

「不動産価格予測モデルのためのデータクレンジングとそのモデルの実運用設計」

大槻 健太郎（一橋大学大学院経営管理研究科 博士後期課程）

【要旨】

本研究の目的は不動産価格予測モデル構築に必要なデータクレンジング、およびモデルの実運用上の課題を明らかにし、その1つの解決方法を提案することである。不動産価格に関する研究では、モデルの改良（関数形や説明変量の取り扱いなど）を中心的なテーマとして取り上げることが多い。しかしながら、不動産価格予測フローの入口と出口にあたる、データクレンジングや実運用上におけるモデル陳腐化への対応について取り上げた研究は少ない。本研究では予測に用いるモデル構築に必要なデータ収録値の浄化法、同一のモデルが適用可能な地域を特定するグルーピング手法、市況変化によるモデルの陳腐化を防ぐモデル更新のフレームワークに焦点を当て、現状の課題を整理するとともにそれらを解決する方法を提案する。なお、本研究で対象とする不動産は戸建てと比べ、相対的に物件の構造的な同質性が高いと考えられる中古マンションとする。また対象地域とする地域は取引量が多く、一定のサンプルサイズが確保できる東京 23 区とする。