

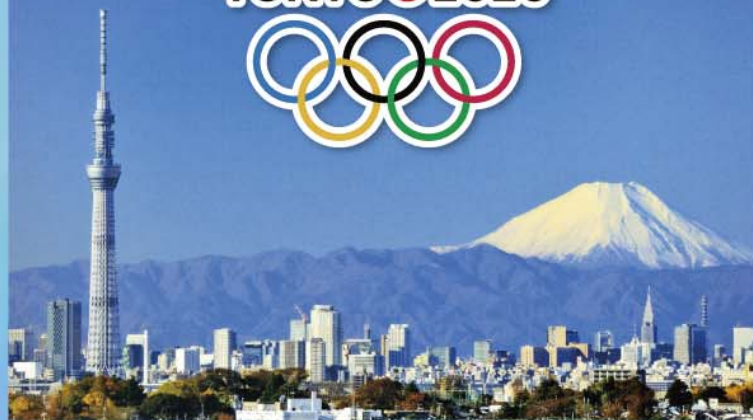
新東京不動産市場資訊

# 新・東京不動産マーケット情報

NEW TOKYO PROPERTY MARKET INFORMATION



TOKYO 2020



公益社団法人 全日本不動産協会

理事長 林 直清

## 林 直清

HAYASHI NAOKIYO

中央大學法學院法律學系畢業  
法學士、司法代書、行政代書  
不動產顧問專家、建築施工管理技士  
住宅用地建物交易主任者、租賃不動產經營管理士

公益社團法人 全日本不動產協會 理事長  
公益社團法人 不動產保證協會 理事長  
公益社團法人 日本租賃住宅管理協會 理事  
一般社團法人 租賃不動產經營管理士協議會 會長  
一般社團法人 全國不動產顧問協會 會長  
世界不動產聯盟 日本分部 2013年度 會長  
NPO法人 東京都資產綜合諮詢中心 理事長

大幸住宅株式會社 社長(總經理) DAIKO REAL ESTATE Co., Ltd  
(since 1969)

不動產證照東京都知事(13)15384號  
TEL/+81-3-5305-2701 FAX/+81-3-3318-0296  
E-mail/hisyo@daiko-rec.co.jp



# 東京都の現状

(東京都現状)

面積 / 2187km<sup>2</sup>

人口 / 1329萬人

外国人登録者 / 39萬人

(中國：16萬人 / 韓國：9.6萬人 /

菲律賓：2.8萬人)

訪日外国人數(僅東京) / 約556萬人

(與前年比+35.7%)

都内生産總值(GDP) / 92兆日圓

民營企業 / 62萬家

商業一年間商品銷售額 / 182兆日圓

住宅總數 / 619萬戶

自有住宅比例 / 44.8%

不動產業者數 / 約23,000家



東京都廳舍(新宿)

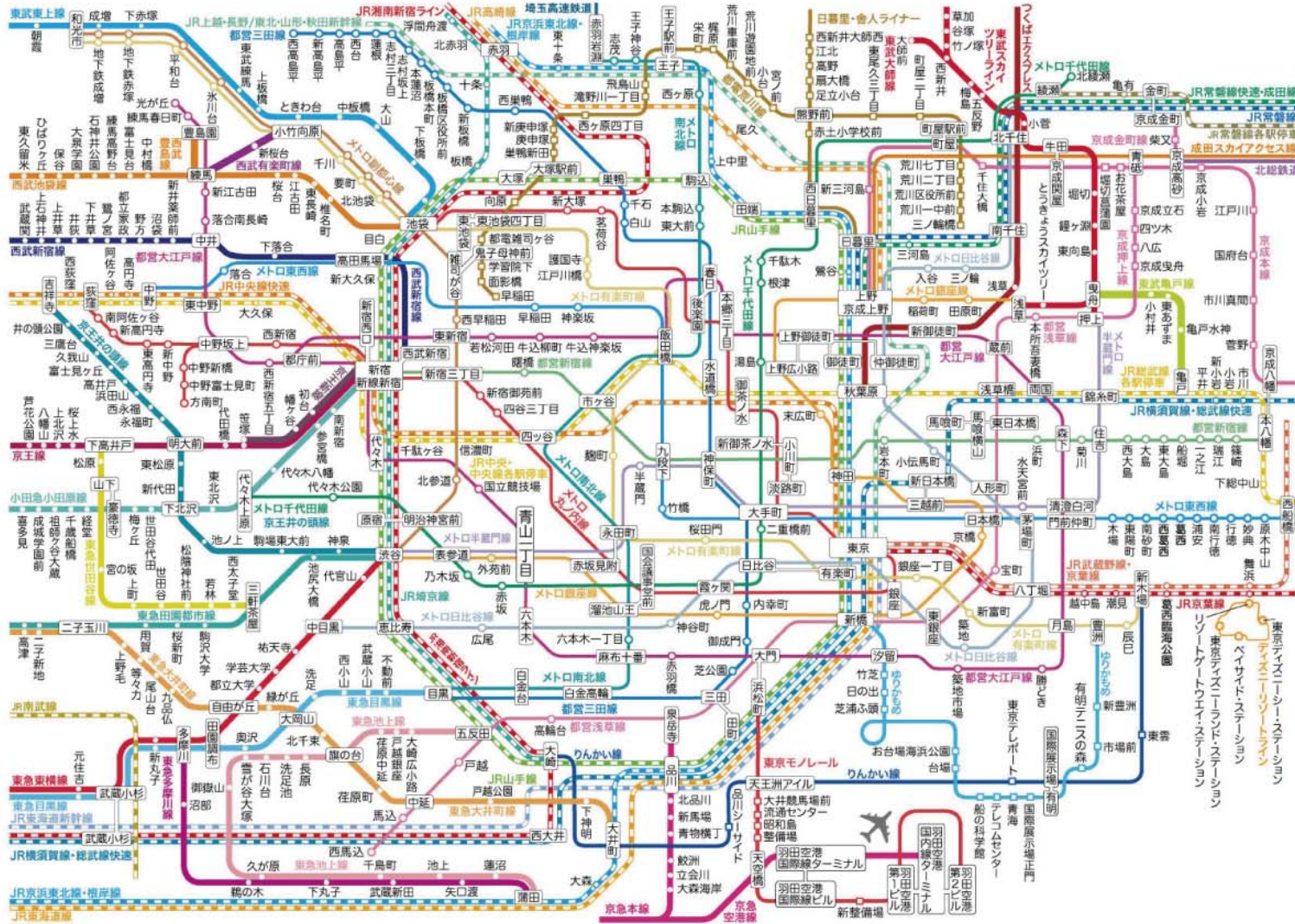
## 東京都・首都圏の特徴

(東京都、首都圏的特色)

- 治安良好
- 交通網完善
- 空氣新鮮
- 水源豐富
- 電力充足
- 無人種歧視
- 好客的國民＝親切
- 政治局勢穩定
- 經濟局勢穩定
- 政治(首都)、經濟、學術中樞

# 東京都の交通網

(東京都的交通網)



# 東京都の紹介 (東京都紹介)



▲東京車站



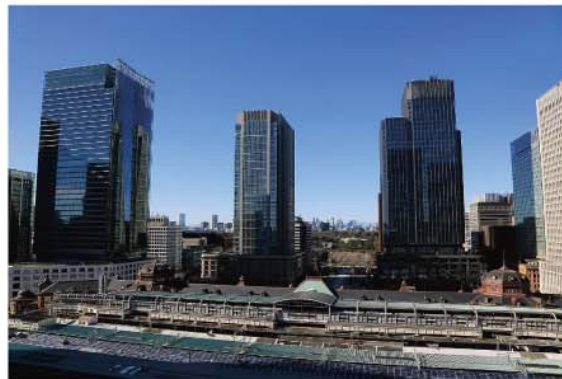
▲銀座



▲新宿の摩天大樓



▲東京晴空塔



▲丸之内の摩天大樓



▲秋葉原

# 日本の不動産取引制度について (關於日本的不動產交易制度)

## (1)住宅用地建物交易業的證照

東京都知事證照(○)×××××號

國土交通大臣證照(○)×××××號

## (2)交易流程

①與住宅用地建物交易業者簽立買賣仲介或代理契約

②介紹物件

③簽立契約之前

交付重要事項說明書，並且住宅用地建物交易主任者具說明義務

④買賣契約 ⇒ (支付剩餘款項) ⇒ 所有權移轉登記 ⇒ 交付物件  
(支付訂金)

↓  
於20天內向日本銀行提交取得物件報告書

↓  
報告財務大臣

## 売買代金以外の諸費用

(買賣貨款以外的諸項費用)

① 仲介手續費 買賣價格 × 3% + 6萬日圓 + (消費稅爲仲介手續費的8%)

---

② 印花  
(貼於各買賣契約書上)

1千萬日圓超～ 5千萬日圓以下	1萬日圓
5千萬日圓超～ 1億日圓以下	3萬日圓
1億日圓超～ 5億日圓以下	6萬日圓
5億日圓超～ 10億日圓以下	16萬日圓

---

③ 登録許可稅  
(登記所需課稅)

a: 土地所有權移轉	※評估額 × 1.5%
b: 建物所有權移轉	評估額 × 2%
c: 建物所有權保存	評估額 × 0.4%
d: 抵押權設定	債權額 × 0.4%

此外，另須支付費用予司法代書等。

---

④ 不動產取得稅

a: 土地	※評估額 × 1/2 × 1.5%
b: 建物	評估額 × 3%...住宅
	評估額 × 4%...住宅以外(店舖、事務所等)

---

※評估額爲固定資產稅評估額



## 三支箭

- ①金融政策—2%的通膨目標 / 無限制的量化寬鬆措施 / 修正日圓升值
- ②財政政策—大規模公共投資
- ③成長政策—成長產業的養成 / 在全球勝出的年輕世代養成 / 女性發光的日本~增加就業

2013年〔日經平均指數〕2012年11月~2013年3月，連續12週上升

東證一部上市公司的市值總額約362兆日圓

金融寬鬆政策—日圓貶值，1美金100日圓/日經平均回復1,6000日圓(2013年11月)

地價上升——公佈公告價格(2014年3月) 3大都市於相隔6年後地價上升

※2020年東京確定主辦奧林匹克、帕拉林匹克運動會

# 2020年東京オリンピック・パラリンピック

(2020年東京オリンピック、パラリンピック運動會)

## オリンピック運動會舉辦概要

正式名稱：第32屆奧林匹克運動會

英文名稱：The Game of the XXXII Olympiad

大會期間：2020年7月24日(週五)~8月9日(週日)

競賽項目：28項



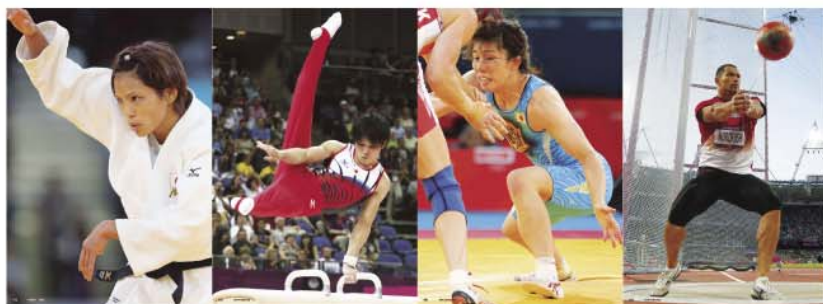
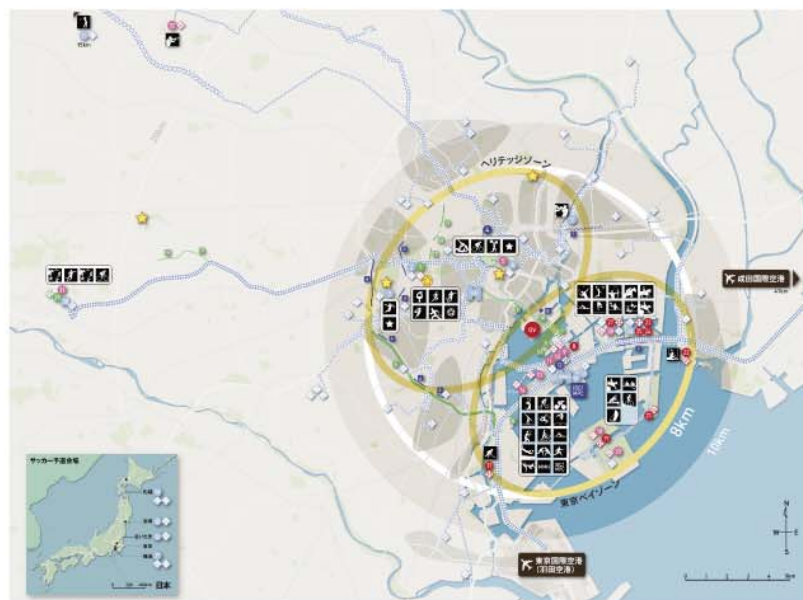
## パラリンピック運動會舉辦概要

正式名稱：第16屆帕拉林匹克運動會

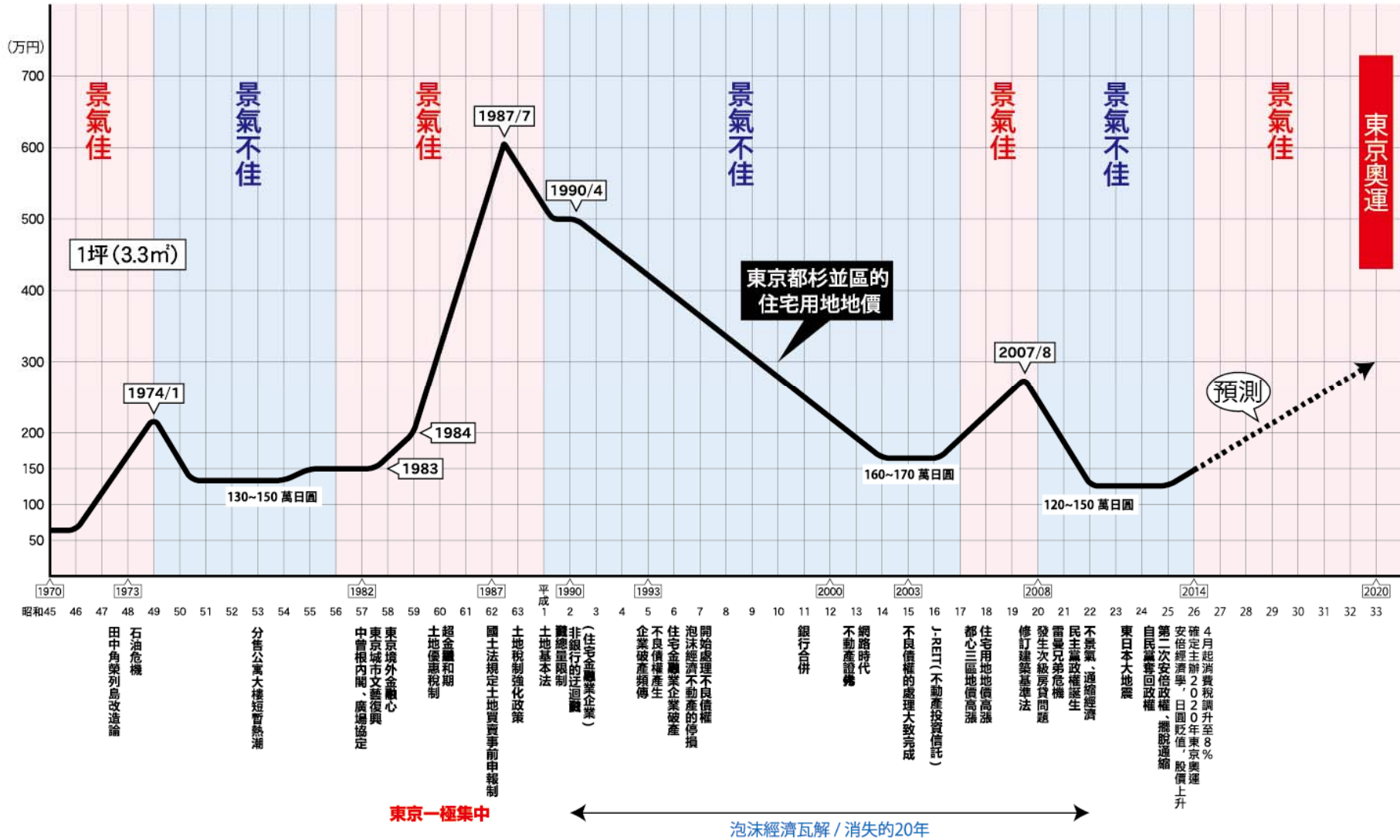
英文名稱：Tokyo 2020 Paralympic Games

大會期間：2020年8月25日(週二)~9月6日(週日)

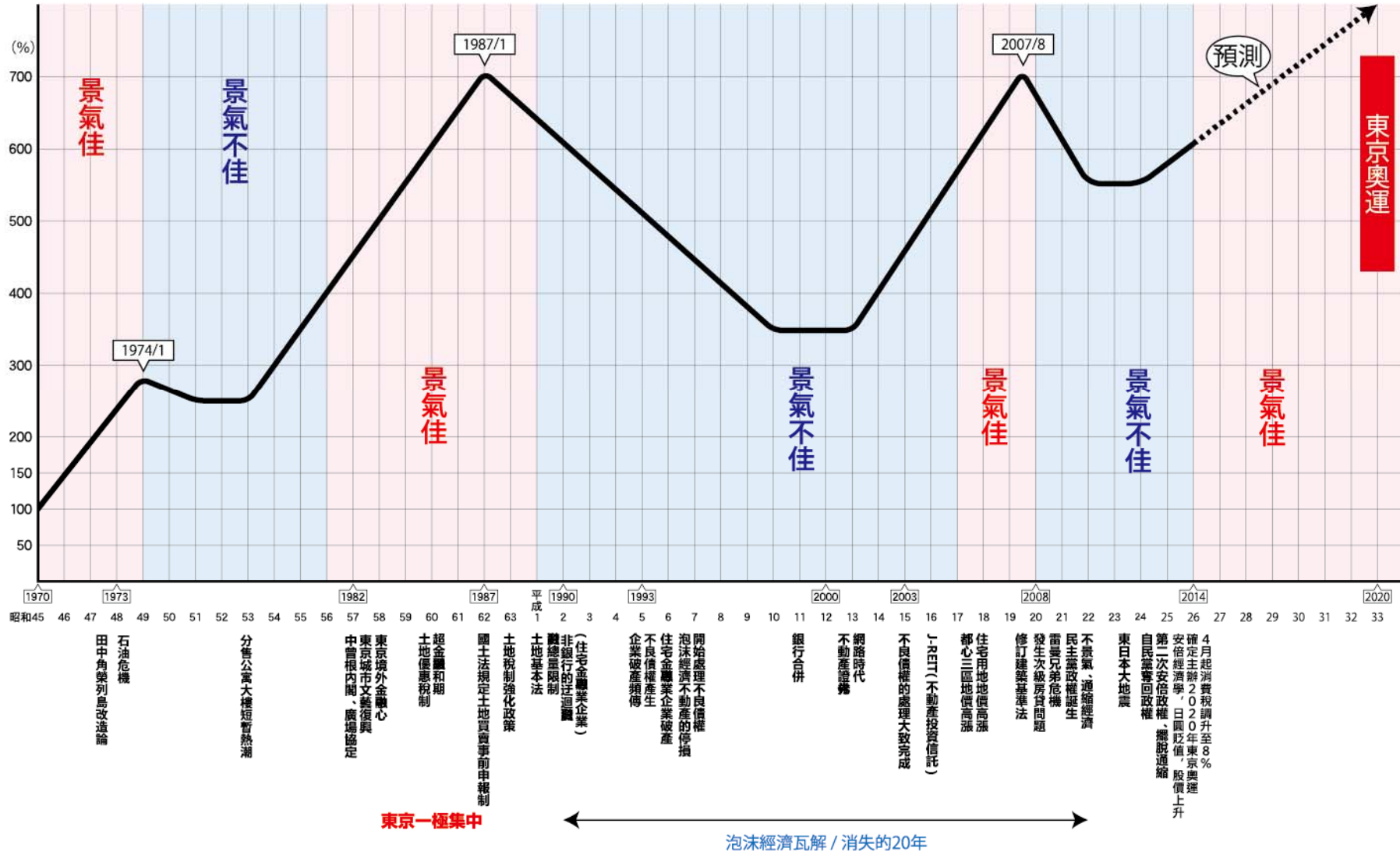
競賽項目：22項



# 東京都杉並區45年間的地價變化



# 都心3區(千代田區、中央區、港區)商業用地基準值平均價格的變化



**不動産は買ったら終わりではない** (不動産並非買完就沒事了!)

所持有不動產的資產性與獲利性+管理

**租賃不動產的經營與管理十分重要**

(建物的修護、維持，以及住戶管理、收取租金業務)



租賃不動產經營管理士的角色

- 扮演資產經營專家的角色
- 促進委託人資產的有效運用、安全維持，以及確保最大獲利
- 確保租戶以及維持舒適環境
- 透明化的說明與報告(提出報告書) 等等

# DEUX TOURES (CANAL & SPA) / ドゥ・トゥール

## 物件概要

【所在地】東京都中央区晴海三丁目102番(地號)

【交通】自都營大江戶線「勝鬨」站步行約9分鐘

【土地使用區分】準工業用地

【佔地面積】15,222.35 m<sup>2</sup>

【結構與規模】鋼筋混凝土建築(含部分鋼骨)

地上52樓、地下1樓、閣樓1樓

【總戶數】1,450戶(住宅)、SOHO216區劃、其他店舖2區劃

【私有面積】住宅：44.67 m<sup>2</sup>~123.77 m<sup>2</sup>

(含住宅私有倉庫面積0.61 m<sup>2</sup>~3.64 m<sup>2</sup>)

SOHO：32.34 m<sup>2</sup>~57.05 m<sup>2</sup>

【預定完工】2015年9月下旬

【預定入住】2016年3月上旬

【賣方】住友不動產株式會社

【設計與施工】三井住友建設株式會社

【管理公司】住友不動產建物服務株式會社

※預定自2014年4月底開始銷售

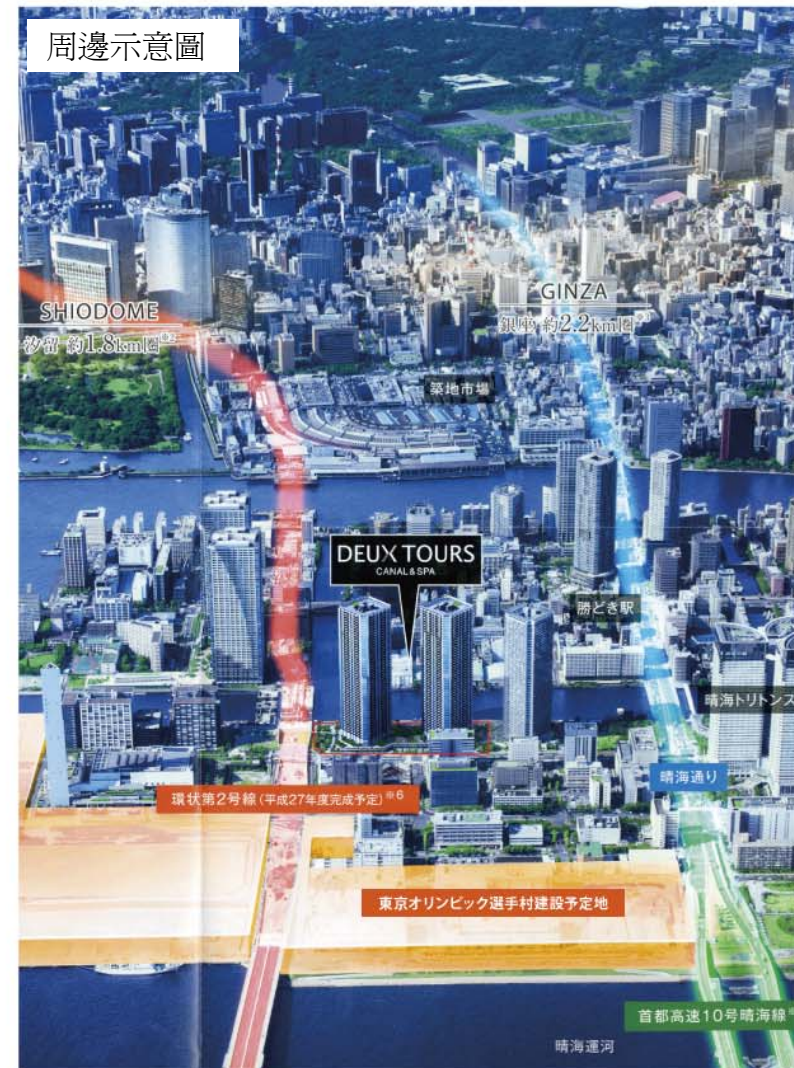
外觀示意圖



# DEUX TOURES (CANAL & SPA) / ドゥ・トゥール

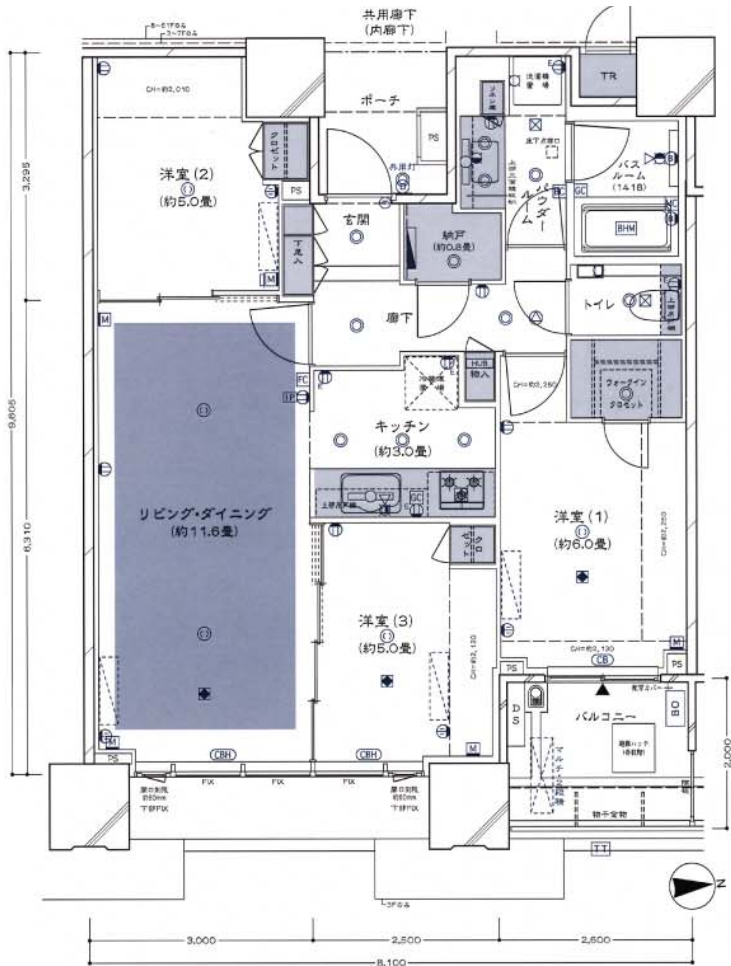
## 主要特色

- ①位於晴海的“核心地區”，不斷推動大規模再開發與交通建設等。
- ②誕生於環狀第2號線旁，為晴海地區的新玄關，是高約180m、共1,450戶的大規模免震雙塔大樓。
- ③地理位置優越，可享受「銀座」約2.2km圈內的“都心生活”，又兼具東京灣岸的“開放感與休閒性”。
- ④發揮運河沿岸的地理優勢，擁有完善的臨水空地、空中露台，周邊景觀點綴生活樂趣。
- ⑤建物外觀採用大量玻璃帷幕，展現有別於周邊大樓的風格。入口大廳挑高超過10m，盡顯泱泱大度。
- ⑥設有SPA(溫浴設施)、景觀休閒廳，以及酒吧等豐富的公共設施，散發非平日(休閒性)的感受。
- ⑦採用活力全景窗 × 室外樑柱工法，實現更上一層樓的“眺望”與進化的“隔間”設計。
- ⑧長期優良住宅認定 × 客製大樓，商品企劃展現對高性能與生活風格的極致追求。



# DEUX TOURES (CANAL & SPA) / ドゥ・トゥール

【W-70B3】 私有面積/70.98m<sup>2</sup>



- 私有倉庫面積/1.03 m<sup>2</sup>
- 陽台面積 / 5.08m<sup>2</sup>
- 門廊面積 / 3.29m<sup>2</sup>



様品屋



# DEUX TOURES (CANAL & SPA) / ドゥ・トゥール



様品屋

# サークル南麻布(1棟売マンション)

CIRCLE南麻布(獨棟銷售公寓)

## 定價 617,700,000 日圓



- 所在地 / 東京都港区南麻布2丁目
- 交通 / 自都營大江戶線「麻布十番」站步行10分鐘  
自東京Metro地鐵南北線「白金高輪」站步行8分鐘
- 土地面積 / 286.54m<sup>2</sup>(登記面積) 285.63m<sup>2</sup>(實測面積)
- 土地權利 / 所有權 ■建物總樓板面積 / 647.93m<sup>2</sup>
- 結構 / 鋼筋混凝土建築 3層樓建築附地下1樓 ■總戶數 / 12戶
- 建築年月 / 2010年3月 ■滿租時的全年收入 / 24,708,000日圓
- 投報率 / 4.0% ■NOI投報率 / 3.76%
- 仲介 大幸住宅株式會社 TEL +81-3-5305-2701

設計師概念公寓

衛浴分離

冷暖氣

附螢幕自動門鎖

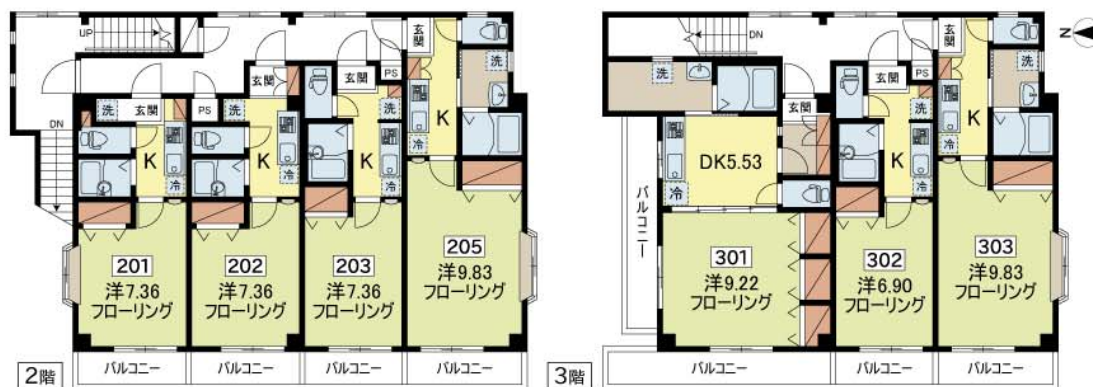
宅配箱

電梯

# サットンプレイス・S松ノ木(1階店舗付1棟売マンション)

SUTTON PLACE・S松之木(附1樓店面獨棟銷售公寓)

## 定價 350,000,000 日圓



- 所在地 / 東京都杉並區松之木2丁目
- 交通 / 自東京Metro地鐵丸之內線「新高圓寺」站步行12分鐘
- 土地面積 / 183.100m<sup>2</sup>
- 土地權利 / 所有權
- 建物總樓板面積 / 372.740m<sup>2</sup>
- 結構 / 鋼骨3層樓建築
- 隔間 / 1房+1廚房×6戶、1房+1餐廳+1廚房×1戶、店面×1戶
- 建築年月 / 2007年6月
- 滿租時的全年收入 / 17,472,000日圓
- 投報率 / 4.99%
- NOI投報率 / 4.83%
- 仲介 大幸住宅株式會社 TEL +81-3-5305-2701

自動門鎖 衛浴分離 空調完備 2瓦斯口系統廚具

木質地板 彩色螢幕對講機 雙層氣密窗 浴室乾燥機

免治馬桶 陽台 室內曬衣架 鐵捲門

支援光纖 J:com(DG B netC) 單車停車場(面積小) 1樓便利商店

# エンゼルハイム桜台(売マンション)

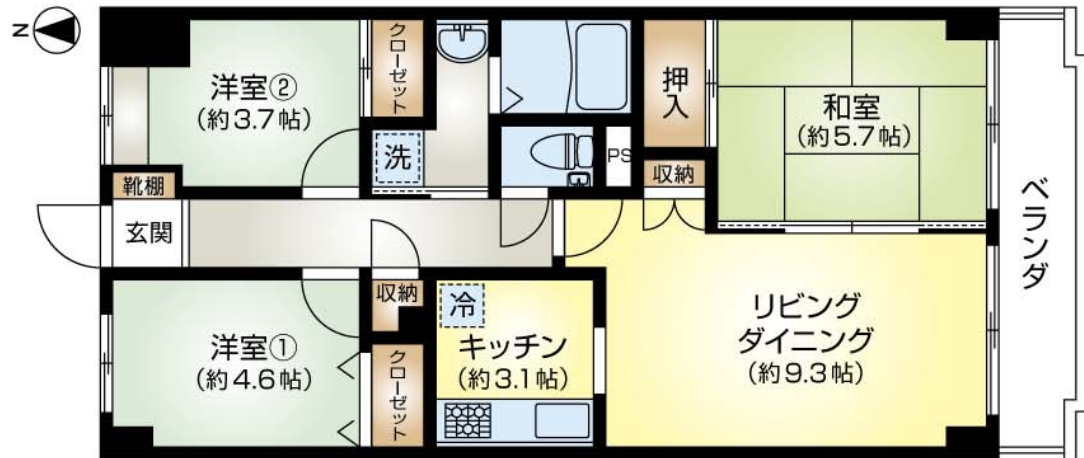
ANGEL HEIM桜台(銷售大樓)



**2013年8月全新裝潢！！**

- |        |             |          |
|--------|-------------|----------|
| 磁磚外牆   | 自動門鎖        | 附電梯      |
| 全戶新貼壁紙 | 廁所設備更新      | 均新鋪木質地板  |
| 安裝照明具  | 新鋪CF地板      | 洗臉台更新    |
| 榻榻米更新  | 熱水器更新(再加熱式) | 全門窗更新    |
| 開關面板更新 | 鞋櫃更新        | 玄關大門內側貼紙 |
| 系統廚具更新 | 安裝2組空調      | 全新獨套衛浴設備 |

## 定價32,800,000日圓



- 所在地 / 東京都練馬區豐玉中2丁目
- 交通 / 自西武池袋線「櫻台」站步行13分鐘  
自都營大江戶線「新江古田」站步行13分鐘
- 結構 / 鋼筋混凝土建築 5層樓建築的2樓部分 ■總戶數 / 57戶
- 私有面積 / 62.04m<sup>2</sup>(牆心) 陽台面積 / 6.56m<sup>2</sup>
- 建築年月 / 1994年9月 ■土地權利 / 所有權 ■現況 / 空屋
- 管理費 / 12,840日圓/月 ■修繕公積金 / 7,440日圓/月
- 管理型態 / 全部委託 ■滿租時的全年收入 / 1,500,000日圓
- 投報率 / 5.12% ■NOI投報率 / 4.07%
- 仲介 大幸住宅株式會社 TEL +81-3-5305-2701