

総論 第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察

(不動産とその価格)

1 不動産は、通常、土地とその定着物をいうが、ホテルの家具等の什器・備品であっても、観光施設財団として財団目録に記載されている動産は、鑑定評価の対象となり得る。24-1-イ



2 不動産のあり方は、自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の相互作用によって決定されるとともに経済価値の本質を決定づけており、反対に、価格を選択の主要な指標として不動産のあり方が決定されることはない。20-40-ハ



3 不動産のあり方は、その不動産に対してわれわれが認める効用、その不動産の相対的稀少性、その不動産に対する有効需要の三者の相関結合によって生ずる不動産の市場価値によってのみ決定されている。18-16-2



4 不動産の価格は、一般に、効用、相対的希少性、有効需要の三者の相関結合によって生ずる不動産の経済価値を、貨幣額をもって表示したものである。24-1-ロ



5 その不動産の相対的稀少性とは、その不動産の存在量がわれわれの欲求との相対的關係において有限であり、その不動産を手に入れるためには何らかの経済的犠牲(対価等)を払わなければならないと認められることを意味する。18-16-1



6 不動産の価格は、自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の影響の下にあると同時に選択指標としてこれらの要因に影響を与える。18-16-3



(不動産とその価格の特徴)

7 土地は他の一般の諸財と異なり、自然的特性及び人文的特性を持っており、そのいずれれもが固定的であって硬直的なものであるといえる。20-40-ニ



総論 第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察

出題年度	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
出題数	3	1	1	1	2	4	2	2	2	3

- 1 ○ 不動産は、通常、土地とその定着物をいうが（基準総論第1章）、工場財団や観光施設財団を組成すれば、土地、建物、設備、什器備品等は法律上1個の不動産とみなされるため、鑑定評価の対象となり得る。
【テキストP2】
- 2 × 不動産のあり方は、自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の相互作用によって決定されるとともに経済価値の本質を決定づけている。一方、この不動産のあり方は、その不動産の経済価値を具体的に表している価格を選択の主要な指標として決定されている（基準総論第1章）。【テキストP2】
- 3 × 不動産のあり方は、その不動産の経済価値を具体的に表している価格を選択の主要な指標として決定されている（基準総論第1章）。【テキストP2】
- 4 ○ 不動産の価格は、一般に、(1) その不動産に対してわれわれが認める効用 (2) その不動産の相対的稀少性 (3) その不動産に対する有効需要の三者の相関結合によって生ずる不動産の経済価値を、貨幣額をもって表示したものである（基準総論第1章）。【テキストP3】
- 5 ○ 不動産の相対的稀少性とは、その不動産の存在量がわれわれの欲求との相対的關係において有限であり、その不動産を手に入れるためには何らかの経済的犠牲（対価等）を払わなければならないと認められることを意味する。【テキストP3】
- 6 ○ 不動産の価格は、自然的、社会的、経済的及び行政的な要因の影響の下にあると同時に選択指標としてこれらの要因に影響を与えるという二面性を持つものである（基準総論第1章）。【テキストP4】
- 7 × 土地は他の一般の諸財と異なって自然的特性及び人文的特性を持っており、自然的特性は固定的であって硬直的であり、人文的特性は可変的であって伸縮的である（基準総論第1章）。【テキストP5】