

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	《選択問題》 経済学に関する問題

(以下のすべての問題に解答しなさい)

問題1

投資に関する問題である。以下の設問(1)(2)に答えなさい。

- (1) 図は、TOPIXと不動産事業会社Aの月次収益率の関係(2015年1月から2019年11月)を示している。当該関係を示す式は以下のとおりである。

$$Y = -0.0049 + 0.8707X$$

上記式のYはTOPIXの月次収益率(下図の横軸)を、Xは不動産事業会社Aの株式月次収益率(下図の縦軸)をそれぞれ示す。

図及び関係式をもとに、不動産事業会社Aの株価変動の特徴について述べなさい。

図については、
著作権の関係から掲載いたしません。

- (2) オフィスビル事業について現在検討している。当該総事業費(初期投資額)は100億円である。毎年4.5億円の利益(平均経常利益:受取額-支払額)を生み出すことが見込まれている。つまり、当該事業の投資利益率(ROI, Return On Investment)は4.5%となる。

不動産事業会社Aの資本コスト(cost of capital)を5.0%と仮定した場合、不動産事業会社Aは、当該事業に取り組むべきか否かについて論じなさい。なお、論述においては、ROIの性質についても言及すること。

問題 2

市場において、取引主体の間で保有している情報に差異があることを「情報の非対称性」があるという。以下の設問に答えなさい。

- (1) 中古住宅市場に存在すると考えられる情報の非対称性について説明しなさい。
- (2) 情報の非対称性が中古住宅市場に及ぼす影響について、図表あるいは数式を用いて、経済学的な観点から説明しなさい。
- (3) 中古住宅市場における情報の非対称性問題の解消に貢献している法制度について、その理由と共に説明しなさい。