

#### 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2年標準価格	令和元年標準価格	令和2年変動率	令和元年変動率	変動の主な要因
1	大分(県)-49	大字田尻字南ノ迫1045番105	49,000	43,300	13.2	3.8	大分市の市街地南部に位置する大規模住宅団地。大分市中心部からはやや離れているが、買物等の生活利便性や住環境に優れ需要は堅調である。周辺の開発分譲地や建売物件の取引価格が高く、これに伴って大規模住宅団地内でも地価が上昇している。
2	大分(県)-20	大字光吉字仏ノ迫1456番77	55,000	50,000	10.0	4.2	大分市の市街地南部に位置する大規模住宅団地。生活利便性が良く、画地規模が大きいことから平家建用地や建売業者の需要もあり、供給が少ないなか高値取引が増加している。
3	大分(県)-50	大字上宗方字小迫918番4	52,300	48,000	9.0	4.6	大分市の市街地南部に位置する大規模住宅団地。大分市中心部や大型商業施設等へのアクセス道路である国道442号線の改良事業が進捗中で、交通利便性が向上することへの期待感もあり需要が増大。建替え需要の顕在化により高値取引も増加している。
4	大分(県)-13	大字市字迫752番146	53,000	48,800	8.6	3.8	大分市の市街地南部に位置する大規模住宅団地。閑静な住宅地域で、住環境に優れる。また、大型商業施設も周辺に多数見受けられ、生活利便性も良好で人気が高いが、土地の供給が少なく、地価が上昇している。
5	大分(県)-14	久原南1丁目266番 「久原南1-12-2」	33,800	31,200	8.3	4.0	大分市東部郊外に位置する区画整理された住宅地域。大分市内中心部との接近性には劣るが、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、住環境に優れており、割安感から需要が拡大し、地価は上昇している。
6	大分(県)-52	大字寒田字平園521番6	33,500	31,200	7.4	4.0	大分市南西方郊外部に位置する住宅地域。生活関連施設への接近性等が比較的良い旧来の住宅地域で、周辺でのミニ開発が活発で、金融緩和を背景に分譲地価格は高く、これに伴って、既成住宅地でも地価は上昇傾向にある。
7	大分(県)-39	大字寒田字小迫1066番54	51,800	49,000	5.7	3.2	大分市の市街地南部に位置する大規模住宅団地。供給が少なく、周辺部の新規開発地の分譲価格に比べて割安感がある。熟成度が高い分譲住宅団地で高齢化が進んでいるが、生活利便性が良いことから、若い世代の需要も高い。
8	大分(県)-44	大字政所字村田2223番17	30,100	28,600	5.2	4.0	大在地区における住宅地域。大在駅より北側の区画整理地と比較した割安感から需要は高まっており、周辺でもミニ開発による新規分譲が活性化し高値取引が多く、地価は上昇傾向にある。
9	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」	32,500	31,000	4.8	1.6	大分市の市街地南部に位置する大規模住宅団地。大分市中心部からやや離れ、開発時期は古いものの良好な住環境が形成されている。割安感から需要層が拡大しており、地価は上昇傾向にある。
10	大分(県)-24	大字屋山字宮ノ下2170番33	24,600	23,500	4.7	1.3	県道坂ノ市中戸次線背後に一般住宅が多くみられる住宅地域。周辺の区画整理地と比較した割安感から、需要が増加している。

※特徴的な変動率を示した地域と要因

変動率順位 1位：大分(県)-49（ふじが丘） +13.2% 2位：大分(県)-20（光吉台） +10.0% 3位：大分(県)-50（宗方台） +9.0%

4位：大分(県)-13（萌葱台） +8.6% 7位：大分(県)-39（寒田団地） +5.7% 9位：大分(県)-4（富士見ヶ丘） +4.8%

大分市の市街地南部の丘陵地には、多くの大規模住宅団地が存している。これらの住宅団地は、都心との接近性にはやや劣るものの、優れた住環境と50,000円/㎡前後という割安感から、需要が急速に高まっており、変動率順位1位～4位は対前年変動率にして+10%前後と、地価の上昇が顕著である。

#### 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2年標準価格	令和元年標準価格	令和2年変動率	令和元年変動率	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	6,730	7,000	△ 3.9	△ 4.1	旧上浦町の東部に位置する農家住宅と漁家住宅で構成される沿岸部住宅地域。福泊漁港を抱える漁場集落地域であるが、人口減少、高齢化による近海漁業の衰退等から空き家も増加しており、需要は減少している。
2	日田(県)- 1	中城町172番 「中城町2-48」	41,500	43,000	△ 3.5	△ 0.9	官公街と観光地の豆田地区との間に位置する中心部住宅地域。郊外部で商業集積が進んだことにより、中心部の商業機能が低下し、生活利便性の優位を失いつつある。また、周辺部の新規分譲地との競合に劣後し、需要は減少している。
3	九重(県)- 2	大字町田字樋掛547番1	6,100	6,300	△ 3.2	△ 1.6	九重町南山田地区の一般住宅、事業所等が混在する住宅地域。人口減少、高齢化が続いていることに加え、地元の小売店舗が破産し閉鎖する等、地域の衰退傾向が続いているため地価は下落傾向にある。
4	竹田(県)- 1	大字竹田字久戸2485番1	19,900	20,400	△ 2.5	△ 1.9	竹田市中心市街地南東端に位置する住宅地域。背後から急傾斜地が迫る狭隘な住宅地域で、住環境が劣るため空き家も散見され需要は低い。
5	九重(県)- 3	大字田野字堀1561番	3,600	3,680	△ 2.2	△ 1.6	県道飯田高原中村線背後に農家住宅が散在する住宅地域。人口減少、高齢化による影響により地価の緩やかな下落傾向が継続し、需要は停滞している。