

<제 목 차 례>

1. 연구의 필요성 및 연구방향	1
1) 오피스빌딩 정보의 필요성	1
2) 오피스빌딩 정보의 현황	2
3) 인덱스 개발의 방향	2
2. 인덱스 개발 방법론	3
1) 오피스빌딩의 가치평가 방법론	3
(1) 시장접근법(Sales Comparison Approach)	4
(2) 비용접근법(Cost Approach)	6
(3) 소득접근법(Income Approach)	7
2) 소득접근법의 쟁점	9
(1) 소득의 예측	9
(2) 영업경비(operating expense)의 예측	14
(3) 자본환원율의 선택	16
(4) 기타 쟁점	21
3) 외국의 사례	21
(1) 미국	22
(2) 영국	24
(3) 일본	26
4) 인덱스작성의 시사점	28
(1) 인덱스작성 방법론	28
(2) 성공적인 지수작성을 위한 선결조건	30
3. 인덱스 산출방법	31
1) 표본선정	33
2) 비용접근법에 의한 가치추계 절차	35
3) 소득접근법에 의한 가치추계 절차	36
(1) 소득의 추계	36
(2) 영업경비의 추계	38

(3) 자본환원율의 추계	40
4. 추정결과	41
1) 서울시 하부 오피스시장별 상대지수	41
2) 오피스빌딩 가격 및 수익지수	43
5. 결론	44
 <참고문헌>	46
 <부표1> 주요 국가의 부동산정보구축현황(부동산투자지수)	48