

平成20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。

この度の都道府県地価調査の結果を全国的に見ると、住宅地、商業地とも全国平均で下落となりました。三大都市圏においては、3年連続しての上昇となったものの上昇幅が大幅に縮小し、地方圏においては、下落幅はわずかに縮小したものの依然として下落が継続しました。

また、三大都市圏・地方ブロック中心都市の都心部でこれまで高い上昇を示していた地点においても、一部で下落に転じ、上昇基調の鈍化が顕著となるなど、この1年間の全国的な地価動向を総括すると、これまでの地価の持ち直し傾向に陰りが見られる結果となりました。

鳥取県においては、住宅地、商業地ともに全国平均に比べて大きく下落し、住宅地は9年連続、商業地は17年連続して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93と昭和61年の水準を下まわっており、商業地については55まで落ち込んでいます。

一方で、その下落幅は住宅地では4年連続、商業地では5年連続して縮小しています。また、交通基盤整備による利便性の向上を背景として、県内の住宅地としては平成14年以来6年ぶりに、鳥取市で上昇地点が1地点現れるなどの変化も見られており、土地取引等に際しては今後の地価動向に留意する必要があります。

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頂くよう取りまとめましたので、ご活用いただければ幸いです。

平成20年10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20年地価調査) 平成20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		
調査データ記載内容の説明	12		
鳥 取 市	県 1	琴 浦 町	県21
米 子 市	県 9	北 栄 町	県23
倉 吉 市	県13	日 吉 津 村	県23
境 港 市	県17	大 山 町	県25
岩 美 町	県17	南 部 町	県25
若 桜 町	県19	伯 耆 町	県27
智 頭 町	県19	日 南 町	県27
八 頭 町	県19	日 野 町	県27
三 朝 町	県21	江 府 町	県29
湯 梨 浜 町	県21	林 地	県31

(平成20年地価公示) 平成20年1月1日時点

鳥 取 市	公 1	八 頭 町	公19
米 子 市	公 9	三 朝 町	公21
倉 吉 市	公15	湯 梨 浜 町	公21
境 港 市	公17	琴 浦 町	公21
岩 美 町	公17	北 栄 町	公23
若 桜 町	公18	日 吉 津 村	公23
智 頭 町	公19		

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34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20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19日の鳥取県公報号外第104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23,749地点の基準地が設定されている。

【地価調査の役割】

国土利用計画法による価格審査の規準
一般の土地の取引価格に対する指標の提供
不動産鑑定士等の鑑定評価の規準
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、林地の種類により、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（H20.7.1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20年地価調査地点用途別表

区 用	域 途	住宅地	宅 地 見込地	商業地	準 工 業 地	工業地	調区内 宅 地	計	林 地	合 計
都 市 計 画 区 域	市 街 化 区 域	28	2	14	6	5		55	-	55
	市 街 化 調 整 区 域						12	12	1	13
	非線引き都市計画区域	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って、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って、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20年7月1日時点の平成20年鳥取県地価調査によると、平成19年7月以降の1年間の鳥取県の地価は、住宅地・商業地・全用途ともに下落となった。

住宅地は4年連続で、商業地は5年連続で下落幅が縮小し、交通基盤整備による利便性の向上を背景として、住宅地としては平成14年以来6年ぶりに上昇地点が1地点（鳥取-10）現れたものの、依然として下落が大半を占めている。

バブルによる地価上昇が起こる前の昭和61年の住宅地及び商業地の地価水準をそれぞれ100とした場合、住宅地は93と昭和61年の地価水準を下まわっており、商業地については55と6割以下にまで落ち込んでいる。

なお、住宅地の最高価格は鳥取市東町2丁目の130,000円（20年連続）、商業地の最高価格は鳥取市栄町の216,000円（13年連続）であった。

2 用途別の動向

住宅地

景気回復の遅れに伴う住宅地需要の落ち込みが継続しており、9割以上の地点で下落した。継続地点116地点のうち、上昇が1地点、横這いが10地点、下落が105地点である。

住宅地の県平均変動率は2.7%（前年3.0%）で、下落幅はやや縮小しているが、9年連続の下落となった。

商業地

一般的な景気低迷の影響と市街地既存商店街の衰退傾向は変わらず、全地点25地点で下落した。

商業地の県平均変動率は4.0%（前年4.8%）で、下落幅はやや縮小しているが、17年連続の下落となった。

工業地等

地域経済の回復の遅れを反映して、工業地は11年連続の下落となったが、県平均変動率は3.9%（前年7.1%）と下落幅は縮小している。

その他の用途では、宅地見込地が弱含みの住宅地需要を反映して県平均変動率5.9%（前年5.9%）と引き続きやや大きな下落となっている。

第1表 対前年変動率（%）及び地価指数（S61=100）の推移

区分	H61	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	備考	
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	3.0	10年連続下落
	住宅地	0.2	0.1	0.2	1.0	2.0	3.3	4.1	4.0	3.5	3.0	2.7	9年連続下落
	商業地	0.1	3.9	4.1	5.4	7.8	10.1	9.3	7.7	6.5	4.8	4.0	17年連続下落
地価指数	全用途	100	117	115	113	110	104	99	94	90	87	84	
	住宅地	100	119	118	117	115	111	107	102	99	96	93	
	商業地	100	102	97	92	85	76	69	64	60	57	55	

対前年変動率は個々の継続地点の対前年変動率の合計を継続地点数で割って求めた単純平均。

第2表 用途別、地域別の対前年変動率と平均価格

【凡例】

総地点数	(前年)
継続地点数	対前年
	変動率
平均価格	

対前年変動率は継続地点の対前年変動率の合計を継続地点数で割って求めた単純平均。
平均価格は総地点の標準価格の合計を総地点数で割って求めた単純平均。(100円未満四捨五入)

区分	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	
鳥取市	33	(2.4)	1	(4.3)	9	(5.3)	3	(4.0)	2	(6.3)	6	(2.2)	54	(3.1)
	33	2.2	0	-	9	3.8	3	2.7	2	2.7	6	1.8	53	2.4
	41,600		19,800		114,600		79,800		26,300		23,900		52,900	
米子市	14	(4.0)	1	(8.7)	6	(4.5)	2	(4.6)	2	(6.9)	4	(3.7)	29	(4.4)
	14	3.3	1	6.7	6	4.2	2	3.0	2	6.1	4	2.9	29	3.7
	46,900		19,600		84,800		62,300		14,400		29,100		50,100	
倉吉市	11	(3.9)	1	(4.8)	3	(6.3)	1	(1.5)	1	(2.6)	-	(-)	17	(4.1)
	11	3.3	1	5.0	3	5.1	1	4.5	1	2.6	-	-	17	3.7
	29,300		9,500		56,200		64,000		18,500		-		34,300	
境港市	2	(4.1)	-	(-)	1	(5.7)	1	(6.8)	1	(13.3)	1	(7.1)	6	(6.8)
	2	4.3	-	-	1	6.0	1	9.8	1	3.1	1	3.6	6	5.2
	22,300		-		47,000		18,500		6,300		21,500		23,000	
市部	60	(3.1)	3	(5.9)	19	(5.2)	7	(4.1)	6	(7.1)	11	(3.2)	106	(3.9)
	60	2.7	2	5.9	19	4.2	7	4.0	6	3.9	11	2.4	105	3.2
	39,900		16,300		92,400		63,800		17,700		25,600		47,500	
岩美町	2	(1.6)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	2	(1.6)
	2	3.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3.1
	7,200		-		-		-		-		-		7,200	
若桜町	2	(2.7)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	2	(2.7)
	2	3.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3.3
	11,800		-		-		-		-		-		11,800	
智頭町	3	(3.1)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	3	(3.1)
	3	1.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1.9
	21,700		-		-		-		-		-		21,700	
八頭町	6	(3.3)	-	(-)	2	(4.2)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	8	(3.5)
	6	2.2	-	-	2	3.3	-	-	-	-	-	-	8	2.5
	16,700		-		34,000		-		-		-		21,000	
三朝町	2	(4.9)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	2	(4.9)
	2	5.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	5.0
	28,300		-		-		-		-		-		28,300	
湯梨浜町	8	(4.6)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	8	(4.6)
	8	4.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	4.0
	23,100		-		-		-		-		-		23,100	
琴浦町	6	(2.2)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	6	(2.2)
	6	2.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	2.7
	18,300		-		-		-		-		-		18,300	
北栄町	6	(2.2)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	6	(2.2)
	6	1.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	1.6
	13,900		-		-		-		-		-		13,900	
日吉津村	1	(3.5)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	1	(4.2)	2	(3.9)
	1	3.4	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3.7	2	3.6
	37,300		-		-		-		-		60,000		48,700	
大山町	7	(2.5)	-	(-)	1	(3.4)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	8	(2.7)
	5	1.8	-	-	1	3.6	-	-	-	-	-	-	6	2.1
	10,300		-		27,000		-		-		-		12,400	
南部町	6	(2.0)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	6	(2.0)
	6	2.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	2.2
	15,600		-		-		-		-		-		15,600	
伯耆町	5	(3.7)	-	(-)	1	(2.2)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	6	(3.4)
	5	3.0	-	-	1	1.8	-	-	-	-	-	-	6	2.8
	15,900		-		22,100		-		-		-		16,900	
日南町	2	(2.9)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	2	(2.9)
	2	3.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3.1
	9,200		-		-		-		-		-		9,200	
日野町	1	(2.2)	-	(-)	1	(5.0)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	2	(3.6)
	1	2.2	-	-	1	5.3	-	-	-	-	-	-	2	3.8
	8,900		-		18,000		-		-		-		13,500	
江府町	1	(0.0)	-	(-)	1	(1.6)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	2	(0.8)
	1	0.0	-	-	1	2.8	-	-	-	-	-	-	2	1.4
	4,800		-		17,500		-		-		-		11,200	
町村部	58	(3.3)	-	(-)	6	(3.4)	-	(-)	-	(-)	1	(4.2)	65	(3.0)
	56	3.0	-	-	6	3.4	-	-	-	-	1	3.7	63	2.7
	16,400		-		25,400		-		-		60,000		17,900	
鳥取県	118	(3.0)	3	(5.9)	25	(4.8)	7	(4.1)	6	(7.1)	12	(3.3)	171	(3.5)
	116	2.7	2	5.9	25	4.0	7	4.0	6	3.9	12	2.5	168	3.0
	28,400		16,300		76,300		63,800		17,700		28,400		36,200	
全国	14,851	(0.7)	252	(3.7)	5,039	(1.0)	1,128	(0.8)	641	(1.9)	1,209	(2.0)	23,120	(0.5)
	14,704	1.2	246	3.2	4,901	0.8	1,103	1.3	629	1.3	1,195	1.7	22,778	1.2
	75,700		19,600		315,600		98,500		32,000		32,800		125,000	

第3表 対前年変動率の大きな地点

<全用途>

上昇率の上位（または下落率の下位）

順位	基準地番号	用途	所在地	H20 標準価格 (円/㎡)	H19 標準価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	備考
1	鳥取-10	住宅	吉成字下池田 1022 番	82,000	81,500	0.6	交通基盤整備（雲山吉成線、宮下十六本松線）による利便性の向上。
2	鳥取-9	住宅	東町二丁目 341 番 1	130,000	130,000	0.0	
2	鳥取-13	住宅	晩稲字東土居 236 番 3 外	49,000	49,000	0.0	
2	鳥取-16	住宅	福部町八重原字堂ノ前 437 番	6,000	6,000	0.0	
2	鳥取-21	住宅	用瀬町安蔵字塚原屋敷 918 番 4 外	8,500	8,500	0.0	
2	鳥取-28	住宅	鹿野町河内字外尾谷河原 169 番 1 外	4,200	4,200	0.0	
2	倉吉-10	住宅	関金町松河原字井手 712 番 3 外	6,800	6,800	0.0	
2	八頭-1	住宅	下門尾字沖向 198 番 47	41,000	41,000	0.0	
2	北栄-5	住宅	瀬戸字壺町田 45 番 5	12,200	12,200	0.0	
2	南部-4	住宅	上中谷字堂ノ前 1129 番 4 外	2,900	2,900	0.0	
2	江府-1	住宅	大字宮市字中屋敷 366 番 1 外	4,800	4,800	0.0	

下落率の上位

順位	基準地番号	用途	所在地	H20 標準価格 (円/㎡)	H19 標準価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	備考
1	境港 7-1	準工	上道町字薩摩洋 2231 番 1 外	18,500	20,500	9.8	長濱屋商店
2	鳥取 5-9	商業	用瀬町用瀬字屋敷下側中 380 番	34,000	37,000	8.1	北村屋酒店
3	倉吉-9	住宅	中江字藪サ 314 番 15	28,500	31,000	8.1	
4	米子 9-1	工業	夜見町字新開二 2947 番 3 外	18,000	19,500	7.7	GOAL (米子鉄鋼団地)
4	湯梨浜-6	住宅	大字原字船渡 466 番 2	12,000	13,000	7.7	

<住宅地>

上昇率の上位（または下落率の下位） <全用途>と同じ。

下落率の上位

順位	基準地番号	所在地	H20 標準価格 (円/㎡)	H19 標準価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	備考
1	倉吉-9	中江字藪サ 314 番 15	28,500	31,000	8.1	
2	湯梨浜-6	大字原字船渡 466 番 2	12,000	13,000	7.7	
3	湯梨浜-2	大字上浅津字堂ノ本 115 番 11 外	23,000	24,800	7.3	
4	鳥取-22	用瀬町別府字垣ノ内 43 番 6	24,000	25,800	7.0	
5	鳥取-14	国府町稲葉丘二丁目 220 番外	58,000	62,000	6.5	

< 商業地 >

上昇率の上位（または下落率の低位）

順位	基準地番号	所在地	H20 標準価格 (円/㎡)	H19 標準価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	備考
1	米子 5-6	皆生五丁目 1620 番 1 外	67,000	68,000	1.5	山陰合同銀行皆生支店
2	伯耆 5-1	溝口字西屋敷上ミ 242 番 1 外	22,100	22,500	1.8	溝口薬局
3	鳥取 5-6	瓦町 605 番	110,000	112,000	1.8	ビジネスイン河越
4	鳥取 5-2	吉方温泉三丁目 111 番	100,000	102,000	2.0	朝日生命鳥取東営業所
5	鳥取 5-7	湖山町北一丁目 557 番外	96,000	98,000	2.0	まやま釣具

下落率の上位

順位	基準地番号	所在地	H20 標準価格 (円/㎡)	H19 標準価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	備考
1	鳥取 5-9	用瀬町用瀬字屋敷下側中 380 番	34,000	37,000	8.1	北村屋酒店
2	米子 5-2	加茂町一丁目 26 番外	120,000	128,000	6.3	山陰総合リース
3	鳥取 5-5	栄町 609 番	216,000	230,000	6.1	加藤紙店
4	米子 5-1	明治町 197 番	155,000	165,000	6.1	ホテル真田 (米子駅前通り)
5	境港 5-1	元町 5 番 2	47,000	50,000	6.0	アダチビル

第 4 表 価格の高い地点

< 住宅地 >

順位	基準地番号	所在地	H20 標準価格 (円/㎡)	H19 標準価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	備考	H19 順位
1	鳥取- 9	東町二丁目 341 番 1	130,000	130,000	0.0	20 年連続	1
2	鳥取- 3	西町三丁目 411	110,000	112,000	1.8		2
3	鳥取- 6	吉方温泉三丁目 423 番	90,500	92,500	2.2		3
3	鳥取-12	寺町 40 番 4 外	90,500	92,000	1.6		4
5	鳥取- 2	青葉町二丁目 224 番	86,000	88,000	2.3		5

< 商業地 >

順位	基準地番号	所在地	H20 標準価格 (円/㎡)	H19 標準価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	備考	H19 順位
1	鳥取 5-5	栄町 609 番	216,000	230,000	6.1	加藤ビル、13 年連続	1
2	鳥取 5-4	末広温泉町 129 番	173,000	181,000	4.4	七つのレモン	2
3	鳥取 5-3	扇町 128 番 1 外	165,000	170,000	2.9	軽食喫茶 扇	3
4	米子 5-1	明治町 197 番	155,000	165,000	6.1	ホテル真田	4
5	米子 5-2	加茂町一丁目 26 番外	120,000	128,000	6.3	山陰総合リース	5

第5表 地価公示標準地と同一地点である基準地の変動率

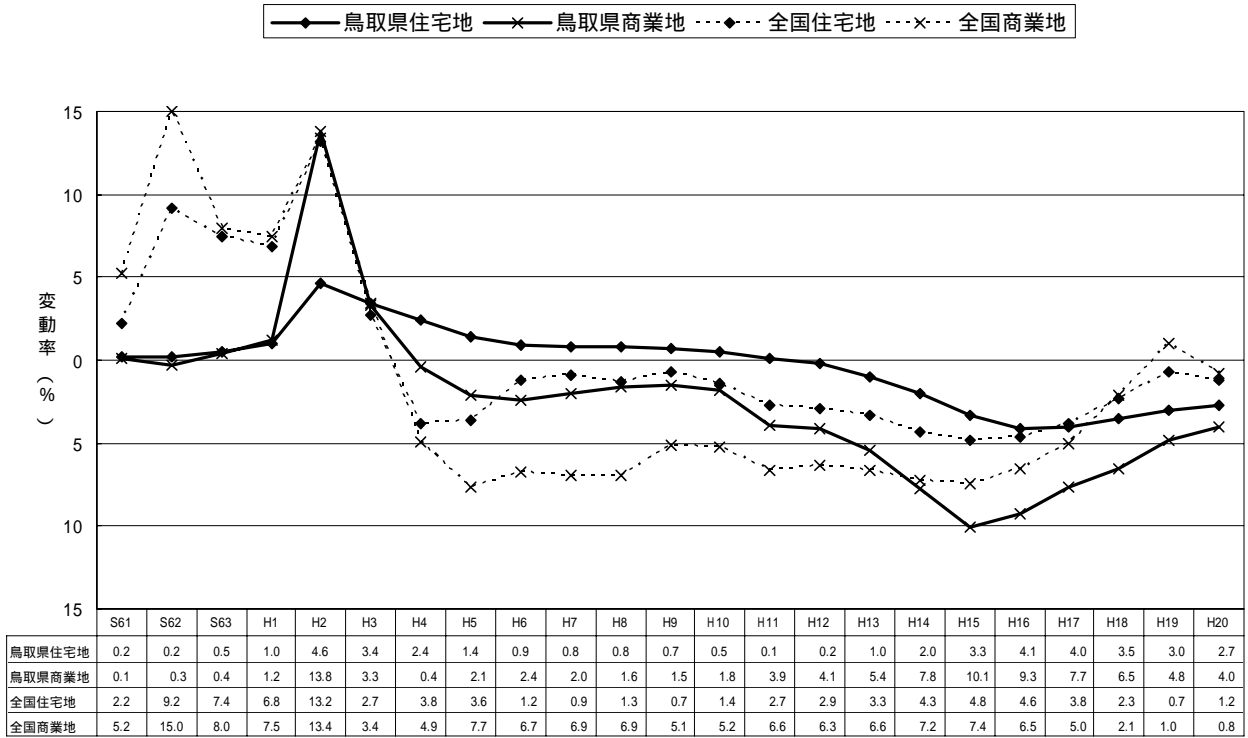
基準地番号 上段：地価調査 下段：地価公示	用途	所在地	H19 標準価格 (円/㎡) < 19.7.1 > (A)	H20 公示価格 (円/㎡) < 20.1.1 > (B)	H20 標準価格 (円/㎡) < 20.7.1 > (C)	6ヶ月変動率 (%)			
						A	B	B	C
鳥取- 5 (鳥取- 8)	住宅	立川町三丁目 317 番	70,500	69,700	68,500	1.1		1.7	
鳥取- 9 (鳥取- 1)	住宅	東町二丁目 341 番 1	130,000	130,000	130,000	0.0		0.0	
鳥取-10 (鳥取- 5)	住宅	吉成字下池田 1022 番	81,500	82,000	82,000	0.6		0.0	
鳥取 5-4 (鳥取 5-4)	商業	末広温泉町 129 番	181,000	176,000	173,000	2.8		1.7	
鳥取 5-6 (鳥取 5-2)	商業	瓦町 605 番	112,000	111,000	110,000	0.9		0.9	
米子- 2 (米子- 2)	住宅	三本松三丁目 4740 番 「三本松 3-13-25」	55,200	54,300	53,500	1.6		1.5	
米子- 9 (米子- 5)	住宅	西福原四丁目 252 番 「西福原 4-4-12」	62,000	61,600	60,700	0.6		1.5	
米子 5-2 (米子 5-3)	商業	加茂町一丁目 26 番外	128,000	125,000	120,000	2.3		4.0	
米子 5-3 (米子 5-4)	商業	角盤町一丁目 3 番 5	60,500	59,700	58,500	1.3		2.0	

3 地価の推移

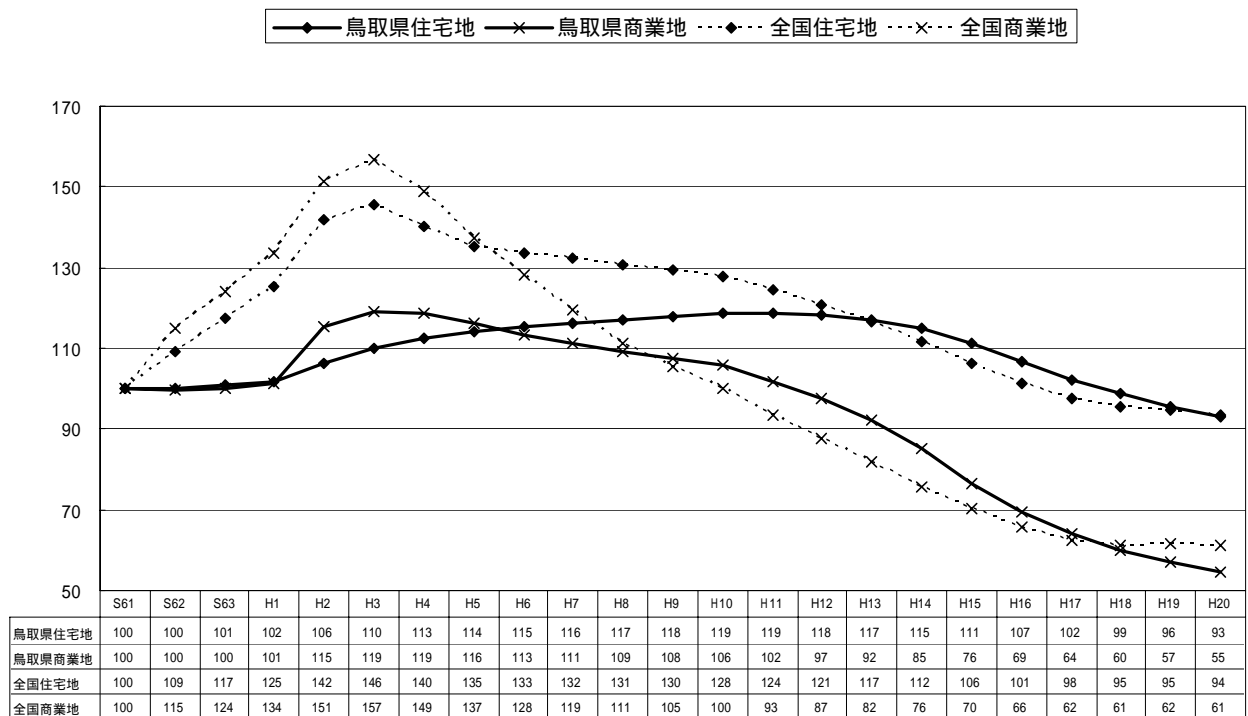
本県における地価の対前年変動率の推移をみると、平成2年には市部の商業地、住宅地等を中心として著しい上昇がみられたが、その後、地価の上昇は沈静化し、逆に商業地を中心として下落の状況が恒常化するようになった。今年度は昨年に引き続き、住宅地、商業地ともに下落幅が縮小した。(グラフ1、2、3参照)

グラフ1 対前年変動率及び地価指数の推移(住宅地・商業地)

(1-1) 対前年変動率の推移(住宅地・商業地)

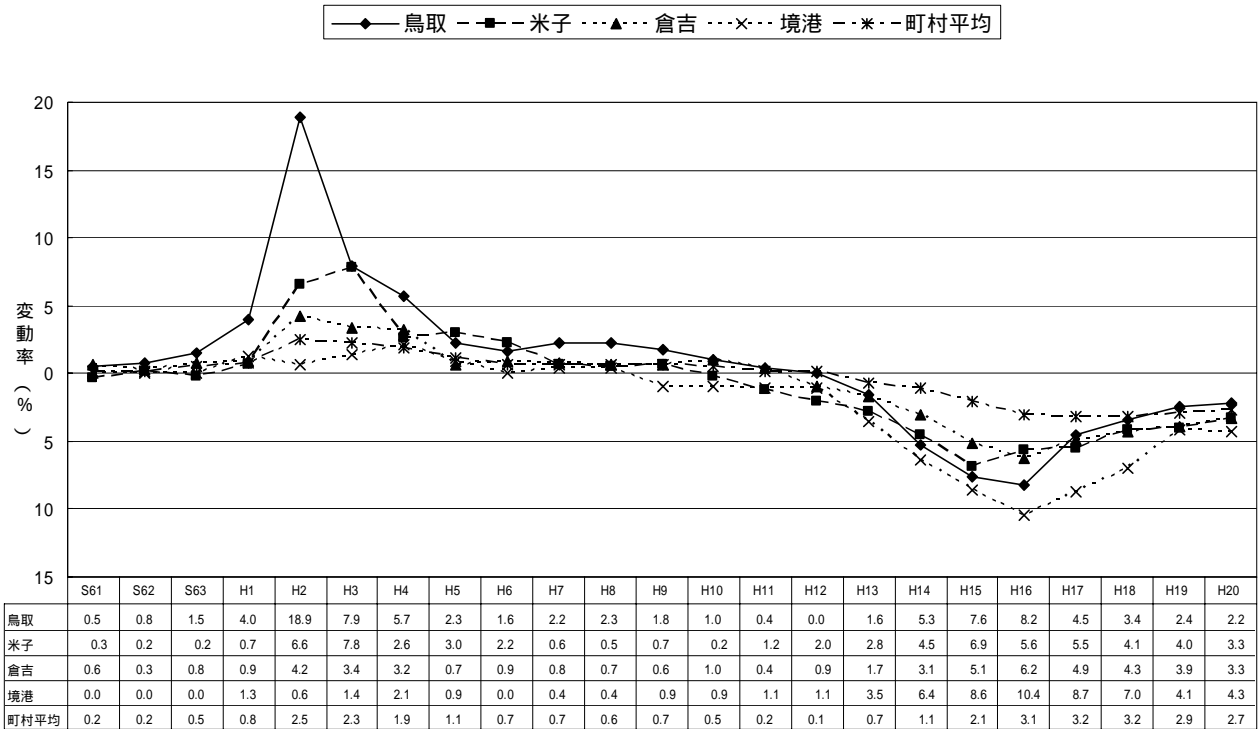


(1-2) 地価指数(S61=100)の推移(住宅地・商業地)

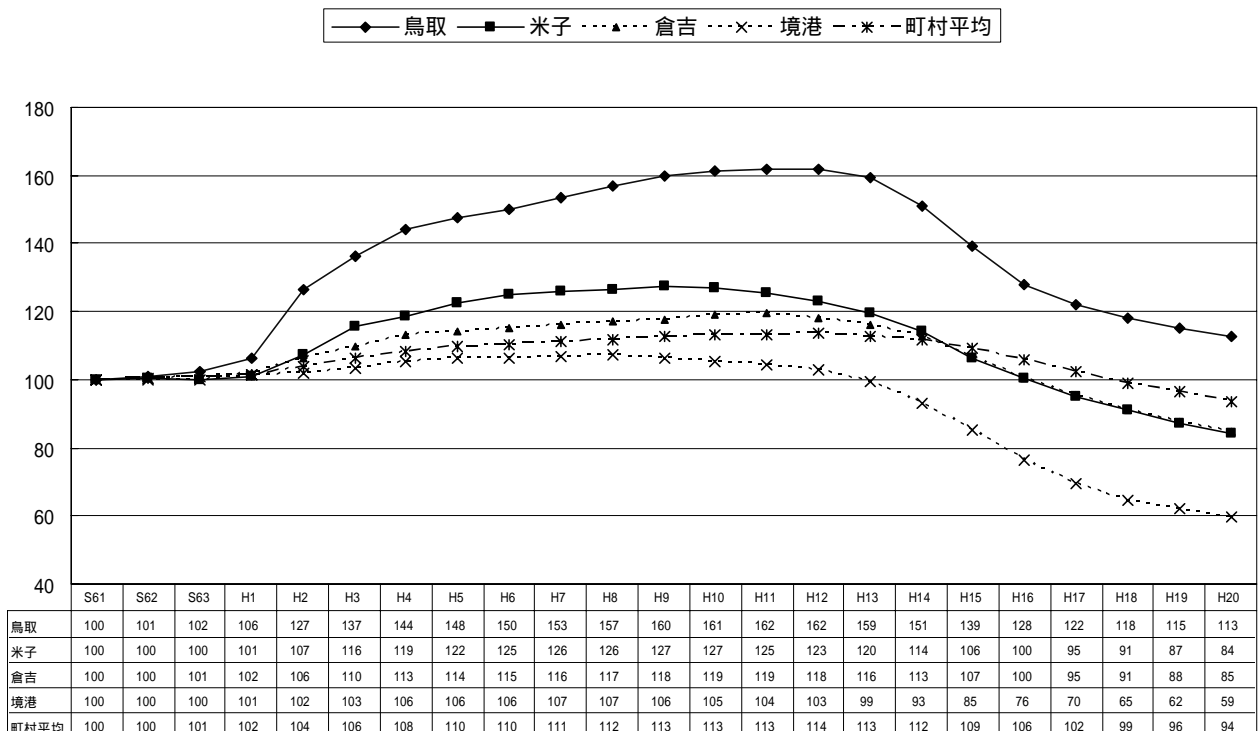


グラフ2 対前年変動率及び地価指数の推移(地域別:住宅地)

(2-1)対前年変動率の推移(地域別:住宅地)

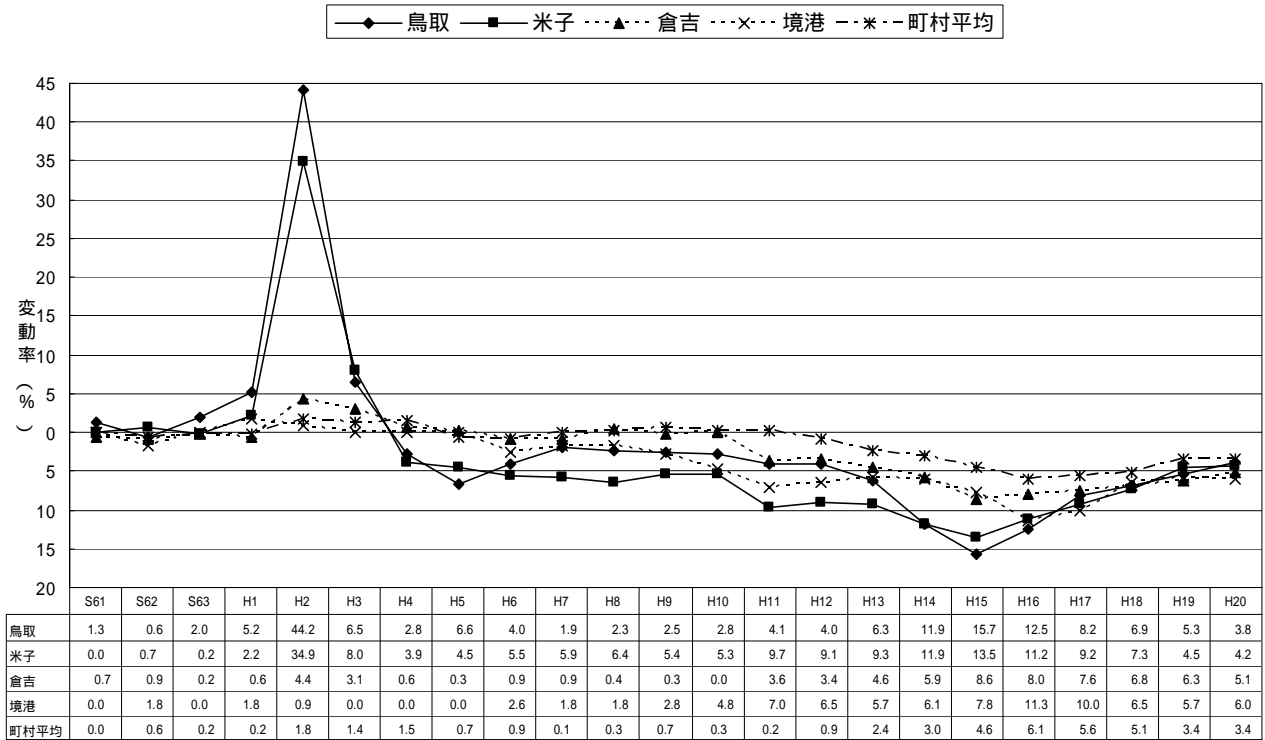


(2-2)地価指数(S61=100)の推移(地域別:住宅地)

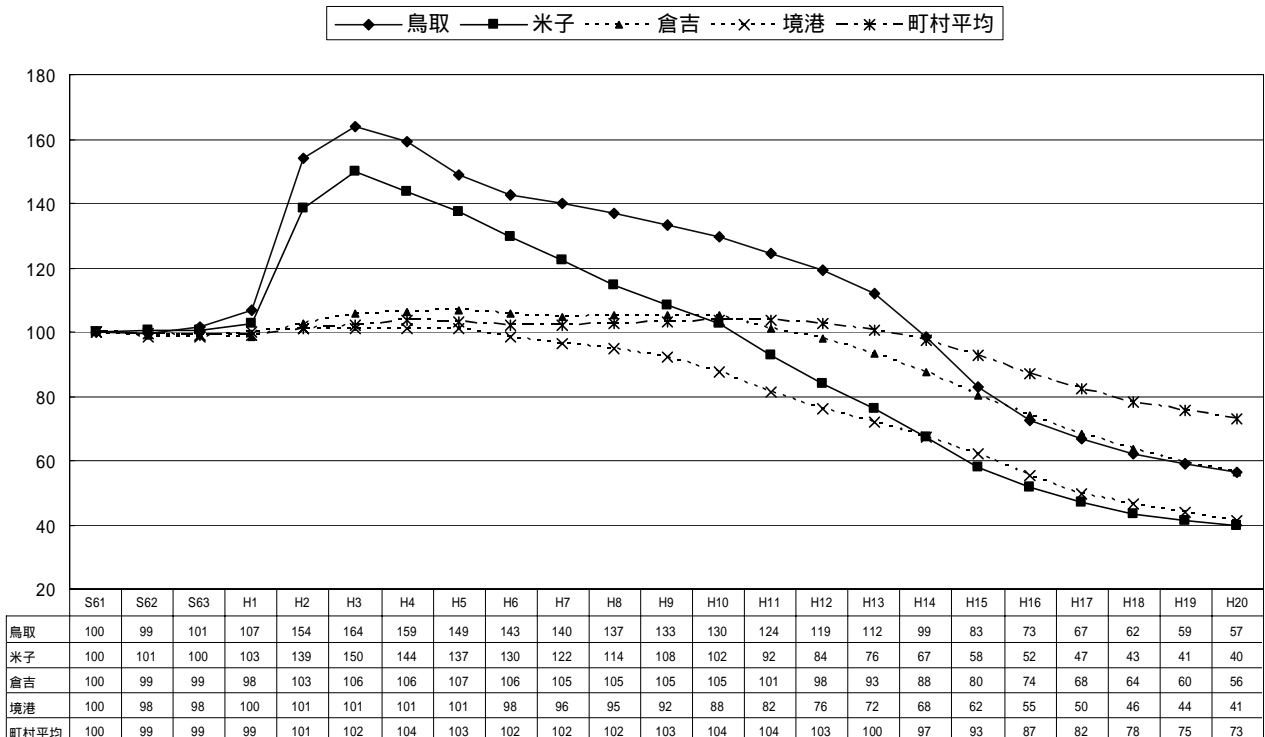


グラフ3 対前年変動率及び地価指数の推移(地域別:商業地)

(3-1) 対前年変動率の推移(地域別:商業地)



(3-2) 地価指数(S61=100)の推移(地域別:商業地)



調査データ記載内容の説明

県1頁以降は「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

「価格等一覧表」の上に基準地、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

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

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

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

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

(8) 基準地の前面道路の状況

基準地からみた接面方位、幅員及び道路の種類を表示した。

(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

(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

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 基準地から搬出地点までの搬出方法及び距離

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の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 )	.....	非線引き都市計画区域
「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)

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。

(2) 図面の方位は、概ね北を上になっている。