

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6年標準価格	令和5年標準価格	令和6年変動率	令和5年変動率	変動の主な要因
1	大分- 11	横塚2丁目360番 「横塚2-13-13」	43,000	40,000	7.5	15.3	区画整理により整然とした街区や公園などを有し、周辺には商業店舗の進出も進んでいるため、居住環境は良好である。また、本年4月の大在東小学校の開校により通学距離問題が解決し、区画整理地内における競争力が向上しており、ミニ開発が盛んに行われ地価が上昇している。
2	大分- 31	牧2丁目163番 「牧2-5-4」	72,500	67,500	7.4	3.1	大分市中心部及び近郊の住宅地の範囲である。中心部の地価及びマンション価格の高騰から近郊部に需給がシフトし地価上昇も波及している。店舗等の利便施設も多いため需要の堅調な住宅地域であるが、近時、売り地は少なく、希少性も高い。
3	大分- 4	富士見が丘西1丁目1245番262 「富士見が丘西1-25-12」	41,000	38,300	7.0	5.8	大分市西部から南西部に位置する郊外住宅地域一帯である。複数の大規模住宅団地が存在しており、市内の職場へ通勤する者の一大居住地域となっている。そのため、市街地近郊の価格上昇に伴い、割安な辺縁部住宅地に需要が集まり地価が上昇している。
4	大分- 26	下郡東2丁目1052番4 「下郡東2-6-16」	69,500	65,000	6.9	6.6	大分市東部の下郡地区及びその周辺の住宅地域。下郡土地区画整理地区に近い住宅地であり、環境良好で人気が高い。その周辺部である当該地域でもその影響が波及し、割安感から地価は大幅な上昇傾向をみせている。また、都市計画道路「庄の原佐野線」は宗麟大橋が平成30年に開通し、さらに東方へ延伸事業が進捗中であり、住宅地需要が高まっている。
5	大分- 28	萩原1丁目313番2 「萩原1-16-8」	70,000	65,500	6.9	1.9	市中心部の東方近郊、牧駅から高城駅を最寄り駅とする住宅地域一帯である。中心部に近く店舗や利便施設も充足するため、需要の堅調な住宅地域であり、周辺住宅地の取引価格は総じて上昇傾向にある。
6	大分- 15	明野東3丁目2433番10 「明野東3-9-16」	81,000	76,000	6.6	4.8	明野地区並びにその周辺の分譲住宅団地一帯である。区画整然とした住宅地域であり、居住環境が良好であるため需要が安定している。高価格帯の新規分譲地が多く販売され、地区全体の地価が大幅に上昇。
7	大分- 53	大字羽田字前田790番1	54,700	51,600	6.0	2.4	大分市中心市街地の南東方、羽田バイパス背後に所在する羽田、片島、津守等を中心とする住宅地域である。周辺では街路が整備され、住宅やアパートが新しく建ち並ぶ状況にあり、利便性が向上し、下郡地区と比べ割安感があり地価は上昇。
8	大分- 2	王子新町21番 「王子新町3-22」	106,000	100,000	6.0	3.1	中心市街地の西側で市内中心部周辺に所在する住宅地域である。周辺に県立図書館や大分大学教育学部附属小学校等の文教施設が見られる閑静な住宅地域である、そのため、人気が高いうえに供給が少なく、地価は大幅に上昇。
8	大分- 42	大字羽田字伐畑85番7	58,300	55,000	6.0	5.8	大分川東部の下郡、羽田、片島地区等を中心とする住宅地域一帯。店舗等が建ち並ぶ県道背後にあるが、下郡地区等よりも割安感があり需要が高まっている。
10	大分- 17	乙津港町2丁目3番13	44,500	42,000	6.0	5.5	国道アクセスが良好で、また、住環境にも優れており、中心部周辺と比較した割安感もあることから地価は上昇傾向が続いている。

※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。

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6年標準価格	令和5年標準価格	令和6年変動率	令和5年変動率	変動の主な要因
1	佐伯- 9	上浦大字最勝海浦字中川2992番22	5,750	5,950	△ 3.4	△ 4.0	四浦半島では人口減少、高齢化が進み、県道の交通量も少なく、需要の衰退が著しい。
2	杵築- 3	山香町大字久木野尾字谷ノ口4140番	3,040	3,120	△ 2.6	△ 2.5	農地も多く残る旧山香町山間部の農住混在地域である。利便性の低さ等から過疎化が進行し、需要は引き続き弱い。
3	姫島- 1	字松原2148番1	11,500	11,800	△ 2.5	△ 3.3	戸建住宅が連たんする住宅地域である。近年、IT企業の進出があり、雇用の創出が期待されるが、人口減少、高齢化が顕著であり、姫島村中心部周辺においても住宅地需要は縮小している。
4	佐伯- 8	佐伯市上浦大字津井浦字中園2040番1	9,600	9,800	△ 2.0	△ 2.0	旧上浦町の中心部付近に存する地域である。人口減少、高齢化、産業（漁業）の衰退化が進んでおり、需要が減退している。
5	佐伯- 20	直川大字赤木字神内133番	4,640	4,730	△ 1.9	△ 1.5	直川赤木地区の既存住宅地域であり、過疎化、人口減による需要の減退。