

## 5-1. 基準地変動率順位（プラス）〈商業地〉

（単位：円／㎡、％）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに「住居表示」(ビル名、店舗名等)	令和2年標準価格	令和元年標準価格	令和2年変動率	令和元年変動率	変動の主な要因
1	大分(県)5-17	東大道1丁目107番外 「東大道1-4-22」 (明日香美容文化専門学校)	400,000	386,000	3.6	5.2	大分駅南地区の土地区画整理事業地内に位置する商業地域。大分駅ビルや大型商業施設の開業に伴い集客力が向上し、地価は上昇傾向で推移してきた。新型コロナウイルス感染症の影響により顧客は減少しているが、集客力等への期待感は依然と高く、希少性から需要は底堅い。
2	大分(県)5-11	都町2丁目5番外 「都町2-1-6」 (商工中金大分支店)	358,000	349,000	2.6	3.6	大分駅北側の徒歩圏内の商業地域。大分駅前の再開発により高層ビルの建設が予定されている等大分駅ビルの開業以降、中心部は高い集客力を継続しており、発展傾向にある。新型コロナウイルス感染症による影響はあるが、年単位で見れば大分駅ビルの好影響が波及している。
3	大分(県)5-1	中央町1丁目70番 「中央町1-4-12」 (岩尾ぶんぐ館)	334,000	327,000	2.1	5.5	大分駅北側の大分駅へと続くアーケード商店街内に位置する商業地域。新型コロナウイルス感染症の影響で足元の商況は悪化しているが、潜在的に高い集客力を背景に、需要は底堅い。
4	別府(県)5-9	元町818番5外 「元町18-13」 (日本生命別府ビル)	87,700	86,000	2.0	4.2	国道10号線沿いに旅館や事務所、大型商業施設等が建ち並ぶ商業地域。新型コロナウイルス感染症の影響で観光客は減少したが、影響が出る前の観光業は好調で県外投資も多く、大幅に地価が上昇した。
5	大分(県)5-7	西大道3丁目546番8 「西大道3-1-24」 (豊和銀行大道支店)	136,000	134,000	1.5	5.5	国道210号沿線に店舗や事務所等が建ち並ぶ商業地域。大分駅南地区の地価上昇圧力を契機に上昇に転じ、投資需要が依然堅調なことから、引き続き地価は上昇している。
6	大分(県)5-4	長浜町1丁目1397番2 「長浜町1-5-16」 (てらじ陶器)	101,000	99,800	1.2	0.3	小規模店舗や事務所等が建ち並ぶ旧来の商業地域。大分駅周辺開発による商業地の地価上昇や中心部住宅地の地価上昇の影響を受け、地価は微増傾向にある。
7	別府(県)5-4	西野口町2013番2 「西野口町1-4」 (パーソナルジム one gram)	87,400	86,500	1.0	1.8	別府駅西口の青山通り沿いの商業地域。近接県道山田関の江線の拡幅事業完了で交通利便性が高まり、店舗立地やマンション需要が期待される。
8	別府(県)5-1	餅ヶ浜町161番4 「餅ヶ浜町10-8」 (株)別大興産 別府本社)	92,300	91,500	0.9	2.8	国道10号線沿いに店舗が建ち並ぶ商業地域。新型コロナウイルス感染症の影響前は観光客数の増加を背景に地価は上昇しており、県外資本による投資も見られたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、先行きが不透明で投資意欲が停滞している。
9	大分(県)5-8	田中町3丁目655番2外 「田中町3-1-12」 (ワキビル)	99,600	99,000	0.6	1.0	国道442号線沿いに店舗、事務所、遊技場が建ち並ぶ商業地域。新型コロナウイルス感染症の不動産市場への影響は懸念されるが、成熟した商業地であり、引き続き地価は上昇している。
10	大分(県)5-13	大字津留字六本松1941番2外 (内川ビル)	96,500	96,000	0.5	0.8	大分市中心部に比較的近い県道大分日杵線沿いに位置する商業地域。宗麟大橋の開通により、前面道路の渋滞等が緩和されたことで利便性が向上し、商業収益は安定的に推移している。

## 5-2. 基準地変動率順位（マイナス）〈商業地〉

（単位：円／㎡、％）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに「住居表示」(ビル名、店舗名等)	令和2年標準価格	令和元年標準価格	令和2年変動率	令和元年変動率	変動の主な要因
1	日田(県)5-3	豆田町158番 「豆田町7-13」 (アカシ文具店)	53,500	57,000	△ 6.1	△ 3.2	日田市豆田地区の土産品店等が建ち並ぶ旧街道筋の観光商業地域。新型コロナウイルス感染症の影響により観光客が減少。店舗の休業が相次ぎ、飲食、宿泊業を中心に商況が大幅に悪化している。
2	日田(県)5-1	隈1丁目172番外 「隈1-2-23」 (焼き鳥酒房美さき、Librefam)	51,600	53,500	△ 3.6	△ 0.9	日田市三隈川近隣の旅館、飲食店、土産品店等が建ち並ぶ観光商業地域。新型コロナウイルス感染症の影響に伴う観光客の減少により需要が減退。周辺の観光ホテルの経営に大きく影響を及ぼしており地価を押し下げている。
3	佐伯(県)5-7	直川大字赤木字久留須2番4外 (美創)	8,400	8,700	△ 3.4	△ 1.1	直川地区中心部の中小規模の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域。商圏人口の減少等により商況は悪化し、需要は減少している。
4	杵築(県)5-2	山香町大字野原字宮ノ原1778番	15,300	15,800	△ 3.2	△ 5.4	旧山香町の中心部、中山香駅前の古くからの商業地域。人口減少や高齢化の進行による商業収益の低迷と後継者不足により、閉鎖店舗が多い状態が続いており住宅色が強くなっている。
5	豊後大野(県)5-4	大野町田中字田中町179番1外 (佐伯時計化粧品店)	9,700	10,000	△ 3.0	△ 2.0	小売店舗等が建ち並ぶ旧来からの商業地域。人口減少・高齢化による商況の継続的な悪化に加え、中九州横断道路の開通により、大野IC近くの県道三重野津原線沿線に商業集積が進んだことで顧客の流出が続き、商業地の需要は低迷している。
5	日田(県)5-4	天瀬町桜竹字ウス石485番7 (田代屋支店)	22,800	23,500	△ 3.0	選定替	旅館、土産品店、住宅等が混在する天瀬温泉の観光商業地域。長期的には観光客数も減少傾向で商業地に対する需要が低い中、新型コロナウイルス感染症の影響によりさらに観光客が減少し、商況が悪化している。