

令和6年10月時点

---

**S**akura

**R**eal estate

**M**arket report

宮崎県

不動産マーケットレポート

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

## ■ 令和6年地価調査

令和6年地価調査概要：P1～2

市町村別・用途別変動率：P3

## ■ 令和6年上半期の建築着工

建築着工の推移、市町村別着工戸数：P4

分譲マンションの建設動向：P5

## ■ 令和6年上半期の取引件数

取引件数の推移、市町村別取引件数：P6

## ■ 空き家の状況

空き家の推移、市町別空き家数：P7

## ■ 人口流動

転入・転出者数の推移：P8

市町村別転入・転出者数：P9～17

■ 令和6年地価調査

- 住宅地は県央、県北で改善傾向が顕著。
- 商業地は宮崎市とそれ以外で二極化が進む。
- 工業地は県平均、市平均共に昨年度の下落から上昇転換。

宮崎県工業地平均変動率が24年ぶりに上昇転換

令和6年地価調査「宮崎県全用途平均価格」は30,100円/㎡（▲0.1%）で、最高水準にあった平成3年度（53,600円/㎡）の約5割の水準となっている。

各用途とも下落幅は徐々に縮小しており、工業地については平成12以降24年ぶりとなる上昇転換となった。

一部市町の地価上昇が県平均を改善させているが、個々の市町村単位では未だ下落に歯止めがかからない状況もみられる。

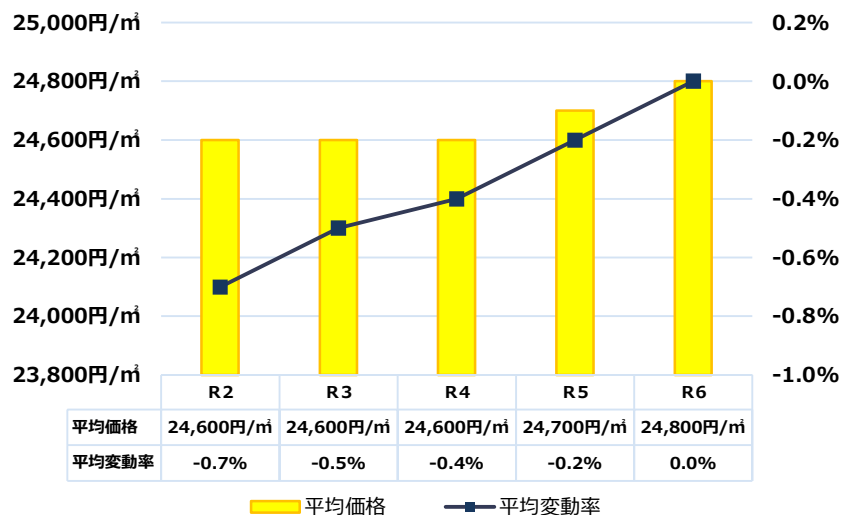
住宅地

日向市が昨年度±0.0%から上昇転換

令和6年7月1日時点の宮崎県住宅地平均価格は、24,800円/㎡（変動率±0.0%）となり、平成12年以降続いた下落は終焉を迎えた。

宮崎市、三股町、門川町が昨年に続き上昇、日向市では昨年度の変動なしから上昇転換となった。

上記以外の市町村については概ね現状維持が続いているが、下げ止まり感のある児湯郡に対し、東臼杵郡・西臼杵郡では未だ下落傾向が強く、今後の人口減少等を踏まえると今しばらくは当該傾向が続くと考えられる。



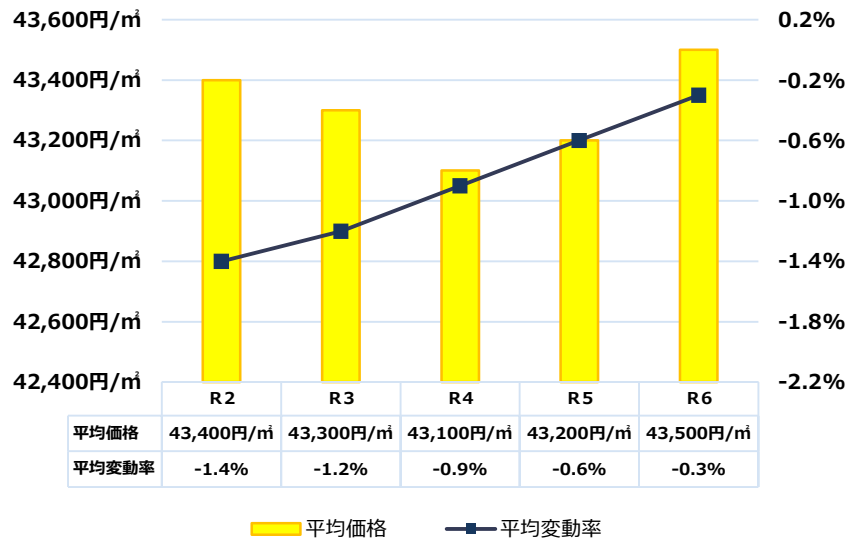
商業地

昨年度の上昇転換から宮崎市の好調続く

令和6年7月1日時点における宮崎県商業地平均価格は、43,500円/㎡（変動率▲0.3%）と平成4年以降継続して変動率はマイナスとなったが、ようやく下げ止まりがみえる状況にある。

年々下落幅を縮小させて推移しているものの、上昇余地が残るのは宮崎市のみであり、他の市町村では依然厳しい状況が続いている。

宮崎駅西口再開発に続く「まちなか投資倍増計画」等により、宮崎市とそれ以外の市町村で、さらに二極化が進む可能性が高い。



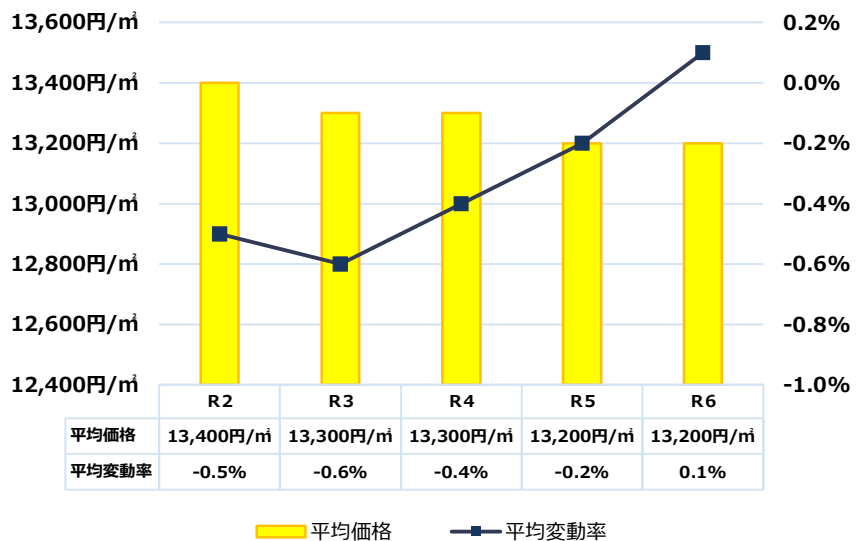
工業地

県全体では24年ぶりの上昇転換

令和6年7月1日時点における宮崎県工業地平均価格は、13,200円/㎡（変動率+0.1%）と平成12年以降続いた下落から24年ぶりとなる上昇となった。

昨年同様、宮崎市と都城市の上昇が継続しているほか、延岡市では下落が止まり安定傾向に入った。

都城市については、昨年度を大きく上回る上昇となったが、都北町を中心とする用地需要は引き続き旺盛のため上昇余地が残る。



## ■市町村別変動率

### ■住宅地

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
0.8	▲ 0.1	▲ 0.2	▲ 1.6	▲ 0.5	0.4	▲ 2.4
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	0.4	▲ 2.0	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	▲ 1.0	0.0	▲ 0.4	▲ 0.9	1.0	▲ 0.8
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
▲ 0.8	▲ 0.8	0.0	▲ 0.3	0.0		

令和6年地価上昇率1位は、昨年に続き青島で5.5%の上昇となった。

その他は、例年通り高台住宅団地の上昇率が上位となっているが、宮崎市に加え県北でも比較的好調さが伺える。

特に日向市では都城市を上回る水準での住宅地取引が多数みられる状況にあり、亀崎を中心とする高台団地では、相場を大きく上回る水準での取引が散見される。

### ■商業地

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
1.1	▲ 0.5	▲ 1.0	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 0.5	▲ 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	▲ 1.7	▲ 0.4	▲ 0.8	▲ 0.2
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	0.0	▲ 0.9	▲ 0.8	0.0	▲ 2.0
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
▲ 2.2	▲ 1.7	▲ 0.2	▲ 2.2	0.0		

令和6年地価上昇率1位は、住宅地同様青島で昨年を大きく上回る+5.5%の上昇となった。

次いで、駅前再開発による回遊性向上等、環境改善が著しい高千穂通が+3.5%、その他宮崎市中心部では広範囲で上昇となった。

都城市では、栄町と平江町で若干の地価上昇が続いているが、他の市町村では上昇地点がなく、宮崎市とそれ以外で二極化が進行している。

### ■工業地

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	日向市	串間市	西都市
0.7	2.7	0.0	▲ 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	

令和6年地価上昇率1位は、昨年同様、都城市都北町で+3.3%の上昇となり、宮崎市清武町今泉も+1.1%となった。

上記2地点は、高速ICの整備・開通等による影響が強いが、都北町では引き続き物流倉庫用地の需要が顕著で、実勢価格の大幅上昇も認められることから、さらなる地価上昇が予測される。

## ■ 建築着工（令和6年1月～6月）

- 上記期間内の着工戸数は前年同期間比で約4%減。
- 令和3・4年に供給多数となった宮崎市の分譲マンションは本年再び過熱し、建設物件も多数。
- 宮崎県内初の億ション「レーベン宮崎ONE TOWER」最上階の販売価格は約1億2,000万と高額ながら、既に完売

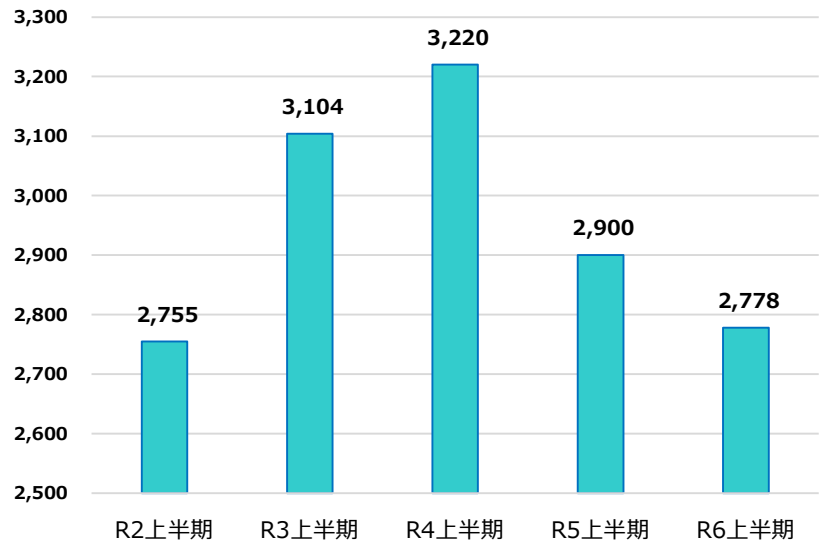
### 建築着工

### 令和6年上半期の着工数は昨年から若干減少するも、概ね3,000件で推移

令和6年上半期の着工新設住宅戸数は2,778戸、前年同期間比で約4%の減少となった。

市町村別で見ると概ね昨年と同程度の着工がみられる市町村が多い中、日向市、三股町では約80戸の減少となった。

なお、昨年上半期の着工戸数が181戸であった分譲マンションは本年237戸となっており、現在宮崎市では複数の物件が建設予定となっているため、引き続き強い実需に支えられている状況にある。



### 市町村別

### 日向市と三股町で大きく減少

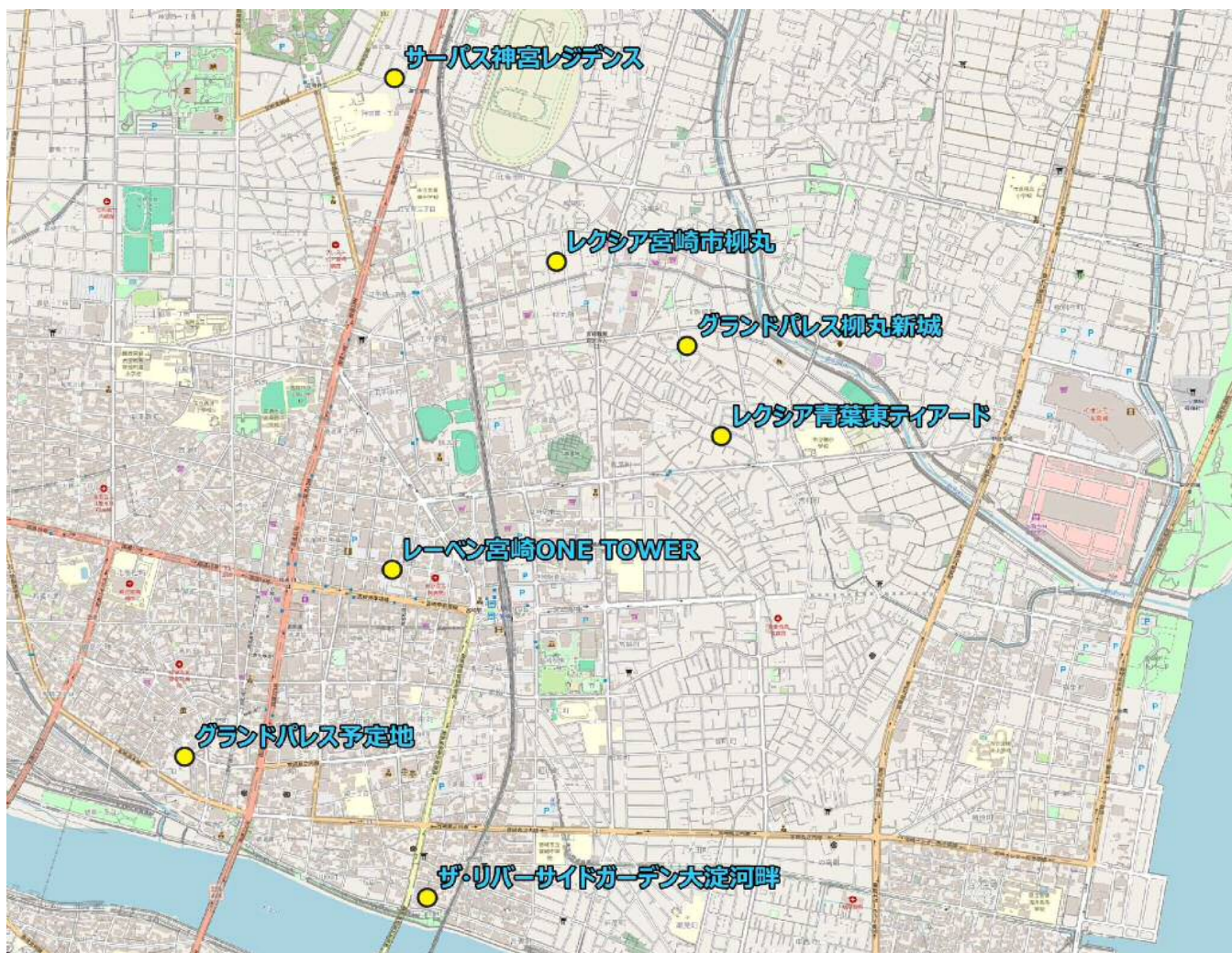
宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
1,182	667	269	97	54	129	12
▲ 1.3%	4.7%	11.2%	79.6%	▲ 46.5%	▲ 38.9%	▲ 33.3%
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
61	48	47	5	32	10	62
22.0%	336.4%	▲ 62.4%	▲ 50.0%	▲ 28.9%	0.0%	▲ 7.5%
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
25	0	3	25	3	21	0
▲ 10.7%	▲ 100.0%	▲ 62.5%	▲ 7.4%	0.0%	▲ 12.5%	—
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
5	0	7	12	2		
▲ 50.0%	—	▲ 58.8%	—	—		

上半期の市町村別着工戸数は上記のとおりで、増加となったのは、都城市（+30戸）、延岡市（+27戸）、日南市（+43戸）、西都市（+11戸）、えびの市（+37戸）、日之影町（+12戸）であった。

例年一定数の着工戸数が確保され比較的好調であった日向市は前年同期間比で約40%、三股町は約60%の大きな減少となった。

※出典：宮崎県「新設住宅着工統計資料」





宮崎最大の204戸を誇るシティテラス宮崎（2024年3月7日完成）や、宮崎最高層且つ初の億ションとなるレーベン宮崎ONE TOWER（2025年12月中旬竣工予定）が、マンション市場を賑わせているが、現在計7棟が建設予定となっている。アルファスマート柳丸（2023年6月完成）、レクシア柳丸レジアス（2024年1月完成）を皮切りに、店舗等の立地に恵まれ利便性の高い、柳丸町や吉村町でのマンション建設が続いている状況にある。

物件概要	<b>レーベン宮崎ONE TOWER</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社タカラレーベン</li> <li>・鉄筋コンクリート20階建</li> <li>・93戸</li> <li>・2025年12月中旬竣工予定</li> </ul>	<b>レクシア青葉東ティアード</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社ホームステージ</li> <li>・鉄筋コンクリート8階建</li> <li>・58戸</li> <li>・2025年6月中旬竣工予定</li> </ul>	<b>グランドパレス柳丸新城</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第一交通産業株式会社</li> <li>・鉄筋コンクリート12階建</li> <li>・47戸</li> <li>・2026年3月上旬竣工予定</li> </ul>
	<b>ザ・リバーサイドガーデン大淀河畔</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社マリテ</li> <li>・鉄筋コンクリート15階建</li> <li>・56戸</li> <li>・2025年3月末日竣工予定</li> </ul>	<b>レクシア宮崎市柳丸</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社ホームステージ</li> <li>・詳細不明</li> </ul>	<b>グランドパレス予定地</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第一交通産業株式会社</li> <li>・詳細不明</li> </ul>
	<b>サーバス神宮レジデンス</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社穴吹工務店</li> <li>・鉄筋コンクリート15階</li> </ul>		

## ■取引件数（令和6年1月～6月）

- 昨年からは僅かに増加も、令和2～4年の概ね9割。
- 主要3市（宮崎市、都城市、延岡市）で増加となったのは宮崎市のみ。

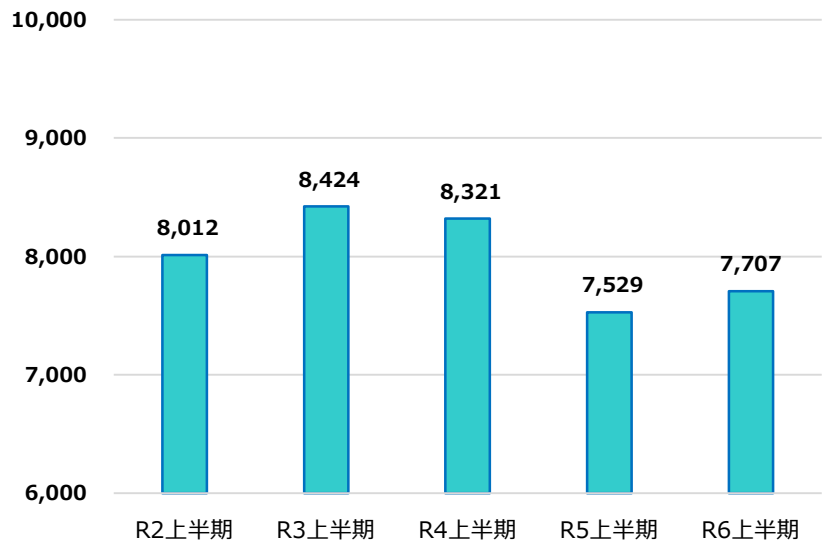
### 取引件数

令和6年上半期の取引件数は昨年同期間比2.4%増加も、8,000件には届かず

令和6年上半期の取引件数は7,707件で、僅かに増加したものの昨年と概ね同数となった。

令和5年上半期は全市町村で減少となったが、本年は26市町村のうち半数が増加となり、えびの市では+48件（前年同期間比+22.5%）と、一定数の取引がみられる市町村の中で最も増加した。

地震や台風等の災害により、取引が敬遠されるエリアもより顕著になることが予測されるため、今後の動向に注視が必要である。



### 市町村別

宮崎市、小林市及び児湯郡で増加が顕著

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
2,386	1,327	570	437	571	291	194
9.9%	▲ 3.6%	0.0%	▲ 8.4%	4.0%	▲ 4.9%	▲ 2.0%
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
199	261	236	129	135	73	119
▲ 13.5%	22.5%	▲ 7.1%	▲ 11.6%	12.5%	7.4%	▲ 9.2%
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
150	11	50	102	66	98	13
▲ 2.0%	37.5%	22.0%	10.9%	20.0%	8.9%	160.0%
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
27	48	110	32	72		
68.8%	▲ 12.7%	▲ 3.5%	▲ 28.9%	60.0%		

市町村別取引件数は上記のとおりで、宮崎市、小林市、えびの市、国富町、綾町、西米良村、木城町、川南町、都農町、門川町、諸塚村、椎葉村、五ヶ瀬町で増加となった。

宮崎市では昨年の202件減少（-8.5%）から214件増と大きく改善した。なお、西都市は昨年を上回る減少となり、令和6年上半期の減少率は日之影町に次ぐ2位となった。

※出典：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査結果」



## ■ 空き家の状況

- 令和5年10月時点の宮崎県空き家総数は90,700戸で平成30年から6,500戸増加。
- 賃貸用の空き家は31,900戸で全体の約3割を占め、その大半は共同住宅。

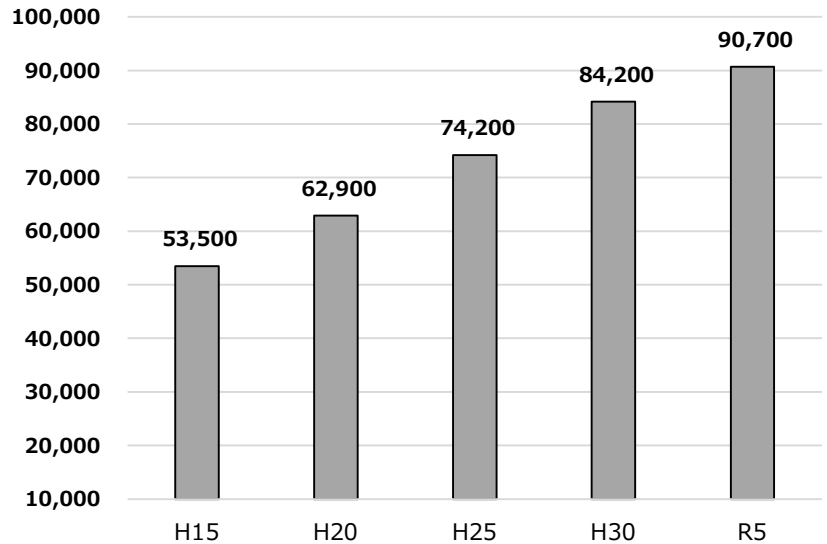
### 空き家の推移

### 宮崎県内の住宅総数のうち約16%が空き家

令和5年住宅・土地統計調査による宮崎県の住宅数は557,100戸、うち空き家は90,700戸で全体の約16%を占める結果となった。

5年毎に約10,000戸の増加がみられた空き家であったが、平成30年からの5年間では6,500戸増と、増加の一途ではあるものの、増加数は大幅に減少した。

なお、賃貸用住宅の空き家も増加傾向にあり、令和5年の賃貸用住宅空き家は31,900戸だが、うち共同住宅は30,200戸となっている。



### 市町別

### 一部空き家の減少もみられるものの、多くの市町で増加傾向変わらず

※上段令和5年の空き家数、下段平成30年からの増加率

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
26,850	17,930	9,240	5,440	4,190	4,020	2,630
2.5%	7.6%	8.6%	6.7%	3.2%	8.1%	12.9%
西都市	えびの市	三股町	国富町	高鍋町	新富町	川南町
2,690	2,870	1,910	1,570	2,100	1,140	1,270
10.7%	0.0%	7.9%	44.0%	▲ 5.8	12.9%	▲ 2.3
門川町						
760						
▲ 42.9						

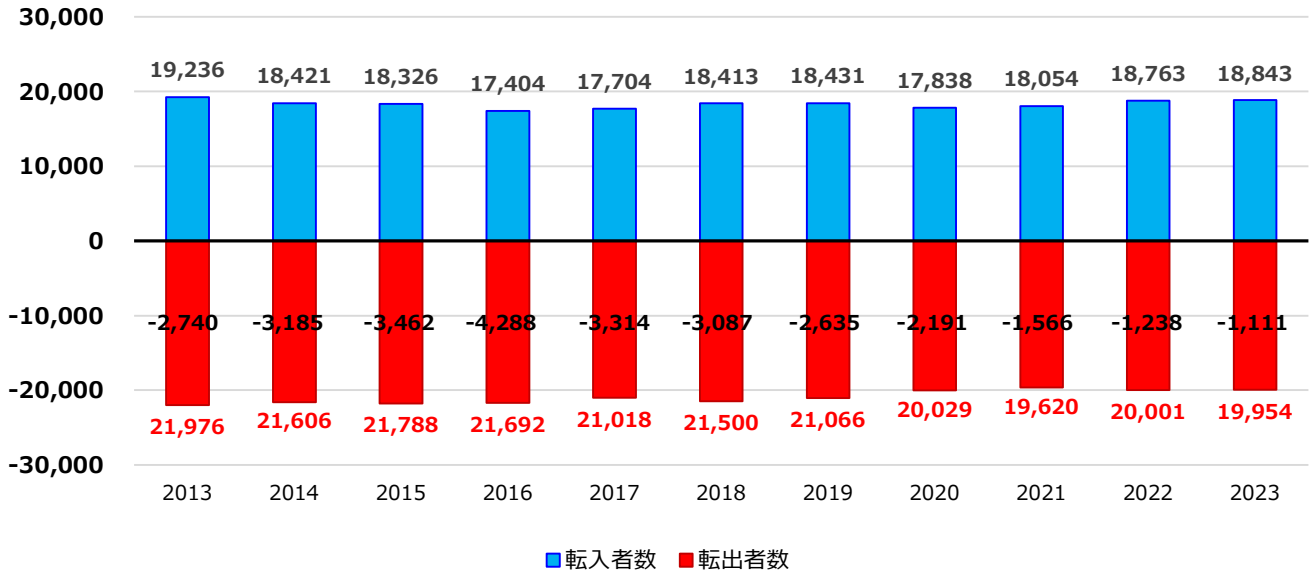
※市及び人口1万5千人以上の町村のみ

## ■人口流動（2023年）

- 2023年における宮崎県への転入者数は18,843人、本県からの転出者は19,954人となり、昨年とほぼ同数となった。
- ここ10年は転出超過が続いているものの、2017年からはその数が減少傾向にある。
- 2022年に続き転入超過となったのは都城市と川南町のみ。

### 県全体転入・転出数

2023年の転出超過数は1,111人で、10年間で最少



※上記転入・転出者数は宮崎県内間における転入・転出数を除く

### 市町村別転入・転出数

都城市・三股町の好調続く

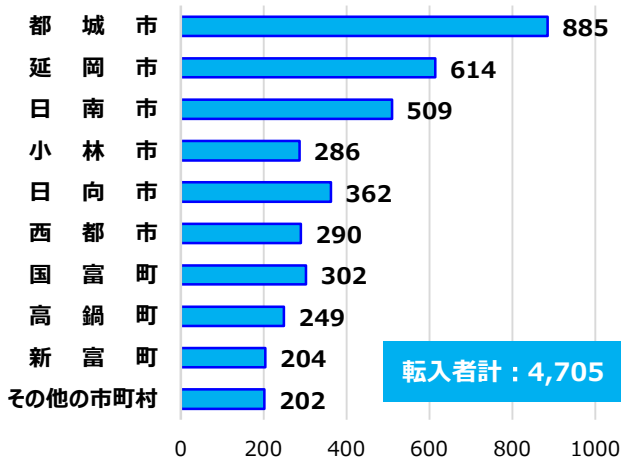
※上段転入者数、下段転出者数

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
12,235	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		
69	149	296	73	139		
107	175	412	122	194		

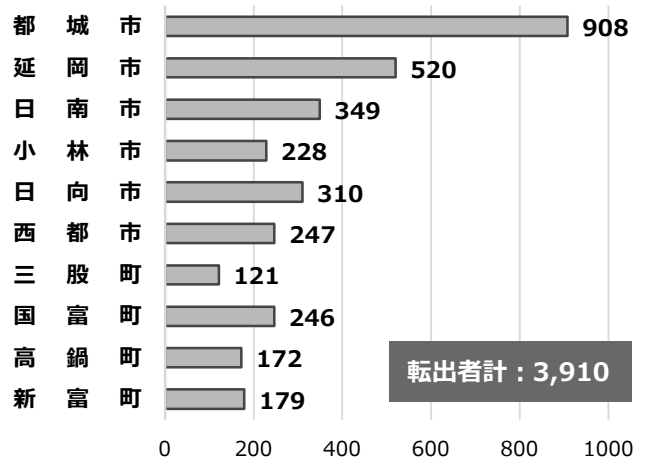
※上記転入・転出者数は宮崎県内間における転入・転出数を含む

県内間の転入・転出者数は14,928人、県内間で転入超過となったのは宮崎市、都城市、三股町、門川町

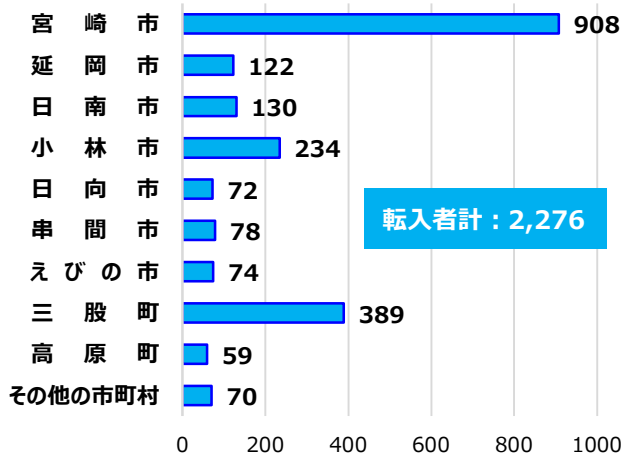
宮崎市への転入者



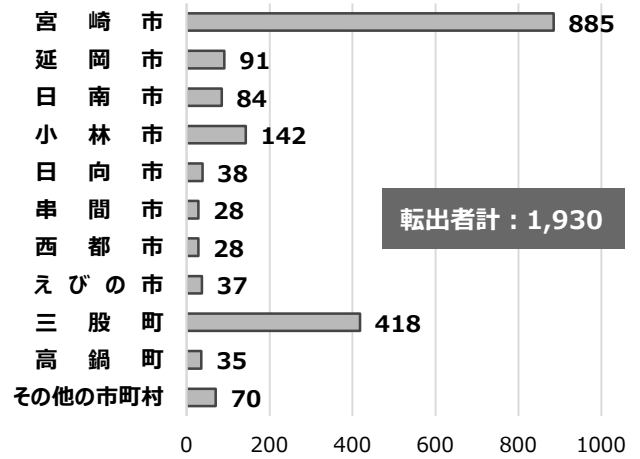
宮崎からの転出者



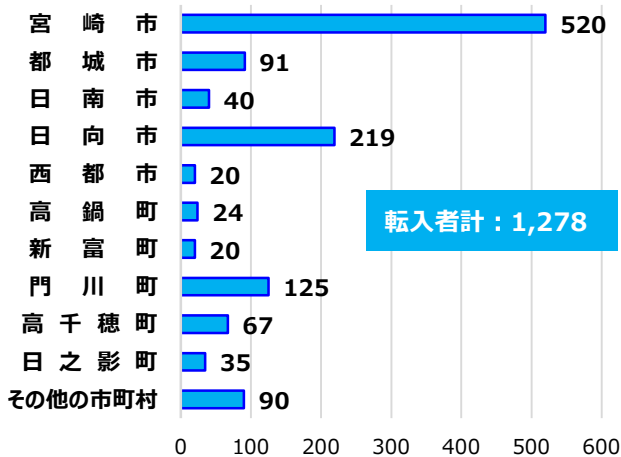
都城市への転入者



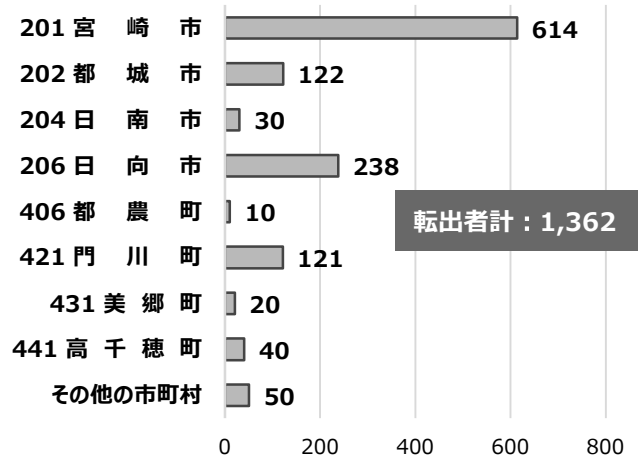
都城市からの転出者



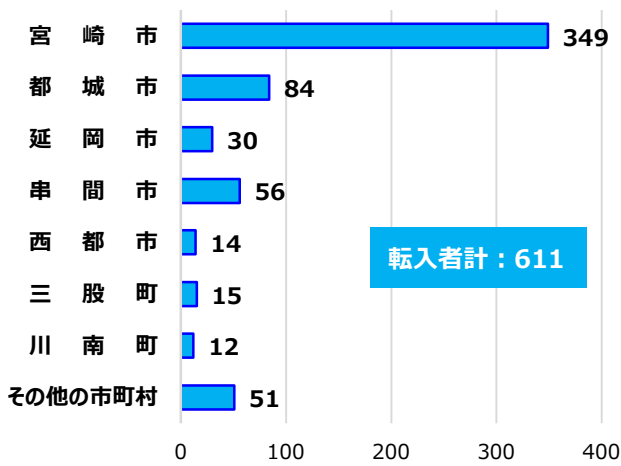
延岡市への転入者



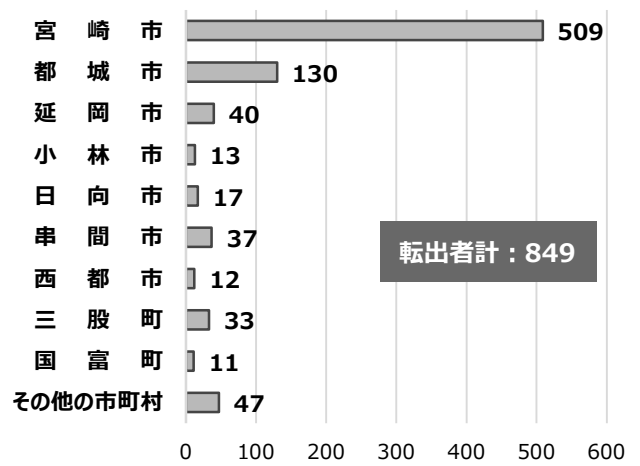
延岡市からの転出者



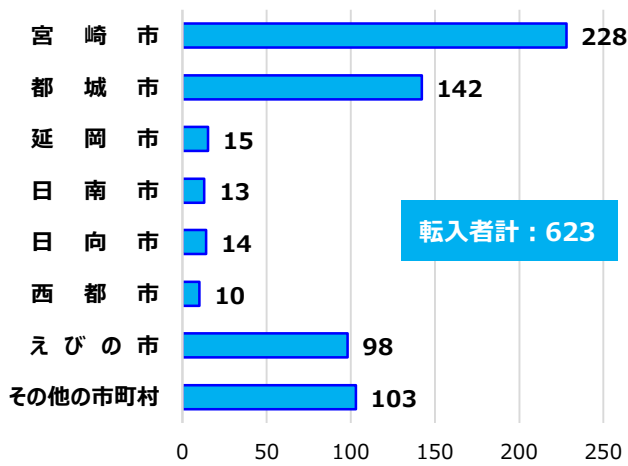
日南市への転入者



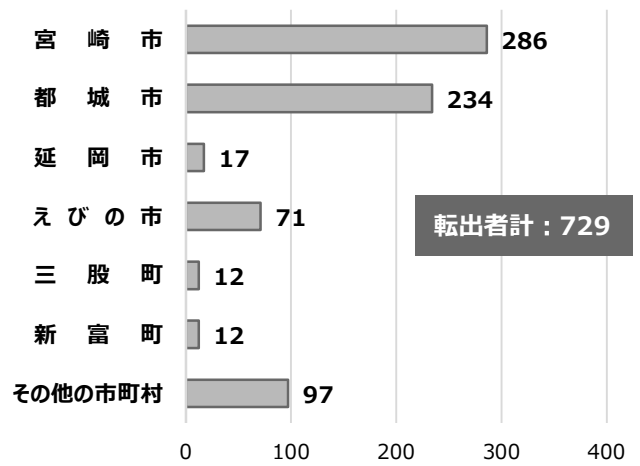
日南市からの転出者



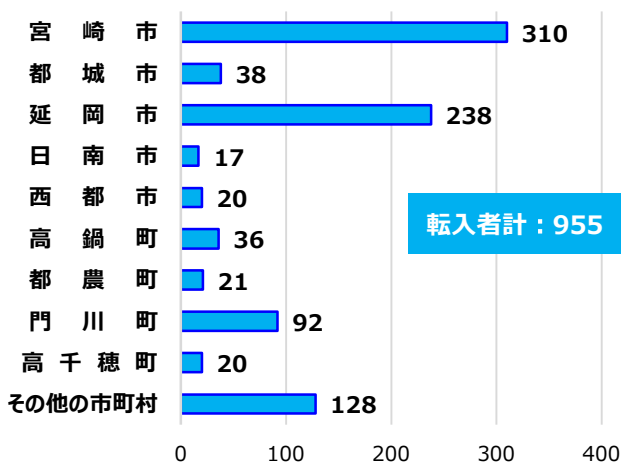
小林市への転入者



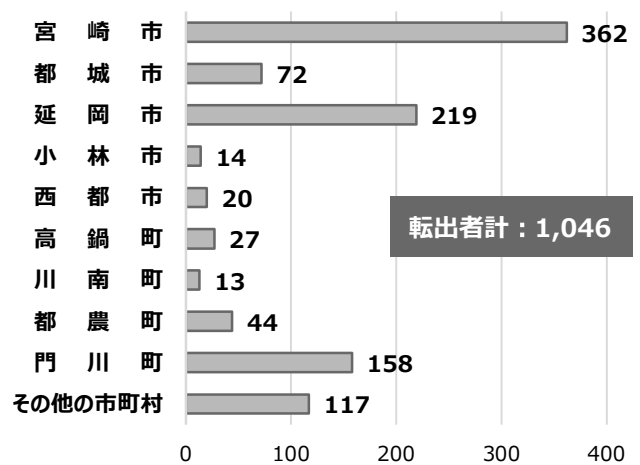
小林市からの転出者



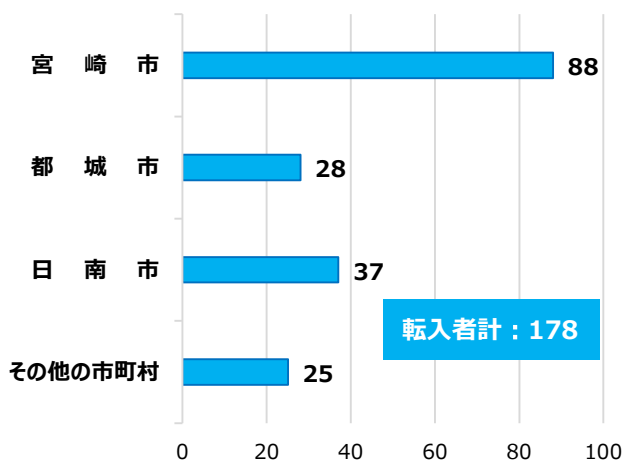
日向市への転入者



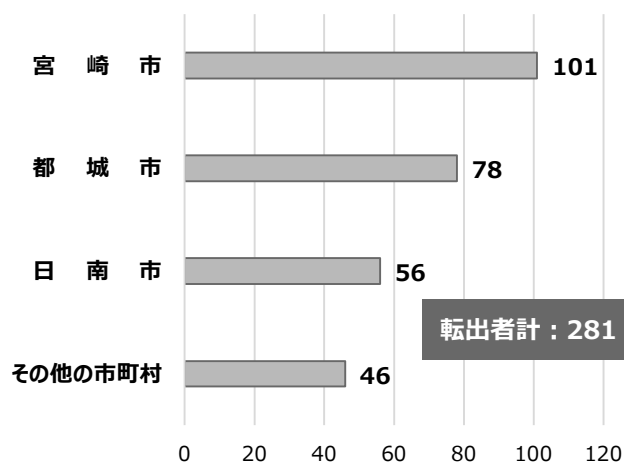
日向市からの転出者



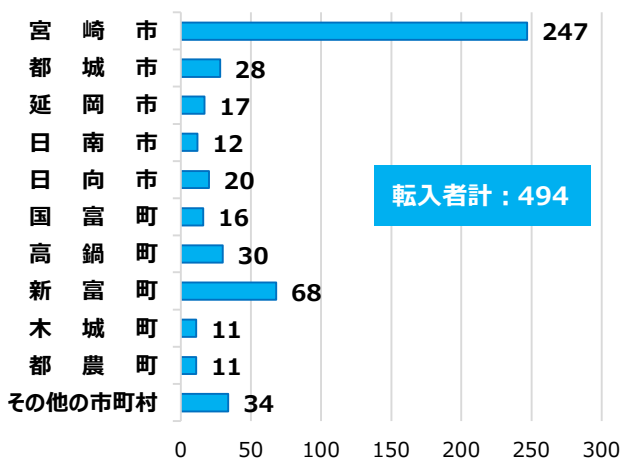
串間市への転入者



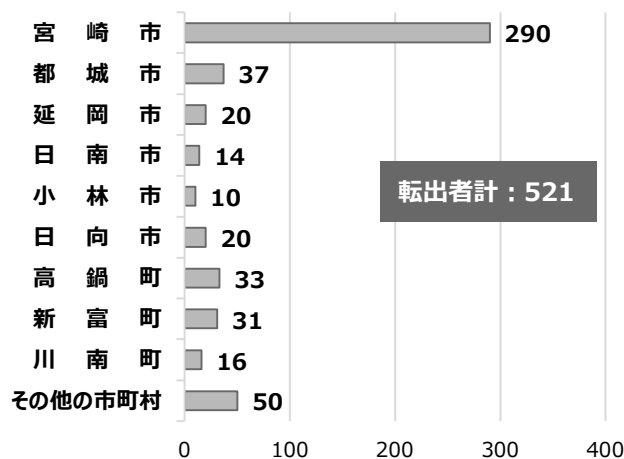
串間市からの転出者



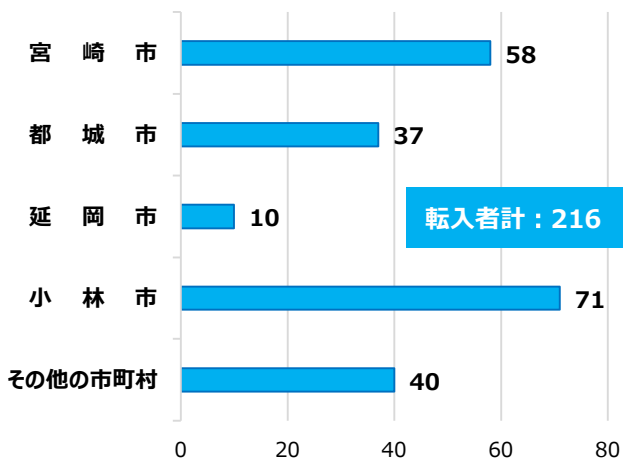
西都市への転入者



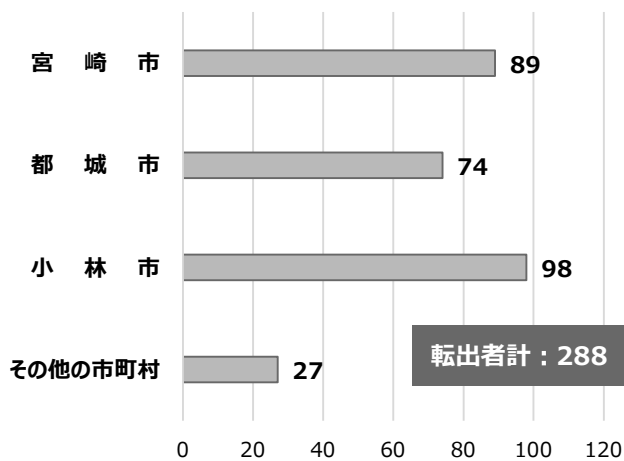
西都市への転入者



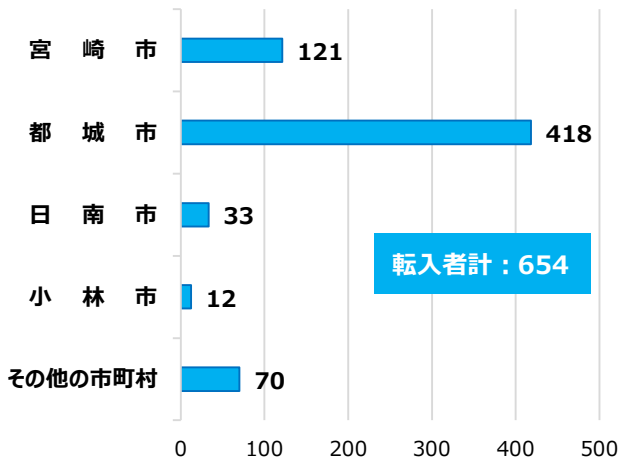
えびの市への転入者



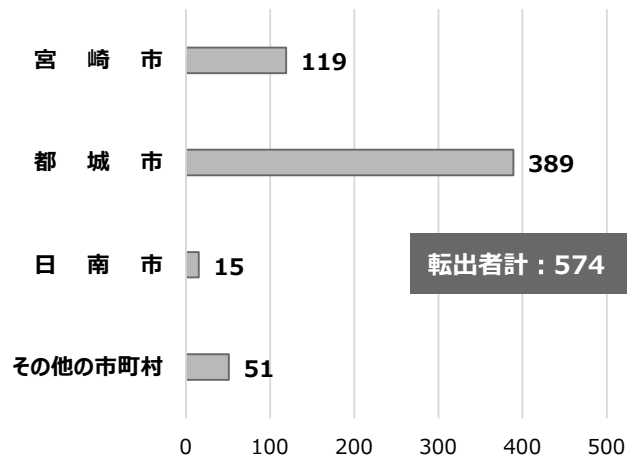
えびの市からの転出者



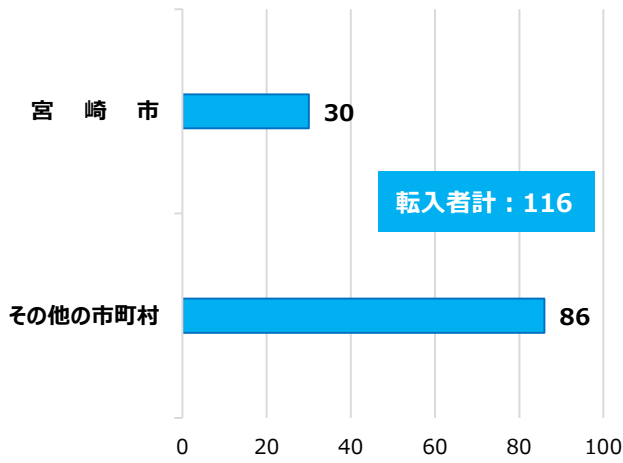
三股町への転入者



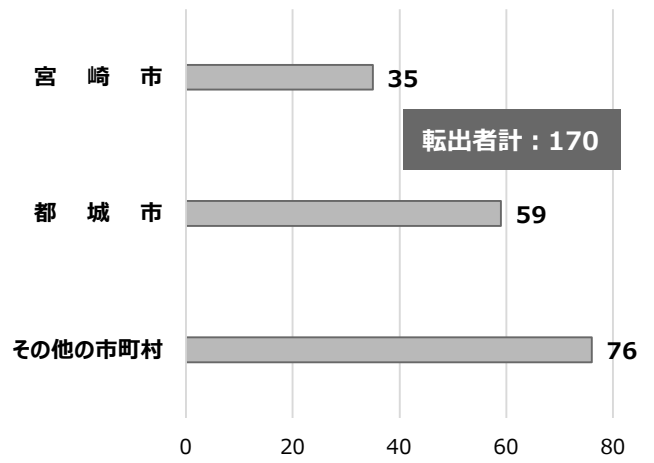
三股町からの転出者



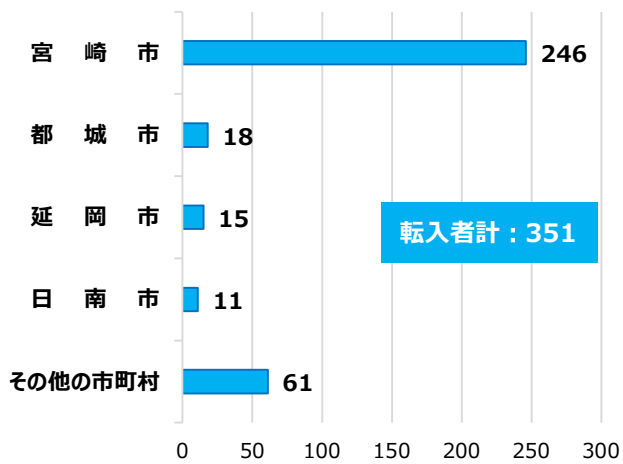
高原町への転入者



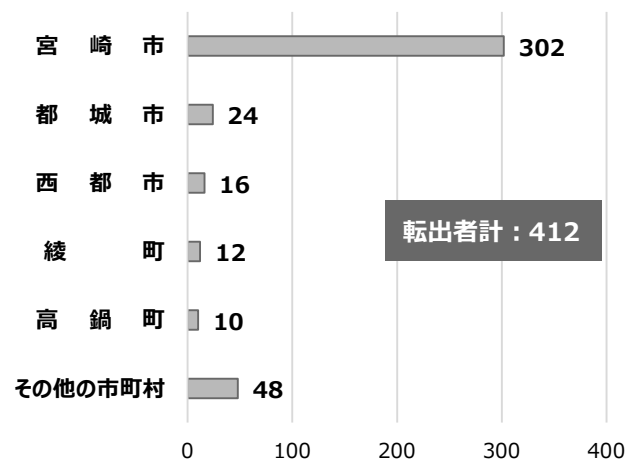
高原町からの転出者



国富町への転入者

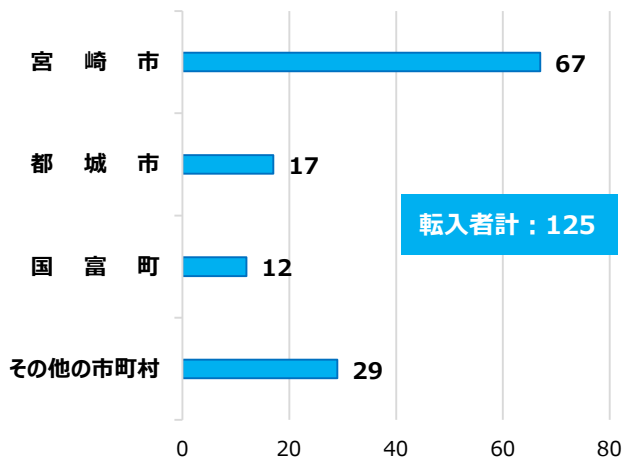


国富町からの転出者





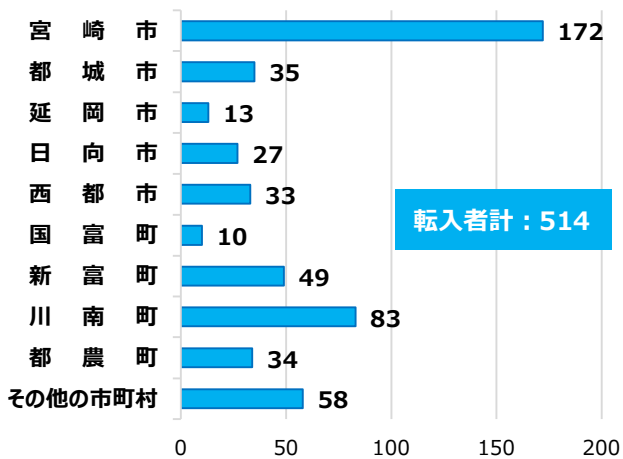
綾町への転入者



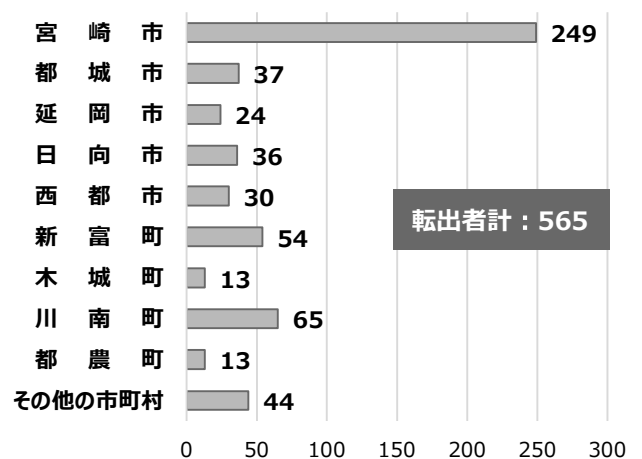
綾町からの転出者 ※地域別内訳なし

宮崎県 : 164

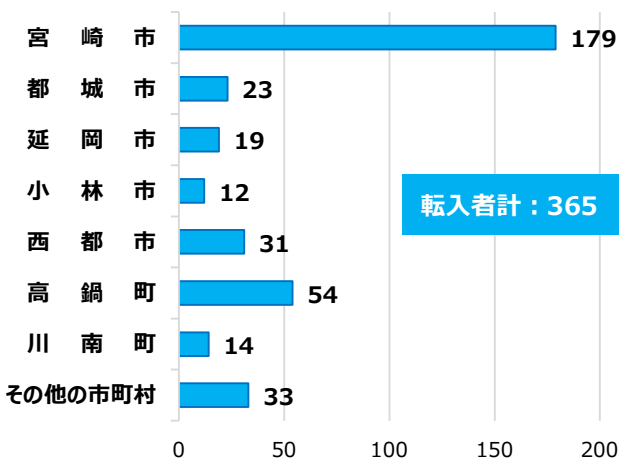
高鍋町への転入者



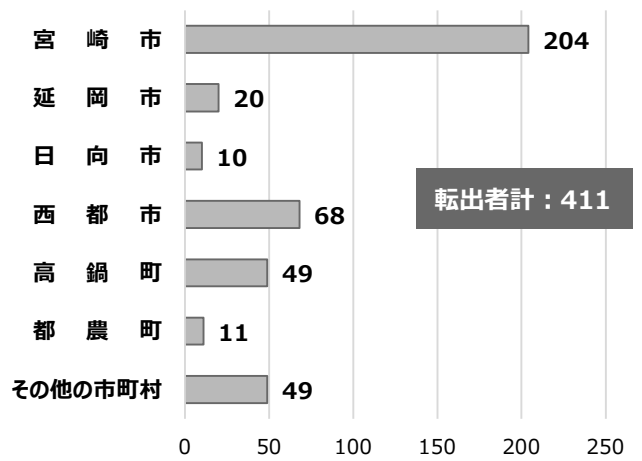
高鍋町からの転出者



新富町への転入者



新富町からの転出者



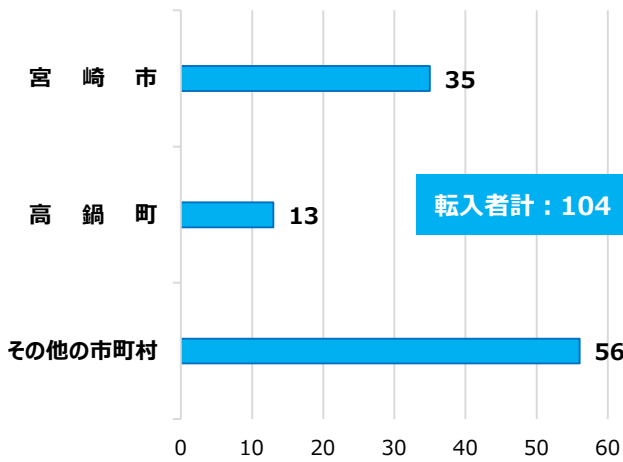
西米良村への転入者 ※地域別内訳なし

西米良村からの転出者 ※地域別内訳なし

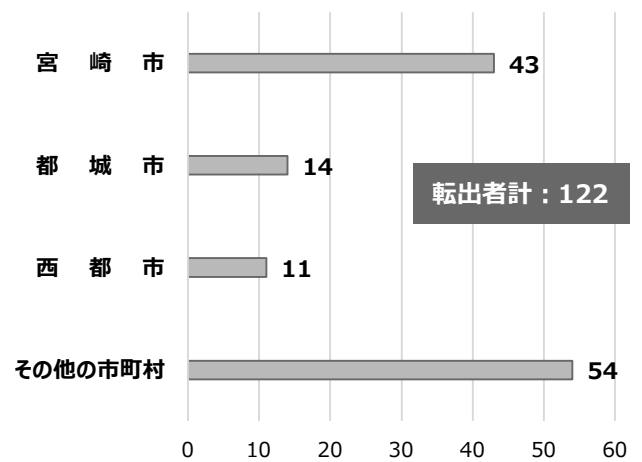
宮崎県 : 40

宮崎県 : 57

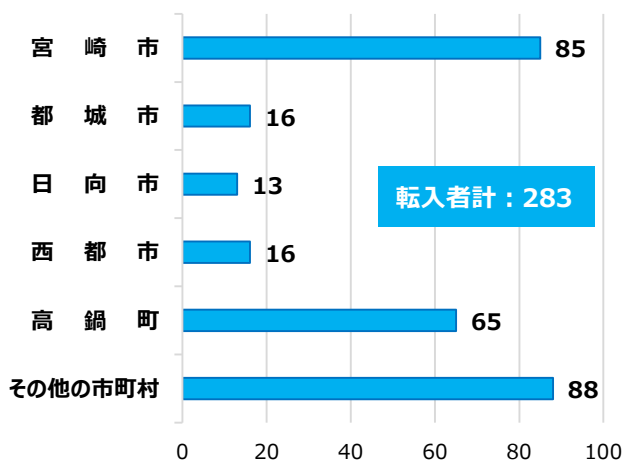
木城町への転入者



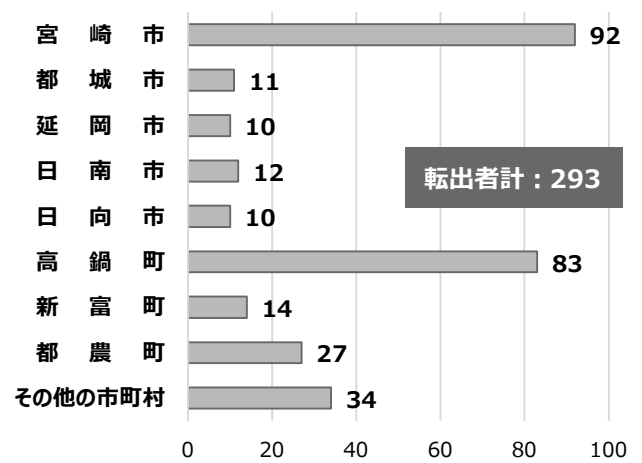
木城町からの転出者



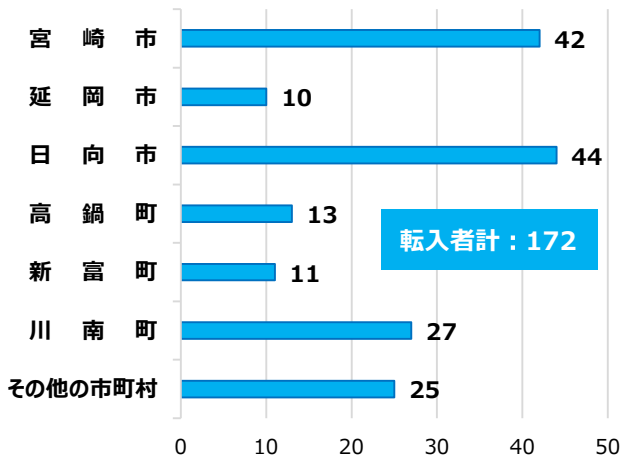
川南町への転入者



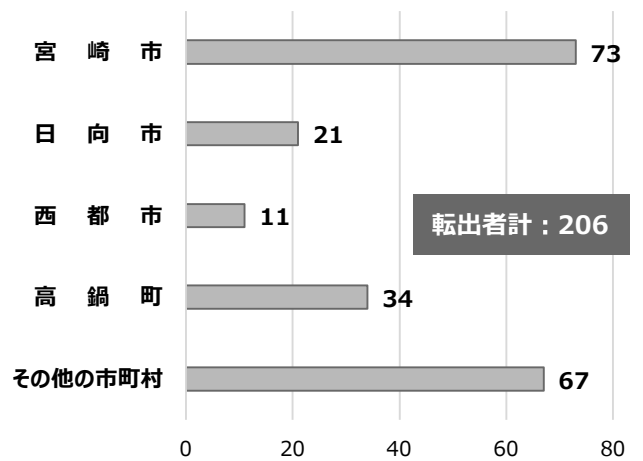
川南町からの転出者



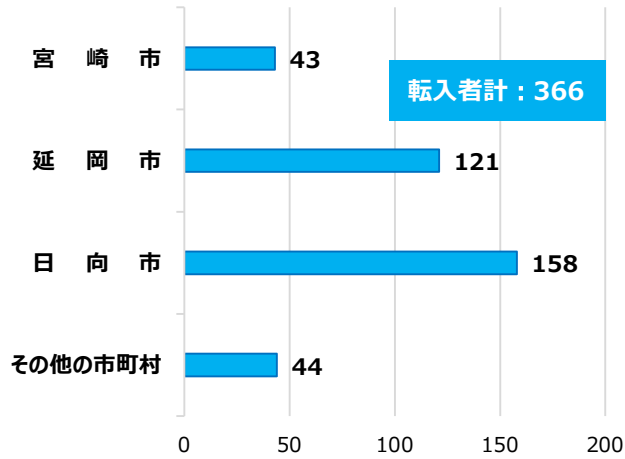
都農町への転入者



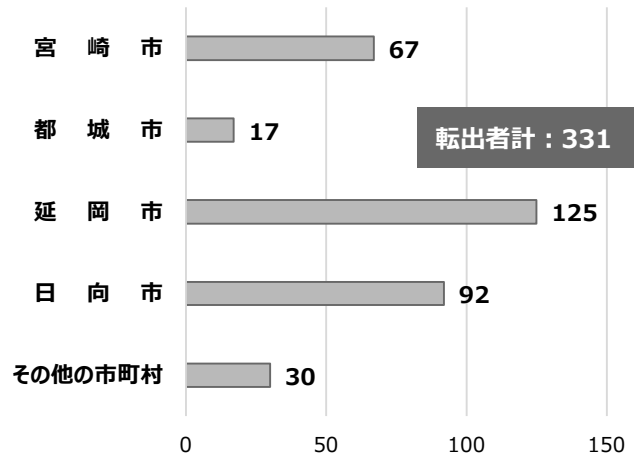
都農町からの転出者



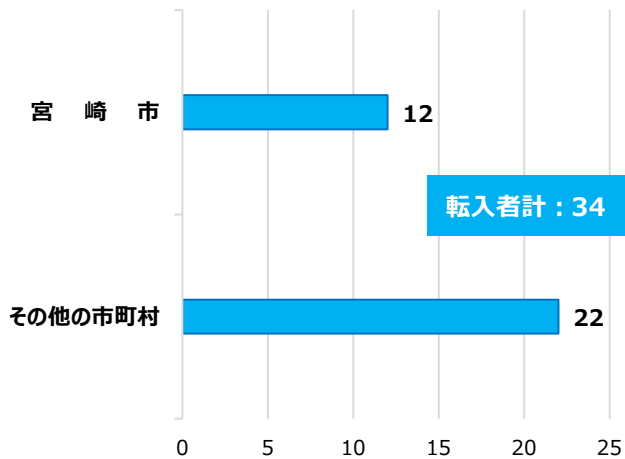
門川町への転入者



門川町からの転出者



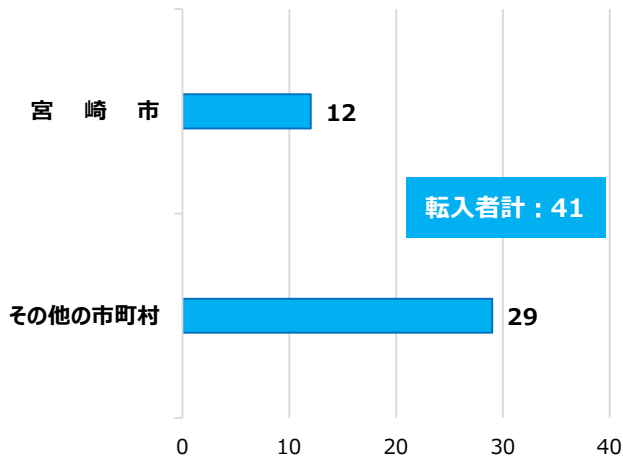
諸塚村への転入者



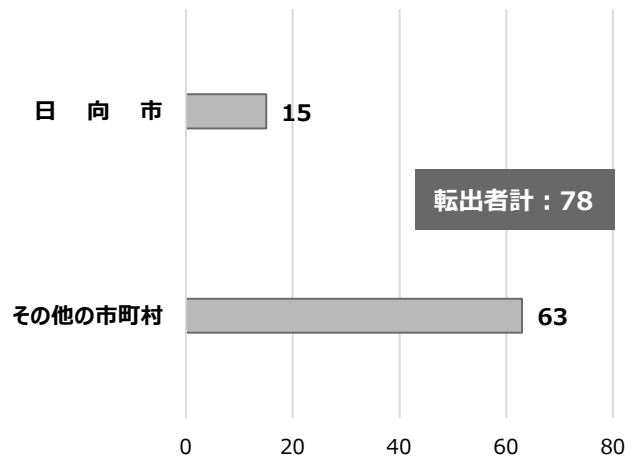
西米良村からの転出者 ※地域別内訳なし

宮崎県：48

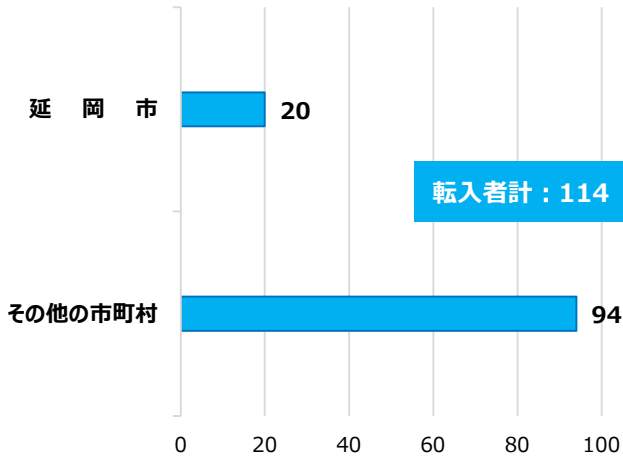
椎葉村への転入者



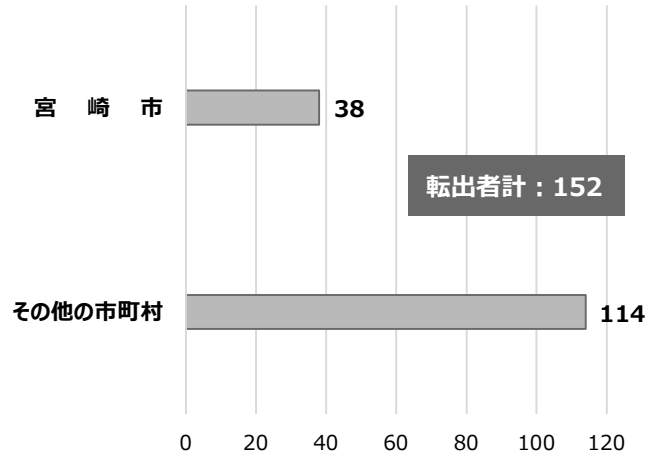
椎葉村からの転出者



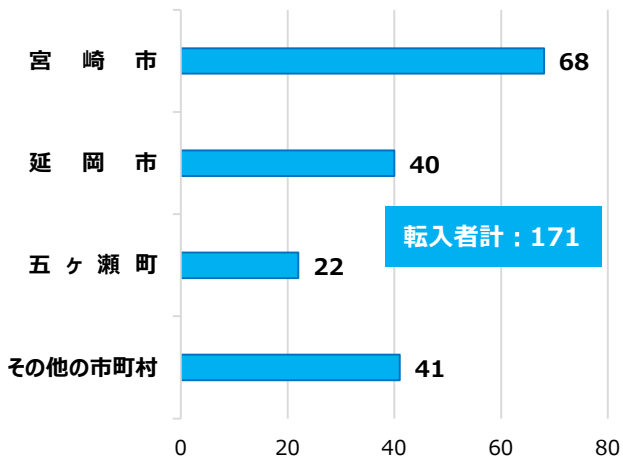
美郷町への転入者



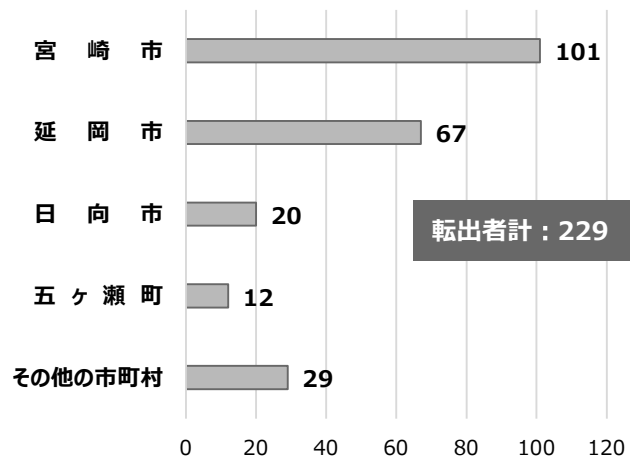
美郷町からの転出者



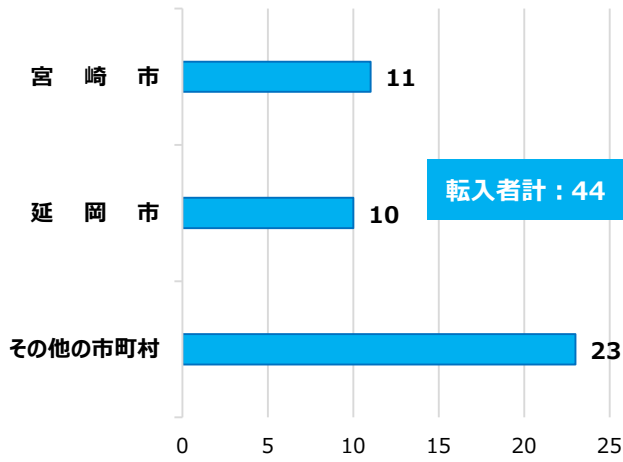
高千穂町への転入者



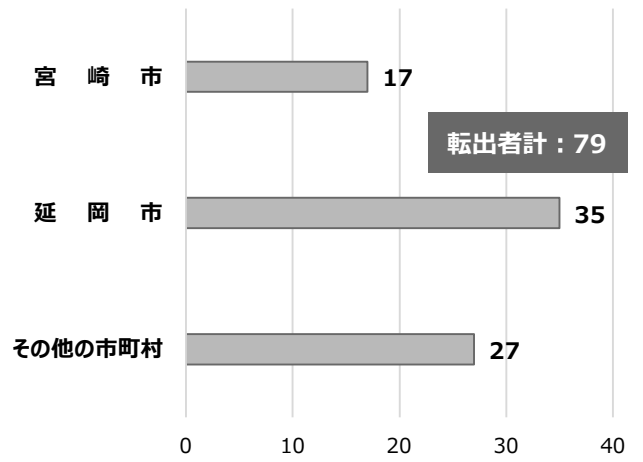
高千穂町からの転出者



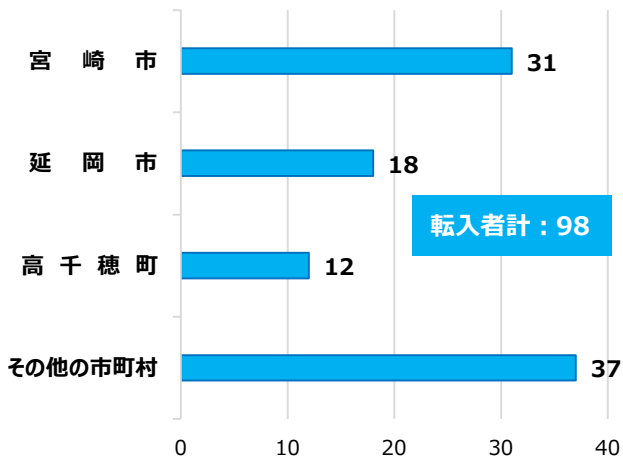
日之影町への転入者



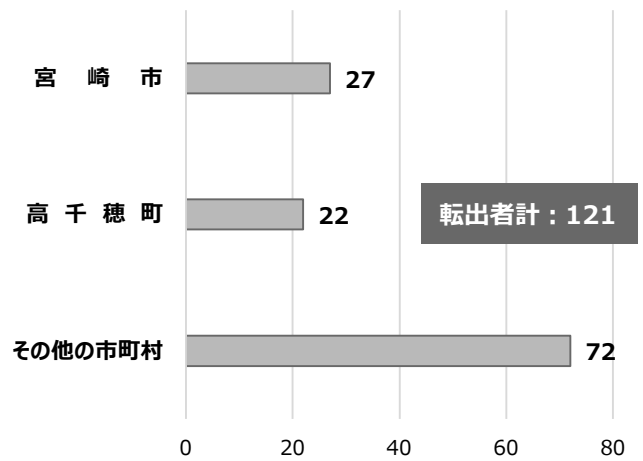
日之影からの転出者



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2023」

※宮崎県内における転入・転入者数で、県外からの転入・転出者数は含まれません

## 業務案内

■ 不動産鑑定

---

■ 調査・分析・コンサルティング

---

■ 機械設備・動産評価

---



# 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、不動産を買いし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

### ▪ 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。

---

## ■ 機械設備・動産評価について

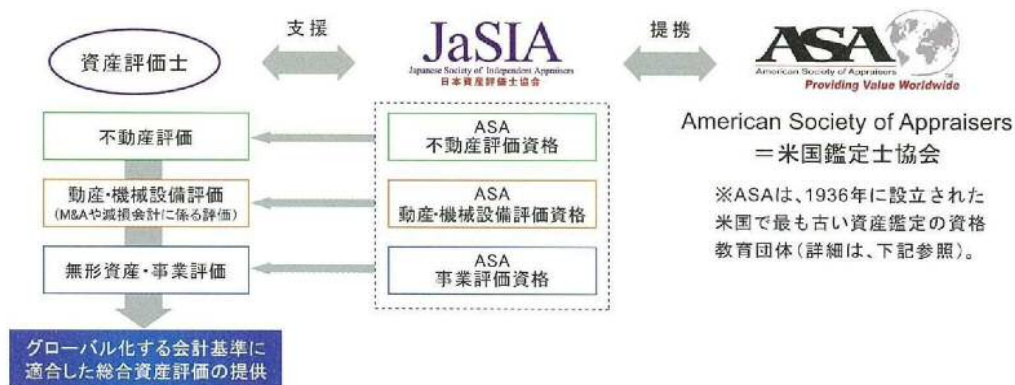
宮崎県では唯一ASA認定資産評価士が在籍しており、機械設備評価に対応しております。

### 認定資産評価士とは

認定資産評価士とは、米国鑑定士協会（American Society of Appraisers）が認定する資産評価に関する民間資格です。

評価対象資産は多岐にわたり、不動産をはじめ、動産、機械設備、事業（知財を含む）、美術品、宝石等の評価を行うことが可能です。

日本においては一般社団法人日本資産評価士協会（JaSIA）がASAに代わり、認定資産評価士養成講座を開催しています。



### 従来の簿価評価における問題点

これまで機械設備の評価すなわち価値の把握は簿価(帳簿価格)によってその価値を把握していた。

簿価による価値の把握は…

- 減価償却をベースに行う
- 会計と課税の連動性を重視
- 価値把握管理が容易

法定耐用年数に基づく簿価は規則正しく下がっていきませんが、この耐用年数は実際の使用年数よりも短いことがほとんどであるため、現在稼働中であるにも関わらず簿価は1円となる資産が多いのが現状です。

また、実際の機械設備は使用頻度や使用方法、メンテナンス等の維持管理状況により大きく左右されます。

機械設備等の動産評価において、依頼の背景や対象資産は案件毎に多種多様であるものの、現状は帳簿価格すなわち簿価で譲渡等が行われることが一般的な慣習となっているため、より資産の個別的な状態を反映する「適正な時価」で査定を行うことが重要となってきます。

お見積りやご相談等、お気軽にお問い合わせください。

# 不動産の先に待つ課題を、 共に考え、解決する。

宮崎の地に根ざして18年。

お客様一人、一人のお悩みに向き合い、共有しながら、  
不動産に関わる問題解決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
- 不動産の調査・コンサルティング
- 機械設備評価



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

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

**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/>