

部分グラフマイニングと回帰木アンサンブルの簡略化 を用いた部屋配置に着目した賃料分析

長谷川 優也

要旨

不動産賃貸物件の賃料は、最寄り駅や築年数、占有面積、駅までの距離などによって、基本的な金額すなわち相場が設定される。その一方で、特記事項など、明示的に賃料の根拠を示すことが難しい要因も多数存在する。間取りや部屋配置も、賃料の根拠を示すことが難しい要因の一つである。部屋配置と賃料との関係を分析することで、各部屋配置に対して暗黙的に設定される賃料増減の要因が明示化されれば、貸し手による物件紹介や借り手による物件選択に関する新たな判断材料を提供することが可能となる。

これらのことを背景に、本研究では、部屋配置がどの程度賃料に影響を与えているか調べるために、回帰分析に基づく賃料推定モデルの構築を行う。具体的には、基本的な属性から得られる賃料推定結果を間取り情報に基づき補正する、二段階賃料推定手法を提案する。またその際、各間取りをグラフ化すると共に、新たな部分グラフ出現数の定義を提案し、物件（グラフ）中の部屋配置（部分グラフ）出現数を属性して利用することを提案する。各手法間で推定精度による検証を行うと共に、回帰木アンサンブルの簡略化手法を通じ、解釈可能で明示的なモデルの構築と、賃料に大きな影響を与えている具体的な部屋配置の抽出を目指す。