

第8 - 1表 基準地変動率順位（マイナス）＜住宅地＞

（単位：円 / m²、％）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	平成21年標準価格	平成20年標準価格	変動率	変動の主な要因
1	佐伯(県) - 2 1	蒲江大字蒲江浦字地下2 4 8 7 番	29,000	32,000	9.4	漁村集落地域であり、高齢化及び人口流出により住宅地需要が減退している。需要者は蒲江地区内に地縁を持つ住民及び漁業関連企業に勤務するものに限られ需要が少ない。
2	大分(県) - 1 9	大字永興字東屋敷3 4 6 番1	41,000	45,000	8.9	周囲を丘陵に囲まれた傾斜地に在来一般住宅が密集する古くからの住宅地域で、街並みも旧態依然としている。需要者は地縁を有するものが多く、外部からの転入は少ない。近年は平坦部の住宅地に需要が集まり、傾斜地の住宅地は敬遠される傾向がある。
3	日田(県) - 1 0	前津江町柚木字田ノ園1 5 5 5 番1	2,300	2,520	8.7	谷間の川に沿って通る県道沿いに点在する農家集落地域であるが、転入が少なく、過疎化により、宅地需要が極めて低い。
4	大分(県) - 6	舞鶴町2丁目6 2 6 8 番3 7 「舞鶴町2 - 3 - 1 5」	105,000	115,000	8.7	規模の小さな画地が多い、市中心部近接の住宅地域である。住宅地供給の過剰感や県内景気の悪化の影響で、高価格水準の戸建て住宅需要が減退している。
5	大分(県) - 8	長浜町3丁目3 4 4 9 番2 外 「長浜町3 - 3 - 1 0」	88,000	96,000	8.3	一般住宅が建ち並び既成住宅地域であり、古い建物が多い。一方通行路が多く、街路条件が劣っている。
6	大分(県) - 2 1	大字佐賀閑字園4 5 8 番3	9,200	10,000	8.0	旧佐賀閑町中心部西方の在来住宅地域である。高齢化が進んでおり、周囲は農地や原野が多く変容に乏しいことから、新規需要は見込めず、取引も低調である。
7	中津(県) - 3	大字大新田字大道より北7 4 7 番1 外	21,500	23,300	7.7	市中心部から離れており、周囲に農地の多い旧態依然とした住宅地域であり、道路幅員が狭く行き止まりもあるなど、街路条件が劣る。他地域からの流入が少なく、需要が地縁者などに限定されている。
8	大分(県) - 5 2	大字寒田字平園5 2 1 番6	38,000	41,000	7.3	市南部の寒田地区を中心とした農地が残る中開発された住宅地域及び既成住宅地域。市内の住宅地は供給過剰であり、周辺で開発された分譲住宅団地に比べても、街路・環境条件等に劣るため需要が減退している。
9	大分(県) - 7	中島東2丁目6 4 0 9 番1 外 「中島東2 - 3 - 1 8」	102,000	110,000	7.3	市中心部近接の利便性の優れた住宅地域であるが、画地規模が大きく、総額が高いため需要者が限られる。また、中島、舞鶴、城崎地区では、乱立したマンションが大幅割引で販売されており、地価の下落率が大きくなっている。
10	別府(県) - 3	大字野田字久保6 8 0 番1	26,000	28,000	7.1	県道別府山香線東側背後地に位置する周囲を農地に囲まれた住宅地域。中心市街地から離れた農家集落的色合いが残る地域であり、外部からの転入は期待できないため、需要は弱い。

第8-2表 基準地変動率順位（マイナス）＜商業地＞

（単位：円 / m²、％）

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番並びに住居表示	平成21年標準価格	平成20年標準価格	変動率	変動の主な要因
1	大分(県) 5 - 1	中央町1丁目70番 「中央町1 - 4 - 12」	378,000	440,000	14.1	県内景気の悪化や、郊外店舗との競合による顧客の流出により、大規模店舗の閉店やアーケード街の店舗の撤退など空き店舗が複数見られ、衰退傾向にある。
2	佐伯(県) 5 - 5	蒲江大字蒲江浦字向浜3278番4	36,000	41,000	12.2	漁村集落を背後地とする近隣商業地域であり、需要者は蒲江地区内に地縁を持つ個人事業者が中心である。佐伯市街地の大型店舗への顧客の流出及び店舗経営者の高齢化等による商業地域の衰退で不動産市況が弱い。
3	大分(県) 5 - 11	都町2丁目5番外 「都町2 - 1 - 6」	415,000	468,000	11.3	大分市中心部の幹線道路沿いの業務商業地域である。郊外店舗との競合や、テナント需要の減退による空室率の高止まりが続いている。景気の悪化に伴い、ファンド等の県外資本のほか、県内企業による事業用不動産に対する投資が激減した。
4	大分(県) 5 - 15	大字佐賀関字上浦町2257番	33,000	37,000	10.8	当該地域は在来の小規模小売店舗・飲食店舗が散在する商住混在地域であるが、市役所の支所が移転し、顧客の流れが商店街から遠のいている。また、高齢化の進展により閉鎖店舗や空住宅も散見されるなど、商業地域としての体裁を欠きつつある。
5	宇佐(県) 5 - 4	安心院町下毛字五反田 2074番6外	18,500	20,500	9.8	国道沿線部に銀行、店舗等が立ち並び安心院町中心部の旧来の商業地域である。需要者の中心は町内の事業者であるが、需要は少ない。
6	佐伯(県) 5 - 2	中村東町10185番7 「中村東町9 - 10」	81,000	89,500	9.5	市街地内の幹線道路沿いの商業地域であるが、郊外型大規模店舗への顧客の流出等により店舗需要が減退し、空き店舗も見られる。
7	大分(県) 5 - 2	城崎町2丁目5900番 「城崎町2 - 1 - 7」	170,000	185,000	8.1	官庁街にあり関連事務所等が立ち並び地域。景観地区に指定され建物の高さ制限を受けるようになった。マンション用地としての需要の減少や、周辺商業地の値下がり傾向の影響を受けた。
8	杵築(県) 5 - 2	山香町大字野原字宮ノ原1778番	23,000	25,000	8.0	旧町中心部の中山香駅に形成された商業地域であるが、路線バスが廃止となり、客足が遠退きつつある。また、スーパーマーケット等沿道型量販店の進出により、在来型駅前商業地域への出店気運は極めて低い。
9	大分(県) 5 - 14	東浜2丁目49番 「東浜2 - 6 - 7」	84,000	91,000	7.7	幹線県道沿いに、店舗、営業所等が連担する路線商業地域であるが、近隣地域を通る県道は産業道路としての性格が強く、物販系大型店舗の出店にはやや不向きである。競合する郊外大型商業地との競争力は弱い。
9	佐伯(県) 5 - 3	上浦大字浅海井浦字地下屋敷 473番	18,000	19,500	7.7	津久見ICの開通により、大分市等都心部への交通利便性が増し、商業性が弱まっている。需要者が上浦地区に居住する個人事業者に限られ、店舗経営者の高齢化・営業不振などから供給が強い一方で、店舗の閉鎖が見られるなど需要が全般的に弱い。