

不動産鑑定士講義録

科目

講義

論文式
全答練

回数

2

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	【 校】	あり	【 答練】				
配付のみ	【 回目】	【 校】	【 校】	【 校】	【 校】	【 校】				
なし			なし		なし					

テキスト
ページ

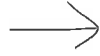
黒板内容

<授業構成>

民法(36分)



経済(48分)



会計(31分)



休憩(10分)



鑑定理論(61分)

不動産鑑定士講義録

科目 経済学

講義

論文式

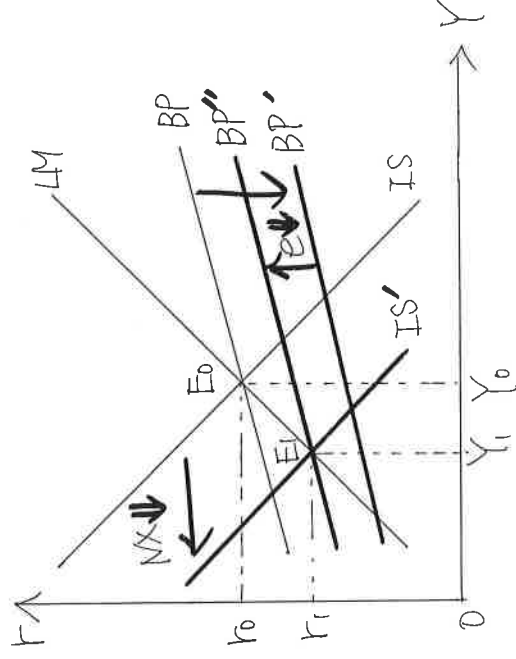
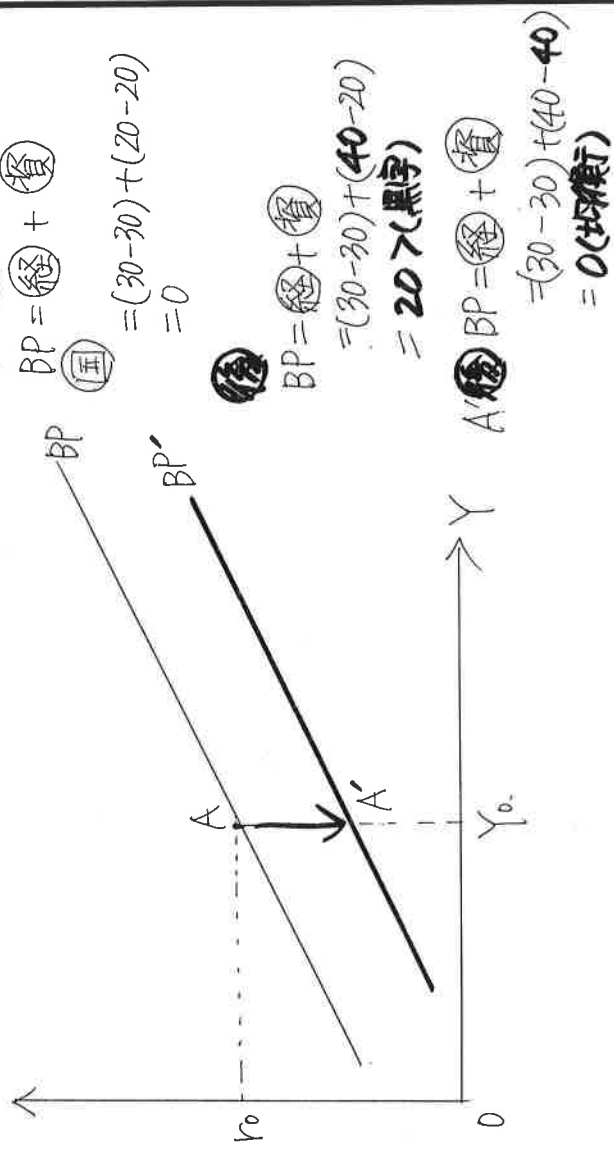
回数

2

★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	【 回目】	あり	【 回目】					
配付のみ	【 回目】	あり	【 回目】	あり	【 回目】					
配布物	なし	なし	なし	なし	なし					

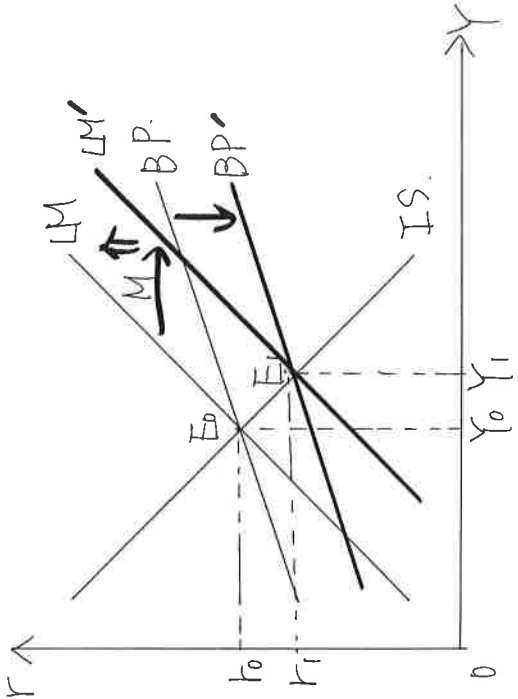
テキストページ

黒板内容



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		★答録		★備考	講師	先生
	あり	【 回目】	あり	【 - 校】	あり	【 答録】			
配付のみ	【 回目】		【 - 校】		【 回目】				
なし			なし						

テキストページ	黒板内容
	海外からの資本流入↑ → BP下シフト → $BP > 0$ → 外債の超過供給 → $e \downarrow$ → $EX \downarrow, IM \uparrow$ → <u>純輸出</u> ↓ (NX) → IS左シフト → $Y \downarrow, r \downarrow, I \uparrow, e \downarrow, NX \downarrow$ 

不動産鑑定士講義録

科目 会計学

講義

論文式
全答練

回数

2

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

テキスト
ページ

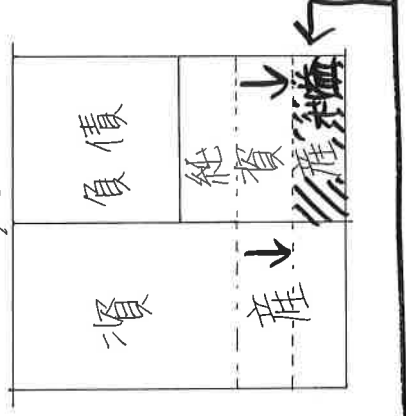
黒板内容

問題1

P/L



B/S



問題2

定価分析

2. 北侯の把握

× (前/F 7 ㊦ ボカ
後/F < ㊦ ボカ

定価分析

3. (認識) 割引前/F (期末帳簿価額

4. (規定) 使用価値 (⇒ 正味売却価額

(はずれか㊦

→ 回収可能価額

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		
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			
配布物						講師	先生

テキストページ	黒板内容
	取得 1000 5 6 未 80 80 × 7.10 + 100 × 0.64 = 632 640 1000 - 100 = 900 900 × $\frac{6}{15}$ = 360 1000 - 360 = 640 売却 550 価値

不動産鑑定士講義録

科目	鑑定理論	講義	論文式	回数	2
----	------	----	-----	----	---

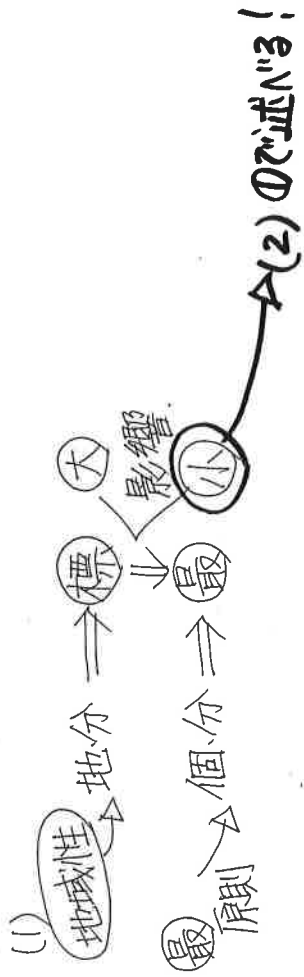
配布物	★ミニテスト	★補助レジュメ			★答練	★備考	講師	先生
	あり 配付のみ (なし)	【 回目】 【 回目】 (なし)	あり 【 - 枚】 【 - 枚】 (なし)	あり 【 枚】 【 枚】 (なし)	【 答練】 【 回目】 (なし)			

高橋

テキスト
ページ

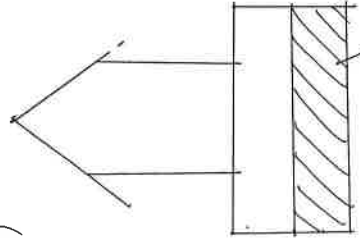
黒 板 内 容

□1□



□2□

(1)



利益とは？

地代収入

普借 or 旧法

定借 長 ↔ 短

将来の一時金収入 △ ~ 〇

将来の (更地) 完全所有権 償還 △

〇 ↔ △

△ ↔ 〇

不動産鑑定士講義録

科目			講義	回数
先生				

テキストページ	黒板内容
---------	------

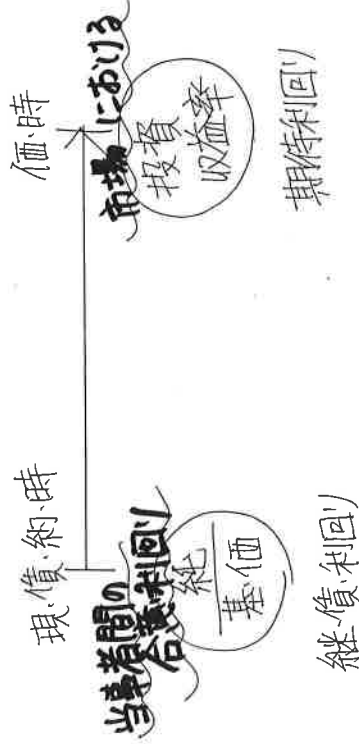
直 $P = \frac{a}{R}$

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

土地残余法適用!

□ 3 □

(2)



不動產鑑定士講義録

講義

回 数

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

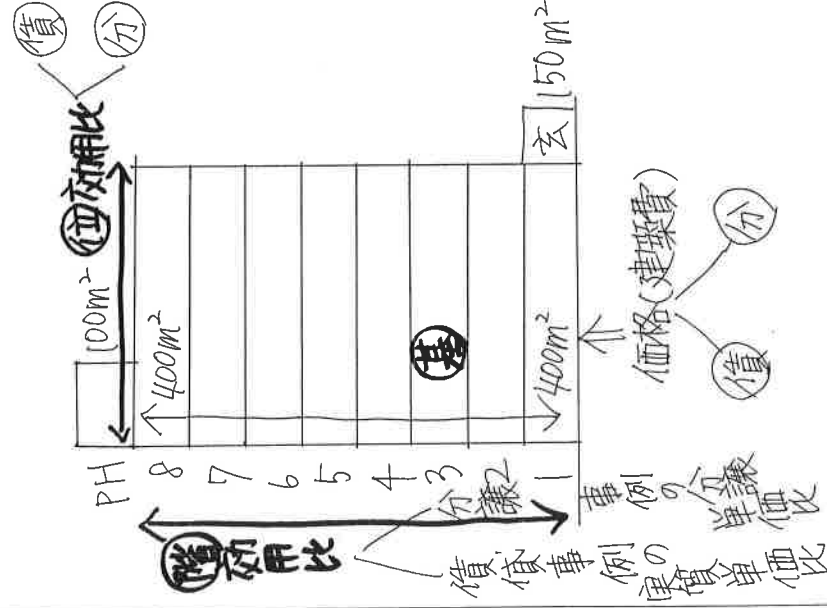
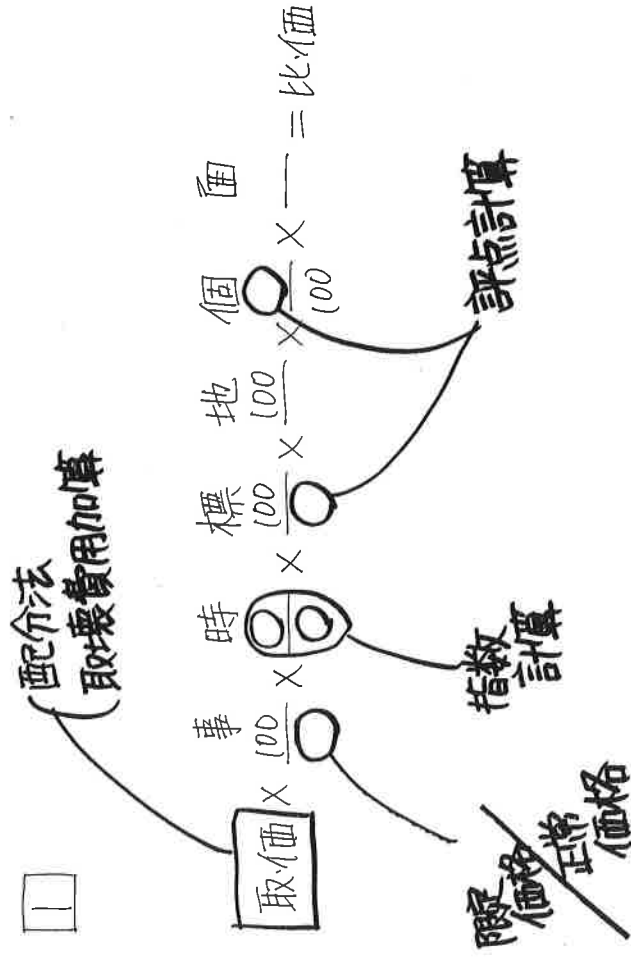
先生

先生

テキスト シー

黑 板 内 容

答



問題 1 賃貸住宅市場の分析

1. 政府が、賃貸住宅の取引量を増加させる政策としては、

- ① 政府が直接賃貸住宅を供給する方法 (本問のケース) → S 曲線の右方シフト
- ② 政府が借主に家賃補助金を支給する方法 (本問のケース) → D 曲線の上方シフト
- ③ 政府が家主に家賃補助金を支給する方法 (解答への道のケース) → S 曲線の下方シフト

があるが、いずれの政策も、厚生損失 (死荷重) を発生させるので、資源配分の効率性を阻害する。

2. ミクロ経済学の評価対象と評価基準

評価対象	評価基準
① <u>資源配分</u>	→ <u>効率性 (最適性)</u> = 社会的総余剰の最大化
② <u>所得分配</u>	→ <u>公平性</u> : 余剰の分け方
③ <u>所得再分配</u>	→ <u>公平性</u> : 政府による余剰の再分配

問題 2 IS-LM-BP 分析 (マンデル=フレミング・モデル)

1. IS-LM-BP 分析の全体的なポイント

(1) 為替レートが純輸出に与える影響に注目する。

(2) 変動相場制かつBP曲線右上がり (不完全資本移動) のケースでは、為替レートの変化によるBP曲線のシフトに注意する。

① 為替レートの下落 (自国通貨高) (e↓) → BP曲線：上方シフト

② 為替レートの上昇 (自国通貨安) (e↑) → BP曲線：下方シフト

(3) 固定相場制のケースでは、中央銀行の為替介入によるLM曲線のシフトに注意する。

① 自国通貨高を阻止するための外国通貨買い・自国通貨売り介入 (ドル買い・円売り介入)
による $M \uparrow \rightarrow LM$ 右方シフト

② 自国通貨安を阻止するための外国通貨売り・自国通貨買い介入 (ドル売り・円買い介入)
による $M \downarrow \rightarrow LM$ 左方シフト

2. 本問の想定 自国：新興国 (中国など) 外国：先進国

新興国の高い利子率 (金利) を求めて、先進国から新興国への資本 (資金) 流入が増加するケース

(1) 資本 (資金) 流入の変化によるBP曲線のシフトに注意する。

① 外国からの資本流入の増加 → BP曲線：下方シフト (本問のケース)

② 外国からの資本流入の減少 → BP曲線：上方シフト

(2) 外国からの資本流入が自国のマクロ変数におよぼす影響

① 変動・固定相場制度とは無関係に、資本流入後の利子率 (金利) は下落する。

② 自国が変動相場制を採用しているケースでは、自国通貨高による純輸出の減少に伴い、国民所得の減少 (景気後退) がみられる。

③ 自国が固定相場制を採用しているケースでは、中央銀行による外国通貨買い・自国通貨売り介入により 自国通貨高は阻止されるので、自国通貨高による純輸出の減少を通じた景気後退は生じず、投資の増加による国民所得の増加 (景気拡大) がもたらされる。

(3) 先進国からの資本流入の増加が新興国の中央銀行の金融政策におよぼす影響

①新興国が変動相場制度を採用している場合

新興国の中央銀行は、金融政策を景気対策として用いることができる(金融政策に自由度がある)。

(具体例) 当初から景気が過熱ぐみでインフレが進行している状況では、先進国からの資本流入の増加が自国通貨高により純輸出を減少させて景気後退をもたらすことは容認でき、また必要であれば金融緩和政策による利子率(金利)の下落で、自国通貨高の抑制と純輸出の減少の緩和、および投資の増加を生じさせることにより、景気を刺激することができる。

②新興国が固定相場制度を採用している場合

新興国の中央銀行は、金融政策を景気対策・インフレ抑制策として使用することができない(金融政策に自由度がない)。

(具体例) 景気の過熱によりインフレが進行している状況で、公定歩合や預金準備率の引き上げにより金融引締め政策を実施しても、先進国からの資本流入の増加にともない、自国通貨高阻止のための外国通貨買い・自国通貨売り(ドル買い・円売り)介入により、名目マネー・ストックが増加してしまうので、金融引締め政策が無効になってしまう(弱められてしまう)。固定相場制度の下では、中央銀行(中国人民银行)の金融政策は、固定レートの維持に終始し、てしまい、景気対策(景気引締め政策)としては用いることができない。

参考問題 自然失業率仮説

1. 自然失業率仮説

短期 (現実のインフレ率が期待 (予想) インフレ率と一致しない期間) においては、現実の失業率 u が自然失業率 u_n を下回ったり、上回ったりすることがあるが、長期 (現実のインフレ率が期待 (予想) インフレ率と一致する期間) においては、現実の失業率は自然失業率に一致する

$u = u_n$ というマネタリストの考え方をいう。

自然失業率 $\Leftrightarrow$ インフレを加速も減速もさせない失業率 (完全雇用の下での失業率)

①短期 ($\pi > \pi^e$ または $\pi < \pi^e$)

$\pi > \pi^e$ のとき $u < u_n$

(現実のインフレ率が期待 (予想) インフレ率を上回る場合には、現実の失業率 u は自然失業率 u_n を下回る。)

$\pi < \pi^e$ のとき $u > u_n$

(現実のインフレ率が期待 (予想) インフレ率を下回る場合には、現実の失業率 u は自然失業率 u_n を上回る。)

②長期 ($\pi = \pi^e$)

$\pi = \pi^e$ のときは、 $u = u_n$

(現実のインフレ率が期待 (予想) インフレ率に一致する場合は、現実の失業率 u は自然失業率 u_n に一致する。)

2. フィリップス曲線

現実のインフレ率と失業率の関係を表した曲線を、フィリップス曲線という。

①短期フィリップス曲線は右下がりの曲線になる。したがって、短期においては、インフレ率が上昇(下落)すれば、失業率が低下(上昇)するというトレード・オフの関係がみられる。

②長期フィリップス曲線は、自然失業率の水準で垂直になる。したがって、長期においては、インフレ率が上昇(下落)すれば、失業率が低下(上昇)するというトレード・オフの関係はみられない。

②長期フィリップス曲線は、自然失業率の水準で垂直になる。したがって、長期において

