

令和5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

---

R5地価公示概要：P1

R5地価公示市町村別・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

---

建築工事費の推移：P4

建築着工の推移：P5

---

## ■ 取引件数の推移

---

取引件数の推移：P6

---

## ■ 人口・高齢化率

---

人口の推移及び高齢化率変動率、地価と高齢化率の相関関係：P7

2021年地域間流動：P8～15

---

# 宮崎県地価公示の概要

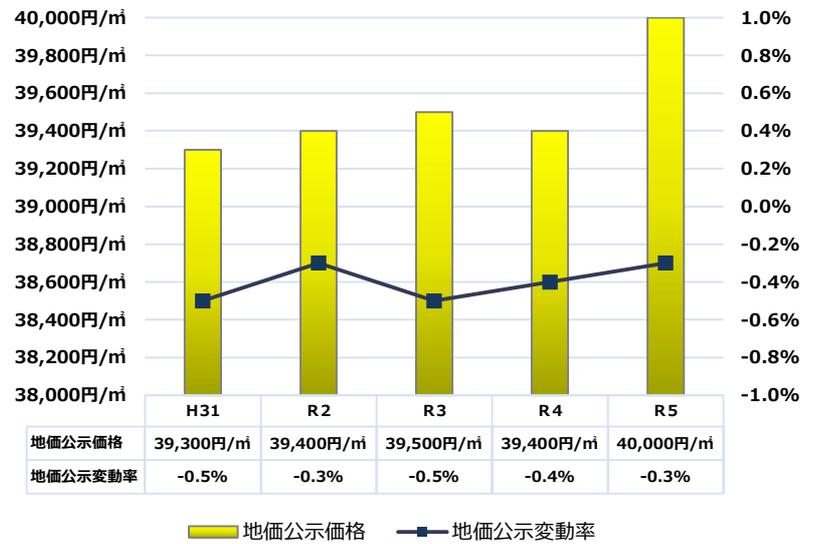
## H31～R5地価動向・R5地価公示概要

全用途

令和5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、40,000円/㎡（変動率▲0.3）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。

全体的に上昇地点が少なく、変動率±0や下落地点が多数であるため、平均価格及び変動率はともに概ね横ばいで推移しており、上昇転換には今しばらくの期間を要するものと考えられる。

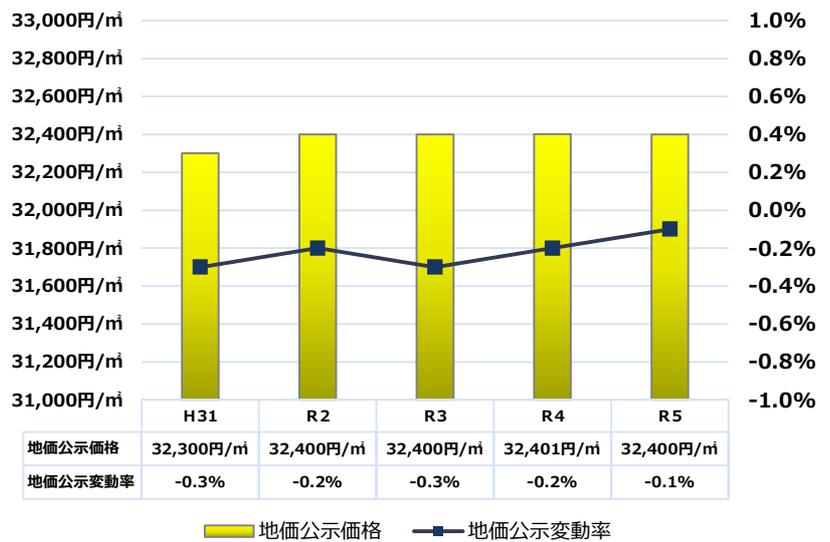
※変動率は継続地点の対前年変動率（以下同様）。



住宅地

令和5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▲0.1）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。

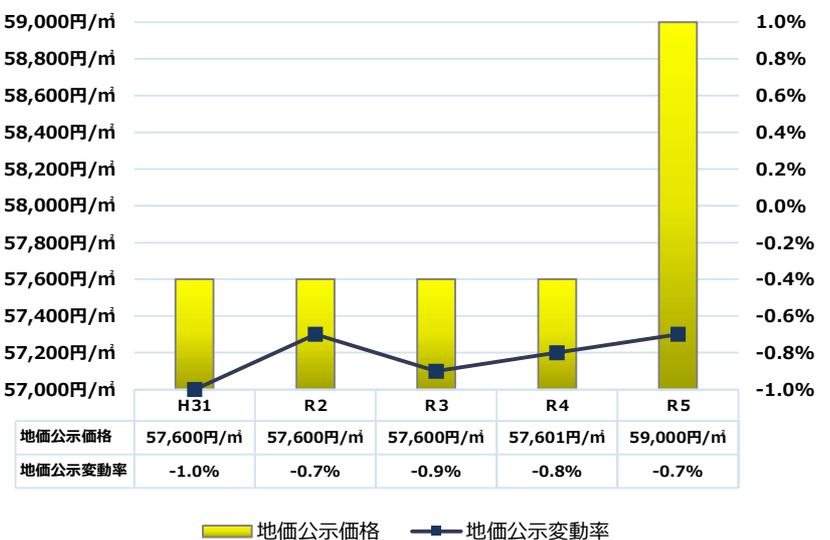
新型コロナウイルス感染症による一時的な様子見の状況にあったが、住宅地に対する影響は限定的との見方が固まり、宮崎市及び日向市では若干の上昇に転じている。



商業地

令和5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、59,000円/㎡（変動率▲0.7）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。

平成31年から令和5年にかけては1%前後の下落が続いており、九州全体でみても下落傾向にあるのは本県と鹿児島県のみである。



R5地価公示市町村別・用途別変動率、価格順位

住宅地	宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
	0.2	▲ 0.5	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.7	0.4	▲ 0.9
	西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
	0.0	▲ 1.6	0.0	▲ 2.7	▲ 0.2	0.0	▲ 1.5
	新富町	川南町	都農町	門川町	高千穂町	市平均	町平均
0.0	▲ 0.5	▲ 1.6	▲ 0.3	0.0	▲ 0.4	▲ 0.7	
宮崎市			都城市				
宮崎-10	船塚3丁目33番	110,000円/㎡	都城-1	中原町2009番1	34,900円/㎡		
宮崎-61	丸山2丁目307番	94,000円/㎡	都城-6	若葉町84号14番2	26,700円/㎡		
宮崎-14	宮崎駅東3丁目4番7	93,200円/㎡	都城-3	菖蒲原町2号8番外	25,700円/㎡		
延岡市			日南市				
延岡-12	古城町2丁目9番2	54,100円/㎡	日南-1	上平野町1丁目10番9	25,100円/㎡		
延岡-21	桜小路334番2外	52,000円/㎡	日南-3	吾田東1丁目1523番1	21,800円/㎡		
延岡-22	出北3丁目107番4外	50,000円/㎡	日南-2	飫肥5丁目4092番	19,400円/㎡		
小林市			日向市				
小林-2	細野字一本杉2261番4	16,800円/㎡	日向-6	北町6602番17内	36,400円/㎡		
小林-1	細野字中ノ原1270番2	14,900円/㎡	日向-8	大王町6丁目47番	34,400円/㎡		
小林-3	水流迫字小林原1061番5	14,900円/㎡	日向-1	新生町1丁目5番2	33,700円/㎡		

※上記以外の市町村は添付資料をご参照ください。

上昇率順位	1	宮崎-61	宮崎市丸山2丁目307番	1.6%
	2	宮崎-14	宮崎市宮崎駅東3丁目4番7	1.5%
	3	日向-3	日向市大字財光寺字六反田2761番194 外	1.4%
	4	延岡-16	延岡市富美山町515番7	1.2%
	4	日向-11	日向市大字財光寺字長江283番87	1.2%
	4	都城-4	都城市祝吉2丁目11番9	1.2%
	4	宮崎-19	宮崎市大塚台西1丁目27番3	1.2%
	8	宮崎-31	宮崎市大坪西2丁目4378番32	1.1%
	8	宮崎-36	宮崎市江南3丁目94番	1.1%
	10	宮崎-24	宮崎市月見ヶ丘5丁目300番51	1.0%
10	宮崎-25	宮崎市佐土原町下田島字鳥越20732番21	1.0%	

R5地価公示における上昇率1位及び2位は昨年地価公示と同様の地点で変動率も昨年と同値となったが、3位、同率4位は県北の地点で上昇率1位、2位の地点よりも上昇幅は拡大し、昨年時点では変動率±0であった都城-4(祝吉2丁目)、宮崎-24(月見ヶ丘5丁目)は上昇に転じた。

上記宮崎-24に加え、宮崎-19(大塚台西1丁目)、宮崎-31(大坪西2丁目)、宮崎-36(江南3丁目)も1%前後の上昇が続いており、大淀川以南の高台需要は底堅く推移している。

なお、R4地価調査における変動率1位及び2位は高台団地内の宮崎-43(薫る坂2丁目)、宮崎-17(花山手東3丁目)とであった。

商業地	宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
	▲ 0.2	▲ 1.3	▲ 0.5	▲ 1.7	▲ 1.1	▲ 0.3	▲ 2.7
	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	▲ 0.5	▲ 4.3	▲ 1.5	▲ 0.7	▲ 2.0
	新富町	川南町	都農町	門川町	高千穂町	市平均	町平均
	▲ 1.7	▲ 0.9	-	0.0	-	▲ 1.2	▲ 1.5
	宮崎市			都城市			
	宮崎5-1	橘通西3丁目59番	286,000円/㎡	都城5-201	都北町6420番1外	67,500円/㎡	
	宮崎5-4	中央通61番	209,000円/㎡	都城5-1	上町2424番外	61,600円/㎡	
	宮崎5-2	高千穂通1丁目22番1外	198,000円/㎡	都城5-8	北原町1463番1	55,100円/㎡	
延岡市			日向市				
延岡5-4	南町2丁目1番2	63,700円/㎡	日向5-1	上町10738番14外	62,900円/㎡		
延岡5-1	幸町2丁目89番3	62,600円/㎡	日向5-3	北町1丁目24番2外	48,700円/㎡		
延岡5-5	旭町1丁目5番8	47,600円/㎡	日向5-4	春原町1丁目31番外	38,500円/㎡		

※上記以外の市町村は添付資料をご参照ください。

下落率順位	1	高原5-1	高原町大字西麓字上馬場867番2	-4.3%
	2	都城5-5	都城市山之口町花木字向原2074番13	-4.0%
	2	串間5-2	串間市寺里1丁目1番14	-4.0%
	4	日南5-3	日南市南郷町東町2番7外	-3.2%
	5	宮崎5-15	宮崎市田野町字中原甲2855番2	-2.9%
	6	都城5-6	都城市高城町穂満坊字和田2704番7外	-2.5%
	7	都城5-3	都城市高崎町大牟田字新田1247番89	-2.3%
	8	えびの5-1	えびの市大字向江字川端町632番5	-2.2%
	9	高鍋5-1	高鍋町大字北高鍋字小鶴1381番3	-2.0%
	10	新富5-1	新富町富田1丁目14番	-1.7%

R5地価公示は昨年に引き続き変動率が上昇転換した市町はなく、門川町以外の全市町で下落継続、特に県南の下落幅が大きい。

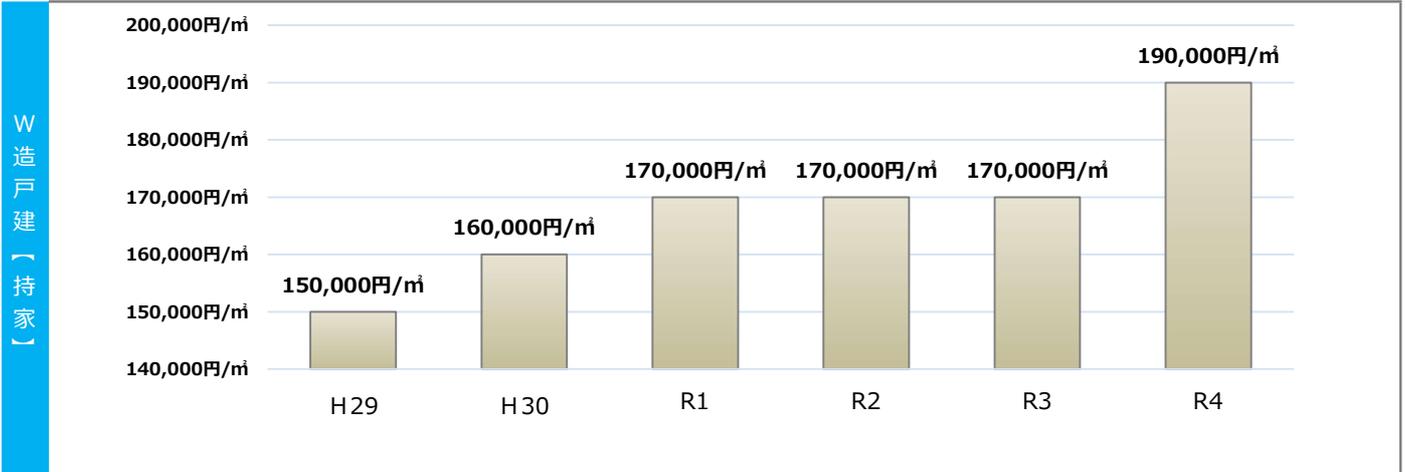
個々の地点については多くが下落を示すものの、宮崎5-8(宮崎駅東3丁目)が昨年に引き続き上昇、宮崎5-23(祇園2丁目)及び宮崎5-6(橘通東2丁目)が±0から上昇となった。

なお、本年の地価公示では宮崎駅通線に宮崎5-27、宮崎駅へと延びる錦町通線に宮崎5-301が新設された。位置図は以下のとおり。



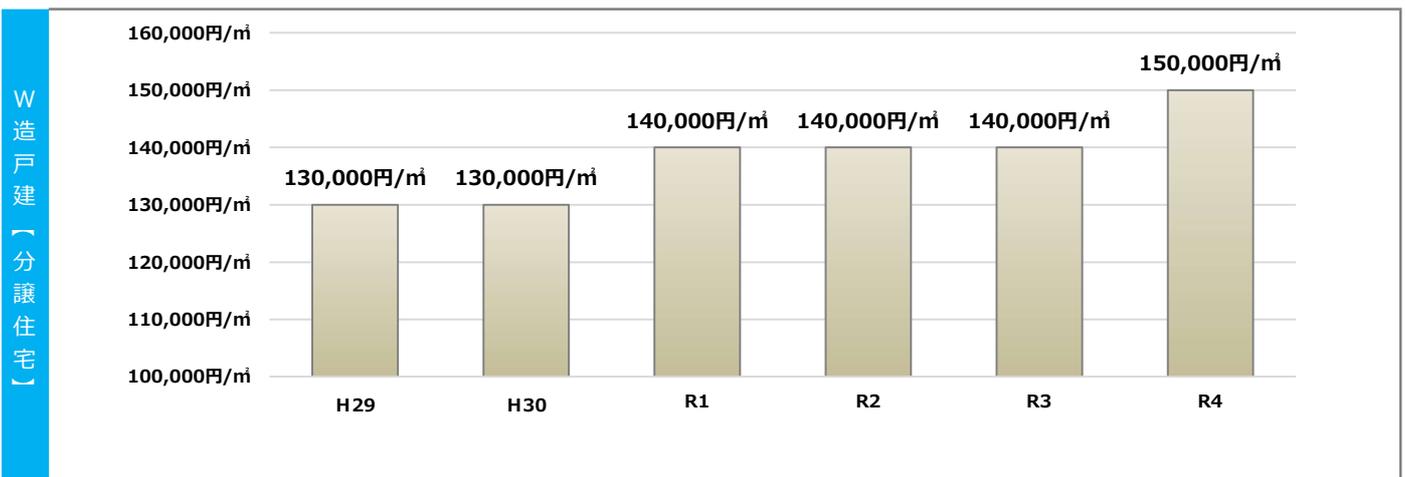
## 建築工事費及び建築着工の推移

### 宮崎県建築工事費の推移



■ W造戸建(持家)のR4建築工事費予定額は190,000円/m<sup>2</sup>となり前年から11.8%上昇、R1～R3にかけて安定していた工事費予定額であったが大幅な上昇となった。

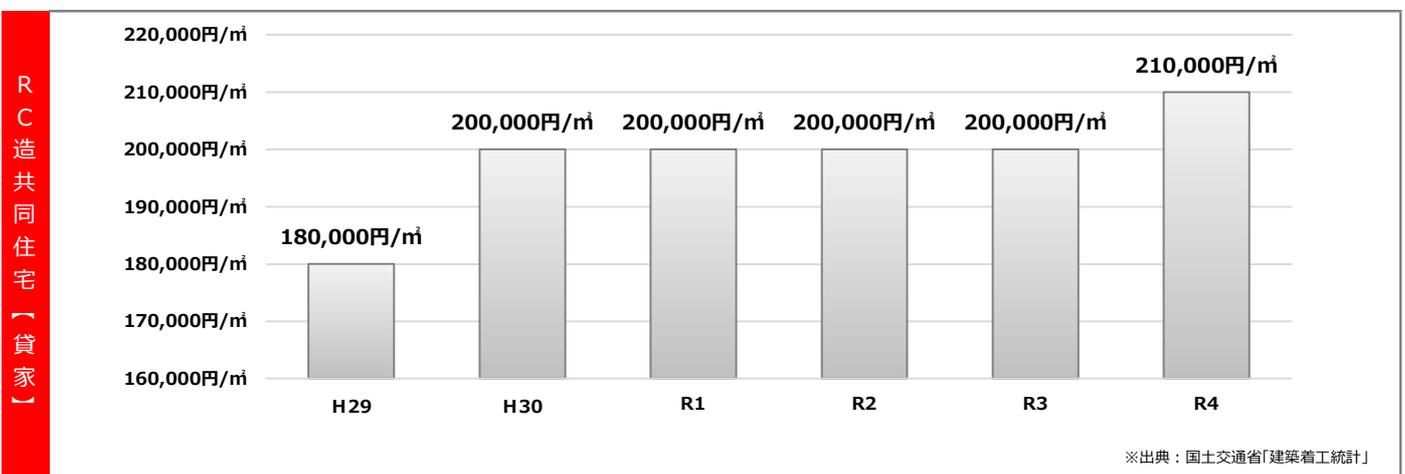
※持家：建築主が自己居住用として建築するもの



■ W造戸建(分譲住宅)のR4建築工事費予定額は150,000円/m<sup>2</sup>となり前年から7.1%上昇、上記持家と同様の傾向となった。

なお、H29～R4まで上記持家工事費の8割程度で推移している。

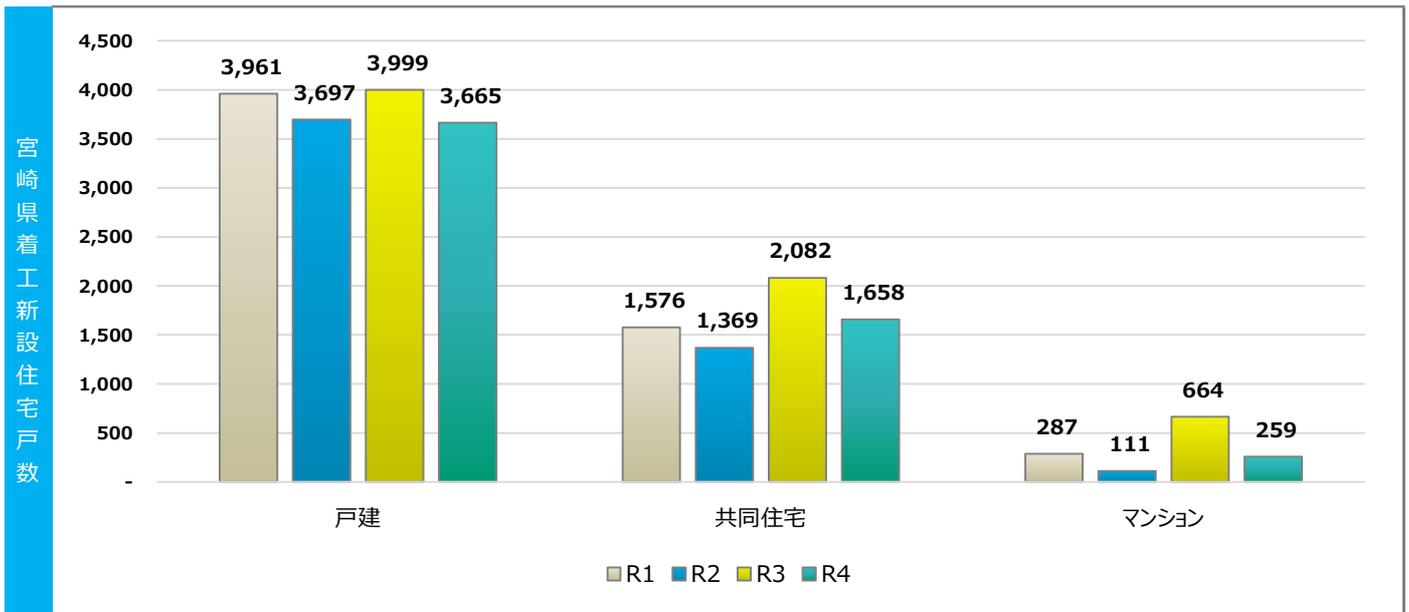
※分譲住宅：建売又は分譲目的で建築するもの



※出典：国土交通省「建築着工統計」

■ RC造共同住宅(貸家)のR4建築工事費予定額は210,000円/m<sup>2</sup>となり前年から5.0%上昇したがW造戸建ほどの上昇には至らなかった。

## 建築着工の推移



■本県では戸建が毎年3,800戸前後、共同住宅が1,600戸前後で新設されている。マンションについては、R3が突出して多くその他の年はややバラツキがみられる。

R4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
	2,717戸	1,201戸	599戸	218戸	150戸	329戸	38戸
	西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
	142戸	44戸	150戸	24戸	59戸	27戸	78戸
	新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
	67戸	0戸	13戸	64戸	41戸	71戸	1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	15戸	18戸	3戸	8戸	5,438戸	641戸	

対前年増減率	宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
	-18.9%	8.4%	-1.0%	-1.8%	-30.2%	-15.4%	-11.6%
	西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
	10.9%	-8.3%	-6.8%	-14.3%	1.7%	17.4%	-35.5%
	新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
	9.8%	-	-31.6%	-21.0%	70.8%	10.9%	-
	椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町	市計	郡計
0.0%	400.0%	-33.3%	-40.0%	14.3%	-11.0%	-6.8%	

※出展：宮崎県「新設住宅着工統計」

■一定数の着工戸数がみられる市町のうち10%超の増加は西都市、綾町、門川町のみで、多くの市町村では前年を下回る。

## 取引件数の推移

		2022												
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	計
取引 件 数	宮崎市	302	352	544	415	366	395	426	368	326	321	411	517	4,743
	都城市	189	218	299	251	245	267	268	202	238	202	218	281	2,878
	延岡市	70	92	145	89	89	130	98	121	81	78	80	124	1,197
	日南市	69	73	116	83	78	84	108	81	77	69	86	119	1,043
	小林市	100	95	145	113	97	110	101	100	90	93	82	128	1,254
	日向市	35	43	77	51	65	57	54	47	48	47	55	70	649
	串間市	41	26	49	24	45	37	25	35	20	19	30	57	408
	西都市	28	45	71	42	37	36	47	26	41	35	32	33	473
	えびの市	41	42	72	32	39	36	40	30	38	29	18	59	476
	三股町	27	55	85	58	43	43	49	50	42	32	42	48	574
	高原町	13	26	20	30	38	21	29	28	12	24	17	11	269
	国富町	27	14	32	21	20	26	31	24	25	19	21	25	285
	綾町	7	9	30	24	14	18	14	14	8	16	20	20	194
	高鍋町	12	15	20	32	27	26	29	17	11	17	17	19	242
	新富町	19	36	59	20	14	22	16	28	9	18	34	22	297
	西米良村	1	0	1	0	1	2	2	2	0	0	2	1	12
	木城町	6	9	11	10	5	14	6	3	4	1	8	7	84
	川南町	6	14	23	13	14	17	11	17	22	15	17	44	213
	都農町	18	12	22	13	11	6	16	3	13	14	11	8	147
	門川町	9	20	18	10	23	16	13	17	19	11	15	14	185
	諸塚村	1	1	1	1	0	4	0	2	1	1	1	0	13
	椎葉村	8	2	1	1	0	5	5	7	2	7	2	6	46
	美郷町	10	11	15	5	4	12	13	8	14	11	16	9	128
	高千穂町	30	19	23	11	8	13	8	13	5	13	14	14	171
日之影町	6	8	21	3	5	3	7	11	2	11	5	5	87	
五ヶ瀬町	11	9	13	17	7	12	16	10	4	6	8	12	125	
総計	1,086	1,246	1,913	1,369	1,295	1,412	1,432	1,264	1,152	1,109	1,262	1,653	16,193	

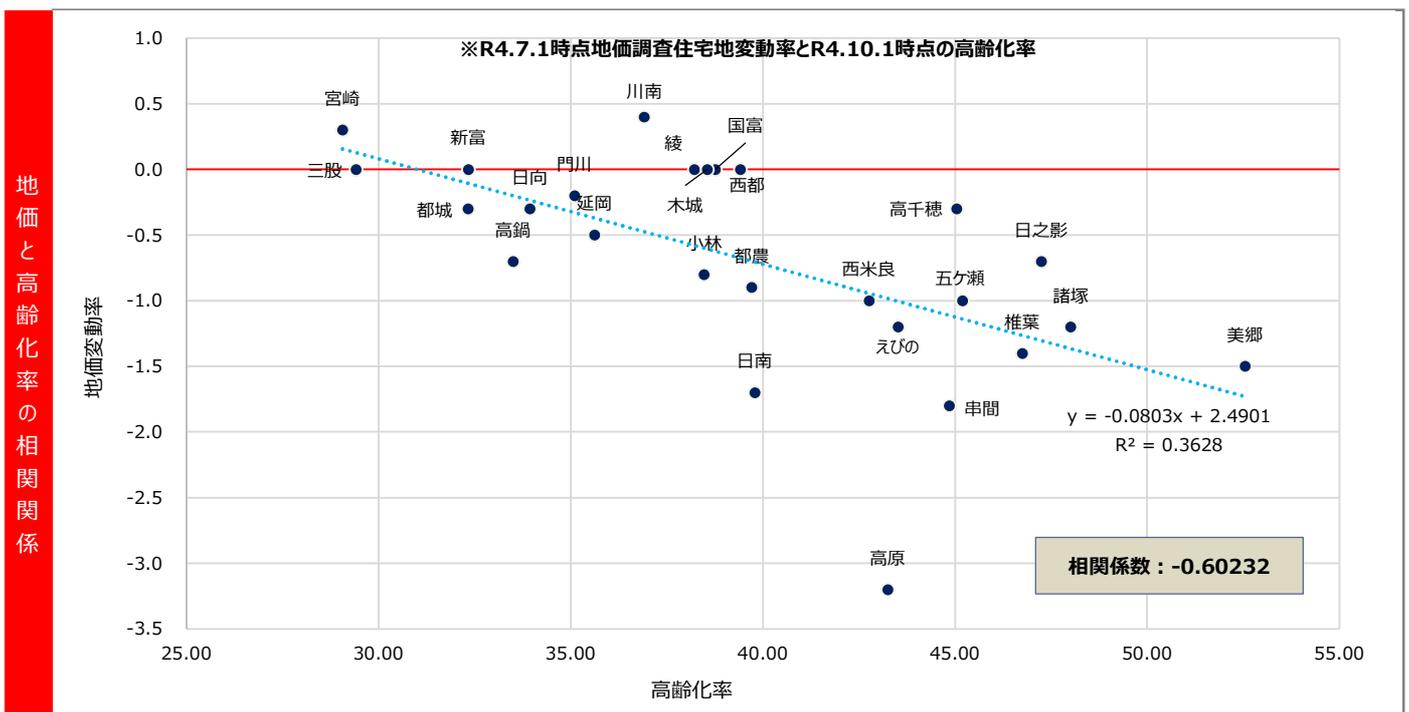
対 前 年 変 動 率	宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市	西都市	えびの市
	▲ 8.7	▲ 9.3	▲ 5.8	▲ 5.9	2.4	▲ 6.8	▲ 6.8	▲ 9.4	▲ 12.8
	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町	新富町	西米良村	木城町	川南町
	▲ 2.0	▲ 14.6	▲ 12.8	6.6	▲ 11.7	12.5	▲ 42.9	▲ 25.7	▲ 22.5
	都農町	門川町	諸塚村	椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町	宮崎県
▲ 31.3	6.3	▲ 51.9	▲ 19.3	16.4	11.8	29.9	8.7	▲ 7.2	

■ 2022年の本県取引件数は上記のとおりで、2021年における前年比では県全体で6.3%増と多くの市町村で件数の増加がみられたものの、本年においては県全体で昨年比-7.2%となった。

人口・高齢化率

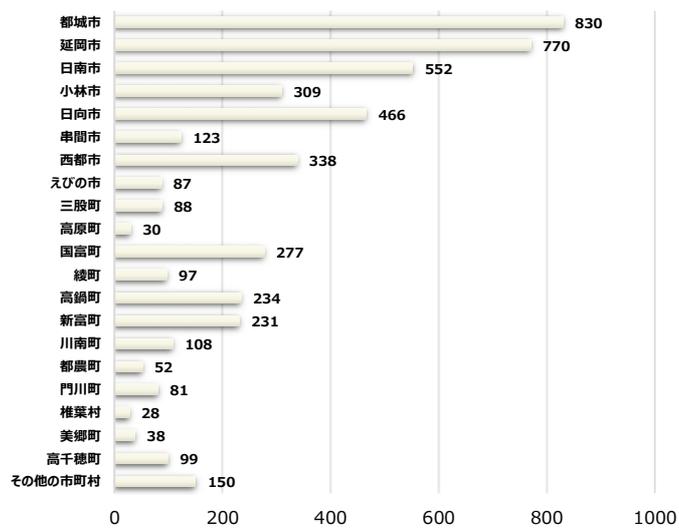
	人口					高齢化率	
	R2.10.1	増減	R3.10.1	増減	R4.10.1	R4.10.1	対R1.10.1比
宮崎	401,339人	-564	400,775人	-1,289	399,486人	29.06	1.06
都城	160,640人	-1,005	159,635人	-858	158,777人	32.32	1.02
延岡	118,394人	-1,551	116,843人	-1,742	115,101人	35.62	1.52
日南	50,848人	-995	49,853人	-897	48,956人	39.79	1.69
小林	43,670人	-567	43,103人	-529	42,574人	38.47	1.67
日向	59,629人	-702	58,927人	-616	58,311人	33.93	1.43
串間	16,822人	-336	16,486人	-349	16,137人	44.85	2.65
西都	28,610人	-497	28,113人	-283	27,830人	39.41	2.11
えびの	17,638人	-448	17,190人	-259	16,931人	43.52	1.52
三股	25,591人	46	25,637人	-116	25,521人	29.41	1.61
高原	8,639人	-113	8,526人	-156	8,370人	43.25	2.05
国富	18,398人	-155	18,243人	-216	18,027人	38.76	1.96
綾	6,934人	-103	6,831人	-47	6,784人	38.21	2.51
高鍋	19,922人	-211	19,711人	-211	19,500人	33.50	1.20
新富	16,564人	-99	16,465人	-164	16,301人	32.33	1.13
西米良	1,000人	-15	985人	-17	968人	42.76	▲ 0.24
木城	4,895人	-86	4,809人	-80	4,729人	38.55	2.25
川南	15,194人	-192	15,002人	-243	14,759人	36.91	1.61
都農	9,906人	-166	9,740人	-43	9,697人	39.71	1.51
門川	17,379人	-162	17,217人	-282	16,935人	35.10	1.50
諸塚	1,486人	-45	1,441人	-31	1,410人	48.01	3.01
椎葉	2,503人	-62	2,441人	-56	2,385人	46.75	2.05
美郷	4,826人	-139	4,687人	-142	4,545人	52.54	0.74
高千穂	11,642人	-222	11,420人	-305	11,115人	45.04	2.64
日之影	3,635人	-120	3,515人	-147	3,368人	47.24	1.64
五ヶ瀬	3,472人	-109	3,363人	-99	3,264人	45.19	2.29

※出典：宮崎県の推計人口と世帯数(年報) ※高齢化率対R1.10.1比単位：ポイント

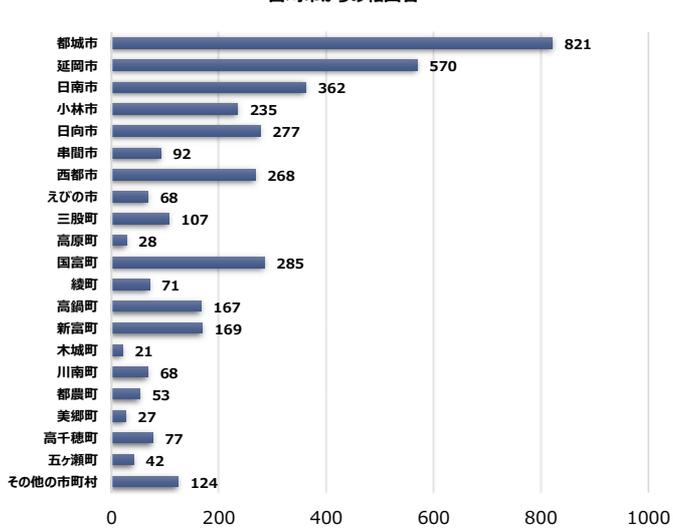


宮崎市

宮崎市への転入者

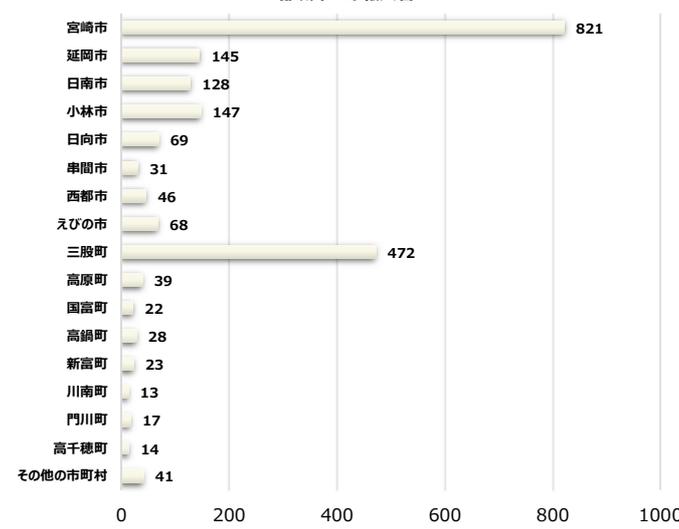


宮崎市からの転出者

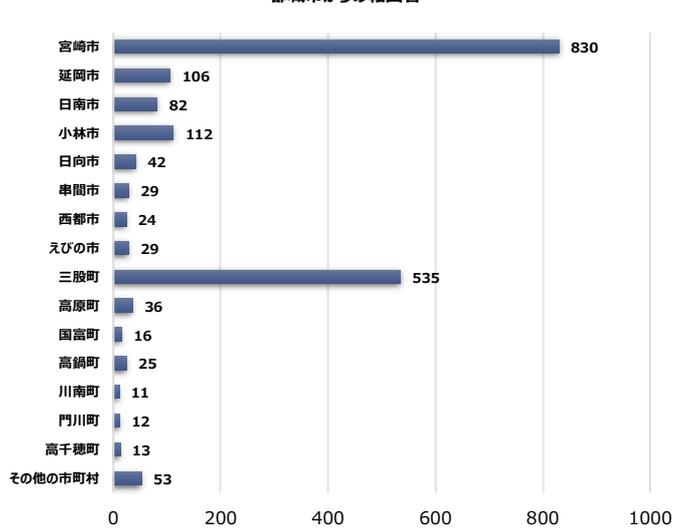


都城市

都城市への転入者

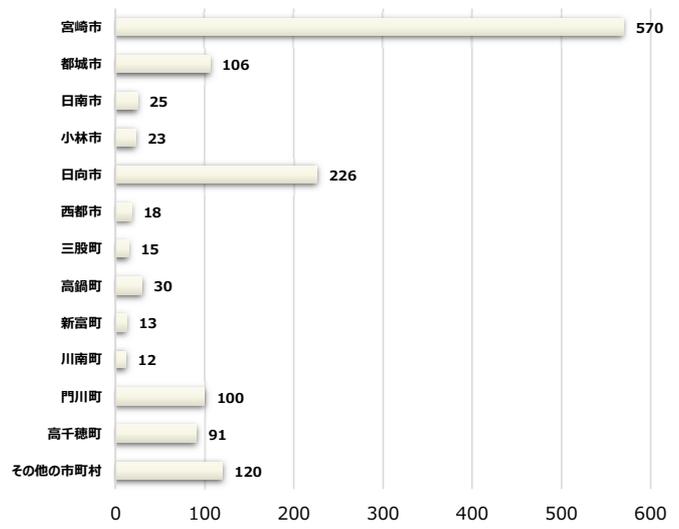


都城市からの転出者

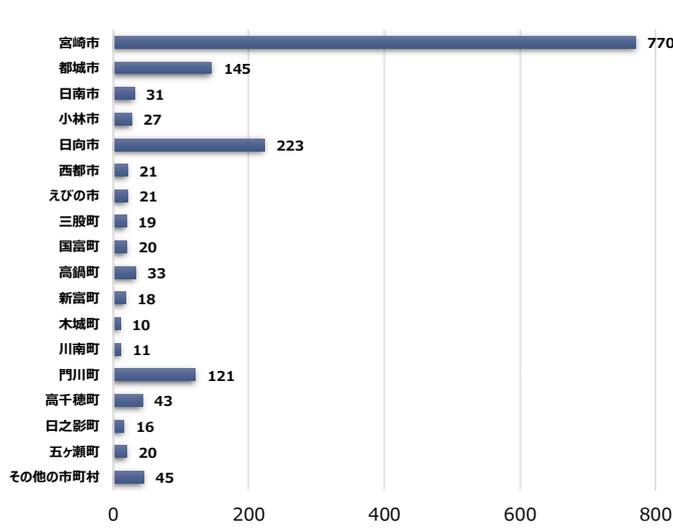


延岡市

延岡市への転入者

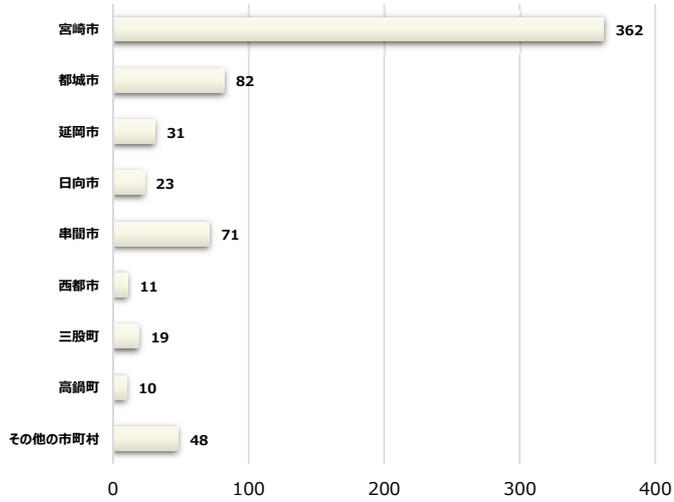


延岡市からの転出者

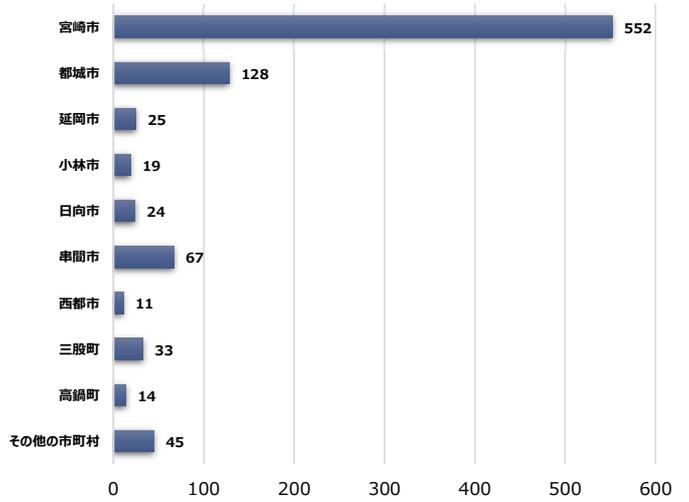


日南市

日南市への転入者

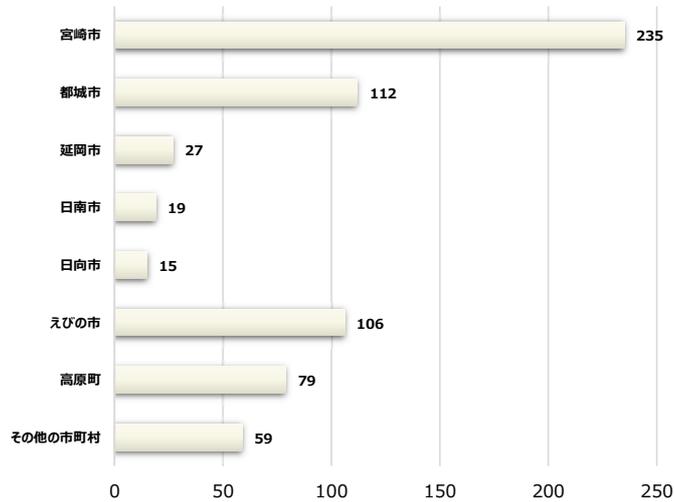


日南市からの転出者

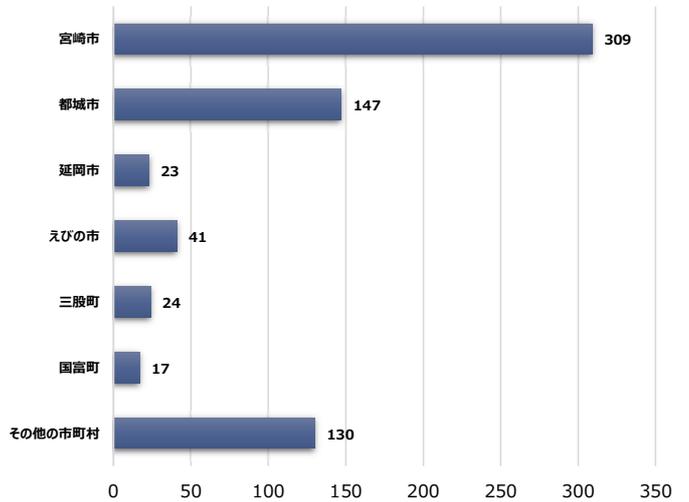


小林市

小林市への転入者

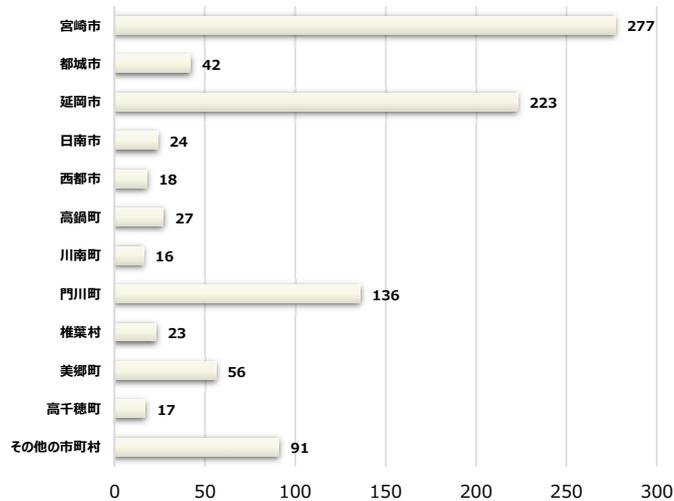


小林市からの転出者

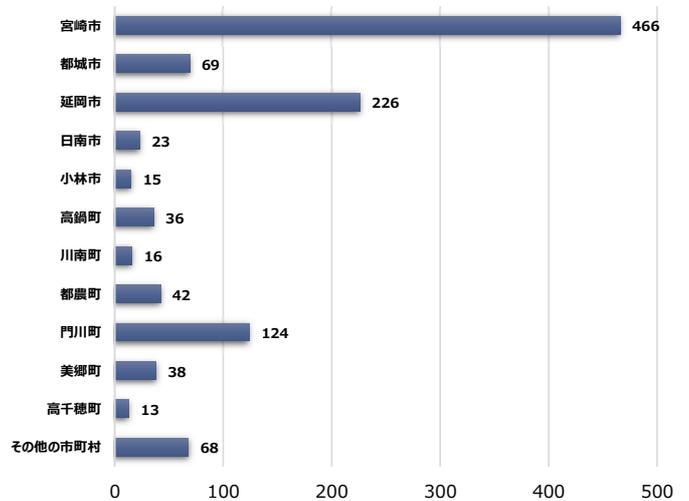


日向市

日向市への転入者

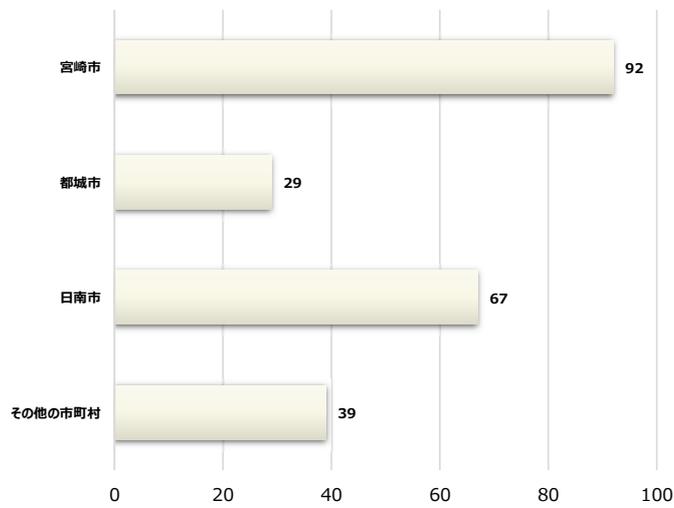


日向市からの転出者

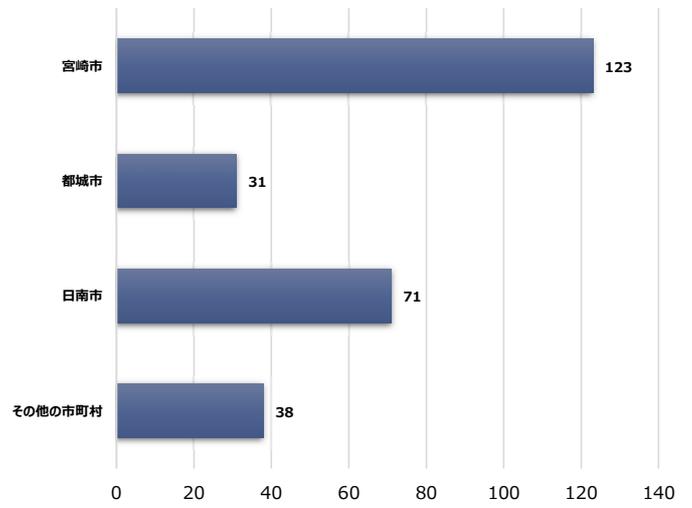


串間市

串間市への転入者

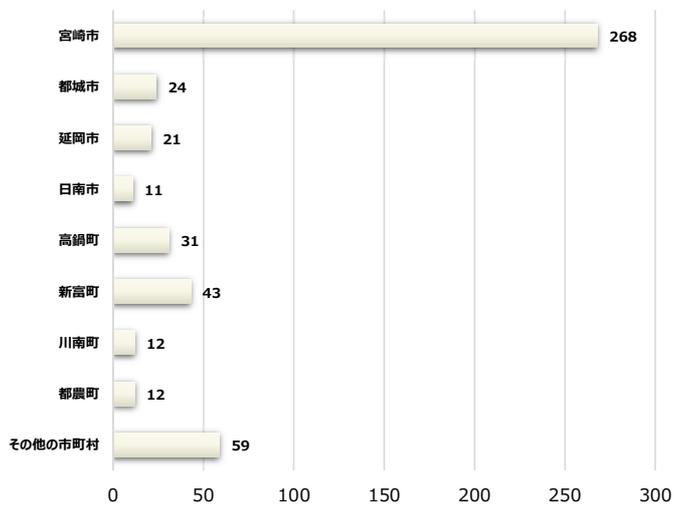


串間市からの転出者

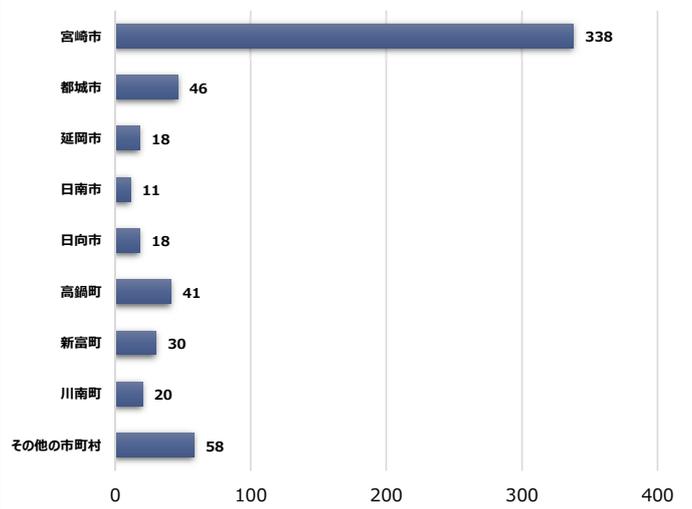


西都市

西都市への転入者

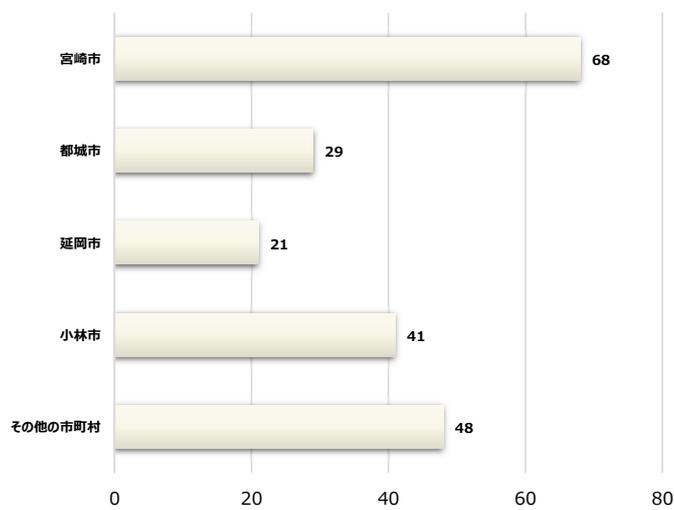


西都市からの転出者

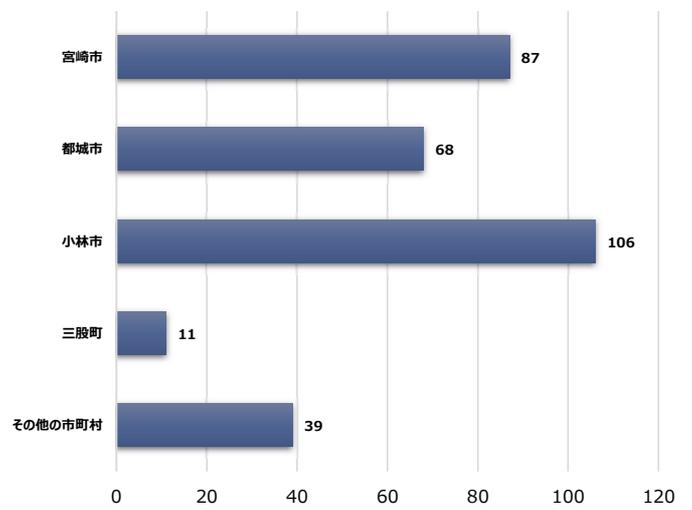


えびの市

えびの市への転入者

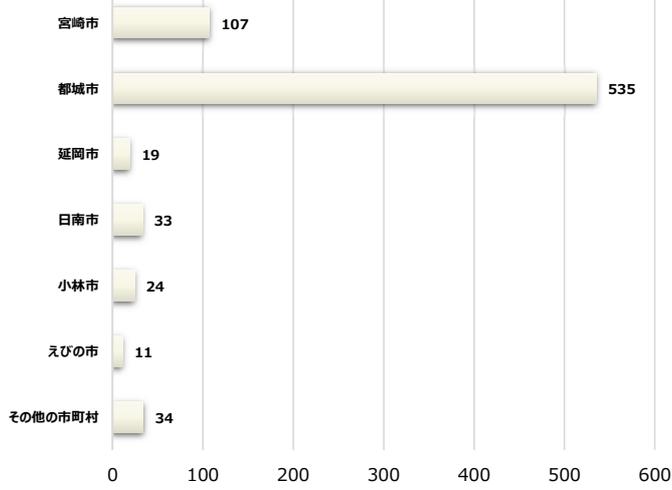


えびの市からの転出者

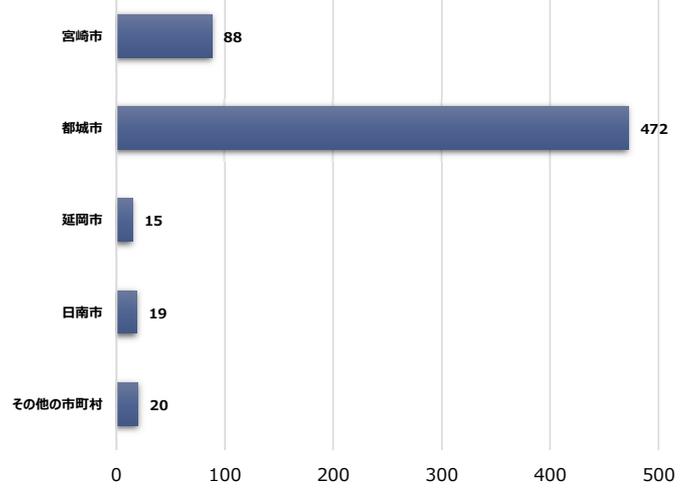


三股町

三股町への転入者

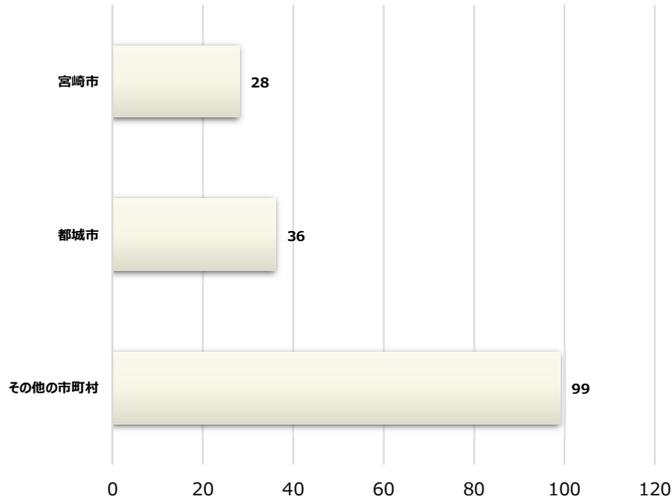


三股町からの転出者

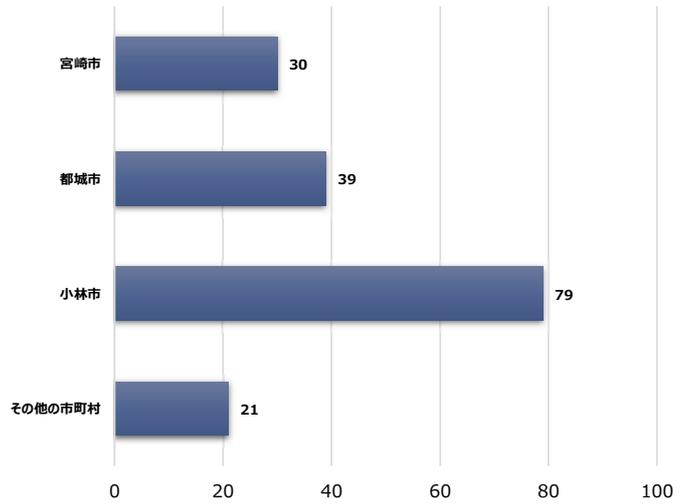


高原町

高原町への転入者

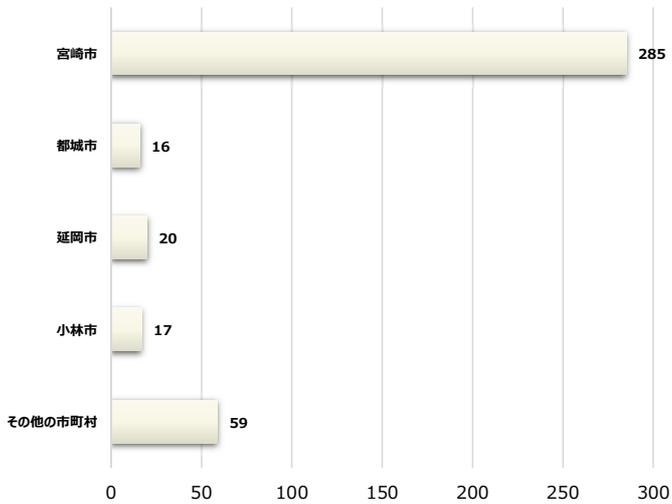


高原町からの転出者

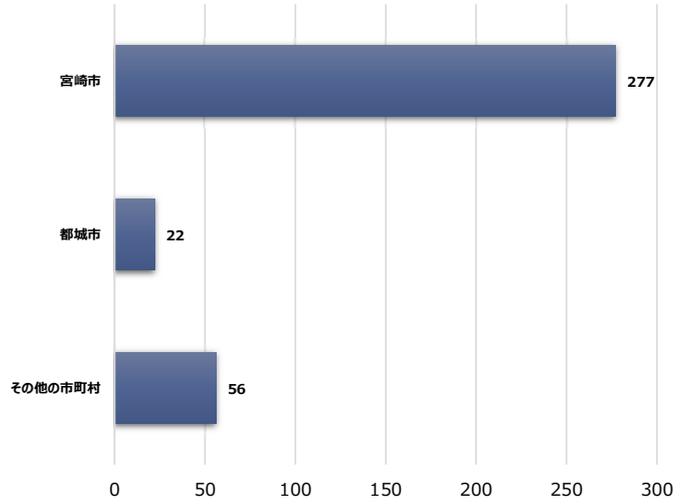


国富町

国富町への転入者

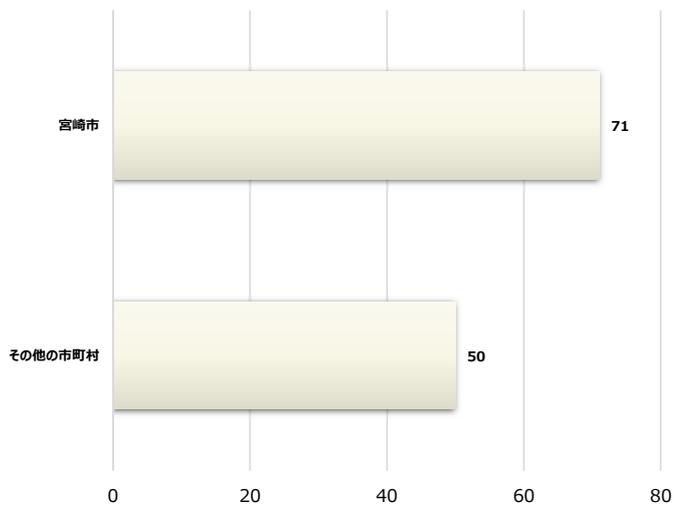


国富町からの転出者

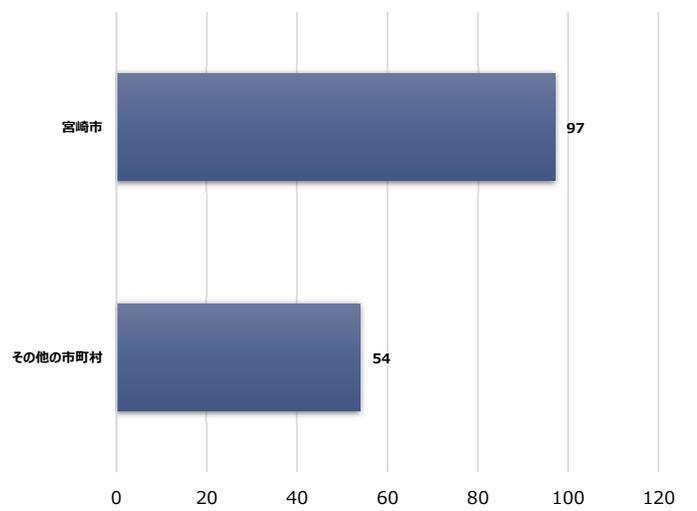


綾町

綾町への転入者

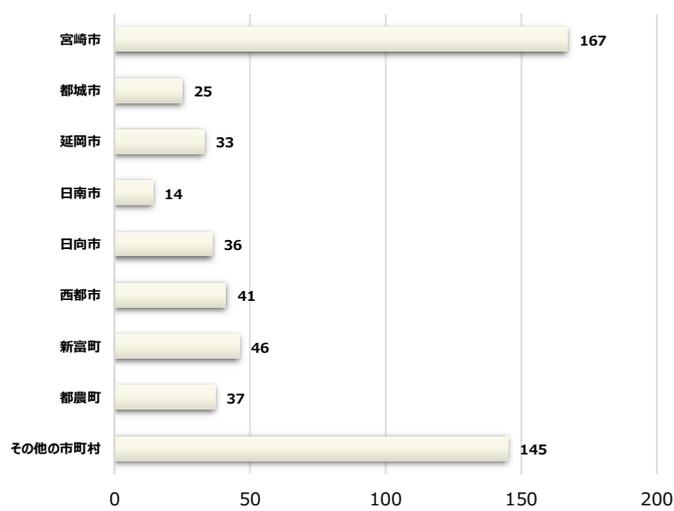


綾町からの転出者

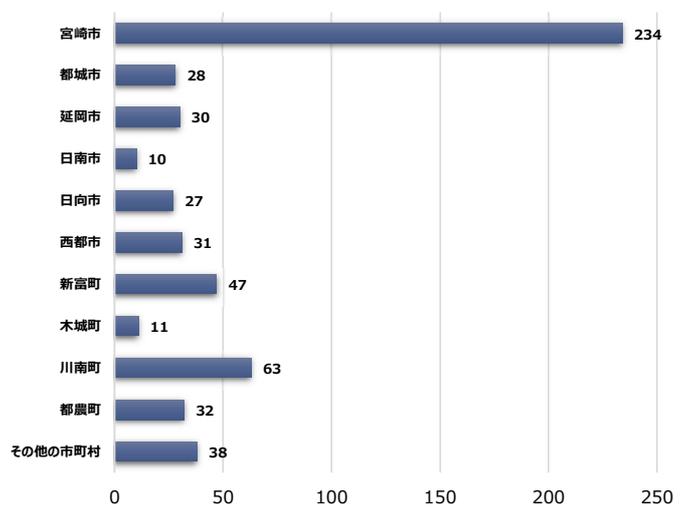


高鍋町

高鍋町への転入者

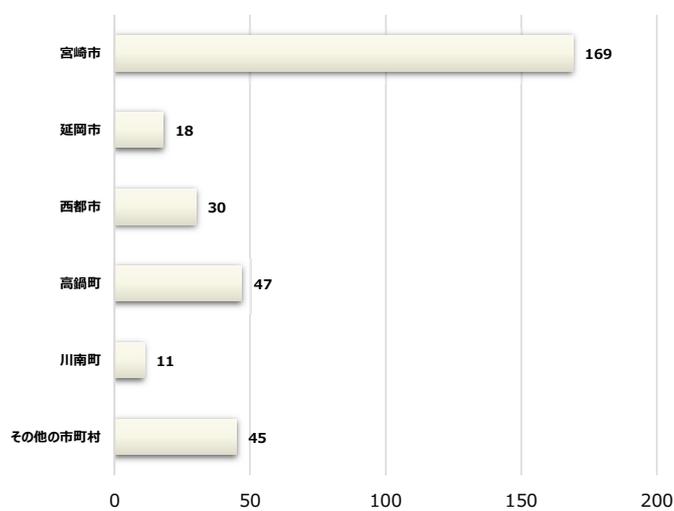


高鍋町からの転出者

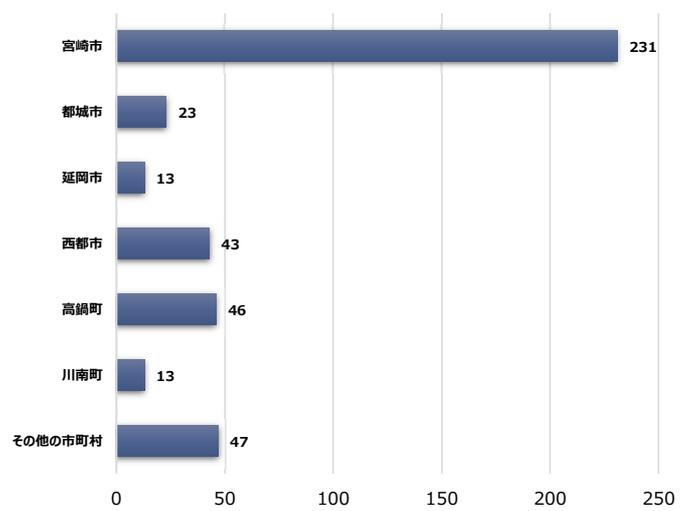


新富町

新富町への転入者



新富町からの転出者



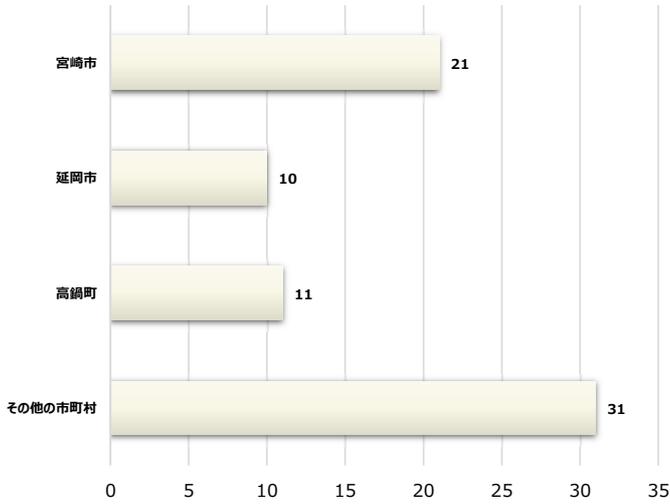
西米良村 ※市町村内訳がないため移動前住所地が宮崎県内の転入・転出者総数のみ

転入者数：38

転出者数：38

木城町

木城町への転入者

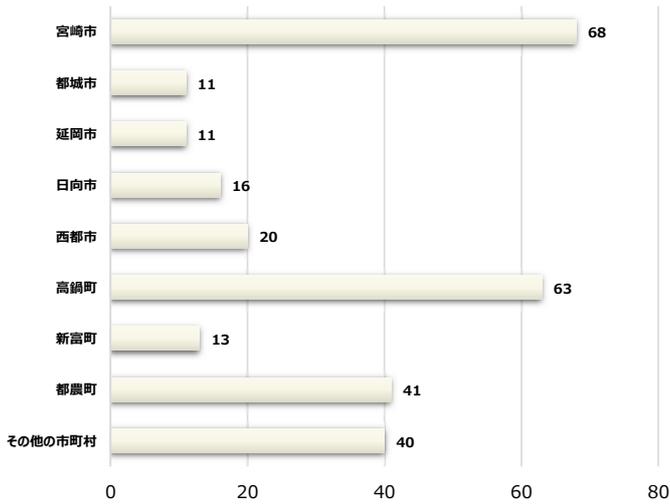


転出者数：119

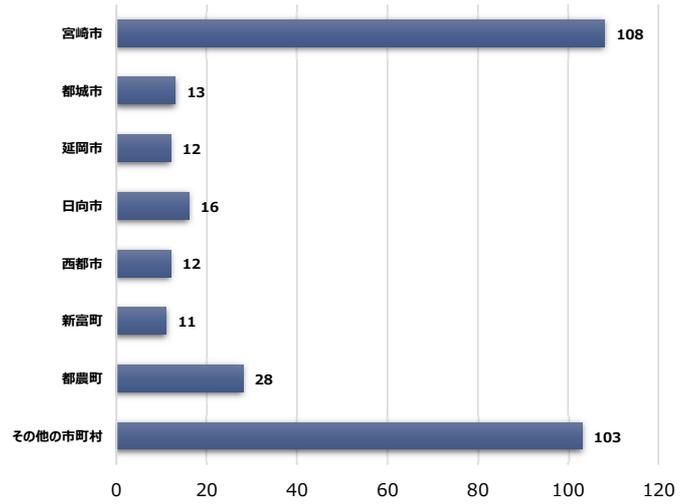
※市町村内訳がないため移動後住所地が宮崎県内の転出者総数のみ

川南町

川南町への転入者

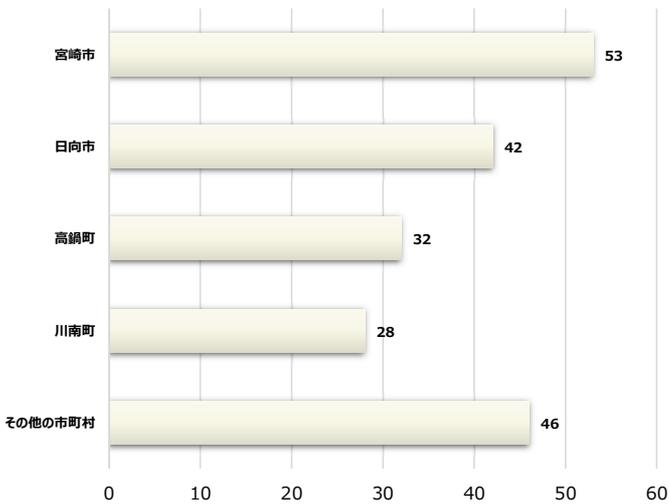


川南町からの転出者

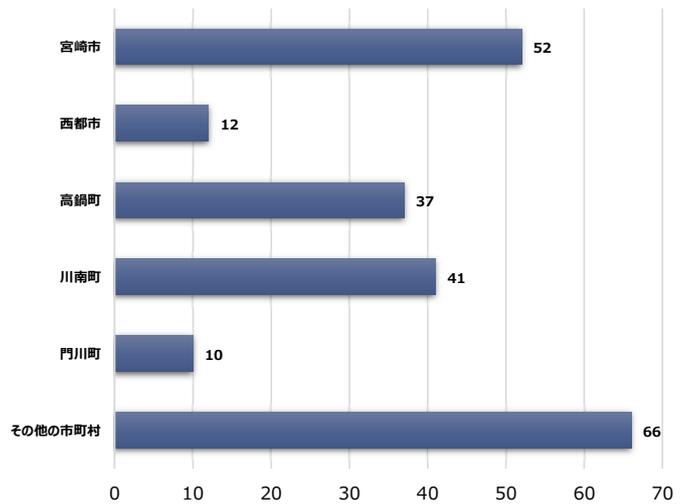


都農町

都農町への転入者

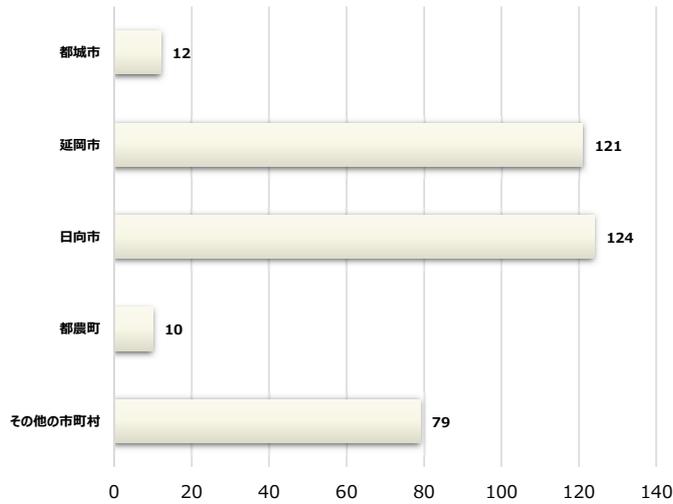


都農町からの転出者

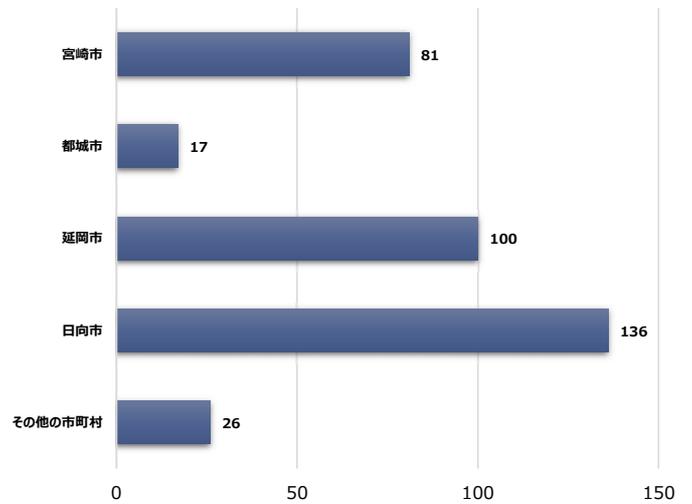


門川町

門川町への転入者



門川町からの転出者



諸塚村 ※市町村内訳がないため移動前住所地在宮崎県内の転入・転出者総数のみ

転入者数：34

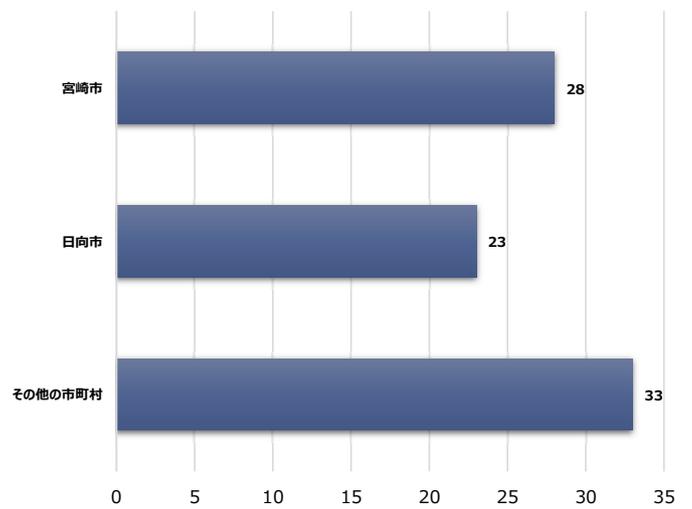
転出者数：64

椎葉村

転入者数：76

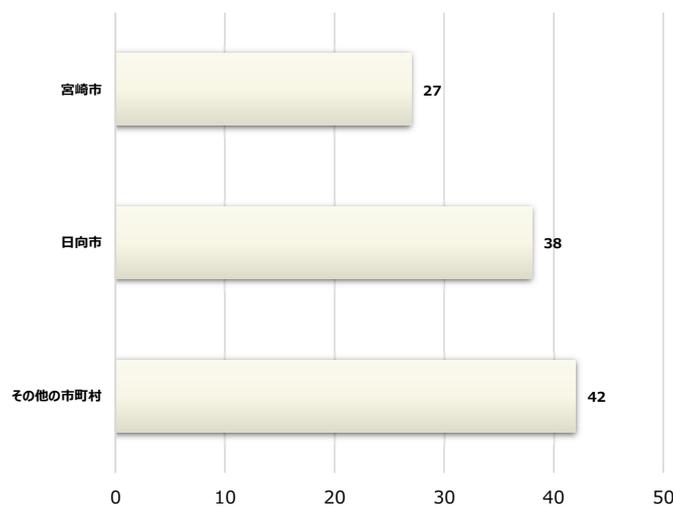
※市町村内訳がないため移動前住所地在宮崎県内の転入者総数のみ

椎葉村からの転出者

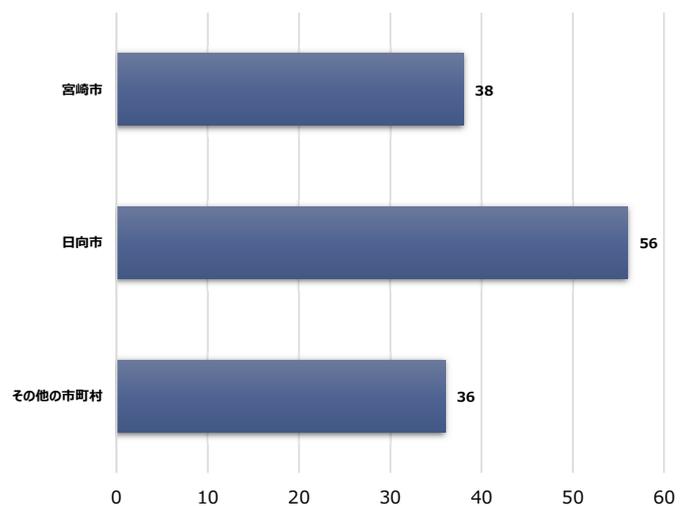


美郷町

美郷町への転入者

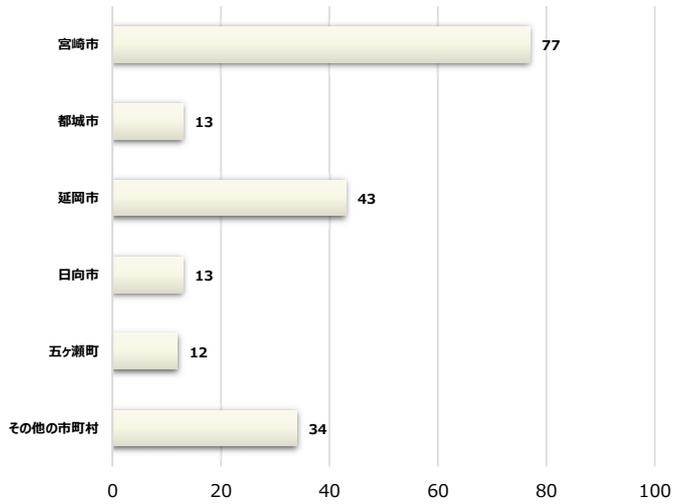


美郷町からの転出者

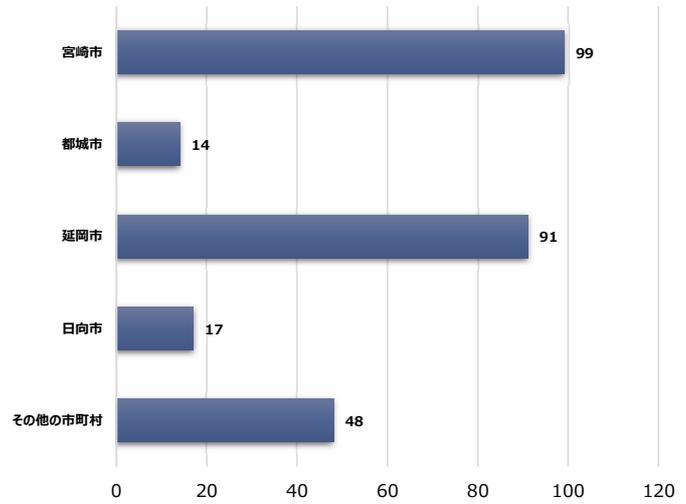


高千穂町

高千穂町への転入者

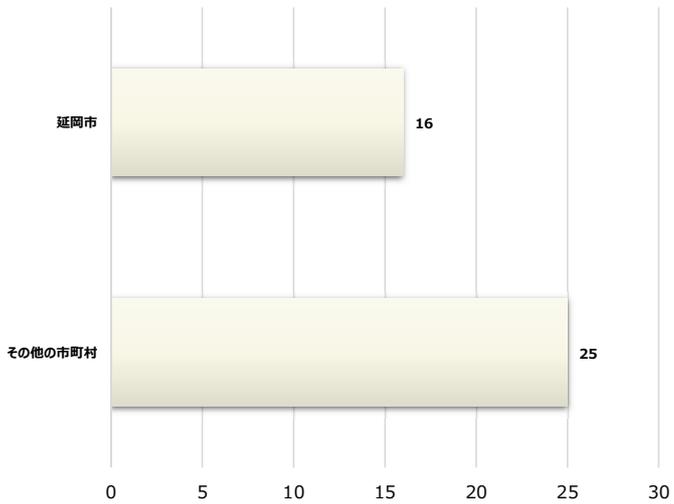


高千穂町からの転出者



日之影町

日之影町への転入者

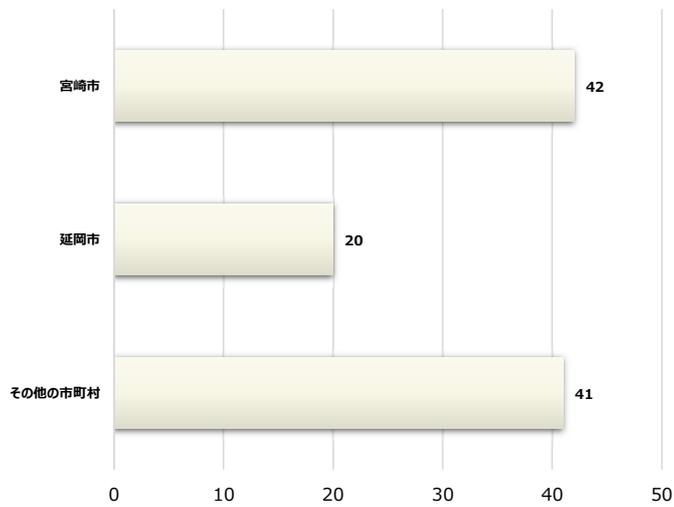


転出者数：76

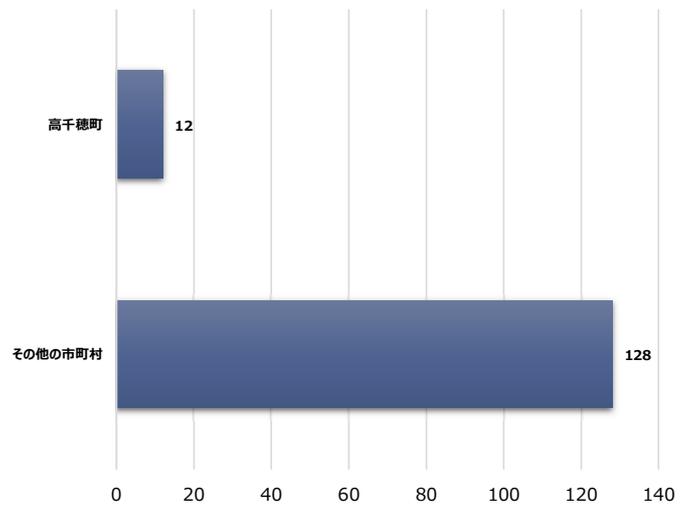
※市町村内訳がないため移動後住所地在宮崎県内の転出者総数のみ

五ヶ瀬町

五ヶ瀬町への転入者



五ヶ瀬町からの転出者



※出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

**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/>