ステークホルダーに			⑨スポーツ産業におけるモデルケース F VILLAGEビジネスモデルの 他地域・施設への波及

(出所) 当社作成

なお、参考として、①北広島市への経済効果および、③北海道への経済効果の内訳を以下に示す。

【図表 3】経済効果内訳

(単位: 百万円)		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2023-2032年 合計	
①北広島市への 経済効果	経済直接効果 (合計)	7,995	7,213	7,592	8,389	45,222	523,180	
	経済直接効果 (1年あたり)	-	-	-	-	-	52,318	年間 500億円超
③北海道への 経済効果 (①を含む)	直接効果	90,232	11,633	11,986	12,715	56,678	695,730	
	波及効果	68,549	7,048	7,245	7,665	31,612	418,751	
	経済効果(合計)	158,782	18,682	19,230	20,380	88,290	1,114,481	
	経済効果 (1年あたり)	-	-	-	-	-	111,448	年間 約1,000億円

(出所) 当社作成

(注) 端数処理のため、総数と内訳の計とが一致しない場合がある

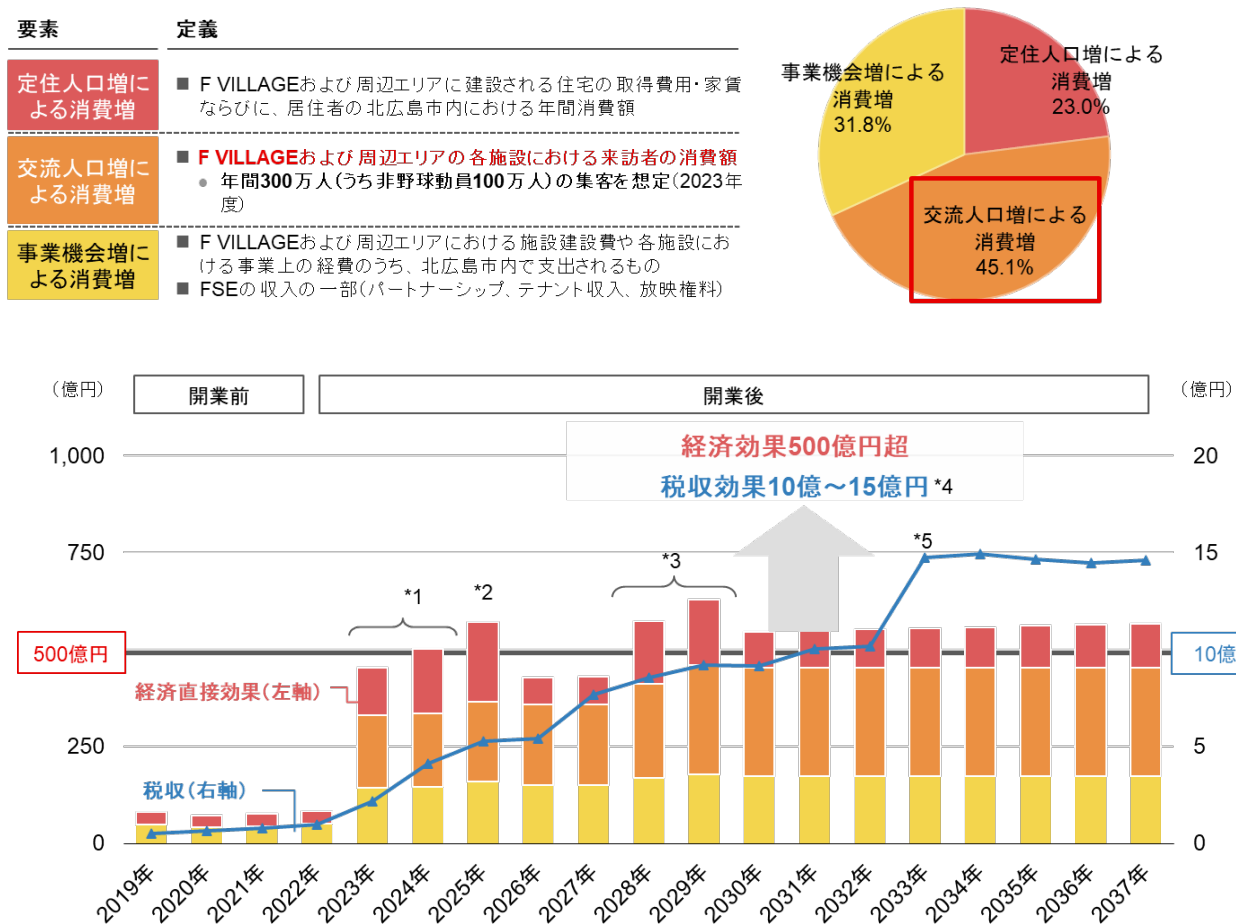
2. F VILLAGE がもたらす統合的価値の測定

(1) 統合的価値①: 経済的価値-F VILLAGE 周辺地域における経済の活性化

周辺地域(北広島市)における経済効果は「定住人口増による消費増」「交流人口増による消費増」「事業機会増による消費増」の3つの要素が挙げられる。中でも交流人口増による消費増が全体の5割弱を占めており、多様なエンターテインメント要素を目的とした全国の来訪者が存在するF VILLAGEの特徴が色濃く表れている。

これらの要素を合わせると、経済効果としては年間500億円、開業後10年間累計で5,000億円超、さらに北広島市への税収増効果は年間10億~15億円と試算される。北広島市における地方交付税や国庫支出金などを除く2022年度の税収が約80億円であることを踏まえると、F VILLAGE開業により税収を10~15%程度増加させる効果が期待できるといえる。

【図表4】周辺地域における経済効果の定義および試算結果*6



(出所) 当社作成

(注) 1.レジデンス・シニアレジデンスにおける住宅取得費用のインパクトを反映

2.北広島駅西口エリアの開業インパクトを反映

3.三日月エリアの開業インパクトを反映

4.税収効果は、地方住民税、固定資産税、都市計画税、その他市税(軽自動車、入湯、たばこなど)、法人住民税の増加を織り込み

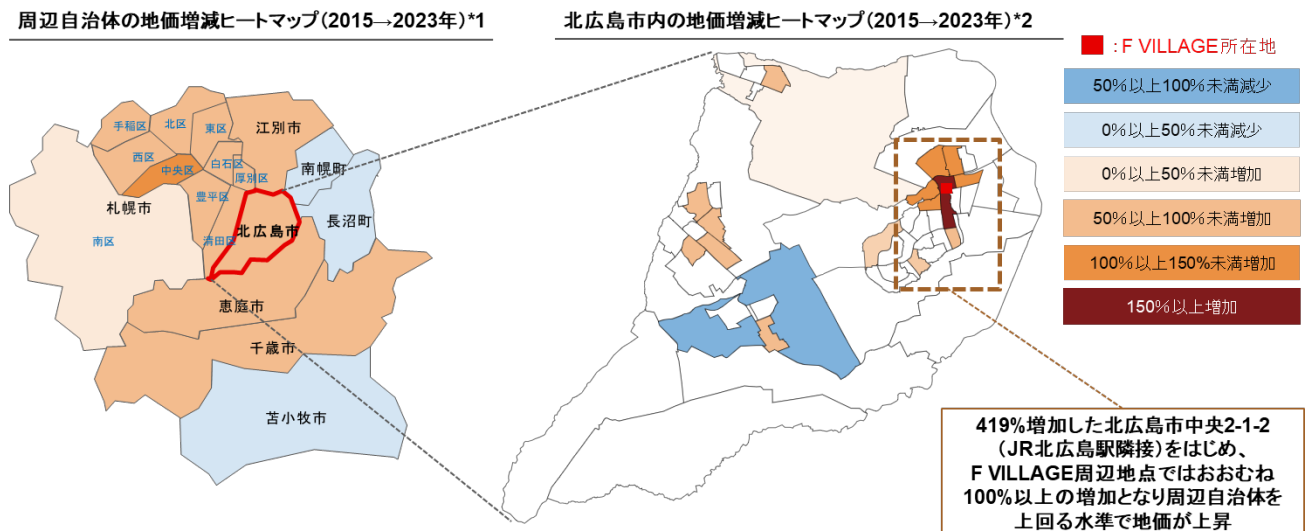
5.固定資産税・都市計画税課税免除終了を反映

6.端数処理のため、合計が100%にならない場合がある

(2) 統合的価値②: 経済的価値-F VILLAGE 周辺地域における不動産価値の上昇

F VILLAGE の開業は、周辺地域に大幅な不動産価値の上昇をもたらした。2015 年から 2023 年の 8 年間で北広島市では 50~100%程度不動産価値が上昇しており、特に再開発予定の北広島駅周辺や F VILLAGE 周辺のエリアは顕著な上昇が見られている。F VILLAGE がさらに進化を遂げ、現在計画されている周辺地域開発が具現化することで今後も継続的な周辺不動産価値の上昇が期待される。

【図表 5】周辺自治体および北広島市内の地価増減



(出所) 当社作成

- (注) 1.国土交通省「地価公示・都道府県地価調査」(2015年、2023年)より、各市区町村の平均地価の増減率で色分け
 2.国土交通省「地価公示・都道府県地価調査」(2015年、2023年)より、郵便番号別で色分け。白塗りの箇所は、地価を計測する標準地が存在しない地点

(3) 統合的価値③: 経済的価値-北海道全域における経済の活性化

北海道全域にもたらされる経済効果は以下の3つの要素が挙げられる。

直接効果: 施設における消費額や、イベントの開催経費、建物の建設費など、新たに発生する消費や投資(最終需要)のうち、当該都道府県内で調達した財・サービスの総額

一次波及効果: 直接効果により生産が増加する財・サービスの需要に対応する生産活動(例: 物流コスト)の総額

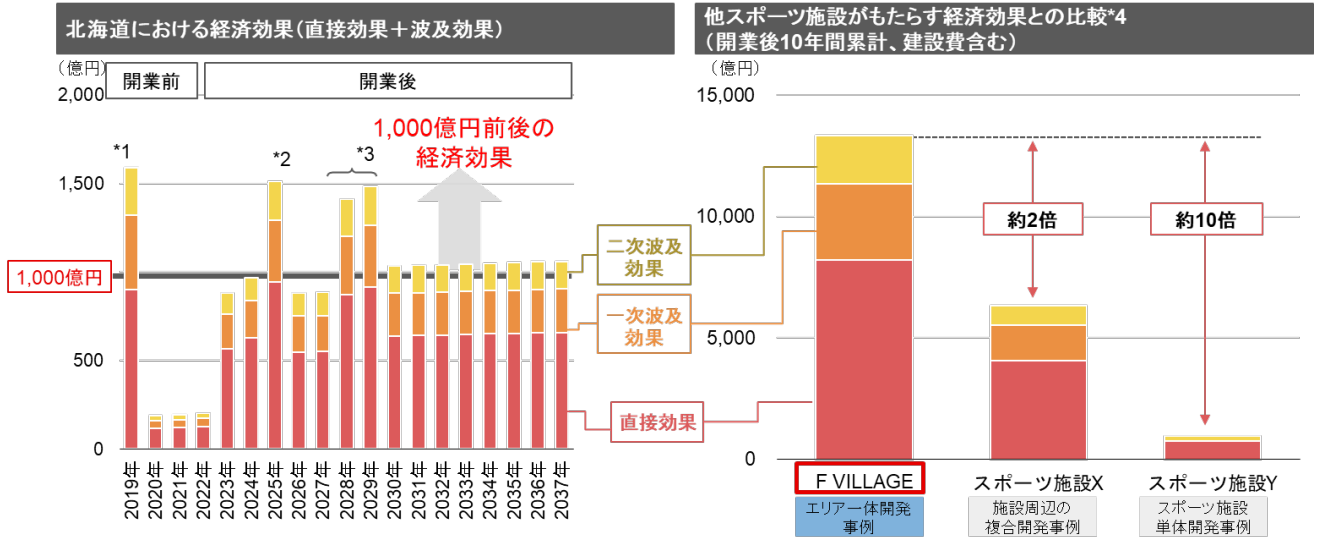
二次波及効果: 直接効果と一次波及効果の生産額によって増加した雇用者所得のうち、消費活動に回る分に対応した新たな財・サービスの生産額

これらの要素を合わせると、北海道における経済効果は年間で1,000億円を超えると試算された。開業後10年間の累計では約1.2兆円と試算され、これは過去のスポーツ施設の事例と比較しても類を見ない規模となる。

これほどの経済効果が期待できるのは、F VILLAGE がこれまでの事例と異なり、事業の射程を拡大させていることが要因である。具体的には、純粋にスポーツ観戦を楽しむことやスポーツ以外のエンターテインメントに拡大する多

目的化にとどまらず、多様な事業パートナーとともに職学住遊を近接・融合させた周辺地域開発まで踏み込むことで、新たな価値共創を目指している。

【図表 6】北海道全域における経済効果 および 他スポーツ施設事例との比較



(出所) 当社作成

(注) 1. F VILLAGE の建設費を反映

2. 北広島駅西口エリアの開業インパクトを反映
3. 三日月エリアの開業インパクトを反映

4. 各種公開情報より作成。施設 X については、建設による経済効果に加え、初年度の来場者の消費による経済効果を10倍にして計算。施設 Y については、直接効果と一次波及効果が合算されている値のみ公開されているため、一次波及効果の値も直接効果に算入している

【図表 7】F VILLAGE が体现する新たなモデル



(出所) 当社作成

(4) 統合的価値④: 経済的価値-参画パートナーにおける新たなビジネス機会の創出

F VILLAGE においては、パートナーシップを結ぶプレイヤーとさまざまな共創が進んでいる。ステークホルダーから見ると、F VILLAGE はビジネス機会を創出する新たなフィールドと捉えられる。今後パートナーシップがさらに深化することで、参画パートナーにはより多くのビジネス機会が期待される。

【図表 8】パートナーシップを通じた新たなビジネス機会の例

株式会社クボタ・国立大学法人北海道大学とパートナーシップが締結され、F VILLAGE内に農業学習施設「KUBOTA AGRI FRONT」が開業



(株)クボタ

概要

- クボタ・国立大学法人北海道大学とのパートナーシップに基づき、“食と農業”の魅力・可能性を、楽しくおいしく学ぶ農業学習施設が開業

株式会社ヤッホーブルーイングとの共同事業として、クラフトビール醸造レストラン「そらとしば by よなよなエール」が開業



© H.N.F.

概要

- エスコンフィールド内のセンターバックスクリーン裏に、世界初となる、クラフトビール醸造所とレストランが一体化したレストラン「そらとしば by よなよなエール」が開業

ビーワイディージャパン株式会社とパートナーシップが締結され、EVバスなどクリーンエネルギーを活用したモビリティが導入



© H.N.F.

概要

- ビーワイディージャパンや他社との協働により、クリーンエネルギーを活用した持続可能な車両を導入
 - F VILLAGEとJR北広島駅などを結ぶ拠点間輸送においてEVバスが運行開始など

株式会社ポーネランドとパートナーシップが締結され、エスコンフィールド内においてキッズエリアが開業



© ポーネランド

概要

- エスコンフィールド内に日本最大級の子ども向け「あそび場」が開業(屋内・屋外)

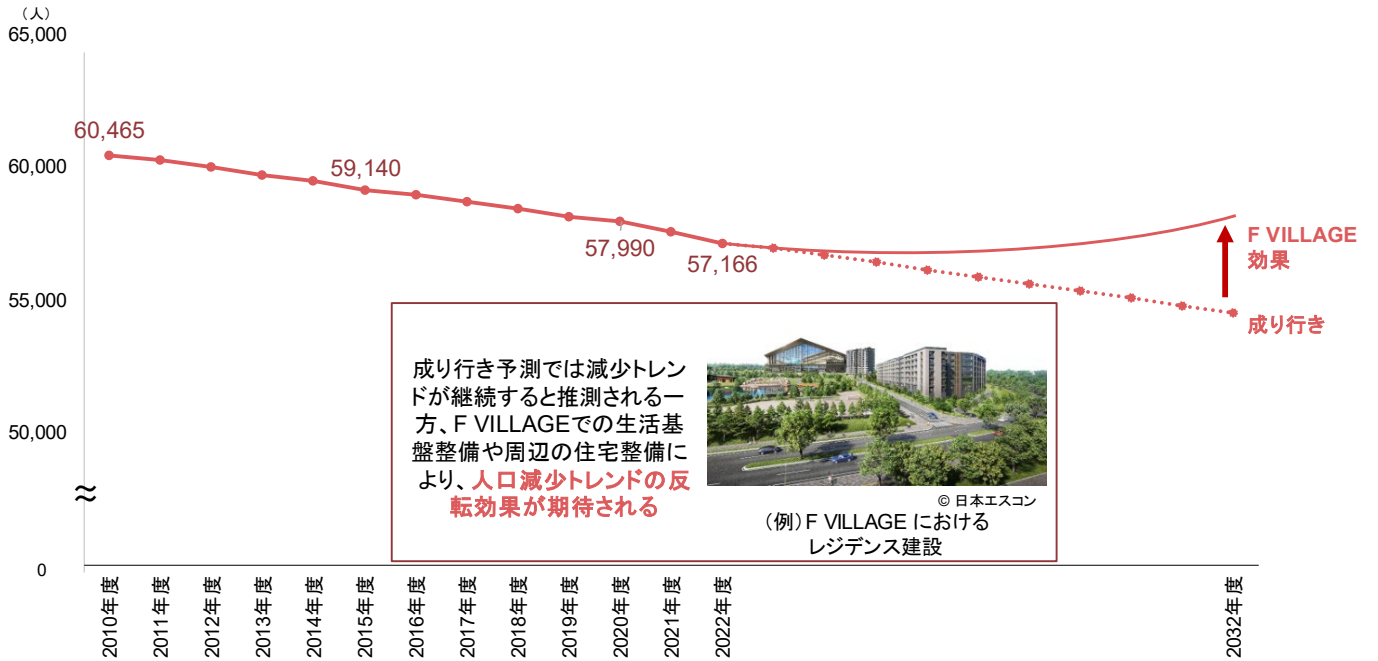
(出所) 当社作成

(5) 統合的価値⑤: 社会的価値-居住地としての魅力向上

F VILLAGE の開業およびその準備により、雇用の増加に加え住宅建設による居住地の増加が進み、居住地としての魅力が向上したと考えられる。F VILLAGE およびその周辺ではレジデンスの建設や大学や医療施設などの生活基盤の整備が予定されており、将来的には北広島市の人口減少傾向に歯止めをかけ、増加に転じさせることも期待される。

北広島市が 2023 年 11 月に実施した「令和 5 年北海道ボールパーク F ビレッジ開業に伴う市民満足度調査」によると、F VILLAGE 開業によって改善された項目として、「地域の誇り」「企業・産業の充実」「雇用機会」「観光資源」などが挙げられている。一方、「道路の渋滞」「交通機関の混雑度」など、悪化したと感じる項目も複数あった。加えて、「商業」「娯楽施設」の充実など、現状市内の住民満足度が高いとはいえない要素に対して F VILLAGE としてどのような貢献ができるのか模索していく余地は十分にある。居住地としての北広島市の魅力向上に向けて取り組むべき課題はまだ多く残されているといえる。

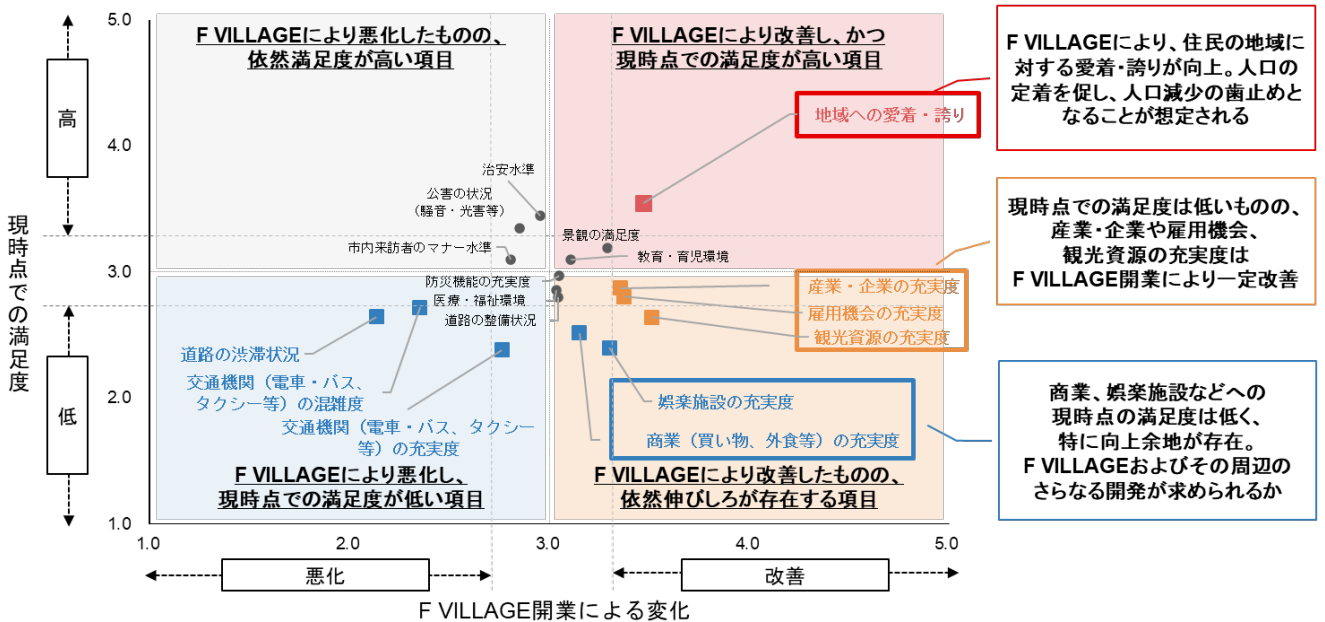
【図表 9】北広島市の人口推移・予測(2010-2032 年度)



(出所) 2010～2022 年度実績: 同期間の北広島市「住民基本台帳データ」(2011 年～2023 年の各年 3 月末時点)より当社作成

(注) 常住人口の 2023 年度以降のデータ(点線)は、直近 5 年間の年平均成長率を乗じた成り行き予測値

【図表 10】北広島市の住民満足度調査結果

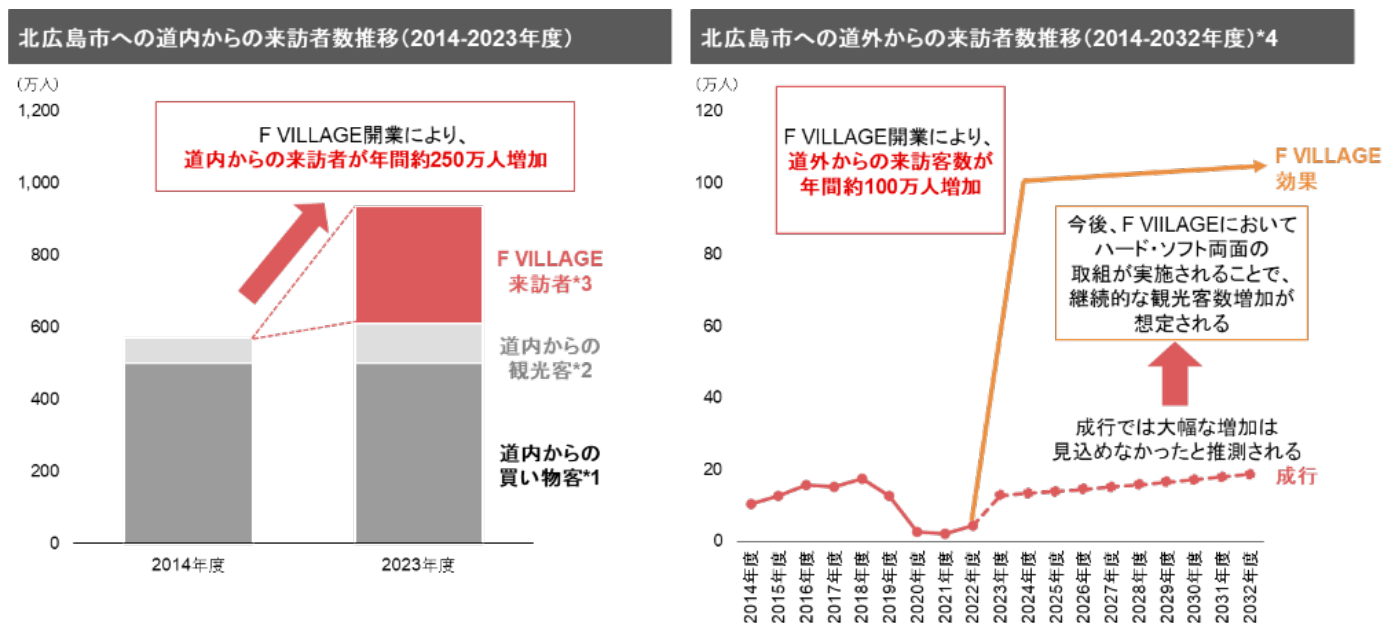


(出所) 北広島市「令和 5 年北海道ボールパーク F ビレッジ開業に伴う市民満足度調査」を基に当社作成

(6) 統合的価値⑥: 社会的価値-観光地・行楽地としての魅力向上

F VILLAGE では野球興行のみならず、多様な目的で楽しめる施設やイベントが整備・拡充されており、周辺地域の観光地・行楽地としての魅力を向上させている。結果、2023年度の北広島市への来訪者数は、道内から約250万人、道外から約100万人の増加をもたらすと見込まれている。

【図表 11】北広島市への来訪者数推移・予測(2014-2032年度)



(出所) 1.三井不動産ニュースリリース(2014年1月21日)より引用

2,4. 2014~2022年度実績:同期間の石狩振興局「観光入込客数調査」より当社作成

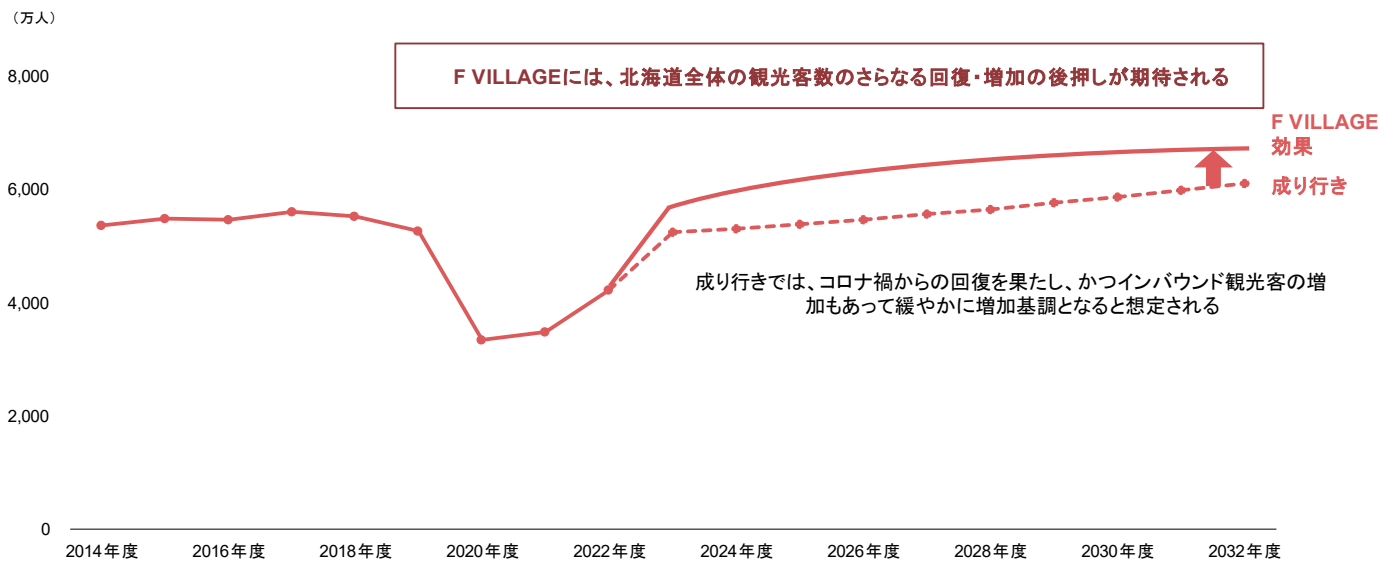
3.FSE提供資料より引用

- (注)
- 市内の主要商業施設である三井アウトレットパーク北広島の2014年度想定来場者数を北広島市の買い物客数と見なし、2023年度も同水準と仮定
 - 赤実線部分は、石狩振興局「観光入込客数調査」の北広島市の道外観光客数から作成。点線部分は、2023年度に2019年度(コロナ禍前)水準まで回復すると仮定し、その後は2014-2019年度の年平均成長率を毎年乗じて試算

(7) 統合的価値⑦: 社会的価値-北海道全体の観光業の振興

F VILLAGE では、周辺地域以外の自治体や全道を周遊するような取組の充実が検討されており、北海道全体の観光業振興への寄与が見込まれる。それは、北海道全体の観光業振興において、F VILLAGE がその一端としての役割を果たすことにもつながる。

【図表 12】北海道の観光客推移・予測と F VILLAGE への期待効果



(出所) 2014～2022 年度実績: 同期間の北海道観光局観光振興課「北海道観光入込客数の推移」より当社作成

(注) 2023 年度以降の数値に関して、国内観光客は 2023 年度にコロナ禍以前の 2019 年度と同水準まで回復し、その後は 2009 年度～2019 年度の 10 年間の増加ペースで増加すると仮定。外国人観光客は 2023 年度に全国同様 2019 年度の 86%まで回復し、その後は、全国の外国人観光客数の増加ペース(2023 年の実績値と、政府の 2030 年の外国人観光客数目標値との間の年平均成長率)と同率で増加すると仮定

(8) 統合的価値⑧: 社会的価値-北海道全体における産業の育成・イノベーション促進

パートナーシップを締結した企業と FSE の間で、F VILLAGE におけるキャッシュレス・モバイルオーダーといった新たなソリューション・テクノロジーの実証が一部で見られる。今後、F VILLAGE が多くの実証実験の場として活用され、取組実施数・参画事業者数や取組内容の先進性が一層高まることで、北海道における新たな産業の育成やイノベーションの促進が期待される。

【図表 13】テクノロジーを導入した取組の例

例) エスコンフィールドにおける完全キャッシュレス決済化



© H.N.F.

概要

- FSEが、「オフィシャルキャッシュレスパートナー」の三井住友カード株式会社・イオン北海道株式会社と協働し、キャッシュレス環境の構築を推進
 - エスコンフィールド内の飲食・グッズ販売も含めた全店舗における完全キャッシュレス化
 - 他エリアにおけるキャッシュレス決済の導入

狙い

- 観戦体験のさらなる改善
 - 決済にかかる時間の短縮
 - 上記に伴う、飲食店・グッズ販売店の待ち時間の解消
- 支払時の接触機会削減による衛生的な支払環境構築

例) エスコンフィールドにおけるモバイルオーダーサービス導入



© H.N.F.

概要

- FSEが、エスコンフィールド内の一部飲食店において、北海道ボールパークFビレッジ公式アプリの新機能としてモバイルオーダーサービスを導入
 - 店頭の行列に並ぶことなく、Fビレッジアプリからフードやドリンクを注文可能
 - 別事業者のサービスと併用することで、観客席までのデリバリーも可能

狙い

- 観戦体験のさらなる改善
 - 飲食店の待ち時間の減少
 - 上記に伴う、飲食店の行列短縮や混雑度解消

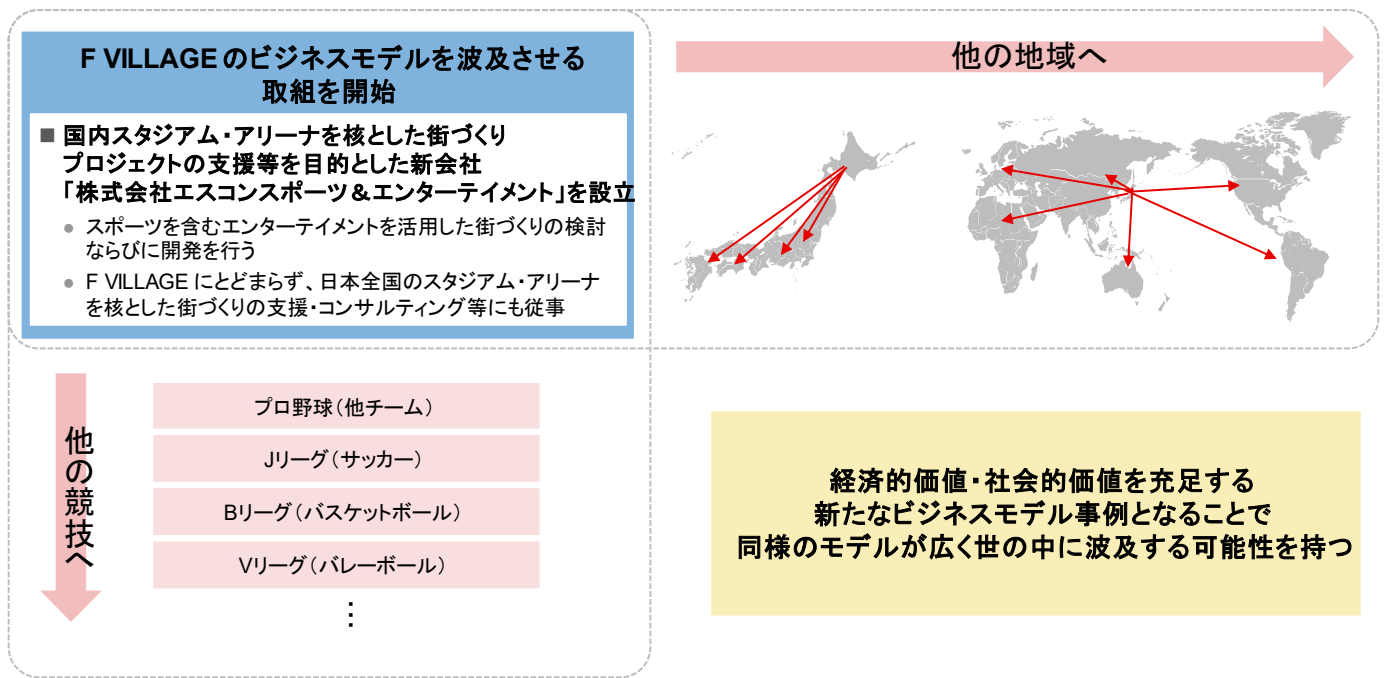
(出所) 当社作成

(9) 統合的価値⑨: 社会的価値-スポーツ産業における新たなモデルケースの提示

F VILLAGE の取組は、経済的価値・社会的価値の創出を通じ、スポーツというコンテンツ自体に依存せず事業として成立させるという、スポーツビジネスにおける新たなビジネスモデルの在り方を世の中に示す可能性がある。

2023年12月にFSEはF VILLAGEのビジネスモデルを波及させる取組として、国内スタジアム・アリーナを核とする街づくりを支援する新会社「株式会社エスコンスポーツ&エンターテイメント」の設立を発表した。現時点においても全国のスタジアム事業者から注目を浴びる存在だが、具体的なノウハウの伝搬を通じて今後国内のスタジアムビジネスを次のステージに引き上げることに直結する可能性を秘めている。

【図表 14】F VILLAGE モデルの波及への期待

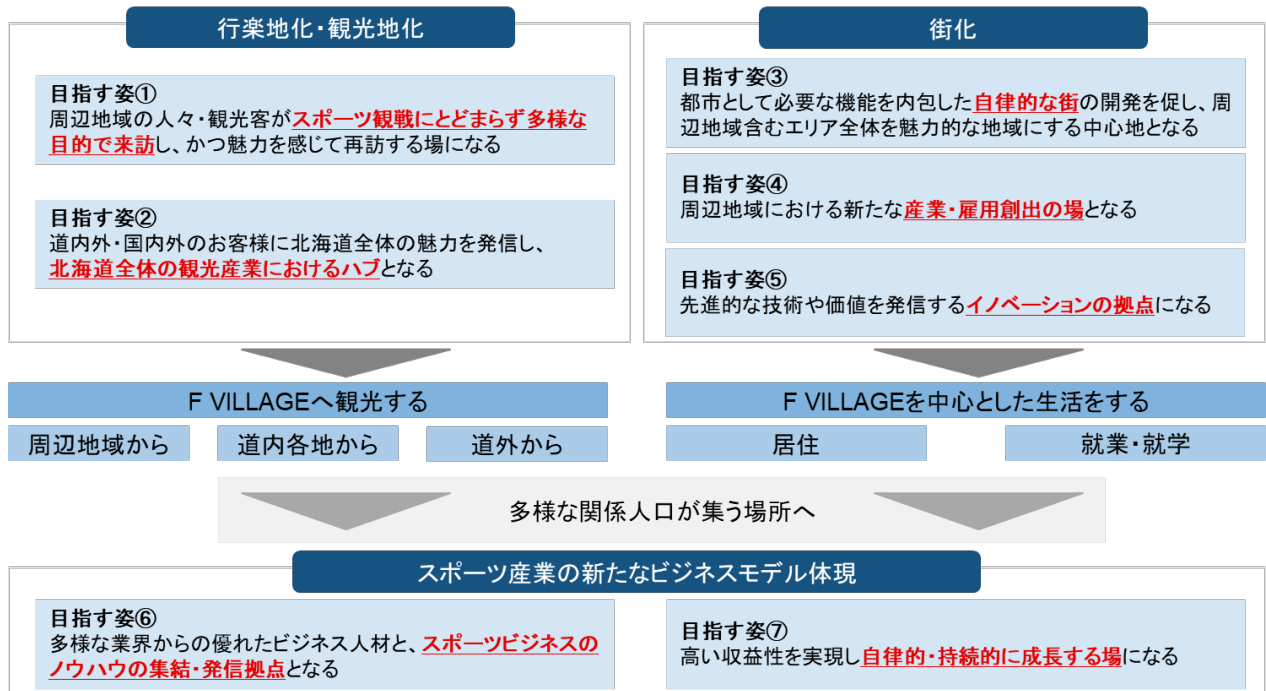


(出所) 当社作成

3. 統合的価値の創出に向けた FSE の取組評価

F VILLAGE は統合的価値の実現に向けた目指す姿として「行楽地化・観光地化」「街化」、その結果としての「スポーツ産業の新たなビジネスモデル体現」を志向し、取組を推進している。

【図表 15】F VILLAGE の目指す姿



(出所) 当社作成

FSE が目指す「行楽地化・観光地化」「街化」「スポーツ施設の新たなビジネスモデル体現」を実現するためには、民間事業者の意思で柔軟かつ機動的な事業活動をスピーディーに遂行していくことが求められる。その時に FSE が持つアセットである「コンテンツとしてのスポーツチームの保有」「コンテンツの魅力を最大限に体現可能な民間保有のハードアセット」が不可欠となる。

また FSE は目指す姿の実現のために、単独ではなく「多様なパートナーシップ」を通じた実現を志向しており、これも目指す姿を実現する大きな原動力となり得る。

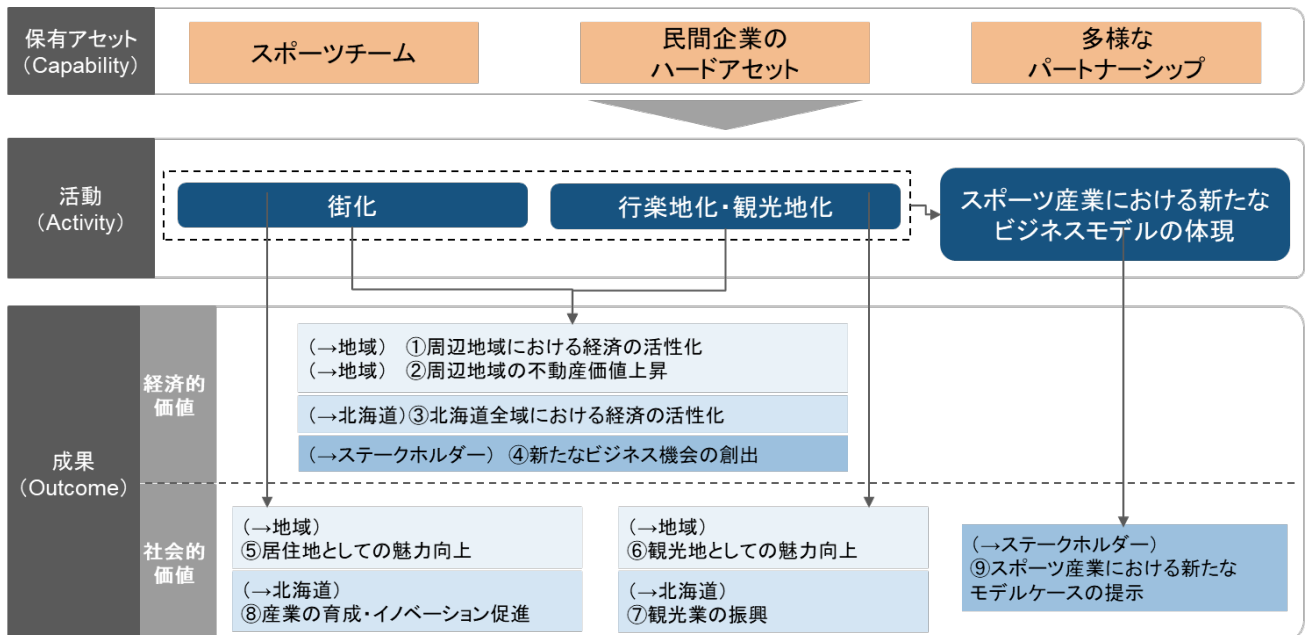
【図表 16】FSE が保有するアセット



(出所) 当社作成

以上を踏まえ、「主体が保有するアセット」「活動」「成果」をつなぎ合わせ因果関係を示すものであるロジックモデルとして表現した。F VILLAGE の営みは、もたらす成果に対し活動と保有アセットが連動した構造であると評価できる。

【図表 17】F VILLAGE がもたらす統合的価値に関するロジックモデル



(出所) 当社作成

(注) 図中の①～⑨の番号は「【図表 1】F VILLAGE がもたらす統合的価値の全体像」の統合的価値の項目と対応している

4. 統合的価値の体現に向けた今後の課題

F VILLAGE が志向する統合的価値の提供に向けて、FSE としてはソフト・ハードのさらなる充実はもちろんのこと、パートナーとの関係深化によるイノベーションの促進や、外部への積極的な情報発信などが今後の大きな課題である。F VILLAGE を魅力的な施設へ磨き上げるためには、FSE 単体ではなく多様なアセット、ケイパビリティを持つような企業との「共創」が必要不可欠になる。FSE はこれまで多くの企業・団体とパートナーシップの締結を発表しているが、具体的な「共創」の中身を具体化し、実行を加速化していくことが求められる。

【図表 18】統合的価値の体現に向けた FSE・パートナー企業の課題

FSEの課題	ハードの充実	都市として必要な機能の拡充(住宅のさらなる充実、教育・福祉施設など)
		イノベーションセンターの設置などによる先端産業誘致
	ソフトの充実	北海道らしさ・季節性などがあるイベントの充実
		Fマイルの活用など地域での経済圏構築
		F VILLAGEをハブとする、全道対象の周遊型・参加型イベント充実
	人材強化	目指す姿に向けた人材の多様化
情報発信	外部への情報発信・人材派遣やコンサルテーション	
関連民間企業の課題	協業の深化	F VILLAGEを活用した、イノベーションに向けた実証実験の促進
	動線の強化	公共交通機関整備・混雑の改善
		動線上での一体感醸成(駅、空港など交通要所での歓迎ムード演出)
		動線上のサービス性向上(飲食店・商業施設など)

(出所) 当社作成

加えて、行政とも協力しながら、F VILLAGE への動線含めたエリア全体の魅力をいかに向上させていくかは今後の大きな課題の一つだろう。例えば、北広島駅から F VILLAGE に通じる遊歩道(エルフィンロード)は殺風景で訪れる人への歓迎感が現状は不足していることなどが挙げられる。

【図表 19】統合的価値の体現に向けた自治体・行政の課題

行政からの支援	人口増加に向けた支援(移住促進策の充実など)
	企業誘致に向けた支援(税制優遇など)
情報発信	F VILLAGEでの営み・成果の外部情報発信
動線強化	道路の整備・混雑の改善
	動線上での一体感醸成(エルフィンロードの整備、空港など交通要所での歓迎ムード演出)
	動線上のサービス性向上(動線上の土地の利活用促進、トイレ・広場の整備など)

(出所) 当社作成

5. 終わりに

F VILLAGE は、今後さらなる進化を遂げる事が想定される。その中で、本レポートで触れた統合的価値の実現が期待される。

当社では、今後も継続して F VILLAGE の営みと統合的価値実現の進捗について調査し、レポートを公開する予定である。

【図表 20】今後の開示について

F VILLAGEは 今後もさらなる進化を遂げる

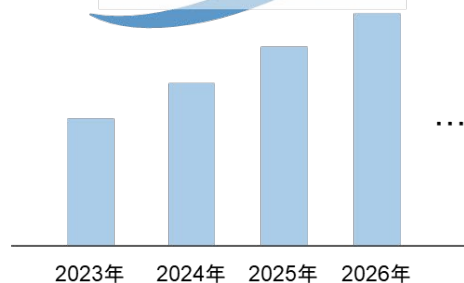


©H.N.F.

もたらす統合的価値についても
継続的なレポートを想定

■ 統合的価値の達成状況

定量的な指標を経年で測定*



*公的データなどは取得可能な時期に応じた開示を想定

■ 目指す姿への到達状況

■ 統合的価値をもたらすための
F VILLAGE、行政・自治体、関連する
民間企業の取組状況

(出所) 当社作成

－ ご利用に際して －

- 本資料は、執筆時点で信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一した見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客さまの決定、行為、およびその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所:三菱 UFJ リサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください。