■近隣競合物件調査データー[　店舗　]

●●●● 近隣競合物件調査データ（不動産流通資料＋ACプラス調べ）

物件名	所在地	交通	間取り	㎡数	構造	階	家賃 円	敷金 ヵ月	共益費 円	備考/アクセス数
[illegible]	[illegible]	[illegible]	店舗	64.82	軽量鉄骨造	1	205,000	8	―	飲食/7ヒット
オリエンタル高取	早良区高取	地下鉄藤崎8分	店舗	60	RC	1	154,600	6	10,500	店舗/37ヒット
オリエンタル西新	早良区高取	地下鉄藤崎8分	店舗	60.94	RC	1	173,900	8	10,500	店舗/40ヒット
後藤ビル	早良区西新5丁目	地下鉄西新5分	店舗	60.49	RC	2	140,000	10	－	店舗/27ヒット
西新4丁目居抜き店舗	早良区西新4丁目	地下鉄西新1分	店舗	57	RC	2	157,500	7		飲食/42ヒット
西新1丁目店舗(居抜き)	早良区西新1丁目	地下鉄西新3分	店舗	67.9	RC	1	200,000	8		飲食/17ヒット
大産藤崎コーポ(居抜き)	早良区藤崎1丁目	地下鉄藤崎8分	店舗	62.38	RC	1	147,000	7		飲食/14ヒット
美食街B－dish(居抜き)	早良区城西	地下鉄西新2分	店舗	49.58	RC	1	138,000	8		飲食/30ヒット
平戸屋ビル	早良区西新3丁目	地下鉄西新8分	店/事	52.47	鉄骨造	1	120,000	5		店事/66ヒット
グレースセラー西新1A	中央区今川2丁目	地下鉄西新5分	店/事	66	RC	1	147,000	6	－	併用型/17ヒット
鳥飼中央ビル	中央区鳥飼1丁目	地下鉄西新10分	店/事	52.51	RC	1	150,000	8	－	スケル/12ヒット

(1)近隣物件の平均値	㎡数	59 ㎡	階数	1 階	家賃平均	157,545 円	共益費平均	10,500 円	平均㎡単価	2,649 円

■適正賃料査定

(2)物件品等及び市場動向による採点

①	立地	劣る	1 ・ 2	普通	3	優良	4 ・ 5
②	接道	劣る	1 ・ 2	普通	3	優良	4 ・ 5
③	日照	劣る	1 ・ 2	普通	3	優良	4 ・ 5
④	外観	劣る	1 ・ 2	普通	3	優良	4 ・ 5
⑤	設備	劣る	1 ・ 2	普通	6	優良	8 ・ 10
⑥	需給関係	物件多い	1 ・ 2	普通	6	借多い	8 ・ 10
⑦	賃貸市場	調整相場	1 ・ 2	安定相場	6	上昇相場	8 ・ 10
採点					21		

(3)採点基準

0点～14点	補正率 0.70
15点～19点	補正率 0.80
20点～24点	補正率 0.90
25点～35点	補正率 1.00
36点～40点	補正率 1.05
41点～45点	補正率 1.10
46点～50点	補正率 1.15
採点基準	0.9

(4)補正計算

現家賃の平均㎡単価		補正率
2,649 円	×	0.9

佐賀兵庫新築計画 現在の査定賃料			
㎡単価	2,385 円	現家賃査定	#VALUE! 円

※対象物件の㎡数　●●. ●●　㎡

Copyright© 2008 ACHIEVEMENT PLUS All rights reserved

■タイプ別比較

用途	㎡数	坪数	近隣単価		戸当り賃料（単位：円）
店舗	30	9.1	2,649	→	79,484
	40	12.1	2,649	→	105,979
	50	15.1	2,390	→	119,513
	60	18.2	2,649	→	158,969
	70	21.2	2,649	→	185,464
	80	24.2	2,649	→	211,959
	90	27.2	2,649	→	238,453
	100	30.3	2,649	→	264,948

■タイプ別の特徴

店舗
空室のほどんどが飲食店舗になっています。
飲食業界は現在、低迷しているため、高額賃料の物件は決まりにくい状況が続いております。

用途	㎡数	坪数	近隣単価		戸当り賃料（単位：円）
事務所	30	9.1	2,390	→	71,708
	40	12.1	2,390	→	95,610
	50	15.1	2,390	→	119,513
	60	18.2	2,390	→	143,415
	70	21.2	2,390	→	167,318
	80	24.2	2,390	→	191,220
	90	27.2	2,390	→	215,123
	100	30.3	2,390	→	239,026

事務所
30㎡前後のスモールタイプの物件は、新旧ともに多い印象をうけます。
室内などの印象は、床がPタイルで、天井がジュピトンといった普通仕様が多い。
地元不動産業者が大半の募集を担当しており、仕様やタイプが偏っている印象が強い。
現在のニーズは多様化してきており、バラエティーに富んだ奇抜な仕様なども採用し
個性的な雰囲気と心地よい室内空間を作りだすことで、小規模事業者のニーズは獲得
できると見ております。