

経済学

論点

中古住宅販売と逆選択

中古販売住宅におけるトラブルは、供給者が持つ情報と需要者が持つ情報の不一致などが考えられる。この論点を分析するにあたって、経済学上のレモンの原理を用いて、情報の非対称性から生じる市場の失敗とそれを克服するための手段を言及しなさい。

<解説>

一. 定義

依頼人と代理人との間で交わされる契約において、依頼人が知らないか、あるいは直接的に検証することができない情報を代理人が持ってしまったような場合、代理人は依頼人にその情報を伝達する際に故意に歪め、自己にとって有利に契約を結ばせたり、利益を得るための誘因をもつ可能性がある。

このような売り手と買い手の間に情報の非対称性が存在する場合、市場の失敗が発生する。

したがって、市場から品質の良い優良品が排除され、品質の劣った粗悪品ばかりになる「逆選択（アドバース・セレクション）」という現象を招く結果になる。

二. 中古車市場における例

製品の品質について売り手は良く知っているが買い手は良くは知らないといったような情報の非対称性が存在する場合には、質の良い財や労働力よりも質の悪い財や労働力が選択されてしまうことがある。

たとえば、中古車市場を考えた場合、中古車には優良車もあれば不良車（米国の俗語でレモンと呼ぶ）もある。

しかし、中古車の購入者にとっては、中古車に対する情報が不十分なために、優良車と中古車を見分けることが難しくなる。そこで、中古車の購入者が優良車も不良車も同じ価格で買おうとすると、中古車市場では、価格は不良車にとって割高で優良車にとって割安となり、さらに、中古車市場に出回る中古車は多くが不良車となるといったケースが起こることがある。

これは「レモンの原理」と呼ばれる逆選択の例である。

定義



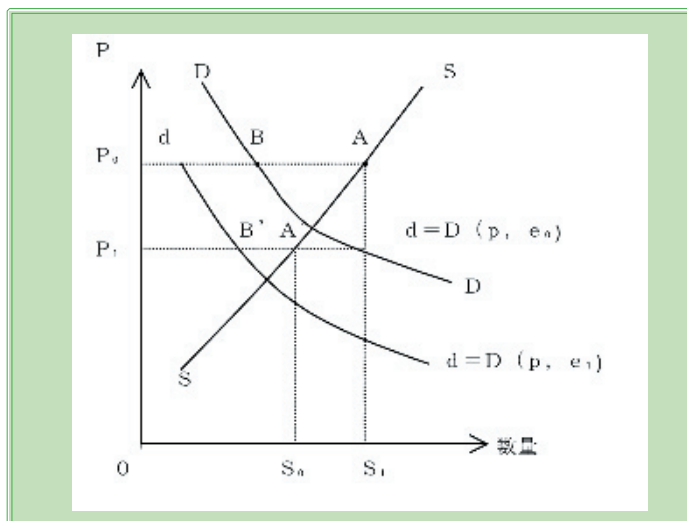
逆選択



中古車市場



なぜ悪循環が？



左図は、供給車の品質 e が市場の需要により低下していく ($e_0 > e_1$) 例である。

この図では、中古車への需要 d が価格 p と品質 e に対応しており、品質が e_0 から e_1 へ低下すると需要も D から d へ低下する。

最初に、比較的良質の ($e_0 > e_1$) 中古車が出回って

いるときに中古車の供給 S_1 は多いがそれへの需要 D が A B 間だけ不足している。

すると、中古車の価格 p は p_0 から p_1 へ低下し、このとき需要者が供給される中古車の品質を価格の高低に合わせて判断するため需要曲線そのものが左方にシフトして減少する供給量と需給一致することができない。

しかも、市場価格が低下したため供給される中古車の品質も以前より悪くなっている ($e_0 \rightarrow e_1$)。

そして、また市場価格が低下し、さらに品質の低い中古車の供給ばかりになる、といった悪循環が繰り返されて、結局、中古車市場に出回るものは品質の劣る車 (=レモン) ばかりになる、というケースが考えられる。

市場の失敗の克服



このような、情報の非対称性による市場の失敗を克服するために、以下のような政策が考えられる

1_ 自動車保険などには、事故の少ない運転者に低い保険料を設定することによって安全運転を心がける者が加入しなくなることを防いでいる。

2_ また、中古車販売業者も自動車に一定期間の無償の修理期間を設けることが考えられる。(これによって、低品質の中古車の販売を続ければ、修理代が膨らみ経営が困難に陥るために、極力、良質の中古車を販売するようになる。)

3_ ブランド力をつけることによって品質を保証しようとする。これによるインセンティブが働き低品質の財は出回らなくなると同時に、低品質な財が出回れば信用を失墜させてしまうために企業努力が傾けられる。

4_ 免許制度を確立し、一定以上の水準でなければ当該事業ができないように品質を確保する。
などが考えられる。



昨年度の本試験では、酒井試験委員はマクロ経済学の範囲で「モラル・ハザード」というミクロ経済学を含めたものを出题した。

この論点は、酒井教授の著作である「金融政策」の中でも言及されており、酒井教授いわく「金融不安というテーマをミクロ的基礎からみて分析をする。」というテーマであった。本文のような情報の非対称性については、以下のように述べられている。

「銀行取付けモデルをつくるために次のようなモデルを用意した。

(1) 預金者はいつ支出するかについては不確実である。

… (中略)

(1) は銀行が、預金者の預金引き下ろしのタイミングについて必ずしも十分な予想がkできないという情報の非対称性を示す仮定であり、…

というように、昨年度の本試験の範囲である第4章「金融不安のミクロ理論」からの抽出論点となる。