

研究計画書

<b>ゼミ名</b>	森本ゼミ II	<b>チーム名</b>	森本ゼミ II
<b>タイトル</b>	重回帰分析による賃貸住宅の理論家賃の算出		
<b>テーマ群</b>	a)理論・情報		
<b>メンバー</b>			
<b>研究計画内容</b>	<p>研究の背景と目的</p> <p>総務省統計局の平成 30 年住宅・土地統計調査住宅及び世帯に関する基本集計によると持ち家数、借家数がともに増加しており、昔に比べて現代の日本では多くの人々が賃貸住宅を利用している。衣食住の 1 つである「住」は人生において最も重要な要素と言えるだろう。人生で多くの時間を過ごす家は安らぎの場であり、健康的に暮らせる家が良い。そこで人々は家賃、設備、立地条件などをもとに様々な賃貸住宅を比較して自分にとって 1 番満足のできる家を選ぶ。しかし、その家賃は本当に正しいのだろうか。人々は不動産会社の掲載している情報しか知らず、その情報をもとに自身が暮らす家を決めてしまう。そこで私たちは市場の家賃は本当に正しいかどうかを研究することを決めた。</p> <p>研究の内容と期待される成果</p> <p>市場の家賃が正しいのかを判断するために、賃貸住宅の理論家賃との比較を行う。理論家賃とは重回帰分析を用いて、私たちが推定する家賃のことだ。重回帰分析とはある被説明変数に対し、複数の説明変数を用いて推定する回帰分析である。理論家賃を被説明変数とし、面積、築年数、駅からの距離などを説明変数とする。またオートロックやエアコン、wi-fi などの数値で表すことのできないデータはダミー変数を用いて数値に置き換える。今回の研究では兵庫県神戸市垂水区の JR 垂水駅から徒歩 10 分圏内で間取りが 1K、1DK の賃貸物件を研究対象とする。この研究によって、賃貸住宅の理論家賃を算出することで実際の家賃との誤差を調べ、その要因が何なのかを分析することができる。</p>		