

大分県

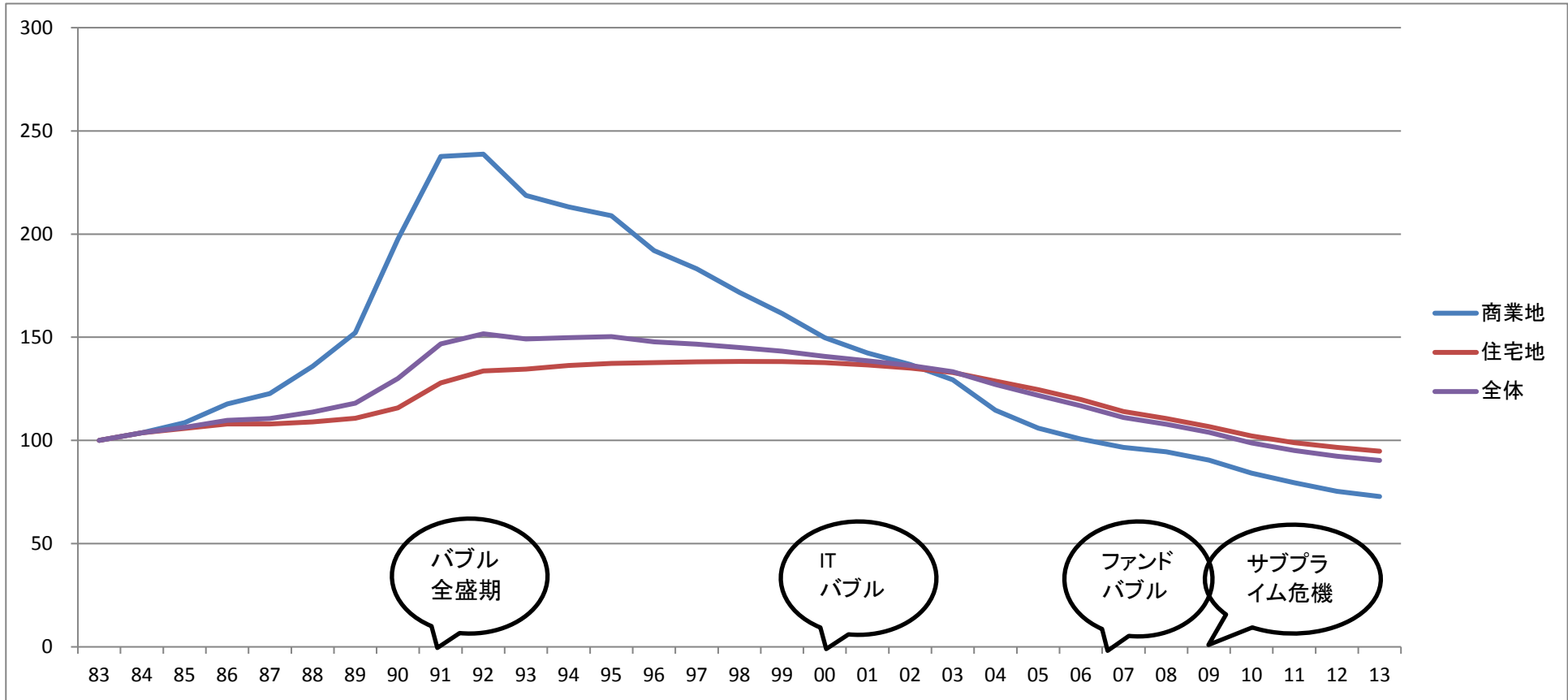
公示地価推移と分析

この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―(東洋経済新報社)」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。



データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

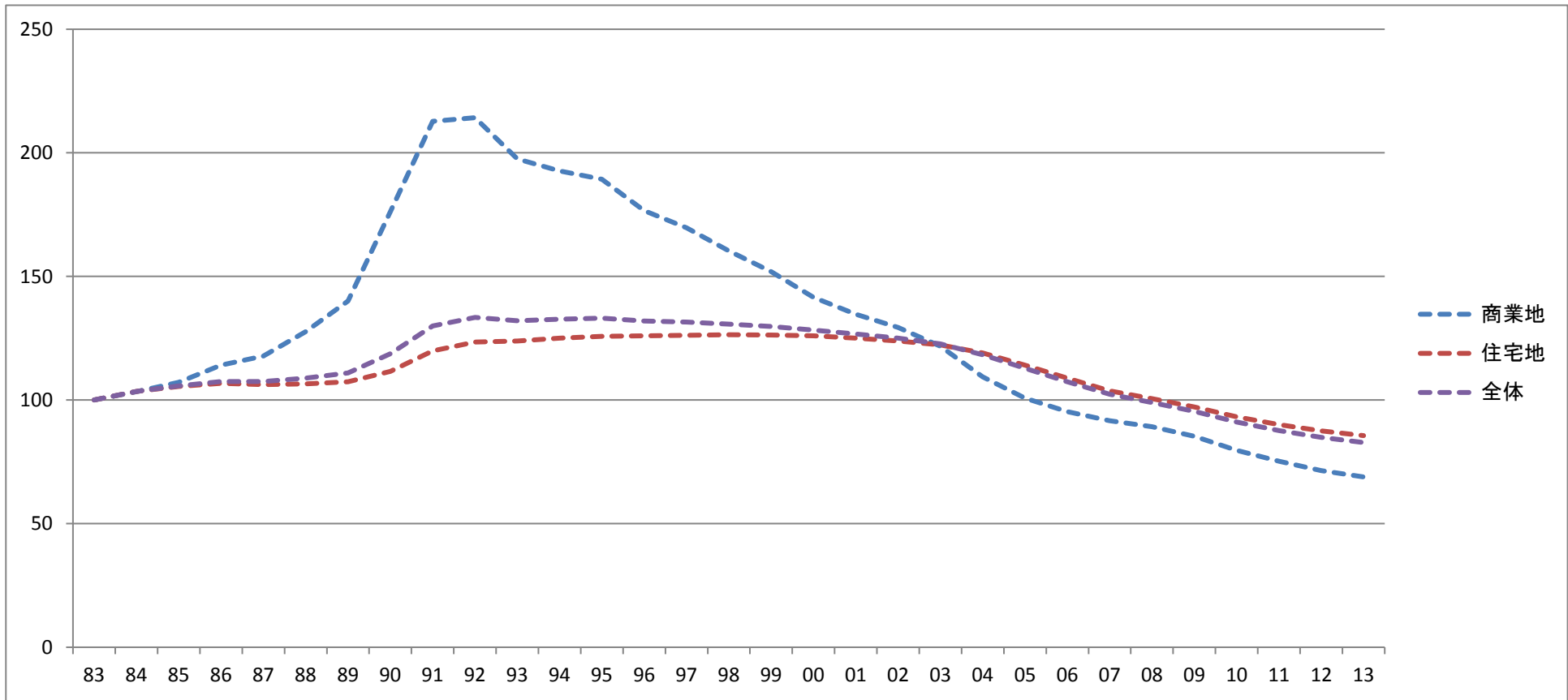
県庁所在地の公示地価推移[大分市]



大分市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	100	104	109	118	123	136	152	198	238	239	219	213	209	192	183	172	162	150	142	137	129	115	106	101	97	94	90	84	79	75	73
住宅地	13	100	104	106	108	108	109	111	116	128	134	135	136	137	138	138	138	138	138	137	135	133	129	125	120	114	111	107	102	99	97	95
その他	1	100	104	106	108	109	109	111	114	121	125	131	136	143	148	150	153	153	153	151	149	143	134	125	118	113	107	100	94	89	84	
全体	17	100	104	106	110	111	114	118	130	147	152	149	150	150	148	147	145	143	141	139	136	133	127	122	117	111	108	104	99	95	92	90

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

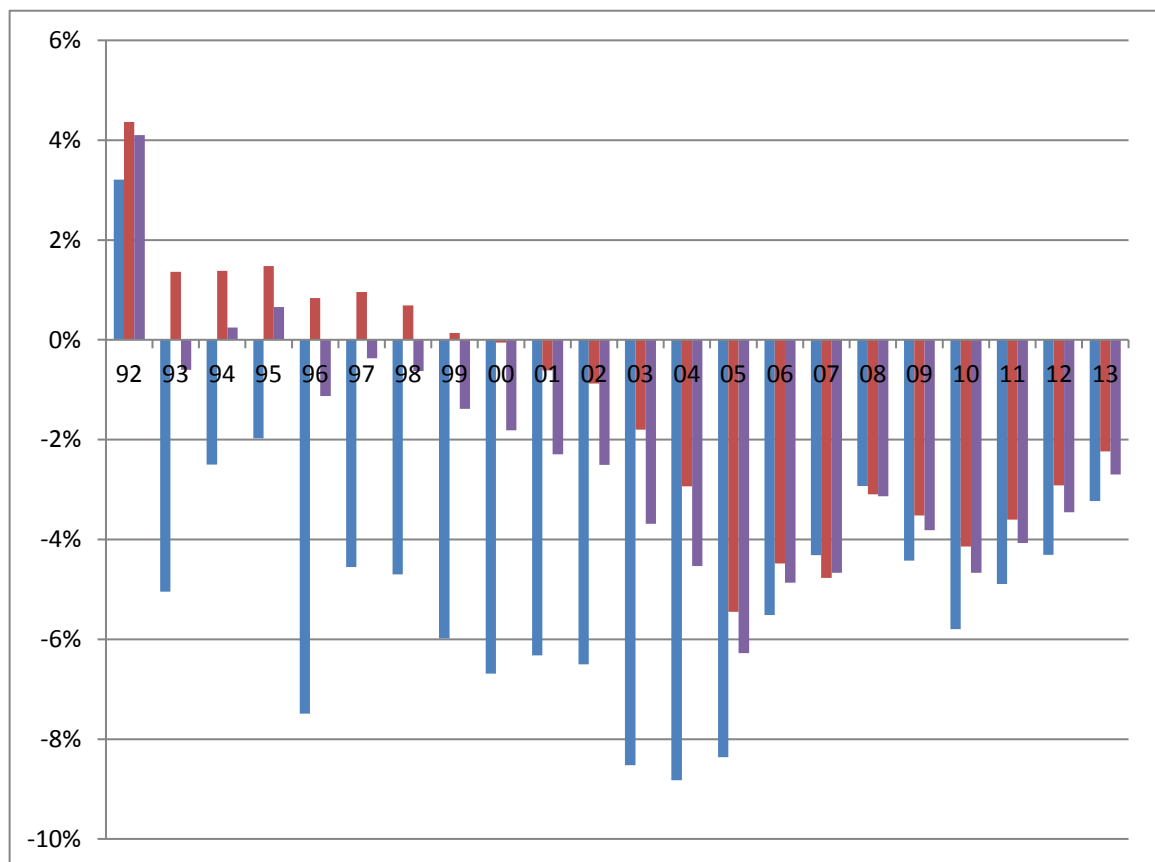
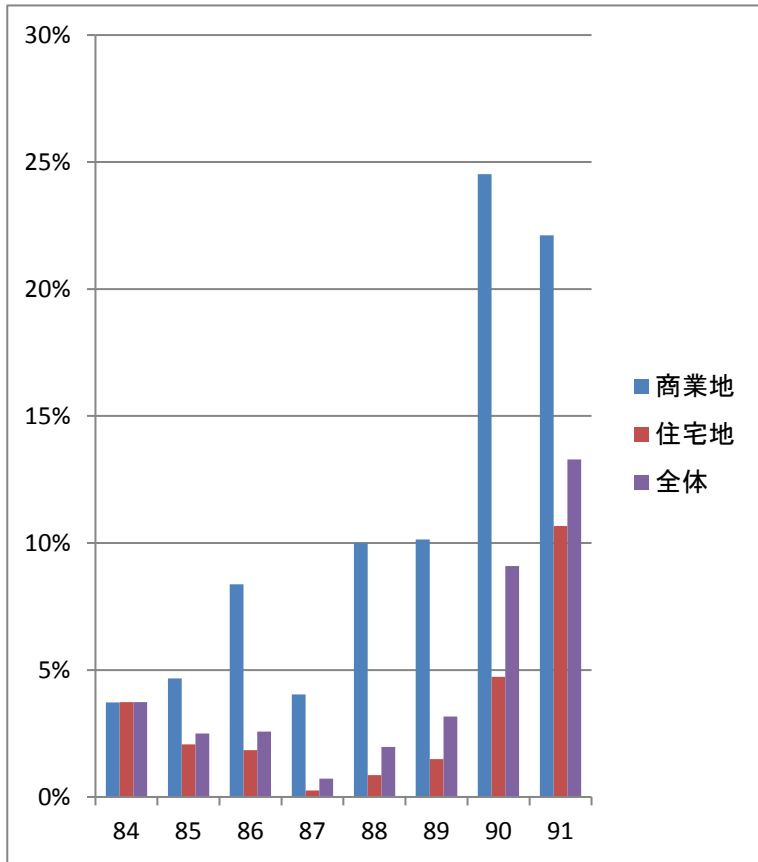
大分県全体の公示地価推移



大分県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	4	100	103	107	114	118	128	140	176	213	214	197	193	189	177	170	160	152	142	135	129	122	109	101	95	92	89	85	80	75	71	69
住宅地	30	100	104	106	107	106	107	107	112	120	124	124	125	126	126	126	126	126	126	125	124	122	119	114	109	104	101	97	93	90	88	86
その他	2	100	103	105	106	106	107	107	110	116	120	124	127	130	132	135	137	137	137	135	133	130	124	117	109	102	96	89	82	76	72	69
全体	36	100	104	106	108	108	109	111	119	130	133	132	133	133	132	132	131	130	128	125	123	118	113	107	102	99	95	91	88	85	83	

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

大分市の公示地価騰落率推移

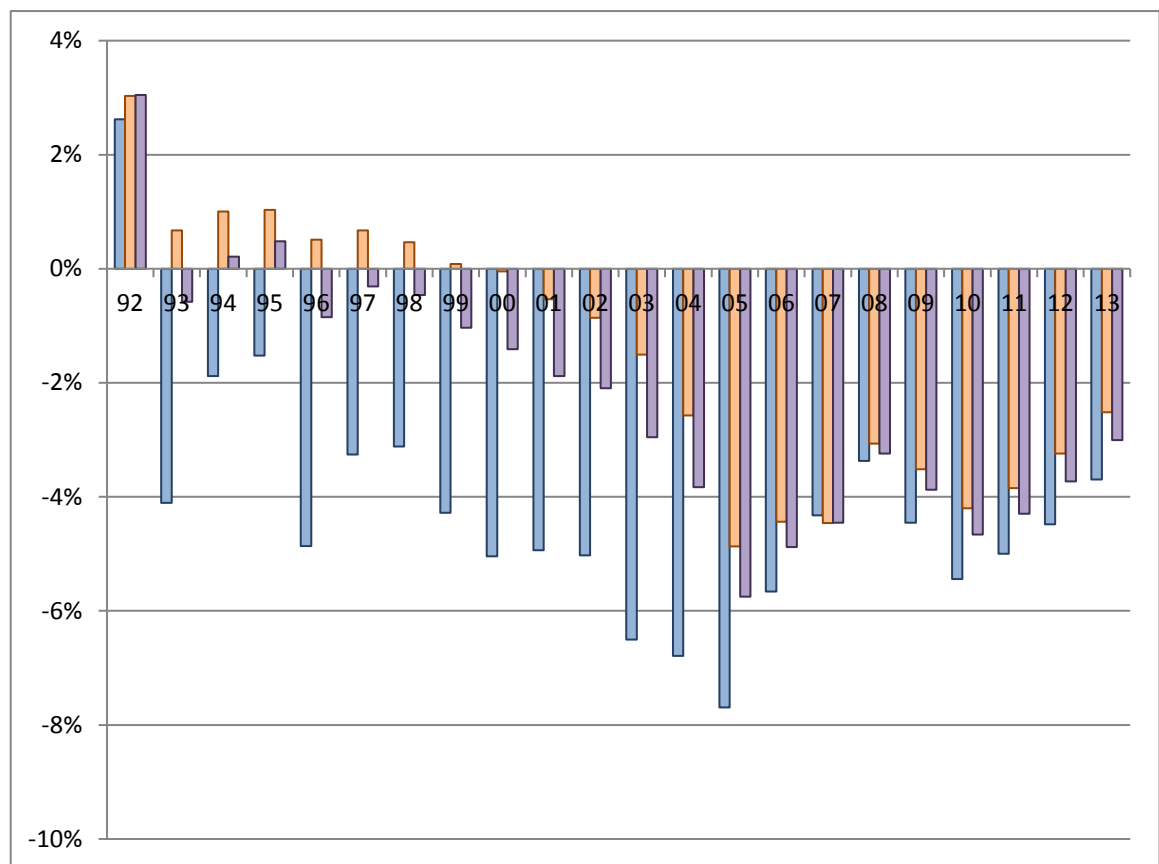
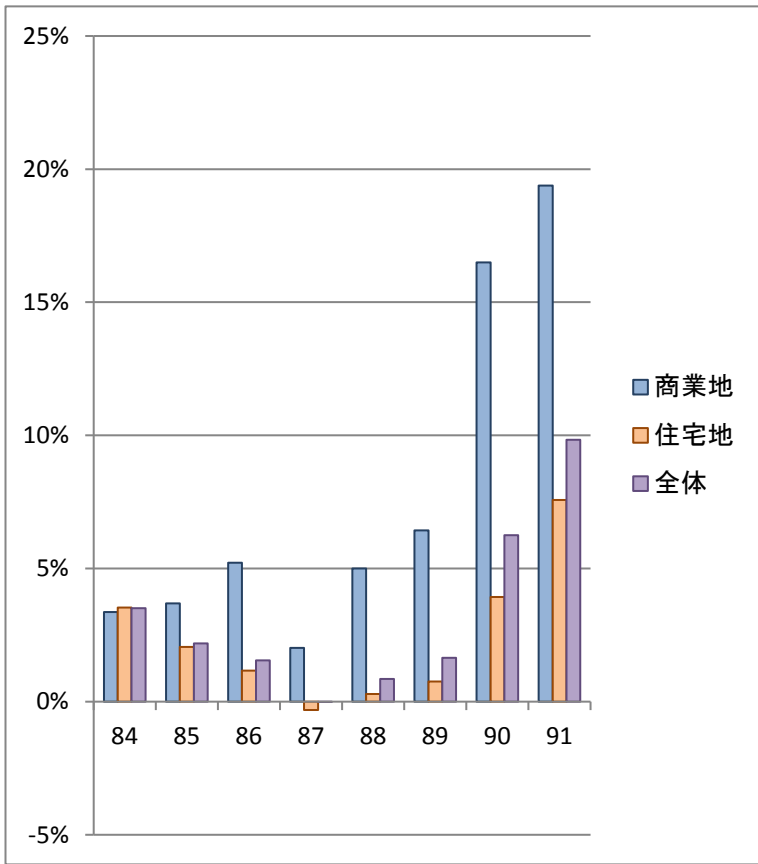


大分市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.7	4.7	8.4	4.0	10.0	10.1	24.5	22.1	3.2	-5.0	-2.5	-2.0	-7.5	-4.6	-4.7	-6.0	-6.7	-6.3	-6.5	-8.5	-8.8	-8.4	-5.5	-4.3	-2.9	-4.4	-5.8	-4.9	-4.3	-3.2
住宅地	N/A	3.7	2.1	1.8	0.3	0.9	1.5	4.7	10.7	4.4	1.4	1.4	1.5	0.8	1.0	0.7	0.1	-0.1	-0.6	-0.9	-1.8	-2.9	-5.4	-4.5	-4.8	-3.1	-3.5	-4.1	-3.6	-2.9	-2.2
その他	N/A	3.8	2.4	0.9	0.3	0.5	1.7	4.2	13.0	5.7	2.5	1.9	1.0	0.6	0.3	0.4	-0.2	-1.8	-3.8	-4.0	-3.8	-4.0	-5.6	-5.9	-5.1	-4.4	-4.0	-4.8	-4.8	-4.4	-4.2
全体	N/A	3.7	2.5	2.6	0.7	2.0	3.2	9.1	13.3	4.1	-0.6	0.2	0.7	-1.1	-0.4	-0.6	-1.4	-1.8	-2.3	-2.5	-3.7	-4.5	-6.3	-4.9	-4.7	-3.1	-3.8	-4.7	-4.1	-3.5	-2.7

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

大分県全体の公示地価騰落率推移



大分県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.4	3.7	5.2	2.0	5.0	6.4	16.5	19.4	2.6	-4.1	-1.9	-1.5	-4.9	-3.3	-3.1	-4.3	-5.0	-4.9	-5.0	-6.5	-6.8	-7.7	-5.7	-4.3	-3.4	-4.5	-5.4	-5.0	-4.5	-3.7
住宅地	N/A	3.5	2.1	1.2	-0.3	0.3	0.8	3.9	7.6	3.0	0.7	1.0	1.0	0.5	0.7	0.5	0.1	0.0	-0.5	-0.9	-1.5	-2.6	-4.9	-4.4	-4.5	-3.1	-3.5	-4.2	-3.8	-3.2	-2.5
その他	N/A	3.4	1.8	0.6	0.0	0.3	1.1	3.8	9.8	5.4	1.7	1.2	0.7	0.4	0.6	0.3	-0.2	-1.4	-4.0	-3.8	-3.7	-4.3	-5.9	-6.2	-5.2	-4.8	-4.8	-5.4	-5.3	-4.6	-4.3
全体	N/A	3.5	2.2	1.5	0.0	0.9	1.6	6.2	9.8	3.0	-0.6	0.2	0.5	-0.8	-0.3	-0.5	-1.0	-1.4	-1.9	-2.1	-3.0	-3.8	-5.7	-4.9	-4.5	-3.2	-3.9	-4.7	-4.3	-3.7	-3.0

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

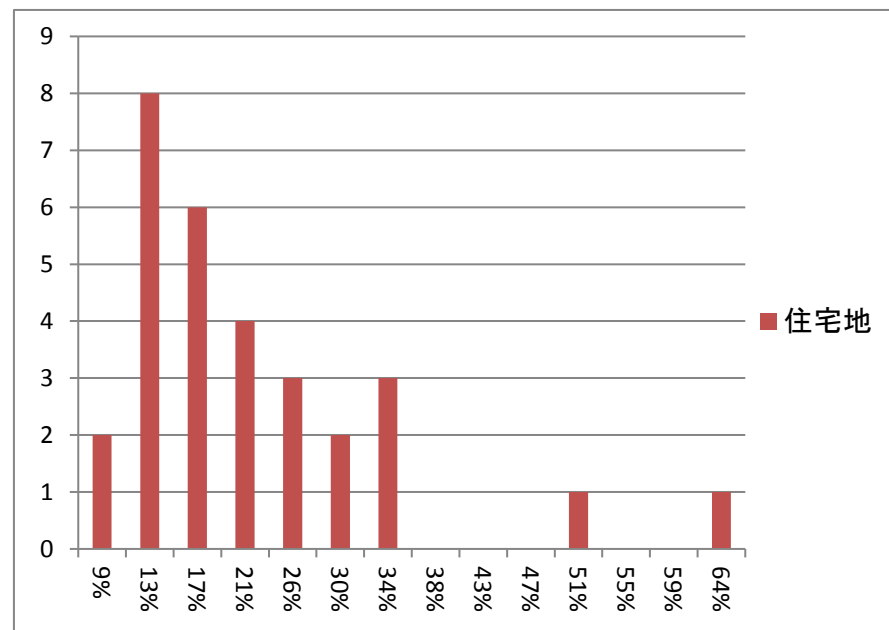
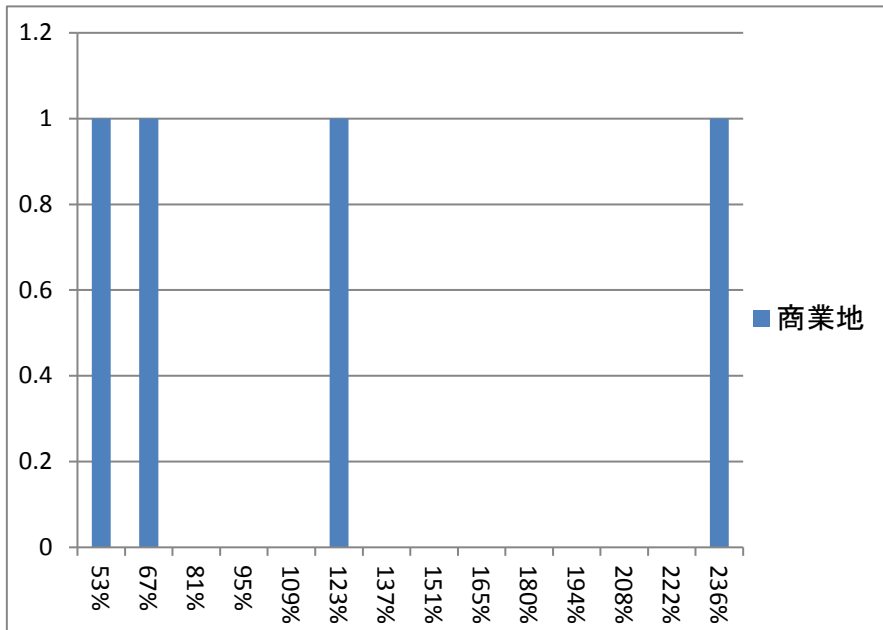
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

大分市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	3	3	3	3	3	5	6	6	10	12	14	15	18	18	19	20	21	22	23	24	24	27	27	29	31	31	31	32	32	32
住宅地	13	15	19	19	19	19	19	20	22	24	31	46	54	54	55	56	58	58	62	62	62	62	64	66	66	68	69	69	69	70
その他	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	8	8	10	10	
全体	17	19	24	24	24	26	27	28	34	38	47	66	77	77	79	82	85	86	91	92	93	96	98	102	104	106	108	109	111	112

大分県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	4	4	5	6	6	8	10	10	15	19	23	24	36	36	39	40	42	44	45	47	49	54	55	62	64	66	67	70	72	73
住宅地	30	37	41	41	41	41	41	42	44	48	56	84	100	102	106	110	112	112	118	119	119	121	124	127	127	129	131	132	132	134
その他	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	4	7	7	7	7	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	10	10	12	12
全体	36	43	49	50	50	52	54	55	62	70	83	115	143	145	152	158	162	164	171	174	177	184	188	198	200	204	208	212	216	219

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



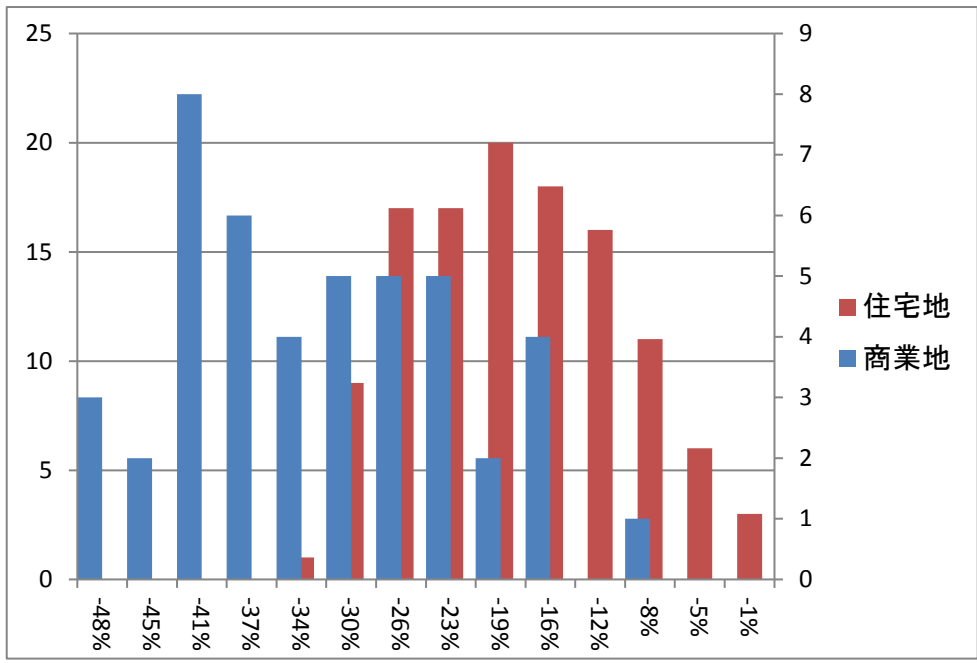
※分布図は大分県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	大分市	サンプル数	全国ランク	大分県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	137.6%	3	19/45	112.8%	4	16/45
住宅地	106.4%	27.9%	13	35/45	19.9%	30	36/12
その他	75.6%	20.6%	1	10/12	15.5%	2	24/46
全体	109.1%	46.8%	17	31/46	30.0%	36	30/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



大分市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
大分県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
差し引き
上昇地点なし

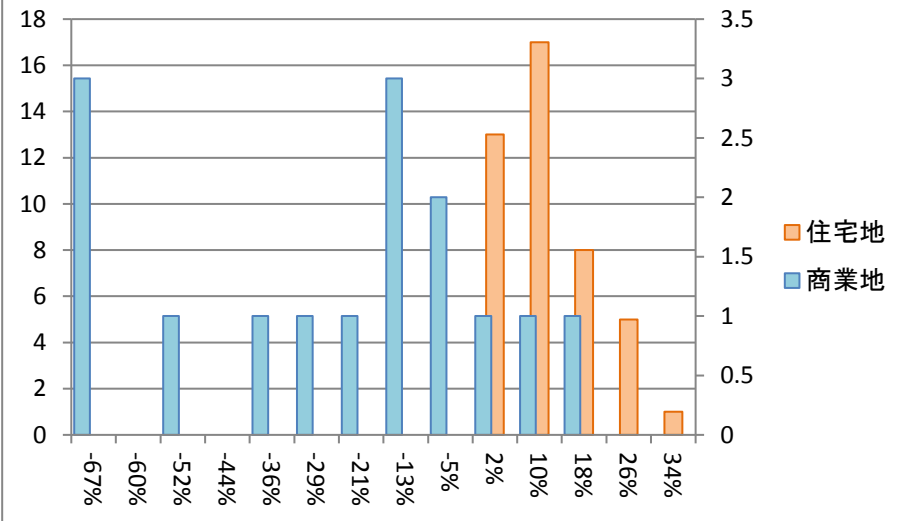
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

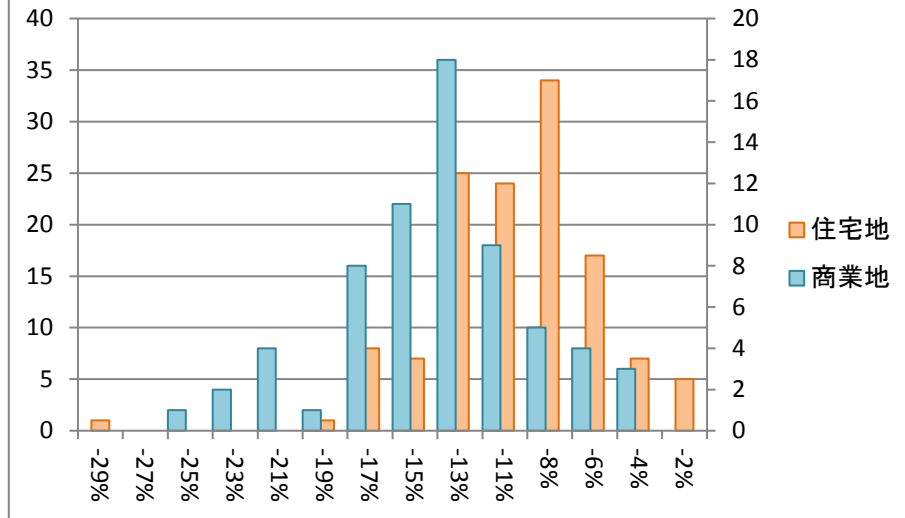
	全国平均	大分市	サンプル数	全国ランク	大分県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-37.7%	23	24/47	-33.6%	45	19/47
住宅地	-20.2%	-21.5%	62	19/47	-19.9%	118	13/47
その他	-33.1%	-30.3%	6	14/44	-30.8%	8	16/46
全体	-21.4%	-26.2%	91	18/47	-24.0%	171	14/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	大分市	サンプル数	全国ランク	大分県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-32.2%	10	6/47	-27.8%	15	6/47
住宅地	-30.1%	11.0%	22	7/47	7.0%	44	11/47
その他	-30.4%	14.8%	2	2/27	12.1%	3	5/35
全体	-35.2%	-1.5%	34	9/47	-1.2%	62	10/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	大分市	サンプル数	全国ランク	大分県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-14.3%	31	28/47	-14.2%	66	30/47
住宅地	-9.6%	-10.8%	68	29/47	-11.1%	129	30/47
その他	-10.5%	-13.4%	7	30/45	-15.0%	9	35/47
全体	-10.6%	-12.0%	106	30/47	-12.3%	204	32/47

※分布図は大分県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ1/2)

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	大分市中央町1-3-23	商	1,250,000	1983	4,200,000	1991	336%
2	大分市日吉町105番	商	139,000	1983	315,000	1992	227%
3	大分市都町2-1-6	商	1,220,000	1988	2,400,000	1991	197%
4	大分市汐見1-2-10	住	26,900	1985	48,500	1997	180%
5	大分市大道町3-2-26	商	105,000	1983	180,000	1997	171%
6	大分市中島中央2-3-30	住	121,000	1983	200,000	1992	165%
7	大分市府内町1-4-11	商	930,000	1988	1,500,000	1991	161%
8	大分市大字政所字村田222 3番17	住	31,500	1984	49,300	1999	157%
9	大分市舞鶴町2丁目6268 番37	住	110,000	1983	170,000	1992	155%
10	大分市明野東3-9-16	住	52,000	1985	80,000	1999	154%
11	大分市大字皆春字中ノ江87 0番	他	16,000	1983	24,500	1998	153%
12	大分市大字奥田字下遊塚72 5番5外	住	64,800	1983	97,500	1998	150%
13	大分市大字猪野字堀木943 番7	住	39,000	1985	58,300	1998	149%
14	大分市西大道4-2-63	住	64,500	1983	93,800	1998	145%
15	大分市大字古国府字五反田 605番2	商	112,000	1989	162,000	1995	145%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	大分市中央町1-3-23	商	4,200,000	1991	465,000	-89%
2	大分市府内町1-4-11	商	1,500,000	1991	200,000	-87%
3	大分市都町2-1-6	商	2,400,000	1991	320,000	-87%
4	大分市大手町1-1-8	商	750,000	1993	146,000	-81%
5	大分市中央町3-1-2	商	1,150,000	1995	244,000	-79%
6	中津市豊田町8番13外	商	440,000	1995	95,400	-78%
7	大分市寿町6-24	商	750,000	1991	167,000	-78%
8	日田市元町13-9	商	340,000	1992	82,500	-76%
9	大分市大字佐賀関字上浦町 2206番1	商	141,000	1995	38,800	-72%
10	大分市碩田町3-1-41	商	450,000	1991	128,000	-72%
11	大分市末広町2-1-13	商	480,000	1992	143,000	-70%
12	大分市日吉町105番	商	315,000	1992	99,800	-68%
13	杵築市大字杵築字北浜665 番281	商	145,000	1992	47,400	-67%
14	大分市今津留2-1-30	商	302,000	1992	98,800	-67%
15	大分市高松1-7-8	商	203,000	1995	69,300	-66%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング (ページ2/2)

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	大分市大字上宗方字大坪503番16	住	39,000	1983	56,300	1999	144%
17	大分市大字荏隈字町口446番7	住	55,800	1983	80,000	1997	143%
18	大分市大字一木字中原1037番2外	住	13,700	1983	19,300	1997	141%
19	別府市青山町10-26	商	103,000	1985	145,000	1992	141%
20	別府市船小路町1-32	商	130,000	1983	183,000	1992	141%
21	大分市大字海原字新田1005番9外	他	30,000	1985	42,000	1992	140%
22	大分市大字古国府字石明459番19	住	60,000	1990	81,200	1999	135%
23	大分市錦町1-11-20	住	95,000	1983	128,000	1992	135%
24	杵築市大字杵築字迫平1315番	住	22,000	1983	28,900	2001	131%
25	大分市大字奥田字園田538番1	住	65,000	1983	85,000	1998	131%
26	別府市大字鶴見字下森山3602番7	住	54,000	1983	70,000	1992	130%
27	大分市南春日町3-16	住	100,000	1983	129,000	1995	129%
28	別府市天満町9-30	住	70,000	1984	90,000	1995	129%
29	大分市大字下戸次字広瀬384番1	住	13,000	1983	16,600	1997	128%
30	別府市上田の湯町4-23	住	88,000	1983	112,000	1992	127%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	大分市西大道3-1-24	商	325,000	1995	117,000	-64%
17	宇佐市大字四日市字野添1367番4	商	98,000	1991	35,500	-64%
18	大分市中鶴崎1-8-18	商	158,000	1999	57,900	-63%
19	別府市石垣東8-5-17	商	190,000	1992	74,200	-61%
20	別府市大字鉄輪字風呂ノ本224番2	商	135,000	1993	54,000	-60%
21	別府市船小路町1-32	商	183,000	1992	74,200	-59%
22	大分市大字上宗方字虚言迫567番87外	商	151,000	1994	62,200	-59%
23	由布市湯布院町川上字野田3056番16	商	225,000	1995	93,500	-58%
24	速見郡日出町大字川崎字中尾1164番12	住	44,500	1997	18,500	-58%
25	別府市大字内竈字森谷筋1958番	他	19,600	1997	8,600	-56%
26	大分市大字勢家字七本木855番7	商	221,000	1998	99,000	-55%
27	別府市青山町10-26	商	145,000	1992	65,300	-55%
28	竹田市大字竹田町字古町580番1	商	91,500	1995	41,500	-55%
29	大分市大字佐賀関字山田1396番	住	56,000	1994	26,000	-54%
30	大分市大字津守字伏子83番1	商	161,000	1997	75,000	-53%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成