

第一營業部推薦物件

01 整棟大廈出售 調布市若葉町2丁目 預估投報率 5.07%



銷售價格 3億5,800萬日圓
一年預估租金收入 18,158,000日圓
◆全戶出租中(2022年12月12日資料)
◆2022年3月進行大規模修繕、屋頂防水等工程
■所在地/調布市若葉町2丁目交通/京王線「仙川」站步行5分鐘總戶數/20戶(1店面、19住宅)■土地面積/236.94m²(71.67坪)■建築物面積/526.78m²(159.35坪)■專有面積/116.56m²■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/1987年10月■現況/20室中20室出租中(1店面、19住宅)(2022年12月12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:小林

第二營業部推薦物件

04 整棟公寓出售 千葉縣松戶市橫須賀2丁目 預估投報率 4.52%



銷售價格 1億9,500萬日圓
一年預估租金收入 8,832,000日圓
◆全戶出租中(2022年12月7日資料)
◆土地面積:569.39m²
■所在地/千葉縣松戶市橫須賀2丁目交通/JR武藏野線「南流山」站步行11分鐘、筑波快線「南流山」站步行12分鐘總戶數/8戶■土地面積/569.39m²(172.24坪)■建築物面積/466.20m²(141.02坪)■專有面積/51.86m²~64.71m²■結構、層數/輕鋼構2層建築■竣工年月/2014年4月■現況/8室中8室出租中(2022年12月7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位出租(8台)及販售太陽能之收益。

承辦:岩內

第三營業部推薦物件

07 整棟大廈出售 葛飾區東堀切1丁目 預估投報率 5.03%



銷售價格 7億日圓
一年預估租金收入 35,232,000日圓
◆全戶出租中(2022年12月8日資料)
◆土地面積:777.16m²
◆2022年9月大規模修繕工程完工(入口、外牆、塗漆、防水等)
■所在地/葛飾區東堀切1丁目交通/京成本線「花茶屋」站步行5分鐘總戶數/22戶(1店面、21住宅)■土地面積/777.16m²(235.09坪)■建築物面積/1,491.59m²(451.20坪)■專有面積/55.26m²~157.66m²■結構、層數/鋼筋混凝土6層建築■竣工年月/1995年2月■現況/22室中22室出租中(1店面、21住宅)(2022年12月8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:野上

第四營業部推薦物件

10 整棟大廈出售 澀谷區惠比壽3丁目 預估投報率 4.00%



銷售價格 4億2,080萬日圓
一年預估租金收入 16,833,000日圓
◆2001年3月竣工
◆全戶出租中(2022年12月7日資料)
■所在地/澀谷區惠比壽3丁目交通/JR山手線「惠比壽」站步行13分鐘、東京Metro南北線「白金台」站步行13分鐘、東京Metro日比谷線「廣尾」站步行13分鐘總戶數/14戶■土地面積/114.07m²(34.50坪),其中有8.4m²屬私設道路,如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/257.06m²(77.76坪)■專有面積/16.71m²~17.87m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下2層地上3層建築■竣工年月/2021年3月■現況/14室中14室出租中(2022年12月7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:齋藤直

02 整棟大廈出售 大田區池上7丁目 預估投報率 3.98%



銷售價格 3億4,500萬日圓
一年預估租金收入 13,752,000日圓
◆2019年9月竣工
■所在地/大田區池上7丁目交通/東池上線「池上」站步行8分鐘總戶數/13戶■土地面積/176.02m²(53.24坪),其他尚有17.43m²的2/4屬私設道路,如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/320.62m²(96.98坪)■專有面積/20.28m²~24.89m²■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/2019年9月■現況/13室中11室出租中(2022年12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:小笠原

05 整棟大廈出售 神奈川縣橫濱市旭區本宿町 預估投報率 7.81%



銷售價格 1億2,000萬日圓
一年預估租金收入 9,372,000日圓
◆全戶出租中(2022年12月9日資料)
◆土地面積:406.28m²
◆符合事業用資產重購特別條例
■所在地/神奈川縣橫濱市旭區本宿町交通/相模鐵道本線「鶴峰」站步行10分鐘總戶數/12戶■土地面積/406.28m²(122.89坪)■建築物面積/427.32m²(129.26坪)■專有面積/35.61m²■結構、層數/鋼構3層建築■竣工年月/1988年4月■現況/12室中12室出租中(2022年12月9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:大久保

08 整棟大廈出售 大田區大森東2丁目 預估投報率 4.32%



銷售價格 3億2,800萬日圓
一年預估租金收入 14,196,000日圓
◆京急本線「大森町」站步行6分鐘
■所在地/大田區大森東2丁目交通/京急本線「大森町」站步行6分鐘總戶數/10戶■土地面積/121.70m²(36.81坪)■建築物面積/399.77m²(120.93坪)■專有面積/23.32m²~38.30m²■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築■竣工年月/2014年4月■現況/10室中8室出租中(2022年12月9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:佐藤充

11 整棟大廈出售 新宿區南元町 預估投報率 4.75%



銷售價格 3億5,100萬日圓
一年預估租金收入 16,702,800日圓
◆2021年1月竣工
◆全戶出租中(2022年12月9日資料)
■所在地/新宿區南元町交通/JR中央・總武線「信濃町」站步行6分鐘、都營地下鐵大江戶線「國立競技場」站步行11分鐘、JR中央線「四谷」站步行12分鐘總戶數/13戶■土地面積/76.75m²(23.21坪)■建築物面積/308.29m²(93.25坪)■專有面積/11.63m²~36.84m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上5層建築■竣工年月/2021年1月■現況/13室中13室出租中(2022年12月9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。*附管理條件(整棟統包出租)

承辦:袴田

03 整棟大廈出售 品川區中延5丁目 預估投報率 4.52%



銷售價格 1億5,700萬日圓
一年預估租金收入 7,104,000日圓
◆2020年3月竣工
◆全戶出租中(2022年12月2日資料)
■所在地/品川區中延5丁目交通/東急大井町線「荏原町」站步行6分鐘總戶數/6戶■土地面積/44.40m²(13.43坪),其他尚有14.6m²屬私設道路,如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/133.71m²(40.44坪)■專有面積/11.22m²~33.06m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下1地上4層建築■竣工年月/2020年3月■現況/6室中6室出租中(2022年12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:小笠原

06 整棟大廈出售 神奈川縣川崎市宮前區馬絹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
◆全戶出租中(2022年12月2日資料)
■所在地/神奈川縣川崎市宮前區馬絹3丁目交通/東急田園都市線「宮崎台」站步行15分鐘、「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■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6室出租中(2022年12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定期出租合約。

承辦:藤本

09 整棟大廈出售 埼玉縣埼玉市中央區鈴谷6丁目 預估投報率 6.04%



銷售價格 3億2,700萬日圓
一年預估租金收入 19,779,984日圓
◆JR埼京線「南與野」站步行11分鐘,「與野本町」站步行11分鐘
■所在地/埼玉縣埼玉市中央區鈴谷6丁目交通/JR埼京線「南與野」站步行11分鐘、「與野本町」站步行11分鐘總戶數/30戶■土地面積/296.20m²(89.60坪)■建築物面積/572.68m²(173.23坪)■專有面積/16.33m²~20.36m²■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/1995年3月■現況/30室中28室出租中(2022年12月8日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼續受現有定期出租合約。*上述一年預估租金收入含2支天線租金及電費之收益。

承辦:石川

12 整棟大廈出售 世田谷區中町3丁目 預估投報率 5.44%



銷售價格 2億800萬日圓
一年預估租金收入 11,325,000日圓
◆全戶出租中(2022年12月7日資料)
◆2016年7月進行屋頂防水工程
◆2017年7月更換為直接給水增壓方式
■所在地/世田谷區中町3丁目交通/東急大井町線「上野毛」站步行9分鐘、東急大井町線「等々力」站步行10分鐘總戶數/11戶(1店面、10住宅)■土地面積/206.82m²(62.56坪)■建築物面積/272.83m²(82.53坪)■專有面積/17.01m²~96.79m²■結構、層數/鋼構3層建築■竣工年月/1991年3月■現況/11室中11室出租中(1店面、10住宅)(2022年12月7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:佐藤英

●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12月15日資料。●廣告有效期限:2023年1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 (竣工兩年內房源特輯)

13 整棟大廈出售 澀谷區本町4丁目 預估投報率 2.95% 銷售價格 4億5,000萬日圓 一年預估租金收入 13,290,000日圓

16 新落成整棟大廈出售 澀谷區上原2丁目 預估投報率 3.79% 銷售價格 10億8,800萬日圓 一年預估租金收入 41,244,000日圓

14 整棟店舖出售 澀谷區猿樂町 預估投報率 2.73% 銷售價格 5億3,300萬日圓 一年預估租金收入 14,556,000日圓

17 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

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

18 整棟大廈出售 豐島區東池袋5丁目 預估投報率 4.24% 銷售價格 2億2,000萬日圓 一年預估租金收入 9,336,000日圓

台北市不動產仲介經紀業商業同業公會：1030504 | 不動產經紀人：王舜弘109高市字第01422號 |

※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。

東急LIVABLE Wealth Advisory本部 Consulting事業部

不動產市場最新資訊

Market News

TOPIC 01 第47次「不動產投資人調查」(2022年10月資料)調查結果

一般財團法人日本不動產研究所於2022年11月25日公布第47次「不動產投資人調查」(2022年10月資料)之調查結果摘要。

■投資型不動產之投資報酬率趨勢

- 辦公室部分，「東京・丸之內、大手町」地區之期望投報率下降0.1%，創下自1999年開始調查以來的最低期望投報率。此外，本次調查顯示，東京其他辦公室地區與地方都市之期望投報率亦多呈下降趨勢。
美國聯準會金融緊縮政策的施行，帶動全球利率上升；然而日本國內依舊維持金融寬鬆政策，且東京都心仍有備受關注的大型交易等，故使不動產投資人期望投報率下滑。
住宅部分，「東京・城南」套房的期望投報率較前次下降0.1%，是自本調查開始以來首次低於4%。此外，亦觀察到地方都市住宅之期望投報率多呈下降趨勢。
商業店面部分，都心型高級專賣店、郊區型購物中心之期望投報率相較前次，則呈「下降」及「持平」狀況。
物流設施部分，受新冠疫情及電子商務發展迅速影響，多數地區期望投報率同前次皆呈下降趨勢。
飯店業則受惠於移動管制鬆綁及國境再開等因素，觀光復甦指日可待。「東京」、「札幌」、「仙台」、「京都」、「福岡」等地的期望投報率下降0.1%（飯店期望投報率一年來首次呈下降趨勢）。

(圖表1) [A級大樓(辦公大樓)之期望投報率]

Table with 10 columns: 丸之內大手町, 日本橋, 虎之門, 赤坂, 六本木, 港南, 西新宿, 澀谷, 池袋. Rows include survey dates and percentage changes.

[期望投報率：主要政令指定都市]

Table with 10 columns: 札幌, 仙台, 橫濱, 名古屋, 京都, 大阪, 福岡, 廣島, 那霸. Rows include survey dates and percentage changes.

(圖表2) [整棟出租住宅(套房型)之期望投報率]

Table with 10 columns: 東京, 札幌, 仙台, 橫濱, 名古屋, 京都, 大阪, 神戶, 廣島, 福岡. Rows include survey dates and percentage changes.

[期望投報率：家庭式]

Table with 10 columns: 東京, 札幌, 仙台, 橫濱, 名古屋, 京都, 大阪, 神戶, 廣島, 福岡. Rows include survey dates and percentage changes.

(圖表3) [商業店面之期望投報率]

Table with 10 columns: 東京, 札幌, 仙台, 名古屋, 京都, 大阪, 神戶, 廣島, 福岡. Rows include survey dates and percentage changes.

[期望投報率：郊區型購物中心]

Table with 10 columns: 東京, 札幌, 仙台, 名古屋, 京都, 大阪, 神戶, 廣島, 福岡. Rows include survey dates and percentage changes.

(圖表4) [物流倉庫、倉庫(多元廠商進駐型)灣岸部之期望投報率]

Table with 5 columns: 東京(江東區), 名古屋(名古屋港), 大阪(大阪港), 福岡(博多港). Rows include survey dates and percentage changes.

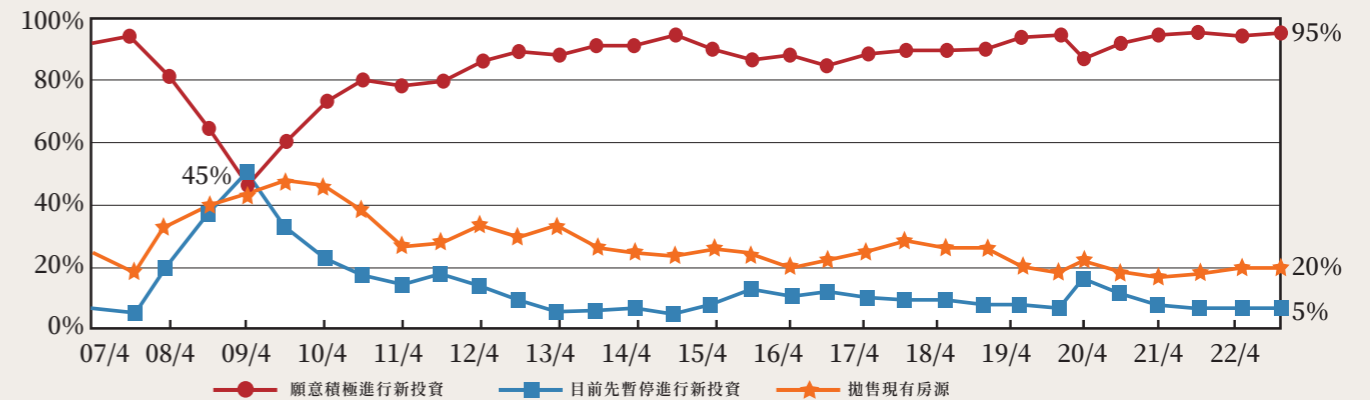
(圖表5) [主要經營住宿型飯店之期望投報率]

Table with 10 columns: 東京, 札幌, 仙台, 名古屋, 京都, 大阪, 福岡, 那霸. Rows include survey dates and percentage changes.

■投資新不動產的意願等

- 受訪者中有95%對未來的投資意願是「願意積極進行新投資」，較前次上升1%。
整體看來，在日本國內金融寬鬆的政策下，不動產投資人依舊抱持積極的投資態度。

(圖表6) [未來一年投資不動產的意願] ※可複選



資料取自一般財團法人日本不動產研究所公布的第47次「不動產投資人調查」(2022年10月資料)。著作權屬一般財團法人日本不動產研究所所有。

此外，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的官網查閱。