

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%販售價格 | **6億9,800萬日圓**
一年預估租金收入 | 33,720,600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

02

整棟大廈出售
港區白金台4丁目預估
投報率
4.08%銷售價格 | **3億4,800萬日圓**
一年預估租金收入 | 14,208,000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「目黑」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) ■ 所有人變更後須繼受現有出租合約。

承辦:岡本

03

整棟公寓出售
新宿區中井1丁目預估
投報率
5.10%銷售價格 | **1億5,000萬日圓**
一年預估租金收入 | 7,656,000日圓

◆ 全戶出租中(2022年4月4日資料)
■ 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。※所有變更後須繼受現有出租合約。

承辦:小笠原

04

整棟大廈出售
目黑區青葉台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**
一年預估租金收入 | 25,152,000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 / 目黑區青葉台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

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**
一年預定賃料收入 | 25,950,000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:岩内

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
出租中銷售價格 | **1億9,200萬日圓**
一年預估租金收入 | 15,360,000日圓

◆ 土地面積 : 561.58m²
◆ 全戶出租中(2022年4月1日資料)
■ 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

07

整棟大樓出售
港區六本木3丁目預估
投報率
4.31%全戶
出租中銷售價格 | **13億日圓**

一年預估租金收入 | 56,082,000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**

一年預估租金收入 | 33,494,000円

◆ 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 / 16.50m² x 43戶 ■ 建築物面積 / 872.71m² (263.99坪) ■ 專有面積 / 44.27m² (13.39坪) ■ 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。※所有變更後須繼受現有出租合約。

承辦:袴田

● 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



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 ■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1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

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

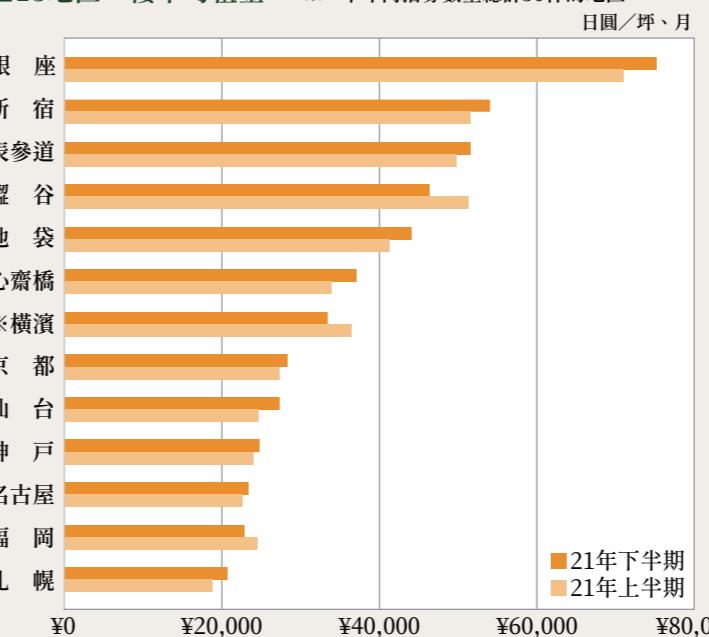
新冠疫情的影響餘波盪漾，餐飲店景氣緩步復甦

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，每年於春秋季公布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地區一樓平均租金 ※=半年內招募數量總計30件的地區



■13地區一樓平均排行榜

排名	地區	21年上半年期	21年下半年期	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。



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

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。