

5-1. 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	平成24年標準価格	平成23年標準価格	平成24年変動率	平成23年変動率	変動の主な要因
1	佐伯（県）- 21	蒲江大字蒲江浦字地下2487番	21,200	23,800	△ 10.9	△ 13.5	旧蒲江町の漁村集落地域。旧来、地価が比較的高い水準にあった地域だが、市町村合併による旧蒲江町の求心力の低下や基幹産業である漁業の不振等により、地域全体に大幅な下落傾向が続いている。また、中心部の金融機関が道の駅近辺に移転するなど、新規需要は道路環境が良好な地域に見られる。
2	佐伯（県）- 15	蒲江大字畑野浦字田中村605番	11,200	12,300	△ 8.9	△ 12.1	旧蒲江町北東部の漁村集落地域。上述の地域全体に見られる下落傾向の中にある。
3	佐伯（県）- 18	蒲江大字丸市尾浦字地下546番外	8,500	9,300	△ 8.6	△ 12.3	旧蒲江町西部の漁村集落地域。上述の地域全体に見られる下落傾向の中にある。
4	竹田（県）- 1	大字竹田字久戸2485番1	23,500	25,500	△ 7.8	△ 8.9	竹田市中心部に近い住宅地域。市街地に近接するが、谷あい位置する住環境の劣る地域で、市内の住宅地需要も商業集積の進む国道57号沿線周辺へシフトする傾向もあり、近年は中心部谷あいの在来住宅地の需要減退により高い下落が続いている。
5	豊後大野（県）- 6	犬飼町久原字大田846番2外	5,700	6,100	△ 6.6	△ 6.2	国道10号背後に位置する農家、一般住宅が混在する住宅地域。学校が近いなど住環境は良好な地域だが、国道57号犬飼バイパスへのアクセスが容易な下津尾地区との関係から、住宅地としての相対的地位の低下が見られる。
6	由布（県）- 5	湯布院町川北字小堀2422番4	22,000	23,500	△ 6.4	△ 6.0	由布院駅と湯布院インターの中間部分に位置する農家、一般住宅が散在する古くからの住宅地地域。街路条件が悪く中心部からも離れており、生活の利便性が劣るため人気がなく下落が続いている。
6	九重（県）- 3	大字田野字堀1561番	4,400	4,700	△ 6.4	△ 4.1	飯田高原中村線背後の農家住宅地域。土地需要は弱く下落傾向が続いていることに加え、周辺の個人商店の閉店により、利便性が低下した。
8	佐伯（県）- 8	上浦大字津井浦字中園2040番1	12,000	12,800	△ 6.3	△ 5.9	旧上浦町沿岸部の山あいの古くからの一般住宅地域。沿岸部既存集落の特徴でもある車の乗入れが悪い道路条件の劣る地域は、土地需要が特に弱まっており、下落傾向が続いている。
9	大分（県）- 7	中島東2丁目6409番1外	83,300	88,800	△ 6.2	△ 6.3	大分市中心商業地に近い区画整然とした一般住宅地域。利便性、住環境も良好な閑静な住宅地域として熟成した地域であるが、用途地域が第1種低層住居専用地域のため用途制限等が厳しいこと、画地規模が大きく総額が過大となることから、需要は低調である。
10	佐伯（県）- 20	直川大字赤木字神内133番	6,100	6,500	△ 6.2	△ 5.8	地域中心である直川振興局からやや離れた農家住宅を主とする地域で、市町村合併による地域中心部の求心力の低下及び過疎の進行に伴い有効需要の減少が続いている。

5-2. 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	平成24年標準価格	平成23年標準価格	平成24年変動率	平成23年変動率	変動の主な要因
1	佐伯（県）5- 5	蒲江大字蒲江浦字向浜3278番4	25,100	28,500	△ 11.9	△ 13.6	旧蒲江町の漁村集落の商業地域。旧来、地価が比較的高い水準にあった地域だが、市町村合併による旧蒲江町の求心力の低下や基幹産業である漁業の不振等により、地域全体に大幅な下落傾向が続いている。また、中心部の金融機関が道の駅近辺に移転するなど、新規需要は道路環境が良好な地域に見られる。
2	大分（県）5- 1	中央町1丁目70番 「中央町1-4-12」	290,000	318,000	△ 8.8	△ 9.1	大分駅北側の各種専門店等が建ち並ぶ中心アーケード商店街。駐車場難等による郊外型店舗への顧客の流出傾向は顕著で、商況及び繁華性の衰退傾向が続いている。
3	竹田（県）5- 2	荻町馬場字狐塚422番12	12,400	13,500	△ 8.1	△ 8.8	旧荻町中心部豊後萩駅前の小売商店街。合併による旧荻町の中心部機能の衰退や、過疎化、後継者不足による閉鎖店舗の増加が目立ち、旧竹田市や大分市への顧客の流出も見られるなど商況の衰退は顕著である。
4	佐伯（県）5- 3	上浦大字浅海井浦字地下屋敷473番	14,800	15,900	△ 6.9	△ 6.5	旧上浦町、日豊海岸沿いを走る幹線国道背後の店舗、住宅等が混在する商業地域。周辺都市部への顧客の流出、中心部機能の衰退や、過疎化、後継者不足等による店舗閉鎖が進んでいる状況。
5	佐伯（県）5- 2	中村東町10185番7 「中村東町9-10」	61,500	66,000	△ 6.8	△ 9.6	小売店舗のほか営業所も見られる中心市街地幹線道路沿いの商業地域。郊外大規模商業施設への顧客の流出傾向を受けて、中心商業地域の衰退傾向は顕著であり、中心部近郊の幹線道路沿いにおいても店舗の閉店が増加、新規出店も見られない状況にある。
6	国東（県）5- 2	国東町鶴川字先達522番2	22,800	24,400	△ 6.6	△ 6.2	旧来からの小規模店舗併用住宅が並ぶ鶴川商店街。スーパーやドラッグストア等の量販店への顧客流出が顕著であり、既存商店街は経営者の高齢化等による店舗の閉鎖や専用住宅化が見られ、住宅との混在度が高まりつつある。
7	別府（県）5- 5	弓ヶ浜町1242番1外	70,600	75,500	△ 6.5	△ 6.9	富士見通沿線に店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地域。大型店舗への顧客流出傾向に加え、他の幹線道路沿いと比べて、当該区域は駐車場不足により利便性が劣り、交通量の割に繁華性が低く、需要の低迷が続いている。
8	国東（県）5- 1	国見町伊美字上浜中2440番5外	14,500	15,500	△ 6.5	△ 6.1	伊美港入口と国東市国見支所の中間の幹線国道沿いに位置し、小売店舗、銀行、郵便局が見られる商業地域。国東市や杵築市等への顧客流出や過疎、高齢化による顧客数の減少により、下落傾向が続いている。
9	大分（県）5- 11	都町2丁目5番外 「都町2-1-6」	333,000	355,000	△ 6.2	△ 6.6	昭和通り沿いの金融機関等の中高層店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地域。大分国体、リマンショック以降急激に減退した県外資本を中心とした土地需要に回復傾向は見られない。県外企業等の地方支店の統廃合の影響などもあり、ワイルド需要も減退が続いている。
10	中津（県）5- 4	三光原口字向ノ地604番2外	18,400	19,600	△ 6.1	△ 6.7	旧三光村の幹線道路沿線の一般住宅、店舗が散在する地域。付近の複合商業施設に顧客が集中し、個人商店や事業所等が散見されるほかは繁華性が低く、住宅との混在度が高まってきている。
10	津久見（県）5- 1	セメント町436番1外 「セメント町6-24」	46,000	49,000	△ 6.1	△ 8.4	中心部近郊の店舗、一般住宅等が混在する地域。基幹産業の衰退に加え、隣接する臼杵市及び佐伯市内、並びに大分市等の郊外型大規模商業施設への顧客の流出傾向により下落傾向が続いている。