

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8年 変動率	令和7年 変動率	令和8年 標準価格	令和7年 標準価格	変動の主な要因
1	別府(県)5-8	別府市大字鶴見字砂原127番1外 (マクドナルド500別府店)	8.8	8.5	83,800	77,000	幹線道路沿いにホテル、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域である。観光客が大幅に増加したことに加え、近くでホテル建設の動きも見られる。周辺の街路整備事業も進み観光地としての利便性向上が期待されることから地価は大幅に上昇している。
2	別府(県)5-9	別府市元町818番5外「元町18-13」 (日本生命別府ビル)	8.7	6.7	108,000	99,400	国道10号沿いにホテルや事務所等が見られる商業地域である。宿泊施設等の観光関連需要は強含み傾向であり、集客力を有する商業エリアは高値で推移している。
3	別府(県)5-4	別府市西野口町2013番2「西野口町1-4」 (F&S UNI MANAGEMENT)	8.4	6.1	103,000	95,000	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。別府駅の徒歩圏内にあり利便性が良好で、宿泊施設需要等を中心に高値取引が見られる。
4	大分(県)5-11	大分市都町2丁目5番外 (空地)	8.4	3.4	428,000	395,000	大分市中心部の商業地域である。中心部の希少性、資産性から売り物件が出た際の獲得競争は依然、強含みの傾向がみられる。
5	別府(県)5-1	別府市餅ヶ浜町161番4「餅ヶ浜町10-8」 (株)別大興産別府本社)	7.5	7.0	115,000	107,000	通行量が市内随一の国道沿線の路線商業地域である。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、インバウンドの影響もあり、地価上昇が拡大している。
6	大分(県)5-7	大分市西大道3丁目536番1外 (マクドナルド大分大道店)	6.9	3.3	201,000	188,000	通過交通量の多い国道210号沿線の路線商業地域で、建築中の新規店舗も見られるなど出店意欲も旺盛であることから地価は上昇している。
7	大分(県)5-4	大分市長浜町1丁目1397番2「長浜町1-5-16」 (てらじ陶器)	6.8	6.4	125,000	117,000	大分市中心部近くの旧来からの商業地域である。周辺ではマンション開発も見られるほか、都心の商業地価格上昇、及び背後住宅地価格の上昇の影響から地価は上昇が続いている。
8	大分(県)5-14	大分市東浜2丁目49番「東浜2-6-7」 (高橋歯科医院)	6.0	6.1	74,200	70,000	県道大在大分港線沿いの商業地域である。背後住宅地の需要は強含みで推移する中、相対的割安感もあり、地価は上昇基調で推移している。
9	別府(県)5-6	別府市石垣東10丁目2900番「石垣東10-4-26」 (GOLF PARTNER別府店)	6.0	5.7	97,500	92,000	国道500号沿線の路線商業地域である。地域内の出店状況に大きな変化はないが、周辺での大型店出店等の影響から地価上昇が拡大している。
10	大分(県)5-18	大分市萩原2丁目115番「萩原2-2-32」 (大阪鋼管株式会社大分営業所)	5.4	6.7	84,300	80,000	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である。令和6年に隣接地域に核となる商業施設がオープンし、繁華性向上への期待感から需要は底堅い。

※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8年 変動率	令和7年 変動率	令和8年 標準価格	令和7年 標準価格	変動の主な要因
1	国東(県)5-1	国東市国見町伊美字上浜中2440番5外 (大分銀行)	△ 3.9	△ 2.9	9,800	10,200	旧国見町中心部に位置する商業地域である。周辺地域を含め、唯一の生鮮食料品を扱うスーパーが閉店し、商況・繁華性が著しく低下した。
2	大分(県)5-15	大分市大字佐賀関字上浦町2257番 (くすりの西川)	△ 3.5	△ 2.9	19,400	20,100	旧佐賀関町中心部に位置する旧来からの商店街である。令和7年11月に起きた大規模火災の被災地からは離れているため直接的な影響はないが、人口減少や高齢化により商況が低下しており、不動産需要が弱い。
3	玖珠(県)5-1	玖珠郡玖珠町大字帆足字岩ヶ鼻258番6 (ふれあい待合所)	△ 3.1	△ 3.0	37,800	39,000	玖珠町中心部の商業地域である。人口減少も相まって地域経済の衰退に歯止めがなく、依然として下落傾向にある。
4	姫島(県)5-1	東国東郡姫島村字松原2064番25外 (夕月)	△ 3.0	△ 2.9	12,900	13,300	姫島村中心部に位置する商業地域である。背後人口の減少や高齢化が顕著なため商況が弱く、商業地に対する需要は減退している。
5	中津(県)5-2	中津市耶馬溪町大字柿坂字前519番5外 (守口電設)	△ 2.9	△ 2.8	10,100	10,400	耶馬溪支所を中心とした在来の商業地域である。人口減少や高齢化により商業地の需要は低迷が続いている。
6	佐伯(県)5-5	佐伯市蒲江大字蒲江浦字前津留3546番2外 (早川商店)	△ 2.4	△ 2.4	20,000	20,500	旧蒲江町中心部の商業地域である。商圈人口の減少、高齢化により経営を取り巻く環境は厳しい状況が続いている。
7	竹田(県)5-1	竹田市大字玉来字玉来896番1外 (閉店)	△ 2.3	△ 2.3	25,000	25,600	竹田市郊外の国道沿いの商業地域である。背後地人口の減少、高齢化による影響により繁華性は低調な状態が続いている。
8	杵築(県)5-2	杵築市山香町大字野原字宮ノ原1778番 (閉店)	△ 2.2	△ 2.2	13,100	13,400	旧山香町の旧来からの駅前商店街である。少子高齢化等による繁華性の低下が進行し、商業地としての需要は限定的である。
9	豊後大野(県)5-5	豊後大野市犬飼町犬飼字四辻8番13 井田家具 (閉店)	△ 2.0	△ 2.0	14,500	14,800	旧犬飼町中心部の商業地域である。過疎化高齢化による後継者不足等で閉鎖・休業店舗が目立つ状況が続いており、商況は低調で新規出店は見られない。
10	佐伯(県)5-6	佐伯市米水津大字浦代浦字地下西633番7外 水明荘 (閉店)	△ 1.9	△ 1.9	10,400	10,600	旧米水津村中心部の商業地域である。人口減少や高齢化が進んでおり、商業機能は低下傾向にあり、背後住宅地との価格差も縮小している。