

## 研究グループ



林 和夫  
(リーダー)



松井繁樹



池辺孝一



矢野鴻次



菅野道雅



横山泰三

## 目 次

1、はじめに.....	222
2、調査対象都市.....	222
3、調査方法及び用語解説.....	222
4、調査結果の概要.....	224
第1章 最高商業地価格は販売額により形成されるか .....	224
(1) 各都市の分析結果から得られる特色 .....	232
イ 回帰分析価格が比準価格を上回る都市 .....	232
ロ 比準価格が回帰分析を上回る都市 .....	233
ハ ほぼ同一の均衡都市 .....	236
(2) 三大都市（宮崎市、都城市、延岡市）の均衡 .....	236
第2章 長期的にみた都市間均衡.....	239
(1) 時系列による回帰分析 .....	239
(2) 宮崎市最高地に生じた地価の高騰 .....	248
(3) 地価高騰を誘発した一般的要因 .....	248
(4) 地価高騰を促進する地域要因 .....	251
(5) 販売額が最高地価格を検証することの妥当性 .....	256
5、終りに.....	257
附属資料1（第1章）.....	259
附属資料2（第2章）.....	267

## 1 はじめに

鑑定評価とは社会における一連の価格秩序の中でその不動産の価格がどのようにどこに位置するかを指摘する作業といえる。このように不動産の価格は常に他の一般諸財との関連分析を通じてその適正なありどころを決めることがあるが、一般資料が多岐にわたり、かつ膨大なため一貫して継続的、系統的に収集分析し、活用することが商業地において十分ではなかった。

したがって、従来の商業地最高価格均衡分析に加えてより客観的な立場から、回帰分析によるアプローチを試み、一般諸財との関連分析を行った説得力ある指標を通じて、日常の不動産鑑定評価業務、国土利用計画法等の価格審査の参考となることを切望する。

## 2 調査対象都市

宮崎市、都城市、延岡市、日南市、小林市、日向市、串間市、西都市、えびの市、清武町、佐土原町、高鍋町、高千穂町

## 3 調査方法及び用語解説

### (1) 具体的な手法

#### イ 回帰分析

一般的統計分析の手法である単回帰分析（回帰線 $Y = aX + b$ ）を採用した。回帰線は、2変数 $X$ と $Y$ をつなぐ平均線であり回帰線の上方にあるプラスの残差と下方にあるマイナスの残差とは相殺して残差の総和はゼロになる。また残差の自乗の総和は最小である。例えば比準価格 $Y$ を説明する価格形成要因として、販売額 $X$ をとりあげ、 $Y = 0.938X + 6.066$ を導き出し、この回帰方程式を使って回帰分析価格を求めた。しかしながら、比準価格が販売額すべて説明されるというのでもなければ、逆にまったく説明されないというのでもない。回帰線のまわりの散らばり、残差の問題点もあるが他の要因の説明で補なう形により論をすすめた。

## 口 資料

### 〈回帰分析を適用した資料〉

販売額、人口、市町村税、分配所得、歳出額、ホテル、商圈。

### (2) 用語の解説

#### A 最高地

標（基）準地にとらわれず、調査都市において最も繁華性を有し、高水準の地価を形成すると判断される地域の中で最高地を決定した。特定せず、想定標準地とする。

都 市	最 高 地
宮 崎 市	一番街、中メガネ付近
都 城 市	都城大丸付近
延 岡 市	幸町2丁目付近
日 南 市	岩崎銀店街アーケード内
小 林 市	駅前通り、国道221号線交差点付近（鹿児島銀行）
日 向 市	上町通りと駅前通りの交差付近
串 間 市	串間駅前の国道沿い商店街
西 都 市	元妻駅前ショッピングセンター付近
えびの市	飯野地区国道沿商店街
清 武 町	清武町役場前交差点付近
佐土原町	佐土原駅前の国道沿商店街
高 锅 町	元泉屋旅館付近交差点
高千穂町	元宮崎相銀前交差点

### (2) 比準価格

取引事例比較法により、求められた最高地価格をいう。

### (3) 回帰分析価格

回帰分析の結果求められた指標に基づく価格をいう。

#### (4) 比準価格指數

比準価格を基に宮崎市を100とした場合の各都市の指數をいう。

#### (5) 回帰分析指數

回帰分析の結果、求められた指數で宮崎市を100とした場合の各都市の指數をいう。

### 4 調査結果の概要

#### 第1章、最高商業地価格は販売額により形成されるか

不動産の価格は、不動産の効用および相対的希少性ならびに不動産に対する有効需要の三者の相関結合によって生ずる経済価値を基礎にして、成立するものであるが、これ等の三者に影響を与え、これらを動かしこれらを規定するものが、不動産の価格を形成する要因（価格形成要因）である。このことから、不動産の価格は、多数の価格形成要因の相互作用の結果として形成されるといえるにもかかわらず『宮崎県主要都市における最高商業地価格は販売額（卸小売、飲食販売すべて含む）により形成される』という仮説をたてたのは以下の理由による。

① 不動産鑑定評価基準によれば、「地域の特性」を形成する一般的要因と自然的条件の結合したものを「地域要因」とよんでいる。この地域要因すなわち、多数の価格形成要因は五次改訂の土地価格比準表によると、街路条件（街路、街区の状態）、交通接近条件（最寄駅の乗降客数等）、環境条件（経済施設の配置…デパート、大型店の数、延面積、全国的規模の店舗、事務所の数、延面積、背後地及び顧客の購買力、顧客の質と量、競争の状態と経営者の創意と資力、繁華性の程度…顧客の通行量、店舗の連たん性、営業時間の長短等）、行政的条件（容積制限、高さ制限等）、その他（将来の動向）である。

商業地は収益性を反映するものであり、これらの要因の相互作用の結果が集約されたものが販売額の大きさになるという前提にたった。

② 販売額を含めて人口、市町村税、分配所得、歳出額、ホテル、商圈の7項目について各々回帰分析を行なったが販売額が最も相関関係があった。販売額以外の回帰分

析については資料参考

③ 重回帰分析手法は価格形成要因を同一レベルで共存的に取扱っているし、又住宅地評価と違い、商業地評価では価値のウェイトが異なるので採用し難い。

④ ただし

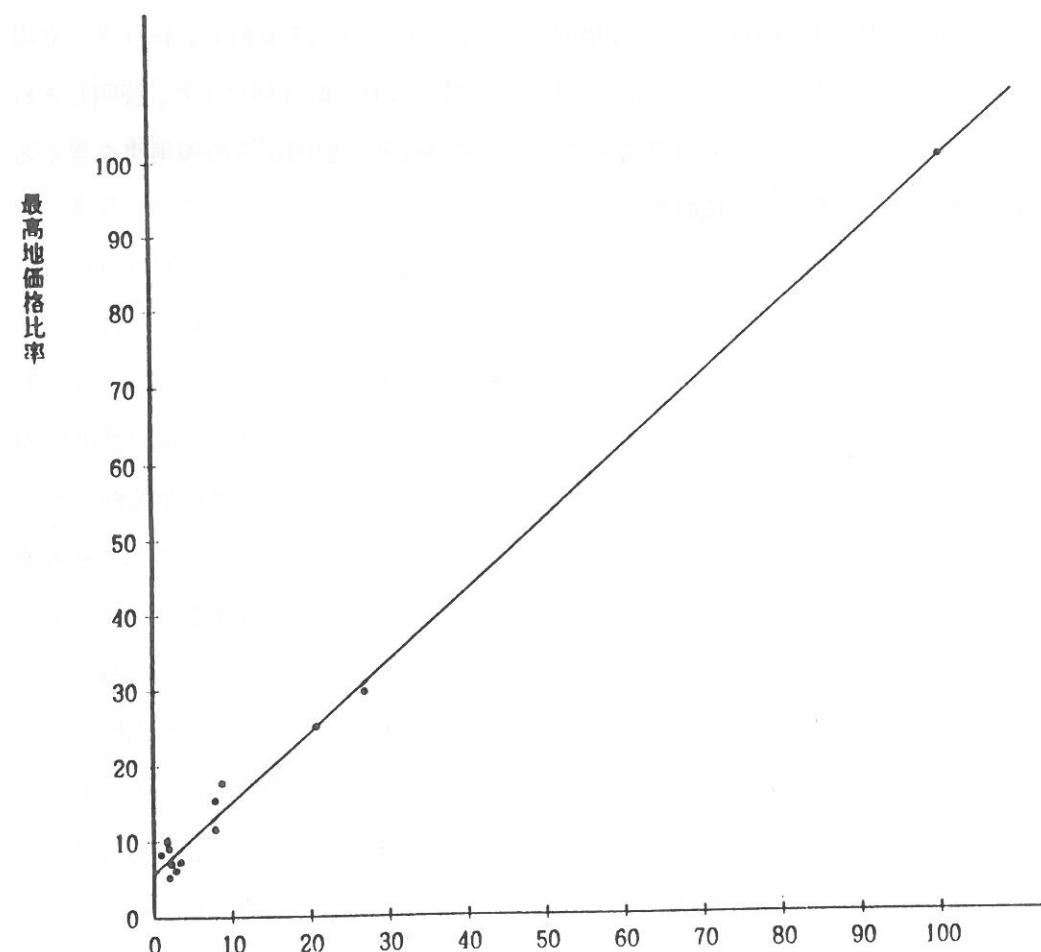
『最高商業地価格は販売額により形成される』という仮説を支持し、統計学の立場から検証するわけであるが、回帰線のまわりの散らばりは販売額により、説明しきれないで残ってしまった散らばりである。この場合は他の要因からの因果律をさぐる必要性があり、本文でも検討をした。

商業－卸・小売業・飲食店の数・従業者数・年間販売額

$$y = 0.938x + 6.066$$

(r = 0.99693)

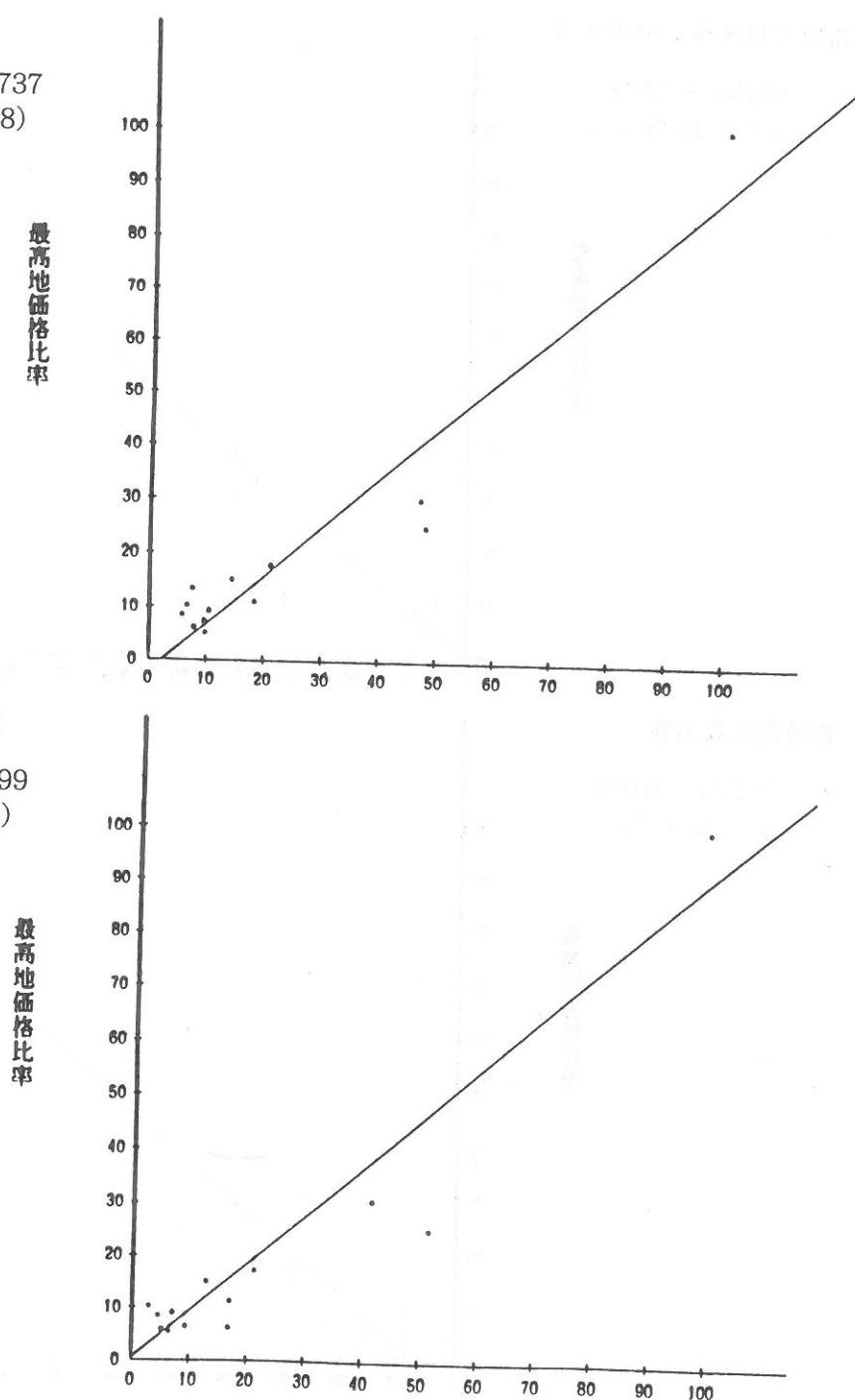
(昭和57年)



人 口

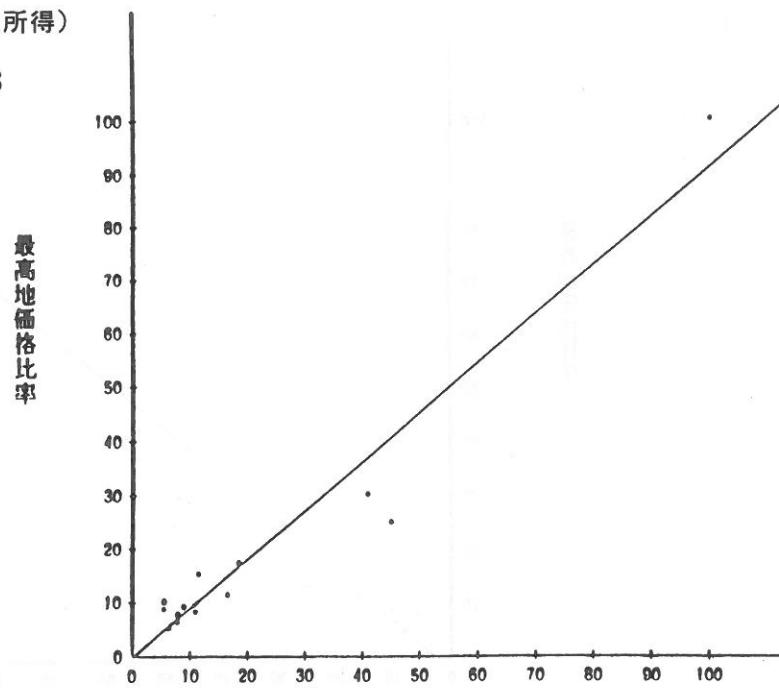
$$y = 0.910x - 2.737$$

(r = 0.959128)



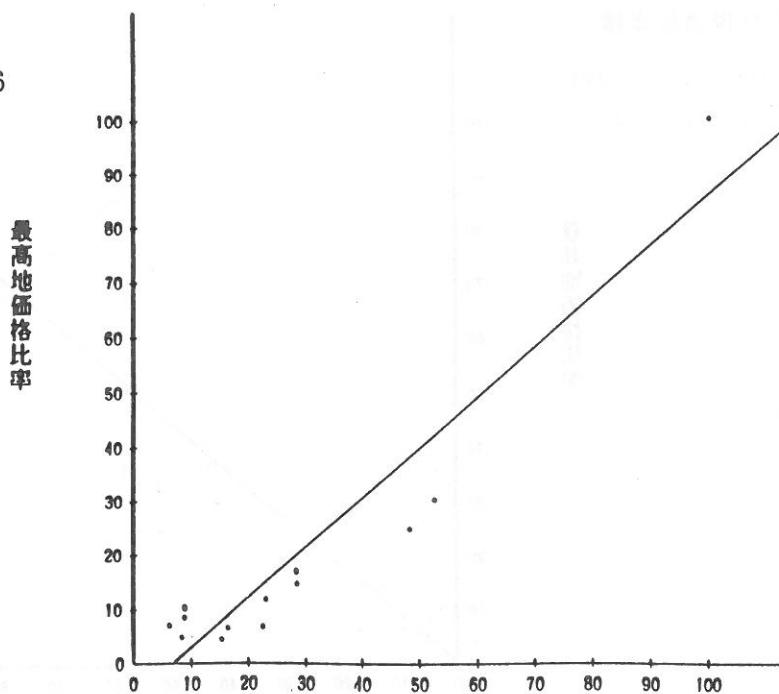
市町村民所得（分配所得）

$$y = 0.918x - 0.918 \\ (r = 0.96887)$$



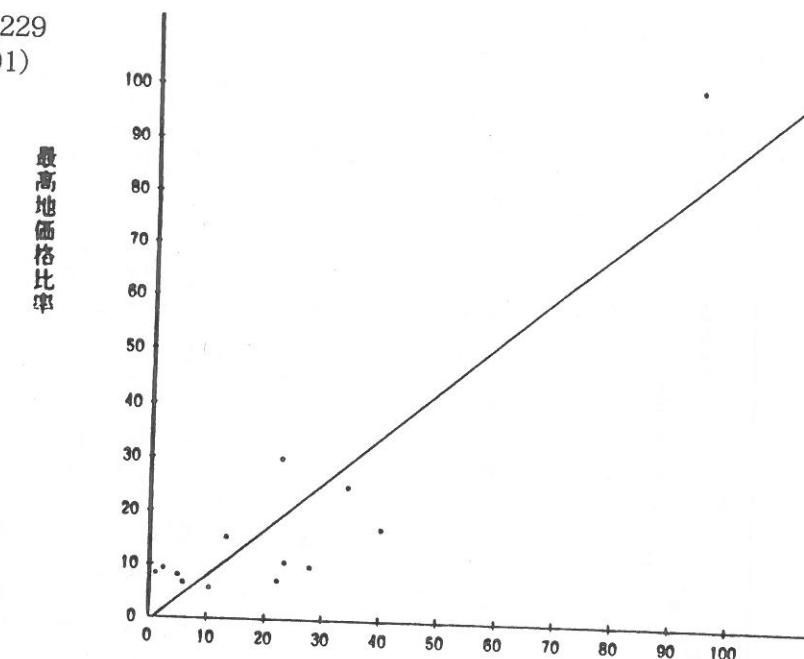
普通会計歳出額

$$y = 0.922x - 6.076 \\ (r = 0.94773)$$



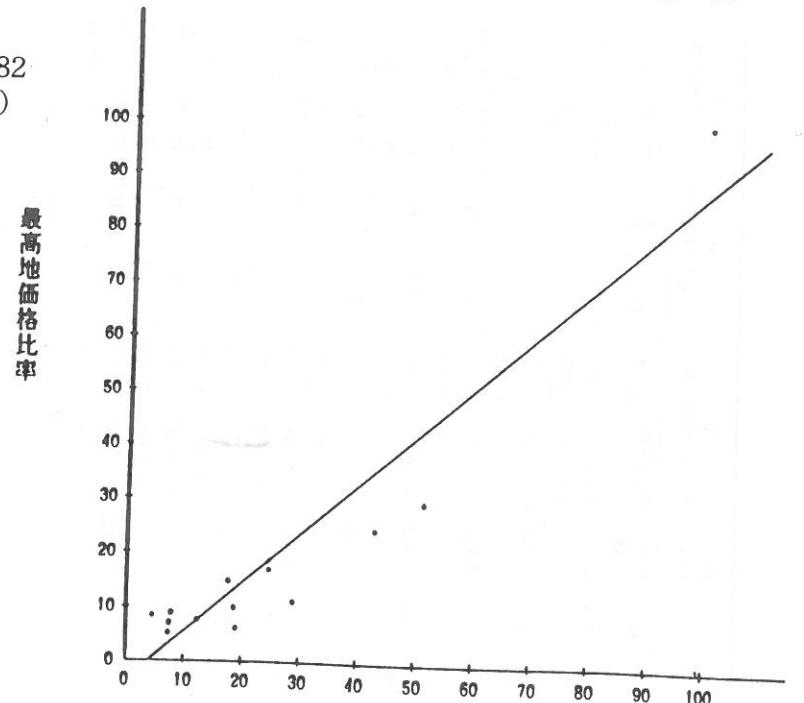
市町村別ホテル・旅館・国民宿舎数

$$y = 0.884x - 1.229 \\ (r = 0.916401)$$



商 圈（推定）

$$y = 0.910x - 3.182 \\ (r = 0.956669)$$



商業一卸・小売業・飲食店の数、従業者数、年間販売額

(昭和57年6月1日)

	内は1人当たりの平均販売額			内は1人当たりの平均販売額			内は1人当たりの平均販売額			内は1人当たりの平均販売額			内は1人当たりの平均販売額			内は1人当たりの平均販売額			
	従業者数	年間販売額(万円)	比率	従業者数	年間販売額(万円)	比率	従業者数	年間販売額(万円)	比率	従業者数	年間販売額(万円)	比率	従業者数	年間販売額(万円)	比率	従業者数	年間販売額(万円)	比率	
宮崎市	1,414	13,839	84,243,030	100%	4,444	19,313	24,805,678	100%	320,614	1,675	5,500	2,025,377	100%	111,074,085	100%	(91万円)	(100%)	(410万円)	(100%)
都城市	621	5,049	16,840,224	20.0%	2,343	9,174	12,035,887	48.5%	183,202	532	1,661	617,834	30.5%	29,493,945	26.6%	(92万円)	(101.1%)	(5万円)	(71.4%)
延岡市	483	3,613	11,916,936	14.1%	2,270	8,796	10,125,585	40.8%	134,853	594	1,763	607,735	30.0%	22,650,256	20.4%	(87万円)	(81.3%)	(4万円)	(57.1%)
日南市	146	909	3,829,715	4.5%	1,099	3,829	4,127,617	16.6%	53,448	248	729	256,989	12.7%	8,211,321	7.4%	(73万円)	(86.8%)	(5万円)	(71.4%)
小林市	130	838	4,371,476	5.2%	806	2,905	3,546,850	14.3%	45,680	159	539	196,730	9.7%	8,115,056	7.3%	(107万円)	(95.6%)	(5万円)	(71.4%)
日向市	251	1,452	4,022,071	4.8%	1,072	4,139	4,870,595	19.6%	68,066	294	1,135	470,838	23.2%	9,363,504	8.4%	(68万円)	(90.1%)	(8万円)	(114.3%)
串間市	33	160	665,357	0.8%	567	1,600	1,527,186	6.2%	23,402	80	195	57,322	2.8%	2,249,865	2%	(32万円)	(58.2%)	(2万円)	(28.6%)
西都市	66	356	1,208,487	1.4%	690	1,918	2,201,767	8.9%	30,555	123	315	117,689	5.8%	3,527,943	3.2%	(32万円)	(63.7%)	(3万円)	(42.9%)
えびの市	35	140	313,420	0.4%	568	1,650	1,479,884	6.0%	31,070	76	230	73,270	3.6%	1,866,574	1.7%	(11万円)	(58.2%)	(3万円)	(42.9%)
清武町	7	39	143,956	0.2%	177	480	773,299	3.1%	8,378	58	142	40,732	2.0%	957,987	0.9%	(9万円)	(56.0%)	(3万円)	(42.9%)
佐土原町	40	185	616,591	0.7%	374	1,102	1,161,738	4.7%	20,648	89	239	71,975	3.6%	1,850,304	1.7%	(22万円)	(45.1%)	(3万円)	(42.9%)
高鍋町	61	341	966,237	1.1%	403	1,617	2,023,458	8.2%	27,837	135	387	123,283	6.1%	3,112,978	2.8%	(42万円)	(96.7%)	(5万円)	(71.4%)
高千穂町	35	125	256,523	0.3%	363	1,147	1,359,910	5.5%	19,786	77	246	75,409	3.7%	1,691,848	1.5%	(13万円)	(75.8%)	(4万円)	(57.1%)
県内全域																			

最高地

	場所	価格	比率
①宮崎市	一番街、中メガネ付近	1,210,000円	100%
②都城市	都城大丸付近	363,000円	30%
③延岡市	幸町2丁目付近	303,000円	25%
④日南市	岩崎銀天街アーケード内	136,000円	11.2%
⑤小林市	駅前通り・国道221号線交差付近	182,000円	15%
⑥日向市	上町通りと駅前通りの交差付近(鹿児島銀行)	212,000円	17.5%
⑦串間市	串間駅前の国道沿商店街	84,700円	7%
⑧西都市	平助通り商店街	90,800円	7.5%
⑨えびの市	飯野地区国道沿商店街	60,500円	5%
⑩清武町	清武町役場前交差点付近	96,800円	8%
⑪佐土原町	佐土原駅前の国道沿商店街	109,000円	9%
⑫高鍋町	元泉屋旅館交差点付近	75,600円	6.2%
⑬高千穂町	元宮崎相互銀行前交差点	121,000円	10%

	回帰直線より求めた指標(%)									左記指標を宮崎市100%として補正(%)									全項目総和として補正(%)
	A 人口	B 販売額	C 市町分民税所得	D 分配所得	E 歳出額	F ホテル	G 商圏	A 人口	B 販売額	C 市町分民税所得	D 分配所得	E 歳出額	F ホテル	G 商圏					
宮崎市	88.3	99.9	87.8	90.9	86.1	87.2	87.8	100	100	100	100	100	100	100	700	100	100	100	100
都城市	40.3	31	36.8	37.3	43.3	18.6	43.5	45.6	31	41.9	41	50.3	21.3	49.5	280.6	40.1	40.1	40.1	40.1
延岡市	41.2	25	44.3	40.5	37.6	29.1	35.9	46.7	25	50.5	44.5	43.7	33.4	40.9	284.7	40.7	40.7	40.7	40.7
日南市	14.1	13	15.5	14.4	14.6	19.5	13.9	16.0	13	17.7	15.8	17	22.4	15.8	117.7	16.8	16.8	16.8	16.8
小林市	10.6	12.9	10.1	9.6	16.3	5.8	12.7	12	12.9	11.5	10.6	18.9	6.7	14.5	87.1	12.4	12.4	12.4	12.4
日向市	16.6	13.9	18.4	16.2	16.3	34.4	19.2	18.8	13.9	21	17.8	18.9	39.4	21.9	151.7	21.7	21.7	21.7	21.7
串間市	6.4	8	5.8	6.4	8.8	18.6	3.6	7.2	8	6.6	7	10.2	21.3	4.1	64.4	9.2	9.2	9.2	9.2
西都市	9.6	9.1	8.4	9.5	13.9	3.2	7.9	10.9	9.1	9.6	10.5	16.1	3.7	9	68.9	9.8	9.8	9.8	9.8
えびの市	6.4	9.7	5.5	5.3	7.9	8	3.6	7.2	9.7	6.3	5.8	9.2	9.2	4.1	51.5	7.4	7.4	7.4	7.4
清武町	2.6	6.9	3.9	3.9	△0.1	△0.3	0.6	2.9	6.9	4.4	4.8	-	-	0.7	19.2	2.7	2.7	2.7	2.7
佐土原町	6.8	7.7	7	7.3	2.4	0.5	3.8	7.7	7.7	8	8	2.8	0.6	4.3	39.1	5.6	5.6	5.6	5.6
高鍋町	4.8	8.7	5.8	6.0	2.0	3.6	14.4	5.4	8.7	6.6	6.6	2.3	4.1	16.4	50.1	7.2	7.2	7.2	7.2
高千穂町	3.5	7.5	3.5	4.2	2.0	23.4	4.6	4	7.5	4	4.6	2.3	26.8	5.2	54.4	7.8	7.8	7.8	7.8

### (1) 各都市の分析結果から得られる特色

#### イ 回帰分析価格が比準価格を上回る都市

	回帰分析価格	比準価格
日南市	157,300円 (13 %)	> 136,000円 (11.2 %)

日南市は油津地区（銀天街中心）、飫肥地区（城下町商店街）、吾田地区（中央通商店街）等の合併により、市制が施行されるという歴史的背景があり、それぞれの繁華街を有している。又商業面積（商業地域89ha、近商地域23ha計112ha）は12.1%で県平均7.4%を大きく上回る。比準価格が下回る原因は三地区分散化（商業面積大含む）によることが大きい。

1人当たりの小売販売額は79万円で北郷町、南郷町等の商圏を含めると県平均小売販売額72万円をやや上回る。又、道路網の整備、交通機関の発展に伴い、卸売や大口需要、高級品等に関しては宮崎市の商圏といえる。世代別市場（15才-54才）の比率は低い。人口は減少傾向、都市計画区域内の人口密度（ha）は8.5で市平均11.5を下回る。

	回帰分析価格	比準価格
西都市	110,000円 (9.1 %)	> 90,800円 (7.5 %)

比準価格が回帰分析価格を下回った。西都市は小規模の日用品、小売店舗主体の平助通商店街を中心に、元妻駅前再開発商店街、国道沿商店街が形成され、ややバラツキが見られ商業地としての集積度に劣る点が原因と思われる。ただ昭和60年10月に西都ショッピングセンター（売場面積6,153m<sup>2</sup>）が開店し、集客力あるいは大口需要の期待が見込まれれば比準価格90,800円は回帰分析価格に限りなく近づくことが予想される。

1人当たりの小売販売額は58万円、県内平均額の約80%で顧客吸収力を持たず、宮崎市への流出が考えられる。世代別市場（15才-54才）は54.3%で県平均をやや下回る。人口は減少傾向、都市計画区域内の人口密度も県平均を下回る。

	回帰分析価格	比準価格
えびの市	117,000円 (9.7 %)	> 60,500円 (5 %)

両価格に大幅な開差が出た。開差の原因としては以下の理由が考えられる。まず比準

価格そのものが的確に把握されていたか、この点については多少の幅はあるものの、回帰分析価格に近似するほどの水準ではないとの結論に達した。次にえびの市は日南市と同様、飯野、加久藤、眞幸の3町合併により誕生し、それぞれ独自の商業地域を持つことによる。又、商業地としての規模が小さく集客性に欠ける（現在百貨店なし、京町へ寿屋の進出あり）。商業面積（商業地域35ha近商地域26ha）10.5%と県平均7.4%を上回ることも開差の一因と思われる。

1人当たりの小売販売額は53万円と県内平均販売額の約74%でしかも、小林市と都城市の商圏に包括される。なお、世代別市場の15才-54才比率は52%と最も低く老年化現象がみられる。

	回帰分析価格	比準価格
高鍋町	105,300円 (8.7 %)	> 75,600円 (6.2 %)

高鍋町の商店街は本町一番街、中央通り、信金通り、中町通り及び衰退しつつある駅前商店街とあるが、特に最近は信金通りが活性化しつつある。両価格の開差理由については、まず小売店舗中心型の商店街であり、集客力のある大型店が本町一番街にマルキ屋、信金通りにジョイヤス、北側周辺に高島屋プラザと散在していることがある。又新興商業地である信金通りに代替地が存在することにも起因すると思われる。人口はやや増加傾向、1人当たりの小売販売額は88万と県平均72万円を上回り、児湯郡の核としての吸引力を実証するが、一部大口需要は宮崎市へ吸収されている。将来は児湯地区の中心として発展が期待され、商業地としての集積度が高まれば回帰分析価格に到達するであろう。

#### ロ 比準価格が回帰分析価格を上回る都市

	比準価格	回帰分析価格
小林市	182,000円 (15 %)	> 156,000円 (12.9 %)

小林市の商店街は中央商店街に代表されるが、小林駅前商業地域の小林駅北土地区画整理事業が進行中であり、その影響で比準価格が一時高騰の状態にあることが開差の原

因といえる。大型店舗は駅前の寿屋小林店（売場面積2,983m<sup>2</sup>）だけで集客力の強い百貨店、大型小売店の多い宮崎市、都城市に顧客を吸収されている。1人当たりの小売販売額は87万円で県平均販売額をやや上回るのは周辺市町のえびの市、高原町、野尻町、須木村等を包含することから理解できる。都市計画区域内の人口密度は11.9とほぼ平均、商業面積は9%と県平均7.4%を上回る。人口はほぼ横ばい。比準価格が高水準なのは前記のとおり一時高騰の状態と考えられ、最終的には回帰分析価格156,000円に接近すると思われる。

	比準価格	回帰分析価格
日向市	212,000 (17.5 %)	> 168,000 (13.9 %)

商業地域は日向市駅前の上町商店街及び本町商店街に代表され、その他国道10号線沿い、細島港沿い、財光寺旧10号線沿いに路線商業地域及び近隣商業地域が形成されている。両価格に開差があるけれども、標準地価格が160,000円台と価格水準が低調な点を考慮すると、比準価格をやや高目に把握したかもしれない。比準価格を把握しにくい都市では回帰分析価格は検証的な意味を持つと思われる。日向市の1人当たりの小売販売額は82万円で県平均を上回り、商圈が、門川町南部、東郷、西郷、南郷、北郷、諸塙、椎葉の入郷地区を包含していることを裏付けている。人口はほぼ横ばい、世代別市場（15才～54才）は57.2%とやや県平均を上回り、都市計画区域内の人口密度はほぼ平均である。

	比準価格	回帰分析価格
清武町	96,800円 (8 %)	> 83,500円 (6.9 %)

清武町の商店街は役場周辺に小規模小売店舗の連たんする商店街が形成され、近年には町内商工会の共同店舗「サンエイト」が、さらに正手地区にスーパー「かどや」がそぞれ開店しており、それらの周辺に商店街形成の動意がみられる。両価格の開差については以下の理由が考察される。まず、学園都市計画、誘致企業の増加等将来に対する期待感が大きいこと、又人口増加率が高く、アパート、住宅地価格自体の押し上げがあるとみられる。さらに商業面積は近商地域9ha、1.8%と県平均7.4%を大きく下回り、役場付近にはほぼ限定され、希少性の反映が強く認められることにも帰因する。世代別市

場（15才～54才）は58.8%と宮崎市に次いで2番目に高いが宮崎市の商圈に属し、1人当たりの小売販売額は51万円で県平均72万円を大幅に下回り、総販売額にいたっては県平均販売額の3分の1で、明らかに宮崎市の一部である。

	比準価格	回帰分析価格
佐土原町	109,000円 (9 %)	> 93,200円 (7.7 %)

佐土原駅を中心とした国道10号線沿い及び旧佐土原駅南方の県道沿いに小売店舗を中心とした商店街が形成されている。国道10号線背後地が団地を中心に居住人口が増加しているため、特に国道10号線沿線の商店街が活気を呈している。1人当たりの小売販売額は41万円で調査市町村では最下位、県平均72万円を大きく下回り、宮崎市に近接、大口需要が宮崎市の商圈に吸収されている。人口は微増、世代別市場（15才～54才）はほぼ県平均、都市計画区域内人口密度は劣る。両価格の開差は大きくなないが、原因は広瀬地区と西佐土原地区の分離及び商業面積は3%で国道10号線沿いの一部地域に限定されるためと思われる。

	比準価格	回帰分析価格
高千穂町	121,000円 (10 %)	> 90,800円 (7.5 %)

商業地域の中心は元宮崎相互銀行前交差点（国道218号線と県道緒方高千穂線、同高千穂停車場線の交差する付近）である。商店街は殆ど土産物店の小規模小売店舗で商業面積（商業地域24ha）11.7%と県平均7.4%を上回る割には最高地周辺のみに繁華性が集約し場所限定による需要、供給のアンバランスが開差の原因といえる。事実、高水準の売買がなされ、最高地から離れるに従がい、繁華性も低くなり、取引価格も60,000円～90,000円/m<sup>2</sup>と劣る。地理的に平坦部（宅地1.5%）が少なく代替地が限定され、他市町と比較して住宅地、商業地価格ともに高水準にある。

高千穂町は「神話伝説の里」としての観光地であり、観光客は昭和54年の1,066,947人を最高に若干減少気味であったが57年から微増傾向で59年は93万人となり、小売販売額が県平均を下回るのは観光客の減少よりも熊本市（約90Km車約2時間）、延岡市（約56Km車約1.5時間）の商圈内にあり、大口需要は流出するためと判断される。世代別市

場（15才～54才）の比率は53.4%とえびの市に次いで低い。又都市計画区域内の人口密度（ha）は10.8と町村平均7.4より高い。

#### ハ ほぼ同一均衡都市

都城市、延岡市、串間市については、ほぼ同一均衡が得られた。回帰分析価格は比準価格を十分検証していると判断される。

#### （2）三大都市（宮崎市、都城市、延岡市）の均衡

都 市	価 格	比 準 価 格	回 帰 分 析 価 格
宮 崎 市		1,210,000円(100%)	1,210,000円(100%)
都 城 市		363,000円( 30%)	375,000円( 31%)
延 岡 市		303,000円( 25%)	303,000円( 25%)

三大都市については、ほぼ均衡を得た結果が得られた。宮崎市は県庁所在都市、政治、経済、文化の中心であり、都城市、延岡市には存在しない官庁、金融機関、大型ビル、各出先事務所があり、県外資本の需要も強い。商店街は橋通りの百貨店街を中心に拠点性のある商業地を形成しており、大淀地区の宮交シティ商店街、宮崎駅前の高千穂通りでは生保、損保関連の高層ビル化が特徴的であるが、全体的には北方、西方に商店街が延びつつある。

宮崎市を中心とする通勤距離内、および日帰り可能なバス運行区間が商圏となっている。百貨店、大型スーパー等の商戦も活発で、人口集中化により客層も厚く、道路及び交通機関の整備や店舗改装に伴いこの傾向は一層強くなると思われる。

宮崎市の商業背後地人口は約37～40万人ともいわれ、都城、延岡、日向市等と比べると群を抜いてはいるが、消費の伸び悩み傾向が見受けられる。

都城市的商店街は国道10号線沿いの上町、中町を中心とする中央商店街と、都城駅前商店街に代表され、陸上自衛隊の駐屯する鷹尾地区に若干の商店街がある。中央商店街

は寿屋、中村屋、都城大丸の大型店、都城駅前商店街は旭化成サービス、ダイエーの2大型店があり、これに一般小売店舗で構成されている。なお、他に五十市、祝吉、都北町等の国道、県道沿いに各種小売店舗、スーパー等があり、路線商業地域として形成されている。

都城市を中心に半径30Kmの範囲で、北諸県郡5町、鹿児島県曾於郡8町の1市13町が商圏で、現在の低迷傾向の続く経済状勢下で商圏拡大の要因は見当らず、目新しい店舗等の進出はない。商業背後地人口として期待される各町の購買人口は各地域の小売店舗、小規模スーパー等の利用に留まり、一方、期待された高速自動車道宮崎線は宮崎市商業圏の優位性（商圏の広さ、商品の豊富さ）を反映し、時間的短縮で購買人口の流出となり、都城商業圏域の確保に大きな問題を提起しつつある。

延岡市の商業地域は、地理的に分断され、北から幸町、山下通、祇園町、中央通、安賀多町等の商店街が、旧国道に沿って細長く散在、大小はあるがそれぞれ核店舗を擁している。このうち幸町がアヅマヤ、寿屋百貨店を中心にまとまり、市内最高の商店街を形成している。このほか、近隣商業地域は市内各所に散在、流通基地として、国道10号線出北2丁目に卸商業団地がある。

延岡市の商圏は、比較的狭い。購買人口は約15～17万といわれ、地理的には市内のか、北方、北川、北浦の三町を含む程度。市内の一部及び門川町の南部は日向市指向である。

次に三大都市の販売額（卸売業、小売業、飲食店）の内容について検討する。卸売業は圧倒的に宮崎市指向が強く中枢機能都市としての役割を位置づけ、小売業については1人当たりの平均販売額は72万円で、商圏の広い宮崎市は91万円、鹿児島の一部を含む都城市は92万円と高水準であるが、延岡市は74万円と商圏の狭さを裏づけている。飲食店の1人当たりの平均販売額は5万円、宮崎市7万円であるが、延岡市は4万円と旭化成不況下の影響を受けている。人口は宮崎市、都城市が横ばいながらもやや微増、延岡市はやや減少、世代別市場（15才～54才）の比率は宮崎市が最も高く59.7%、次に延岡市57.1%、都城市55.7%である。都市計画区域内の人口密度（ha）は市平均11.5、宮

崎市 14.2、都城市 9.5、延岡市 12.4 で宮崎市は県内随一である。都城市と延岡市の差は延岡市内の都計内の面積が少なく、都計内人口が多いためであるが、旭化成所有地を考慮すると人口密度の差はもっと大きくなる。

#### 〔参考〕

三大都市の卸売、小売、飲食店販売額、それぞれの比重配分を一次方程式により解いてみた。左辺は三大都市の比準価格比率である。

$$(宮崎市) \dots\dots 1 = a + b + c$$

$$(都城市) \dots\dots 0.3 = 0.2 a + 0.485 b + 0.305 c$$

$$(延岡市) \dots\dots 0.25 = 0.141 a + 0.408 b + 0.3 c$$

$$(卸売) a \approx 49\% \quad (小売) b \approx 26\% \quad (飲食店) c = 25\%$$

## 第2章 長期的にみた都市間均衡

### (1) 時系列による回帰分析

第1章において最高地価格に影響を与えると考えられる価格形成要因を抽出し、回帰分析を行い最高地価格との関連性の度合いを分析した。7項目の価格形成要因の比重を同等にみた回帰分析価格は、傾向としては最高地価格と関連性がみられるが、かなり開差の生じている地域もあり最高地価格を十分検証しているとはい難い。

さらに各要因ごとの回帰分析結果をみると、7項目の中でも販売額が最高地価格とより密接性が高く、重要な要因と認識されるに至った。

よって、今回は販売額を基礎に検討を加えることとし、県内各市町の販売額が3年毎に公表される時期にあわせて継続的な回帰分析を行った。

その結果、昭和60年では57年の分析とほぼ同じ指数が得られ十分均衡しているのに対し、昭和63年では、宮崎市の比準価格がやや上昇し、都城市は販売額に比し比準価格が相対的に低くなり不均衡が生じたことが推定され、平成3年に至って、直線の傾きがY軸に近づき新たな均衡状態があらわれ、特に価格水準が上位にある宮崎市の地価上昇が全体に大きく変化を与えていることをうかがわせる結果となった。

そこで、この事実を再点検するため、実際に比準価格が急上昇している宮崎市を除いて、比準価格が相対的に低くなった形であらわれている都城市的数値を基準（指数 100）とした新しい回帰分析を行ったところ、一部にやや不均衡な地域もみられるが、各時点におけるそれらの分析結果はほとんど近似し、中でも都城市、延岡市はほとんど均衡した状態で推移している。一方、この結果に宮崎市の比準価格指数をあてはめてみると昭和57年、昭和60年ではほとんど均衡した形になるものの、昭和63年ではY軸つまり最高地価格が高目となり、平成3年ではこれが極端に上昇して均衡が完全に失われ、販売額による回帰分析の有効性が問われかねない状況にある。

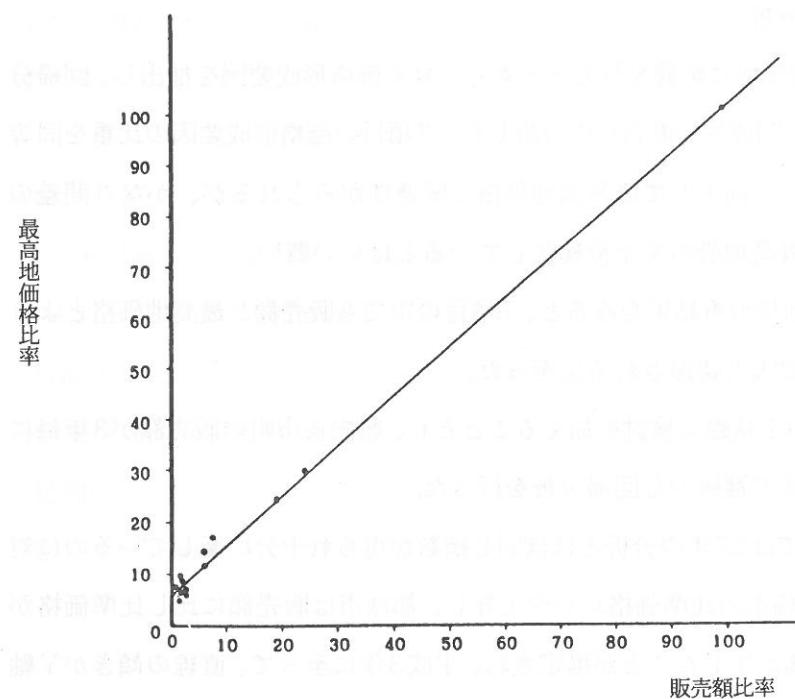
商品（卸・小売業・飲食店）年間販売額

(宮崎：100)

$$y = 0.937x + 6.733$$

(r = 0.99660)

S. 60. 6. 1



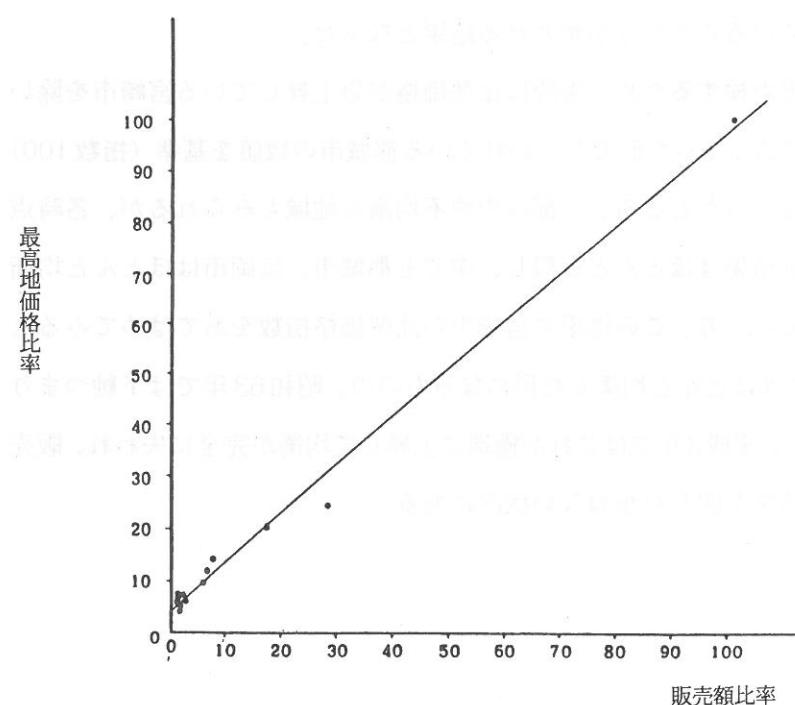
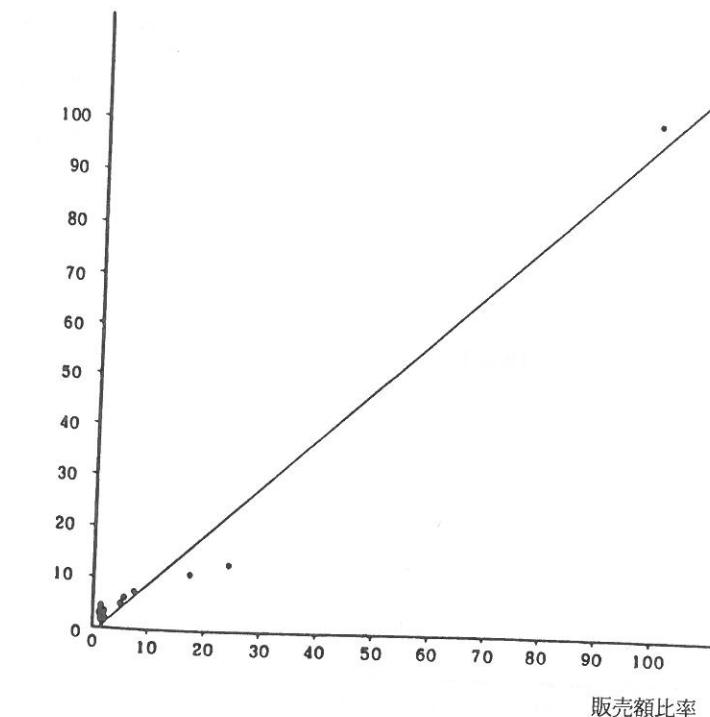
商品（卸・小売業・飲食店）年間販売額

(宮崎：100)

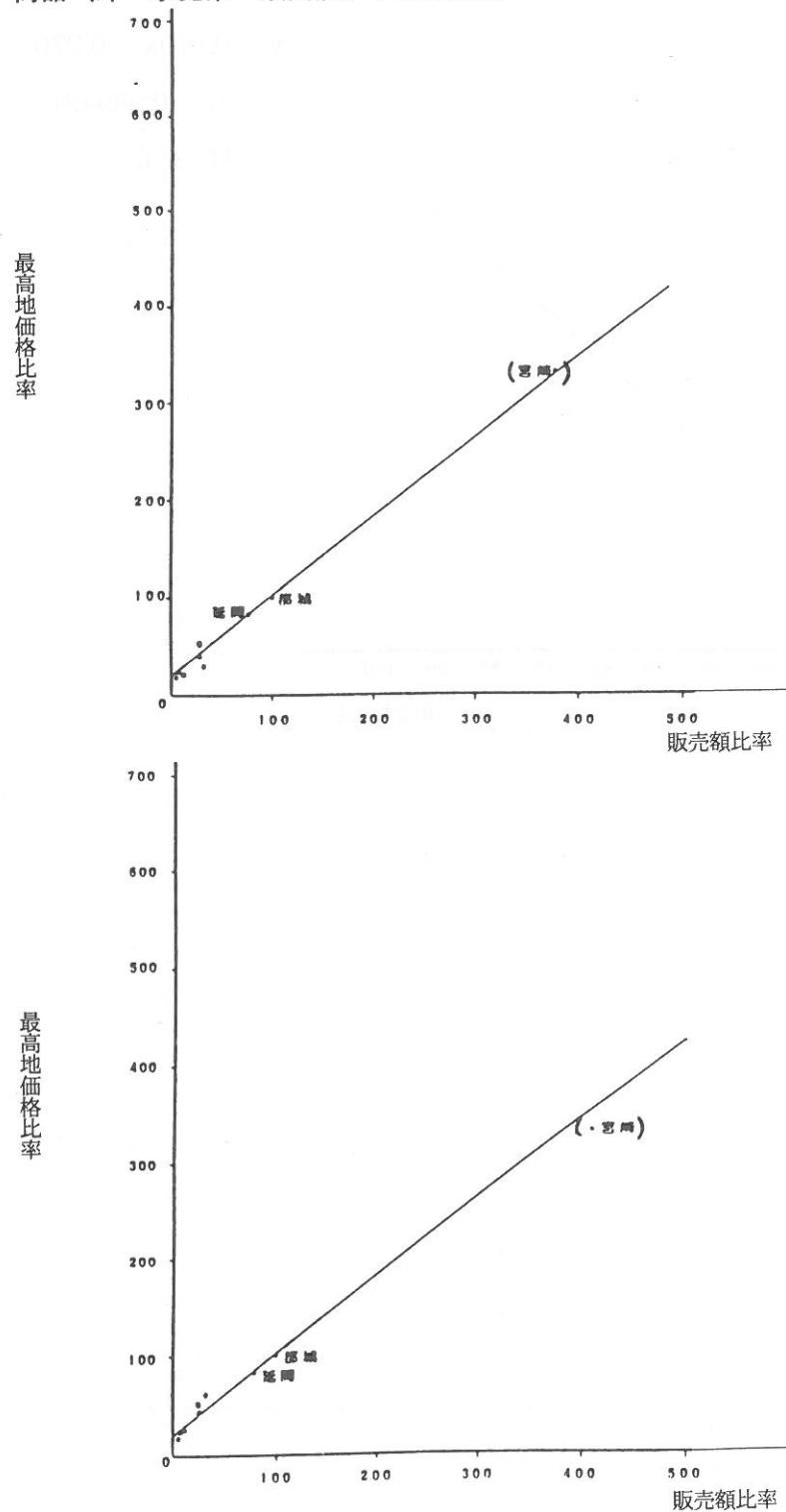
$$y = 0.970x - 0.270$$

(r = 0.98942)

H. 3. 6. 1



商品（卸・小売業・飲食店）年間販売額



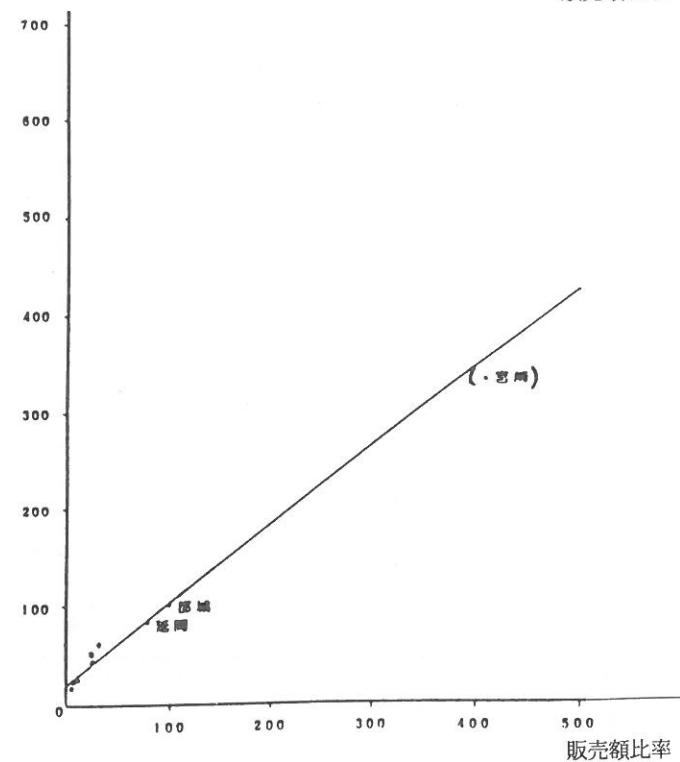
(宮崎を除く 都城 : 100)

$$y = 0.820x + 20.559$$

$$(r = 0.96529)$$

S. 57. 6. 1

最高地価格比率

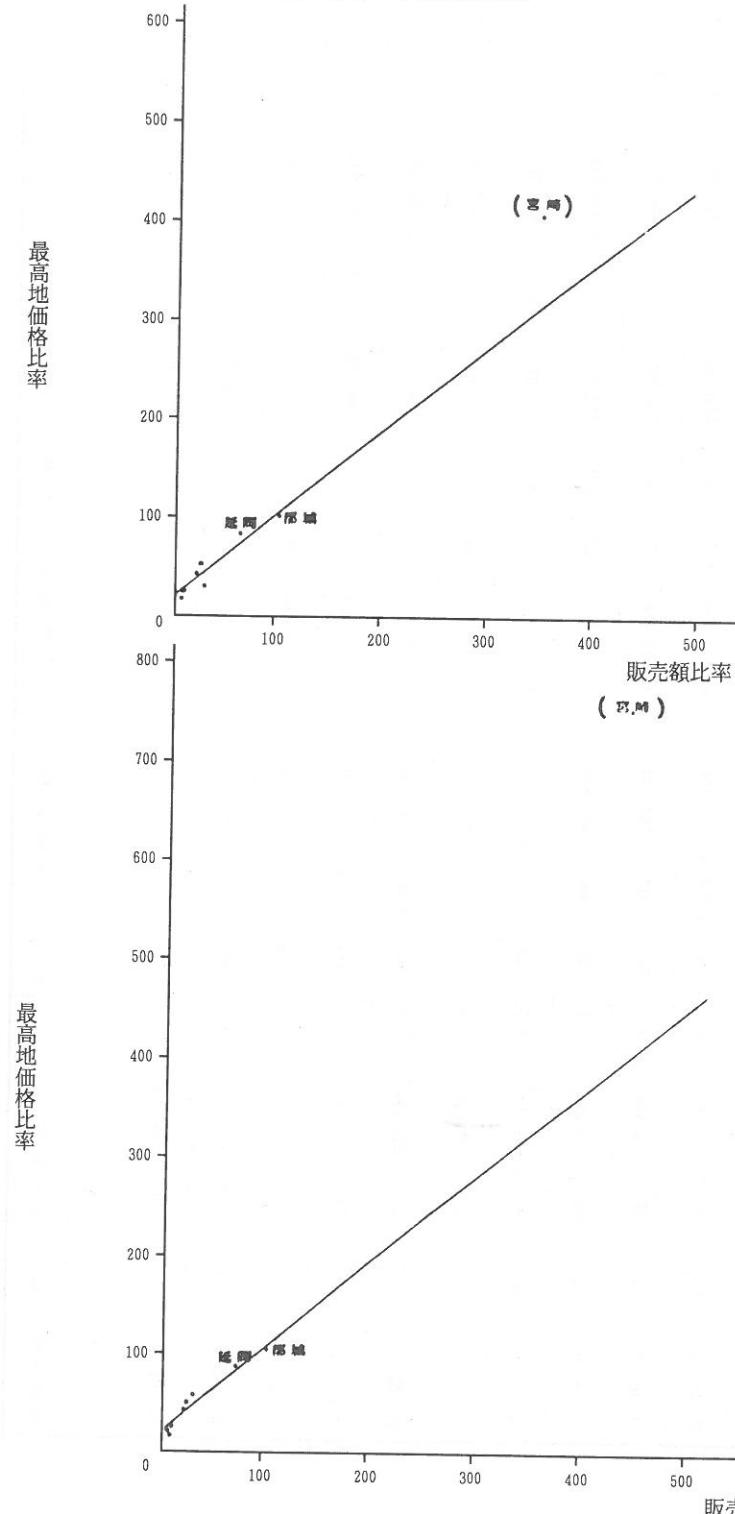


$$y = 0.812x + 21.313$$

$$(r = 0.96286)$$

S. 60. 6. 1

商品（卸・小売業・飲食店）年間販売額



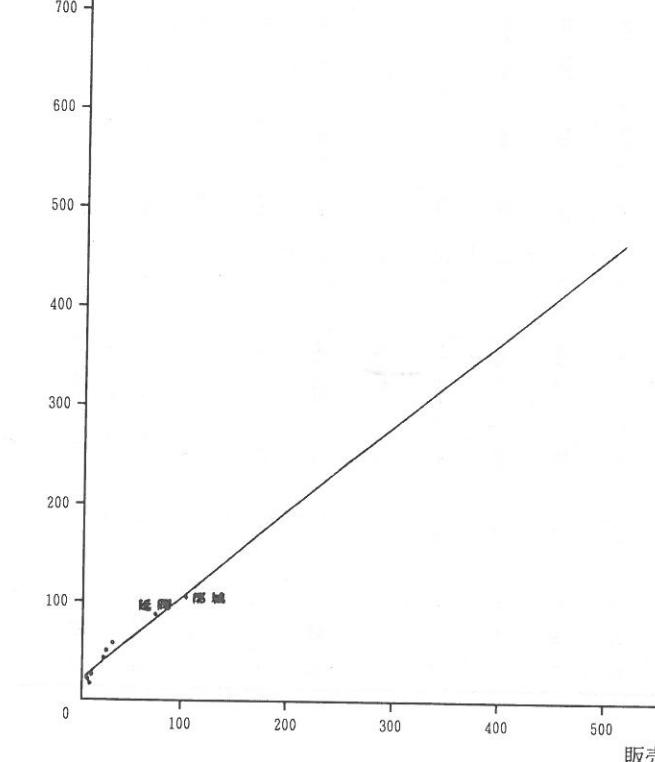
(宮崎を除く 都城 : 100)

$$y = 0.857x + 22.773$$

$$(r = 0.96366)$$

S. 63. 6. 1

最高地価格比率



$$y = 0.857x + 19.463$$

$$(r = 0.97829)$$

H. 3. 6. 1

商業一卸・小売業・飲食店の数、従業者数、年間販売額

(昭和60年6月1日)

	卸 売 業			小 売 業			卸・小売業 年間販賣額 (万円)			飲 食 店 (S. 61. 10)			卸・小売業・飲食店 年間販賣額 (万円)			
	従業者数	年間販賣額 (万円)	比率	従業者数	年間販賣額 (万円)	比率	従業者数	年間販賣額 (万円)	比率	従業者数	年間販賣額 (万円)	比率	合計 (万円)	比率	合計 (万円)	比率
宮崎市	1,366	13,227	91,025,463	100	4,246	18,378	26,212,510	100	285,860	1,392	4,979	2,012,332	100	119,250,305	100	409
都城市	600	4,255	16,811,640	18.5	2,154	8,661	11,739,261	44.8	162,870	499	1,538	591,982	29.4	29,142,883	24.4	100
延岡市	481	3,549	11,963,414	13.1	2,030	8,155	10,215,340	39.0	122,949	530	1,682	646,993	32.2	22,825,747	19.1	78.3
日南市	150	826	3,022,489	3.3	1,016	3,580	4,180,544	15.9	51,158	213	664	251,203	12.5	7,454,236	6.3	25.6
小林市	136	794	3,125,036	3.4	746	2,851	3,687,874	14.1	41,789	143	485	184,013	9.1	6,996,923	5.9	24.0
日向市	201	1,193	3,640,505	4.0	1,020	4,017	5,129,454	19.6	69,423	275	827	326,009	16.2	9,035,968	7.6	31.2
串間市	39	199	686,896	0.8	511	1,443	1,365,703	6.4	22,675	63	159	41,067	2.0	2,393,666	2.0	8.2
西都市	57	296	968,744	1.1	645	1,967	2,327,684	8.9	30,712	121	330	116,151	5.8	3,412,579	2.9	11.7
えびの市	38	176	298,587	0.3	480	1,410	1,547,688	5.9	24,509	77	231	106,708	5.3	1,952,983	1.6	6.7
清武町	7	45	181,257	0.2	179	527	693,956	2.6	7,449	59	157	52,216	2.6	927,429	0.8	3.2
佐土原町	34	156	420,798	0.5	360	1,125	1,339,728	5.1	19,819	72	215	74,746	3.7	1,835,272	1.5	6.3
高鍋町	56	270	820,672	0.9	408	1,649	2,253,770	8.6	24,363	113	327	124,697	6.2	3,199,139	2.7	11.0
高千穂町	31	118	283,855	0.3	331	1,065	1,309,068	5.0	16,120	60	177	64,850	3.2	1,657,773	1.4	5.7
県内全域	3,442	26,624,138,006,831		18,331	66,465	86,426,863		1,059,953	4,255	13,438	5,133,264		229,566,958			

商業一卸・小売業・飲食店の数、従業者数、年間販売額

	卸 売 業			小 売 業			卸・小売業 年間販賣額 (万円)			飲 食 店 (H. 元. 10)			卸・小売業・飲食店 年間販賣額 (万円)			
	従業者数	年間販賣額 (万円)	比率	従業者数	年間販賣額 (万円)	比率	従業者数	年間販賣額 (万円)	比率	従業者数	年間販賣額 (万円)	比率	合計 (万円)	比率	合計 (万円)	比率
宮崎市	1,406	13,890,100,674,293	100	4,279	20,107	29,382,077	100	299,293	1,331	5,842	2,383,124	100	132,439,404	100	349	
都城市	611	4,402	23,719,284	23.6	2,154	9,040	13,563,570	46.2	168,993	465	1,695	702,662	29.5	37,985,516	28.7	100
延岡市	477	3,427	11,557,532	11.5	2,075	8,646	11,382,651	38.7	131,691	474	1,705	649,730	27.3	23,589,913	17.8	62.1
日南市	144	789	3,235,120	3.2	992	3,788	4,407,885	15.0	54,056	197	679	261,447	11.0	7,904,452	6.0	20.8
小林市	141	826	4,444,375	4.4	730	2,875	3,872,638	13.2	46,108	134	499	206,420	8.7	8,523,433	6.4	22.4
日向市	216	1,275	4,433,065	4.4	1,032	4,504	5,642,424	19.2	69,672	242	777	327,257	13.7	10,402,746	7.9	27.4
串間市	34	179	872,361	0.9	463	1,303	1,513,606	5.2	22,547	57	153	51,743	2.2	2,437,710	1.8	6.4
西都市	52	243	605,465	0.6	656	2,142	2,571,477	8.8	35,054	114	338	142,901	6.0	3,319,843	2.5	8.7
えびの市	37	209	412,864	0.4	460	1,620	1,886,365	6.4	31,018	70	276	127,273	5.3	2,426,502	1.8	6.4
清武町	19	177	750,818	0.7	166	577	748,554	2.5	8,006	62	206	77,774	3.3	1,577,146	1.2	4.2
佐土原町	30	123	252,212	0.3	339	1,131	1,513,504	5.2	19,726	73	275	97,945	4.1	1,863,661	1.4	4.9
高鍋町	56	260	803,357	0.8	409	1,664	2,395,822	8.2	24,293	107	376	140,540	5.9	3,339,719	2.5	8.8
高千穂町	36	157	451,858	0.4	318	1,027	1,287,218	4.4	14,960	54	187	89,943	3.8	1,829,019	1.4	4.8
県内全域	3,515	27,555,160,918,479		18,101	70,527	94,616,699		1,108,250	3,967	14,652	5,841,017		261,376,195			

商業一卸・小売業・飲食店の数、従業者数、年間販売額

(平成3年6月1日)

	卸 売 業				小 売 業				卸・小 売 業				飲 食 店			
	従業者数	年間販売額(万円)	比率	従業者数	年間販売額(万円)	比率	従業者数	年間販売額(万円)	比率	業者数	年間販売額(万円)	比率	合計(万円)	比率	年間販売額	比率
宮崎市	1,680	16,969	132,767,792	100	4,184	22,096	36,841,827	100	1,331	5,842	2,383,124	100	171,992,743	100	404	
都城市	699	5,272	26,117,716	19.7	2,058	9,844	15,753,262	42.8	465	1,695	702,662	29.5	42,573,640	24.8	100	
延岡市	534	3,804	16,675,438	12.6	1,976	8,967	12,711,517	34.5	474	1,705	649,730	27.3	30,036,685	17.5	70.6	
日南市	147	854	3,672,375	2.8	946	3,657	5,229,120	14.2	197	679	261,447	11.0	9,162,942	5.3	21.5	
小林市	161	1,000	5,461,888	4.1	704	2,950	4,331,732	11.8	134	499	206,420	8.7	10,000,040	5.8	23.5	
日向市	245	1,649	5,869,088	4.4	999	4,366	6,630,804	18.0	242	777	327,257	13.7	12,827,149	7.5	30.1	
串間市	43	204	738,906	0.6	455	1,567	1,701,909	4.6	57	153	51,743	2.2	2,492,558	1.4	5.9	
西都市	63	301	1,011,828	0.8	630	2,375	3,077,406	8.4	114	338	142,901	6.0	4,232,135	2.5	9.9	
えびの市	41	219	584,461	0.4	442	1,652	2,298,896	6.2	70	276	127,273	5.3	3,010,630	1.8	7.1	
清武町	28	303	1,520,423	1.1	200	953	1,176,662	3.2	62	206	77,774	3.3	2,774,859	1.6	6.5	
佐土原町	44	242	1,205,215	0.9	345	1,374	1,781,827	4.8	73	275	97,945	4.1	3,084,987	1.8	7.2	
高鍋町	61	310	1,115,938	0.8	391	1,769	2,862,998	7.8	107	376	140,540	5.9	4,119,476	2.4	9.7	
高千穂町	34	188	705,446	0.5	315	1,133	1,474,665	4.0	54	187	89,943	3.8	2,270,054	1.3	5.3	
県内全域	4,120	33,502	205,981,450		17,544	76,104	113,641,376		3,967	14,652	5,841,017		325,463,843			

最 高 地 価 格 の 推 移

	場 所	S.60.7	比率	S.63.7	比率	H.3.7	比率
① 宮崎市	一番街、中メガネ付近	1,210,000	% 100	1,510,000	% 100	3,000,000	円 100
② 都城市	都城大丸付近	363,000	30.0	363,000	24.0	399,000	13.3
③ 延岡市	幸町2丁目付近	303,000	25.0	303,000	20.1	333,000	11.1
④ 日南市	宮銀油津支店付近※	150,000	12.4	150,000	9.9	150,000	5.0
⑤ 小林市	駅前通り・国道221号線交差付近	182,000	15.0	182,000	12.1	182,000	6.1
⑥ 向市	上町通りと駅前通りの交差付近(鹿児島銀行)	212,000	17.5	212,000	14.0	212,000	7.1
⑦ 串間市	串間駅前の国道沿商店街	84,700	7.0	84,700	5.6	84,700	2.8
⑧ 西都市	小野崎通	(90,800)	7.5	90,800	6.0	90,800	3.0
⑨ えびの市	京町寿屋付近※	(60,500)	5.0	60,500	4.0	60,500	2.0
⑩ 清武町	国道269号線沿加納付近※	96,800	8.0	96,800	6.4	125,000	4.2
⑪ 佐土原町	佐土原駅前の国道沿商店街	109,000	9.0	100,000	6.6	100,000	3.3
⑫ 高鍋町	高鍋信金付近※	(75,600)	6.2	106,000	7.0	106,000	3.5
⑬ 高千穂町	元宮崎相互銀行前交差点	121,000	10.0	105,000	7.0	105,000	3.5

※印は、最高地の変更地点

## (2) 宮崎市最高地に生じた地価の高騰

回帰分析による最高地価格の第1回調査の後、政策的な内需拡大による金融緩和の長期化、昭和59年頃東京都の商業地より生じた地価高騰の全国的拡大等の影響により宮崎市の商業地における地価は、昭和63年頃より急激な上昇を示し（昭和63年7月リゾート法に基づく地域指定）、通常考えられる価格形成要因のみではこの価格変動を説明しえない状況が現出した。また、県内の主要都市である都城、延岡にも一時高騰のきざしもみられた。しかし、地価高騰が全国に及び深刻な土地問題となつたことを受けて様々な地価抑制策が打ち出された結果、たちまち沈静化し、宮崎市においても新たな需要がないまま土地取引もかけをひそめ地価は下落傾向にある。このような段階で実質的な経済価値が反映された最高地価格の現状を長期的観点より分析することは意義あるものと考える。

以下、この章での都市間均衡分析は、宮崎を中心に前回の調査でほとんど均衡状態にあった都城、延岡を対象に検討していくこととする。

## (3) 地価高騰を誘発した一般的要因

### ①バブル現象

プラザ合意以降の徹底した低金利政策の下で生じた大量の余剰資金が東京圏から大阪、名古屋圏、そして地方圏の土地市場にかなりのタイムラグをもつて流れ込んだ結果、昭和60年から平成2年までのおよそ6年間にわたり地価の上昇が続いた。この大量の資金の大部分が投機性の強い投機資金であったといわれており、今回の長期間の地価上昇は実需による地価上昇ではなく、土地を投機の対象とした結果の地価上昇であった。土地の価格が資産本来の経済価値からかけ離れ、いわば実態を伴わないバブルのように膨れあがったことからバブル現象と呼ばれた。一般に期待収益、金利等のファンダメンタルズからの乖離分をバブルと呼んでいるが、バブルの大きさがどの程度であるのかをえることは困難である。しかし、異常ともいえるほど上昇した地価の値上がり分のかなりの部分をバブルが占めたことは疑いない。

銀行およびノンバンクが不動産業向けに貸し出した貸出残高は、総量規制が実施される平成2年前半の時点で70兆円といわれた。

これは、前回の地価高騰期（昭和47年～48年の2年間）の資金量の10数倍、期間も3倍になるが、これだけの資金が長期間にわたって土地に投入されたことを考えると、地価が高騰しないのが不思議だとさえいわれた。

また前回が全国一斉に投機資金が土地に流入したのに対し、今回は地価上昇に便乗して膨らんだ投機資金が新たな投機の場を求め、東京圏から大阪、名古屋圏、さらに地方圏に飛び火するように移っていました。この結果、地価上昇にタイムラグが生じたほか、上昇の割合も大都市圏と地方圏ではかなりバラつきが見られた。特に地方圏では地方の中核都市にかなりの地価上昇があったのに対し、それ以外の都市ではほとんど上昇が見られない地域もあり、宮崎県内の場合も顕著なバブル現象が見られたのは宮崎市に限られた。

### ②宮崎市におけるバブル現象

投機資金が宮崎市のような地方中核都市へと流入した背景には、いわゆる金余りに加えて、資産としての土地保有が有利となるような税制や土地の適正利用を的確に推進するための制度の不備といった問題もあげられる。

特に事業用資産等の買換えの特例は、都市部における買換え資産の需要の増大をもとに同時に、これらの需要の増大を見込んだ投機的取引をも生じさせた。

次の資料は宮崎市、都城市、延岡市の土地取引件数の推移であるが、宮崎市における平成元年及び2年の件数が昭和62年に比べて大きく増えているのが特徴的である。  
土地取引件数

（単位：件）

	宮 崎 市	都 城 市	延 岡 市
62年	2965	1700	1324
63年	4215	2028	1375
H 1年	4789	2769	1407
2年	5024	2618	1330
3年	2404	2198	1447

また、宮崎商工会議所では、昭和62年4月から平成元年12月までの間に宮崎市のメイ

ンストリートである橋通り（国道220号線）沿線と、その背後の商業地の土地取引動向を調査した。それによると、29区画、53店舗、およそ17,700m<sup>2</sup>の商業地が東京、大阪、京都、福岡等の県外不動産業者によって買い占められた。しかも、その後行った今後の土地利用計画についてのアンケート調査では、20業者のうち3業者が回答（転売する…1業者、空地のまま静観する…2業者）しただけで残りは無回答のままで、土地投機の実態を浮彫りにした。

買換えの需要は商業地ばかりではなく、市街地中心部周辺の交通利便性の高い住宅地にも向かい、規模の大きなマンション敷地の取引が増大し、結果的に住宅地の価格も引き上げた。

次の表は利用関係別新設住宅の戸数、床面積の指標及び宮崎市において事前確認を受けた分譲マンションの戸数等の資料である。

これによれば、宮崎市における貸家新築の増加率がほかの都市に比べて大きく特に昭和63年度は戸数で57年度の3.2倍の水準に達している。また分譲マンションの事前確認を受けた戸数等も昭和63年、平成元年、平成2年が突出しており、宮崎市でマンション建設が進んだことを裏付けている。

利用関係別新設住宅の戸数・床面積指標  
(昭和57年度を100)

		戸 数				床 面 積			
		S57	60	63	H3	S57	60	63	H3
宮崎市	貸 家	100	185	324	57	100	148	227	61
	持 家	100	86	107	86	100	91	116	97
都城市	貸 家	100	172	97	165	100	163	98	174
	持 家	100	71	88	83	100	72	91	89
延岡市	貸 家	100	110	156	94	100	78	105	87
	持 家	100	70	77	64	100	73	77	67

分譲マンション事前確認戸数等（宮崎市）

	S62	63	H1	H2	H3
戸 数	197	796	879	833	477
棟	3	15	17	19	10

### ③バブルの崩壊

物価安定の下で戦後最長の9年余りにわたって続いた金融緩和が、今回のバブル現象を生じさせた最大の原因といわれたが、日銀は平成元年5月に9年ぶりに公定歩合を引き上げ、その後数次の引き上げを行うなど平成3年7月まで金融引締政策を維持した。

また、平成2年4月から平成3年12月までの1年9か月にわたっては、大蔵省が不動産関連融資の総量規制を発動した。

さらに、節税行為の抑制、固定資産税、相続税評価の適正、均衡化、キャピタルゲイン課税の強化、地価税の導入等の土地税制改革が打ち出され、6年間にわたって続いたバブル経済が崩壊し、地価は下落傾向に向かった。これを裏付けるように宮崎市内では、平成3年の土地取引件数が2年の半分以下に落ち込んだのをはじめ、貸家新築も平成3年度は全盛期の約20%の水準になり、分譲マンションの事前確認戸数等も激減した（前記資料参照）。

### (4) 地価高騰を促進する地域要因

宮崎市は県のほぼ中心部に位置する宮崎平野に形成されており、行政、政治、文化の中心として整備が進み、人口も漸増の傾向を示してきた。

多極分散型の国土形成が提唱される中、交流ネットワークの整備、産業、技術拠点の形成、大規模なリゾート地域の整備が望まれているが、宮崎市は、その拠点都市の代表として多角的な整備が同時に進行中である。

以下、交通網の整備、公共施設の拡充、学園都市を核とするサンテクノポリス構想の推進、宮崎日南海岸リゾートの現状を概略する。

①総合交通網整備の進捗状況

	期 間	計画・事業の内容
・宮崎空港	S. 58. 6～H. 2. 3	滑走路1,900mを2,500mに延長 事業費 390億円
	～H. 2. 3	新ターミナルビル完成 事業費 60億円
	～H. 元. 7	宮崎－東京間のダブルトラッキング化実現 (日本エアシステム開設)
・宮崎港	S. 64～H. 2. 4	6千t級フェリーが接岸する岸壁完成 事業費 650億円
	～H. 4. 12	フェリーターミナルビル完成
	～H. 12	1万t級フェリー岸壁完成予定 5万t級旅客船接岸可能な国際観光バース建設予定 総事業費 710億円
・九州縦貫自動車道宮崎線	S. 56. 6 ～H. 7頃	宮崎－えびの間の開通 えびの－人吉間の完成により全線開通予定
・東九州自動車道	H. 3. 12	清武－西都間が整備計画路線に昇格し地質調査開始
・日豊本線、鉄道高架事業	S. 61～H. 5. 3 H. 4～5年度 "	宮崎駅周辺3.4Kmの高架化 事業費 146億円 宮崎新駅舎の建設 事業費 10億円 交差道路(21本)の改良整備

②学園都市、サンテクノポリスの創出

	期 間	計画・事業の内容
「宮崎学園都市」	S. 57. 12	宮崎学園都市建設の起工式 面積304ha、 事業費 1,000億円
・学術ゾーン	S. 59. 11 S. 61. 8 S. 63. 9	宮崎医科大学に隣接して宮崎大学の 農学部移転 工学部移転 教育学部移転 面積84ha 総事業費 約400億円
・福祉ゾーン	S. 60. 8～ S. 63	整肢学園、ひまわり学園、養護学校の 移転整備 面積7.7ha 事業費 約30億円
・タウンセンター	S. 63. 3 ～H. 4. 11	ショッピングゾーン、 スポーツカルチャーゾーンの建設 面積3.3ha 事業費 43億円
・住宅ゾーン 「学園木花台」	S. 62～ H. 2. 7	住宅2,000戸(集合500戸、戸建1,500戸)の他小、 中学校、幼稚園等建設予定(小学校はH.5.4開校) 面積42ha 宅地分譲は県外希望者が多く好評で平成4年度には 完了予定 ハイテクパークの用地25.5ha完買で企業立地確定 なお、このハイテクパークは昭和59年3月に国のテ クノポリス法、昭和60年5月地場産業推進モデル事 業の指定を受けた宮崎サンテクノポリス(1市6町を 圏域とする)の中核をなすもので、先端技術産業が集 積している。

③公共的施設の拡充

	期 間	計画・事業の内容
「総合文化公園」の建設		面積 16.5ha
・県立図書館	S. 63. 5	開館 延面積 9,730 m <sup>2</sup> 事業費 33億円
・県立芸術劇場	H. 3. 3～H5年度	延面積 22,000 m <sup>2</sup> 事業費 123億円
・県立美術館	H. 4年度～H6年度	延面積 10,000 m <sup>2</sup> 事業費 77億円
・文化公園	H. 4年～H7年度	事業費 12億円
宮崎公立大学の新設	H. 4. 1～～H. 5. 2 ～H. 5. 4	キャンパス完成予定 開校予定 人文学部国際文化学科 (定員200人、面積10.2ha、総事業費100億円)
宮崎駅周辺整備	H元年度～H7年度	東部地区画整理事業 42.8ha内(地区計画制度に基づく商業、業務地区16.5haが策定されている。)

④宮崎、日南海岸リゾート構想の推進

長期滞在型の保養地づくりを目指して制定された総合保養地域整備法の第1陣として昭和63年7月、国の承認を受け、観光宮崎の再生がはかられようとしているが、その主なものに下記の構想がある。

	期 間	計画・事業の内容
○一つ葉リゾート 一期工事	H. 3. 3～5年度 …進捗率50% (H. 4. 8)	事業主体第3セクター 「フェニックスリゾート(株)」 資本…民間50% 公共50% 総面積 314ha 総事業費 2,000億円 開閉式のオーランドーム内は高さ2.5m の人工波で年中サーフィンが可能 年間500万人の利用客、2,300人の雇用を見込む
二期工事	H. 4. 3～H6年度	・43階地下2階建ホテル (753室) ・国際会議場 (5千人収容のメイン ホール) ・ショッピングモール
○一つ葉人工海浜・マリーナ	一期 H. 4～H7年度 二期 H. 4～H12年度	海岸線 1.6km ]「ビーチ利用促進モデル地区」
○青島リゾート	H. 3. 10～4. 4	事業主体 第3セクター 「青島リゾート(株)」 資本…民間90% 公共10% 本館、ポートハウス、淡水熱帯魚館 事業費 10億円
二期工事	H. 5～	総面積 15ha 総事業費 450億円

### (5) 販売額が最高地価格を検証することの妥当性

以上のような宮崎市を中心とする高速交通網の整備や学園都市、テクノポリスの建設により、周辺地域においてはこれを核として工業立地が集中的になされており、工業出荷額も工都延岡にせまる順調な伸びを示している。また、可住地面積が広いことや公共的施設の拡充が進むことにより住環境は整備され、拠点都市としての機能を備え、県内他市町との格差は拡大しつつある。さらに、民間企業を主体として建設が進行している宮崎日南海岸リゾートづくりはまさに宮崎市を起点として構想されているものであり、全国的に類似のリゾート地が出来つつある現状ながら、一つ葉リゾートだけでも宮崎市の年間歳出額に近い資金が3~4年にわたって投入される見込みであり、その後には雇用の拡大、観光客の増加が期待されるため、間接的な波及効果もあって商業地の付加価値が高められることは疑いない。

資料をみてみると宮崎市の場合、人口、農業粗生産額、工場出荷額が概ね微増傾向（ただし、工場出荷額は、宮崎市圏でみた場合大巾な拡大）にあるのに比して、販売額の伸びは順調であり、特に平成3年において年率で約10%増と著しい伸びを示している。都城市は人口、農業粗生産額が若干減少傾向、工場出荷額は順調に拡大傾向にあり、販売額はやや跛行的な伸びを示している。延岡市は、人口、農業粗生産額が減少傾向、工場出荷額及び販売額が跛行的ながら拡大傾向と推定されるが、景気の影響を受けやすくやや停滞気味に推移している。

一方、土地価格は、宮崎市では金融不況、監視区域制度の継続等により取引自体激減し、需要が喚起されない状況が続いているが、地域によっては急落した状況も生じており、平成4年地価公示には商業地全体がマイナスの結果となっている（都城市は調査地点が1ポイントのため全体的な把握が困難）。今回の地価変動において先行指標ともなった、東京、大阪圏で大巾な下落が生じていること（特に大阪圏では△20~△40%の下落）、土地取引に対する行政的規制が厳しい状況下にあること等により今後さらに下落することは十分考えられる。

なお、都城市を基準に行った回帰分析の結果に、単純に宮崎市の商品販売額比率をあ

てはめた場合、宮崎市の回帰分析価格は $m^2$ 当たり約150万円が求められるので、平成3年の比準価格 $m^2$ 当たり300万円には相当のバブルが含まれていると判断される。しかし、前記のような宮崎市の現況からみて、一部には都市の拠点性が向上したことによる経済力の増大が含まれているものであり、すべてがバブルとみなすことはできない。

仮に宮崎市の比準価格が平成3年の価格の70%の水準まで低下し、宮崎市の販売額が10%伸びるとすると（前記掲載の宮崎市において遂行されようとしているビッグプロジェクトの事業費のうち、ほぼ確定できるものを計上した場合、約7%に達する）、最高地価格比率と、販売額比率を示すグラフは、昭和63年当時の曲線に近似する。

将来の予測は困難であるが、影響度の大きい一般的要因及び地域要因の動向を考慮すると両者の関連性がより高まることは疑いなく、長期的な観点からみて販売額が最高地価格の主要な指標となることを結論づけることは妥当である。

## 5 終りに

地域に密着した実証的な資料の収集検討は不動産の鑑定評価において、理論構成上重要である。「商業地最高価格の都市間均衡」の研究にあたり、分析手法及び価格形成要因の抽出に困難を極めた。分析手法は単回帰分析を採用し導かれた価格（回帰分析価格）と比準価格との開差の説明及び長期的にみた都市間均衡の説明を行った。

指数の見方、考え方には、各々相違あるが、各都市を数値化することにより違った角度からの検討が可能となり、傾向把握も多少なりとできた。

また、一時的には異常と思える現象も長期的にみるとそれを裏づける理由が存在し、説明することも不可能ではないことが実証できた。今後は、さらに派生するであろう新たな地域の変動に対応するため、継続した研究を重ねていく所存である。

## 附屬資料1（第1章）

在研究上，我們發現了「一個」和「兩個」兩類的問題。這兩類問題的特點是：「一個」問題的題旨是單一的，而「兩個」問題的題旨則是複雜的，因為它們包含著許多不同的子題。在「一個」問題中，題旨是單一的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是單一的；在「兩個」問題中，題旨是複雜的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是複雜的。在「一個」問題中，題旨是單一的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是單一的；在「兩個」問題中，題旨是複雜的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是複雜的。在「一個」問題中，題旨是單一的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是單一的；在「兩個」問題中，題旨是複雜的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是複雜的。

重申在前面說過的，當你遇到一個問題的時候，你首先要做的就是把題旨弄清楚，因為只有弄清楚題旨之後，你才能夠知道該怎麼樣去解決這個問題。在「一個」問題中，題旨是單一的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是單一的；在「兩個」問題中，題旨是複雜的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是複雜的。在「一個」問題中，題旨是單一的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是單一的；在「兩個」問題中，題旨是複雜的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是複雜的。

在「一個」問題中，題旨是單一的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是單一的；在「兩個」問題中，題旨是複雜的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是複雜的。在「一個」問題中，題旨是單一的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是單一的；在「兩個」問題中，題旨是複雜的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是複雜的。

在「一個」問題中，題旨是單一的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是單一的；在「兩個」問題中，題旨是複雜的，所以問題的題旨和題旨的範圍都是複雜的。

人 口 の 推 移

	昭和57年7月1日			昭和58年7月1日			昭和59年7月1日			昭和60年7月1日			人口 比率	価格 比率
	世帯数 (戸)	人口 (人)	世帯数 (戸)	人口 (人)	人口 増減率	世帯数 (戸)	人口 (人)	人口 増減率	世帯数 (戸)	人口 (人)	人口 増減率			
宮崎市	95,085	271,373	96,760	274,351	1.1%	98,184	276,652	0.84%	99,972	280,021	1.22%	100%	100%	
都城市	42,202	130,974	42,744	131,660	0.52%	43,221	131,966	2.32%	43,533	132,520	0.42%	47.3%	30%	
延岡市	43,061	136,453	43,345	136,095	△0.26%	43,518	135,803	△0.21%	43,761	135,371	△0.32%	48.3%	25%	
日南市	16,767	52,421	16,951	52,378	△0.08%	17,212	52,236	△0.27%	17,282	51,924	△0.6%	18.5%	11.2%	
小林市	12,502	40,815	12,740	40,996	0.44%	12,870	41,214	0.53%	12,870	41,062	△0.37%	14.7%	15%	
日向市	18,756	59,470	18,931	59,559	0.15%	19,177	59,556	△0.01%	19,262	59,453	△0.17%	21.2%	17.5%	
串間市	9,031	28,824	9,035	28,595	△0.79%	9,033	28,390	△0.72%	9,022	28,135	△0.90%	10%	7%	
西都市	11,376	38,166	11,375	38,145	△0.06%	11,434	38,207	△0.16%	11,458	38,119	△0.23%	13.6%	7.5%	
えびの市	8,783	27,869	9,245	27,826	△0.15%	9,254	27,787	△0.14%	9,514	28,061	0.99%	10%	5%	
清武町	5,289	15,333	5,462	15,746	2.69%	5,626	16,034	1.83%	5,841	16,470	2.72%	5.9%	8%	
佐土原町	8,157	28,251	8,396	28,851	2.12%	8,545	29,196	1.20%	8,654	29,541	1.18%	10.5%	9%	
高鍋町	7,522	22,895	7,657	23,052	0.69%	7,733	23,123	3.08%	7,809	23,286	0.70%	8.3%	6.2%	
高千穂町	5,373	19,755	5,388	19,613	△0.72%	5,359	19,452	△0.82%	5,360	19,298	△0.79%	6.9%	10%	

市町村税徴収実績（昭和57年度）

市町村	総額	法定普通税												目的税	総額比率	価格比率
		計	市民税	町村税	固定資産税	自動車税	軽自動車税	市町村大字ご消費税	市町村大字ご消費税	電気税	ガス税	鉱産税	木材取引税	特別土地保有税		
宮崎市	17,171,431	16,427,292	9,232,296	5,203,384	142,178	1,039,238	744,389	15,081	-	2,886	47,840	744,139	100%	100%	100%	100%
都城市	7,157,147	6,718,032	3,297,703	2,455,134	87,628	507,987	355,401	4,854	-	4,187	5,138	439,115	41.7%	30%	30%	30%
延岡市	8,612,233	8,612,233	3,463,427	4,062,738	77,388	500,830	484,027	5,579	-	1,080	17,164	-	50.2%	25%	25%	25%
日南市	2,973,408	2,973,408	1,292,497	1,227,029	32,266	191,619	215,929	-	-	8,401	5,667	-	17.3%	11.2%	11.2%	11.2%
小林市	1,911,099	1,841,476	859,481	670,903	32,395	175,147	95,600	-	-	5,039	2,911	69,623	11.1%	15%	15%	15%
日向市	3,535,395	3,534,708	1,387,686	1,667,518	32,640	236,437	185,407	-	-	4	25,016	687	20.6%	17.5%	17.5%	17.5%
串間市	1,068,925	1,068,925	398,559	463,536	24,592	112,679	55,090	-	-	3,388	11,081	-	6.2%	7%	7%	7%
西都市	1,583,817	1,583,817	621,926	711,252	31,732	143,656	71,251	-	-	3,423	-	577	9.2%	7.5%	7.5%	7.5%
えびの市	994,485	983,426	403,706	391,103	27,698	98,238	51,229	-	-	10,454	998	11,059	5.8%	5%	5%	5%
清武町	691,130	660,823	278,775	259,030	9,505	46,875	58,692	-	-	1,048	-	8,483	45,341	7.6%	9%	9%
佐土原町	1,303,360	1,258,019	573,242	482,415	19,715	78,555	88,561	-	-	394	7,552	30,307	4%	8%	8%	8%
高鍋町	1,071,751	1,071,751	533,498	375,506	13,766	86,787	60,892	-	-	1,302	-	2,050	53	-	6.2%	6.2%
高千穂町	625,848	625,848	306,558	204,414	13,230	69,772	29,771	-	-	2,050	53	-	3.6%	10%	10%	10%

## 市町村民所得（分配所得）

昭和57年度 単位：百万円

	雇用者所得	財産所得	企業所得	一般政府 消費 負債利子等 (控除)	市町村民 所 得	比 率	価格比率
宮崎市	337,131	57,957	98,573	18,682	474,980	100%	100%
都城市	127,015	23,053	52,465	5,127	197,406	41.6%	30%
延岡市	150,784	23,834	45,914	6,381	214,151	45.1%	25%
日南市	54,424	9,229	17,893	2,442	79,103	16.7%	11.2%
小林市	31,879	6,516	17,593	1,581	54,407	11.5%	15%
日向市	63,432	10,236	18,007	2,824	88,850	18.7%	17.5%
串間市	20,101	5,051	13,355	588	37,919	8%	7%
西都市	29,518	6,422	18,968	1,253	53,656	11.3%	7.5%
えびの市	19,002	4,100	10,633	1,521	32,214	6.8%	5%
清武町	16,727	5,346	5,148	2,676	24,544	5.2%	8%
佐土原町	28,214	4,713	10,570	924	42,573	9%	9%
高鍋町	23,371	3,999	8,999	686	35,682	7.5%	6.2%
高千穂町	16,633	3,156	7,849	869	26,769	5.6%	10%

## 市町村普通会計歳入歳出決算額（昭和57年）

	歳 入 単位:千円	歳 出	歳出比率	価格比率
宮崎市	50,479,576	50,522,776	100%	100%
都城市	27,831,854	27,089,760	53.6%	30%
延岡市	24,294,295	23,947,446	47.4%	25%
日南市	11,155,686	11,329,788	22.4%	11.2%
小林市	12,425,701	12,279,946	24.3%	15%
日向市	12,623,030	12,290,095	24.3%	17.5%
串間市	8,166,329	8,140,794	16.1%	7%
西都市	11,135,422	10,975,047	21.7%	7.5%
えびの市	7,778,423	7,661,991	15.2%	5%
清武町	3,357,650	3,276,796	6.5%	8%
佐土原町	4,847,796	4,666,390	9.2%	9%
高鍋町	4,463,267	4,432,801	8.8%	6.2%
高千穂町	4,470,549	4,435,554	8.8%	10%

市町村別ホテル・旅館・国民宿舎数

昭和60年1月

	国民宿舎	ユースホステル	団体経営施設	旅館・ホテル	民宿	合計	施設数	率	格	率
	施設数	収容力	施設数	収容力	施設数	収容力	施設数	率	比	価格比率
宮崎市	1	226	2	175	25	1,596	135	13,304	38	894
都城市	0	0	1	17	0	0	42	1,292	2	39
延岡市	0	0	0	0	0	0	58	1,904	11	235
日南市	0	0	1	68	1	96	31	1,081	14	318
小林市	0	0	0	0	0	0	14	438	2	62
日向市	0	0	0	0	2	216	34	1,081	45	957
串間市	1	80	1	17	0	0	20	1,409	23	670
西都市	0	0	0	0	0	0	7	238	3	75
えびの市	1	97	0	0	0	0	15	1,086	5	114
清武町	0	0	0	0	0	0	0	0	2	38
佐土原町	1	125	0	0	0	0	3	57	0	0
高鍋町	0	0	0	0	0	0	9	325	2	55
高千穂町	1	93	3	155	0	0	20	1,157	32	868

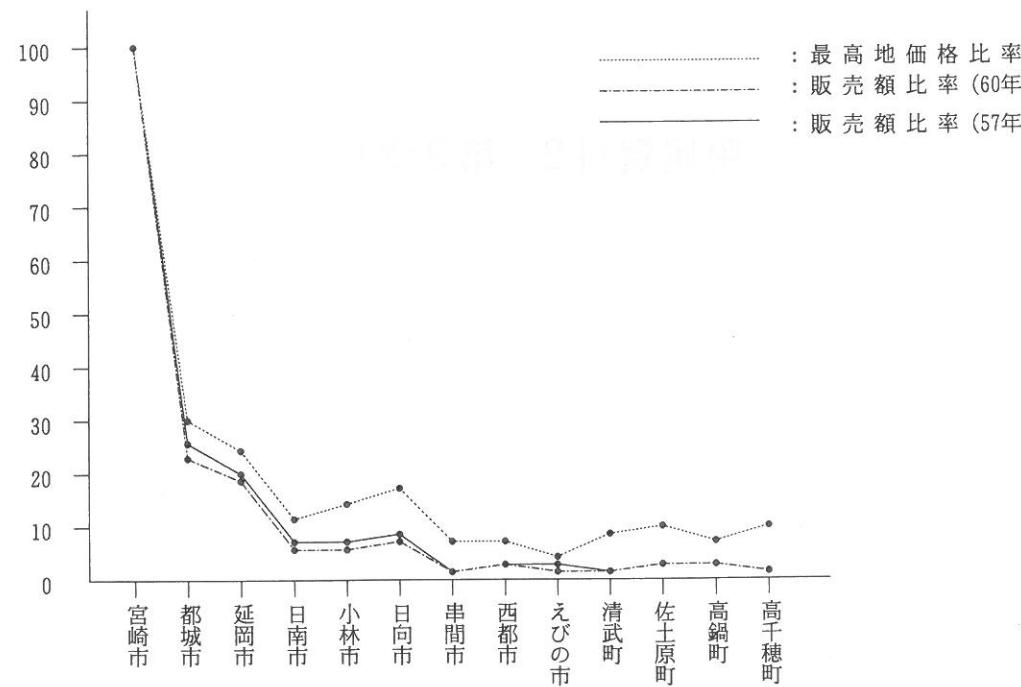
商圈(推定)

	範 围	背後人口	比 率	価格比率
宮崎市	宮崎市、清武町、田野町、佐土原町、高岡町、国富町、綾町	377,000人～378,000人	100%	100%
都城市	都城市、三股町、山之口町、高城町、山田町、高崎町、	193,000人～194,000人	51.3%	30%
延岡市	延岡市、門川町(½)、北方町、北川町、北浦町	161,000人～162,000人	42.9%	25%
日南市	日南市、北郷町、南郷町	70,000人～71,000人	18.8%	11.2%
小林市	小林市、野尻町、高原町、須木村	65,000人～66,000人	17.5%	15%
日向市	日向市、門川町(½)、東郷町、南郷町、西郷村、北郷村、諸塙村、椎葉村	92,000人～93,000人	24.6%	17.5%
串間市	串間市	27,000人～28,000人	7.4%	7%
西都市	西都市、西米良村、新富町(西部½)	45,000人～46,000人	12.2%	7.5%
えびの市	えびの市	27,000人～28,000人	7.4%	5%
清武町	清武町	15,000人～16,000人	4.2%	8%
佐土原町	佐土原町	28,000人～29,000人	7.7%	9%
高鍋町	高鍋町、新富町(東部½)、木城町、川南町、都農町	72,000人～73,000人	19.3%	6.2%
高千穂町	高千穂町、日之影町、五ヶ瀬町	31,000人～32,000人	8.5%	10%

附屬資料2（第2章）

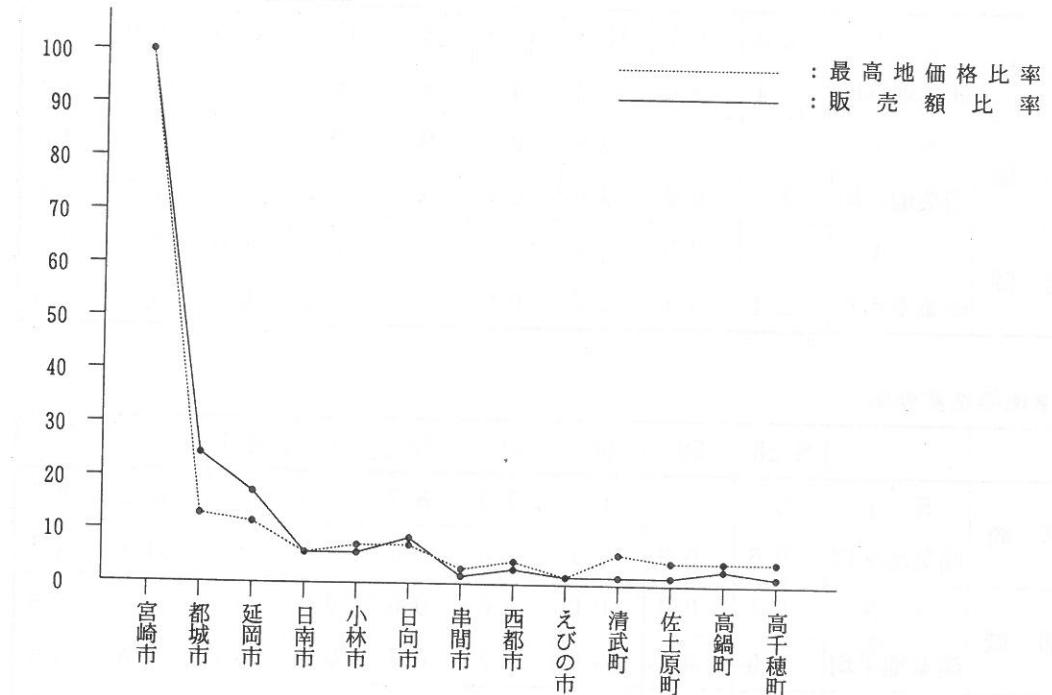
### 最高地価格比率と販売額比率

(S. 57. 6、S. 60. 6)

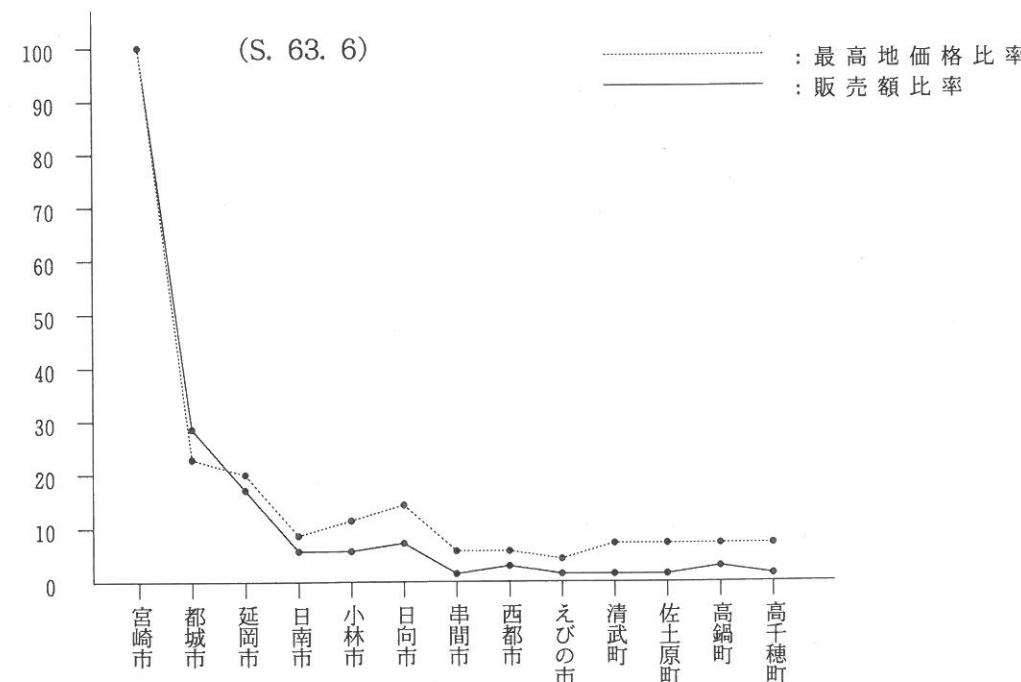


### 最高地価格比率と販売額比率

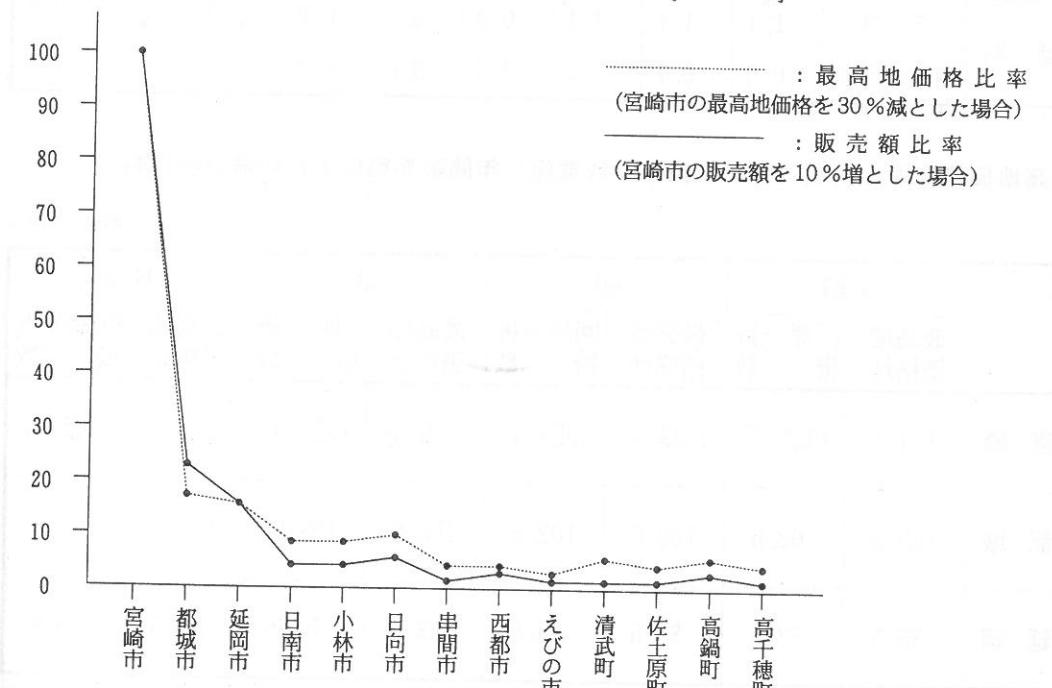
(H3. 6)



(S. 63. 6)



: 最高地価格比率  
(宮崎市の最高地価格を30%減とした場合)  
: 販売額比率  
(宮崎市の販売額を10%増とした場合)



地価公示変動率

		S. 58	60	61	62	63	H. 1	2	3	4
宮 崎	5 - 1	2.0	6.7	10.5	10.5	12.1	15.4	37.3	18.9	-2.0
	商業地平均	2.4	2.6	3.3	4.1	3.9	6.5	19.0	16.2	-1.2
都 城	5 - 1	-	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.7	-3.2
	商業地平均	2.5	0.6	0.0	0.1	0.2	0.0	0.0	12.7	-3.2
延 岡	5 - 1	-	0.9	1.4	2.2	0.0	0.0	0.0	8.7	0.0
	商業地平均	2.4	0.7	0.2	0.6	0.6	0.3	0.9	5.5	0.5

基準地価格変動率

		S. 58	59	60	61	62	63	H. 1	2	3
宮 崎	5 - 1	2.2	-	6.5	8.3	8.2	6.3	10.7	46.2	0.0
	商業地平均	0.6	0.9	2.1	2.3	2.0	2.8	5.1	34.7	4.7
都 城	5 - 3	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.8	5.9
	商業地平均	0.9	0.8	0.0	0.8	0.7	0.0	0.0	7.6	6.0
延 岡	5 - 3	1.1	1.1	1.1	0.0	0.0	0.0	0.0	4.3	0.0
	商業地平均	0.6	0.7	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1	1.2

最高地価格比率と商業（卸、小売業、飲食店）年間販売額による回帰分析指数

(宮崎を除く 都城 : 100)

	S. 57		60		63		H. 3	
	最高地 価格比	回帰分析 指 數	最高地 価格比	回帰分析 指 數	最高地 価格比	回帰分析 指 數	最高地 価格比	回帰分析 指 數
宮 崎	(333.3)	(329.7)	(333.3)	(353.4)	(416.0)	(321.9)	(751.9)	(365.7)
都 城	100.0	102.6	100.0	102.5	100.0	108.5	100.0	105.2
延 岡	83.5	83.5	83.5	84.9	83.5	76.0	83.5	80.0

商品販売額、飲食店販売額の推移

卸・小売等

単位：万円

	S. 57. 6. 1	60. 6. 1	変動率	63. 6. 1	変動率	H. 3. 6. 1	変動率
宮 崎	109,048,708	117,237,973	7.5	130,056,280	10.9	169,609,619	30.4
都 城	28,876,111	28,550,901	-1.1	37,282,854	30.6	41,870,978	12.3
延 岡	22,042,521	22,178,754	0.6	22,940,183	3.4	29,386,955	28.1

飲食店

	S. 57. 6. 1	61. 10. 1	変動率	H. 元. 10. 1	変動率
宮 崎	2,025,377	2,012,332	-0.6	2,383,124	18.4
都 城	617,834	591,982	-4.2	702,662	18.7
延 岡	607,735	646,993	6.5	649,730	0.4

商店数、飲食店数の推移

商店数、従業者数

(上：商店数、下：従業者数) ……飲食店を除く

	S. 57	60	変動率	63	変動率	H. 3	変動率
宮 崎	5,858	5,612	-4.2	5,685	1.3	5,864	3.1
	33,152	31,605	-4.7	33,997	7.6	39,065	14.9
都 城	2,964	2,754	-7.1	2,765	0.4	2,757	-0.3
	14,223	12,916	-9.2	13,442	4.1	15,116	12.5
延 岡	2,753	2,511	-8.8	2,552	1.6	2,510	-1.6
	12,409	11,704	-5.7	12,073	3.2	12,771	5.8

飲食店数、従業者数

(上：商店数、下：従業者数)

	S. 57. 6. 1	61. 10. 1	変動率	H. 1. 10. 1	変動率
宮 崎	1,675	1,392	-16.9	1,331	-4.4
	5,500	4,979	-9.5	5,842	17.3
都 城	532	499	-6.2	465	-6.8
	1,661	1,538	-7.4	1,695	10.2
延 岡	594	530	-10.8	474	-10.6
	1,763	1,682	-4.6	1,705	1.4

人口の推移

(上:人口、下:世帯数)

	S. 57. 7. 1	60. 7. 1	変動率	63. 7. 1	変動率	H. 3. 7. 1	変動率
宮崎	271,373	280,021	3.2	284,976	1.8	288,250	1.1
	95,085	99,972	5.1	101,270	1.3	105,837	4.5
都城	130,974	132,520	1.2	131,320	-0.9	129,865	-1.1
	42,202	43,533	3.2	44,912	3.2	46,164	2.8
延岡	136,453	135,371	-0.8	133,352	-1.5	129,476	-2.9
	43,061	43,761	1.6	43,686	-0.2	44,040	0.8

商圏の推移

	S. 57. 7. 1	60. 7. 1	変動率	63. 7. 1	変動率	H. 3. 7. 1	変動率
宮崎	377,000~	378,000~	0.3	387,000~	2.4	395,000~	2.1
都城	193,000~	194,000~	0.5	194,000~	0.0	193,000~	-0.5
延岡	161,000~	162,000~	0.6	159,000~	-1.9	154,000~	-3.1

年間歳出の推移

単位:千円

	S. 57	60	変動率	63	変動率	H. 1	変動率
宮崎	50,522,776	53,754,280	6.4	61,186,299	13.8	62,235,627	1.7
都城	27,089,760	28,150,617	3.9	32,386,110	15.0	35,887,527	10.8
延岡	23,947,446	26,445,584	10.4	28,000,835	5.9	30,400,140	8.6
県一般	354,742,074	376,113,882	6.0	425,723,619	13.2	458,850,993	7.8

上段: 農業粗生産額 単位: 100万円

中段: 生産農業所得 単位: "

下段: 戸当たり生産農業所得 単位: 千円

農業粗生産額及び生産農業所得の推移

	S. 57	60	変動率	63	変動率	H. 2	変動率
宮崎市	16,093	18,892	17.4	19,356	2.5	20,140	4.1
	7,393	8,015	8.4	8,945	11.6	8,645	-3.4
	1,287	1,462	13.6	1,632	11.6	1,776	8.8
都城市	31,714	34,072	7.4	35,910	5.4	35,514	-1.1
	8,443	7,914	-6.3	11,332	43.2	10,714	-5.5
	843	854	1.3	1,222	43.1	1,383	13.2
延岡市	4,614	5,032	9.1	5,294	5.2	4,927	-6.9
	1,604	1,634	1.9	1,819	11.3	1,554	-14.6
	475	501	5.5	558	11.4	580	3.9

工場数、工場従業者数、製造品出荷額の推移

工場数

(従業者4人以上)

	S. 57年	60年	変動率	63年	変動率	H. 2年	変動率
宮崎	466	428	-8.2	431	0.7	397	-7.9
清武	25	26	4.0	25	-3.8	28	12.0
田野	17	18	5.9	30	66.7	31	3.3
佐土原	44	42	-4.5	51	21.4	51	0.0
高岡	19	21	10.5	21	0.0	26	23.8
国富	30	33	10.0	44	33.3	43	-2.3
綾	18	18	0.0	16	-11.1	18	12.5
計	619	586	-5.3	618	5.5	594	-3.9

工場従業員数

	S. 57年	60年	変動率	63年	変動率	H. 2年	変動率
宮崎	6,535	5,775	-11.6	6,032	4.5	5,914	-2.0
清武	1,531	2,942	92.2	3,423	16.3	3,719	8.6
田野	660	947	43.5	1,026	8.3	1,272	24.0
佐土原	2,766	3,043	10.0	3,123	2.6	3,482	11.5
高岡	494	619	25.3	569	-8.1	779	36.9
国富	841	1,299	54.5	1,677	29.1	1,862	11.0
綾	409	663	62.1	507	-23.5	691	36.3
計	13,236	15,288	15.5	16,357	7.0	17,719	8.3

製造品出荷額

単位: 万円

	S. 57年	60年	変動率	63年	変動率	H. 2年	変動率
宮崎	7,438,881	7,118,446	-4.3	7,548,284	6.0	8,166,459	8.2
清武	1,752,833	4,980,183	184.1	6,674,541	34.0	9,948,347	49.0
田野	384,102	577,226	50.3	1,209,413	109.5	1,339,446	10.8
佐土原	2,883,122	3,534,110	22.6	3,973,562	12.4	4,971,901	25.1
高岡	305,656	698,993	128.7	715,792	2.4	711,084	-0.7
国富	926,415	1,819,321	96.4	3,439,790	89.1	4,061,582	18.1
綾	259,671	619,662	138.6	685,855	10.7	857,209	25.0
計	13,950,680	19,347,941	38.7	24,247,237	25.3	30,056,028	24.0

工場数、工場従業者数、製造品出荷額の推移

工場数

(従業者4人以上)

	S. 57年	60年	変動率	63年	変動率	H. 2年	変動率
都 城	348	331	-4.9	309	-6.6	310	0.3
三 股	51	51	0.0	58	13.7	62	6.9
山之口	11	16	45.5	20	25.0	19	-5.0
高 城	15	12	-20.0	15	25.0	14	-6.7
山 田	12	14	16.7	18	28.6	16	-11.1
高 崎	18	19	5.6	21	10.5	23	9.5
計	443	443	0.0	441	-0.5	444	0.7

工場従業員数

	S. 57年	60年	変動率	63年	変動率	H. 2年	変動率
都 城	8,547	8,593	0.5	9,283	8.0	9,775	5.3
三 股	1,389	1,371	-1.3	1,535	12.0	1,696	10.5
山之口	536	569	6.2	666	17.0	668	0.3
高 城	790	666	-15.7	923	38.6	849	-8.0
山 田	274	369	34.7	455	23.3	663	45.7
高 崎	595	922	55.0	998	8.2	1,033	3.5
計	12,131	12,490	3.0	13,860	11.0	14,684	5.9

製造品出荷額

単位：万円

	S. 57年	60年	変動率	63年	変動率	H. 2年	変動率
都 城	10,625,045	15,311,824	44.1	17,799,927	16.2	19,778,606	11.1
三 股	1,025,875	1,271,721	24.0	1,501,952	18.1	1,563,812	4.1
山之口	318,377	409,274	28.6	463,263	13.2	578,440	24.9
高 城	619,475	705,235	13.8	833,178	18.1	1,015,769	21.9
山 田	170,889	230,036	34.6	454,889	97.7	649,776	42.8
高 崎	1,182,968	2,373,378	100.6	2,446,439	3.1	2,847,395	16.4
計	13,942,629	20,301,468	45.6	23,499,648	15.8	26,433,798	12.5

工場数、工場従業者数、製造品出荷額の推移

工場数

(従業者4人以上)

	S. 57年	60年	変動率	63年	変動率	H. 2年	変動率
延 岡	332	340	2.4	354	4.1	361	2.0
門 川	57	70	22.8	75	7.1	77	2.7
北 方	11	11	0.0	8	-27.3	9	12.5
北 川	9	11	22.2	12	9.1	13	8.3
北 浦	9	10	11.1	16	60.0	24	50.0
計	418	442	5.7	465	5.2	484	4.1

工場従業員数

	S. 57年	60年	変動率	63年	変動率	H. 2年	変動率
延 岡	13,003	12,662	-2.6	12,693	0.2	13,042	2.7
門 川	1,195	1,435	20.1	1,544	7.6	2,133	38.1
北 方	472	529	12.1	269	-49.1	322	19.7
北 川	155	228	47.1	251	10.1	434	72.9
北 浦	123	139	13.0	181	30.2	383	111.6
計	14,948	14,993	0.3	14,938	-0.4	16,314	9.2

製造品出荷額

単位：万円

	S. 57年	60年	変動率	63年	変動率	H. 2年	変動率
延 岡	25,121,228	26,547,549	5.7	25,615,216	-3.5	29,239,507	14.1
門 川	882,479	994,536	12.7	1,171,932	17.8	1,461,066	24.7
北 方	696,865	756,448	8.6	782,821	3.5	941,712	20.3
北 川	171,547	173,926	1.4	202,380	16.4	357,618	76.7
北 浦	57,311	71,170	24.2	85,325	19.9	234,552	174.9
計	26,929,430	28,543,629	6.0	27,857,674	-2.4	32,234,455	15.7

工場立地の推移								(1,000m <sup>2</sup> 以上の用地取得対象)		
	S.58	59	60	61	62	63	H.1	2	3	計
県央(宮崎圏)	23	30	24	16	14	22	27	33	34	223
"西(都城圏)	14	8	16	18	21	32	25	51	31	216
"北(延岡圏)	6	9	10	10	8	10	19	13	22	107
"南	2	4	3	5	9	6	10	10	14	63
合計 件数	45	51	53	49	52	70	81	107	101	609
面積(m <sup>2</sup> )	402,263	470,806	386,770	310,918	543,805	396,037	553,237			
雇用予定者数(人)	2,822	4,087	1,886	1,868	1,920	2,816	3,808			