

不動産の価格は効用・相対的稀少性・有効需要の三者の相関結合により決定される。そこで、

不動産の価格を形成する要因	
SS	<p>不動産の価格を形成する要因（以下「価格形成要因」という。）とは、 不動産の 効用及び 相対的稀少性並びに 不動産に対する有効需要の 三者に影響を与える要因をいう。</p>
A	<p>不動産の価格は、多数の要因の相互作用の結果として形成されるものであるが、 要因それ自体も常に変動する傾向を持っている。</p>
A	<p>したがって、不動産の鑑定評価を行うに当たっては、 価格形成要因を市場参加者の観点から 明確に把握し、かつ、 その推移及び動向並びに諸要因間の相互関係を 十分に分析して、 前記三者に及ぼすその影響を判定することが必要である。</p>
A	<p>価格形成要因は、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。</p> <p style="text-align: right; color: yellow;">スパッと</p>
<p>第一節 一般的要因 日本全国</p>	
SS	<p>一般的要因とは、 一般経済社会における不動産のあり方及び その価格の水準 に影響を与える要因をいう。</p> <p style="text-align: right; color: yellow;">= 日本</p> <p>それは、自然的要因、社会的要因、経済的要因及び 行政的要因 } 自然的特性、人文的特性 おおむね に大別される。</p>
B	<p>一般的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">地域的偏向性 地域毎に異なる影響を与えるが 同じ地域には同じ影響を与える。</p> </div>

C	<p>— 自然的要因 ちんちんどんどんちんちんきー！</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地質、地盤等の 状態 2. 土壌及び土層の状態 3. 地勢の 状態 4. 地理的位置関係 5. 気象の 状態
C	<p>— 社会的要因 じんかときょうふ けんじょうせいかつ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 人口の 状態 増加 価格上昇 2. 家族構成及び世帯分離の 状態 核家族化 住宅需要喚起 3. 都市形成及び公共施設の整備の状態 宅地見込地の留意事項 4. 教育 及び社会福祉の 状態 5. 不動産の取引及び使用収益の慣行 6. 建築様式等の 状態 7. 情報化の進展の 状態 8. 生活 様式等の 状態
C	<p>経済的要因 ちょざいぶつぜい きぎこうこく</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 貯蓄、消費、投資及び国際収支の 状態 IS - LM分析 S, C及びI並びにEX 2. 財政及び金融の 状態 財政支出増大 好景気 3. 物価、賃金、雇用及び企業活動の状態 AD - AS分析 P, W及びL 4. 税負担の 状態 家計・企業の可処分所得へ影響 5. 企業会計制度の 状態 6. 技術革新及び産業構造の 状態 7. 交通体系の 状態 8. 国際化の 状態
C	<p>行政的要因 (生命、財産に関わる。公共の福祉。目的と手段)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地利用に 関する計画並びに規制の状態 2. 土地及び建築物の構造、防災等に関する 規制の状態 工事費に影響 3. 宅地及び住宅に 関する 施策の状態 4. 不動産に 関する 税制の状態 5. 不動産の取引に 関する 規制の状態 国土法

正常価格を求める為、
 最有効使用の原則・
 適合の原則を適用する時の制約条件

第2節 地域要因

地域も日本の中にある

SS

地域要因とは、**一般的要因**の相関結合によって（BY）
規模、構成の内容、機能等にわたる**各地域の特性**を形成し、
 その地域に属する不動産の**価格の形成**に**全般的な影響**を与える要因をいう。

C

宅地地域

建物の敷地の用に供される

1. 住宅地域 居住の**利便性及び快適性**

住宅地域の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 日照、温度、湿度、風向等の**気象**
2. **街路**の幅員、構造等
3. **都心との距離**及び**交通施設**
4. **商業施設**の**配置**
5. **上下水道、ガス**等の**供給・処理施設**
6. **情報通信基盤**の**整備**
7. **公共施設、公益的施設**等の**配置**
8. **汚水処理場**等の**嫌悪施設**等の**有無**
9. 洪水、地すべり等の**災害の発生**の**危険性**
10. 騒音、大気汚染、**土壌汚染**等の**公害の発生**の**程度**
11. 各画地の**面積、配置**及び**利用**
12. **住宅、生垣、街路修景**等の**街並み**
13. 眺望、景観等の**自然的環境**の**良否**
14. **土地利用**に関する**計画**及び**規制**

の状態 **快適性**
 の状態 **利便性**
 の状態 **利便性**
 の状態 **利便性**
 の状態 **利便性**
 の状態 **利便性**

広すぎてもうるさい
 通勤・生活利便性

快適性
 快適性

の状態 **相当規模の整然たる配置**
 の状態 **住宅地の品位**
 快適性
 の状態 **快適性**

高級住宅地域の
 居住環境

一般的要因と全く同じ

C

2. 商業地域 前記 1. (住宅地域) に掲げる地域要因の**ほか**、

商業地域特有の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。 **収益性**

- (1) **商業施設**又は**業務施設**の**種類、規模、集積度**等
- (2) **商業背後地**及び**顧客**の**質と量**
- (3) **顧客**及び**従業員**の**交通手段**
- (4) 商品の**搬入**及び**搬出**の**利便性**
- (5) 街路の回遊性、アーケード等
- (6) **営業の種別**及び**競争**
- (7) 当該地域の経営者の**創意と資力**
- (8) 繁華性の程度及び盛衰の**動向**
- (9) **駐車施設**の**整備**
- (10) **行政上の助成**及び**規制**の**程度**

の状態
 の状態
 の状態
 の状態
 の状態

高度商業・準高度・普通

大型トラック入る

繁華性に影響

大型SC出店

郊外路線商業

商店街振興助成金、立地法、再開発促進

C	<p>3 . 工業地域</p> <p>前記 1 . (住宅地域) に掲げる地域要因のほか、工業地域特有の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。</p> <p>生産及び販売に関する費用の経済性 生産の効率性</p> <p>(1) 幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設の整備の状況</p> <p>(2) 労働力確保の難易 賃金コストに影響</p> <p>(3) 製品販売市場及び原材料仕入市場との位置関係</p> <p>(4) 動力資源及び用排水に関する費用</p> <p>(5) 関連産業との位置関係 TOYOTA</p> <p>(6) 水質の汚濁、大気汚染等の公害の発生の危険性</p> <p>(7) 行政上の助成及び規制の程度</p>
D	<p>2 農地地域</p> <p>農地地域の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。 生産性及び収益性</p> <p>(1) 日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態</p> <p>(2) 起伏、高低等の地勢の状態</p> <p>(3) 土壌及び土層の状態</p> <p>(4) 水利及び水質の状態</p> <p>(5) 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性</p> <p>(6) 道路等の整備の状態</p> <p>(7) 集落との位置関係</p> <p>(8) 集荷地又は産地市場との位置関係</p> <p>(9) 消費地との距離及び輸送施設の状態</p> <p>(10) 行政上の助成及び規制の程度</p>
D	<p>3 林地地域</p> <p>林地地域の地域的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。 生産性及び収益性</p> <p>(1) 日照、温度、湿度、風雨等の気象の状態</p> <p>(2) 標高、地勢等の状態</p> <p>(3) 土壌及び土層の状態</p> <p>(4) 林道等の整備の状態</p> <p>(5) 労働力確保の難易</p> <p>(6) 行政上の助成及び規制の程度</p>

A
 なお、ある種別の地域から他の種別の地域へと転換し、又は移行しつつある地域については、
 転換し、又は移行すると見込まれる転換後又は移行後の種別の地域の地域要因をより
 重視すべきであるが、熟成度修正
 転換 又は移行の程度が低い場合においては、
 転換前又は移行前の種別の地域の地域要因をより
期待性加味 重視すべきである。

第3節 個別的要因

SS
個別的要因とは、
 不動産に個別性を生じさせ、
 その価格を個別的に形成する要因をいう。
個別的要因は、土地、建物等の区分に応じて次のように分けられる。

C
 一 土地に関する個別的要因
 1. 宅地 快適性・利便性
 (1) 住宅地
 住宅地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。
地勢、地質、地盤等
 日照、通風及び乾湿
 間口、奥行、地積、形状等
 高低、角地その他の接面街路との関係
 接面街路の幅員、構造等の状態
 接面街路の系統及び連続性
 二 交通施設との距離
商業施設との 接近の程度
公共施設、公益的施設等との 接近の程度
 汚水処理場等の嫌悪施設等との 接近の程度
隣接不動産等周囲の状態
 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
 情報通信基盤の利用の難易
 埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態

(留)

(1) 埋蔵文化財の有無及びその状態について

文化財保護法で規定された埋蔵文化財については、

同法に基づく発掘調査、

現状を変更することとなるような行為の停止又は禁止、

設計変更に伴う費用負担、

土地利用上の制約により、

価格形成に重大な影響を与える場合がある。

埋蔵文化財の有無及びその状態に関しては、

対象不動産の状況と文化財保護法に基づく手続に応じて

次に掲げる事項に特に留意する必要がある。

対象不動産が文化財保護法に規定する『周知の埋蔵文化財包蔵地』に含まれるか否か。

埋蔵文化財の記録作成のための発掘調査（等の措置指示の有無）

埋蔵文化財が現に存することが既に判明しているか否か

（過去に発掘調査等が行われている場合にはその履歴及び措置の状況）

重要な遺跡が発見され、保護のための調査が行われる場合には、

土木工事等の停止又は禁止の期間、設計変更の要否等

土壤汚染の有無及びその状態

(留)

(2) 土壤汚染の有無及びその状態について

土壤汚染が存する場合には、汚染物質に係る除去等の費用の発生や

土地利用上の制約により、

価格形成に重大な影響を与える場合がある。

土壤汚染対策法で規定された土壤汚染の有無及びその状態に関しては、

対象不動産の状況と土壤汚染対策法に基づく手続に応じて

次に掲げる事項に特に留意する必要がある。

対象不動産が、土壤汚染対策法第3条に規定する

有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か、

又は同法の施行の前に

有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地

であった履歴を有する土地を含むか否か。

対象不動産について有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、

土壤汚染対策法第3条に規定する土壤の汚染の状況についての調査義務が

発生しているか否か、

又は同法第4条の規定により都道府県から土壤の汚染の状況についての調査を実施

することを命ぜられているか否か。

調査の結果を踏
まえ汚染が判明
すればそれを前
提に鑑定

汚染が存することを前提に鑑定

対象不動産について土壌汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定がなされているか否か、

過去の

又は過去において指定区域の解除がなされた履歴があるか否か。

対象不動産について土壌汚染対策法第7条の規定により都道府県から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられているか否か。

(汚染除去措置命令)

除去後 心理的嫌悪感 価格形成への影響

公法上及び私法上の規制、制約等

下線、住宅地固有の個別的要因(快適性及び利便性)

指定解除なされない限り、汚染が存すること前提に鑑定

(2) 商業地

商業地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

地勢、地質、地盤等
間口、奥行、地積、形状等
高低、角地その他の接面街路との関係
接面街路の幅員、構造等の状態
接面街路の系統及び連続性

C

商業地域の中心への接近性
主要交通機関との接近性
顧客の流動の状態との適合性

集積度・繁華性の程度に影響(近いほど通行量多く収益性高い)

隣接不動産等周囲の状態
上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易
情報通信基盤の利用の難易
埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態
土壌汚染の有無及びその状態
公法上及び私法上の規制、制約等

下線、商業地固有の個別的要因(収益性)

(3) 工業地

工業地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

地勢、地質、地盤等
間口、奥行、地積、形状等
高低、角地その他の接面街路との関係
接面街路の幅員、構造等の状態
接面街路の系統及び連続性

C

従業員の通勤等のための主要交通機関との接近性
幹線道路、鉄道、港湾、空港等の輸送施設との位置関係
電力等の動力資源の状態及び引込の難易

産業基盤指向型大工業地

	<p style="text-align: center;"> 用排水等の供給・処理施設の整備の必要性 消費地志向型中小工業地 </p> <p style="text-align: center;">下線、工業地固有の個別的要因 生産及び販売に関する費用の経済性)</p> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;"> <p>上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易</p> <p>情報通信基盤の利用の難易</p> <p>埋蔵文化財及び地下埋設物の有無並びにその状態</p> <p>土壌汚染の有無及びその状態</p> <p>公法上及び私法上の規制、制約等</p> </div>
D	<p>2 農地</p> <p>農地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 日照、乾湿、雨量等の状態 (2) 土壌及び土層の状態 (3) 農道の状態 (4) 灌漑排水の状態 (5) 耕うんの難易 (6) 集落との接近の程度 (7) 集荷地との接近の程度 (8) 災害の危険性の程度 (9) 公法上及び私法上の規制、制約等
D	<p>3 林地</p> <p>林地の個別的要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 日照、乾湿、雨量等の状態 (2) 標高、地勢等の状態 (3) 土壌及び土層の状態 (4) 木材の搬出、運搬等の難易 (5) 管理の難易 (6) 公法上及び私法上の規制、制約等
A	<p>4 見込地及び移行地</p> <p>見込地及び移行地については、転換し、又は移行すると見込まれる</p> <p>転換後又は移行後の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきであるが、転換 又は移行 の程度の低い場合においては、転換前又は移行前の種別の地域内の土地の個別的要因をより重視すべきである。</p>
B	

建物に関する**個別的**要因（特に**現況建物**利用を前提）

建物に関する**個別的**要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. **建築（新築、増改築又は移転）の年次** 古い新しい
2. **面積、高さ、構造、材質等**
3. **設計、設備等の機能性** 使いやすいか
4. **施工の質と量**
5. **耐震性、耐火性等建物の性能** 安全性
6. **維持管理の状態**
7. **有害な物質の使用の有無及びその状態** アスベスト
8. **建物とその環境との適合の状態（環境に合っているか**スラム街で豪邸・地理的位置固定性**）**
9. 公法上及び私法上の規制、制約等

（留）

2. 建物に関する**個別的**要因について

（1）設計、設備等の**機能性**

基準階面積、階高、床荷重、情報通信対応設備の状況、空調設備の状況、電気容量等に特に留意する必要がある。

（2）建物の**性能**

建物の**耐震性**については、建築基準法に基づく**耐震基準**との関係について特に留意する必要がある。

また、建物の**構造の安定**、**火災時の安全**、**劣化の軽減**、**維持管理への配慮**、**温熱環境**、**空気環境**、**光・視環境**、**音環境**、**高齢者**への配慮に関する事項については、**住宅**の場合、**住宅の品質等に関する法律**に基づく日本住宅性能表示基準による**性能表示**を踏まえることに留意する必要がある。

（3）**維持管理**の状態

屋根、外壁、床、内装、電気設備、給排水設備、衛生設備等に関する**破損・老朽化**等の**状況**及び**保全**の**状態**について特に留意する必要がある。

（4）**有害な物質**の使用の有無及びその状態

建設資材としての**アスベスト**の使用の有無及び**飛散防止等の措置**の実施状況 並びに**ポリ塩化ビフェニル（PCB）**の使用状況及び**保管状況**に特に留意する必要がある。

取壊し費用・保管費用がかかる

B

建物及びその敷地に関する個別的要因

均衡の原則 活用
適合の原則 活用

前記 及び に例示したもののほか、

建物及びその敷地に関する個別的要因の主なものを例示すれば、

敷地内における建物、駐車場、庭等の配置、

建物と敷地の規模の対応関係等

建物等と敷地との適応の状態がある。

(土地と建物が対応しているか)

さらに、賃貸用不動産に関する個別的要因には、賃貸経営管理の良否があり、その主なものを例示すれば、次のとおりである。

1. 借主の状況及び賃貸借契約の内容
2. 貸室の稼動状況
3. 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施の状態

(留)

3. 建物及びその敷地に関する個別的要因について

(1) 借主の状況及び賃貸借契約の内容

賃料の滞納の有無及びその他契約内容の履行状況、借主の属性(業種、企業規模等)、総賃貸可能床面積に占める主たる借主の賃貸面積の割合に特に留意する必要がある。

(2) 修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状態

大規模修繕に係る修繕計画の有無及び修繕履歴の内容、

管理規約の有無、管理委託先、管理サービスの内容等に特に留意する必要がある。