

4-1. 基準地変動率順位（プラス） <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	令和元年標準価格	平成30年標準価格	令和元年変動率	平成30年変動率	変動の主な要因
1	大分(県)-50	大字上宗方字小迫918番4	48,000	45,900	4.6	2.0	大分川南方の穂田地区の住宅地域。熟成した大型住宅団地で、路線型商業施設や大規模複合商業施設等に近い。これら商業施設へのアクセス道路の改良工事が進捗中で、さらに利便性が向上することの期待感もあり需要が増大している。
2	大分(県)-18	大字羽屋字舞給79番12	63,000	60,300	4.5	3.1	大道トンネル以南、南大分地区の一般住宅、アパート等が多い住宅地域であり、近年、ミニ開発等による宅地開発が多数見られる。中心部に比べた割安感と、中心部への接近性に優れるなど、利便性が良好であり、需要は堅調に推移している。
3	大分(県)-20	大字光吉字仏ノ迫1456番77	50,000	48,000	4.2	2.1	大分市中心部へのアクセスがよい大分市南西部の大規模分譲住宅地。商業施設の充実等生活利便性の向上から、需要に回復がみられる。また、建売業者による分割分譲地としての需要もあり、高値取引もみられる。
4	大分(県)-26	下郡東2丁目1052番4 「下郡東2-6-16」	54,000	51,900	4.0	2.0	大分川以東に形成された牧駅を最寄りとする住宅地域。昨年1月に宗麟大橋が開通し、中心部へのアクセスが改善されるとともに、庄の原佐野線の進捗に伴い、利便性が次第に改善、区画整理地区に対する割安感が高まっている。
4	大分(県)-33	にじが丘2丁目11番7	90,000	86,500	4.0	1.6	大分市市街地西部の丘陵地に造成された大規模住宅団地。学区区の人気が高く、住環境・利便性とも良好で選好性が高い。
6	大分(県)-14	久原南1丁目266番 「久原南1-12-2」	31,200	30,000	4.0	2.4	大分市東部郊外に位置する区画整理された住宅地。区画整理地で街並みは整理されており、人気は堅調。市内中心部や大在地区の住宅地需要の広がりを受け、需要は順調に伸びており、地価は上昇傾向にある。
6	大分(県)-44	大字政所字村田2223番17	28,600	27,500	4.0	1.9	大在地区における住宅地。大在駅より北側の区画整理地と比較した割安感から需要は高まっており、地価は上昇傾向。
6	大分(県)-52	大字寒田字平園521番6	31,200	30,000	4.0	0.0	大分市南西方郊外部の住宅地域。生活関連施設への接近性等が比較的良好な旧来の住宅地域で、周辺での宅地開発も見られ、金融緩和を背景に地価は上昇傾向にある。
9	大分(県)-41	大字鶴崎字家形2409番5	28,900	27,800	4.0	0.0	原川以東・大野川以西の在来住宅地域。大分市市街地周辺の戸建住宅地域の中では、値頃感があり、需給が活発化しており、高値取引もみられる。
10	大分(県)-45	大在北3丁目208番 「大在北3-7-14」	35,000	33,700	3.9	2.1	大在地区に位置する区画整理された住宅地域。戸建住宅地の需要が堅調で、駅や利便施設等への接近性に比較優る郊外の住宅地域においては高値取引がみられる。

4-2. 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	令和元年標準価格	平成30年標準価格	令和元年変動率	平成30年変動率	変動の主な要因
1	佐伯(県)- 9	上浦大字最勝海浦字中川2992番22	7,000	7,300	△ 4.1	△ 3.9	旧上浦町の東部に位置する農家住宅と漁家住宅で構成される沿岸部住宅地域。沿岸漁業の低迷、過疎高齢化により空家・未利用地が増加し、住宅需要は減退している。
2	由布(県)- 4	庄内町西長宝字峯1698番外	6,250	6,450	△ 3.1	△ 2.3	由布市庄内町の郊外部の一般住宅もみられる農家住宅地域。地縁的選好性が強いことから、新規の土地需要は弱く、土地取引は総じて少ない。
3	中津(県)- 9	大字福島字町居屋敷2010番1	14,400	14,700	△ 2.0	△ 3.3	旧中津市内の一般住宅や農家住宅が見られる旧県道沿いの既存住宅地域。郊外の新興住宅地域と比較して選好性が弱い、市内中心部の住宅地と比較した割安感から需要がみられ、下落幅がやや縮小傾向にある。
4	由布(県)- 7	庄内町柿原字一本木162番1	10,000	10,200	△ 2.0	△ 2.9	由布市役所庄内庁舎近辺の一般住宅、農家住宅や事業所も見られる国道背後の住宅地域。大分市や隣接する挾間町に分譲住宅地に新規需要が集中しており、住宅需要は低迷している。
5	佐伯(県)- 20	直川大字赤木字神内133番	5,100	5,200	△ 1.9	△ 1.9	旧直川村の農家等が見られる住宅地域。過疎化及び高齢化の影響により土地利用は減少しており、需要に対して供給が多く、地価の下落傾向が継続している。
5	竹田(県)- 1	大字竹田字久戸2485番1	20,400	20,800	△ 1.9	△ 1.4	竹田市中心市街地南東端に位置する住宅地。背後から急傾斜地が迫る狭隘な地区で、住環境が劣るため空き家も散見され、需要は弱い。竹田市は外部からの転入者は少なく、人口減少と高齢化が進んでおり、不動産取引は少ない。