

平成 24 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)

(1) 同質で競争的であり、外部性のない賃貸住宅市場を想定して、次の問に答えなさい。賃貸住宅需要関数、民間賃貸住宅供給関数を下記のように設定し、補助政策を採らなかったケース0、この賃貸住宅市場で消費者に1戸当たり150/月の補助金を与えたケース1と、政府が1,500戸の賃貸住宅を供給するケース2を考える。この3つのケースの賃貸住宅取引量、賃貸住宅家賃と、消費者余剰(居住者の余剰)、生産者余剰(民間賃貸住宅供給者の余剰)、補助金総額、社会的総余剰、資源配分上の損失(死荷重)などを計算して解答用紙表(1)に記入して表を完成させなさい。なお、政府も民間の賃貸住宅供給者と同じ費用関数を持つものとする。

$$\text{賃貸住宅需要関数 (戸)} : D = 5,000 - 5p$$

$$\text{民間賃貸住宅供給者の供給関数 (戸)} : S = -4,000 + 10p \quad p \text{ は月当たり家賃}$$

(2) 次に、補助政策の家計の行動を見ていく。各世帯の予算制約と住宅とその他財の無差別曲線を解答用紙図のように設定する。補助規制策がない時は、解答用紙図中のEのように、月収100,000円で、家賃1,000円/m²・月で40m²の住宅に住み、その他財(その他財価格を1とする)を60,000の消費をしているとする。以下、住宅のm²当たりの家賃は一定とする。ここで、どのような住宅家賃に対しても住宅家賃の半額を補助金として与えた結果、80m²の住宅に住んで60,000のその他財を消費するケースAと、家計にケースAと同額の所得補助金(使途自由)を与えたケースBの予算制約線と無差別曲線を解答用紙図に描き加え比較して住宅市場の効率性の観点から論じなさい。

(3) (1)及び(2)を基に住宅に対する補助制度のあり方を効率性から検討し、現状の日本の住宅補助制度に関して住宅市場の効率性と公平性の観点から論じなさい。

問題2 (50点)

次の問に答えなさい。

ファンダメンタルズに基づく初年度のレントの水準を年 r 、ファンダメンタルズに基づく割引率を年 ρ 、ファンダメンタルズに基づくレントの予想上昇率を年 g とする。レントは毎年度末に徴収されるものとする。初年度の期首におけるファンダメンタルズに基づく地価水準を P とする。

- (1) P を r 、 ρ 及び g で表す式を導出しなさい。
- (2) バブル崩壊後、我が国の地価は全国的に見ておおむね下落か停滞している。それはなぜだろうか。考えられる要因を3つ挙げ、その要因とファンダメンタルズの各要因 (r 、 ρ 及び g) との関係を論じなさい (ファンダメンタルズに部分的に関係している、あるいはまったく関係していない場合にはその旨論ずること)。

(以下余白)