

# 賃料相場算出方法

[e-sohko.com/相場](http://e-sohko.com/相場)



イーソーコ株式会社  
2007.07.21.

ごあいさつ

拝啓 盛夏の候貴社ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

日頃の皆様方のご支援・ご協力のお陰様をもちまして、「e-sohko.com」も全国35サイト、物件情報は常時約8,500件を超え新バージョンもご好評をいただいております。

5月より発刊いたしましたメールマガジン「物流不動産ニュース」におきましても、第5号の発行にいたり様々なご意見・ご要望をいただいております。記事の更新も毎日となり、コンテンツの充実を図るべく各種新コーナーも増え、スタッフ一同張っております。

コンテンツの一つである「相場サイト」もさらなる正確性・信頼度の向上を目指し、この度リニューアルをいたしました。

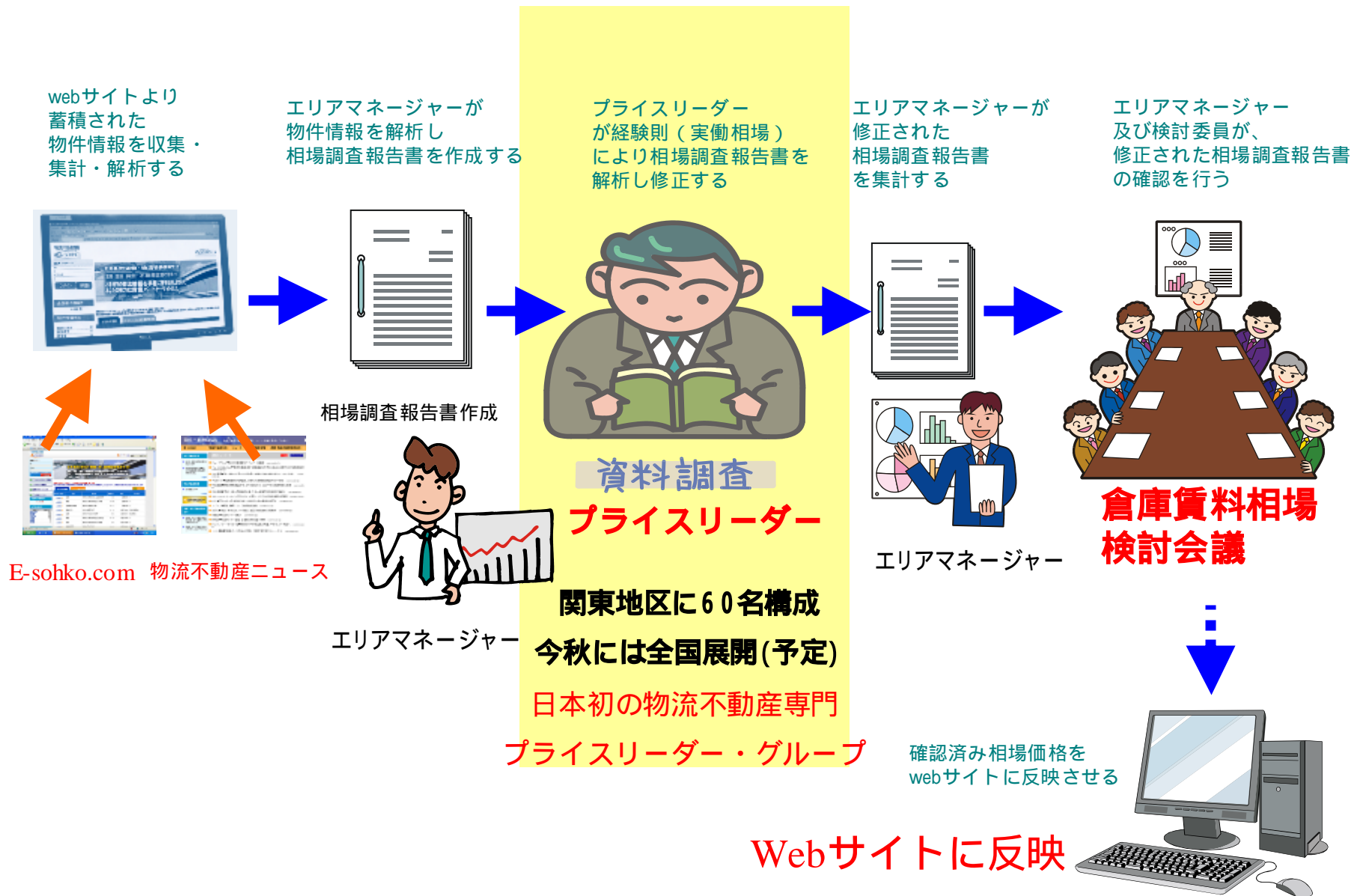
日本初の物流不動産専門の〈プライス・リーダー〉システムを設け、関東地区の60名のプライス・リーダーと共に相場検証を行っております。

本システムの全国展開を進め、「相場サイト」が皆様の営業活動のお役に立てますよう努めてまいります。

是非、一度閲覧いただきたくよろしくお願い申し上げます。敬具

平成19年7月吉日

イーソーコグループ  
代表 遠藤 文



## プライスリーダーの資格・認定 / 内規

資格： 倉庫業・倉庫仲介業務・物流業務に実働5年以上の経験を有すること

認定： **倉庫賃料相場検討会議**より選定され、認定を受けた方に対し、資格ID及び認定書を発行する。（有効期間：3年間、以降更新）

契約： プライスリーダー業務委託契約書  
秘密保持契約同意書

webサイトより蓄積された物件情報を収集・集計・解析する

「e-sohko.com」 & 「物流不動産ニュース」より募集賃料の物件情報をCSV出力する

種別

賃料レンジ ~ 平屋平均 1F平均 2階以上

案件番号	都道府県	市区町村	種別	賃料百円	賃料	契約区分
na16840	東京都	中央区	倉庫/事務	19.85	186000 /	10000
na16841	東京都	中央区	倉庫/事務	19.85	186000 /	10000
na17079	東京都	中央区	倉庫/事務	6.08	85000 /	14008.19
na21865	東京都	中央区	倉庫/事務	25.06	315798 /4階建	12920
na16831	東京都	中央区	倉庫/事務	50	450000 1階/	6000
na21393	東京都	中央区	倉庫/事務	20.28	150000 1階/2階建	7336.45
na16834	東京都	中央区	倉庫/事務	9	84000 1階/4階建	2833.333
na16835	東京都	中央区	倉庫/事務	9	84000 1階/4階建	2833.333
na16836	東京都	中央区	倉庫/事務	9	84000 1階/4階建	2833.333
na20732	東京都	中央区	倉庫/事務	19.85	186000 1階/6階建	10000
3120	東京都	中央区	倉庫/事務	36	755000 1階/5階建	21000
na17007	東京都	中央区	倉庫/事務	31.78	344500 1階/5階建	10620.28
na19075	東京都	中央区	倉庫/事務	13.3	175000 1階/5階建	13157.08
na17194	東京都	中央区	倉庫/事務	31.73	344500 1階/5階建	10620.28
9671	東京都	中央区	倉庫/事務	46	585000 1階/6階建	11000
na30490	東京都	中央区	倉庫/事務	20.64	260000 1階/8階建	12536.3
7512	東京都	中央区	倉庫/事務	28.35	7185000 1階/木造	302000
na37432	東京都	中央区	倉庫/事務	28.34	194250 1階~2階/	4126.437
na3708	東京都	中央区	倉庫/事務	70.5	585000 1階~2階/	3397.672
na24661	東京都	中央区	倉庫/事務	46	480000 1階~2階/	3120.435
na30674	東京都	中央区	倉庫/事務	32.4	137500 1階~3階/	7031.23
na16817	東京都	中央区	倉庫/事務	30	472500 1階/	3450
na20319	東京都	中央区	倉庫/事務	28.73	250000 1階/3階建	1101.188
7795	東京都	中央区	倉庫/事務	19.1	125000 1階/4階建	7485.03
9405	東京都	中央区	倉庫/事務	15.48	155000 2階/5階建	10012.92
na14124	東京都	中央区	倉庫/事務	25.76	167500 2階/6階建	6114.13
na27421	東京都	中央区	倉庫/事務	26.08	160000 2階/6階建	5263.190
na17325	東京都	中央区	倉庫/事務	30.22	274812 2階/6階建	7182.852
na16821	東京都	中央区	倉庫/事務	33.02	417322 2階/6階建	7874.591
na16822	東京都	中央区	倉庫/事務	33.02	417322 2階/6階建	7874.591
na16823	東京都	中央区	倉庫/事務	33.02	417322 2階/6階建	7874.591
na21810	東京都	中央区	倉庫/事務	32.45	283618.3 4階/8階建	3025
na20330	東京都	中央区	倉庫/事務	32.45	283618.3 4階/8階建	3025
na21871	東京都	中央区	倉庫/事務	45	354318 4階/8階建	7875
na27969	東京都	中央区	倉庫/事務	6.8	72000 4階/8階建	10568.24
na28324	東京都	中央区	倉庫/事務	16.5	67125 5階/8階建	5250
6405	東京都	中央区	倉庫/事務	17.48	110000 5階/8階建	6282.326
na32782	東京都	中央区	倉庫/事務	44.84	319818 11階/1階/	8400
na14351	東京都	中央区	倉庫/事務	6.2	126000 5階/8階建	13565.65
na25129	東京都	中央区	倉庫/事務	18.64	154896 5階/8階建	8400
na36273	東京都	中央区	倉庫/事務	3.44	154896 5階/8階建	18352.81
na38719	東京都	中央区	倉庫/事務	101.67	841800 11階/8階建	6302.187
						16300.07

東京都 中央区  
2000年1月~  
2007年5月  
倉庫/工場 にて検索

物件情報、テナント情報CSV出力

[社員用メニューへ戻る]

登録区分:  物件情報  テナント情報

登録期間: 2000年1月~2007年5月

エリア:

種別:  倉庫  事務所

公開区分:  現在  過去(削除済み)

CSVでダウンロード

# エリアマネージャーが物件情報を解析し相場調査報告書を作成する

エリアマネージャーとは イーソーコ(株)の営業担当の中から選任され、  
プライスリーダーとの交渉を行う。

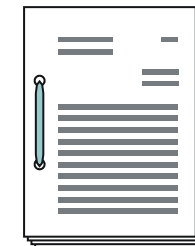
**社内スタッフ**

相場調査報告書を作成する



エリアマネージャー

■検索									
大エリア	中エリア	エリア名	相場	半室	1F	1F以上	換算		
東京都	世田谷区	5100~8000	8000	7700	5000	登録日:2006/06/04 廃止日:2007/06/01	更新		
東京都	新宿区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	文京区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	豊島区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	板橋区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	武蔵野市	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	豊島区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	板橋区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	目黒区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	目黒区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	目黒区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		
東京都	目黒区	0~0	0	0	0	登録日:2006/06/04 廃止日:2006/06/04	更新		



相場調査報告書作成

## プライスリーダーが経験則(実働相場)により相場調査報告書を解析し修正する

プライスリーダーとは

イーソーコ(株)より選任された各エリアの倉庫媒介・仲介に精通したプロフェッショナル。相場調査報告書を基に、エリアに特化した相場決定を行う。

社外スタッフ

相場調査報告書の解析・修正を依頼する。

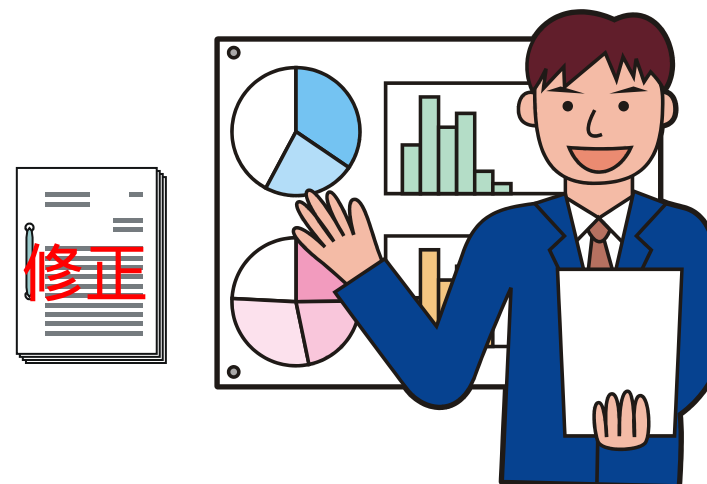


プライスリーダー

## エリアマネージャーが修正された相場調査報告書を集計する

各プライスリーダーより修正された相場調査報告書を回収し、エリアマネージャーが集計作業を行う。

社内スタッフ



エリアマネージャー

エリアマネージャー及び検討委員が、集計された相場調査報告書の認定を行う

## 社内スタッフ

集計された相場調査報告書をエリアマネージャーと相場選考委員とがデータの最終確認を行う。

相場選考委員とは イーソーコグループ役員6名

**倉庫賃料相場検討会議**は、原則的に3ヶ月に1回行われる。

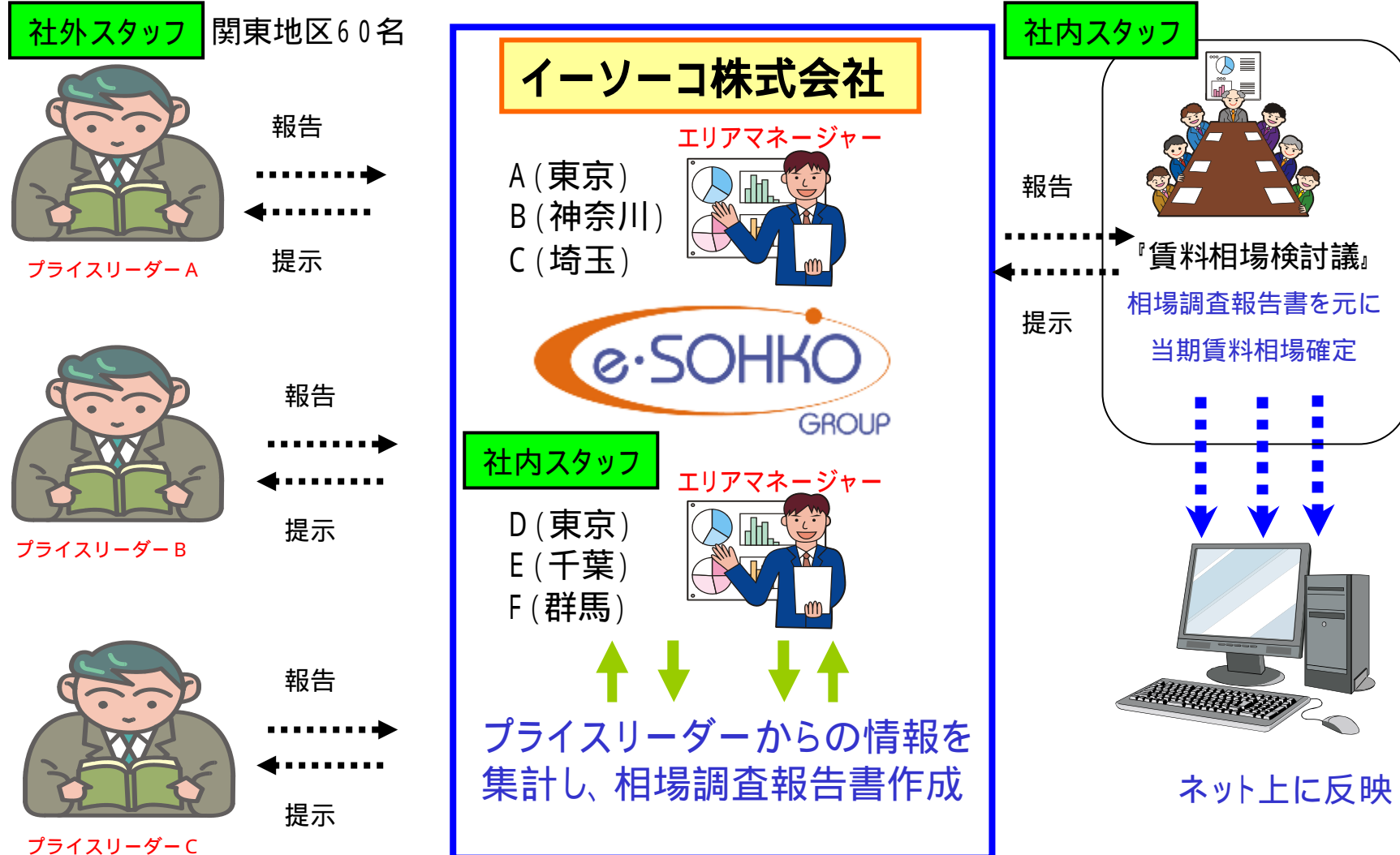
平成19年8月、11月

平成20年2月、5月、8月



**倉庫賃料相場検討会議**

# プライスリーダー / スキーム図

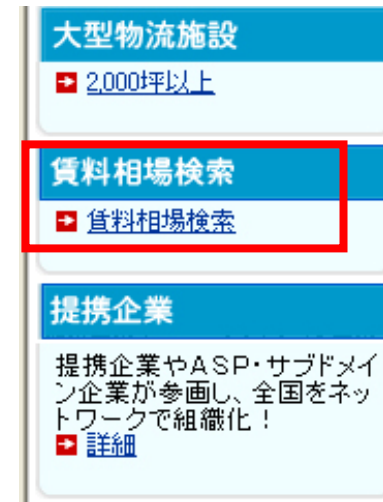


## 相場サイト / 操作方法



物流不動産情報サイト  
<http://www.e-sohko.com>

→ 左メニュー

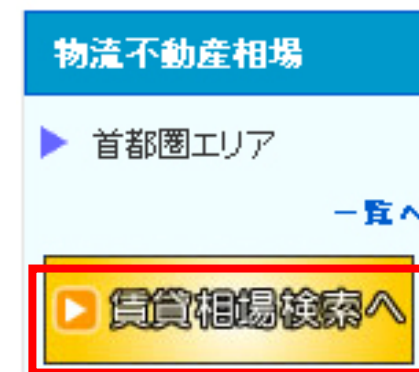


クリック



物流不動産ニュース  
<http://www.butsuryu-fudosan.com>

→ 左メニュー



クリック

## 賃料相場検索 / 操作方法

**東京都を選択**

港区  
港区  
相場: 5,800~8,500  
品川  
詳細情報は  
e-sohko.comへの会員登録  
録(無料)が必要です。  
[登録はこちら](#)

**東京都をクリック**

**港区をマウスオーバーすると相場表示があらわれます**

## 賃料相場検索 / 操作方法 (詳細情報掲示作成中)



- ➔ 土地情報(会員限定)
- ➔ JA-LPA情報(会員)
- ➔ JA-LPAとは
- ➔ 会員登録はこちら(無料)

土地情報 / 価値 / デューデリジェンスを  
会員に表示し、倉庫誘致・事業計画提示  
お客様の様々なニーズにお応えします

**港区をマウスオーバーすると  
相場表示があらわれます**

## 【実例】相場決定までのタイムスケジュール / スパン・フロー

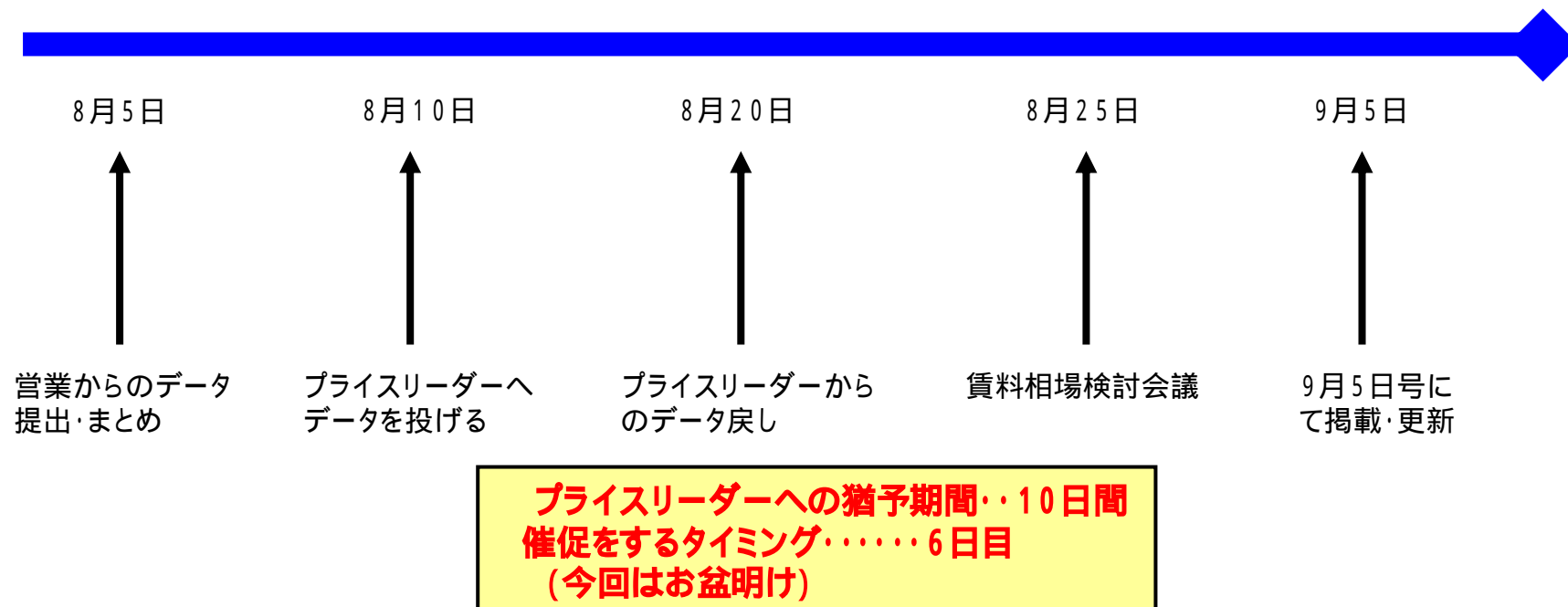
倉庫賃料相場が相場サイトに反映されるまで

倉庫賃料相場検討会議は、イーソーコグループ役員のもと3ヶ月に1回、物流不動産賃料相場の検証を行うものとする。

相場選定方法

倉庫賃料相場検討会議は各賃貸料金の平均値を算定し、全国のエリアマネージャー約100名により算定平均値の検証・修正を行う。

相場公表媒体 e-sohko.com 物流不動産情報サイト 物流不動産ニュース



# 確認済み相場価格をwebサイトに反映させる

TESTモードから 本番チャンネルへの切り替えは、複数人(IT部)確認を要す。



e-sohko.com 物流不動産ニュース

Webサイトに反映