

令和4年不動産鑑定士試験論文式試験

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6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 答案の下書きは、問題用紙の余白部分を利用してください。
- 6 問題用紙は、本科目終了後、持ち帰っても構いません。

問題1 (50点)

次の(1)及び(2)の各設問に答えなさい。

- (1) ある町には個人Aと個人Bの2人だけが住んでおり、2人は町に公園が欲しいと考えている。公園の広さを $X$ とし、個人Aの限界便益は $V_A = 50 - X$ 、個人Bの限界便益は $V_B = 40 - 2X$ とする。ここで、限界便益とは公園の広さが1単位増えるとどれだけ便益が増えるかを金銭で測った値で、限界評価や限界支払意思額とも呼ばれる。(ここでは、限界便益は公園の広さ $X$ が増えれば低下する。)また、公園を整備する費用は $C = 60X$ とする。つまり、限界費用は一定の60である。
- ① 公園は公共財であるとする。公共財とは何かを経済学の用語を2つ用いて説明しなさい。
  - ② 公共財である公園の最適な広さを求めなさい。
  - ③ 個人Aか個人Bのどちらか1人が公園の設置の費用を負担するならば、公園はまったく設置されない(広さがゼロとなる)ことを示しなさい。
- (2) 中古車の市場を考える。中古車には優良車と不良車の2種類の品質がある。優良車を買手は100万円と評価するのに対し、売り手は80万円と評価する。一方、不良車の価値は買手も売り手もゼロ円と評価する。
- ① 中古車市場では優良車のみが取引されているとする。買手と売り手が取引に合意する価格が満たす条件を説明しなさい。
  - ② 中古車市場の中古車のうち、半分は優良車、残りの半分は不良車であるとする。売り手は中古車の品質を知っているが、買手は知ることができず、ただそれぞれの割合が $\frac{1}{2}$ であることのみが分かっている。この中古車市場で起こるアドバース・セレクション(逆淘汰、逆選抜、逆選抜)を設問の数値にもとづいた計算を踏まえて説明しなさい。
  - ③ 中古車市場でのアドバース・セレクションの問題を軽減する処方箋を2つ、有効である理由を明確にしなさい。

## 問題2 (50点)

(1) 下記は、日本における先行きの物価に対するリスク要因に関する文章である。

物価固有のリスク要因としては、以下の(略)注意が必要である。

第1に、企業の価格設定行動<sub>(A)</sub>の不確実性である。(略)わが国の予想物価上昇率に関する複雑で粘着的な適合的期待形成<sub>(B)</sub>のメカニズムの強さなどを踏まえると、最終需要に近い川下・消費段階を中心にコスト上昇の販売価格への転嫁が進まないリスクなど、先行きの企業の価格設定行動には不確実性がある。

出典) 日本銀行「経済・物価情勢の展望(2021年10月)」(2021年10月28日)より一部抜粋

式1から式3のとおり、企業の生産行動を仮定したうえで、企業の価格設定行動(上記下線部(A))と予想物価上昇率に関する適合的期待形成(上記下線部(B))について考察する。

文章の空欄(アからオ)に入る最も適切な用語を答えなさい。なお、空欄アには「上昇」「低下」のいずれかを、空欄イには具体的な数値または数学記号を、空欄ウには式に明示されている変数名をそれぞれ記入すること。また、空欄エには「上方」「下方」のいずれかを、空欄オには、具体的な数値または数学記号をそれぞれ記入すること。

企業の名目価格の設定式： $P = (1 + \mu) \frac{W}{a} \cdots$  式1

P：財の名目価格、 $\mu$ ：マークアップ率、W：名目賃金、 $a$ ：労働生産性

適合的期待形成仮説を示す式： $\pi^e = \pi^e_{-1} + \beta (\pi_{-1} - \pi^e_{-1}) \cdots$  式2

$\pi^e$ ：今期の期待インフレ率、 $\pi^e_{-1}$ ：前期の期待インフレ率、 $\pi_{-1}$ ：前期のインフレ率、 $\beta$ ：非負の値

動学的総供給曲線を示す式： $\pi = \pi^e + \gamma (Y - Y_f) \cdots$  式3

$\pi$ ：今期のインフレ率、 $\pi^e$ ：今期の期待インフレ率、Y：実質国内総生産、 $Y_f$ ：完全雇用実質国内総生産、 $\gamma$ ：正の定数

式1に基づく、マークアップ率の上昇は、実質賃金の  をもたらす。

財市場が完全競争市場である場合には、個々の企業は独占力を行使することができないため、マークアップ率は  まで低下することになる。その結果、実質賃金は、 に等しくなる。

式2に基づく、適格的期待形成仮説のもとでは、前期と今期の時系列変化を考慮すると、今期のインフレ率の上昇は次期の期待インフレ率を上昇させる。そのため、式3に基づく、次期の動学的総供給曲線は、 にシフトすることになる。したがって、非自発的失業が存する不完全雇用の状態では、当該短期均衡の移動過程において、物価が上昇するとともに実質国内総生産が減少するスタグフレーションの発生が懸念される。

一方、合理的期待形成仮説においては、長期には期待インフレ率が現実のインフレ率に常に等しくなる（式2において  $\beta =$   となるケースに該当する。）。したがって、長期において垂直となる総供給曲線のもとでは、金融緩和政策は実質国内総生産の拡大には無効となる。

(2) 図1は、商業地の地価・賃料の対前年変動率とキャップレート及び長短金利差の推移を示している。次の3つの設問に答えなさい。

- ① インフレ率が上昇すると、地価はどのような挙動を示すと考えられるのか、式4及び式5をもとに説明しなさい。
- ② 地価がどのような状態にあると資産価格バブルが存在すると考えられるのか、式4をもとに説明しなさい。
- ③ 2016年9月末以降の地価変動率が賃料変動率を超過する現象について、式4から式6をもとに説明しなさい。なお、解答に際しては、下記事項に留意のうえ、図中の「長短金利差」に着目して自己の考えを述べること。

**【留意点】**

・日本銀行は、2016年9月21日の政策委員会・金融政策決定会合において、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の導入を決定している。当該政策の枠組みは、(i) イールドカーブ・コントロールと(ii) オーバーシュート型コミットメントの2つの要素で構成されている。

(i) イールドカーブ・コントロールでは、長期金利である国債10年物金利の操作目標を「ゼロ%程度」とし、実質金利低下の効果を追求している。

(ii) オーバーシュート型コミットメントでは、2%の「物価安定の目標」の実現に対する人々の信認を高めることを狙いとしている。

$$P_L = \frac{(1 + g^e)R}{d - g^e} \dots \text{式4}$$

$$d = i + \rho \dots \text{式5}$$

$$r = d - g^e \dots \text{式6}$$

$P_L$  : 今期の地価、 $R$  : 今期の賃料(地代)、 $g^e$  : 賃料(地代)の期待上昇率、 $d$  : 割引率、 $i$  : 名目利子率、 $\rho$  : リスク・プレミアム、 $r$  : キャップレート

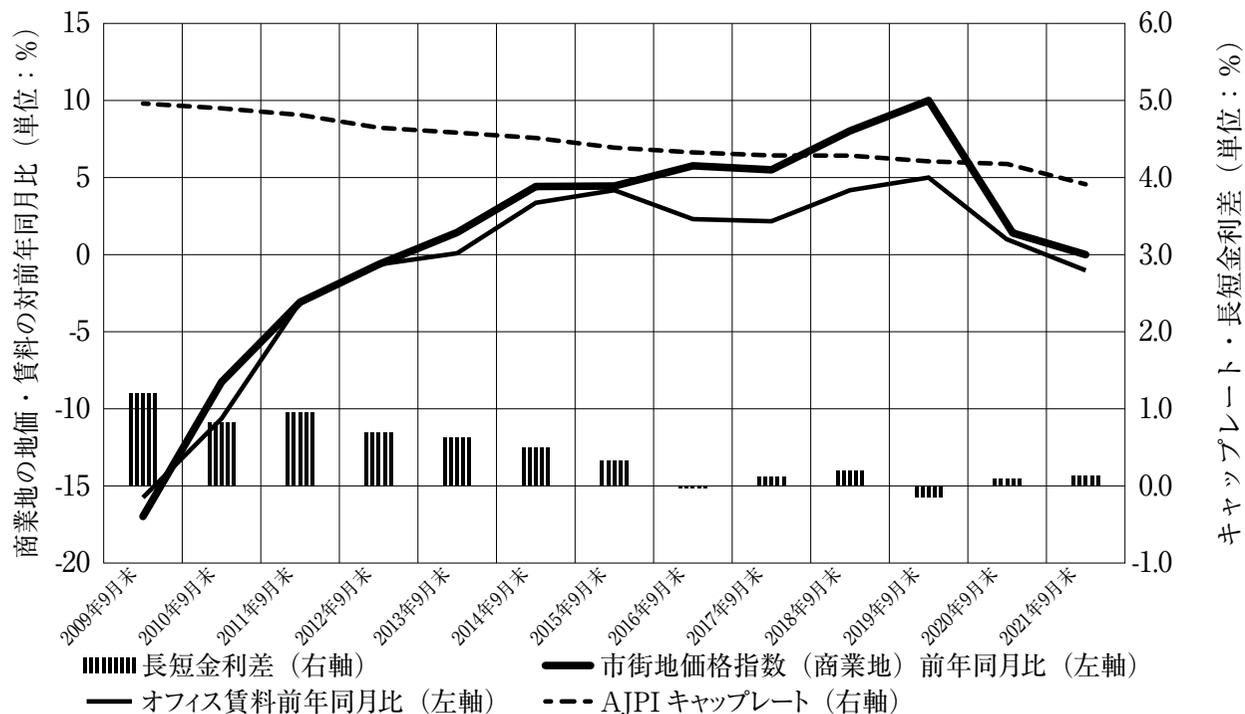


図1 商業地の地価・賃料の対前年変動率、キャップレート及び長短金利差の推移

注) AJPI キャップレートは、土地・建物一体のオフィスビルのキャップレートを示すが、本間では土地のキャップレートと同等とみなして解答すること。

また、オフィス賃料と地代のそれぞれの変動率は同等とみなしてよい。長短金利差は、国債10年物金利から無担保コールレートを控除した値を示す。

出典) 一般財団法人日本不動産研究所「市街地価格指数」「全国賃料統計」、一般社団法人不動産証券化協会「AJPI」、財務省「金利情報」、日本銀行「コール市場関連統計」

(以下余白)