

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4年標準価格	令和3年標準価格	令和4年変動率	令和3年変動率	変動の主な要因
1	大分(県)- 49	ふじが丘南2丁目1045番105 「ふじが丘南2-12-14」	56,000	52,000	7.7	6.1	大分市の市街地南部に位置する大規模住宅団地。教育機関、医療機関、商業施設等に比較的近く、生活利便性が良いことに加え、大分市中心部近郊の住宅地域と比較した割安感から、稲田地区での選好性が高まり、高値取引が増加している。
2	大分(県)- 10	大字駄原字河原1213番4	84,500	79,000	7.0	1.4	大分市の西部に位置する市街地周辺の住宅地域。文教地区に存し住環境が優り、駅南地区との接近性や利便性も良好なことから、住宅地需要が強含みの状況である。
3	大分(県)- 18	南太平寺4丁目79番12 「南太平寺4-5-30」	72,000	67,600	6.5	4.5	大分市南部郊外に位置する住宅地域。古くからの住宅地域で街路条件は劣っているが、中心市街地や教育機関への接近性に優れ、住環境は良好である。住宅地需要の増大によって、当該地域の既存住宅地も相対的割安感から、地価が上昇している。
4	大分(県)- 42	大字羽田字伐畑85番7	52,000	49,000	6.1	2.1	下郡土地区画整理地区に近接する住宅団地。古くからの分譲地の一つでこれまで選好性は弱かったものの、中心部への接近性が改善し、商業、公共施設の利便性が高い下郡土地区画整理地区や明野地区の地価高騰による割安感から地価は上昇基調に転じている。
5	大分(県)- 20	大字光吉字仏ノ迫1456番77	61,500	58,000	6.0	5.5	大分市の市街地南部に位置する大規模住宅団地。良好な住環境のなか供給が少なく、建売業者需要もあり希少性から、高値取引が増加している。
6	大分(県)- 15	明野東3丁目2433番10 「明野東3-9-16」	72,500	68,500	5.8	5.9	大分市東部の明野地区に位置する住宅地域。明野地区は閑静な住宅地域として成熟しており、需要が高く、高価格帯の新興分譲地が多く販売され、団地全体の地価が上昇している。
7	大分(県)- 47	大字佐野字南4240番	27,700	26,200	5.7	4.8	大分市東部郊外に位置する区画整理された住宅地域。大在・坂ノ市地区の土地区画整理事業により国道197号付近の地価が大幅に上昇し、その波及効果で当該地域も割安感から、需要が増加している。
8	大分(県)- 39	大字寒田字小迫1066番54	56,500	53,500	5.6	3.3	大分市南西部郊外に位置する住宅地域。供給が少なく、周辺部の新規開発地の分譲地に比べ割安感があることに加え、商業施設の充実等、生活利便性の向上から高値の取引が増加している。
9	大分(県)- 40	明野北3丁目1620番25	57,000	54,000	5.6	2.9	明野地区北方の住宅地域。商業施設が充実し公共施設も集積し、生活利便性が高く需要の強い明野地区にあって、周辺では高価格帯の新規分譲地の成約が増加し、団地全体の地価を押し上げている。
10	大分(県)- 4	富士見が丘西1丁目1245番262 「富士見が丘西1-25-12」	36,200	34,300	5.5	5.5	大分市の南西部郊外に位置する大規模住宅団地。大分市中心部から離れ、開発時期は古いものの郊外型商業施設等の利便性の高さや割安感から需要は高く、地価が上昇している。

#### 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4年標準価格	令和3年標準価格	令和4年変動率	令和3年変動率	変動の主な要因
1	佐伯(県)- 9	上浦大字最勝海浦字中川2992番22	6,200	6,470	△ 4.2	△ 3.9	佐伯市北東の四浦半島に位置する沿岸部住宅地域。福泊漁港を抱える漁場集落地域であるが、沿海漁業の衰退や、過疎高齢化の進行から空き家も増加しており、需要は減少している。
2	姫島(県)- 1	字松原2148番1	12,200	12,700	△ 3.9	△ 3.1	姫島村の戸建住宅を中心とする住宅地域。島内では住宅地として利便性が高い地域であるが、姫島村は大分県内でも人口減少や高齢化が一段と進んでおり、新規の住宅着工等も少なく、中心部周辺においても需要が急速に減少している。
3	杵築(県)- 3	山香町大字久木野尾字谷ノ口4140番	3,200	3,280	△ 2.4	△ 1.2	杵築市旧山香町の山村奥地の農家集落地域。山間部に位置し利便性は劣り、外部からの転入が少なく人口減少が進んでいるため、空き家も増加傾向にあり需要が減少している。
4	姫島(県)- 2	字堂ノ下867番	6,910	7,070	△ 2.3	△ 2.1	姫島村の戸建住宅を中心とする住宅地域。姫島村は大分県内でも人口減少や高齢化が一段と進んでおり、新規の住宅着工等も少なく、市街地外縁部の需要は長期的に弱含みで推移している。
5	佐伯(県)- 19	米水津大字色利浦字中江1299番	9,600	9,800	△ 2.0	△ 1.5	佐伯市南東方に位置する住宅地域。市街地から離れた海岸部の漁村集落で外部からの転入は見られず、高齢化や人口減少が続いており需要は極めて少ない。