

令和 7 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 7 年 7 月 1 日（公報掲載日 令和 7 年 9 月 1 7 日）

3 平均価格及び平均変動率

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／㎡)	25,100 (24,800)	44,300 (43,500)	13,300 (13,200)	16,300 (16,300)	30,500 (30,100)
平均変動率 (%)	0.2 (0.0)	▲0.1 (▲0.3)	0.2 (0.1)	▲0.3 (▲0.3)	0.1 (▲0.1)

※ 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0.2%(昨年0.0%)で上昇となった。

市町村別では、宮崎市1.2%、都城市0.1%、日向市0.8%、三股町0.6%、門川町1.1%で上昇となった。

また、延岡市▲0.1%、日南市▲1.5%、小林市▲0.7%、串間市▲2.1%、えびの市▲1.3%、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▲0.6%、椎葉村▲0.8%、美郷町▲0.8%、日之影町▲0.3%で下落となった。

また、西都市、国富町、綾町、新富町、木城町、高千穂町、五ヶ瀬町で横ばいとなった。

② 商業地

県平均変動率は▲0.1%(昨年▲0.3%)で下落となった。

市町村別では、宮崎市1.8%で上昇となった

また、都城市▲0.2%、延岡市▲1.0%、日南市▲1.6%、小林市▲1.3%、日向市▲0.4%、串間市▲2.1%、えびの市▲0.5%、高原町▲1.8%、国富町▲0.2%、綾町▲0.8%、高鍋町▲0.2%、西米良村▲2.2%、川南町▲1.0%、都農町▲0.8%、諸塚村▲2.0%、椎葉村▲2.2%、美郷町▲1.1%、高千穂町▲0.2%、日之影町▲2.2%で下落となった。

また、西都市、三股町、新富町、木城町、門川町、五ヶ瀬町で横ばいとなった。

③ 工業地

県平均変動率は0.2%(昨年0.1%)で上昇となった。

市町別では、宮崎市0.7%、都城市3.1%で上昇となった。

また、日南市▲0.7%、串間市▲1.0%、えびの市▲1.8%、都農町▲0.9%で下落となった。

また、延岡市、西都市、三股町、国富町、綾町、門川町で横ばいとなった。

※日向市は今回選定替えがあったため、変動率の算出はなし。

④ 宅地見込地

県平均変動率は▲0.3%(昨年▲0.3%)で下落となった。

市町別では、延岡市0.5%で上昇となった。

また、都城市で▲0.7%、日向市▲1.1%で下落となった。

また、宮崎市で横ばいとなった。

(2) 林地

県平均変動率は0.0%(昨年0.0%)で横ばいとなった。

〔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		49,300	1.2	44	88,900	1.8	24	21,700	0.7	3
	旧宮崎市	58,500	1.6	32	106,600	2.4	18	43,400	0.0	1
	旧田野町	18,300	▲ 0.8	2	22,600	▲ 0.6	2		－	0
	旧佐土原町	23,400	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	39,300	0.6	4	66,000	1.2	1	9,900	2.1	1
都城市		16,300	0.1	25	40,000	▲ 0.2	13	11,500	3.1	2
	旧都城市	20,500	0.3	17	52,700	0.2	9	11,500	3.1	2
	旧山之口町	6,600	0.0	2	10,300	▲ 1.0	1		－	0
	旧高城町	9,000	0.0	2	14,800	▲ 1.3	1		－	0
	旧山田町	7,300	▲ 0.5	2		－	0		－	0
	旧高崎町	6,700	▲ 0.6	2	10,100	▲ 1.0	2		－	0
延岡市		25,100	▲ 0.1	21	37,600	▲ 1.0	10	18,400	0.0	1
	旧延岡市	33,200	0.5	15	50,000	▲ 0.4	7	18,400	0.0	1
	旧北方町	3,100	▲ 0.9	2	8,000	▲ 0.9	1		－	0
	旧北浦町	7,600	▲ 2.6	2	10,100	▲ 4.7	1		－	0
	旧北川町	3,800	▲ 1.4	2	7,600	▲ 1.3	1		－	0
日南市		14,200	▲ 1.5	8	23,700	▲ 1.6	5	14,100	▲ 0.7	1
	旧日南市	18,200	▲ 1.2	4	30,200	▲ 1.3	3	14,100	▲ 0.7	1
	旧北郷町	7,200	▲ 1.0	2	10,300	▲ 1.0	1		－	0
	旧南郷町	13,200	▲ 2.6	2	17,800	▲ 3.3	1		－	0
小林市		13,500	▲ 0.7	7	19,700	▲ 1.3	5		－	0
	旧小林市	19,800	▲ 0.3	4	27,200	▲ 0.9	3		－	0
	旧須木村	4,400	▲ 1.1	1	5,100	▲ 1.0	1		－	0
	旧野尻町	5,600	▲ 1.4	2	11,800	▲ 2.5	1		－	0
日向市		23,500	0.8	10	41,100	▲ 0.4	6	14,000	－	1
	旧日向市	28,400	1.0	8	47,600	▲ 0.1	5	14,000	－	1
	旧東郷町	3,900	0.0	2	8,700	▲ 1.7	1		－	0
串間市		10,800	▲ 2.1	2	14,200	▲ 2.1	1	8,100	▲ 1.0	2
西都市		20,700	0.0	4	30,000	0.0	1	12,500	0.0	1
えびの市		11,800	▲ 1.3	2	18,500	▲ 0.5	2	5,600	▲ 1.8	1
北諸県郡	三股町	16,300	0.6	4	36,500	0.0	1	11,500	0.0	1
西諸県郡	高原町	10,100	▲ 2.0	2	10,700	▲ 1.8	2		－	0
東諸県郡	国富町	13,200	0.0	3	28,000	▲ 0.2	2	13,400	0.0	1
	綾町	15,000	0.0	2	23,700	▲ 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	5,100	▲ 1.0	2	8,700	▲ 2.2	1		－	0
	木城町	8,800	0.0	2	13,800	0.0	1		－	0
	川南町	12,500	▲ 0.4	2	16,000	▲ 1.0	2		－	0
	都農町	10,900	▲ 0.9	2	12,300	▲ 0.8	1	11,600	▲ 0.9	1
	門川町	15,700	1.1	4	25,400	0.0	2	13,400	0.0	1
東臼杵郡	諸塚村	2,100	▲ 0.6	2	8,500	▲ 2.0	1		－	0
	椎葉村	1,700	▲ 0.8	2	8,700	▲ 2.2	1		－	0
	美郷町	4,200	▲ 0.8	3	6,300	▲ 1.1	1		－	0
	旧南郷村	5,500	▲ 0.9	1	6,300	▲ 1.1	1		－	0
	旧西郷村	3,500	▲ 0.8	1		－	0		－	0
	旧北郷村	3,600	▲ 0.8	1		－	0		－	0
	高千穂町	16,100	0.0	2	28,900	▲ 0.2	2		－	0
西臼杵郡	日之影町	4,000	▲ 0.3	2	6,600	▲ 2.2	1		－	0
	五ヶ瀬町	4,400	0.0	2	8,500	0.0	1		－	0
県平均		25,100	0.2	165	44,300	▲ 0.1	91	13,300	0.2	17

※「平均価格」

※「変動率」

各基準地の価格の平均値(10の位を四捨五入)

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
平均価格	変動率	地点数	平均価格	変動率	地点数	市町村名
19,300	0.0	2	60,400	1.4	73	宮崎市
19,500	0.0	1	74,100	1.8	52	旧宮崎市
	-	0	20,400	▲ 0.7	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	36,000	0.8	7	旧清武町
13,400	▲ 0.7	1	23,500	0.2	41	都城市
13,400	▲ 0.7	1	29,700	0.4	29	旧都城市
	-	0	7,800	▲ 0.3	3	旧山之口町
	-	0	10,900	▲ 0.4	3	旧高城町
	-	0	7,300	▲ 0.5	2	旧山田町
	-	0	8,400	▲ 0.8	4	旧高崎町
20,700	0.5	1	28,500	▲ 0.4	33	延岡市
20,700	0.5	1	37,000	0.2	24	旧延岡市
	-	0	4,700	▲ 0.9	3	旧北方町
	-	0	8,400	▲ 3.3	3	旧北浦町
	-	0	5,100	▲ 1.3	3	旧北川町
	-	0	17,600	▲ 1.5	14	日南市
	-	0	22,200	▲ 1.2	8	旧日南市
	-	0	8,200	▲ 1.0	3	旧北郷町
	-	0	14,700	▲ 2.8	3	旧南郷町
	-	0	16,100	▲ 0.9	12	小林市
	-	0	22,900	▲ 0.6	7	旧小林市
	-	0	4,700	▲ 1.1	2	旧須木村
	-	0	7,700	▲ 1.7	3	旧野尻町
8,600	▲ 1.1	1	28,000	0.3	18	日向市
8,600	▲ 1.1	1	32,500	0.5	15	旧日向市
	-	0	5,500	▲ 0.6	3	旧東郷町
	-	0	10,400	▲ 1.6	5	串間市
	-	0	20,900	0.0	6	西都市
	-	0	13,200	▲ 1.0	5	えびの市
	-	0	18,900	0.4	6	三股町
	-	0	10,400	▲ 1.9	4	高原町
	-	0	18,200	▲ 0.1	6	国富町
	-	0	15,100	▲ 0.2	4	綾町
	-	0	24,100	▲ 0.3	5	高鍋町
	-	0	16,300	0.0	5	新富町
	-	0	6,300	▲ 1.4	3	西米良村
	-	0	10,500	0.0	3	木城町
	-	0	14,200	▲ 0.7	4	川南町
	-	0	11,400	▲ 0.9	4	都農町
	-	0	18,100	0.6	7	門川町
	-	0	4,200	▲ 1.1	3	諸塚村
	-	0	4,000	▲ 1.2	3	椎葉村
	-	0	4,700	▲ 0.9	4	美郷町
	-	0	5,900	▲ 1.0	2	旧南郷村
	-	0	3,500	▲ 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	4,800	▲ 0.9	3	日之影町
	-	0	5,700	0.0	3	五ヶ瀬町
16,300	▲ 0.3	5	30,500	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（6年・7年）

（単位：％）

用途 市町村		住宅地		商業地		工業地		宅地見込地		全用途	
		6	7	6	7	6	7	6	7	6	7
宮崎市		0.8	1.2	1.1	1.8	0.7	0.7	0.0	0.0	0.9	1.4
	旧宮崎市	1.0	1.6	1.6	2.4	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	1.8
	旧田野町	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.6	－	－	－	－	▲ 1.0	▲ 0.7
	旧佐土原町	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	0.2	0.2
	旧高岡町	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	－	－	0.0	0.0
	旧清武町	0.6	0.6	0.3	1.2	2.1	2.1	0.0	0.0	0.7	0.8
都城市		▲ 0.1	0.1	▲ 0.5	▲ 0.2	2.7	3.1	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.1	0.2
	旧都城市	0.1	0.3	0.1	0.2	2.7	3.1	▲ 0.7	▲ 0.7	0.2	0.4
	旧山之口町	▲ 0.6	0.0	▲ 1.4	▲ 1.0	－	－	－	－	▲ 1.0	▲ 0.3
	旧高城町	0.0	0.0	▲ 1.3	▲ 1.3	－	－	－	－	▲ 0.4	▲ 0.4
	旧山田町	▲ 0.5	▲ 0.5	－	－	－	－	－	－	▲ 0.5	▲ 0.5
	旧高崎町	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 1.0	▲ 1.0	－	－	－	－	▲ 0.8	▲ 0.8
延岡市		▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 1.0	▲ 1.0	0.0	0.0	0.5	0.5	▲ 0.4	▲ 0.4
	旧延岡市	0.3	0.5	▲ 0.3	▲ 0.4	0.0	0.0	0.5	0.5	0.2	0.2
	旧北方町	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.9	－	－	－	－	▲ 1.1	▲ 0.9
	旧北浦町	▲ 2.6	▲ 2.6	▲ 4.5	▲ 4.7	－	－	－	－	▲ 3.2	▲ 3.3
	旧北川町	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.3	－	－	－	－	▲ 1.3	▲ 1.3
日南市		▲ 1.6	▲ 1.5	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 0.7	▲ 0.7	－	－	▲ 1.5	▲ 1.5
	旧日南市	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 0.7	▲ 0.7	－	－	▲ 1.1	▲ 1.2
	旧北郷町	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 1.0	－	－	－	－	▲ 1.0	▲ 1.0
	旧南郷町	▲ 3.0	▲ 2.6	▲ 3.2	▲ 3.3	－	－	－	－	▲ 3.0	▲ 2.8
小林市		▲ 0.5	▲ 0.7	▲ 1.1	▲ 1.3	－	－	－	－	▲ 0.8	▲ 0.9
	旧小林市	0.0	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.9	－	－	－	－	▲ 0.3	▲ 0.6
	旧須木村	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 1.0	－	－	－	－	▲ 1.1	▲ 1.1
	旧野尻町	▲ 1.3	▲ 1.4	▲ 2.4	▲ 2.5	－	－	－	－	▲ 1.7	▲ 1.7
日向市		0.4	0.8	▲ 0.5	▲ 0.4	0.0	－	▲ 1.1	▲ 1.1	0.0	0.3
	旧日向市	0.5	1.0	▲ 0.2	▲ 0.1	0.0	－	▲ 1.1	▲ 1.1	0.1	0.5
	旧東郷町	0.0	0.0	▲ 1.7	▲ 1.7	－	－	－	－	▲ 0.6	▲ 0.6
串間市		▲ 2.4	▲ 2.1	▲ 2.0	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 1.0	－	－	▲ 1.9	▲ 1.6
西都市		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	0.0	0.0
えびの市		▲ 1.7	▲ 1.3	▲ 0.5	▲ 0.5	▲ 1.7	▲ 1.8	－	－	▲ 1.2	▲ 1.0
北諸県郡	三股町	0.4	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	0.3	0.4
西諸県郡	高原町	▲ 2.0	▲ 2.0	▲ 1.7	▲ 1.8	－	－	－	－	▲ 1.8	▲ 1.9
東諸県郡	国富町	0.0	0.0	▲ 0.4	▲ 0.2	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	▲ 0.2	▲ 0.2	－	－	－	－	▲ 0.3	▲ 0.3
	新富町	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	－	－	0.0	0.0
	西米良村	▲ 1.0	▲ 1.0	▲ 2.2	▲ 2.2	－	－	－	－	▲ 1.4	▲ 1.4
	木城町	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	－	－	0.0	0.0
	川南町	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.9	▲ 1.0	－	－	－	－	▲ 0.6	▲ 0.7
	都農町	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.9	－	－	▲ 0.9	▲ 0.9
東臼杵郡	門川町	1.0	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	0.5	0.6
	諸塚村	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 2.0	▲ 2.0	－	－	－	－	▲ 1.2	▲ 1.1
	椎葉村	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 2.2	▲ 2.2	－	－	－	－	▲ 1.2	▲ 1.2
	美郷町	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 1.7	▲ 1.1	－	－	－	－	▲ 1.1	▲ 0.9
	旧南郷村	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 1.7	▲ 1.1	－	－	－	－	▲ 1.3	▲ 1.0
	旧西郷村	▲ 0.8	▲ 0.8	－	－	－	－	－	－	▲ 0.8	▲ 0.8
	旧北郷村	▲ 0.8	▲ 0.8	－	－	－	－	－	－	▲ 0.8	▲ 0.8
西臼杵郡	高千穂町	0.0	0.0	▲ 0.2	▲ 0.2	－	－	－	－	▲ 0.1	▲ 0.1
	日之影町	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 2.2	▲ 2.2	－	－	－	－	▲ 0.9	▲ 0.9
	五ヶ瀬町	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	－	－	0.0	0.0
県平均		0.0	0.2	▲ 0.3	▲ 0.1	0.1	0.2	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.1	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
			6年	7年	6年	7年	
1	宮崎(県)-4	宮崎市神宮1丁目278番	104,000	107,000	2.0	2.9	1
2	宮崎(県)-8	宮崎市和知川原2丁目 52番1	95,200	97,600	1.4	2.5	2
3	宮崎(県)-5	宮崎市霧島3丁目97番	94,700	97,000	1.5	2.4	3
4	宮崎(県)-6	宮崎市神宮西1丁目46番	85,800	87,300	0.7	1.7	4
5	宮崎(県)-15	宮崎市堀川町150番3	85,300	87,000	1.1	2.0	5
6	宮崎(県)-17	宮崎市花山手東3丁目 28番4	84,500	86,900	2.4	2.8	6
7	宮崎(県)-12	宮崎市昭和町65番	82,500	84,000	0.7	1.8	7
8	宮崎(県)-11	宮崎市江平東町10番14	75,000	76,500	-	2.0	8
9	宮崎(県)-24	宮崎市吉村町別府原甲 1671番59	73,500	75,100	1.4	2.2	9
10	宮崎(県)-7	宮崎市大工3丁目185番	71,200	72,600	1.0	2.0	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
			6 年	7 年	6 年	7 年	
1	宮崎(県)-22	宮崎市青島1丁目94番 「青島1-12-19」	5.5	10.2	30,500	33,600	青島ビーチにも近接しており、サーフィン等を目的とした移住者も見られ土地需要は好調。
2	日向(県)-1	日向市迎洋園1丁目81番	1.2	3.2	34,400	35,500	高台団地需要は安定しており、高値の取引も見られるなど、地価は上昇傾向。
3	宮崎(県)-43	宮崎市薫る坂2丁目6438番30 「薫る坂2-7-5」	3.0	3.1	61,200	63,100	周辺には店舗等が存し、市中心への接近性等総じて利便性は良好で住宅需要は高い。
4	宮崎(県)-20	宮崎市月見ヶ丘5丁目300番51 「月見ヶ丘5-31-14」	1.5	3.0	52,500	54,100	中心部への接近性や浸水リスクに対する安心感により需要は堅調に推移しているため。
5	宮崎(県)-4	宮崎市神宮1丁目278番	2.0	2.9	104,000	107,000	利便性・快適性ともに優れ、需要も多く、地価は上昇傾向にある。
6	宮崎(県)-17	宮崎市花山手東3丁目28番4	2.4	2.8	84,500	86,900	高所得層による根強い需要は継続しており、取引価格も強含みであるため。
7	宮崎(県)-8	宮崎市和知川原2丁目52番1	1.4	2.5	95,200	97,600	中心部に近接する利便性の良い住宅地域で、需要は堅調で高値での取引も散見される。
8	宮崎(県)-44	宮崎市まなび野2丁目12番4	2.3	2.4	53,500	54,800	良好な居住性や浸水リスクに対する安心感により需要は堅調であるため。
9	宮崎(県)-5	宮崎市霧島3丁目97番	1.5	2.4	94,700	97,000	居住環境、日常利便施設等への接近性が良好な地域であり、地価は上昇傾向にある。
9	日向(県)-2	日向市比良町1丁目116番内	1.2	2.4	34,000	34,800	徒歩圏内の利便性等、良好な立地条件により需要は堅調であるため。

(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
			6 年	7 年	6 年	7 年	
1	延岡(県)-16	延岡市北浦町市振字本村555番	▲ 3.8	▲ 3.9	7,700	7,400	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)-3	日南市大堂津4丁目4725番 「大堂津4-3-19」	▲ 3.4	▲ 3.5	11,500	11,100	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。
3	串間(県)-1	串間市大字西方字上エ町14832番3	▲ 3.2	▲ 3.3	9,000	8,700	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。
4	日南(県)-8	日南市南郷町中村字空也ヶ迫乙3861番4	▲ 3.5	▲ 2.7	11,000	10,700	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、需要が極めて低いため。
5	日南(県)-7	日南市南郷町南町12番12	▲ 2.4	▲ 2.5	16,100	15,700	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	▲ 2.2	▲ 2.2	9,000	8,800	人口の減少、少子高齢化の進行等により、住宅地の需要は低調であるため。
7	延岡(県)-18	延岡市北川町長井字笹首4548番21	▲ 1.9	▲ 1.9	5,200	5,100	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	高原(県)-1	西諸県郡高原町大字西麓字上馬場1007番	▲ 1.7	▲ 1.7	11,500	11,300	当町の高齢化、人口減少等から住宅地需要は低く、地価は下落傾向で推移している。
9	えびの(県)-2	えびの市大字向江字昭和通812番2	▲ 1.6	▲ 1.6	12,500	12,300	水災害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。
10	椎葉(県)-1	東臼杵郡椎葉村大字下福良字山中227番60	▲ 1.5	▲ 1.5	1,980	1,950	過疎化、高齢化による低調な市場は今後も続くと考えられるため。

注) 1 所在等欄の「 」は住居表示
2 横ばい地点は63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
			6年	7年	6年	7年	
1	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】	278,000	292,000	3.3	5.0	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】	176,000	183,000	3.5	4.0	2
3	宮崎(県)5-21	宮崎市橘通東3丁目35番 「橘通東3-3-13」 【ROOTS】	159,000	164,000	2.6	3.1	3
4	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】	142,000	145,000	1.4	2.1	4
5	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】	123,000	125,000	1.7	1.6	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】	111,000	115,000	1.8	3.6	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】	101,000	104,000	1.0	3.0	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】	100,000	102,000	0.4	2.0	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	89,000	0.0	0.5	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】	84,800	86,400	1.1	1.9	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
			6 年	7 年	6 年	7 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】	5.5	7.5	38,500	41,400	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など投資意欲は旺盛である。
2	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】	3.3	5.0	278,000	292,000	県内の人流・飲食機会や県外からの来客が大幅に回復し、新規店舗出店等も見られる。
3	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】	3.5	4.0	176,000	183,000	宮崎駅西口の再開発事業により繁華性の向上が見られる。
4	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】	1.8	3.6	111,000	115,000	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。
5	宮崎(県)5-21	宮崎市橘通東3丁目35番 「橘通東3-3-13」 【R00TS】	2.6	3.1	159,000	164,000	県内の人流・飲食機会や県外からの来客が大幅に回復し、新規店舗出店等も見られる。
6	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】	1.0	3.0	101,000	104,000	駅及び中心商業地に近い県道沿いの商業地であり、交通量も多く一定の需要が見られる。
7	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】	1.2	2.4	83,000	85,000	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ある。
8	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】	2.3	2.3	81,500	83,400	幹線道路に面する商業地域であり、一定の需要があり地価はやや上昇傾向にある。
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】	1.4	2.1	142,000	145,000	近年ビジネスホテルの開業が続き街並みに変化が見られ、繁華性の向上が見込まれる。
10	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】	0.4	2.0	100,000	102,000	繁華街や背後住宅地の地価上昇により、幹線沿いにおいても上昇余地がみられるため。

(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
			6 年	7 年	6 年	7 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】	▲ 4.5	▲ 4.7	10,600	10,100	人口減少等の影響もあり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 【不明】	▲ 3.2	▲ 3.3	18,400	17,800	人口減少、少子高齢化が著しく、商況は低いいため、需要は極めて低い状況。
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】	▲ 2.5	▲ 2.5	27,800	27,100	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	▲ 2.5	12,100	11,800	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	▲ 2.5	12,100	11,800	経営者の高齢化、後継者不足等の問題を抱えており、商業地の需要は乏しいため。
6	小林(県)5-1	小林市細野字杉ノ場159番6 【京都農園】	▲ 2.2	▲ 2.3	26,600	26,000	地域の高齢化、郊外型店舗への顧客の流出等により購買力は低下しており、需要は低調。
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	8,900	8,700	商業地の取引が殆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 【中園本店】	▲ 2.2	▲ 2.2	8,900	8,700	地元居住者を対象とした店舗等が中心で、新たな出店余地等が見受けられないため。
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】	▲ 2.2	▲ 2.2	6,700	6,550	商業地域として衰退傾向にあり、旧役場周辺の商業地の低下傾向が続いているため。
10	串間(県)5-1	串間市大字西方字下郡本5518番1 【空家】	▲ 2.0	▲ 2.1	14,500	14,200	閉店した店舗が多く、通行人も僅少で商業繁華性が低いいため、需要は極めて低い。

注) 1 所在等欄の「 」は住居表示、【 】は店名等
2 横ばい地点は32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

年	7
宮崎県	0.2
全国	1.0

(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

年	7
宮崎県	▲ 0.1
全国	2.8

(3) 全用途

単位：％

年	昭和60	61	62	63	平成元	2	3	4	5	6
宮崎県	0.3	0.0	▲ 0.3	0.0	0.3	3.2	2.0	▲ 0.3	0.1	0.0
全国	2.0	2.7	9.7	7.4	7.2	13.7	3.1	▲ 3.8	▲ 4.3	▲ 2.3

年	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
宮崎県	0.2	0.5	0.4	▲ 0.1	▲ 0.6	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 1.5	▲ 1.6
全国	▲ 2.1	▲ 2.5	▲ 1.6	▲ 2.2	▲ 3.6	▲ 3.6	▲ 4.1	▲ 5.0	▲ 5.6	▲ 5.2

年	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
宮崎県	▲ 1.7	▲ 1.8	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 2.0	▲ 2.6	▲ 2.9	▲ 2.5	▲ 2.1	▲ 1.8
全国	▲ 4.2	▲ 2.4	▲ 0.5	▲ 1.2	▲ 4.4	▲ 3.7	▲ 3.4	▲ 2.7	▲ 1.9	▲ 1.2

年	27	28	29	30	令和元	2	3	4	5	6
宮崎県	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.1
全国	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4	▲ 0.6	▲ 0.4	0.3	1.0	1.4

年	7
宮崎県	0.1
全国	1.5