

Signs of a Niseko Bubble? Chinese Resort Developer Goes Bankrupt

北海道の人気リゾート地・ニセコは、世界中の旅行者に愛されてきました。スキーや温泉の魅力に加え、海外からの投資も集まり、町の風景や経済構造は大きく変わっています。しかし最近、ある企業の経営破綻がその発展にブレーキをかける形となり、地域の将来に不安が広がっています。もしあなたがニセコの町長だったら、こうした経済バブルとどう向き合いますか？レッスンで意見を交換してみましょう。



1. Article

Read the following article aloud.

A Chinese-affiliated company behind one of the largest resort developments in Niseko, Hokkaido, has gone **bankrupt**. In recent years, the Niseko area has seen **soaring** land prices and labor costs driven by an influx of foreign capital, dramatically transforming the town.

But now that a major China-backed project has failed, risks associated with foreign investment are becoming more visible. Locals are increasingly worried that this may be a sign of a looming bubble burst.

Niseko grew into a world-class resort, beloved by skiers for its top-quality powder snow. In one corner of Hirafuzaka, the heart of the resort area in Kutchan Town, stands a half-finished building now covered with tarps.

This is a condominium complex under development by La Plume Niseko Resort SPC, a Tokyo-based special-purpose company. In April 2025, the Tokyo District Court declared the company bankrupt. Construction halted last autumn.

Continued on next page.

Source: Signs of a Niseko Bubble? Chinese Resort Developer Goes Bankrupt
[JAPAN Forward](#)

1. Article

The plan had been to build Niseko's largest accommodation facility, with 219 guest rooms and five private villas. According to insiders, the project stalled with only about 30% completed after payments to a local construction company fell behind.

La Plume, founded in December 2020, was a project led by a Chinese-affiliated firm, the bankruptcy trustee's legal representative confirmed. A Japanese local [subsidiary](#) of a Chinese company had acquired the land and begun development, but cash flow problems caused the project to collapse.

Total debt is expected to run into the tens of billions of yen. The creditor, a construction company, filed for bankruptcy proceedings with the court, which approved the request.

Niseko, whose name comes from the Ainu word meaning "sharp cliff," began booming after the September 11 attacks in 2001, when Australian skiers began avoiding North America and turned their attention to Japan. Investments by wealthy foreigners became a trend, and Niseko gained international fame as a luxury ski resort. However, following the COVID-19 pandemic, Australian investment slowed, while investment from China, Hong Kong, and South Korea surged.

Pushed by the ever-increasing investment demand, land prices have continued to soar. According to the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism's 2025 land value survey, residential land prices in Kutchan rose 9.7% from the previous year to ¥181,000 JPY (\$1,167 USD) per square meter.

Commercial land around Hirafuzaka exceeded ¥500,000 (\$3,225) per square meter — more than double what it was a decade ago. In 2020, the town saw the highest nationwide growth in both residential and commercial land prices.

Tourist numbers continue to climb. According to Kutchan Town, in fiscal 2023, the total number of foreign overnight stays in the Niseko area (including Niseko, Rankoshi, and Kutchan) reached 738,800. This marked the highest figure on record since data collection began in 2006.

On the flip side, wages for hotel and restaurant staff serving foreign tourists have skyrocketed. During the peak winter season, it's not uncommon for part-time workers to earn over ¥2,000 (\$12.90) per hour, even higher than Tokyo rates.

A local restaurant owner in Kutchan said, "If you speak English, ¥3,000 (\$19.35) an hour isn't unusual. Naturally, the extra labor costs have to be covered by raising menu prices."

Miso ramen: ¥2,000, Hamburger: ¥3,000. These are common prices on menus during winter in Niseko. Coupled with the weak yen and increasing inbound tourism, social media users have started to mock the area's high prices using the term "Niseko Price."

Continued on next page.

Source: Signs of a Niseko Bubble? Chinese Resort Developer Goes Bankrupt
[JAPAN Forward](#)

1. Article

To [dispel](#) this image, the town of Niseko calculated the cost of making curry rice — a household staple — to gauge real living expenses. The March 2025 "Curry Rice Price Index" came to ¥382, about ¥25 cheaper than the national average. A local official said, "There's a growing gap between [perceived](#) and actual local conditions. Correcting misinformation is difficult, but we'll continue to provide accurate information."

With a population of 17,000, Kutchan Town counts foreign residents as 20% of its permanent population. The collapse of a Chinese luxury resort plan amid the ongoing Niseko Bubble has fueled local anxiety. If the abandoned hotel project turns into a ruin, it could damage the image of the popular resort.

The bankruptcy trustee's lawyer told The Sankei Shimbun, "We've already inspected the site and are in talks with relevant parties to prevent it from being left as is. While the project's scale and plans may change, we hope to find a way to continue the development in some form."

Source: [Signs of a Niseko Bubble? Chinese Resort Developer Goes Bankrupt](#)
[JAPAN Forward](#)

2. Key phrases and vocabulary

First repeat after your tutor and then read aloud by yourself.

1. **bankrupt** 破産する、倒産する

Unable to repay a loan, the company went **bankrupt**.

2. **soar** 急騰する、急上昇する

The cost of rice continues to **soar**.

3. **subsidiary** 子会社、関連会社

Minute Maid is a **subsidiary** of the Coca Cola company.

4. **dispel** (不安・疑念・誤解などを) 払拭する、取り除く

Decades of scientific research have done little to **dispel** the myth that vaccines cause autism.

5. **perceived** 認識された、見かけの

In some sports, a **perceived** weakness can be a strength.

3. Questions

Read the questions aloud and answer them.

1. What happened to La Plume Niseko Resort SPC?
2. How is this affecting business in the area?
3. Why did the Niseko city office calculate the cost of making curry rice? What did they discover, and how is it related to La Plume Niseko?
4. Has the situation changed in Niseko? Have Japanese companies started to invest more in development?
5. If you were the mayor of Niseko, how would you deal with the economic bubble there?

4. 「ニセコバブル」崩壊の前兆か、中国系高級リゾートが経営破綻 チャイナマネーに陰り

北海道ニセコで最大級となるリゾート開発を手掛けた中国系企業が経営破綻した。近年、ニセコエリアは海外資本の流入で地価や人件費の高騰が止まらず、街は様変わりした。ただ、チャイナマネーの大型案件が頓挫し、外国資本がもたらすリスクも表面化。地元では「バブル崩壊の前兆か」との懸念が広がっている。

スキーヤーが愛してやまない上質のパウダースノーに魅了され、世界的リゾートに成長したニセコ。その中心地の一つ、ニセコ町に建設が途中で止まり、シートで覆われた建物がある。

今年4月、東京地裁から破産手続き開始の決定を受けた「ラ・プルーム・ニセコリゾート特定目的会社」（東京）が手掛けるコンドミニアム棟。昨年秋から建設がストップした。計画では219の客室と5つのプライベートヴィラを備えた、ニセコ最大級の宿泊施設になる予定だった。関係者によると、工事を請け負った道内の建設会社への支払いが滞り、建設が3割程度進んだところで工事が中断したという。

破産管財人の代理人弁護士によると、ラ・プルームは令和2年12月に設立。中国系企業の日本現地法人が用地を取得し、開発を進めていたが、資金繰りが行き詰まり、計画は頓挫した。負債総額は数十億円に上る見通し。債権者である建設会社が裁判所に申し立て、破産手続きの開始が決まったという。

アイヌ語で「切り立った崖」を意味するニセコは2001年の米中核同時多発テロ後、北米を避けたオーストラリアのスキー客に注目され、急速に発展した。中でも外国人富裕層によるニセコ投資はブームとなり、高級スノーリゾートとして世界中に知られるようになった。ただ、新型コロナ禍以降、豪州資本は落ち着き、代わって中国や香港、韓国からの投資が台頭した。

一向に冷めない投資熱に押される形で地価も高騰する。国土交通省が発表した令和7年の地価公示では、ニセコ地域の倶知安町の住宅地は前年比9・7%増の18万1千円。商業地も「ひらふ坂」周辺では1平方メートルあたり50万円超の土地もあり、10年前の2倍以上に跳ね上がった。令和2年の地価公示では住宅地、商業地ともに同町の上昇率が全国一になった。

次頁に続く

出典：「ニセコバブル」崩壊の前兆か、中国系高級リゾートが経営破綻 チャイナマネーに陰り
JAPAN Forward

4. 「ニセコバブル」崩壊の前兆か、中国系高級リゾートが経営破綻 チャイナマネーに陰り

訪日客数も増加の一途だ。倶知安町によると、ニセコ地域の外国人宿泊者数は令和5年度、延べ73万8800人。統計が残る平成18年以降、過去最多を記録した。

一方、訪日客を受け入れるホテルや飲食業などのスタッフ人件費は「爆上がり」が続く。冬季のハイシーズンともなれば、アルバイトの平均時給が2千円を超えることも珍しくない。これは東京よりも高い。

ニセコ地域で飲食店を営む男性は「英語が話せる人なら時給3千円もざらにある。当然ながら、人件費の負担分はメニューの値上げで賄わざるを得ない」と話す。

「味噌ラーメン2千円」「ハンバーガー3千円」。冬季のニセコでは、こんな価格帯のメニューが並ぶ飲食店も多い。折からの円安も加わり、増加の一途をたどる訪日客数に伴い、物価高を揶揄した「ニセコ価格」というワードがSNS上では飛び交う。

そんなイメージを払拭しようと、ニセコ町ではカレーライスを作るのに必要な費用を計算し、家庭の食卓への影響を指数で示す「カレーライス物価」のニセコ版を試算した。試算によると、今年3月のカレーライス物価は382円。全国平均より25円も安い。町は「地域の生活実態と乖離した情報が広まっている。誤った情報の訂正は容易ではないが、今後も適切な情報を発信していく」としている。

人口が1万7千人の倶知安町は定住者の2割を外国人が占める。「ニセコバブル」とも呼ばれる現象が続く中で発覚した中国系高級リゾートの計画頓挫。建設が中断したホテルが廃墟と化せば、人気リゾートのイメージ悪化にもつながりかねず、地元では不安が広がる。

ラ・プルーム破産管財人の代理人弁護士は産経新聞の取材に「既に現地確認も行ったが、このまま放置されることがないよう関係各所と協議を続けている。事業の規模や計画は今後変わるかもしれないが、どんな形であれ、事業の継続は模索していきたい」と説明した。

出典：「ニセコバブル」崩壊の前兆か、中国系高級リゾートが経営破綻 チャイナマネーに陰り
[JAPAN Forward](#)