

第一營業部推薦物件

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 **13億日圓**

一年預估租金收入 57,290,000日圓

◆全戶出租中(2022年11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11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

02 土地出售
目黒區八雲5丁目

※無須發包給特定建商。(無附帶建築條件)

銷售價格 **8億日圓**

◆土地面積: 648.90m²

◆所在地/目黒區八雲5丁目■交通/東急東橫線「都立大學」站步行17分鐘, 東急田園都市線「駒澤大學」站步行17分鐘■土地面積/648.90m²(196.29坪)■地目/住宅地■使用分區/第一種低層住宅專用區、第一種中高層住宅專用區■建蔽率/50%(60%)■容積率/100%(200%)■道路/東側有約8.0m寬之公有路■現況/有舊屋(素地交付)■交易模式/媒介(仲介)

承辦: 小笠原

03 整棟大廈出售
川崎市宮前區南平台

預估投報率 **6.45%**

銷售價格 **3億8,500萬日圓**

一年預估租金收入 24,860,000日圓

◆土地面積: 892.56m²
◆東急田園都市線「鷺沼」站乘公車10分鐘於「Green Heights」下車後步行2分鐘
◆全戶出租中(2022年11月1日資料)

◆所在地/川崎市宮前區南平台■交通/東急田園都市線「宮前平」站步行19分鐘■總戶數/22戶■土地面積/892.56m²(269.99坪)■建築物面積/1,126.05m²(340.63坪)■專有面積/25.00m²~74.20m²■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築■竣工年月/1994年3月■現況/22室中22室出租中(2022年11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: 高石

第二營業部推薦物件

04 土地出售
中央區日本橋人形町3丁目

※無須發包給特定建商。(無附帶建築條件)

銷售價格 **5億日圓**

◆東京Metro日比谷線、都營地下鐵淺草線「人形町」站步行3分鐘
◆東京Metro半藏門線、銀座線「三越前」站步行8分鐘

◆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3分鐘、東京Metro半藏門線、銀座線「三越前」站步行8分鐘■土地面積/120.78m²(36.53坪)■地目/住宅地■使用分區/商業區■建蔽率/80%■容積率/480%(受限於前方道路寬幅)■道路/北側有約8.0m寬之公有路、西側有約8.0m寬之公有路■現況/投幣式停車場■交易模式/媒介(仲介)※上述土地面積為實測面積。

承辦: 小川

05 研修設施
靜岡縣御殿場市神場

銷售價格 **3億5,000萬日圓**

◆鋼筋混凝土建築地下1層地上3層
◆1999年1月竣工
◆大林組施工之綜合研修設施

◆所在地/靜岡縣御殿場市神場■交通/JR御殿場線「南御殿場」站3.5Km、JR御殿場線「富士岡」站4.5Km、東名高速公路「御殿場交流道」6.8Km■土地面積/2,854.00m²(863.33坪)■建築物面積/1,911.93m²(578.35坪)■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上3層建築■竣工年月/1999年1月■現況/空屋■土地權利形態/所有權■地目/原野■使用分區/工業專用區■建蔽率/60%■容積率/200%■道路/東北側有約15.0m寬之公有路■交易模式/媒介(仲介)■其他/富士御殿場工業地區計畫, 除上述建築物外尚有附屬建築物(儲物間: 14.21m²)

承辦: 藤本

06 整棟大樓出售
大田區南雪谷2丁目

預估投報率 **4.82%**

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■總戶數/5戶(3辦公室、2住宅)■土地面積/101.49m²(30.70坪)■建築物面積/272.71m²(82.49坪)■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/1994年1月■現況/5室中2室出租中(2辦公室、0住宅)(2022年11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: 岩內

第三營業部推薦物件

07 整棟大廈出售
世田谷區玉川台2丁目

預估投報率 **4.53%**

銷售價格 **11億日圓**

一年預估租金收入 49,872,000日圓

◆土地面積: 609.08m²
◆東急田園都市線「用賀」站步行8分鐘

◆所在地/世田谷區玉川台2丁目■交通/東急田園都市線「用賀」站步行8分鐘■總戶數/37戶■土地面積/609.08m²(184.24坪)■建築物面積/1,708.13m²(516.70坪)■專有面積/25.50m²~38.20m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上5層建築■竣工年月/1993年2月■現況/37室中16室出租中(2022年11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: 石井

08 新落成整棟大廈出售
中野區東中野1丁目

預估投報率 **3.91%**

銷售價格 **4億2,800萬日圓**

一年預估租金收入 16,764,000日圓

◆JR中央、總武線「東中野」站步行2分鐘
都營地下鐵大江戶線「東中野」站步行5分鐘

◆所在地/中野區東中野1丁目■交通/JR中央、總武線「東中野」站步行2分鐘、都營地下鐵大江戶線「東中野」站步行5分鐘■總戶數/11戶■土地面積/101.14m²(30.59坪), 其中有1.9m²屬私設道路, 如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/332.40m²(100.55坪)■專有面積/24.08m²~39.39m²■結構、層數/鋼筋混凝土4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JAIC2021X1169A1號(2022年2月28日取得)■預定入住年月/2023年2月■營造商/株式會社日向興發※上述土地面積為實測面積。

承辦: 河添

09 整棟大樓出售
杉並區梅里2丁目

預估投報率 **7.50%**

銷售價格 **8,800萬日圓**

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■總戶數/3戶(1店面、2辦公室)■土地面積/66.34m²(20.06坪)■建築物面積/153.14m²(46.32坪)■結構、層數/鋼構3層建築■竣工年月/1983年7月■現況/3室中2室出租中(1店面、1辦公室)(2022年11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: 石川

第四營業部推薦物件

10 新落成整棟大廈出售
世田谷區瀨田2丁目

預估投報率 **4.41%**

銷售價格 **6億6,000萬日圓**

一年預估租金收入 29,119,000日圓

◆預定2023年5月竣工
◆東急田園都市線「用賀」站步行10分鐘、東急田園都市線「二子玉川」站步行14分鐘

◆所在地/世田谷區瀨田2丁目■交通/東急田園都市線「用賀」站步行10分鐘、東急田園都市線「二子玉川」站步行14分鐘■總戶數/20戶■土地面積/270.86m²(81.93坪)■建築物面積/540.95m²(163.63坪)■專有面積/26.24m²~27.65m²■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■預定竣工年月/2023年5月■現況/施工中■交易模式/媒介(仲介)■建造執照/GEA2211-10656(2022年8月30日取得)■預定入住年月/2023年6月■營造商/株式會社ARCO建設※附帶管理條件

承辦: 齋藤直

11 新落成整棟大廈出售
澀谷區代代木3丁目

預估投報率 **3.89%**

銷售價格 **5億9,080萬日圓**

一年預估租金收入 23,040,000日圓

◆JR山手線「代代木」站步行8分鐘、小田急線「南新宿」站步行7分鐘
◆預定2023年4月竣工

◆所在地/澀谷區代代木3丁目■交通/JR山手線「代代木」站步行8分鐘、小田急線「南新宿」站步行7分鐘■總戶數/15戶■土地面積/224.46m²(67.89坪)■建築物面積/383.49m²(116.00坪)■專有面積/20.27m²~34.76m²■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■預定竣工年月/2023年4月■現況/施工中■交易模式/媒介(仲介)■建造執照/第TKC22建確東6497號(2022年8月4日取得)■預定入住年月/2023年5月■營造商/株式會社工藝合※上述土地面積為實測面積。※附帶管理條件

承辦: 齋藤直

12 新落成整棟大廈出售
目黒區洗足1丁目

預估投報率 **4.30%**

銷售價格 **5億4,500萬日圓**

一年預估租金收入 23,460,000日圓

◆壁式預鑄鋼筋混凝土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■總戶數/14戶■土地面積/170.08m²(51.44坪)■建築物面積/514.70m²(155.69坪)■專有面積/18.34m²~50.27m²■結構、層數/壁式預鑄鋼筋混凝土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JE22BA1-13-0007號(2022年2月18日取得)■預定入住年月/2023年3月■營造商/株式會社三浦組※賣家指定代售※交割後由買家進行出租招募等活動。

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11月07日資料。●廣告有效期限: 2022年12月31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)。



Consulting業務團隊
推薦物件

事業部推薦物件
(土地面積300m²以上之物件特輯)

13 整棟大廈出售
澀谷區本町4丁目 預估投報率 **2.41%**

全戶出租中

銷售價格 | **5億5,000萬日圓**
一年預估租金收入 | **13,290,000日圓**

- ◆ 附帶管理條件(整棟統包出租)
- ◆ 全戶出租中(2022年11月2日資料)
- ◆ 都營地下鐵大江戶線「西新宿五丁目」站步行10分鐘
- 所在地/澀谷區本町4丁目 ■ 交通/都營地下鐵大江戶線「西新宿五丁目」站步行10分鐘
- 總戶數/12戶 ■ 土地面積/218.67m²(66.14坪) ■ 建築物面積/424.15m²(128.30坪) ■ 專有面積/25.15m²~41.92m²
- 結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■ 竣工年月/2014年6月 ■ 現況/12室中12室出租中(2022年11月2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。 ■ 上述一年預估租金收入含停車場(1台)之收入。

承辦：篠

14 整棟店舖出售
澀谷區猿樂町 預估投報率 **2.73%**

全戶出租中

銷售價格 | **5億3,300萬日圓**
一年預估租金收入 | **14,556,000日圓**

- ◆ 全戶出租中(2022年11月2日資料)
- ◆ 東急東橫線「代官山」站步行7分鐘
- 所在地/澀谷區猿樂町 ■ 交通/東急東橫線「代官山」站步行7分鐘 ■ 總戶數/3戶 ■ 土地面積/89.71m²(27.13坪) ■ 建築物面積/158.23m²(47.86坪) ■ 結構、層數/鋼構3層建築 ■ 竣工年月/2005年11月 ■ 現況/3室中3室出租中(2022年11月2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。

承辦：篠

15 整棟大廈出售
千葉縣大網白里市 Miyako野1丁目 預估投報率 **7.90%**

全戶出租中

銷售價格 | **1億7,800萬日圓**
一年預估租金收入 | **14,076,000日圓**

- ◆ 土地面積: 526.23m²
- ◆ 住宅房型2DK~2LDK
- ◆ 全戶出租中(2022年11月2日資料)
- ◆ JR外房線「大網」站步行7分鐘
- 所在地/千葉縣大網白里市Miyako野1丁目 ■ 交通/JR外房線「大網」站步行7分鐘 ■ 總戶數/16戶(15住宅、1店面) ■ 土地面積/526.23m²(159.18坪)
- 建築物面積/1,043.08m²(315.53坪) ■ 專有面積/50.22m²~105.94m² ■ 結構、層數/鋼筋混凝土6層建築 ■ 竣工年月/1995年8月 ■ 現況/16室中16室出租中(2022年11月2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。

承辦：栗原

16 新落成整棟大廈出售
世田谷區上馬1丁目 預估投報率 **4.20%**

新落成

銷售價格 | **6億2,710萬日圓**
一年預估租金收入 | **26,340,000日圓**

◆ 預定2023年1月竣工

- 所在地/世田谷區上馬1丁目 ■ 交通/東急田園都市線「駒澤大學」站步行10分鐘、東急田園都市線「三軒茶屋」站步行12分鐘 ■ 總戶數/16戶 ■ 土地面積/319.32m²(96.59坪) ■ 建築物面積/487.89m²(147.58坪) ■ 專有面積/25.51m²~41.33m² ■ 結構、層數/鋼筋混凝土3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/建字第JAI2022X0002A1號(2022年4月25日取得) ■ 預定入住年月/2023年2月 ■ 營造商/株式會社明豐Properties
- ※上述土地面積為實測面積。 ※附帶管理條件

承辦：齋藤直

17 整棟大廈出售
神奈川縣厚木市金田 預估投報率 **8.17%**

土地300m²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: 1,074.83m²
- 所在地/神奈川縣厚木市金田 ■ 交通/小田急小田原線「厚木」站乘公車18分鐘至「金田」站步行1分鐘 ■ 總戶數/23戶(3辦公室、2店面、18住宅) ■ 土地面積/1,074.83m²(325.13坪) ■ 建築物面積/1,664.97m²(503.65坪) ■ 專有面積/52.57m²~131.22m² ■ 結構、層數/鋼筋混凝土8層建築 ■ 竣工年月/1989年4月 ■ 現況/23室中20室出租中(3辦公室、0店面、17住宅)(2022年11月1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。
- ※上述土地面積中，含有約69.4m²都市計畫道路區域。 ※附帶管理條件。
- ※上述一年預估租金收入含停車場(22台)之收入。

承辦：岩內

18 整棟大廈出售
埼玉縣川口市長藏1丁目 預估投報率 **6.00%**

土地300m²以上

銷售價格 | **3億3,200萬日圓**
一年預估租金收入 | **19,926,000日圓**

- ◆ 土地面積: 1,017.97m²
- ◆ 埼玉高速鐵路「戶塚安行」站步行6分鐘
- 所在地/埼玉縣川口市長藏1丁目 ■ 交通/埼玉高速鐵路「戶塚安行」站步行6分鐘 ■ 總戶數/15戶 ■ 土地面積/1,017.95m²(307.92坪) ■ 建築物面積/1,108.41m²(335.29坪) ■ 專有面積/69.24m²~69.56m² ■ 結構、層數/鋼筋混凝土5層建築 ■ 竣工年月/1998年10月 ■ 現況/15室中14室出租中(2022年11月2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。 ※附帶管理條件。

承辦：佐藤充

東急LIVABLE Wealth Advisory本部 Consulting事業部

不動產市場最新資訊

Market News

TOPICS 01 日本全國辦公大樓調查(2022年1月資料)結果公布

一般財團法人日本不動產研究所於10月7日公布「日本全國辦公大樓調查(2022年1月資料)結果」。

※日本不動產研究所針對全國主要都市的辦公大樓地區進行調查，收集辦公大樓存量之相關資料，以掌握棟數、建築面積及建築年數等，自2006年起每年公布相關結果。本調查從對象地區中抽選出辦公大樓，取得其建築物登記簿，進行建築物用途、建築面積的條件判定，並計算其數量。

2022年1月，所有都市的辦公大樓存量共計13,287萬m²(10,581棟)。其中2021年新落成的有156萬m²(72棟)，2021年拆除的大樓有83萬m²(85棟)。往後預計於3年內(2022~2024年)竣工的辦公大樓有542萬m²(185棟)，其中東京都區便佔了64%。

2022年1月辦公大樓之概況

三大都市	東京都區 大阪 名古屋	存量		新落成(2021年)		拆除(2021年)		預定竣工(21-24年)	
		萬m ²	棟	萬m ²	棟	萬m ²	棟	萬m ²	棟
三大都市計		9,581	6,779	96	43	64	64	47.7	450
主要都市	札幌	270	244	0	0	2	2	46.5	16
	仙台	228	226	5	3	0	1	33.0	4
	埼玉	111	104	5	2	0	0	0.0	6
	千葉	201	104	0	0	0	0	0.0	4
	橫濱	564	384	13	4	0	1	37.0	32
	京都	107	129	0	0	0	0	0.0	0
	神戶	183	169	1	1	1	1	48.0	1
廣島	165	188	4	1	0	0	0.0	4	
福岡	364	373	12	7	8	6	52.7	25	
主要都市計		2,193	1,921	41	18	12	11	47.9	92
地方都市計		1,513	1,881	19	11	7	10	49.6	-
全都市計		13,287	10,581	156	72	83	85	47.9	542

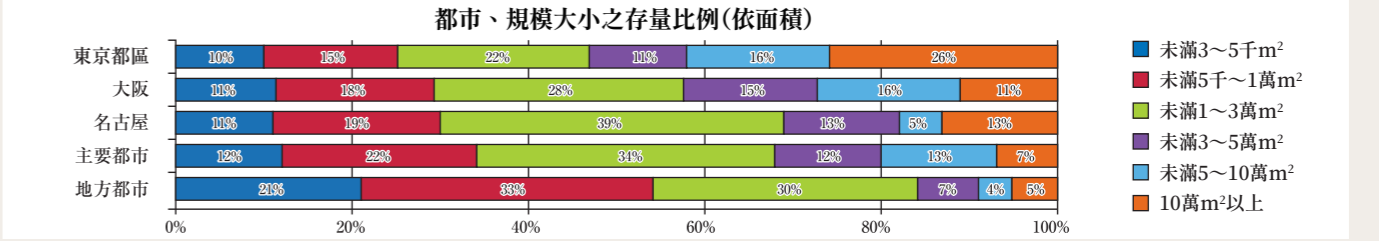
新耐震標準實施前(1981年前)竣工的辦公大樓存量，所有都市總計3,043萬m²(2,868棟)，約佔總存量23%。觀察各都市占比，分別為福岡(36%)、札幌(35%)、京都(35%)、大阪(29%)、神戶(29%)、廣島(31%)、地方都市(29%)。

1981年以前竣工的辦公大樓存量比率

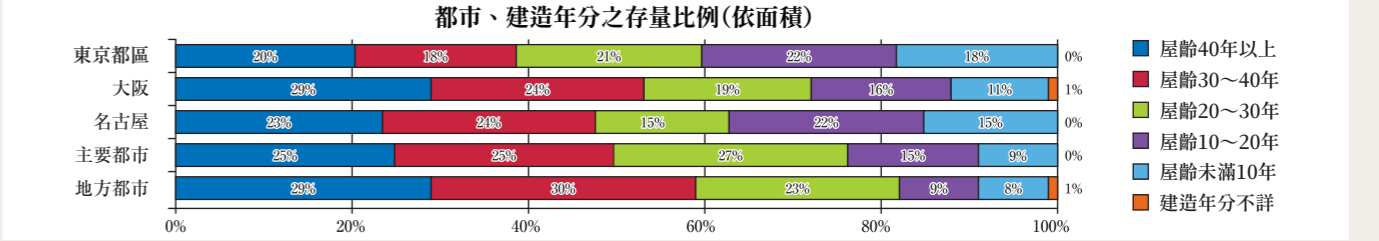
竣工年	1981年以前	萬m ² (棟)						
		東京都區	大阪	名古屋	札幌	仙台	埼玉	千葉
1981年以前	1,447(1,215)	465(387)	146(127)	95(89)	57(64)	7(15)	34(32)	
1982年以後	5,869(3,720)	1,125(852)	477(393)	173(154)	170(160)	103(89)	167(72)	
建造年分不詳	33(61)	16(18)	2(6)	1(1)	2(2)	0(0)	0(0)	
1981年前之比率: %	20(24)	29(31)	23(24)	35(36)	25(28)	7(14)	17(31)	

竣工年	1981年以前	地方都市						所有都市總計
		橫濱	京都	神戶	廣島	福岡	地方都市	
1981年以前	75(83)	38(41)	52(55)	47(63)	133(113)	444(584)	3,043(2,868)	
1982年以後	486(298)	69(88)	129(112)	116(123)	231(259)	1,061(1,282)	10,177(7,602)	
建造年分不詳	2(3)	0(0)	2(2)	1(2)	0(1)	8(15)	68(111)	
1981年前之比率: %	13(22)	35(32)	29(33)	29(34)	36(30)	29(31)	23(27)	

觀察其存量之規模，大於10萬m²的大樓中，東京都區遠超過其他地區，高達26%。而未達5千m²的大樓，以地方都市比率最高，達21%。



觀察其建造年分，三大都市屋齡未滿10年的大樓比例超過10%，相較於主要都市、地方都市，有較高比例的大樓建築年分偏低。此外，超過40年以上而被列入重建候補名單的大樓中，東京地區為20%，較其他都市少。



資料取自一般財團法人日本不動產研究所公布的「日本全國辦公大樓調查(2022年1月資料)結果」。著作權屬一般財團法人日本不動產研究所所有。此外，有關本調查的詳細公開資料，可至一般財團法人日本不動產研究所官網查閱。(https://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2022/10/3812bf21be91bd652b59a01967c07783.pdf)