

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

1. 不動産のためのミクロ経済基礎（ミクロ経済学Ⅰ）の復習

不動産のための「応用」経済というくらいですから、前期に学習した不動産のためのミクロ経済「基礎」の内容を理解していないと、講義内容が何も理解できません。そこで、本題に入る前に、不動産のためのミクロ経済基礎（ミクロ経済学Ⅰ）の内容を簡単におさらいしておきましょう。言うまでもないことですが、すべての内容を詳しく復習できません（それだけで学期が終わってしまう…）ので、自分の理解度に応じて復習をきちんとしておいてください。

1-1 需要と供給

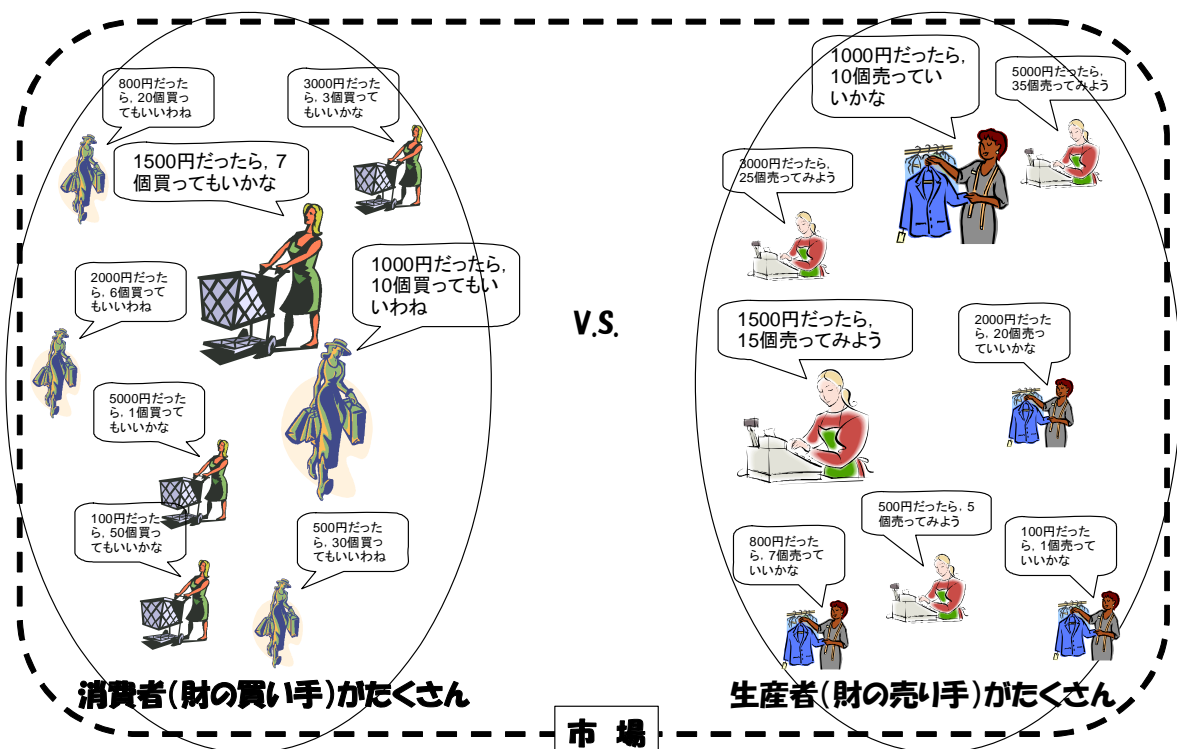
経済学では、売買される物のことを**財**とよび、売買される仮想的な場所を**市場**とよびます。財の買い手のことを**消費者**と呼び、売り手のことを**生産者**と呼びます。

消費者と生産者が多数存在して、それぞれの消費者、生産者が**財の価格を所与**として行動する市場のことを**（完全）競争市場**とよびます。

個々の消費者は、財の価格を所与として、財をどれくらい買うか、すなわち**需要量**を決めます。財の価格と需要量の関係を表にしたものを**需要表**、グラフで表したものを**需要曲線**といたしましたね。講義では触れられませんでした。消費者は**予算制約**（限られたお小遣い）の下で、自分の満足度（**効用**；「こうよう」といいます）を最大にするように行動しています。

一方、個々の生産者は、財の価格を所与として、財をどの程度売るか、すなわち**供給量**を決めます。財の価格と供給量の関係を表にしたものを**供給表**、グラフで表したものを**供給曲線**といたしましたね。講義では触れられませんでした。生産者は**技術制約**（人・土地・工場などの**生産要素**を組み合わせるとどれくらい生産できるか）の下で、自分のもうけ（**利潤**；「りじゅん」といいます）を最大にするように行動しています。

それぞれの消費者の需要量を合計すると市場全体の需要量になります。同様に、それぞれの生産者の供給量を合計すると市場全体の供給量になります。**個々の話をしているのか、市場全体の話をしているのかを明確に区別**しなければなりません。



需要曲線、供給曲線は、財の価格以外の、**他の条件を一定として**（Ceteris Paribus）導き出されていることにも注意しなければなりません。今年の夏は異常に暑いとか、ホップの原産国で大干ばつが発生したとか、財の**価格以外の条件が変化した場合**は、需要曲線・供給曲線は**シフト**します。

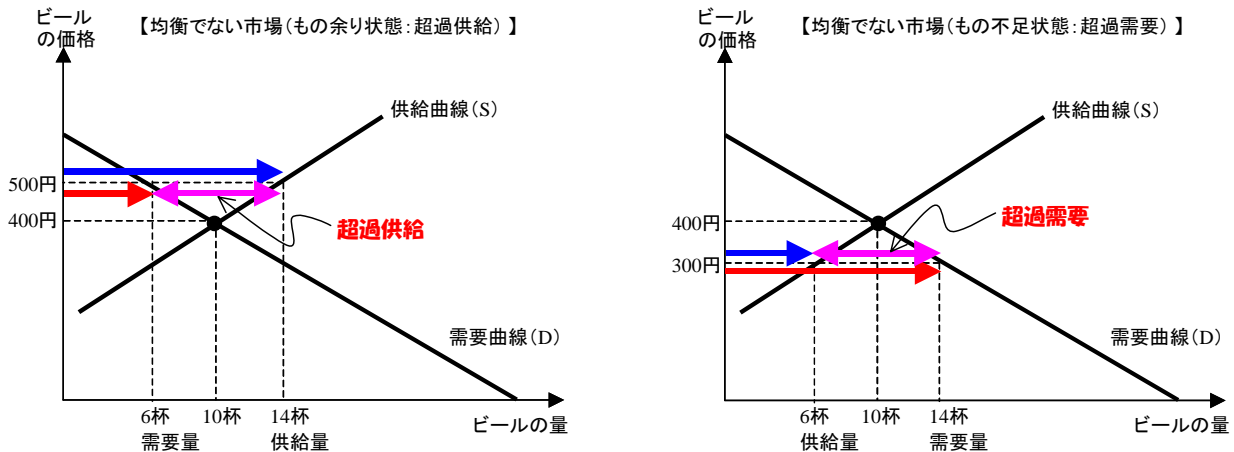
クラス担当教員名※ ¹	学籍番号※ ²	氏名※ ²

※1:履修登録したクラスの担当教員名を書く

1-2 価格メカニズム

個々の消費者、生産者にとって所与である財の価格はどのようにして決まるのでしょうか？そうです。市場全体の需要と供給から決まります。需要と供給がつりあっている状態を**市場均衡**、そのときの財の価格を**均衡価格**、取引量を**均衡取引量**とよびます。

完全競争市場の不思議なところは、**価格メカニズムが働いて市場均衡が自然に達成される**ところにあります。もし需要量より供給量が多い状態すなわち**超過供給**の状態にあれば、価格が下落し、需要量は増加し、供給量は減少していきます。逆に、需要量のほうが供給量よりも多い**超過需要**の状態にあれば、価格が上昇し、需要量は減少し、供給量は増加していきます。したがって、価格が上下することによって、超過需要も超過供給もない市場均衡の状態へと導かれていきます。



1-3 市場均衡の変化

上で見たように需要曲線と供給曲線が一定であれば、競争市場では市場均衡が自然に達成されます。では、何か「事件」が起きて（価格以外の条件に変化が起きて）、需要曲線・供給曲線がシフトしたら、市場均衡はどのように変化するのでしょうか？それを順序だてて考えるのが、以下の表にまとめてある、3段階アプローチです。また、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**といいます。

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）。
2. シフトする曲線のシフトの方向を決定する。
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。

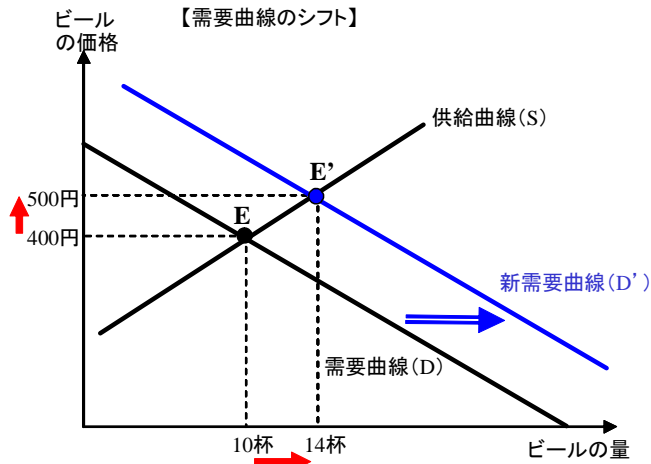
では、次のような例を三段階アプローチで考える復習をしてみましょう。

【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。

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



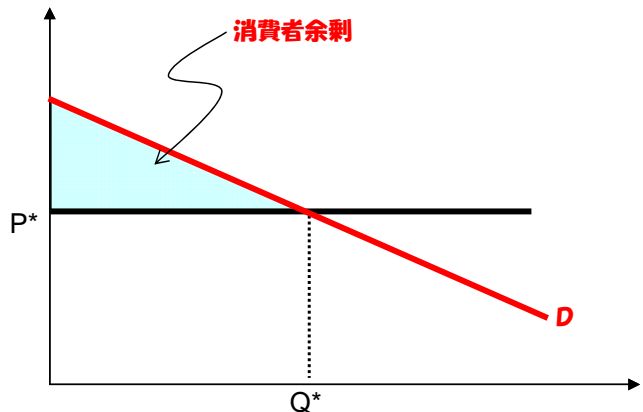
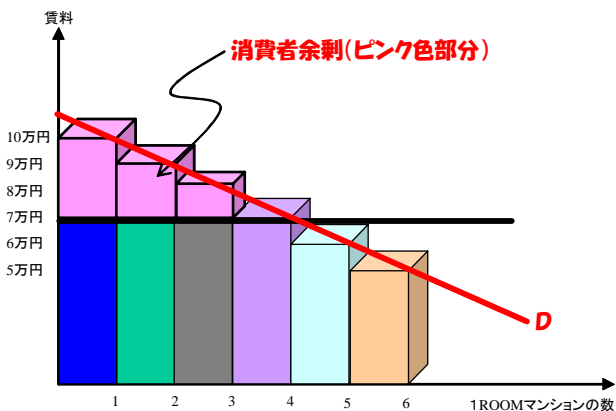
1-4 余剰分析

完全競争市場では、価格メカニズムが働いて、市場均衡が自然に達成されます。では、市場均衡は「望ましい」状態であると言えるのでしょうか？「望ましい」という価値判断の根拠はいろいろありえるでしょうが、経済学では、**資源配分の効率性**、つまり、限りある資源を有効に利用しているか否かという観点から「望ましさ」を考えます。資源配分の効率性を考えるためのツールが、**余剰**という概念です。

消費者が取引から得られた「お得感」を金額換算したものが**消費者余剰**でした。消費者余剰は、消費者が財に支払ってもいいと思う額すなわち**支払い許容額**から、実際に支払った額すなわち**市場均衡価格**を差し引いたものの合計（すべての消費者について足し合わせたもの）でした。**支払い許容額は、需要曲線の高さ**で表されることを忘れないで下さい。消費者余剰を図示すると、以下の図のように、縦軸、需要曲線、均衡価格の3つの線で囲まれる三角形の面積に相当するのです。

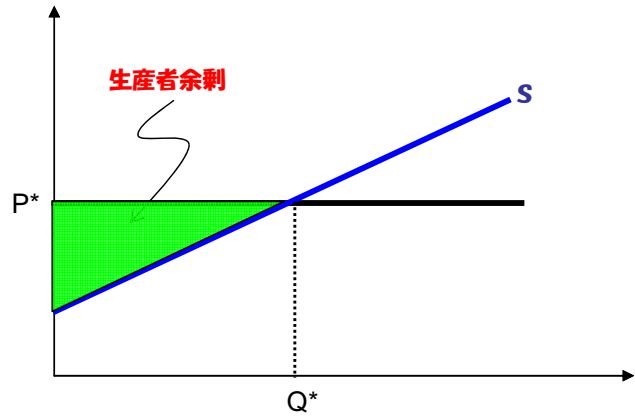
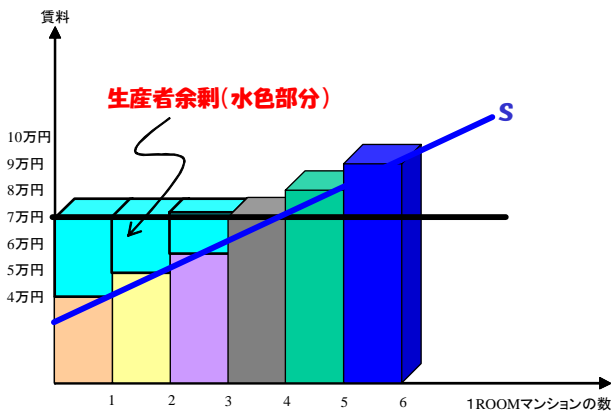
同様に、生産者が取引から得られた「お得感」を金額換算したものは**生産者余剰**といました。生産者余剰は、生産者が実際に受け取った額すなわち市場均衡価格から、生産にかかった費用を差し引いたものの合計（すべての生産者について足し合わせたもの）でした。ただし、「費用」という言葉には、注意が必要でしたね。経済学では、表向きかかった費用（会計上の費用）だけでなく、その活動をする中で犠牲にしてしまったものの価値（のうちで一番大きいもの）も**機会費用**として、費用の一部であると考えます。**供給曲線の高さは実は費用**を表していることも忘れないようにして下さい。生産者余剰を図示すると、以下の図のように、縦軸、供給曲線、均衡価格の3つの線で囲まれる三角形の面積に相当するのです。

政府が市場に介入しない場合、**社会的総余剰**は、消費者余剰と生産者余剰の合計で表すことができました。市場均衡が最も社会的総余剰が大きくなることは、①価格規制、②数量規制、③補助金、④間接税の4つの政策を余剰分析で考えることによって確かめられました。4つの政策とも社会的総余剰が減少する、すなわち**死荷重**が発生します。以下で①と④について簡単に復習しますが、詳細については前期に配布したレジュメをもう一度復習して下さい。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**ことにあるのです。

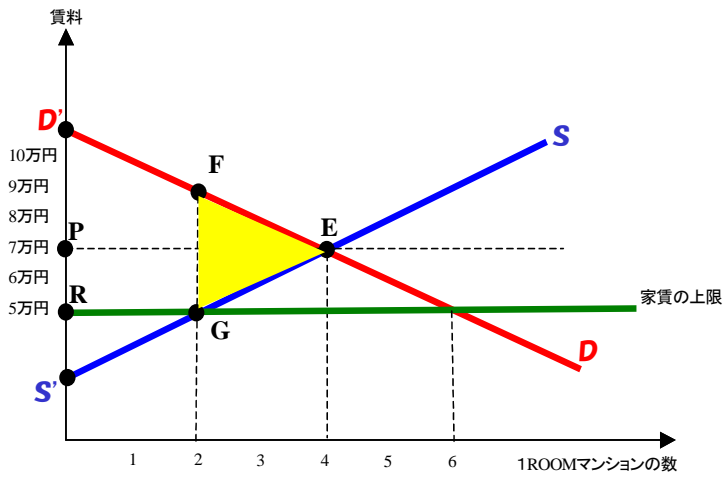


クラス担当教員名※ ¹	学籍番号※ ²	氏名※ ²

※1:履修登録したクラスの担当教員名を書く



①価格規制

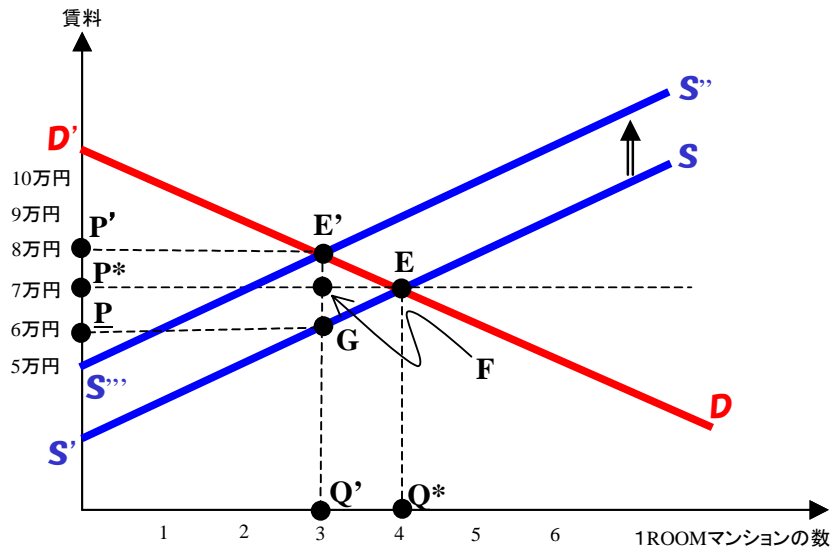


		規制前	規制後
均衡賃料	均衡取引量		
消費者余剰			
生産者余剰			
社会的総余剰			
死荷重			

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

④間接税（ワンルームマンション税）



		課税前	課税後
均衡賃料	均衡取引量		
消費者余剰			
生産者余剰			
税収			
社会的総余剰			
死荷重			

【参考文献】

- ・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
- ・ステッグリッツ, 「ミクロ経済学 第2版」, 東洋経済新報社