

資料6 基準地変動率順位（マイナス）＜住宅地＞

（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	平成23年標準価格	平成22年標準価格	変動率	変動の主な要因
1	佐伯（県）－ 21	蒲江大字蒲江浦字地下2487番	23,800	27,500	△ 13.5	漁村集落にある中規模一般住宅の多い既成住宅地域。市町村合併による旧蒲江町の求心力の低下や基幹産業である漁業の不振による需要の低迷に加え、新規需用者の地域選好性は、交通条件の悪い旧来からの既存住宅地域から、道の駅かまえ周辺等の交通条件、街路条件等が良好な地域へと移行している。
2	佐伯（県）－ 18	蒲江大字丸市尾浦字地下546番外	9,300	10,600	△ 12.3	漁村集落にある農家住宅、一般住宅が混在する既成住宅地域。市町村合併による旧蒲江町の求心力の低下や基幹産業である漁業の不振による需要の低迷に加え、新規需用者の地域選好性は、交通条件の悪い旧来からの既存住宅地域から、その周辺部等の交通条件、街路条件等が良好な地域へと移行している。
3	佐伯（県）－ 15	蒲江大字畑野浦字田中村605番	12,300	14,000	△ 12.1	漁村集落にある中規模一般住宅の多い既成住宅地域。市町村合併による旧蒲江町の求心力の低下や基幹産業である漁業の不振による需要の低迷に加え、新規需用者の地域選好性は、交通条件の悪い旧来からの既存住宅地域から、その周辺部等の交通条件、街路条件等が良好な地域へと移行している。
4	別府（県）－ 2	上原町3189番5 「上原町6－26」	60,200	67,000	△ 10.1	一般住宅の中に、アパート、事務所等も見られる住宅地域。中心部住宅地は、郊外型住宅地に比べ割高感があり相対的に需要が弱いことに加え、先行して高い下落を示していた別府駅近郊マンション・住宅地価格水準との比較からも需要は低調である。
5	竹田（県）－ 1	大字竹田字久戸2485番1	25,500	28,000	△ 8.9	中規模一般住宅のほか店舗兼住宅等も見られる住宅地域。中心市街地に近接し、利便性は低くないものの、より住環境の良好な七里団地など周辺住宅地の地価下落に伴い、谷あいに存する当該地域の割高感が高まっている。
6	別府（県）－ 7	大字鶴見字荒巻2561番22外	41,800	45,200	△ 7.5	郊外のミニ開発された中小規模一般住宅が多い住宅地域。市中心部からやや離れ、利便性や住宅環境がやや劣ることに加え、郊外型住宅地域でも、住宅地の供給過剰が解消されておらず、需要は低調である。
7	別府（県）－ 8	大字鶴見字五反4174番13	45,500	49,000	△ 7.1	郊外のミニ開発された中小規模一般住宅の多い住宅地域。市中心部からやや離れ、街路の配置が雑然とし連続性が劣ることに加え、郊外型住宅地域でも、住宅地の供給過剰が解消されておらず、需要は低調である。
8	別府（県）－ 12	大字北石垣字林前田750番5	48,000	51,500	△ 6.8	別府大学通り南側背後の一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域。幅員の狭い行き止まり道路が大半を占め、住環境が劣ることから、外部からの転入も少なく需要は低調である。
9	日田（県）－ 13	上津江町上野田字小川原30番1	2,800	3,000	△ 6.7	旧上津江村山間部県道沿いに農家及び農地が存する住宅地域。農業・林業の低迷が続く中、若年層の転出が続き、世帯数・人口ともに減少しており、需要は低調である。
10	大分（県）－ 7	中島東2丁目6409番1外	88,800	94,800	△ 6.3	中心商業地に近い一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。利便性に優れ、住環境も良好な閑静な住宅地域として熟成した地域であるが、画地規模が大きく総額が過大となることから、需要は低調である。

資料6 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	平成23年標準価格	平成22年標準価格	変動率	変動の主な要因
1	佐伯（県） 5- 5	蒲江大字蒲江浦字向浜3278番4	28,500	33,000	△ 13.6	漁村集落を背後地とする低層店舗のほか一般住宅も見られる商業地域。市町村合併による旧蒲江町の求心力の低下や基幹産業である漁業の不振による需要の低迷に加え、旧蒲江町の商業地としての中心地が当該地域から、道の駅かまえ周辺に移行している。
2	佐伯（県） 5- 2	中村東町10185番7 「中村東町9-10」	66,000	73,000	△ 9.6	小売店舗のほか営業所も見られる中心市街地幹線道路沿いの商業地域。郊外大規模商業施設への顧客の流出傾向を受けて、中心商業地域の衰退傾向は顕著であり、中心部近郊の幹線道路沿いにおいても店舗の閉店が増加している状況にある。
3	大分（県） 5- 1	中央町1丁目70番 「中央町1-4-12」	318,000	350,000	△ 9.1	各種専門店等が建ち並ぶ中心アーケード商業地域。駐車場難等により郊外型店舗への顧客の流出傾向は顕著であり、商況及び繁華性は衰退傾向にある。昨年10月旧サティ跡地に建物規模を縮小のうえ改装オープンした地元スーパーも期待されたほどの集客力を示していない状況にある。
4	別府（県） 5- 4	西野口町1674番1外 「西野口町1-5」	82,000	90,000	△ 8.9	JR別府駅西口周辺の中高層ビル、小売店舗等が建ち並ぶ商業地域。旅館・ホテルが立地するほか、民間ディベロッパー等によるマンション開発が盛んであったが、近年はマンションの供給過剰傾向が持続しており、土地需要の減少が顕著である。
4	由布（県） 5- 3	湯布院町川南字荒木代27番2	82,000	90,000	△ 8.9	店舗、飲食店、旅館等が建ち並ぶ商業地域。由布院駅から金鱗湖までの観光メインルートから外れ、宿泊客以外の取り込みが厳しい地域であることに加え、震災後、湯布院の観光客数は外国人を中心に大きく減少し、観光業は打撃を受け、商況は冷え込んでいる。
6	竹田（県） 5- 2	荻町馬場字狐塚422番12	13,500	14,800	△ 8.8	旧荻町の中心部の小規模な小売店舗が建ち並ぶ古くからの商業地域。市町村合併により、旧荻町の中心部機能が衰退し、旧町中心部における商況は改善の目処もたたないことから、閉鎖店舗も目立つうえ、周辺の県道の整備に伴う竹田市への顧客の流出も見られるなど商況の衰退は顕著である。
7	津久見（県） 5- 1	セメント町436番1外 「セメント町6-24」	49,000	53,500	△ 8.4	店舗、一般住宅等が混在する商業地域。交通アクセスの向上を背景に、隣接する臼杵市及び佐伯市内、並びに大分市等の郊外型大規模商業施設への顧客の流出傾向が持続しているほか、地域経済の低迷による雇用不安等により消費意欲が減退している。
8	別府（県） 5- 10	青山町3052番8 「青山町10-26」	69,000	75,000	△ 8.0	中層、低層の店舗兼住宅が建ち並ぶ路線商業地域。近年は周辺に新規出店等もなく、国道10号沿いの郊外型大型店舗への顧客流出傾向が続いている。
9	別府（県） 5- 5	弓ヶ浜町1242番1外	75,500	81,100	△ 6.9	市道沿いに中層の店舗兼共同住宅、小規模小売店舗等が建ち並ぶ商業地域。国道10号沿いの郊外型大型店舗への顧客流出傾向が続いているうえ、十分な駐車スペースがないことから寄りつきが悪く、店舗の閉鎖が続いている。
10	大分（県） 5- 14	東浜2丁目49番 「東浜2-6-7」	74,500	80,000	△ 6.9	中心市街地に近接した中規模の店舗、営業所が多い路線商業地域。交通量の極めて多い路線ながら、画地規模の比較的小さい事業所・店舗が過半を占め繁華性の乏しい区間となっており、老朽物件を中心に空き店舗・事務所が目立つ状況にある。