

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3年標準価格	令和2年標準価格	令和3年変動率	令和2年変動率	変動の主な要因
1	大分(県)-49	大字田尻字南ノ迫1045番105	52,000	49,000	6.1	13.2	大分市南部に位置する大規模住宅団地。教育機関、医療施設、商業施設等に比較的近く、生活利便性が高いことに加え、土地・建物の取引総額から見た割安感から、植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)-15	明野東3丁目2433番10 「明野東3-9-16」	68,500	64,700	5.9	1.1	大分市東部の明野地区に位置する住宅地域。明野地区は教育機関、医療施設、商業施設等に比較的近く、生活利便性が高い閑静な住宅地域として需要が高い。高付加価値、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。
3	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」	34,300	32,500	5.5	4.8	大分市南部に位置する大規模住宅団地。大分市中心部から離れるが、植田地区の大型商業施設等への接近性は良く、近年は由布市挾間町の郊外型店舗の利便性も高まっている。郊外の良好な住環境や割安感もあり需要は高くなっており、地価が上昇している。
4	大分(県)-20	大字光吉字仏ノ迫1456番77	58,000	55,000	5.5	10.0	大分市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。
5	大分(県)-14	久原南1丁目266番 「久原南1-12-2」	35,500	33,800	5.0	8.3	大分市の坂ノ市地区に位置する区画整理された住宅地域。坂ノ市地区土地区画整理事業により整備された区画整然とした住宅地で、利便性の高さや割安感から、需要は堅調である。
6	大分(県)-47	大字佐野字南4240番	26,200	25,000	4.8	0.8	大分市東部郊外に位置する区画整理された住宅地域。坂ノ市駅南側を起点とする県道坂ノ市中戸次線の川添橋東交差点への接続により、大分市中心部や公園通りに位置する大型商業施設等への交通利便性が向上した。また、郊外の良好な住環境や割安感から子育て世代を中心に需要は高くなっており、地価が上昇している。
7	大分(県)-26	下郡東2丁目1052番4 「下郡東2-6-16」	58,000	55,500	4.5	2.8	大分市東部の下郡区画整理地区に隣接する住宅地域。宗麟大橋の開通、都市計画道路事業の進展で下郡の区画整理地域内で地価が上昇し、その周辺に位置する当該地域も割安感から、地価が上昇している。
8	大分(県)-18	南太平寺4丁目79番12 「南太平寺4-5-30」	67,600	64,700	4.5	2.7	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、当該地域の幹線市道には商業施設も集積し、生活利便性が高い。住宅地需要が増大している地区にあって、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。
9	大分(県)-24	大字屋山字宮ノ下2170番33	25,700	24,600	4.5	4.7	県道坂ノ市中戸次線背後に位置する住宅地域。周辺の大在・坂ノ市地区の区画整理地域の需要が高く、その波及効果で当該地域も割安感から、需要は堅調である。
10	大分(県)-13	大字市字迫752番146	55,000	53,000	3.8	8.6	大分市南部に位置する大規模住宅団地。大型商業施設周辺の閑静な分譲住宅地で、利便性が高く、住環境が良好な地域であることから、需要は堅調である。

※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。

#### 4-2. 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3年標準価格	令和2年標準価格	令和3年変動率	令和2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	6,470	6,730	△ 3.9	△ 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業集落地域であるが、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	12,700	13,100	△ 3.1	△ 1.5	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、姫島村中心部周辺においても需要が減少している。
3	日田(県)- 11	中津江村栃野字栃原2655番24	3,800	3,900	△ 2.6	△ 2.0	日田市中津江地区中心部の国道442号背後に位置する住宅地域。中津江地区は高齢化・人口減少が著しく、周辺で令和2年7月豪雨の被災もあり、需要が減少している。
4	日田(県)- 1	中城町172番 「中城町2-48」	40,500	41,500	△ 2.4	△ 3.5	日田市の官公街と豆田地区との間に位置する住宅地域。日田駅周辺マンションや周辺部分譲地等、郊外部の商業集積により、利便性の低下した中心部既成市街地の需要は減少している。
5	九重(県)- 3	大字田野字堀1561番	3,520	3,600	△ 2.2	△ 2.2	九重町の県道飯田高原中村線背後に位置する農家住宅地域。当該地域は高齢化や人口減少が続いており、需要が減少している。また、県道飯田高原中村線の一部(九酔溪付近)が崩壊し、令和3年3月より通行止めとなっており、観光、生活面での交通利便性が劣る状況が続いている。

※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。