小学校の質が家賃に与える影響：松江市のデータを用いた検証

東北大学大学院経済学研究科 黒田雄太

〈要旨〉

本研究は、公立小学校の質が賃貸物件の賃料にどのような影響を与えるのかについて、島根県松江市内の公立小学校を対象とし、回帰不連続デザインによる分析を行ったものである。

学校教育の効果や便益を推計することは、教育に関する分析の重要なテーマの一つであり、欧米を中心にこれまでに数多くの研究がなされてきた。それに対して、日本においては過度な競争を煽るといった批判や個人情報への配慮などの理由から、学校の質の代理変数となるテストスコアなどの情報が殆ど公開されてこなかったため、学校の質に関する既存研究の数は多くない。そのような中で、本稿では、2014 年度に制度が変更され、一部の自治体において学校別テストスコアが公開されることになった全国学力・学習状況調査結果を学校の質の代理変数として用い、実証分析を行った。

学校の質が地価や賃料に与える影響について分析を行う際には、説明変数である学校の質の内生性が問題となる。子供のテストスコアは親の学歴や所得水準のような親の属性に非常に強い影響を受けるので、テストスコアの高さは必ずしも学校で提供される教育の質が高いことを意味しない。また、テストスコアに影響を与えうる親の性質は多くの場合観察することが不可能であり、推定結果にバイアスを生じさせる可能性がある。そこで、この様な問題を避けるために、本稿では隣接する学区の境界領域に存在する物件のデータを用いることによって、住宅価格に影響して学校の質の潜在価格の推計を困難にするような様々な社会経済的な特徴をコントロールした上で、テストスコアが住宅価格に与える影響について分析を行った。学区の境界を共有する物件同士は、地理的に近距離に位置するため、犯罪率や公共施設へのアクセスなどの環境が似通っており、また、同地域に存在するため自治体の制度なども同一である。ゆえに、この方法によって住宅に特有の属性をコントロールすることが可能となり、残された住宅価格の差を公立学校の質の潜在価格と解釈でき、それは質の高い教育に対する親の自発的な支払意思を示していると考えることができる。

本研究において松江市を分析の対象とした理由としては、第一に、松江市は私立小中学校の数が非常に少ないという点があげられる。私立学校は居住する学区によらず誰でも自由に通学することが可能な為、私立学校が多く存在する地域では、公立学校の質と学区内の物件の賃料の関係が弱まる可能性がある。しかし、私立学校が非常に少ない松江市では、初等教育を受ける手段が公立学校にほぼ限定されるため、より明確に公立小学校の質が家賃に与える影響を特定できると考えられる。第二に、松江市では学校選択制が導入されて

おらず明確な学区が現存しており、かつ、分析に十分な人口規模を有する市であるというのがあげられる。学校選択制が導入された地域では、学校の質が学区内の宅地の地価に与える影響が小さくなると考えられる。なぜならば、学校選択制が導入された場合、地域内の学校に自由に通う事が出来るようになるため、地価の低い地域に住みながらも質の高い公立学校に通うといったことが可能となるからである。この点において、明確な学区を有する松江市は、公立学校の質がその学校が存在する学区の賃料に与える影響を明確に測定できると考えられる。

分析の結果、学校の質が向上することですべての物件の賃料が上昇することはないが、家族向けの物件は正で有意な影響を受けることが明らかになった。これにより、家族向けの物件を購入する層と考えられる子供を持つ家族やこれから子供を持つ夫婦は、賃貸物件を購入する際にその物件が存在する学区の学校の質を考慮すると考えられる。それに対して、小学校のテストスコアが単身者向け物件に負で有意な影響を及ぼしており、かつ有意水準も低いという結果が得られたが、これは、単身者向け物件の主な需要者と考えられる大学生や独身者は小学校の学区をそもそも考慮せず、質の高い教育を提供する学校の存在する学区においては相対的に需要が低下するからであると考えられる。ただし、本稿で用いた学校の質とは、学校の教育効果だけではなく、peer effect やその他の観察されない特徴を含んだものであることには留意する必要がある。

本稿の課題としては、まず、単身者向け・家族向けの定義の妥当性があげられる。本稿ではワンルームを単身向け、それ以外を家族向けとして分析を行ったが、影響の経路について深く言及する為には、より厳密な定義を設定することが必要だと思われる。また、この結果が松江市固有のものであるかについては、今後テストスコアが公開されている他の自治体を対象に分析を行い、検証していく必要がある。