

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 整棟大廈出售
杉並區下井草1丁目

預估
投報率 **4.83%**

最近車站
步行5分鐘
以內

販售
價格 | **6億9,800萬日圓**

◆東京Metro東西線「木場」站步行5分鐘、
「東陽町」站步行6分鐘
◆附電子鎖

■所在地／江東區東陽1丁目■交通／東京Metro東西線「木場」站步行5分鐘、「東陽町」站步行6分鐘■總戶數／23戶■土地面積／313.48m²(94.82坪)■建築物面積／1,169.37m²(353.73坪)■專有面積／43.64m²～63.00m²■結構、層數／鋼筋混凝土7層建築■竣工年月／1989年5月■現況／23室中22室出租中(2022年4月1日資料)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：山口

04 整棟大廈出售
目黒區青葉台4丁目

預估
投報率 **3.81%**

全戶
出租中

銷售
價格 | **6億6,000萬日圓**

◆2021年6月外牆修繕工程完成
◆已鑑界
◆全戶出租中(2022年4月6日資料)
■所在地／目黒區青葉台4丁目■交通／京王井之頭線「神泉」站步行7分鐘、JR山手線、埼京線「澀谷」站步行14分鐘、東急東橫線、田園都市線、東京Metro副都心線、半藏門線「澀谷」站步行14分鐘■總戶數／12戶■土地面積／354.99m²(107.38坪)，其他尚有8.44m²屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■建築物面積／545.51m²(165.01坪)■專有面積／35.77m²～60.00m²■結構、層數／鋼筋混凝土3層建築■現況／12室中12室出租中(2022年4月6日資料)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。※土地面積為實際面積。

承辦：小川

07 整棟大樓出售
港區六本木3丁目

預估
投報率 **4.31%**

全戶
出租中

最近車站
步行5分鐘
以內

銷售
價格 | **13億日圓**

◆東京Metro日比谷線「六本木」站步行4分鐘、東京Metro南北線「六本木一丁目」站步行7分鐘
◆全戶出租中(2022年4月4資料)

■所在地／港區六本木3丁目■交通／東京Metro日比谷線「六本木」站步行4分鐘、東京Metro南北線「六本木一丁目」站步行7分鐘■總戶數／9戶(5店面、2辦公室、2倉庫)■土地面積／100.89m²(30.51坪)■建築物面積／424.94m²(128.54坪)■結構、層數／鋼構地下1層地上8層建築■竣工年月／2018年8月■現況／9室中9室出租中(2022年4月4日資料)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：佐藤亮

10 整棟大廈出售
大田區上池台2丁目

預估
投報率 **5.31%**

最近車站
步行5分鐘
以內

銷售
價格 | **6億3,000萬日圓**

◆東南邊鄰道路、西南邊鄰水路
採光佳
◆東急池上線「洗足池」站步行5分鐘

■所在地／大田區上池台2丁目■交通／東急池上線「洗足池」站步行5分鐘■總戶數／43戶■土地面積／442.97m²(133.99坪)■建築物面積／872.71m²(263.99坪)■專有面積／16.50m²x43戶■結構、層數／鋼筋混凝土4層建築■竣工年月／1989年7月■現況／43室中37室出租中(2022年4月5日資料)■交易模式／媒介(仲介)■其他／土地面積為實際面積。※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：袴田

02 整棟大廈出售
港區白金台4丁目

預估
投報率 **4.08%**

最近車站
步行5分鐘
以內

銷售
價格 | **3億4,800萬日圓**

◆東京Metro南北線「白金台」站步行2分鐘
◆全戶皆未出租，可自行使用

■所在地／港區白金台4丁目■交通／東京Metro南北線「白金台」站步行2分鐘、JR山手線、埼京線「目黒」站步行12分鐘■總戶數／9戶■土地面積／149.32m²(45.16坪)，其他尚有2.00m²屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■建築物面積／209.66m²(63.42坪)■專有面積／21.00m²～73.00m²■結構、層數／鋼構3層建築■竣工年月／1997年9月■現況／全戶空屋■交易模式／媒介(仲介)※土地面積為登記簿面積。

承辦：岡本

05 整棟大廈出售
新宿區水道町

預估
投報率 **4.88%**

最近車站
步行5分鐘
以內

銷售
價格 | **5億3,100萬日圓**

◆2021年12月大規模修繕工程完成(外牆噴塗、屋頂防水工程等)
◆全戶附免費網路線路

■所在地／新宿區水道町■交通／東京Metro東西線「神樂坂」站步行4分鐘、東京Metro有樂町線「江戸川橋」站步行5分鐘■總戶數／15戶(2辦公室、13住宅)■土地面積／228.25m²(69.04坪)■建築物面積／623.86m²(188.71坪)■專有面積／18.48m²～110.08m²■結構、層數／鋼筋混凝土地下1層地上7層建築■竣工年月／1988年7月■現況／15室中14室出租中(2辦公室、13住宅)(2022年4月5日資料)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：岩內

08 整棟大廈出售
杉並區高井戸東3丁目

預估
投報率 **4.30%**

全戶
出租中

銷售
價格 | **5億7,300萬日圓**

◆2020年3月竣工
◆東北路角地
◆全戶皆設有陽台 ◆設有智能櫃
◆全戶出租中(2022年4月11資料)

■所在地／杉並區高井戸東3丁目■交通／京王井之頭線「高井戸」站步行6分鐘■總戶數／24戶■土地面積／165.25m²(49.98坪)■建築物面積／591.42m²(178.90坪)■專有面積／18.56m²～40.80m²■結構、層數／鋼筋混凝土地下1層地上4層建築■竣工年月／2020年3月■現況／24室中24室出租中(2022年4月11日資料)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：石川

11 新落成整棟大廈出售
目黒區洗足1丁目

預估
投報率 **4.00%**

新落成

銷售
價格 | **5億8,650萬日圓**

◆預定2023年2月竣工
◆鋼筋混凝土5層建築，共14戶
◆東急日線「西小山」站步行6分鐘

■所在地／目黒區洗足1丁目■交通／東急目黒線「西小山」站步行6分鐘■總戶數／14戶■土地面積／170.08m²(51.44坪)■建築物面積／514.70m²(155.69坪)■專有面積／18.34m²～50.27m²■結構、層數／鋼筋混凝土5層建築■竣工年月／預定2023年2月竣工■現況／施工中■交易模式／媒介(仲介)■建造執照／建字第JE22BA1-13-0007號(2022年2月18日取得)■預定入住年月／2023年3月■營造商／株式會社三浦組

承辦：齋藤

03 整棟公寓出售
新宿區中井1丁目

預估
投報率 **5.10%**

全戶
出租中

最近車站
步行5分鐘
以內

銷售
價格 | **1億5,000萬日圓**

◆全戶出租中(2022年4月4資料)

■所在地／新宿區中井1丁目■交通／都營地下鐵大江戶線「中井」站步行5分鐘、西武新宿線「中井」站步行6分鐘■總戶數／7戶■土地面積／113.30m²(34.27坪)其他尚有3.26m²屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■建築物面積／161.59m²(48.88坪)■專有面積／16.04m²～35.59m²■結構、層數／木造3層建築■竣工年月／2016年2月■現況／7室中7室出租中(2022年4月4日資料)■交易模式／媒介(仲介)■其他／土地面積為實際面積。※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：小笠原

06 整棟大廈出售
船橋市高根台2丁目

預估
投報率 **8.00%**

全戶
出租中

土地
300m²
以上

銷售
價格 | **1億9,200萬日圓**

◆土地面積：561.58m²
◆全戶出租中(2022年4月1資料)

■所在地／千葉縣船橋市高根台2丁目■交通／新京成線「高根公園」站步行9分鐘■總戶數／22戶■土地面積／561.58m²(169.87坪)■建築物面積／886.07m²(268.03坪)■專有面積／24.56m²～46.54m²■結構、層數／鋼筋混凝土5層建築■竣工年月／1991年10月■現況／22室中22室出租中(2022年4月1日資料)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。8個停車位中5個出租中。收入來源有1台自動販賣機。

承辦：大久保

09 新落成整棟大樓出售
世田谷區北澤2丁目

預估
投報率 **4.00%**

新落成

最近車站
步行5分鐘
以內

銷售
價格 | **5億2,800萬日圓**

◆京王井之頭線、小田急小田原線「下北澤」站步行3分鐘

■所在地／世田谷區北澤2丁目■交通／京王井之頭線、小田急小田原線「下北澤」站步行3分鐘■總戶數／4店面、2辦公室■土地面積／152.90m²(46.25坪)，其他尚有60.73m²x1/5屬私設道路，如欲利用須負擔額外費用■建築物面積／254.62m²(77.02坪)■專有面積／30.77m²～44.59m²■結構、層數／鋼構地下1層地上2層建築■竣工年月／預定2022年7月竣工■現況／施工中■交易模式／媒介(仲介)■建造執照／建字第JAIC2021Y0534A1號(2021年11月22日取得)■預定入住年月／2022年8月■營造商／株式會社MKK

承辦：河添

12 出租自住兩用住宅
江東區大島1丁目

預估
投報率 **1.30%**

最近車站
步行5分鐘
以內

銷售
價格 | **1億7,500萬日圓**

◆東南路角地
◆由舊積水房屋建造
◆含一停車場

■所在地／江東區大島1丁目■交通／都營地下鐵新宿線「西大島」站步行4分鐘、都營地下鐵新宿線、東京Metro半藏門線「住吉」站步行10分鐘■總戶數／3戶(其中一戶為屋主自住)■土地面積／116.79m²(35.32坪)■建築物面積／181.70m²(54.96坪)■專有面積／28.80m²～114.00m²■結構、層數／輕鋼構3層建築■竣工年月／2009年12月■現況／3室中2室整棟統包出租中(1室賣家居住中，預定搬遷)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：今井

●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4月12日資料。●廣告有效期限：2022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)。



東急房地產股份有限公司
TOKYU LIVABLE (TAIWAN), INC.

電話洽詢



TEL: 0800-009-109





東急LIVABLE Wealth Advisory本部 Consulting事業部

不動產市場最新資訊

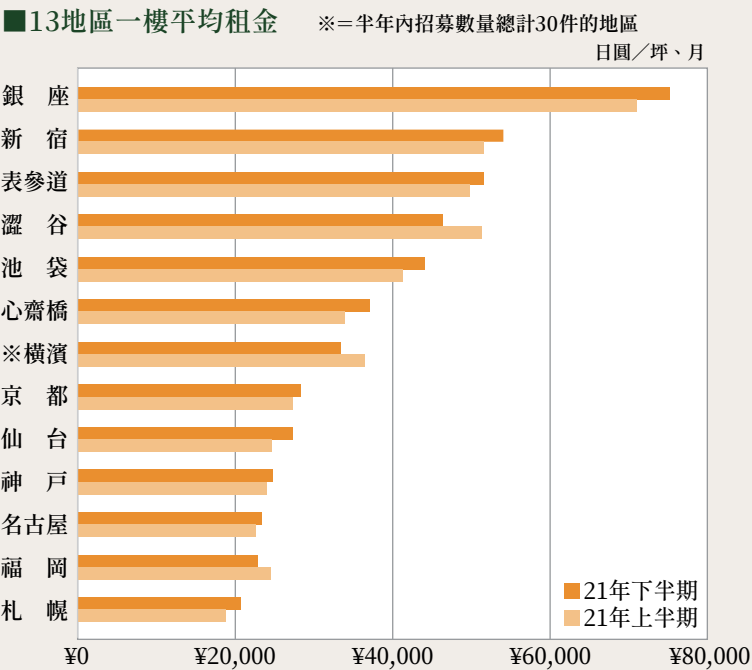
Market News

TOPICS 01 2022春季店面租金趨勢 新冠疫情的影響餘波盪漾，餐飲店景氣緩步復甦

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「2022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的租金資訊，分析店面租金趨勢，每年於春秋公布2次調查結果。

・觀察2021年下半年各地區一樓租金排行榜前幾名，本次調查結果依舊由銀座、新宿位居一二；於前次調查位居第三的澀谷掉至第四，前次第四的表參道則躍升第三；第五名的池袋與前次排名持平。此兩次調查結果皆由東京都地區佔據前五名。至於第六名之後，心齋橋、神戶、名古屋排名上升，橫濱、福岡排名則下滑。



■13地區一樓平均排行榜 日圓／坪、月

排名	地區	21年上半年	21年下半年	前期比
1	銀座	¥71,000	¥75,100	106%
2	新宿	¥51,500	¥54,000	105%
3	表參道	¥49,700	¥51,500	104%
4	澀谷	¥51,300	¥46,300	90%
5	池袋	¥41,200	¥44,000	107%
6	心齋橋	¥33,800	¥37,000	109%
7	橫濱	¥36,400	¥33,400	92%
8	京都	¥27,300	¥28,300	104%
9	仙台	¥24,600	¥27,300	111%
10	神戶	¥24,000	¥24,700	103%
11	名古屋	¥22,500	¥23,300	104%
12	福岡	¥24,500	¥22,800	93%
13	札幌	¥18,800	¥20,700	110%

雖有幾個地區招募件數下降，多數地區依舊持續增加

・由於新冠疫情的影響時間拉長，仰賴國際旅客或餐飲店較多的地區，狀況依舊十分嚴峻。尤其餐飲店，不少店家仍仰賴補助金維持營運，即使人流管制規定鬆綁，能否恢復至疫情前的榮景仍是未知數。

・因股價上漲使資產增加、疫情持續使得出國仍受管制的種種因素，導致富裕層將旅遊、出國的花費轉向日本國內消費等，奢侈品牌的銷售業績蒸蒸日上。2021年底確診人數曾一度穩定下降，某些店鋪的銷售額甚至超越疫情爆發前，因而對進駐黃金地段抱持樂觀態度。

・即使日後新冠疫情趨緩，仍須留意居家辦公普及化與電子商務使用人數增加，所帶來的消費行為改變。此外，須留意實體店面轉型為展示間、郊區店面需求增加等趨勢，亦將導致產業結構改變。

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「2021春季店面租金趨勢」。著作權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。

Consulting 營業小組 推薦物件

事業部推薦物件

鄰近車站之投資標的特輯

13 新落成整棟大廈出售
澀谷區上原1丁目

新落成
最近車站步行5分鐘以內

預估投報率 **3.79%**

銷售價格 | **3億8,000萬日圓**
一年預估租金收入 14,412,000日圓

◆預定2022年7月竣工
◆鋼筋混凝土3層建築，共9戶

■所在地／澀谷區上原1丁目■交通／小田急線、東京Metro千代田線「代代木上原」站步行1分鐘■總戶數／9戶■土地面積／164.66m²(49.80坪)■建築物面積／236.22m²(71.45坪)■專有面積／20.01m²～30.03m²■結構、層數／鋼筋混凝土3層建築■竣工年月／預定2022年7月竣工■現況／施工中■交易模式／媒介(仲介)■建造執照／建字第GEA2111-10862號(2021年10月11日取得)■預定入住年月／2022年7月■營造商／株式會社前田公務店※土地面積為實際面積。

承辦：倉園

16 整棟大廈出售
港區六本木3丁目

最近車站步行5分鐘以內

預估投報率 **3.65%**

銷售價格 | **13億3,000萬日圓**
一年預估租金收入 48,632,400日圓

◆東京Metro南北線「六本木一丁目」站步行3分鐘
◆都營大江戶線、東京Metro日比谷線「六本木」站步行11分鐘

■所在地／港區六本木3丁目■交通／東京Metro南北線「六本木一丁目」站步行3分鐘、都營大江戶線、東京Metro日比谷線「六本木」站步行11分鐘■總戶數／15戶■土地面積／120.91m²(36.57坪)■建築物面積／853.22m²(258.09坪)■專有面積／28.96m²～129.53m²■結構、層數／鋼骨鋼筋混凝土地下2層地上8層建築■竣工年月／2019年6月■現況／15室中13室出租中(2022年4月1日資料)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：大久保

14 新落成整棟大廈出售
新宿區中落合1丁目

新落成
最近車站步行5分鐘以內

預估投報率 **4.51%**

銷售價格 | **3億5,600萬日圓**
一年預估租金收入 16,056,000日圓

◆有4條路線3個鄰近車站可使用
◆附監控螢幕之電子鎖系統
◆設有智能櫃

■所在地／新宿區中落合1丁目■交通／西武新宿線「中井」站步行2分鐘、都營大江戶線「中井」站步行4分鐘、東京Metro東西線「落合」站步行8分鐘、JR中央線、總武線「東中野」站步行16分鐘■總戶數／10戶■土地面積／124.47m²(37.65坪)■建築物面積／382.88m²(115.82坪)■專有面積／18.48m²～30.96m²■結構、層數／鋼筋混凝土5層建築■竣工年月／預定2022年8月竣工■現況／施工中■交易模式／媒介(仲介)■建造執照／建字第AIC2021Y0562A1號(2021年10月11日取得)■預定入住年月／2022年9月■營造商／UBM株式會社

承辦：倉園

17 整棟大樓出售
中野區東中野3丁目

全戶出租中
最近車站步行5分鐘以內

預估投報率 **4.53%**

銷售價格 | **8億7,500萬日圓**
一年預估租金收入 39,694,000日圓

◆JR中央、總武線、都營大江戶線「東中野」站步行1分鐘
◆全戶出租中(2022年4月1日資料)

■所在地／中野區東中野3丁目■交通／JR中央、總武線、都營地下鐵大江戶線「東中野」站步行1分鐘■總戶數／11戶(6店面、5辦公室)■土地面積／146.47m²(44.30坪)■建築物面積／615.33m²(186.13坪)■結構、層數／鋼構6層建築■竣工年月／1989年3月■現況／11室中11室出租中(2022年4月1日資料)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：岡野

15 新落成整棟大廈出售
荒川區東日暮里5丁目

新落成

預估投報率 **5.17%**

銷售價格 | **2億2,500萬日圓**
一年預估租金收入 11,652,000日圓

◆預定2022年11月竣工
◆鋼筋混凝土5層建築，共10戶

■所在地／荒川區東日暮里5丁目■交通／JR山手線、京濱東北線等其他「日暮里」站步行6分鐘■總戶數／10戶■土地面積／75.12m²(22.72坪)■建築物面積／178.27m²(53.92坪)■專有面積／18.00m²～36.00m²■結構、層數／鋼筋混凝土5層建築■竣工年月／預定2022年11月竣工■現況／施工中■交易模式／媒介(仲介)■建造執照／建字第JAIC2021Y0043A1號(2021年8月11日取得)■預定入住年月／2022年12月■營造商／UBM株式會社

承辦：福富

18 整棟大樓出售
澀谷區惠比壽西1丁目

全戶出租中
最近車站步行5分鐘以內

預估投報率 **4.70%**

銷售價格 | **5億6,000萬日圓**
一年預估租金收入 26,326,000日圓

◆JR山手線、埼京線、東京Metro日比谷線「惠比壽」站步行3分鐘
◆2021年7月竣工
◆全戶出租中(2022年4月5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／5戶■土地面積／69.31m²(20.96坪)■建築物面積／185.60m²(56.14坪)■結構、層數／鋼構5層建築■竣工年月／2021年7月■現況／5室中5室出租中(2022年4月5日資料)■交易模式／媒介(仲介)※所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦：岡本

| 台北市不動產仲介經紀業:1030504 | ※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。



東急房地產股份有限公司
TOKYU LIVABLE (TAIWAN), INC.