

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5年標準価格	令和4年標準価格	令和5年変動率	令和4年変動率	変動の主な要因
1	大分(県)-11	横塚2丁目360番 「横塚2-13-13」	40,000	34,700	15.3	3.3	区画整理により整然とした街区や公園などを有し、周辺には商業店舗の進出も進んでいるため、居住環境は良好である。また、来年春開校の大在東小学校により通学距離問題が解決し、区画整理地内における競争力が向上しており、ミニ開発が盛んに行われ地価が上昇している。
2	大分(県)-45	角子原1丁目171番2 「角子原1-8-14」	47,500	42,500	11.8	-	大在地区の西方に位置し、鶴崎地区や市中心部に相対的に近い。区画整理や背後の団地開発により若年層を中心に新規参入が活発であり、生活利便性も良好なことから需要が堅調である。小規模分割販売により総額を抑えることで負担感の軽減に成功しているが、単価的には取引価格が上昇傾向にある。
3	大分(県)-18	南太平寺4丁目79番12 「南太平寺4-5-30」	80,000	72,000	11.1	6.5	大分市南部近郊に位置する住宅地域。古くからの住宅地域で街路条件は劣っているが、中心市街地や教育機関への接近性に優れ、地域幹線道路に店舗が集積し生活利便性は良好である。住宅地需要の増大によって、当該地域の既存住宅地も相対的割安感から、地価が上昇している。
4	大分(県)-51	古ヶ鶴2丁目93番 「古ヶ鶴2-12-6」	83,200	77,600	7.2	1.8	大分川以東の中では、都心への接近性に優れた熟成度の高い住宅地域。新規住宅着工等に伴い環境条件が向上している。利便性と快適性がともに良好であり、住宅地需要が増大し、地価も上昇幅が拡大している。
5	大分(県)-50	大字上宗方字小迫918番4	58,500	54,800	6.8	1.9	大分市南部郊外の住宅団地。古くに開発され熟成した大規模住宅団地で、バス路線、学校、商業施設等が整備され、中心部への系統・連続性も良好である。大型複合商業施設に近く、南東方では国道の改良事業が進捗しており、さらに良好となる住環境を反映して需要は回復している。
6	大分(県)-26	下郡東2丁目1052番4 「下郡東2-6-16」	65,000	61,000	6.6	5.2	大分市東部の下郡地区及びその周辺の住宅地域。下郡土地区画整理事業が行われた地域は環境良好で人気が高いが、その周辺部である当該地域についても影響が波及し、割安感から地価は大幅な上昇傾向をみせている。また、都市計画道路「庄の原佐野線」は宗隣大橋が平成30年に開通し、さらに東方へ延伸事業が進捗中であり、住宅地需要が高まっている。
7	大分(県)-27	東津留2丁目99番 「東津留2-7-8」	83,600	78,500	6.5	2.5	大分市中心部から見て北東方近郊に位置する住宅地域。土地区画整理事業が施行した地域で街区が整然としており、中心部へのアクセスも良好なため、需要が堅調であり、取引価格が上昇している。また、周辺では大型商業施設が新規開店し、さらに新規出店が計画されている等利便性が向上しつつあり、需要者の選好性が高まっている。
8	大分(県)-40	明野地区北方の住宅地域。商業施設が充実し公共施設も集積し、生活利便性が高く需要の強い明野地区にあって、周辺では高価格帯の新規分譲地の成約が増加し、団地全体の地価を押し上げている。 「明野北3-2-2-5」	60,500	57,000	6.1	5.6	
9	大分(県)-4	富士見が丘西1丁目1245番262 「富士見が丘西1-25-12」	38,300	36,200	5.8	5.5	大分市の南西部郊外に位置する大規模住宅団地。コロナ禍以降、郊外の居住環境、子育て環境、郊外型商業施設等の利便性の高さが見直される中で、割安感から需要は急回復し、地価が上昇している。
10	大分(県)-47	大字佐野字南4240番	29,300	27,700	5.8	5.7	大分市東部郊外に位置する区画整理された住宅地域。大在・坂ノ市地区の土地区画整理事業により国道197号付近の地価が大幅に上昇し、その波及効果で当該地域も割安感から、需要が増加している。

※変動率が同じ場合の順位付けは、小数点第二位以下による。

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5年標準価格	令和4年標準価格	令和5年変動率	令和4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	5,950	6,200	△ 4.0	△ 4.2	佐伯市北東の四浦半島に位置する沿岸部住宅地域。福泊漁港を抱える漁場集落地域であるが、沿海漁業の衰退や、過疎高齢化の進行から空き家も増加しており、需要は減少している。
2	姫島(県)- 1	字松原2148番1	11,800	12,200	△ 3.3	△ 3.9	姫島村の戸建住宅を中心とする住宅地域。島内では住宅地として利便性が高い地域であるが、姫島村は大分県内でも人口減少や高齢化が一段と進んでおり、新規の住宅着工等も少なく、中心部周辺においても需要が急速に減少している。
3	佐伯(県)- 19	米水津大字色利浦字中江1299番	9,350	9,600	△ 2.6	△ 2.0	佐伯市南東方に位置する住宅地域。市街地から離れた海岸部の漁村集落で外部からの転入は見られず、高齢化や人口減少が続いており需要は極めて少ない。
4	杵築(県)- 3	山香町大字久木野尾字谷ノ口4140番	3,120	3,200	△ 2.5	△ 2.4	杵築市旧山香町の山村奥地の農家集落地域。山間部に位置し利便性は劣り、外部からの転入が少なく人口減少が進んでいるため、空き家も増加傾向にあり需要が減少している。
5	姫島(県)- 2	字堂ノ下867番	6,770	6,910	△ 2.0	△ 2.3	姫島村の戸建住宅を中心とする住宅地域。姫島村は大分県内でも人口減少や高齢化が一段と進んでおり、新規の住宅着工等も少なく、市街地外縁部の需要は長期的に弱含みで推移している。

※変動率が同じ場合の順位付けは、小数点第二位以下による。