

2024年9月30日

報道関係者各位

発行:アットホーム株式会社

分析:アットホームラボ株式会社

## トレンド調査

## TSMCの熊本県進出に伴う工場周辺エリアの家賃動向 菊陽町・大津町のシングル向きマンション家賃上昇率は2021年比20%超

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史 以下、アットホーム)は、「TSMCの熊本県進出に伴う工場周辺エリアの家賃動向」に関する調査を発表いたします。

2021年10月に台湾の半導体受託製造の大手TSMCが熊本県菊陽町に工場進出を発表して以来、同町および大津町・合志市など周辺エリアの地価が大幅に上昇しました。そこで、同エリアの賃貸マンション・アパートの家賃変化について進出発表前の2021年1~3月期と2024年1~3月期をシングル向き・ファミリー向きそれぞれの面積帯で調査しました。

なお本調査は、アットホームラボ株式会社(東京都千代田区 代表取締役社長:大武 義隆)が調査・分析しています。

- マンションの家賃は、大津町のシングル向きで+36.7%と、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桁の上昇率となった。両町の平均家賃は熊本市より高くなった。
- アパートの家賃上昇率は、合志市を含む工場周辺エリア全てで熊本市を上回る。
- 工場周辺エリアの家賃上昇率は、マンション・アパートともに、シングル向きがファミリー向きを上回る。

<家賃上昇率> ※2021年と2024年の各1~3月期を比較。詳細および公示地価との比較は次ページ以降。

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

【解説】アットホームラボ株式会社 執行役員 データマーケティング部 部長 磐前淳子 いわざまじゅんこ  
工場周辺エリアの家賃が大きく上昇。不動産店からは供給過多による空室増を懸念する声も。



半導体受託製造の大手TSMCが工場新設を発表した2021年10月以降、従業員や関連企業の住宅ニーズが急増した結果が周辺の家賃上昇率にも表れました。シングル向きの上昇率がファミリー向きを上回ったのは、関連企業を含む従業員や工事関係者など単身者のニーズが高まったことによるものです。

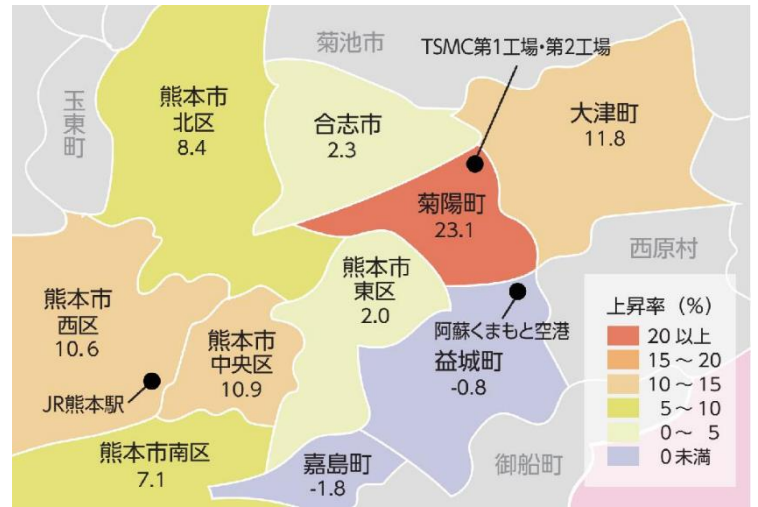
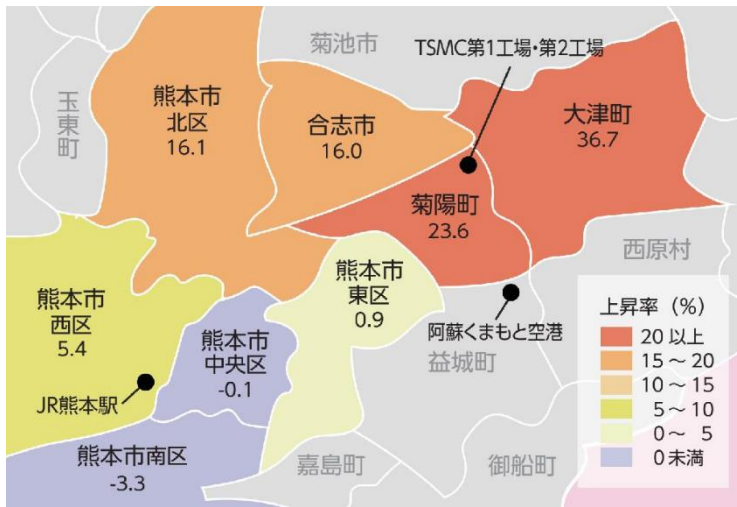
TSMCは第1工場に隣接する第2工場の建設も発表しました。工場周辺エリアでは新築物件の建設が続いていますが、地元不動産店からは供給過多、中でも築20年を超える物件の空室増を懸念する声が聞かれます。

同エリアでは商業施設のオープンが相次ぎ、2026年には九州最大規模のアーバンスポーツ施設の開業も予定されています。工場関係者以外にとっても魅力ある街になっていくのか、今後の動向を注視したいと思います。

**TSMC 周辺のシングル向きとファミリー向き賃貸マンションの家賃上昇率(2021年1~3月と2024年1~3月の比較)**

＜シングル向き＞

＜ファミリー向き＞



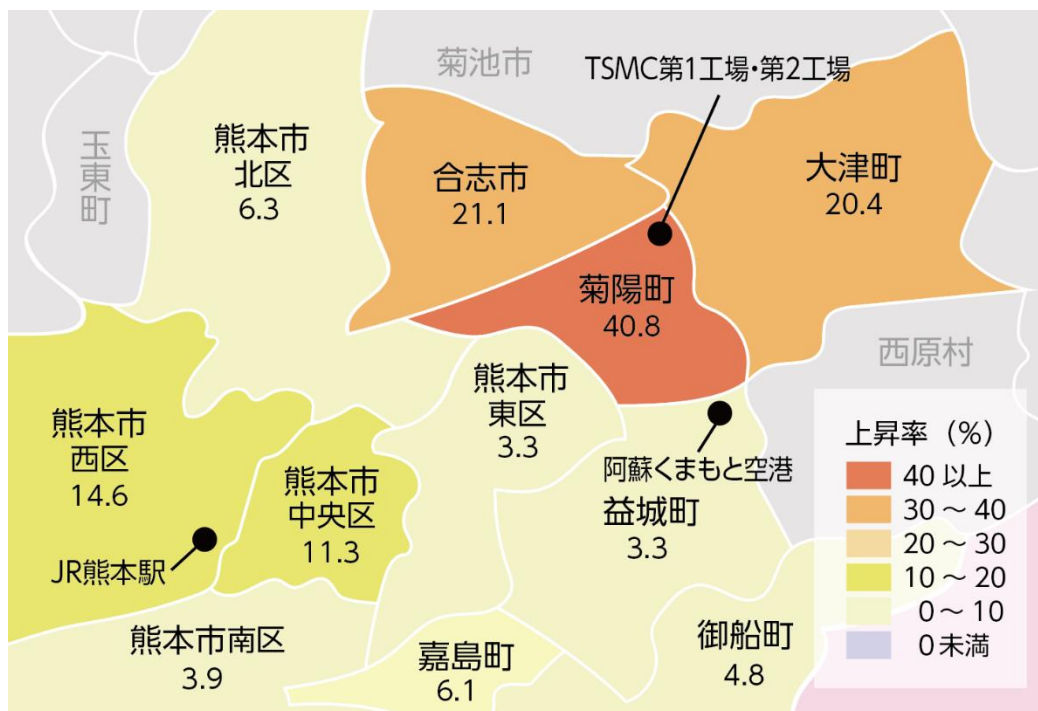
＜対象データ・期間＞

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賃貸物件について、2021年1~3月と2024年1~3月の家賃を比較。

※重複物件はユニーク化

※種目ごとの円単位の平均値に基づく上昇率

**TSMC 周辺の公示地価上昇率(2021年と2024年の比較)**



**TSMC 工場周辺の賃貸マンション家賃上昇率**  
(2021年1～3月と2024年1～3月の比較)

賃貸マンション	シングル向き (30 m <sup>2</sup> 以下)	ファミリー向き (50～70 m <sup>2</sup> )
市区町村	家賃上昇率 平均家賃 (2021年同期比)	家賃上昇率 平均家賃 (2021年同期比)
菊陽町	+23.6% 49,900 円 (+9,522 円)	+23.1% 81,429 円 (+15,283 円)
大津町	+36.7% 59,333 円 (+15,940 円)	+11.8% 73,615 円 (+7,761 円)
合志市	+16.0% 41,000 円 (+5,667 円)	+2.3% 61,883 円 (+1,409 円)
熊本市平均	+0.8% 41,669 円 (+326 円)	+8.4% 73,421 円 (+5,688 円)
熊本市中央区	-0.1% 41,597 円 (-43 円)	+10.9% 83,645 円 (+8,205 円)
熊本市東区	+0.9% 38,300 円 (+326 円)	+2.0% 63,616 円 (+1,252 円)
熊本市西区	+5.4% 44,334 円 (+2,263 円)	+10.6% 78,984 円 (+7,544 円)
熊本市南区	-3.3% 46,257 円 (-1,574 円)	+7.1% 67,283 円 (+4,490 円)
熊本市北区	+16.1% 41,920 円 (+5,803 円)	+8.4% 64,693 円 (+4,993 円)
熊本県平均	+1.1% 41,634 円 (+461 円)	+6.9% 70,316 円 (+4,554 円)

**TSMC 工場周辺の賃貸アパート家賃上昇率**  
(2021年1~3月と2024年1~3月の比較)

賃貸アパート	シングル向き (30㎡以下)	ファミリー向き (50~70㎡)
市区町村	家賃上昇率 平均家賃 (2021年同期比)	家賃上昇率 平均家賃 (2021年同期比)
菊陽町	+16.8% 47,369 円 (+6,811 円)	+13.6% 68,450 円 (+8,216 円)
大津町	+24.2% 51,385 円 (+10,002 円)	+5.7% 61,750 円 (+3,341 円)
合志市	+8.7% 40,409 円 (+3,231 円)	+8.1% 60,290 円 (+4,506 円)
熊本市平均	+4.9% 38,098 円 (+1,786 円)	+4.9% 62,958 円 (+2,942 円)
熊本市中央区	+9.3% 38,509 円 (+3,282 円)	+8.5% 72,609 円 (+5,675 円)
熊本市東区	-6.0% 35,689 円 (-2,263 円)	+9.9% 66,219 円 (+5,970 円)
熊本市西区	+1.7% 37,433 円 (+619 円)	-0.4% 59,950 円 (-255 円)
熊本市南区	+1.4% 41,725 円 (+577 円)	+2.0% 61,616 円 (+1,202 円)
熊本市北区	+15.6% 37,835 円 (+5,106 円)	+2.2% 56,413 円 (+1,213 円)
熊本県平均	+6.2% 39,018 円 (+2,261 円)	+4.2% 60,120 円 (+2,421 円)

【参考】TSMC 工場周辺の公示地価(※)上昇率(2021 年と 2024 年の比較)

公示地価上昇率	
市区町村	公示地価上昇率 平均平米単価 (2021 年比)
菊陽町	+40.8% 65,900 円 (+19,100 円)
大津町	+20.4% 39,600 円 (+6,700 円)
合志市	+21.1% 47,000 円 (+8,200 円)
熊本市平均	+8.5% 76,200 円 (6,000 円)
熊本市中央区	+11.3% 120,100 円 (+12,200 円)
熊本市東区	+3.3% 72,900 円 (+2,300 円)
熊本市西区	+14.6% 65,900 円 (+8,400 円)
熊本市南区	+3.9% 55,800 円 (+2,100 円)
熊本市北区	+6.3% 49,100 円 (+2,900 円)
熊本県平均	+9.6% 57,300 円 (+5,000 円)

※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

### 【アットホーム株式会社について】

■名称	アットホーム株式会社 (At Home Co.,Ltd.)
■創業	1967年12月
■資本金	1億円
■従業員数	1,786名(2024年8月末現在)
■代表取締役社長	鶴森 康史
■本社所在地	東京都大田区西六郷 4-34-12
■事業内容	1.不動産会社間情報流通サービス 2.消費者向け不動産情報サービス 3.不動産業務支援サービス
■会社案内	<a href="https://athome-inc.jp/">https://athome-inc.jp/</a>

### 【アットホームラボ株式会社について】

■名称	アットホームラボ株式会社 (At Home Lab Co.,Ltd.)
■創業	2019年5月
■資本金	3,000万円
■従業員数	11名(2024年8月末現在)
■代表取締役社長	大武 義隆
■所在地	東京都千代田区内幸町 1-3-2 内幸町東急ビル
■事業内容	1.人工知能領域に関する研究、開発、販売、管理 2.コンピューターシステム、ソフトウェア、およびサービスの企画、開発、販売 3.不動産市場動向の調査、分析 4.不動産に関する新たな広告および検索手法などの調査、研究
■会社案内	<a href="https://www.athomelab.co.jp">https://www.athomelab.co.jp</a>

#### ◆引用・転載時のクレジット記載のお願い◆

本リリース内容の転載にあたりましては、「アットホーム調べ」という表記をお使いいただきますようお願い申し上げます。

#### 【本件に関する報道関係者さまからのお問合せ先】

アットホーム株式会社 PR事務局 担当:山元・江崎  
TEL:03-5413-2411 E-mail:athome@bil.jp

#### 【本リリース・データ利用に関するお問合せ先】

アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当:佐々木・西嶋  
TEL:03-3580-7504 E-mail:contact@athome.co.jp

#### 【調査内容に関するお問合せ先】

アットホームラボ株式会社 データマーケティング部 担当:磐前(いわさき)・大澤  
TEL:03-6479-0540 E-mail:daihyo@athomelab.co.jp

この調査はアットホーム株式会社がアットホームラボ株式会社に分析を委託したものです。アットホーム(株)およびアットホームラボ(株)は本資料に掲載された情報について、その正確性、有用性等を保証するものではなく、利用者が損害を被った場合も一切責任を負いません。また、事前に通知をすることなく本資料の更新、追加、変更、削除、もしくは改廃等を行うことがあります。