

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 附攝影棚之獨棟住宅出售
港區六本木7丁目

最近車站步行5分鐘以內

銷售價格 | **5億7,000萬日圓**

◆東京Metro日比谷線「六本木」站步行3分鐘
◆都營地下鐵大江戶線「六本木」站步行5分鐘
◆4SLDK房型+攝影棚

■所在地/港區六本木7丁目■交通/東京Metro日比谷線「六本木」站步行3分鐘、都營地下鐵大江戶線「六本木」站步行5分鐘■土地面積/89.31m²(27.01坪)■建築物面積/190.32m²(57.57坪)■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上3層建築■竣工年月/2017年12月■地目/住宅地■使用分區/第一種住宅區■建蔽率/60%■容積率/160%(受限於前方道路寬幅)■道路/南側有約4.0m寬之私有路■現況/居住中■交易模式/媒介(仲介)※須支付私有路通行費(一年12,000日圓)

承辦:山口

04 整棟大廈出售
墨田區東向島3丁目

全戶出租中

銷售價格 | **7億日圓**

◆東武晴空塔線「東向島」站步行6分鐘

■所在地/墨田區東向島3丁目■交通/東武晴空塔線「東向島」站步行6分鐘■總戶數/41戶(店面1、住宅40)■土地面積/287.22m²(86.88坪)■建築物面積/1,102.77m²(333.58坪)■專有面積/19.02m²~30.54m²■結構、層數/鋼筋8層建築■竣工年月/1990年1月■現況/41室中41室(店面1、住宅40)出租中(2023年7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:佐柏

07 整棟大廈出售
港區赤坂4丁目

最近車站步行5分鐘以內

銷售價格 | **20億日圓**

◆東京Metro千代田線「赤坂」站步行5分鐘
◆東京Metro銀座線、丸之內線「赤坂見附」站步行8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5分鐘、東京Metro銀座線、丸之內線「赤坂見附」站步行8分鐘■總戶數/8戶(住宅8)■土地面積/321.43m²(97.23坪)■建築物面積/827.50m²(250.31坪)■專有面積/49.38m²~102.40m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上3層建築■竣工年月/2022年6月■現況/8室中7室(住宅7)出租中(2023年7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:高石

10 整棟大廈出售
練馬區石神井町6丁目

銷售價格 | **7億日圓**

◆西武池袋線「石神井公園」站步行10分鐘
◆2023年4月竣工
◆1DK以上的格局

■所在地/練馬區石神井町6丁目■交通/西武池袋線「石神井公園」站步行10分鐘■總戶數/18戶(住宅18)■土地面積/270.54m²(81.83坪)■建築物面積/888.37m²(268.73坪)■專有面積/29.76m²~48.82m²■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築■竣工年月/2023年4月■現況/18室中13室(住宅13)出租中(2023年6月26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(15台)

承辦:岩內

02 整棟大樓出售
澀谷區笹塚3丁目

銷售價格 | **1億5,000萬日圓**

◆京王線、京王新線「笹塚」站步行6分鐘
◆整棟出租中(2023年7月10日資料)

■所在地/澀谷區笹塚3丁目■交通/京王線、京王新線「笹塚」站步行6分鐘■總戶數/1戶(店面1)■土地面積/63.56m²(19.22坪)■建築物面積/189.26m²(57.25坪)■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上4層建築■竣工年月/2003年4月■現況/1室中1室(店面1)出租中(2023年7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:原

05 整棟大廈出售
豐島區目白5丁目

全戶出租中

銷售價格 | **5億2,500萬日圓**

◆2017年3月竣工
◆全戶出租中(2023年7月10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(店面1、辦公室1、住宅14)■土地面積/109.89m²(33.24坪)■建築物面積/467.57m²(141.43坪)■專有面積/24.17m²~30.88m²■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(店面1、辦公室1、住宅14)出租中(2023年7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:佐柏

08 整棟大樓出售
港區南麻布5丁目

最近車站步行5分鐘以內

銷售價格 | **7億日圓**

◆東京Metro日比谷線「廣尾」站步行5分鐘
◆全戶出租中(2023年7月10日資料)

■所在地/港區南麻布5丁目■交通/東京Metro日比谷線「廣尾」站步行5分鐘■總戶數/5戶(店面3、辦公室2)■土地面積/107.22m²(32.43坪)■建築物面積/373.12m²(112.86坪)■專有面積/61.97m²~88.23m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下1層地上4層建築■竣工年月/1985年3月■現況/5室中5室(店面3、辦公室2)出租中(2023年7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:萩原

11 大廈
中央區佃2丁目 Century Park Tower 52樓

銷售價格 | **2億6,800萬日圓**

◆本公司東急LIVABLE株式會社為賣家
◆2023年7月室內裝潢完工作地板、牆壁、天花板重鋪(全屋)、玄關磁磚重鋪、兩衛換新(附帶免治功能、客廳處的無水箱)

■所在地/中央區佃2丁目■交通/東京Metro有樂町線「月島」站步行9分鐘、都營地下鐵大江戶線「月島」站步行9分鐘■總戶數/756戶■土地面積/9,438.22m²(2,855.06坪)共有持分12,024/6,119,596■專有面積/120.24m²(36.37坪)■陽台面積/12.82m²■結構、層數/鋼筋混凝土地下3層地上54層建築的52樓部分■竣工年月/1999年1月■格局/3LDK+WIC■管理模式/全權委託■管理員工作型態/日間管理■管理費/每月41,500日圓■修繕提列金/每月16,230日圓■自助式倉庫使用費/每月1,000日圓■熱水暖氣基本費/每月1,700日圓■供水供暖機房修繕提列金/每月6,610日圓■現況/空屋■交易模式/買家

承辦:西塔

03 整棟大廈出售
靜岡縣靜岡市駿河區大谷

土地300m²以上

銷售價格 | **1億2,000萬日圓**

◆土地面積403.30m²(121.99坪)

■所在地/靜岡縣靜岡市駿河區大谷■交通/靜岡鐵路「柚木」站步行40分鐘■總戶數/25戶(住宅25)■土地面積/403.30m²(121.99坪)■建築物面積/689.28m²(208.50坪)■專有面積/22.50m²~23.50m²■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築■竣工年月/1990年4月■現況/25室中24室(住宅24)出租中(2023年7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。

承辦:篠

06 整棟大廈出售
北區岸町2丁目

銷售價格 | **2億2,800萬日圓**

◆JR京濱東北線「東十條」站步行9分鐘

■所在地/北區岸町2丁目■交通/JR京濱東北線「東十條」站步行9分鐘、東京Metro南北線「王子」站步行11分鐘、東京Metro丸之內線「小川町」站步行6分鐘■總戶數/11戶(住宅11)■土地面積/285.27m²(86.29坪)■建築物面積/365.09m²(110.43坪)■專有面積/22.13m²~123.71m²■結構、層數/輕鋼構3層建築■竣工年月/2006年2月■現況/11室中9室(住宅9)出租中(2023年6月24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:前田

09 土地出售
千代田區內神田1丁目

最近車站步行5分鐘以內

銷售價格 | **9,980萬日圓**

◆JR山手線、中央線「神田」站步行5分鐘
◆東京Metro丸之內線、東西線「大手町」站步行6分鐘
◆東南路角地

■所在地/千代田區內神田1丁目■交通/JR山手線、中央線「神田」站步行5分鐘、東京Metro丸之內線、東西線「大手町」站步行6分鐘、都營地下鐵新宿線「小川町」站步行6分鐘■土地面積/39.89m²(12.05坪)■地目/住宅地■使用分區/商業地區■建蔽率/80%■容積率/174%(受限於前方道路寬幅)■道路/南側有約2.9m寬之公有路、東側有約2.9m寬之公有路■現況/有舊屋(現況交付)■交易模式/媒介(仲介)

承辦:樋口

12 整棟大廈出售
大田區多摩川1丁目

最近車站步行5分鐘以內

銷售價格 | **1億900萬日圓**

◆東急多摩川線「矢口渡」站步行3分鐘
◆全戶出租中(2023年7月10日資料)
◆附電子鎖、智能櫃、監視攝影機

■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(住宅7)出租中(2023年7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。■建築物建蔽率約超過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7月12日資料。●廣告有效期限：2023年8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 整棟大廈出售
大田區鵜之木2丁目 預估投報率 **5.74%**

最近車站步行5分鐘以內
土地300㎡以上

銷售價格 | **6億5,000萬日圓**
一年預估租金收入 | 37,344,000日圓

- ◆東急多摩川線「鵜之木」站步行2分鐘
- ◆2022年8月入口、公共走廊、外牆等完成提高資產價值翻修工程

■所在地/大田區鵜之木2丁目 ■交通/東急多摩川線「鵜之木」站步行2分鐘 ■總戶數/46戶(住宅46) ■土地面積/410.84㎡(124.27坪) ■建築物面積/910.90㎡(275.54坪) ■專有面積/15.93㎡~16.22㎡ ■結構、層數/鋼筋混凝土5層建築 ■竣工年月/1988年3月 ■現況/46室中37室(住宅37)出租中(2023年6月22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。 ※上述一年預估租金收入包含自行車停車場租金收入(20台)。

承辦: 鈴木

16 新落成整棟大廈出售
世田谷區三軒茶屋1丁目 預估投報率 **3.60%**

最近車站步行5分鐘以內

銷售價格 | **10億1,500萬日圓**
一年預估租金收入 | 36,540,000日圓

- ◆東急田園都市線「三軒茶屋」站步行2分鐘
- ◆預定2024年4月竣工

■所在地/世田谷區三軒茶屋1丁目 ■交通/東急田園都市線「三軒茶屋」站步行2分鐘 ■總戶數/20戶(住宅20) ■土地面積/225.33㎡(68.16坪) ■建築物面積/726.80㎡(219.85坪) ■專有面積/20.54㎡~55.35㎡ ■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/2024年4月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/第UHEC建確R040794號(2023年2月20日取得) ■可交屋年月/預定2024年5月 ■營造商/株式會社協榮組

承辦: 齋藤直

14 附借地權之整棟大廈出售
世田谷區奧澤7丁目 預估投報率 **6.15%**

最近車站步行5分鐘以內
全戶出租中

銷售價格 | **2億8,000萬日圓**
一年預估租金收入 | 17,244,000日圓

- ◆東急大井町線「九品佛」站步行1分鐘
- ◆東急東橫線「自由之丘」站步行10分鐘

■所在地/世田谷區奧澤7丁目 ■交通/東急大井町線「九品佛」站步行1分鐘、東急東橫線「自由之丘」站步行10分鐘 ■總戶數/10戶(住宅10) ■土地面積/237.05㎡(71.70坪) ■建築物面積/626.31㎡(189.45坪) ■專有面積/32.92㎡~75.52㎡ ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■竣工年月/1988年9月 ■現況/10室中10室(住宅10)出租中(2023年7月7日資料) ■土地權利型態/借地權(舊法賃借權) ■到期年月/2043年12月 ■借地費/每月46,900日圓 ■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: 相馬

17 新落成整棟大廈出售
文京區水道1丁目 預估投報率 **4.30%**

最近車站步行5分鐘以內

銷售價格 | **7億2,500萬日圓**
一年預估租金收入 | 31,188,000日圓

- ◆東京Metro有樂町線「江戸川橋」站步行8分鐘
- ◆預定2024年1月竣工

■所在地/文京區水道1丁目 ■交通/東京Metro有樂町線「江戸川橋」站步行8分鐘、JR中央・總武線「飯田橋」站步行12分鐘 ■總戶數/16戶(住宅16) ■土地面積/213.41㎡(64.55坪) ■建築物面積/523.48㎡(158.35坪) ■專有面積/20.82㎡~46.50㎡ ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■預定竣工年月/2024年1月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/第GEA2211-11620號(2023年3月23日取得) ■可交屋年月/預定2024年2月 ■營造商/株式會社明豐Engineering

承辦: 齋藤直

15 整棟大廈出售
大田區大森中2丁目 預估投報率 **5.62%**

全戶出租中

銷售價格 | **1億2,000萬日圓**
一年預估租金收入 | 6,744,000日圓

- ◆京急本線「梅屋敷」站步行6分鐘
- ◆全戶出租中(2023年6月30日資料)

■所在地/大田區大森中2丁目 ■交通/京急本線「梅屋敷」站步行6分鐘 ■總戶數/8戶(住宅8) ■土地面積/114.36㎡(34.59坪) ■建築物面積/122.44㎡(37.03坪) ■專有面積/14.80㎡~15.86㎡ ■結構、層數/木造2層建築 ■竣工年月/2017年9月 ■現況/8室中8室(住宅8)出租中(2023年6月30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: 河添、戶島

18 新落成整棟大廈出售
目黑區中根1丁目 預估投報率 **3.80%**

最近車站步行5分鐘以內

銷售價格 | **5億7,500萬日圓**
一年預估租金收入 | 21,876,000日圓

- ◆東急東橫線「都立大學」站步行4分鐘
- ◆預定2023年12月竣工

■所在地/目黑區中根1丁目 ■交通/東急東橫線「都立大學」站步行4分鐘 ■總戶數/11戶(住宅11) ■土地面積/234.48㎡(70.93坪) ■建築物面積/380.10㎡(114.98坪) ■專有面積/27.49㎡~45.61㎡ ■結構、層數/鋼筋混凝土4層建築 ■預定竣工年月/2023年12月 ■現況/施工中 ■交易模式/媒介(仲介) ■建造執照/第JAIC2022Y1019A1號(2023年3月31日取得) ■可交屋年月/預定2024年1月 ■營造商/株式會社協榮組

承辦: 齋藤直

東急LIVABLE Wealth Advisory本部 Consulting事業部

不動產市場最新資訊

Market News

TOPIC 01 主要都市所有地區地價表現持續上漲或持平 ~ 2023年第1季的 地價LOOK 報告 ~

國土交通省於6月16日公布「地價LOOK報告」，內容為主要都市的高度使用地等(全國80地區)之地價動向調查結果。

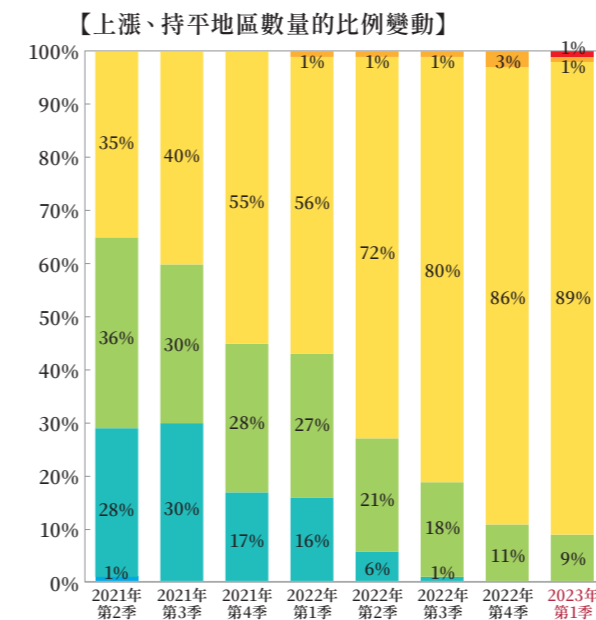
2023年1月1日~2023年4月1日期間之地價趨勢，在現今與疫情共存的社會走向下，大眾對於大廈的需求穩健增加，店面需求逐漸恢復，本次調查延續前次結果，在所有地區的地價表現依舊維持上漲或持平。住宅用地部分，23地區皆為上漲表現。

主要內容概要如下：

- ◆變動率區分(區分為上漲、持平、下跌)來看，75地區不變，4地區向上移動，1地區向下移動。
- ◆上漲地區從71地區增加到73地區，持平地區從9地區減少到7地區，下跌地區連續兩次調查皆為0。
- ◆住宅用地中，1地區的地價變動由「上漲3~6%」變成「上漲超過6%」，自2019年第4季以來久違出現「上漲超過6%」的結果。
- ◆商業用地中，1地區的地價變動由「上漲0~3%」變成「上漲3~6%」，從「持平」轉變成「上漲0~3%」的地區有2個，從「上漲3~6%」到「上漲0~3%」的地區有1個。

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，受到人潮回歸之影響，店面需求的復甦可期，地價持續上漲。



【前期與本期地價動向變化】

前期	本期	地區數
↗ 「上漲」(3~6%)	↗ 「上漲」(3~6%)	1
↗ 「上漲」(0~3%)	↗ 「上漲」(0~3%)	1
↗ 「上漲」(0~3%)	↗ 「上漲」(3~6%)	1
↗ 「上漲」(0~3%)	↗ 「上漲」(0~3%)	68
→ 「持平」(±0%)	↗ 「上漲」(0~3%)	2
→ 「持平」(±0%)	→ 「持平」(±0%)	7

季變動率		地區數
↗	6%以上	1
↗	大於3%不到6%	1
↗	大於0%不到3%	71
→	0%	7

國土交通省每季發布一次《地價LOOK報告(主要都市的高度使用地等之地價動向報告)》，調查主要都市的高度使用地等之地價變動趨勢，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。詳細的調查結果公開在下列網頁中。

- 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、地方圈18地區
- 網址： :https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000045.html

※依國土交通省不動產、建設經濟局地價調查課於2023年5月16日公布的新聞資料 (<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001484850.pdf>) 編製而成。