

「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.2 (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。

1. 不動産市場を考えるためのツール —需要曲線—

いきなり「不動産」を題材としても分かりにくいでしょうから、皆さんも良く飲む(?)ビールを例に、ミクロ経済学の基礎となる市場を考えてみます。ここでは、ビール好きのアサダ君とハヤシ君、パブを経営しているサカモト君とマエカワ君で構成されるビール市場(「しじょう」と読みます)を考えてみましょう。

市場とは、**財やサービスなどを売り買いする、「買い手」と「売り手」の集まりのこと**です。市場では、財やサービスが、いくらの値段(経済学では通常、「**価格**」と呼びます)で、どれだけ取引されるのかが決定される場です。

まず、買い手の行動から説明します。ここでは、個々の買い手は価格を決めることができず、価格はどこかから与えられたもの(「**所与**(しよよ)」といいます)として行動するものとします。このように、自分自身は価格を左右できない市場のことを**競争市場**といいます。

買い手の行動の結果は需要曲線によって表すことができます。需要曲線とは何か、どういう性質があるのか、需要量に影響を与える要因にはどのようなものがあるのか、等々、不動産市場を考えるための一つのツールとして需要曲線を説明します。

1-1 個人の需要の決定要因

需要量(demand)とは、「**与えられた価格のもとで、買い手が買いたいと思ひ、かつ買うことのできる財やサービスの量のこと**」です。需要は、個人によって大きさが異なり、さまざまな要因で変化します。

例えば...

個人のビール需要の決定要因	決定要因の変化	個人のビール需要はどう変化するか?
ビールの価格(財の価格)	ビールの価格(↓)	
お小遣い(予算制約)	バイトをクビになったら?	
発泡酒の価格(代替財の価格)	発泡酒の価格(↓)	
枝豆の価格(補完財の価格)	枝豆の価格(↓)	
嗜好(好み)	今年の夏は冷夏	

定義: ある財の価格の低下が別の財への需要を**減少**させるとき、この2つの財は**代替財**の関係にあるとといいます。

- ◆ 上の表の例で、代替財の関係にある2つの財の名称を書きなさい。 () と ()
- ◆ 他の例で、代替財の関係にある2つの財を考えてみよう。 () と ()

定義: ある財の価格の低下が別の財への需要を**増大**させるとき、この2つの財は**補完財**の関係にあるとといいます。

- ◆ 上の表の例で、補完財の関係にある2つの財の名称を書きなさい。 () と ()
- ◆ 他の例で、補完財の関係にある2つの財を考えてみよう。 () と ()

「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.2 (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

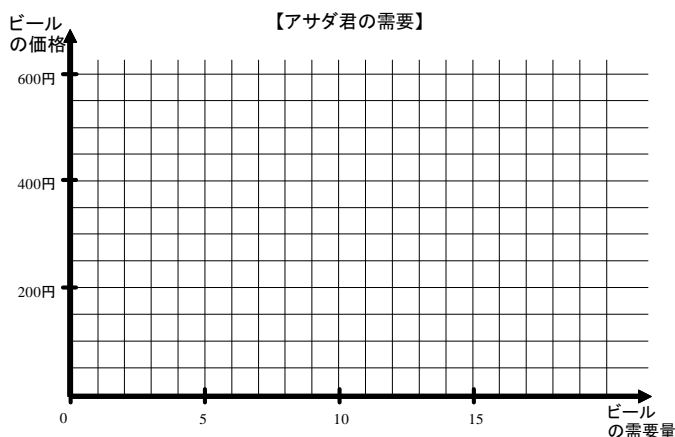
※1:履修登録したクラスの担当教員名を書く ※2:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

1-2 需要表と需要曲線

上で見たように、個々の買い手のビールの需要はさまざまな要因に影響を受けます。分かりやすくするため、ビールの価格を除いて、ビール需要量の決定要因が一定の(変化しない)状況を考えてみましょう。

下図は、**ビールの価格以外の決定要因を一定とした場合**のアサダ君のビール需要量です。アサダ君は、ビール1杯600円であれば1杯も飲みません。価格が下がってくると、ビールを飲む量が増えてきます(需要法則)。500円/杯に下がったら3杯飲み、400円/杯だったら6杯... 飲むようです。このような、財の価格と需要量の関係を表した「表」を需要表といい、図に表したものを**需要曲線**といいます。

ビールの価格	アサダ君の需要量
0円	18杯
100円	15杯
200円	12杯
300円	9杯
400円	6杯
500円	3杯
600円	0杯



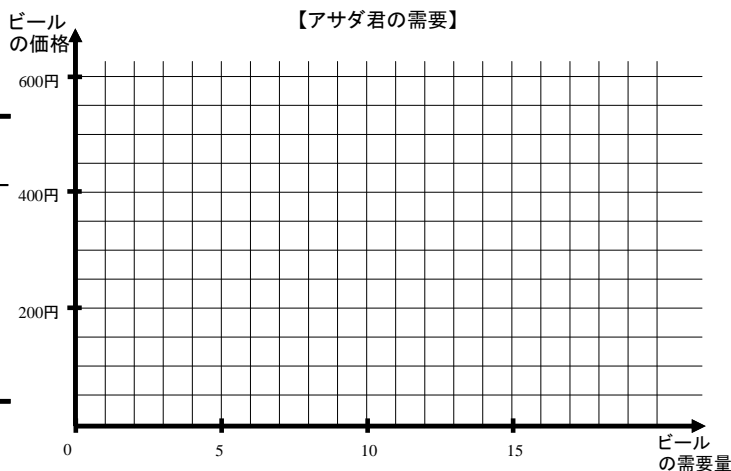
上図の需要曲線は、**ビールの価格だけが変化したときに、アサダ君のビールへの需要量がどうかわるか**を示しています。このとき、アサダ君の所得や嗜好(好み)、そして関連する財の価格が変化しないということを忘れないで下さい。経済学では、注目している変数(上図ではビール価格)以外の関係ある変数すべてが一定に保たれていることを、『その他の条件を一定として(Ceteris Paribus; セタラス パラバス)』という言葉で表現します。

1-3 需要曲線のシフト(個人の需要曲線)

上で描いたとおり、需要曲線は、価格と需要量の関係を表していました。このとき、予算制約など、価格を除いた、財の需要量を決定する要因は一定と仮定していました。では、もしお小遣いが増えて予算制約が変化したら、需要曲線はどうなるのでしょうか?

上には書いてありませんでしたが、上で描いたアサダ君の需要曲線は、アサダ君のお小遣いが月1万円の時のものだとしましょう。もしアサダ君のお小遣いが月2万円だったとしたら、アサダ君の需要はどうなるのでしょうか?下の表に適当に(自分が正しいと思う)数字を記入してみましょう。また、それを基に需要曲線を下の図に描き込んでみましょう。比較するために、お小遣いが月に1万円の時の需要曲線も描き込んでみてください。

ビールの価格	アサダ君の需要量 (お小遣い1万円/月)	アサダ君の需要量 (お小遣い2万円/月)
0円	18杯	杯
100円	15杯	杯
200円	12杯	杯
300円	9杯	杯
400円	6杯	杯
500円	3杯	杯
600円	0杯	杯



さて、2つの需要曲線を比較してみてください。お小遣いの額が違ると、需要曲線も異なったものになります。通常は、お小遣いの額

「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.2 (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

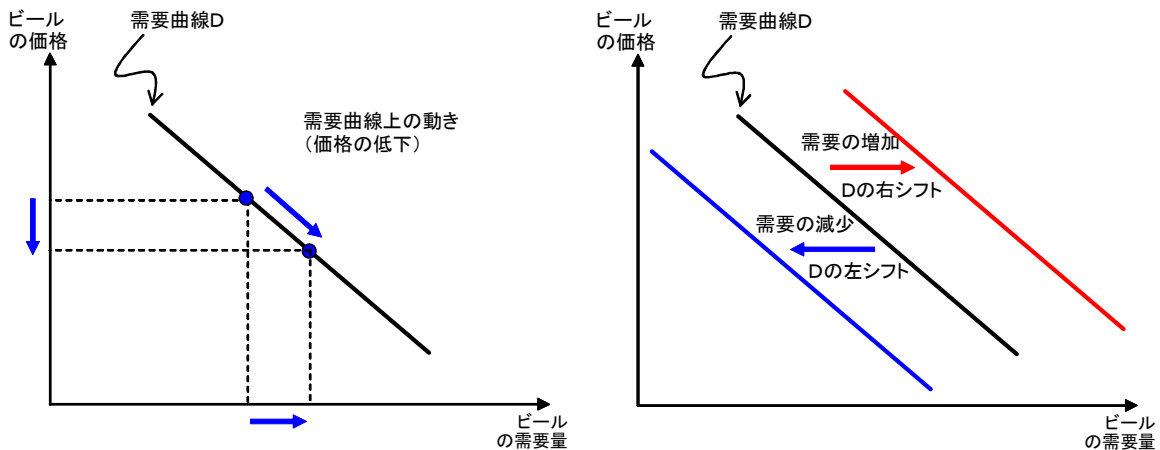
※1:履修登録したクラスの担当教員名を書く ※2:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

が増えると、ビールの価格がいくらの場合であっても、需要量が増加します。上の図では、お小遣いが多い方が、少ない方に比べて需要曲線が右側にありますね。このようなとき、「お小遣いが増加すると、需要曲線は右にシフトする」と言います。

では、ビールの代替財である発泡酒の価格が低下した場合に、ビールの需要曲線にはどのような影響があるのでしょうか？以下の表を埋めてみましょう。

需要に影響する変数 (その他は, Ceteris Paribus)	この変数の変化がもたらす個人の需要曲線の変化
ビールの価格 (↑)	
お小遣い (↑)	
発泡酒の価格 (↓)	
枝豆の価格 (↓)	
今年の夏は冷夏	

ちょっとややこしいですが、ここで注意。「ビールの需要が増える」と言ったときに、左下の図のように、価格が低下したことによって需要量が増加する場合（「**需要量の変化**」）と、右下の図のように、お小遣いが増加するなど、需要曲線自体が右にシフトして、どんな価格であっても需要量が増加する場合（「**需要の変化**」）とは、まったく意味合いが違います（なぜこうなるかといえば、需要曲線が、価格と需要量の関係を図示したものであって、他の条件については一定と仮定しているからです）。



<まとめ>

需要曲線は、財の需要量を決定するすべての要因を一定に保ったまま、価格だけを変化させたときに、需要量がどのように変化するかを表した曲線である。価格以外の決定要因が変化すると、需要曲線はシフトする。

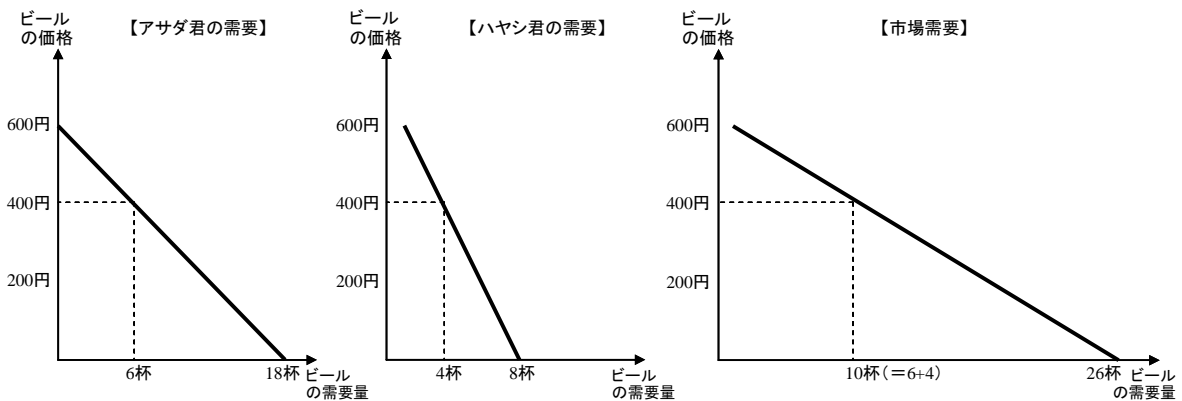
「不動産のためのミクロ経済学」 レジュメ NO.2 (2010年再履修クラス)

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。

1-4 個人の需要と市場の需要

市場がどのように機能しているかを分析するためには、市場の需要を知る必要があります。市場全体の需要は個々の買い手の需要の合計になります。したがって、市場需要曲線は、個々の買い手の需要曲線を水平に足し合わせたものです。市場の需要は個々の買い手の需要の合計ですから、**個人の需要量の決定要因は、市場の需要量にも影響を与えます。** さらに、**市場の需要は買い手の人数にも影響を受けます。**



需要表

ビールの価格	アサダ君の需要量	ハヤシ君の需要量	市場需要量
0円	18杯	8杯	26杯
100円	15杯	7杯	22杯
200円	12杯	6杯	18杯
300円	9杯	5杯	14杯
400円	6杯	4杯	10杯
500円	3杯	3杯	6杯
600円	0杯	2杯	2杯

1-5 需要曲線のシフト (市場の需要曲線)

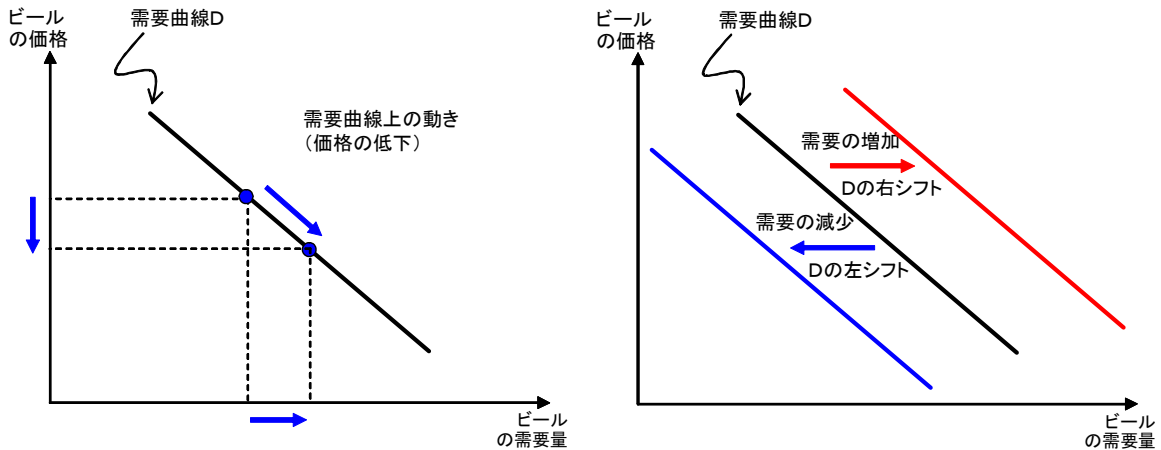
個々の買い手の需要曲線は、価格以外の要因が変化すると、右や左にシフトすることを上で学習しました。では、個々の買い手の需要の合計である市場全体の需要は、個人の需要量の決定要因の変化からどのような影響を受けるのでしょうか?以下の表を埋めてみましょう。

需要に影響する変数 (その他は, Ceteris Paribus)	この変数の変化がもたらす市場の需要曲線の変化
ビールの価格 (↑) お小遣い (↑) 発泡酒の価格 (↓) 枝豆の価格 (↓) 今年の夏は冷夏 買い手の人数 (↑)	

「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.2 (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。

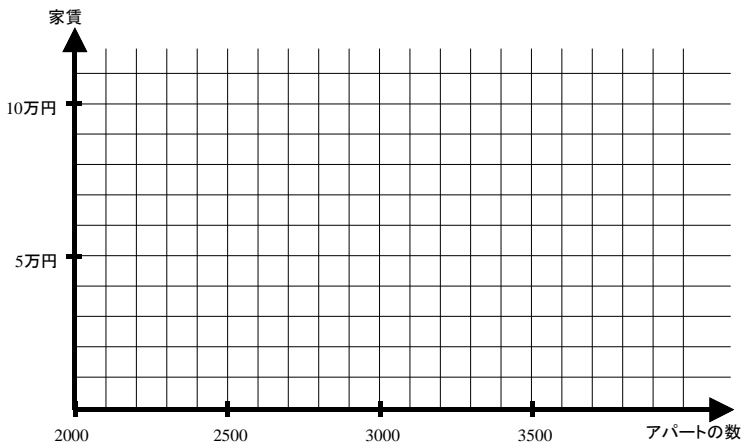


ここまでの需要に関する議論は、アサダ君が居酒屋に行つて、何杯ものビールを飲むように、一人が一度にたくさん消費するような財だけでなく、マンションや土地といった不動産のように、通常、1人が一度に1つだけ利用するような財にも当てはめることができる。そこで、次のような例を考えてみよう。

【問題】

C県U市にあるM大学は、全学年6,000人の大学である。このうち、一部の学生は大学付近にある学生用アパートやマンションで一人暮らしをしている。

- 1) M大学生によるアパート・マンションの需要表から需要曲線を描きなさい。
- 2) 来年度入学の学生定員が400人増加された場合、新しい需要曲線はどのように変化するか描きなさい。ただし、定員増加の学生によるアパート・マンションの需要表は、以下の2つの表のうち、下の方の表である。



M大学生のアパート・マンションへの需要表

家賃	需要量
5万円	3,700
6万円	3,100
7万円	2,600
8万円	2,300
9万円	2,100
10万円	2,000

追加的な400人の新入生の需要表

家賃	需要量
5万円	300
6万円	250
7万円	200
8万円	150
9万円	100
10万円	50

【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。
- ・「マンキュー経済学 I ミクロ編」, N・グレゴリー・マンキュー, 東洋経済新報社。
 - ・「ミクロ経済学 第2版」, ステググリッツ, 東洋経済新報社。