



## TSMCの熊本県進出による不動産市場への影響は

今回は、熊本県における台湾の大手半導体メーカー・TSMCの進出による不動産市場への影響について、アットホーム(株)が公表した「TSMCの熊本県進出に伴う工場周辺エリアの家賃動向」をもとに探った。

### 熊本市全体と比べ、工場周辺エリアの家賃上昇が目立つ

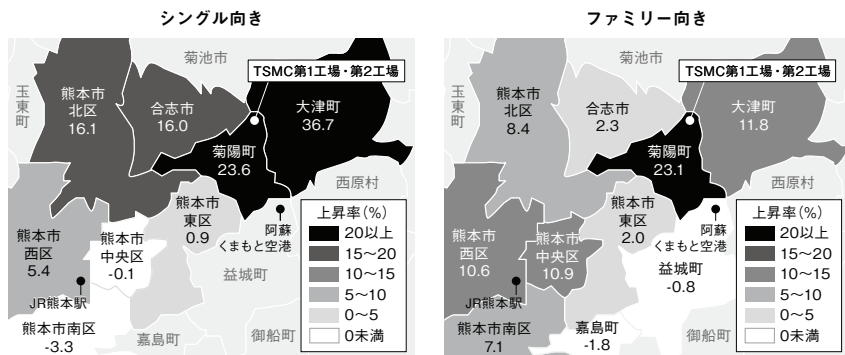
TSMCの工場周辺エリアのマンションの家賃は、TSMCの工場がある菊陽町に隣接する大津町のシングル向きが+36.7%と大幅に上昇した。菊陽町と大津町ではシングル向き・ファミリー向きともに2桁の上昇率となり、熊本市の平均家賃を上回った。

また、ファミリー向きに比べシングル向きの上昇率が高かったが、これはTSMCの関連企業を含む従業員や工事関係者などの移住者が、家族より単身のほうが多かったためとみられる。

図表1 家賃上昇率 ※2021年と24年の各1～3月期を比較

|     | マンション                           |                                 | アパート                            |                                |
|-----|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
|     | シングル向き<br>(30㎡以下)               | ファミリー向き<br>(50～70㎡)             | シングル向き<br>(30㎡以下)               | ファミリー向き<br>(50～70㎡)            |
| 菊陽町 | +23.6%<br>49,900円<br>(+9,522円)  | +23.1%<br>81,429円<br>(+15,283円) | +16.8%<br>47,369円<br>(+6,811円)  | +13.6%<br>68,450円<br>(+8,216円) |
| 大津町 | +36.7%<br>59,333円<br>(+15,940円) | +11.8%<br>73,615円<br>(+7,761円)  | +24.2%<br>51,385円<br>(+10,002円) | +5.7%<br>61,750円<br>(+3,341円)  |
| 合志市 | +16.0%<br>41,000円<br>(+5,667円)  | +2.3%<br>61,883円<br>(+1,409円)   | +8.7%<br>40,409円<br>(+3,231円)   | +8.1%<br>60,290円<br>(+4,506円)  |
| 熊本市 | +0.8%<br>41,669円<br>(+326円)     | +8.4%<br>73,421円<br>(+5,688円)   | +4.9%<br>38,098円<br>(+1,786円)   | +4.9%<br>62,958円<br>(+2,942円)  |

図表2 賃貸マンションの家賃上昇率 (21年1～3月と24年1～3月の比較)

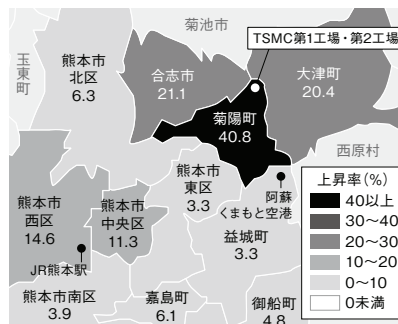


### 公示地価は菊陽町で40%超の大幅上昇。新築戸建ての価格にも影響

公示地価は菊陽町で40.8%と大幅に上昇し、近隣の大津町・合志市も20%以上上昇に。工場周辺の3市町とその他の熊本県内のエリアでは上昇率に大きな差が出た。

また、サンプル数は少ないが、新築戸建ての売り希望価格は21年と比べ、大津町で45.2%、菊陽町と合志市で30%前後の上昇率となるなど、賃貸だけでなく、売買物件にも影響が及んでいることがうかがえる。

図表3 公示地価上昇率 (21年と24年の比較)



国土交通省「令和6年地価公示(住宅地)」をもとにアットホームラボが集計

図表4 新築戸建ての売り希望価格上昇率

|     | 新築戸建て                       |
|-----|-----------------------------|
| 菊陽町 | +35.4%<br>3,491万円(+912万円)   |
| 大津町 | +45.2%<br>3,373万円(+1,050万円) |
| 合志市 | +27.6%<br>3,255万円(+1,050万円) |
| 熊本市 | +12.5%<br>3,162万円(+705万円)   |

不動産情報サイト・アットホームで登録・公開された熊本県内の居住用物件について、21年1～3月と24年1～3月の価格を比較

### 賃貸・売買ともに好調だが、供給過多や家賃高騰といった懸念も

地場不動産会社からは「賃貸の問い合わせは国内の方が大半であり、台湾など外国籍の方は売買での取引が活発」「規模は小さいがショッピングモールや病院の建設などが計画されており、今後の発展が期待できる」など市場の盛り上がりを感じさせるコメントが寄せられた。

一方で、「新築が一気に増えたため、築20年以上の築古物件が動いていない」「好影響は限定的であり、最近では家賃高騰により反響が減ってきている」など、供給過多や家賃高騰を懸念する声もみられた。

担当者は  
こう見る！



今後の住まい探しは利便性を優先か

菊陽町周辺はTSMC以外の工場進出も活発で、今後さらなる開発が期待される。しかし、工場周辺では家賃が上昇し過ぎていることから、「工場の付近と家賃に差がなく利便性の高い熊本市内から通勤するケースが増えてきている」といった声もある。今後は、熊本市内や大型商業施設が近いJR豊肥本線「光の森」駅周辺など、工場との距離よりも利便性を優先しての住まい探しが増えていくのではないだろうか。

(アットホームラボ データマーケティング部 津本辰吉)

※レポートの全文は、下の二次元バーコードを読み取り「TSMCの熊本県進出に伴う工場周辺エリアの家賃動向」からご覧ください。

[アットホームラボ株式会社]

不動産市況に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

