

兩國

地區特輯 — RYUUGOKU



兩國橋

保留著傳統街道的兩國向國內外傳播著江戶文化，加上許多新建的設施吸引更多人前來這個街道。

兩國以相撲聖地而聞名，平成12年(2000年)大江戶線「兩國」站開通後交通變得更加便捷，同時可選擇利用JR和地下鐵的便利度引起了人們的關注。

近幾年「兩國」以江戶時代孕育出的獨特歷史、文化的寶貴的財產作為基礎，並根據地區特性陸續進行了再開發和整頓，下面為大家介紹一下「兩國」。

一個源始於兩國橋， 都市規劃十分美麗的相撲城。

兩國地區是在江戶時代以防火對策為由的都市計劃案所開發的街道。因明歷年間的大火促成了這項計劃案，這場大火燒毀了江戶城本丸，將大半個市區燒成灰燼。基於軍事防衛上的考量，隅田川上沒有架設橋樑，幕府的這項方針斬斷了人們的逃生之路，奪走了許多條生命。幕府為了祭祀犧牲者建造了回向院，開始著手都市的重建工作。大火2年後，幕府在隅田川上架起了首座大橋——兩國橋，開始開發地勢較低的濕地帶本所·深川地區，這裡原來是一片田地和原野。開鑿了豎川·大橫川·南割下水等一條條筆直的運河，兼做防火用水之用，並用挖出來的土填埋田地，形成了以武家住宅為中心的街道。

在日本，眾所皆知兩國的地名就是源於兩國橋。當初在架橋

時，隅田川的東側是下總國，後來被編入武藏國。該橋連接了兩個國度，因此得名兩國橋。作為兩岸的總稱，使用了「兩國」一詞。橋頭上設置了名為廣小路的防火空地，臨時搭建了茶館、攤販、戲院、曲藝場等店鋪，後來逐漸演變為江戶屈指可數的鬧市。橋的西側，即日本橋一側的兩國地名在昭和46年(1971年)被取消，只保留了「兩國廣小路紀念碑」讓人懷念往昔的樣子。

在江戶時代，為了籌措修復寺社的費用，以勸進相撲的名義，在各寺社院內舉行了相撲公演。回向院也是其中之一。公演在市內各寺社裡巡迴舉辦，到了天寶年間，回向院成了公演的固定寺院，明治末期，則在院內建造了國技館，定期舉辦公演。其後，由於失火及戰爭，相撲曾一度離開了兩國，直到昭和59年(1984年)兩國國技館建成後又再度重新回到兩國。相撲和兩國之間有著剪不斷的緣分。



兩國駅前



門面設計嶄新的「墨田北齋美術館」在海外遊客間人氣飆升中

曾經是結合與引導人流和物流， 相似於轉運站的時代

到了明治時期，江戶改名為東京，明治11年(1878年)實施了郡區町村編制法，兩國一帶變成本所區。明治末期，該區開始慢慢朝工商業城區轉型，昭和22年(1947年)與北鄰的向島區合併，誕生了墨田區。回向院周邊的本所相生町等沿襲了江戶時代的町名，但是在昭和4年(1929年)改稱為東兩國一丁目至四丁目，昭和42年(1967年)改稱為兩國一丁目至四丁目。墨田區最先用兩國表示其位址，據說這是兩國橋西側的日本橋一側雖是以兩國廣小路最為熱鬧，卻放棄使用町名的理由。

在明治37年(1904年)這一年兩國發生了巨大的變化。民營鐵路的總武鐵路開通，誕生出「兩國橋」車站，成為前往千葉的東京玄關口。3年後，該鐵路實施國有化，昭和7年(1932年)根據關東大地震重建規劃案架起了總武線鐵橋，從此鐵路穿過隅田川，延伸至御茶水。昭和6年(1931年)「兩國橋」改為「兩國」站，從蒸汽火車時代到昭和後期的漫長歲月裡，該站成為了急行、特急、長途列車的首發、終點站，承擔起連接房總方向的樞紐站角色，每天都有大量的人群和物資經由該站輸送。

從江戶時代開始，兩國橋經歷過數次的重建，在明治37年(1904年)，木橋變成了鐵橋。橋上鋪設了市營電車(後來成

為都營電車)的鐵軌，其後連接新宿的電車從此通過。雖於明治43年(1910年)被廢止，但東武鐵道的龜戶線也在明治37年(1904年)歸入了總武鐵道，一度行駛於兩國橋和曳舟之間。



兩國橋(明治43年(1910年) 國立國會圖書館 藏)

車站的貨物總站遺跡現存在兩國國技館和江戶東京博物館。在江戶時代這一帶曾是御用地，建有幕府的御竹藏等，明治維新後成了陸軍用地，營建了陸軍被服廠。建造在這一帶的都立橫綱町公園裡設有東京都慰靈堂，祭祀在大正12年(1923年)關東大地震時逃難到此地後被燒死的3萬名市民，以及在第二次世界大戰的東京大空襲中失去生命的人們。

有效運用歷史資源和 再開發讓這個街道更富活力。

位於墨田區內的兩國地區目前被定位為「副都心區的廣域綜合據點」，目前正在加緊建設，讓這個街道更添魅力。各地區制定了符合目標的地區規劃，時尚相關因素較集中的兩國南地區將活用人文環境的地區優勢下，越來越富有活力。工商複合型的綠二·三丁目地區將會發展成更加富足、更具活力的商業住宅共存區。龜澤地區致力於提高和完善能夠與住宅共存的產業環境，形成更加健全、更富魅力的都市環境。

規劃的主要內容為：以兩國國技館、江戶東京博物館、刀劍博物館的周邊地區為中心，推動江戶、東京文化的據點建設，同時形成一個集時尚文化、會展地區、業務地區、教育設施地區(區立兩國中學校所在地)、住宿地區為一體的綜合型都市文化據點。住宿地區正在興建地上31層樓的「APA度假飯店<兩國站塔>」，預計將在明年春天正式營業。

此外，平成24年(2012年)東京晴空塔完工後，為激發出繁榮發展的連鎖效應，提高區內觀光遊覽性，制定了「兩國觀光都市建設大計畫」。為實現「高雅生活、高雅娛樂街區·兩國」的相關措施，「墨田北齋美術館」於平成28年(2016年)開幕。平成28年(2016年)兩國站大樓全面翻新，誕生出「-兩國-江戶NOREN」。設施的中央設有日本相撲協會監修的土俵，設施內部空間以「體驗純粹的江戶飲食文化」為理念，展現出江戶町屋的氣氛。

JR東日本也從平成30年(2018年)開始運用曾作為千葉·房總方向特急列車首發站台使用的兩國站3號月台，定期行駛Cycle Train(攜帶腳踏車上電車)「BOSO BICYCLE BASE」。針對俗稱「B.B.BASE」的電車，在站內開設腳踏車出租店等，全新的措施促進了兩國地區的熱鬧，兩國正在不斷磨練自身魅力，加快自身的發展步伐。

TIPS

在地區內的景點追思名留青史的歷史人物。

門面設計新穎的「墨田北齋美術館」在海外遊客間人氣飆升中。始於江戶城、松之廊下的忠臣藏。赤穂浪士為主君報仇而闖入的吉良上野介官邸就在兩國。元祿15年(1702年)12月14日，忠義四十七士完成誅討後，在兩國橋頭休息片刻，渡過一之橋直奔泉岳寺。據說當時超過2,500坪的官邸遺跡如今也沒了蹤跡，昭和9年(1934年)當地的有志之士收購了部分土地，修建了本所松坂町公園。公園裡有被海鼠壁圍起來吉良官邸遺跡。

致力於江戶無血開城的勝海舟(幼名：麟太郎)出生在位於本所龜澤町的父親·小吉家中，並一直生活至7歲。芥川龍之介出生不久後被母親的老家收為養子，到入住舊制第一高中學校宿舍前一直在本所小泉町度過。

葛飾北齋大半輩子都在這一帶生活，與美術館一起留下了自己的名字。作為休息場所深受區民喜愛的舊安田庭園建於元祿年間，到了明治時期，被只憑一代便成功打造安田財閥的安田善太郎所收購。此外，回向院裡還有大家所熟悉的義賊鼠小僧次郎吉之墓。

雖然都市風景已經發生了巨大變化，然而江戶時代的歷史色彩喚起人們對當時的人物和情景的無限遐想，也許這就是兩國地區的魅力所在。



吉良官邸遺跡



PROPERTY MARKET TRENDS

辦公室、物流市場繼續保持良好走勢，
 商業設施在消費稅調漲之前也表現出良好走勢。
 飯店的經營狀況瞬息萬變，
 住宅則整體低迷，隨市場的不同存在差異。

2019年第二季，在受供給增加影響較小的辦公室、
 物流等市場蓬勃發展的同時，飯店則存在著入住率不足的明顯擔憂。

TEXT: 株式會社工業市場研究所 川名透
 IB總研株式會社 藤浪容子



PROPERTY MARKET TRENDS | J-REIT(日本不動產投資信託)

當市場狀況穩固時，REIT同時做好未來佈局。

隨著全球加強金融寬鬆政策，
 機構投資者對REIT的投資姿態

2019年9月底REIT整體時價總額為16兆5,134億日圓，比6月底增加了13%。只有3個月就大幅增加了+13%，其背後有兩大主要原因。

第一點是REIT旗下全部的63支股票的股價指數，東證REIT指數大幅增加了+12.3%。基於對中美貿易摩擦導致經濟前景惡化的擔憂，美國自7月以來已連續3次降息，全球金融寬鬆政策進一步發展，日本國內長期利率處於越發降低的趨勢。隨之而來，投資信託和人壽保險公司等機構的投資者加大了對投資報酬率較高的REIT的投資，結果造成每份投資價格(股價)上漲。

第二點是REIT的公募增資盛行。借助良好的投資市場背景，2019年第二季(7月至9月)進行了9項增資，並以贊助商開發或經營的辦公大樓、住宅公寓、物流設施、飯店為中心獲得進展。

因此，截至9月底，整個REIT的營運資產餘額為18兆9,146億日圓。在此背景下，得益於良好的租賃市場條件，租金上漲、利率成本下降，REIT業績達到前所未有的高水準。

另一方面，REIT出售所持有的房地產案件也持續增加。隨著房地產價格持續上漲，將確定其所持有資產的升值收益，並將出售所得收益分配給投資者或為保障未來分配金的穩定而進行內部保留，將資產減值損失趁著高價時出售以避免未來損失擴大，並提高整個投資組合的品質。即使REIT以這種方式實現繼續成長，但在投資市場狀況及房地產市場狀況走勢向上的時期，仍需看清將來風險的存在動向。

東證REIT指數與REIT時價總額的走勢

來源 根據東證HP、各REIT公開資訊由IB總研製作



辦公大樓

在計畫增加新供給的影響下仍保持穩固。

東京商務區、日本全國主要都市均持續出現空屋率下降、租金上漲趨勢。

2019年9月的大型辦公室空屋率,「東京商務區(都心5區)」為1.64%,近半年(4月~9月)的變化為1.70%→1.64%→1.72%→1.71%→1.71%→1.64%。自2018年11月以來,保持低於2%的低空屋率,整體走勢穩固。具體來說,千代田區1.28%(與去年同期相比-0.99pt.)、中央區1.35%(與去年同期相比-1.80pt.)、港區2.11%(與去年同期相比-0.52pt.)、新宿區1.89%(與去年同期相比+0.50pt.)、澀谷區1.51%(與去年同期相比+0.47pt.)。東京的商務區平均保持在2%左右,整體呈良好走勢。但在新宿區,空屋率很早就低於2%、平均租金也是唯一低於每坪2萬日圓的地區,新建房件的租金暴漲,造成對新供應部分的需求的減少。

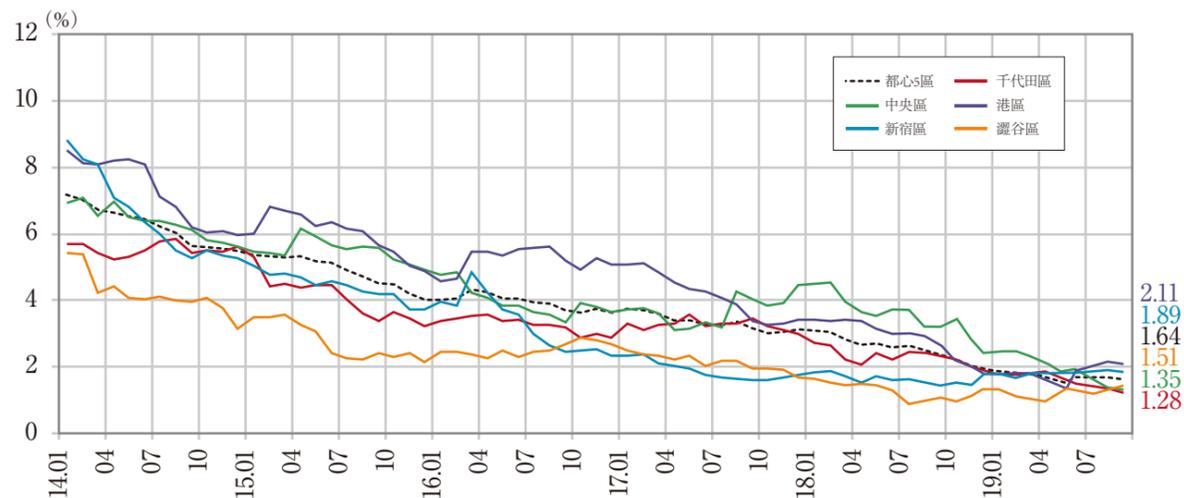
「東京商務區」在2019年9月的每坪租金整體平均為21,855日圓(去年同期為20,438日圓,同比+6.9%)與上個月相比+71日圓,自2014年1月以來連續5年持續上漲。具體來說,千代田區為23,954日圓(同期22,591日圓、同比+6.0%)、中央區為20,038日圓(同期18,709日圓、同比+7.1%)、港區為21,835日圓(同期20,852日圓、同比+4.7%)、新宿區為19,563日圓(同期17,751日圓、同比+10.2%)、澀谷區為24,607日圓(同期21,939日圓、同比+12.1%)各區的租金水準有所上漲。全國主要都市2019年9月的狀況 空置空屋率・平均每坪租金為:「札幌」為2.40%・9,072日圓(去年同比+0.14pt.・+369日圓)、「仙台」為4.07%・9,169日圓(去年同比-1.02pt.・

+85日圓日圓)、「名古屋」為2.23%・11,516日圓(去年同比-0.69pt.・+441日圓日圓)、「大阪」為2.00%・11,670日圓(去年同比-0.93pt.・+272日圓)、「福岡」為2.01%・10,386日圓(去年同比0.46pt.・+509日圓),除「札幌」外主要都市的空屋率均下降,全部主要都市的租金均上漲。同時,從「有空屋的大樓比例」看,「東京商務區」整體上為14.6%(去年同比-2.9pt.)、千代田區為14.7%(去年同比-5.8pt.)、中央區為11.2%(去年同比-5.3pt.)、港區為16.6%(去年同比-2.7pt.)、新宿區為15.2%(去年同比-0.2pt.)、澀谷區為16.3%(去年同比+4.8pt.)無空屋的大樓超過80%。在主要都市中,「札幌」為37.2%(同比+3.8pt.)、「仙台」為

60.2%(同比-2.1pt.)、「名古屋」為36.1%(同比-5.8pt.)、「大阪」為42.1%(同比-8.7pt.)、「福岡」為34.9%(同比-3.4pt.)。即使是「有空屋的大樓比例」較高的「仙台」「大阪」,無空屋的大樓也在增加。不只在東京商務區,各主要都市也在推動都市再開發、站前重建等工作,計畫在不久的將來提供大量的辦公室,但這種「需求旺盛的狀態=低空屋率與租金上漲傾向」估計將會持續下去。

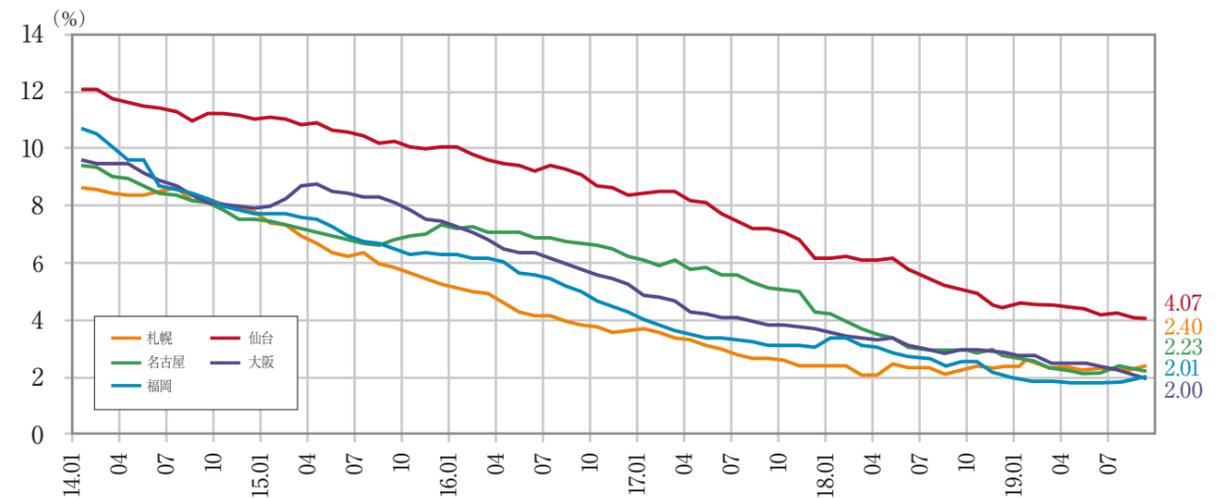
都心5區空屋率

來源 三鬼商事



地方都市空屋率

來源 三鬼商事



飯店



即使國內飯店的入住率有所下降,但訪日遊客的人數穩定增加。

促進夏季低入住率恢復的橄欖球效應

根據Ohta Publications的數據,2019年7月全部都市的客房入住率平均為80.3%(去年同比-0.9pt)、札幌為90.9%、東京為86.1%、大阪為84.9%、沖繩為84.5%,指標都市均跌破去年數值。受惡劣氣候的影響較大,加上包括入境遊客在內的遊客數量減少,在某些地區因新開幕的店舖所引發的競爭激烈也是一大原因。

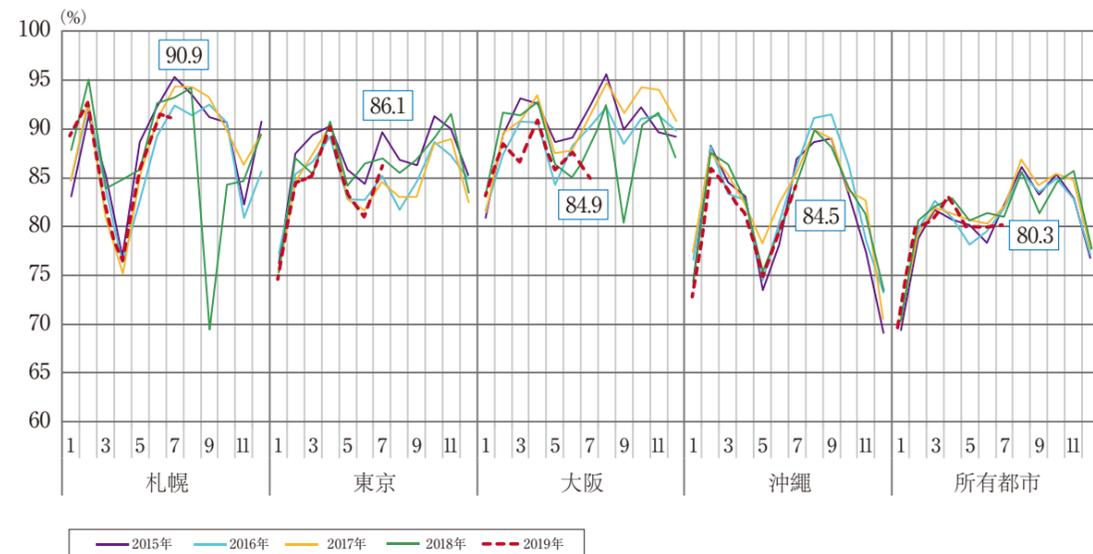
根據觀光廳的統計,2019年8月全國的總計住宿人數約為5,828萬人次(去年同比-2.3%),外國人總計住宿人數為831萬人次,所占比例為14.3%,住宿設施入住率為:旅館為36.3%、度假飯店為59.6%、商務飯店為69.6%、都市飯店為73.6%、簡易住宿為29.4%、其他為29.0%。綜觀各都道府縣所有飯店設施的入住率,大阪府居首位,為75.7%;其次是東京都,為66.1%,神奈川縣為61.4%,千葉縣為60.9%,暑假期間8月份的數值較低。

根據日本觀光局公佈的資料,2019年9月全國總計住宿人數約為4,665萬人次(其中包括外國人住宿的827萬人次),去年同期的

住宿人數為4,444萬人次(其中包括外國人住宿的680萬人次)。訪日遊客人數與去年同比增加5.2%,達到227萬3千人。來自韓國的訪日遊客人數與去年同期相比下降了-27萬9千人(-58.1%),包括來自參加橄欖球世界盃的北美、大洋洲、歐洲、澳洲地區的訪日遊客數量與去年同期相比增加了+7萬7千人,來自中國、東南亞的遊客人數呈穩定增加狀態,彌補了韓國遊客人數減少的空缺,使得整體遊客人數有所增加。單單在9月這一個月,創下史上最高訪日遊客人數的包括英國、中國、台灣、泰國、新加坡、馬來西亞、印尼、菲律賓、越南、印度、澳洲、美國、加拿大、法國、德國、義大利、俄羅斯、西班牙等 18個國家和地區。

客房入住率

來源 Ohta Publications



商業設施



備受矚目,進行大規模再開發的都心型房地產。

2019年8月~9月,氣候的恢復和消費稅的調漲導致需求旺盛、發展狀態良好

根據日本購物中心協會的調查,2019年現有的SC銷售額在8月份為5,376億日圓(去年同比+2.4%)、9月份為5,337億日圓(去年同比+8.3%)。8月份氣溫上升,以及伴隨化妝品、家庭用品、貴金屬等高價商品消費稅調漲而引起的需求旺盛是一大原因。

按月份考察現有SC的銷售額,8月份租戶的銷售額為4,334億日圓,與去年同比+2.8%,主要租戶的銷售額為1,042億日圓,與去年同比+0.8%。9月份,商業租戶的銷售額為4,298億日圓,與去年同比+7.7%,核心商業租戶銷售額為1,038億日圓,與去年同比+10.8%。商業租戶與核心商業租戶在所有地點均優於去年同期,呈良好走勢。

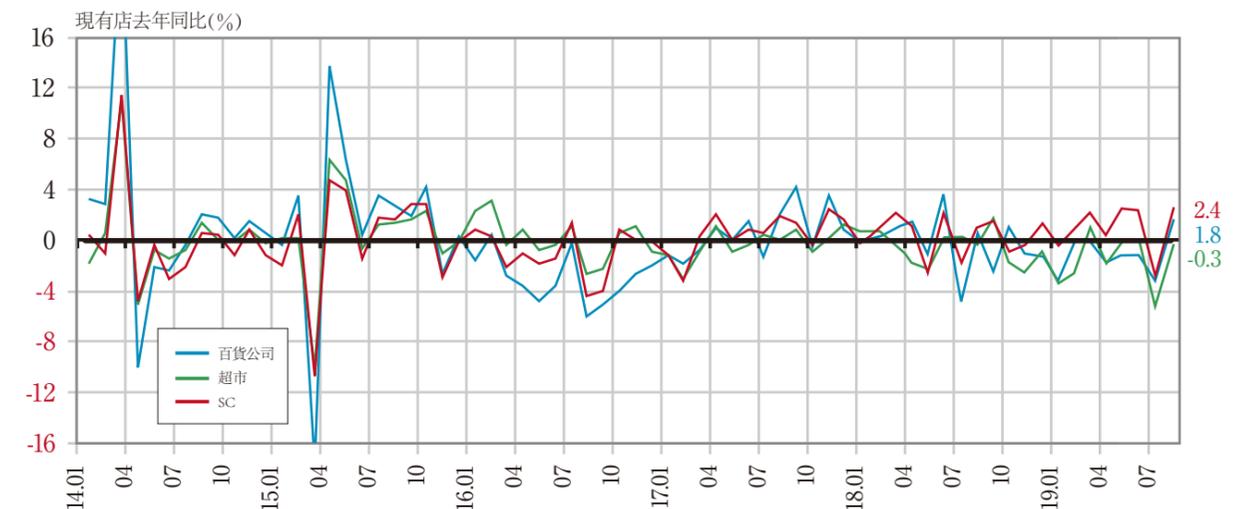
總體而言,抓住對高價產品有明顯旺盛需求的百貨公司、以匯集各類家庭用品的GMS作為核心商業租戶的SC的銷售額大

幅增加。

2018年1月~12月,新開幕37家店舖。2019年比2018年略有減少,但1月~11月新開32家,9月~11月的Credo室町Terrace(東京都中央區/三井不動產等)、Terrace Mall松戶(千葉縣松戶市/住友商事等)、Granberry Park(東京都町田市/東急電鐵等)、隨著澀谷站周邊再開發而開幕的澀谷scramble square、澀谷Parco(東京都澀谷區)等大型辦公大樓SC等的新開幕也得到關注。在首都圈外,10月4日「三井購物公園LaLaport沼津」(靜岡縣沼津市)開幕,是一間有著214家商業租戶、店舖面積64,000㎡的大型SC,在地方都市的百貨公司不斷撤退的背景,這一趨勢特別引人注目。

各業界的營業額

摘錄 日本購物中心協會



本報告所刊資料力求準確無誤,但仍可能會因某些原因而存在錯誤。對於用戶使用本報告進行判斷的一切活動,本公司概不承擔任何責任。

物流設施



在首都圈,2019年第二季的空屋率為展開調查以來的最低值。

即使新的供給旺盛,
但需求過剩的市場環境拉動了租金水準

首都圈大型多租戶物流設施(LMT)的空屋率從2018年第三季→2019年第二季呈6.1%→4.8%→4.9%→2.7%的變化趨勢,達到自2004年第一季展開調查以來的最低值。

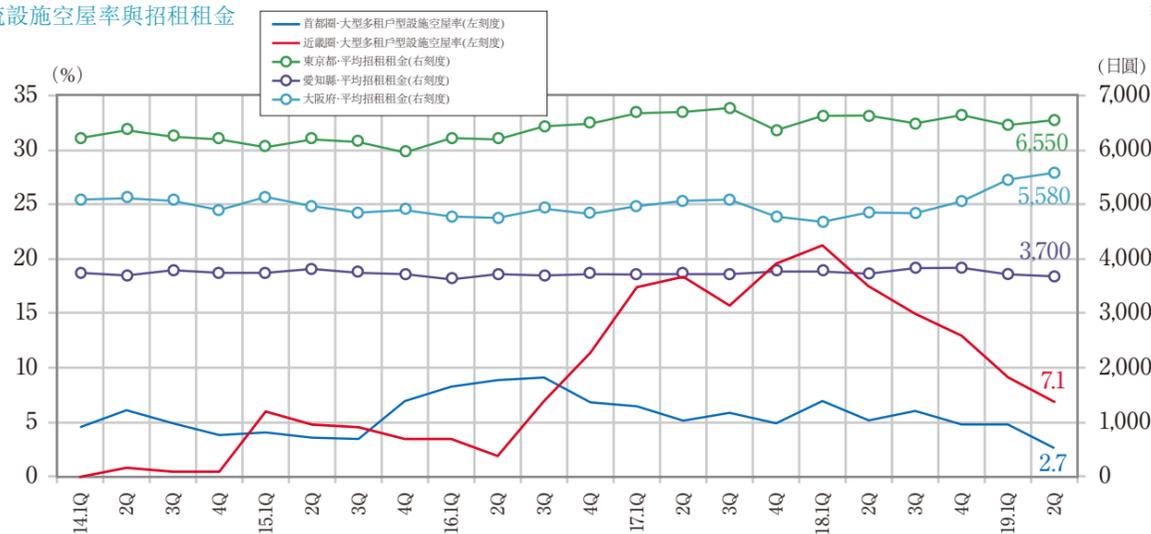
首都圈的實際平均租金為每坪單價4,200日圓(上一期同比+1.0%)。按地區劃分,「東京灣地區」為7,020日圓(同比+3.1%),因需求緊迫,租金上漲。「外環道地區」為4,860日圓(同比+0.2%),2019年有大量新的供給,仍留有招租空屋。「國道16號地區」為4,130日圓(同比+0.5%),新的需求超過100,000坪,創歷史新高,預期今後的竣工物件可順利發展。在「圈央道地區」,即使今年新供給減少是改善空屋率的重要原因,市場環境差異較大,實際租金與上一期相比持平,均為3,320日圓。

在2019年下半年,首都圈新供給的15棟大樓的商業租戶預租率已經超過70%,市場並未感到過剩,竣工超過一年的物件空屋率為0.6%,這也是自調查開始以來的最低值,鑒於此,年度末的空屋率已降至約2.0%,或為有史以來最低值。

近畿圈大型多租戶型物流設施(LMT)的空屋率在2019年第一季為9.1%、第二季為7.1%,新供給的2棟中有1棟已全部入住。在第四季之前完工的物件,商業租戶已經全部確定,近畿圈整體的供需已大為緊縮。空屋率今後將繼續降低,可能在2019年第四季降至5%以下,平均實際租金為每坪單價3,660日圓(上一期同比+2.5%),整體呈上升狀態,特別是灣岸部的發展狀態良好。

物流設施空屋率與招租租金

來源 CBRE



※平均招租租金:截至2012年以半年為單位(1H,2H),2013年起以季度為單位
 ※大型多租戶型設施:建築面積不少於10,000坪,原則上在開發時以多租戶使用為前提進行企劃和設計的設施
 ※首都圈4地區:「東京灣地區」——東京灣岸部地區、「外環道地區」——東京灣地區的外側&東京外環道的內側地區、「國道16號地區」——外環道地區的外側&國道16號線的內側地區、「圈央道地區」——國道16號線的外側&圈央道的內側地區



住宅

即使簽約狀況低迷,但價格上漲仍將持續。

新建的住宅公寓價格上漲有助於二手住宅公寓市場的活躍

根據不動產經濟研究所的資料,2019年9月,首都圈新建住宅公寓的供給為2,359戶,與去年同期相比大幅度減少-30.0%。按地區劃分,東京都23區部為1,111戶(同比-23.8%)、東京都23區外為276戶(同比-9.8%)、神奈川縣為459戶(同比-30.8%)、埼玉縣為384戶(同比+21.5%)、千葉縣為129戶(同比-79.5%),埼玉縣以外的地區大幅下降。

首月簽約率為56.8%(與去年同比-9.7pt.),跌破自去年12月以來的60%。東京都23區部為54.4%(同比-14.2pt.)、東京都23區外為44.6%(同比-11.0pt.)、神奈川縣為69.3%(同比-1.1pt.)、埼玉縣為50.8%(同比+16.0pt.)、千葉縣為76.7%(同比-1.8pt.),除千葉縣和神奈川縣以外,均處於40-50%範圍的嚴峻形勢。

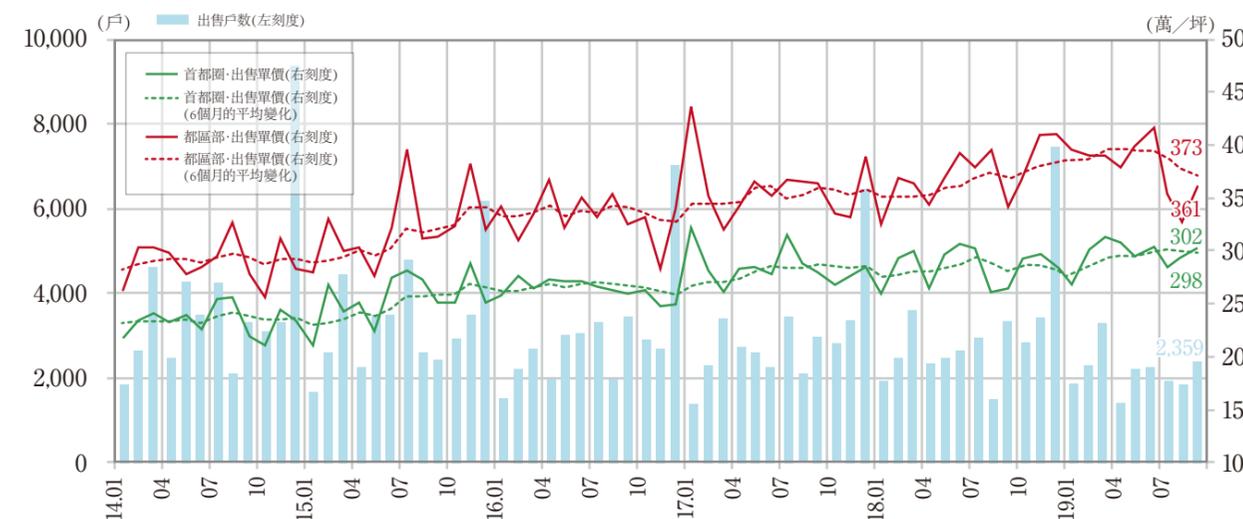
首都圈整體的平均值為:總價5,991萬日圓、每平方公尺單價為

91.3萬日圓、面積為65.61㎡,與去年同期相比,總價+16.6%、單價+14.1%、面積+2.2%,均呈增加狀態。按地區劃分,東京都23區部為總價6,633萬日圓、單價109.2萬日圓、面積60.75㎡,東京都23區外為總價6,515萬日圓、單價96.7萬日圓、面積67.35㎡,神奈川縣為總價5,469萬日圓、單價76.6萬日圓、面積71.36㎡,埼玉縣為總價4,694萬日圓、單價66.9萬日圓、面積70.18㎡,千葉縣為總價5,063萬日圓、單價72.6萬日圓、面積69.75㎡。首都圈整體庫存為6,780戶,比去年同比增加了12.1%。

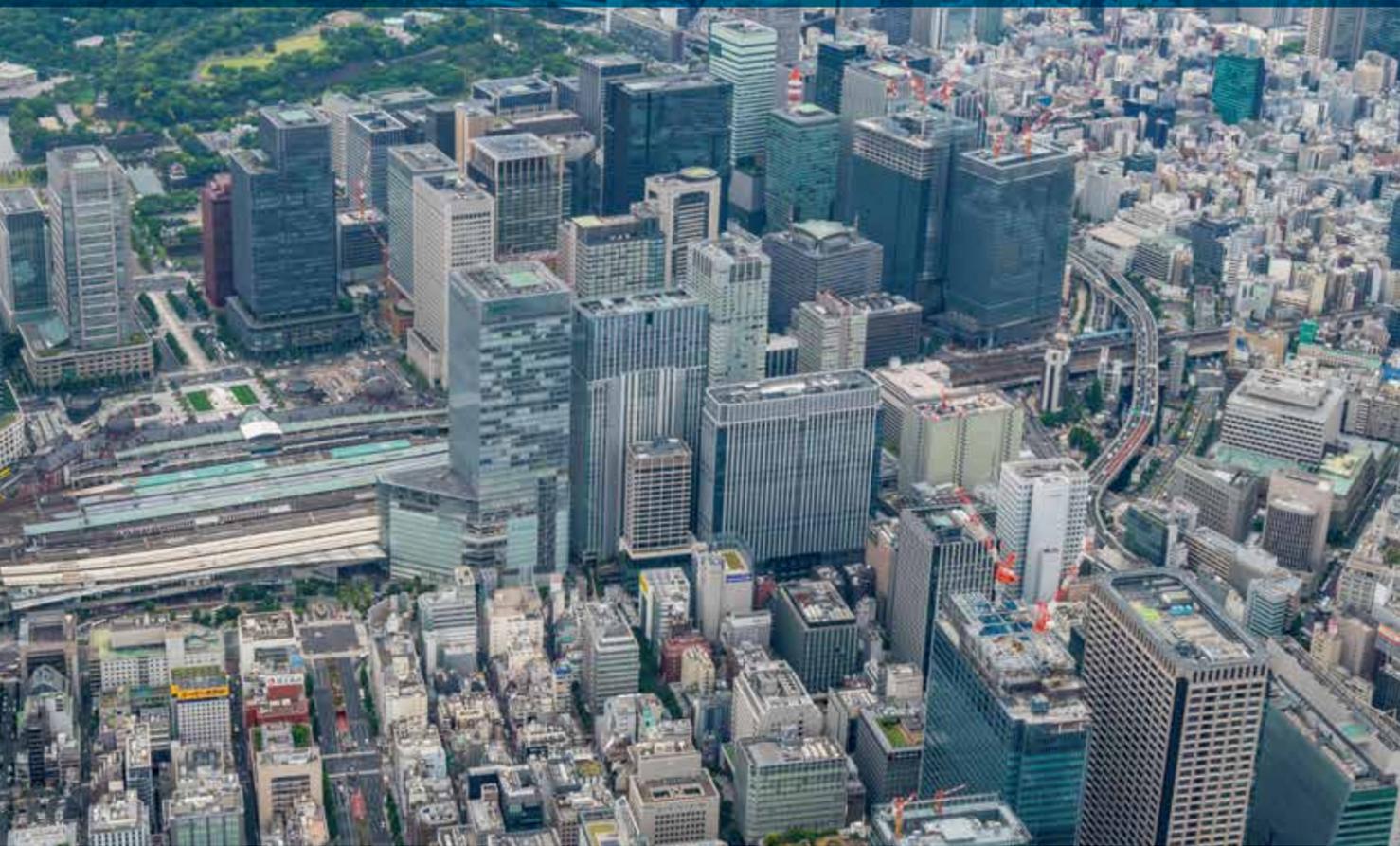
根據東日本不動產流通機構的資料,首都圈2019年7-9月的二手住宅公寓簽約數量為9,406件(與去年同比+8.3%),連續4季超過去年同期水準。簽約的每平方公尺單價為53.72億日圓(同比+3.6%),連續27期持續增加。

首都圈的新建住宅公寓(出售戶數與單價)

來源 不動產經濟研究所



INVESTMENT MARKET TRENDS



都心地區投資用不動產市場動向

在每天收集最新及詳細的資料中,我們歸納出了以投資用不動產市場為主的動向走勢。此市場,受經濟動向等外部因素的影響很大,因此,要求以客觀性的觀點來掌握這方面的資訊。而此資料是以豐富的專業知識和經驗為基礎所歸納出來資料。

數據計算對象地區

都心地區		城南地區		城西·城北地區		城東地區		橫濱·川崎地區	
港區	澀谷區	品川區	世田谷區	杉並區	板橋區	江東區	江戶川區	橫濱市	川崎市
千代田區	新宿區	目黒區	大田區	中野區	北區	墨田區	葛飾區		
中央區	文京區			練馬區	台東區	荒川區	足立區		
				豐島區					

PICK UP AREA

圖表表示各地區投資用不動產的平均成交表面投資報酬率、平均出售表面投資報酬率、成交量的變化。可以確認周邊的實際價格變化、正在出售以及成交案例的詳細內容。

MARKET OVERVIEW

對全地區進行概括,可以確認從過去到本年度的動向。還可按地區比較平均成交表面投資報酬率、平均出售表面投資報酬率、成交量的變化。

【數據來源】
 摘自三井不動産Realty網路的出售、成交資訊資料庫(整棟住宅公寓、整棟大樓、公寓)。
 ・成交量、平均成交表面投資報酬率……季度(3個月)成交量及其平均表面投資報酬率(包含預想值)
 ・平均出售表面投資報酬率……成交量的出售時表面投資報酬率的季度平均
 ・各圖表變化為以2012.1季度為「100」的指數變化。(平均成交表面投資報酬率是以2012.1季度的平均出售表面投資報酬率為「100」的指數變化)
 【注意事項】由於會透過追加新獲取的資料等隨時對舊資料進行更新維護,所以可能出現變動。

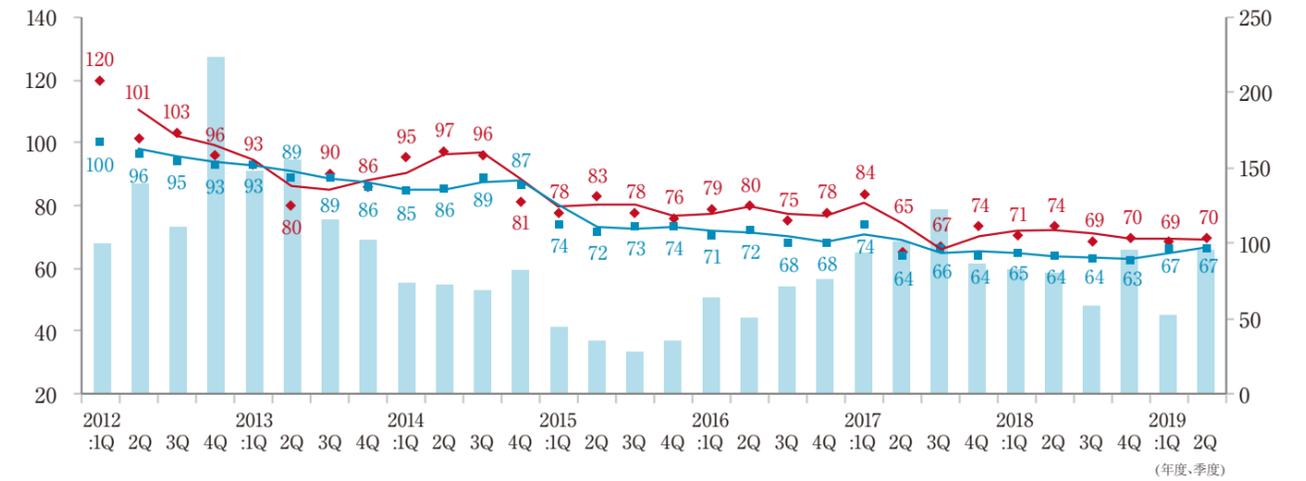
PICK UP AREA

都心地區

※都心地區: 港區、千代田區、中央區、澀谷區、新宿區、文京區

各季度 平均成交表面投資報酬率、平均出售表面投資報酬率、成交量的變化
 (指數: 2012.1季度 出售投資報酬率=100 ◆ 平均成交表面投資報酬率 ■ 平均出售表面投資報酬率)

2019: 2季度的合計值
 (指數: 2012.1季度=100 ■ 成交量)



周邊投資用不動產 仲介流通交易動向

[正在出售的案例]

※篩選部分

No	所在地	賣出價格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年
1	中央區新富1丁目	11,500萬日圓	5.3%	整棟大樓	37.91㎡	128.32㎡	鋼骨結構	1971年
2	澀谷區神泉町	17,500萬日圓	5.2%	整棟住宅公寓	123.79㎡	190.86㎡	鋼筋混凝土結構	1983年
3	新宿區喜久井町	30,000萬日圓	4.0%	整棟公寓	96.27㎡	250.75㎡	鋼結構	2007年
4	新宿區高田馬場3丁目	47,500萬日圓	6.3%	整棟大樓	208.15㎡	877.44㎡	鋼筋混凝土結構	1984年
5	港區南青山7丁目	66,400萬日圓	4.1%	整棟公寓	351.42㎡	735.83㎡	鋼筋混凝土結構	1988年
平均數據		34,580萬日圓	5.0%		163.51㎡	436.64㎡		

[成交案例]

※篩選部分

No	所在地	成約價格帶	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年	成約年月
1	港區赤坂	11,000萬日圓	6.2%	公寓	約65㎡	約172㎡	鋼結構	1972年	2019/9
2	港區芝	20,000萬日圓	4.4%	整棟大樓	約50㎡	約116㎡	鋼骨鋼筋混凝土結構	2001年	2019/9
3	文京區白山	20,500萬日圓	5.6%	整棟公寓	約122㎡	約247㎡	鋼結構	2007年	2019/9
4	澀谷區惠比壽	32,000萬日圓	4.5%	整棟公寓	約214㎡	約294㎡	鋼結構	1987年	2019/8
5	千代田區神田小川町	58,000萬日圓	6.1%	整棟大樓	約103㎡	約760㎡	鋼結構	1973年	2019/9
平均數據		28,300萬日圓	5.3%		-	-			

2019年第二季的成交數量與上一期相比幾乎翻倍。在都心地區,近兩年的平均出售表面投資報酬率幾乎持平,持續保持高價水準。即使市場達到巔峰,但針對財產繼承政策而進行投資的資產家及個人投資者等購買投資用房地產的需求仍然旺盛,需求穩固。估計租賃需求旺盛的區域和相對屋齡較新、條件較好的房仍舊交易

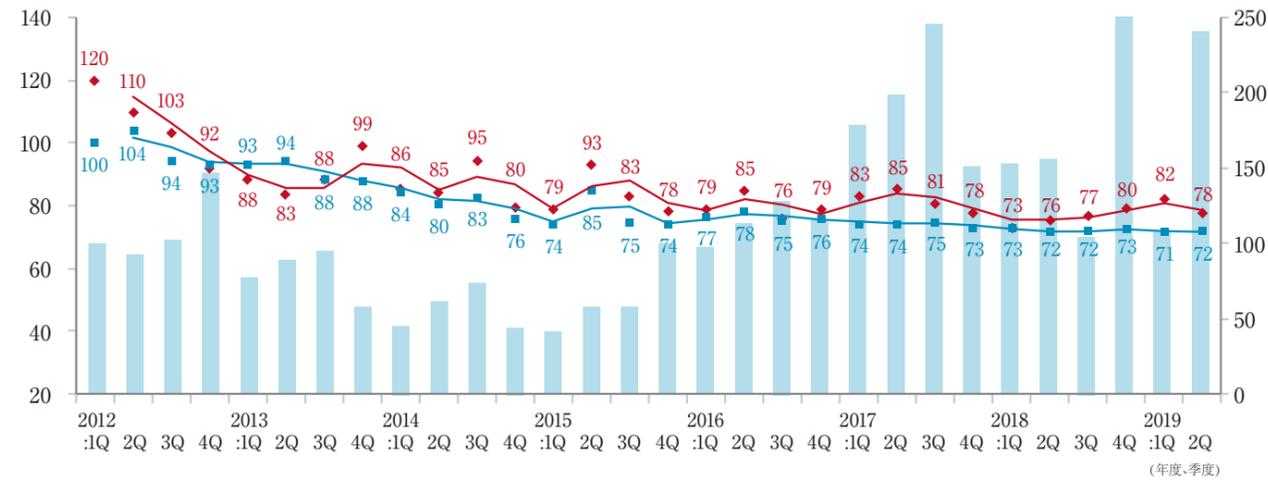
活躍,但另一方面,金融機構對於屋齡較久的房和離最近車站較遠的房擔保評估仍然嚴格,這類房到順利成交所花的時間較長。都心地區的購買需求穩固、價格波動風險較低,有必要持續關注今後的市場趨勢。

城南地區

※城南地區: 品川區、目黒區、世田谷區、大田區

各季度 平均成交表面投資報酬率、平均出售表面投資報酬率、成交量的變化
(指數: 2012:1季度 出售投資報酬率=100 ◆ 平均成交表面投資報酬率 ■ 平均出售表面投資報酬率)

2019: 2季度的合計值
(指數: 2012:1季度=100 ■ 成交量)



與上一財年(2019:1季度)的比較

平均成交表面投資報酬率	本財年	上一財年	變化	平均出售表面投資報酬率	本財年	上一財年	變化
	78	82	-4.8pt		72	71	+0.6pt

周邊投資用不動產 仲介流通交易動向

[正在出售的案例]

※篩選部分

No	所在地	出售價格	表面投資回報率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年
1	大田區大森北6丁目	21,000萬日圓	5.0%	整棟住宅公寓	223.53㎡	274.56㎡	鋼筋混凝土結構	2010年
2	品川區東品川1丁目	22,150萬日圓	5.0%	整棟高級公寓	89.06㎡	203.46㎡	鋼筋混凝土結構	2016年
3	目黒區八雲2丁目	35,800萬日圓	4.7%	整棟公寓	188.23㎡	369.29㎡	鋼筋混凝土結構	2018年
4	品川區南品川1丁目	47,300萬日圓	4.8%	整棟公寓	152.16㎡	551.57㎡	鋼筋混凝土結構	2019年
5	目黒區柿之木坂2丁目	69,800萬日圓	4.6%	整棟公寓	310.63㎡	714.77㎡	鋼筋混凝土結構	2018年
平均数据		39,210萬日圓	4.8%		192.72㎡	422.73㎡		

[成交案例]

※篩選部分

No	所在地	成交價格區間	表面投資回報率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年	成交年月
1	目黒區駒場	14,500萬日圓	5.9%	整棟公寓	約168㎡	約242㎡	鋼筋混凝土結構	1984年	2019/7
2	世田谷區等等力	15,000萬日圓	6.4%	整棟公寓	約182㎡	約287㎡	鋼筋混凝土結構	1972年	2019/8
3	品川區北品川	24,800萬日圓	5.4%	整棟公寓	約58㎡	約345㎡	鋼結構	2013年	2019/7
4	目黒區上目黒	27,500萬日圓	5.0%	整棟公寓	約97㎡	約341㎡	鋼筋混凝土結構	2000年	2019/9
5	目黒區平町	31,500萬日圓	5.7%	整棟公寓	約331㎡	約487㎡	鋼筋混凝土結構	1988年	2019/7
平均数据		22,660萬日圓	5.7%		-	-			

繼上一季後,城南地區的平均出售表面投資報酬率為5.7%,這是自調查開始以來的最低值。高價出售的房產較多,形成對買家而言較為嚴峻的市場,但2019年第二季該地區的市場狀況已連續四季呈上升趨勢,平均成交表面投資報酬率轉而下降,至-4.8pt的78,交易數量增加至上一季的2倍以上,呈活躍狀態。

另一方面,即使在2019年第二季,投資用房地產的融資環境仍然嚴峻,

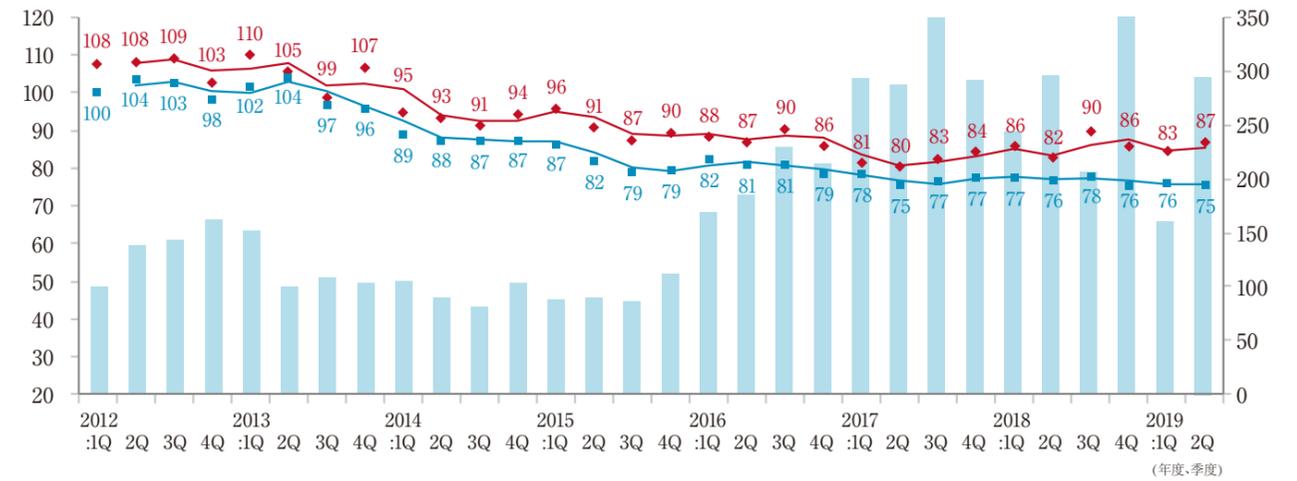
導致最終購買者仍然有限,第三季在消費稅調漲之前的搶購需求也告一段落,可能再次導致暫緩購買,因此,有必要密切關注金融機構的動向以及投資用房地產市場的發展趨勢。

城西與城北地區

※城西與城北地區: 杉並區、中野區、練馬區、豐島區、板橋區、北區、台東區

各季度 平均成交表面投資報酬率、平均出售表面投資報酬率、成交量的變化
(指數: 2012:1季度 出售投資報酬率=100 ◆ 平均成交表面投資報酬率 ■ 平均出售表面投資報酬率)

2019: 2季度的合計值
(指數: 2012:1季度=100 ■ 成交量)



與上一財年(2019:1季度)的比較

平均成交表面投資報酬率	本財年	上一財年	變化	平均出售表面投資報酬率	本財年	上一財年	變化
	87	83	+3.7pt		75	76	-0.8pt

周邊投資用不動產 仲介流通交易動向

[正在出售的案例]

※篩選部分

No	所在地	出售價格	表面投資回報率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年
1	中野區新井4丁目	19,800萬日圓	8.0%	整棟高級公寓	284.29㎡	356.29㎡	鋼筋混凝土結構	1980年
2	中野區本町4丁目	21,980萬日圓	6.1%	整棟大樓	86.84㎡	363.55㎡		1970年
3	豐島區池袋3丁目	31,260萬日圓	7.3%	整棟公寓	246.49㎡	694.89㎡		1983年
4	杉並區堀之内1丁目	35,000萬日圓	7.9%	整棟大樓	207.53㎡	747.30㎡		1974年
5	中野區上高田1丁目	54,000萬日圓	6.9%	整棟公寓	767.17㎡	687.40㎡		1966年
平均数据		32,408萬日圓	7.2%		318.46㎡	569.89㎡		

[成交案例]

※篩選部分

No	所在地	成交價格區間	表面投資回報率	類別	土地面積	建築面積	結構	竣工年	成交年月
1	練馬區早宮	13,600萬日圓	7.0%	整棟公寓	約230㎡	約274㎡	鋼筋混凝土結構	2000年	2019/9
2	中野區沼袋	14,000萬日圓	7.5%	整棟公寓	約136㎡	約293㎡	鋼筋混凝土結構	1985年	2019/8
3	台東區松之谷	22,800萬日圓	6.2%	整棟公寓	約104㎡	約507㎡	鋼結構	1992年	2019/8
4	中野區彌生町	23,000萬日圓	6.5%	整棟公寓	約224㎡	約446㎡	鋼結構	1992年	2019/7
5	板橋區德丸	26,500萬日圓	6.5%	整棟公寓	約215㎡	約545㎡	鋼筋混凝土結構	2004年	2019/7
平均数据		19,980萬日圓	6.7%		-	-			

在2019年第二季,成交量與去年同期相比基本持平,成交表面投資報酬率有所增加,與上一季相比,成交數量增加,成交表面投資報酬率也有所增加。

即使平均出售表面投資報酬率幾乎持平,但從近一年的動向來看,成交數量和表面投資報酬率每季均有所增減(上下波動)。

以具有挑戰性的價格出售、觀察市場的反應後再降低價格以促進成

交,這種一邊觀察市場趨勢再決定交易的情況似乎正在增加。

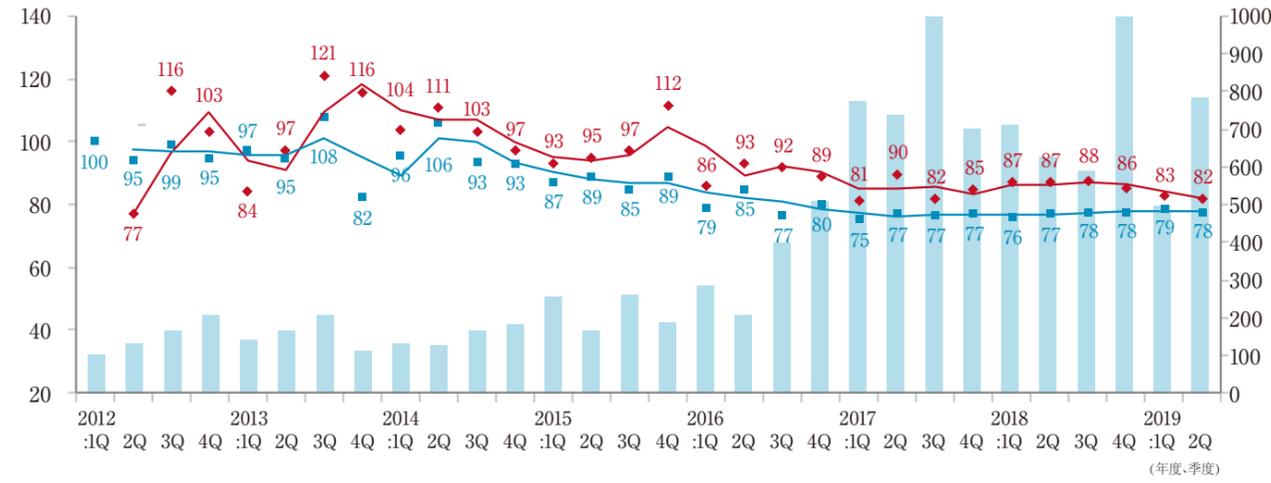
而金融機構對投資用房地產的融資態度仍然嚴峻,毫無變化。一部分房地產公司正在優先處理投資用房地產的事業用地庫存,經過大幅降價談判最終出售的交易數量也持續增加。

城東地區

※城東地區：江東區、墨田區、荒川區、江戸川區、葛飾區、足立區

各季度 平均成交表面投資報酬率、平均出售表面投資報酬率、成交量的變化
(指數: 2012:1季度 出售投資報酬率=100 ◆ 平均成交表面投資報酬率 ■ 平均出售表面投資報酬率)

2019: 2季度的合計值
(指數: 2012:1季度=100 ■ 成交量)



周邊投資用不動產 仲介流通交易動向

[正在出售的案例]

※篩選部分

No	所在地	賣出價格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年
1	江戸川區東小松川4丁目	14,500萬日圓	6.4%	整棟公寓	263.00㎡	413.10㎡	鋼結構	1989年
2	墨田區綠1丁目	25,000萬日圓	5.3%	整棟公寓	185.96㎡	350.13㎡	鋼結構	2006年
3	江東區福住2丁目	25,000萬日圓	4.6%	整棟公寓	122.35㎡	316.42㎡	鋼結構	2015年
4	足立區東和2丁目	25,000萬日圓	8.0%	整棟公寓	385.91㎡	664.43㎡	鋼結構	1992年
5	江東區木場3丁目	43,800萬日圓	6.2%	整棟公寓	382.42㎡	1,201.61㎡	鋼筋混凝土結構	1986年
平均数据		26,660萬日圓	6.1%		267.93㎡	589.14㎡		

[成交案例]

※篩選部分

No	所在地	成約價格帶	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造	竣工年	成約年月
1	墨田區立花	5,550萬日圓	9.8%	公共住宅	約154㎡	約263㎡	鋼結構	1988年	2019/7
2	江戸川區西小岩	10,500萬日圓	7.6%	公共住宅	約247㎡	約208㎡	鋼結構	1986年	2019/7
3	江東區龜戶	16,200萬日圓	5.0%	整棟公寓	約74㎡	約185㎡	鋼結構	2018年	2019/8
4	葛飾區龜有	16,300萬日圓	8.0%	整棟公寓	約210㎡	約424㎡	鋼結構	1977年	2019/8
5	江戸川區平井	26,000萬日圓	5.8%	整棟公寓	約428㎡	約616㎡	鋼結構	2003年	2019/8
平均数据		14,910萬日圓	7.2%		-	-			

即使上一季的交易數量有所下降,但2019年第二季的交易數量卻大幅增漲。即使金融機構實行緊縮政策,但城東地區已經建立了一定規模的投資、事業用房地產交易市場。

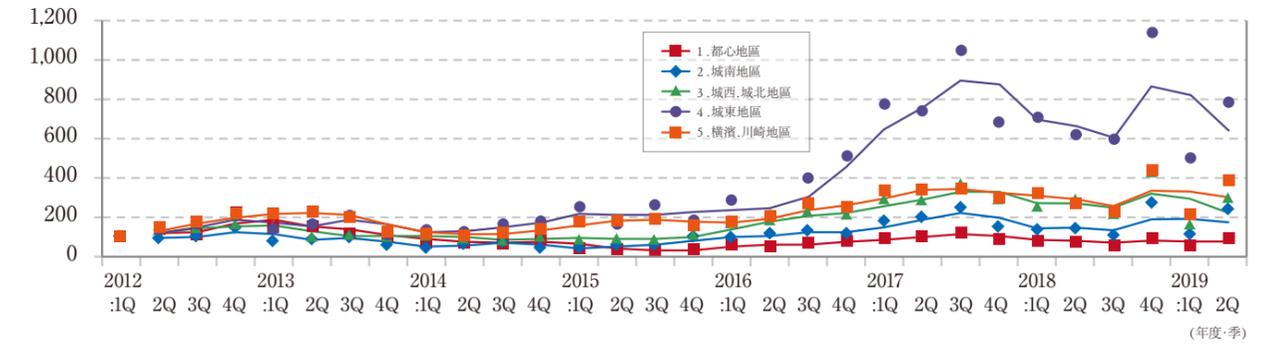
同時,自2017年第一季以來,平均出售表面投資報酬率一直保持在80左右的水準,近兩年的市場行情持續保持在較高水準。

在江東區和墨田區,人們對交通便捷的熱門地區的租賃需求旺盛,投資用不動產和事業用地的交易價格處於較高水準;另一方面,交通不夠便捷的房產和屋齡較久的投資用不動產的投資報酬率較低,因此認為城東地區內的兩極分化日益嚴重。

整體概括

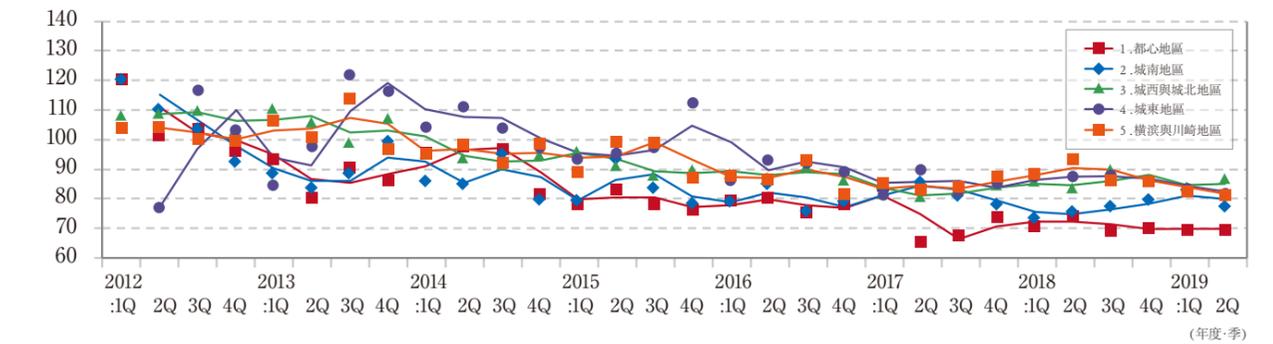
各地區的成交量 變化

(指數: 2012:1季=100 成交量數)



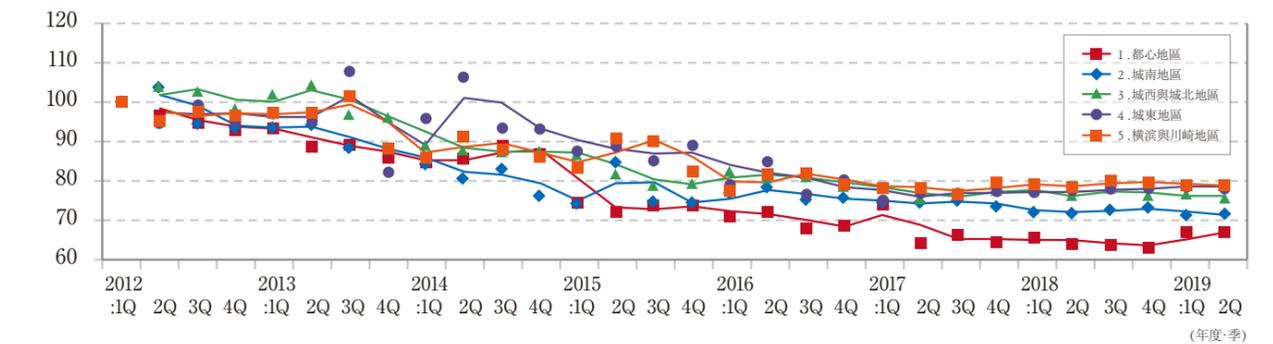
各地區的平均成交表面投資報酬率 變化

(指數: 2012:1季度 出售投資報酬率=100 平均成交表面投資報酬率)



各地區的平均出售表面投資報酬率 變化

(指數: 2012:1季=100 平均出售表面投資報酬率)



即使上一季的交易數量大幅下降,但2019年第二季的交易量大幅回升,部分地區的交易數量是上一季的兩倍以上。

與上一季相同,本期所有地區的平均出售表面投資報酬率繼續持平,平均成交表面投資報酬率也呈下降趨勢。城南地區,雖在上一季增加了2.8pt,但本期下降了4.8pt。另一方面,城西・城北地區上升3.7pt,該地區的平均成交表面投資報酬率和平均出售表面投資報酬率之間的收益差進一步增加。城南及城西・城北地區與其他地區相比,平均成交表面投資報酬率和平均出售表面投資報酬率之間的收益差距較大,表明買賣雙方對投資報酬率的預期存在

差距。
對以都心地區為中心的投資用房地產的需求穩固,2019年10月開始的消費稅調漲對投資用房地產市場會造成怎樣的影響今後也將被關注。此外,金融機構繼續採取融資緊縮政策,部分機構急於處理投資用房地產庫存,因此今後有必要繼續關注投資報酬率的變化趨勢。