

## 選択分野2 経済学に関する問題

日 程	研 究 科	区 分	試 験 科 目
B日程	不動産学研究科	一 般 社 会 人 外国人留学生	経済学に関する問題

## 問題1

土地・建物一体の複合不動産の価格は、合理的バブル（第2項）を含む式1のとおり表わされるものとする。以下の問いに答えなさい。

$$P_t = \frac{R}{i} + \beta(1+i)^t \quad \dots \text{式1}$$

$P_t$ ：土地・建物一体の複合不動産における  $t$  期の価格、 $R$ ：純収益、 $i$ ：収益率（割引率）、 $\beta$ ：任意の定数

- (1) 式1の第2項 $\beta(1+i)^t$ が価格 $P_t$ にもたらす変動について説明しなさい。(15点)。  
 (2) 式1において、第2項が確率 $\pi$ でゼロとなり、確率 $1-\pi$ で持続する場合を考える。土地・建物一体の複合不動産における  $t$  期の価格は、確率 $1-\pi$ で式2のように表されるものとする。このとき、第2項がゼロとなる確率 $\pi$ の大きさによって、価格 $P_t$ はどのような挙動を示すのか説明しなさい。(15点)。

$$P_t = \frac{R}{i} + \frac{\beta(1+i)^t}{1-\pi} \quad \dots \text{式2}$$

$P_t$ ：土地・建物一体の複合不動産における  $t$  期の価格、 $R$ ：純収益、 $i$ ：収益率（割引率）、 $\beta$ ：任意の定数、 $\pi$ ：第2項がゼロとなる確率

- (3) 図1は、オフィス投資市場におけるインカム収益率（投資額の時価に対する純収益の比率）とキャピタル収益率（投資額の変化率）の推移を示している。量的・質的金融緩和が実施された2013年4月以降のオフィス投資市場の状況について説明しなさい。(20点)

## 経済学に関する問題（続き）

図については、  
著作権の関係から掲載いたしません。

## 問題2

住宅補助政策として政府が家賃補助政策を行った場合に生じる住宅取引における歪みについて以下の問いに答えなさい。

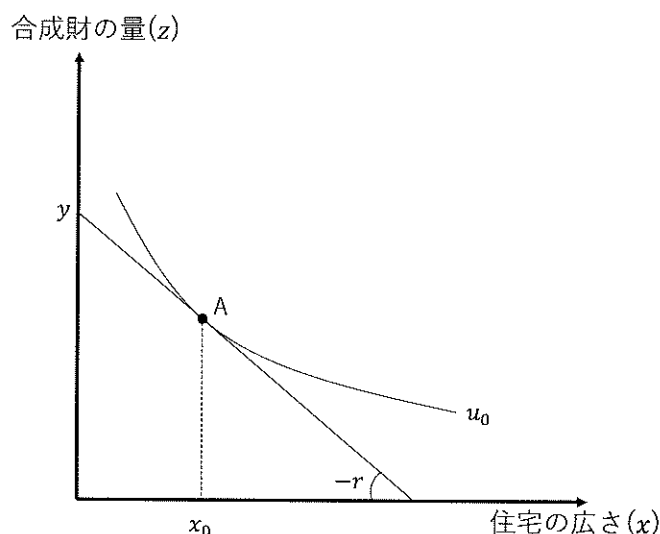
消費者は、住宅サービスの消費量( $x$ )と合成財の消費量( $z$ )を選んで効用を最大化する。ここで、住宅サービスは住宅の広さとし、合成財価格は簡単化のために1とする。このとき、民間から住宅を借りるときの効用最大化問題は、以下のとおりである。

・  $x$ と $z$ を選んで効用を最大化： $u(x, z)$

・ 制約条件： $rx + z = y$

ここで、 $r$ は民間住宅の $m^2$ あたりの賃貸価格、 $y$ は所得を表す。下図は、横軸に住宅の広さ、縦軸に合成財の量をとったものである。上記の予算制約線とこの時の効用水準が無差別曲線 $u_0$ で表されており、消費する財の組合せは点Aで表されている。

## 経済学に関する問題（続き）



- (1) 政府が家賃に対して $s$ の比率で補助金を出す場合を考えよう。こうした家賃補助政策を実行した場合、予算制約線と家計の直面する無差別曲線はどのように変化するだろうか。新しい制約条件を導出し、新しい予算制約線と新しい効用水準を図に書いて示しなさい。また、その場合の住宅サービスの消費量 $x'$ を図中に書きこみなさい。(15点)
- (2) 家賃補助政策を実行した場合の住宅サービス消費量が $x'$ のとき、家計が受け取る補助金額はいくらになるか説明しなさい。また、その補助金額を図の中に示しなさい。(10点)
- (3) 家賃補助に必要な金額と同じ金額を所得補助として消費者に支給した場合を考える。この時、家計が直面する新しい予算制約線と無差別曲線はどのように変化するだろうか。新しい制約条件を導出し、新しい予算制約線と新しい効用水準を図に書いて示しなさい。(15点)
- (4) ここまでの設問を踏まえて、家賃補助は所得補助よりも住宅サービスの消費が過剰になり、選択の歪みが発生することを説明しなさい。(10点)。