

## 第 48 回インナーゼミナール大会

### 研究計画書

<b>ゼミ名</b>	森本ゼミⅡ	<b>チーム名</b>	ヘドニック裕
<b>タイトル</b>	ヘドニック法による賃貸住宅市場の分析		
<b>テーマ群</b>	e)産業・企業		
<b>メンバー</b>			
<b>研究計画内容</b>	<p>本研究の基幹となるヘドニック法とは、ある商品の価格をさまざまな性能や機能の価値の集合体とみなし、重回帰分析を用いて物価指数を作成するものである。つまり、賃貸住宅の家賃は、駅からの距離・面積・築年数・各種の設備といったものを構成要素としていると考える。そして、これらの構成要素を説明変数とし、理論家賃を推定する。</p> <p>&lt;研究目的&gt;</p> <p>①家賃の決定に大きな影響を与える説明変数を明らかにするとともに、影響力を表す回帰係数を求める</p> <p>②回帰係数を用いて、賃貸住宅の理論家賃を推定する。</p> <p>&lt;研究対象&gt;</p> <p>①JR 神戸線摂津本山駅徒歩 15 分。</p> <p>②全てのひとり暮らし向け賃貸住宅。(ワンルーム・1K・1DK・1DK)</p> <p>&lt;研究の流れ&gt;</p> <p>1、上記研究対象で示した物件のデータを不動産サイト LIFULL HOME'S (ライフフルホームズ) を用いて収集する。</p> <p>2、家賃を被説明変数とし、これを説明する物件条件(間取り, 階数)を説明変数とする。回帰分析には、次の線形回帰式を用いる。</p> $Y_i = \alpha + \beta X_i + u$ <p>&lt;家賃 <math>\alpha</math>:切片 <math>\beta</math>:回帰係数のベクトル <math>X</math>:被説明変数のベクトル <math>u</math>:誤差項)</p> <p>3、推定値(理論家賃)の導出</p> <p><math>\beta</math>に重回帰から得られた推定値<math>\hat{\beta}</math>を代入することで、物件の理論家賃を算出する</p> <p>4、現実と理論家賃の差異の検討</p> <p>現実の家賃と理論家賃は乖離していることが予想される。乖離の原因として、説明変数に含まれない家の特性と家主の価格戦略の2パターンが考えられ、どれが作用しているのか検討する。</p>		