

開講学科	開講年次	単位数	開講期
不	2年	2	後期

### 授業の目的・到達目標

都市は何故存在するのか？都市に住む場合、どこに住むか、どの程度大きな住宅に住むのか？都市にある用途規制は土地市場にどのように影響するのか？一見すると無秩序に成立しているように思われる不動産市場の様々な現象は、実は一定の論理によって成り立っており、経済学を利用することでそれを解き明かすことが出来る。すなわち、こうした行動は多様な個人の合理的な選択の結果であり、政府はそうした個人の行動を前提として規制を実施しているということを明らかにする。

なお、経験的に数学に対する実力差が非常に大きく、この点が授業の理解度を大きく左右しているため、授業に必要な数学および経済理論の解説を適宜行い、できるだけ多くの人が理解出来るよう努めたい。

#### <到達目標>

不動産に関係にある各種政策（所得補助政策、家賃補助政策、用途地域規制など）の実施根拠について説明できるようになる。また、経済政策の基本的理念が、どのような経済学的根拠をもっているのか理解できるようになる。

### 授業内容

- 1 回 ガイダンス（講義内容、運営方針および成績評価の説明など）
- 2 回 都市はなぜ存在するのか？（都市経済学と住宅問題）
- 3 回 都市はなぜ存在するのか？（都市の集積と比較優位）
- 4 回 家計と住宅面積の関係（家計行動のミクロ経済分析）
- 5 回 家計と住宅面積の関係（所得補助と家賃補助への応用）
- 6 回 面積/地価/距離に関する土地の利用方法（家計の土地利用）
- 7 回 面積/地価/距離に関する土地の利用方法（所得タイプ別に見る土地利用）
- 8 回 面積/地価/距離に関する土地の利用方法（土地利用と市場地代）
- 9 回 土地利用と外部不経済（需給曲線による経済分析）
- 10 回 土地利用と外部不経済（社会的余剰による評価）
- 11 回 土地利用と外部不経済（指導監督政策による外部性への対応）
- 12 回 土地利用と外部不経済（市場重視政策による外部性への対応）
- 13 回 土地利用と外部不経済（外部不経済と付値地代の分析）
- 14 回 土地利用と外部不経済（外部不経済と市場地代の分析）
- 15 回 中古住宅市場の経済分析（日本における中古住宅流通市場）

### 履修条件・授業外の学習

「ミクロ経済学（不動産のためのミクロ経済学）」「マクロ経済学（不動産のためのマクロ経済学）」の単位修得、および「土地と住宅の経済学」を履修していることが望ましい。

授業で利用する資料は事前にウェブ上で公開する（詳細は後述）ので、各自予習すること。また、授業で必要となるミクロ経済学の知識を復習しておくことで授業の理解が容易になる。これだけでも、授業の理解度が格段に違うので、是非とも取り組んでほしい。

### 評価基準・方法等

- **講義回数**の 4/5（=12 回）以上の出席が**期末試験の受験資格となる**<sup>1</sup>。したがって、出席回数が 12 回に満たない場合、期末試験を受けられない（=単位取得は不可能になる）ので、十分に注意すること。
- 成績評価は、授業中に行う**小テストの結果を全体評価の 40%分、期末試験の結果を全体評価の 60%分**として扱う。

### 教科書

指定しない。各回レジュメ（講義ノート）を宅間先生の下記 HP（トップページの左上「urban」から）で配布するので、各自ダウンロードして持参すること。自宅に PC が無い学生は、メディアセンターを利用すること。こちらでは印刷・配布はしない。

URL : <http://ft.jpn.org/>

### 参考書

山崎 福寿/浅田 義久 著 『都市経済学』日本評論社  
佐々木公明, 文世一 『都市経済学の基礎』有斐閣アルマ  
N.G.マンキュー 『マンキュー経済学（1）ミクロ編』東洋経済新報社

### 【不動産学部共通ルールへの対応について】

1. **講義開始後 10 分経過以降の入室は遅刻と判断し、出席を通常の半分としてカウント**する。遅延証明書等については、講義後申し出ること。
2. 飲食および携帯電話その他の電子機器の使用を禁止する。
3. トイレなどの理由で一時退室を希望する場合は、学生証と携帯を教員に預けることで一時退室を認める。

---

<sup>1</sup> 欠席事由は履修の手引き（p.2）に準じる。ただし、4年生の就職活動に関しては、客観的な証拠を提示した場合のみ 3 回までは公欠扱いとする。