

宮崎市・新婚旅行のメッカから脱皮

～マンション建設が盛んに～

日本不動産研究所 宮崎支所
不動産鑑定士 富永 伸二

宮崎市の歴史

宮崎の地名は「神武天皇の高千穂宮跡と伝えられる皇宮屋、または奈古神社の前に広がる地としての宮前からの転訛かともいわれる」(出典：角川日本地名大辞典 - 宮崎県版)とお目出度く、かつ古い歴史を持つ。戦国時代までは山城である宮崎城があったが、1615年の江戸幕府による一国一城令で廃城となり、他の県庁所在地に多く見られる城を中心とした市街地は形成されなかった。また、第二次世界大戦時において、計19回もの激しい空襲を受けて、中心部は廃墟と化した。戦後、戦災復興土地区画整理事業により市街地復興工事が進められ、今の区画整然としている宮崎市を形成している。

宮崎市の現状・商店街 意外に健闘

【商業地】市内一番の繁華街は地元と鹿児島に本店があるデパート、銀行などが連なる橘通り(国道220号、何と自転車専用レーンがある!)沿いのエリアである。また、オフィス街は宮崎駅から橘通り方面へ伸びている高千穂通り(県道25号)沿いを中心に立地しているが、マンション、駐車場等も介在している。駅前はそれ程高層化はなされておらず、やや寂しい印象である。アーケード商店街として若草通り、一番街商店街があるが、他の地方都市のようなシャッター商店街にはなっておらず、意外と健闘している。また、中心部に単館・アート系映画館のほか、郊外にシネコンも有する大型ショッピングセンター「イオンモール宮崎店」があり、かなりの集客力を見せている。以前は「昭和40年NHKテレビ小説『たまゆら』」の放送は、交通網の進展と観光開発の波に乗って約10年間は新婚客のメッカとして全国に名を広めた」(角川日本地名大辞典)とあるが、今は新婚旅行で来宮する人は少ない。ただし、破綻した45階建のリゾート・ホテル「シーガイア」が、「シェラトン・グランデ・オーシャンリゾート」と変わり、人気を博している。



「地価公示最高地の 橋通西三丁目」



「現在のシーガイア(シェラトン・グランデ・オーシャンリゾート)」

【住宅地】前述したように城下町として形成されていないため、高級住宅地区と呼べる地区は無いものの、地価水準の高い地区はある。文教地区として人気の高い宮崎県総合文化公園周辺がこのような地区に該当する。

地価の動向・ピーク時の12%水準

以下の地価公示の動向（継続地点で価格水準の高い商業地及び住宅地1地点づつ）を見ると、商業地の落ち込みがピーク時の約12%と激しく、坪100万円を切った事は衝撃を与えた。住宅地は、道路事情が比較的良好である事などを反映し、ピーク時の約82%とそれほど下がってはいない。

「宮崎市の地価推移」

| 地価公示 (1㎡当たり) | | 昭和58年頃 | ピーク時 平成3年頃 | 平成26年 | ピーク時比水準 |
|-----------------|-------|----------|---------------|----------|---------|
| 商業地 | 宮崎5-1 | 890,000円 | 2,450,000円 | 299,000円 | 12% |
| 住宅地 | 宮崎-9 | 90,000円 | 105,000円 | 86,400円 | 82% |



マンション建設が活発化している宮崎市内
「オフィス街」



「大淀川河畔のホテル跡地で」

今後の動向

今後もそれ程の変化は起こらないだろう。その中で、マンション市況は盛んであり、これまで余り見られなかった商業地域でのマンション建設の動きが活発となっている。

また、市中心部の大淀川河畔のエリアでは観光客数の減少等の影響により、ホテル街から分譲マンション街への変化も見られることから、街の風景が変わってくる可能性がある。