

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)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)	134,000	127,000	5.5	4.1	国道210号沿線の路線商業地域。大分駅南地区の地価上昇の影響を受け、当該地域内における土地需要も回復傾向を示しており、地価は上昇傾向にある。
2	大分(県)5-1	中央町1丁目70番 「中央町1-4-12」 (岩尾ぶんど館)	327,000	310,000	5.5	4.7	大分駅北側の商店街型の中心商業地域。平成27年4月に開業した大分駅ビルの集客状況は概ね順調で、さらに今年6月に飲食ビルOPAが開業した。商店街の顧客通行量も堅調に推移しており、出店状況も活発で、地価は上昇傾向にある。
3	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)	386,000	367,000	5.2	4.9	大分駅南地区の土地区画整理事業地内に位置し、平成27年4月に開業した大分駅ビルに加え、平成28年10月には、上野の森口至近に大型商業施設がオープンし、集客力や利便性が向上、地価も上昇傾向にある。
4	別府(県)5-9	元町818番5外 「元町18-13」 (日本生命別府ビル)	86,000	82,500	4.2	1.4	国道10号線沿いに旅館や事務所等がみられる商業地域。観光客増加の影響により、JR別府駅や北浜旅館街を始めとして、県外資本による大型投資が活発である。
5	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)	349,000	337,000	3.6	3.4	大分駅北側の徒歩圏内の商業地域。平成27年4月に開業した大分駅ビル等の波及的影響に加え、低金利と大分地区の比較的高い投資利回りを背景に、オフィスビルや商業ビル等への県内外の資本の流入も見られ、地価は上昇傾向にある。
6	別府(県)5-8	大字鶴見字砂原127番1外 (海の駅べっふ海鮮市場)	67,000	65,000	3.1	1.6	九州横断道路沿いの店舗、ホテル等が建ち並ぶ路線商業地域。観光客が増加する中、県内外資本による不動産投資への意欲が活発化しており、地価は上昇に転じている。
7	別府(県)5-1	餅ヶ浜町161番4 「餅ヶ浜町10-8」 (株式会社別大興産 別府本社)	91,500	89,000	2.8	3.5	国道10号線沿いに各種店舗が集積する路線商業地域。観光施設からは離れているが、幹線道路沿いのため、県外資本を中心に需要は高まっている。
8	大分(県)5-2	城崎町2丁目5900番 (池の端コーポ)	146,000	143,000	2.1	2.1	大分駅北側の官庁街に隣接する商業地域。小規模事務所やマンション需要が強く、地価は上昇傾向で推移している。
9	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)	86,500	85,000	1.8	1.8	別府駅西口の青山通り沿いの商業地域。都市計画道路の拡幅工事完成、街路や周辺環境が好転し、商業立地条件が向上した。マンション用地としての需要も堅調で、地価は上昇傾向で推移している。
10	別府(県)5-10	青山町3052番8 「青山町10-26」 (ふれあガーデン)	65,700	64,600	1.7	1.7	別府市中心部近郊の商業地域。観光客数の増加に伴い、観光関連施設の需要が高まっており、地価は上昇傾向で推移している。

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	杵築(県)5-2	山香町大字野原字宮ノ原1778番 (山香飯店)	15,800	16,700	△ 5.4	△ 7.2	旧山香町の中心部、中山香駅前の古くからの商店街。旧来からの商店街の衰退は顕著で、人口減や高齢化の進行による後継者不足により、閉鎖店舗が多く、繁華性の低下が著しい。
2	日田(県)5-3	豆田町158番 「豆田町7-13」 (アカシ文具店)	57,000	58,900	△ 3.2	△ 3.0	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。日田市の観光拠点であるが、観光客の消費は低迷している。細長い画地が多く、表側の店舗部分のみを求める需要者が増え、安値での取引が散見される。
3	中津(県)5-1	字古魚町1670番3外 (第一生命ビル)	53,500	54,900	△ 2.6	0.0	中津市中心市街地の銀行や小売店舗が建ち並ぶ商業地域。大型駐車場を備えた郊外型店舗に顧客が流出しており、需要は弱く、地価は下落傾向である。
4	佐伯(県)5-3	上浦大字浅海井浦字地下屋敷473番 (池田商店)	12,500	12,800	△ 2.3	△ 2.3	旧上浦町に位置する住宅が混在する商業地域。過疎高齢化、漁業の衰退から地域の消費需要は低下しているため、地価は下落傾向である。
5	豊後大野(県)5-5	犬飼町犬飼字四辻8番13 (井田家具店)	17,100	17,500	△ 2.3	△ 2.8	旧犬飼町中心部の空き店舗も多く見られる商業地域。後継者不足や過疎化により空き店舗が見受けられる。新規出店の動きは低迷しており、需要は少ない。