



鑑定実務 いろは講座 Advance 2日目

このサイトは当社求人に応募をご検討中の方々に
向け、当社の若手社員を対象とした社内研修で用
いた講義レジュメを公開しています

(※) *Advance* は応用論点の講義も含まれます

Advance 2日目の講義レジュメ

【基礎知識として知っておきたい一般的要因】

- 今回は基礎知識として知っておきたい一般的要因の講義です。
- 不動産の価格は、多数の価格形成要因の相互作用の結果として形成され、価格形成要因は一般的要因、地域要因、個別的要因に分けられます。
- 実務においては、対象不動産の価格に直接的に影響を与える地域要因、個別的要因に着目しがちですが、一般的要因は近隣地域の標準的使用の判定をはじめ、対象不動産の将来予測、各手法の適用における査定（利回り等）等において十分検討すべき要因です。
- 一般的要因は、鑑定評価の依頼者も周知していることが多く、例えば鑑定評価が一般的要因と異なるベクトルになっている部分があり、依頼者が違和感を感じた時など、鑑定士に説明を求めることがあります。
- このため、基礎知識として一般的要因を把握しておくことが望まれます。

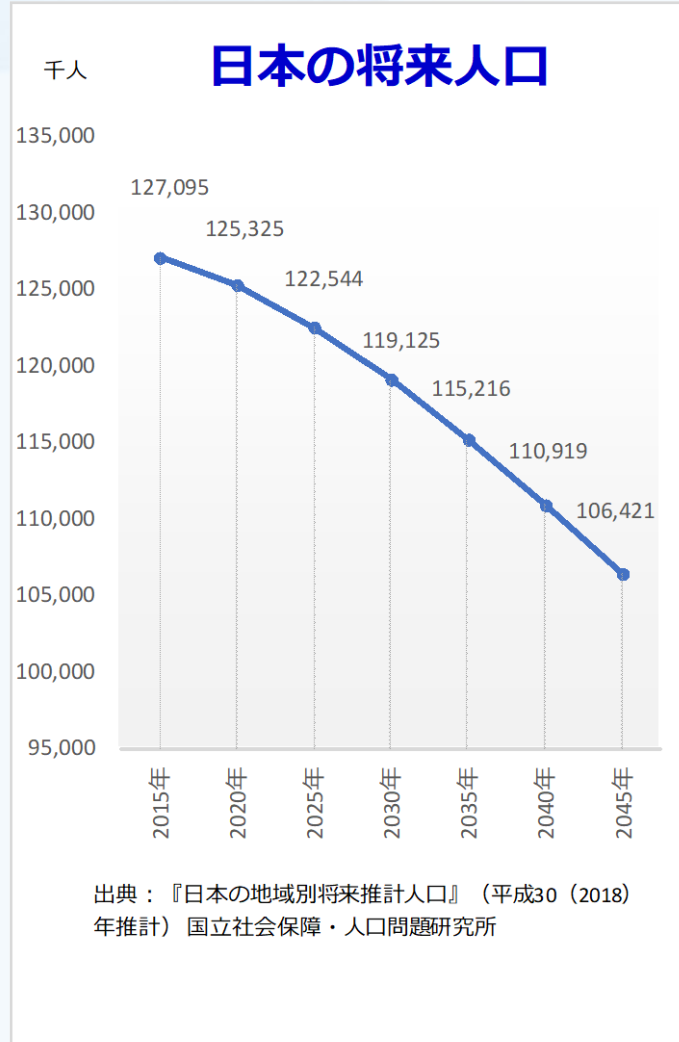
知っておきたい一般的要因①（自然的要因・災害リスク）

2022年地価公示 住宅地对前年変動率(静岡県)



知っておきたい一般的要因②（社会的要因・将来人口）

■日本の将来人口



■ 将来人口減少率（都道府県別ワースト10）

			2015年 = 100						
順位	地方	都道府県	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
1	東北地方	秋田県	100.0	93.4	86.5	79.6	72.7	65.7	58.8
2	東北地方	青森県	100.0	94.5	88.5	82.3	76.0	69.5	63.0
3	東北地方	山形県	100.0	95.4	90.4	85.2	79.8	74.2	68.4
4	四国地方	高知県	100.0	94.9	89.6	84.4	79.1	73.7	68.4
5	東北地方	福島県	100.0	95.5	90.5	85.4	80.1	74.5	68.7
6	東北地方	岩手県	100.0	95.7	90.8	85.7	80.4	74.9	69.1
7	四国地方	徳島県	100.0	95.7	91.0	86.2	81.2	76.0	70.8
8	九州地方	長崎県	100.0	95.9	91.3	86.6	81.6	76.5	71.3
9	近畿地方	和歌山県	100.0	95.6	90.9	86.0	81.1	76.2	71.4
10	中部地方	山梨県	100.0	95.9	91.4	86.8	81.9	76.9	71.7

■ 将来人口減少率（主要都道府県）

			2015年 = 100						
順位	地方	都道府県	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
16	北海道地方	北海道	100.0	96.9	93.2	89.0	84.5	79.5	74.4
24	東北地方	宮城県	100.0	98.4	95.4	91.8	87.7	82.8	77.5
37	近畿地方	大阪府	100.0	98.8	96.5	93.5	90.1	86.5	83.0

■ 将来人口減少率（都道府県別ベスト10）

			2015年 = 100						
順位	地方	都道府県	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
38	中国地方	岡山県	100.0	98.3	96.1	93.5	90.6	87.5	84.3
39	中国地方	広島県	100.0	98.9	97.0	94.6	91.7	88.6	85.4
40	関東地方	千葉県	100.0	99.7	98.3	96.2	93.6	90.7	87.8
41	九州地方	福岡県	100.0	99.9	98.8	97.1	94.9	92.2	89.3
42	近畿地方	滋賀県	100.0	99.7	98.7	97.1	94.9	92.3	89.4
43	関東地方	埼玉県	100.0	100.1	99.1	97.4	95.1	92.5	89.8
44	関東地方	神奈川県	100.0	100.2	99.4	97.9	95.9	93.6	91.1
45	中部地方	愛知県	100.0	100.3	99.6	98.3	96.6	94.5	92.2
46	沖縄地方	沖縄県	100.0	101.8	102.4	102.5	102.2	101.3	99.6
47	関東地方	東京都	100.0	101.6	102.4	102.7	102.5	101.8	100.7

知っておきたい一般的要因③（経済的要因・金利）



MEMO
