

財富管理第一組推薦物件

財富管理第二組推薦物件

第一營業部推薦物件

第二營業部推薦物件

01 整棟大廈出售 港區白金3丁目 預估投報率 4.20%



銷售價格 6億8,700萬日圓 一年預估租金收入 28,898,000日圓

◆東京Metro南北線「白金高輪」站步行8分鐘 ◆東京Metro日比谷線「廣尾」站步行15分鐘 ◆2022年1月竣工

承辦：福富

04 土地出售 澀谷區代代木5丁目 土地價格 3億9,000萬日圓



◆小田急線「代代木八幡」站步行2分鐘 ◆無須發包給特定建商(無附帶建築條件)

■所在地/澀谷區代代木5丁目 ■交通/小田急線「代代木八幡」站步行2分鐘 ■土地面積/172.90m²(52.30坪) ■地目/住宅用地 ■使用分區/第二種低層住宅專用區 ■建蔽率/60% ■容積率/200% ■道路/東南側有約4.4m寬之公有路 ■現況/有舊屋(現況交付) ■交易模式/媒介(仲介)

承辦：高橋

07 整棟大樓出售 港區赤坂4丁目 預估投報率 2.36%



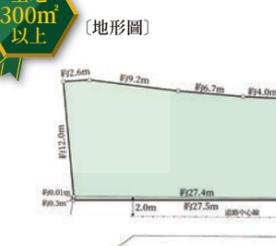
銷售價格 7億5,000萬日圓 一年預估租金收入 17,718,000日圓

◆東京Metro千代田線「赤坂」站步行4分鐘 ◆東京Metro銀座線「赤坂見附」站步行6分鐘

■所在地/港區赤坂4丁目 ■交通/東京Metro千代田線「赤坂」站步行4分鐘、東京Metro銀座線「赤坂見附」站步行6分鐘 ■總戶數/7戶(店舖2、辦公室5) ■土地面積/174.27m²(52.71坪) ■建築物面積/395.97m²(119.78坪) ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/1971年12月 ■現況/7室中6室出租中(店舖2、辦公室5)(2023年4月13日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■所有人變更後須繼續受現有的出租合約。

承辦：小林弘

10 土地出售 文京區關口3丁目 土地價格 5億3,000萬日圓

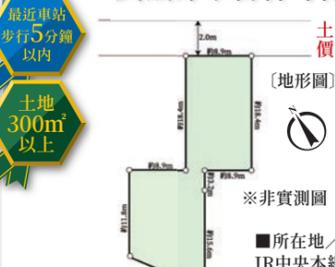


◆東京Metro有樂町線「江戶川橋」站步行8分鐘

■所在地/文京區關口3丁目 ■交通/東京Metro有樂町線「江戶川橋」站步行8分鐘 ■土地面積/307.65m²(93.06坪) ■另有需有7.75m²退縮地積 ■地目/住宅用地 ■使用分區/第一種低層住宅專用區 ■建蔽率/60% ■容積率/150% ■道路/南側有約4.0m寬之公有路 ■現況/空地 ■交易模式/媒介(仲介)

承辦：小川

02 土地出售 武藏野市吉祥寺南町1丁目 土地價格 6億1,000萬日圓



◆R中央本線「吉祥寺」站步行5分鐘 ◆京王井之頭線「吉祥寺」站步行5分鐘 ◆與都立井之頭恩賜公園相鄰

■所在地/武藏野市吉祥寺南町1丁目 ■交通/JR中央本線「吉祥寺」站步行5分鐘、京王井之頭線「吉祥寺」站步行5分鐘 ■土地面積/415.25m²(125.61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/東北側有約5.4m寬之公有路 ■現況/有舊屋(現況交付) ■交易模式/媒介(仲介)

承辦：篠

05 整棟大廈出售 目黒區下目黒3丁目 預估投報率 4.13%



銷售價格 2億8,000萬日圓 一年預估租金收入 11,580,000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4月7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(住宅10) ■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/鋼筋混凝土地上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(住宅10)(2023年4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的出租合約。 ■附帶管理條件

承辦：小笠原

08 整棟大廈出售 品川區中延6丁目 預估投報率 4.20%



銷售價格 3億7,300萬日圓 一年預估租金收入 15,684,000日圓

◆東急大井町線「荏原町」站步行6分鐘 ◆都營地下鐵淺草線「中延」站步行7分鐘 ◆全戶出租中(2023年4月10日資料) ◆2022年12月竣工

■所在地/品川區中延6丁目 ■交通/東急大井町線「荏原町」站步行6分鐘、都營地下鐵淺草線「中延」站步行7分鐘 ■總戶數/14戶(住宅14) ■土地面積/142.44m²(43.08坪) ■建築物面積/356.08m²(107.71坪) ■專有面積/20.75m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/2022年12月 ■現況/14室中14室出租中(住宅14)(2023年4月10日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■所有人變更後須繼續受現有的出租合約。

承辦：高石

11 土地出售 中野區江古田1丁目 土地價格 1億5,800萬日圓



◆都營地下鐵大江戶線「新江古田」站步行10分鐘

■所在地/中野區江古田1丁目 ■交通/都營地下鐵大江戶線「新江古田」站步行10分鐘 ■土地面積/198.97m²(60.18坪) ■地目/住宅用地 ■使用分區/第一種低層住宅專用區 ■建蔽率/60% ■容積率/150% ■道路/西北側有約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：佐藤國

03 整棟大廈出售 澀谷區惠比壽2丁目 預估投報率 4.10%



銷售價格 5億7,700萬日圓 一年預估租金收入 23,676,000日圓

◆JR山手線「惠比壽」站步行9分鐘 ◆2022年1月竣工

■所在地/澀谷區惠比壽2丁目 ■交通/JR山手線「惠比壽」站步行9分鐘、東京Metro日比谷線「惠比壽」站步行12分鐘 ■總戶數/14戶(住宅14) ■土地面積/128.78m²(38.95坪) ■建築物面積/407.26m²(123.19坪) ■專有面積/12.80m²~55.50m² ■結構、層數/鋼筋混凝土地上1層地上4層建築 ■竣工年月/2022年1月 ■現況/14室中13室出租中(住宅13)(2023年4月6日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■所有人變更後須繼續受現有的出租合約。

承辦：福富

06 整棟大廈出售 品川區中延5丁目 預估投報率 4.76%



銷售價格 1億4,900萬日圓 一年預估租金收入 7,104,000日圓

◆東急大井町線「荏原町」站步行6分鐘 ◆2020年3月竣工 ◆全戶出租中(2023年4月7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(住宅6) ■土地面積/44.40m²(13.43坪) ■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/鋼筋混凝土地上1層地上4層建築 ■竣工年月/2020年3月 ■現況/6室中6室出租中(住宅6)(2023年4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的出租合約。

承辦：小笠原

09 整棟大廈出售 品川區平塚2丁目 預估投報率 4.20%



銷售價格 2億9,600萬日圓 一年預估租金收入 12,444,000日圓

◆東急池上線「戶越銀座」站步行4分鐘 ◆都營地下鐵淺草線「戶越」站步行6分鐘 ◆2022年8月竣工 ◆全戶出租中(2023年4月10日資料)

■所在地/品川區平塚2丁目 ■交通/東急池上線「戶越銀座」站步行4分鐘、都營地下鐵淺草線「戶越」站步行6分鐘、東急目黒線「武藏小山」站步行15分鐘 ■總戶數/11戶(住宅11) ■土地面積/123.80m²(37.44坪) ■建築物面積/260.53m²(78.81坪) ■專有面積/20.34m²~20.88m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/2022年8月 ■現況/11室中11室出租中(住宅11)(2023年4月10日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■所有人變更後須繼續受現有的出租合約。

承辦：高石

12 整棟大廈出售 大田區多摩川1丁目 預估投報率 5.36%



銷售價格 1億1,500萬日圓 一年預估租金收入 6,168,000日圓

◆東急多摩川線「矢口渡」站步行3分鐘 ◆全戶出租中(2023年4月13日資料)

■所在地/大田區多摩川1丁目 ■交通/東急多摩川線「矢口渡」站步行3分鐘、東急池上線「蓮沼」站步行12分鐘 ■總戶數/7戶(住宅7) ■土地面積/89.25m²(26.99坪) ■建築物面積/177.68m²(53.74坪) ■專有面積/20.00m²~48.00m² ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/1997年7月 ■現況/7室中7室出租中(住宅7)(2023年4月13日資料) ■交易模式/媒介(仲介) ■所有人變更後須繼續受現有的出租合約。 ■建築物的建蔽率約超過1.1%。

承辦：齊藤宏

●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4月17日資料。●廣告有效期限：2023年5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)。



第三營業部推薦物件

第四營業部推薦物件

**13** 新落成整棟大廈出售  
新宿區新宿6丁目

預估投報率 **3.50%**

銷售價格 | **5億2,180萬日圓**

一年預估租金收入 **18,264,000日圓**

◆都營地下鐵大江戶線、東京Metro副都心線「東新宿」站步行4分鐘  
◆東京Metro丸之內線「新宿三丁目」站步行7分鐘  
◆2023年3月竣工

◆所在地/新宿區新宿6丁目■交通/都營地下鐵大江戶線「東新宿」站步行4分鐘、東京Metro副都心線「東新宿」站步行4分鐘、東京Metro丸之內線「新宿三丁目」站步行7分鐘■總戶數/10戶(住宅10)■土地面積/99.92m<sup>2</sup>(30.22坪)■建築物面積/297.77m<sup>2</sup>(90.07坪)■專有面積/20.18m<sup>2</sup>~31.40m<sup>2</sup>■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築■竣工年月/2023年3月■現況/10室中0室出租中(2023年4月11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。※本房源買方不進行出租招募，交屋後，需由買方自行招租。

承辦：河添

**16** 整棟大廈出售  
世田谷區三宿1丁目

預估投報率 **5.38%**

銷售價格 | **2億9,000萬日圓**

一年預估租金收入 **15,602,000日圓**

◆東急田園都市線「三軒茶屋」站步行9分鐘  
◆東急田園都市線「池尻大橋」站步行13分鐘  
◆路角地

◆所在地/世田谷區三宿1丁目■交通/東急田園都市線「三軒茶屋」站步行9分鐘、東急田園都市線「池尻大橋」站步行13分鐘■總戶數/19戶(住宅19)■土地面積/211.82m<sup>2</sup>(64.07坪)，需有6m<sup>2</sup>退縮地積■建築物面積/343.55m<sup>2</sup>(103.92坪)■專有面積/15.70m<sup>2</sup>~18.60m<sup>2</sup>■結構、層數/鋼構3層建築■竣工年月/1990年7月■現況/19室中15室出租中(住宅15)(2023年4月3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：齋藤直

**14** 土地出售  
世田谷區北澤3丁目

土地價格 | **2億3,800萬日圓**

◆京王井之頭線、小田急線「下北澤」站步行5分鐘  
◆京王井之頭線「新代田」站步行10分鐘

◆所在地/世田谷區北澤3丁目■交通/京王井之頭線、小田急線「下北澤」站步行5分鐘、京王井之頭線「新代田」站步行10分鐘■土地面積/117.04m<sup>2</sup>(35.40坪)，尚有34.61m<sup>2</sup>屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■地目/住宅用地■使用分區/商業用地■建蔽率/80%■容積率/300%■道路/西南側有約4.5m寬之公有路、西北側有約1.8m寬之私設道路■現況/素地■交易模式/媒介(仲介)

承辦：河添

**17** 整棟大廈出售  
新宿區西早稻田1丁目

預估投報率 **4.30%**

銷售價格 | **2億2,770萬日圓**

一年預估租金收入 **9,792,000日圓**

◆都電荒川線「早稻田」站步行3分鐘  
◆東京Metro東西線「早稻田」站步行8分鐘

◆所在地/新宿區西早稻田1丁目■交通/都電荒川線「早稻田」站步行3分鐘、東京Metro東西線「早稻田」站步行8分鐘■總戶數/9戶(辦公室2、住宅7)■土地面積/47.53m<sup>2</sup>(14.37坪)■建築物面積/141.52m<sup>2</sup>(42.80坪)■專有面積/8.11m<sup>2</sup>~25.31m<sup>2</sup>■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築■竣工年月/2022年11月■現況/9室中3室出租中(住宅3)(2023年4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

**15** 整棟大廈出售  
足立區中央本町2丁目

預估投報率 **5.79%**

銷售價格 | **1億8,600萬日圓**

一年預估租金收入 **10,776,000日圓**

◆東武晴空塔線「五反野」站步行8分鐘  
◆全戶出租中(2023年3月31日資料)

◆所在地/足立區中央本町2丁目■交通/東武晴空塔線「五反野」站步行8分鐘■總戶數/14戶(住宅14)■土地面積/164.95m<sup>2</sup>(49.89坪)■建築物面積/274.38m<sup>2</sup>(82.99坪)■專有面積/16.45m<sup>2</sup>~26.31m<sup>2</sup>■結構、層數/木造3層建築■竣工年月/2018年3月■現況/14室中14室出租中(住宅14)(2023年3月31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：石川

**18** 整棟大廈出售  
荒川區西尾久3丁目

預估投報率 **5.73%**

銷售價格 | **1億7,300萬日圓**

一年預估租金收入 **9,920,000日圓**

◆都電荒川線「小台」站步行2分鐘  
◆JR東北本線「尾久」站步行13分鐘  
◆全戶出租中(2023年4月13日資料)

◆所在地/荒川區西尾久3丁目■交通/都電荒川線「小台」站步行2分鐘、JR東北本線「尾久」站步行13分鐘■總戶數/9戶(店面1、SOHO1、住宅7)■土地面積/175.33m<sup>2</sup>(53.03坪)，內有8.2m<sup>2</sup>屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■建築物面積/325.50m<sup>2</sup>(98.46坪)■專有面積/19.44m<sup>2</sup>~61.80m<sup>2</sup>■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/1986年11月■現況/9室中9室出租中(店面1、SOHO1、住宅7)(2023年4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

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

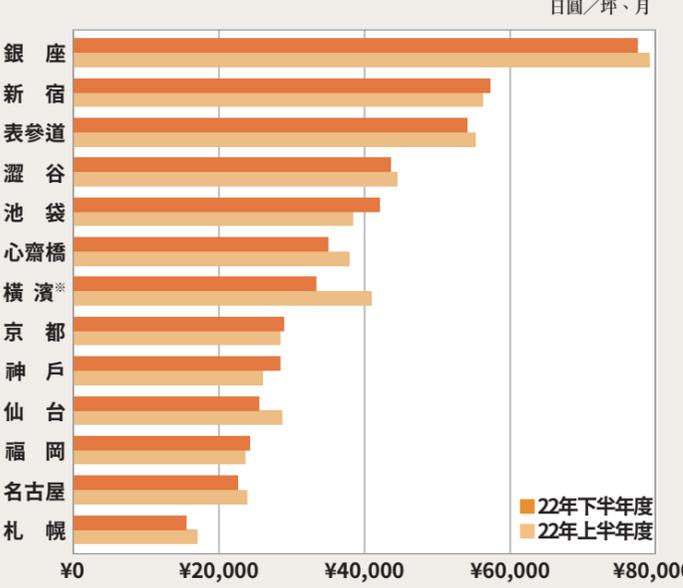
TOPICS 01 2023春季店面租金趨勢

日本入境旅遊開放重啟，高度仰賴觀光入境旅客地區可望復甦

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4月1日公布「2023春季店面租金趨勢」。  
※本調查針對東京都內5地區及地方主要都市8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，每年兩次於春秋公布該調查結果。

觀察2022年下半年各地區一樓租金排行榜前幾名，可發現第一到第四名順序與前次結果相同，前次調查排名第五名的橫濱下跌至第七名，前次第六名的池袋則上升至第五名，且第一到第五名皆為東京都內的地區。至於其他地區的表現，心齋橋、京都、神戶、福岡的排名上升，而仙台、名古屋的排名則是下跌。

13地區之一樓租金基準 ※=半年中一樓招租總數低於30件的區域



13地區之一樓租金排行榜

| 排名 | 地區  | 22年上半年度 | 22年下半年度 | 前期比  |
|----|-----|---------|---------|------|
| 1  | 銀座  | ¥79,200 | ¥77,500 | 98%  |
| 2  | 新宿  | ¥56,300 | ¥57,100 | 101% |
| 3  | 表參道 | ¥55,300 | ¥54,100 | 98%  |
| 4  | 澀谷  | ¥44,500 | ¥43,600 | 98%  |
| 5  | 池袋  | ¥38,300 | ¥42,000 | 110% |
| 6  | 心齋橋 | ¥38,000 | ¥34,900 | 92%  |
| 7  | 橫濱  | ¥40,900 | ¥33,400 | 82%  |
| 8  | 京都  | ¥28,400 | ¥28,900 | 102% |
| 9  | 神戶  | ¥26,100 | ¥28,400 | 109% |
| 10 | 仙台  | ¥28,700 | ¥25,500 | 89%  |
| 11 | 福岡  | ¥23,500 | ¥24,200 | 103% |
| 12 | 名古屋 | ¥23,900 | ¥22,500 | 94%  |
| 13 | 札幌  | ¥17,000 | ¥15,500 | 91%  |

有招租件數呈減少趨勢的地區，亦有件數增加的區域，招租件數的表現兩極化

由於日本國內移動限制鬆綁和日本國境開放等因素，人員流動開始復甦，從入境日本旅遊上的表現來看尤其明顯。要重回疫情前的訪日旅客人數，雖然尚需時日，但高度仰賴觀光入境旅客的地區復甦之日可期。  
與疫情後期招租件數大幅增加的時期相較，整體來說招租件數開始趨向穩定。但有些地區的招租件數減少至接近疫情前水準，也有些地區的招租件數依舊維持在高水準，由此可看出不同地區的表現呈兩極化發展。  
雖然地區和店面地點的不同，讓租金呈現兩極化發展，總體來說，現已逐漸擺脫新冠疫情的影響，邁向正常化，店面租金頹勢發展的地區也慢慢轉向穩定。但由於原物料價格、能源成本等高漲，這些非疫情因素成為壓縮店面營運的主因，今後須留意這些因素對店面租金的影響。

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「2023春季店面租金趨勢」。著作權歸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。