

平成 19 年

# 地価調査基準地価格調書

鳥 取 県



## はじめに

土地は、私たちの日常生活や生産活動・余暇活動などの「場」として欠くことのできない貴重な基盤であり、また、公共性・社会性をもった限られた貴重な資源であることから、その利用は、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、経済的、文化的条件等に配慮して、総合的かつ計画的に行われなければなりません。

このような性質を有する土地の価格は、土地の効用や需給関係によって定まるものですが、市場価格の不透明性などにより合理的な市場価格の形成が困難となる場合もあるため、国や都道府県では地価公示や地価調査で地価の指標を提供することによって、適正な地価水準の形成と合理的な土地利用の推進に努めています。

他方、地価の動向は、経済情勢・景気といった広域的な社会情勢を反映するのみならず、もっと狭い範囲での地域の活力・元気を示す指標の一つとして捉えることもできます。この度の調査結果を全国的に見ると、三大都市圏を中心とした景気回復を背景として、商業地の地価変動率の全国平均が平成3年以來16年ぶりに上昇に転じたことが特徴として挙げられます。一方、地方圏においては、大半の地点で依然として地価の下落が続いているものの、一部の地方都市では、前回の上昇率を上回った地点や新たに上昇地点が現れた地域が存在しており、このことから、まちづくりへの関心・実践と地価との間には何らかの相関性があるようにも見受けられます。

さて、鳥取県の地価動向の推移をみると、平成元年より地価の上昇傾向が現れ、平成2年には市部の商業地、住宅地を中心に著しい上昇がみられましたが、その後のいわゆるバブル経済の崩壊とともに商業地を中心として、地価変動率は下落の方向に転じております。

本年の調査結果でも、商業地、住宅地ともに下落し、前者は16年連続、後者は8年連続の下落となっております。また、全用途平均でも9年連続の下落となりました。バブルによる地価上昇が起こる前の昭和61年の地価を100として、本年の地価と比較すると、住宅地は96と昭和61年と概ね同水準であるものの、商業地については57と6割以下にまで落ち込んでいます。一方で、その下落幅は一昨年、昨年に引き続き3年連続で縮小しており、今後の動向に注目が集まるところです。

おわりに、本書は地価調査基準地及び地価公示標準地の所在とその価格を提供し、土地取引等に際しての指標として参考にしていただくようとりまとめましたので、ご活用いただければ幸いです。

平成19年11月

鳥取県生活環境部景観まちづくり課長 小倉 誠一

# 目 次

## [平成19年地価調査] 平成19年7月1日時点

|             |    |         |
|-------------|----|---------|
| 地価調査制度の概要   | 1  |         |
| この1年間の地価の動向 | 4  |         |
| 鳥 取 市       | 18 | 琴 浦 町   |
| 米 子 市       | 26 | 北 栄 町   |
| 倉 吉 市       | 30 | 日 吉 津 村 |
| 境 港 市       | 34 | 大 山 町   |
| 岩 美 町       | 34 | 南 部 町   |
| 若 桜 町       | 36 | 伯 耆 町   |
| 智 頭 町       | 36 | 日 南 町   |
| 八 頭 町       | 36 | 日 野 町   |
| 三 朝 町       | 38 | 江 府 町   |
| 湯 梨 浜 町     | 38 | 林 地     |
|             |    | 38      |
|             |    | 40      |
|             |    | 40      |
|             |    | 42      |
|             |    | 42      |
|             |    | 44      |
|             |    | 44      |
|             |    | 44      |
|             |    | 46      |
|             |    | 48      |

## [平成19年地価公示] 平成19年1月1日時点

|       |    |         |
|-------|----|---------|
| 鳥 取 市 | 52 | 八 頭 町   |
| 米 子 市 | 60 | 三 朝 町   |
| 倉 吉 市 | 66 | 湯 梨 浜 町 |
| 境 港 市 | 68 | 琴 浦 町   |
| 岩 美 町 | 70 | 北 栄 町   |
| 若 桜 町 | 70 | 日 吉 津 村 |
| 智 頭 町 | 70 |         |
|       |    | 70      |
|       |    | 72      |
|       |    | 72      |
|       |    | 74      |
|       |    | 74      |
|       |    | 76      |

# 地価調査制度の概要

## 1 地価調査の概要

この地価調査は、国土利用計画法施行令の規定に基づいて、県が毎年1回、基準地の正常な価格（7月1日時点）を判定するために実施するもので、今年で33回目である。

この基準地価格は、国が行う地価公示価格（1月1日時点）とあわせて、国土利用計画法に基づく土地取引の価格の規制を行う場合の審査において規準とされるほか、一般の土地取引価格の指標となるものである。

基準地価格の判定については、県が1基準地について1人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定することとなっている。このたび、平成19年7月1日現在における基準地価格の鑑定評価を11名の不動産鑑定士に委嘱し、基準地価格を判定、9月21日の鳥取県公報号外第143号でその価格等を公表したところである。

この調査の対象区域は、県内19市町村全域であり、地点数は178地点である。なお、全国では24,374地点の基準地が設定されている。

### 【地価調査の役割】

- ① 国土利用計画法による価格審査の規準
- ② 一般の土地の取引価格に対する指標の提供
- ③ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準
- ④ 公共用地の取得価格算定の規準                      など

## 2 基準地の設定

### (1) 設定方針

基準地を設定するに当たっては、国の定めた「基準地設定方針」に準拠しながら、なおかつ、地域の特性に考慮し、次の方針により行った。

ア 都市計画区域については、地価公示地点が設定されているため、これとの位置的均衡及び地価水準等について十分配慮し、両者一体のものとして整合性が保てるように配分を行った。

イ 都市計画区域を定めていない町村については、地域のバランスを考慮し、住宅地等を設定した。

ウ 林地については、県内の地域別の価格水準を的確に把握することを目途に、国が定めている林地の類型により、都市近郊林地1地点、農村林地3地点、林業本場林地1地点、山村奥地林地2地点をそれぞれ設定した。

(2) 区域別面積及び設定数

ア 都市計画法上の区分による面積（H19.7.1現在）

|             |                  |
|-------------|------------------|
| 都市計画区域      | 713.10平方キロメートル   |
| 市街化区域       | 67.49平方キロメートル    |
| 市街化調整区域     | 233.26平方キロメートル   |
| その他の区域      | 412.35平方キロメートル   |
| 都市計画区域以外の区域 | 2,794.16平方キロメートル |
| 合 計         | 3,507.26平方キロメートル |

イ 地点数

第1表のとおり

第1表 平成19年地価調査地点用途別表

| 区<br>用                     | 域<br>途        | 住宅地 | 宅 地<br>見込地 | 商業地 | 準 工<br>業 地 | 工業地 | 調区内<br>宅 地 | 計   | 林 地 | 合 計 |
|----------------------------|---------------|-----|------------|-----|------------|-----|------------|-----|-----|-----|
| 都<br>市<br>計<br>画<br>区<br>域 | 市 街 化 区 域     | 28  | 2          | 14  | 6          | 5   |            | 55  | —   | 55  |
|                            | 市 街 化 調 整 区 域 |     |            |     |            |     | 12         | 12  | 1   | 13  |
|                            | 非線引都市計画区域     | 44  | 1          | 5   | 1          | 1   |            | 52  | 1   | 53  |
|                            | 計             | 72  | 3          | 19  | 7          | 6   | 12         | 119 | 2   | 121 |
| そ の 他 の 区 域                | 46            | —   | 6          | —   | —          |     | 52         | 5   | 57  |     |
| 合 計                        |               | 118 | 3          | 25  | 7          | 6   | 12         | 171 | 7   | 178 |

ウ 地点数配分の目安

◎宅地の場合

・市街化区域

住 居 地 域 約 1平方キロメートル当たり 1 地点

商 業 地 域 約0.3平方キロメートル当たり 1 地点

準 工 業 地 域 約1.5平方キロメートル当たり 1 地点

工 業 地 域 約 7平方キロメートル当たり 1 地点

・市街化調整区域 約 20平方キロメートル当たり 1 地点

・その他の区域

市 の 区 域 住宅地 2 地点又は 3 地点、商業地 1 地点、及び工業地 1 地点

町 の 区 域 住宅地 3 地点、商業地 1 地点、及び工業地 1 地点

◎林地の場合

市街化区域以外の地域にある林地について、県内における林地の価格水準を的確に把握

しうるように、林地の地域的特性ごとに配分。

- ・東 部 地 区                      2 地点
- ・中 部 地 区                      2 地点
- ・西 部 地 区                      3 地点

### 3 基準地の選定

基準地価格は、一般の土地取引の価格に指標を与え、また土地取引規制における審査の基準となる価格であるので、基準地は国の定めた「基準地選定の原則」による次の4原則に留意して選定を行っている。

#### (1) 代表性の原則

基準地は、市町村の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表し得るものであること。

#### (2) 中庸性の原則

基準地は、当該近隣地域内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のものであること。

#### (3) 安定性の原則

基準地は、できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあつて、当該近隣地域の一般的用途に適合したものであること。

#### (4) 確定性の原則

基準地は、土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区別され、かつ、容易に確認できるものであること。

### 4 基準地価格の性格

価格は、毎年7月1日現在における基準地の1平方メートル（林地については10アール）当たりの正常価格である。正常価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格である。

言い換えれば、売り手にも買い手にも偏らない客観的価値を表したものである。

また、基準地に建物その他の定着物がある場合、又は地上権その他土地の使用若しくは収益を制限する権利がある場合には、これらの定着物や権利がないものとしての価格（「更地価格」という）を求めることになる。

なお、土地の価格は、地域が異なる場合はもとより近隣に所在する土地であっても、地積、形状、接面道路の形状等個別の価格を形成する要因の違いで異なるものである。したがって基準地価格は、標準的な画地の価格水準を示すものであつて、最高又は最低の地価を示すものではないとともに、地域内の全ての土地の価格を画一的に示すものでもない。

# この1年間の地価の動向

## 1 県全体の動向

平成19年地価調査による鳥取県全体の地価の対前年変動率は全用途平均で△3.5%（全国△0.5%）、住宅地△3.0%（全国△0.7%）、商業地△4.8%（全国1.0%）となった。（9年連続の下落）

県内の全地点において価格が上昇した地点はないものの、対前年変動率は全用途平均で前々回△5.0%、前回△4.4%、今回△3.5%であり、下落幅は縮小しつつある。

## 2 用途別の動向

### ○住宅地 △3.0%（前年△3.5%）

8年連続の下落。上昇地点はなく下落地点が依然として大半を占めているものの、下落幅は0.5%縮小した。横這い地点は7地点であった。

### ○宅地見込地 △5.9%（前年△7.7%）

造成後の分譲宅地についての売却見通し難等から業者の開発意欲がなかなか回復せず、素地に対する需要は依然として弱い。

### ○商業地 △6.5%（前年△7.7%）

16年連続の下落。全体に下げ足は鈍ってきているものの、引き続きやや大きな下落を示し、全地点で下落した。上昇地点及び横這い地点はない。

### ○準工業地 △5.9%（前年△7.3%）

幹線道路沿いの路線商業地の地点が多く、商業地と同様に引き続き下落している。

### ○工業地 △8.2%（前年△9.8%）

景気回復の遅れを反映して工業地需要は弱く、やや大きな下落傾向が続いている。

### ○市街化調整区域内宅地 △4.3%（前年△4.5%）

下落の動きは調整区域内でも一般化しており、殆どの地点で下落した。

第1表 対前年変動率（%）及び地価指数（S61=100とする）の推移

| 区分     | S61 | H11 | H12  | H13  | H14  | H15  | H16   | H17  | H18  | H19  |      |
|--------|-----|-----|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|
| 対前年変動率 | 全用途 | 0.2 | △0.6 | △1.0 | △1.9 | △3.2 | △4.8  | △5.4 | △5.0 | △4.4 | △3.5 |
|        | 住宅地 | 0.2 | 0.1  | △0.2 | △1.0 | △2.0 | △3.3  | △4.1 | △4.0 | △3.5 | △3.0 |
|        | 商業地 | 0.1 | △3.9 | △4.1 | △5.4 | △7.8 | △10.1 | △9.3 | △7.7 | △6.5 | △4.8 |
| 地価指数   | 全用途 | 100 | 117  | 115  | 113  | 110  | 104   | 99   | 94   | 90   | 87   |
|        | 住宅地 | 100 | 119  | 118  | 117  | 115  | 111   | 107  | 102  | 99   | 96   |
|        | 商業地 | 100 | 102  | 97   | 92   | 85   | 76    | 69   | 64   | 60   | 57   |



### 3 地域別の動向

#### ○鳥取市

住宅地（△2.4%、33 継続地点）については、中心部の相対的に品等の高い住宅地が値ごろ感から買い進まれて下落幅が大きく縮小したほか、全体的に下落速度が鈍化した。

商業地（△5.3%、9 継続地点）については、市街地の既成商店街の下落が依然として大きいものの、下落幅は縮小し、二桁下落の地点はなくなった。

全体的（全用途△3.1%、54 継続地点）には、下落幅は縮小したが、下落傾向は続いている。

#### ○米子市

住宅地（△4.0%、14 継続地点）については、規模の大きな土地区画整理事業の影響もあって供給過多の状況が続き、住宅地の地価は引き続き下落している。

商業地（△4.5%、6 継続地点）については、鳥取市とほぼ同様に市街地の既成商店街の下落が大きい、下落幅は縮小した。

全体的（全用途△4.4%、28 継続地点）には、下落幅は縮小したが、下落傾向は続いている。

#### ○倉吉市

住宅地（△3.9%、11 継続地点）については、価格水準の低い周辺町村部への流出もあって住宅地需要は依然として弱い。

商業地（△6.3%、3 継続地点）については、商況が全体に不活発で土地需要は弱く、やや大きな下落が続いている。

全体的（全用途△4.1%、17 継続地点）には、下落幅は若干縮小したが、下落傾向は続いている。

#### ○境港市

住宅地（△4.1%、2 継続地点）については、水産加工業の長期不振のなか、市公社による安価で大量の宅地供給の影響もあってやや大きな下落傾向が続いているが、多少の値ごろ感も出始め、下落幅はやや縮小した。

第2表 用途別、地域別の対前年変動率

(単位：%)

| 地域  | 用途<br>年度 | 住宅地  |      | 宅地見込地 |      | 商業地  |      | 準工業地 |      | 工業地   |       | 調区内宅地 |      | 全用途  |      |
|-----|----------|------|------|-------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|------|
|     |          | 19   | 18   | 19    | 18   | 19   | 18   | 19   | 18   | 19    | 18    | 19    | 18   | 19   | 18   |
| 鳥取市 |          | △2.4 | △3.4 | △4.3  | △7.8 | △5.3 | △6.9 | △4.0 | △6.9 | △6.3  | △9.1  | △2.2  | △3.8 | △3.1 | △4.5 |
| 米子市 |          | △4.0 | △4.1 | △8.7  | △9.3 | △4.5 | △7.3 | △4.6 | △7.6 | △6.9  | △8.0  | △3.7  | △4.2 | △4.4 | △5.6 |
| 倉吉市 |          | △3.9 | △4.3 | △4.8  | △4.5 | △6.3 | △6.8 | △1.5 | △1.4 | △2.6  | △2.5  | ／     | ／    | △4.1 | △4.6 |
| 境港市 |          | △4.1 | △7.0 | ／     | ／    | △5.7 | △6.5 | △6.8 | △4.3 | △13.3 | △12.8 | △7.1  | △6.4 | △6.8 | △7.2 |
| 市部  |          | △3.1 | △3.9 | △5.9  | △7.7 | △5.2 | △7.0 | △4.1 | △5.9 | △7.1  | △8.2  | △3.2  | △4.3 | △3.9 | △5.0 |
| 町村部 |          | △2.9 | △3.2 | ／     | ／    | △3.4 | △5.1 | ／    | ／    | ／     | ／     | △4.2  | △4.4 | △3.0 | △3.4 |
| 鳥取県 |          | △3.0 | △3.5 | △5.9  | △7.7 | △4.8 | △6.5 | △4.1 | △5.9 | △7.1  | △8.2  | △3.3  | △4.3 | △3.5 | △4.4 |
| 全国  |          | △0.7 | △2.3 | △3.7  | △5.4 | 1.0  | △2.1 | △0.8 | △3.0 | △1.9  | △3.8  | △2.0  | △3.4 | △0.5 | △2.4 |

／：該地点なし

商業地（△5.7%、1 継続地点）については、郊外の大型店及び隣接する米子市への顧客流出が進んでおり、やや大きな下落が続いている。全体的（全用途△6.8%、6 継続地点）には、下落幅は若干縮小したが、やや大きな下落傾向が続いている。

### ○その他の町村

住宅地（△2.9%、55 継続地点）については、引き続き広い範囲で地価下落が続いているが、その中には町村合併に伴う価格調節作用によるやや大きな下落も見受けられる。

商業地（△3.4%、6 継続地点）については、総じて衰退しており、住宅地へ移行しつつあるものも多い。

全体的（全用途△3.0%、62 継続地点）には、下落の状態で推移している。

第3表 市町村別、用途別対前年変動率

(単位:%)

|       | 市町村名 | 住宅地   | 宅地見込地 | 商業地   | 準工業地  | 工業地   | 調区内宅地 | 全用途   |
|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 市部    | 鳥取市  | △ 2.4 | △ 4.3 | △ 5.3 | △ 4.0 | △ 6.3 | △ 2.2 | △ 3.1 |
|       | 米子市  | △ 4.0 | △ 8.7 | △ 4.5 | △ 4.6 | △ 6.9 | △ 3.7 | △ 4.4 |
|       | 倉吉市  | △ 3.9 | △ 4.8 | △ 6.3 | △ 1.5 | △ 2.6 | —     | △ 4.1 |
|       | 境港市  | △ 4.1 | —     | △ 5.7 | △ 6.8 | △13.3 | △ 7.1 | △ 6.8 |
| 市部平均  |      | △ 3.1 | △ 5.9 | △ 5.2 | △ 4.1 | △ 7.1 | △ 3.2 | △ 3.9 |
| 岩美郡   | 岩美町  | △ 1.6 | —     | —     | —     | —     | —     | △ 1.6 |
| 八頭郡   | 若桜町  | △ 2.7 | —     | —     | —     | —     | —     | △ 2.7 |
|       | 智頭町  | △ 3.1 | —     | —     | —     | —     | —     | △ 3.1 |
|       | 八頭町  | △ 3.3 | —     | △ 4.2 | —     | —     | —     | △ 3.5 |
| 東伯郡   | 三朝町  | △ 4.9 | —     | —     | —     | —     | —     | △ 4.9 |
|       | 湯梨浜町 | △ 4.6 | —     | —     | —     | —     | —     | △ 4.6 |
|       | 琴浦町  | △ 2.2 | —     | —     | —     | —     | —     | △ 2.2 |
|       | 北栄町  | △ 2.2 | —     | —     | —     | —     | —     | △ 2.2 |
| 西伯郡   | 日吉津村 | △ 3.5 | —     | —     | —     | —     | △ 4.2 | △ 3.9 |
|       | 大山町  | △ 2.5 | —     | △ 3.4 | —     | —     | —     | △ 2.7 |
|       | 南部町  | △ 2.0 | —     | —     | —     | —     | —     | △ 2.0 |
|       | 伯耆町  | △ 3.7 | —     | △ 2.2 | —     | —     | —     | △ 3.4 |
| 日野郡   | 日南町  | △ 2.9 | —     | —     | —     | —     | —     | △ 2.9 |
|       | 日野町  | △ 2.2 | —     | △ 5.0 | —     | —     | —     | △ 3.6 |
|       | 江府町  | 0.0   | —     | △ 1.6 | —     | —     | —     | △ 0.8 |
| 町村部平均 |      | △ 2.9 | —     | △ 3.4 | —     | —     | △ 4.2 | △ 3.0 |
| 合計    |      | △ 3.0 | △ 5.9 | △ 4.8 | △ 4.1 | △ 7.1 | △ 3.3 | △ 3.5 |

第4表 変動率の大きい地点

■プラス 全用途 該当地点なし  
 ■マイナス 全用途

(単位：円/㎡、%)

| 順位 | 基準地番号   | 用途 | 地番                 | H18 価格  | H19 価格  | 対前年<br>変動率 | 備考       |
|----|---------|----|--------------------|---------|---------|------------|----------|
| 1  | 境港 9-1  | 工業 | 昭和町 34             | 7,500   | 6,500   | △13.3      | 大海通産     |
| 2  | 倉吉- 9   | 住宅 | 中江字藪サ 314-15       | 34,000  | 31,000  | △ 8.8      |          |
| 3  | 米子 3-1  | 宅見 | 両三柳字大沢十三 4-4       | 23,000  | 21,000  | △ 8.7      |          |
| 4  | 湯梨浜 -2  | 住宅 | 大字上浅津字堂ノ本 115-11 外 | 27,000  | 24,800  | △ 8.1      |          |
| 5  | 鳥取 5-5  | 商業 | 栄町 609             | 250,000 | 230,000 | △ 8.0      | 加藤ビル     |
| 6  | 鳥取 5-9  | 商業 | 用瀬町用瀬字屋敷下側中 380    | 40,000  | 37,000  | △ 7.5      | 北村屋酒店    |
| 7  | 倉吉 5-1  | 商業 | 堺町 2 丁目 249-1 外    | 61,000  | 56,500  | △ 7.4      | ピノキオ     |
| 8  | 米子-13   | 住宅 | 淀江町西原字浜東 333-3     | 28,000  | 26,000  | △ 7.1      |          |
| 8  | 米子 9-1  | 工業 | 夜見町字新開二 2947-3 外   | 21,000  | 19,500  | △ 7.1      | (米子鉄鋼団地) |
| 8  | 境港 10-1 | 調区 | 新屋町字川向灘 401-2 外    | 24,000  | 22,300  | △ 7.1      |          |

■プラス 住宅地 該当地点なし  
 ■マイナス 住宅地

(単位：円/㎡、%)

| 順位 | 基準地番号  | 地番                 | H18 価格 | H19 価格 | 対前年<br>変動率 | 備考 |
|----|--------|--------------------|--------|--------|------------|----|
| 1  | 倉吉- 9  | 中江字藪サ 314-15       | 34,000 | 31,000 | △ 8.8      |    |
| 2  | 湯梨浜- 2 | 大字上浅津字堂ノ本 115-11 外 | 27,000 | 24,800 | △ 8.1      |    |
| 3  | 米子-13  | 淀江町西原字浜東 333-3     | 28,000 | 26,000 | △ 7.1      |    |
| 4  | 湯梨浜- 5 | 大字泊字屋敷 783         | 23,000 | 21,500 | △ 6.5      |    |
| 5  | 倉吉- 6  | 上井字内中島 890-2       | 57,000 | 53,500 | △ 6.1      |    |
| 6  | 米子-14  | 淀江町佐陀字汐除外浜 982-2   | 34,000 | 32,000 | △ 5.9      |    |
| 6  | 境港- 1  | 上道町字戎谷 677-1       | 25,500 | 24,000 | △ 5.9      |    |
| 8  | 鳥取-27  | 気高町宝木字新町 754 外     | 26,500 | 25,000 | △ 5.7      |    |
| 9  | 倉吉- 1  | 堺町 3 丁目 79-2 外     | 46,000 | 43,500 | △ 5.4      |    |
| 9  | 三朝- 2  | 大字三朝字石田 625-3 外    | 28,000 | 26,500 | △ 5.4      |    |

■プラス 商業地 該当地点なし  
 ■マイナス 商業地

(単位：円/㎡、%)

| 順位 | 基準地番号   | 地番              | H18 価格  | H19 価格  | 対前年<br>変動率 | 備考        |
|----|---------|-----------------|---------|---------|------------|-----------|
| 1  | 鳥取 5- 5 | 栄町 609          | 250,000 | 230,000 | △ 8.0      | 加藤ビル      |
| 2  | 鳥取 5- 9 | 用瀬町用瀬字屋敷下側中 380 | 40,000  | 37,000  | △ 7.5      | 北村屋酒店     |
| 3  | 倉吉 5- 1 | 堺町 2 丁目 249-1 外 | 61,000  | 56,500  | △ 7.4      | ピノキオ      |
| 4  | 倉吉 5- 3 | 西町 2679 外       | 44,000  | 41,000  | △ 6.8      | 安藤花店      |
| 5  | 八頭 5- 2 | 北山字下柳縄手 60-8    | 23,500  | 22,000  | △ 6.4      | 坂本商店      |
| 6  | 米子 5- 1 | 明治町 197         | 176,000 | 165,000 | △ 6.3      | (米子駅前通り)  |
| 7  | 境港 5- 1 | 元町 5-2          | 53,000  | 50,000  | △ 5.7      | アダチビル     |
| 8  | 鳥取 5- 2 | 吉方温泉 3 丁目 111   | 108,000 | 102,000 | △ 5.6      | 朝日生命鳥取(営) |
| 8  | 鳥取 5- 3 | 扇町 128- 1 外     | 180,000 | 170,000 | △ 5.6      | 軽食喫茶 扇    |
| 10 | 米子 5- 2 | 加茂町 1 丁目 26 外   | 135,000 | 128,000 | △ 5.2      | 山陰総合リース   |

第5表 市町村別、用途別平均価格

(単位:円/㎡)

|       | 市町村名 | 住宅地    | 宅地見込地  | 商業地     | 準工業地   | 工業地    | 調区内宅地  | 全用途    |
|-------|------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 市部    | 鳥取市  | 42,500 | 22,500 | 119,100 | 82,000 | 27,000 | 24,400 | 54,500 |
|       | 米子市  | 48,400 | 21,000 | 89,100  | 64,200 | 15,400 | 30,000 | 52,100 |
|       | 倉吉市  | 30,500 | 10,000 | 59,200  | 67,000 | 19,000 | —      | 35,800 |
|       | 境港市  | 23,300 | —      | 50,000  | 20,500 | 6,500  | 22,300 | 24,300 |
| 市部平均  |      | 41,000 | 17,800 | 96,500  | 66,000 | 18,400 | 26,200 | 49,100 |
| 岩美郡   | 岩美町  | 7,500  | —      | —       | —      | —      | —      | 7,500  |
| 八頭郡   | 若桜町  | 12,200 | —      | —       | —      | —      | —      | 12,200 |
|       | 智頭町  | 22,100 | —      | —       | —      | —      | —      | 22,100 |
|       | 八頭町  | 16,900 | —      | 35,000  | —      | —      | —      | 21,400 |
| 東伯郡   | 三朝町  | 29,800 | —      | —       | —      | —      | —      | 29,800 |
|       | 湯梨浜町 | 24,000 | —      | —       | —      | —      | —      | 24,000 |
|       | 琴浦町  | 18,900 | —      | —       | —      | —      | —      | 18,900 |
|       | 北栄町  | 14,200 | —      | —       | —      | —      | —      | 14,200 |
| 西伯郡   | 日吉津村 | 38,600 | —      | —       | —      | —      | 62,300 | 50,500 |
|       | 大山町  | 11,700 | —      | 28,000  | —      | —      | —      | 13,800 |
|       | 南部町  | 16,100 | —      | —       | —      | —      | —      | 16,100 |
|       | 伯耆町  | 16,500 | —      | 22,500  | —      | —      | —      | 17,500 |
| 日野郡   | 日南町  | 9,500  | —      | —       | —      | —      | —      | 9,500  |
|       | 日野町  | 9,100  | —      | 19,000  | —      | —      | —      | 14,100 |
|       | 江府町  | 4,800  | —      | 18,000  | —      | —      | —      | 11,400 |
| 町村部平均 |      | 17,000 | —      | 26,300  | —      | —      | 62,300 | 18,600 |
| 合計    |      | 29,200 | 17,800 | 79,700  | 66,000 | 18,400 | 29,200 | 37,500 |

※100円未満を四捨五入している。

第6表 価格の高い地点

■住宅地

(単位：円/㎡、%)

| 順位 | 基準地番号 | 地番               | H18 価格  | H19 価格  | 対前年<br>変動率 | 備考    | H18<br>順位 |
|----|-------|------------------|---------|---------|------------|-------|-----------|
| 1  | 鳥取- 9 | 東町 2 丁目 341-1    | 130,000 | 130,000 | 0.0        | 19年連続 | 1         |
| 2  | 鳥取- 3 | 西町 3 丁目 411      | 115,000 | 112,000 | △ 2.6      |       | 2         |
| 3  | 鳥取- 6 | 吉方温泉 3 丁目 423    | 94,500  | 92,500  | △ 2.1      |       | 3         |
| 4  | 鳥取-12 | 寺町 40-4 外        | 93,500  | 92,000  | △ 1.6      |       | 4         |
| 5  | 鳥取- 2 | 青葉町 2 丁目 224     | 91,000  | 88,000  | △ 3.3      |       | 5         |
| 6  | 鳥取-10 | 吉成字下池田 1022      | 82,500  | 81,500  | △ 1.2      |       | 6         |
| 7  | 鳥取- 8 | 吉成南町 1 丁目 546 外  | 77,700  | 76,500  | △ 1.5      |       | 8         |
| 8  | 鳥取-11 | 桜谷字西ノ前 652       | 75,000  | 73,500  | △ 2.0      |       | 9         |
| 9  | 鳥取- 5 | 立川町 3 丁目 317     | 73,000  | 70,500  | △ 3.4      |       | 10        |
| 10 | 鳥取- 4 | 湖山町南 3 丁目 108-36 | 69,000  | 66,000  | △ 4.3      |       | 12        |

■商業地

(単位：円/㎡、%)

| 順位 | 基準地番号    | 地番              | H18 価格  | H19 価格  | 対前年<br>変動率 | 備考         | H18<br>順位 |
|----|----------|-----------------|---------|---------|------------|------------|-----------|
| 1  | 鳥取 5 - 5 | 栄町 609          | 250,000 | 230,000 | △ 8.0      | 加藤ビル、12年連続 | 1         |
| 2  | 鳥取 5 - 4 | 末広温泉町 129       | 190,000 | 181,000 | △ 4.7      | 七つのレモン     | 2         |
| 3  | 鳥取 5 - 3 | 扇町 128-1 外      | 180,000 | 170,000 | △ 5.6      | 軽食喫茶 扇     | 3         |
| 4  | 米子 5 - 1 | 明治町 197         | 176,000 | 165,000 | △ 6.3      | ホテル真田      | 4         |
| 5  | 米子 5 - 2 | 加茂町 1 丁目 26 外   | 135,000 | 128,000 | △ 5.2      | 山陰総合リース    | 5         |
| 6  | 鳥取 5 - 6 | 瓦町 605          | 116,000 | 112,000 | △ 3.4      | ビジネスイン河越   | 6         |
| 7  | 鳥取 5 - 1 | 田園町 4 丁目 123    | 108,000 | 104,000 | △ 3.7      | ハートフルきはら   | 8         |
| 8  | 鳥取 5 - 2 | 吉方温泉 3 丁目 111   | 108,000 | 102,000 | △ 5.6      | 朝日生命鳥取(営)  | 8         |
| 9  | 鳥取 5 - 7 | 湖山町北 1 丁目 557 外 | 102,000 | 98,000  | △ 3.9      | まやま釣具店     | 10        |
| 10 | 倉吉 5 - 2 | 東昭和町 310 外      | 84,000  | 80,000  | △ 4.8      | 洋服のマキタ     | 12        |

第7表 地価公示標準地と同一地点である基準地の変動率

(単位：円/㎡、%)

| 用途  | 基準地番号<br>上段：地価調査<br>下段：地価公示 | 地番         | H18 調査価格<br>(18.7.1)<br>(A) | H19 公示価格<br>(19.1.1)<br>(B) | H19 調査価格<br>(19.7.1)<br>(C) | 6ヶ月変動率 |      |
|-----|-----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|------|
|     |                             |            |                             |                             |                             | A→B    | B→C  |
| 住宅地 | 鳥取-5<br>(鳥取-8)              | 立川町3丁目317  | 73,000                      | 71,500                      | 70,500                      | △2.1   | △1.4 |
| 住宅地 | 鳥取-9<br>(鳥取-1)              | 東町2丁目341-1 | 130,000                     | 130,000                     | 130,000                     | 0.0    | 0.0  |
| 住宅地 | 鳥取-10<br>(鳥取-5)             | 吉成字下池田1022 | 82,500                      | 82,000                      | 81,500                      | △0.6   | △0.6 |
| 商業地 | 鳥取5-4<br>(鳥取5-4)            | 末広温泉町129   | 190,000                     | 185,000                     | 181,000                     | △2.7   | △2.2 |
| 商業地 | 鳥取5-6<br>(鳥取5-2)            | 瓦町605      | 116,000                     | 115,000                     | 112,000                     | △0.9   | △2.6 |
| 住宅地 | 米子-2<br>(米子-2)              | 三本松3丁目4740 | 57,500                      | 56,300                      | 55,200                      | △2.1   | △2.0 |
| 住宅地 | 米子-9<br>(米子-5)              | 西福原4丁目252  | 63,500                      | 63,000                      | 62,000                      | △0.8   | △1.6 |
| 商業地 | 米子5-2<br>(米子5-3)            | 加茂町1丁目26外  | 135,000                     | 132,000                     | 128,000                     | △2.3   | △3.0 |
| 商業地 | 米子5-3<br>(米子5-4)            | 角盤町1丁目3-5  | 63,000                      | 61,800                      | 60,500                      | △1.9   | △2.1 |

第8表 林地の類型別平均価格及び変動率

(単位：円/10アール、%)

| 区域     | 地点数 |      | 平均価格    | 平均変動率 |      | 備考          |
|--------|-----|------|---------|-------|------|-------------|
|        |     | うち継続 |         | H18   | H19  |             |
| 都市近郊林地 | 1   | 1    | 550,000 | △14.3 | △8.3 | 米子市         |
| 農村林地   | 3   | 3    | 192,300 | △11.0 | △7.7 | 鳥取市、琴浦町、大山町 |
| 林業本場林地 | 1   | 1    | 43,000  | △12.7 | △8.5 | 若桜町         |
| 山村奥地林地 | 2   | 2    | 24,000  | △6.9  | △7.5 | 三朝町、日南町     |
| 平均(計)  | 7   | 7    | 174,000 | △10.9 | △7.8 |             |

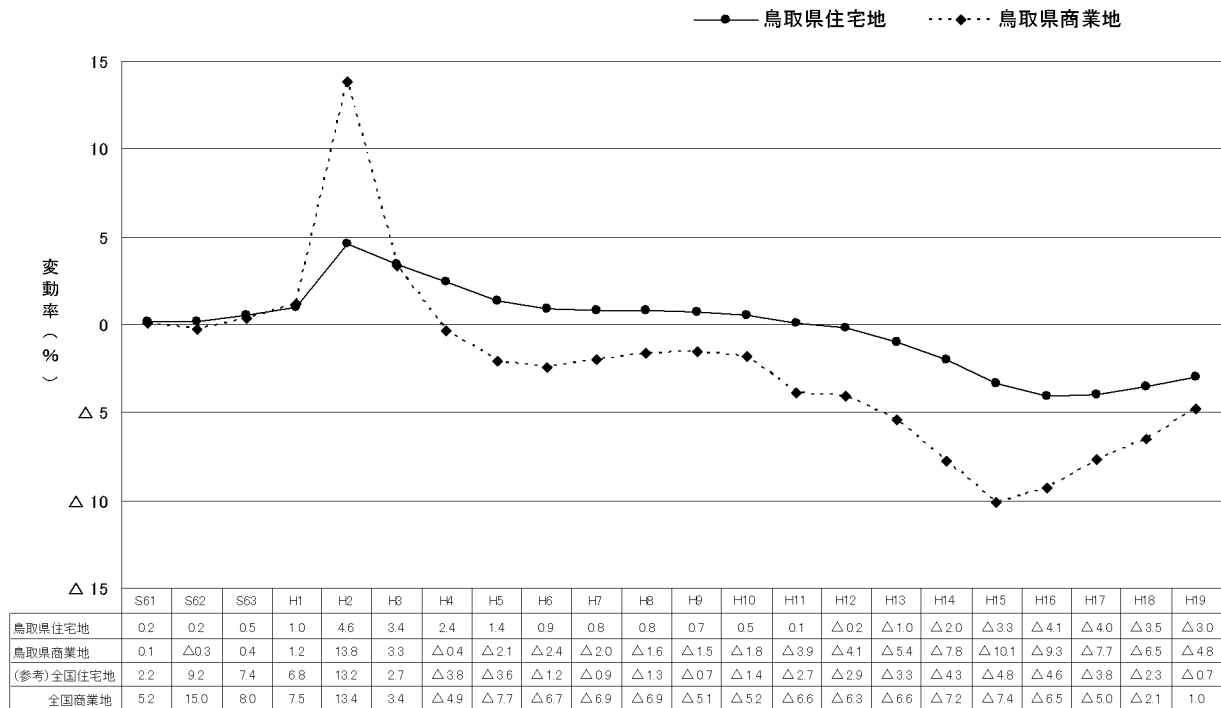
※100円未満を四捨五入している。

## 4 地価の推移

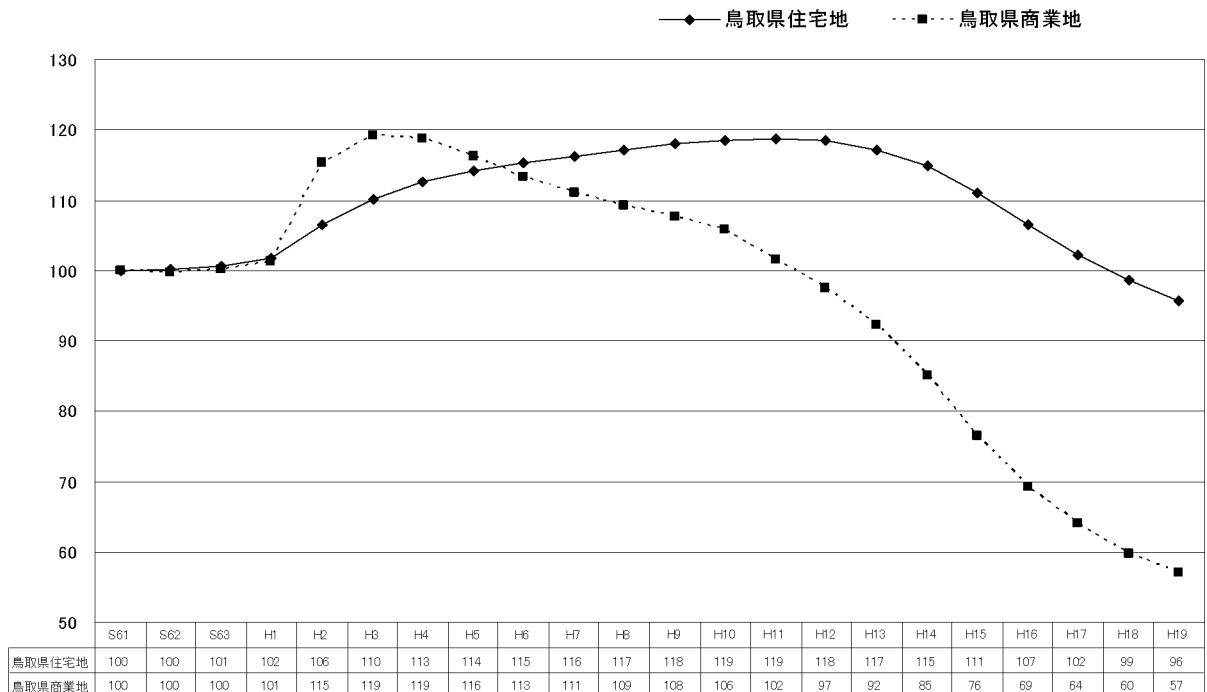
本県における地価の対前年変動率の推移をみると、平成元年度より地価は上昇傾向を示し、平成2年度には市部の商業地、住宅地等を中心として、著しい上昇がみられたが、その後、地価の上昇は沈静化し、逆に商業地を中心として下落の状況が恒常化するようになった。今年度は昨年引き続き、住宅地、商業地ともに下落幅が縮小した。（グラフ1、2、3参照）

グラフ1 対前年変動率推移及び地価推移（県平均）

(1-1) 用途別対前年変動率の推移（県全体）

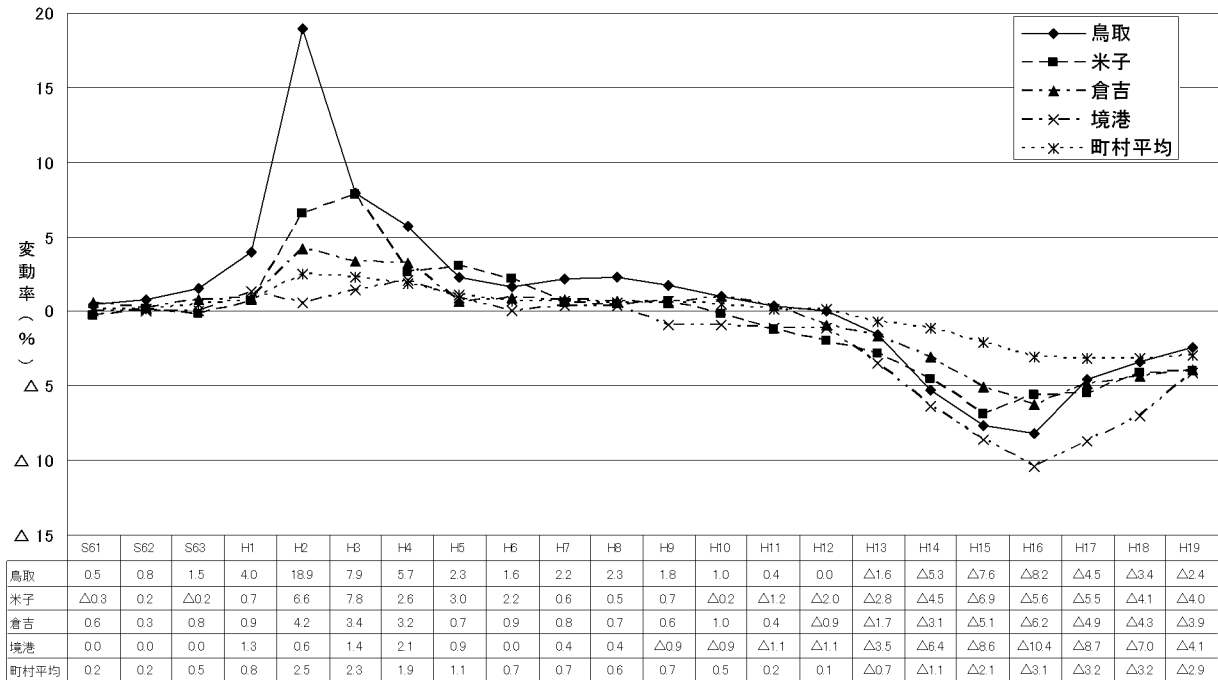


(1-2) 用途別地価指数(S61=100)の推移

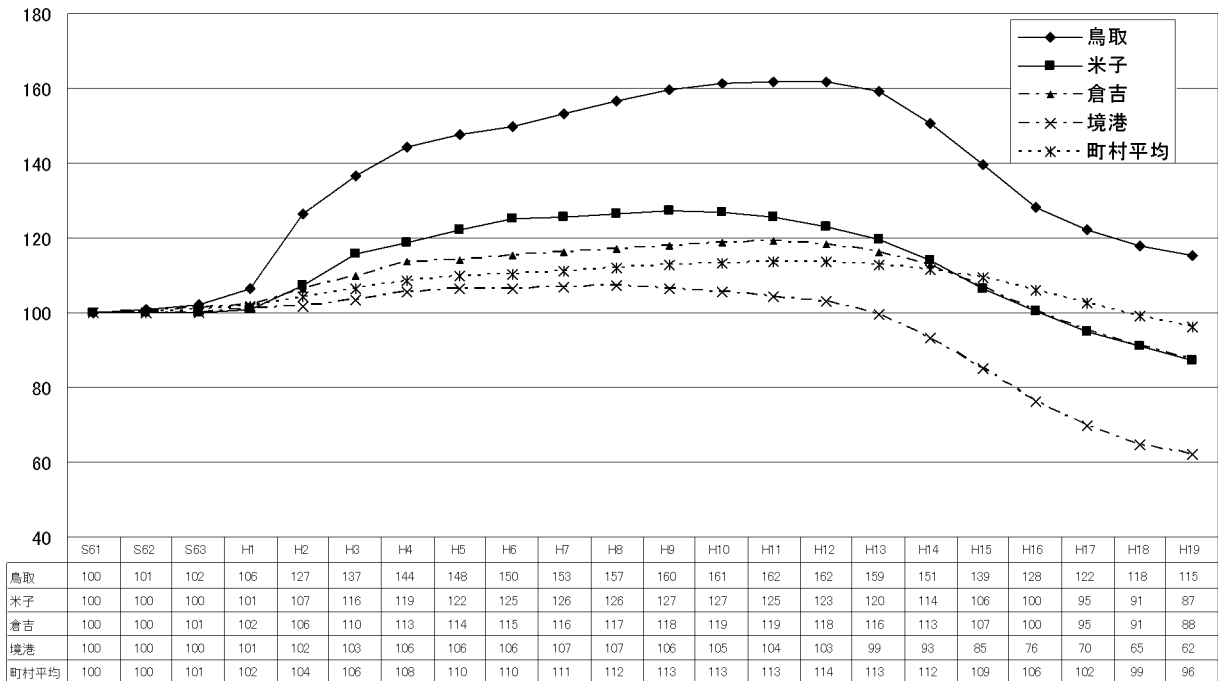


グラフ2 住宅地の対前年変動率推移及び地価推移（4市及び町村平均）

(2-1)住宅地对前年変動率の推移(4市及び町村平均)



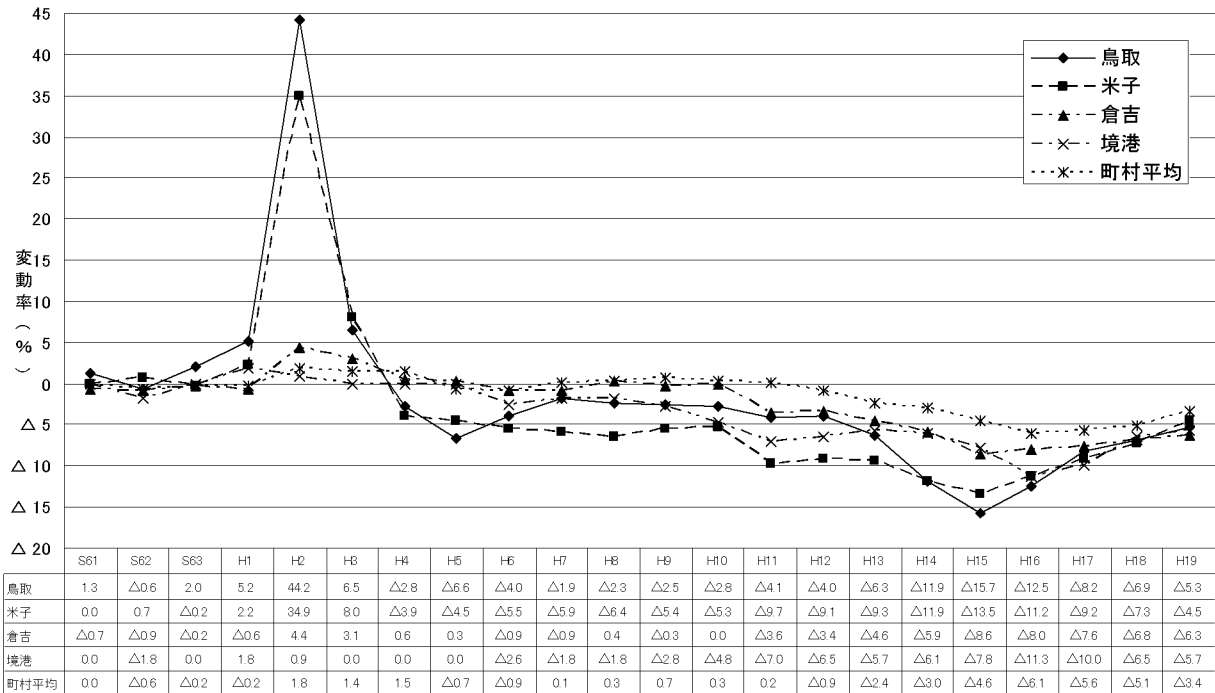
(2-2)住宅地地価指数(S61=100)の推移



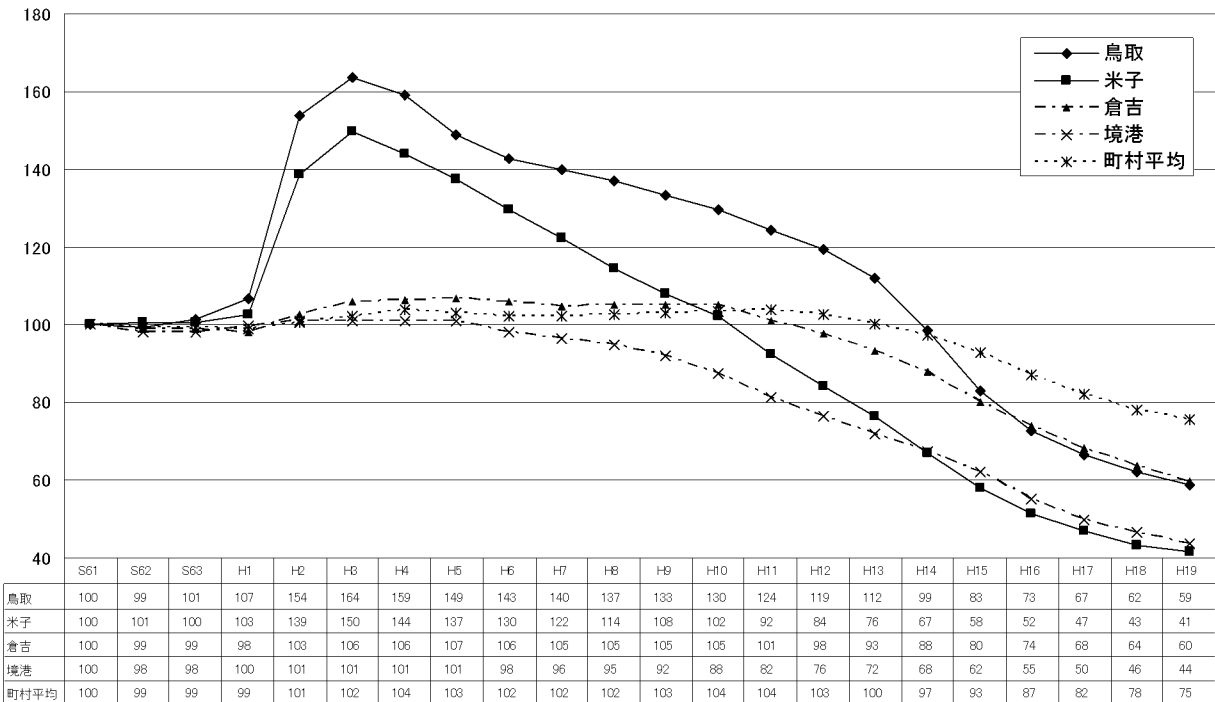


グラフ3 商業地の対前年変動率推移及び地価推移（4市及び町村平均）

(3-1) 商業地対前年変動率の推移(4市及び町村平均)



(3-2) 商業地地価指数(S61=100)の推移



# 地価調査基準地、地価公示標準地 調査データ記載内容の説明

18ページ以降は「価格等一覧表」、「過去の基準地（標準地）価格表」及び「付近案内図」で構成しており、見開きで三者はそれぞれ対応している。

## 1 み だ し

左欄外に基準地、標準地の所在する市町村名を付し、市部については用途別を括弧書きした。

## 2 価格等一覧

各項中「基準地」は、地価公示にあつては「標準地」と読み替えるものとする。

### (1) 基準地番号

市町村ごとに用途番号及び一連番号で表示している

[記載例]

|       | <用途番号> | <一連番号> |                  |
|-------|--------|--------|------------------|
| 鳥取（県） |        | —1     | …………… 住 宅 地      |
|       | 3      | —1     | …………… 宅地見込地      |
|       | 5      | —1     | …………… 商 業 地      |
|       | 7      | —1     | …………… 準工業地       |
|       | 9      | —1     | …………… 工 業 地      |
|       | 10     | —1     | …………… 市街化調整区域内宅地 |
| 鳥取（林） |        | —1     | …………… 林 地        |

なお、※印は、地価調査基準地と地価公示標準地が同一の地点（共通地点）である。

### (2) 基準地の所在地及び地番並びに住居表示（「所在、地番、住居表示」と略す。）

住居表示は「 」内に表示した。

なお、基準地が数筆にわたる場合は「外」と表示した。

### (3) 基準地の価格

◎宅地等 「1平方メートル当たりの価格」を表示した。

◎林 地 「10アール当たりの価格」を表示した。

### (4) 基準地の地積（「地積」と略す。）

1平方メートル未満の端数は切り捨てている。

### (5) 基準地の形状（「形状」と略す。）

間口と奥行のおおむねの比を表示した。

〔記載例〕

1 : 2.5 …… 長方形で間口1に対して奥行2.5の比

(6) 基準地の利用の現況（「利用の現況」と略す。）

建物の用途、構造を略号で表示した。

|     |       |             |
|-----|-------|-------------|
| SRC | …………… | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| R C | …………… | 鉄筋コンクリート造   |
| S   | …………… | 鉄 骨 造       |
| B   | …………… | ブロック造       |
| W   | …………… | 木 造         |

(7) 基準地の周辺の土地の利用の現況（「周辺の土地利用現況」と略す。）

(8) 基準地の前面道路の状況（「前面道路の状況」と略す。）

基準地からみた接面方位、幅員、舗装・未舗装の別及び道路の種類を表示した。（舗装は、表示を省略した。）

(9) 基準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況（「水道、ガス、下水の整備状況」と略す。）

(10) 交通接近条件

◎宅地等 基準地の鉄道その他の主要な交通施設との接近の状況（「鉄道駅等との接近の状況」と略す。）

最寄りの鉄道駅又は停留所の名称及び通常の道路距離を表示した。

◎林 地 ①基準地から搬出地点までの搬出方法及び距離（「搬出方法及び距離」と略す。）

②搬出地点の道路の状況……道路の種類及び幅員を表示した。

(11) 基準地に係る都市計画法その他法令の制限で主要なもの（「公法上の規制」と略す。）

◎都市計画法（市街化区域についてはその旨を表示していない。）

|       |       |              |
|-------|-------|--------------|
| 「調 区」 | …………… | 市街化調整区域      |
| （都）   | …………… | その他の都市計画区域   |
| 「都計外」 | …………… | 都市計画の定めのない区域 |
| 1 低 専 | …………… | 第一種低層住居専用地域  |
| 2 低 専 | …………… | 第二種低層住居専用地域  |
| 1 中 専 | …………… | 第一種中高層住居専用地域 |
| 2 中 専 | …………… | 第二種中高層住居専用地域 |
| 1 住 居 | …………… | 第一種住居地域      |
| 2 住 居 | …………… | 第二種住居地域      |
| 準 住 居 | …………… | 準 住 居 地 域    |

|   |   |       |        |
|---|---|-------|--------|
| 近 | 商 | …………… | 近隣商業地域 |
| 商 | 業 | …………… | 商業地域   |
| 準 | 工 | …………… | 準工業地域  |
| 工 | 業 | …………… | 工業地域   |
| 工 | 専 | …………… | 工業専用地域 |
| 防 | 火 | …………… | 防火地域   |
| 準 | 防 | …………… | 準防火地域  |

( ) 内左側に建ぺい率を、右側に容積率をそれぞれパーセントで表示した。

◎森林法

地 森 計 …………… 地域森林計画対象民有林  
 保安林に指定されている場合はその名称を表示した。

(12) 地域の特性 (林地)

国が定めている林地の種類 (次の4種類) によって分類表示した。  
 都市近郊林地、農村林地、林業本場林地、山村奥地林地

**3 基準地 (標準地) の付近案内図**

- (1) 基準地、標準地の属する地域について通常用いられる団地名、商店街名を図葉右上 ( ) 内に表記した。
- (2) 基準地、標準地が商・工業用建物の敷地である場合は、会社名、商店名等を図葉右上に表記した。
- (3) 図面の方位は、概ね北を上になっている。