

令和5年10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

## ■ 地価調査

R5地価調査概要：P1～2

R5地価調査市町村別・用途別変動率：P3

---

## ■ 建築着工

建築着工の推移及び市町村別着工戸数：P4

---

## ■ 取引件数

取引件数の推移及び市町村別取引件数：P5

---

## ■ 人口

人口の推移及び4市人口増減：P6

---

## ■ 人口流動

都道府県間流動及び市町村別転入・転出者数：P7

県内各地域間流動：P8～15

---

■ R5地価調査概要

- 宮崎市以外の8市は住宅、商業ともに伸び悩み。
- 青島再開発等により本年度地価上昇率1位は住宅地、商業地ともに青島。次いで宮崎駅前も好調。
- 県内各地でアクティビティ施設のオープン相次ぐ。今後の影響に注目。

住宅、商業、工業とも宮崎市が本県の市場全体を牽引

令和5年地価調査本県全用途平均価格は29,900円/㎡（▲0.3%）で、最高水準にあった平成3年度（53,600円/㎡）の約半分となっている。

変動率については、平成10年以降継続してマイナス傾向にあるが、徐々にマイナス幅を縮小しながら推移している。

多くの市町村で前年度と同様の変動率若しくは若干のマイナス幅縮小となったが、住宅、商業、工業いずれも上昇となった宮崎市、昨年度に引き続き上昇が続く都城市工業地が大きく影響した模様。

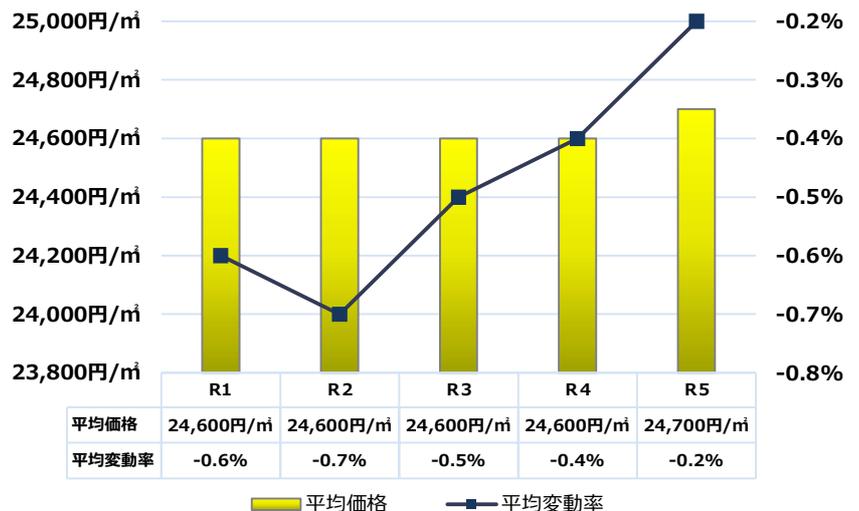
住宅地

宮崎市以外では「三股町」、「門川町」が上昇へと転換

令和5年7月1日時点の地価調査住宅地平均価格は、24,700円/㎡（変動率▲0.2）と平成12年以降継続して変動率はマイナスとなった。

宮崎市が昨年度に続き変動幅をやや拡大させての上昇となったほか、日向市では昨年度のマイナスから±0.0%へ、門川町ではマイナスから上昇へと転じる等、県北エリアでは比較的好調な様子が伺える。

都城市のベッドタウンとして安定した住宅需要が続いている三股町も本年度から上昇へと転じたが、椎葉村、諸塚村では一部地価が下限に到達する等、依然中山間エリアは厳しい状況にある。



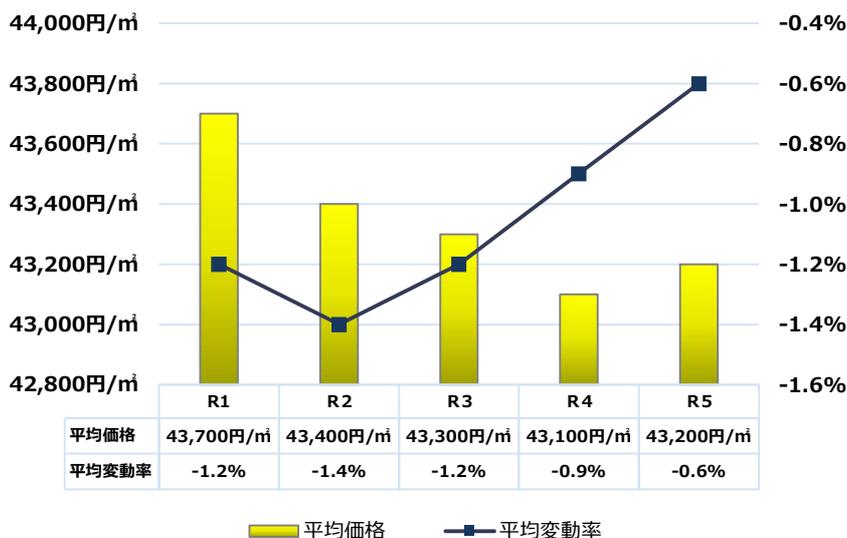
商業地

宮崎市では平成4年以降31年ぶりに上昇転換

令和5年7月1日時点における地価調査商業地平均価格は、43,200円/㎡（変動率▲0.6）と平成4年以降継続して変動率はマイナスとなった。

県全体としては未だ弱含みの傾向にあるものの、宮崎市では橘通や高千穂通といった本県を代表する商業地域において本来のポテンシャルに見合う用地取得等が散見されるようになり、昨年度のマイナスから31年ぶりとなる上昇転換となった。

なお、日向市、串間市ではグランピング施設が開業する等、青島を皮切りとしたアクティビティ施設への注目が高いため、今後の影響に注視が必要である。



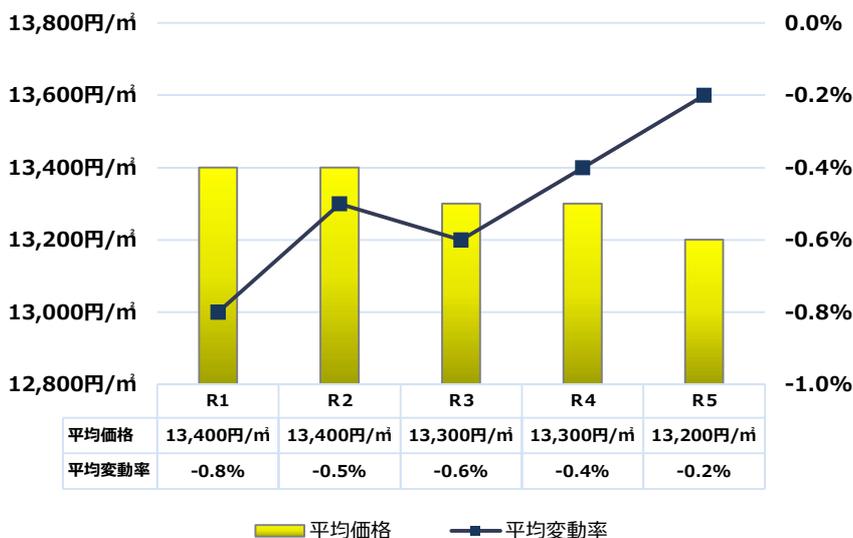
工業地

昨年に続き都城市の地価上昇は継続

令和5年7月1日時点における地価調査工業地平均価格は、13,200円/㎡（変動率▲0.2）と平成12年以降継続して変動率はマイナスとなった。

工業地については変化のみられない市町が多い中、本年度宮崎市が上昇に転じた。

特に市場への影響が大きいのは、昨年度に続き大幅な上昇となった都城市であるが、宮崎市、都城市ともに地価上昇となったのはIC至近の物流系工業地域で、都城市については、都城志布志道路の供用開始による影響が強いため、今後の整備状況により更なる上昇が見込まれる。



## ■ R5地価調査変動率

### ■ 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	▲ 0.2	▲ 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
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
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	市平均	町村平均
▲ 0.8	▲ 1.5	0.0	▲ 0.4	0.0	▲ 0.6	▲ 0.4

本年度住宅地地価上昇率1位は、移住者増加に伴いここ数年人口増加がみられる青島で5.1%の上昇となった。その他は、例年通り宮崎市中心部や高台住宅団地の上昇率が上位となっているが、延岡市や日向市に加え門川町でも顕著な上昇がみられ、県西や県南とは一線を画す状況にある。なお、比較的住宅需要の好調な日向市は本年度変動率0.0%となったが、次年度以降上昇転換の可能性が高い。

### ■ 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	▲ 0.6	▲ 1.1	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 0.6	▲ 2.0
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
0.0	▲ 0.5	0.0	▲ 2.2	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.5
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
0.0	▲ 2.2	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 1.6	0.0	▲ 1.7
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町	市平均	町村平均
▲ 2.2	-	▲ 0.3	▲ 3.5	0.0	▲ 0.8	▲ 1.1

本年度商業地地価上昇率1位は、青島再開発のほか県外資本による施設等の建設が相次ぐ青島で3.1%の上昇となった。その他は、高千穂通や橘通といった宮崎市中心部商業地域が昨年度の変動率±0.0%から上昇へ転じた。商業地については、住宅地でみられた県北エリアの好調さは伺えず、宮崎市中心部とそれ以外の極端な二極化構造がみられるが、日向市と串間市ではグランピング施設が開業し注目を集めているため、今後スポット的な変化に注視する必要がある。※美郷町は本年選定替え実施のため変動率なし

### ■ 工業地

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	日向市	串間市	西都市
0.4	1.7	▲ 1.1	▲ 0.7	0.0	▲ 1.4	0.0
えびの市	三股町	国富町	綾町	都農町	門川町	
▲ 1.7	0.0	0.0	0.0	▲ 0.8	0.0	

本年度工業地地価上昇率1位は、都城ICに近接し、物流関連施設の立地が相次ぐ都城市都北町で3.3%の上昇となった。本県で上昇となったのは、上記都北町に加え、清武町今泉に設定された地点となったが、いずれもICへのアクセス性が高く輸送性に長け、一部区間の開通による地域性の向上がみられたエリアであった。都城市については今後供用開始が予定される区間があることから上昇余地が残る。

## ■ 建築着工（R5.1月～7月）

- 上記期間内の着工戸数は昨年同月間比で約6%減。
- 分譲マンションは昨年同月間を約45%下回るも、宮崎市では建設・販売中の物件多数。
- 共同住宅については昨年同月間比でほぼ同数。依然共同住宅の供給は多い模様。

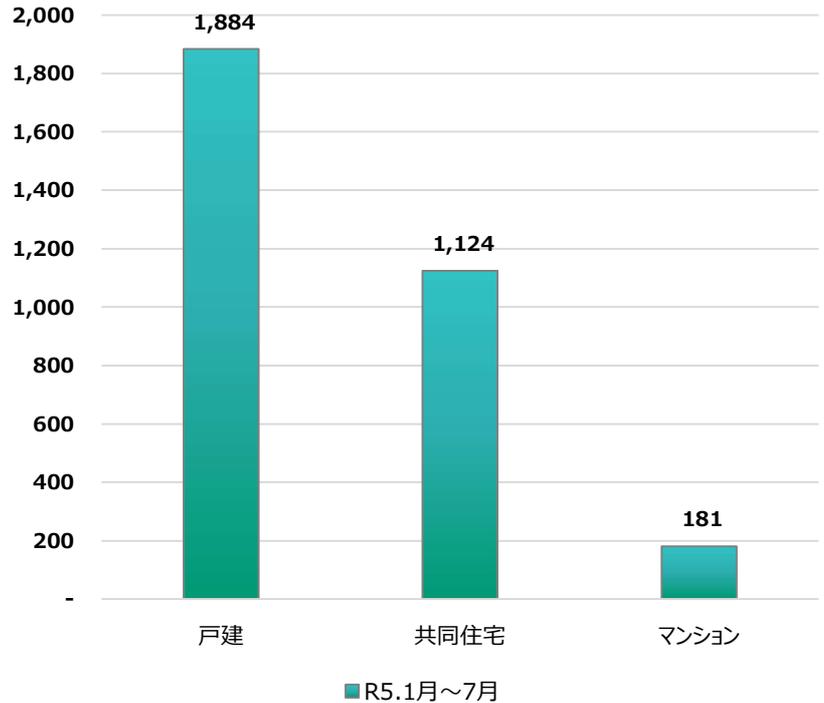
### 建築着工

### R5.1月～7月間の戸建着工数は昨年、一昨年同月間の10%減

令和5年1月～7月間の着工新設住宅戸数は3,478戸で昨年同月間比で約6%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い状況にあるが、都城市（サンパーク都城蔵原レジデンス）や延岡市（サンパーク延岡グラッセ）が建設、販売中でいずれも2024年に竣工予定である。

なお、宮崎市内で現在販売中の分譲マンションは、グランドパレス大淀河畔（第一交通産業株式会社）、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）、レクシア柳丸レジデンス（株式会社ホームステージ）、アルファスマート柳丸（穴吹興産株式会社）、ポレスター大淀河畔（株式会社マリモ）、シティテラス宮崎（住友不動産株式会社）で、ザ・リバーサイド大淀河畔（株式会社マリモ）が2023年11月より販売開始予定である。



### 市町村別

### 三股町が小林市に次ぐ県内第6位で、他町村を圧倒

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
1,520	751	272	72	134	224	20
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
55	14	132	10	51	11	74
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
31	2	9	30	5	30	0
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
11	0	17	0	3		

上記期間中の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大幅に増加したのは、小林市（+59.5%）、日向市（+22.4%）、三股町（+34.7%）、国富町（+96.2%）、高鍋町（+57.4%）となった。三股町は小林市に次ぐ県内6番目の戸数となり、人口動態や地価ともに好調で、他町村とは一線を画す状況にある。また、県全体の着工数は昨年同月間比で同等である一方、戸建の着工数は昨年及び一昨年の2,100戸前後から約10%減少しており、建築費高騰の影響が背後にあるものと考えられる。

※出典：宮崎県「新設住宅着工統計資料」

## ■取引件数（R5.1月～7月）

- 全体の動向は昨年、一昨年の同月間取引件数から減少。
- 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国富町（-21.1%）。

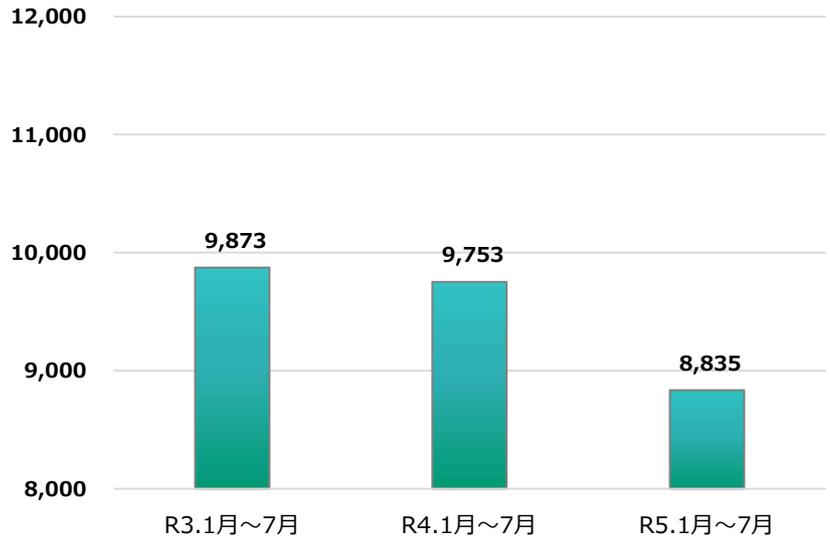
### 取引件数

#### R5.1月～7月間の取引件数は昨年、一昨年の10%減

令和5年1月～7月間の取引件数は8,835件で昨年、一昨年の約10,000件から約10%減少した。

前項で述べたように戸建住宅の着工戸数も昨年、一昨年と比較して約10%減少している状況にあるが、社会経済情勢の不安定化による建築費の高騰により、戸建需要の弱含み状態に連動して土地需要の低下が生じている可能性がある。

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。



### 市町村別

#### 多くの市町村で前年同月間の取引件数を下回る

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
2,632	1,589	673	545	641	357	221
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
257	263	311	172	135	81	145
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
170	9	46	116	63	99	7
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
20	62	119	56	46		

上記期間中の市町村別取引件数は上記のとおりで、西米良村、川南町、高千穂町、日之影町以外は前年同月間の件数を下回る結果となった。

なお、市以外で取引件数が200件を超えるのは三股町のみで、上記期間内の取引件数のうち3.5%を占め、串間市、西都市、えびの市を上回る状況にあるため、地価も本年より上昇へと転換している。

※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（R5.8.1時点）

- 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
397,483	157,942	113,600	48,074	42,065	57,836	15,721
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
27,471	16,530	25,497	8,191	17,810	6,723	19,297
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
16,124	928	4,648	14,661	9,559	16,776	1,363
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		
2,305	4,411	10,827	3,275	3,150		
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」

### 4市人口増減

中心部住宅地域や高台団地の人口は増加傾向

宮崎市	都城市	延岡市	日向市
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 柳丸町：+138</li> <li>▪ 月見ヶ丘5丁目：+132</li> <li>▪ 清水1丁目：+116</li> <li>▪ 大字本郷北方：+82</li> <li>▪ 霧島5丁目：+77</li> <li>▪ 大字浮田：+72</li> <li>▪ 大字小松：+61</li> <li>▪ 霧島3丁目：+49</li> <li>▪ 高岡町飯田3丁目：+46</li> <li>▪ 高岡町飯田4丁目：+44</li> <li>▪ 大字瓜生野：+44</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 一万城町：+86</li> <li>▪ 郡元町：+83</li> <li>▪ 立野町：+76</li> <li>▪ 平塚町：+67</li> <li>▪ 志比田町：+49</li> <li>▪ 早水町：+48</li> <li>▪ 上川東1丁目：+41</li> <li>▪ 上水流町：+36</li> <li>▪ 西町：+36</li> <li>▪ 都島町：+30</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 岡富町：+128</li> <li>▪ 浜町：+73</li> <li>▪ 中川原町1丁目：+40</li> <li>▪ 大貫町5丁目：+38</li> <li>▪ 鶴ヶ丘2丁目：+22</li> <li>▪ 西階町1丁目：+21</li> <li>▪ 古川町：+18</li> <li>▪ 南一ヶ岡2丁目：+16</li> <li>▪ 恒富町2丁目：+15</li> <li>▪ 山月町3丁目：+13</li> <li>▪ 恒富町1丁目：+13</li> <li>▪ 新小路1丁目：+13</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 向江町1丁目：+32</li> <li>▪ 財光寺切島山1：+32</li> <li>▪ 財光寺松原：+27</li> <li>▪ 曾根町1丁目：+22</li> <li>▪ 亀崎西2丁目：+21</li> <li>▪ 永江町2丁目：+21</li> <li>▪ 鶴町3丁目：+18</li> <li>▪ 大王町6丁目：+15</li> <li>▪ 金ヶ浜：+14</li> <li>▪ 春原町1丁目：+11</li> <li>▪ 比良町1丁目：+11</li> <li>▪ 亀崎東：+11</li> </ul>

※宮崎市 出典：宮崎市「各月1日住民基本台帳人口」R4.9.1～R5.9.1

※都城市 出典：都城市「都城市の住基人口」R4.9.1～R5.9.1

※延岡市 出典：延岡市「令和4年・令和5年毎月分住民基本台帳による町丁目別人口・世帯数」R4.9.1～R5.9.1

※日向市 出典：日向市「日向市の地区別現住人口」R4.9～R5.9

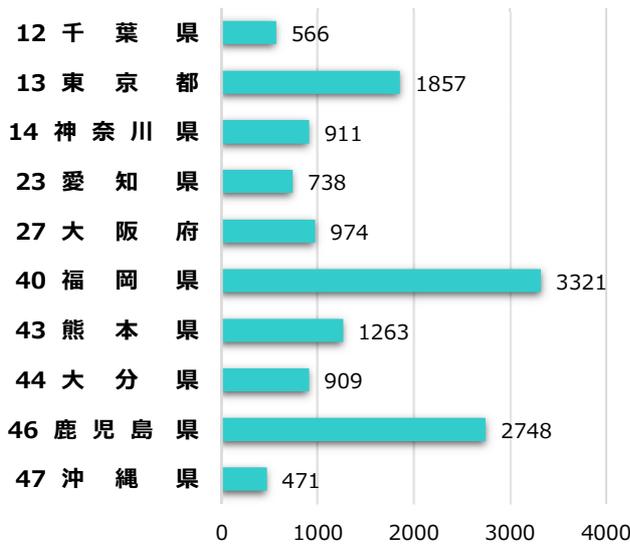
## ■人口流動（2022年）

- 2022年における本県への転入者数は33,761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20～29歳で、次いで30～39歳が多く、転出者も同様の傾向がみられる。
- 県内で転入者が上回ったのは宮崎市、都城市、小林市、西都市ほか3町村で、延岡市及び日南市では転出超過が顕著。

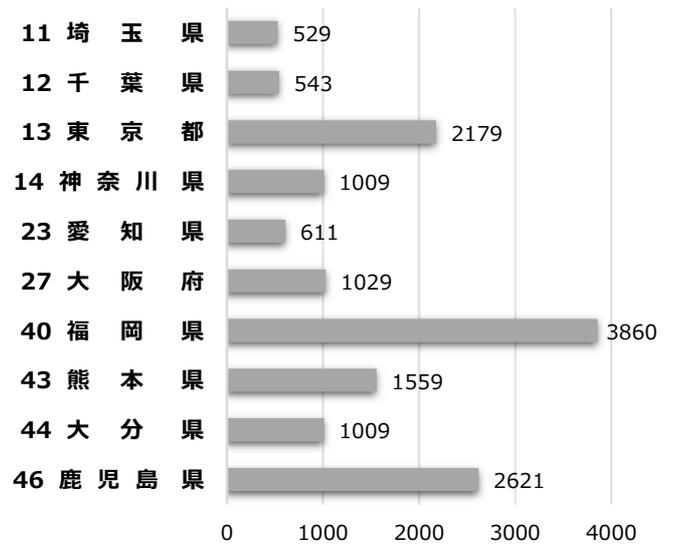
### 都府県間流動

本県への転入、本県からの転出ともに1位福岡県、2位鹿児島県、3位東京都

本県への転入者 ※上位10都府県



本県からの転出者 ※上位10都府県



### 転入・転出数

依然多くの市町村で転出超過、中山間エリアも厳しい状況が続く

※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
12,803	5,546	2,957	1,188	1,375	1,799	455
12,579	5,344	3,540	1,530	1,354	1,871	574
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
935	723	936	213	535	242	841
924	774	944	248	558	248	929
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
807	51	122	556	366	495	48
828	40	136	548	329	579	64
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
80	130	313	91	154		
93	178	434	147	206		

県内間の転入・転出者数は14,998人、県内間での転入者数を転出者数が上回るのは、宮崎市、都城市、小林市、都農町

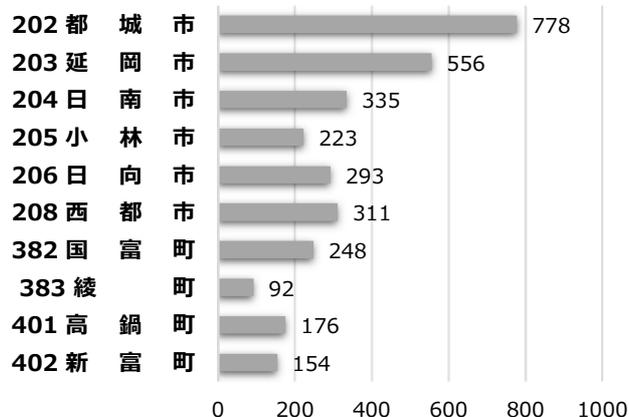
宮崎市への転入者

※上位10市町村のみ。以下同様。

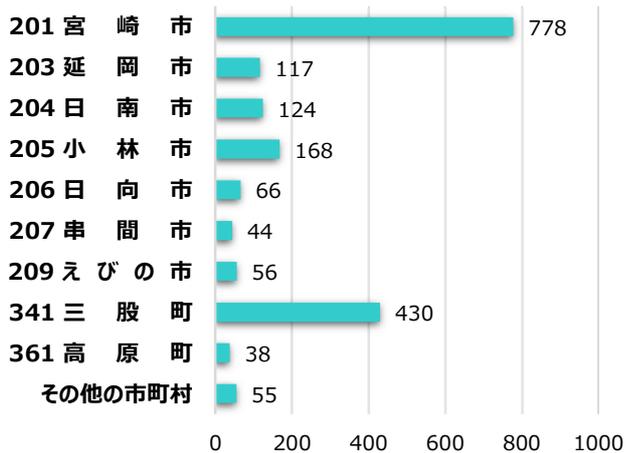


宮崎市からの転出者

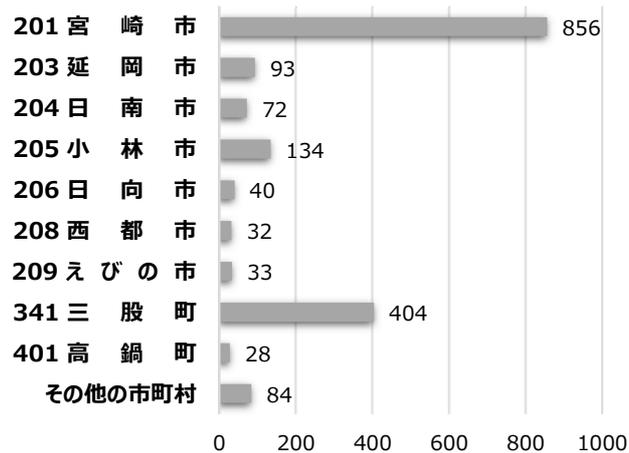
※上位10市町村のみ。以下同様。



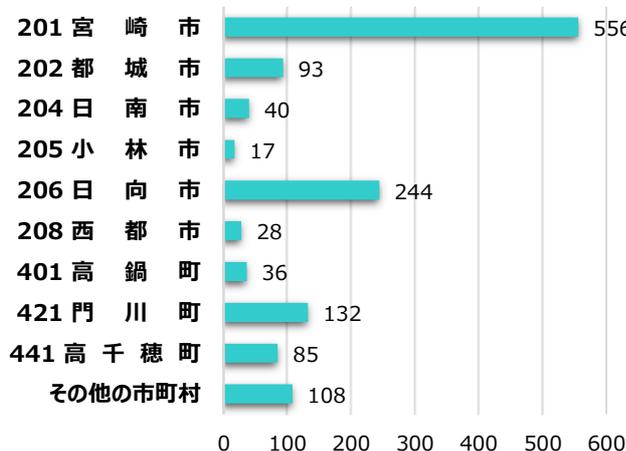
都城市への転入者



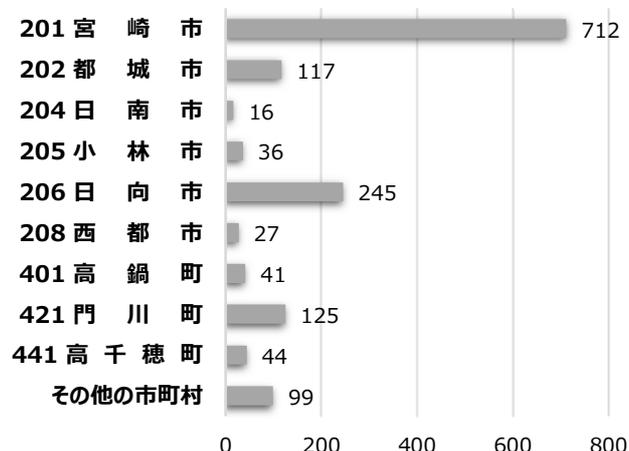
都城市からの転出者



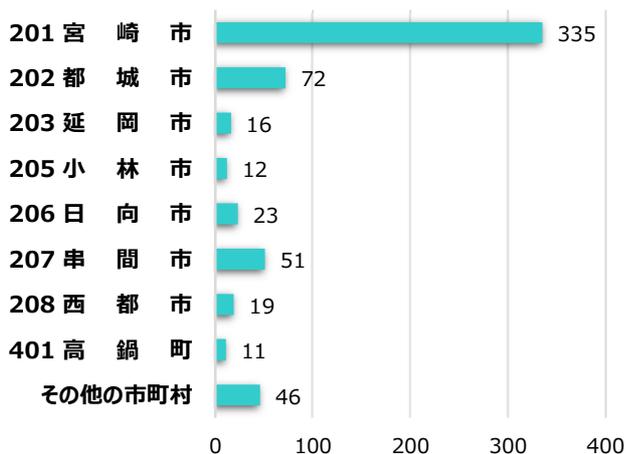
延岡市への転入者



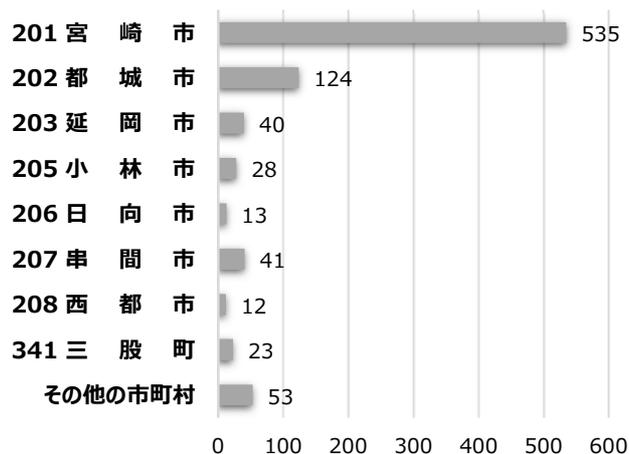
延岡市からの転出者



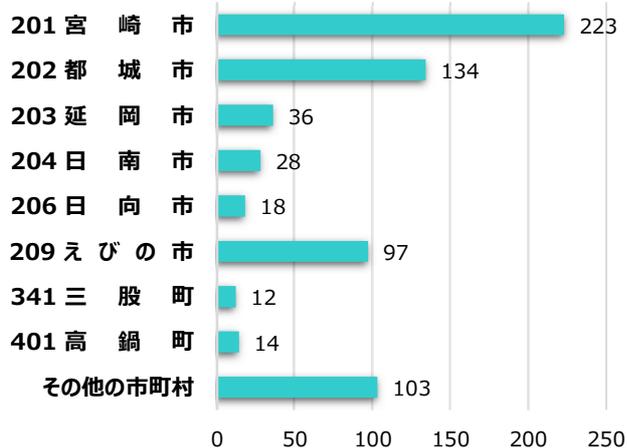
日南市への転入者



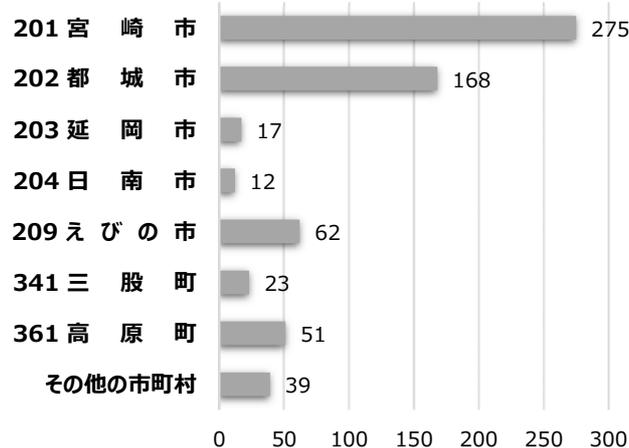
日南市からの転出者



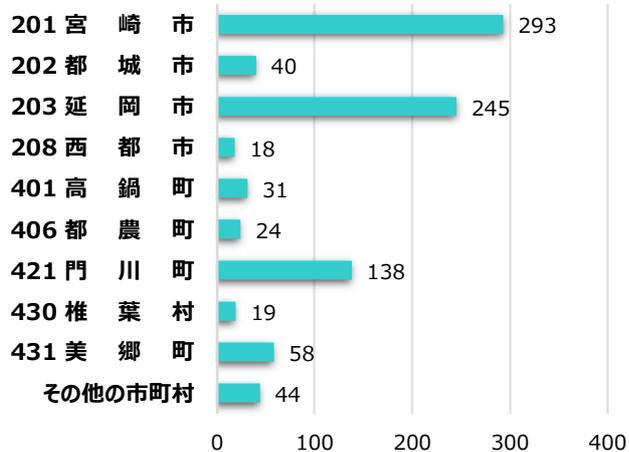
小林市への転入者



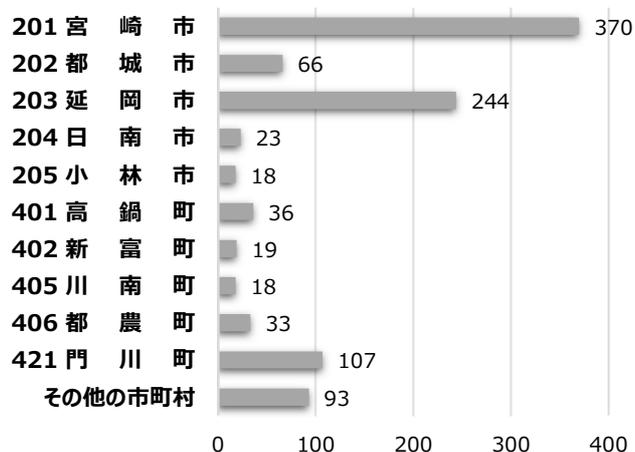
小林市からの転出者



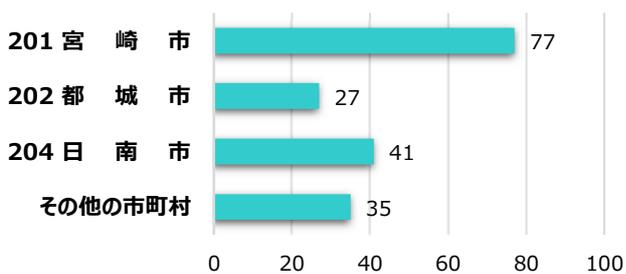
日向市への転入者



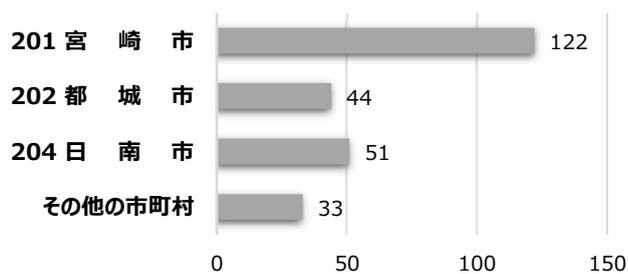
日向市からの転出者



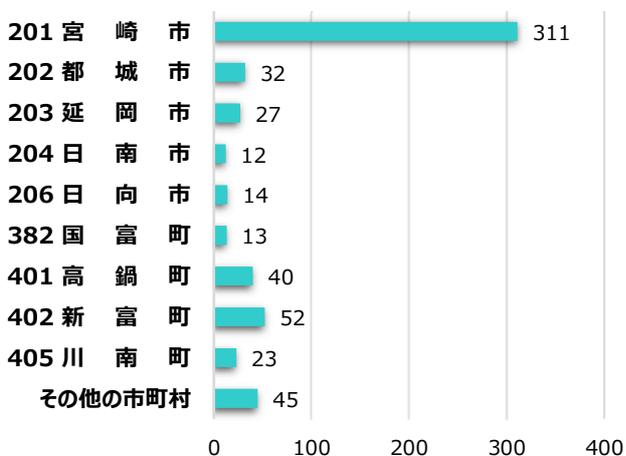
串間市への転入者



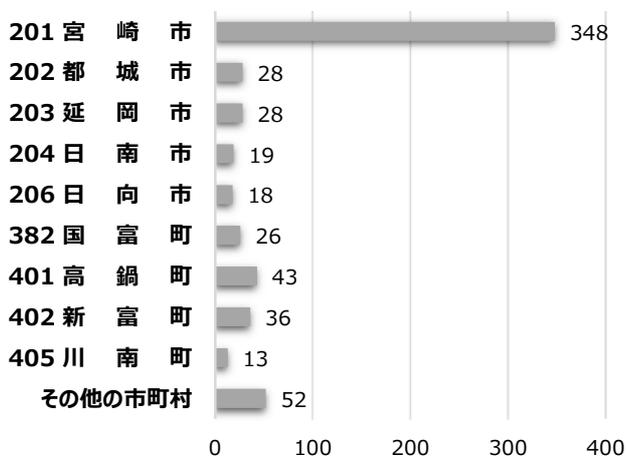
串間市からの転出者



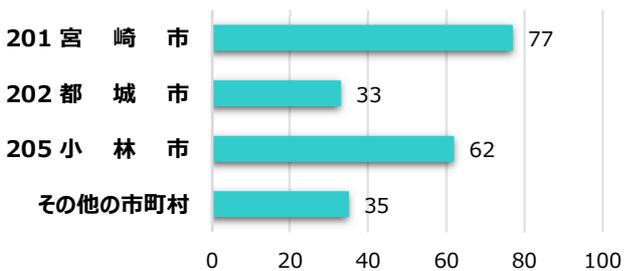
西都市への転入者



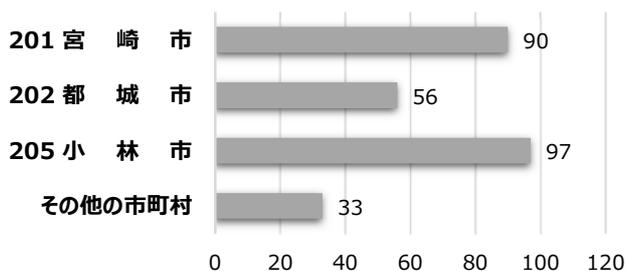
西都市からの転出者



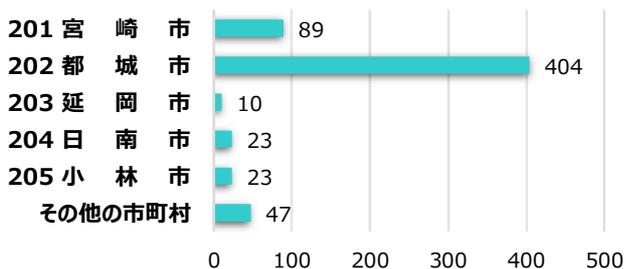
えびの市への転入者



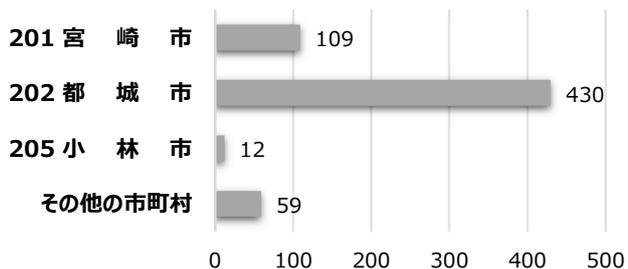
えびの市からの転出者



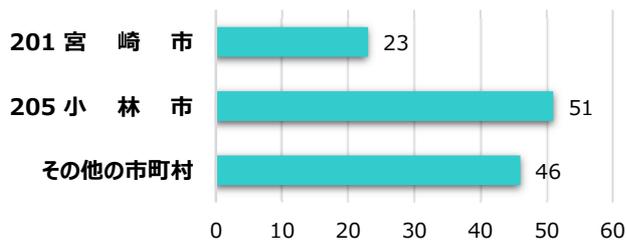
三股町への転入者



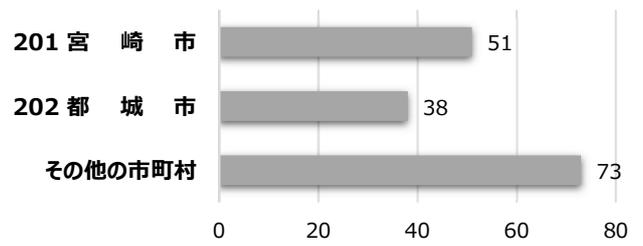
三股町からの転出者



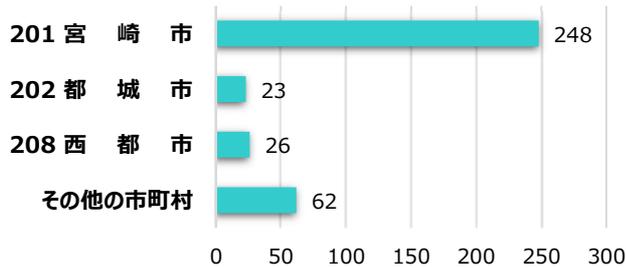
高原町への転入者



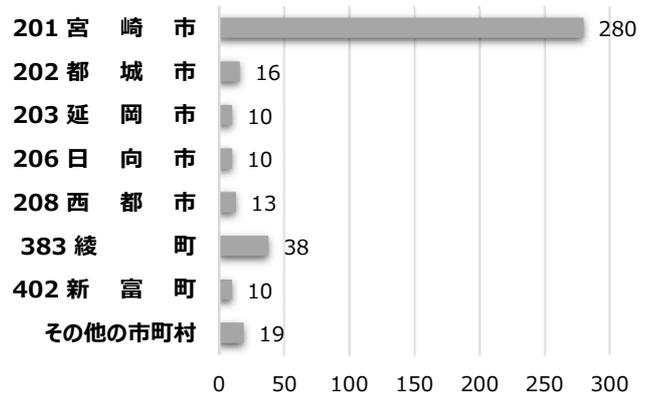
高原町からの転出者



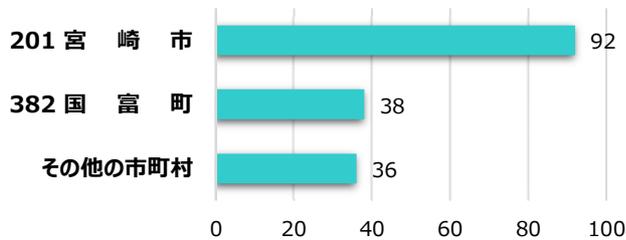
国富町への転入者



国富町からの転出者

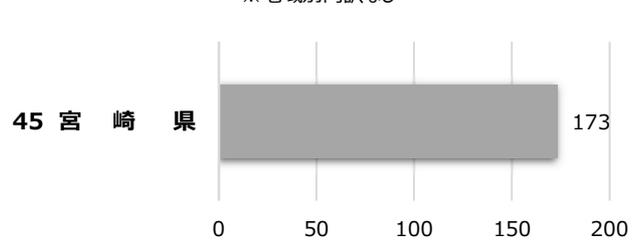


綾町への転入者

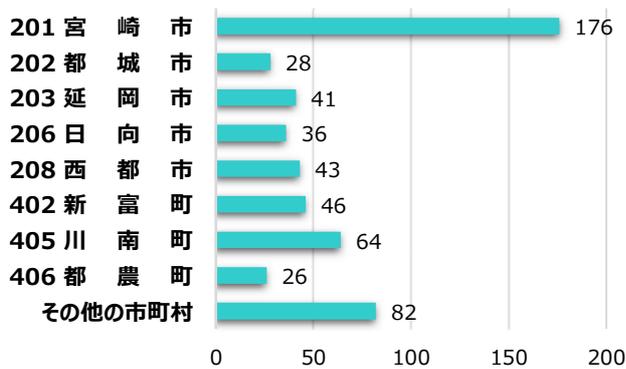


綾町からの転出者

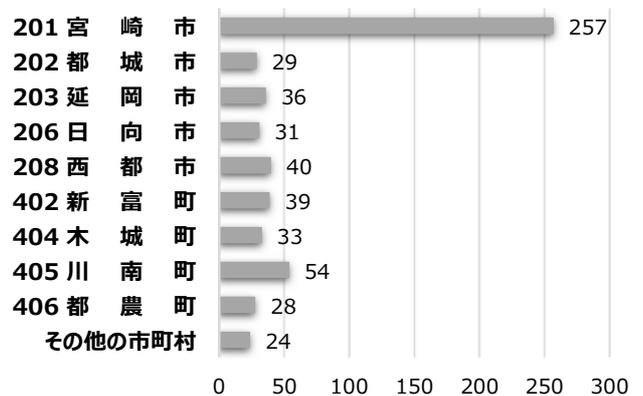
※地域別内訳なし



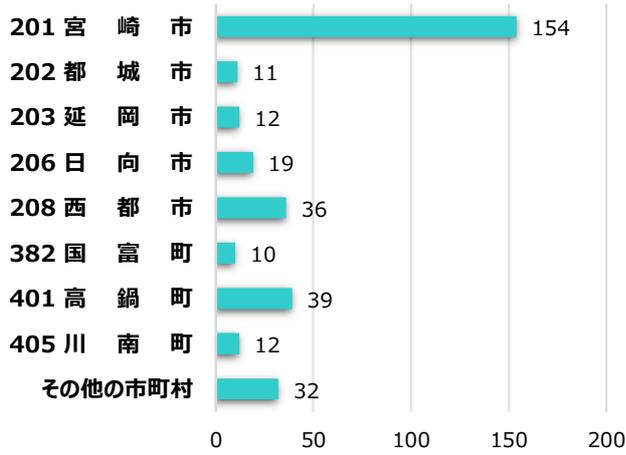
高鍋町への転入者



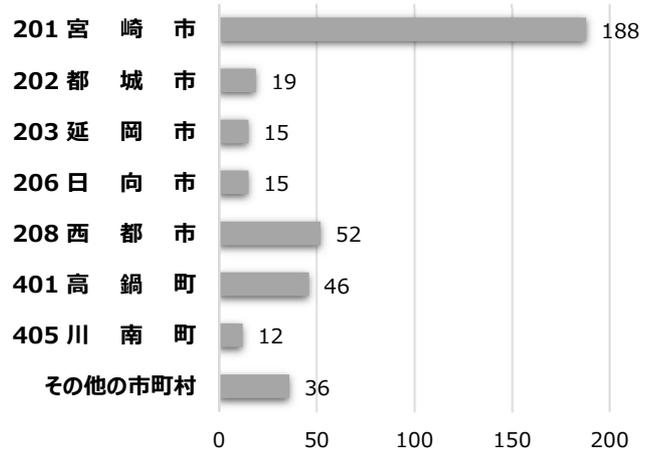
高鍋町からの転出者



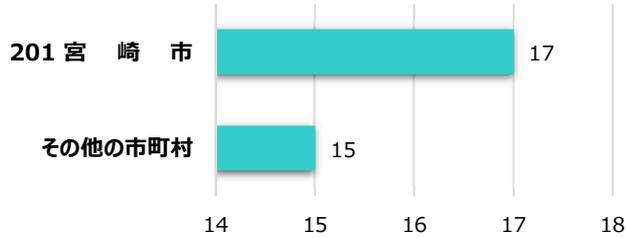
新富町への転入者



新富町からの転出者

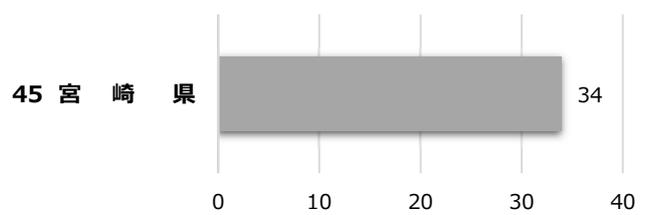


西米良村への転入者

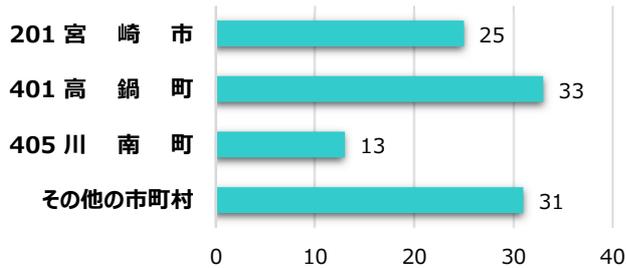


西米良村からの転出者

※地域別内訳なし

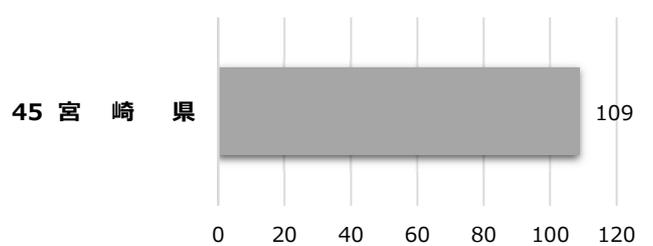


木城町への転入者

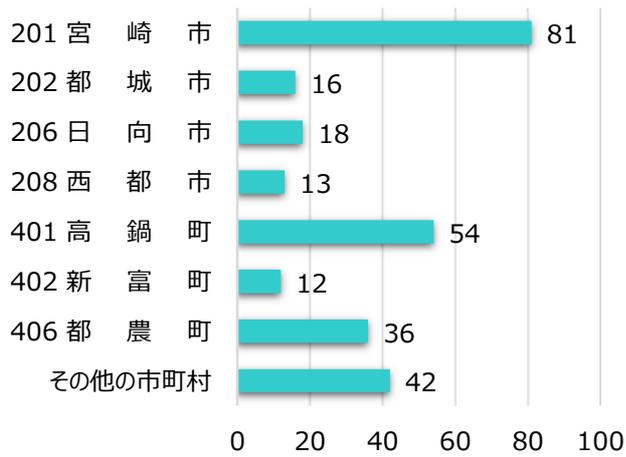


木城町からの転出者

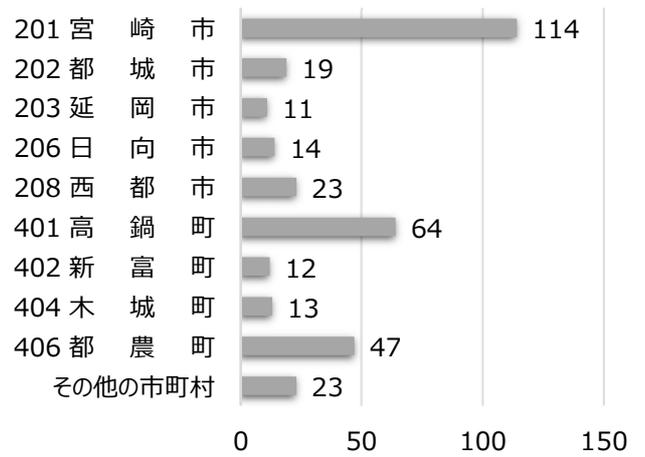
※地域別内訳なし



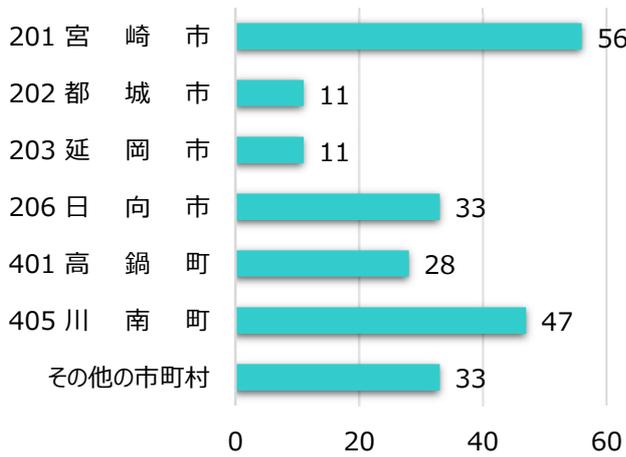
川南町への転入者



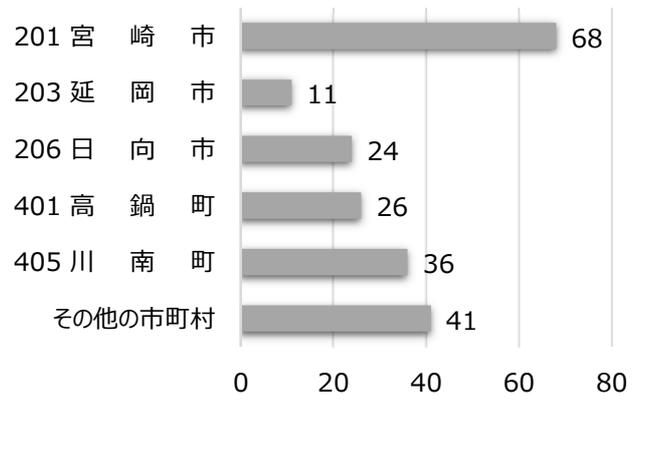
川南町からの転出者



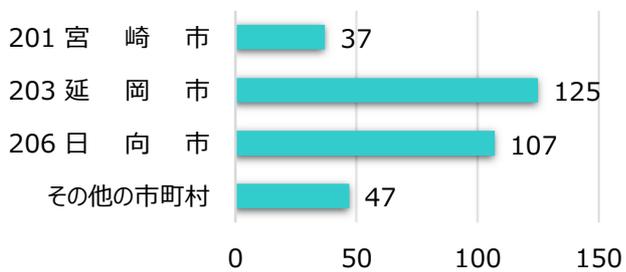
都農町への転入者



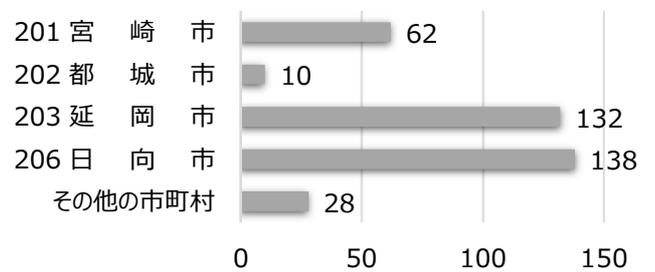
都農町からの転出者



門川町への転入者

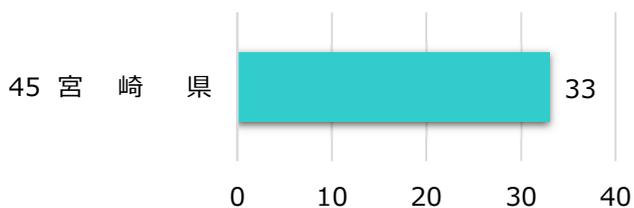


門川町からの転出者



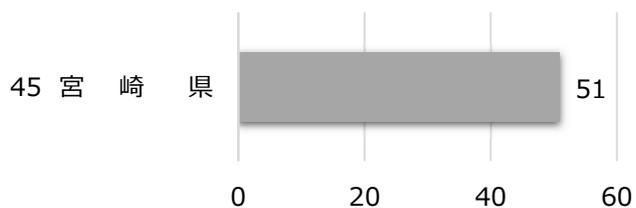
### 諸塚村への転入者

※地域別内訳なし

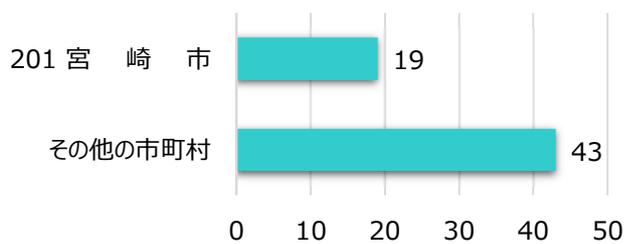


### 諸塚村からの転出者

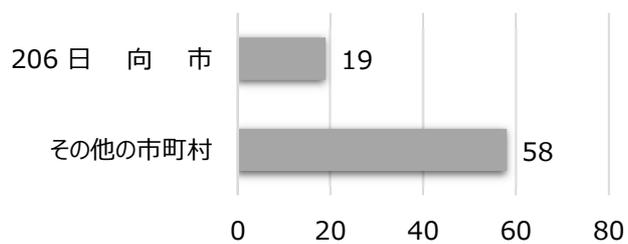
※地域別内訳なし



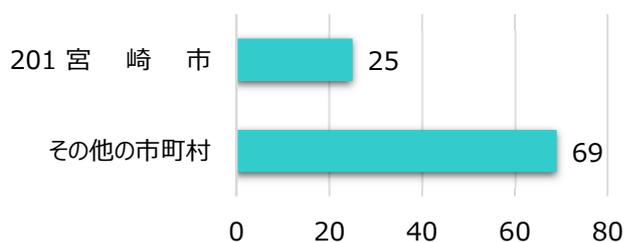
### 椎葉村への転入者



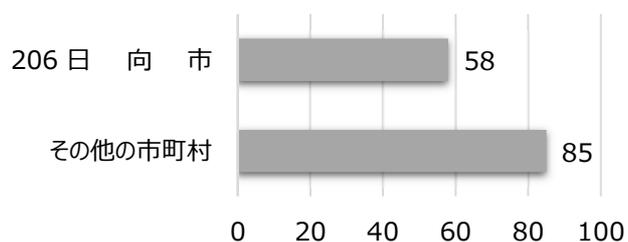
### 椎葉村からの転出者



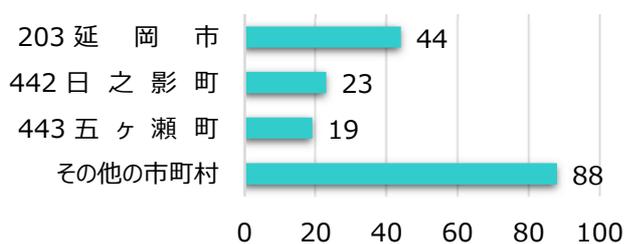
### 美郷町への転入者



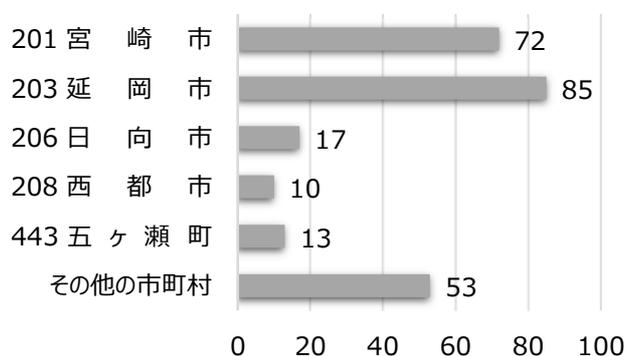
### 美郷町からの転出者



### 高千穂町への転入者

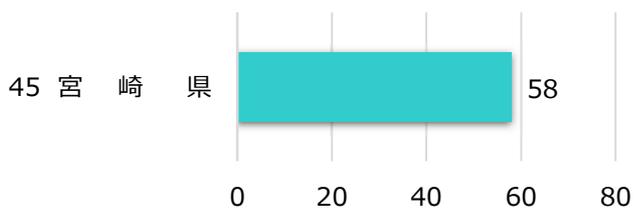


### 高千穂町からの転出者

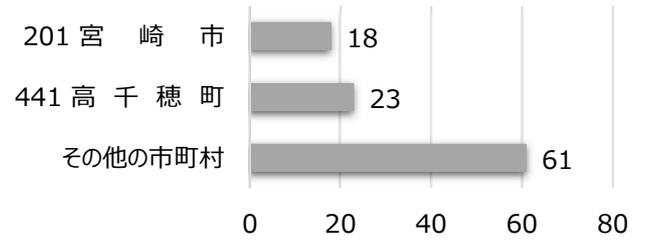


### 日之影町への転入者

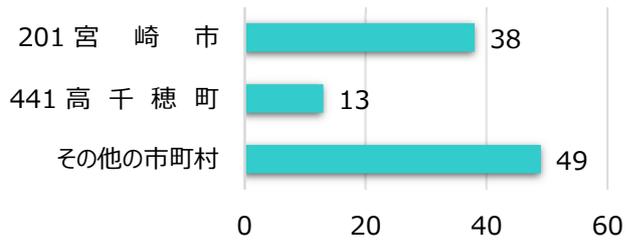
※地域別内訳なし



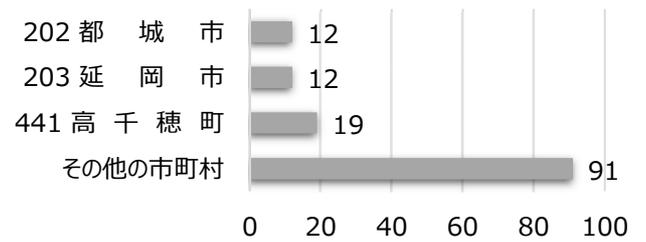
### 日之影町からの転出者



### 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2022」