

議 案

令和6年度固定資産（土地）の
基準地価格（案）について

令和6年度固定資産（土地）の基準地価格（案）

区分	宅地 (円/㎡)	田 (円/千㎡)	畑 (円/千㎡)	山林 (円/千㎡)
宮崎市	◎ 200,200	175,400	64,500	47,300
都城市	57,330	◎ 142,000	62,500	41,000
延岡市	50,190	164,948	62,259	28,649
日南市	29,890	121,550	67,900	◎ 30,000
小林市	23,800	156,500	66,400	44,800
日向市	44,030	148,100	69,400	35,300
串間市	16,380	140,400	69,600	35,000
西都市	21,070	125,300	63,300	36,500
えびの市	15,400	134,260	58,900	39,300
三股町	25,550	134,970	53,480	32,000
高原町	9,450	127,900	61,900	37,600
国富町	22,540	129,880	◎ 57,200	41,281
綾町	19,040	113,600	52,300	40,323
高鍋町	24,080	125,300	48,410	36,300
新富町	16,660	113,500	49,400	36,400
西米良村	6,510	84,700	26,400	17,600
木城町	9,730	107,800	47,300	31,000
川南町	14,630	115,900	40,500	36,800
都農町	9,940	127,200	54,700	31,100
門川町	19,250	150,500	67,116	29,000
諸塚村	6,580	120,500	49,300	16,000
椎葉村	6,510	97,000	43,300	16,700
美郷町	4,515	125,700	48,700	25,500
高千穂町	22,680	130,398	55,800	25,600
日之影町	4,900	121,800	47,600	18,300
五ヶ瀬町	5,950	110,000	44,000	19,000

※ ◎印は指定市町村であり、総務大臣が価格の調整を行った。

(議案説明資料)

(1) 基準地価格の推移

(ア) 宅地

令和6年度の宅地の基準地価格を前回評価替えを行った令和3年度の価格と比較すると、指定市町村である宮崎市では0.7%下落、県平均では4.5%の下落となっており、県全体で下落傾向が続いている。

	平成27年度 (H24→H27)	平成30年度 (H27→H30)	令和3年度 (H30→R3)	令和6年度 (R3→R6)
指定市町村 (宮崎市)	▲ 17.4%	▲ 4.0%	0.3%	▲ 0.7%
県平均	▲ 12.4%	▲ 7.6%	▲ 5.1%	▲ 4.5%

※県平均は市町村の単純平均

(イ) 田、畑及び山林

令和6年度の田、畑及び山林の基準地価格は、概ね横ばいで推移している。

		平成27年度 (H24→H27)	平成30年度 (H27→H30)	令和3年度 (H30→R3)	令和6年度 (R3→R6)
田	指定市町村 (都城市)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	県平均	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%
畑	指定市町村 (国富町)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	県平均	▲ 0.8%	0.1%	0.0%	0.0%
山林	指定市町村 (日南市)	▲ 5.9%	▲ 3.1%	▲ 3.2%	0.0%
	県平均	▲ 1.1%	▲ 0.6%	▲ 0.1%	0.0%

※県平均は市町村の単純平均

(2) 令和6年度基準宅地における路線価等

(単位：円/㎡)

(参考)

市町村名	所在地			S	令和6年度 固定路線価等 (R5. 1. 1現在)	令和3年度 固定路線価等 (R2. 1. 1現在)	変動率	鑑定評価額 (R5. 1. 1現在) D	評価割合 A/D
					A	B	A/B-1		
宮崎市	橘通西3丁目	(橘通り)		S	200,200	201,600	▲ 0.7%	286,000	70.0%
都城市	牟田町	(中町・牟田町436号線)		S	57,330	57,330	0.0%	81,900	70.0%
延岡市	中央通2丁目	(中川原愛宕線)	○	S	50,190	52,500	▲ 4.4%	71,700	70.0%
日南市	岩崎3丁目	(国道222号線)		S	29,890	30,730	▲ 2.7%	42,700	70.0%
小林市	本町	(東旭通り)		S	23,800	25,200	▲ 5.6%	34,000	70.0%
日向市	上町	(土々呂日向線)		S	44,030	45,920	▲ 4.1%	62,900	70.0%
串間市	大字西方字栗下	(国道220号線)		S	16,380	17,010	▲ 3.7%	23,400	70.0%
西都市	小野崎1丁目	(小野崎通り)		S	21,070	21,770	▲ 3.2%	30,100	70.0%
えびの市	大字原田字上切原	(国道211号線)	○	S	15,400	15,960	▲ 3.5%	22,000	70.0%
三股町	樺山字唐橋	(町道三股・都城線)	○	S	25,550	24,780	3.1%	36,500	70.0%
高原町	大字西麓字上馬場	(県道西麓小林線)		S	9,450	10,850	▲ 12.9%	13,500	70.0%
国富町	大字本庄字東ノ原	(県道26号線)		S	22,540	23,730	▲ 5.0%	32,200	70.0%
綾町	大字南俣字大坪	(県道宮崎須木線)		S	19,040	19,460	▲ 2.2%	27,200	70.0%
高鍋町	大字北高鍋字小鶴	(しんきん通り)		S	24,080	25,550	▲ 5.8%	34,400	70.0%
新富町	富田1丁目	(ルピモール商店街通り)		S	16,660	17,430	▲ 4.4%	23,800	70.0%
西米良村	大字村所鶴	(国道219号線)		E	6,510	6,860	▲ 5.1%	9,300	70.0%
木城町	大字高城字中河原	(県道304号木城高鍋線)		E	9,730	9,940	▲ 2.1%	13,900	70.0%
川南町	大字平田字垂門	(トロンロン商店街通り)		S	14,630	15,050	▲ 2.8%	20,900	70.0%
都農町	大字川北字湯ノ本	(国道10号線)	○	S	9,940	10,710	▲ 7.2%	14,200	70.0%
門川町	中須5丁目	(国道10号線)		S	19,250	19,880	▲ 3.2%	27,500	70.0%
諸塚村	大字家代字小原	(国道503号線)		E	6,580	6,580	0.0%	9,400	70.0%
椎葉村	大字下福良字上椎葉	(上椎葉本線)		E	6,510	7,140	▲ 8.8%	9,300	70.0%
美郷町	南郷神門字長堀	(国道388号線)		E	4,515	4,970	▲ 9.2%	6,450	70.0%
高千穂町	大字三田井字狭山	(町道くしふる神社通線)		S	22,680	24,570	▲ 7.7%	32,400	70.0%
日之影町	大字岩井川字波帰	(県道209号線)		E	4,900	5,410	▲ 9.4%	7,000	70.0%
五ヶ瀬町	大字三ヶ所字赤谷	(町道赤谷中央線)		E	5,950	6,370	▲ 6.6%	8,500	70.0%
単純平均							▲ 4.5%		70.0%

注1 ○印は、基準宅地の変更があったことを示す。なお、変更があった市町村の令和3年度の価格は、変更前の基準宅地のものである。
 2 市街地宅地評価法を採用している市町村(S)にあっては路線価、その他の宅地評価法を採用している市町村(E)にあっては評価額を記載している。

○路線価等の変動率の大きい市町村

順位	市町村名	路線価等 (円/㎡)		変動率	前回変動率
		R6	R3		
1	高原町	9,450	10,850	▲ 12.9%	▲ 13.9%
2	日之影町	4,900	5,410	▲ 9.4%	▲ 8.6%
3	美郷町	4,515	4,970	▲ 9.2%	▲ 10.1%
4	椎葉村	6,510	7,140	▲ 8.8%	▲ 7.3%
5	高千穂町	22,680	24,570	▲ 7.7%	▲ 9.1%
県平均				▲ 4.5%	▲ 5.1%

※県平均は市町村の単純平均

<変動率の主な理由>

1	高原町	役場近くに位置し、日用品等を中心とした小規模店舗を主とする旧来からの商業地であり、耐久消費財等の購入は隣接する小林市等に依存しているが、小林市堤地区に大型店舗の集積が進む中、顧客流出が進展するとともに、需要は地縁性を有する者に主として限定され、かつ、人口・世帯数の減少や高齢化等も相俟って、商業地の地価下落に歯止めがかかっておらず、下落率が大きい状態が続いている。
2	日之影町	旧役場近くの県道上長川日之影線沿いに町内居住者向けの日用雑貨品等店舗を中心とした商業地が狭い範囲で形成されているが、耐久消費財等については延岡市、高千穂町へ流出している。町中心部では銀行出張所の閉鎖や役場庁舎移転等、更なる空洞化が懸念される状況にあり、商業地需要は極めて限定的で、地価は継続的な下落傾向で推移している。
3	美郷町	合併前の村毎に旧来からの商業地が形成されている。基本的には旧村内居住者を対象とした日用雑貨品等を中心とした小規模店舗を主とする商業地となっており、耐久消費財等については日向市若しくは延岡市の大型店に流出している。人口・世帯数減少・高齢化が進展するなか、商業地の繁华性も低迷するとともに、需要も極めて限定的で、地価は継続的な下落傾向で推移している。
4	椎葉村	役場北側を走る村道上椎葉本線沿いに町内居住者向けの日用雑貨品等店舗を中心とした商業地が狭い範囲で形成されているが、耐久消費財等については日向市、人吉市へ流出している。村中心部では銀行出張所の閉鎖等、更なる空洞化が懸念される状況にあり、商業地需要は極めて限定的で、地価は継続的な下落傾向で推移している。
5	高千穂町	役場南側を走る幹線沿いに小規模店舗を主とする商業地が形成されているが、高千穂バイパスの開通による中心部への通過交通の減少、バイパス沿線への郊外型店舗等の進出により中心商業地の地位の低下を招いたことや人口・世帯数減少も相俟って地価下落が続いている。

○路線価等の高い市町村

順位	市町村名	路線価等 (円/㎡)		変動率	前回順位
		R6	R3		
1	宮崎市	200,200	201,600	▲ 0.7%	1
2	都城市	57,330	57,330	0.0%	2
3	延岡市	50,190	52,500	▲ 4.4%	3
4	日向市	44,030	45,920	▲ 4.1%	4
5	日南市	29,890	30,730	▲ 2.7%	5
県平均				▲ 4.5%	

※県平均は市町村の単純平均

(3) 令和6年度基準田、畑及び山林における価格

(単位：円/千㎡)

市町村名	田			畑			山林		
	令和6年度 基準地価格	令和3年度 基準地価格	変動 割合	令和6年度 基準地価格	令和3年度 基準地価格	変動 割合	令和6年度 基準地価格	令和3年度 基準地価格	変動 割合
宮崎市	175,400	175,400	1.00	64,500	64,500	1.00	47,300	47,300	1.00
都城市	◎ 142,000	142,000	1.00	62,500	62,500	1.00	41,000	41,000	1.00
延岡市	164,948	164,948	1.00	62,259	62,259	1.00	28,649	28,649	1.00
日南市	121,550	121,980	1.00	67,900	67,900	1.00	◎ 30,000	30,000	1.00
小林市	156,500	156,500	1.00	66,400	66,400	1.00	44,800	44,800	1.00
日向市	148,100	148,100	1.00	69,400	69,400	1.00	35,300	35,300	1.00
串間市	140,400	140,400	1.00	69,600	69,600	1.00	35,000	35,000	1.00
西都市	125,300	125,300	1.00	63,300	63,300	1.00	36,500	36,500	1.00
えびの市	134,260	134,260	1.00	58,900	58,900	1.00	39,300	39,300	1.00
三股町	134,970	134,970	1.00	53,480	53,480	1.00	32,000	32,000	1.00
高原町	127,900	127,900	1.00	61,900	61,900	1.00	37,600	37,600	1.00
国富町	129,880	129,880	1.00	◎ 57,200	57,200	1.00	41,281	41,281	1.00
綾町	113,600	113,600	1.00	52,300	52,300	1.00	40,323	40,323	1.00
高鍋町	125,300	125,300	1.00	48,410	48,410	1.00	36,300	36,300	1.00
新富町	113,500	113,500	1.00	49,400	49,400	1.00	36,400	36,400	1.00
西米良村	84,700	84,700	1.00	26,400	26,400	1.00	17,600	17,600	1.00
木城町	107,800	107,800	1.00	47,300	47,300	1.00	31,000	31,000	1.00
川南町	115,900	115,900	1.00	40,500	40,500	1.00	36,800	36,800	1.00
都農町	127,200	127,200	1.00	54,700	54,700	1.00	31,100	31,100	1.00
門川町	150,500	150,500	1.00	67,116	67,116	1.00	29,000	29,000	1.00
諸塚村	120,500	120,500	1.00	49,300	49,300	1.00	16,000	16,000	1.00
椎葉村	97,000	97,000	1.00	43,300	43,300	1.00	16,700	16,700	1.00
美郷町	125,700	125,700	1.00	48,700	48,700	1.00	25,500	25,500	1.00
高千穂町	130,398	130,398	1.00	55,800	55,800	1.00	25,600	25,600	1.00
日之影町	121,800	121,800	1.00	47,600	47,600	1.00	18,300	18,300	1.00
五ヶ瀬町	110,000	110,000	1.00	44,000	44,000	1.00	19,000	19,000	1.00

注1 ○印は、基準地の変更があったことを示す。なお、変更があった市町村の令和3年度の価格は変更前の基準地のもの。