



## 地域の特徴的な動き

- I. 最近の九州財務局管内の経済情勢
- II. 九州財務局管内における「地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組」について



【熊本】



【大分】



【宮崎】



【鹿児島】



【名瀬】

令和7年1月  
九州財務局

# I. 最近の九州財務局管内の経済情勢

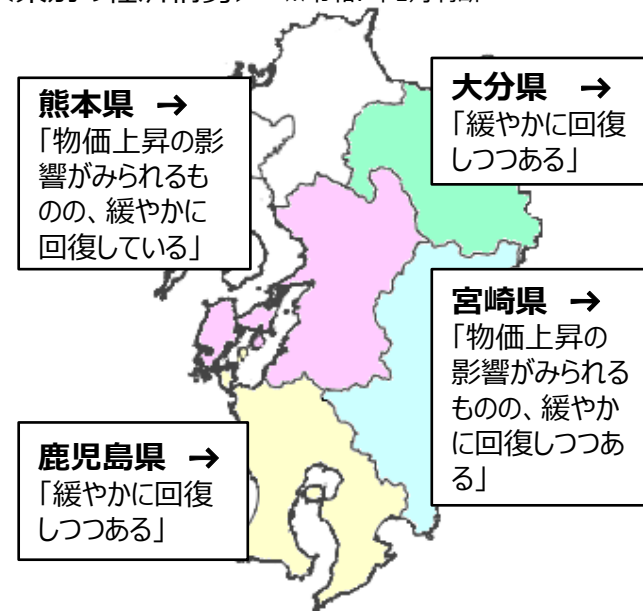
	前回（6年10月判断）	今回（7年1月判断）	前回比較	総括判断の要点
総括判断	物価上昇の影響がみられるものの、回復しつつある	<b>物価上昇の影響がみられるものの、回復しつつある</b>	➡	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 個人消費は、物価上昇の影響がみられるものの、回復しつつある。</li> <li>○ 生産活動は、一部に弱さがみられており、横ばいの状況にある。</li> <li>○ 雇用情勢は、持ち直している。</li> </ul>

〔先行き〕

先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、回復していくことが期待される。ただし、海外景気の下振れや物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要がある。

	前回（6年10月判断）	今回（7年1月判断）	前回比較
個人消費	物価上昇の影響がみられるものの、回復しつつある	<b>物価上昇の影響がみられるものの、回復しつつある</b>	➡
生産活動	横ばいの状況にある	<b>横ばいの状況にある</b>	➡
雇用情勢	持ち直している	<b>持ち直している</b>	➡
住宅建設	貸家などで前年を上回っており、緩やかに持ち直しつつある	<b>緩やかに持ち直しつつある</b>	➡

＜県別の経済情勢＞ ※令和7年1月判断



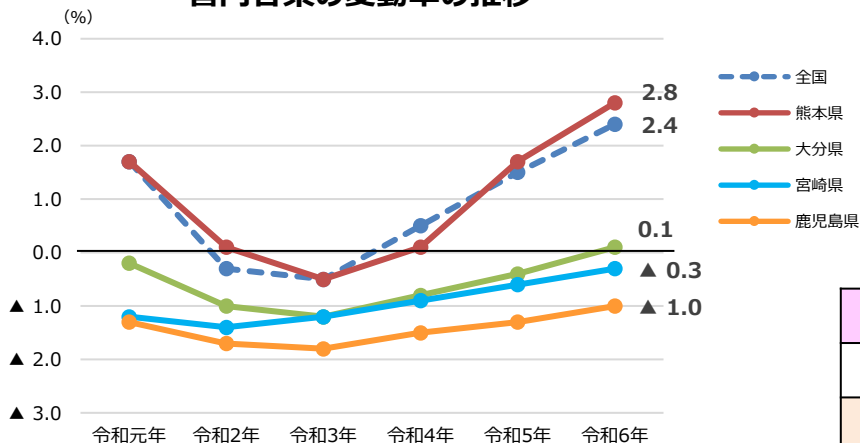
（注）7年1月判断は、前回6年10月判断以降、足下の状況までを含めた期間で判断している。

## Ⅱ. 九州財務局管内における「地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組」について

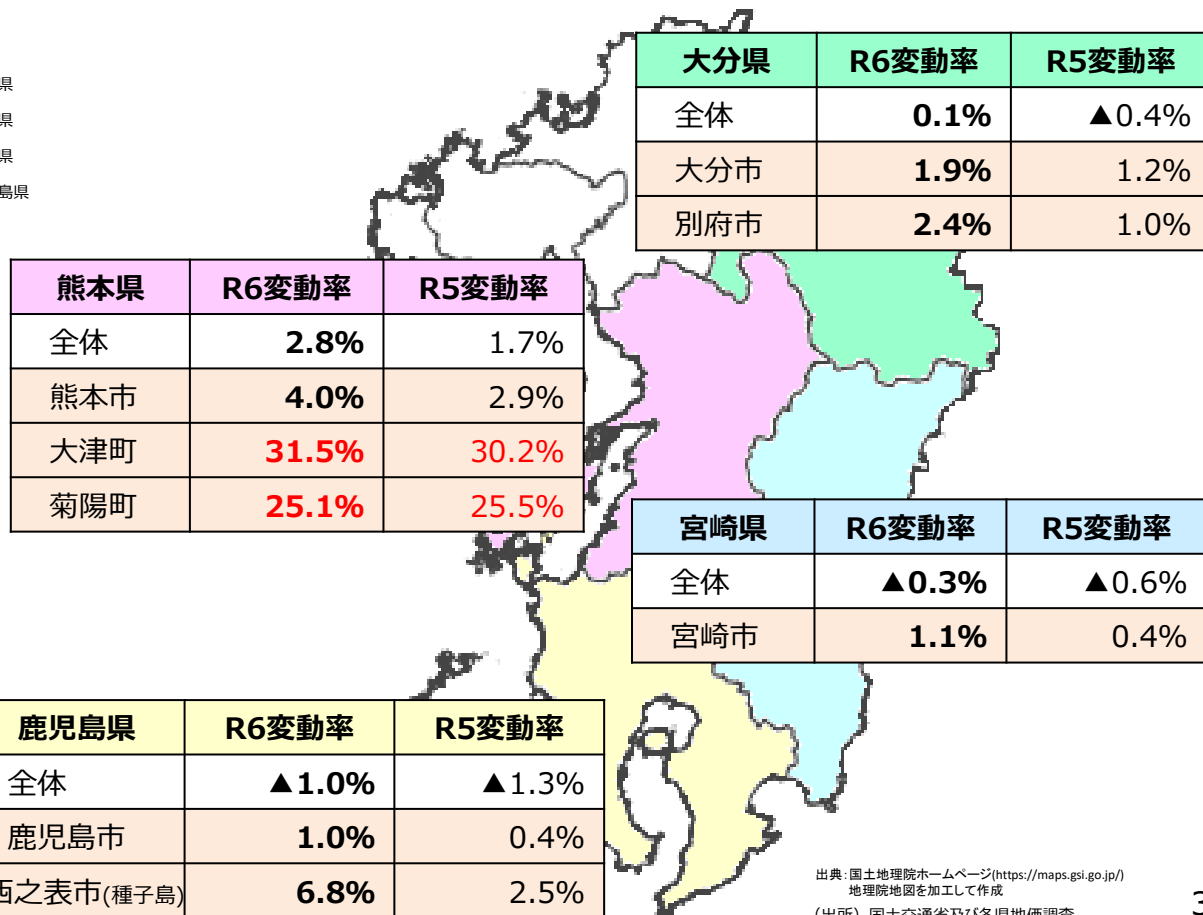
### (1) 管内各県の商業地の平均変動率の状況（令和6年都道府県地価調査）

- 管内各県の商業地の平均変動率（以下「変動率」という。）は、熊本県+2.8%、大分県+0.1%、宮崎県▲0.3%、鹿児島県▲1.0%であり、いずれの県も前年に比べて回復傾向にあるものの、地域によって変動率に違いがみられる。
- 熊本県は、全国平均+2.4%を上回って上昇しており、特に**大津町の変動率は+31.5%**で全国の全市区町村のなかで**全国1位**、**菊陽町の変動率は+25.1%**で**同2位**となっている。
- 大分県は33年ぶりに上昇。宮崎県及び鹿児島県は下落が続いているが、下落幅は縮小傾向。

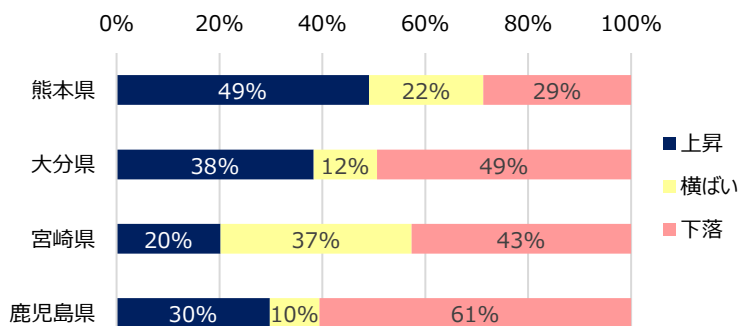
管内各県の変動率の推移



管内各県の特徴的な地域の変動率



管内各県の地点数の割合



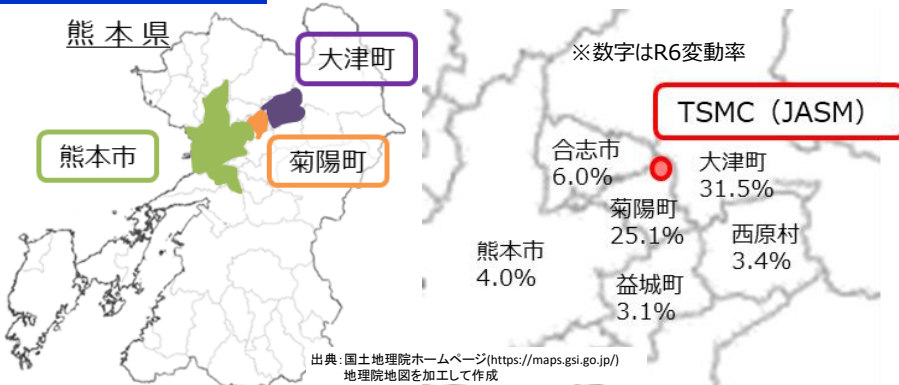
(注) 端数処理の関係で合計が100にならない場合がある

# Ⅱ. 九州財務局管内における「地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組」について

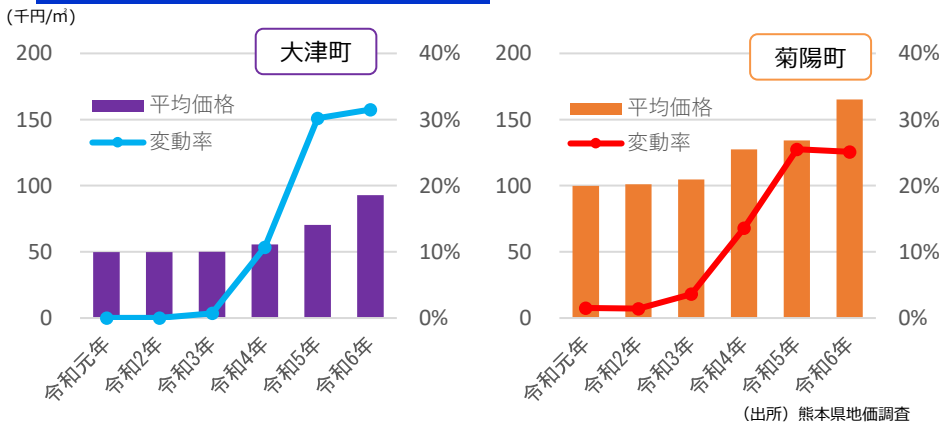
## (2) 管内の商業地の地価に変動が生じている特徴的な地域とその背景

- TSMCは、令和3年11月に熊本県菊陽町への工場建設を発表。また、令和6年2月に第2工場建設を発表。
- TSMC進出を機に、菊陽町や大津町では半導体関連企業等の相次ぐ進出の影響を受けて**旺盛な土地需要**がある一方、**供給不足**も相まって地価の上昇が続いている。土地需要は、アパート・マンション、事業所、物流拠点、ビジネスホテルなど多用途。
- 上記の周辺の市町村（熊本市、合志市、益城町、西原村など）でも地価が上昇傾向。

### 位置関係



### 商業地の平均価格及び変動率



### 不動産関係者の声

- アパート・マンション、小売、ビジネスホテル、物流拠点向けなど様々な需要が競合している。
- TSMC進出を契機とした土地需要のため、商業地も工業用地に引っ張られて上昇。住宅用地もリンクした動きで上昇基調。ただし、好条件の土地が枯渇して高止まっている地域もある。
- 今後のまちづくりや再開発の動きを踏まえて、地域によっては更なる上昇も見込まれる。

### 大津町・菊陽町周辺的环境変化

#### 半導体関連企業等の進出増加

- 国内外の企業が事業所、物流拠点等を新設・増設

大津町への進出企業の一例		菊陽町への進出企業の一例	
フェローテックホールディングス(東京)	工場(半導体装置部品)	TSMC(台湾)	工場・事務所(半導体)
エア・ウォーター(大阪)	事務所・倉庫(産業ガス)	ナカヤマ精密(大阪)	工場(精密金属加工等)
日総工産(神奈川)	研修施設	大陽日酸(東京)	物流・保管施設(産業ガス)
日本GLP(東京)	物流拠点	SUS(静岡)	工場・倉庫(アルミ製品等)

- ビジネスホテルの建築

#### 人口増加に伴う住宅・商業施設等の動き

- 熊本県全体で人口が減少するなか、大津町・菊陽町の人口は増加  
大津町 + 4.1%、菊陽町 + 3.9% (令和元年10月1日→令和6年10月1日時点)  
(出所) 熊本県推計人口調査結果報告(年報)

#### 外国人が大幅に増加、菊陽町の在留外国人は台湾人が最も多い

- 熊本県内の住宅着工戸数は貸家(アパート・マンション)を中心に増加傾向
- 商業施設等開業の動き  
台湾食材も取り扱う商業施設(合志市)、ホームセンター(大津町)など

#### 駅周辺を核としたまちづくり・再開発

- 肥後大津駅周辺まちづくり基本構想策定(令和6年3月)
- (仮称) 原水駅周辺土地区画整理事業にかかる将来ビジョンの具体化を検討中

- 県内外サプライヤー等から営業所や出張所開設のための問い合わせが多く、小規模テナントには菊陽町・大津町の新築物件、大手企業や台湾企業には熊本市の大きなビルを案内。
- テナント需要は足元で落ち着いてきており、いったん収束するとみられるが、今後1~2年程度はサプライヤーから小規模事業所の引き合いはあるのではないか。

## Ⅱ. 九州財務局管内における「地価を通してみる地域経済の動向と地域活性化の取組」について

### (3) 外国人材との共生で進める地域の活性化

- 熊本では、台湾からJASM（製造子会社）等へ出向してきた**家族連れの台湾人**が増加。
- 熊本県は、「**外国人材から選ばれる熊本**」を目指し、外国人材受入れの環境整備のために様々な施策を展開。  
⇒ 特に、外国人材のニーズを踏まえた**教育環境整備**の取組は、先行事例として学ぶべき点が多い。
- 熊本の国際化が進むなかで熊本・台湾間の交流が活発になり、地域活性化の動きにつながっている。外国人を巻き込んだ地域づくりが期待される。

#### 熊本における国際化の進展と対応

- 熊本県内の在留外国人数は大幅に増加、過去最高を記録
- 特に、TSMC等の台湾企業からの**家族連れの台湾人**が増加  
⇒ 従来の外国人技能実習とは異なる対応が必要に
- 熊本県は、部局横断的な**外国人材との共生推進本部**を設置

#### 官民連携での取組

#### 地域活性化の動き

#### ● 国際線定期便の就航・増便による外国人旅行者数の増加

- 熊本・台北線は週12往復に拡大  
⇒ 国・地域別で台湾からの観光客が増加
- 百貨店の免税品売上高が増加するなど、台湾を中心にインバウンド消費拡大

くまもとTSMCで台湾における熊本の認知度アップ

#### ● 日台間のビジネスチャンス拡大

- 熊本・台北線を利用して県産の球磨焼酎や黒毛和牛を輸出
- 業界団体による半導体関連の商談会開催
- JASM社員食堂で地元産米を使用



#### ● 人的交流・人材育成の推進

- 商工団体が台湾の大学生向けに県内企業へのインターンシップ事業を実施
- 私立高校が台湾の大学と連携して半導体人材を育成

#### 世界に開かれたまちづくり

外国人を巻き込んだ地域づくりへ ～ 外国人と地域住民がwin-winの町おこし

#### 多様化するニーズの的確な把握・・・市町村や民間団体等と連携

- 外国籍子女の教育・・・多くが英語教育を希望
- 家族の入管手続、子育て・医療など、日本語を話せないことによる様々な困りごと

#### 先例のない取組へのチャレンジ

➢ 外国籍子女を受け入れる**国際的な教育環境の整備**

#### ● インターナショナルスクール2校の整備

- 既存インターナショナルスクールを各種学校に認可、校舎を新設して幼児部から高等部まで受入れ拡大
- 地元学校法人がインターナショナルスクール小学部を開校
- **教職員確保（英語・台湾語）やカリキュラム策定**

#### ● 公立小中学校の受入れ体制の充実

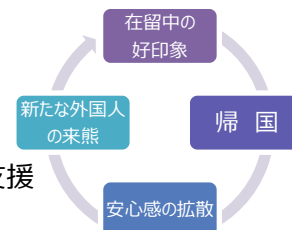
- TSMC駐在員子女の受入拠点校を有する菊陽町に対して、日本語指導担当教員の加配や支援員等の配置に係る財政的支援

➢ 生活支援・地域住民との共生

- 「**台湾相談ホットライン**」の設置や地域日本語教室の開催
- 台熊友好会と連携した**交流イベント**



熊本市内のインターナショナルスクール2校  
(写真提供) 熊本県



外国人材受入れの好循環

#### 先行事例としての示唆・留意点

- 地方に優秀な外国人に来てもらうには、子女の教育環境の整備が重要
  - インターナショナルスクール運営のノウハウなど、地方で不足している知見を都市部から得られる体制
  - 市町村単独での環境整備には限界があり、国や県が適切にサポート
- 外資系企業の集積に伴う外国人の増加が予想されるが、規模が見通しにくい