

令和8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を通じて地価の指標を提供することにより、適正な地価水準の形成に努めています。

本書では、令和8年地価調査に基づく基準地の標準価格及び令和8年地価公示に基づく基準地の公示価格をご紹介しますので、土地取引等に際して、広くご活用いただければ幸いです。

令和8年9月

鳥取県生活環境部くらしの安心局まちづくり課長 尾崎 恵輝

# 目 次

〔令和8年地価調査〕 令和8年7月1日時点

|                     |   |
|---------------------|---|
| 令和8年鳥取県地価調査に基づく地価動向 | 1 |
| 調査データ記載内容の説明        | 9 |

|         |     |         |     |
|---------|-----|---------|-----|
| 鳥 取 市   | 県 1 | 琴 浦 町   | 県12 |
| 米 子 市   | 県 5 | 北 栄 町   | 県12 |
| 倉 吉 市   | 県 7 | 日 吉 津 村 | 県13 |
| 境 港 市   | 県 9 | 大 山 町   | 県13 |
| 岩 美 町   | 県 9 | 南 部 町   | 県13 |
| 若 桜 町   | 県10 | 伯 耆 町   | 県14 |
| 智 頭 町   | 県10 | 日 南 町   | 県14 |
| 八 頭 町   | 県10 | 日 野 町   | 県15 |
| 三 朝 町   | 県11 | 江 府 町   | 県15 |
| 湯 梨 浜 町 | 県11 | 林 地     | 県16 |

〔令和8年地価公示〕 令和8年1月1日時点

|       |     |         |     |
|-------|-----|---------|-----|
| 鳥 取 市 | 公 1 | 八 頭 町   | 公 9 |
| 米 子 市 | 公 5 | 三 朝 町   | 公10 |
| 倉 吉 市 | 公 7 | 湯 梨 浜 町 | 公10 |
| 境 港 市 | 公 8 | 琴 浦 町   | 公10 |
| 岩 美 町 | 公 9 | 北 栄 町   | 公11 |
| 若 桜 町 | 公 9 | 日 吉 津 村 | 公11 |
| 智 頭 町 | 公 9 |         |     |

# 令和 8 年鳥取県地価調査の結果及び地価動向

## 1 鳥取県地価調査の実施状況

本調査は、土地取引の規制を適正かつ円滑に実施するため、国土利用計画法に基づき、県が基準地の価格調査を毎年 1 回実施し、その結果を公表するものである。これは、国が行う地価公示（1 月 1 日時点）とあわせて一般の土地の取引価格の指標にもなるものである。

### (1) 対象区域及び基準地数

県内 19 市町村の全域 178 地点

なお、用途別の基準地数は第 1 表のとおりである。

### (2) 価格時点

令和 8 年 7 月 1 日

### (3) 価格の判定

基準地について、不動産鑑定士の鑑定評価を求め、これに基づいて鳥取県知事が正常価格※の判定を行ったものである。

※ 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。

### (4) 根拠法令

国土利用計画法施行令第 9 条

第 1 表 用途別の基準地数

| 区分   | 住宅地 | 宅地見込地 | 商業地 | 工業地 | 宅地計 | 林地 | 合計  |
|------|-----|-------|-----|-----|-----|----|-----|
| 基準地数 | 129 | 2     | 35  | 6   | 172 | 6  | 178 |

## 2 鳥取県の地価動向

### (1) 鳥取県の地価動向

令和 8 年 7 月 1 日時点の鳥取県の地価は、全用途平均で下落したものの、前年より下落率が縮小した。

また、用途別の対前年変動率は、住宅地が▲0.6%（全国 1.0%）、商業地が▲0.4%（全国 2.9%）、工業地が 0.2%（全国 3.3%）であり、全国平均がいずれも上昇したのに対し、県内は工業地を除いて下落となった。

最高価格は、住宅地が鳥取市西町 3 丁目の 84,000 円/㎡（14 年連続）、商業地が鳥取市栄町の 101,000 円/㎡（31 年連続）であった。

全基準地のうち、価格が上昇した地点は昨年と同様 32 地点であったが、横ばいの地点は昨年の 33 地点から 41 地点へ増加した。

### (2) 用途別の地価動向

#### i) 住宅地

住宅地の対前年変動率は▲0.6%（前年▲0.6%）で、下落に転じた平成 12 年以降 27 年連続の下落となったが、下落率は横ばいとなった。

#### ii) 商業地

商業地の対前年変動率は▲0.4%（前年▲0.5%）で、下落に転じた平成 4 年以降 35 年連続の下落となったが、下落率は前年より 0.1%縮小した。

#### iii) 工業地

工業地の対前年変動率は 0.2%（前年 0.2%）で、上昇率は横ばいとなった。

第 2 表 10 年間の対前年変動率の推移

（単位：％）

| 区分      | H29  | H30  | R1   | R2   | R3   | R4   | R5   | R6   | R7   | R8   | 備考       |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|
| 住宅地     | ▲1.7 | ▲1.2 | ▲1.0 | ▲1.3 | ▲1.1 | ▲0.9 | ▲0.8 | ▲0.7 | ▲0.6 | ▲0.6 | 27 年連続下落 |
| 商業地     | ▲1.4 | ▲0.9 | ▲0.8 | ▲1.7 | ▲1.5 | ▲1.3 | ▲1.1 | ▲0.9 | ▲0.5 | ▲0.4 | 35 年連続下落 |
| 工業地     | ▲0.6 | 0.4  | 0.8  | ▲0.6 | ▲0.5 | ▲0.3 | ▲0.3 | ▲0.2 | 0.2  | 0.2  | 上昇率が横ばい  |
| 全用途     | ▲1.6 | ▲1.1 | ▲0.9 | ▲1.4 | ▲1.1 | ▲0.9 | ▲0.8 | ▲0.8 | ▲0.6 | ▲0.5 | 28 年連続下落 |
| 全国(全用途) | ▲0.3 | 0.1  | 0.4  | ▲0.6 | ▲0.4 | 0.3  | 1.0  | 1.4  | 1.5  | 1.5  |          |

第1表 地域別・用途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<br>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     |        | 工業地    |        | 全用途     |        |
|------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 鳥取市  | 39     | (▲0.5) | —      | ( — )  | 13      | (▲0.6) | 2      | (0.0)  | 54      | (▲0.5) |
|      | 39     | ▲0.5   | —      | —      | 13      | ▲0.3   | 2      | 0.0    | 54      | ▲0.4   |
|      | 26,100 |        | —      |        | 57,700  |        | 14,800 |        | 33,300  |        |
| 米子市  | 17     | (0.7)  | 1      | (1.3)  | 9       | (▲0.1) | 2      | (▲0.3) | 29      | (0.4)  |
|      | 17     | 0.7    | 1      | 1.3    | 9       | ▲0.1   | 2      | ▲0.3   | 29      | 0.4    |
|      | 33,100 |        | 16,200 |        | 51,800  |        | 14,200 |        | 37,000  |        |
| 倉吉市  | 11     | (▲0.4) | 1      | (▲1.9) | 4       | (▲0.2) | 1      | (0.0)  | 17      | (▲0.4) |
|      | 11     | ▲0.3   | 1      | ▲1.9   | 4       | ▲0.2   | 1      | 0.0    | 17      | ▲0.4   |
|      | 19,500 |        | 5,200  |        | 34,500  |        | 14,600 |        | 21,900  |        |
| 境港市  | 3      | (▲1.3) | —      | ( — )  | 2       | (▲0.8) | 1      | (1.7)  | 6       | (▲0.6) |
|      | 3      | ▲1.0   | —      | —      | 2       | ▲0.8   | 1      | 1.6    | 6       | ▲0.5   |
|      | 12,400 |        | —      |        | 17,100  |        | 6,200  |        | 12,900  |        |
| 市部   | 70     | (▲0.2) | 2      | (▲0.3) | 28      | (▲0.4) | 6      | (0.2)  | 106     | (▲0.2) |
|      | 70     | ▲0.2   | 2      | ▲0.3   | 28      | ▲0.3   | 6      | 0.2    | 106     | ▲0.2   |
|      | 26,200 |        | 10,700 |        | 49,600  |        | 13,100 |        | 31,300  |        |
| 岩美町  | 2      | (▲1.0) | —      | ( — )  | —       | ( — )  | —      | ( — )  | 2       | (▲1.0) |
|      | 2      | ▲1.0   | —      | —      | —       | —      | —      | —      | 2       | ▲1.0   |
|      | 5,000  |        | —      |        | —       |        | —      |        | 5,000   |        |
| 若桜町  | 2      | (▲1.7) | —      | ( — )  | —       | ( — )  | —      | ( — )  | 2       | (▲1.7) |
|      | 2      | ▲1.8   | —      | —      | —       | —      | —      | —      | 2       | ▲1.8   |
|      | 6,500  |        | —      |        | —       |        | —      |        | 6,500   |        |
| 智頭町  | 3      | (▲3.0) | —      | ( — )  | —       | ( — )  | —      | ( — )  | 3       | (▲3.0) |
|      | 3      | ▲2.3   | —      | —      | —       | —      | —      | —      | 3       | ▲2.3   |
|      | 11,300 |        | —      |        | —       |        | —      |        | 11,300  |        |
| 八頭町  | 6      | (▲0.8) | —      | ( — )  | 2       | (▲0.5) | —      | ( — )  | 8       | (▲0.7) |
|      | 6      | ▲0.8   | —      | —      | 2       | ▲1.0   | —      | —      | 8       | ▲0.8   |
|      | 11,600 |        | —      |        | 21,400  |        | —      |        | 14,100  |        |
| 三朝町  | 3      | (▲0.9) | —      | ( — )  | —       | ( — )  | —      | ( — )  | 3       | (▲0.9) |
|      | 3      | ▲0.9   | —      | —      | —       | —      | —      | —      | 3       | ▲0.9   |
|      | 12,400 |        | —      |        | —       |        | —      |        | 12,400  |        |
| 湯梨浜町 | 8      | (▲0.5) | —      | ( — )  | —       | ( — )  | —      | ( — )  | 8       | (▲0.5) |
|      | 8      | ▲0.4   | —      | —      | —       | —      | —      | —      | 8       | ▲0.4   |
|      | 14,700 |        | —      |        | —       |        | —      |        | 14,700  |        |
| 琴浦町  | 6      | (▲1.3) | —      | ( — )  | —       | ( — )  | —      | ( — )  | 6       | (▲1.3) |
|      | 6      | ▲1.3   | —      | —      | —       | —      | —      | —      | 6       | ▲1.3   |
|      | 11,500 |        | —      |        | —       |        | —      |        | 11,500  |        |
| 北栄町  | 6      | (▲0.7) | —      | ( — )  | —       | ( — )  | —      | ( — )  | 6       | (▲0.7) |
|      | 6      | ▲0.7   | —      | —      | —       | —      | —      | —      | 6       | ▲0.7   |
|      | 10,100 |        | —      |        | —       |        | —      |        | 10,100  |        |
| 日吉津村 | 1      | (1.9)  | —      | ( — )  | 1       | (1.5)  | —      | ( — )  | 2       | (1.7)  |
|      | 1      | 1.8    | —      | —      | 1       | 1.7    | —      | —      | 2       | 1.8    |
|      | 28,000 |        | —      |        | 47,000  |        | —      |        | 37,500  |        |
| 大山町  | 7      | (▲1.1) | —      | ( — )  | 1       | (▲1.7) | —      | ( — )  | 8       | (▲1.2) |
|      | 7      | ▲1.2   | —      | —      | 1       | ▲1.1   | —      | —      | 8       | ▲1.2   |
|      | 6,500  |        | —      |        | 17,300  |        | —      |        | 7,900   |        |
| 南部町  | 6      | (▲1.4) | —      | ( — )  | —       | ( — )  | —      | ( — )  | 6       | (▲1.4) |
|      | 6      | ▲1.2   | —      | —      | —       | —      | —      | —      | 6       | ▲1.2   |
|      | 9,600  |        | —      |        | —       |        | —      |        | 9,600   |        |
| 伯耆町  | 5      | (▲0.8) | —      | ( — )  | 1       | (0.0)  | —      | ( — )  | 6       | (▲0.7) |
|      | 5      | ▲0.7   | —      | —      | 1       | 0.0    | —      | —      | 6       | ▲0.6   |
|      | 9,600  |        | —      |        | 25,800  |        | —      |        | 12,300  |        |
| 日南町  | 2      | (▲1.3) | —      | ( — )  | —       | ( — )  | —      | ( — )  | 2       | (▲1.3) |
|      | 2      | ▲1.3   | —      | —      | —       | —      | —      | —      | 2       | ▲1.3   |
|      | 7,000  |        | —      |        | —       |        | —      |        | 7,000   |        |
| 日野町  | 1      | (▲3.0) | —      | ( — )  | 1       | (▲3.1) | —      | ( — )  | 2       | (▲3.1) |
|      | 1      | ▲3.1   | —      | —      | 1       | ▲3.2   | —      | —      | 2       | ▲3.2   |
|      | 6,200  |        | —      |        | 9,100   |        | —      |        | 7,700   |        |
| 江府町  | 1      | (▲1.4) | —      | ( — )  | 1       | (▲3.2) | —      | ( — )  | 2       | (▲2.3) |
|      | 1      | ▲1.5   | —      | —      | 1       | ▲3.3   | —      | —      | 2       | ▲2.4   |
|      | 3,400  |        | —      |        | 8,800   |        | —      |        | 6,100   |        |
| 町村部  | 59     | (▲1.1) | —      | ( — )  | 7       | (▲1.1) | —      | ( — )  | 66      | (▲1.1) |
|      | 59     | ▲1.0   | —      | —      | 7       | ▲1.1   | —      | —      | 66      | ▲1.0   |
|      | 10,400 |        | —      |        | 21,500  |        | —      |        | 11,600  |        |
| 鳥取県  | 129    | (▲0.6) | 2      | (▲0.3) | 35      | (▲0.5) | 6      | (0.2)  | 172     | (▲0.6) |
|      | 129    | ▲0.6   | 2      | ▲0.3   | 35      | ▲0.4   | 6      | 0.2    | 172     | ▲0.5   |
|      | 19,000 |        | 10,700 |        | 44,000  |        | 13,100 |        | 23,800  |        |
| 全国   | 14,707 | (1.0)  | 145    | (0.4)  | 5,301   | (2.8)  | 888    | (3.4)  | 21,041  | (1.5)  |
|      | 14,579 | 1.0    | 142    | 0.4    | 5,234   | 2.9    | 873    | 3.3    | 20,828  | 1.5    |
|      | 88,800 |        | 16,900 |        | 523,700 |        | 56,300 |        | 196,500 |        |

第2表 価格の上昇・横ばい・下落した地点数

| 用 途    | 令和7年 |     |     |     | 令和8年 |     |    |     |
|--------|------|-----|-----|-----|------|-----|----|-----|
|        | 上昇   | 横ばい | 下落  | 計   | 上昇   | 横ばい | 下落 | 計   |
| 住 宅 地  | 27   | 14  | 88  | 129 | 27   | 15  | 87 | 129 |
| 商 業 地  | 3    | 15  | 17  | 35  | 3    | 22  | 10 | 35  |
| 工 業 地  | 1    | 4   | 1   | 6   | 1    | 4   | 1  | 6   |
| 宅地見込み地 | 1    | 0   | 1   | 2   | 1    | 0   | 1  | 2   |
| 計      | 32   | 33  | 107 | 172 | 32   | 41  | 99 | 172 |

第3表 対前年変動率順位表

## (1) 対前年変動率上位順位表

## &lt;住宅地&gt;

| 順位 | 基準地番号 | 所在地                 | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                  |
|----|-------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1  | 鳥取-5  | 鳥取市立川町3丁目317番       | 39,700              | 41,000              | 3.3               | 既成住宅地であるが建て替えが進み、地域要因の変化により上昇傾向が継続。 |
| 2  | 米子-4  | 米子市西福原9丁目1843番3     | 46,000              | 47,000              | 2.2               | 生活利便性の良い住宅地域であり、引き続き上昇傾向にあると判断。     |
| 3  | 米子-17 | 米子市両三柳字荒神前1975番     | 24,500              | 25,000              | 2.0               | 周辺において住宅建設が進んでいる上に、県道改良も順次行われている。   |
| 4  | 八頭-1  | 八頭町下門尾字沖向198番47     | 31,400              | 32,000              | 1.9               | 新規分譲地を中心に需要の強さが続き、価格上昇が続いている。       |
| 5  | 米子-14 | 米子市淀江町佐陀字汐除外浜982番21 | 27,000              | 27,500              | 1.9               | 郊外の分譲住宅団地であり、値頃感により人気が高い。           |

## &lt;商業地&gt;

| 順位 | 基準地番号  | 所在地              | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                       |
|----|--------|------------------|---------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------------|
| 1  | 日吉津5-1 | 日吉津村大字日吉津1370番2外 | 46,200              | 47,000              | 1.7               | 同路線上の大型店舗出店の影響により、商業集積地として引き続き上昇傾向と判断。   |
| 2  | 鳥取5-11 | 鳥取市興南町95番3       | 62,000              | 62,800              | 1.3               | 周辺の住宅地域の需要は堅調であり、波及効果を受けて上昇傾向が継続していると判断。 |
| 3  | 米子5-8  | 米子市車尾4丁目1262番3外  | 37,200              | 37,400              | 0.5               | 交通量が多いうえに、割安感もあることから、価格はやや上昇傾向と判断した。     |

## &lt;工業地&gt;

| 順位 | 基準地番号 | 所在地               | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                      |
|----|-------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1  | 境港9-1 | 境港市昭和町34番         | 6,100               | 6,200               | 1.6               | 周辺工業地域の需給関係を踏まえ、引き続き緩やかな上昇傾向と判断。        |
| 2  | 鳥取9-1 | 鳥取市北村字恵幾谷95番1外    | 12,800              | 12,800              | 0.0               | 企業の設備投資も概ね横ばい圏内で推移しており、土地価格も横ばいで推移している。 |
| 2  | 鳥取9-2 | 鳥取市古海字東榎田304番1外   | 16,700              | 16,700              | 0.0               | 古くに開発された工業団地であり、空地も見られるが、価格低下により横ばい傾向。  |
| 2  | 米子9-1 | 米子市夜見町字新開二2947番3外 | 11,200              | 11,200              | 0.0               | 西部地区における工業地域に対する需要は底堅いものがある。            |
| 2  | 倉吉9-1 | 倉吉市秋喜字大鼓面257番8外   | 14,600              | 14,600              | 0.0               | 良好な交通アクセスにより、需要を堅持。                     |

## &lt;全用途&gt;

| 順位 | 基準地番号 | 所在地                 | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                  |
|----|-------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1  | 鳥取-5  | 鳥取市立川町3丁目317番       | 39,700              | 41,000              | 3.3               | 既成住宅地であるが建て替えが進み、地域要因の変化により上昇傾向が継続。 |
| 2  | 米子-4  | 米子市西福原9丁目1843番3     | 46,000              | 47,000              | 2.2               | 生活利便性の良い住宅地域であり、引き続き上昇傾向にあると判断。     |
| 3  | 米子-17 | 米子市両三柳字荒神前1975番     | 24,500              | 25,000              | 2.0               | 周辺において住宅建設が進んでいる上に、県道改良も順次行われている。   |
| 4  | 八頭-1  | 八頭町下門尾字沖向198番47     | 31,400              | 32,000              | 1.9               | 新規分譲地を中心に需要の強さが続き、価格上昇が続いている。       |
| 5  | 米子-14 | 米子市淀江町佐陀字汐除外浜982番21 | 27,000              | 27,500              | 1.9               | 郊外の分譲住宅団地であり、値頃感により人気が高い。           |

## (2) 対前年変動率下位順位表

## &lt;住宅地&gt;

| 順位 | 基準地番号 | 所在地                     | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                           |
|----|-------|-------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| 1  | 智頭-1  | 智頭町大字智頭字道ノ下 1636 番 8    | 18,700              | 18,100              | ▲3.2              | 人口減少、少子高齢化により、地価の下落に歯止めが掛からない状況が続いている。       |
| 2  | 日野-1  | 日野町黒坂字榎町西裏1195番         | 6,400               | 6,200               | ▲3.1              | 中心部から遠い既存住宅地域にあり、需要はほとんどなく、引き続き下落傾向。         |
| 3  | 鳥取-22 | 鳥取市用瀬町別府字垣ノ内43番6        | 12,300              | 12,000              | ▲2.4              | 旧用瀬町の中心部に近い住宅地域であるが、需要は強くなく、地価は下落傾向が続く。      |
| 4  | 智頭-3  | 智頭町大字埴師字石田 674 番 2 外    | 9,000               | 8,800               | ▲2.2              | 国道沿いの農家住宅地であり、少子高齢化、過疎化により需要は減退傾向にある。        |
| 5  | 若桜-2  | 若桜町大字若桜字古海橋ノ本 1111 番 32 | 9,600               | 9,400               | ▲2.1              | 町中心部に近い古くに開発された住宅地域であり需要は乏しく、価格下落が継続していると判断。 |

## &lt;商業地&gt;

| 順位 | 基準地番号  | 所在地                  | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                      |
|----|--------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1  | 鳥取 5-9 | 鳥取市用瀬町用瀬字屋敷下側中 380 番 | 17,300              | 16,700              | ▲3.5              | 旧用瀬町の中心商店街であったが、地域の衰退により地価は下落傾向が続く。     |
| 2  | 江府 5-1 | 江府町大字江尾字中西屋敷2072番    | 9,100               | 8,800               | ▲3.3              | 住宅地域へと移行しつつあるが、人口減少により引き続き下落傾向。         |
| 3  | 日野 5-1 | 日野町根雨字上ミ郷ノ木297番2     | 9,400               | 9,100               | ▲3.2              | 根雨駅に近い商業地域にあるが、人口減少・後継者不足により、引き続き下落傾向。  |
| 4  | 八頭 5-2 | 八頭町北山字下柳縄手 60 番 8    | 10,500              | 10,300              | ▲1.9              | 人口減少が続く商業地としての利用が少なくなり、住宅地としての需要も弱い。    |
| 5  | 境港 5-1 | 境港市元町 5 番 2          | 20,300              | 20,000              | ▲1.5              | スーパー撤退後も未利用地のままであり、繁華性は乏しく、引き続き下落傾向と判断。 |

## &lt;工業地&gt;

| 順位 | 基準地番号  | 所在地           | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                    |
|----|--------|---------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1  | 米子 9-2 | 米子市旗ヶ崎 2147 番 | 17,300              | 17,200              | ▲0.6              | 食品団地であり、原材料価格の高騰等もあって、新たな工場の進出は見られない。 |

## &lt;全用途&gt;

| 順位 | 基準地番号  | 所在地                  | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                     |
|----|--------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|----------------------------------------|
| 1  | 鳥取 5-9 | 鳥取市用瀬町用瀬字屋敷下側中 380 番 | 17,300              | 16,700              | ▲3.5              | 旧用瀬町の中心商店街であったが、地域の衰退により地価は下落傾向が続く。    |
| 2  | 江府 5-1 | 江府町大字江尾字中西屋敷 2072 番  | 9,100               | 8,800               | ▲3.3              | 住宅地域へと移行しつつあるが、人口減少により引き続き下落傾向。        |
| 3  | 智頭-1   | 智頭町大字智頭字道ノ下 1636 番 8 | 18,700              | 18,100              | ▲3.2              | 人口減少、少子高齢化により、地価の下落に歯止めが掛からない状況が続いている。 |
| 4  | 日野 5-1 | 日野町根雨字上ミ郷ノ木297番2     | 9,400               | 9,100               | ▲3.2              | 根雨駅に近い商業地域にあるが、人口減少・後継者不足により、引き続き下落傾向。 |
| 5  | 日野-1   | 日野町黒坂字榎町西裏1195番      | 6,400               | 6,200               | ▲3.1              | 中心部から遠い既存住宅地域にあり、需要はほとんどなく、引き続き下落傾向。   |

## 第4表 価格順位表

## &lt;住宅地&gt;

| 順位 | 基準地番号 | 所在地                 | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                          |
|----|-------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------------|
| 1  | 鳥取-3  | 鳥取市西町 3 丁目 411 番    | 84,000              | 84,000              | 0.0               | 市内有数の高級住宅地であり、根強い需要がある。                     |
| 2  | 鳥取-10 | 鳥取市吉成字下池田 1022 番    | 65,800              | 66,800              | 1.5               | 鳥取駅に近い住宅地であり、生活の利便性は高く、需要は堅調である。            |
| 3  | 鳥取-2  | 鳥取市青葉町 2 丁目 224 番   | 62,300              | 62,600              | 0.5               | 市内中心部に近い利便性の高い住宅地であり、建て替えも散見され需要は堅調である。     |
| 4  | 鳥取-8  | 鳥取市吉成南町 1 丁目 545 番外 | 61,100              | 61,700              | 1.0               | 生活利便性が良好な需要の旺盛な地域であり、引き続き上昇傾向にて推移しているものと判断。 |
| 5  | 鳥取-9  | 鳥取市二階町 3 丁目 218 番 3 | 58,000              | 58,700              | 1.2               | 利便性の高い市中心部の住宅地であり、堅調な需要によって上昇傾向。            |

<商業地>

| 順位 | 基準地番号  | 所在地                  | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                        |
|----|--------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| 1  | 鳥取 5-5 | 鳥取市栄町 609 番          | 101,000             | 101,000             | 0.0               | 駅前商業地で、商況は改善傾向にあり、地価は下げ止まりの傾向が見られる。       |
| 2  | 米子 5-1 | 米子市明治町 197 番         | 99,500              | 99,500              | 0.0               | 駅前商業地域。コロナの影響は薄れたが、依然として2階以上のフロアでは空室が目立つ。 |
| 3  | 鳥取 5-3 | 鳥取市扇町 128 番 1 外      | 85,500              | 85,500              | 0.0               | 鳥取駅南口の商業地で、駅周辺の土地利用が進み、横ばいと判断。            |
| 4  | 米子 5-2 | 米子市加茂町 1 丁目 25 番 8 外 | 80,700              | 80,700              | 0.0               | 国道沿いの商業地域であり、底堅い需要が存する。                   |
| 5  | 鳥取 5-4 | 鳥取市末広温泉町 129 番       | 74,000              | 74,000              | 0.0               | 鳥取駅前店舗の新規出店が見られるなどの前向きな状況も見られ、需給が均衡しつつある。 |

<工業地>

| 順位 | 基準地番号  | 所在地                   | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                      |
|----|--------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1  | 米子 9-2 | 米子市旗ヶ崎 2147 番         | 17,300              | 17,200              | ▲0.6              | 食品団地であり、原材料価格の高騰等もあって、新たな工場の進出は見られない。   |
| 2  | 鳥取 9-2 | 鳥取市古海字東榎田 304 番 1 外   | 16,700              | 16,700              | 0.0               | 古くに開発された工業団地であり、空地も見られるが、価格低下により横ばい傾向。  |
| 3  | 倉吉 9-1 | 倉吉市秋喜字大鼓面 257 番 8 外   | 14,600              | 14,600              | 0.0               | 良好な交通アクセスにより、需要を堅持。                     |
| 4  | 鳥取 9-1 | 鳥取市北村字恵幾谷 95 番 1 外    | 12,800              | 12,800              | 0.0               | 企業の設備投資も概ね横ばい圏内で推移しており、土地価格も横ばいで推移している。 |
| 5  | 米子 9-1 | 米子市夜見町字新開二 2947 番 3 外 | 11,200              | 11,200              | 0.0               | 西部地区における工業地域に対する需要は底堅いものがある。            |

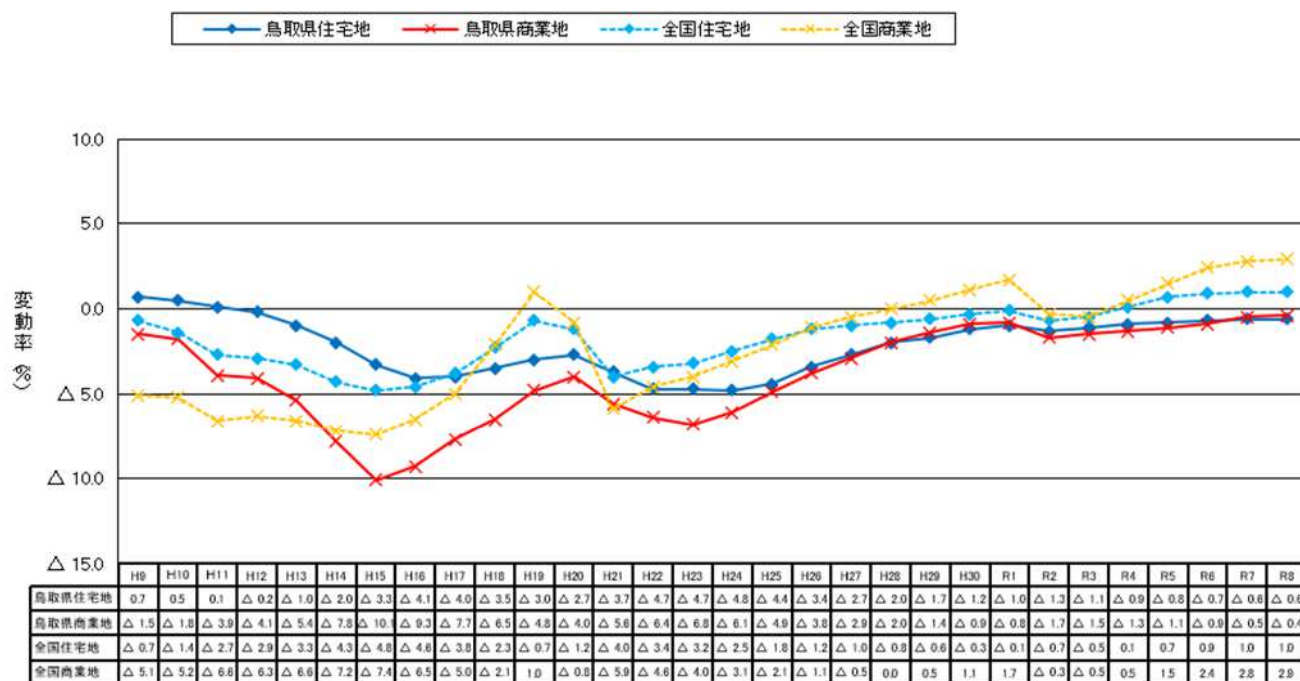
<全用途>

| 順位 | 基準地番号  | 所在地                  | R7<br>標準価格<br>(円/㎡) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡) | 対前年<br>変動率<br>(%) | 備考                                        |
|----|--------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| 1  | 鳥取 5-5 | 鳥取市栄町 609 番          | 101,000             | 101,000             | 0.0               | 駅前商業地で、商況は改善傾向にあり、地価は下げ止まりの傾向が見られる。       |
| 2  | 米子 5-1 | 米子市明治町 197 番         | 99,500              | 99,500              | 0.0               | 駅前商業地域。コロナの影響は薄れたが、依然として2階以上のフロアでは空室が目立つ。 |
| 3  | 鳥取 5-3 | 鳥取市扇町 128 番 1 外      | 85,500              | 85,500              | 0.0               | 鳥取駅南口の商業地で、駅周辺の土地利用が進み、横ばいと判断。            |
| 4  | 鳥取-3   | 鳥取市西町 3 丁目 411 番     | 84,000              | 84,000              | 0.0               | 市内有数の高級住宅地であり、根強い需要がある。                   |
| 5  | 米子 5-2 | 米子市加茂町 1 丁目 25 番 8 外 | 80,700              | 80,700              | 0.0               | 国道沿いの商業地域であり、底堅い需要が存する。                   |

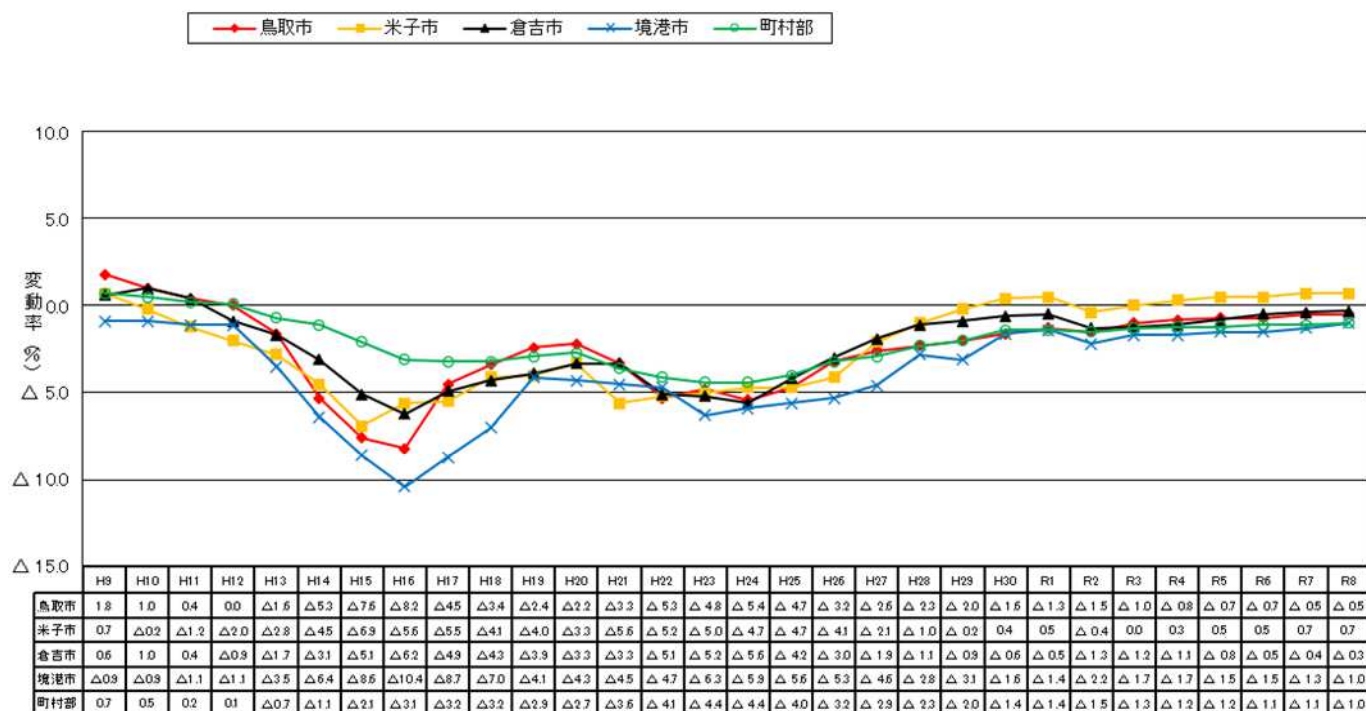
第5表 地価公示の標準地と同一地点である基準地一覧

| 基準地番号<br>上段：地価調査<br>下段：地価公示 | 所在地                                    | R7<br>標準価格<br>(円/㎡)<br>〈R7.7.1〉<br>(A) | R8<br>公示価格<br>(円/㎡)<br>〈R8.1.1〉<br>(B) | R8<br>標準価格<br>(円/㎡)<br>〈R8.7.1〉<br>(C) | 6ヶ月変動率<br>(%) |     |
|-----------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----|
|                             |                                        |                                        |                                        |                                        | A→B           | B→C |
| 鳥取-3<br>(鳥取-13)             | 鳥取市西町 3 丁目 411 番                       | 84,000                                 | 84,000                                 | 84,000                                 | 0.0           | 0.0 |
| 鳥取-5<br>(鳥取-8)              | 鳥取市立川町 3 丁目 317 番                      | 39,700                                 | 40,500                                 | 41,000                                 | 2.0           | 1.2 |
| 鳥取-10<br>(鳥取-5)             | 鳥取市吉成字下池田 1022 番                       | 65,800                                 | 66,300                                 | 66,800                                 | 0.8           | 0.8 |
| 鳥取 5-4<br>(鳥取 5-4)          | 鳥取市末広温泉町 129 番                         | 74,000                                 | 74,000                                 | 74,000                                 | 0.0           | 0.0 |
| 鳥取 5-6<br>(鳥取 5-2)          | 鳥取市瓦町 605 番                            | 55,900                                 | 55,900                                 | 55,900                                 | 0.0           | 0.0 |
| 米子-2<br>(米子-2)              | 米子市三本松 3 丁目 4740 番<br>「三本松 3-13-25」    | 39,000                                 | 39,000                                 | 39,100                                 | 0.0           | 0.3 |
| 米子-9<br>(米子-5)              | 米子市西福原 4 丁目 252 番<br>「西福原 4-4-12」      | 51,100                                 | 51,500                                 | 51,900                                 | 0.8           | 0.8 |
| 米子 5-2<br>(米子 5-3)          | 米子市加茂町 1 丁目 25 番 8 外                   | 80,700                                 | 80,700                                 | 80,700                                 | 0.0           | 0.0 |
| 米子 5-3<br>(米子 5-7)          | 米子市東福原 5 丁目 588 番 16 外<br>「東福原 5-1-45」 | 50,200                                 | 50,200                                 | 50,200                                 | 0.0           | 0.0 |

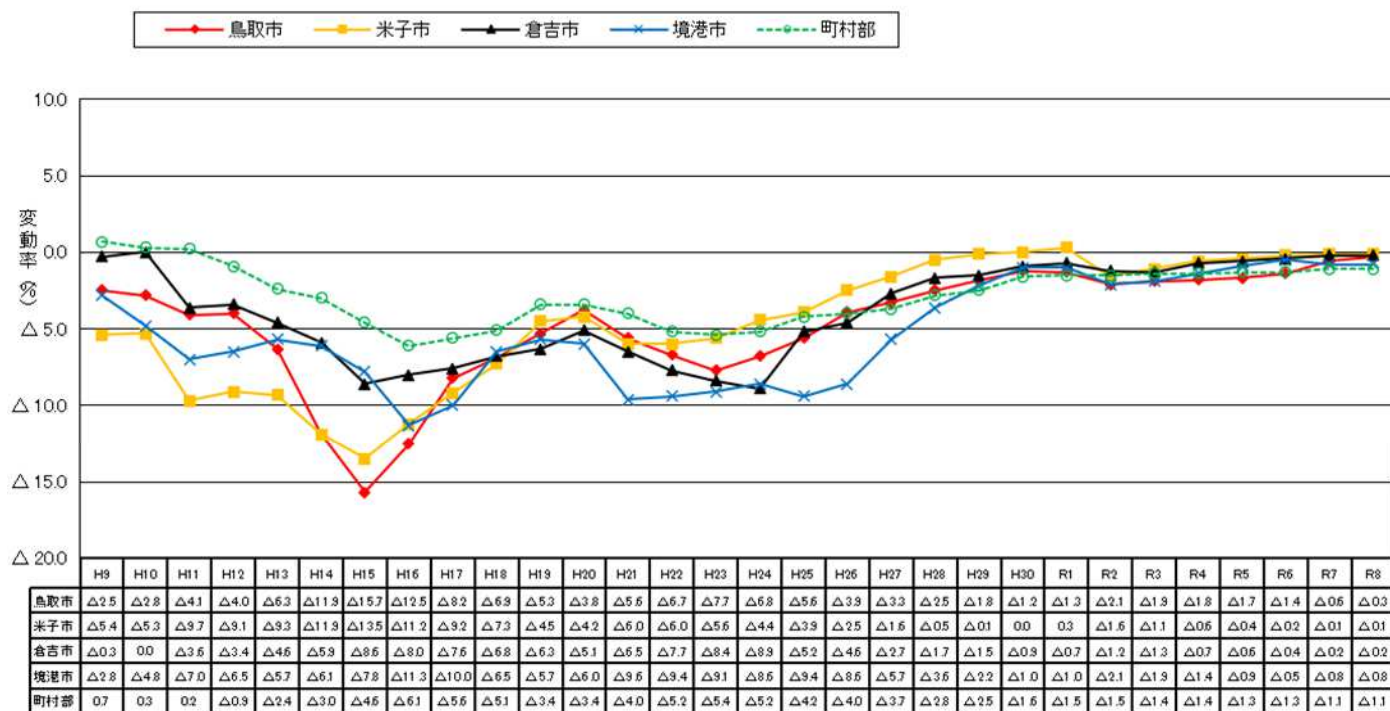
第1図 対前年変動率の推移(住宅地・商業地)



第2図 対前年変動率の推移(地域別:住宅地)



第3図 対前年変動率の推移(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、地価公示にあっては「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 |
|       | 9      | －1     | …………… 工 業 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た。

(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（略号）、階数を表示した。

|     |      |           |
|-----|------|-----------|
| R C | ………… | 鉄筋コンクリート造 |
| S   | ………… | 鉄 骨 造     |
| L S | ………… | 軽量鉄骨造     |
| 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 基準地の鉄道との接近の状況

最寄りの鉄道駅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

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  |
| 1 中 専 | ………… | 第一種中高層住居専用地域 |
| 1 住 居 | ………… | 第一種住居地域      |
| 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

(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。

〔解説〕 地価公示と地価調査……………両制度の比較

地価公示・地価調査制度の比較

| 項 目           | 地 価 公 示                    | 地 価 調 査       |
|---------------|----------------------------|---------------|
| 根 拠 法 令       | 地価公示法                      | 国土利用計画法施行令    |
| 調 査 主 体       | 国土交通省 土地鑑定委員会              | 都道府県知事        |
| 評 価 時 占       | 1月1日                       | 7月1日          |
| 公 表 時 点       | 毎年3月25日前後                  | 毎年9月20日前後     |
| 公 表 媒 体       | 官報                         | 鳥取県公式H P、本冊子  |
| 調 査 地 点 の 名 称 | 標準地                        | 基準地           |
| 調 査 価 格       | 公示価格                       | 標準価格          |
| 調 査 地 点 の 種 類 | 宅地、宅地見込地                   | 宅地、宅地見込地、林地   |
| (鳥 取 県)       | (令和8年地価公示)                 | (令和8年地価調査)    |
| 対 象 範 囲       | 都市計画区域の全域と区域外の公示区域(4市8町1村) | 県下全域(4市14町1村) |
| 対 象 地 点 数     | 126地点                      | 178地点         |