

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 單戶持有辦公室
中央區銀座1丁目

預估投報率 **1.86%**

銷售價格 | **6億990萬日圓**

一年預估租金收入 **11,393,000日圓**

- ◆東京Metro有樂町線「銀座一丁目」站步行2分鐘
- ◆東京Metro銀座線「京橋」站步行4分鐘

■所在地/中央區銀座1丁目 ■交通/東京Metro有樂町線「銀座一丁目」站步行2分鐘、東京Metro銀座線「京橋」站步行4分鐘 ■土地面積/158.43m²(47.92坪)其中持有分9,809/94,809 ■專有面積/98.08m²(29.66坪) ■結構、層數/鋼骨鋼筋混凝土地下1層地上9層建築 ■竣工年月/2017年4月 ■現況/出租中(2023年3月10日資料) ■管理費/每月48,653日圓 ■修繕提列金/每月24,131日圓 ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦:小堤

04 新落成 整棟大廈出售
目黒區目黒本町2丁目

預估投報率 **3.60%**

銷售價格 | **6億7,200萬日圓**

一年預估租金收入 **24,240,000日圓**

- ◆東急東橫線「學藝大學」站步行14分鐘
- ◆2023年3月竣工

■所在地/目黒區目黒本町2丁目 ■交通/東急東橫線「學藝大學」站步行14分鐘 ■總戶數/13戶(13住宅) ■土地面積/217.68m²(65.84坪) ■建築物面積/544.51m²(164.71坪) ■專有面積/26.04m²~46.71m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/2023年3月 ■現況/13室中0室出租中(2023年3月10日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■備註/本房產的買家不執行招租行為, 交屋後需由買家自行招租。

担当:岩内

07 整棟大樓出售
世田谷區代田6丁目

預估投報率 **3.85%**

銷售價格 | **9億5,000萬日圓**

一年預估租金收入 **36,616,000日圓**

- ◆京王井之頭線「下北澤」站步行1分鐘
- ◆小田急線「下北澤」站步行3分鐘
- ◆全戶出租中(2023年3月10日資料)

■所在地/世田谷區代田6丁目 ■交通/京王井之頭線「下北澤」站步行1分鐘、小田急線「下北澤」站步行3分鐘 ■總戶數/4戶(4店面) ■土地面積/301.76m²(91.28坪) ■建築物面積/579.48m²(175.29坪) ■專有面積/110.39m²~140.17m² ■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上3層建築 ■竣工年月/1988年7月 ■現況/4室中4室(4店面)出租中(2023年3月10日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼承現有的出租合約。 ※上述一年預估租金收入包含停車場租金收入(2台)。

承辦:佐藤充

10 整棟大樓出售
澀谷區惠比壽西1丁目

預估投報率 **2.89%**

銷售價格 | **11億8,000萬日圓**

一年預估租金收入 **34,122,000日圓**

- ◆JR山手線、埼京線「惠比壽」站步行3分鐘
- ◆東京Metro日比谷線「惠比壽」站步行3分鐘

■所在地/澀谷區惠比壽西1丁目 ■交通/JR山手線、埼京線「惠比壽」站步行3分鐘、東京Metro日比谷線「惠比壽」站步行3分鐘 ■總戶數/7戶(2店面、5辦公室) ■土地面積/99.66m²(30.14坪) ■建築物面積/438.67m²(132.69坪) ■專有面積/39.79m²~59.98m² ■結構、層數/鋼筋混凝土7層建築 ■竣工年月/1998年3月 ■現況/7室中4室(1店面、3辦公室)出租中(2023年3月13日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦:小林明

02 新落成 整棟大廈出售
豐島區西池袋2丁目

預估投報率 **3.87%**

銷售價格 | **3億8,000萬日圓**

一年預估租金收入 **14,724,000日圓**

- ◆JR山手線、埼京線、西武池袋線、東武東上線「池袋」站步行4分鐘
- ◆預定2023年9月竣工

■所在地/豐島區西池袋2丁目 ■交通/JR山手線、埼京線「池袋」站步行4分鐘、西武池袋線「池袋」站步行4分鐘、東武東上線「池袋」站步行4分鐘 ■總戶數/10戶(1辦公室、9住宅) ■土地面積/144.88m²(43.82坪) ■建築物面積/231.28m²(69.96坪) ■專有面積/20.88m²~41.20m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■預定竣工年月/2023年9月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/第BVJ-YOK22-10-0422號(2022年12月21日取得) ■可交屋年月/2023年9月 ■營造商/株式會社FUJIKEN

承辦:高石

05 整棟大廈出售
世田谷區經堂4丁目

預估投報率 **4.05%**

銷售價格 | **4億6,000萬日圓**

一年預估租金收入 **18,636,000日圓**

- ◆小田急線「千歲船橋」站步行4分鐘
- ◆全戶出租中(2023年3月8日資料)

■所在地/世田谷區經堂4丁目 ■交通/小田急線「千歲船橋」站步行4分鐘 ■總戶數/9戶(1店面、8住宅) ■土地面積/194.71m²(58.89坪) ■建築物面積/419.16m²(126.79坪) ■專有面積/21.01m²~186.44m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/2017年12月 ■現況/9室中9室(1店面、8住宅)出租中(2023年3月8日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦:齊藤宏

08 新落成 整棟大廈出售
中野區東中野1丁目

預估投報率 **4.01%**

銷售價格 | **4億1,800萬日圓**

一年預估租金收入 **16,764,000日圓**

- ◆落成後未入住
- ◆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), 內含1.9m²屬私設道路, 如欲利用須負擔額外費用 ■建築物面積/332.04m²(100.55坪) ■專有面積/24.08m²~39.39m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/2022年12月 ■現況/11室中0室出租中(2023年3月3日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■備註/本房產的買家不執行招租行為, 交屋後需由買家自行招租。

承辦:河添

11 新落成 整棟大廈出售
澀谷區神宮前2丁目

預估投報率 **3.30%**

銷售價格 | **10億1,050萬日圓**

一年預估租金收入 **33,363,000日圓**

- ◆東京Metro銀座線「外苑前」站步行9分鐘
- ◆都營地下鐵大江戶線「國立競技場」站步行9分鐘

■所在地/澀谷區神宮前2丁目 ■交通/東京Metro銀座線「外苑前」站步行9分鐘、都營地下鐵大江戶線「國立競技場」站步行9分鐘、JR山手線「原宿」站步行14分鐘 ■總戶數/17戶 ■土地面積/190.17m²(57.52坪) ■建築物面積/421.32m²(127.44坪) ■專有面積/20.25m²~41.73m² ■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築 ■預定竣工年月/預定2023年9月竣工 ■現況/現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/JAIC2022Y0589A1號(2022年11月8日取得) ■可交屋年月/2023年10月 ■營造商/株式會社Next ■備註/附帶管理條件

承辦:齋藤直

03 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**

- ◆東急池上線「池上」站步行8分鐘
- ◆2019年9月竣工
- ◆全戶出租中(2023年3月13日資料)

■所在地/大田區池上7丁目 ■交通/東急池上線「池上」站步行8分鐘 ■總戶數/13戶(13住宅) ■土地面積/176.02m²(53.24坪) ■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13室(13住宅)出租中(2023年3月13日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦:小笠原

06 新落成 整棟大廈出售
北區赤羽西1丁目

預估投報率 **4.20%**

銷售價格 | **3億8,100萬日圓**

一年預估租金收入 **16,008,000日圓**

- ◆JR京濱東北線、埼京線「赤羽」站步行3分鐘
- ◆預定2023年8月竣工

■所在地/北區赤羽西1丁目 ■交通/JR京濱東北線、埼京線「赤羽」站步行3分鐘 ■總戶數/8戶(8住宅) ■土地面積/182.89m²(55.32坪), 其他含有7.5m²屬私設道路, 如欲利用須負擔額外費用 ■建築物面積/408.96m²(123.71坪) ■專有面積/41.37m²~44.87m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■預定竣工年月/2023年8月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/第BVJ-OC22-11-0320號(2022年10月7日取得) ■可交屋年月/2023年9月 ■營造商/大東建託株式會社

承辦:齊藤宏

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/611m²(184.82坪) ■建築物面積/72.04m²(21.79坪)、138.39m²(41.86坪)、72.86m²(22.04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3月13日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■備註/銷售內容: 租賃整棟住宅3戶+排屋1棟(租屋2戶) ※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦:石井

12 整棟大樓出售
澀谷區惠比壽西1丁目

預估投報率 **1.50%**

銷售價格 | **7億日圓**

一年預估租金收入 **10,560,000日圓**

- ◆JR山手線、埼京線「惠比壽」站步行3分鐘
- ◆東京Metro日比谷線「惠比壽」站步行3分鐘
- ◆整棟出租中(2023年3月13日資料)

■所在地/澀谷區惠比壽西1丁目 ■交通/JR山手線、埼京線「惠比壽」站步行3分鐘、東京Metro日比谷線「惠比壽」站步行3分鐘 ■總戶數/1戶(店面1) ■土地面積/95.20m²(28.79坪) ■建築物面積/220.43m²(66.68坪) ■專有面積/220.43m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/2004年11月 ■現況/整棟出租中(2023年3月13日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦:小林明

●說明中標有交易模式/媒介(仲介)者為仲介房產, 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3月14日資料。●廣告有效期限: 2023年4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)。



Consulting業務團隊
推薦物件

事業部推薦物件
(5億日圓以上之房源特輯)

東急LIVABLE Wealth Advisory本部 Consulting事業部

不動產市場最新資訊



Market News

TOPIC 01 主要都市睽違3年所有地區之地價表現為上漲或持平
~ 2022年第4季 地價LOOK 報告~

國土交通省於2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10月1日~2023年1月1日主要都市高度使用地等地價動向中，在現今與疫情共存之社會走向下，大眾對於大廈之需求穩健，對店面之需求亦逐漸恢復，本次調查結果是2019年第4季以來，睽違3年首次全部地區之地價表現均為上漲或持平，沒有下跌的地區。

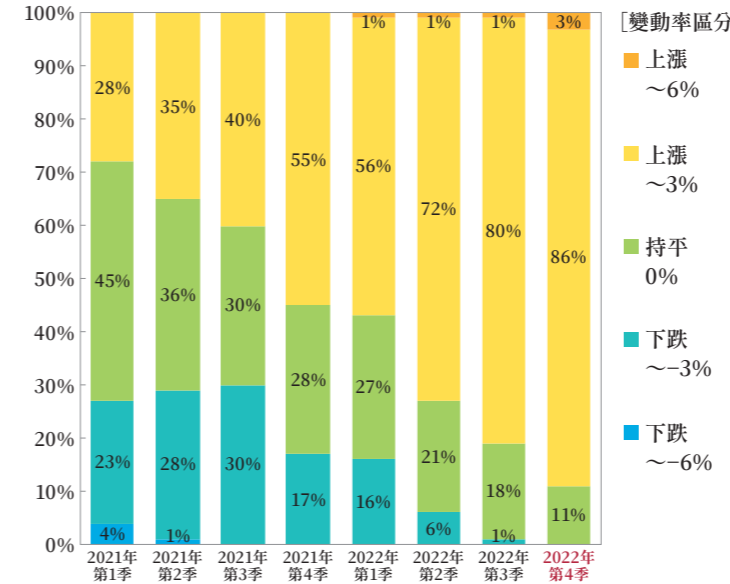
主要內容概要如下：

- ◆從變動率區分(區分為上漲、持平、下跌)來看，72地區不變、8地區呈上漲趨勢。
- ◆上漲地區從65地區增加至71地區；持平地區從14地區減少至9地區；下跌地區則為0。
- ◆住宅用地中，23地區全數持續維持上漲表現。
- ◆商業用地中，1地區的地價上漲幅度由0~3%轉變為3~6%，從持平轉變為上漲的有6地區，從下跌轉變為持平的有1地區，而下落地區則為0

其主要原因為：

- 住宅用地中，普遍認為大廈需求仍維持穩健，使地價持續上漲。
- 商業用地中，以店面為主的地區，受到人潮回歸之影響，店面需求復甦可期，因此地價上漲地區增加，進而使下跌地區為0

【上漲、持平地區數之比例變動】



【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」(3~6%)	1
	「上漲」(0~3%)	63
「持平」(±0%)	「上漲」(0~3%)	6
	「持平」(±0%)	8
「下跌」(0~3%)	「持平」(±0%)	1

季變動率		
上漲	高於3%低於6%	
上漲	高於0%低於3%	
持平	0%	
下跌	高於0%低於3%	

※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2023年2月24日公布之新聞資料 (<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001588598.pdf>) 製作而成。

13 共同住宅+宿舍+辦公室
杉並區和泉2丁目 預估投報率 5.28%



銷售價格 | 4億日圓
一年預估租金收入 | 21,158,400日圓
◆京王線「代田橋」站步行9分鐘
◆京王井之頭線「明大前」站步行13分鐘
◆共同住宅(6戶)、宿舍(18戶)、辦公室(3戶)

■所在地/杉並區和泉2丁目■交通/京王線「代田橋」站步行9分鐘、京王井之頭線「明大前」站步行13分鐘■總戶數/27戶(6共同住宅、18宿舍、3辦公室)■土地面積/181.98m²(55.04坪)，其他含有10.56m²屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/549.67m²(166.27坪)■專有面積/7.62m²~24.54m²■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/2017年3月■現況/27室中27室(6共同住宅、18宿舍、3辦公室)出租中(2023年3月10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)※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦：辻野

16 新落成整棟大廈出售
新宿區若松町 預估投報率 3.79%

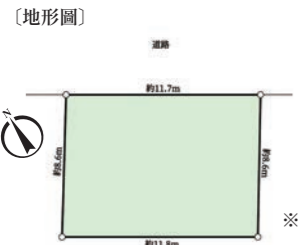


銷售價格 | 11億4,380萬日圓
一年預估租金收入 | 43,464,000日圓
◆都營地下鐵大江戶線「若松河田」站步行2分鐘
◆預定2023年8月竣工

■所在地/新宿區若松町■交通/都營地下鐵大江戶線「若松河田」站步行2分鐘■總戶數/20戶(20住宅)■土地面積/292.37m²(88.44坪)■建築物面積/808.98m²(244.71坪)■專有面積/22.23m²~63.85m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上4層建築■預定竣工年月/預定2023年8月竣工■現況/施工中■交易模式/媒介(仲介)■建造執照/第R04A-BA.b00222-01號(2022年10月21日取得)■可交屋年月/2023年10月以後■營造商/堀松建設工業株式會社

承辦：小林明

14 土地出售
世田谷區玉川台2丁目



土地價格 | 1億7,000萬日圓
◆東急田園都市線「用賀」站步行8分鐘
◆完整地
◆土地面積101.91m²(30.82坪)
◆有租賃大廈參考計畫

■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■土地面積/101.91m²(30.82坪)■地目/住宅地■使用分區/第一種住宅專用區■建蔽率/60%■容積率/240%■道路/東北側有約6.0m寬之公有路■現況/有舊屋(現況交付)■交易模式/媒介(仲介)

承辦：福富

17 整棟大樓出售
八王子市東町 預估投報率 6.35%



銷售價格 | 8億日圓
一年預估租金收入 | 50,812,000日圓
◆JR中央線「八王子」站步行4分鐘
◆全戶出租中(2023年3月10日資料)

■所在地/八王子市東町■交通/JR中央線「八王子」站步行4分鐘■總戶數/5戶(1店面、4店面辦公室)■土地面積/335.70m²(101.54坪)■建築物面積/1,982.35m²(599.66坪)■專有面積/218.00m²~308.09m²■結構、層數/鋼構、鋼骨鋼筋混凝土地下1層地上7層建築■竣工年月/1990年10月■現況/5室中1室(1店面)出租中(2023年3月10日資料)■交易模式/媒介(仲介)■備註/地下1樓至2樓預定需回租給賣方※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦：小笠原

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 8.79%



銷售價格 | 1億6,000萬日圓
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(2023年3月9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(15住宅、1店面)出租中(2023年3月9日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦：栗原

18 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
◆京王井之頭線、小田急線「下北澤」站步行3分鐘
◆全戶出租中(2023年3月10日資料)

■所在地/世田谷區北澤2丁目■交通/京王井之頭線、小田急線「下北澤」站步行3分鐘■總戶數/6戶(6店面)■土地面積/152.90m²(46.25坪)，其他含有60.73m²×1/5屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/251.10m²(75.95坪)■結構、層數/鋼構地下1層地上2層建築■竣工年月/2022年7月■現況/6室中6室(6店面)出租中(2023年3月10日資料)■交易模式/媒介(仲介)※所有人變更後須繼承現有的出租合約。

承辦：河添

| 台北市不動產仲介經紀商業同業公會：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。