

「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.6 (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

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。

5. 政策分析入門

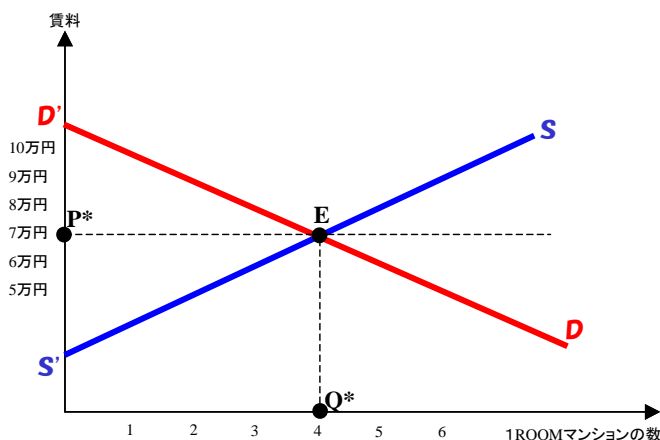
前回学習した余剰分析を応用することにより、さまざまな政策に関する簡単な分析ができます。ここでは、経済学的な観点、換言すると**資源配分の効率性**という観点から政策を分析してみましょう。

5-0 マンション市場の状況の確認

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。

この市場に対する政策が何も行われていない場合、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。

下の図では、市場均衡における消費者余剰は $\Delta D'EP^*$ 、生産者余剰は $\Delta S'EP^*$ で表され、(社会的)総余剰は両者の和すなわち $\Delta D'ES'$ で表される。



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

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

クラス担当教員名 ^{※1}	学籍番号 ^{※2}	氏名 ^{※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。

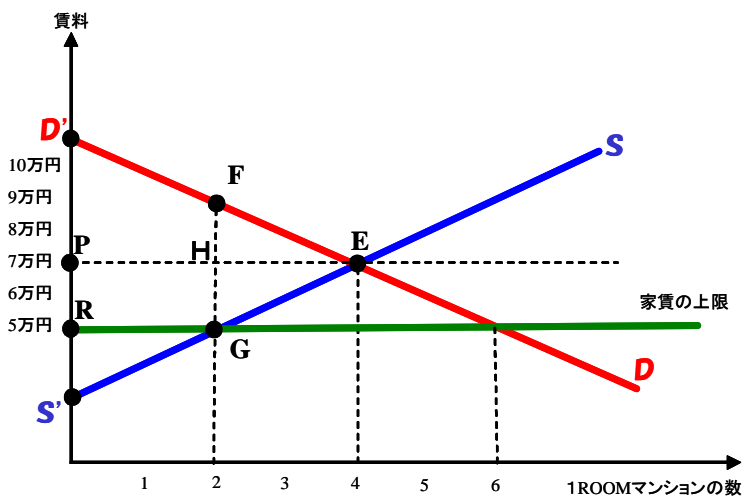
5-1 家賃統制

はじめに、家賃（賃料）を規制する政策（家賃統制・rent control）について考えてみよう。「東京近辺の家賃が高すぎる」という市民の声に押され、政府が1 ROOM マンションの賃料の上限を5万円/月に規制したとしよう。このように財・サービスの価格に一定の上限（あるいは下限）を設けることを**価格規制**という。このとき、上で紹介した市場では何が起きるだろうか？

まず、供給側を考えると、規制が導入される前には7万円/月だった賃料が5万円/月に規制されたため、マンションの供給量は4部屋（アベさん、サイトウ君、タナカ君、ニッタさん）から2部屋（アベさん、サイトウ君）へと減少する。

一方、需要側を考えると、規制の導入によってマンションの需要量は4部屋（アサダ君、サカモト君、タクマ君、ハヤシ君）から6部屋（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）へと増加する。したがって、4（=6-2）部屋の**超過需要**が発生している。規制がない場合には賃料が上昇することによって超過需要は解消するが、ここでは賃料の上限が定められていて超過需要は解消しない。

では、このような規制がもたらす効果を**資源配分の効率性**という観点から考えてみよう。



◆ 賃料と均衡取引量はどのように変化するか。

◆ 消費者余剰はどのように変化するか。

◆ 生産者余剰はどのように変化するか。

「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.6 (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}

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。

◆ (社会的) 総余剰はどのように変化するか。

このように、(社会的) 総余剰は(台形)となり、規制のない場合の(社会的) 総余剰は(△)であったから、規制が導入されることによって(△)だけの(社会的) 総余剰が失われたことになる。この損失のことを規制による**死荷重(Dead weight Loss: デッドウェイトロス)**という。死荷重が発生しているということは、資源の効率的な配分が阻害されていることを意味する。家賃統制は本当に「市民」のためになっているのでしょうか…

◆ 家賃統制がもたらすその他の弊害

家賃統制により、死荷重の発生以外にもいろいろな問題が生じうる。

① 闇市場の発生：

家賃を5万円/月とすると、入居希望者は6人が居る。その6人の希望者からどうやって2人の居住者を決めればよいのでしょうか？抽選だと、支払許容額の高いアサダ君やサカモト君が抽選に外れて消費者余剰が一層減る可能性がありえるし、以下で説明する闇市場を生む可能性もある。先着順だと列に並ぶ費用(コスト)がかかる。

契約書に5万円/月と書いてあっても、実際に借り手が貸し手に払う金額は5万/月ではないかもしれない。例えば、ニッタさんがタクマ君に8万円/月で貸して、書類上は5万円/月と書くかもしれない(違法です!)。このように、闇市場の発生により家賃統制が形骸化してしまう恐れがある。

② 入居者の回転率の低下：

超過需要の状態では、新たにマンションを借りるのが難しいので、すでに借りている借り手は契約更新の時期が来ても賃貸契約を延長し、今のマンションに住み続けようとする。これは、今住んでいる人(例えば3年生)にとっては既得権益であり、これからマンションを借りようとしている人(例えば新入生)にとっては、マンションを借りるのがますます不利になることを意味する。余剰分析は効率性の観点からの分析であるが、このような状況は公平性の観点からも問題あるのではないだろうか？

③ 市場の縮小

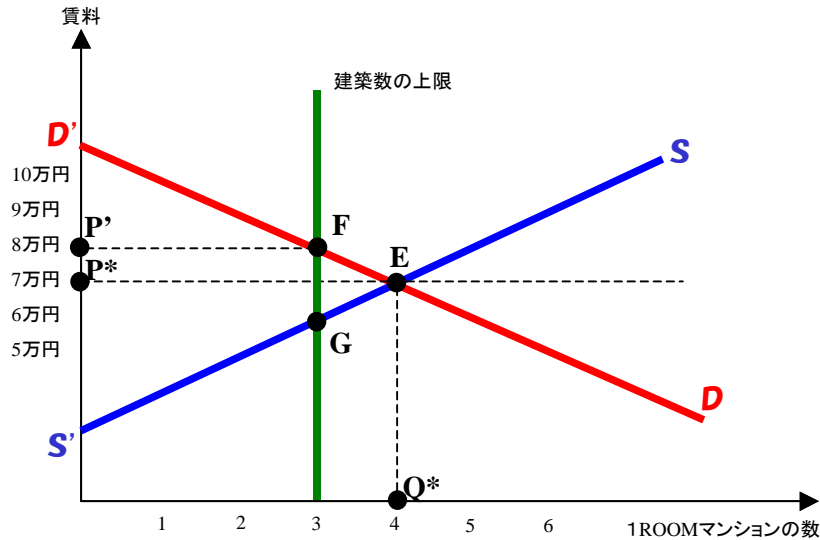
1 ROOM マンションの貸し手は、1 ROOM マンションの貸し手になる義務はなく、自分の持っている土地や資金、時間をより有効に活用できるから1 ROOM マンションの貸し手になっているのである。したがって、家賃統制により1 ROOM マンションを貸すことから得られる収益(家賃収入)が低下するのであれば、賃貸用マンションを改造して分譲用マンションにしたり、マンションを解体して他の事業に土地を利用したりするかもしれない。すると供給曲線は左にシフトし、超過需要はますます拡大し、闇市場での家賃は高騰し…と家賃統制による問題がさらに悪化する。

クラス担当教員名 ^{※1}	学籍番号 ^{※2}	氏名 ^{※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。

5-2 マンションの建築規制

次に、小中学校などの教育施設やごみ処理施設などの公共施設の整備が追いつかない等々の理由で、マンションの建築が規制された場合を考えよう。このように財・サービスの数量を一定にしたり、上限や下限を設けたりすることを**数量規制**という。このとき、1 ROOM マンションの市場では何が起きるだろうか？



家賃統制の場合と同じように、資源配分の効率性という観点から考えてみよう。ここでは、規制により1 ROOM マンションの建築数が3部屋までに制限されたとしよう。

- ◆ 均衡賃料と均衡取引量はどのように変化するか。
- ◆ 消費者余剰はどのように変化するか。
- ◆ 生産者余剰はどのように変化するか。
- ◆ (社会的) 総余剰はどのように変化するか。

<まとめ>

先に見た価格(賃料)規制も、ここで見た数量規制もいずれも死荷重を発生させる。したがって、**死荷重という社会的費用を上回る何かを得られなければ、これらの政策は少なくとも効率性の観点からは正当化できない。**

クラス担当教員名 ^{※1}	学籍番号 ^{※2}	氏名 ^{※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。

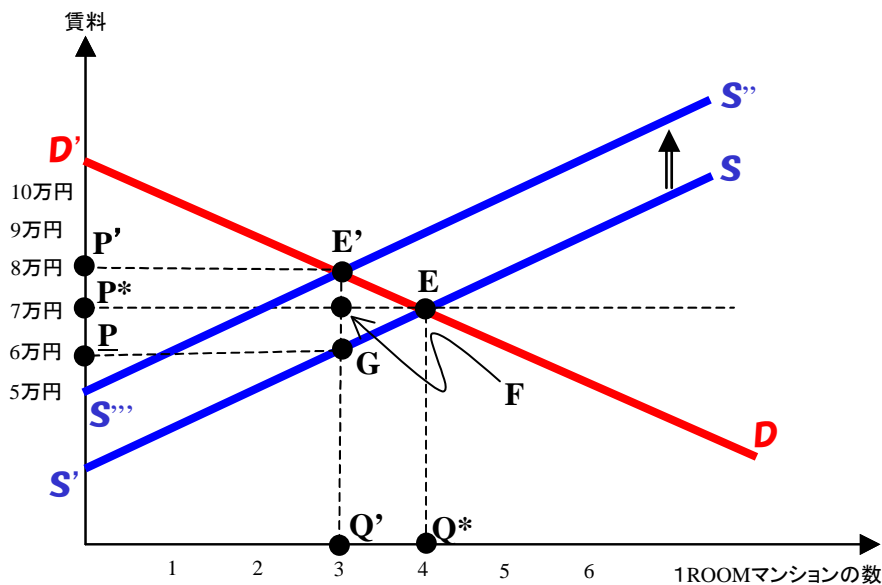
5-3 ワンルームマンション税

東京都豊島区では、『狭いワンルームマンションの建築を抑制し、得られた税を良好な住宅供給の支援に投入することによって、ゆとりある住環境を実現しようとする』ことを目的として、ワンルームマンションの建設主に対して1戸当たり50万円を課税する、「ワンルームマンション税」が平成16年から導入されている。このような税の導入がワンルームマンション市場にどのような影響を与えるのか、これまで用いてきた例を使って考えてみよう。

ここでは、話を単純化して、1部屋あたり2万円/月のワンルームマンション税が導入されたとする。貸し手にとっては、税の導入によって**潜在的な費用が2万円/月増加**する。これは**供給曲線が2万円/月分だけ上にシフト**することを意味する。

1ROOMマンションの貸し手の潜在的な費用

貸し手	費用(税抜き)	費用(税込み)
アベさん	4万円	6万円
サイトウ君	5万円	7万円
タナカ君	6万円	8万円
ニッタさん	7万円	9万円
ミウラ君	8万円	10万円
ヨコオさん	9万円	11万円



★ 余剰分析に移る前にクイズ。このワンルームマンション税は誰が負担するのだろうか？貸し手が納税者だから、貸し手が税を負担するのだろうか？税が家賃に反映されるようになるので、借り手が負担するのだろうか？あなたの考えを書いてみよう。

では余剰分析をしながらクイズの答えを考えていこう。

「不動産のためのミクロ経済学」 レジューメ N0.6 (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}

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。

◆ 均衡賃料と均衡取引量はどのように変化するか。

◆ 消費者余剰はどのように変化するか。

◆ 生産者余剰はどのように変化するか。

◆ ワンルームマンション税の税収はいくらだろうか。

◆ (社会的) 総余剰はどのように変化するか。

ここで注意すべきなのは、政府に「持っていかれる」ように感じる税金は、公共サービス等(例えば、住環境をよくする公園や図書館)に形を変えて消費者や生産者に還元されるという点である。したがって、(社会的) 総余剰の計算においては、消費者余剰と生産者余剰だけでなく、政府の税収も(社会的) 総余剰に加える必要がある。

★ 余剰分析の結果を踏まえて、クイズの答えを考えてみよう。

税が課される前の均衡賃料は7万円/月だったが、税の導入により借り手は8万円/月の賃料を支払い、貸し手は6万円/月の賃料を受け取り、2万円/月の税を支払う。したがって、借り手の税負担は1(=8-7)万円/月×3部屋=3万円/月(図の長方形P'E'FP*)、貸し手の税負担は1(=7-6)万円/月×3部屋=3万円/月(図の長方形PGFP*)となる。

借り手・貸し手の「負担」はこれだけだろうか？

余剰分析によると、 $\triangle EE'G$ だけの死荷重が発生している。これは課税により取引が減少したことによる、借り手および貸し手の余剰の減少を表している。余剰が借り手および貸し手の便益を測る尺度であったことを考えると、死荷重も課税による借り手および貸し手の負担と考えることができる。したがって、 $\triangle E'EF$ は借り手の(目に見えない)負担、 $\triangle EFG$ は貸し手の(目に見えない)負担である。まとめると、課税により借り手は台形P'E'EP*、貸し手は台形PGEP*に相当する「負担」をしていることになる。課税による死荷重を別名、課税の**超過負担(excess burden)**という。

クラス担当教員名 ^{※1}	学籍番号 ^{※2}	氏名 ^{※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。

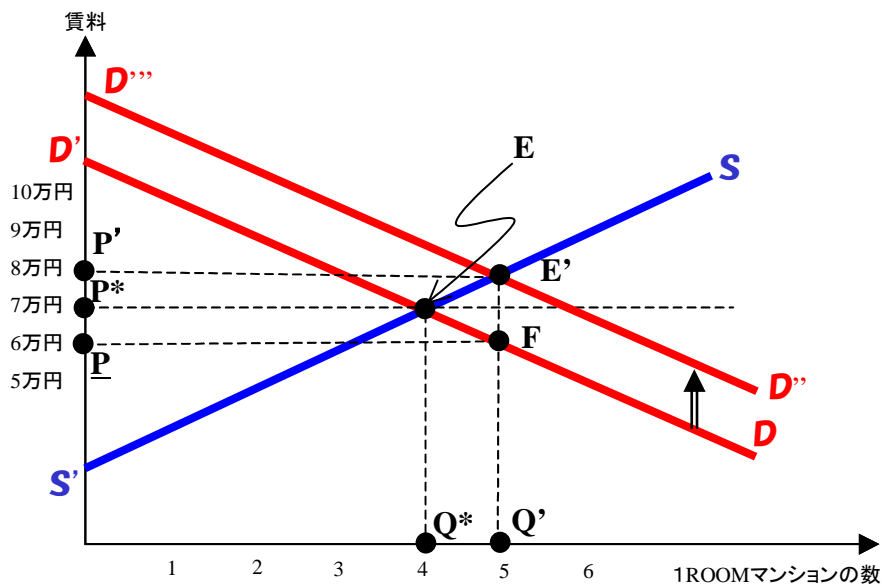
5-4 家賃補助

今度は、1 ROOM マンションの借り手に補助金を出す政策を考えよう。浦安市が1 ROOM マンションの借り手に2万円/月の補助金を出す場合を考えてみよう。このとき、1 ROOM マンションの市場では何が起きるだろうか？

借り手にとっては、補助金が出ることによって**支払い許容額が2万円/月増加**する。これは**需要曲線が2万円/月分だけ上にシフト**することを意味する。

1ROOMマンションに対するの借り手の支払許容額

借り手	支払許容額 (補助金なし)	支払許容額 (補助金あり)
アサダ君	10万円	12万円
サカモト君	9万円	11万円
タクマ君	8万円	10万円
ハヤシ君	7万円	9万円
フジワラ君	6万円	8万円
マエカワ君	5万円	7万円



◆ 均衡賃料と均衡取引量はどのように変化するか。

◆ 消費者余剰はどのように変化するか。

◆ 生産者余剰はどのように変化するか。

「不動産のためのミクロ経済学」 レジュメ NO.6 (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}

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。

- ◆ 必要な補助金総額はいくらだろうか。

- ◆ (社会的) 総余剰はどのように変化するか。

ここで注意しなければならないのは、補助金は税金でまかなわれているのであり、その税金は消費者や生産者が負担しているという点である。したがって、(社会的) 総余剰の計算においては、消費者余剰と生産者余剰の和から補助金総額を差し引く必要がある。それを考慮に入れると、家賃補助策によって $\Delta EE'F$ の死荷重が発生する。家賃補助策は補助金という見せかけ上の費用の他に、死荷重という社会的なコストがかかっているのである。

5-5 まとめ

今まで見てきたような規制、補助金、課税政策は、いずれも死荷重を発生させることが分かった。ここでは1 ROOM マンションを例に考えたが、他の市場においても本質的に同じ議論ができる。これらの政策によって死荷重という社会的な費用が発生する本質的な原因は、これらの政策が**価格による資源配分のメカニズムを歪める**ことにある。

余剰分析は資源配分の効率性の観点から分析しているので、死荷重が発生するからといって直ちにこれらの政策が否定されるわけではない。しかしながら、これらの社会的な費用を考慮に入れた上で、それでもこの政策を行う必要があるのかを検討する必要がある。

みなさんの大半は政策の立案・実施に関わる職業に就かないことでしょう。しかしながら、実際の政策がきちんと行われているのかを監視するのは有権者であるみなさん自身なのです。めちゃくちゃな政策のツケは、結局はわれわれに回ってきます。みなさんは縁あってミクロ経済学を大学で学んだのですから、余剰分析に基づいた判断ができるようになりましょう。世の中を見る目ががらっと変わることでしょ。

【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