



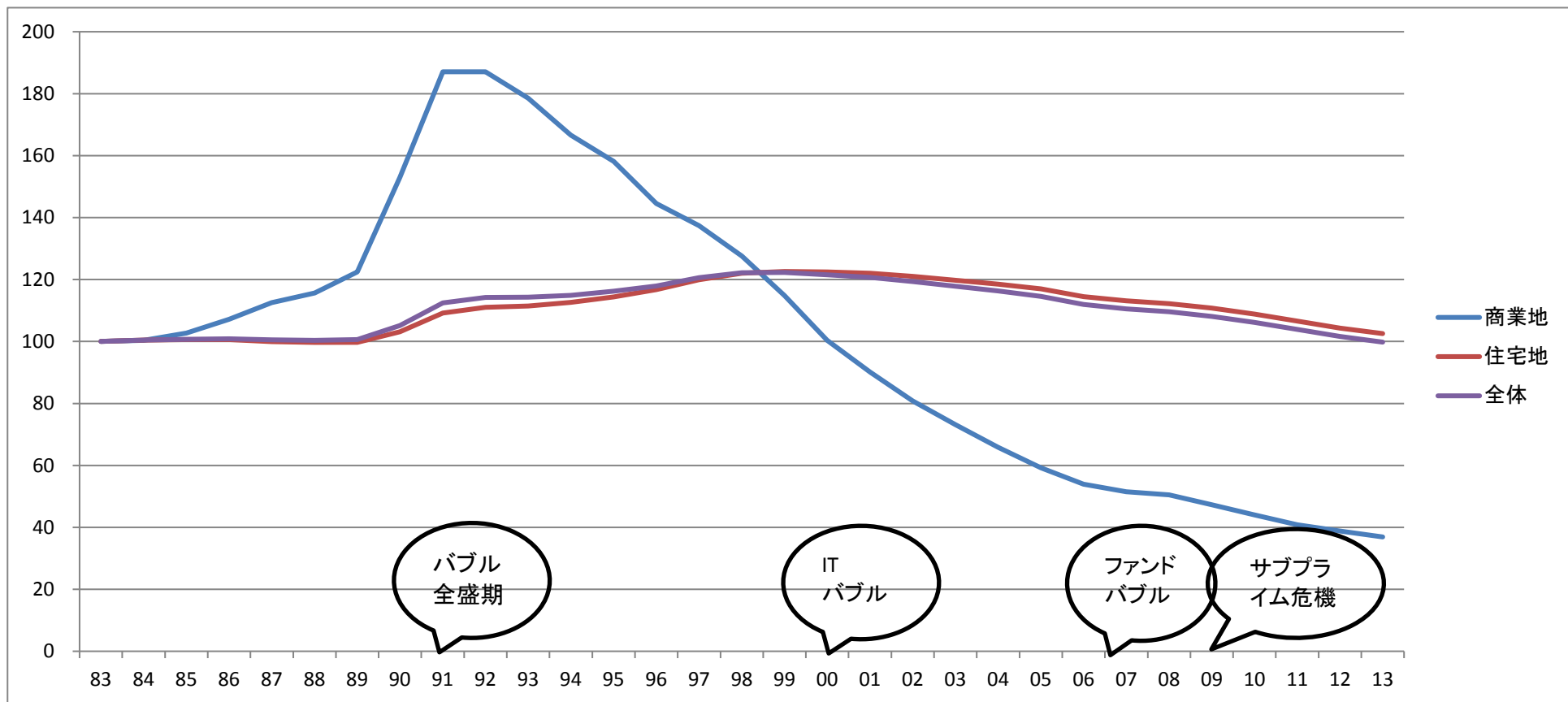
宮崎県

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

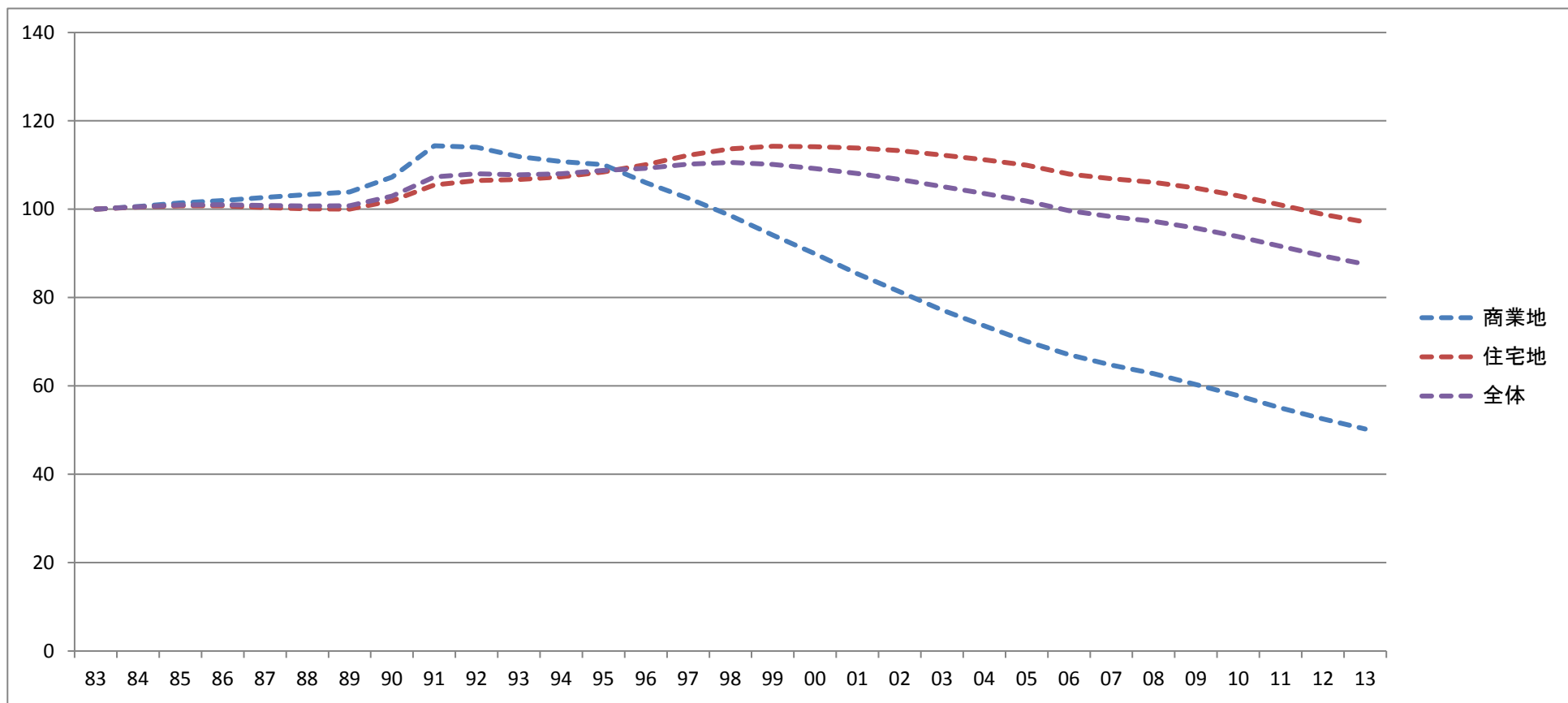
県庁所在地の公示地価推移[宮崎市]



宮崎市	サンダル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	100	100	103	107	113	116	122	153	187	187	179	167	158	145	137	128	115	100	90	81	73	66	59	54	52	51	47	44	41	39	37
住宅地	23	100	100	101	101	100	100	100	103	109	111	111	113	114	117	120	122	123	122	122	121	120	119	117	114	113	112	111	109	107	104	103
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
全体	24	100	100	101	101	101	100	101	105	112	114	114	115	116	118	121	122	122	122	121	119	118	116	115	112	111	110	108	106	104	102	100

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

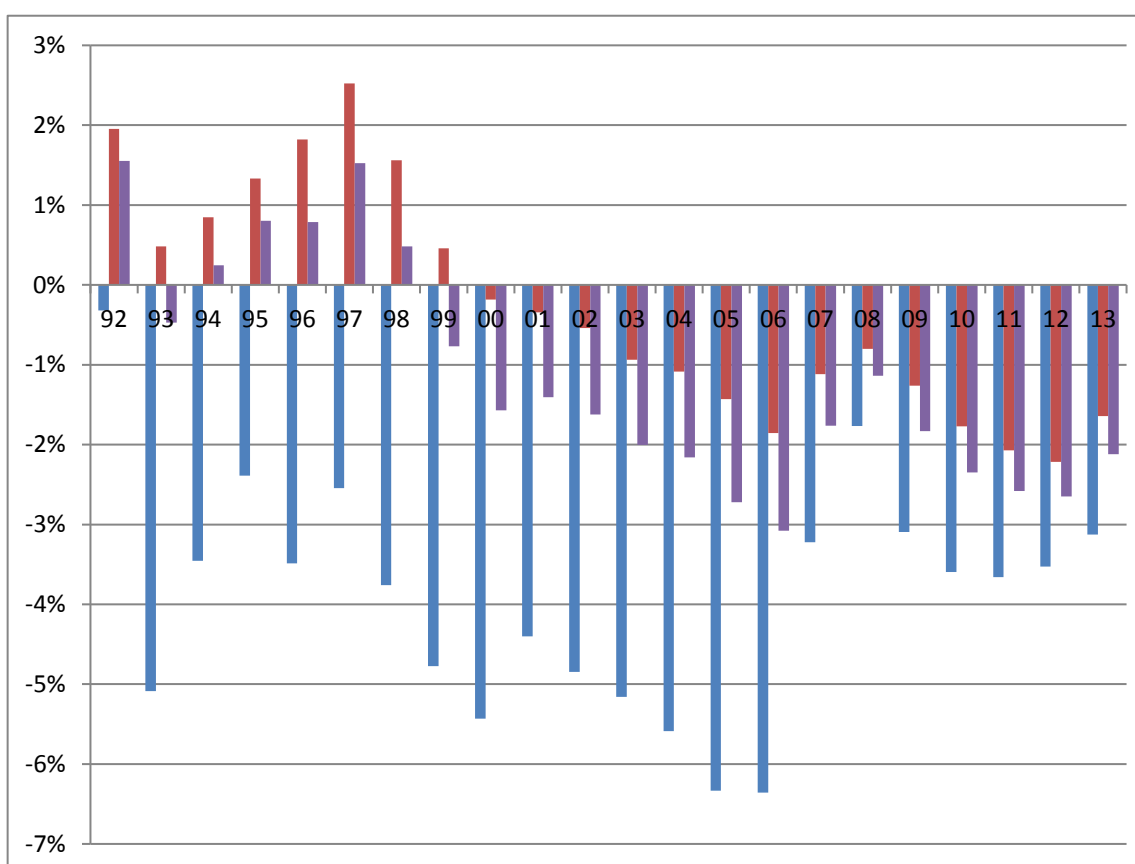
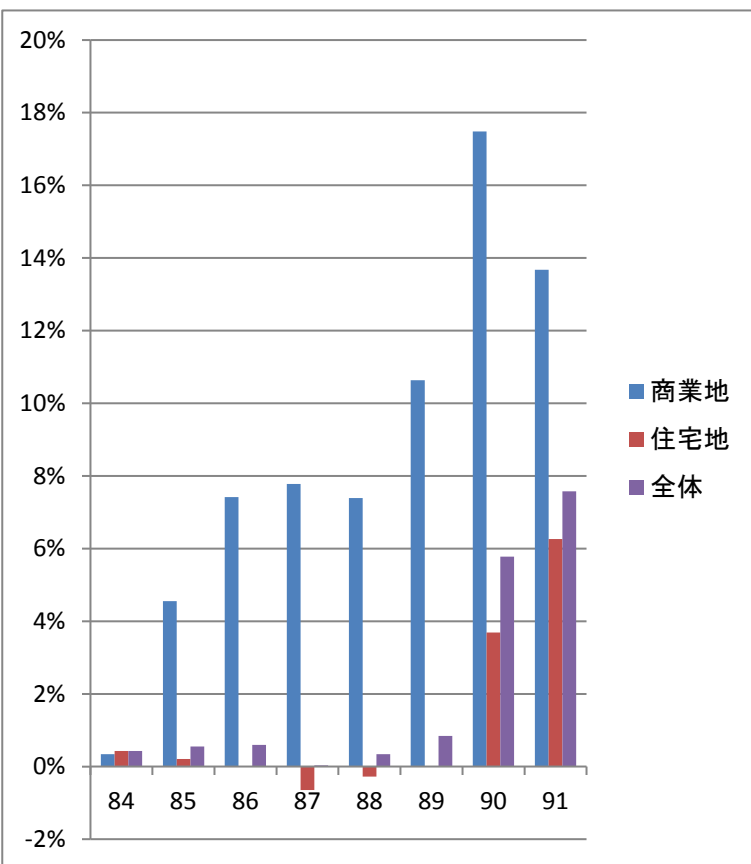
宮崎県全体の公示地価推移



宮崎県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	11	100	101	101	102	103	103	104	107	114	114	112	111	110	106	102	99	94	90	85	81	77	74	70	67	65	63	60	58	55	53	50
住宅地	43	100	101	101	101	100	100	100	102	106	107	107	107	108	110	112	114	114	114	114	113	112	111	110	108	107	106	105	103	101	99	97
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	54	100	101	101	101	101	101	101	103	107	108	108	108	109	109	110	111	110	109	108	107	105	104	102	100	98	97	96	94	92	89	88

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

宮崎市の公示地価騰落率推移

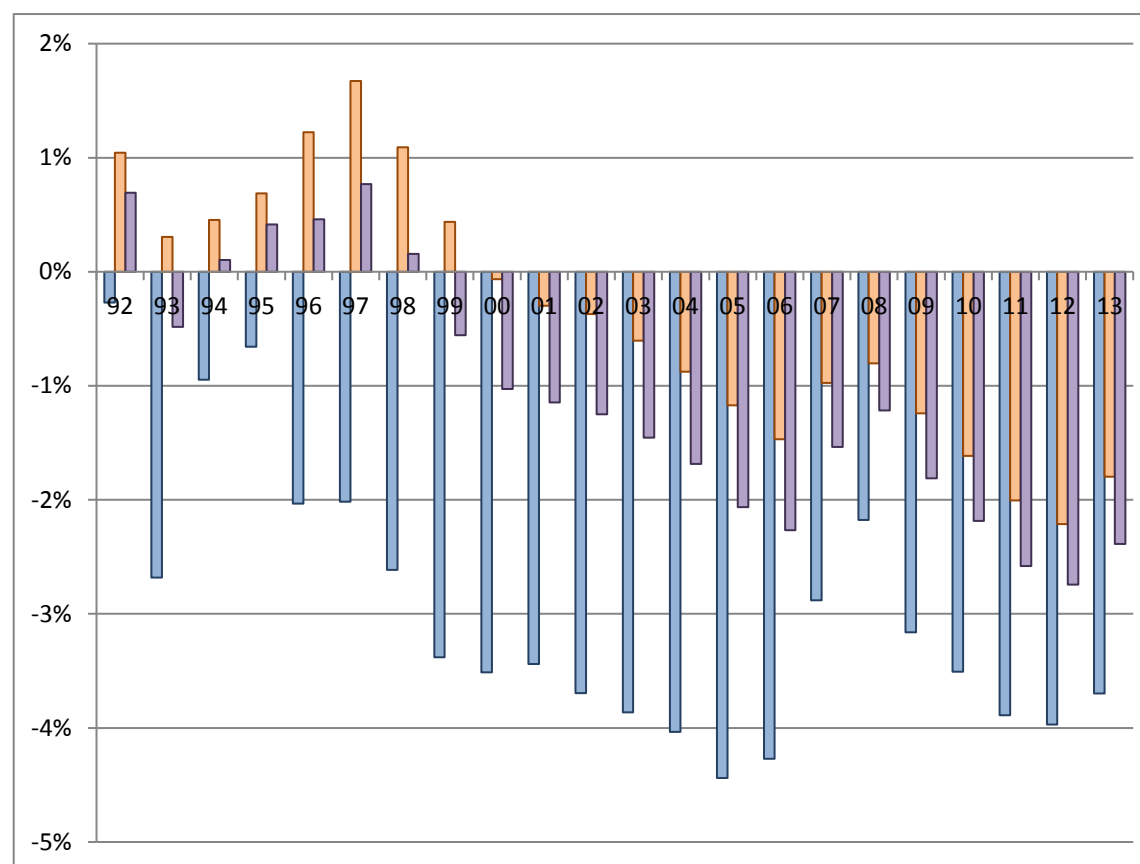
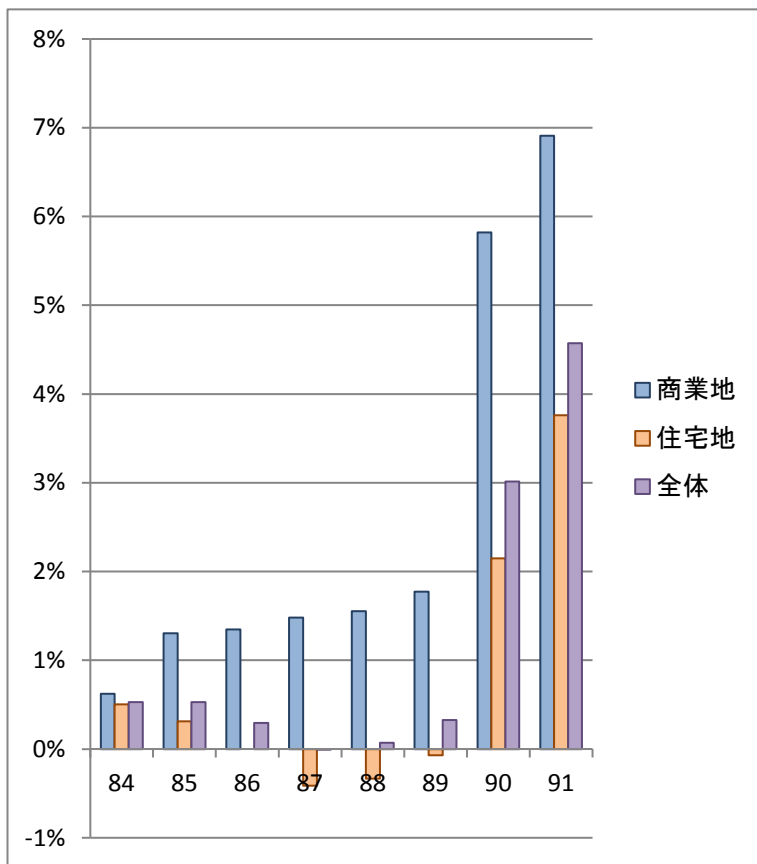


宮崎市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	0.3	4.6	7.4	7.8	7.4	10.6	17.5	13.7	-0.3	-5.1	-3.5	-2.4	-3.5	-2.5	-3.8	-4.8	-5.4	-4.4	-4.8	-5.2	-5.6	-6.3	-6.4	-3.2	-1.8	-3.1	-3.6	-3.7	-3.5	-3.1
住宅地	N/A	0.4	0.2	0.0	-0.6	-0.3	0.0	3.7	6.3	2.0	0.5	0.8	1.3	1.8	2.5	1.6	0.5	-0.2	-0.3	-0.5	-0.9	-1.1	-1.4	-1.9	-1.1	-0.8	-1.3	-1.8	-2.1	-2.2	-1.6
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-3.5	-4.1	-3.4	-3.5	-4.1	-3.6	-3.6	-4.0	-4.0	-3.1	-3.5	-4.2	-4.0	-4.3	-3.8
全体	N/A	0.4	0.6	0.6	0.0	0.3	0.8	5.8	7.6	1.6	-0.5	0.2	0.8	0.8	1.5	0.5	-0.8	-1.6	-1.4	-1.6	-2.0	-2.2	-2.7	-3.1	-1.8	-1.1	-1.8	-2.3	-2.6	-2.6	-2.1

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

宮崎県全体の公示地価騰落率推移



宮崎県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	0.6	1.3	1.3	1.5	1.6	1.8	5.8	6.9	-0.3	-2.7	-0.9	-0.7	-2.0	-2.0	-2.6	-3.4	-3.5	-3.4	-3.7	-3.9	-4.0	-4.4	-4.3	-2.9	-2.2	-3.2	-3.5	-3.9	-4.0	-3.7
住宅地	N/A	0.5	0.3	0.0	-0.4	-0.3	-0.1	2.1	3.8	1.0	0.3	0.5	0.7	1.2	1.7	1.1	0.4	-0.1	-0.3	-0.4	-0.6	-0.9	-1.2	-1.5	-1.0	-0.8	-1.2	-1.6	-2.0	-2.2	-1.8
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	0.6	0.4	-1.5	-2.1	-1.7	-1.8	-2.2	-2.1	-2.1	-2.4	-2.0	-1.6	-2.0	-2.4	-2.6	-2.7	-2.4
全体	N/A	0.5	0.5	0.3	0.0	0.1	0.3	3.0	4.6	0.7	-0.5	0.1	0.4	0.5	0.8	0.2	-0.6	-1.0	-1.1	-1.3	-1.5	-1.7	-2.1	-2.3	-1.5	-1.2	-1.8	-2.2	-2.6	-2.7	-2.4

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

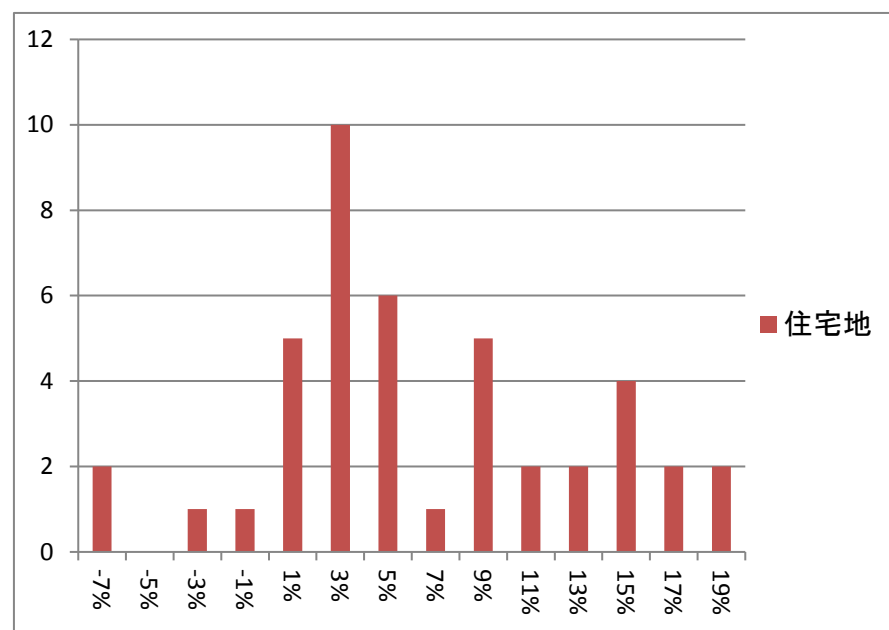
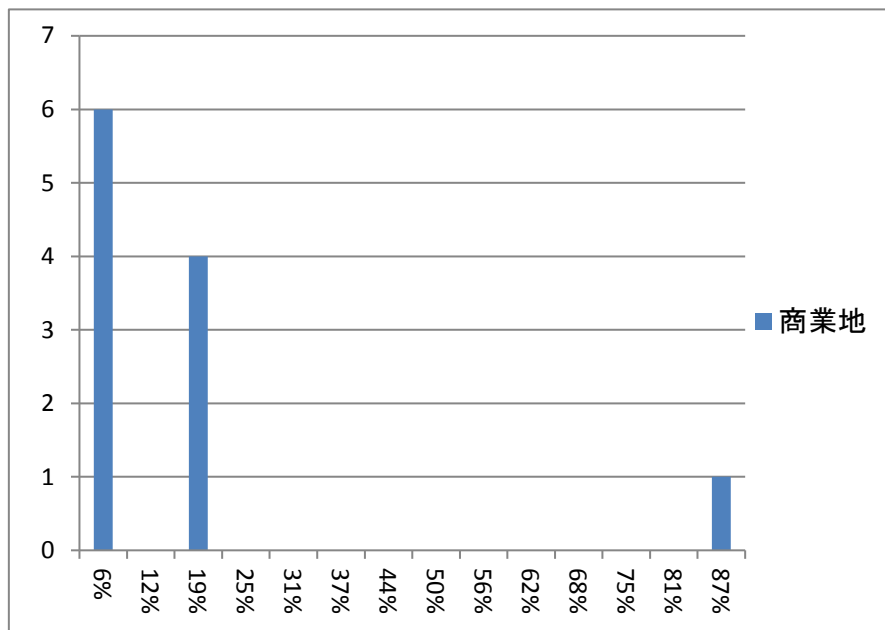
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

宮崎市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	1	2	2	2	2	2	5	6	6	6	6	7	11	11	12	13	16	16	16	16	16	19	20	21	22	23	24	25	25	25
住宅地	23	23	23	23	23	23	28	28	28	29	37	44	47	48	48	49	50	51	53	53	55	55	56	58	58	60	61	62	63	63
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
全体	24	25	25	25	25	25	33	34	34	35	43	52	60	61	62	65	69	70	72	72	74	77	79	82	83	86	88	90	91	91

宮崎県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	11	12	12	12	12	12	16	18	19	19	23	25	34	35	38	40	44	44	44	44	44	50	53	54	56	58	60	63	64	66
住宅地	43	43	43	43	44	44	52	52	52	53	69	103	108	109	111	119	120	123	126	130	132	133	134	137	137	140	143	144	146	147
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	5	5	5	6	6	6	6	6	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
全体	54	55	55	55	56	56	68	70	71	72	93	131	147	149	154	165	170	173	176	180	184	191	195	200	202	207	212	216	219	222

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



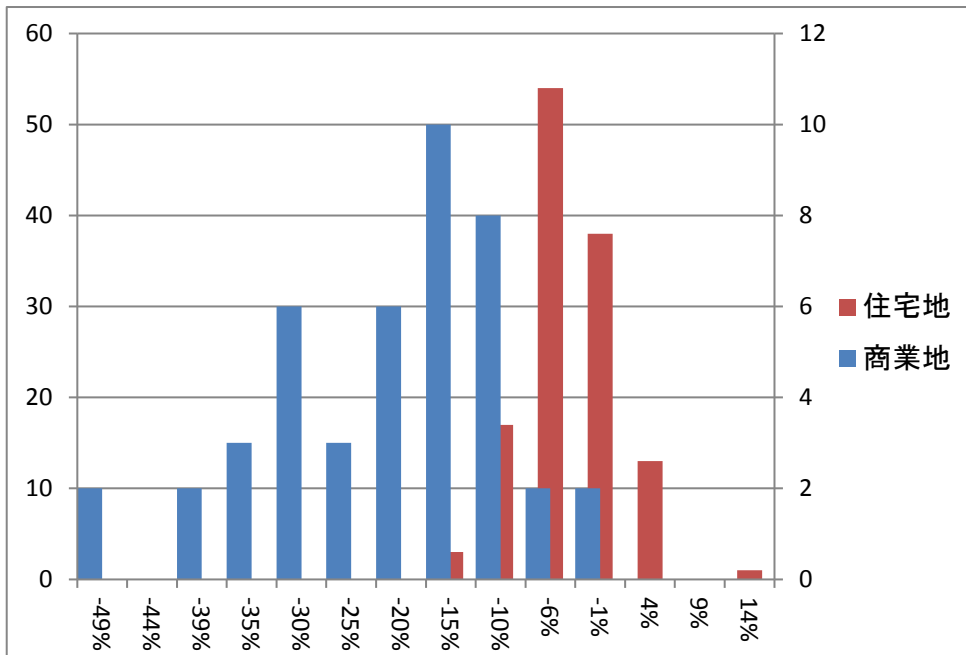
※分布図は宮崎県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	宮崎市	サンプル数	全国ランク	宮崎県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	87.1%	1	31/45	14.4%	11	47/45
住宅地	106.4%	9.2%	23	40/45	5.5%	43	44/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	12.4%	24	44/46	7.3%	54	46/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



宮崎市の上昇地点のみを平均した上昇率
0.0%
宮崎県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
1.0%
差し引き
-1.0%

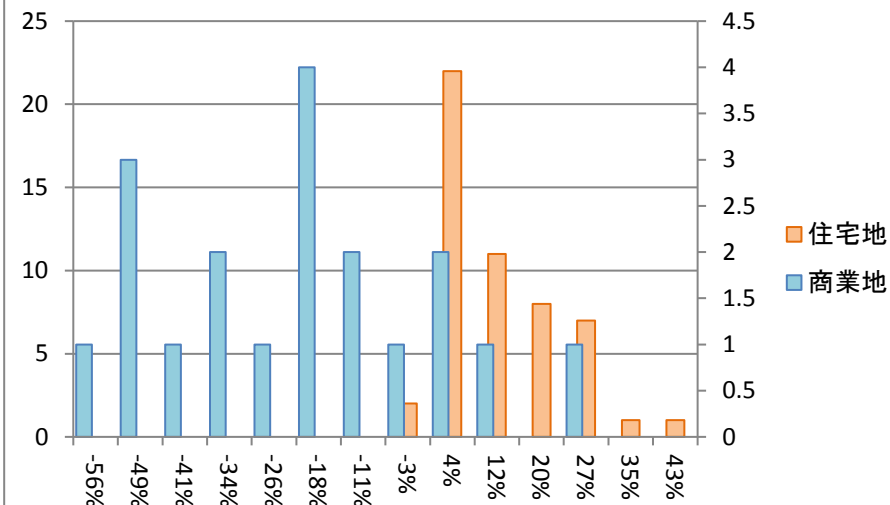
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

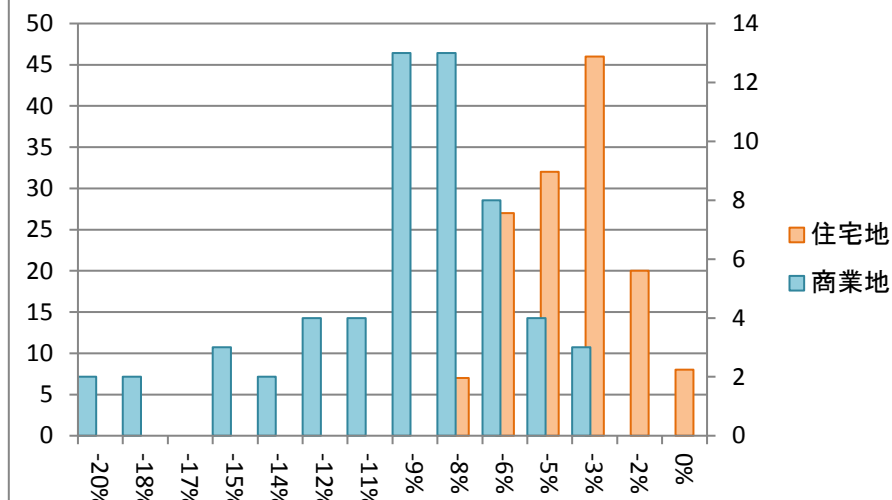
	全国平均	宮崎市	サンプル数	全国ランク	宮崎県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-28.6%	16	15/47	-22.6%	44	8/47
住宅地	-20.2%	-7.5%	53	4/47	-6.1%	126	2/47
その他	-33.1%	-23.1%	3	4/44	-13.9%	6	1/46
全体	-21.4%	-12.9%	72	8/47	-10.5%	176	2/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	宮崎市	サンプル数	全国ランク	宮崎県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-34.1%	6	8/47	-23.5%	19	3/47
住宅地	-30.1%	13.2%	28	5/47	8.8%	52	8/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	0.0%	0	/35
全体	-35.2%	4.8%	34	5/47	0.1%	71	8/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	宮崎市	サンプル数	全国ランク	宮崎県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-10.0%	23	16/47	-10.1%	58	11/47
住宅地	-9.6%	-5.0%	60	1/47	-4.8%	140	1/47
その他	-10.5%	-11.3%	3	19/45	-6.8%	9	4/47
全体	-10.6%	-6.6%	86	7/47	-6.4%	207	3/47

※分布図は宮崎県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	宮崎市橘通西3-10-37	商	890,000	1984	2,450,000	1991	275%
2	宮崎市中心通1-18	商	588,000	1983	1,100,000	1991	187%
3	宮崎市佐土原町下田島字江川崎11412番36	住	23,500	1989	34,500	1999	147%
4	宮崎市阿波岐原町鳥居原2145番9	住	38,500	1983	56,500	1999	147%
5	宮崎市小松台東1丁目11番16	住	47,100	1989	69,000	1999	146%
6	宮崎市老松1-3-5	商	300,000	1989	425,000	1991	142%
7	延岡市大門町239番1外	商	41,700	1983	58,600	1999	141%
8	宮崎市大字島之内字井手下7338番19	住	42,900	1987	60,000	1997	140%
9	宮崎市平和が丘北町18番11	住	45,100	1989	62,500	1999	139%
10	宮崎市恒久6丁目16番6	住	49,500	1989	68,000	1999	137%
11	宮崎市大字小松字下川原1203番53	住	44,400	1983	60,200	1998	136%
12	宮崎市東大宮2-12-6	住	47,500	1988	64,300	1998	135%
13	宮崎市花ヶ島町三反田692番10	住	46,000	1983	62,200	1998	135%
14	宮崎市清武町加納字櫛間甲1520番15	住	40,500	1983	53,700	1999	133%
15	宮崎市江平東1-7-33	住	67,500	1983	89,200	1999	132%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	宮崎市橘通西3-10-37	商	2,450,000	1991	317,000	-87%
2	宮崎市高千穂通1-6-35	商	1,460,000	1991	213,000	-85%
3	宮崎市中心通1-18	商	1,100,000	1991	217,000	-80%
4	都城市上町8-6	商	310,000	1991	79,000	-75%
5	宮崎市老松1-3-5	商	425,000	1991	120,000	-72%
6	延岡市幸町2丁目89番3	商	250,000	1991	73,100	-71%
7	小林市細野字五日町1903番内	商	150,000	1985	48,800	-67%
8	宮崎市江平西1-5-56	商	315,000	1995	108,000	-66%
9	日南市岩崎2-3-12	商	136,000	1983	48,000	-65%
10	串間市大字西方字比良門5709番4外	商	82,200	1985	31,800	-61%
11	西都市小野崎1丁目61番	商	85,000	1990	38,100	-55%
12	宮崎市源藤町東田455番5外	商	131,000	1995	62,300	-52%
13	宮崎市日ノ出町160番1	商	136,000	1999	68,700	-49%
14	宮崎市大工1-10-38	商	200,000	1999	102,000	-49%
15	延岡市南町2丁目1番2	商	158,000	1993	80,600	-49%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	宮崎市希望ヶ丘4-15-2	住	41,300	1987	54,000	1998	131%
17	宮崎市大字熊野字椿山110 06番2外	住	32,000	1987	41,600	1998	130%
18	宮崎市船塚3丁目17番	住	107,000	1983	138,000	1998	129%
19	宮崎市吉村町西中甲1324 番6	住	59,000	1983	74,100	1998	126%
20	宮崎市大字本郷南方字松ヶ 迫4530番40外	住	42,600	1989	53,200	1999	125%
21	日向市亀崎1丁目53番外	住	29,500	1989	36,700	2000	124%
22	宮崎市一の宮町77番1	住	61,500	1988	75,800	1998	123%
23	延岡市野地町6丁目5410 番1	住	34,500	1983	42,500	2000	123%
24	宮崎市丸山2丁目307番	住	90,000	1989	110,000	1998	122%
25	日向市比良町1丁目116番 内	住	29,000	1983	35,000	2000	121%
26	北諸県郡三股町大字宮村字 植木2983番13	住	18,500	1994	22,300	2000	121%
27	宮崎市大字島之内字松下22 48番1外	商	57,000	1989	68,300	1997	120%
28	宮崎市阿波岐原町前浜427 6番676	住	36,000	1993	42,600	1999	118%
29	宮崎市高千穂通1-6-35	商	1,240,000	1990	1,460,000	1991	118%
30	宮崎市矢の先町50番	住	78,000	1983	91,000	1997	117%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	延岡市博労町4番8外	商	115,000	1996	59,600	-48%
17	延岡市旭町1丁目5番8	商	108,000	1991	56,500	-48%
18	延岡市中川原町3丁目16番	商	95,000	1983	49,900	-47%
19	宮崎市港2丁目17番外	他	90,000	1994	48,700	-46%
20	宮崎市高洲町345番	他	60,000	1995	34,000	-43%
21	宮崎市大字赤江字飛江田97 9番5	他	40,000	1998	23,000	-43%
22	えびの市大字向江字川端町 632番5	商	45,000	1999	26,100	-42%
23	宮崎市祇園2丁目63番2外	商	163,000	1998	98,100	-40%
24	延岡市昭和町1丁目18番8	商	82,000	1991	49,400	-40%
25	日向市原町3-1-20	商	67,700	1991	41,400	-39%
26	延岡市卸本町11-15	商	75,000	1993	45,900	-39%
27	延岡市構口町2丁目805番 3	商	83,000	1983	51,000	-39%
28	宮崎市大字恒久字原出口44 88番4内	商	109,000	1998	67,100	-38%
29	宮崎市清水2-7-31	住	143,000	1994	88,500	-38%
30	宮崎市橘通東2-2-3	商	220,000	2004	140,000	-36%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成