

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

以下の問いにすべて答えなさい。

問1 (①25点、②25点)

2013年の日本の持家率は61.7% (総務省統計局) であり、持家に居住している世帯比率が高い。これに対して、一般に、日本人は持家が好きだから (中古住宅が嫌いだから) や、所得が高くなると持家に住むようになるからという意見がある。

都市経済学では、住宅を自分が使用するか、あるいは他人に貸すか (住む人から見ると、持家住宅に住むか、貸家住宅に住むか) という選択をテニユアチョイス問題として考える。以下の問題は、住宅市場が長期的な均衡状態にあると考えて答えなさい。なお、解答では必要な前提条件などを適宜説明し、また必要であれば図や数式を用いて説明してもよい。

- ① 資本を所有するためにかかる費用を資本コスト (ユーザーコスト) というが、持家と借家の資本コストをそれぞれ簡潔に説明しなさい。特に、各要因が変化すると、それぞれの資本コストはどのように変化するのかについても言及しなさい。
- ② 地価上昇期において住宅購入を検討している人がいるとする。この人は、購入した住宅を持家 (自己利用) として利用するか、借家 (賃貸経営) として利用するか、どちらを選択した方が有利か、資本コストを用いて経済学的視点から自由に論じなさい。

問2 ((1) ① 20点、(1) ② 10点、 (2) 20点)

- (1) 現在時点の地価は、下式(1)に示すように、収益、利子率、将来時点の地価(期待値)によって表すことができる。当該式(1)をもとに、下記の設問に答えなさい。

$$P_t = \frac{r_t + P_{t+1}}{1+i_t} \quad \dots \text{式(1)}$$

なお、上記 P_t : t時点(現在)の地価、 P_{t+1} : t+1時点(将来)の地価、 r_t : t時点の収益、 i_t : t時点における利子率をそれぞれ示すものとする。

- ① 図-1は、六大都市(東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸の六大都市の平均指数)の市街地価格指数(住宅地)の推移を示したものである。

土地市場におけるバブルは、1983年に発生したとされる。上記式(1)に即して、1983年から1991年にかけて地価が大きく上昇し、当該期間においてバブルがもたらされた理由について述べなさい。

- ② 土地市場におけるバブルとは、具体的にどのような状況を指すのか説明しなさい。

図については、
著作権の関係から掲載いたしません。

(2) 2019年10月に消費税の増税が予定されている。当該消費増税は、民間住宅投資に対してどのような影響を与えると考えられるのか、あなたの見解を述べなさい。

なお、解答に際しては、図-2を参照し、過去の消費増税が民間住宅投資に与えた影響を考慮したうえで具体的に記述しなさい。

図-2は、日本の民間住宅投資の推移（1994年度から2017年度）を示したものであることに留意を要する。

図については、
著作権の関係から掲載いたしません。

以上