

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。

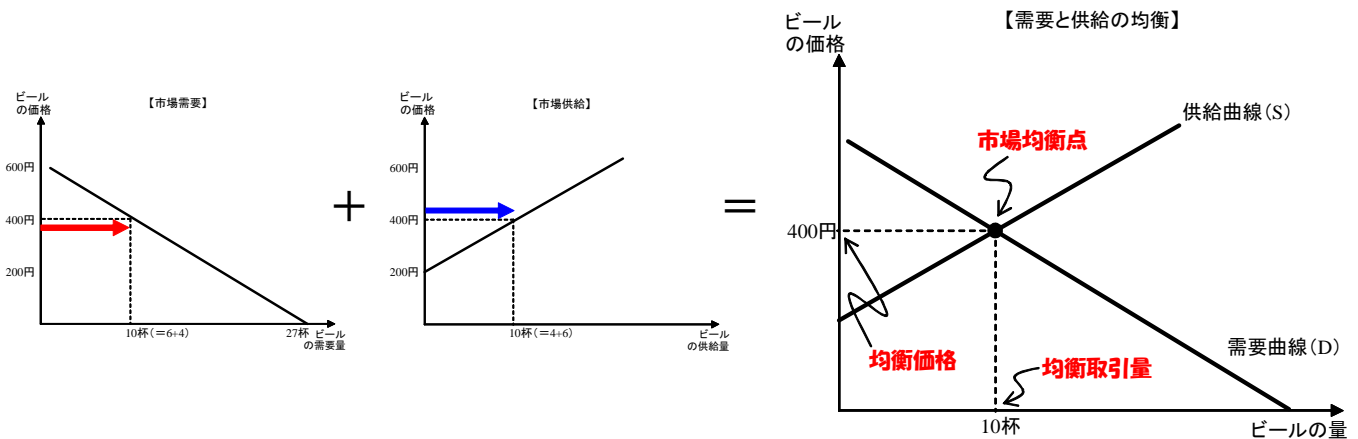
3. 不動産市場を分析するための基本的な考え方 —市場均衡—

これまで説明してきた需要曲線と供給曲線を利用して、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、パブを営んでいるサカモト君とマエカワ君で構成されるビール市場を考えてみましょう。

ここでは、需要曲線と供給曲線を利用して何が分かるのか？ 超過供給や超過需要、市場均衡とは何か？ 需要曲線と供給曲線へ影響を与える要因が変化した場合、市場均衡はどのように変化するのか？ 等々、不動産市場を分析するための基本的な考え方である市場均衡を説明します。

3-1 市場均衡とは？

市場均衡 (market equilibrium) とは、**需要量と供給量が釣り合っている状態**のことです。需要曲線と供給曲線の交点では、需要量と供給量が等しくなっており、そのときの価格を**均衡価格 (equilibrium price)**、取引数量を**均衡取引量 (equilibrium quantity)**と呼びます。



売り手と買い手の行動は、市場を需要量と供給量が一致する市場均衡点へ自然に導いている。これが本当かどうかを考えてみるために、**市場価格**と**均衡価格**が異なる状況を考えてみよう。

◆ 市場価格 > 均衡価格

需要量 < 供給量：もの余り状態。

超過供給 (excess supply) とは、売り手が、現在の価格では売りたいと思うだけの量を売り切ることができない状態。

売り手は、売りたいのに売れないビール（在庫）を抱えるよりは...

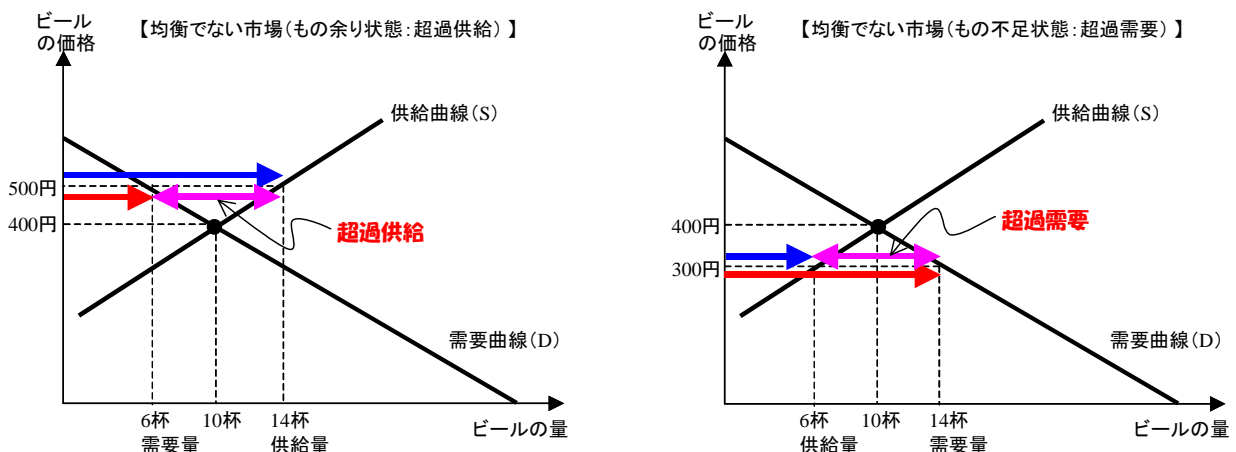
◆ 市場価格 < 均衡価格

需要量 > 供給量：もの不足状態。

超過需要 (excess demand) とは、買い手が、現在の価格では買いたいと思うだけの量を買うことができない状態。

ビールを買いたいのに買えない多くの買い手がいるのなら、売り手は...

2つのメカニズムからなる価格調整による均衡化を『**需要と供給の法則 (law of supply and demand)**』という。



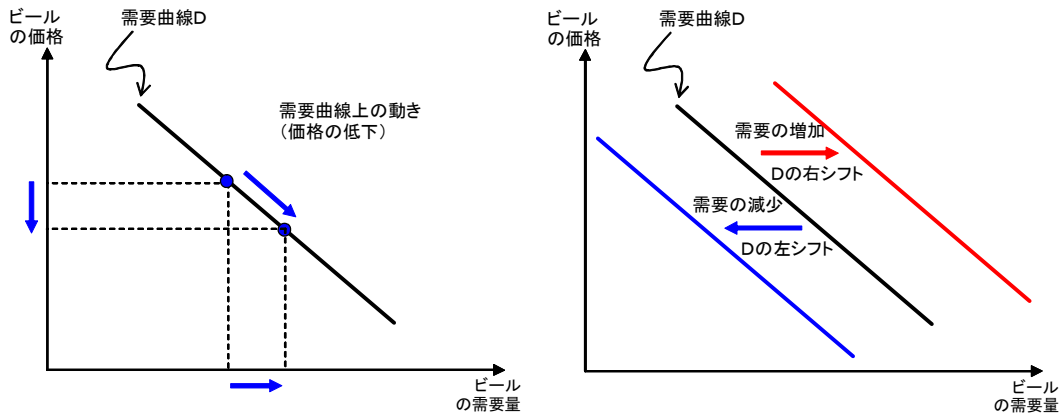
クラス担当教員名※1	学籍番号※2	氏名※2

※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。

【復習】需要曲線と供給曲線のシフト

市場全体の需要は、個々の需要量の決定要因の変化からどのような影響を受けているのでしょうか？

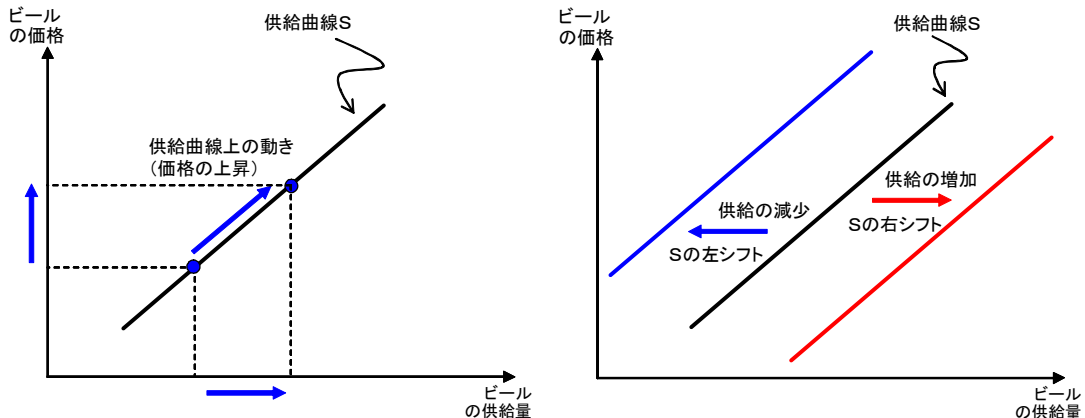
需要に影響する変数 (その他は, Ceteris Paribus)	この変数の変化がもたらす市場の需要曲線の変化
ビールの価格 (↑)	需要曲線上の動き (需要量↓)
お小遣い (↑)	需要曲線の右シフト (需要↑)
発泡酒の価格 (↓)	需要曲線の左シフト (需要↓)
枝豆の価格 (↓)	需要曲線の右シフト (需要↑)
今年の夏は冷夏	需要曲線の左シフト (需要↓)
買い手の人数 (↑)	需要曲線の右シフト (需要↑)



ここで注意。「ビールの需要が増える」と言ったときに、左図のように、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）。

市場全体の供給は、個々の供給量の決定要因の変化からどのような影響を受けているのでしょうか？

供給量に影響する変数 (その他は, CETERIS PARIBUS)	この変数の変化がもたらす供給曲線の変化
ビールの価格 (↑)	供給曲線上の動き (供給量↑)
ホップ原産国にて大干ばつ発生	供給曲線の左シフト (供給量↓)
人件費 (↓)	供給曲線の右シフト (供給量↑)
生産技術の向上	供給曲線の右シフト (供給量↑)
売り手の人数 (↑)	供給曲線の右シフト (供給量↑)



需要曲線のときと同じように、ここで注意。「ビールの供給が増える」と言ったときに、左上の図のように、価格が上昇したことによって供給量が増加する場合（「**供給量の変化**」）と、右上の図のように、生産技術が向上するなど、供給曲線自体が右にシフトして、どんな価格であっても供給量が増加する場合（「**供給の変化**」）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、供給曲線が、価格と供給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）。

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。

3-2 均衡の変化を分析する3段階アプローチ

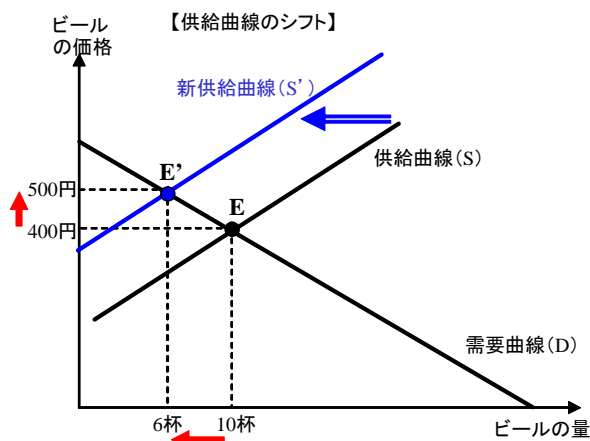
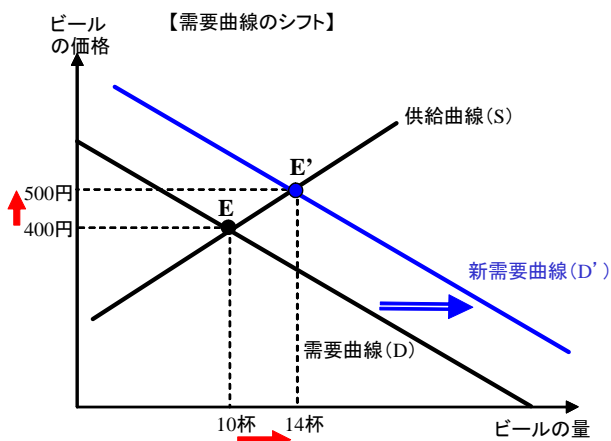
これまでは、需要曲線と供給曲線によって市場均衡が決定されることを説明した。さまざまな出来事(要因)が需要曲線と供給曲線をシフトさせると、市場均衡も変化する。このような変化前の市場均衡と変化後の市場均衡を比較して変化を分析することを**比較静学分析**という。ここでは、こうした分析を以下のステップにしたがって考えてみよう。

表 比較静学分析のための3段階アプローチ

1. 需要曲線と供給曲線のどちらがシフトするかを決定する(両方がシフトすることもある)。
→レジュメ NO2 および NO3 の 1 ページにある表を参考に考える。
2. シフトする曲線のシフトの方向を決定する。
→レジュメ NO2 および NO3 の 3 ページにある「曲線シフトのまとめ」を参考に考える。
3. 需要と供給の図を用いて曲線のシフトがどのような均衡の変化をもたらしたかをみる。

【例1：需要曲線のシフト】今年の夏は猛暑だったら...

1. 猛暑は人々のビールに対する嗜好を変化させることで需要曲線をシフトさせる。猛暑は、さまざまな価格の下での買い手の需要量を変化させるのであって、供給曲線には変化が生じない。
2. 猛暑は、ビールの価格にかかわらず、人々により多くのビールを飲みたいと思わせるので、需要曲線は右側にシフトする(左図の $D \rightarrow D'$ の変化)。このシフトは、すべての価格に対して、ビール需要量が増えたことを意味する。
3. ビール需要の増加は均衡価格を 400 円から 500 円に引き上げ、均衡取引量を 10 杯から 14 杯へ増やしている。つまり、猛暑はビールの価格を上昇させ、販売量を増大させる。



【例2：供給曲線のシフト】超大型台風によって、いくつかのビール工場が操業できなくなったら...

1. 超大型台風はビール工場を操業不能にし、ビールの売り手の数が減少することで供給曲線をシフトさせる。超大型台風は、さまざまな価格の下での売り手の供給量を変化させるのであって、需要曲線には変化が生じない。
2. 超大型台風によるビール工場の被害は、ビールの売り手の数が減少するので、供給曲線は左側にシフトする(右図の $S \rightarrow S'$ の変化)。
3. 供給曲線の左シフトは、均衡価格を 400 円から 500 円に引き上げ、均衡取引量を 10 杯から 6 杯へ減少させる。つまり、超大型台風はビールの価格を上昇させ、ビールの販売量を減少させる。

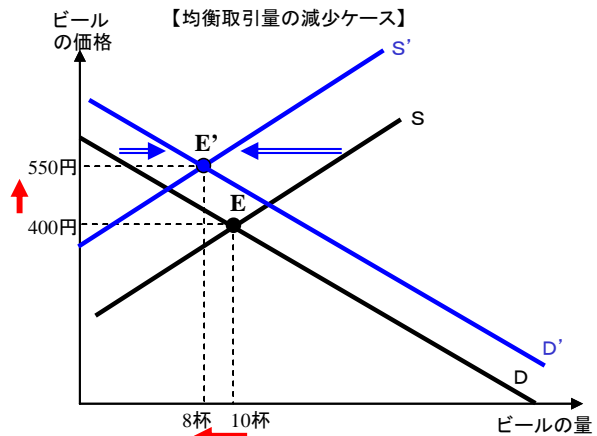
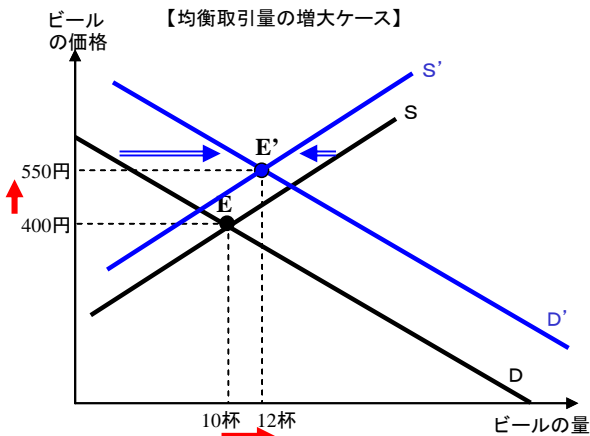
「不動産のためのミクロ経済学」 レジュメ NO.4 (2010年再履修クラス)

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。

【例3：需要曲線と供給曲線の2つのシフト】今度は、猛暑と超大型台風が同じ夏に生じたら...

- 例1, 例2から、需要曲線と供給曲線の両方がシフトすることは明らかだろう。猛暑は、さまざまな価格の下での買い手の需要量を変化させるし、超大型台風は、さまざまな価格の下での売り手の供給量を変化させるだろう。
 - 2つの曲線は、これまでの分析と同じ方向へシフトする。つまり、需要曲線は右側へシフトし、供給曲線は左側へシフトする。
 - 需要曲線と供給曲線の両方がシフトする場合には、下図に描かれているように、両曲線の相対的なシフト幅によって2つのケースに分けられる。均衡価格はどちらの場合も上昇するが、均衡取引量は増加する場合と減少する場合の2つのケースがある。
 - 下左図には、需要曲線が大幅にシフトし、供給曲線が小幅にシフトする場合が描かれており、この時、均衡取引量は増加する。
 - 下右図には、需要曲線が小幅にシフトし、供給曲線が大幅にシフトする場合が描かれており、この時、均衡取引量は減少する。
- したがって、猛暑と超大型台風が同時に起きれば、ビールの価格は上昇するが、ビールの販売量への影響は定まらない。



3-3 価格による資源配分

ここまでのビール市場に関する議論は、ほとんどの他の市場にも当てはめることができる。お店に何かを買いに行くとき、あなたはその財の需要者の一人となっており、アルバイトを探しているとき、あなたは労働サービスの供給を増加させることとなる。需要と供給は普遍的な経済現象であるので、これまで議論した需要と供給のモデルは強力な分析ツールとなる。

ここまでの需要と供給に関する議論は、アサダ君が居酒屋に行って、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。

例として、明海大学から10分のところにある1ROOMマンション市場を考えてみよう。最初に、需要側として、明海大学に通っているアサダ君、サカモト君、タクマ君、ハヤシ君、フジワラ君、マエカワ君(アイウエオ順)が1ROOMマンションを探している状況を考える。第2回講義(需要曲線)で説明したように、人によって同じ1ROOMマンションに対する価値は違うことになる。例えば、アサダ君は明海大学から10分のところにある1ROOMマンションを借りること(1ヶ月間の住宅サービスを購入すると考えても良い)に対して10万円/月の家賃を支払うかもしれないし、タクマ君は同じ1ROOMマンションに対して8万円/月しか支払う意志がないかもしれない。このように、人によって同じ1ROOMマンションに対して支払っても良いと思う最高価格は異なっている(それぞれの借り手(買い手)が支払っても良いと思う最高額をその人の支払許容額(willingness to pay)と呼び、借り手(買い手)の財に対する評価額を示している)。

この時、6人の支払許容額を表としてまとめたものが下左表であり、各価格帯によって誰が借りようとするのかを整理したものが下右表である。この下右表は、各価格帯の時にどれだけの需要量があるかを示したものであるから、レジュメNO.2(需要曲線)で説明した需要表と同じものである。したがって、ビール市場と同様に、1ROOMマンションの需要曲線を描くことができる(下図)。このように、1人で一つだけを消費するような財(例えば、不動産)についても、これまで説明した需要曲線と同じように扱うことができる。

「不動産のためのミクロ経済学」 レジュメ NO.4 (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

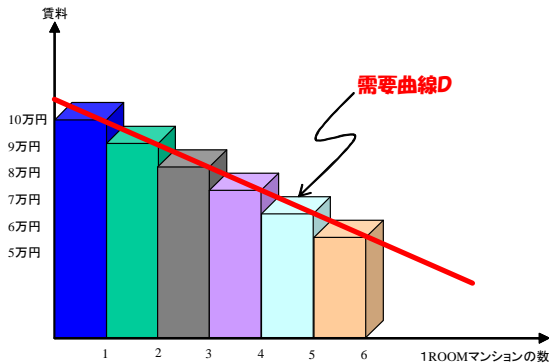
※1:履修登録したクラスの担当教員名を書く ※2:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

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



次は、供給側について考えてみよう。明海大学から10分のところにある1ROOMマンションを保有しているアベさん、サイトウ君、タナカ君、ニッタさん、ミウラ君、ヨコオさん（アイウエオ順）は、マンション賃貸業を営んでおり、家賃収入が費用を上回るのであれば、誰にでも貸し出したいと考えている（あるいは、1ヶ月間の住宅サービスを売却していると考えても良い）。

ここで（経済学的な）費用は、(i)大家が賃貸マンションを経営するために実際に支出したマンションの調達費用やその維持管理費用（これらを会計上の費用という）と、(ii)大家がマンションを持つための機会費用の2種類の費用で構成される。例えば、大家が、マンション経営のために労した時間を就業のために用いれば、その対価として給料を獲得できるように、**機会費用とは、資源（大家の時間）を一つの目的（マンション経営）に使用したためにあきらめた別の選択肢（別の仕事に就業すること）のうち最も高い価値（就業することによる給料）のことである。**

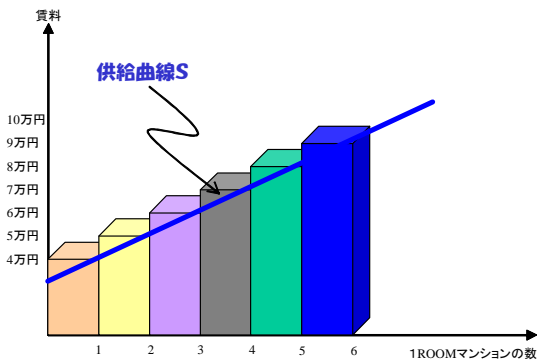
この（経済学的な）費用は、マンション調達費用の返済具合や退居時の修繕費用、大家の就業チャンスなどにより、大家（あるいは、保有マンション）によって異なるであろう（下左表）。この費用は、大家が部屋を貸し出すときの最低家賃となるので、市場家賃が費用よりも高ければ貸し出そうと考え、逆に、市場家賃が費用よりも低ければ貸し出そうとは考えないだろう。このとき、各価格帯で誰が部屋を貸し出すのか、また、そのときの供給量を整理したものが下右表である。この下右表は、各価格帯の時にどれだけの供給量があるかを示したものであるから、レジュメ NO.3（供給曲線）で説明した供給表と同じものである。したがって、ビール市場と同様にして、1ROOMマンションの供給曲線を描くことができる（下図）。このように不動産に関しても、これまで説明した供給曲線と同じように扱うことができる。

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



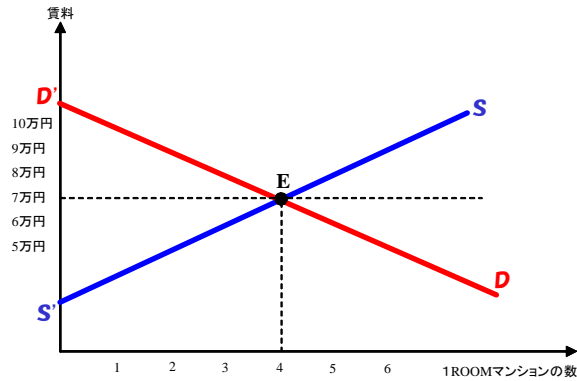
「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.4 (2010年再履修クラス)

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。

続いて、明海大学から10分のところにある1ROOMマンションの配分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人であるため、6人すべてが明海大学から10分のところにある1ROOMマンションを借りることができるのであろうか？

その答えは、その家賃(価格)を支払い得る人だけである。では、誰が借りることができて、誰が借りることができないのであろうか？



このタイプの部屋の家賃は、需要量と供給量が一致するまで調整され、均衡価格が7万円/月、均衡取引量が4部屋(供給量=需要量)となるのである。結果として、アサダ君、サカモト君、タクマ君、ハヤシ君の4人はマンションを借りることができ、フジワラ君、マエカワ君の2人はマンションを借りることができないことになる。供給者側は、アベさん、サイトウ君、タナカ君、ニッタさんの4人がマンションを貸し出すことができ、ミウラ君、ヨコオさんの2人がマンションを貸し出すことができないこととなる。**このように、市場経済においては、価格(家賃)が希少な資源(賃貸マンション)を配分するメカニズムとなるのである。**