

## 令和6年地価調査結果の概要

### 1 対象区域及び基準地数

地価調査の対象区域は、県内全域(26市町村)であり、基準地数は次のとおりである。

宅地及び宅地見込地					林地	合計
宅地			宅地見込地	小計		
住宅地	商業地	工業地				
165 (165)	91 (91)	17 (17)	5 (5)	278 (278)	17 (17)	295 (295)

※ 下段( )は前年

### 2 価格判定基準日

令和6年7月1日(公報掲載日 令和6年9月18日)

### 3 平均価格及び平均変動率

本県の地価は、「ほぼ横ばい」の状況にある。  
用途別の平均価格及び平均変動率は、次のとおりである。

	宅地			宅地見込地	全用途
	住宅地	商業地	工業地		
平均価格 (円/㎡)	24,800 (24,700)	43,500 (43,200)	13,200 (13,200)	16,300 (16,300)	30,100 (29,900)
平均変動率 (%)	0.0 (▲0.2)	▲0.3 (▲0.6)	0.1 (▲0.2)	▲0.3 (▲0.4)	▲0.1 (▲0.3)

※ 下段( )は前年

	林地
平均価格 (円/10a)	73,400 (73,400)
平均変動率 (%)	0.0 (0.0)

注) 平均価格 基準地の価格の平均値  
(10の位を四捨五入)

平均変動率 選定替地点を除く継続地点の変動率の平均値  
(小数点以下第2位を四捨五入)

## (1) 宅地及び宅地見込地

### ① 住宅地

県平均変動率は0.0%(昨年▲0.2%)で「横ばい」となった。

市町村別では、宮崎市0.8%、日向市0.4%、三股町0.4%、門川町1.0%で「わずかな上昇」となった。

また、都城市▲0.1%、延岡市▲0.2%、日南市▲1.6%、小林市▲0.5%、串間市▲2.4%、えびの市▲1.7%、高原町▲2.0%、高鍋町▲0.4%、西米良村▲1.0%、川南町▲0.4%、都農町▲0.9%、諸塚村▲0.8%、椎葉村▲0.8%、美郷町▲0.8%、日之影町▲0.3%で「わずかな下落」となった。

また、西都市、国富町、綾町、新富町、木城町、高千穂町、五ヶ瀬町で「変動なし」となった。

### ② 商業地

県平均変動率は▲0.3%(昨年▲0.6%)で「ほぼ横ばい」となった。

市町村別では、宮崎市1.1%で「わずかな上昇」となった。

また、都城市▲0.5%、延岡市▲1.0%、日南市▲1.6%、小林市▲1.1%、日向市▲0.5%、串間市▲2.0%、えびの市▲0.5%、高原町▲1.7%、国富町▲0.4%、綾町▲0.8%、高鍋町▲0.2%、西米良村▲2.2%、川南町▲0.9%、都農町▲0.8%、諸塚村▲2.0%、椎葉村▲2.2%、美郷町▲1.7%、高千穂町▲0.2%、日之影町▲2.2%で「わずかな下落」となった。

また、西都市、三股町、新富町、木城町、門川町、五ヶ瀬町で「変動なし」となった。

### ③ 工業地

県平均変動率は0.1%(昨年▲0.2%)で「ほぼ横ばい」となった。

市町別では、宮崎市0.7%、都城市2.7%で「わずかな上昇」となった。

また、日南市▲0.7%、串間市▲1.4%、えびの市▲1.7%、都農町▲0.8%で「わずかな下落」となった。

また、延岡市、日向市、西都市、三股町、国富町、綾町、門川町で「変動なし」となった。

### ④ 宅地見込地

県平均変動率は▲0.3%(昨年▲0.4%)で「ほぼ横ばい」となった。

市町別では、延岡市0.5%で「わずかな上昇」となった。

また、都城市で▲0.7%、日向市▲1.1%で「わずかな下落」となった。

また、宮崎市で「変動なし」となった。

## (2) 林地

県平均変動率は0.0%(昨年0.0%)で「変動なし」となった。

[参考資料] 1 市町村別・用途別平均価格及び平均変動率

市町村名	用途	住宅地			商業地			工業地			
		平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	
宮崎市		48,600	0.8	44	86,800	1.1	24	21,700	0.7	3	
	旧宮崎市	57,500	1.0	32	103,700	1.6	18	43,400	0.0	1	
	旧田野町	18,500	▲ 0.8	2	22,700	▲ 1.1	2		-	0	
	旧佐土原町	23,300	0.3	3	58,600	0.0	1	11,900	0.0	1	
	旧高岡町	11,400	0.0	3	23,500	0.0	2		-	0	
	旧清武町	39,000	0.6	4	65,200	0.3	1	9,700	2.1	1	
都城市		16,300	▲ 0.1	25	37,900	▲ 0.5	13	11,200	2.7	2	
	旧都城市	20,500	0.1	17	54,600	0.1	8	11,200	2.7	2	
	旧山之口町	6,600	▲ 0.6	2	10,600	▲ 1.4	2		-	0	
	旧高城町	9,000	0.0	2	15,000	▲ 1.3	1		-	0	
	旧山田町	7,300	▲ 0.5	2		-	0		-	0	
	旧高崎町	6,800	▲ 0.6	2	10,200	▲ 1.0	2		-	0	
延岡市		24,900	▲ 0.2	21	37,800	▲ 1.0	10	18,400	0.0	1	
	旧延岡市	33,000	0.3	15	50,200	▲ 0.3	7	18,400	0.0	1	
	旧北方町	3,100	▲ 1.1	2	8,000	▲ 1.0	1		-	0	
	旧北浦町	7,800	▲ 2.6	2	10,600	▲ 4.5	1		-	0	
	旧北川町	3,800	▲ 1.4	2	7,700	▲ 1.3	1		-	0	
日南市		14,400	▲ 1.6	8	24,100	▲ 1.6	5	14,200	▲ 0.7	1	
	旧日南市	18,300	▲ 1.2	4	30,600	▲ 1.2	3	14,200	▲ 0.7	1	
	旧北郷町	7,200	▲ 1.0	2	10,400	▲ 1.0	1		-	0	
	旧南郷町	13,600	▲ 3.0	2	18,400	▲ 3.2	1		-	0	
小林市		13,600	▲ 0.5	7	19,900	▲ 1.1	5		-	0	
	旧小林市	19,800	0.0	4	27,400	▲ 0.7	3		-	0	
	旧須木村	4,500	▲ 1.1	1	5,100	▲ 1.0	1		-	0	
	旧野尻町	5,700	▲ 1.3	2	12,100	▲ 2.4	1		-	0	
日向市		23,200	0.4	10	41,200	▲ 0.5	6	14,000	0.0	1	
	旧日向市	28,000	0.5	8	47,700	▲ 0.2	5	14,000	0.0	1	
	旧東郷町	3,900	0.0	2	8,900	▲ 1.7	1		-	0	
串間市		11,000	▲ 2.4	2	14,500	▲ 2.0	1	8,200	▲ 1.4	2	
西都市		20,700	0.0	4	30,000	0.0	1	12,500	0.0	1	
えびの市		12,000	▲ 1.7	2	18,600	▲ 0.5	2	5,700	▲ 1.7	1	
北諸県郡	三股町	16,200	0.4	4	36,500	0.0	1	11,500	0.0	1	
西諸県郡	高原町	10,300	▲ 2.0	2	10,900	▲ 1.7	2		-	0	
東諸県郡	国富町	13,200	0.0	3	28,100	▲ 0.4	2	13,400	0.0	1	
	綾町	15,000	0.0	2	23,900	▲ 0.8	1	6,800	0.0	1	
児湯郡	高鍋町	19,000	▲ 0.4	3	31,800	▲ 0.2	2		-	0	
	新富町	13,900	0.0	3	20,000	0.0	2		-	0	
	西米良村	5,200	▲ 1.0	2	8,900	▲ 2.2	1		-	0	
	木城町	7,000	0.0	2	13,800	0.0	1		-	0	
	川南町	12,500	▲ 0.4	2	16,100	▲ 0.9	2		-	0	
	都農町	11,000	▲ 0.9	2	12,400	▲ 0.8	1	11,700	▲ 0.8	1	
東臼杵郡	門川町	15,500	1.0	4	25,400	0.0	2	13,400	0.0	1	
	諸塚村	2,100	▲ 0.8	2	8,600	▲ 2.0	1		-	0	
	椎葉村	1,700	▲ 0.8	2	8,900	▲ 2.2	1		-	0	
	美郷町	4,200	▲ 0.8	3	6,300	▲ 1.7	1		-	0	
		旧南郷村	5,600	▲ 0.9	1	6,300	▲ 1.7	1		-	0
		旧西郷村	3,600	▲ 0.8	1		-	0		-	0
	旧北郷村	3,600	▲ 0.8	1		-	0		-	0	
西臼杵郡	高千穂町	16,100	0.0	2	29,000	▲ 0.2	2		-	0	
	日之影町	4,000	▲ 0.3	2	6,700	▲ 2.2	1		-	0	
	五ヶ瀬町	4,200	0.0	2	8,500	0.0	1		-	0	
県平均		24,800	0.0	165	43,500	▲ 0.3	91	13,200	0.1	17	

※「平均価格」 各基準地の価格の平均値(10の位を四捨五入)

※「変動率」 選定替地点を除いた継続地点だけで算出した対前年変動率の平均値(小数点以下第2位を四捨五入)

(単位:円/㎡、%)

宅地見込地			全用途			用途 市町村名
平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	
19,300	0.0	2	59,200	0.9	73	宮崎市
19,500	0.0	1	72,500	1.2	52	旧宮崎市
	-	0	20,600	▲ 1.0	4	旧田野町
	-	0	28,100	0.2	5	旧佐土原町
	-	0	16,200	0.0	5	旧高岡町
19,100	0.0	1	35,700	0.7	7	旧清武町
13,500	▲ 0.7	1	22,800	▲ 0.1	41	都城市
13,500	▲ 0.7	1	29,300	0.2	28	旧都城市
	-	0	8,600	▲ 1.0	4	旧山之口町
	-	0	11,000	▲ 0.4	3	旧高城町
	-	0	7,300	▲ 0.5	2	旧山田町
	-	0	8,500	▲ 0.8	4	旧高崎町
20,600	0.5	1	28,500	▲ 0.4	33	延岡市
20,600	0.5	1	36,900	0.2	24	旧延岡市
	-	0	4,700	▲ 1.1	3	旧北方町
	-	0	8,700	▲ 3.2	3	旧北浦町
	-	0	5,100	▲ 1.3	3	旧北川町
	-	0	17,800	▲ 1.5	14	日南市
	-	0	22,400	▲ 1.1	8	旧日南市
	-	0	8,300	▲ 1.0	3	旧北郷町
	-	0	15,200	▲ 3.0	3	旧南郷町
	-	0	16,200	▲ 0.8	12	小林市
	-	0	23,100	▲ 0.3	7	旧小林市
	-	0	4,800	▲ 1.1	2	旧須木村
	-	0	7,800	▲ 1.7	3	旧野尻町
8,700	▲ 1.1	1	27,900	0.0	18	日向市
8,700	▲ 1.1	1	32,300	0.1	15	旧日向市
	-	0	5,600	▲ 0.6	3	旧東郷町
	-	0	10,600	▲ 1.9	5	串間市
	-	0	20,900	0.0	6	西都市
	-	0	13,300	▲ 1.2	5	えびの市
	-	0	18,800	0.3	6	三股町
	-	0	10,600	▲ 1.8	4	高原町
	-	0	18,200	▲ 0.1	6	国富町
	-	0	15,200	▲ 0.2	4	綾町
	-	0	24,100	▲ 0.3	5	高鍋町
	-	0	16,300	0.0	5	新富町
	-	0	6,400	▲ 1.4	3	西米良村
	-	0	9,300	0.0	3	木城町
	-	0	14,300	▲ 0.6	4	川南町
	-	0	11,500	▲ 0.9	4	都農町
	-	0	18,000	0.5	7	門川町
	-	0	4,300	▲ 1.2	3	諸塚村
	-	0	4,100	▲ 1.2	3	椎葉村
	-	0	4,800	▲ 1.1	4	美郷町
	-	0	5,900	▲ 1.3	2	旧南郷村
	-	0	3,600	▲ 0.8	1	旧西郷村
	-	0	3,600	▲ 0.8	1	旧北郷村
	-	0	22,500	▲ 0.1	4	高千穂町
	-	0	4,900	▲ 0.9	3	日之影町
	-	0	5,600	0.0	3	五ヶ瀬町
16,300	▲ 0.3	5	30,100	▲ 0.1	278	県平均

[参考資料]

## 2 市町村別・用途別平均変動率の比較 (5年・6年)

(単位:%)

市町村	用途	住宅地		商業地		工業地		宅地見込地		全用途		
		5	6	5	6	5	6	5	6	5	6	
宮崎市		0.5	0.8	0.4	1.1	0.4	0.7	0.0	0.0	0.5	0.9	
	旧宮崎市	0.7	1.0	0.6	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	1.2	
	旧田野町	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 1.6	▲ 1.1	-	-	-	-	▲ 1.1	▲ 1.0	
	旧佐土原町	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	0.1	0.2	
	旧高岡町	▲ 0.3	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-	▲ 0.2	0.0	
	旧清武町	0.3	0.6	0.0	0.3	1.1	2.1	0.0	0.0	0.3	0.7	
都城市		▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.5	1.7	2.7	▲ 1.4	▲ 0.7	▲ 0.2	▲ 0.1	
	旧都城市	0.0	0.1	0.1	0.1	1.7	2.7	▲ 1.4	▲ 0.7	0.1	0.2	
	旧山之口町	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 1.8	▲ 1.4	-	-	-	-	▲ 1.4	▲ 1.0	
	旧高城町	▲ 0.3	0.0	▲ 2.6	▲ 1.3	-	-	-	-	▲ 1.0	▲ 0.4	
	旧山田町	0.0	▲ 0.5	-	-	-	-	-	-	0.0	▲ 0.5	
	旧高崎町	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 1.0	▲ 1.0	-	-	-	-	▲ 0.8	▲ 0.8	
延岡市		▲ 0.3	▲ 0.2	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 1.1	0.0	0.5	0.5	▲ 0.6	▲ 0.4	
	旧延岡市	0.2	0.3	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 1.1	0.0	0.5	0.5	▲ 0.1	0.2	
	旧北方町	-	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 1.0	-	-	-	-	▲ 0.6	▲ 1.1	
	旧北浦町	▲ 3.1	▲ 2.6	▲ 5.1	▲ 4.5	-	-	-	-	▲ 3.7	▲ 3.2	
	旧北川町	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.3	-	-	-	-	▲ 1.3	▲ 1.3	
日南市		▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 0.7	▲ 0.7	-	-	▲ 1.5	▲ 1.5	
	旧日南市	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.7	-	-	▲ 1.1	▲ 1.1	
	旧北郷町	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 1.0	-	-	-	-	▲ 1.0	▲ 1.0	
	旧南郷町	▲ 2.9	▲ 3.0	▲ 3.1	▲ 3.2	-	-	-	-	▲ 3.0	▲ 3.0	
小林市		▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 1.2	▲ 1.1	-	-	-	-	▲ 0.8	▲ 0.8	
	旧小林市	0.0	0.0	▲ 0.7	▲ 0.7	-	-	-	-	▲ 0.3	▲ 0.3	
	旧須木村	▲ 1.1	▲ 1.1	-	▲ 1.0	-	-	-	-	▲ 1.1	▲ 1.1	
	旧野尻町	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 2.4	▲ 2.4	-	-	-	-	▲ 1.6	▲ 1.7	
日向市		0.0	0.4	▲ 0.6	▲ 0.5	0.0	0.0	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 0.3	0.0	
	旧日向市	0.5	0.5	▲ 0.2	▲ 0.2	0.0	0.0	▲ 1.1	▲ 1.1	0.0	0.1	
	旧東郷町	▲ 1.3	0.0	▲ 2.2	▲ 1.7	-	-	-	-	▲ 1.6	▲ 0.6	
	串間市	▲ 2.3	▲ 2.4	▲ 2.0	▲ 2.0	▲ 1.4	▲ 1.4	-	-	▲ 1.9	▲ 1.9	
	西都市	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	0.0	0.0	
	えびの市	▲ 1.3	▲ 1.7	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 1.7	▲ 1.7	-	-	▲ 1.0	▲ 1.2	
北諸県郡	三股町	0.5	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	0.3	0.3	
西諸県郡	高原町	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 2.2	▲ 1.7	-	-	-	-	▲ 2.3	▲ 1.8	
東諸県郡	国富町	0.0	0.0	▲ 0.4	▲ 0.4	0.0	0.0	-	-	▲ 0.1	▲ 0.1	
	綾町	0.0	0.0	▲ 0.8	▲ 0.8	0.0	0.0	-	-	▲ 0.2	▲ 0.2	
児湯郡	高鍋町	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.2	-	-	-	-	▲ 0.4	▲ 0.3	
	新富町	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-	0.0	0.0	
	西米良村	▲ 0.8	▲ 1.0	▲ 2.2	▲ 2.2	-	-	-	-	▲ 1.5	▲ 1.4	
	木城町	0.0	0.0	▲ 0.7	0.0	-	-	-	-	▲ 0.2	0.0	
	川南町	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.9	▲ 0.9	-	-	-	-	▲ 0.6	▲ 0.6	
	都農町	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 1.6	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.8	-	-	▲ 1.1	▲ 0.9	
東臼杵郡	門川町	0.5	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	0.3	0.5	
	諸塚村	▲ 0.6	▲ 0.8	▲ 1.7	▲ 2.0	-	-	-	-	▲ 1.0	▲ 1.2	
	椎葉村	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 2.2	▲ 2.2	-	-	-	-	▲ 1.2	▲ 1.2	
	美郷町	▲ 1.5	▲ 0.8	-	▲ 1.7	-	-	-	-	▲ 1.5	▲ 1.1	
		旧南郷村	▲ 1.8	▲ 0.9	-	▲ 1.7	-	-	-	-	▲ 1.8	▲ 1.3
		旧西郷村	▲ 1.4	▲ 0.8	-	-	-	-	-	-	▲ 1.4	▲ 0.8
	旧北郷村	▲ 1.4	▲ 0.8	-	-	-	-	-	-	▲ 1.4	▲ 0.8	
西臼杵郡	高千穂町	0.0	0.0	▲ 0.3	▲ 0.2	-	-	-	-	▲ 0.2	▲ 0.1	
	日之影町	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 3.5	▲ 2.2	-	-	-	-	▲ 1.4	▲ 0.9	
	五ヶ瀬町	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-	0.0	0.0	
県平均		▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.2	0.1	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.1	

※「変動率」：選定替地点を除いた継続地点だけで算出した対前年変動率の平均値(小数点以下第2位を四捨五入)

[参考資料]

### 3 標準価格・変動率高順位表

#### (1) 標準価格高順位表(住宅地)

順位	基準地番号	所在等	標準価格(円/㎡)		変動率(%)		前年 順位
			5年	6年	5年	6年	
1	宮崎(県)-4	宮崎市神宮1丁目278番	102,000	104,000	1.0	2.0	1
2	宮崎(県)-8	宮崎市和知川原2丁目 52番1	93,900	95,200	1.4	1.4	2
3	宮崎(県)-5	宮崎市霧島3丁目97番	93,300	94,700	1.2	1.5	3
4	宮崎(県)-6	宮崎市神宮西1丁目46番	85,200	85,800	0.5	0.7	4
5	宮崎(県)-15	宮崎市堀川町150番3	84,400	85,300	0.4	1.1	5
6	宮崎(県)-17	宮崎市花山手東3丁目 28番4	82,500	84,500	1.9	2.4	6
7	宮崎(県)-12	宮崎市昭和町65番	81,900	82,500	0.2	0.7	7
8	宮崎(県)-11	宮崎市江平東町10番14	-	75,000	-	-	-
9	宮崎(県)-24	宮崎市吉村町別府原甲 1671番59	72,500	73,500	1.1	1.4	9
10	宮崎(県)-7	宮崎市大工3丁目185番	70,500	71,200	0.7	1.0	10

注) 所在等欄の「 」は住居表示

## (2) 変動率高順位表(住宅地)

(プラス変動)

順位	基準地番号	所在等	変動率 (%)		標準価格(円/㎡)		要因
			5年	6年	5年	6年	
1	宮崎(県)-22	宮崎市青島1丁目94番 「青島1-12-19」	5.1	5.5	28,900	30,500	供給は極めて少ないが、県外資本や移住者からの需要が高く、価格の上昇は顕著なため。
2	宮崎(県)-43	宮崎市薫る坂2丁目6438番30 「薫る坂2-7-5」	2.1	3.0	59,400	61,200	高台の大規模住宅地域で市中心部への接近性等、総じて利便性は良好で需要は好調。
3	宮崎(県)-17	宮崎市花山手東3丁目28番4	1.9	2.4	82,500	84,500	大規模団地の中でも高所得層からの需要が強く、高額な取引が散見されるため。
4	宮崎(県)-44	宮崎市まなび野2丁目12番4	0.6	2.3	52,300	53,500	高台に位置した大規模住宅地域で徒歩圏にスーパー等が存し、利便性が高く需要は良好。
5	宮崎(県)-4	宮崎市神宮1丁目278番	1.0	2.0	102,000	104,000	高所得層からの根強い需要に支えられ、高額な取引が散見されるため。
6	延岡(県)-4	延岡市岡富町63番	2.0	1.9	51,800	52,800	区画整理済みの居住環境が良好な高台の住宅地で、需要が高く地価は上昇傾向にある。
7	宮崎(県)-32	宮崎市清武町池田台16番10	1.2	1.9	57,300	58,400	高台の大規模住宅団地で需要堅調で上昇傾向維持。
8	宮崎(県)-20	宮崎市月見ヶ丘5丁目300番51 「月見ヶ丘5-31-14」	1.0	1.5	51,700	52,500	南部住宅団地の中でも需要が強く、地価に上昇余地が残るため。
9	延岡(県)-10	延岡市鶴ヶ丘1丁目1971番24 「鶴ヶ丘1-11-22」	1.2	1.5	32,500	33,000	区画整然とした高台の住宅団地で、需要は堅調で地価は上昇傾向にある。
9	日向(県)-6	日向市大字財光寺字菰無田3250番4 (財光寺南128街区15・16)	1.2	1.5	32,500	33,000	区画整理事業の進行に伴い、高価格帯での取引が複数みられる状況にあるため。

## (マイナス変動)

順位	基準地番号	所在等	変動率 (%)		標準価格(円/㎡)		要因
			5年	6年	5年	6年	
1	延岡(県)-16	延岡市北浦町市振字本村555番	▲ 3.6	▲ 3.8	8,000	7,700	地縁者間での取引が中心となる為、需要が限定的であり地価は下落傾向である。
2	日南(県)-8	日南市南郷町中村字空也ヶ迫乙3861番4	▲ 3.4	▲ 3.5	11,400	11,000	津波災害想定エリアに存し、人口減少、少子高齢化が著しく、需要が極めて少ないため。
3	日南(県)-3	日南市大堂津4丁目4725番 「大堂津4-3-19」	▲ 3.3	▲ 3.4	11,900	11,500	住宅密集度の高い漁村で、細街路が多く、外部需要は限定的で、地価は下落傾向である。
4	串間(県)-1	串間市大字西方字上エ町14832番3	▲ 3.1	▲ 3.2	9,300	9,000	少子高齢化や地域の衰退により取引は低調であり、地価は下落傾向で推移している。
5	日南(県)-7	日南市南郷町南町12番12	▲ 2.4	▲ 2.4	16,500	16,100	域内人口の減少・高齢化が進展し、住宅地需要は限定的で、地価は下落傾向である。
6	高原(県)-2	西諸県郡高原町大字広原字広原4954番22	▲ 2.1	▲ 2.2	9,200	9,000	若年層及び中年層の流出、少子高齢化の進行等により、需要は極めて低調であるため。
7	延岡(県)-18	延岡市北川町長井字笹首4548番21	▲ 1.9	▲ 1.9	5,300	5,200	延岡市郊外の農家住宅地域。地域の高齢化が進み、需要供給共に少ない。
8	えびの(県)-1	えびの市大字原田字黒田3243番3	▲ 0.9	▲ 1.7	11,600	11,400	地域要因の変化は特に認められないが需要は少なく、地価は下落傾向にある。
9	高原(県)-1	西諸県郡高原町大字西麓字上馬場1007番	▲ 2.5	▲ 1.7	11,700	11,500	比較的利便性の良好な住宅地域であるが当町の高齢化、人口減少等から地価は下落傾向。
10	えびの(県)-2	えびの市大字向江字昭和通812番2	▲ 1.6	▲ 1.6	12,700	12,500	浸水の懸念から選好性は低く、さらに高齢化の影響が顕在化して地価は下落傾向で推移。

注) 1 所在等欄の「 」は住居表示

2 横ばい地点は75地点あり



### (3) 標準価格高順位表(商業地)

順位	基準地番号	所在等	標準価格(円/㎡)		変動率(%)		前年 順位
			5年	6年	5年	6年	
1	宮崎(県)5-1	宮崎市橋通西3丁目89番内 「橋通西3-8-12」 【吉田ビル】	269,000	278,000	0.7	3.3	1
2	宮崎(県)5-22	宮崎市高千穂通2丁目2番2内 「高千穂通2-6-14」 【株式会社カンエイ】	170,000	176,000	2.4	3.5	2
3	宮崎(県)5-21	宮崎市橋通東3丁目35番 「橋通東3-3-13」 【ROOTS】	155,000	159,000	1.3	2.6	3
4	宮崎(県)5-7	宮崎市橋通東2丁目17番外 「橋通東2-2-3」 【宮崎都市開発株式会社】	140,000	142,000	0.7	1.4	4
5	宮崎(県)5-2	宮崎市橋通西5丁目39番 「橋通西5-1-29」 【八幡屋ビル】	121,000	123,000	0.0	1.7	5
6	宮崎(県)5-3	宮崎市広島1丁目93番2外 「広島1-12-3」 【上村ビル】	109,000	111,000	0.0	1.8	6
7	宮崎(県)5-4	宮崎市旭1丁目12番8 【社会保険労務士法人ラ ポール】	100,000	101,000	-	1.0	7
8	宮崎(県)5-24	宮崎市松橋1丁目71番2外 「松橋1-9-7」 【漢方のしがき】	99,600	100,000	0.0	0.4	8
9	宮崎(県)5-9	宮崎市大塚町宮田2929番1内 【Hotto Motto大塚店】	88,600	88,600	0.0	0.0	9
10	宮崎(県)5-15	宮崎市大塚町池ノ内1181番1 外 【ネットヨタ宮崎大塚】	83,900	84,800	0.5	1.1	10

注) 所在等欄の「 」は住居表示、【 】は店名等

## (4) 変動率高順位表(商業地)

(プラス変動)

順位	基準地番号	所在等	変動率 (%)		標準価格(円/㎡)		要因
			5年	6年	5年	6年	
1	宮崎(県)5-6	宮崎市青島2丁目219番 「青島2-12-16」 【おみやげ すずや】	3.1	5.5	36,500	38,500	県内外からの観光客も多く周辺には新規出店が見られる等投資意欲は旺盛で地価は上昇。
2	宮崎(県)5-22	宮崎市高千穂通2丁目2番2内 「高千穂通2-6-14」 【株式会社カンエイ】	2.4	3.5	170,000	176,000	宮崎駅西口の再開発事業等により繁華性の向上が見られる。
3	宮崎(県)5-1	宮崎市橘通西3丁目89番内 「橘通西3-8-12」 【吉田ビル】	0.7	3.3	269,000	278,000	アフターコロナの状況下、県内外の来客は大幅に回復し、新規店舗出店等も見られる。
4	宮崎(県)5-21	宮崎市橘通東3丁目35番 「橘通東3-3-13」 【ROOTS】	1.3	2.6	155,000	159,000	アフターコロナの状況下、県内外の来客は大幅に回復し、新規店舗出店等も見られる。
5	宮崎(県)5-5	宮崎市中村西2丁目263番1 「中村西2-5-8」 【久保田鮮魚店】	0.0	2.3	79,700	81,500	幹線道路に位置する土地であり、一定の需要があり、地価は上昇傾向にある。
6	宮崎(県)5-3	宮崎市広島1丁目93番2外 「広島1-12-3」 【上村ビル】	0.0	1.8	109,000	111,000	近隣地域に複合商業施設の再開発があり、土地の需要増が見られる。
7	宮崎(県)5-23	宮崎市大坪西1丁目2155番1 「大坪西1-1-67」 【岡野歯科医院】	2.0	1.8	80,000	81,400	幹線道路に位置するまとまった土地であり、需要は強く、地価は上昇傾向にある。
8	宮崎(県)5-2	宮崎市橘通西5丁目39番 「橘通西5-1-29」 【八幡屋ビル】	0.0	1.7	121,000	123,000	周辺地域の地価上昇の影響。入札によるが、近隣地域に高額取引有。
9	宮崎(県)5-7	宮崎市橘通東2丁目17番外 「橘通東2-2-3」 【宮崎都市開発株式会社】	0.7	1.4	140,000	142,000	周辺ではビジネスホテル、マンション等も建つなど、地価は上昇傾向である。
10	宮崎(県)5-8	宮崎市大淀4丁目96番1 「大淀4-3-2」 【マトリクスビル】	0.0	1.2	82,000	83,000	南宮崎駅近くの商業地域で、需給ともに安定しており地価はやや上昇傾向に転じた。

## (マイナス変動)

順位	基準地番号	所在等	変動率(%)		標準価格(円/㎡)		要因
			5年	6年	5年	6年	
1	延岡(県)5-7	延岡市北浦町古江字古江浜2501番23 【お食事処さとう】	▲ 5.1	▲ 4.5	11,100	10,600	人口減少等もあいまって商業地需要は低調で空き店舗も見られ、地価は下落傾向である。
2	日南(県)5-3	日南市南郷町中村字門之下乙2455番 【有限会社門川電機】	▲ 3.1	▲ 3.2	19,000	18,400	域内人口の減少・高齢化もあり、新規商業地需要は乏しく、地価は下落傾向である。
3	日南(県)5-4	日南市上平野町2丁目13番15 【中川車輛有限会社】	▲ 2.7	▲ 2.5	28,500	27,800	油津・日南駅周辺商業地の狭間に位置し、後背地も脆弱であるため、繁華性は乏しい。
4	小林(県)5-3	小林市野尻町東麓字亀甲2343番 【大浦ドライ】	▲ 2.4	▲ 2.4	12,400	12,100	地域要因の変化は特に認められないが需要は少なく、地価は下落傾向である。
4	高原(県)5-1	西諸県郡高原町大字西麓字上大迫453番1 【サロンドYOU】	▲ 2.4	▲ 2.4	12,400	12,100	人口減少、経営者の高齢化及び後継者不足等により、町内の商況が衰退しているため。
6	小林(県)5-1	小林市細野字杉ノ場159番6 【京都農園】	▲ 2.2	▲ 2.2	27,200	26,600	市中心部の商業地域であるが高齢化、郊外型店舗への顧客流出等により繁華性は乏しい。
7	西米良(県)5-1	児湯郡西米良村大字村所字鶴43番1外 【(資)柴下商店】	▲ 2.2	▲ 2.2	9,100	8,900	商業地の取引がほとんどなく店舗等の需要が認められない。
7	椎葉(県)5-1	東臼杵郡椎葉村大字下福良字上椎葉1779番2	▲ 2.2	▲ 2.2	9,100	8,900	人口減少や硬直的な市場環境等、未だ下落余地が残るため。
9	日之影(県)5-1	西臼杵郡日之影町大字岩井川字波帰3390番1外 【でんかプラザ小林】	▲ 3.5	▲ 2.2	6,850	6,700	町役場の移転などもあって、旧役場周辺の商業地需要の低下傾向が続いているため。
10	諸塚(県)5-1	東臼杵郡諸塚村大字家代字小原2639番15外 【ファミリーマート諸塚店】	▲ 1.7	▲ 2.0	8,800	8,620	人口減少や硬直的な市場環境等、未だ下落余地が残るため。

注) 1 【 】は店名等  
2 横ばい地点は33地点あり

## 4 地価調査平均変動率の推移

### (1) 住宅地

単位：％

年	昭和60	61	62	63	平成元	2	3	4	5	6
宮崎県	0.2	▲ 0.2	▲ 0.6	▲ 0.1	0.1	2.0	1.8	▲ 0.3	0.2	0.3
全国	1.8	2.2	9.2	7.4	6.8	13.2	2.7	▲ 3.8	▲ 3.6	▲ 1.2

年	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
宮崎県	0.7	1.3	1.0	0.7	0.2	▲ 0.2	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.9	▲ 1.0
全国	▲ 0.9	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 2.7	▲ 2.9	▲ 3.3	▲ 4.3	▲ 4.8	▲ 4.6

年	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
宮崎県	▲ 1.0	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 1.5	▲ 1.9	▲ 2.3	▲ 2.0	▲ 1.6	▲ 1.3
全国	▲ 3.8	▲ 2.3	▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 4.0	▲ 3.4	▲ 3.2	▲ 2.5	▲ 1.8	▲ 1.2

年	27	28	29	30	令和元	2	3	4	5	6
宮崎県	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.5	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0
全国	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.7	▲ 0.5	0.1	0.7	0.9

### (2) 商業地

単位：％

年	昭和60	61	62	63	平成元	2	3	4	5	6
宮崎県	0.7	0.4	0.2	0.3	0.8	5.9	1.6	▲ 1.6	▲ 0.3	▲ 1.2
全国	3.0	5.2	15.0	8.0	7.5	13.4	3.4	▲ 4.9	▲ 7.7	▲ 6.7

年	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
宮崎県	▲ 1.2	▲ 2.3	▲ 1.8	▲ 3.0	▲ 3.1	▲ 2.5	▲ 2.8	▲ 3.3	▲ 3.1	▲ 3.5
全国	▲ 6.9	▲ 6.9	▲ 5.1	▲ 5.2	▲ 6.6	▲ 6.3	▲ 6.6	▲ 7.2	▲ 7.4	▲ 6.5

年	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
宮崎県	▲ 3.5	▲ 3.3	▲ 2.8	▲ 2.7	▲ 3.5	▲ 4.3	▲ 4.7	▲ 4.0	▲ 3.2	▲ 2.8
全国	▲ 5.0	▲ 2.1	1.0	▲ 0.8	▲ 5.9	▲ 4.6	▲ 4.0	▲ 3.1	▲ 2.1	▲ 1.1

年	27	28	29	30	令和元	2	3	4	5	6
宮崎県	▲ 2.4	▲ 1.9	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 1.4	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3
全国	▲ 0.5	0.0	0.5	1.1	1.7	▲ 0.3	▲ 0.5	0.5	1.5	2.4