

報道関係各位



LIFULL HOME'S PRESS が TSMC 進出による 熊本県の賃貸市場への影響を調査

新工場周辺では 2 年間で新築賃料が 1.7 倍、全物件でも 1.4 倍に
 不動産業界も注目すべき “半導体効果”

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する、“住まいの本当と今”を伝える情報サイト「LIFULL HOME'S PRESS（ライフルホームズプレス）」は、TSMC の進出に伴う熊本県の賃貸市場への影響について調査を実施しました。

■調査の背景

半導体受託製造の世界最大手、台湾積体回路製造（以下、TSMC）が、日本企業も出資する子会社「JASM」を設立し、熊本県菊陽町に工場を建設すると発表してから 2 年が経ちました。2024 年 12 月の操業開始に向けて順調に工事が進む新工場では大規模な雇用が予定されているほか、TSMC の進出が呼び水となって付近に関連企業の立地も進んでいます。このことから、菊陽町周辺では建設関係者や TSMC の駐在員、関連企業従業員による居住需要の高まりが見込まれています。

そこで LIFULL HOME'S PRESS では、新工場建設地の菊陽町および関連企業の立地が進む大津町、合志市で、賃貸市場にどのような影響が表れているか調査を実施。その結果、物件数や賃料に明らかに TSMC 進出の影響が見られました。

■ 需要の増加による空室減少 & 掲載期間の短期化で、掲載物件数は TSMC 進出発表時から約 7 割減

どの程度賃貸市場が活発になっているのか、LIFULL HOME'S の掲載物件数から考察してみます。TSMC の工場進出が発表された 2021 年 10 月の新工場周辺（菊陽町・大津町・合志市）の賃貸物件掲載数は 517 件でしたが、新工場が着工された 2022 年 4 月までに進出発表時比（2021 年 10 月比）59.6%減の 209 件となるなど急激な減少が見られました。その後も 2023 年 2 月の 29 件（進出発表時比 94.4%減）を底に低水準で推移しており、2023 年 8 月時点では 161 件（進出発表時比 68.9%減）となっています。

一方、熊本県全域の賃貸物件掲載数は 2021 年 10 月に 5,496 件。その後 2022 年 4 月は 7,268 件（2021 年 10 月比 32.2%増）、2023 年 8 月は 7,936 件（2021 年 10 月比 44.4%増）と増加傾向で推移しており、新工場周辺とは異なる傾向となっています。



不動産会社は空室に入居者を募集する目的で LIFULL HOME'S に物件を掲載するわけですが、新工場周辺では賃貸需要の増加に伴って既存の物件の空室が少なくなっていること、さらに、空室が発生しても募集開始後すぐに申し込みが入るなどで、1物件あたりの掲載期間が短くなっていることが、掲載物件数の減少の大きな要因となっています。なお、地元不動産会社によると、進出發表当初は工事関係者が、直近は工事関係者に加えて、TSMC や関連企業の従業員やその家族がニーズの中心とのことでした。

■ 新築物件の募集賃料は「強気」に設定。TSMC 進出發表時から約 1.7 倍に

新工場周辺（菊陽町・大津町・合志市）ではアパートやマンションが建設ラッシュの様相を呈し、新築物件の供給数が増加していますが、その募集賃料も上昇しています。

2023 年第 3 四半期（7～9 月）に LIFULL HOME'S に掲載された、新工場周辺の新築賃貸物件の平均賃料は 10.36 万円で、TSMC の工場進出が発表された当時（2021 年第 4 四半期）の 5.99 万円から 72.9% 上昇し、約 1.7 倍の賃料になっています。また、工場進出が発表された当初中心だった単身向け物件の供給から、徐々にファミリー向け物件の供給へとシフトしている影響もあるものの、1㎡あたりに換算した賃料でも工場進出發表時の 1,108 円から直近（2023 年第 3 四半期）は 1,680 円へと 51.6% 上昇しています。



なお、熊本県全域の新築賃貸物件平均賃料は、進出發表時から 2023 年第 3 四半期で 25.4% の上昇（1㎡あたりでは 26.2% の上昇）となり、新築賃料の大幅な上昇は TSMC 新工場周辺特有の動向といえます。高い賃料でも入居者が決まることから、強気の賃料設定とするケースが背景にあると思われます。

■ 全物件でも約 1.4 倍の賃料上昇へ

前段では新築物件の募集賃料の上昇を紹介しましたが、この傾向は既存物件にも表れ始めています。2023 年第 3 四半期に LIFULL HOME'S に掲載された、新工場周辺（菊陽町・大津町・合志市）の全賃貸物件*平均賃料は 7.43 万円と、TSMC の工場進出が発表された当時（2021 年第 4 四半期）の 5.40 万円からは 37.5% 上昇し、約 1.4 倍の賃料となっています。熊本県全域では同時期に 6.6% の上昇にとどまっていることから、こちらも TSMC 新工場周辺ならではの動きといえそうです。*全賃貸物件には、新築物件も含まれる



■ 分析担当：LIFULL HOME'S PRESS 編集部 渋谷雄大（しぶや たけひろ）のコメント

本稿で紹介した賃貸物件掲載数や平均賃料の変化のほか、9月に発表された2023年の基準地価*では工業地と商業地の変動率全国1位が大津町の地点となるなど、TSMCの進出は周辺の不動産市場に大きな影響を与えています。また、住宅地の基準地価では北海道千歳市が全国トップの変動率を記録していますが、千歳市では現在、国内8社が出資するRapidus株式会社による半導体工場の建設が進められています。



世界的な半導体不足や経済安全保障の観点から、半導体の国内生産に舵を切ろうとしている今、自治体、不動産事業者、投資家にとって、地域経済の起爆剤となり得る「半導体」への期待はますます高まっています。そして、半導体工場の建設が周辺不動産の価値を向上させることは明らかです。

一方で、住宅が「足りない」「高すぎる」となれば、新たな“企業城下町”としての成長を阻害しかねません。地域の持続的な発展のためにも、安定した住生活の提供に向け、行政と不動産・住宅業界が一丸となって取り組むべきタイミングともいえます。

*国土交通省「令和5年都道府県地価調査の概要」より

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001630804.pdf>

LIFULL HOME'S PRESSでは、今後もオリジナルデータを通して世の中の動きを読み解く調査を実施していきます。ご期待ください。

LIFULL HOME'S PRESS 記事 URL : https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00317/

■ LIFULL HOME'S PRESS について (URL : <https://www.homes.co.jp/cont/press/>)

衣食住は人にとってかけがえのないもの。その中でも住まい選びは人生の大きな選択のひとつです。一人ひとりが楽しみながら、自信を持って住まい選びができるように。LIFULL HOME'S PRESSは、住まいを取り巻く「本当」と「今」の情報を通じて、人と住まいの豊かで幸せな関係を目指していきます。



■ LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'Sは、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

■ 株式会社 LIFULL について (東証プライム：2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULLは「あらゆるLIFEを、FULLに。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして世界63ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。