

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)	平成30年標準価格	平成29年標準価格	平成30年変動率	平成29年変動率	変動の主な要因
1	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)	367,000	350,000	4.9	9.4	大分駅周辺総合整備事業がほぼ完成した。平成27年4月に開業した大分駅ビルに加え、平成28年10月には、上野の森口至近に大型商業施設がオープンし、集客力や利便性が向上、地価も上昇傾向にある。
2	大分(県)5-1	中央町1丁目70番 「中央町1-4-12」 (岩尾ぶんぐ館)	310,000	296,000	4.7	4.6	大分駅北側の商店街型の中心商業地域。平成27年4月に開業した大分駅ビルの集客状況は概ね順調であり、商店街の顧客通行量も堅調に推移している。出店状況も活発で、地価は上昇傾向にある。
3	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)	127,000	122,000	4.1	3.4	国道210号沿線の路線商業地域。大分駅南地区の地価上昇の影響を受け、当該地域内における土地需要も回復傾向を示しており、地価は上昇傾向にある。
4	別府(県)5-1	餅ヶ浜町161番4 「餅ヶ浜町10-8」 (株式会社別大興産)	89,000	86,000	3.5	0.6	国道10号線沿いに各種店舗が集積する路線商業地域。別府観光港に近く、店舗の新旧交代が順調で、需要は堅調であり、地価は上昇傾向で推移している。
5	大分(県)5-11	都町2丁目5番外 「都町2-1-6」 (商工中金大分支店)	337,000	326,000	3.4	2.8	大分駅北側の徒歩圏内の商業地域。平成27年4月に開業した大分駅ビル等の波及的影響に加え、低金利と大分地区の比較的高い投資利回りを背景に、オフィスビルや商業ビル等への投資マネーの流入も見られ、地価は上昇傾向にある。
6	大分(県)5-2	城崎町2丁目5900番 (池の端コーポ)	143,000	140,000	2.1	1.4	大分駅北側の官庁街に隣接する商業地域。小規模事務所やマンション需要が強く、地価は上昇傾向で推移している。
7	別府(県)5-4	西野口町2013番2 「西野口町1-4」	85,000	83,500	1.8	0.6	別府駅西口の青山通り沿いの商業地域。都市計画道路の進捗に伴い街路条件が向上し、マンション用地としての需要も堅調で、地価は上昇傾向で推移している。
8	大分(県)5-6	大字市字塚ノ坪1199番外 (すき家210号大分わさだ店)	116,000	114,000	1.8	0.9	フリーモールわさだとわさだタウンの間の区画整理施行地区内に位置するホワイトロード沿いの路線商業地域。商業集積度が高まりつつあり、地価は上昇傾向で推移している。
9	別府(県)5-10	青山町3052番8 「青山町10-26」 (ふれあガーデン)	64,600	63,500	1.7	0.3	別府市中心部近郊の商業地域。地域内にスーパーが出店し集客力が向上した。地価下落が続いたことから値頃感があり、地価も上昇傾向で推移している。
10	別府(県)5-8	大字鶴見字砂原127番1外 (海の駅べっぐ海鮮市場)	65,000	64,000	1.6	0.0	九州横断道路沿いの店舗、ホテル等が建ち並ぶ路線商業地域。観光客が増加する中、県内外資本による不動産投資への意欲が活発化しており、地価は上昇に転じている。

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)	平成30年標準価格	平成29年標準価格	平成30年変動率	平成29年変動率	変動の主な要因
1	杵築(県)5-2	山香町大字野原字宮ノ原1778番 (山香飯店)	16,700	18,000	△ 7.2	△ 4.8	旧山香町の中心部、中山香駅前の古くからの商店街。車利用の面で、国道沿いや駐車場を有する大型店との競争に劣後しており、近時は店舗閉鎖や空地が増加、繁華性の低下が進んでいる。
2	日田(県)5-4	天瀬町桜竹字湯ノ上470番4 (田代屋本店)	24,200	25,000	△ 3.2	△ 5.3	旧天瀬町の旅館、土産品店等が立ち並ぶ観光商業地域。外国人客の取り込みも低調で、宿泊観光客は年々減少傾向にあり、繁華性の低下が進んでいる。
3	日田(県)5-3	豆田町158番 「豆田町7-13」 (アカシ文具店)	58,900	60,700	△ 3.0	△ 3.0	日田市豆田地区の土産品店等が建ち並ぶ旧街道筋の観光商業地域。日田市の観光拠点であるが、景気や自然災害等に左右され、観光客数の増減が見られる。不動産市場は低調であり、相場より安値での取引が散見される。
4	豊後大野(県)5-4	大野町田中字田中町179番1外 (佐伯時計店)	10,200	10,500	△ 2.9	△ 1.9	豊後大野市内の小売店舗等が建ち並ぶ旧来からの商業地域。中九州横断道路大野インター近くの幹線沿いに店舗集積が進み、既存の商店街は顧客の流出から衰退傾向にある。人口減少、高齢化で購買意欲が低下、土地需要は減退し、地価も下落傾向にある。
5	豊後大野(県)5-5	犬飼町犬飼字四辻8番13 (井田家具店)	17,500	18,000	△ 2.8	△ 2.7	旧犬飼町中心部の空き店舗も多く見られる商業地域。新規出店は見受けられず、過疎化・高齢化が進行している。近傍の犬飼支所が建て替えのため、当面の間犬飼公民館に移転するなど繁華性の低下が進んでいる。