

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	大分(県)－42	大分市大字羽田字伐畑85番7	9.5	8.1	69,000	63,000	50年以上前に開発された長谷団地内の住宅地域である。都市計画道路庄の原佐野線の延伸等により利便性が向上すると見込まれるほか、下郡地区と比較すると割安感があり需要が高まっている。
2	大分(県)－11	大分市横塚2丁目360番 「横塚2－13－13」	8.0	8.1	50,200	46,500	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たことも相まって利便性・住環境がさらに向上し需要が堅調で地価は上昇している。
3	大分(県)－44	大分市大字政所字村田2223番17	7.0	5.0	38,200	35,700	北方の区画整理地区の活発な土地取引が波及し、近隣周辺でも宅地分譲のほか中古物件の取引等も見られる等不動産需要も堅調で、地価は上昇傾向である。
4	大分(県)－37	大分市大字猪野字東ノ平223番6	6.9	10.5	41,700	39,000	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理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。
5	別府(県)－6	別府市石垣西6丁目1789番1 「石垣西6－3－34」	6.8	6.4	75,000	70,200	街路条件がやや劣るものの、選好性の高い石垣地区に位置し、規模の大きい画地の分割や中古住宅の再販など取引は活発であり、需要増大から地価上昇が継続している。
6	大分(県)－24	大分市大字屋山字宮ノ下2170番77	6.8	4.0	33,100	31,000	大分市中心部から離れるが、価格の上昇が著しい坂ノ市地区に近く、周辺の取引価格は高めで割安感から地価上昇幅は拡大している。
7	大分(県)－6	大分市舞鶴町2丁目6268番37	6.5	7.5	114,000	107,000	大分川左岸、舞鶴町の閑静な住宅地域である。住環境・利便性ともに良好で選好性が高い反面、供給が少ないため高値取引がみられ、地価は上昇傾向で推移している。
8	大分(県)－3	大分市王子中町350番1	6.4	5.0	97,500	91,600	大型商業施設（フレスポ春日浦）に近接した既成住宅地域で、都市計画道路事業の進捗に伴い閉塞感も解消されつつあることから利便性の高い住宅地域として見直されている。
9	大分(県)－22	大分市田中町1丁目702番9 「田中町1－2－64」	6.4	5.6	79,800	75,000	南大分地区の既成住宅地域である。大分市中心部へのアクセスも良く、周辺には生活関連施設が充実し、住環境・利便性とも良好な環境が形成されていることから、不動産需要は堅調で高値取引が増加している。
10	大分(県)－38	大分市大字森字簾471番11外	6.3	7.5	42,500	40,000	路線商業地域を形成する森町バイパス東背後の利便性の高い住宅地域である。戸建住宅が整然と建ち並ぶバイパス西側に対し旧来の住宅や事業所も介在する雑然としたエリアながら割安感から需要が増加している。
10	大分(県)－47	大分市大字佐野字南4240番	6.3	3.9	34,000	32,000	各種利便施設への接近性は劣っているが区画整理が行われた住宅地域で坂ノ市・大在周辺の住宅地価格が大幅に上昇したことから、割安な当該地域の需要が高まっている。

※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)－1	国東市国見町伊美字上浜中2485番1	△ 3.4	△ 1.7	6,870	7,110	国見町中心部周辺の住宅地域である。近傍の地域で唯一の生鮮食料品を扱うスーパーが閉店し、商業施設への利便性が著しく低下した。
2	姫島(県)－1	東国東郡姫島村字松原2148番1	△ 2.7	△ 2.6	10,900	11,200	姫島村中心部周辺の住宅地域である。人口減少、高齢化が顕著であり、住宅地の需要は縮小している。
3	杵築(県)－3	杵築市山香町大字久木野尾字谷ノ口4140番	△ 2.4	△ 2.6	2,890	2,960	山間部に位置する農家集落地域である。少子高齢化と過疎化が進行しており、利便性も劣るため需要は引き続き弱い。
4	玖珠(県)－1	玖珠郡玖珠町大字帆足字岩ヶ鼻269番5外	△ 2.1	△ 2.1	23,000	23,500	玖珠町中心部に近い住宅地域である。住宅地需要は塚脇地区へ移行しつつあり、帆足地区は取引が限定的で価格も低位にとどまる。
5	豊後大野(県)－4	豊後大野市千歳町高畑字筒ノ上49番1	△ 2.0	△ 0.8	2,400	2,450	地域内の簡易郵便局が一時閉鎖しており人口減少、高齢化が進行する過疎地にあり希少な取引も低価傾向にある。
6	国東(県)－7	国東市武蔵町糸原字馬場972番14	△ 1.9	△ 1.9	10,100	10,300	約40年前に開発された造成時期の古い分譲住宅地域である。旧武蔵町を除く各旧町の中心部近郊で国東市による分譲開発が散見される中、既成住宅地は需要の縮小が続いている。
7	竹田(県)－2	竹田市大字玉来字上ノ迫1159番	△ 1.7	△ 1.7	11,600	11,800	玉来地区の旧来からの住宅地域である。周辺にて現在県道改良事業が進捗しているが地価への影響は小さく、人口減の影響により需要は弱含みで推移している。
8	姫島(県)－2	東国東郡姫島村字堂ノ下867番	△ 1.7	△ 1.7	6,440	6,550	旧姫島村市街地の西端に位置する住宅地域である。人口減少、高齢化が顕著なため土地取引が僅かであり、住宅地の需要は減退している。
9	九重(県)－1	玖珠郡九重町大字野上字寺田1293番4	△ 1.5	△ 1.5	6,400	6,500	九重町野上地区周辺の住宅地域である。最寄り駅である豊後中村駅周辺商業地域の衰勢、地域の人口減少等により、需要は弱い。
10	杵築(県)－1	杵築市大字杵築字上町327番1外	△ 1.5	△ 2.2	26,500	26,900	杵築市中心部に近い城下町の既存住宅地域である。利便性は良好であるが、住宅地としての選好性は弱く需要は減少している。

※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。