

令和6年4月時点

Sakura

Market

Report

宮崎県統計等調査報告書

不動産鑑定とコンサルティング



Sakura Real Estate Appraisal Co.,LTD.

株式会社 さくら総合鑑定所

index

■地価公示

R4地価公示概要：P1～2
市町村別・用途別変動率：P3

■建築着工の推移

建築着工の推移の推移：P4
市町村別着工戸数：P4

■建築工事費の推移

建築工事費の推移：P5

■取引件数の推移

取引件数の推移：P5
市町村別取引件数：P6

■人口・高齢化率

人口及び世帯数：P6
高齢化率と地価：P7
人口流動：P8

■ R6地価公示概要

- 宮崎市は昨年に続く住宅地上昇に加え、商業地及び工業地も上昇転換。
- ほとんどの市町村で改善がみられる中、日南市は住宅地、商業地ともに下落幅拡大。
- 宮崎市では県プール整備事業やNTTビルの再開発等、中心部での動きが活発化しているため、今後の影響に注目。

宮崎市に続き県北エリアの改善が県全体の地価変動率に大きく影響

令和6年1月1日時点の本県全用途平均価格は40,100円/㎡（▲0.1%）で、最高水準にあった平成4年（97,200円/㎡）の約4割の水準となっている。

変動率については、平成11年以降継続して下落傾向にあるが、長期的な下落傾向から脱しつつある。

多くの市町村で下落幅縮小等、改善がみられるが、全用途で上昇となった宮崎市に加え、住宅地の伸びが顕著であった延岡市、日向市、三股町が大きく影響した模様。

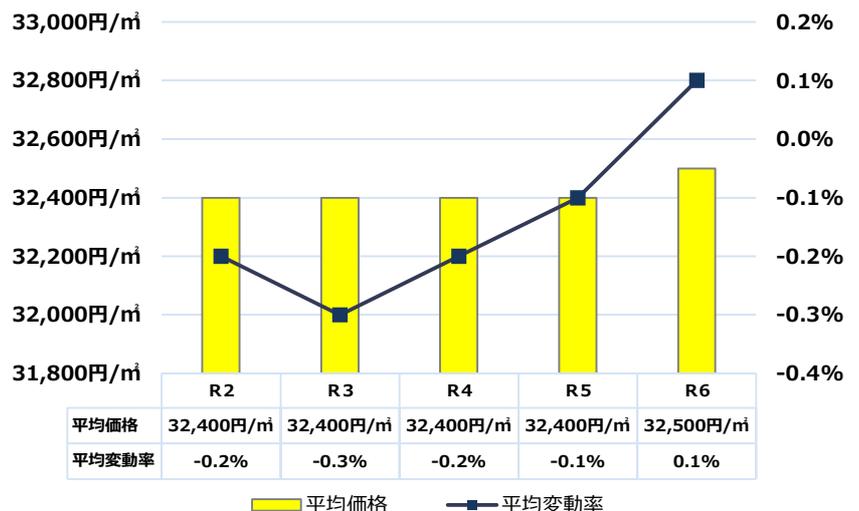
住宅地

住宅地は23年ぶりに上昇転換

令和6年1月1日時点の本県住宅地平均価格は、32,500円/㎡（変動率+0.1）と平成13年以降23年ぶりに上昇転換となった。

宮崎市や日向市では昨年度に続く上昇で、延岡市が昨年度のマイナスから上昇転換、三股町では昨年度±0.0%から+0.6%と県内で最も上昇がみられた。

その他、川南町や国富町でも昨年度のマイナスから±0.0%に安定化する等、ほとんどの市町村で改善の傾向がみられる。



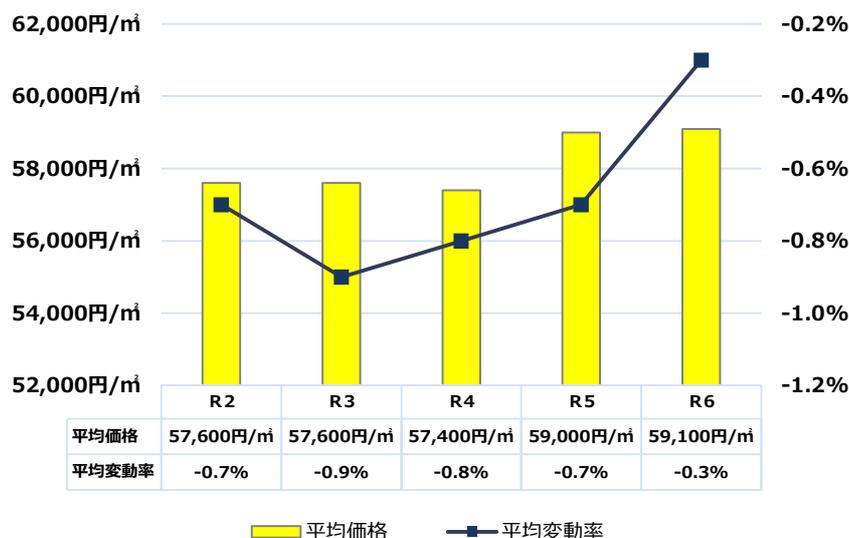
商業地

再開発等、中心市街地の活性化が進む宮崎市とそれ以外の市町村で二極化

令和6年1月1日時点の本県商業地平均価格は、59,100円/㎡（変動率▲0.3）と平成4年以降継続して下落傾向にあるものの、大幅な改善がみられた。

住宅地では改善がみられた市町村でも商業地については依然足踏み状態がみられ、上昇転換となったのは宮崎市のみである。

なお、宮崎市では再開発やまちなか投資倍増計画等、中心市街地のさらなる発展に期待が掛かるため上昇余地が残る状況にある。



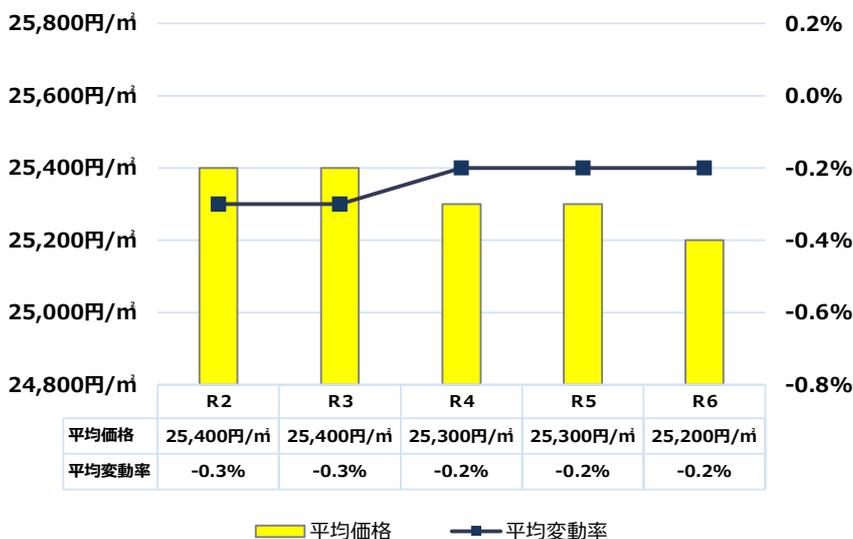
工業地

下げ止まり感は何えるものの、足踏み状態が継続

令和6年1月1日時点の本県工業地平均価格は、25,300円/㎡（変動率▲0.2）と平成10年以降継続して下落傾向にある。

地価公示では近年地価上昇が顕著である都城市に地点が設けられていないことから、目立った動きはみられないが、宮崎市では概ね安定傾向に入った模様。

なお、延岡市ではクリアパーク延岡工業団地の東エリア、日南市では日南東郷IC近くに新たな工業団地の整備が計画されており、今後の動向に注視する必要がある。



■ R6地価公示変動率

■ 住宅地

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
0.5	▲ 0.4	0.1	▲ 1.0	▲ 0.7	0.7	▲ 0.6
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
0.0	▲ 1.7	0.6	▲ 2.1	0.0	0.0	▲ 1.2
新富町	川南町	都農町	門川町	高千穂町	市平均	町村平均
0.0	0.0	▲ 1.3	▲ 0.3	0.0	▲ 0.3	▲ 0.4

本年地価上昇率1位は、閑静な住宅地域として高所得層より人気の高い宮崎市船塚で1.8%の上昇となったが、同率で延岡市南一ヶ岡も上昇となった。

その他は、例年通り宮崎市中心部や各市高台住宅団地の上昇率が上位となっているが、移住者増加や再開発による周辺環境の変化が顕著である青島3丁目が昨年度±0.0から1.4%の上昇となった。

なお、近年取引価格の高騰が著しい日向市亀崎や大王谷の高台団地では依然高止まりの傾向が続いているため、周辺団地への影響含め注視する必要がある。

■ 商業地

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
0.4	▲ 0.9	▲ 0.1	▲ 1.9	▲ 1.1	▲ 0.3	▲ 2.2
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
▲ 0.7	▲ 2.2	※1	▲ 3.0	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 0.9
新富町	川南町	都農町	門川町	高千穂町	市平均	町村平均
▲ 1.7	▲ 1.0	※2	0.0	※3	▲ 1.0	▲ 1.2

本年地価上昇率1位は、再開発や道路事業により環境整備が進む宮崎駅東2丁目で2.5%の上昇となり、橘通や中央通といった元より繁華性の高い商業地に加え、商業施設の建設が予定されている花ヶ島町でも上昇となった。

その他の市町村については、都城市中心部の上町や祝吉町の商業地が昨年度±0.0から上昇転換となったが、住宅地では好調である県北エリアでは低調な状況が続いている。

なお、宮崎市では「NTTビル」の再開発や容積率の緩和や固定資産税等の減免を盛り込んだ「まちなか投資倍増計画」が予定されており、さらなる地価上昇の圧力となる可能性がある。

※1：三股町は本年選定替え実施のため変動率なし

※2・3：都農町及び高千穂町は商業地の設定なし

■ 工業地

宮崎市	延岡市	日向市
0.1	▲ 0.2	▲ 0.4

本年度地価上昇率1位は、宮崎港に近接する工業地で0.4%の上昇となった。宮崎市では空港近接の工業地が昨年度まで続いた下落傾向から±0.0となったため、下落地点はなく安定傾向に入った。

県北エリアでは大幅な下落こそみられないものの、今暫くは緩やかな下落傾向が続くと予測される。

■ 建築着工 (R5.1月～12月)

- 令和5年1月～12月の着工戸数は前年比で約2.5%減。
- 宮崎市で分譲マンション需要は依然強い状況が続く。
- 共同住宅については昨年同月間比でほぼ同数。宮崎市内での供給が圧倒的に多い。

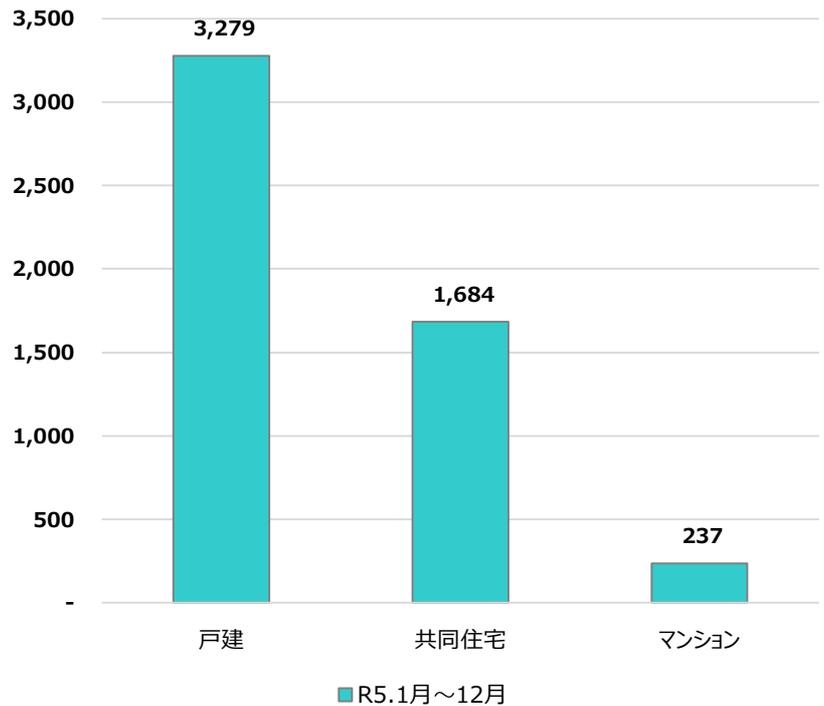
建築着工

令和5年の戸建着工数は前年比約11%減も、月毎では250戸前後で安定

令和5年の着工新設住宅戸数（総戸数）は5,929戸で前年比で約2.5%減、総戸数のうち戸建、共同住宅、分譲マンションの着工戸数は右記のとおりとなった。

分譲マンションは引き続き宮崎市での需要が強く、MJR大淀リバーサイド（九州旅客鉄道）、サーパス大橋高千穂通り（株式会社穴吹工務店）、レクシア柳丸レジアス（株式会社ホームステージ）、シティテラス宮崎（住友不動産株式会社）で2024年1月～4月に竣工、ザ・リバーサイド大淀河畔（株式会社マリモ）は2025年3月末予定である。

なお、県内最高層（地上20階建）となるレーベン宮崎ONE TOWERが建築中で、2026年1月下旬に竣工予定で、松橋1丁目にグランドパレスが建設予定である。



市町村別

高鍋町が前年比+114.1%と大幅に増加

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
2,551	1,243	519	153	188	389	52
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
94	26	179	20	90	17	167
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
45	2	15	42	22	60	0
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
16	5	25	3	6		

市町村別戸数は上記のとおりで、一定数の着工がみられる市町村のうち増加したのは、小林市（+25.3%）、日向市（+18.2%）、串間市（+36.8%）、三股町（+19.3%）で、国富町（+52.5%）、高鍋町（+114.1%）と大幅な増加となった。

なお、主要都市である宮崎市、都城市、延岡市のうち増加となったのは都城市のみであった。

※出典：宮崎県「新設住宅着工統計資料」

■ 建築工事費（2023年）

- 2023年における1㎡あたりの建築工事費単価は20万円となり昨年から11%の上昇となった。
- 鉄筋コンクリート造共同住宅についても昨年の1㎡あたり21万円から25万円に上昇。

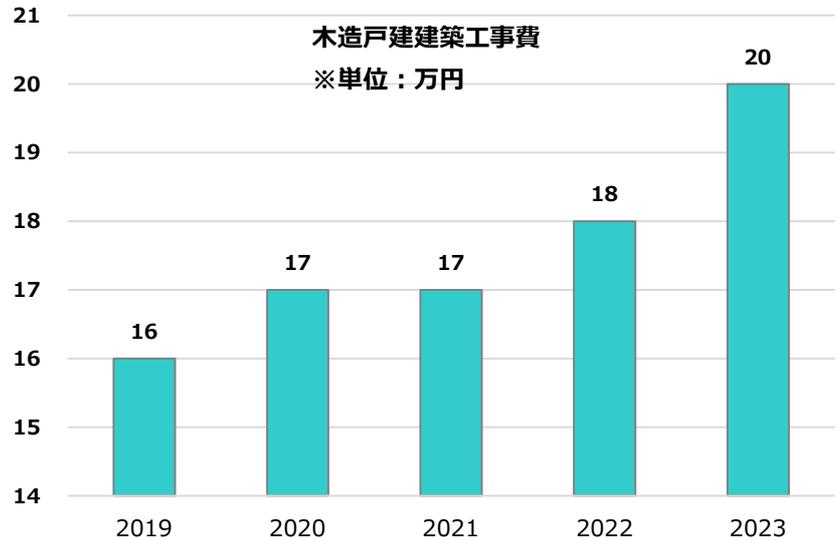
工事費

2019年との比較では25%の上昇

2023年木造戸建の建築工事費は20万円となり、2019年比で25%の上昇となった。

建築資材の高騰や、輸送コストの上昇により依然として高止まりの状態にある。

なお、物流や建設業の2024年問題等、更なるコスト増となる可能性が高い潜在的な要因が控える状況にあるため、今後の動向に注視が必要である。



※出典：国土交通省「住宅着工統計」

■ 取引件数（R5.1月～12月）

- 全体の動向は前年比で若干の減少。
- 割合としては宮崎市が全体の約30%、都城市が約20%で圧倒的。市以外で3%を超えるのは三股町のみ。
- 100件以上の取引がみられた市町村で最も減少率が高いのは綾町（-27.8%）。

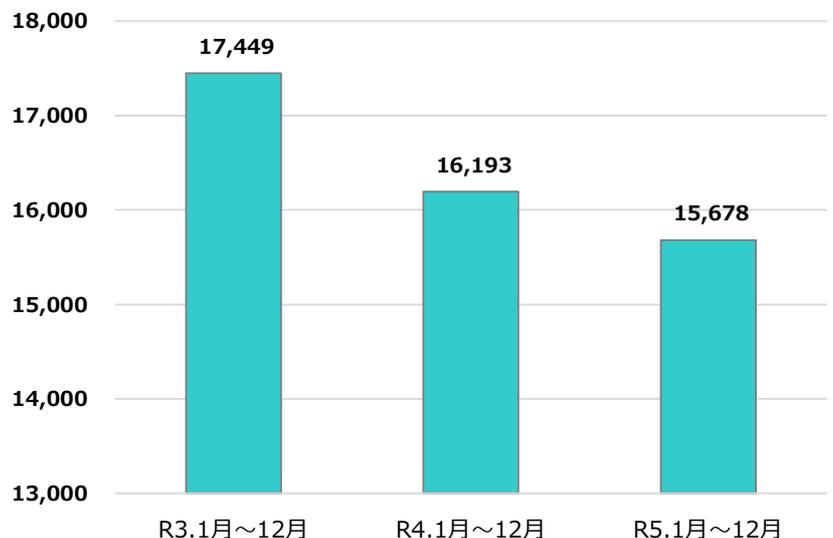
取引件数

令和5年の取引件数は前年比約3%減

令和5年の取引件数は15,678件で昨年から約3%減少した。

なお、令和3年との比較では約10%の減少となったが、令和2年比：約4.5%減、令和元年比：約6.3%減となっており、減少率は改善がみられる。

なお、物流や建設業の2024年問題、日銀のマイナス金利解除等、更なるコスト増となる可能性が高い潜在的な要因が控える状況にあるため、今後の動向に注視が必要である。



市町村別

前年比で最も増加がみられたのはえびの市と高鍋町

※100件以上の取引がみられる市町村内での順位

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
4,859	2,690	1,153	943	1,110	599	429
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
436	521	507	280	246	140	265
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
313	23	98	231	128	152	27
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
38	109	185	105	91		

市町村別取引件数は上記のとおりで、例年100件以上の取引がみられる市町村のうち前年比で増加したのは、宮崎市(+2.4%)、串間市(+5.1%)、えびの市(+9.5%)、高原町(+4.1%)、高鍋町(+9.5%)、川南町(+8.5%)、高千穂町(+8.2%)で、最も減少したのは五ヶ瀬町で-27.2%となった。

なお、市以外で唯一年間取引件数が500件を超える三股町は、令和5年も500件を超えるものの、前年比で-11.7%の減少となった。

※出典：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査結果」

■人口・高齢化率

- 全市町村で前年同月間比の人口は減少。
- 世帯数の増加がみられたのは、宮崎市、都城市、日向市、三股町、国富町、新富町、川南町、都農町、門川町。

人口

前年同月比の県全体の人口減少は約1%でほぼ横ばい

※上段は人口、下段は世帯数

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
397,258	158,114	113,367	47,949	41,957	57,746	15,659
187,874	72,128	51,317	21,537	19,163	25,218	6,972
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
27,438	16,423	25,473	8,169	17,757	6,713	19,242
11,805	7,852	10,378	3,662	7,498	2,865	8,681
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
16,117	922	4,642	14,631	9,577	16,760	1,360
6,587	467	1,862	6,073	3,987	6,887	601
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
2,297	4,376	10,800	3,260	3,143		
1,023	2,017	4,400	1,404	1,184		

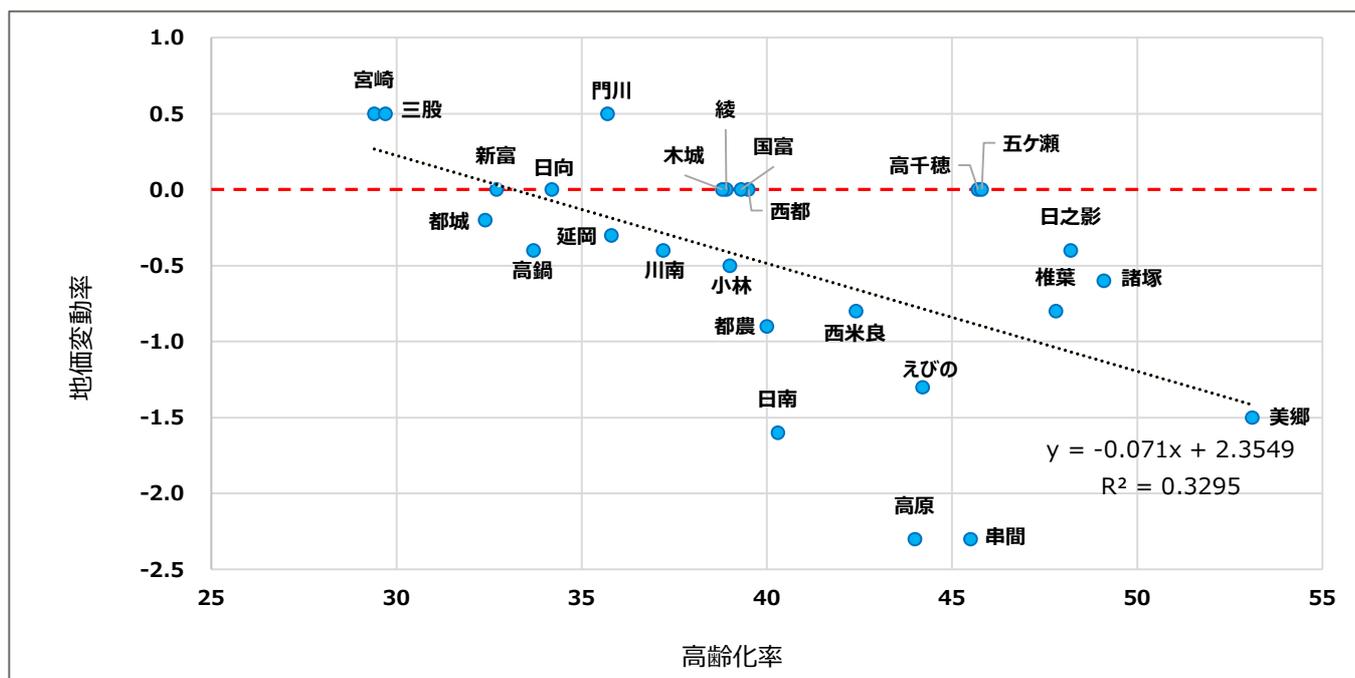
※出典：宮崎県「宮崎県の推計人口と世帯数(令和6年3月1日現在)」

全市町村で高齢化率は上昇、住宅地地価変動率との間には負の相関関係あり

※上段はR5.10.1時点の高齢化率、下段はR5.7.1時点の地価調査における住宅地変動率

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
29.4%	32.4%	35.8%	40.3%	39.0%	34.2%	45.5%
0.5%	-0.2%	-0.3%	-1.6%	-0.5%	0.0%	-2.3%
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
39.5%	44.2%	29.7%	44.0%	39.3%	38.9%	33.7%
0.0%	-1.3%	0.5%	-2.3%	0.0%	0.0%	-0.4%
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
32.7%	42.4%	38.8%	37.2%	40.0%	35.7%	49.1%
0.0%	-0.8%	0.0%	-0.4%	-0.9%	0.5%	-0.6%
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町	相関係数：-0.57 ※-0.7以上は強い負の相関	
47.8%	53.1%	45.7%	48.2%	45.8%		
-0.8%	-1.5%	0.0%	-0.4%	0.0%		

※出典：宮崎県「宮崎県の推計人口と世帯数(令和5年10月1日時点年報)」



■ 人口流動（2023年）

- 2023年における本県への転入者数は33,771人、本県からの転出者は34,999人となった。
- 転入者のうち最も多い年齢階級は20～24歳で、次いで25～29歳が多く、転出者も同様の傾向がみられる。
- 延岡市、日南市、えびの市では転出超過が顕著。

転入・転出数

都城市の転入超過は県内で圧倒的

※上段転入者数、下段転出者数

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
12,235	6,358	2,999	1,285	1,310	1,761	439
12,419	5,545	3,351	1,590	1,388	1,876	601
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
799	637	994	177	547	221	836
844	930	927	256	606	235	860
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
822	51	139	526	325	533	51
824	71	162	474	338	513	62
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町	宮崎県	
69	149	296	73	139	33,771	
107	175	412	122	194	34,882	

2023年に転入超過となったのは都城市（+813人）、三股町（+67人）、川南町（+52人）、門川町（+20人）の1市3町となった。中でも、都城市の転入超過は県内で圧倒的であるが、都城市が実施する子育て支援等が大きく影響したと思われる、当市のベッドタウンとして好調である三股町にも波及している可能性が高い。

なお、川南町も昨年に続く転入超過となっている。

※出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告2023」

不動産の先に待つ課題を、 共に考え、解決する。

宮崎の地に根ざし、お客様一人、一人のお悩みに向き合い、共有しながら、不動産に関わる様々な問題の解決に「鑑定評価」というかたちで取り組んで参りました。

これからも宮崎と共に、お客様と共に、不動産と共に。

■不動産鑑定評価

■機械設備評価

■不動産の調査・コンサルティング



不動産鑑定とコンサルティング



Sakura Real Estate Appraisal Co.,LTD.

株式会社 さくら総合鑑定所

業務案内

■ 不動産鑑定

▪ 不動産を売買するとき

不動産を売却したいとき、鑑定評価によって不動産の適正な価格を知ることができます。また、不動産を買いいたいときや等価交換するときにも、安心して取引ができます。

▪ 不動産を賃貸借するとき

ビルやマンション、戸建住宅などの家賃や、地代の適正水準の把握、既に契約関係にある当事者間での改定賃料の適切な把握を行います。

▪ 相続や遺産分割で適正価格が知りたいとき

財産相続で土地・建物など不動産を分配するとき、鑑定評価を受ければ、適正な価格を把握でき、公平な相続財産の分割が可能となります。

▪ 公共事業に伴い用地を取得するとき

公共事業実施に伴う用地の取得に際し、客観性及び妥当性を担保した適正価格での取得が可能となります。

■ 調査・分析・コンサルティング

▪ 調査・分析

不動産の取引価格水準や地代家賃などの水準の把握をはじめ、不動産売買や担保価値の把握のための調査・分析や不動産投資や処分に関連するさまざまな調査・分析などを行い、判断資料としてご提供します。

▪ コンサルティング

高度な知識と的確な判断力を兼ね備えた「不動産鑑定士」は、不動産のエキスパートとして個人や企業を対象に、不動産の有効活用や開発計画に関する相談はもとより、総合的なアドバイスにいたるまで幅広く対応しています。

■ 機械設備・動産評価

宮崎県では唯一機械設備評価に対応しております。

▪ 税務

機械設備においては、わが国でも時価評価により税法上の規定を超える償却が可能となります。

▪ M&A、事業承継

資産移転やM&Aに於ける取得原価配賦(PPA)のためには時価評価が求められており、機械設備の使用価値を踏まえた適切な価値の把握を行います。

▪ 会計

IFRSの任意適用等、時価会計に向けた動きが加速しております。
減損会計では機械設備も対象となり、減損回避や減損額の確定に評価が活用されます。

発行者

株式会社 さくら総合鑑定所

■不動産鑑定評価 / コンサルティング

■機械・設備評価

代表取締役 不動産鑑定士 上村芳朗

不動産鑑定士 認定資産評価士 上村巴樹

〒880-0803 宮崎県宮崎市旭一丁目1番11号

Mail : kantei@sakurakantei.com

Tel : 0985-48-6011 Fax : 0985-83-0066

URL : <http://www.sakurakantei.com/>