

第一營業部推薦物件

第二營業部推薦物件

第三營業部推薦物件

第四營業部推薦物件

01 整棟大廈出售
板橋區高島平8丁目

預估投報率 **4.40%**

銷售價格 **13億萬日圓**

一年預估租金收入 57,290,000日圓

◆全戶出租中(2022年9月2日資料)
◆都營地下鐵三田線
「高島平」站步行2分鐘
◆土地面積: 783.79m²

◆所在地/板橋區高島平8丁目■交通/都營地下鐵三田線「高島平」站步行2分鐘■總戶數/30戶(27住宅、3店面)■土地面積/783.79m²(237.09坪)■建築物面積/2,104.93m²(636.74坪)■專有面積/34.65m²~291.57m²■結構、層數/鋼筋混凝土6層建築■竣工年月/1988年5月■現況/30室中30室出租中(2022年9月2日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有出租合約。

承辦: 荻原

04 新落成整棟大廈出售
世田谷區北澤4丁目

預估投報率 **3.80%**

銷售價格 **5億9,300萬日圓**

一年預估租金收入 22,586,400

◆整棟空屋, 可自行使用
◆有2條路線可使用
◆預定2023年2月竣工

◆所在地/世田谷區北澤4丁目■交通/小田急小田原線「下北澤」站步行9分鐘、井之頭線「下北澤」站步行9分鐘■總戶數/11戶■土地面積/194.01m²(58.68坪)■建築物面積/450.82m²(136.37坪)■專有面積/20.46m²~63.12m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上3層建築■預定竣工年月/2023年2月■現況/施工中■交易模式/媒介(仲介)■建造執照/第TKC22建字東6102號(2022年2月21日取得)■預定入住年月/2023年3月■營造商/株式會社FAITHNETWORK

承辦: 齊藤宏

07 整棟大樓出售
世田谷區北澤2丁目

預估投報率 **4.00%**

銷售價格 **5億2,800萬日圓**

一年預估租金收入 21,120,000日圓

◆全戶出租中(2022年9月2日資料)
◆2022年7月竣工
◆京王井之頭線、小田急小田原線
「下北澤」站步行3分鐘

◆所在地/世田谷區北澤2丁目■交通/京王井之頭線、小田急小田原線「下北澤」站步行3分鐘■總戶數/6戶(4店面、2辦公室)■土地面積/152.90m²(46.25坪)■建築物面積/254.62m²(77.02坪)■專有面積/30.77m²~44.59m²■結構、層數/鋼筋混凝土1層地上2層建築■竣工年月/2022年7月■現況/6室中6室出租中(2022年9月2日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有出租合約。

承辦: 河添

10 單戶店舖出售
LANDCOM麻布台(1樓店舖部分)

銷售價格 **3億3,343萬日圓**

◆空店舖, 可自行使用
◆2車站2條大眾運輸路線, 交通便利

◆所在地/港區麻布台1丁目■交通/東京Metro日比谷線「神谷町」站步行6分鐘、都營地下鐵大江戶線「赤羽橋」站步行8分鐘■專有面積/95.01m²(28.74坪)■結構、層數/鋼筋10層建築的1樓部分■竣工年月/1986年11月■管理型態/全部委託■管理員的工作型態/巡邏管理■管理費/每月65,600日圓■修繕提列金/每月24,900日圓(2025年12月起預計修改為每月53,000日圓)■現況/空屋(2022年9月5日資料)■其他/部分腹地有道路計畫(計畫確定)■交易模式/媒介(仲介)

承辦: 袴田

02 兩棟共同出售一棟大樓+一棟大廈
江戶川區船堀6丁目

預估投報率 **6.74%**

銷售價格 **2億8,000萬日圓**

一年預估租金收入 18,887,400日圓

◆土地面積: 495.86m²

◆所在地/江戶川區船堀6丁目■交通/都營地下鐵新宿線「船堀」站步行7分鐘■總戶數/17戶(2辦公室、店面、15住宅)■土地面積/495.86m²(149.99坪)■建築物面積/①450.31m²(136.21坪)②324.75m²(98.23坪)■專有面積/約18m²~約255m²■結構、層數/①鋼筋4層建築②鋼筋3層建築■竣工年月/①1989年8月、②1990年7月■現況/17室中16室出租中(2辦公室、店面、14住宅)(2022年9月6日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有出租合約。停車場(5車位中2個出租中)。上述一年預估租金收入為營業額連動型租金①建築物之店面(分租公寓)一整年滿房的金額。

承辦: 江藤

05 新落成整棟大廈出售
世田谷區船橋5丁目

預估投報率 **4.00%**

銷售價格 **5億900萬日圓**

一年預估租金收入 20,376,000日圓

◆整棟空屋, 可自行使用
◆預定2023年3月竣工
◆鋼筋混凝土4層建築

◆所在地/世田谷區船橋5丁目■交通/小田急小田原線「經堂」站步行13分鐘■總戶數/14戶■土地面積/205.05m²(62.02坪)■建築物面積/492.53m²(148.99坪)■專有面積/20.31m²~44.53m²■構造、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/2023年3月預定竣工■現況/施工中■交易模式/媒介(仲介)■建造執照/建字第NIC22A-00060-01號(2022年6月7日取得)■預定入住年月/2023年4月■營造商/小傑株式會社

承辦: 齊藤宏

08 整棟公寓出售
川崎市高津區溝口2丁目

預估投報率 **5.40%**

銷售價格 **1億4,000萬日圓**

一年預估租金收入 7,560,000日圓

◆東急田園都市線、東急大井町線「溝之口」站步行5分鐘、JR南武線「武藏溝之口」站步行6分鐘
◆2車站3條大眾運輸路線, 交通便利

◆所在地/川崎市高津區溝口2丁目■交通/東急田園都市線、東急大井町線「溝之口」站步行5分鐘、JR南武線「武藏溝之口」站步行6分鐘■總戶數/9戶■土地面積/105.81m²(32.00坪)■建築物面積/207.12m²(62.65坪)■專有面積/21.0m²~22.3m²■結構、層數/輕鋼構3層建築■竣工年月/2000年10月■現況/9室中7室出租中(2022年9月5日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有出租合約。1室屋主自行使用中(預定交屋時退房)。

承辦: 小林明

11 整棟大廈出售
埼玉縣三鄉市戶崎3丁目

預估投報率 **8.40%**

銷售價格 **1億9,500萬日圓**

一年預估租金收入 16,394,000日圓

◆3DK家庭式房型 21戶

◆所在地/埼玉縣三鄉市戶崎3丁目■交通/筑波快線「八潮」站乘巴士15分鐘至「戶崎3丁目」站, 步行5分鐘■總戶數/21戶■土地面積/1,124.27m²(340.09坪), 其中有292.63m²屬私設道路, 如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/1,084.59m²(328.08坪)■專有面積/40.42m²~51.87m²■結構、層數/鋼構3層建築■竣工年月/1991年3月■現況/21室中20室出租中(2022年9月6日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有出租合約。上述一年預估租金收入中含停車場出租(18車位中11個出租中)收入。

承辦: 今井

03 整棟大廈出售
目黒區目黒本町6丁目

預估投報率 **4.20%**

銷售價格 **1億8,500萬日圓**

一年預估租金收入 7,788,000日圓

◆2022年2月竣工、鋼筋混凝土4層建築
◆外觀為清水混凝土
◆四樓有頂樓陽台
◆附電子鎖及智能櫃

◆所在地/目黒區目黒本町6丁目■交通/東急目黒線「西小山」站步行10分鐘、「武藏小山」站步行12分鐘■總戶數/7戶■土地面積/69.88m²(21.13坪)■建築物面積/172.38m²(52.14坪)■專有面積/19.95m²×7戶■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/2022年2月■現況/7室中7室出租中(2022年9月6日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有出租合約。

承辦: 高石

06 整棟大廈出售
川崎市宮前區馬絹3丁目

預估投報率 **7.07%**

銷售價格 **7,500萬日圓**

一年預估租金收入 5,304,000日圓

◆鋼筋混凝土3層建築
◆2DK房型×6室

◆所在地/川崎市宮前區馬絹3丁目■交通/東急田園都市線「宮崎台」站步行15分鐘、東急田園都市線「鷺沼」站步行18分鐘■總戶數/6戶■土地面積/145.48m²(44.00坪), 其他尚有15.9m²屬私設道路, 如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/242.58m²(73.38坪)■專有面積/41.10m²×6戶■結構、層數/鋼筋混凝土3層建築■竣工年月/1988年4月■現況/6室中5室出租中(2022年9月5日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有出租合約。

承辦: 藤本

09 整棟大廈出售
北區志茂3丁目

預估投報率 **8.10%**

銷售價格 **8,000萬日圓**

一年預估租金收入 6,480,000日圓

◆附帶借地權之整棟大廈
◆東京Metro南北線「志茂」站步行2分鐘

◆所在地/北區志茂3丁目■交通/東京Metro南北線「志茂」站步行2分鐘■總戶數/9戶■土地面積/238.54m²(72.15坪)■建築物面積/355.74m²(107.61坪)■專有面積/19.16m²~74.04m²■結構、層數/鋼筋混凝土3層建築■竣工年月/1993年1月■現況/9室中5室出租中(2022年9月2日資料)■土地權利型態/借地權(舊法租賃權)■期滿年月/交割時新契約30年■借地費/每月51,948日圓■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有出租合約。302室、車庫、倉庫有售後回租條件(租金25,000日圓/月)。上述土地面積為借地面積。

承辦: 河添

12 兩棟共同出售一棟大樓+一棟大廈
橫濱市金澤區富岡西7丁目

預估投報率 **6.51%**

銷售價格 **1億2,000萬日圓**

一年預估租金收入 7,812,000日圓

◆全戶出租中(2022年9月6日資料)
◆土地面積: 479.94m²

◆所在地/橫濱市金澤區富岡西7丁目■交通/京急本線「京急富岡」站步行6分鐘■總戶數/9戶■土地面積/479.94m²(145.18坪)■建築物面積/①83.83m²(25.35坪)②278.24m²(84.16坪)■專有面積/21.36m²~83.83m²■結構、層數/①②木造2層建築■竣工年月/①②1994年9月■現況/9室中9室出租中(2022年9月6日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有出租合約。

承辦: 今井

●說明中標有交易模式/媒介(仲介)者為仲介房源, 成交後本公司依規定另外收取仲介手續費。●房屋土地資訊為2022年9月12日資料。●廣告有效期限: 2022年10月11日。<備註>①一年預估租金收入為假設房間全部(含停車場費用)出租, 一整年的預估租金收入。(含大樓維護管理費)②預估投報率為一年預估租金收入占該房屋購入價格之比例。③本公司不保證預估的租金收入等於實際收入。④預估投報率為毛利率(尚未扣除稅捐、大樓維護管理費等, 其他持有該房屋應支付之必要費用)。



Consulting業務團隊
推薦物件

事業部推薦物件
(售價超過十億房源)

東急LIVABLE Wealth Advisory本部 Consulting事業部

不動產市場最新資訊

Market News



TOPICS 01 2022年第2季 地價LOOK 報告

主要都市的地價中，商業用地地價上升地區增加
~明顯反映出大廈需求穩定成長、投資需求復甦的趨勢~

國土交通省於8月24日公布「地價LOOK報告」，內容為主要都市高度使用地等(全國80地區)地價動向調查結果。2022年4月1日~2022年7月1日主要都市高度使用地等地價動向中，投資需求的成長，反映出市場對經濟活動即將恢復正常有所期待。與前期相較，商業用地中地價持平、下跌地區的數量尤為減少，上漲地區的數量則增加。

主要內容概要如下：

- ◆從變動率區分(區分為上漲、持平、下跌)來看，19地區呈上升趨勢、61地區不變。
- ◆上漲地區從46地區增加至58地區；持平地區從21地區減少至17地區；下跌地區則由13地區減少至5地區。
- ◆住宅用地中，變動率區分呈上升趨勢的有1地區，23地區皆為上漲。
- ◆商業用地從下跌或持平轉為上漲的有11地區，從下跌轉為持平的則有7地區。

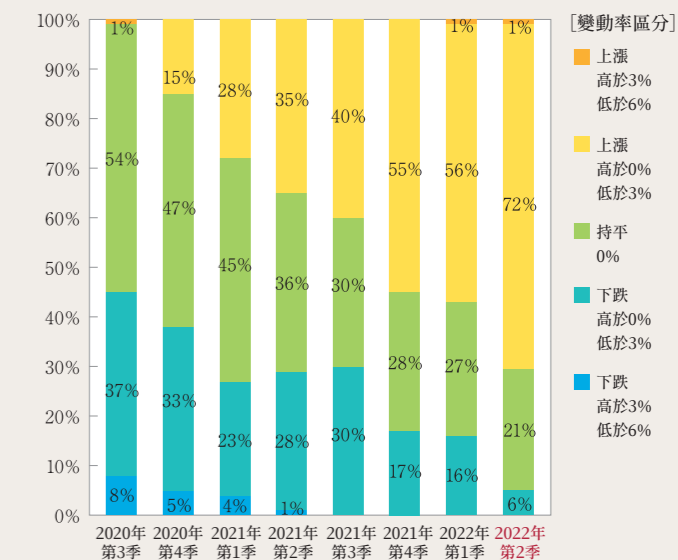
其主要原因為：

- 住宅用地中，大廈銷售行情與前期一樣維持穩定成長趨勢。
- 商業用地的地價儘管仍有部分地區因冠疫情影響而下跌，然而隨著社會對於經濟活動趨向正常有所期待，以及低利環境持續等利多，因而提高投資需求，多數地區轉為上漲或持平。

【前期及本期地價動向變化】

前期	本期	地區數
↗ 「上漲」(3~6%)	↗ 「上漲」(3~6%)	1
↘ 「上漲」(0~3%)	↘ 「上漲」(0~3%)	45
→ 「持平」(±0%)	↘ 「上漲」(0~3%)	11
	→ 「持平」(±0%)	10
	↘ 「上漲」(0~3%)	1
↙ 「下跌」(0~3%)	→ 「持平」(±0%)	7
	↙ 「下跌」(0~3%)	5

【上漲、持平地區數之比例變動】



※國土交通省每季發布一次《地價LOOK報告(主要都市高度使用地等地價動向報告)》，調查主要都市高度使用地等地價變動趨勢，提供最新地價動向。調查對象為全國80個地區，其中明細如下。詳細調查結果公開於下述網頁中。

- 調查對象明細：東京圈35地區、大阪圈19地區、名古屋圈8地區、地方都市圈18地區
- 網址：https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000045.html

※利用國土交通省不動產、建設經濟局地價調查課於2022年8月24日公布之新聞資料(<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001484850.pdf>)製作而成。

13 新落成
新落成整棟大廈出售
世田谷區池尻2丁目
預估投報率 **4.00%**

銷售價格 | **6億8,760萬日圓**
一年預估租金收入 **27,504,000日圓**

- ◆鋼筋混凝土4層建築
- ◆東急田園都市線「池尻大橋」站步行4分鐘
- ◆出租招攬前整棟可自行使用

【竣工預想圖】
※此竣工預想透視圖根據施工圖繪製，可能與最後實際建築有所差異。

■所在地/世田谷區池尻2丁目 ■交通/東急田園都市線「池尻大橋」站步行4分鐘 ■總戶數/16戶 ■土地面積/290.96m²(88.01坪) ■建築物面積/508.70m²(153.88坪) ■專有面積/20.10m²~40.82m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■預定竣工年月/2022年12月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/第22UP11T建00045號(2022年4月16日取得) ■預定入住年月/2023年1月 ■營造商/株式會社NEXT ※附帶管理條件

承辦：倉園

14 全戶出租中
整棟大樓出售
港區南青山1丁目
預估投報率 **3.98%**

銷售價格 | **5億6,800萬日圓**
一年預估租金收入 **22,655,000日圓**

- ◆東京Metro半藏門線・銀座線「青山一丁目」站步行4分鐘
- ◆東京Metro千代田線「乃木坂」站步行8分鐘
- ◆鋼筋混凝土地下1層地上5層建築
- ◆全戶出租中(2022年9月1日資料)

【竣工預想圖】
※此竣工預想透視圖根據施工圖繪製，可能與最後實際建築有所差異。

■所在地/港區南青山1丁目 ■交通/東京Metro半藏門線・銀座線「青山一丁目」站步行4分鐘、東京Metro千代田線「乃木坂」站步行8分鐘 ■總戶數/5戶(3店面、1辦公室兼店面、1辦公室) ■土地面積/99.98m²(30.24坪) ■建築物面積/279.41m²(84.52坪) ■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上5層建築 ■竣工年月/1987年3月 ■現況/5室中5室出租中(2022年9月1日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼承現有出租合約。

承辦：福富

15 新落成
新落成整棟大廈出售
豐島區池袋本町1丁目
預估投報率 **4.34%**

銷售價格 | **3億6,860萬日圓**
一年預估租金收入 **16,032,000日圓**

- ◆鋼筋混凝土5層建築
- ◆東武東上線「北池袋」站步行4分鐘
- ◆出租招攬前整棟可自行使用

【竣工預想圖】
※此竣工預想透視圖根據施工圖繪製，可能與最後實際建築有所差異。

■所在地/豐島區池袋本町1丁目 ■交通/東武東上線「北池袋」站步行4分鐘 ■總戶數/12戶 ■土地面積/134.73m²(40.75坪) ■建築物面積/371.22m²(112.29坪) ■專有面積/21.89m²~44.43m² ■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築 ■預定竣工年月/2023年2月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/建字第CIK-22A-010021號(2022年6月7日取得) ■預定入住年月/2023年3月 ■營造商/株式會社工藝社

承辦：倉園

台北市不動產仲介經紀業:1030504 | ※國外不動產投資，具有風險性，請投資人詳閱行銷文件並審慎考量後再行交易
免責聲明：本網站承諾力求網站內容之準確性及完整性，但內容如有錯誤或遺漏，本網站不負任何賠償責任，本網站內容，將有可能隨時修改變更，而不作另行通知。

16
土地出售
澀谷區神宮前1丁目
※無須發給特定建商。(無附帶建築條件)

銷售價格 | **16億1,000萬日圓**

- ◆JR山手線「原宿」步行5分鐘
- ◆東京Metro千代田線・副都心線「明治神宮前」站步行3分鐘
- ◆可委託屬意的住宅建商或建設公司建屋

【地形圖】
最近車站步行5分鐘以內

■所在地/澀谷區神宮前1丁目 ■交通/JR山手線「原宿」步行5分鐘、東京Metro千代田線・副都心線「明治神宮前」站步行3分鐘 ■土地面積/295.43m²(89.36坪) ※其中含有約21m²的退縮地 ■地目/住宅地 ■使用分區/第一種住宅區 ■建蔽率/60% ■容積率/160%(受限於前方道路寬幅) ■道路/西南側有約3.4~3.6m寬之公有路、東北側有約1.8~3.2m寬之公有路 ■現況/上有舊屋(現況交屋) ■交易模式/媒介(仲介) ■其他/舊屋有地下室。

※非實測圖

承辦：佐藤充

17 新落成
新落成整棟大樓出售
目黒區上目黒1丁目
預估投報率 **3.50%**

銷售價格 | **11億1,400萬日圓**
一年預估租金收入 **39,019,200日圓**

- ◆東急東橫線・東京Metro日比谷線「中目黒」站步行2分鐘
- ◆鋼筋混凝土4層建築
- ◆所在地/目黒區上目黒1丁目 ■交通/東急東橫線・東京Metro日比谷線「中目黒」站步行2分鐘 ■總戶數/4戶(4店面) ■土地面積/175.29m²(53.02坪) ■建築物面積/371.34m²(112.33坪) ■專有面積/41.17m²~99.12m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■預定竣工年月/2022年9月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/GEA2111-10992(2021年10月15日取得) ■預定入住年月/2022年10月 ■營造商/株式會社FAITHNETWORK ※附帶管理條件

【竣工預想圖】
※此竣工預想透視圖根據施工圖繪製，可能與最後實際建築有所差異。

承辦：齋藤直

18 新落成
新落成整棟大廈出售
世田谷區若林1丁目
預估投報率 **3.50%**

銷售價格 | **10億4,200萬日圓**
一年預估租金收入 **36,492,000日圓**

- ◆東急田園都市線「三軒茶屋」站步行9分鐘
- ◆鋼筋混凝土8層建築
- ◆預計2023年3月竣工

【竣工預想圖】
※此竣工預想透視圖根據施工圖繪製，可能與最後實際建築有所差異。

■所在地/世田谷區若林1丁目 ■交通/東急田園都市線「三軒茶屋」站步行9分鐘 ■總戶數/13戶 ■土地面積/165.14m²(49.95坪) ■建築物面積/665.56m²(201.33坪) ■專有面積/26.61m²~69.14m² ■結構、層數/鋼筋混凝土8層建築 ■預定竣工年月/2023年3月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/第FBC建字22-C146號(2022年3月28日取得) ■預定入住年月/2023年3月 ■營造商/株式會社三惠建設 ※附帶管理條件

承辦：齋藤宏