

## 「マンション賃料インデックス」を開発・公表

～東京都心部の成約事例に基づく賃料インデックス～

住信基礎研究所は、このたび賃貸マンションの成約事例に基づく「マンション賃料インデックス」をアットホーム（株）と共同で開発し、11月29日から東京都心部主要エリア全体について、タイプ別モデル物件の賃料インデックスと理論賃料の公表を開始いたしました。（URL：<http://members.athome.co.jp/mansyon/mansyon1.pdf>）

### 本インデックスの特徴

#### 1. 成約事例に基づく賃料インデックス

東京都心部に立地する賃貸マンションの成約事例に基づいて作成しており、成約ベースの賃料や成約時期等、賃貸マンション市場動向を反映したインデックスとなっています。

#### 2. ヘドニックアプローチにより品質調整された賃料インデックス

駅距離等の主要な賃料形成要因について、ヘドニックアプローチを用いて品質調整を行っており、不動産の個別性による影響を軽減した賃料動向をあらわすインデックスとなっています。

#### 3. エリア別、タイプ別の賃料推計モデルにより算出された賃料インデックス

東京都心部の主要エリアを17エリアに区分し、エリア別、タイプ別に賃料推計モデルを構築しています。この賃料推計モデル式により駅別・タイプ別の理論賃料を求めたうえで、加重平均と指数化により主要エリア全体の推移を表すインデックスを四半期ごとに算出しています。

住信基礎研究所は、1997年より継続公表している実物不動産の投資インデックス（STIX®）\*と2004年より継続公表している証券市場のJ-REITインデックス（STBRI J-REIT Index®）に、今回、新たに賃料インデックスを加え、三つのタイプの不動産投資インデックスの整備を完了いたしました。\*STIX® = Sumitomo Trust Property Index

住信基礎研究所では、これらインデックスを基礎ツールとして活用し、日本の不動産に対する投資パフォーマンスを総合的に分析・評価してその成果を発表するとともに、国内外の機関投資家ニーズに応じた、より質の高い投資助言業務を行ってまいります。

## 住信基礎研究所の調査研究分野

### 不動産マーケットに関する調査・分析

- ・ オフィス、住宅、商業施設など主要な不動産市況の実態把握
- ・ 不動産市況の変化を促す要因把握とそれに基づく将来予測
- ・ 投資対象不動産に関わるエリア・賃貸市場のモニタリング

### 不動産投資適格性評価・不動産ポートフォリオ評価、投資助言

- ・ 対象不動産の投資適格性分析
- ・ 投資対象不動産の資産価格下落リスクの算定
- ・ 不動産ポートフォリオの評価や内・外部成長戦略に関する助言

### 不動産証券化商品の分析・評価、投資助言

- ・ 上場 J-REIT やプライベート不動産投資ファンドの投資適格性評価
- ・ 不動産 ABS や CMBS の投資適格性評価、理論スプレッドの算定

### 企業経営・財務を前提とした不動産戦略の提言

- ・ 保有不動産あるいは不動産ポートフォリオの資産価格下落リスクの算定と将来予測
- ・ 保有不動産のリスク量、リスク分散状況を前提とした保有資産の入れ替え方策の提言
- ・ 企業価値を高めるための不動産戦略の提言

詳しくは、弊社のHPをご覧ください。 <http://www.stbri.co.jp/>

### 【本件のお問い合わせ先】

株式会社 住信基礎研究所 研究部 インデックス担当

〒101-0048 千代田区神田司町2-11-1 明治安田損害保険ビル2F  
TEL 03-3518-6060 (代表)  
FAX 03-3233-0300

<https://www.stbri.co.jp/contact/form-investment/investment.html>

以上