

令和4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・地価調査

R4地価公示概要：P1  
R3地価調査市町村別・用途別変動率及び価格順位：P2～3

---

## ■ 建築工事費及び建築着工の推移

建築工事費及び建築着工の推移の推移：P4  
分譲マンションの建設動向：P5

---

## ■ 空家の状況

市及び人口1万5千人以上の町村空家数、増加数：P5  
その他の町村の空家数：P6

---

## ■ 取引件数の推移

取引件数・対前年変動率：P6～7

---

## ■ 人口・高齢化率

人口の推移及び転入・転出数、社会増減：P7  
高齢化率：P8  
地域間流動：P8～11  
地価と高齢化率の相関関係：P12

---

## ■ 宮崎県宿泊施設稼働率

宿泊タイプ別客室稼働率：P12

---

## ■ 県内再開発等の動向

再開発等の動向：P13

---

# 宮崎県地価公示の概要

## R4地価公示概要

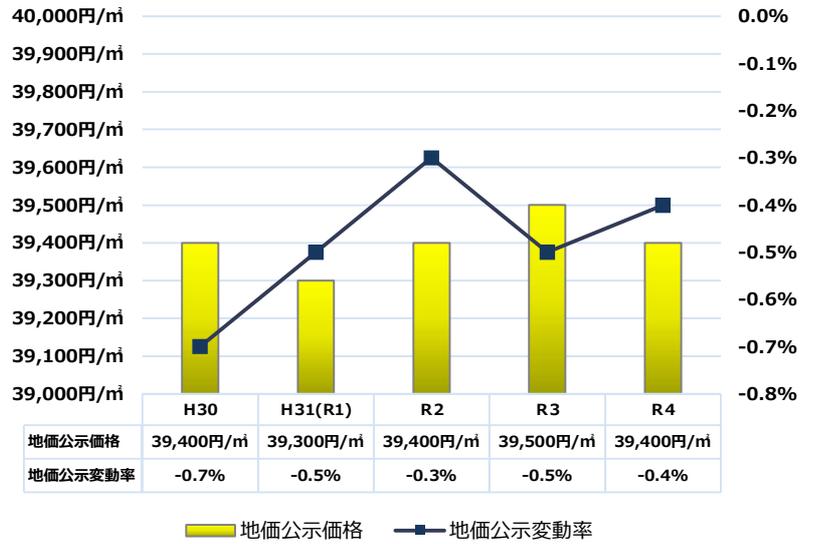
全用途

令和4年1月1日時点における本県地価公示の全用途平均価格は、39,400円/㎡（変動率▲0.4）と平成11年以降継続して変動率はマイナス、平均価格は最高であった平成4年（97,200円/㎡）の約4割の水準となっている。

直近5年間では、平均価格は概ね維持、変動率は若干の縮小傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症による社会不安を背景に令和3年地価公示では下落幅が若干拡大。

現在においても完全な収束には至っていないものの、地価に対する新型コロナウイルス感染症の影響は落ち着きをみせつつある。

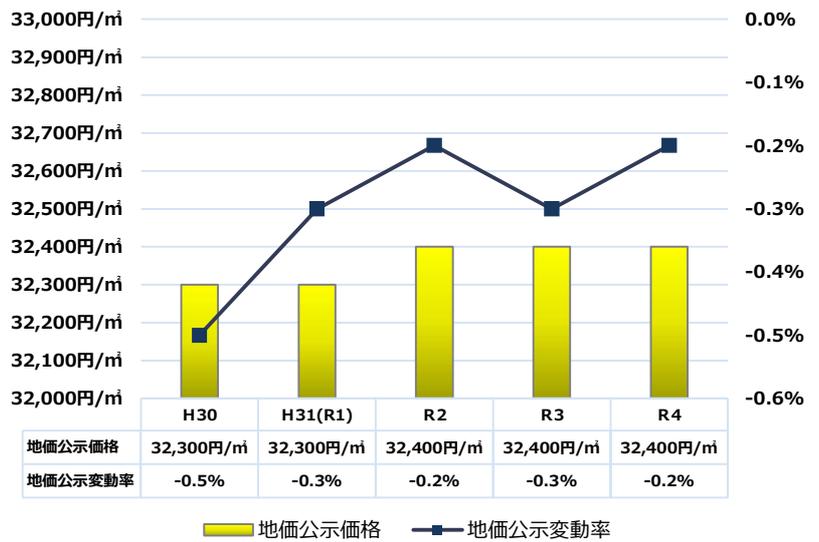
※変動率は継続地点の対前年変動率（以下同様）。



住宅地

令和4年1月1日時点における本県地価公示の住宅地平均価格は、32,400円/㎡（変動率▲0.2）と平成13年以降継続して変動率はマイナス、平均価格は最高であった平成5年（47,900円/㎡）の約7割の水準となっている。

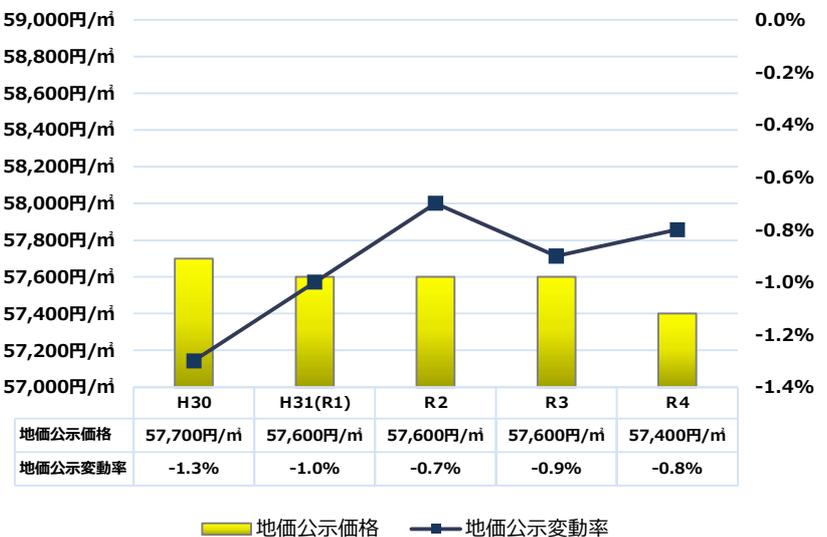
新型コロナウイルス感染症による一時的な様子見の状況にあったが、住宅地に対する影響は非常に限定的との見方が強まり、宮崎市及び日向市では若干の上昇に転じている。



商業地

令和4年1月1日時点における本県地価公示の商業地平均価格は、57,400円/㎡（変動率▲0.8）と平成4年以降継続して変動率はマイナス、平均価格は最高であった平成3年（303,400円/㎡）の約2割と極めて低廉な水準となっている。

3～4%程度下落が続いていた本県商業地であるが、ここ数年は順調に下落幅を縮小させ宮崎駅西口の再開発等回復の兆しもみえつつあったが、度重なる時短営業、行動自粛による商業地への影響は大きく、足踏みの状態が続いている。



R3地価調査市町村別・用途別変動率、価格順位

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
0.1	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 1.6	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 1.7
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
0.0	▲ 1.2	0.0	▲ 3.1	0.0	▲ 0.4	▲ 1.5
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
0.0	▲ 1.0	0.0	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 0.2	▲ 1.2
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町	市平均	町平均
▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.9	▲ 0.7	▲ 1.5	▲ 0.8	▲ 0.9
宮崎市			都城市			
宮崎-4	神宮1丁目278番	100,000円/㎡	都城-7	妻ヶ丘町21号4番1	30,500円/㎡	
宮崎-8	和知川原2丁目52番1	91,700円/㎡	都城-4	大王町1146番	29,000円/㎡	
宮崎-5	霧島3丁目97番	90,700円/㎡	都城-10	姫城町4062番9外	28,700円/㎡	
延岡市			日南市			
延岡-9	西小路9番5	57,300円/㎡	日南-4	木山3丁目30番12	26,200円/㎡	
延岡-2	古城町2丁目9番2	53,900円/㎡	日南-2	星倉4丁目8番3	21,000円/㎡	
延岡-4	岡富町63番	50,000円/㎡	日南-7	南郷町南町12番12	17,300円/㎡	
小林市			日向市			
小林-2	細野字野間266番3内	24,300円/㎡	日向-3	春原町1丁目84番	38,300円/㎡	
小林-7	駅南159番	22,700円/㎡	日向-1	迎洋園1丁目81番	33,600円/㎡	
小林-1	真方字堅田原1031番5内	17,600円/㎡	日向-2	比良町1丁目116番内	33,100円/㎡	
串間市			西都市			
串間-2	大字西方字松清6859番1外	13,600円/㎡	西都-1	旭1丁目71番	24,000円/㎡	
えびの市			三股町			
えびの-2	大字向江字昭和通812番2	13,100円/㎡	三股-4	新馬場32番8	20,000円/㎡	
高原町			国富町			
高原-1	大字西麓字上馬場1007番	12,400円/㎡	国富-2	大字本庄字郡山2590番8	16,600円/㎡	
綾町			高鍋町			
綾-1	大字南俣字飯屋園454番4外	18,100円/㎡	高鍋-2	大字北高鍋字小鶴1359番2内	24,900円/㎡	
新富町			西米良村			
新富-2	富田西2丁目44番	16,000円/㎡	西米良-1	大字村所字鶴81番1	6,450円/㎡	
木城町			川南町			
木城-2	大字高城字町1270番	8,400円/㎡	川南-1	大字川南字出水原北13508番18	12,700円/㎡	
都農町			門川町			
都農-1	大字川北字都農新町4703番9	11,700円/㎡	門川-1	平城東15番2	21,300円/㎡	
諸塚村			椎葉村			
諸塚-1	大字家代字塚原2953番	2,620円/㎡	椎葉-1	大字下福良字山中227番60	2,070円/㎡	
美郷町			高千穂町			
美郷-1	南郷神門字小路24番1	5,800円/㎡	高千穂-2	大字三田井字御塩井987番18	16,500円/㎡	
日之影町			五ヶ瀬町			
日之影-1	大字七折字下尾村8809番	4,550円/㎡	五ヶ瀬-1	大字三ヶ所字井手ノ平10740番1外	5,150円/㎡	

上昇率順位	1	宮崎-17	宮崎市花山手東3丁目28番4	1.9%
	2	宮崎-43	宮崎市薫る坂2丁目6438番30	1.8%
	3	宮崎-5	宮崎市霧島3丁目97番	1.6%
	4	宮崎-32	宮崎市清武町池田台16番10	1.1%
	5	宮崎-8	宮崎市和知川原2丁目52番1	1.0%
	5	延岡-4	延岡市岡富町63番	1.0%
	5	延岡-10	延岡市鶴ヶ丘1丁目1971番24	1.0%
	8	門川-1	門川町平城東15番2	0.9%
	9	延岡-5	延岡市野地町4丁目3529番1	0.7%
	10	宮崎-4	宮崎市神宮1丁目278番	0.6%

※基準地番号等到下線が引かれた地点は前年からの変動率プラス  
 ※基準地数が少ない市町村は最高地点のみ掲載

▲住宅地において変動率が若干の上昇となったのは宮崎市のみで、大半は依然として下落傾向。

▲宮崎市住宅地の上位には霧島、神宮等の名声の高い地域が占める一方、上昇率の1位及び2位は宮崎市を代表する住宅団地「花山手」、「薫る坂」となっている。

▲なお、R3地価調査における下落率1位は延岡市北浦町(延岡-16)で前年比-5.4%。

商業地	宮崎市	▲ 0.3	都城市	▲ 1.4	延岡市	▲ 1.6	日南市	▲ 1.9	小林市	▲ 1.9	日向市	▲ 0.6	串間市	▲ 2.5
	西都市	▲ 1.3	えびの市	▲ 0.5	三股町	0.0	高原町	▲ 2.9	国富町	▲ 1.3	綾町	▲ 0.8	高鍋町	▲ 2.2
	新富町	▲ 0.5	西米良村	▲ 2.1	木城町	▲ 0.7	川南町	▲ 0.9	都農町	▲ 3.0	門川町	▲ 0.8	諸塚村	▲ 1.6
	椎葉村	▲ 3.0	美郷町	▲ 2.9	高千穂町	▲ 3.1	日之影町	▲ 3.3	五ヶ瀬町	▲ 3.4	市平均	▲ 1.3	町平均	▲ 1.9
	宮崎市				都城市									
	宮崎5-1	橋通西3丁目89番内	267,000円/㎡	都城5-10	上川東4丁目5949番1外	72,500円/㎡								
	宮崎5-22	高千穂通2丁目2番2内	166,000円/㎡	都城5-4	平江町86番1外	66,300円/㎡								
	宮崎5-21	橋通東3丁目35番	153,000円/㎡	都城5-3	牟田町63番	63,800円/㎡								
	延岡市				日南市									
	延岡5-1	中央通2丁目2番7	73,400円/㎡	日南5-1	中央通1丁目6番11外	37,700円/㎡								
	延岡5-4	愛宕町3丁目36番	58,500円/㎡	日南5-4	上平野町2丁目13番15	30,100円/㎡								
	延岡5-9	浜町329番1外	53,500円/㎡	日南5-5	吾田西1丁目4173番1外	27,500円/㎡								
	小林市				日向市									
	小林5-5	堤字金鳥居3013番2	35,500円/㎡	日向5-4	上町10738番14外	64,200円/㎡								
	小林5-1	細野字杉ノ場159番6	28,600円/㎡	日向5-1	鶴町2丁目5番	56,000円/㎡								
	小林5-4	細野字島田前1339番5外	20,200円/㎡	日向5-6	大字財光寺字桃ノ木535番1	43,800円/㎡								
	串間市				西都市									
	串間5-1	大字西方字下郡本5518番1	15,400円/㎡	西都5-1	御舟町2丁目9番	30,400円/㎡								
	えびの市				三股町									
	えびの5-1	大字原田字下切原3377番7	22,300円/㎡	三股5-1	大字樺山字唐橋4836番24	36,500円/㎡								
	高原町				国富町									
	高原5-1	大字西麓字上大迫453番1	13,100円/㎡	国富5-1	大字本庄字久保園4998番1	30,700円/㎡								
	綾町				高鍋町									
	綾5-1	大字南俣字大坪496番1	24,500円/㎡	高鍋5-1	大字北高鍋字小鶴1363番1外	34,700円/㎡								
	新富町				西米良村									
	新富5-1	富田2丁目91番外	21,100円/㎡	西米良5-1	大字村所字鶴43番1外	9,500円/㎡								
	木城町				川南町									
木城5-1	大字高城字中河原4081番9外	14,000円/㎡	川南5-1	大字川南字出水原南13674番8外	19,500円/㎡									
都農町				門川町										
都農5-1	大字川北字都農中町4859番1内	13,000円/㎡	門川5-1	中須5丁目5番	27,700円/㎡									
諸塚村				椎葉村										
諸塚5-1	大字家代字小原2639番15外	9,100円/㎡	椎葉5-1	大字下福良字上椎葉1779番2外	9,600円/㎡									
美郷町				高千穂町										
美郷5-1	南郷神門字長堀1006番5	6,600円/㎡	高千穂5-1	大字三田井字狭山796番1	32,900円/㎡									
日之影町				五ヶ瀬町										
日之影5-1	大字岩井川字波帰3390番1外	7,350円/㎡	五ヶ瀬5-1	大字三ヶ所字赤谷10721番2	8,600円/㎡									

下落率順位	1	延岡5-7	延岡市北浦町古江字古江浜2501番23	-6.1%
	2	小林5-3	小林市野尻町東麓字亀甲2343番	-4.3%
	3	都城5-7	都城市山之口町花木字向原2064番3	-4.1%
	4	高千穂5-1	高千穂町大字三田井字狭山796番1	-3.8%
	4	日南5-3	日南市南郷町中村字門之下乙2455番	-3.8%
	6	都城5-13	都城市高崎町大牟田字高坂上1952番21外	-3.6%
	7	五ヶ瀬5-1	五ヶ瀬大字三ヶ所字赤谷10721番2	-3.4%
	8	日之影5-1	日之影町大字岩井川字波帰3390番1外	-3.3%
	9	小林5-1	小林市細野字杉ノ場159番6	-3.1%
	10	椎葉5-1	椎葉村大字下福良字上椎葉1779番2外	-3.0%

▲商業地の市町村別変動率は三股町を除く全市町村で依然下落傾向。

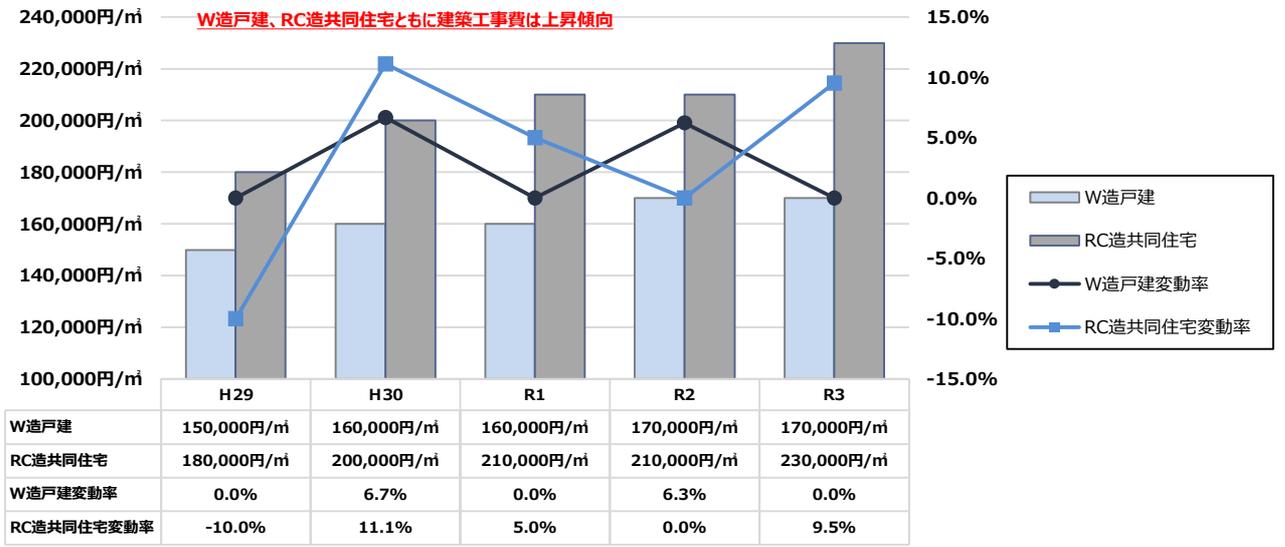
▲宮崎市の商業地を中心に対前年変動率が±0の地点も増加しているが県内全域で上昇地点はない。

▲三股町のみ住宅、商業共に変動率は±0。

# 建築工事費及び建築着工の推移

## 宮崎県建築工事費の推移

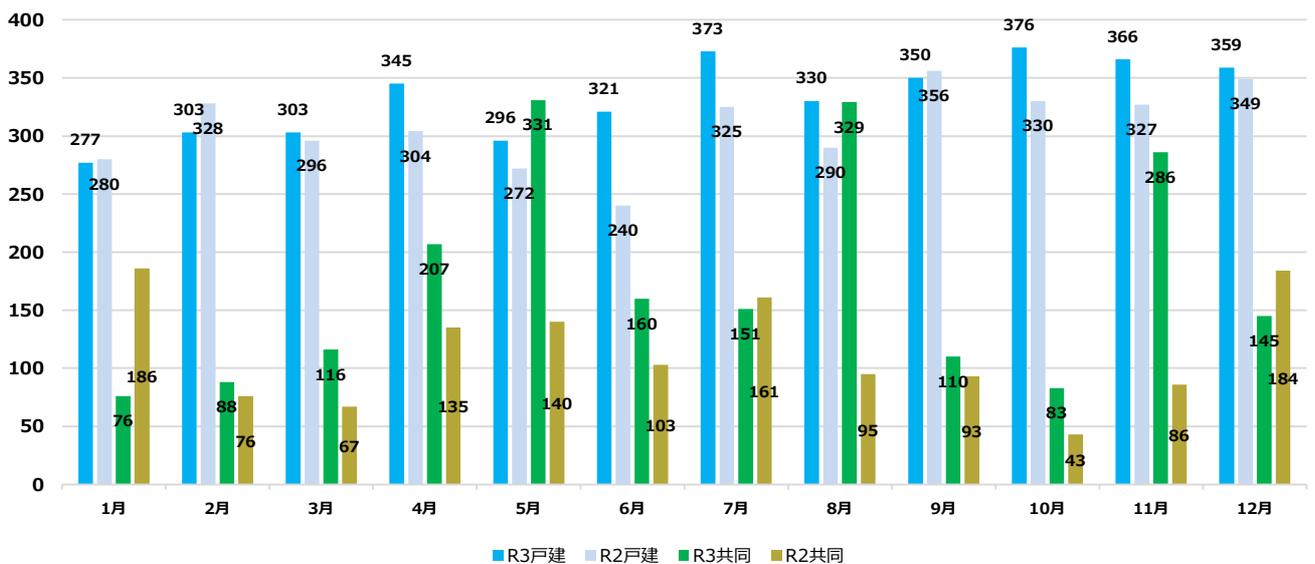
戸建・共同住宅工事費予定額及び変動率



※出展：国土交通省「建築着工統計調査」

## 建築着工の推移

宮崎県着工新設住宅戸数（戸建・共同住宅）



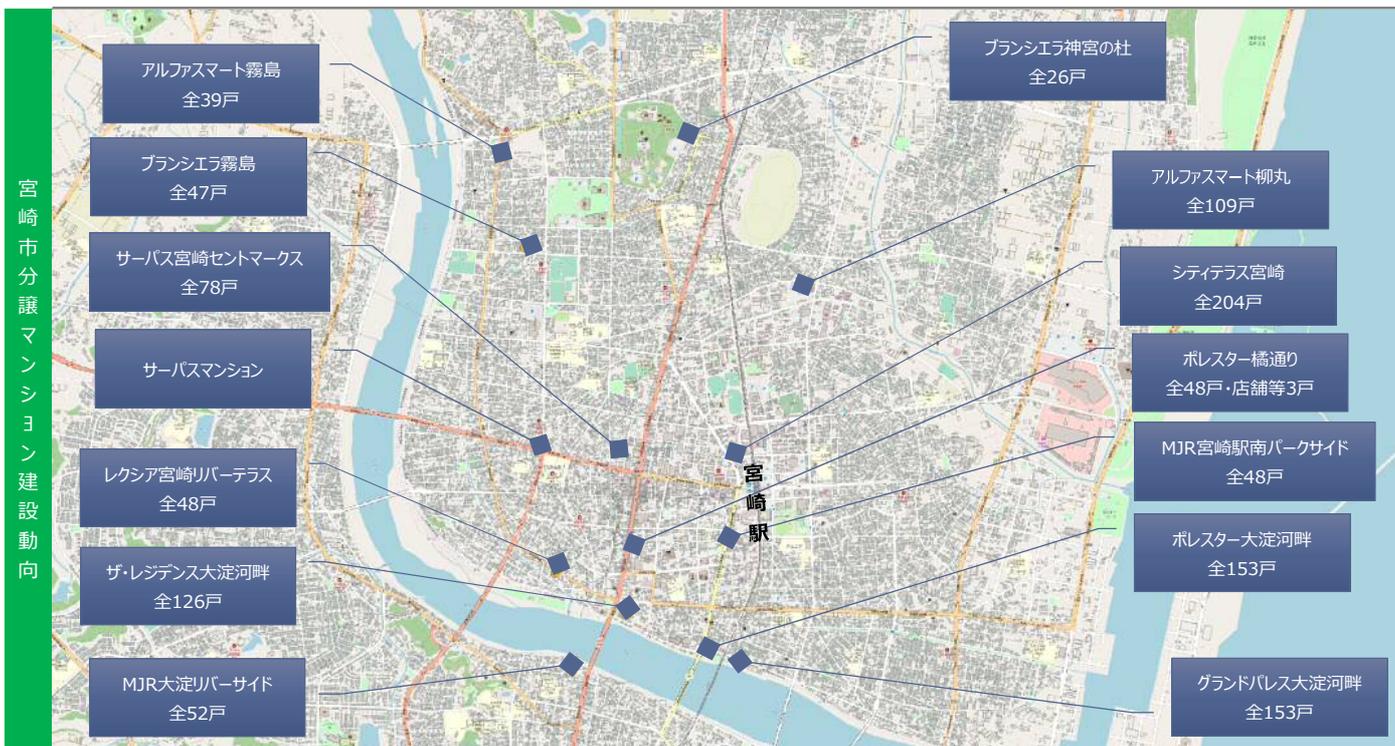
△R3共同住宅着工戸数は前年比+52%と大きく増加している。

R3年着工戸数	宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
	3,350戸	1,108戸	605戸	222戸	215戸	389戸	43戸
	西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
	128戸	48戸	161戸	28戸	58戸	23戸	121戸
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村	
61戸	4戸	19戸	81戸	24戸	64戸	0戸	
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町	市計	郡計	
2戸	3戸	27戸	5戸	7戸	6,108戸	688戸	

△県内総着工戸数の約50%を宮崎市が占める状況。市以外の郡部は三股町と高鍋町で約4割を占める。

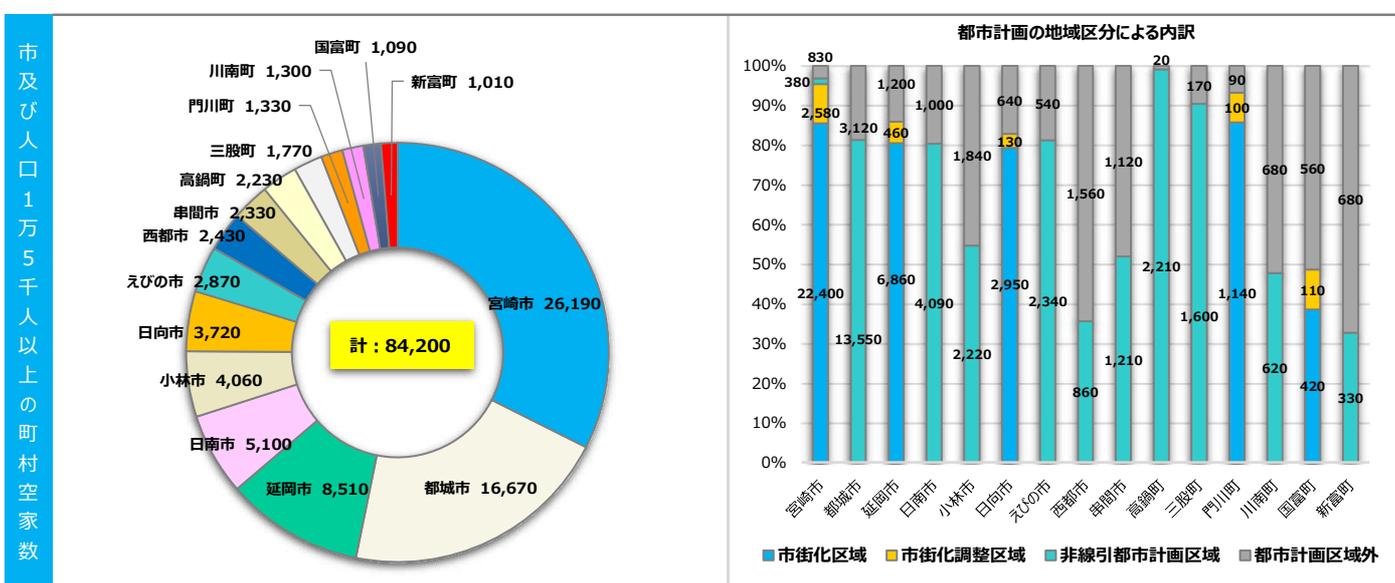
△宮崎市の総着工戸数のうち664戸(約20%)は分譲マンション。

※出展：宮崎県「新設住宅着工統計」



▲分譲マンションの着工が顕著にみられるのは宮崎市のみで、アミュプラザみやざきの開業等による中心市街地の活性化を背景に用地取得が加熱しており、当面は当該傾向が継続するものと予測される。

## 空家の状況



5年間の増加数・率	宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
	650戸	2,470戸	1,470戸	350戸	790戸	240戸	430戸
	2.5%	17.4%	20.9%	7.4%	24.2%	6.9%	22.6%
	西都市	えびの市	三股町	国富町	高鍋町	新富町	川南町
	680戸	770戸	470戸	190戸	380戸	170戸	640戸
	38.9%	36.7%	36.2%	21.1%	20.5%	20.2%	97.0%
	門川町	宮崎県					
	890戸	10,000戸					
202.3%	13.5%						

その他の町村	高原町	綾町	西米良村	木城町	都農町	諸塚村	椎葉村
	267戸	現在未調査	176戸	95戸	非公表	11戸	71戸
	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町			
	340戸	603戸	304戸	143戸			
	■高原町：H28年 ※住民等からの情報提供及び水道管の閉栓状況に基づき調査 ■綾町：※来年度調査実施 ■西米良村：R元年 ※各拠点の代表者等より聴取 ■木城町：R2年度 ※空き家の実態調査実施(現地調査及びアンケート調査) ■諸塚村：H27年現在 ※利活用可能な空家数(全体調査未実施)、随時更新 ■椎葉村：H25年現在 ※住民等からの情報提供により随時更新 ■美郷町：H26年度 ※空家対策計画に基づく聴取及び現地調査実施 ■高千穂町：平成30年1月 ※空家対策計画に基づく調査実施 ■日之影町：R3年度 ※町営住宅等含む ■五ヶ瀬町：R3年度 ※外部委託による調査						

▲5年間の増加率が10%未満に留まるのは宮崎市、日南市及び日向市のみで、H25～H30においても人口が微増傾向にあった三股町の空家は30%以上増加している。

▲川南町及び門川町の空家が著しく増加しており、高千穂町、美郷町、日之影町等、東臼杵・西臼杵地区で空家が目立つ。

## 取引件数の推移

	2021年												計
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
宮崎市	281	421	610	369	351	496	466	473	436	434	393	465	5,195
都城市	216	223	291	233	224	273	274	276	281	272	294	317	3,174
延岡市	77	96	141	118	84	136	105	95	90	114	103	112	1,271
日南市	55	72	99	85	88	87	86	90	108	107	88	143	1,108
小林市	66	94	116	91	135	108	96	102	103	83	128	103	1,225
日向市	35	46	46	65	67	64	63	48	53	57	74	78	696
串間市	26	34	55	26	38	27	30	30	38	38	41	55	438
西都市	28	31	59	35	35	48	32	49	37	50	61	57	522
えびの市	35	45	59	43	42	49	40	49	52	28	41	63	546
三股町	55	50	57	46	46	50	51	37	43	45	41	65	586
高原町	14	28	33	33	22	42	13	13	20	34	29	34	315
国富町	17	26	30	28	23	37	19	30	40	26	22	29	327
綾町	14	20	23	16	18	15	26	8	7	10	13	12	182
高鍋町	13	20	25	22	14	22	22	21	30	28	21	36	274
新富町	25	17	25	27	28	14	20	23	24	14	19	28	264
西米良村	0	0	0	1	3	1	2	3	1	4	1	5	21
木城町	6	8	17	3	13	7	6	4	9	6	16	18	113
川南町	23	15	35	27	21	19	13	20	27	20	30	25	275
都農町	19	15	29	16	16	12	18	10	14	14	25	26	214
門川町	11	9	22	14	5	24	17	8	13	10	13	28	174
諸塚村	8	1	3	1	1	3	4	2	0	1	2	1	27
椎葉村	1	3	5	3	3	8	9	3	6	11	4	1	57
美郷町	11	7	7	8	4	9	9	8	2	14	16	15	110
高千穂町	6	18	22	21	8	9	6	4	16	17	10	16	153
日之影町	1	9	4	4	4	8	17	7	4	2	1	6	67
五ヶ瀬町	10	9	17	9	8	11	5	14	10	10	4	8	115
総計	1,053	1,317	1,830	1,344	1,301	1,579	1,449	1,427	1,464	1,449	1,490	1,746	17,449

対前年変動率	宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市	西都市	えびの市
	7.3	15.8	▲ 0.3	8.9	8.8	8.9	▲ 15.9	11.8	24.1
	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町	新富町	西米良村	木城町	川南町
▲ 4.1	7.5	▲ 0.9	▲ 1.6	▲ 3.2	▲ 14.8	5.0	8.7	12.2	
都農町	門川町	諸塚村	椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町	宮崎県	
▲ 3.6	▲ 8.9	▲ 10.0	50.0	▲ 9.1	▲ 15.5	▲ 26.4	17.3	6.3	

▲2021年における取引件数は上記のとおりで、県全体で前年比6%増となった。

▲前年(2019年～2020年)に続き減少したのは、延岡市、国富町、高鍋町、都農町、門川町、日之影町となった。

▲なお、市のみでは前年比8.5%増、町村のみでは前年比2.4%減となった。

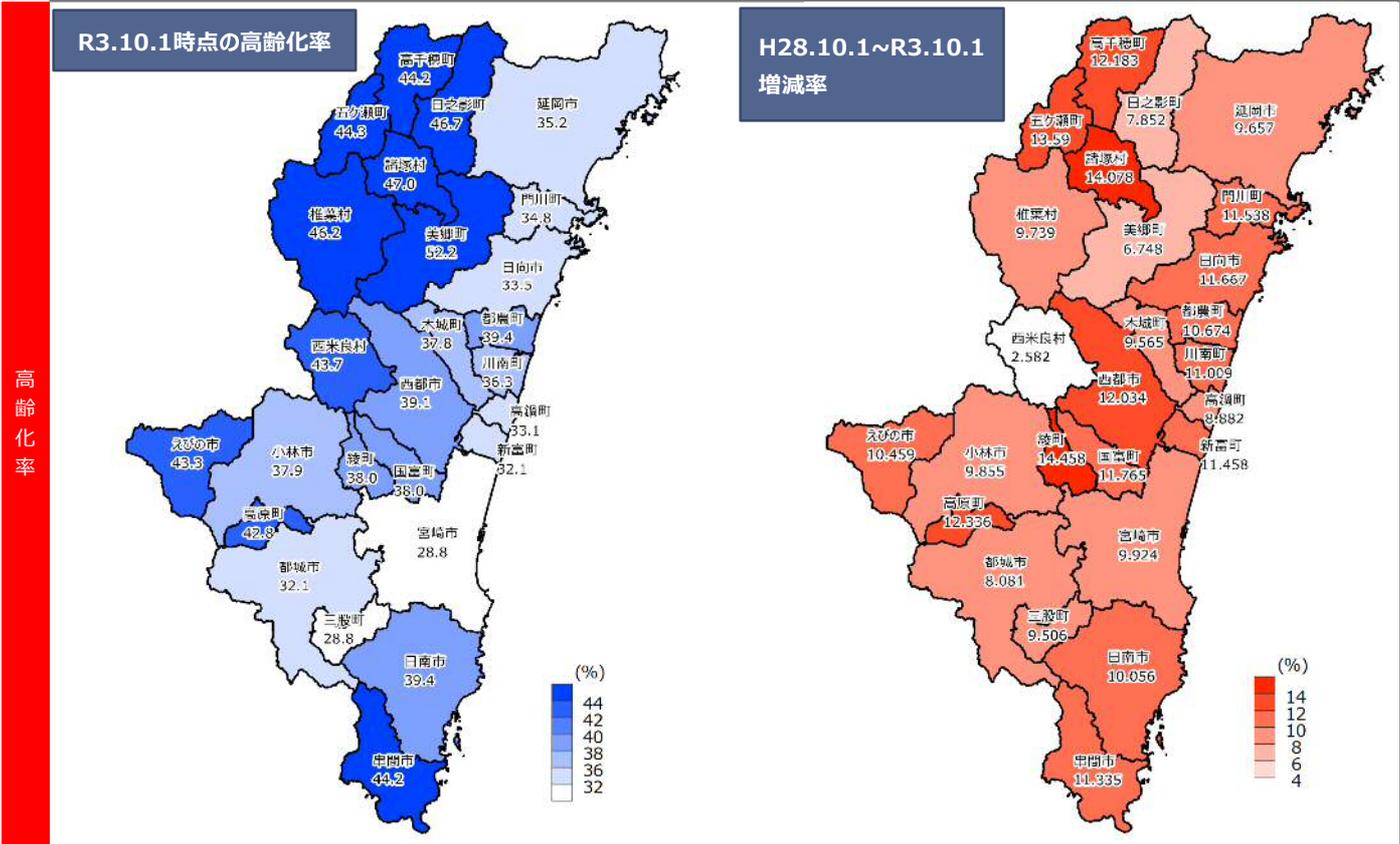
## 人口・高齢化率

	R1.10.1	増減	R2.10.1	増減	R3.10.1	転入()内は生産年齢階級の転入数		転出()内は生産年齢階級の転出数	
	宮崎	398,307人	3,032	401,339人	-564	400,775人	13,499人	(11,221人)	12,811人
都城	160,980人	-340	160,640人	-1,005	159,635人	5,502人	(4,547人)	5,509人	(4,635人)
延岡	119,309人	-915	118,394人	-1,551	116,843人	3,138人	(2,627人)	3,768人	(3,101人)
日南	51,106人	-258	50,848人	-995	49,853人	1,270人	(1,073人)	1,663人	(1,363人)
小林	44,034人	-364	43,670人	-567	43,103人	1,319人	(1,065人)	1,453人	(1,213人)
日向	59,999人	-370	59,629人	-702	58,927人	1,724人	(1,388人)	2,098人	(1,721人)
串間	17,363人	-541	16,822人	-336	16,486人	514人	(390人)	588人	(480人)
西都	29,149人	-539	28,610人	-497	28,113人	778人	(603人)	960人	(800人)
えびの	18,123人	-485	17,638人	-448	17,190人	815人	(712人)	960人	(837人)
三股	25,379人	212	25,591人	46	25,637人	1,048人	(775人)	954人	(797人)
高原	8,709人	-70	8,639人	-113	8,526人	253人	(188人)	248人	(200人)
国富	18,717人	-319	18,398人	-155	18,243人	578人	(430人)	539人	(460人)
綾	7,023人	-89	6,934人	-103	6,831人	187人	(141人)	245人	(189人)
高鍋	20,183人	-261	19,922人	-211	19,711人	858人	(671人)	917人	(768人)
新富	16,663人	-99	16,564人	-99	16,465人	859人	(688人)	852人	(703人)
西米良	1,013人	-13	1,000人	-15	985人	41人	(27人)	46人	(35人)
木城	5,008人	-113	4,895人	-86	4,809人	125人	(93人)	155人	(122人)
川南	15,372人	-178	15,194人	-192	15,002人	476人	(364人)	524人	(429人)
都農	10,028人	-122	9,906人	-166	9,740人	305人	(238人)	368人	(283人)
門川	17,526人	-147	17,379人	-162	17,217人	531人	(423人)	566人	(470人)
諸塚	1,532人	-46	1,486人	-45	1,441人	41人	(34人)	74人	(55人)
椎葉	2,579人	-76	2,503人	-62	2,441人	93人	(70人)	121人	(85人)
美郷	4,823人	3	4,826人	-139	4,687人	148人	(109人)	176人	(129人)
高千穂	11,959人	-317	11,642人	-222	11,420人	337人	(276人)	438人	(344人)
日之影	3,656人	-21	3,635人	-120	3,515人	67人	(52人)	118人	(85人)
五ヶ瀬	3,537人	-65	3,472人	-109	3,363人	165人	(88人)	215人	(161人)

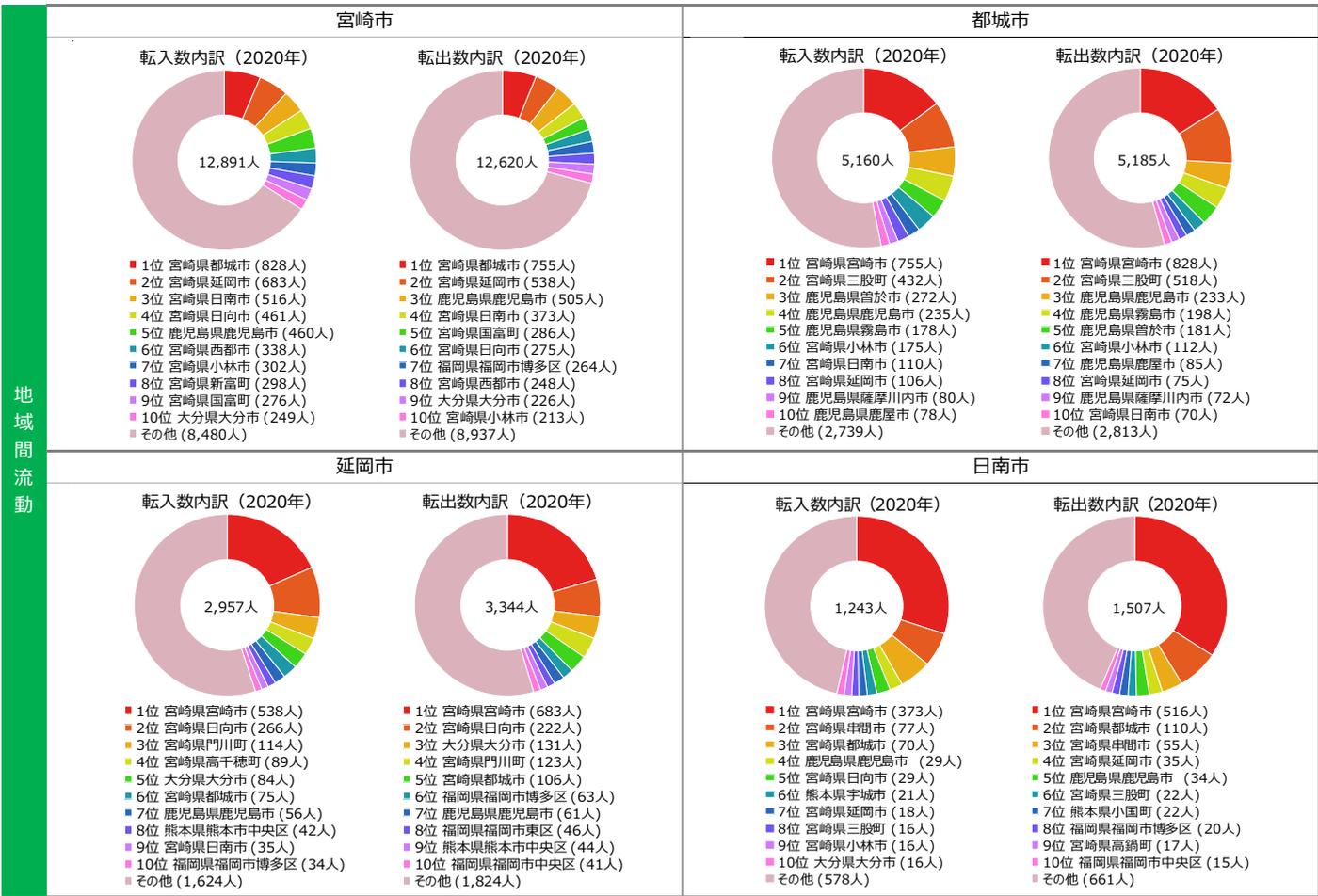
人口の推移及び転入・転出数

社会増減等	宮崎市		都城市		延岡市		日南市		小林市		日向市		串間市		西都市		えびの市	
	社	688	社	▲ 7	社	▲ 630	社	▲ 393	社	▲ 134	社	▲ 374	社	▲ 74	社	▲ 182	社	▲ 145
	入	64.8%	入	66.5%	入	68.1%	入	59.8%	入	63.5%	入	65.8%	入	61.0%	入	58.9%	入	78.2%
出	68.8%	出	71.2%	出	71.1%	出	70.5%	出	72.5%	出	67.1%	出	59.8%	出	70.1%	出	79.5%	
社	94	社	5	社	39	社	▲ 58	社	▲ 59	社	7	社	▲ 5	社	▲ 30	社	▲ 48	
入	63.1%	入	62.2%	入	64.4%	入	49.6%	入	66.0%	入	70.3%	入	37.0%	入	54.8%	入	64.8%	
出	71.5%	出	71.5%	出	70.4%	出	62.4%	出	69.9%	出	70.7%	出	62.9%	出	74.6%	出	75.5%	
社	▲ 63	社	▲ 35	社	▲ 33	社	▲ 28	社	▲ 28	社	▲ 101	社	▲ 51	社	▲ 50	▲ 1251		
入	68.9%	入	62.4%	入	58.8%	入	54.3%	入	55.0%	入	57.2%	入	61.5%	入	42.0%	町村計		
出	73.1%	出	69.8%	出	56.4%	出	56.5%	出	58.9%	出	61.6%	出	69.4%	出	64.0%	▲ 444		

※出典：宮崎県の推計人口と世帯数(年報) ※社：社会増減(転入-転出) 入：生産年齢階級の転入数に占める若年層(15～34歳)割合 出：生産年齢階級の転出数に占める若年層(15～34歳)割合

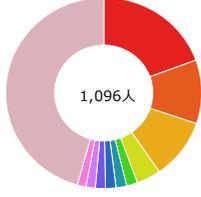


△R3.10.1時点で高齢化率が30%未満となっているのは宮崎市と三股町のみ。  
 △東臼杵郡、西臼杵郡を中心に高齢化率が高くなっており、本県西端のえびの市、南端の串間市も高くなっている。



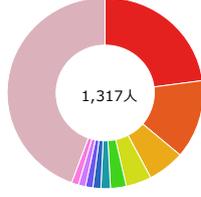
小林市

転入数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県宮崎市 (213人)
- 2位 宮崎県えびの市 (118人)
- 3位 宮崎県都城 (112人)
- 4位 鹿児島県鹿児島市 (44人)
- 5位 岡山県岡山市北区 (20人)
- 6位 鹿児島県霧島市 (19人)
- 7位 宮崎県国富町 (19人)
- 8位 宮崎県延岡市 (18人)
- 9位 福岡県日向市 (17人)
- 10位 熊本県大津町 (16人)
- その他 (500人)

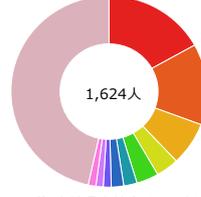
転出数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県宮崎市 (302人)
- 2位 宮崎県都城 (175人)
- 3位 宮崎県高原町 (80人)
- 4位 宮崎県えびの市 (56人)
- 5位 鹿児島県鹿児島市 (34人)
- 6位 宮崎県延岡市 (21人)
- 7位 宮崎県三股町 (17人)
- 8位 宮崎県日南市 (16人)
- 9位 福岡県久留米市 (16人)
- 10位 宮崎県日向市 (15人)
- その他 (585人)

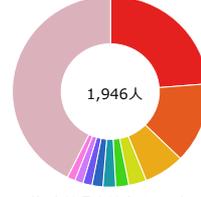
日向市

転入数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県宮崎市 (275人)
- 2位 宮崎県延岡市 (222人)
- 3位 宮崎県門川町 (119人)
- 4位 宮崎県美郷町 (62人)
- 5位 鹿児島県鹿児島市 (59人)
- 6位 大分県大分市 (36人)
- 7位 鹿児島県鹿児島市 (33人)
- 8位 宮崎県高鍋町 (21人)
- 9位 宮崎県高千穂町 (20人)
- 10位 宮崎県椎葉村 (20人)
- その他 (757人)

転出数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県宮崎市 (461人)
- 2位 宮崎県延岡市 (266人)
- 3位 宮崎県門川町 (130人)
- 4位 鹿児島県鹿児島市 (57人)
- 5位 大分県大分市 (42人)
- 6位 宮崎県都農町 (41人)
- 7位 宮崎県都城 (35人)
- 8位 宮崎県日南市 (29人)
- 9位 宮崎県高鍋町 (27人)
- 10位 福岡県福岡市東区 (26人)
- その他 (832人)

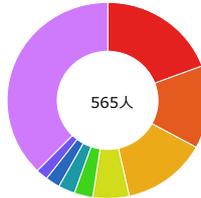
串間市

転入数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県宮崎市 (88人)
- 2位 宮崎県日南市 (55人)
- 3位 鹿児島県志布志市 (26人)
- 4位 宮崎県都城 (19人)
- 5位 鹿児島県鹿児島市 (12人)
- その他 (150人)

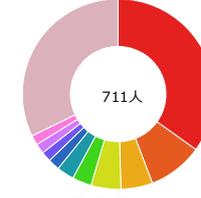
転出数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県宮崎市 (109人)
- 2位 宮崎県日南市 (77人)
- 3位 宮崎県都城 (77人)
- 4位 鹿児島県志布志市 (33人)
- 5位 宮崎県延岡市 (17人)
- 6位 鹿児島県鹿児島市 (15人)
- 7位 沖縄県那覇市 (13人)
- 8位 鹿児島県鹿児島市 (11人)
- その他 (213人)

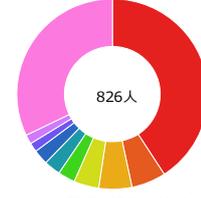
西都市

転入数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県宮崎市 (248人)
- 2位 宮崎県新富町 (66人)
- 3位 宮崎県都城 (38人)
- 4位 宮崎県高鍋町 (36人)
- 5位 宮崎県延岡市 (23人)
- 6位 宮崎県川南町 (21人)
- 7位 茨城県小美玉市 (14人)
- 8位 宮崎県都農町 (12人)
- 9位 宮崎県小林市 (12人)
- 10位 宮崎県日南市 (12人)
- その他 (229人)

転出数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県宮崎市 (338人)
- 2位 宮崎県高鍋町 (48人)
- 3位 宮崎県新富町 (46人)
- 4位 宮崎県都城 (35人)
- 5位 宮崎県延岡市 (24人)
- 6位 宮崎県川南町 (23人)
- 7位 宮崎県国富町 (21人)
- 8位 宮崎県日向市 (13人)
- 9位 宮崎県高鍋町 (13人)
- その他 (265人)

えびの市

転入数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県宮崎市 (68人)
- 2位 宮崎県小林市 (56人)
- 3位 宮崎県都城 (39人)
- 4位 鹿児島県鹿児島市 (17人)
- 5位 熊本県熊本市北区 (15人)
- 6位 大分県大分市 (14人)
- 7位 宮崎県日南市 (13人)
- 8位 大分県由布市 (12人)
- その他 (289人)

転出数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県小林市 (118人)
- 2位 宮崎県宮崎市 (85人)
- 3位 鹿児島県霧島市 (50人)
- 4位 宮崎県都城 (46人)
- 5位 熊本県熊本市東区 (24人)
- 6位 熊本県熊本市北区 (20人)
- 7位 鹿児島県鹿児島市 (16人)
- 8位 宮崎県高原町 (14人)
- 9位 福岡県久留米市 (14人)
- 10位 大分県玖珠町 (13人)
- その他 (389人)

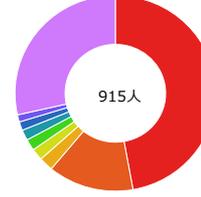
三股町

転入数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県都城 (518人)
- 2位 宮崎県宮崎市 (103人)
- 3位 鹿児島県鹿児島市 (28人)
- 4位 宮崎県日南市 (22人)
- 5位 宮崎県小林市 (17人)
- 6位 鹿児島県宮崎市 (11人)
- 7位 岡山県岡山市北区 (11人)
- その他 (167人)

転出数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県都城 (432人)
- 2位 宮崎県宮崎市 (126人)
- 3位 鹿児島県宮崎市 (21人)
- 4位 鹿児島県鹿児島市 (18人)
- 5位 宮崎県延岡市 (17人)
- 6位 宮崎県日南市 (16人)
- 7位 鹿児島県霧島市 (13人)
- 8位 宮崎県小林市 (11人)
- その他 (261人)

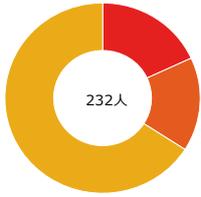
高原町

転入数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県小林市 (80人)
- 2位 宮崎県都城 (29人)
- 3位 宮崎県宮崎市 (23人)
- 4位 宮崎県えびの市 (14人)
- その他 (38人)

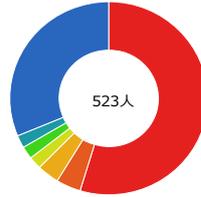
転出数内訳 (2020年)



- 1位 宮崎県都城 (42人)
- 2位 宮崎県宮崎市 (37人)
- その他 (153人)

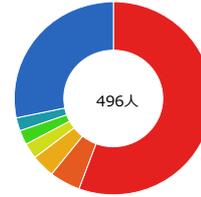
国富町

転入数内訳 (2020年)



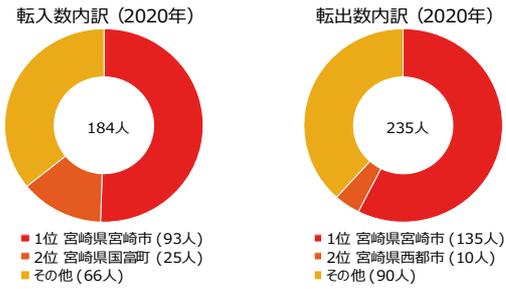
- 1位 宮崎県宮崎市 (286人)
- 2位 宮崎県西都市 (21人)
- 3位 宮崎県都城 (19人)
- 4位 鹿児島県鹿児島市 (11人)
- 5位 宮崎県小林市 (11人)
- 6位 佐賀県伊万里市 (11人)
- その他 (164人)

転出数内訳 (2020年)

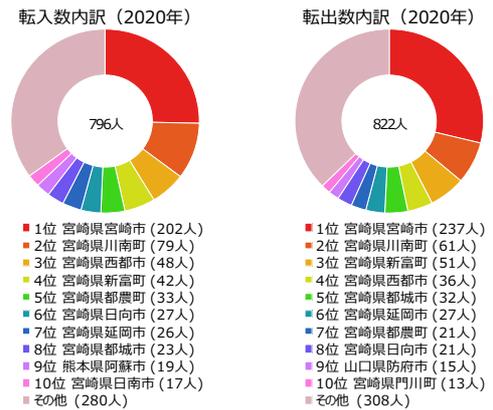


- 1位 宮崎県宮崎市 (276人)
- 2位 宮崎県綾町 (25人)
- 3位 宮崎県小林市 (19人)
- 4位 宮崎県都城 (13人)
- 5位 福岡県福岡市博多区 (12人)
- 6位 宮崎県延岡市 (11人)
- その他 (140人)

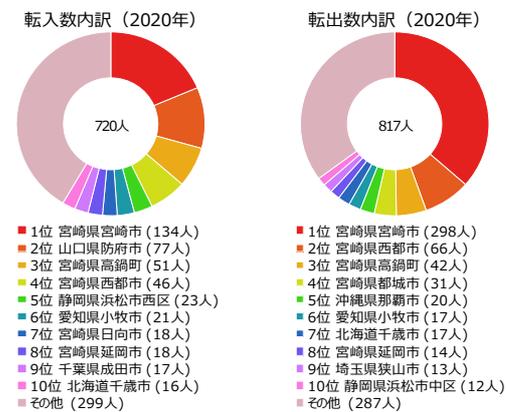
綾町



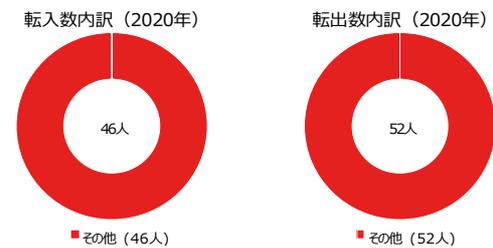
高鍋町



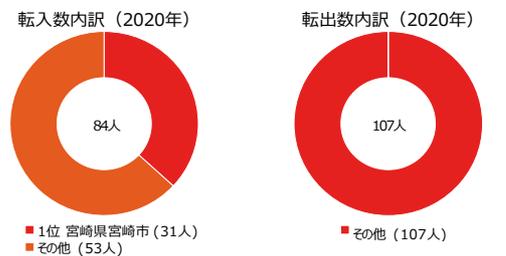
新富町



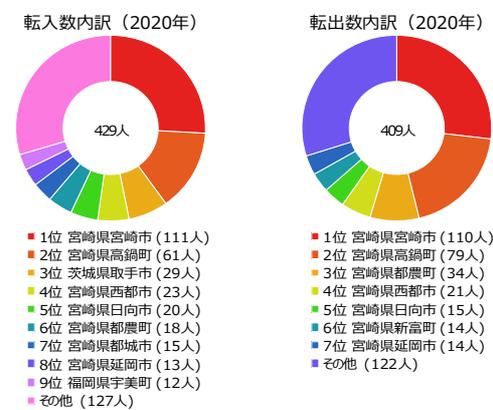
西米良村



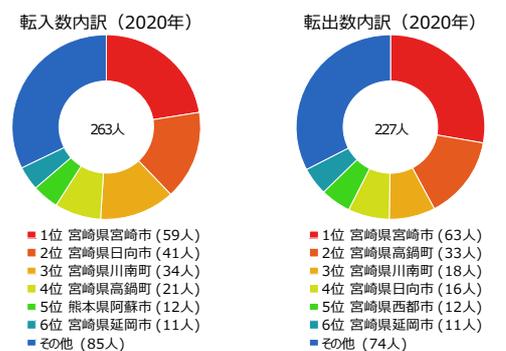
木城町



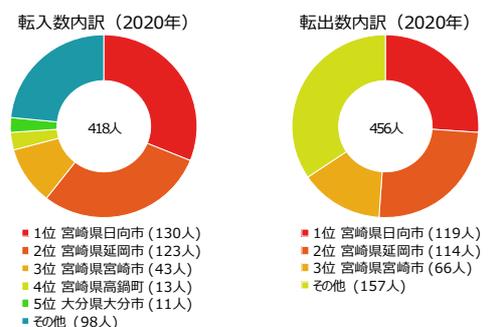
川南町



都農町

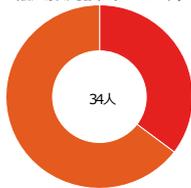


門川町



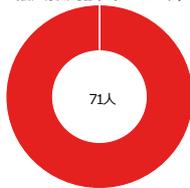
諸塚村

転入数内訳 (2020年)



■ 1位 宮崎県宮崎市 (12人)  
■ その他 (22人)

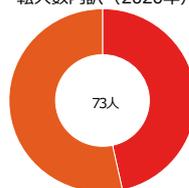
転出数内訳 (2020年)



■ その他 (71人)

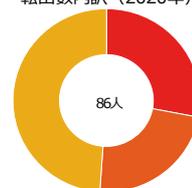
椎葉村

転入数内訳 (2020年)



■ 1位 宮崎県宮崎市 (34人)  
■ その他 (39人)

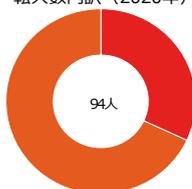
転出数内訳 (2020年)



■ 1位 宮崎県宮崎市 (24人)  
■ 2位 宮崎県日向市 (20人)  
■ その他 (42人)

美郷町

転入数内訳 (2020年)



■ 1位 宮崎県宮崎市 (30人)  
■ その他 (64人)

転出数内訳 (2020年)



■ 1位 宮崎県日向市 (62人)  
■ 2位 宮崎県宮崎市 (44人)  
■ 3位 宮崎県延岡市 (18人)  
■ その他 (50人)

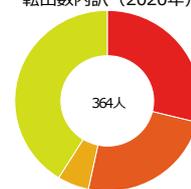
高千穂町

転入数内訳 (2020年)



■ 1位 宮崎県宮崎市 (91人)  
■ 2位 宮崎県延岡市 (19人)  
■ 3位 宮崎県五ヶ瀬町 (14人)  
■ 4位 福岡県福岡市博多区 (11人)  
■ その他 (108人)

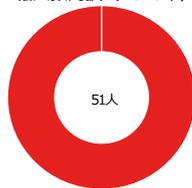
転出数内訳 (2020年)



■ 1位 宮崎県宮崎市 (105人)  
■ 2位 宮崎県延岡市 (89人)  
■ 3位 宮崎県日向市 (20人)  
■ その他 (150人)

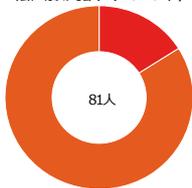
日之影町

転入数内訳 (2020年)



■ その他 (51人)

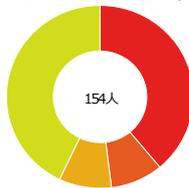
転出数内訳 (2020年)



■ 1位 宮崎県宮崎市 (13人)  
■ その他 (68人)

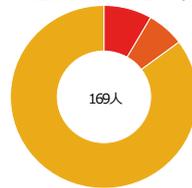
五ヶ瀬町

転入数内訳 (2020年)



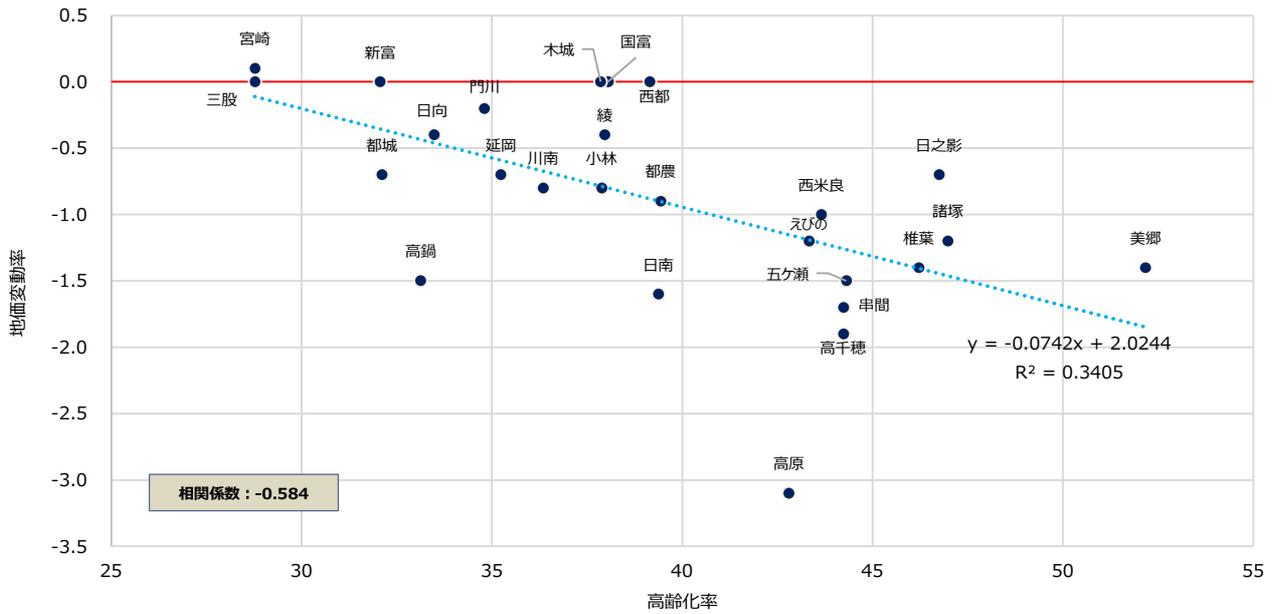
■ 1位 宮崎県宮崎市 (60人)  
■ 2位 宮崎県延岡市 (14人)  
■ 3位 宮崎県都城 (14人)  
■ その他 (66人)

転出数内訳 (2020年)



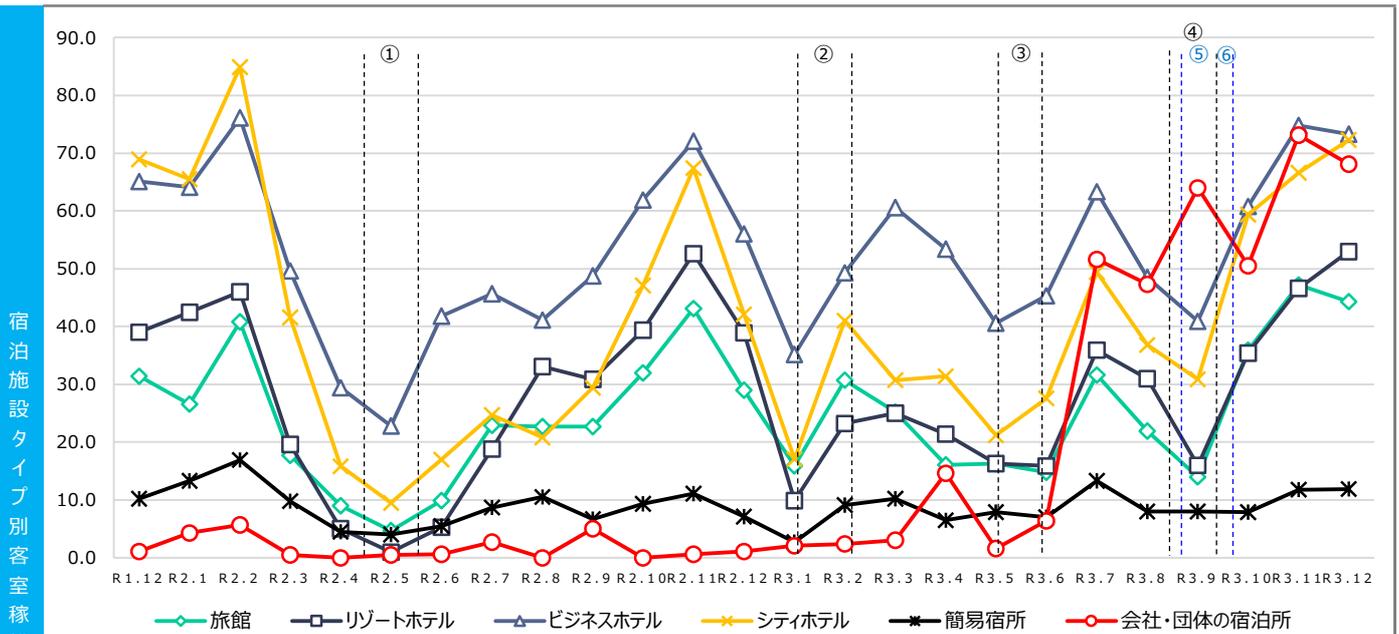
■ 1位 宮崎県高千穂町 (14人)  
■ 2位 宮崎県日向市 (11人)  
■ その他 (144人)

※RESAS(地域経済分析システム)をもとに作成 ※転入・転出内訳：出典 総務省「住民基本台帳人口移動報告」



△R3地価調査における市町村別住宅地地価変動率とR3.10.1時点高齢化率の相関係数は-0.584となり中程度の負の相関関係にある。

### 宮崎県宿泊施設稼働率



- ①全国緊急事態宣言4/16～5/14
- ②県独自緊急事態宣言1回目1/7～2/7
- ③県独自緊急事態宣言2回目5/9～5/31
- ④県独自緊急事態宣言3回目8/11～9/12
- ⑤まん延防止等重点措置(宮崎、日向、門川)8/27～9/12
- ⑥まん延防止等重点措置延長(宮崎)9/13～9/30

	R1.12	R2.1	R2.2	R2.3	R2.4	R2.5	R2.6	R2.7	R2.8	R2.9	R2.10	R2.11	R2.12	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6	R3.7	R3.8	R3.9	R3.10	R3.11	R3.12
旅館	31.4	26.6	40.8	17.7	9	4.7	9.9	22.9	22.7	22.7	32	43.1	29	15.9	30.7	25.2	16.1	16.3	14.8	31.6	21.9	14	35.9	47.2	44.3
リゾートホテル	39.0	42.5	46	19.6	5	1	5.3	18.8	33.1	30.9	39.4	52.6	38.9	9.9	23.2	25	21.4	16.3	15.9	35.9	31	16	35.4	46.6	53
ビジネスホテル	65.1	64.1	76.1	49.6	29.4	22.8	41.8	45.7	41.1	48.8	61.9	72.1	56	35.2	49.3	60.6	53.4	40.6	45.3	63.3	48.5	40.9	60.8	74.8	73.3
シティホテル	68.9	65.5	84.9	41.6	15.8	9.5	17	24.7	20.8	29.4	47.1	67.4	42.1	17.1	41	30.7	31.4	21.2	27.6	49.4	36.8	30.9	59.4	66.6	72.3
簡易宿所	10.2	13.3	16.9	9.8	4.5	4	5.5	8.7	10.5	6.7	9.3	11.1	7.1	2.7	9.1	10.2	6.5	7.9	7	13.3	8	8	7.9	11.8	11.9
会社・団体の宿泊所	1.1	4.3	5.7	0.5	0	0.5	0.6	2.7	0	5	0	0.6	1.1	2.1	2.4	3	14.6	1.6	6.4	51.6	47.3	64	50.5	73.1	68.1

△各緊急事態宣言やまん延防止等重点措置期間の前で乱高下する状況が続いている。

△上記期間以外では、まん延防止等重点措置(R4.1.21～R4.2.13：宮崎市、都城市、延岡市、三股町 R.4.1.25県下全域に拡大 R4.2.14～R4.3.7まで延長)となっている。

### ▲大規模分譲

宮崎市： ■スマートハイムシティ島之内(全41区画) ■光テラス月見ヶ丘(全110区画) ■サザンテラス加納(全48区画)  
延岡市： ■グランドヒル鶴ヶ丘(全48区画)

### ▲商業施設等

宮崎市： ■青島ビーチヴィレッジ(令和4年4月29日開業予定)／NOT A HOTEL AOSHIMA  
■プリンスホテル(2023年開業予定) ■オーシャンドーム跡地再整備(屋外型トレーニングセンター)  
■県プール整備(2025年開業予定)  
都城市： ■TERRASTA(令和4年4月開業予定) ■HOTEL R9 The Yard 都城(令和4年6月開業予定)  
■ホテルルートイン都城(2023年12月開業予定)  
延岡市： ■昭和町複合店舗(令和4年5月25日開業予定) ■延岡駅西口街区ビル(令和4年3月22日開業)  
串間市： ■都井岬グランピング施設(2023年4月頃開業予定)  
小林市： ■ニトリ小林店(2022年6月26日オープン予定)

### ▲道の駅

都城市： ■道の駅都城市リニューアル(令和5年度リニューアルオープン予定)  
日南市： ■道の駅北郷(2023年度完成予定)  
串間市： ■道の駅くしま(一部2021年4月24日プレオープン、市民交流施設等が2022年オープン予定)

### ▲新庁舎

宮崎市： ■宮崎市役所新庁舎(候補地検討中)  
日南市： ■日南市役所新庁舎(2023年3月末完成予定)

**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](mailto:kantei@sakurakantei.com)

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

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