

第一營業部推薦物件

01 整棟旅店出售 墨田區東駒形4丁目 預估投報率 7.98%

最近車站步行5分鐘以內
銷售價格 | 3億2,000萬日圓
一年預估租金收入 25,560,000日圓
◆全室皆附家具家電
◆4條大眾運輸路線3車站，交通便利
◆所在地/墨田區東駒形4丁目交通/都營地下鐵淺草線「本所吾妻橋」站步行2分鐘、東武晴空塔線「東京晴空塔」站步行6分鐘、東京Metro半藏門線、京成線「押上」站步行10分鐘

承辦：小堤

第二營業部推薦物件

04 整棟大廈出售 神奈川縣厚木市金田 預估投報率 8.17%

土地300㎡以上
銷售價格 | 3億6,200萬日圓
一年預估租金收入 29,609,000日圓
◆鋼筋混凝土8層建築
◆各戶已單戶登記
◆土地面積：1,074.83㎡
◆所在地/神奈川縣厚木市金田交通/小田急小田原線「本厚木」站搭乘公車18分鐘至「金田」站步行1分鐘

承辦：岩內

第三營業部推薦物件

07 整棟大廈出售 千葉縣鎌谷市右京塚 預估投報率 8.29%

土地300㎡以上
銷售價格 | 4億2,000萬日圓
一年預估租金收入 34,846,008日圓
◆土地面積：1,519.00㎡
◆東北角地
◆所在地/神奈川縣厚木市金田交通/小田急小田原線「本厚木」站搭乘公車18分鐘至「金田」站步行1分鐘

承辦：佐藤亮

第四營業部推薦物件

10 整棟大廈出售 品川區大崎4丁目 預估投報率 3.68%

最近車站步行5分鐘以內
銷售價格 | 7億1,500萬日圓
一年預估租金收入 26,328,000日圓
◆6條大眾運輸路線、3車站，交通便利
◆所在地/品川區大崎4丁目交通/JR山手線、都營地下鐵淺草線「五反田」站步行7分鐘、東急池上線「大崎廣小路」站步行1分鐘

承辦：佐藤英

02 三戶店舖統包出售 朝日三鷹大廈 預估投報率 7.00%

全戶出租中
銷售價格 | 1億7,560萬日圓
一年預估租金收入 12,293,000日圓
◆全戶出租中(2022年10月6日資料)
◆現正經營洗衣店、便當店、腳踏車店
◆所在地/東京都三鷹市下連雀4丁目交通/JR總武、中央線「三鷹」站步行9分鐘

承辦：高橋

05 整棟大樓出售 大田區南雪谷2丁目 預估投報率 4.82%

最近車站步行5分鐘以內
銷售價格 | 1億7,800萬日圓
一年預估租金收入 8,580,000日圓
◆東急池上線「雪谷大塚」站步行1分鐘
◆鋼筋混凝土4層建築
◆所在地/大田區南雪谷2丁目交通/東急池上線「雪谷大塚」站步行1分鐘

承辦：岩內

08 新落成整棟大廈出售 豐島區池袋2丁目 預估投報率 4.20%

新落成
銷售價格 | 4億1,000萬日圓
一年預估租金收入 17,220,000日圓
◆鋼筋混凝土5層建築、全10戶
◆預定2023年6月竣工
◆所在地/豐島區池袋2丁目交通/JR山手線、埼京線、湘南新宿線、東京Metro丸之內線、有樂町線、副都心線、西武池袋線、東武東上線「池袋」站步行7分鐘

承辦：石川

11 新落成整棟大廈出售 目黒區洗足1丁目 預估投報率 4.30%

新落成
銷售價格 | 5億4,500萬日圓
一年預估租金收入 23,460,000日圓
◆鋼筋混凝土5層建築、共14戶
◆東急目黒線「西小山」站步行6分鐘
◆預定2023年2月竣工
◆所在地/目黒區洗足1丁目交通/東急目黒線「西小山」站步行6分鐘

承辦：袴田

03 整棟大廈出售 茨城縣土浦市川口1丁目 預估投報率 12.80%

土地300㎡以上
銷售價格 | 9,900萬日圓
一年預估租金收入 12,672,000日圓
◆鋼筋混凝土7層建築
◆土地面積：545.16㎡
◆所在地/茨城縣土浦市川口1丁目交通/JR常磐線「土浦」站步行7分鐘

承辦：小堤

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%

全戶出租中
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
◆全戶出租中(2022年10月7日資料)
◆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

承辦：藤本

09 整棟大樓出售 杉並區梅里2丁目 預估投報率 7.00%

銷售價格 | 9,420萬日圓
一年預估租金收入 6,600,000日圓
◆面朝五日市街道
◆空室可自行使用
◆所在地/杉並區梅里2丁目交通/東京Metro丸之內線「新高圓寺」站步行9分鐘

承辦：石川

12 單戶店舖出售 LANDCOM麻布台(1樓店面部分)

銷售價格 | 3億3,343萬日圓
◆空店舖，可自行使用
◆2條大眾運輸路線2車站，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

承辦：袴田

●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10月14日資料。●廣告有效期限：2022年11月30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會等於實際收入。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)。







東急LIVABLE Wealth Advisory本部 Consulting事業部

# 不動產市場最新資訊

Market News

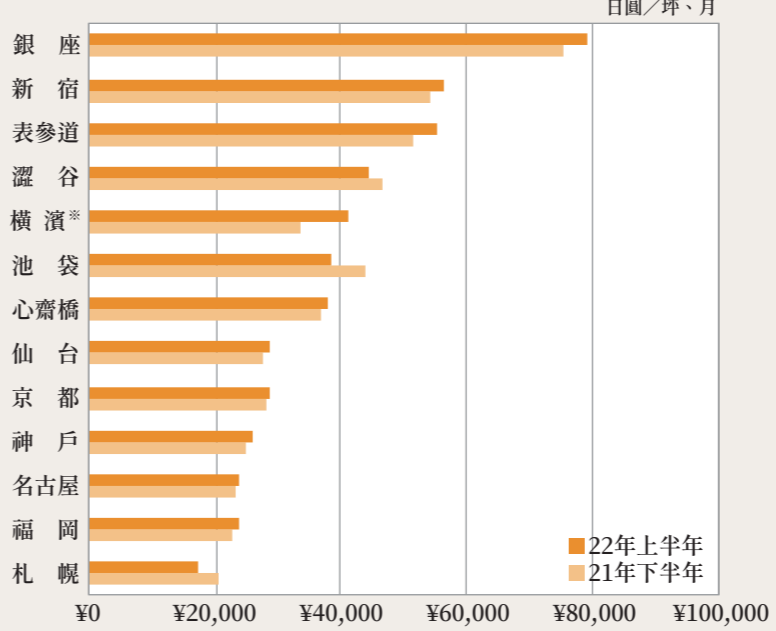
## TOPICS 01 2022秋季店面租金趨勢 奢侈品牌於目標街道設點之意願增加

一般財團法人日本不動產研究所、株式會社BAC Urban Projects、STYLE ACT株式會社於9月30日公布「2022秋季店面租金趨勢」。

※本調查針對東京都內5地區及8個地方主要都市地區（共13地區），收集過去三年店面公開招募租金資訊，分析店面租金趨勢，每年於春秋各公布一次調查結果。

- 觀察2022年上半年各地區一樓租金排行榜前幾名，第一至第四名順序與前次一致，然而前次第五名的池袋跌至第六名，前次第七名的橫濱上升至第五名，租金價格媲美東京都內。第七名之後，仙台的排序上升，然而心齋橋、京都的排名下跌。
- 無論哪個地區，皆仍受新冠疫情影響，然而人潮已逐漸恢復。不過高度仰賴外國觀光客的地區，仍在等待觀光客人潮的回流。

■13地區一樓平均租金 ※=半年內招募數量總計30件之區域 日圓/坪、月



■13地區一樓平均排行榜 日圓/坪、月

排名	地區	21年下半年	22年上半年	前期比
1	銀座	¥75,100	¥79,200	105%
2	新宿	¥54,000	¥56,300	104%
3	表參道	¥51,500	¥55,300	107%
4	澀谷	¥46,300	¥44,500	96%
5	橫濱	¥33,400	¥40,900	122%
6	池袋	¥44,000	¥38,300	87%
7	心齋橋	¥37,000	¥38,000	103%
8	仙台	¥27,300	¥28,700	105%
9	京都	¥28,300	¥28,400	100%
10	神戶	¥24,700	¥26,100	106%
11	名古屋	¥23,300	¥23,900	103%
12	福岡	¥22,800	¥23,500	103%
13	札幌	¥20,700	¥17,000	82%

## 招募件數上升趨勢開始趨緩，部分區域減少、部分居高不下，整體呈兩極化

- 招募件數與疫情後期大幅增加的時期相比，整體件數逐漸趨緩。然而由於件數減少，部分地區接近疫情前水準，亦有部分地區招募件數依然增加，不同地區呈兩極化。
- 奢侈品牌之業績在富裕階層的大量需求下表現優異，百貨公司亦有部分櫃位營業額超過19年同期營業額。各地區中，奢侈品牌對在目標街道設置店面的傾向增加，然而對於其他熱鬧但非目標街道，則無強烈意願設點。
- 精華地區租金依舊穩定高漲，以餐飲店為主的地區相較先前租金持續低迷的時期，部分地區已逐漸復甦。
- 未來新冠疫情趨緩後，因居家辦公的普及與電子商務使用人數增加，須留意消費行為的隨之改變；此外，隨著店面轉型為展示中心形式與郊區店面需求增加等，亦將帶來產業結構的改變。

資料取自一般財團法人日本不動產研究所、株式會社BAC Urban Projects、STYLE ACT株式會社公布之「2022秋季店面租金趨勢」。著作權屬一般財團法人日本不動產研究所、株式會社BAC Urban Projects、STYLE ACT株式會社所有。

### Consulting業務團隊 推薦物件

### 事業部推薦物件 (年內可交割物件特輯)

**13 新落成** 新落成整棟大廈出售  
**品川區東大井3丁目** 預估投報率 **4.36%**

銷售價格 | **7億4,000萬日圓**  
一年預估租金收入 | 32,280,000日圓

- ◆鋼筋混凝土5層建築
- ◆JR京濱東北線、臨海線「大井町」站步行8分鐘
- ◆預定2023年1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/品川區東大井3丁目 ■交通/ JR京濱東北線、臨海線「大井町」站步行8分鐘 ■總戶數/19戶 ■土地面積/243.27m<sup>2</sup>(73.58坪) ■建築物面積/735.44m<sup>2</sup>(222.47坪) ■專有面積/21.14m<sup>2</sup>~62.66m<sup>2</sup> ■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築 ■預定竣工年月/2023年1月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/第2022建字建築C1A500027號(2022年4月11日取得) ■預定入住年月/2023年1月 ■營造商/株式會社KOKA建設※附帶管理條件

承辦: 齋藤直

**14 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
- ◆預定2022年12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/290.96m<sup>2</sup>(88.01坪) ■建築物面積/508.70m<sup>2</sup>(153.88坪) ■專有面積/20.10m<sup>2</sup>~40.82m<sup>2</sup> ■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

**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
- ◆預定2023年2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/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/134.73m<sup>2</sup>(40.75坪) ■建築物面積/371.22m<sup>2</sup>(112.29坪) ■專有面積/21.89m<sup>2</sup>~44.43m<sup>2</sup> ■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

**16 全戶出租中** 整棟大樓出售  
**中央區日本橋人形町3丁目** 預估投報率 **3.5%**

銷售價格 | **11億6,000萬日圓**  
一年預估租金收入 | 40,691,000日圓

- ◆3條大眾運輸路線2車站，交通便利
- ◆全戶出租中(2022年10月11日資料)
- ◆所在地/中央區日本橋人形町3丁目 ■交通/東京Metro日比谷線、都營地下鐵淺草線「人形町」站步行1分鐘、東京Metro半藏門線「水天宮前」站步行5分鐘 ■總戶數/7戶(3店面、4辦公室) ■土地面積/145.61m<sup>2</sup>(44.04坪)，其中14.6m<sup>2</sup>屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用 ■建築物面積/644.83m<sup>2</sup>(195.06坪) ■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上6層建築 ■竣工年月/2008年5月 ■現況/7室中7室出租中(2022年10月11日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼續受現有出租合約。

建築外觀

承辦: 岡本

**17 新落成** 新落成整棟大廈出售  
**世田谷區三宿2丁目** 預估投報率 **4.15%**

銷售價格 | **7億8,500萬日圓**  
一年預估租金收入 | 32,592,000日圓

- ◆鋼筋混凝土4層建築
- ◆預定2022年12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/世田谷區三宿2丁目 ■交通/ 東京田園都市線「池尻大橋」站步行10分鐘、「三軒茶屋」站步行15分鐘 ■總戶數/20戶 ■土地面積/268.00m<sup>2</sup>(81.07坪) ■建築物面積/556.68m<sup>2</sup>(163.39坪) ■專有面積/25.44m<sup>2</sup>~30.02m<sup>2</sup> ■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/建字第C1A-21A-010344號(2022年3月31日取得) ■預定入住年月/2023年1月 ■營造商/株式會社工藝社※附帶管理條件

承辦: 齋藤直

**18 全戶出租中** 整棟大廈出售  
**橫濱市中區野毛町** 預估投報率 **4.53%**

銷售價格 | **2億7,000萬日圓**  
一年預估租金收入 | 12,249,000日圓

- ◆JR京濱東北線「櫻木町」站步行5分鐘、京濱急行線「日之出町」站步行6分鐘
- ◆全戶出租中(2022年10月11日資料)
- ◆所在地/橫濱市中區野毛町 ■交通/ JR京濱東北線「櫻木町」站步行5分鐘、京濱急行線「日之出町」站步行6分鐘 ■總戶數/8戶(2店面、6住宅) ■土地面積/98.44m<sup>2</sup>(29.77坪) ■建築物面積/252.20m<sup>2</sup>(76.29坪) ■專有面積/25.04m<sup>2</sup>~30.25m<sup>2</sup> ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/2016年8月 ■現況/8室中8室出租中(2店面、6住宅)(2022年10月11日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼續受現有出租合約。

建築外觀

承辦: 小林

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。