

第一營業部推薦物件

01 土地出售
世田谷區成城5丁目

土地面積 | 3億4,800萬日圓

土地 300m² 以上

◆小田急線「成城學園前」站步行7分鐘

■所在地/世田谷區成城5丁目■交通/小田急線「成城學園前」站步行7分鐘■土地面積/500.82m²(151.49坪)■地目/住宅用地■使用分區/第一種低層住宅專用區■建蔽率/40%■容積率/80%■道路/西側有約8.0m寬之公有路■現況/有舊屋(現況交付)■交易模式/媒介(仲介)

承辦：小笠原

02 整棟大廈出售
目黒區下目黒3丁目

預估投報率 | 4.12%

銷售價格 | 2億8,000萬日圓

一年預估租金收入 | 11,556,000日圓

◆東急目黒線「不動前」站步行9分鐘
◆2022年1月竣工
◆全戶出租中(2023年1月16日資料)

■所在地/目黒區下目黒3丁目■交通/東急目黒線「不動前」站步行9分鐘■總戶數/10戶■土地面積/62.87m²(19.01坪)■建築物面積/208.19m²(62.97坪)■專有面積/10.70m²~57.40m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上4層建築■竣工年月/2022年1月■現況/10室中10室出租中(2023年1月16日資料)■交易模式/媒介(仲介)■備註/附帶管理條件※所有人變更後須繼續受現有出租合約。

承辦：小笠原

03 整棟公寓出售
神奈川縣須賀市田浦町3丁目

預估投報率 | 8.13%

銷售價格 | 1億1,200萬日圓

一年預估租金收入 | 9,108,000日圓

◆JR橫須賀線「田浦」站步行7分鐘
◆全戶出租中(2023年1月16日資料)
◆土地面積：263.09m²

■所在地/神奈川縣須賀市田浦町3丁目■交通/JR橫須賀線「田浦」站步行7分鐘、京濱急行線「京急田浦」站步行18分鐘■總戶數/16戶■土地面積/263.09m²(79.58坪)■建築物面積/313.02m²(94.68坪)■專有面積/18.63m²~20.28m²■結構、層數/木造2層建築■竣工年月/2016年2月■現況/16室中16室出租中(2023年1月16日資料)■交易模式/媒介(仲介)※上述預估投報率為整棟統包出租契約期滿後，假定全戶出租狀態下的投報率。※所有人變更後須繼續受現有出租合約。

承辦：高石

第二營業部推薦物件

04 整棟公寓出售
千葉縣松戸市横須賀2丁目

預估投報率 | 4.64%

銷售價格 | 1億9,000萬日圓

一年預估租金收入 | 8,832,000日圓

◆全戶出租中(2023年1月16日資料)
◆土地面積：569.39m²

■所在地/千葉縣松戸市横須賀2丁目■交通/JR武蔵野線「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(2023年1月16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輛)及太陽能賣電之收益。

承辦：岩内

05 整棟大廈出售
神奈川縣横濱市旭區本宿町

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(2023年1月16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/神奈川縣横濱市旭區本宿町■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(2023年1月16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

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(2023年1月12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(2023年1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定期租賃合約。

承辦：藤本

第三營業部推薦物件

07 整棟大廈出售
豐島區東池袋5丁目

預估投報率 | 3.90%

銷售價格 | 4億2,660萬日圓

一年預估租金收入 | 16,644,000日圓

◆2022年5月竣工
◆3車站3線大眾運輸路線，交通便利

■所在地/豐島區東池袋5丁目■交通/東京Metro丸之內線「新大塚」站步行7分鐘、東京Metro有樂町線「東池袋」站步行8分鐘、JR山手線「大塚」站步行9分鐘■總戶數/14戶■土地面積/114.41m²(34.60坪)■建築物面積/268.32m²(81.16坪)■專有面積/15.37m²~38.02m²■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/2022年5月■現況/14室中12室出租中(2023年1月16日資料)■交易模式/媒介(仲介)■備註/附帶管理條件※所有人變更後須繼續受現有出租合約。

承辦：河添

08 整棟大廈出售
大田區羽田5丁目

預估投報率 | 4.40%

銷售價格 | 3億3,900萬日圓

一年預估租金收入 | 14,916,000日圓

◆2022年7月竣工
◆2車站3條大眾運輸路線，交通便利
◆完整地 ◆前方道路約11m

■所在地/大田區羽田5丁目■交通/京急機場線「穴守稻荷」站步行6分鐘、京急機場線「天空橋」站步行7分鐘、東京單軌電車「天空橋」站步行9分鐘■總戶數/14戶■土地面積/129.89m²(36.98坪)■建築物面積/373.04m²(120.93坪)■專有面積/20.17m²~27.84m²■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/2022年7月■現況/14室中8室出租中(2023年1月16日資料)■交易模式/媒介(仲介)■備註/附帶管理條件※所有人變更後須繼續受現有出租合約。

承辦：河添

09 整棟住宅+排屋
群馬縣高崎市和田多中町

預估投報率 | 5.66%

銷售價格 | 1億2,000萬日圓

一年預估租金收入 | 6,792,000日圓

◆土地面積：611.00m²

■所在地/群馬縣高崎市和田多中町■交通/上信電鐵上信線「南高崎」站步行8分鐘■總戶數/5戶■土地面積/611.00m²(184.82坪)■建築物面積/72.04m²(21.79坪)、138.39m²(41.86坪)、72.86m²(22.04坪)■專有面積/72.04m²~138.39m²■結構、層數/木造2層建築■竣工年月/2016年3月■現況/5室中4室出租中(2023年1月16日資料)■交易模式/媒介(仲介)■備註/銷售內容：3戶整棟住宅租賃+1棟排屋(2戶租賃)※所有人變更後須繼續受現有的出租合約。

承辦：石井

第四營業部推薦物件

10 整棟大廈出售
澀谷區圓山町

預估投報率 | 3.29%

銷售價格 | 6億日圓

一年預估租金收入 | 19,776,000日圓

◆京王井之頭線「神泉」站步行3分鐘
◆土地面積：223.12m²
◆建築物面積：573.16m²

■所在地/澀谷區圓山町■交通/京王井之頭線「神泉」站步行3分鐘■總戶數/19戶■土地面積/223.12m²(67.49坪)※含退縮面積23.57m²，其他尚有85.66m²屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/573.16m²(173.38坪)■專有面積/19.03m²~42.39m²■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築■竣工年月/1985年4月■現況/19室中16室出租中(3辦公室、2店面、11住宅)(2023年1月16日資料)■交易模式/媒介(仲介)■備註/附帶管理條件※所有人變更後須繼續受現有出租合約。

承辦：佐藤英

11 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

◆2021年3月竣工
◆全戶出租中(2023年1月16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)，內含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(2023年1月16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

12 整棟大廈出售
杉並區阿佐谷南3丁目

預估投報率 | 4.51%

銷售價格 | 2億3,000萬日圓

一年預估租金收入 | 10,392,000日圓

◆全戶出租中(2023年1月16日資料)
◆東京Metro丸之內線「南阿佐谷」站步行4分鐘

■所在地/杉並區阿佐谷南3丁目■交通/東京Metro丸之內線「南阿佐谷」站步行4分鐘■總戶數/11戶■土地面積/49.58m²(14.99坪)※內含5.1m²屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/198.65m²(60.09坪)■專有面積/14.02m²~14.07m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上5層建築■竣工年月/2022年2月■現況/11室中11室出租中(2023年1月16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2023年1月19日資料。●廣告有效期限：2023年2月28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
(竣工五年內房源特輯)

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27次「日本全國租金統計」(2022年9月底資料)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27次「日本全國租金統計」(2022年9月底資料)之調查結果概要。

※一般財團法人日本不動產研究所為掌握辦公室、共同住宅的租金變化趨勢，自1996年9月底起開始調查「日本全國租金統計」，於每年9月底，由該研究所的總部、分部、分據點的不動產估價師等，針對日本全國主要都市的76處辦公室與158處共同住宅，評估標準建築物的新制定租金，乘以市場規模權重後計算出相對指數。

■調查結果概要

- 辦公室租金部分，約七成調查地點之指數自前年起皆持平不變，然而東京圈與大阪圈自前年起指數持續下跌，全國平均也連續兩年呈下跌趨勢。觀察各地區表現，北海道地區與九州地區的指數皆增加0.9%，其餘地區指數則持平或下跌。
- 共同住宅租金部分，約八成以上調查地點之指數自前年起皆持平不變，然而本次受東京圈與大阪圈指數連續上升之影響，全國平均亦連續兩年呈上升趨勢。觀察各地區表現，除中部、東海地區及四國地區外，其餘地區皆呈持平或上升趨勢。
- 預估未來東京圈與大阪圈的辦公室租金將持續下跌，至2023年9月底全國平均指數將下跌0.5%。東京圈與大阪圈的共同住宅租金則持續上升，預估全國平均指數將上升0.4%。

1. 辦公室租金

- 辦公室租金部分，約七成調查地點之指數自前年起皆持平不變，然而受東京圈與大阪圈指數下跌之影響，全國平均亦連續兩年呈下跌趨勢。前年下跌0.5%，今年下跌0.4%。
- 從都市圈分別來看，東京圈與大阪圈之指數連續兩年下跌，名古屋圈持平。儘管三大都市圈以外的地區上升幅度變少，但依然呈持續上升之趨勢。
- 從各地區分別來看，北海道與九州地區之指數相較前年小幅上升，皆上升0.9%，然而其他地區之指數則持平或下跌。
- 本次調查中指數上升的地點共6處，較前次調查的4處些微增加。反觀本次指數下跌的地點共18處，相較前次的21處些微減少。至於指數持平的地點則有52處。
- 全國主要地點的辦公室租金，同前年一樣共3處上升，其他7處則持平或下跌。

全國	-0.4%	(-0.5%)	依地區		
依都市圈			北海道地區	0.9%	(3.2%)
東京圈	-1.0%	(-1.2%)	東北地區	-0.1%	(-0.1%)
東京圈區內	-1.2%	(-1.5%)	關東地區	-0.9%	(-1.2%)
大阪圈	-0.3%	(-0.6%)	北陸地區	0.0%	(0.0%)
名古屋圈	0.0%	(0.0%)	中部、東海地區	0.0%	(-0.1%)
三大都市圈以外	0.3%	(0.7%)	近畿地區	-0.3%	(-0.6%)
依都市規模			中國地區	-0.1%	(-0.1%)
政令指定都市	-0.5%	(-0.5%)	四國地區	-0.3%	(-0.4%)
非政令指定都市	-0.1%	(-0.3%)	九州地區	0.9%	(1.3%)
			沖繩地區	0.0%	(0.0%)

2. 共同住宅租金

- 共同住宅租金部分，約八成以上調查地點之指數自前年起皆持平不變，然而受東京圈與大阪圈指數連年上升之影響，全國指數自前年的0.2%上升至0.5%。
- 從都市圈分別來看，所有都市圈皆呈上升趨勢，其中以東京圈內上升0.6%的上升幅度最顯著。
- 從各地區分別來看，除中部、東海地區及四國地區外，其他地區皆呈持平或上升趨勢。
- 本次調查中指數上升的地點共28處，相較前次調查的12處呈上升結果。本次指數下跌的地點共11處，相較前次的17處呈下跌結果。至於指數持平地點則有119處。

全國	0.5%	(0.2%)	依地區		
依都市圈			北海道地區	0.9%	(0.9%)
東京圈	0.6%	(0.1%)	東北地區	0.0%	(0.0%)
東京圈區內	0.8%	(0.0%)	關東地區	0.6%	(0.1%)
大阪圈	0.5%	(0.4%)	北陸地區	0.0%	(-1.0%)
名古屋圈	0.1%	(0.0%)	中部、東海地區	-0.1%	(-0.1%)
三大都市圈以外	0.5%	(0.2%)	近畿地區	0.4%	(0.4%)
依都市規模			中國地區	0.8%	(0.0%)
政令指定都市	0.8%	(-0.4%)	四國地區	-0.1%	(-0.2%)
非政令指定都市	0.0%	(-0.1%)	九州地區	1.2%	(0.7%)
			沖繩地區	0.0%	(0.0%)

3. 未來一年預估

- 大多都市的辦公室租金指數皆持平不變，其中東京圈與大阪圈仍持續下跌，預估至2023年9月底全國平均指數將下跌0.5%。
- 東京圈與大阪圈等的共同住宅租金指數仍持續上升，預估至2023年9月底全國平均指數將上升0.4%。

資料取自一般財團法人日本不動產研究所公布之第27次「日本全國租金統計」(2022年9月底資料)。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。

13 整棟大廈出售
澀谷區本町4丁目 預估投報率 2.95%

全戶出租中

銷售價格 | 4億5,000萬日圓
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(2023年1月16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(2023年1月16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(1輛)之收益。

承辦: 篠

16 整棟大廈出售
豐島區目白5丁目 預估投報率 3.87%

全戶出租中

銷售價格 | 5億8,000萬日圓
一年預估租金收入 | 22,503,000日圓

- ◆ 2017年3月竣工
- ◆ 全戶出租中(2023年1月16日資料)

■所在地/豐島區目白5丁目 ■交通/西武池袋線「椎名町」站步行6分鐘、西武池袋線「下落合」站步行12分鐘、都營地下鐵大江戶線「落合南長崎」站步行13分鐘 ■總戶數/16戶 ■土地面積/109.89m²(33.24坪) ■建築物面積/467.57m²(141.43坪) ■專有面積/10.80m²~33.10m² ■結構、層數/鋼筋混凝土8層建築 ■竣工年月/2017年3月 ■現況/16室中16室出租中(1店面、1辦公室、14住宅) (2023年1月16日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■備註/附帶管理條件(整棟統包出租) ※所有人變更後須繼續受現有出租合約。

承辦: 佐伯

14 整棟大廈出售
大田區東矢口3丁目 預估投報率 5.19%

全戶出租中

銷售價格 | 2億6,800萬日圓
一年預估租金收入 | 13,920,000日圓

- ◆ 東急池上線「蓮沼」站步行6分鐘
- ◆ 東急多摩川線「矢口渡」站步行7分鐘

■所在地/大田區東矢口3丁目 ■交通/東急池上線「蓮沼」站步行6分鐘、東急多摩川線「矢口渡」站步行7分鐘、JR京濱東北線「蒲田」站步行15分鐘 ■總戶數/11戶 ■土地面積/267.76m²(80.99坪) ※內含31.8m²屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用 ■建築物面積/343.06m²(103.77坪) ■專有面積/25.23m²~122.55m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/1987年2月 ■現況/11室中8室出租中(2023年1月16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

17 整棟大廈出售
杉並區下高井戸1丁目 預估投報率 4.50%

全戶出租中

銷售價格 | 3億8,700萬日圓
一年預估租金收入 | 17,448,000日圓

- ◆ 京王線「櫻上水」站步行3分鐘
- ◆ 2022年2月竣工
- ◆ 全戶出租中(2023年1月16日資料)

■所在地/杉並區下高井戸1丁目 ■交通/京王線「櫻上水」站步行3分鐘 ■總戶數/17戶 ■土地面積/80.60m²(24.38坪) ※內含4.5m²屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用 ■建築物面積/323.58m²(97.88坪) ■專有面積/16.26m²~16.31m² ■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上5層建築 ■竣工年月/2022年2月 ■現況/17室中17室出租中(2023年1月16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

15 整棟大廈出售
北海道札幌市豐平區西岡三條11丁目 預估投報率 9.86%

全戶出租中

銷售價格 | 1億4,700萬日圓
一年預估租金收入 | 14,501,000日圓

- ◆ 土地面積/694.09m²
- ◆ 全戶出租中(2023年1月11日資料)

■所在地/北海道札幌市豐平區西岡三條11丁目 ■交通/札幌市營地下鐵南北線「澄川」站乘公車9分鐘至「西岡三條11丁目」站後步行3分鐘 ■總戶數/21戶 ■土地面積/694.09m²(209.96坪) ■建築物面積/1,385.68m²(419.16坪) ■專有面積/46.50m² ■結構、層數/鋼筋4層建築 ■竣工年月/1992年5月 ■現況/21室中21室出租中(2023年1月11日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■備註/上述一年預估租金收入含停車位出租(15輛)之收益。 ※所有人變更後須繼續受現有出租合約。

承辦: 栗原

18 整棟大廈出售
荒川區南千住3丁目 預估投報率 5.00%

全戶出租中

銷售價格 | 1億9,700萬日圓
一年預估租金收入 | 9,856,000日圓

- ◆ 2020年10月竣工
- ◆ 全戶出租中(2023年1月16日資料)

■所在地/荒川區南千住3丁目 ■交通/東京Metro日比谷線「南千住」站步行3分鐘、JR常盤線「南千住」站步行7分鐘 ■總戶數/10戶 ■土地面積/60.62m²(18.33坪) ■建築物面積/184.00m²(55.66坪) ■專有面積/14.72m²~15.60m² ■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築 ■竣工年月/2020年10月 ■現況/10室中10室出租中(2023年1月16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: 小林弘

| 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。