

平成 22 年 大分県地価調査の動向

(1) 大分県の特徴

対前年変動率の県平均をみると、地価は引き続き下落している。昨年は住宅地、商業地ともに下落幅が拡大したが、今年は同率あるいは縮小となった。また、県内基準地 297 地点(継続地点)の中で、対前年変動率がプラスあるいは横ばい(±0.0)の地点はなかった。

①住宅地

対前年変動率の県平均は、平成 11 年以降 12 年連続の下落となり、県全体の下落幅は昨年と同率となった。

②商業地

対前年変動率の県平均は、平成 4 年以降 19 年連続の下落となり、県全体の下落幅は縮小した。

(2) 価格水準

※留意点：平均価格は、各地点の価格の和を地点数で除して算出している。そのため、削減された地点の価格が低かった場合、平均価格が上昇することがある。

①住宅地

- ・住宅地の県平均価格は、28,300 円(前年 29,600 円)で、平成 10 年の県平均価格(36,800 円)を頂点として、昭和 63 年(27,600 円)から平成元年(29,100 円)の水準まで下がっている。
- ・調査地点の中で最高価格は大分(県)ー12(大分市金池南 2 丁目)の 142,000 円で、同地点は 7 年連続で住宅地における最高価格となった。なお、調査開始以来の最高価格は、大分(県)ー7(大分市中島東 2 丁目)における平成 3～9 年にかけての価格、180,000 円である。

②商業地

- ・商業地の県平均価格は、58,800 円(前年 62,000 円)で、平成 3 年の県平均価格(189,900 円)を頂点として、昭和 57 年(55,000 円)から昭和 58 年(63,700 円)の水準まで下がっている。
- ・調査地点の中で最高価格は大分(県)5ー11(大分市都町 2 丁目)の 380,000 円で、同地点は 4 年連続で商業地における最高価格となった。なお調査開始以来の最高価格は、同地点における平成 3 年の価格、2,400,000 円であった。

(3) 対前年変動率

※留意点：対前年変動率の平均は、各地点の変動率の和を地点数で除して算出しており、平均価格の対前年変動率とは異なる。

①住宅地

ア．県内の状況

住宅地の対前年平均変動率は $\Delta 3.8\%$ （前年 $\Delta 3.8\%$ ）で、下落幅は昨年と同率となった。

県内で最も下落幅が小さかった市町村は、姫島村で変動率 $\Delta 1.1\%$ となっている。

県内で最も下落幅が大きかった市町村は、別府市で変動率 $\Delta 5.4\%$ となっている。

イ．大分市の状況

市平均で平成12年以降11年連続の下落となったが、下落幅は縮小した。

地域別の平均をみると、基準地群の属する8地域（中心部北部住宅地域、中心部南部住宅地域、明野周辺地域、南大分地域、鶴崎地区、新日鐵背後地区、大在・坂ノ市地区、植田・判田・神崎地区）のうち、5地域（中心部北部住宅地域、明野周辺地域、南大分地域、大在・坂ノ市地区、植田・判田・神崎地区）は下落幅が縮小、他の3地域は下落幅が拡大した。

ウ．別府市の状況

市平均で平成12年以降11年連続の下落となり、下落幅は昨年と同率となった。

地域別の平均をみると、基準地群の属する1地域（中心部）は下落幅が拡大、1地域（郊外部）は縮小している。

②商業地

ア．県内の状況

商業地の対前年平均変動率は $\Delta 4.9\%$ （前年 $\Delta 5.0\%$ ）で、下落幅は0.1ポイント縮小した。

県内で最も下落幅が小さかった市町村は、姫島村で変動率 $\Delta 1.4\%$ となっている。

県内で最も下落幅が大きかった市町村は、中津市で変動率 $\Delta 7.6\%$ となっている。

イ．大分市の状況

市平均で平成4年以降19年連続の下落となったが、下落幅は縮小した。
地域別の平均をみても、基準地群の属する3地域(路線商業地域、郊外商業地域、中心部商業地域)全ての下落幅が縮小している。

ウ．別府市の状況

市平均で平成5年以降18年連続の下落となり、下落幅は2年連続して拡大した。

地域別の平均をみても、基準地群の属する1地域(中心部商業地域)で下落幅が拡大している。

(4) 総括

住宅地、商業地とも下落しているが、大分市では住宅地の下落幅が縮小傾向にある。マンションの在庫が一時期と比べ減少し、新たな着工や用地取得の動きも出ている。一方、商業地は厳しい状況が続いている。

全ての地点で地価が下落したが、特段の要因があったわけではなく、地価がずるずると下がる状況がここ数年続いている。

下落幅が2桁の地点は、スーパーが閉店した商業地の中津(県)5-5(中津市本耶馬溪町樋田字別当)の $\Delta 11.4\%$ 、1カ所のみで、前年の4地点から減少した。