

不動産鑑定士講義録

科目

全習練第1回

講義

回数

配布物	★ミニテスト		★補助レジュメ		★答練		★備考		講師	先生
	あり 配付のみ なし	〔 回目〕 〔 回目〕	あり なし	〔 - 枚〕 〔 - 枚〕	あり なし	〔 答練〕 〔 回目〕				

テキスト
ページ

黒板内容

<解説>

民法 (33分)

経済学 (43分)

会计学 (17分)



休憩 (10分)



鑑定理論 (78分)

不動産鑑定士講義録

科目

経済学

講義

回数

★ミニテスト		★補助レジュメ		★答練		★備考		講師	栗 國	先生
あり	[回目]	あり	[B5 - 4 枚]	あり	[答練]					
配布物	[回目]	なし	[枚]	なし	[回目]					

テキストページ	黒	板	内	容
---------	---	---	---	---

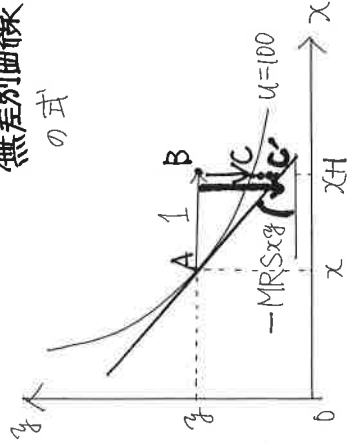
無差別曲線の式

$$\bar{U} = U(C_1, C_2)$$
$$(C_2 = f(C_1, \bar{U}))$$

非飽和性
(単調性)

$$MRS_{xy} = 2$$

(X財1単位よりY財2単位に等しい)

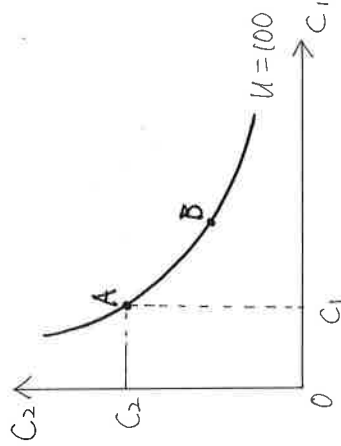


$$MRS_{xy} = \frac{BC}{AB} = \frac{BC}{1} = BC$$
$$= \frac{BC'}{AB} = \frac{BC'}{1} = \boxed{BC'}$$

1) 效用関数

$$(C_1, C_2) \longrightarrow U$$

$$U = U(C_1, C_2)$$

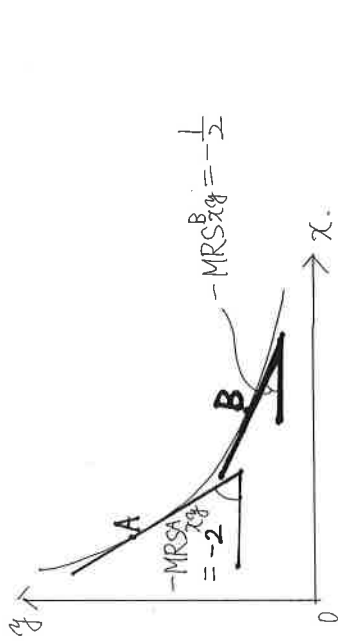


不動産鑑定士講義録

科目	講義	回数
----	----	----

配布物	★ミニテスト		★補助レジュメ		★答練		★備考		講師
	あり 配付のみ	なし	あり 回目	なし 回目	あり 枚	なし 枚	あり 回目	なし 回目	
先生									

テキストページ	黒板内容
---------	------



$P_x = 100, P_y = 50$
 $\frac{P_x}{P_y} = \frac{100}{50} = 2$ (X財1単位は市場においてはY財2単位に等しい)

$MRS_{xy} = \frac{P_x}{P_y} (2)$

不動産鑑定士講義録

科目

講義

回数

★ミニテスト	★補助レジュメ		★答練		★備考	講師	先生
	あり 配付のみ なし	[回目] [回目]	あり [- 枚] なし	[答練] [回目]			

テキスト
ページ

黒板内容

$$C_1 + \frac{C_2}{1+r} = Y_1 + \frac{Y_2}{1+r} \quad ④$$

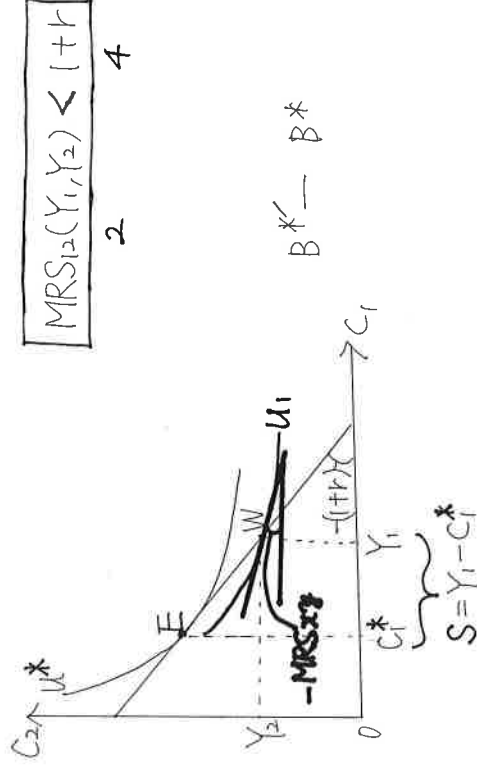
$$Y_1 = C_1 + ⑤ \quad ①$$
$$Y_2 + (1+r)⑤ = C_2 \dots ②$$

$$S = Y_1 - C_1$$

$$C_2 - Y_2 = \boxed{-(1+r)}(C_1 - Y_1) \quad ③$$

傾き

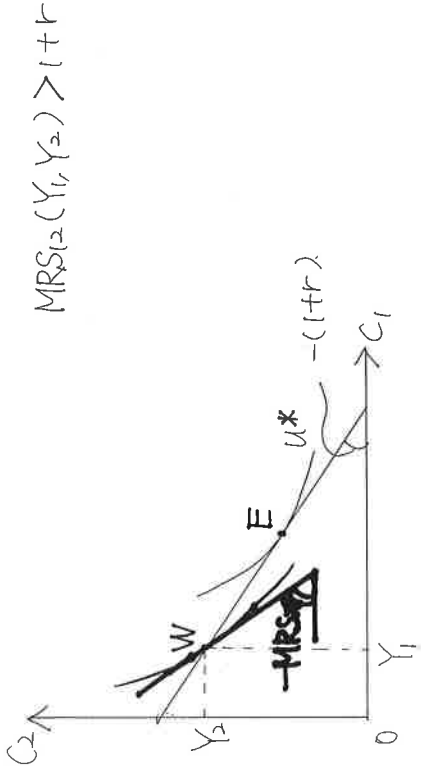
初期保有点 (Y_1, Y_2)



不動産鑑定士講義録			講義	回数
科目				

配布物	★ミニテスト		★補助レジュメ		★答練		★備考		講師	先生
	あり	〔 回目 〕	あり	〔 枚 〕	あり	〔 答練 〕				
配付のみ	〔 回目 〕		〔 枚 〕		〔 回目 〕					
なし			なし		なし					

テキストページ	黒板内容
---------	------



$P = \frac{5}{4}$

$Y = 4800P$ ⑥

$\frac{6000}{4800} = \frac{4800P}{4800}$

$P = \frac{5}{4}$

不動産鑑定士講義録

会计学

科目

講義

回数

配布物	★ミニテスト		★補助レジュメ		★答練		★備考	講師	伊藤	先生
	あり 配付のみ (なし)	【 回目】 【 回目】	あり (なし)	【 - 枚】 【 - 枚】	あり (なし)	【 答練】 【 回目】				

伊藤

テキスト
ページ

黒板内容

問題1

	X1年	X2年	X3年	計
販売	30000	—	—	30000
回収	10000	—	20000	30000
回収期限	10000	10000	10000	30000
IFRS	27355	1736	909	30000

不動産鑑定士講義録

科目		講義	回数	
鑑定理論				
★ミニテスト	★補助レジュメ	★答練	★備考	講師 高橋
あり 配付のみ (なし)	あり [- 枚] [- 枚] (なし)	あり [答練] [回目] (なし)		
配布物				先生

テキストページ	黒板内容
	問題1コ 地域性 → 地分 ↓ ①原則 → ②個分 ⇨ ③判定

不動産鑑定士講義録

科目

講義

回数

配布物	★ミニテスト		★補助レジュメ		★答練		★備考	講師	先生
	あり 配付のみ なし	【 回目 】 【 回目 】	あり なし	【 - 枚 】 【 - 枚 】	あり なし	【 答練 】 【 回目 】			

テキストページ	黒板	内容
---------	----	----

問題2コ

取価 × 事 × 時 × 要 = 比・価

多数の事例の
分析

正常な価格水準,
価格の動向,
格差率.

希望価格, 精通者意見等

取事比法 ⇒ 「底地」の事例

底

Λ

更地価格

永 $P = \frac{a}{R}$

(地代収入に基づく)
収益還元法

有

$P = a \times \frac{(1+Y)^N - 1}{Y(1+Y)^N} + P_{LW} \times \frac{1}{(1+Y)^N}$

「更地」
「自建」の事例

更地価格

不動産鑑定士講義録

科目		講義	回数
----	--	----	----

配布物	★ミニテスト	★補助レジュメ	★密練	★備考	講師
	あり [回目] 配付のみ なし	あり [- 枚] なし	あり [答練] なし		

先生

テキストページ	黒板内容
	問4コ (2) ① 特定価格評価 ② 一時金の設定のある 支・償の評価 ③ 過去時点 ④ 要因から除外—(個・分) ⑤ 取壊し最有効—(個・分) 額 目的 額 条件 実・償と支・償との関係 時 評 実

問題1 異時点間の消費理論(貯蓄・借入の決定理論)

(I) X財とY財の間の 限界代替率 $MRS_{xy}(x, y)$

①定義(グラフ) 限界代替率 $MRS_{xy}(x, y)$ とは、無差別曲線の接線の傾きの絶対値をいう。

定義(言葉) 限界代替率 $MRS_{xy}(x, y)$ とは、X財消費を追加的に1単位増加させたときに、効用水準を元の水準に維持するために必要なY財消費の減少量をいう。
また、限界代替率 $MRS_{xy}(x, y)$ とは、Y財で測ったX財の主観的価値(交換比率)をいう。

②限界代替率遞減の法則

限界代替率遞減の法則とは、X財消費量の増加に伴って、次第に限界代替率の値(無差別曲線の接線の傾きの絶対値)が減少することをいう。限界代替率遞減の法則の意味は、X財消費量の増加に伴って、Y財で測ったX財の主観的価値(交換比率)が減少するということである。

③効用最大化条件 限界代替率と相対価格の一致 $MRS_{xy}(x, y) = \frac{P_x}{P_y}$ の意味

相対価格 $\frac{P_x}{P_y}$ とは、Y財で測ったX財の客観的価値(市場交換比率)なので、限界代替率と相対価格の一致の意味は、効用が最大化されているときには、Y財で測ったX財の主観的価値と客観的価値が一致するということである。

(2) 貯蓄主体であるための条件

ある消費者(個人)が貯蓄主体であるためには、

$$\frac{MRS_{12}(y_1, y_2)}{1+r} < 1+r$$

(今期の消費よりも来期の消費を重要視するので貯蓄するという意味)

という条件が必要である。

$MRS_{12}(y_1, y_2)$: 初期保有点 (y_1, y_2) で評価した、来期の消費 c_2 で測った今期の消費 c_1 の主観的価値

$1+r$: 来期の消費 c_2 で測った今期の消費 c_1 の客観的価値

(3) 借入主体であるための条件

ある消費者(個人)が貯蓄主体であるためには、

$$\frac{MRS_{12}(y_1, y_2)}{1+r} > 1+r$$

(来期の消費よりも今期の消費を重要視するので借入するという意味)

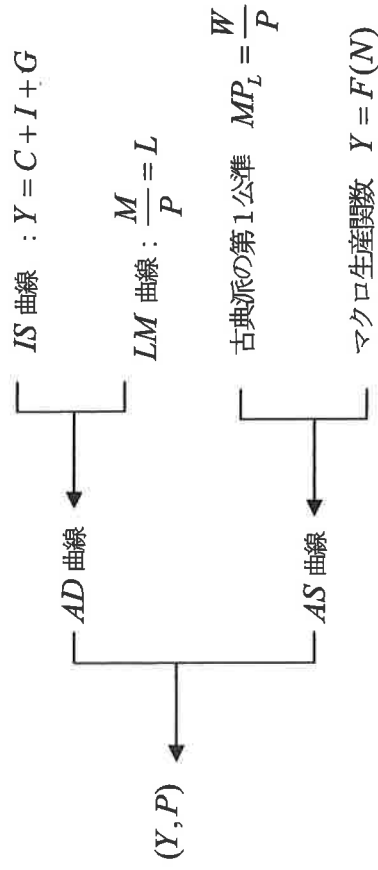
という条件が必要である。

$MRS_{12}(y_1, y_2)$: 初期保有点 (y_1, y_2) で評価した、来期の消費 c_2 で測った今期の消費 c_1 の主観的価値

$1+r$: 来期の消費 c_2 で測った今期の消費 c_1 の客観的価値

問題2 総需要—総供給分析の計算問題

総需要—総供給分析の計算問題の仕組み



時事問題 東日本大震災の総需要－総供給分析

東日本大震災は、マクロ経済全体の生産性の低下(工場の建物、設備、機械などの資本ストックの破壊、製造業のサプライ・チェーン(部品供給網)の崩壊などが原因)をもたらすサプライ・ショックであるので、日本経済のAS曲線を上方にシフトさせ、国民所得の減少(景気後退、失業率の上昇)と物価水準の上昇(インフレーション)をもたらす。

