

令和7年4月時点

Sakura

Real estate

Market 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7年地価公示

令和7年地価公示概要：P1～2

市町村別・用途別変動率：P3

■ 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

■ 建築工事費・床面積

建築工事費の推移：P6

床面積の推移：P7

■ 取引件数

取引件数の推移：P7

市町村別取引件数：P8

■ 人口・高齢化率

人口・高齢化率の推移：P8

市町村別人口・高齢化率、5年間の変動率：P9

■ 人口流動

転入・転出者数の推移：P10

■令和7年地価公示

- 県全体では住宅地、商業地、工業地の全用途で改善。
- 9市平均変動率は住宅地（+0.2% → +0.5%）、商業地（▲0.2% → +0.3%）で改善顕著。
- 10町平均変動率は住宅地（▲0.4% → ▲0.3%）商業地（▲1.2% → ▲0.8%）とも依然下落が続く。

宮崎県商業地平均変動率は34年ぶりに上昇転換

令和7年地価公示「宮崎県全用途平均価格」は40,900円/㎡（+0.3%）で、最高水準にあった平成4年（97,200円/㎡）の約4割の水準まで落ち込んだものの、全用途平均変動率は27年ぶりに上昇転換し、住宅地は昨年が続く上昇、商業地は平成3年以来34年ぶりとなる上昇転換、工業地についても下げ止まりがみえる等、本年は改善の傾向がより顕著となった。

しかしながら、建築費や住宅ローン金利の上昇等、将来的な不透明感も多いことから、今後の経済動向等により注視が必要である。

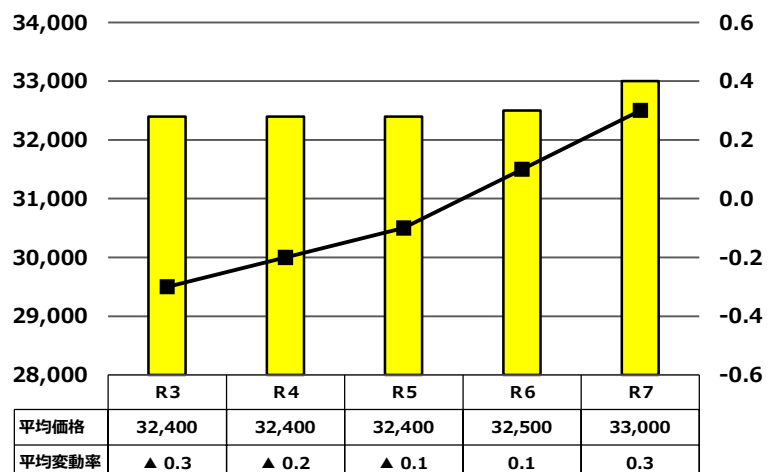
住宅地

日向市の上昇率（+0.7% → +1.3%）が県内トップに

令和7年1月1日時点の宮崎県住宅地平均価格は、33,000円/㎡（前年比+0.3%）となり、昨年の上昇転換に続いて若干の上昇率拡大となった。

宮崎市、延岡市、日向市、三股町が昨年が続く上昇、国富町は平成11年以来26年ぶりに上昇転換となり、中でも日向市は、昨年を0.6ポイント上回る大幅な上昇率拡大となった。

上記以外では、都城市が昨年の▲0.4%から±0.0%と安定傾向に入ったほか、東諸県郡や児湯郡でも概ね同様の傾向が伺える。



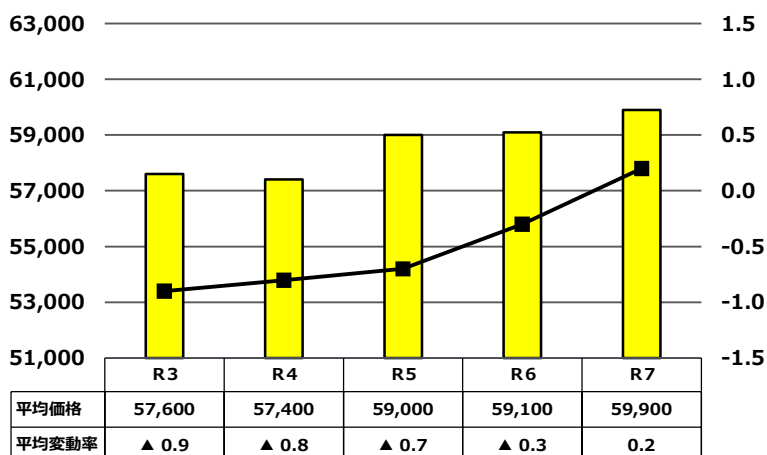
※単位 価格：円/㎡、変動率：%

商業地

宮崎市では昨年の+0.4% → +1.5%と大幅に上昇率拡大

令和7年1月1日時点における宮崎県商業地平均価格は、59,9400円/㎡（前年比+0.2%）となり、平成4年から続いた下落はようやく終焉を迎え、34年ぶりに上昇転換となった。

県平均に加え、市平均も上昇転換となったが、両者ともに宮崎市の上昇率が大幅に拡大したことによるもので、他の市町村は一部で下落率の縮小、多くが現状維持（下落傾向の継続）であるため、昨年に増して二極化が進んでいる。



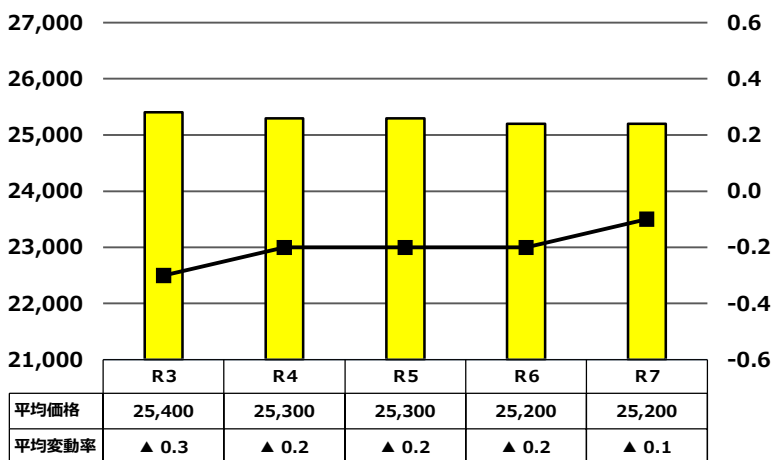
工業地

下げ止まり感は何えるものの、低調に推移

令和7年1月1日時点における宮崎県工業地平均価格は、25,200円/㎡（前年比▲0.1%）と平成10年以降続く長期的な下落は本年も継続となったが、ようやく下げ止まりがみえる段階となった。

昨年に続き宮崎市の上昇率が若干拡大した以外に動きはみられない。

なお、地価公示では都城市に工業地地点の設定はないものの、都城志布志道路の開通により物流施設等の集積がさらに加速することが予測され、地価にも上昇余地が残る。



■市町村別変動率

■住宅地

宮崎市 0.8	都城市 0.0	延岡市 0.3	日南市 ▲ 1.0	小林市 ▲ 0.7	日向市 1.3	串間市 ▲ 0.6
西都市 0.0	えびの市 ▲ 1.4	三股町 0.6	高原町 ▲ 1.7	国富町 0.4	綾町 0.0	高鍋町 ▲ 1.2
新富町 0.0	川南町 0.0	都農町 ▲ 1.3	門川町 ▲ 0.1	高千穂町 0.0		

住宅地の地価上昇率1位は、閑静な住宅街として名実ともに人気の高い宮崎市船塚3丁目、昨年の+1.8%から+4.5%と上昇率は大幅に拡大した。その他は、例年通り宮崎市中心部や高台団地の上昇が顕著である。

市町村別では日向市の上昇率が昨年から0.6ポイント拡大し、県内で唯一1%台の上昇となったが、亀崎や大王を中心とする高台団地の取引価格上昇に加え、高台物件の在庫減や資材高騰による影響が継続していることが要因である。

なお、日向市高台団地（大王町6丁目、大字富高字後無田）の上昇率はともに+2.9%で、宮崎市船塚に次ぐ県内2位となった。

■商業地

宮崎市 1.5	都城市 ▲ 0.5	延岡市 ▲ 0.3	日南市 ▲ 2.2	小林市 ▲ 1.1	日向市 ▲ 0.2	串間市 ▲ 2.3
西都市 ▲ 0.3	えびの市 ▲ 2.3	三股町 0.0	高原町 ▲ 3.1	国富町 ▲ 0.6	綾町 ▲ 0.7	高鍋町 ▲ 0.3
新富町 ▲ 0.9	川南町 ▲ 1.0	都農町 -	門川町 0.0	高千穂町 -	※都農町、高千穂町は商業地地点の設定なし	

商業地の地価上昇率1位は、県内随一の繁華街である宮崎市橋通西3丁目、昨年の+1.4%を大きく上回る+3.8%の上昇となった。その他は、大手生保ビルが建ち並ぶ業務エリア宮崎市高千穂通1丁目（+3.5%）、橋通同様に繁華性の高い宮崎市中央通（+3.3%）、宮崎駅東通線の一部開通により利便性やアクセス性の向上がみられる宮崎駅東2丁目（+3.2%）、宮崎駅東3丁目（+2.8%）で高い上昇率となった。

また、本心地価公示では大淀や大字恒久といった南宮崎の路線商業地でも上昇地点がみられる等、宮崎市では住宅地同様に広域的な地価上昇となった。

■工業地

宮崎市 0.3	延岡市 ▲ 0.2	日向市 ▲ 0.4
------------	--------------	--------------

工業地の地価上昇率1位は、昨年同様宮崎港に近接する工業地で+0.9%の上昇となった。

大小様々な工場の連たん性が高い工業地の地価は安定している一方で、住宅や店舗等の混在度が比較的高い工業地の地価は弱含みの状態にある。

■ 建築着工（令和6年1月～12月）

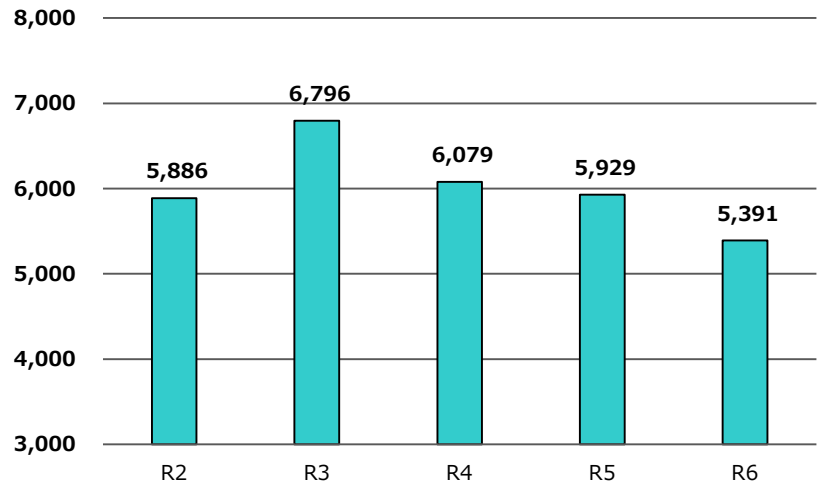
- 令和3年（6,796戸）以降は減少傾向。
- 宮崎市の分譲マンションは本年277戸供給され、令和3年の大量供給（644戸）以降も250戸前後で供給が続いている。

建築着工

令和6年の着工戸数は5,391戸で、前年比9.1%減

令和6年の着工新設住宅戸数は5,391戸で前年比9.1%の減少となり、昨年（前年比▲2.5%）、一昨年（前年比▲10.6%）に続き減少傾向にある。

なお、総戸数に占める貸家戸数は2,013戸で全体の約4割は貸家の供給となっており、昨今嘆かれる貸家の供給過多は引き続き賃貸市場に影響を与えるものと推測され、一部では供給過多による家賃の減額等の懸念もみられる。



※単位：戸

市町村別

多くの市町村で昨年を下回るも、貸家の供給が多い市町村では増加

宮崎市 2,361 ▲ 7.4	都城市 1,106 ▲ 11.0	延岡市 518 ▲ 0.2	日南市 195 27.5	小林市 98 ▲ 47.9	日向市 348 ▲ 10.5	串間市 42 ▲ 19.2
西都市 148 57.4	えびの市 63 142.3	三股町 95 ▲ 46.9	高原町 9 ▲ 55.0	国富町 74 ▲ 17.8	綾町 23 35.3	高鍋町 88 ▲ 47.3
新富町 45 0.0	西米良村 15 650.0	木城町 6 ▲ 60.0	川南町 47 11.9	都農町 6 ▲ 72.7	門川町 40 ▲ 33.3	諸塚村 0 -
椎葉村 11 ▲ 31.3	美郷町 3 ▲ 40.0	高千穂町 28 12.0	日之影町 13 333.3	五ヶ瀬町 9 50.0		

市町村別着工戸数は上記のとおりで、26市町村うち9市町村で増加となったが、綾町、川南町及び五ヶ瀬町を除き、貸家の供給量が比較的多いことによるもので、総戸数に占める貸家割合は、日南市：47%、西都市：49%、えびの市：51%、西米良村：93%、高千穂町：57%、日之影町：77%となっている。

※出典：宮崎県「新設住宅着工統計資料」

※上段：着工戸数 単位：戸、下段：前年比 単位：%



現在、シティテラス宮崎、サーバス神宮レジデンス、グランドパレス柳丸新城、レクシア青葉東ティアード、ザ・リバーサイドガーデン大淀河畔の計5棟が販売中である。

なお、宮崎最高層目つ初の億ションとして注目を集めたレーベン宮崎ONE TOWER（2025年12月中旬竣工）は、全戸完売となった。

物件概要	長谷工不動産予定地 ・株式会社長谷工不動産 ・鉄筋コンクリート11階	レクシア青葉東ティアード ・株式会社ホームステージ ・鉄筋コンクリート8階建 ・58戸 ・2025年6月中旬竣工予定	グランドパレス柳丸新城 ・第一交通産業株式会社 ・鉄筋コンクリート12階建 ・47戸 ・2026年3月上旬竣工予定
	ザ・リバーサイドガーデン大淀河畔 ・株式会社マリテ ・鉄筋コンクリート15階建 ・56戸 ・2025年3月末日竣工予定	レクシア宮崎市柳丸 ・株式会社ホームステージ ・詳細不明	グランドパレス予定地 ・第一交通産業株式会社 ・詳細不明
	サーバス神宮レジデンス ・株式会社穴吹工務店 ・鉄筋コンクリート15階 ・44戸 ・2026年1月中旬竣工予定		

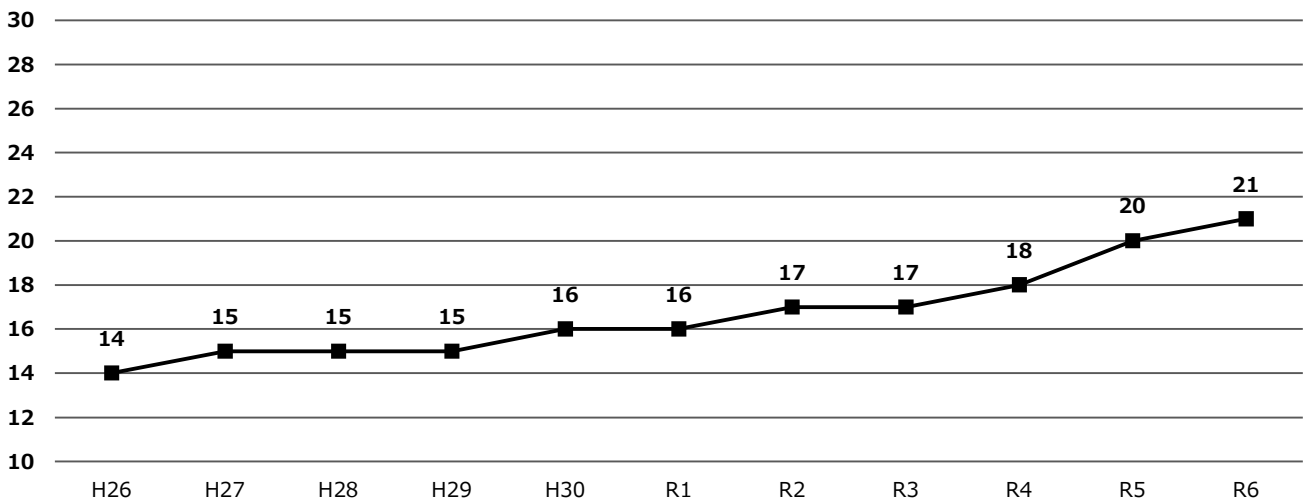
■ 建築工事費（令和6年）

- 木造一戸建に係る工事費単価は上昇傾向にあり、令和元年から5年間の上昇率は31.3%。
- RC造共同住宅に係る工事費単価も同様の傾向にあり、令和元年からの上昇率は23.8%。

建築工事費

木造一戸建に係る工事費単価は平米当たり21万円で前年比5%の上昇

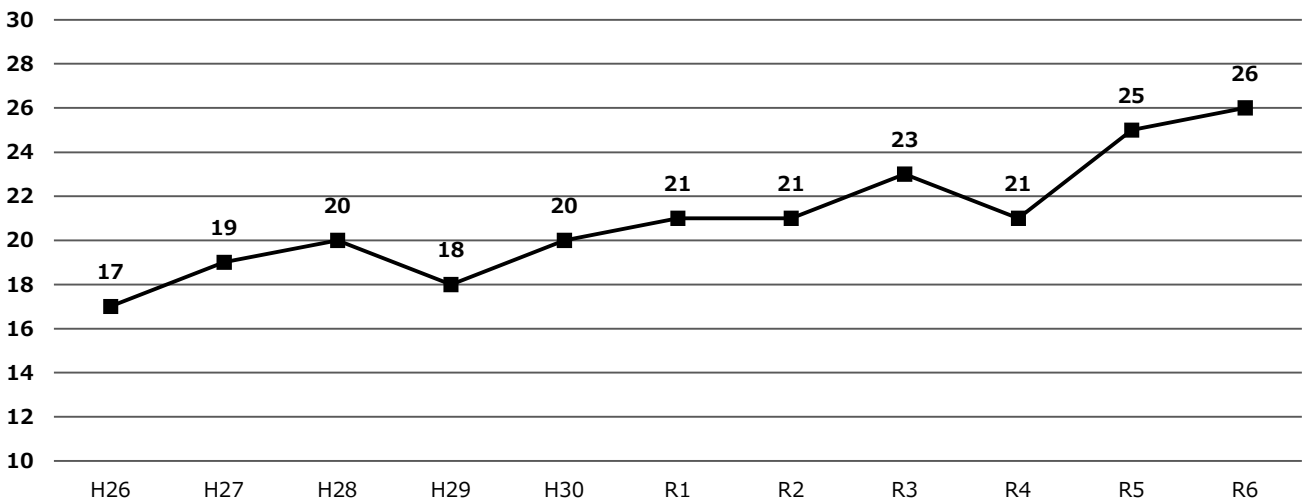
宮崎県：木造一戸建に係る工事費単価の推移 単位：万円



令和6年の木造一戸建に係る工事費単価は平米当たり21万円で、10年間の上昇率は50%となっている。

宮崎県不動産鑑定士協会が令和5年7月1日時点で実施した「第9回宮崎県不動産市況DI調査」によると、3年前との比較で3割以上の上昇と回答した割合は46.6%、2割以上の上昇と回答した割合は41.1%となった。1年前との比較においても、2割以上の上昇が47.5%、1割程度の上昇が29.4%となり、住宅市場への影響は極めて大きい。

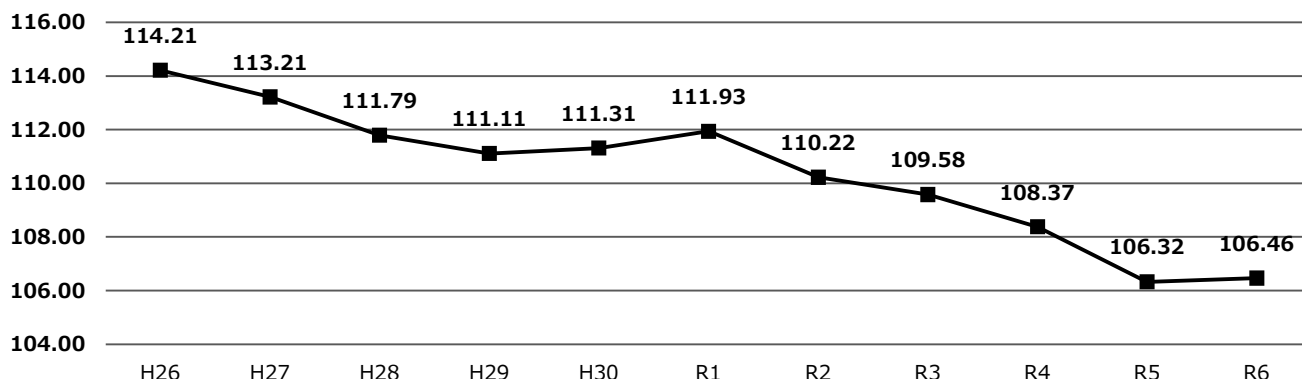
宮崎県：RC造共同住宅に係る工事費単価の推移 単位：万円



床面積

一戸あたりの床面積は10年間で約7.8㎡減少

宮崎県：木造一戸建床面積の推移 単位：㎡



床面積の推移は上記のとおりで、平成26年をピークに減少が続いており、10年間で一戸あたりの床面積は約7.8㎡減少している。建築費の高騰により、総額感の圧迫に伴うエリアの変更（地価の安いエリアに）、建物延床面積や土地面積の狭小化、中古住宅の需要増加及び取引価格上昇等、住宅市場に多大な影響を及ぼしており、今後も上昇が続くと見込まれるため更なる影響が懸念される。

※出典：国土交通省「建築着工統計：住宅着工統計」

■取引件数（令和6年1月～12月）

- 建築着工戸数と同様に令和3年以降は減少傾向。
- 児湯郡、東臼杵郡では多くが増加。

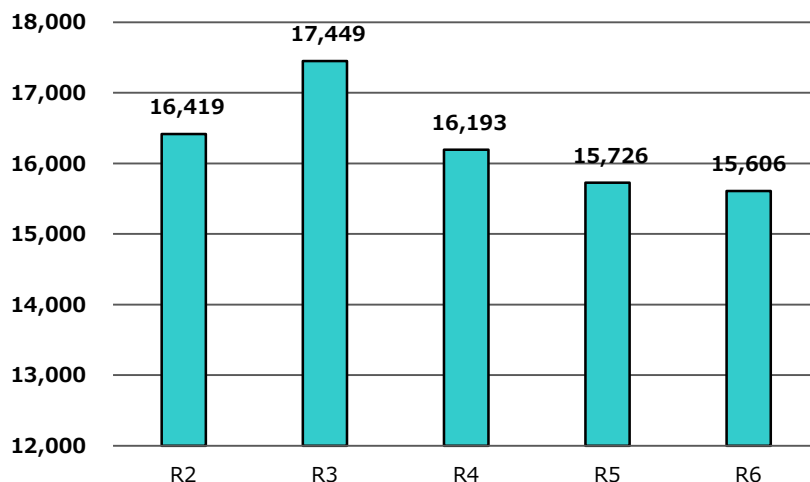
取引件数

令和6年の取引件数は15,606件で前年比0.8%減

令和6年の取引件数は15,606件で、僅かに減少したものの昨年と概ね同数となった。

建築コストや金利上昇による住宅需要の抑制傾向が高まる中、土地取引についても同様の傾向が見受けられる。

利便性の高い中心部に加え、水害リスクの低い高台の取引は比較的好調である一方、リスクの高い沿岸部等では取引対象とならないケースもみられる等、二極化が進んでいる。



※単位：件

市町村別

県全体では昨年を若干下回るも、市町村別では約半数の市町村で増加

宮崎市 4,870 0.0	都城市 2,627 ▲ 2.6	延岡市 1,171 1.6	日南市 949 0.1	小林市 1,167 5.0	日向市 620 3.5	串間市 443 2.1
西都市 386 ▲ 11.5	えびの市 535 2.5	三股町 502 ▲ 2.9	高原町 243 ▲ 13.2	国富町 264 5.2	綾町 134 ▲ 4.3	高鍋町 251 ▲ 5.6
新富町 296 ▲ 5.7	西米良村 18 ▲ 21.7	木城町 77 ▲ 21.4	川南町 179 ▲ 22.5	都農町 122 ▲ 4.7	門川町 182 19.7	諸塚村 19 ▲ 29.6
椎葉村 43 13.2	美郷町 112 2.8	高千穂町 213 15.1	日之影町 55 ▲ 47.6	五ヶ瀬町 128 40.7		

※上段：令和6年取引件数 単位：件、下段：前年比 単位：％
 ※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（令和6年10月1日）

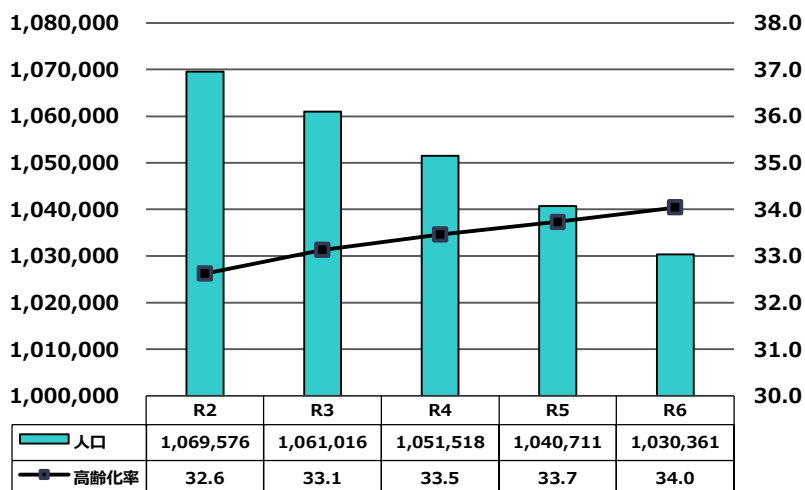
- 串間市の人口減少率は9市中トップで、高齢化率の上昇率は県内トップ（※令和元年～令和6年の比較）。
- 東臼杵郡及び西臼杵郡内の町村は5年間の人口減少率が11.5%～14.5%と高止まり。

人口・高齢化率

宮崎県の人口は5年間で3.9%減少、高齢化率は5.7%上昇

令和6年10月1日時点の人口は1,030,361人、高齢化率は34.0%で、前年比では都城市を除く全市町村で人口減少・高齢化率上昇となっている。

5年間の比較では人口総数が5,000人を下回る椎葉村や諸塚村、五ヶ瀬町等、過疎化の進行が進む地域で大きく減少しているが、9市のうち唯一10%台の減少がみられるのが串間市であり、高齢化率の上昇率は県内で唯一10%台と極めて厳しい状況にある。



市町別

前年比で人口増加及び高齢化率下落となったのは都城市のみ

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
394,448	159,570	111,543	47,166	41,103	56,815	15,141
29.7	32.2	36.1	40.7	39.6	34.7	46.8
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
27,087	16,014	25,186	7,945	17,603	6,546	19,019
40.0	45.0	30.2	45.1	39.6	39.2	33.9
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
15,880	890	4,518	14,288	9,467	16,544	1,314
33.2	43.2	39.2	37.8	40.2	35.8	49.4
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
2,205	4,214	10,589	3,196	3,053		
49.0	54.2	46.4	48.8	46.0		

※令和6年10月1日時点の人口及び高齢化率

※上段：人口（単位：人）、下段：高齢化率（単位：％）

令和6年10月1日時点の市町村別人口・高齢化率は上記のとおりで、前年比で人口増加及び高齢化率の下落がみられたのは、「移住者応援給付金」による移住者の増加が顕著な都城市のみで、5年間の比較においても、人口減少率、高齢化率の上昇率は県内25位と他市町村を圧倒している。

5年間の変動率

5年間の人口減少率が最も小さいのは三股町、次いで都城市

宮崎市	都城市	延岡市	日南市	小林市	日向市	串間市
-1.0 (24)	-0.9 (25)	-6.5 (17)	-7.7 (12)	-6.7 (16)	-5.3 (22)	-12.8 (4)
6.2 (20)	2.7 (25)	5.8 (21)	6.9 (16)	7.6 (9)	6.6 (17)	10.8 (1)
西都市	えびの市	三股町	高原町	国富町	綾町	高鍋町
-7.1 (13)	-11.6 (8)	-0.8 (26)	-8.8 (11)	-6.0 (18)	-6.8 (15)	-5.8 (19)
7.2 (12)	7.0 (14)	8.7 (7)	9.4 (5)	7.6 (10)	9.7 (3)	5.0 (23)
新富町	西米良村	木城町	川南町	都農町	門川町	諸塚村
-4.7 (23)	-12.1 (7)	-9.8 (10)	-7.1 (14)	-5.6 (21)	-5.6 (20)	-14.2 (2)
6.3 (19)	0.3 (26)	7.9 (8)	7.0 (15)	5.2 (22)	6.5 (18)	9.8 (2)
椎葉村	美郷町	高千穂町	日之影町	五ヶ瀬町		
-14.5 (1)	-12.6 (5)	-11.5 (9)	-12.6 (6)	-13.7 (3)		
9.6 (4)	4.6 (24)	9.3 (6)	7.0 (13)	7.3 (11)		

※上段：人口減少率、下段：高齢化率上昇率、単位：％

※()内は順位

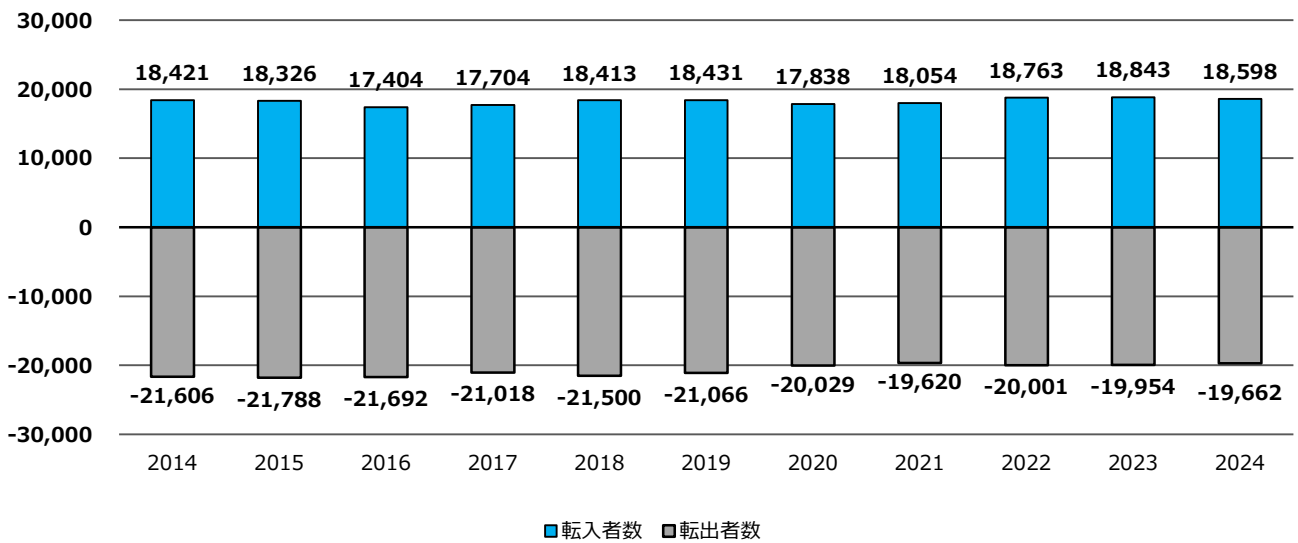
■ 人口流動（2024年）

- 2024年における他都道府県からの転入者数は18,598人、他都道府県への転出者は19,662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年からは減少傾向にある。

県全体転入・転出数

2024年の転出超過数は1,064人で、10年間で最少

他都道府県からの転入者・他都道府県への転出者



※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
 ※県内間の市町村別移動者数は令和7年10月時点のマーケットレポートにて記載予定

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

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

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