

「不動産のためのミクロ経済学」 レジュメ N0.5 (2010年再履修クラス)

クラス担当教員名※1	学籍番号※2	氏名※2

※1:履修登録したクラスの担当教員名を書く ※2: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。

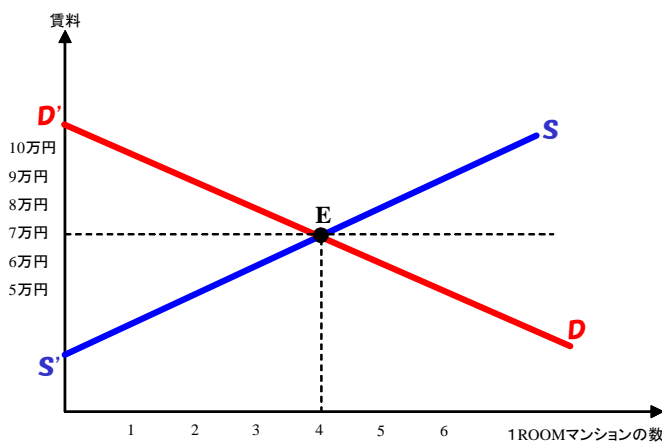
4. 余剰と市場の効率性

前回までは、市場がどのように均衡するか、また、さまざまな要因が変化すると市場均衡がどのように変化するかを見てきました。つまり、市場が「どうなっているか」という**実証的**な分析をしてきたわけです。今回は、市場均衡において需要(消費)・供給(生産)される財・サービス(ビールやマンション)が多すぎはしないか、少なすぎはしないか、適正なのかといった、市場が「どうあるべきか」という**規範的**な問題を、「余剰(よじょう)」という観点から考えます。

4-1 消費者余剰とは？

前回と同じく、明海大学から10分のところにある1ROOMマンションの市場について考えてみよう。このタイプの部屋は6部屋(アベさん、サイトウ君、タナカ君、ニッタさん、ミウラ君、ヨコオさんが所有する6部屋)あり、賃貸を希望するのは6人(アサダ君、サカモト君、タクマ君、ハヤシ君、フジワラ君、マエカワ君)である。

この市場では、財の価格(=賃料)が調整されることによって、需要量と供給量が一致する。その結果、均衡賃料(価格)は7万円/月、均衡取引量は4部屋となる。借り手(買い手)の支払い許容額は左下表のようになっているとすると、1ROOMマンションを借りられるのは、アサダ君、サカモト君、タクマ君、ハヤシ君である。



1ROOMマンションに対する借り手の支払許容額

借り手	支払許容額
アサダ君	10万円
サカモト君	9万円
タクマ君	8万円
ハヤシ君	7万円
フジワラ君	6万円
マエカワ君	5万円

1ROOMマンションの借り手の需要表

価格	借り手	需要量
10万円より高	なし	0
9~10万円	アサダ君	1
8~9万円	アサダ君, サカモト君	2
7~8万円	アサダ君, サカモト君, タクマ君	3
6~7万円	アサダ君, サカモト君, タクマ君, ハヤシ君	4
5~6万円	アサダ君, サカモト君, タクマ君, ハヤシ君, フジワラ君	5
5万円以下	アサダ君, サカモト君, タクマ君, ハヤシ君, フジワラ君, マエカワ君	6

では、このとき部屋を借りることができた4人(アサダ君、サカモト君、タクマ君、ハヤシ君)は、得をしているのだろうか、それとも損をしているのだろうか？少し考えてみよう。

アサダ君は1ROOMマンションを借りることでのどのような便益(お得感)を得るのだろうか？ある意味では、アサダ君は安く部屋を借りることができたといえる。アサダ君は、10万円/月の賃料を支払っても良いと考えたにもかかわらず、実際には、7万円/月しか支払っていない。すなわち、アサダ君は3万円/月もの得(消費者余剰)を得たのである。

このように、**消費者余剰 (consumer's surplus)**とは、**買い手が市場に参加することで得られる便益(お得感)を測る尺度のことである。**

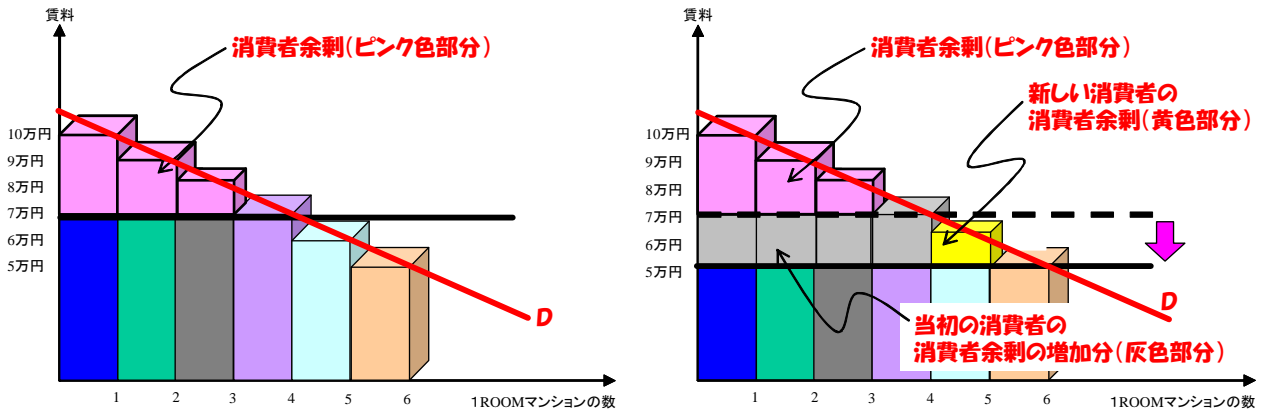
$$\text{(消費者余剰)} = \text{(ある財に対して支払っても良いと思っている金額：支払い許容額)} - \text{(実際に買い手が支払った金額)}$$

この1ROOMマンション市場全体における需要者の便益(お得感)は、下図のように需要曲線と実際に支払う価格(均衡価格)で囲まれる部分(ピンク色部分)である。この市場の消費者余剰が大きくなればなるほど、市場に参加している需要者らにとっては好ましい(お得感が大きい)ことになる。

「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.5 (2010年再履修クラス)

クラス担当教員名※1	学籍番号※2	氏名※2

※1:履修登録したクラスの担当教員名を書く ※2: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。



このとき、もし賃料が7万円から5万円へ下落したとすると、消費者のお得感（消費者余剰）はどのように変化するのだろうか？

結局、消費者余剰は何を測っているのか？

4-2 生産者余剰とは？

次に、消費者余剰と同じ要領で、生産者のお得感すなわち**生産者余剰**を考えてみよう。この市場の均衡賃料（価格）は7万円/月、均衡取引量は4部屋であった。貸し手（売り手）の費用（経済学で言う費用、**機会費用**を考慮に入れるのを忘れずに！）が左下の表のように表せるとすると、1 ROOM マンションを実際に貸すのはアベさん、サイトウ君、タナカ君、ニッタさんである。

1ROOMマンションの貸し手の潜在的な費用

貸し手	費用
アベさん	4万円
サイトウ君	5万円
タナカ君	6万円
ニッタさん	7万円
ミウラ君	8万円
ヨコオさん	9万円

1ROOMマンション貸し手の供給表

価格	貸し手	供給量
9万円以上	アベさん、サイトウ君、タナカ君、ニッタさん、ミウラ君、ヨコオさん	6
8~9万円	アベさん、サイトウ君、タナカ君、ニッタさん、ミウラ君	5
7~8万円	アベさん、サイトウ君、タナカ君、ニッタさん	4
6~7万円	アベさん、サイトウ君、タナカ君	3
5~6万円	アベさん、サイトウ君	2
4~5万円	アベさん	1
4万円より低	なし	0

では、このとき部屋を貸すことができた4人（アベさん、サイトウ君、タナカ君、ニッタさん）は、得をしているのだろうか、それとも損をしているのだろうか？少し考えてみよう。

アベさんは1 ROOM マンションを貸し出すことでどのような便益（お得感）を得るのだろうか？アベさんは、4万円/月で部屋を貸し出しても良いと考えたにもかかわらず、実際には、7万円/月で貸し出すことができた。すなわち、アベさんは3万円/月もの得（生産者余剰）を得たのである。

このように、**生産者余剰 (producer's surplus)**とは、**売り手が市場に参加することで得られる便益（お得感）を測る尺度のことである。**

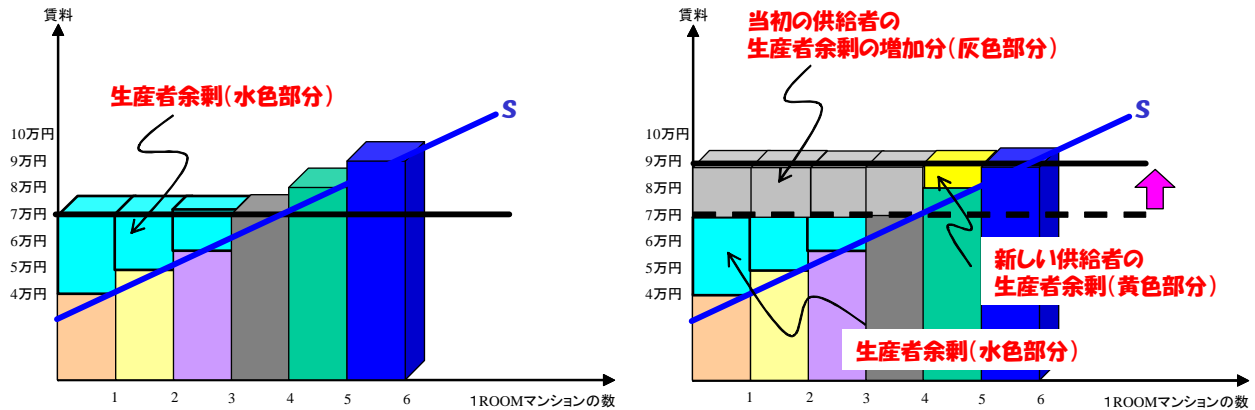
$$\text{（生産者余剰）} = \text{（売り手に支払われた金額）} - \text{（生産に要する費用）}$$

この1 ROOM マンション市場全体における生産者余剰は、下図のように供給曲線と均衡賃料（価格）で挟まれる部分（水色部分）である。この市場の生産者余剰が大きくなればなるほど、市場に参加している供給者らにとっては好ましい（お得感が大きい）ことになる。

「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.5 (2010年再履修クラス)

クラス担当教員名※ ¹	学籍番号※ ²	氏名※ ²

※1:履修登録したクラスの担当教員名を書く ※2: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。



このとき、もし賃料が7万円から9万円へ上昇したとすると、生産者のお得感(生産者余剰)はどのように変化するのだろうか?

4-3 社会的総余剰と市場の「効率性」

1ROOM マンションの賃貸市場に参加している借り手(店子)と貸し手(大家)の経済的厚生(お得感)は、消費者余剰と生産者余剰を用いて分析することができるようになった。この分析ツールを用いて、この賃貸市場を自由市場に任せておいて良いかどうかを考えてみよう。

ここで、浦安市当局は、すべての浦安市市民の経済的厚生を最大にすることを願っているとしよう。そのためには、浦安市当局は何をすべきであろうか?自由経済にまかせて、借り手や貸し手が自然に到達した市場均衡をそのまま放置しておくべきか、それとも何らかの手段を用いて市場の結果を変えることで、より経済的厚生を高めることができるだろうか?

◆ 浦安市市民の経済的厚生の測り方は...

◆ 総余剰とは...

◆ 「ある資源配分が総余剰を最大化しているとき、その配分は効率的である」:

◆ 「効率の問題と公平の問題」:

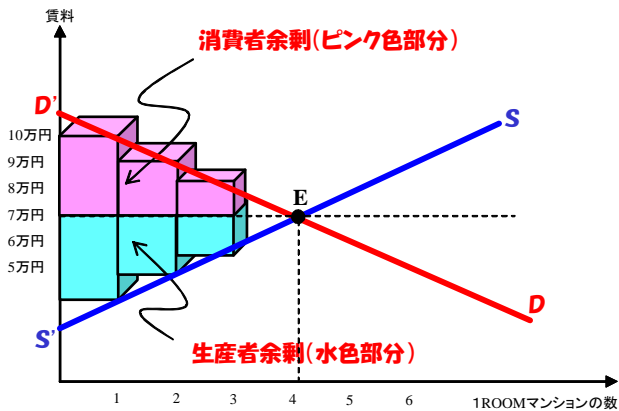
市場の結果の**公平**を評価することは、経済学の範囲をこえて政治哲学的な判断が必要となり、**効率**を評価するよりも難しい。実際の

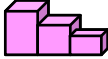
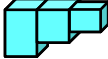
「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.5 (2010年再履修クラス)

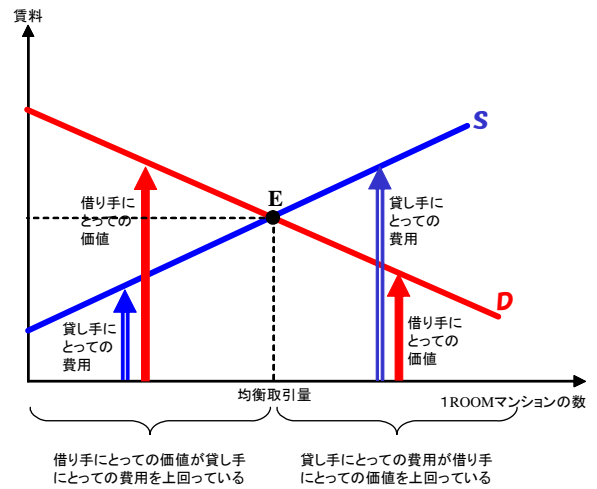
クラス担当教員名※ ¹	学籍番号※ ²	氏名※ ²

※1:履修登録したクラスの担当教員名を書く ※2: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。

政策担当者は、効率（パイの大きさ）だけでなく、衡平（パイの配分）にも気にかけているが、ここでは効率にのみ着目して考える。



社会的総余剰 =  + 



借り手にとっての価値が貸し手にとっての費用を上回っている
貸し手にとっての費用が借り手にとっての価値を上回っている

均衡における資源配分は効率的だろうか？この問題に答えるため、市場が均衡にあるときには、価格によってどの借り手とどの貸し手が市場に参加するかが決まることに着目してみよう。

1. 自由市場は支払許容額で測ったときに最も高い価値をつける借り手（買い手）に1 ROOM マンション（財）の供給を配分する。
2. 自由市場は最も低い費用で貸し出せる貸し手（売り手）に1 ROOM マンション（財）の需要を配分する。

したがって、浦安市当局は、借り手の間の需要配分や貸し手の間の供給配分を変化させることで経済的厚生を増加させることはできない。平たく言うと、市場メカニズムにまかせなさいってことです。では、供給量を変化させることで、経済的厚生を増加させることができるだろうか？

3. 自由市場は消費者余剰と生産者余剰の合計を最大にするような1 ROOM マンション（財）の量を供給する。

【参考文献】

ミクロ経済学について詳しく勉強したい人は下記の参考文献を読んでみましょう。

- ・マンキュー、「マンキュー経済学 I ミクロ編」, 東洋経済新報社
- ・ステグリッツ、「ミクロ経済学 第2版」, 東洋経済新報社