2016/04/01

1. この研究はどのようなものか？

アパートの埋まりやすさと埋まりにくさをアパートの持つ特性から評価するプトトタイプのモデル構築の報告。

1. 先行研究と比較してすごいところは何か？

た。

小林の研究と比べて、より様々な物件の要因を考慮していること、よりスケーラブルなWEBデータを利用すること、また、不動産鑑定士の現地調査のサーベイと比較していること。

3技術や手法のポイントはどこか？

　前処理の仕方

取得データのスプレーピング

単位等の統一

表記揺れの統一

欠損保管

物件の名寄せ

データ数　３５８０７　１年間の　８日　１８日　２８日　抽出

空室から泉質になるまでの遷移確率の多変量解析

ロジスチック回帰モデルを使用

空きー＞空き＝０、—＞占室＝１

説明変数

webデータに今朝位の項目１０項目ほどをモデル構築。

変数選択は多重共線性の影響を避ける為に精度指数AR値の改善が止まるまで１変数ずつ回帰に追加した。

　 （AICステップワイズに近い）

４どのように提案手法が有効だと検証したか？（どのようなデータを用いたかも記述すること）

1. webデータは不動産鑑定士データと統計的性質が等しい
2. 多変量二項ロジットモデルを用いた「空きー＞占の確率推移モデル」はバックテスロAR

０．４程度

　（３）モデルの主要な説明を持つ要因は築年数

. 気になったこと、気づいたことはあるか？

6.次に読むべき論文は何か？

小林　秀治　入退去ミクロ分析による不動産評価における将来予測の捉え方