



県内の基準地価が発表され、商業地で最も高かった「大分市東大道1丁目」周辺=17日、撮影・山戸孝哉

基準地価

県内商業地33年ぶり上昇

観光地で投資活発化

大分県は17日、2024年の基準地価（7月1日現在）を発表した。住宅地や商業地、工業地など計299地点の県平均は1平方メートル当たり3万4500円で、23年に比べ800円上がった。平均変動率は0・6%伸びた。それぞれ上昇は2年連続で、コロナ禍を脱した経済活動の回復が主な要因。別府、由布両市など観光地で投資が活発化しており、商業地は1991年以来33年ぶりの上昇に転じた。（8、20面に関連記事）

県内の地価ランキング

住宅地

順位	標準地	本年価格	前年価格	変動率
①	大分市金池南1-14-32	163.0	159.0	2.5
②	大分市王子新町3-22	106.0	100.0	6.0
③	大分市舞鶴町2-6268-37	99.5	95.7	4.0
④	大分市にじが丘2-11-7	95.0	94.4	0.6
⑤	大分市駄原字河原1213-4	94.0	89.0	5.6
⑥	大分市中島東2-6409-1外	91.0	87.0	4.6
⑦	大分市長浜町3-3449-2	90.0	88.0	2.3
⑧	大分市王子中町350-1	87.2	83.0	5.1
⑨	大分市埴田町2-4-12	87.0	84.0	3.6
⑩	大分市東津留2-7-8	86.5	83.6	3.5

※1平方メートル単位は千円%。①は選定替えのため昨年との比較はなし

商業地

①	大分市東大道1-4-22	422.0	415.0	1.7
②	大分市都町2-1-6	382.0	372.0	2.7
③	大分市中央町1-4-12	353.0	345.0	2.3
④	大分市西大道3-536-1外	182.0	-	-
⑤	大分市城崎町2-5900	153.0	149.0	2.7
⑥	大分市市字堺ノ坪1199外	119.0	117.0	1.7
⑦	大分市長浜町1-5-16	110.0	106.0	3.8
⑧	大分市田中町3-1-12	107.0	102.0	4.9
⑨	大分市宮崎字延命1377-1外	106.0	105.0	1.0
⑩	大分市光吉字西津留918-1	100.0	99.0	1.0

市町村別は大分、別府、由布、日出の4市町が23年を上回った一方、他の14市町村は下落した。落ち幅が縮小するケースも見られたものの、人口減少や高齢化の影響が大きく都市部との格差は埋まっていない。【住宅地】県平均は2万7千円で、平均変動率は0・8%上がった。最高価格は8年連続でJR大分駅に近い大分市金池南1丁目、16万3千円だった。市町村別で上昇したのは大分、別府、由布、日出の4市町。大分市が3・8%

と最も高い伸びを見た。市中心部でマンション建設が相次ぎ、郊外でも戸建て住宅が人気を見ている。他の14市町村では下落。落ち幅は臼杵、豊後高田、杵築各市、玖珠町では拡大した。都市部への人口流出などが影響しているという。継続調査する200地点のうち、上昇は7増の77地点、下落は増減なしの87地点だった。【商業地】県平均は5万5000円。平均変動率は0・1%上がり、33年ぶりのプラスに転じた。コロナ禍からの景気持ち直しに伴い、都市部や観光地の不動産投資が押し上げている。大分、別府、由布、日出の4市町で上がった。上昇率が最も高かったのは別府

市の2・4%で1・4%増えた。外国人観光客が回復し、宿泊施設や店舗の開発が進んでいる。最高値は9年連続でJR大分駅近くの「大分市東大道1丁目」になり、1平方メートル当たり42万2千円だった。日田市が横ばいで、残る13市町村では下がった。杵築、国東両市や玖珠、九重両町、姫島村は下落率が高くなっている。高齢化による購買力の低下、観光の回復に遅れが見られる。対象の83地点のうち、上昇は7増の31地点、下落は5減の40地点だった。（富高明南実）

先行き不安薄らぐ 地価調査大分分科会の脇坂敬代表幹事（不動産鑑定士、大分市）の話。コロナ禍を脱して経済が回復し、先行きの不安も薄らいで住宅地や商業地の地価は上昇した。観光地は別府、由布、日田各市などで訪日客らが戻っており、ホテル開発などの不動産投資が増えている。住宅地、商業地ともに、人口減などで下落する地域との差は今後も広がるだろう。

基準地価 国土利用計画法に基づき、都道府県が毎年7月1日時点まで調べる。平方メートルの価格。国土交通省が1月1日時点で調べる公示地価と合わせ、土地取引の指標となる。不動産鑑定士が周辺の取引事例などから算定する。2024年の全国調査対象は2万1425地点で、大分県内は14地点を含めて303地点だった。



〔問①〕 2024年の基準地価で大分県内では4市町が昨年を上回りました。4市町を挙げよ。

〔問②〕 14市町村では下落しました。こういった要因がありますか。

〔問③〕 土地取引の指標となる地価は、今回の「基準地価」のほかにもう一つあります。何ですか。

〔問④〕 あなたの住む市町村の地価変動を調べよう。昨年度からは上昇？ 下落？ その要因と、対策を考えよう。