

第3章

不動産の価格を形成する要因

序 不動産の価格を形成する要因 [論文A 短答B]

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。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。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。

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。

表 価格を形成する要因

一般的要因	自然的要因		
	社会的要因		
	経済的要因		
	行政的要因		
地 域 要 因	宅地地域に関する地域要因	住宅地域に関する地域要因	
		商業地域に関する地域要因	
		工業地域に関する地域要因	
	農地地域に関する地域要因		
	林地地域に関する地域要因		
個別的要因	土地に関する個別的要因	宅地に関する個別的要因	住宅地
			商業地
			工業地
		農地に関する個別的要因	
		林地に関する個別的要因	
		見込地及び移行地に関する個別的要因	
	建物に関する個別的要因		
	建物及びその敷地に関する個別的要因		

（出所：杉浦 [2004] 28 頁に基づき作成）