

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7年標準価格	令和6年標準価格	令和7年変動率	令和6年変動率	変動の主な要因
1	大分- 36	大字横尾字二目川3883番4外	42,000	37,000	13.5	5.4	横尾土地区画整理地区と高尾山の間広がる在来住宅地域である。街路の整備状態はやや劣るものの、地域内にはミニ開発も見られ、周辺地域と比較して割安感がある。周辺で農地を開発した小規模分譲地が高値で販売されている影響を受け、地価が大幅に上昇した。売行きも好調であることから、当地の地価は今後も上昇傾向で推移するものと予測される。
2	大分- 25	森町西4丁目245番65 「森町西4-15-17」	56,500	50,800	11.2	5.2	路線商業地域を形成する森町バイパス西側背後の利便性の高い閑静な住宅地域である。都市計画道路事業が進捗中の皆春地区や周辺エリアで小規模分譲が行われている影響を受けているほか、大在や横尾地区と比べ割安感が強まったことから、取引価格が大きく上昇している。
3	大分- 37	大字猪野字東ノ平223番6	39,000	35,300	10.5	5.7	明野地区の東側に位置する、旧来からの戸建住宅を中心に農地や未利用地が多く見られる地域である。隘路が不規則に連続する中、住宅やアパートを中心に農地も介在する基盤整備の遅れたエリアながら、明野地区や森町一帯の地価上昇を受けてミニ開発が進んでおり、分譲地価格に牽引される形で上昇基調で推移している。
4	大分- 11	横塚2丁目360番 「横塚2-13-13」	46,500	43,000	8.1	7.5	大在土地区画整理事業施行地内の住宅地域である。周辺に商業店舗が立地するなど住環境は良好である。大在地区ではミニ開発が盛んに行われているが、令和6年4月に大在東小学校が開校し利便性・住環境が向上したことなどにより、さらに需要が拡大している。
5	大分- 42	大字羽田字伐畑85番7	63,000	58,300	8.1	6.0	50年以上前に開発された長谷団地内の土地である。都市計画道路庄原の原佐野線の延伸等により利便性が向上しているほか、中心部の住宅地と比較すると割安感があることから、圏域内の住宅需要は高まっている。
6	大分- 7	中島東2丁目6409番1外	98,000	91,000	7.7	4.6	大分川左岸、中島東の閑静な住宅地域である。良好な住環境が形成されていることから一定の選好性が維持されており、小規模画地を中心に取引単価が上昇し、規模の大きい画地の取引も継続的に見られるようになっている。
6	別府- 9	石垣西10丁目3246番 「石垣西10-6-22」	57,400	53,300	7.7	2.7	国道500号北側背後、石垣西地区北端の住宅地域にある。石垣地区中部や南部に比べると市場競争力はやや劣るものの、住宅地需要は堅調であり、地価も上昇傾向で推移すると予想される。
8	大分- 6	舞鶴町2丁目6268番37	107,000	99,500	7.5	4.0	大分川左岸、舞鶴町の閑静な住宅地域にある。利便性が良好で需要者の選好性が高い反面、供給が少ないため取引価格が上昇しており、地価は上昇傾向で推移している。
9	大分- 38	大字森字簾471番11外	40,000	37,200	7.5	4.5	路線商業地域を形成する森町バイパス東側背後の利便性の高い住宅地域である。旧来の住宅や事業所等も介在する雑然としたエリアながら割安感から横尾や高田地区等とともに取引価格は上昇傾向で推移すると予測している。
10	大分- 28	萩原1丁目313番2 「萩原1-16-8」	75,000	70,000	7.1	6.9	国道197号北側背後の店舗や学校等の各種施設への接近性が良好な萩原地区の住宅地域。中心部に近く商業施設や各種便利施設も充実しているため、周辺地域を含め取引価格は上昇傾向で推移している。
10	大分- 35	大字小池原字仲門85番外	37,500	35,000	7.1	2.9	県道松岡日岡線東側の丘陵地の既存住宅地域である。高城、明野エリアへのアクセスが良好な立地から、周辺では高値取引が増加している。

※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。

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7年標準価格	令和6年標準価格	令和7年変動率	令和6年変動率	変動の主な要因
1	杵築- 3	山香町大字久木野尾字谷ノ口4140番	2,960	3,040	△ 2.6	△ 2.6	山間部に位置する農地も多く残る農家集落地域。市街地から離れた山間部で高齢化が顕著で利便性も劣るため、需要は引き続き弱い。
2	姫島- 1	字松原2148番1	11,200	11,500	△ 2.6	△ 2.5	戸建住宅が連たんする姫島村中心市街地の住宅地にある。近年、IT企業が進出し雇用の創出が期待されるが、現状では人口減少、高齢化が顕著であり、住宅地需要は縮小している。
3	杵築- 1	大字杵築字上町327番1外	26,900	27,500	△ 2.2	△ 1.1	中心部の城下町に存する住宅地域にある。居住の利便性は良好であるものの、古家が多く空地も見られる状況で外部からの転入者が少ないため、地価は下落傾向で推移している。
4	玖珠- 1	大字帆足字岩ヶ鼻269番5外	23,500	24,000	△ 2.1	△ 1.2	玖珠町中心部に近い住宅地域にある。町全体として高齢化や人口減少が振興する中、需要の中心を塚脇エリアに奪われている間は否めず、その割高感から地価は下落傾向に転じている。
5	国東- 7	武蔵町糸原字馬場972番14	10,300	10,500	△ 1.9	△ 1.9	約40年前に開発された分譲住宅地域にある。人口と世帯数の減少や高齢化等により住宅需要は低迷しており、当地周辺で需要を喚起する開発計画等も無いため、地価の下落傾向が続いている。