

消費者行動 (4) 余剰と補償 \*

住宅市場の分析

・借地借家法

家賃統制 : 次回の契約更新時に家主が借家人に請求できる家賃の増額が規制される

借家権保護: 正当事由がない限り、家主は借家人の立ち退きを行使することはできない

「立ち退き料」を払って借家人に出してもらう

(参考) 定期借家権 (平成 12 年 3 月 1 日)

・長屋建 (マンション, アパート等) の持ち家・借家戸数について

「100 m<sup>2</sup>ライン」

持ち家・借家の住居費用

(規制のない場合)

家賃 (の割引現在価値) の合計 = 販売価格 (住宅)

c f . (例) 3 年間のリース代合計 = 販売価格 (パソコン)

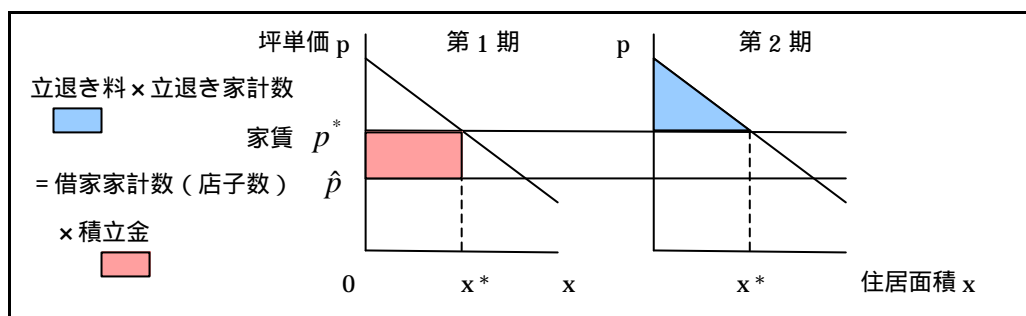
(規制のある場合)

借家の大家: 将来、「立ち退き料」を支払う可能性を考えて積立金を家賃に含める

(積立金 = 「立退き料保険の保険料」みたいなもの・立退き料の期待値)

住居サービスからの余剰 = 住居サービスをあきらめるために必要な補償

(立退き料)



【問題 4】

- (1) 住居を退去する (住居サービスの消費をあきらめる) のに必要な補償額は、理論的には、どのようなものに対応するか？
- (2) 日本におけるマンションの持ち家・借家戸数の状況を住居面積に関して説明せよ。さらに、なぜそのような状況になるのかを説明せよ。