

平成 26 年不動産鑑定士試験論文式試験

受	験	番	号

氏	名

経 済 学 ( 問 題 ) { 満点 100 点  
時間 2 時間 (13 時 30 分 ~ 15 時 30 分) }

[注意事項]

- 1 問題用紙及び解答用紙は、係官の指示があるまで開けてはいけません。
- 2 これは、問題用紙です。解答は、解答用紙に書いてください。
- 3 問題用紙は表紙を含めて 3 ページ、解答用紙は表紙を含めて 5 ページです。
- 4 解答は、解答用紙の所定の欄に、黒若しくは青のボールペン又は万年筆で丁寧に書いてください。鉛筆等で書くと無効となります。
- 5 答案作成のためのメモ等は、問題用紙の余白若しくは裏面又は解答用紙の裏面を使用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰ってもかまいません。

問題1 (50点)

賃貸住宅市場について、次の問に答えなさい。

- (1) 住宅サービスの市場需要曲線が  $x_D = 1000 - r$ 、市場供給曲線が  $x_S = -200 + 2r$  であるとする。ここで、 $x_D$  は住宅サービスの市場需要量、 $r$  は住宅サービスの賃貸価格、 $x_S$  は住宅サービスの市場供給量を表す。賃貸価格の上限を 300 とする価格規制が導入された場合の均衡賃貸価格、均衡取引量、消費者余剰、生産者余剰、総余剰を求め、規制のない場合の市場均衡と比較しなさい。また、規制による死重損失 (deadweight loss) がどの程度発生するのか、計算して答えなさい。ただし、支払意思額が高い順に賃貸住宅を借りられると仮定する。解答に際しては、計算過程は記述しないこと。
- (2) 賃貸価格規制がもたらす弊害について説明しなさい。ただし、(1) で計算した死重損失については除く。
- (3) 住宅を所有している家計と所有していない家計の 2 種類がある経済を考える。住宅を所有している家計は、その住宅サービスの一部を自ら使用し (留保需要)、残りを市場に供給する。ここでは、留保需要を考慮に入れた場合の需要曲線、供給曲線を「総需要曲線」、「総供給曲線」とそれぞれ呼び、留保需要を除いた部分を「市場需要曲線」、「市場供給曲線」とそれぞれ呼ぶ。市場需要 (供給) 曲線と総需要 (供給) 曲線との関係及び需給均衡について、縦軸を賃貸価格、横軸を住宅サービス量とする図を描き、それを用いながら説明しなさい。なお、ここでは市場需要 (供給) 曲線が右下がり (右上がり) の状況を考える。ただし、住宅のストック量が一定である短期を仮定し、企業や政府が保有、需要する住宅サービスは捨象する。また、課税や補助金、規制等はないものとする。

問題2 (50点)

以下は、閉鎖経済におけるソロー＝スワンモデルに関する記述である。次の問に答えなさい。

ただし、生産についてコブ＝ダグラス型生産関数  $Y_t = K_t^{0.5} L_t^{0.5}$  を仮定し、 $Y_t$ 、 $K_t$ 、 $L_t$  はそれぞれ  $t$  期の GDP、資本ストック及び労働人口を表す。

- (1) ある生産関数  $Y_t = F(K_t, L_t)$  が規模に関して収穫一定であるとき、ある正の定数  $\lambda$  について  $\lambda Y_t = F(\lambda K_t, \lambda L_t)$  の関係が満たされる。また、コブ＝ダグラス型生産関数は規模に関して収穫一定である。このとき、1人当たり GDP ( $y_t = Y_t/L_t$ ) と1人当たり資本ストック ( $k_t = K_t/L_t$ ) について、 $y_t = k_t^{0.5} (= \sqrt{k_t})$  の関係が満たされることを示しなさい。

- (2)  $t$ 期における企業の投資を  $I_t$  で表し、資本減耗率は 0 と仮定する。よって、総資本ストックの変化は  $K_{t+1} - K_t = I_t$  と特徴付けることができる。また、家計は一定の貯蓄率  $s$  で貯蓄行動を行うものとする。このとき、家計部門の貯蓄は  $S_t = sY_t$  となる。閉鎖経済では、資本市場が均衡するためには貯蓄と投資が等しくなければならない。このもとで、正の粗人口成長率を  $1+n$  と仮定すると、 $1+n = L_{t+1}/L_t$  と表すことができる。これらの条件を用いて、1人当たり資本ストックの遷移式  $k_{t+1} - k_t = \frac{1}{1+n}(s\sqrt{k_t} - nk_t)$  を導出しなさい。
- (3) 定常状態では、 $k_t = k_{t+1} = k^*$  が満たされる。この条件を用い、定常状態における1人当たり資本ストック  $k^*$  を導出しなさい。
- (4) 今後日本では、人口減少が予測されている。①人口成長率が減少すると、定常状態における1人当たり資本ストックにどのような影響を与えるか、また、②人口成長率の減少は1人当たり GDP にどのような影響を与えるか、ソロー＝スワンモデルに基づいて論述しなさい。
- (5) 現在日本では、貯蓄率が減少傾向にあると言われる。その説明として、人口高齢化、社会保障制度の整備、景気要因を理由として挙げることができる。①なぜ、これらの要因が貯蓄率を下げるのか、また、②貯蓄率の減少は、不動産市場及び不動産価格にどのような影響を及ぼすかについて論述しなさい。

(以下余白)