

令和 8 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 8 年 7 月 1 日（公報掲載日 令和 8 年 9 月 1 6 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／㎡)	25,400 (25,100)	44,900 (44,300)	13,300 (13,300)	16,200 (16,300)	30,900 (30,500)
平均変動率 (%)	0.3 (0.2)	0.1 (▲0.1)	0.2 (0.2)	▲0.5 (▲0.3)	0.2 (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0.3%(昨年0.2%)で上昇となった。

市町村別では、宮崎市1.4%、都城市0.3%、日向市0.9%、西都市0.3%、三股町0.6%、門川町1.0%で上昇となった。

また、延岡市▲0.1%、日南市▲1.7%、小林市▲0.8%、串間市▲2.1%、えびの市▲1.3%、高原町▲1.0%、高鍋町▲0.4%、西米良村▲1.1%、川南町▲0.4%、都農町▲1.0%、諸塚村▲0.6%、椎葉村▲1.5%、美郷町▲0.8%、日之影町▲0.3%で下落となった。

また、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▲0.1%)で上昇となった。

市町村別では、宮崎市2.2%、都城市0.1%で上昇となった

また、延岡市▲0.7%、日南市▲2.0%、小林市▲1.0%、日向市▲0.3%、串間市▲2.1%、えびの市▲0.8%、高原町▲1.4%、綾町▲0.8%、高鍋町▲0.2%、西米良村▲2.3%、川南町▲0.6%、都農町▲0.8%、諸塚村▲2.0%、椎葉村▲2.3%、美郷町▲0.8%、日之影町▲2.0%で下落となった。

また、西都市、三股町、国富町、新富町、木城町、門川町、高千穂町、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0.2%)で上昇となった。

市町別では、宮崎市0.7%、都城市2.9%で上昇となった。

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

また、延岡市、日向市、西都市、三股町、国富町、綾町、門川町で横ばいとなった。

④ 宅地見込地

県平均変動率は▲0.5%(昨年▲0.3%)で下落となった。

市町別では、都城市で▲0.7%、日向市▲1.2%で下落となった。

また、宮崎市で横ばいとなった。

※延岡市は選定替えがあったため、変動率の算出はなし。

(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		50,300	1.4	44	91,600	2.2	24	21,800	0.7	3
	旧宮崎市	59,700	1.9	32	110,000	2.9	18	43,400	0.0	1
	旧田野町	18,200	▲ 0.8	2	22,600	0.0	2		－	0
	旧佐土原町	23,500	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	39,600	0.5	4	67,000	1.5	1	10,100	2.0	1
都城市		16,400	0.3	25	40,200	0.1	13	11,800	2.9	2
	旧都城市	20,700	0.5	17	53,000	0.5	9	11,800	2.9	2
	旧山之口町	6,600	0.0	2	10,300	0.0	1		－	0
	旧高城町	9,000	0.0	2	14,700	▲ 0.7	1		－	0
	旧山田町	7,200	▲ 0.5	2		－	0		－	0
	旧高崎町	6,700	▲ 0.6	2	10,000	▲ 1.0	2		－	0
延岡市		25,300	▲ 0.1	21	37,500	▲ 0.7	10	18,400	0.0	1
	旧延岡市	33,500	0.5	15	50,000	▲ 0.1	7	18,400	0.0	1
	旧北方町	3,000	▲ 0.6	2	7,900	▲ 0.6	1		－	0
	旧北浦町	7,300	▲ 3.4	2	9,700	▲ 4.0	1		－	0
	旧北川町	3,700	▲ 1.4	2	7,500	▲ 1.3	1		－	0
日南市		14,000	▲ 1.7	8	23,300	▲ 2.0	5	14,000	▲ 0.7	1
	旧日南市	18,000	▲ 1.3	4	29,700	▲ 1.5	3	14,000	▲ 0.7	1
	旧北郷町	7,000	▲ 1.6	2	10,100	▲ 1.9	1		－	0
	旧南郷町	12,900	▲ 2.7	2	17,200	▲ 3.4	1		－	0
小林市		13,400	▲ 0.8	7	19,500	▲ 1.0	5		－	0
	旧小林市	19,700	▲ 0.5	4	27,100	▲ 0.6	3		－	0
	旧須木村	4,400	▲ 1.1	1	5,000	▲ 1.0	1		－	0
	旧野尻町	5,500	▲ 1.4	2	11,500	▲ 2.5	1		－	0
日向市		23,800	0.9	10	41,000	▲ 0.3	6	14,000	0.0	1
	旧日向市	28,800	1.2	8	47,500	▲ 0.1	5	14,000	0.0	1
	旧東郷町	3,900	0.0	2	8,600	▲ 1.1	1		－	0
串間市		10,600	▲ 2.1	2	13,900	▲ 2.1	1	8,100	▲ 1.0	2
西都市		20,700	0.3	4	30,000	0.0	1	12,500	0.0	1
えびの市		11,700	▲ 1.3	2	18,300	▲ 0.8	2	5,600	▲ 0.9	1
北諸県郡	三股町	16,400	0.6	4	36,500	0.0	1	11,500	0.0	1
西諸県郡	高原町	10,000	▲ 1.0	2	10,600	▲ 1.4	2		－	0
東諸県郡	国富町	13,200	0.0	3	28,000	0.0	2	13,400	0.0	1
	綾町	15,000	0.0	2	23,500	▲ 0.8	1	6,800	0.0	1
児湯郡	高鍋町	18,900	▲ 0.4	3	31,700	▲ 0.2	2		－	0
	新富町	13,900	0.0	3	20,000	0.0	2		－	0
	西米良村	5,100	▲ 1.1	2	8,500	▲ 2.3	1		－	0
	木城町	8,800	0.0	2	13,800	0.0	1		－	0
	川南町	12,400	▲ 0.4	2	15,900	▲ 0.6	2		－	0
	都農町	10,800	▲ 1.0	2	12,200	▲ 0.8	1	11,500	▲ 0.9	1
東臼杵郡	門川町	15,900	1.0	4	25,400	0.0	2	13,400	0.0	1
	諸塚村	2,100	▲ 0.6	2	8,300	▲ 2.0	1		－	0
	椎葉村	1,800	▲ 1.5	2	8,500	▲ 2.3	1		－	0
	美郷町	4,200	▲ 0.8	3	6,200	▲ 0.8	1		－	0
	旧南郷村	5,500	▲ 0.9	1	6,200	▲ 0.8	1		－	0
	旧西郷村	3,500	▲ 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	28,900	0.0	2		－	0
	日之影町	4,000	▲ 0.3	2	6,400	▲ 2.0	1		－	0
	五ヶ瀬町	4,400	0.0	2	8,500	0.0	1		－	0
県平均		25,400	0.3	165	44,900	0.1	91	13,300	0.2	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
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	61,800	1.6	73	宮崎市
19,500	0.0	1	76,100	2.1	52	旧宮崎市
	-	0	20,400	▲ 0.4	4	旧田野町
	-	0	28,200	0.2	5	旧佐土原町
	-	0	16,200	0.0	5	旧高岡町
19,100	0.0	1	36,400	0.8	7	旧清武町
13,300	▲ 0.7	1	23,600	0.3	41	都城市
13,300	▲ 0.7	1	29,800	0.6	29	旧都城市
	-	0	7,800	0.0	3	旧山之口町
	-	0	10,900	▲ 0.2	3	旧高城町
	-	0	7,200	▲ 0.5	2	旧山田町
	-	0	8,300	▲ 0.8	4	旧高崎町
20,800	-	1	28,600	▲ 0.3	33	延岡市
20,800	-	1	37,100	0.3	24	旧延岡市
	-	0	4,700	▲ 0.6	3	旧北方町
	-	0	8,100	▲ 3.6	3	旧北浦町
	-	0	5,000	▲ 1.4	3	旧北川町
	-	0	17,300	▲ 1.7	14	日南市
	-	0	21,900	▲ 1.3	8	旧日南市
	-	0	8,100	▲ 1.7	3	旧北郷町
	-	0	14,300	▲ 2.9	3	旧南郷町
	-	0	16,000	▲ 0.9	12	小林市
	-	0	22,800	▲ 0.5	7	旧小林市
	-	0	4,700	▲ 1.1	2	旧須木村
	-	0	7,500	▲ 1.7	3	旧野尻町
8,500	▲ 1.2	1	28,100	0.4	18	日向市
8,500	▲ 1.2	1	32,700	0.5	15	旧日向市
	-	0	5,500	▲ 0.4	3	旧東郷町
	-	0	10,200	▲ 1.6	5	串間市
	-	0	20,900	0.2	6	西都市
	-	0	13,100	▲ 1.0	5	えびの市
	-	0	18,900	0.4	6	三股町
	-	0	10,300	▲ 1.2	4	高原町
	-	0	18,200	0.0	6	国富町
	-	0	15,100	▲ 0.2	4	綾町
	-	0	24,000	▲ 0.3	5	高鍋町
	-	0	16,300	0.0	5	新富町
	-	0	6,200	▲ 1.5	3	西米良村
	-	0	10,500	0.0	3	木城町
	-	0	14,100	▲ 0.5	4	川南町
	-	0	11,300	▲ 0.9	4	都農町
	-	0	18,200	0.5	7	門川町
	-	0	4,100	▲ 1.1	3	諸塚村
	-	0	4,100	▲ 1.9	3	椎葉村
	-	0	4,700	▲ 0.8	4	美郷町
	-	0	5,800	▲ 0.9	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	0.0	4	高千穂町
	-	0	4,800	▲ 0.8	3	日之影町
	-	0	5,700	0.0	3	五ヶ瀬町
16,200	▲ 0.5	5	30,900	0.2	278	県平均

〔参考資料〕 2 市町村別・用途別平均変動率の比較（7年・8年）

（単位：％）

用途		住宅地		商業地		工業地		宅地見込地		全用途	
市町村		7	8	7	8	7	8	7	8	7	8
宮崎市		1.2	1.4	1.8	2.2	0.7	0.7	0.0	0.0	1.4	1.6
	旧宮崎市	1.6	1.9	2.4	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8	2.1
	旧田野町	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.6	0.0	－	－	－	－	▲ 0.7	▲ 0.4
	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	0.5	1.2	1.5	2.1	2.0	0.0	0.0	0.8	0.8
都城市		0.1	0.3	▲ 0.2	0.1	3.1	2.9	▲ 0.7	▲ 0.7	0.2	0.3
	旧都城市	0.3	0.5	0.2	0.5	3.1	2.9	▲ 0.7	▲ 0.7	0.4	0.6
	旧山之口町	0.0	0.0	▲ 1.0	0.0	－	－	－	－	▲ 0.3	0.0
	旧高城町	0.0	0.0	▲ 1.3	▲ 0.7	－	－	－	－	▲ 0.4	▲ 0.2
	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		▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 1.0	▲ 0.7	0.0	0.0	0.5	－	▲ 0.4	▲ 0.3
	旧延岡市	0.5	0.5	▲ 0.4	▲ 0.1	0.0	0.0	0.5	－	0.2	0.3
	旧北方町	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 0.6	－	－	－	－	▲ 0.9	▲ 0.6
	旧北浦町	▲ 2.6	▲ 3.4	▲ 4.7	▲ 4.0	－	－	－	－	▲ 3.3	▲ 3.6
	旧北川町	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 1.3	▲ 1.3	－	－	－	－	▲ 1.3	▲ 1.4
日南市		▲ 1.5	▲ 1.7	▲ 1.6	▲ 2.0	▲ 0.7	▲ 0.7	－	－	▲ 1.5	▲ 1.7
	旧日南市	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 1.5	▲ 0.7	▲ 0.7	－	－	▲ 1.2	▲ 1.3
	旧北郷町	▲ 1.0	▲ 1.6	▲ 1.0	▲ 1.9	－	－	－	－	▲ 1.0	▲ 1.7
	旧南郷町	▲ 2.6	▲ 2.7	▲ 3.3	▲ 3.4	－	－	－	－	▲ 2.8	▲ 2.9
小林市		▲ 0.7	▲ 0.8	▲ 1.3	▲ 1.0	－	－	－	－	▲ 0.9	▲ 0.9
	旧小林市	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 0.9	▲ 0.6	－	－	－	－	▲ 0.6	▲ 0.5
	旧須木村	▲ 1.1	▲ 1.1	▲ 1.0	▲ 1.0	－	－	－	－	▲ 1.1	▲ 1.1
	旧野尻町	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 2.5	▲ 2.5	－	－	－	－	▲ 1.7	▲ 1.7
日向市		0.8	0.9	▲ 0.4	▲ 0.3	－	0.0	▲ 1.1	▲ 1.2	0.3	0.4
	旧日向市	1.0	1.2	▲ 0.1	▲ 0.1	－	0.0	▲ 1.1	▲ 1.2	0.5	0.5
	旧東郷町	0.0	0.0	▲ 1.7	▲ 1.1	－	－	－	－	▲ 0.6	▲ 0.4
串間市		▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 2.1	▲ 1.0	▲ 1.0	－	－	▲ 1.6	▲ 1.6
西都市		0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	0.0	0.2
えびの市		▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 0.5	▲ 0.8	▲ 1.8	▲ 0.9	－	－	▲ 1.0	▲ 1.0
北諸県郡	三股町	0.6	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	0.4	0.4
西諸県郡	高原町	▲ 2.0	▲ 1.0	▲ 1.8	▲ 1.4	－	－	－	－	▲ 1.9	▲ 1.2
東諸県郡	国富町	0.0	0.0	▲ 0.2	0.0	0.0	0.0	－	－	▲ 0.1	0.0
	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	▲ 1.1	▲ 2.2	▲ 2.3	－	－	－	－	▲ 1.4	▲ 1.5
	木城町	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	－	－	0.0	0.0
	川南町	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 1.0	▲ 0.6	－	－	－	－	▲ 0.7	▲ 0.5
	都農町	▲ 0.9	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.9	▲ 0.9	－	－	▲ 0.9	▲ 0.9
東臼杵郡	門川町	1.1	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	0.6	0.5
	諸塚村	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 2.0	▲ 2.0	－	－	－	－	▲ 1.1	▲ 1.1
	椎葉村	▲ 0.8	▲ 1.5	▲ 2.2	▲ 2.3	－	－	－	－	▲ 1.2	▲ 1.9
	美郷町	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 1.1	▲ 0.8	－	－	－	－	▲ 0.9	▲ 0.8
	旧南郷村	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 1.1	▲ 0.8	－	－	－	－	▲ 1.0	▲ 0.9
	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	0.0	－	－	－	－	▲ 0.1	0.0
	日之影町	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 2.2	▲ 2.0	－	－	－	－	▲ 0.9	▲ 0.8
	五ヶ瀬町	0.0	0.0	0.0	0.0	－	－	－	－	0.0	0.0
県平均		0.2	0.3	▲ 0.1	0.1	0.2	0.2	▲ 0.3	▲ 0.5	0.1	0.2

※「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
			7 年	8 年	7 年	8 年	
1	宮崎(県)-4	宮崎市神宮1丁目278番	107,000	110,000	2.9	2.8	1
2	宮崎(県)-8	宮崎市和知川原2丁目 52番1	97,600	100,000	2.5	2.5	2
3	宮崎(県)-5	宮崎市霧島3丁目97番	97,000	99,300	2.4	2.4	3
4	宮崎(県)-17	宮崎市花山手東3丁目 28番4	86,900	90,000	2.8	3.6	6
5	宮崎(県)-6	宮崎市神宮西1丁目46番	87,300	89,500	1.7	2.5	4
6	宮崎(県)-15	宮崎市堀川町150番3	87,000	89,200	2.0	2.5	5
7	宮崎(県)-12	宮崎市昭和町65番	84,000	86,000	1.8	2.4	7
8	宮崎(県)-11	宮崎市江平東町10番14	76,500	78,600	2.0	2.7	8
9	宮崎(県)-24	宮崎市吉村町別府原甲 1671番59	75,100	77,000	2.2	2.5	9
10	宮崎(県)-7	宮崎市大工3丁目185番	72,600	74,600	2.0	2.8	10

(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
			7年	8年	7年	8年	
1	宮崎(県)-22	宮崎市青島1丁目94番 「青島1-12-19」	10.2	10.1	33,600	37,000	サーフィンに適した美しい海が広がり、県外移住者からの人気も高く需要は好調である。
2	宮崎(県)-20	宮崎市月見ヶ丘5丁目300番51 「月見ヶ丘5-31-14」	3.0	3.9	54,100	56,200	水害リスクに対する安心感や中心部へのアクセス性から、不動産需要は堅調である。
3	宮崎(県)-44	宮崎市まなび野2丁目12番4	2.4	3.6	54,800	56,800	水害リスクに対する安心感や生活圏の充実度を背景に、高額な取引が散見される。
4	宮崎(県)-17	宮崎市花山手東3丁目28番4	2.8	3.6	86,900	90,000	良好な居住環境を背景に、高所得層による安定的な不動産需要が継続している。
5	宮崎(県)-43	宮崎市薫る坂2丁目6438番30 「薫る坂2-7-5」	3.1	3.5	63,100	65,300	高台に位置し、市中心部への接近性に優れるなど、総じて住環境は良好で需要は好調。
6	日向(県)-1	日向市迎洋園1丁目81番	3.2	3.4	35,500	36,700	高台住宅地への需要は高く、取引価格も高値で推移しており、地価は上昇傾向にある。
7	日向(県)-2	日向市比良町1丁目116番2	2.4	2.9	34,800	35,800	良好な立地条件を背景とする安定的な土地需要が続いている。
8	宮崎(県)-4	宮崎市神宮1丁目278番	2.9	2.8	107,000	110,000	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。
9	宮崎(県)-7	宮崎市大工3丁目185番	2.0	2.8	72,600	74,600	市中心部及び近郊における不動産価格の上昇により、広域的な地価上昇基調にある。
10	宮崎(県)-11	宮崎市江平東町10番14	2.0	2.7	76,500	78,600	生活利便性に優れ、街路条件の良い画地については需要が高く、地価は上昇傾向である。

(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
			7年	8年	7年	8年	
1	延岡(県)-16	延岡市北浦町市振字本村555番	▲ 3.9	▲ 4.1	7,400	7,100	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」	▲ 3.5	▲ 3.6	11,100	10,700	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	▲ 3.3	▲ 3.4	8,700	8,400	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ケ迫乙3861番4	▲ 2.7	▲ 2.8	10,700	10,400	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	延岡(県)-15	延岡市北浦町古江字下洗出し2418番1	▲ 1.3	▲ 2.6	7,700	7,500	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。
6	日南(県)-7	日南市南郷町南町12番12	▲ 2.5	▲ 2.5	15,700	15,300	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。
7	日南(県)-5	日南市北郷町郷之原字鶴ノ木乙1895番8	▲ 1.1	▲ 2.2	9,000	8,800	郊外住宅地で、高齢化等により需要低調。
8	延岡(県)-18	延岡市北川町長井字笹首4548番21	▲ 1.9	▲ 2.0	5,100	5,000	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。
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	12,300	12,100	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	1,950	1,920	人口減少や過疎化の進行は続いており、不動産需要は頭打ちの状態にある。

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
			7 年	8 年	7 年	8 年	
1	宮崎(県)5-1	宮崎市橘通西3丁目89番 【建築中】	292,000	307,000	5.0	5.1	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】	183,000	191,000	4.0	4.4	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】	164,000	170,000	3.1	3.7	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】	145,000	151,000	2.1	4.1	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】	125,000	128,000	1.6	2.4	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】	115,000	119,000	3.6	3.5	6
7	宮崎(県)5-4	宮崎市旭1丁目12番8 「旭1-6-29」 【社会保険労務士法人ラ ポール】	104,000	107,000	3.0	2.9	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】	102,000	105,000	2.0	2.9	8
9	宮崎(県)5-9	宮崎市大塚町宮田2929番1内 【Hotto Motto大塚店】	89,000	89,500	0.5	0.6	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】	86,400	88,500	1.9	2.4	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
			7 年	8 年	7 年	8 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】	7.5	10.1	41,400	45,600	観光客向けの新規出店が相次ぎ、ホテル等の開発も見られるなど商業地需要は高い。
2	宮崎(県)5-1	宮崎市橘通西3丁目89番 【建築中】	5.0	5.1	292,000	307,000	県内の人流・飲食機会や県外からの来客が増加し、新規店舗・ホテル建設等も見られる。
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】	4.0	4.4	183,000	191,000	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。
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】	2.1	4.1	145,000	151,000	各種事業者ニーズを充足する土地については高額な資金投入がされる傾向にある。
5	宮崎(県)5-21	宮崎市橘通東3丁目35番 「橘通東3-3-13」 【ROOTS】	3.1	3.7	164,000	170,000	県内の人流・飲食機会や県外からの来客が増加し、新規店舗出店等が見られる。
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】	3.6	3.5	115,000	119,000	官公署や中心部に近く、周辺地域でホテル建設予定があり、土地の需要増が見られる。
7	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】	2.0	2.9	102,000	105,000	背後住宅地や繁華街の高額な不動産取引の波及効果がみられる。
8	宮崎(県)5-4	宮崎市旭1丁目12番8 「旭1-6-29」 【社会保険労務士法人ラポール】	3.0	2.9	104,000	107,000	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。
9	宮崎(県)5-15	宮崎市大塚町池ノ内1181番1外 【ネッツトヨタ宮崎大塚】	1.9	2.4	86,400	88,500	集客力の高い店舗出店等もあり、周辺で新規立地が複数見られ、繁華性は向上している。
10	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】	1.6	2.4	125,000	128,000	周辺地域の地価上昇の影響。

(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
			7年	8年	7年	8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】	▲ 4.7	▲ 4.0	10,100	9,700	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 【空家】	▲ 3.3	▲ 3.4	17,800	17,200	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	▲ 2.6	27,100	26,400	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】	▲ 2.5	▲ 2.5	11,800	11,500	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。
5	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	▲ 2.3	8,700	8,500	商業地の取引が殆どなく店舗等の需要が認められない。
5	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	▲ 2.3	8,700	8,500	人口構造等を踏まえると、今後も商業性を伴う不動産需要は極めて厳しい状況にある。
7	串間(県)5-1	串間市大字西方字下郡本5518番1 【空家】	▲ 2.1	▲ 2.1	14,200	13,900	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。
8	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】	▲ 2.0	▲ 2.0	8,450	8,280	人口構造等を踏まえると、今後も商業性を伴う不動産需要は極めて厳しい状況にある。
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	▲ 2.0	6,550	6,420	商業地域として衰退傾向にあり、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	日南(県)5-1	日南市中央通1丁目6番11外 【ろうきん日南支店】	▲ 1.4	▲ 1.9	36,000	35,300	人口減少、油津地区との商業機能分散化も相俟って、新規需要は乏しく、地価は弱含み。

注) 1 所在等欄の「 」は住居表示、【 】は店名等
2 横ばい地点は31地点あり

〔参考資料〕 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	8
宮崎県	0.2	0.3
全国	1.0	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	8
宮崎県	▲ 0.1	0.1
全国	2.8	2.9

(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	8
宮崎県	0.1	0.2
全国	1.5	1.5