

2014年度前期講義 『土地と住宅の経済学』レジュメ1

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

0. ガイダンス

0-1 講義概要—「土地と住宅の経済学」で何を学ぶか？

不動産学部での専門分野である都市・地域経済学の入門として、日本の土地・住宅問題を概観し、どのような政策によって土地住宅問題が発生しているかを、ミクロ経済を用いて検討します。また、これらの土地住宅問題の解決策もミクロ経済学を用いて探ります。

他の経済系科目でも用いる、諸政策の余剰分析や、地代と地価の関係、外部性や情報の問題といった住宅や土地独自の問題点など、不動産学部の経済系科目的基礎となる科目として、『不動産のためのミクロ経済学』を履修した後、他の経済系科目への導入科目となるような内容となっています。

<到達目標>生涯で一番高いお買い物の不動産（土地や住宅）について、不動産に関する政策がもたらす影響を経济学的に考えることができます。

0-2 講義内容(他の科目的修得状況を見て、随時変更します)

- 1回 ガイダンス
- 2回 ミクロ経済学の復習 1
- 3回 ミクロ経済学の復習 2
- 4回 ミクロ経済学の復習 3
- 5回 日本の都市問題—日本の都市で何が問題か
- 6回 住宅政策の経済学的分析 1（家賃補助政策）
- 7回 住宅政策の経済学的分析 2（公共住宅供給政策）
- 8回 住宅政策の経済学的分析 3（借地借家法）
- 9回 テニアチョイス問題とエージェンシーコスト 1（プリンシパル・エージェンシー問題）
- 10回 テニアチョイス問題とエージェンシーコスト 2（住宅のテニアチョイス）
- 11回 住宅の安全性の確保（不完全情報による市場の失敗）
- 12回 土地政策の経済学的分析 1（外部性による市場の失敗）
- 13回 土地政策の経済学的分析 2（公共財の供給問題）
- 14回 土地政策の経済学的分析 3（土地保有税の経済分析）
- 15回 土地政策の経済学的分析 4（集積の経済による市場の失敗）

0-3 教科書・参考書

教科書は指定しませんが、下記1の書籍を持っていると授業を理解しやすいでしょう。レジュメを基に講義を受けていれば理解できるはずです。ただ、ミクロ経済学をある程度理解していることを前提としていますので、不安な人は下記の2.か3.の参考書で学習してください。

住宅市場や土地市場を検討した教科書は数学を多用しますので、お勧めは少ないが、4.は数学を使わず土地や住宅市場の問題点を分かりやすく説明しています。その他、専門的に学びたい人は5.～7.で学んでください。都市や地域に関する経済学に関する教科書は『都市の経済学』の先生にお聞き下さい。

1. 山崎 福寿/浅田 義久『都市経済学』日本評論社
2. マンキュー『経済学 I ミクロ編』東洋経済新報社
3. スティグリツ『ミクロ経済学』東洋経済新報社
4. 山崎福寿『経済学で読み解く土地・住宅問題』東洋経済出版社
5. 岩田規久男・八田達夫編『住宅の経済学』東洋経済新報社
6. 山崎福寿『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会
7. 濑古美喜『土地と住宅の経済分析—日本の住宅市場の計量経済学的分析』創文社

0-4 成績評価の方法

以下の2つを合わせて評価する。期末試験だけで成績を決めるわけではない。**再試験は行わない。**

- (1) 講義中の**小テスト**の成績（60%）。毎回の講義の最後に、講義内容の復習を兼ねて小テストを行う。各回の得点率の平均を評価する。
- (2) 定期試験期間中に実施する**期末試験**（40%）。

2014年度前期講義 『土地と住宅の経済学』レジュメ1

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

0-5 注意事項

1. 講義は2クラスを同時開講し、1年時の中人数クラスでクラス分けを行う。なお、転学部生は宅間クラスとする。下記クラス編成表に従って、自分のクラスに出席すること。**他のクラスに出席した場合は、成績評価の対象外となります。**

担当教員	クラス分け		教室
	2011~2013年度入学生、 転学部生	2010年度以前入学生	
宅間 クラス	1年次のABCクラス、 転学部生	1年次の①クラス、 1年次のAクラス	2538
森田 クラス	1年次のDEFクラス	1年次の②③クラス、 1年次のBCクラス	2537

(注) 自分のクラスがわからない学生は教員に聞くこと。

2. 本科目は座席を指定して講義を行う。

3. 小テストは最終成績に反映されるので、相談を許可していない時のカンニング等の不正行為は厳禁。不正行為をした場合、この科目的最終評価を不合格とする。
4. 授業中に私語をしたり、居眠りをして注意を受けたりすると10点のマイナス、講師の入室後の入退室は健康上の問題等の場合を除き5点のマイナスとします。私語をしたり、遅刻、早退をしたりすると、欠席より点が低くなります。
5. 講義用レジュメは以下のwebページからダウンロード・印刷して、予習しておくこと。自宅にパソコンがない学生は、メディアセンターを利用して印刷すること。**必ず、プリントアウトして授業に持ってくること(他の学生のプリントアウトをコピーしても構いません)。** 講義では配布しません。評価の所に記したように、毎回授業中に行う問題提出を評価対象としますが、レジュメを持ってこないと問題は分かりませんので、何の得点にもなりません。**解けませんのね。**

<http://ueco.s206.xrea.com/pukiwiki/index.php?landhouse>

6. 講義後は、レジュメおよび講義ノートを読み返して復習し、小テストで間違った問題を再度解いてみること。

0-6 履修条件:どの程度の、数学、経済学を使うか？

経済学はミクロ経済学や都市の経済学で習ったことは使います。『不動産のためのミクロ経済学』が取れていることが条件です（取れていない人は同時履修すること）。また、『都市の経済学』、『不動産のためのマクロ経済学』との同時履修をお勧めします。例えば、地代がどのように決定するか、土地利用はどのように決まるかが分からないと講義について行けません。復習しておきましょう。

数学は簡単な四則演算を使います。「不動産のための数学と統計」の単位が取れていれば十分です。