

直近の開発事業の取組みについて

2025年4月16日



■ 本日の内容

1. 札幌駅高架下新商業施設（旧パセオ）の開発について
2. 長谷工不動産 × JR北海道 初の共同事業分譲マンションプロジェクト
「ブランシエラ札幌発寒」モデルルーム
事前案内会の開始について
3. その他の開発案件の進捗について
 - ・ 千歳エリア新築賃貸マンションの着工について
 - ・ シンサツBLOCKの近況について
 - ・ JRモバイルイン富良野について
 - ・ 合同会社BASE JAPANの子会社化について

1

札幌駅高架下新商業施設(旧パセオ)の 開発について

■ 札幌駅高架下新商業施設（旧パセオ）の開発について

・ 札幌駅周辺商業施設（旧パセオ・エキナカ商業施設・旧サツエキBridge）

や札幌駅周辺再開発事業については、駅及び地域の賑わいを創出すべく、**北海道新幹線札幌開業時期に関わらず、できる限り早期の開業**に向けて、現在検討を進めています。

・ 今回、**札幌駅高架下新商業施設(旧パセオ)の開発**についてお知らせします。

項目\年度	2027	2028	2029	2030	2031
札幌高架下 旧パセオ		▼開業予定			
在来線札幌駅 エキナカ商業施設	▼一部開業予定	▼全面開業予定			
札幌高架下 旧サツエキBridge		▼開業予定			
再開発事業 5-2街区					▼竣工 予定



※なお、札幌駅エキナカ商業施設については2027年度末の全面開業に向けて、現在設計業務を進めています。

■ 札幌駅高架下新商業施設（旧パセオ）の開発概要

- ・ 北海道新幹線（新函館北斗・札幌間）の札幌駅部工事に伴う高架下施設支障のため2022年9月に営業終了した商業施設「パセオ」について、**新商業施設として2028年冬頃の開業を目指し**、2025年秋頃よりリニューアル工事に着手します。
- ・ 新商業施設では、**「食」（食物販・飲食）の強化や、駅立地を活かしたゾーニングと新業態の導入**などにより、**日常使いから国内観光客・インバウンドまで幅広い層のお客様**にご利用いただける施設を目指します。

[新商業施設のデザイン]

- ・ のびやかな札幌の大地と北の大地の息吹を映し出す歩いて楽しく心地よいデザイン
- ・ 場所の記憶を未来に受け継ぐ、タイムレスでサステイナブルなデザイン



内観イメージ（センターBF）

■ 札幌駅高架下新商業施設（旧パセオ）の施設概要

[新商業施設が目指すもの]

- ・ 札幌駅の新たなシンボルとなる新商業施設
- ・ お客様の暮らしに寄り添い、暮らしを彩る毎日の応援団
- ・ いつでも楽しく出会いや、新しい発見がある場所

事業主体	札幌駅総合開発株式会社
所在	札幌市北区北6条西2～4丁目
開業目標	2028年冬頃
売場面積	約16,500㎡（旧パセオと同等）
ショップ数	約200店舗（旧パセオと同等）
テナント募集説明会	2025年秋頃の開催を予定
商業施設名	未定



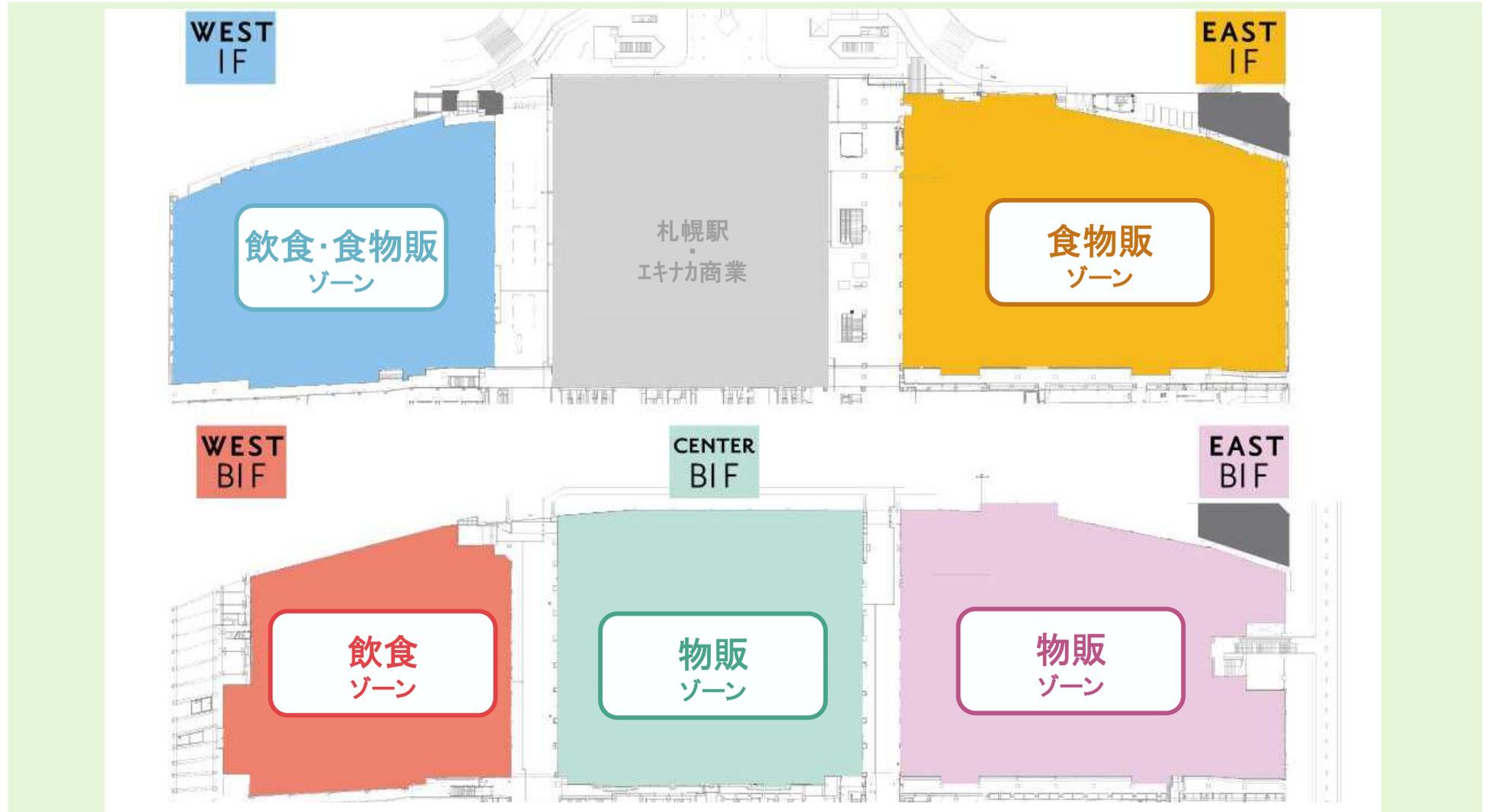
■ 札幌駅高架下新商業施設（旧パセオ）のMDの特徴

<MDの特徴>

- JRタワーに不足する「食」（食物販・飲食）の強化で施設への誘引を図る
- 駅立地を活かしたゾーニングと新業態や集積ゾーンの導入により差別化を図る

<ターゲット>

- JR札幌駅利用の通勤・通学のお客様
- 近隣の居住者
- オフィスワーカー
- 国内観光客・インバウンド（サブターゲット）



<本資料については、あくまで現時点の計画であり、変更になる場合があります>

2

長谷工不動産 × JR北海道
初の共同事業分譲マンションプロジェクト
「ブランシエラ札幌発寒」

モデルルーム事前案内会の開始について

■はじめに

- ・ 株式会社長谷工不動産とJR北海道による初めての共同事業となる分譲マンションプロジェクト「ブランシエラ札幌発寒」につきまして **建物内モデルルーム事前案内会を4月26日より開始**します。
- ・ **JR発寒中央駅徒歩4分の好立地**において、当社にとっては **自社用地外で行う初めての分譲マンション事業**となります。

・ 位置図

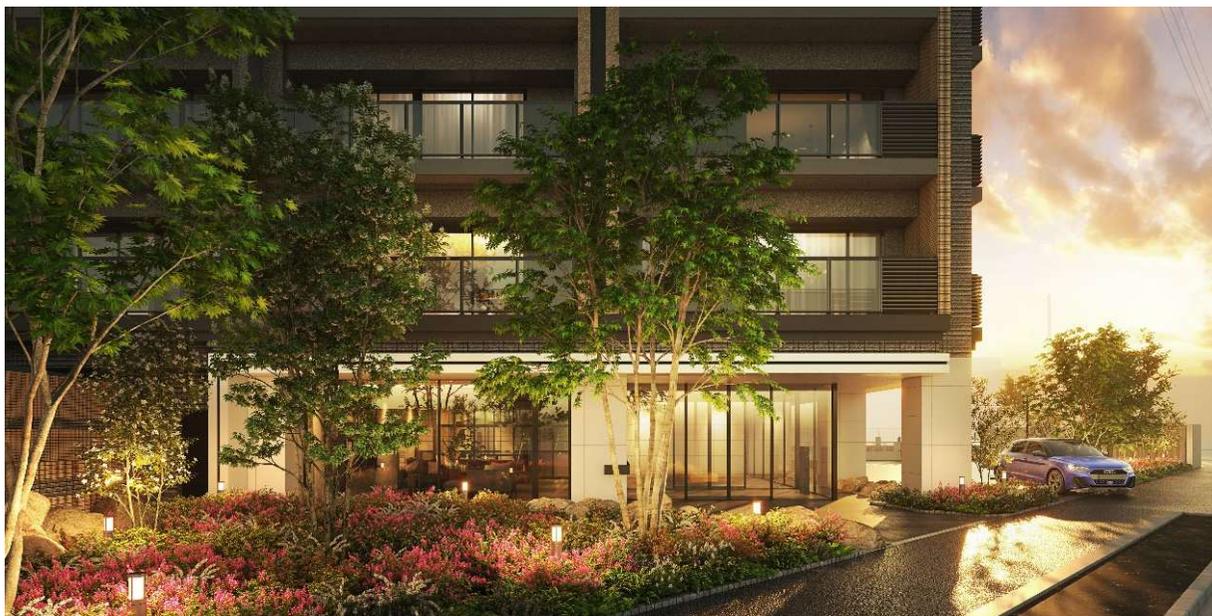


・ 外観完成予想CG



■ 物件の特徴

- ①JR「札幌」駅へ直通8分の都市性と手稲山エリアの大自然を併せ持つ住環境
- ②発寒の自然をモチーフとした、ランドマークとしてのデザインを追求
- ③多様なライフスタイルに対応する全7タイプの豊富なプランバリエーション
- ④新しい管理サービス「Smooth-e(スムージー)*₁」(長谷工グループ)の提供
- ⑤ZEH-M Oriented*₂をはじめとしたカーボンニュートラル実現に貢献するI初級*₃仕様



(左) エントランス完成予想CG

(右上) ラウンジ完成予想CG (右下) 間取り例 (Aタイプ)

*1) 長谷工グループが提供する、理事会を設置しない「外部管理者方式」

*2) ZEH (ゼッチ) : ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略 (ゼッチ) で断熱性能、省エネ性能を高めつつエネルギーを創り出すことにより、年間のエネルギー消費量を±ゼロにすることを目指す住宅のこと



■ 物件概要

物件名称	『ブランシエラ札幌発寒』
所在	札幌市西区発寒5条4丁目359-1他（地番）
交通	JR函館本線「発寒中央」駅徒歩4分 札幌市営地下鉄東西線「発寒南」駅徒歩12分
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上14階建
入居予定時期	2026年3月下旬
総戸数	91戸（他管理事務室1戸）
間取り	2LDK、3LDK、4LDK
専有面積	56.01㎡～86.66㎡
売主	(株)長谷工不動産・北海道旅客鉄道(株)
販売提携(代理)	(株)長谷工アーベスト

【物件ロゴ】



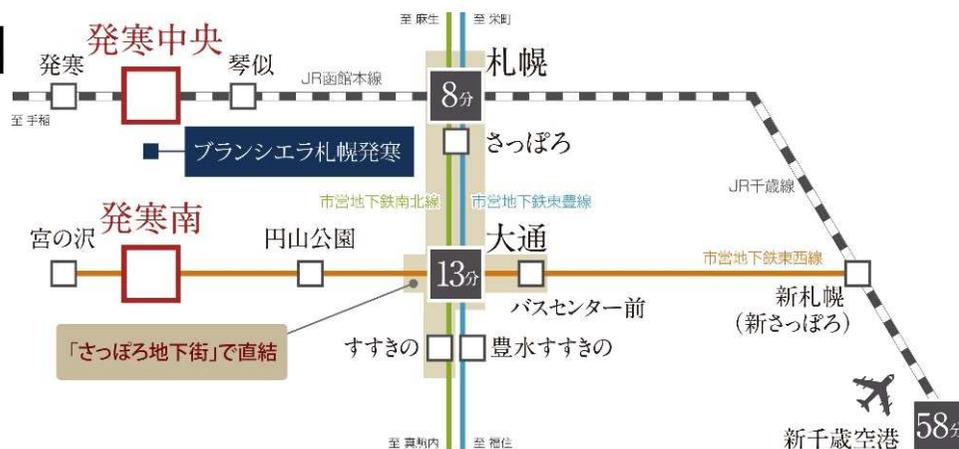
※物件概要等の詳細は

2025年4月16日付°以資料及び
物件HPをご覧ください

【物件ホームページ】

<https://www.branchera.com/ms/hassamu91/>

【アクセス概念図】



■購入者向けオリジナルサービス

ブランチエラ札幌発寒の購入者を対象に
「Kitaca定期乗車券還元サービス」を実施します



【サービス概要】

- ・対象者：ブランチエラ札幌発寒購入者または同居のご家族のうち1名
- ・実施期間：申込日から1年間
- ・還元内容：発寒中央駅を含む区間のKitaca定期券券面額の20%相当をKitacaチャージにて還元
(年間上限額：36,000円、月額上限額：3,000円)

※サービス概要は予定です。

詳細についてはホームページ又はチラシ等でお知らせいたします。

3

その他の開発案件の進捗について

■千歳エリア新築賃貸マンションの着工について

- ・北海道ジェイ・アール都市開発(株)は、ラピダスの半導体工場により住宅需要が高まる千歳エリアにおきまして、旧社宅用地を活用した賃貸マンション「(仮称)ジュノール千歳真々地」の新築工事に着手しました

(2025年3月10日着工)

- ・当社グループオリジナルの賃貸マンションブランド「ジュノール」の4号物件として、2026年3月に入居開始となる予定です

物件名称	『(仮称)ジュノール千歳真々地』
事業主体	北海道ジェイ・アール都市開発(株)
所在	千歳市真々地2丁目389-7
総戸数	2LDK・25戸(専有面積:約61m ²)
駐車場	29台 カーポート、ロードヒーティング付、一部青空区画あり
その他の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEH-M Oriented認定マンション ・スマートホームの導入 ・1階住戸テラス付き

・位置図



・南面外観イメージ



■シンサツBLOCKの近況について

2025年3月14日
プレス案件

- ・新札幌高架下駅間商業エリア「シンサツBLOCK」は現在までに3店舗がオープンしました。5月にはさらに2店舗のオープンを予定しています。
- ・同商業エリアを通して、地域の新たな魅力やにぎわいの創出を図ります。

事業主体	北海道ジェイ・アール都市開発(株)
所在	札幌市厚別区厚別中央2条5丁目8番 【アクセス】JR新札幌駅から札幌方面へ徒歩3分
構造	木造平屋建7棟
面積	敷地：約1,700㎡、延床680㎡
店舗業種	<p>○居酒屋、焼肉、ベーカリー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・恵美須商店(串揚げ居酒屋) … 3月31日 open ・SWEET BERRY (ベーカリー) … 4月6日 open ・北海道まるごとダイニング うまいっしょ(道産居酒屋) … 4月11日 open ・鳥貴族(焼鳥居酒屋) … 5月中旬open予定 ・七輪焼肉 安安(焼肉屋) … 5月中 open予定 <p>※他2区画：テナント募集中</p>



▲集合サイン



▲3/31open 恵美須商店



▲4/6open SWEET BERRY



▲4/11open 北海道まるごとダイニングうまいっしょ

項目\年度		2025	2026	2027	2028	2029
新札幌駅	1・2号館(駅部)				▼開業予定	
	3号館	▼シンサツBLOCK 順次開業		▼2期開業予定		

■JRモバイルイン富良野の開業について

2025年3月12日
プレス案件

- 札幌琴似、千歳に続くJRモバイルインの3号店を富良野に開業します（開業予定日：2025年5月31日）



事業主体	北海道ジェイ・アール都市開発(株)		
所在	富良野市緑町1-39	客室数	14室
特徴	- 全室4名宿泊可能 ～ ご家族・ご友人等、多人数での宿泊にご利用いただけます - JRモバイルインとしては初めて全室に自転車・スキー用ラックを設置 ～ アクティビティによる宿泊需要に対応します		



▲公式HPで
予約受付中です



▲自転車・スキー用ラックイメージ



▲施設外観イメージ



▲施工中写真（2025年3月下旬）

- ・ 北海道ジェイ・アール都市開発(株)が、2025年3月31日付で「合同会社BASE JAPAN」の全出資持分を取得し、子会社化しました。
- ・ 本件は、北海道ジェイ・アール都市開発(株)の不動産事業の拡大に加え、同社が無人ホテル「JRモバイルイン」を通じて進めているインバウンド需要の取込み強化に資する取り組みであるとともに、JR北海道グループとして中期経営計画策定後のM&A第1号案件となります。

【対象会社概要】

企業名：合同会社BASE JAPAN
代表者：山中 利浩
本社所在地：札幌市中央区北4条西26丁目4-7
事業内容：アパートメントホテル運営（1棟）
社員数：なし ※代表社員1名で運営

<ホテル概要>

名称：「THE BASE SAPPORO SUSUKINO」
所在地：札幌市中央区南6条西8丁目2-2
（地下鉄すすきの駅徒歩9分）
客室数：全9室（1室約34㎡、定員最大6名）
築年：2019年（築6年）



当社では、グループの既存事業領域（不動産、ホテル、小売・飲食、施設管理・資源リサイクル等）と周辺事業領域（食料品の製造・加工・卸業等）を中心に、M&Aによる事業拡大を検討しています

■今後の取り組みについて

- このほか、不動産事業では更なる沿線価値の向上に向け桑園社宅跡地開発の新築工事に着手するほか、ホテル事業ではインバウンドをはじめ拡大が期待される宿泊需要を取り込むため、JRインやJRモバイルインの出店拡大や高付加価値を提供する新たなホテル開発の検討などを進めてまいります。
- また、環境の変化に強い事業ポートフォリオを目指し、引き続きM&Aを活用した事業拡大、ファンド事業の検討、新規事業の開発にも取り組んでまいります。



Kitacaエゾモモンガを活用したビジネス



鉄道コンテンツを活用した新規事業例