

4－3 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	別府5－8	大字鶴見字砂原127番1外 (マクドナルド500別府店)	77,000	71,000	8.5	5.3	幹線道路沿いにホテル、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域にある。観光客数や車両通行量の増加が見られるほか隣接する国道沿いで道路整備事業が進んでおり、地価は大幅に上昇している。
2	別府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)	107,000	100,000	7.0	3.6	幹線道路沿いに店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域にある。新規出店の余地は少ないが、店舗の更新は適宜行われており、店舗の連たん性は維持・向上すると予測される。また、通行車両や地元住民のほか、一部にインバウンドの影響も見られ、地価上昇が拡大している。
3	大分5－18	萩原2丁目115番「萩原2-2-32」 (大阪鋼管株式会社大分営業所)	80,000	75,000	6.7	3.3	国道197号と県道大在大分港線を結ぶ幹線沿いの路線商業地域にある。昨年地域の核となる商業施設がオープンし、今後は商業集積が期待されることから、地価も上昇している。
4	別府5－9	元町818番5外「元町18-13」 (日本生命別府ビル)	99,400	93,200	6.7	3.6	国道10号沿いに旅館や事務所等が見られる商業地域にある。観光・宿泊者数が増加傾向の中、ホテルや簡易宿泊所などの観光・宿泊関連需要が増大しており、地価も上昇基調にある。
5	大分5－4	長浜町1丁目1397番2「長浜町1-5-16」 (てらじ陶器)	117,000	110,000	6.4	3.8	大分市中心部近くの店舗、事務所、アパート等が見られる旧来からの商業地域にある。周辺では店舗の新規出店やマンション開発の動きが見られ、地価は上昇傾向にある。

※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。

4－4 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	玖珠5－1	大字帆足字岩ヶ鼻258番6 （ふれあい待合所）	39,000	40,200	△ 3.0	△ 2.0	玖珠町中心部の路線商業地であり、各種店舗等が集積している。新規出店は停滞しており、人口減少及び高齢化に伴う過疎化の影響により、地価は下落傾向にある。隣接する九重町のホテルの倒産など、地域経済の衰退が顕在化し始めている。
2	姫島5－1	字松原2064番25外 （夕月）	13,300	13,700	△ 2.9	△ 2.8	姫島村中心部に位置する商業地域である。近年、IT企業の進出があり、雇用の創出が期待されるが、人口減少や高齢化が顕著なため商況は低迷しており、不動産需要は弱い。
3	大分5－15	大字佐賀関字上浦町2257番 （くすりの西川）	20,100	20,700	△ 2.9	△ 2.4	旧佐賀関町中心部に位置する旧来からの商店街である。人口減少や高齢化の進行により商況は低下しており、不動産需要が弱く地価は下落傾向である。
4	国東5－1	国見町伊美字上浜中2440番5外 （大分銀行）	10,200	10,500	△ 2.9	△ 2.8	国見町中心部の国道沿線の商業地域である。少子高齢化による人口減少が著しい国見町では商業繁華性の衰えもより顕著で、新規出店はほぼみられない。土地取引も少なく地価の下落傾向が継続している。
5	中津5－2	耶馬溪町大字柿坂字前519番5外 （守口電設）	10,400	10,700	△ 2.8	△ 2.7	耶馬溪支所を中心とした旧来からの商業地域である。近隣地域は過疎化、少子高齢化の影響により閉鎖店舗も多く衰退に歯止めがかからない状況にある。

※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。