

地方都市における半導体工場立地の影響

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

2023年の半導体工場を取り巻く環境

半導体需要は、DXやIoT技術の拡大、ロボット、AI、自動車のEV化の拡大などの社会情勢の変化により急速に拡大している。その一方でコロナ禍やウクライナ情勢などの要因が輻輳して発生したサプライチェーンの混乱が問題となり、安定的な確保は喫緊の課題となっている。2022年5月に公布された経済安全保障推進法により、半導体は蓄電池などの10物資とともに特定重要物資に指定され、2022年度の補正予算でも先端半導体の国内生産拠点の確保事業に4,500億円が計上されている。2023年第1四半期の時点では、半導体産業はこうした手厚い補助を背景に、各社が工場や生産設備の増強を進めている。

本稿では、最新の半導体工場立地の動向と地価への影響についてまとめた。

図表1) 主な半導体企業の投資状況

No.	企業名	所在	投資額	内容	生産開始予定
①	Rapidus(ラピダス)	北海道千歳市	約5兆円	最先端半導体工場の新設を2023年2月28日に公表。	2027年
②	富士電機	青森県五所川原市	-	SiCパワー半導体製造設備を新設。	2024年度
③	キオクシア(株)・米ウエスタンデジタル社	岩手県北上市	約1兆円	延床面積約31,000㎡。3次元フラッシュメモリ(第6世代)製品等製造の新工場。	2023年
④	東京エレクトロン宮城	宮城県黒川郡大和町	約470億円	延床面積約46,000㎡。半導体製造装置の開発。	2025年春
⑤	加賀東芝エレクトロニクス	石川県能美市	約1,000億円	既存工場内にパワー半導体の製造棟を新設。	2024年度
⑥	ルネサス	山梨県甲斐市	900億円	閉鎖工場を再稼働させ、EV向け等のパワー半導体を生産。	2024年
⑦	キオクシア(株)・ウエスタンデジタルコーポレーション	三重県四日市市	約2,788億円	3次元フラッシュメモリ(第6世代製品)等製造新工場。認定特定半導体生産施設整備等計画の助成額約929億円。	2023年2月
⑧	㈱デンソー/UMC/USJC	三重県桑名市	-	車載用パワー半導体の生産ラインを新設。	2023年上期
⑨	東芝デバイス&ストレージ	兵庫県揖保郡太子町	-	既存工場内に車載向けパワー半導体の後工程製造棟を新設。	2025年春
⑩	マイクロン(米)	広島県東広島市	約1,394億円	DRAM(1β世代)の製造設備新設。認定特定半導体生産施設整備等計画による助成額約465億円。	2024年3~5月
⑪	三菱電機SiC8インチウエハ新工場棟	熊本県菊池市	約1,000億円	SiC8インチウエハ(前工程)に対応した新工場棟建設・生産設備導入(第一期)、既存工場の生産設備増強等。	2026年4月
⑫	ソニーグループ	熊本県合志市	約8,000億円	スマートフォン向け画像センサー工場。	2024年秋
⑬	東京エレクトロン九州	熊本県合志市	約300億円	延床面積約24,200㎡。半導体製造装置の開発。	2024年秋(竣工)
⑭	JASM※(台湾TSMC子会社)	熊本県菊陽町	86億ドル	敷地面積21.3ha、ロジック半導体の製造。認定特定半導体生産施設整備等計画の助成額4,760億円。	2024年12月

※JASM:TSMCとソニーセミコンダクタソリューションズ、デンソーとの合弁会社

出典:各社公表資料に基づき弊社作成

半導体企業の投資状況と地価

図表 1 は、最近の主な半導体企業の投資状況であり、1,000 億円を超える大型投資が散見される。半導体工場には、高速交通網や空港、港湾へのアクセス等の他に、広大な土地と洗浄に利用する大量の水が必要であるが、日本中で適地は限定的で、もともと半導体工場が集積しているエリア（＝適地）に、工場新設や生産設備を増設する傾向がみられる。特に大型のプロジェクトが進むエリア 3 か所の工業地¹の変動率は図表 2 の通りである。

図表 2) 大規模半導体工場が進出したエリアの地価動向

	北海道千歳市	岩手県北上市	熊本県菊陽町
地価調査	千歳市泉沢1007-39外	北上市北工業団地407-4外	菊池郡菊陽町大字原水字南下原1333-1
基準地番号	千歳9-1	北上9-1	菊陽9-1
価格(R3年7月)	6,800円/㎡	11,300円/㎡	34,200円/㎡
価格(R4年7月)	6,800円/㎡	11,600円/㎡	45,000円/㎡
変動率	0.0%	+2.7%	+31.6%
コメント	地価調査時点はRapidusの工場用地選定(2023年2月28日)以前である。北海道の工業地は北広島市や札幌市白石区など札幌市や近郊の物流需要の高いエリアの変動率が高い。道全体の平均変動率は3.3%となった。	岩手県内の工業地の変動率1位。キオクシアの新工場が2020年完成し、2棟目の着工で周辺の関連企業の土地需要が高まった。岩手県内の地価調査工業地全体の平均変動率も+0.9%となった。	全国の工業地の変動率1位。TSMCの菊陽町への進出発表後に工場等の需要が急拡大した。熊本県内の地価調査工業地全体の平均変動率も+4.3%となった。
基準地と半導体工場立地			

©2022 ZENRIN CO.,LTD.(Z22KD第1202号)

【北海道千歳市】

次世代半導体の国内量産製造を目指して 2022 年 8 月に設立された Rapidus (ラピダス) ㈱は、新工場の建設予定地を北海道千歳市に選定した。同社にはキオクシア㈱、ソニーグループ㈱、ソフトバンク㈱、㈱デンソー、トヨタ自動車㈱、日本電機㈱、日本電信電話㈱、㈱三菱 UFJ 銀行が出資しており、2027 年頃までに「2nm」の次世代半導体の量産を開始する。量産までに約 5 兆円の事業費が投じられる大規模プロジェクトである。建設予定地は新千歳空港に近い工業団地「千歳美々ワールド」で、半導体製造には多くの工程があり、半導体メーカー（ファウンドリ）の周辺に関連工場が集積するため、今後は千歳市や周辺に関連工場の進出が見込まれる。

【岩手県北上市】

メモリー半導体大手のキオクシア北上工場第 2 製造棟は、岩手県北上市の東北新幹線「北上」駅の北方約 6km に立地する北工業団地の第 1 製造棟の隣接地に建設され、2023 年竣工予定であ

¹ 進出工場に最も近い工業地を抽出した。

る。半導体関連企業の集積が進む北上市では、2018年度から5年間で工業団地の拡張整備や道路整備、交流施設の整備²などを行い、企業進出を支援している。第2製造棟の進出により、東北地域の半導体製造拠点としての存在感が高まっている。

【熊本県菊陽町】

熊本県菊陽町に建設中のJASMの新工場は、総投資額86億ドル（約1兆円）で、経済産業省の特定半導体生産施設整備等計画の第1号に認定され、4,760億円の助成を受けているプロジェクトである。公益財団法人地方経済総合研究所が2022年に行った試算によれば、TSMC進出による熊本県への経済波及効果は今後10年間で約4兆3,000億円となっている。JASMの工場関連（造成、建屋、生産）に加え、進出企業関連や住宅開発関連の投資が織り込まれており、1件の工場の進出としては、地域社会・経済への影響は非常に大きいものとなる。

実際、熊本県内では2023年以降に竣工・完成予定の主な半導体関連の事業所開設や設備投資は約20件（図表1・⑪～⑬含む）確認されており、JASMを核に半導体関連の工場の集積が高度に進んでいる。さらに、JASMの新工場では1,700人の新規雇用が発生するため、台湾からの高度人材や県外からの人材流入の受け皿となる住宅需要が高まり、工業地のみならず、地価調査における菊陽町の住宅地（菊陽-3）の前年からの変動率も+8.8%となっている。

免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いします。

株式会社ティーマックスは、累計2万件の不動産デューデリジェンス実績をもつ不動産評価会社です（不動産鑑定業東京都知事(4)第1823号）。不動産評価のリーディングカンパニーとして、全国のおフィス、住宅からオペレーショナルアセットまで多様な投資用不動産の評価サービスを提供すると同時に、調査研究事業では不動産投資インデックスの開発・配信や、不動産マーケット全般の調査・分析を行っています。

「マーケット・レビュー」は、ティーマックスがさまざまな角度から不動産市況を分析、紹介するレポートで、奇数月20日（休日の場合翌営業日）に配信しています。

過去のレポートはホームページで公表しています。<http://www.tmaxv.co.jp/>（弊社ホームページトップ）→レポート

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

〒100-0011 東京都千代田区内幸町2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp

² 北上市「都市再生整備計画事業 事後評価シート（北上工業団地地区）」