

5-1. 基準地変動率順位（プラス）＜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」(ビル名、店舗名等)	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)5-18	萩原2丁目115番 「萩原2-2-32」 (大阪鋼管株式会社大分営業所)	70,500	67,700	4.1	0.4	大分市近郊の日本製鉄が立地する県道大在大分港線付近に位置する路線商業地域。中心部に近接し、系統・連続性が良好な交通量の多い幹線県道の立地特性が見直され、近時、高値取引や店舗開発が増加している。
2	大分(県)5-7	西大道3丁目546番8 「西大道3-1-24」 (豊和銀行大道支店)	141,000	136,000	3.7	0.0	大分市中心市街地に位置する路線商業地域。交通量の多い国道沿いに位置し、中心部に近接する立地特性から用途の多様性を有し、繁華性も高く、地価は堅調である。
3	別府(県)5-6	石垣東10丁目2900番 (GOLF PARTNER 別府店)	82,400	79,900	3.1	0.0	国道500号沿いに位置する路線商業地域。幹線道路への店舗開発等が増加しており、新型コロナウイルス感染症収束後を見込んだ積極投資を行う企業もみられ、取引価格の上昇がみられる。
4	別府(県)5-1	餅ヶ浜町161番4 (別大興産)	94,500	92,300	2.4	0.0	国道10号沿いに各種店舗が集積する路線商業地域。幹線道路沿線では大型店舗の出店予定や商業施設開発の動きが見られるようになり、大型駐車場を確保でき高収益が期待される大規模画地での高値取引が出現しており、地価は回復傾向にある。
5	大分(県)5-17	東大道1丁目107番外 「東大道1-4-22」 (明日香美容文化専門学校)	410,000	405,000	1.2	1.3	大分駅南地区の土地区画整理事業地内に位置する商業地域。大分駅ビルや大型商業施設の開業に伴い集客力が向上し、地価は上昇傾向で推移してきた。新型コロナウイルス感染症の影響により中心市街地の大型店売上高は減少しているが、大分駅周辺では複数の大型開発案件が依然進捗中であり、駅近接の競争力及び将来性は高く、需要は底堅い。

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」(ビル名、店舗名等)	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	姫島(県)5-1	字松原2064番25外 (夕月)	14,600	15,200	△ 3.9	△ 3.8	姫島村の中心商業地域。一定の商業集積は維持されているものの、人口減少や高齢化等に伴い、商業収益性が低下し、需要が減少している。
2	日田(県)5-1	隈1丁目172番外 「隈1-2-23」 (焼き鳥酒房美さき、Librefam)	46,600	48,500	△ 3.9	△ 6.0	日田市三隈川近隣に位置する観光商業地域。三隈川河畔の観光ホテル街は新型コロナウイルス感染症の影響に伴う観光宿泊客数の減少しており、隣接する当該地域も大きく影響を受け、需要が減少している。
3	国東(県)5-1	国見町伊美字上浜中2440番5外 (大分銀行)	11,200	11,600	△ 3.4	△ 2.5	国東市国見町中心部の国道沿いに位置する商業地域。町内人口の減少が続くなかで商況の改善が見込めず、需要が減少している。
4	大分(県)5-15	大字佐賀関字上浦町2257番 (くすりの西川)	21,800	22,500	△ 3.1	△ 0.9	大分市東部の旧佐賀関町中心部に位置する商業地域。人口減少や高齢化等に伴い商店街は閉鎖店舗や駐車場が増加しており、地域は衰退傾向にある。
5	国東(県)5-2	国東町鶴川字先達520番2外 (きもと呉服店)	15,700	16,200	△ 3.1	△ 3.0	国東市国東町中心部に位置する商業地域。旧来からの商店街で、高齢化や店舗の閉鎖等により衰退傾向が続いており、需要が減少している。