

都市の経済学

『家計はどのくらいの広さの不動産に住むのか?』

明海大学不動産学部 宅間

家計が消費する財とサービスとは?

家計（独身のフクシマ君と奥さんと子供がいるアサダ君）が、どれだけの広さの部屋（住宅サービス）を借りようとするのかを考えます

単純にするため、「**住宅サービス**」と「**それ以外の財・サービス**」の2種類の財・サービスで考えます。このとき、注目している「**住宅サービス**」以外の財・サービスを福袋みたいにまとめたものを「**合成財**」といいます。

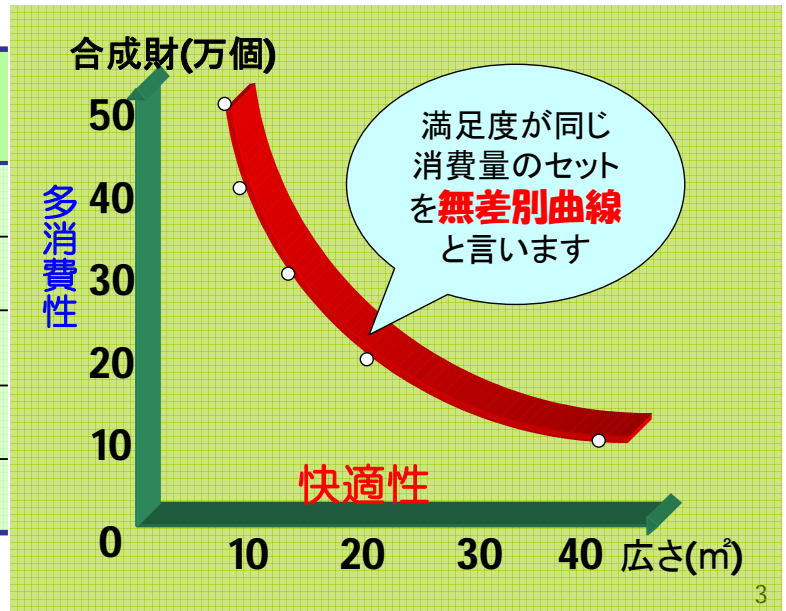
この合成財は、1個あたり価格を1円とします（こんな財は現実的には存在しませんけど^_^;) ですから、

予算総額 = 合成財の購入可能な量
になります。

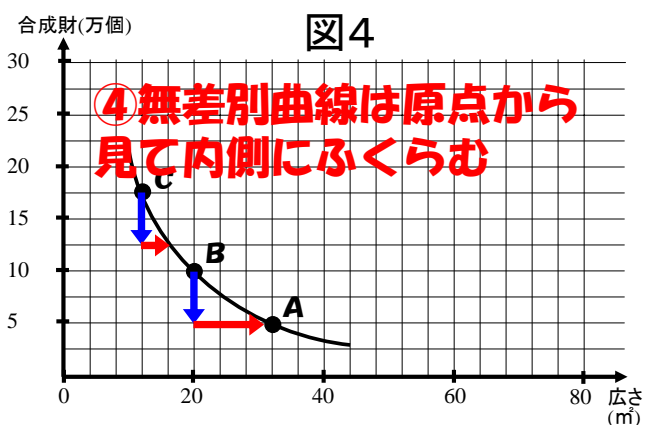
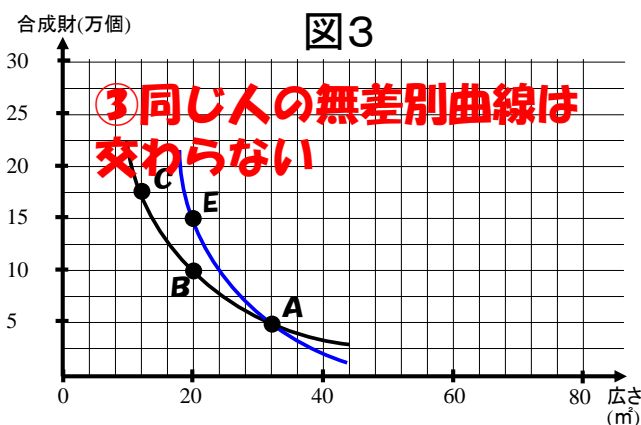
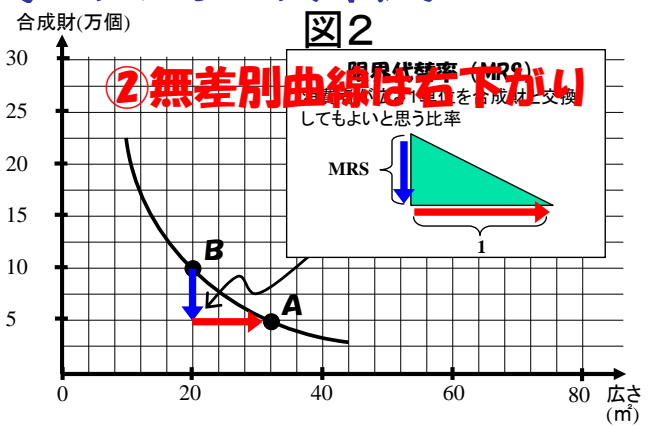
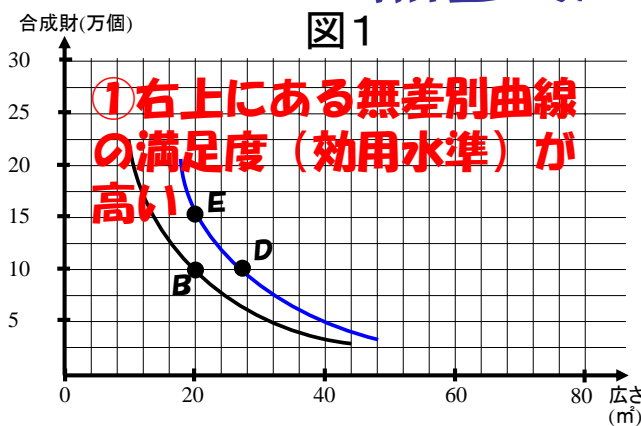
消費者の住まいに対する好みは…

今、合成財が1円/個で10万個、住宅の広さが40㎡ある住居を選んでいるとしましょう。ここで、**同じ満足度**で合成財20万個なら、住宅の広さはどの程度まで減らしてOK？

消費の多さ	快適性 (広さの好み)
10	40
20	20
30	13
40	9
50	8



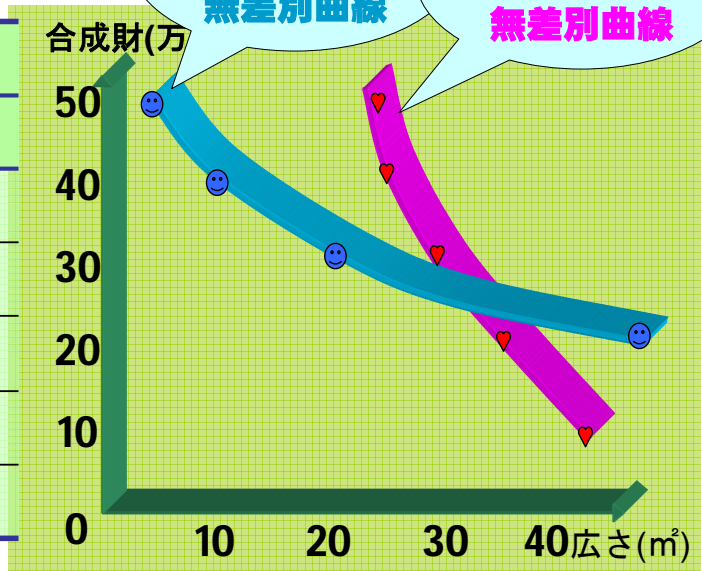
無差別曲線の4つの特徴



フクシマ君とアサダ君の無差別曲線の形は？



消費の 多さ	快適性(広さの好み)	
	フクシマ君	アサダ君
10	100	45
20	50	35
30	20	30
40	10	26
50	5	24



5

どのくらいの広さの部屋に住もうとするのか？

フクシマ君は、たくさん食べて、いい服きて、めちゃくちゃ広い部屋に住めるのだろうか？

フクシマ君の給料は決まっているので、際限なく消費できない。これを、「**予算制約**」といいます。

今から説明する予算制約線を使って考えます

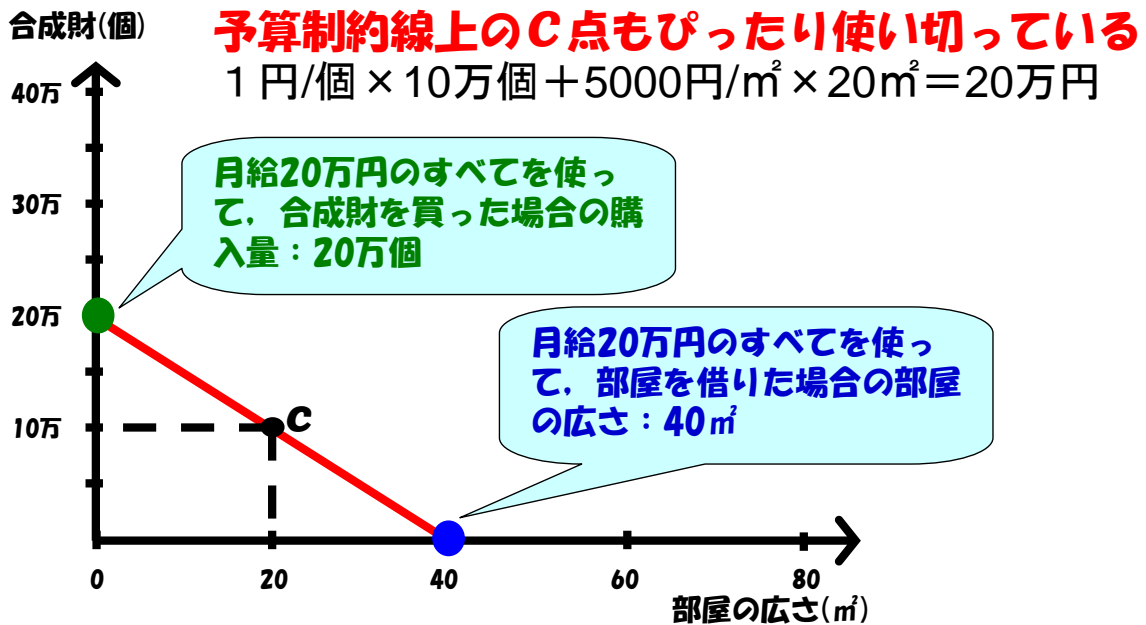
無差別曲線を使って考えます。

フクシマ君は、**与えられた価格の下で、買いたい(借りたい)と思い、かつ、買うことができる(借りられる)だけの合成財と住宅サービス**を購入しようとしています。この購入量を**需要量(demand)**といい、フクシマ君のことを**消費者**と呼びます。

6

フクシマ君の予算制約を考えてみよう

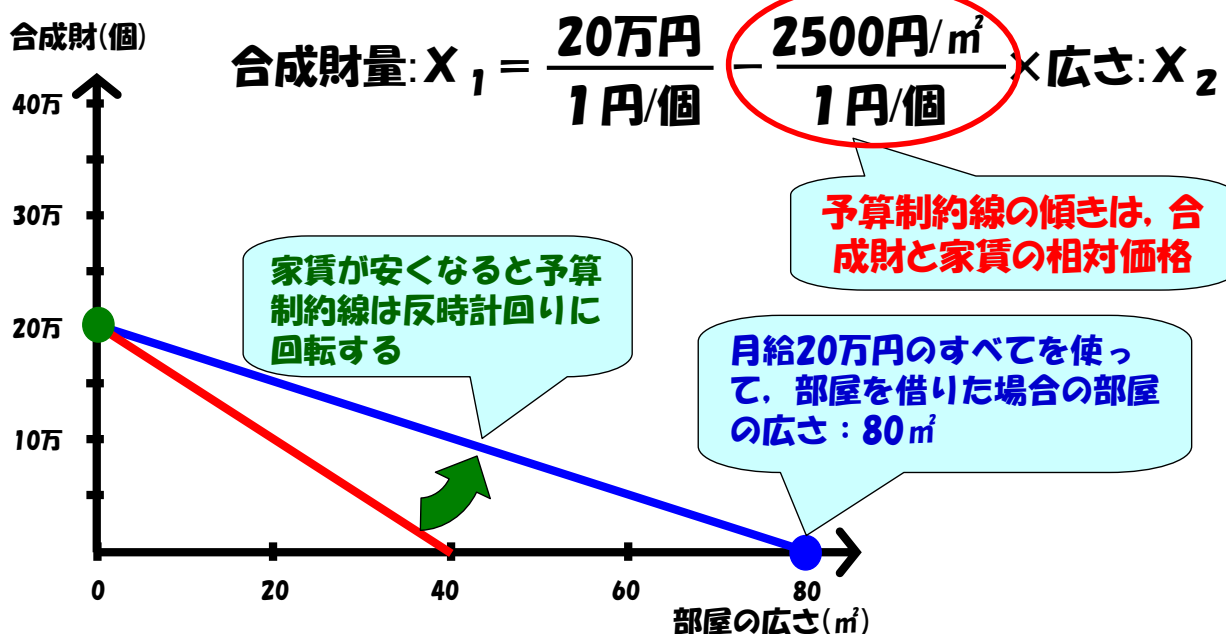
月給20万円のフクシマ君が部屋を探しています。不動産屋さんで、フクシマ君は部屋を5000円/m²で借りて、1円/個の合成財を消費しようと考えています。このときの**予算制約は下図の赤線**で表されます。



家賃(円/m²)が安くなるとどうなるか?

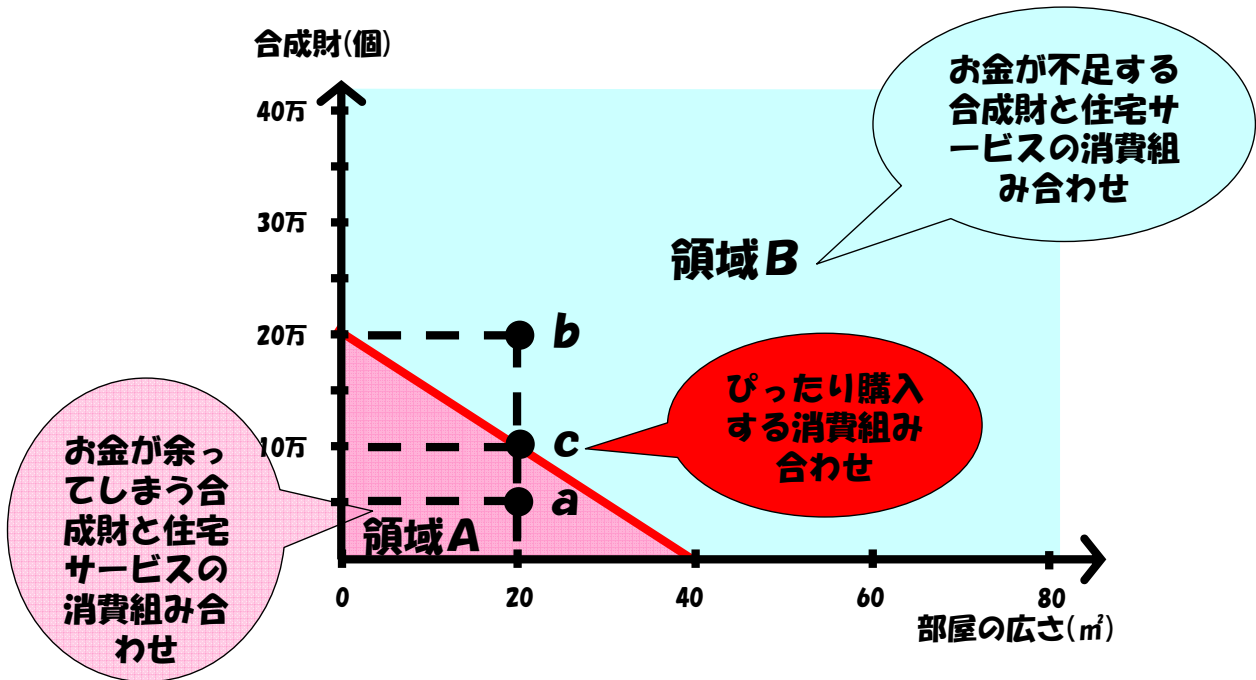
合成財価格は1円/個のまま、家賃(円/m²)が2500円/m²に値下がりしたら、このときの**予算制約は青線**

予算： $Y = 1 \text{円/個} \times \text{合成財量: } X_1 + 2500 \text{円/m}^2 \times \text{広さ: } X_2$



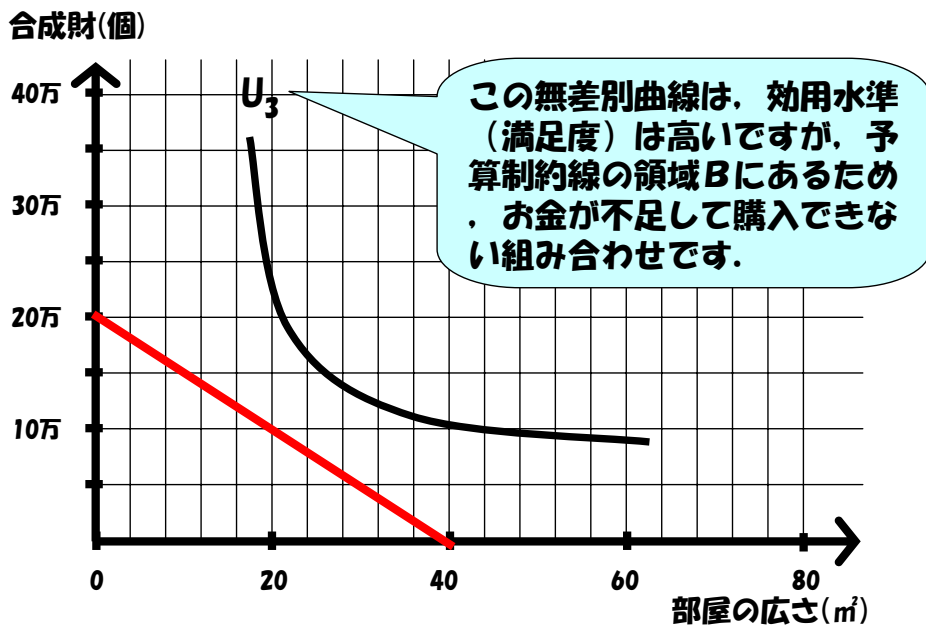
予算制約線が持つ意味とは？

予算制約線は、合成財と住宅サービスが購入可能な消費組み合わせかどうかを判断するツール

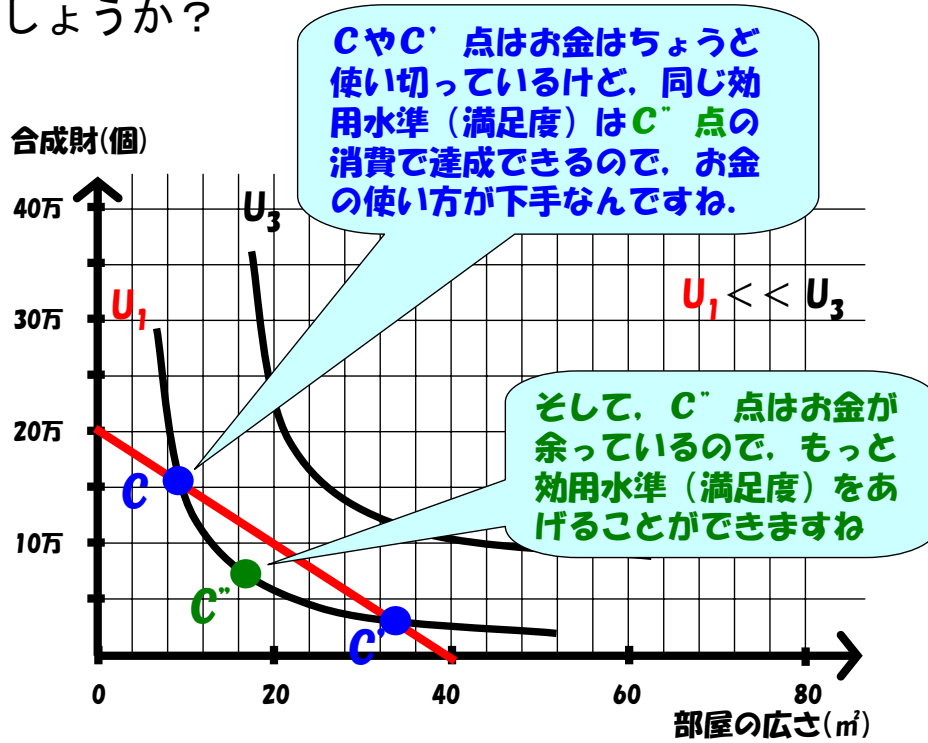


フクシマ君は何m²の部屋を借りるのが？

合成財と住宅サービスの**買うことができる組み合わせを表す予算制約線**と、**買いたいと思う組み合わせを表す無差別曲線**を扱って考えます。

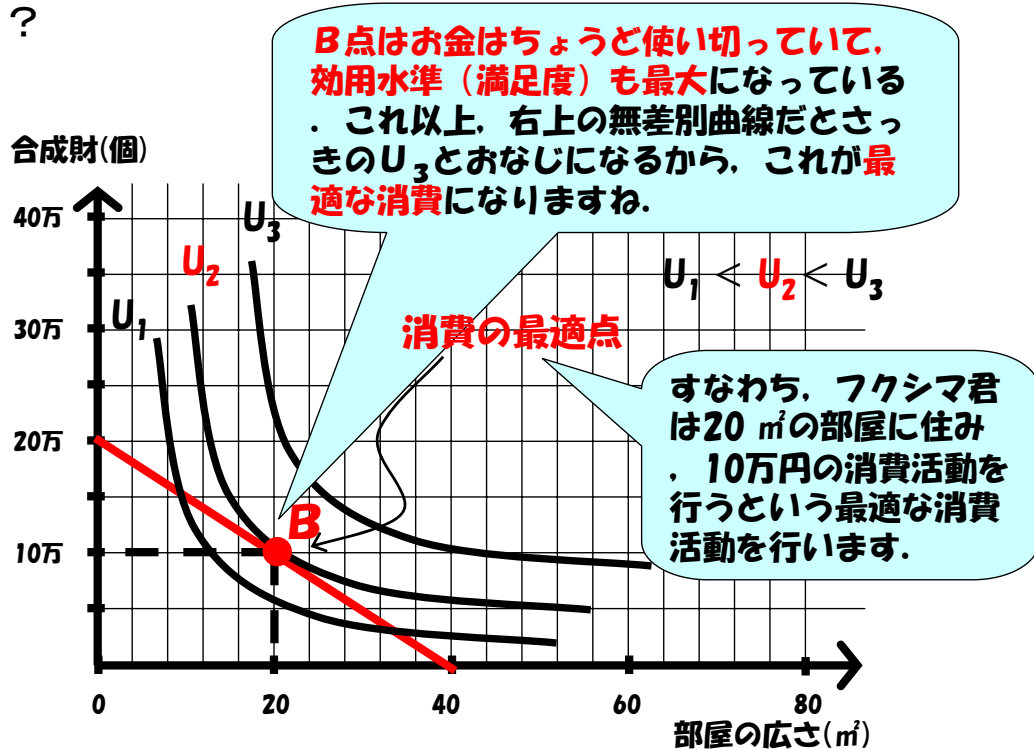


それでは、 $U_1 < U_3$ となる効用水準 U_1 の無差別曲線で考えてみるとどうでしょうか？



11

それでは、 $U_1 < U_2 < U_3$ となる効用水準 U_2 の無差別曲線ではどうでしょうか？

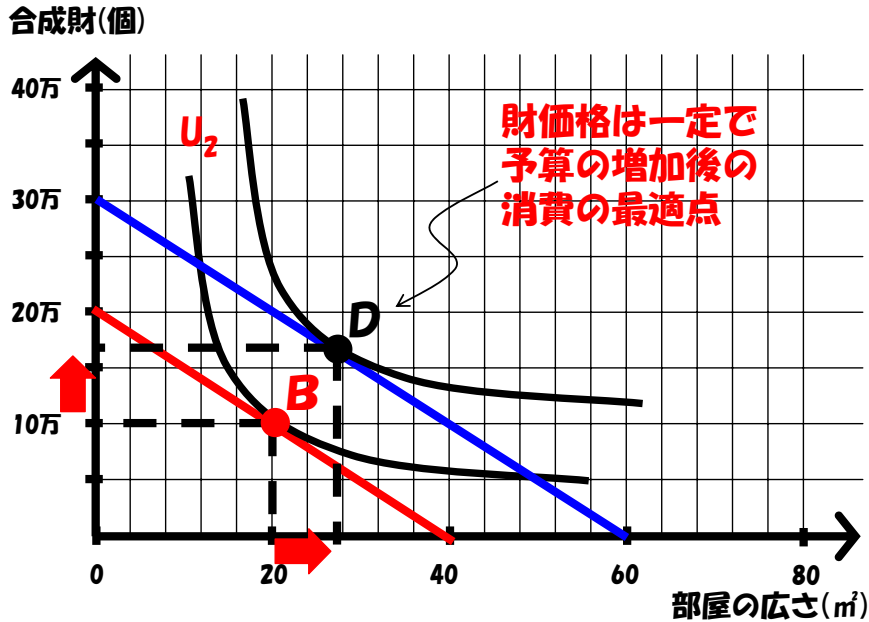


12

住宅サービス(広さ m^2)ってどんな財？

価格が一定で、フクシマ君の給料が30万円に増えたら？

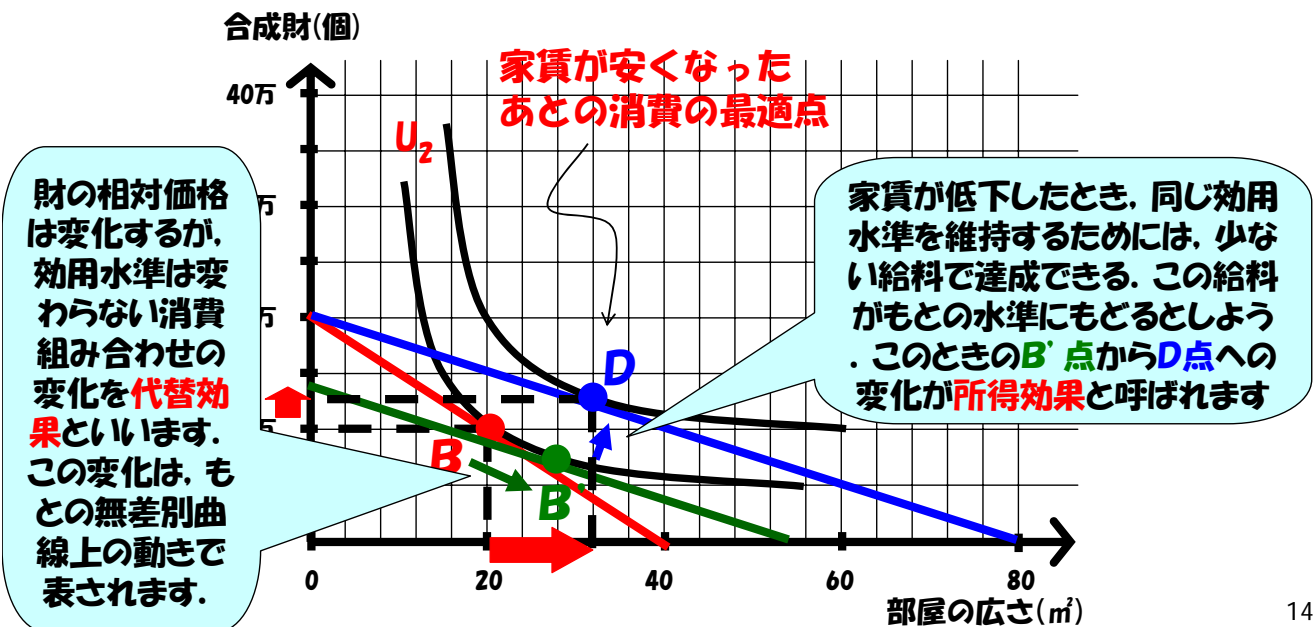
予算が増加するにつれて消費が増える財を**正常財 (normal goods)** といい、逆に**予算の増加とともに消費が減少する財を**
下級財 (劣等財, inferior goods) といいます。



ちょっと難しい！●●代替効果と所得効果

家賃が安くなったらどうなるのか？ **B点→D点**

価格変化は**代替効果**と**所得効果**の2つの効果を通じて**B点**から
D点へ消費の最適点を移動させます。



所得補助政策と家賃補助政策の経済分析

所得補助政策とは、どのような財・サービスに消費してもよい補助金の政策であり、**家賃補助政策**とは、家賃支出のみに消費の仕方が限定されている補助金の政策のことをいいます。



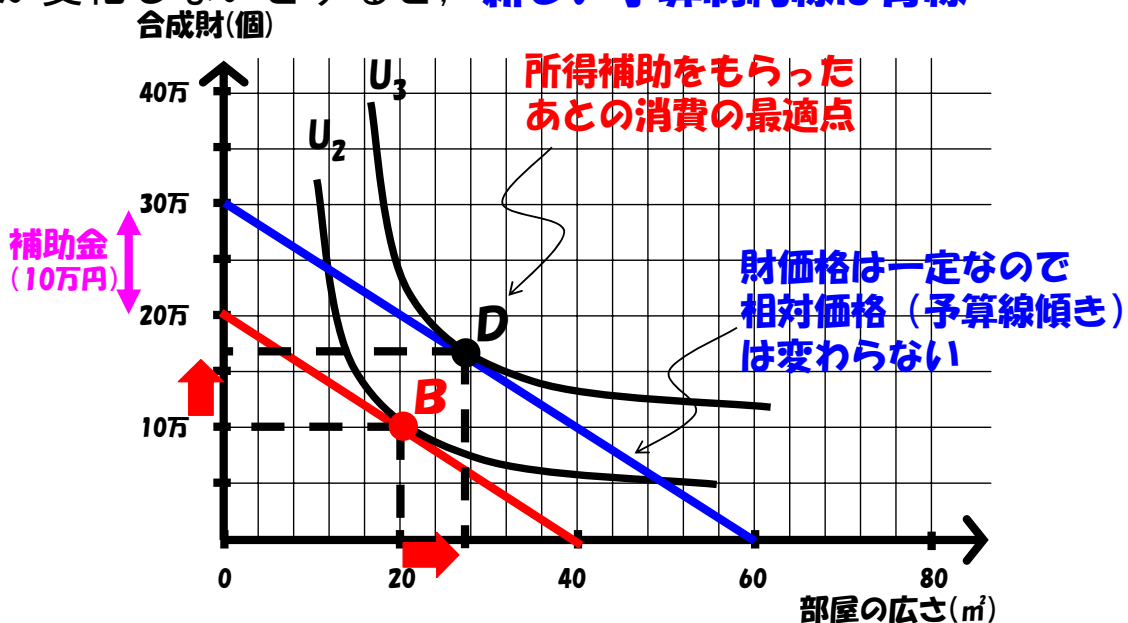
所得補助政策



家賃補助政策

所得補助をもらった場合は？

10万円/月の所得補助をもらったフクシマ君で考えてみよう。所得補助金として10万円が補助されると、フクシマ君の予算総額は $20 + 10 = 30$ 万円 となる。合成財や住宅サービスの価格が変化しないとすると、**新しい予算制約線は青線**



家賃補助をもらった場合は？

1㎡あたり3000円の家賃補助をもらったフクシマ君で考える。
 家賃補助は、所得補助と違って、補助金の使い方が「家賃のみ」に限定されている。このため、財価格（家賃5000/㎡）が一定とすると、フクシマ君の**実質的な家賃負担は、2000円/㎡に値下がりしたのと同じ**になる。

市場家賃から、補助金を差し引いたものが自己負担分

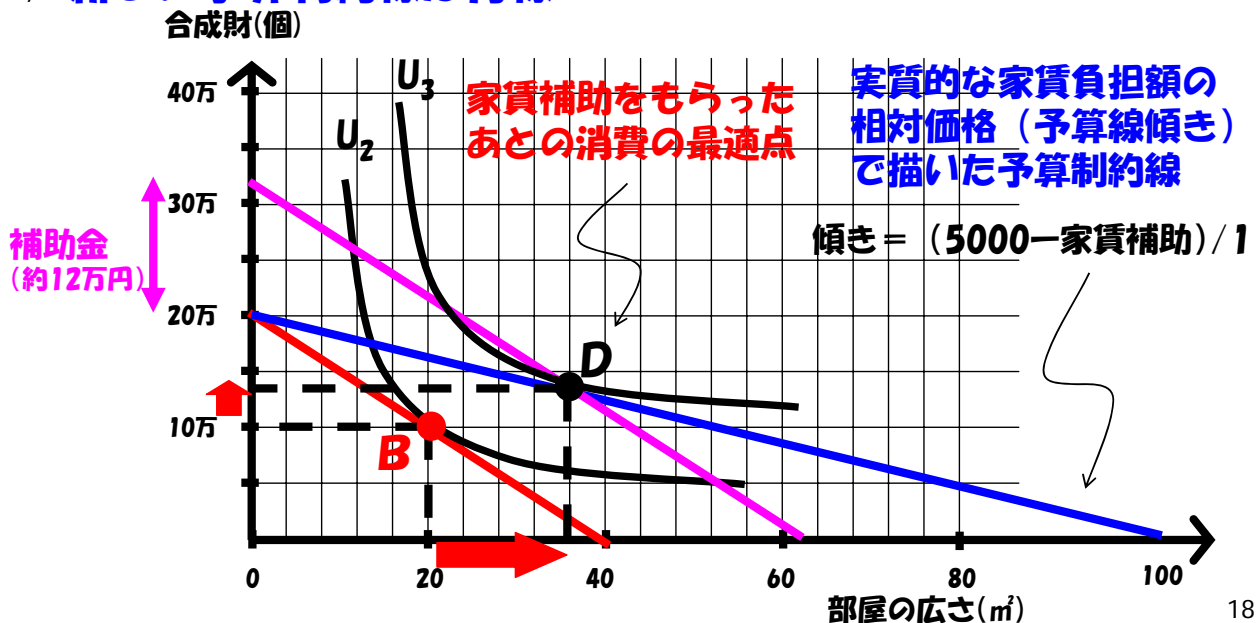
$$\text{予算: } Y = 1\text{円/個} \times \text{合成財量: } X_1 + (5000\text{円/㎡} - \text{家賃補助}) \times \text{広さ: } X_2$$

$$\text{合成財量: } X_1 = \frac{20\text{万円}}{1\text{円/個}} - \frac{5000\text{円/㎡} - \text{家賃補助}}{1\text{円/個}} \times \text{広さ: } X_2$$

フクシマ君の家賃負担は家賃補助だけ小さくなる。

→ 予算制約線は切片を中心にして、反時計回りへシフト

フクシマ君の実質的な家賃負担は、1㎡あたり3000円の家賃補助をもらっているのので、 $5000 - 3000 = 2000\text{円/㎡}$ となる。したがって、合成財や住宅サービスの価格が変化しないとすると、**新しい予算制約線は青線**





所得補助と家賃補助はどちらの政策がいいのか？

所得補助政策では、フクシマ君の効用水準 U_3 を達成させるために**必要な補助金は10万円**.

家賃補助政策では、フクシマ君の効用水準 U_3 を達成させるために**必要な補助金は約12万円**.

すなわち、**所得補助のほうが、フクシマ君の効用水準を効率的に（少ない税金で）高めることができます**ってことです。

さて、皆さん、就職すると家賃手当を会社からもらえるようになりますが、それってどう思います？