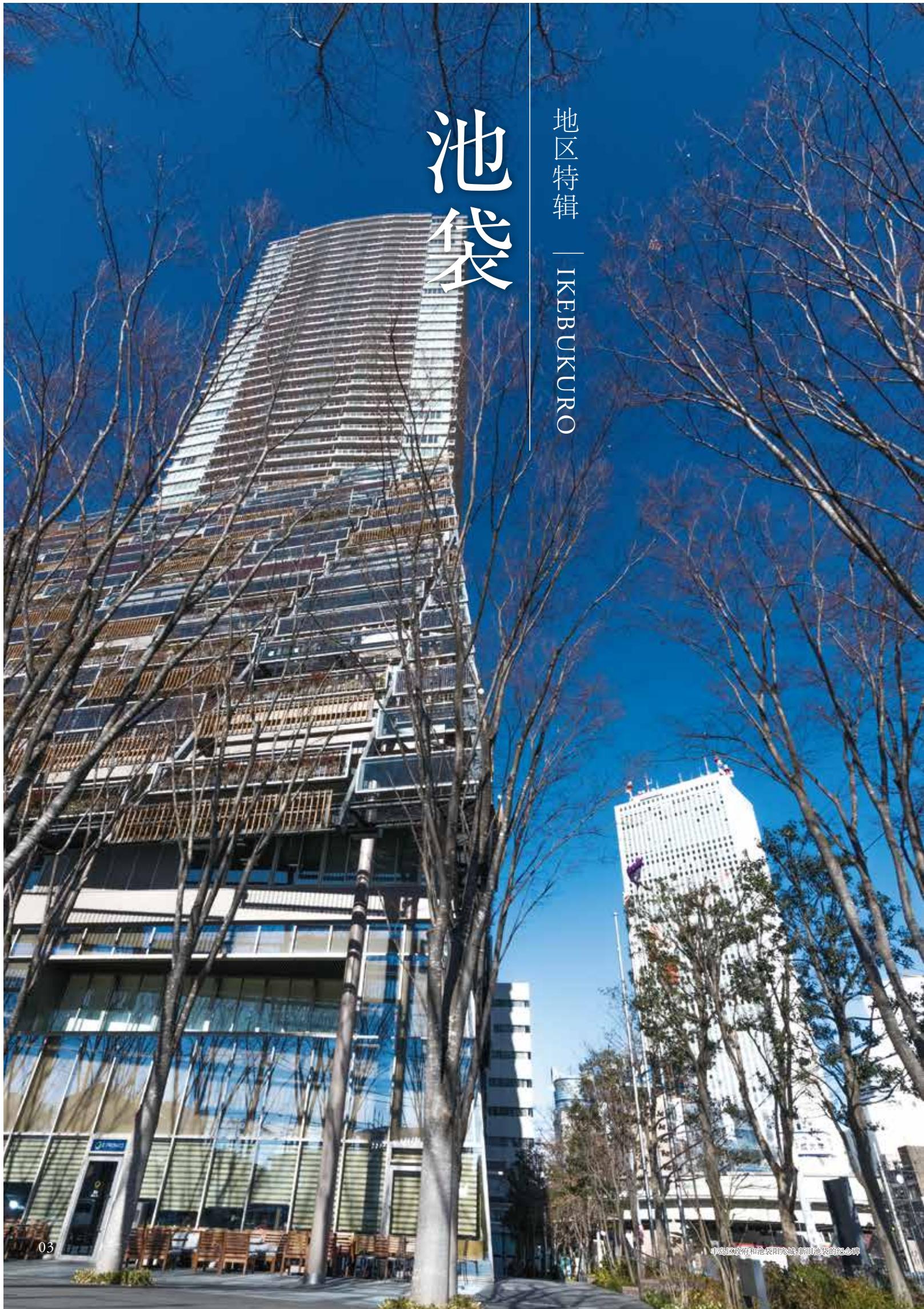


# 池袋

地区特辑 | IKEBUKURO



03



修整完善的南池袋公园

池袋，不断推进突出街区个性的再开发，同时作为亚文化的发源地备受瞩目。

池袋是拥有JR、私铁、地铁共8条线路交汇的大规模车站的地区，每天的上下客流量高居全球第3，旅客吞吐量庞大，自古以来便是具有艺术和文化的创造素养之地，现在更是凭借文化的力量成为日本的先驱城市，下面就为您介绍正朝着“国际艺术·文化都市”这一目标不断推进众多再开发项目的“池袋”。

以铁路发展和学校入驻为原点  
推进城市建设。

如今日夜人流不息的这片街道，在江户时代也不过是原野中散落着农家的郊外地区。这样的池袋迈向发展的第一步，是在明治时代。明治18年(1885年)，日本铁道(今天的JR)开设了从东海道本线品川站经涩谷、新宿和板桥连接东北本线赤羽站的品川线。当时在池袋仅设立了信号站，在约20年后的明治36年(1903年)，随着连接池袋与田端间的丰岛线的开通，池袋站就此诞生。据说当时的池袋站只是孤零零地坐落在原野中的车站，每天的乘坐人数屈指可数。之后随着日本铁路的国有化，明治42年(1909年)，品川线和丰岛线被整合并更名为山手线。

进入大正时代后，大正3年(1914年)东上铁道(今天的东武东上线)、大正4年(1915年)武藏野铁道(今天的西武池袋线)开始运营。虽然如此，但车站周边的开发依然很落后。就连

东京府立丰岛师范学校、立教学院(今天的立教大学)、成蹊实务学校(今天的成蹊大学)、自由学园的进驻，也只是因为未开发的土地多。学生及其家人等车站用户增加，街区不断发展完善为学生城的风貌。大正12年(1923年)发生的大关大地震使得车站周边开始商业化，车站附近的住宅化开始飞速发展，很多人从城东地区迁到池袋周边居住，加上大正14年(1925年)山手线开始了今天的环线运营，铁路的便捷性进一步提升，进一步促进了人口的流入。由此从江户时代的池袋村发展为今天的池袋。据说是由于池袋“宛如口袋般的盆地状洼地里有很多水池”的这一地形，便自然而然地被称为了池袋。随着近代化的发展，水池不断消失，就连直到最后都保留着水池的丸池在战后也枯竭了，只在元池袋史迹公园内留下了名字。

04

## 孕育独特的文化， 成为举世瞩目的街道。

昭和初期,发生了昭示未来池袋的发展方向的事件,诗人小熊秀雄仿照艺术之都巴黎的蒙巴纳斯的街区氛围,将这里命名为“池袋蒙巴纳斯”,成为年轻艺术家们的活动基地。这发端于周边各地建起的充满自由和感性的艺术村。虽然大部分都在世界大战中被烧毁,但艺术和文化发源地的精神,如今依然深深扎根于池袋。

战后,在池袋站周边的废墟上出现了大规模的黑市,因为这里交通便捷,方便从郊外产地运输农产品;占领军驻扎在朝霞,带来了美军的黑市物资;以及腹地有很多非受灾住宅地。在黑市日趋繁盛的背景下,土地区划整理事业依据战灾复兴城市规划被推进,东口的黑市被封锁和拆除。昭和27年(1952年),站前广场落成。但是西口的部分黑市未能全部肃清,直至昭和37年(1962年)才得以清除。西口的开发工作给人留下了黑暗的印象,进展远远落后于东口。

同一时期还爆发了池袋百货店战争。昭和24年(1949年),从战前开始便在东口营业的武藏野百货店更名为西武百货店;次年,东横百货店(今天的东武百货店)在西口开业;昭和32年(1957年),东京丸物百货店(今天的池袋PARCO)和三越池袋店开业等,规模每年都在扩大,池袋开始飞速发展。到了迎来经济高速发展期的昭和33年(1958年),池袋在第1次首都圈整备计划中被指定为副都心。作为其中的一部分,昭和53年(1978年)在巢鸭监狱(原东京拘留所)遗址上落成了阳光城,大受瞩目。

## 整个街区变身舞台, 打造谁都能当主角的剧场城市。

在池袋进行再开发之际,遇到了必须解决的问题,即始终拥堵的通道导致的车站东西区域的分裂感;百货店和地下商店街形成的一站式站内购物导致向周边商店街的流转性降低;西口建设的滞后;以及平成26年(2014年)池袋所



计划实施西口再开发的东京艺术剧场前广场

在的丰岛区被指出可能是东京23区中唯一一个可能会消失的城区。

平成27年(2015年),池袋站周边被指定为特定都市再生紧急整备地区及国家战略特区。再开发中有很多项目是由区主导的,同年,“丰岛 Ecology Museum Town”率先落成。新区政府办公楼和民用超高层公寓的一体型建筑这一在日本的首次尝试,对自治团体面临的重建资金问题起到了投石入湖的作用。旧区政府办公楼旧址与毗邻的丰岛公会堂、区民中心、区政府分部办公楼旧址将一起进行再开发,计划打造成拥有8座剧院的“Hareza池袋”,并从今年开始依次开放。让池袋引领区政府推进的“国际艺术·文化都市”构想,创造无与伦比的繁盛吧。

此外,池袋还在积极引进象征着环保池袋的电动巴士LRT系统、修建区内最大规模的防灾公园、对池袋西口公园的剧场公园进行全面翻新等,力争在今年和明年竣工。并且还在推进池袋站东西连廊建设事业、将西武铁道池袋旧总部大厦改建成地区最大规模级别的租赁写字楼的改建计划、约5.3公顷的池袋站西口地区城建计划等等,池袋将摇身一变,成为每个人都是主角,吸引人前来的欢乐街区。

## TIPS

年轻漫画家们描绘梦想、度过青春时代的常盘庄。

应该有很多人听说过常盘庄的名字吧。昭和27年(1952年)竣工的这座木结构公共住宅中,随着手冢治虫的入住,怀着成为漫画家梦想的未来漫画家们纷纷从全国聚集于此。手冢治虫从昭和28年(1953年)起,在此居住了2年左右后便搬走了,但依然时常出入于此,石森章太郎、赤冢不二夫、藤子不二雄、水野英子这些日本著名漫画家们从这里振翅而飞。

常盘庄现已被拆除,不复存在,但依然是漫画家们的圣地,时至今日依然有很多粉丝前来周边地区朝圣。在附近的南长崎花咲公园内,预定后年将落成“(暂定名称)漫画圣地丰岛Museum”。据说将忠实地再现常盘庄。

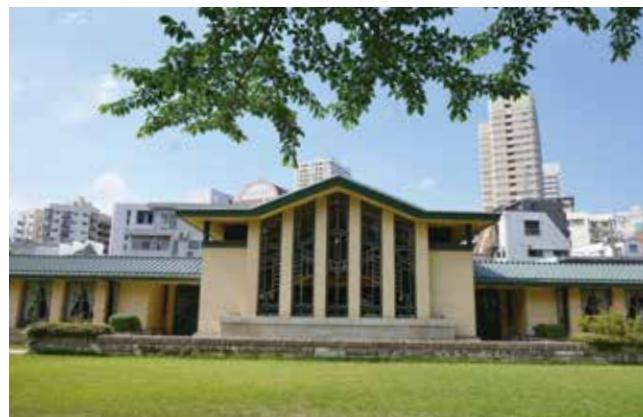


纪念碑底座的漫画家们的铭板(南长崎花咲公园内)

## 看 CULTURE 自由学园明日馆

巨匠弗兰克·劳埃德·赖特(Frank Lloyd Wright)担纲设计的边使用边保存的文化遗产建筑

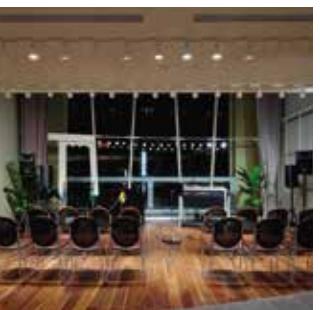
本馆建于大正10年(1921年),是自由学园的校舍,采用Prairie Style(草原式风格),忠实表现了美国建筑大师赖特的第一黄金期的作品风格。本馆在世界大战中幸免于难,于平成9年(1997年)被指定为国家重要文化遗产。经过约3年时间的保存修缮施工,现在除可以参观(有提供茶饮的参观)外,更是大受欢迎的婚礼、音乐会和展会等的会场。



**地址:** 东京都丰岛区西池袋2丁目31-3  
**电话:** 03-3971-7535  
**营业:** 工作日参观10:00~16:00(入馆截至15:30)  
夜间参观/每月第3个周五 18:00~21:00(入馆截至20:30)  
周六、周日、节假日的营业时间敬请垂询  
休馆日/每周周一(如周一恰逢节假日或节假日调休日,则顺延至次日)、年末年初  
**URL:** <https://jiyu.jp/>

## 联 CREATION WACCA池袋

以衣食住为主题的26家店铺提案  
生活方式的商业设施



**地址:** 东京都丰岛区东池袋1-8-1  
**电话:** 03-6907-2853(总机)  
**营业:** 购物楼层/11:00~21:00  
美食楼层/11:00~23:00  
**URL:** <http://wacca.tokyo/>

## PROPERTY MARKET TRENDS

2018年因价格高涨，  
分售公寓的成交率低迷，  
但写字楼、流通、酒店和租赁公寓等保持着良好态势。  
尤其是写字楼、流通、酒店，因稀缺而持续保持高使用率。

从整体市场情况来看，入境旅客数持续增加，  
业绩良好的企业增加，在此背景下，市场态势持续良好，  
但因中国经济的不明朗等，预期2019年会稍有不稳。  
不动产的重心向“使用优于拥有”转移。

TEXT: 株式会社工业市场研究所 川名透  
IB综研株式会社 藤浪容子



不受不稳定的股票行情影响，呈现活跃增长的J-REIT市场。

### 2018年下半年动作明显的投资法人的上市和增资

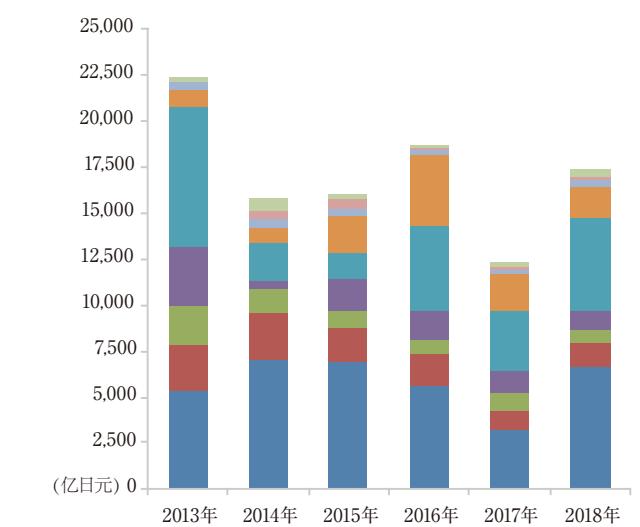
2018年末的REIT整体市价总额为12兆9,739亿日元，比2018年6月末增长了3%。受中美贸易摩擦的影响，10月后股市大跌，但以大型写字楼REIT及住宅REIT为主的投资单位价格(股价)上涨，证明租赁市场行情活跃，与股票市场形成对比，保持了稳步增长。

在上述投资环境完善的环境下，综合型的Takara Leben不动产投资人和专攻物流设施的伊藤忠Advance Logistics投资人分别于7月和9月上市，并且现有的14支股票在2018年下半年进行了增资，最终REIT共有61支股票，运用资产余额达17兆9,800亿日元。尤其是通过取得写字楼及物流设施，2018年的全年不动产所得金额达1兆739亿日元，远远超过2017年。在稳定的企业业绩背景下，写字楼的需求旺盛，通高使用率和涨租实现的内部增长也为收益作出了贡献。

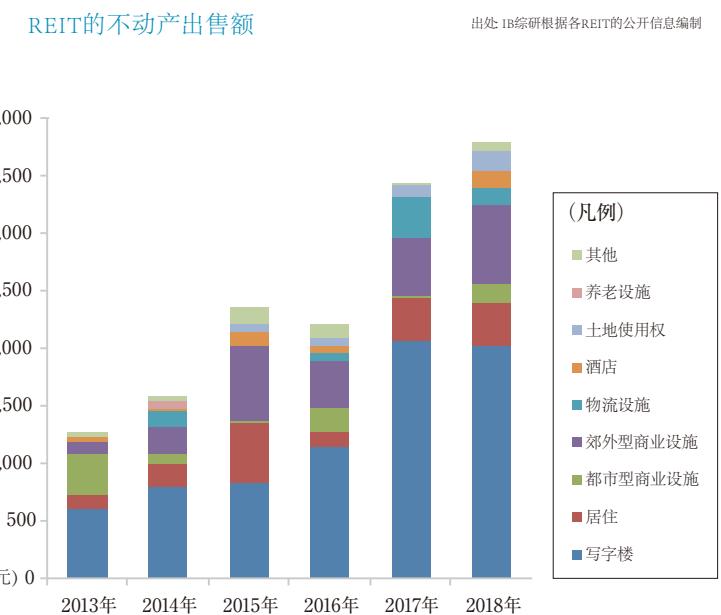
另一方面，通过REIT出售持有的不动产的动向也在加速。2018年的全年不动产出售额为3,786亿日元，创历史新高。其背景包括不动产价格高涨导致Cap Rate(综合资本还原率)降低，很难进一步取得不动产，在租金整体上涨后，发现与安倍经济学同时急速成长的REIT的成长速度今后可能会稍微放缓。因此，在价格高容易卖的时期确定帐外资产，将出售收益还给投资人；为将来的收益降低风险做准备，将出售收益保留在内部的动向也在增加。另外，预见性地考虑到地方城市的人口减少以及供应增加所导致的租赁供需变化，还出现了出售大阪圈及名古屋圈的住宅的动向。



REIT的不动产所得额



REIT的不动产出售额



出处：IB综研根据各REIT的公开信息编制

- (凡例)
- 其他
  - 养老设施
  - 土地使用权
  - 酒店
  - 物流设施
  - 郊外型商业设施
  - 都市型商业设施
  - 居住
  - 写字楼

# 写字楼



东京商业区、全国主要城市都依然保持着低空置率。

东京为1%~2%(不含2%)、  
主要城市也保持着2%~3%(不含3%)的空置率

“东京商业区(都心5区)”的大规模写字楼空置率(10月→12月)为2.20%→1.98%→1.85%。11月下降2.0%,5个月连续刷新了自开始按月统计以来的最低纪录。1%~2%(不含2%)更是自1991年12月的1.79%以来的首次。至今一直维持在2%~3%(不含3%)的千代田区等都心3区内,以现有写字楼为主的空置减少,以及11月没有新写字楼供应是很大的原因。

12月时的租赁面积为7,508千坪(1坪约为3.3平方米),空置面积为141千坪,去年同月的租赁面积为7,336千坪,空置面积为229千坪,因此1年间的租赁总面积增加了172千坪,空置面积减少了88千坪,成交面积增加了260千坪。

按区来看,10月→12月的空置率变化分别为:千代田区2.19%→1.98%→1.92%、中央区3.38%→2.82%→2.40%、港区2.19%→1.98%→1.92%、中央区3.38%→2.82%→2.40%、港区

2.13%→1.97%→1.78%、新宿区1.45%→1.43%→1.72%、涩谷区0.92%→1.06%→1.24%。

12月时的空置面积分别为:千代田区42,796坪(去年同月63,069坪)、中央区33,479坪(去年同月61,825坪)、港区41,260坪(去年同月77,449坪)、新宿区16,404坪(去年同月16,757坪)、涩谷区7,589坪(去年同月10,099坪)。坪租金分别为:千代田区23,220日元/坪(去年同月21,330日元/坪)、中央区19,032日元/坪(去年同月17,185日元/坪)、港区21,058日元/坪(去年同月19,653日元/坪)、新宿区18,316日元/坪(去年同月16,539日元/坪)、涩谷区22,468日元/坪(去年同月21,219日元/坪)。

“有空置的大楼比例”在东京商业区为15.80%,去年同比减少6.47pt。按区来看分别为:千代田区20.33%(去年同比减少

5.41pt)、中央区13.83%(去年同比减少7.15pt)、港区17.04%(去年同比减少6.72pt)、新宿区16.00%(去年同比减少4.55pt)、涩谷区7.57%(去年同比减少8.82pt)。整体来看,满驻大楼保持着8成以上的占比,稀缺感很强。

新宿区和涩谷区的租金水平上涨,加上选项少,空置率有所上升,但市场状况一如既往保持着良好态势。

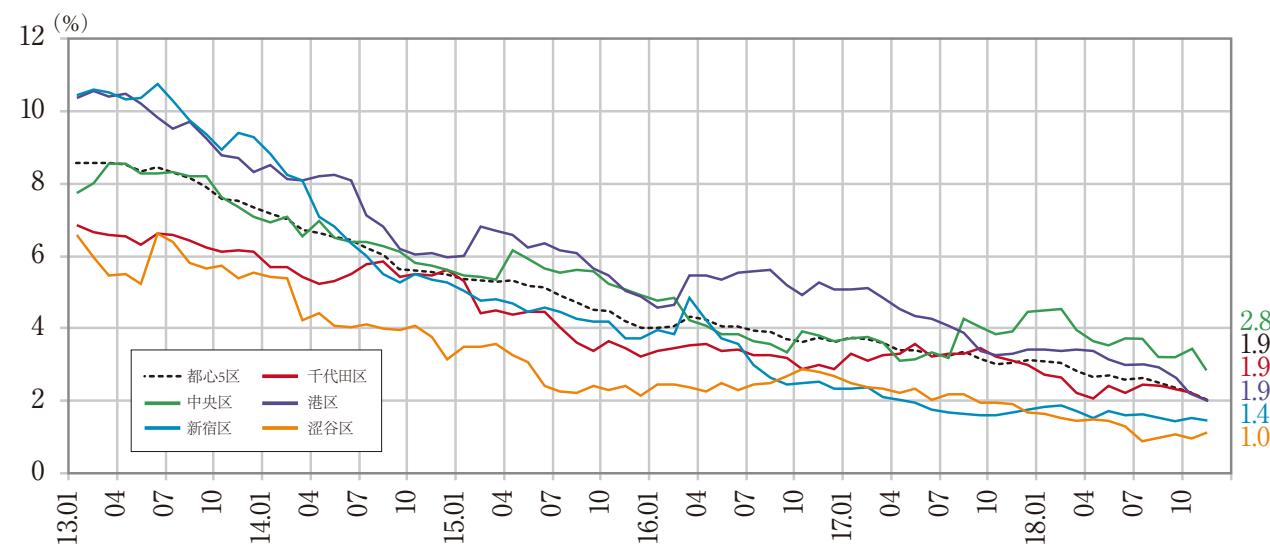
全国主要城市的12月空置率分别为:“札幌”2.33%(去年同月2.39%)、“仙台”4.40%(去年同月6.18%)、“横滨”2.55%(去年同月5.06%)、“名古屋”2.72%(去年同月4.27%)、“大阪”2.83%(去年同月3.68%)、“福冈”2.04%(去年同月3.07%),除“仙台”外均为2%~3%(不含3%)。坪租金分别为:“札幌”8,757日元/坪(去年同月8,448日元/坪)、“仙台”9,109日元/坪(去年同月

8,979日元/坪)、“横滨”11,377日元/坪(去年同月10,965日元/坪)、“名古屋”11,152日元/坪(去年同月10,868日元/坪)、“大阪”11,423日元/坪(去年同月11,251日元/坪)、“福冈”9,974日元/坪(去年同月9,480日元/坪),租金水平也在上涨。

“有空置的大楼比例”为“札幌”33.16%(去年同比减少6.75pt)、“仙台”63.79%(去年同比减少3.16pt)、“横滨”38.42%(去年同比减少6.16pt)、“名古屋”38.69%(去年同比减少14.34pt)、“大阪”50.37%(去年同比减少5.78pt)、“福冈”37.56%(去年同比减少8.16pt),札幌、横滨、名古屋、福冈的满驻大楼占6成以上,地方的状况也良好。

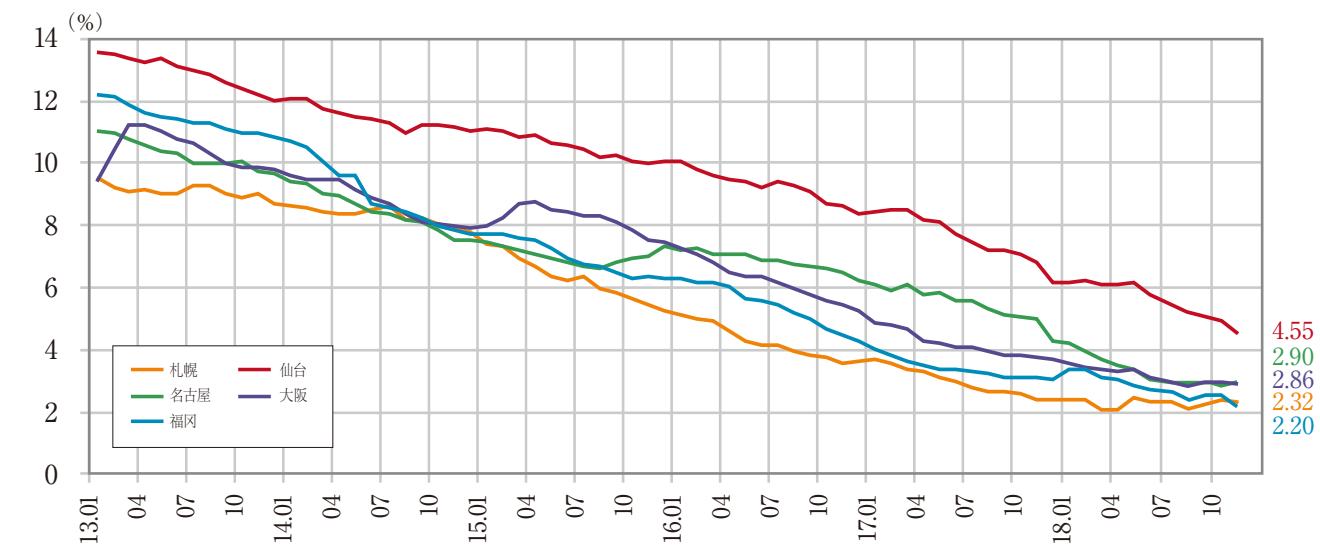
在低空置率的背景下,租金水平仍持续上涨,预计今后写字楼市场也将保持良好态势。

都心5区空置率



出处:三鬼商事

地方城市空置率



本报告所刊数据力求准确无误,但仍可能会因某些原因而存在错误。对于用户使用本报告进行判断的一切活动,本公司概不承担任何责任。

## 酒店



预计今后也将是供不应求,各地都在积极开发。

2018年的访日游客数量随着入境需求的扩大,达到3,119.2万人次,创历史新高

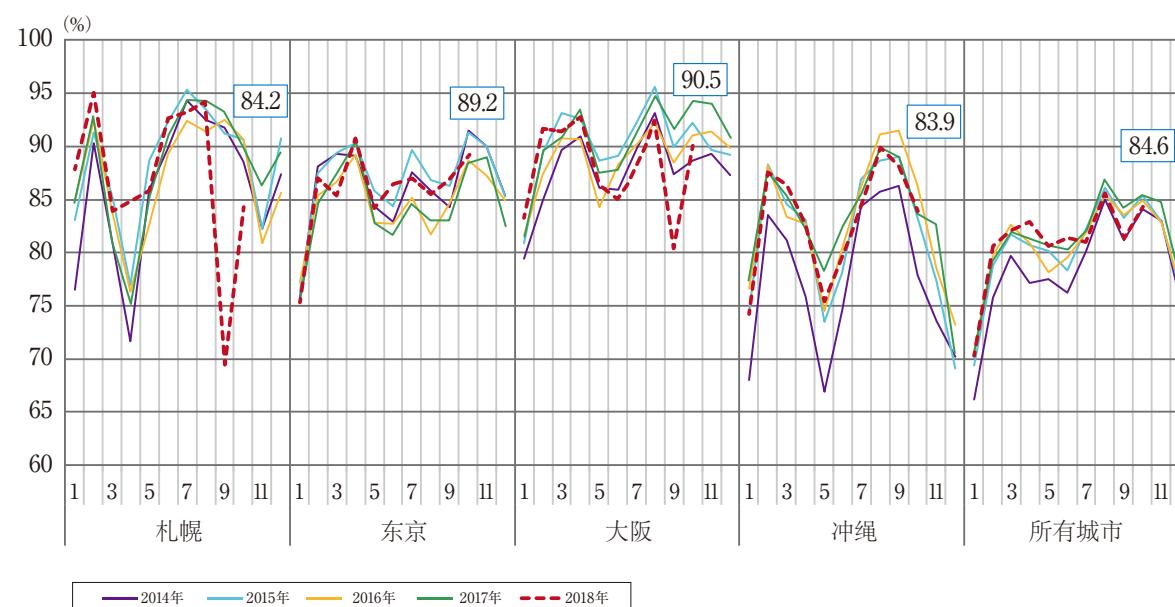
根据Ohta Publications的数据,2018年10月的客房入住率为84.6%(去年同比减少0.8pt)。主要城市分别为:札幌84.2%、东京89.2%、大阪90.5%、冲绳83.9%,保持着高水平。

根据观光厅公布的资料来看,合计住宿人数(整体)在2018年10月为4,448万人(去年同比增长1.5%)、11月为4,277万人(去年同比增长1.6%)。其中日本人住宿人数为10月3,654万人(去年同比增长0.4%)、11月3,575万人(去年同比持平),外国人住宿人数在10月达到自开始调查以来的最高值——795万人(去年同比增长6.9%)、11月为702万人(去年同比增长10.3%)。按设施类别来看客房入住率,商务酒店10月为78.7%(去年同比减少0.1pt)、11月为79.3%(去年同比减少0.1pt)。城市酒店10月为82.5%(去年同比减少0.3pt)、11月为84.0%(去年同比增长1.0pt),同时按设施分类和

都道府县区分的入住率分别为:城市酒店方面,广岛县为90.9%、大阪府、京都府、神奈川县为87%~88%(不含88%);商务酒店方面,东京都为87.4%、冈山县、京都府、福井县为86%~87%(不含87%);度假酒店方面,大阪府为95.4%、千叶县为83.8%。

2018年开业的酒店(主要为商务酒店)有75家,其中北海道2家、东北4家、东京都28家、关东8家、甲信越2家、中部与东海7家、近畿13家、北陆1家、中国4家、四国1家、九州与冲绳5家。从品牌来看,“APA”14家、“LIVEMAX”20家,很是引人注入。2019年预定开业的酒店为96家,其中北海道3家、东北4家、东京都20家、关东14家、甲信越3家、中部与东海6家、近畿28家、北陆4家、中国10家、九州与冲绳4家。从品牌来看,“APA”13家、“LIVEMAX”30家、“ROUTE INN”23家。预计今后整个西日本的供应呈现活跃态势。

## 客房入住率



出处: Ohta Publications



## 商业设施

餐饮业和服务业态势良好,主力租户的销量不景气状况未能改善

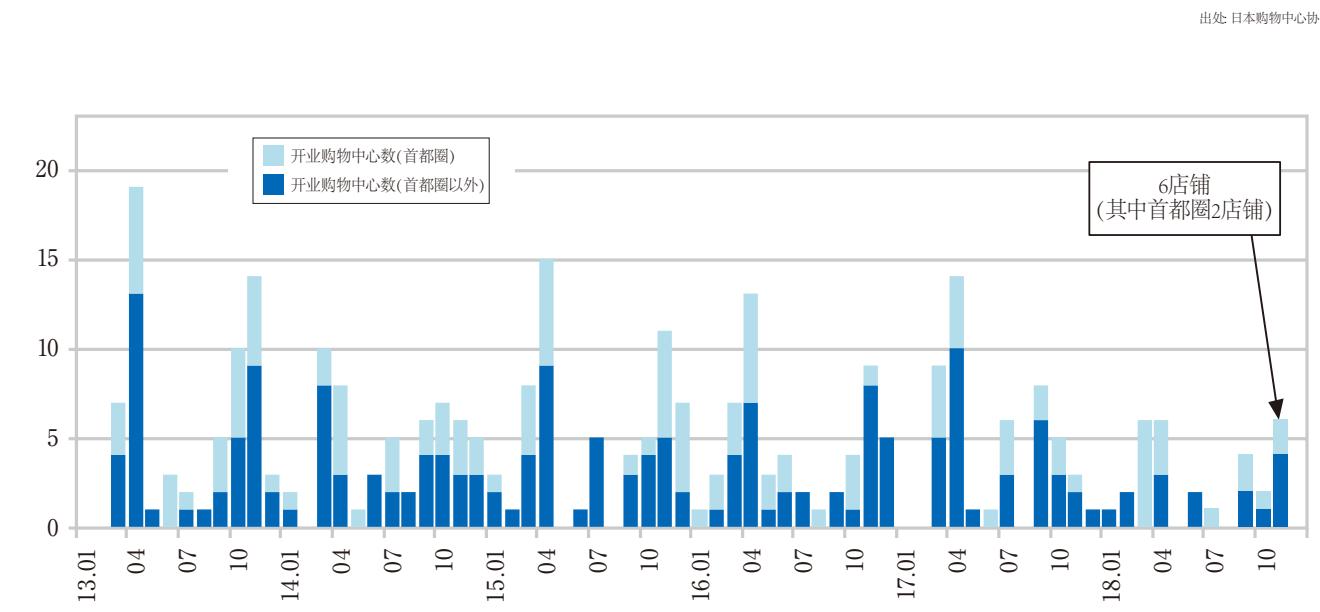
由于冬季衣物销量不佳,  
2018年10月、11月销售额低迷

根据日本购物中心协会的数据,10月、11月的现有SC销售额分别为约5,127亿日元(去年同比:综合减少1.0%、租户减少0.8%、主力租户减少2.0%)、约5,475亿日元(去年同比:综合减少0.5%、租户减少0.1%、主力租户减少2.5%),陷入全国性苦战,连续2个月低于去年。各行业的销售动向方面,“餐饮业”和“服务业”保持良好态势,但因气温偏高,秋冬的“女装”销量不佳。

12月的销售额约为6,428亿日元(去年同比:综合增长1.4%、租户增长2.1%、主力租户减少1.1%),时隔3个月超过去年同期,双休日和节假日天数比去年同月多出1天,平安夜当天逢3连休,再加上是拥有大型综合电影院的购物中心,受惠于电影热映,来馆人数增加。另外,中旬以后气温降低,冬季的厚重衣物销量增加,从各行业的销售动向来看,依然是“餐饮业”和“服务业”保持了良好态势。

2018年的新开业购物中心有37家,其中首都圈18家、东北4家、中部4家、近畿6家、中国2家、九州与冲绳3家,低于2017年的48家、2016年的54家、2015年的60家。店铺面积不低于3万m<sup>2</sup>的购物中心有3月开业的“永旺梦乐城座间(5万m<sup>2</sup>)”、4月开业的“THE OUTLETS HIROSHIMA(永旺梦乐城,5.3万m<sup>2</sup>)”和“Corowa甲子园(三菱地所,3万m<sup>2</sup>)”、6月开业的“永旺梦乐城Iwaki小名浜(5万m<sup>2</sup>)”、9月开业的“LaLaport名古屋港 AQULS(三井不动产,约6万m<sup>2</sup>)”、10月开业的“日本桥高岛屋S.C.(6.6万m<sup>2</sup>)”和“立川高岛屋S.C.(约3.3万m<sup>2</sup>)”、11月开业的“永旺梦乐城津南(6万m<sup>2</sup>)”和“MARK IS 福冈 Momochi(三菱地所,4.8万m<sup>2</sup>)”这9家。整体而言,可以说紧贴当地型的中等规模购物中心的开发较为突出。

## 店铺数、新开业购物中心



本报告所刊数据力求准确无误,但仍可能会因某些原因而存在错误。对于用户使用本报告进行判断的一切活动,本公司概不承担任何责任。

## 物流设施



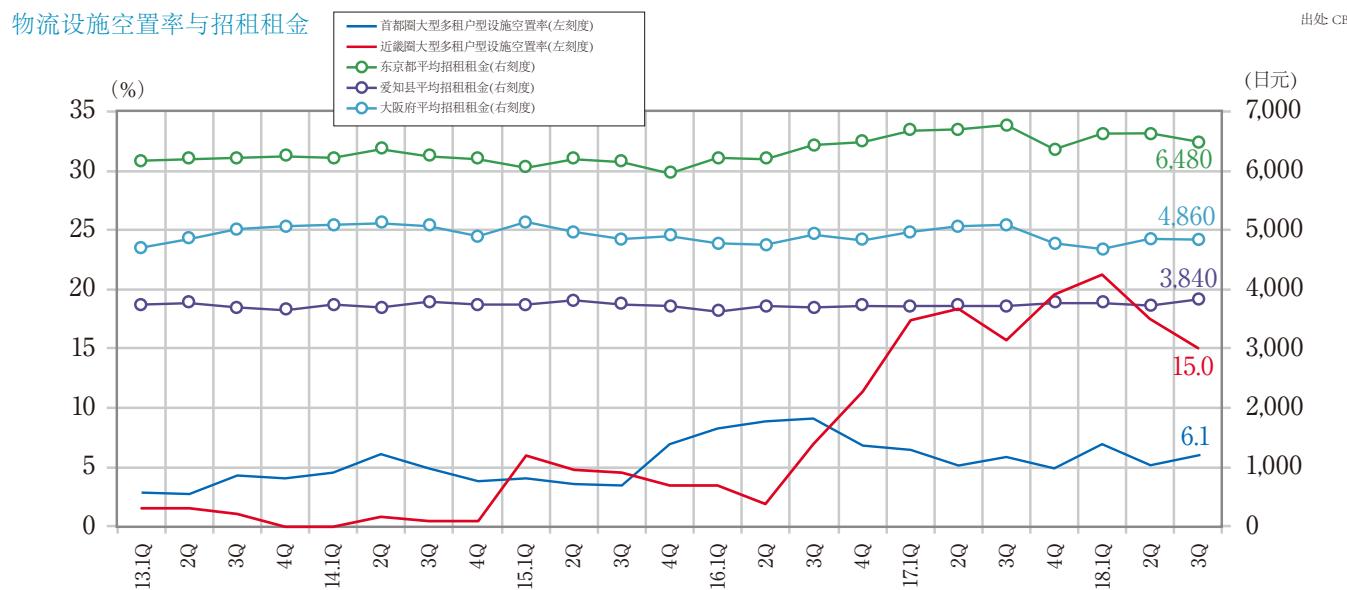
2018年的首都圈已大量供应,但对物流设施的需求仍然旺盛。

### 恢复稳定的近畿圈和2019年依然增强的首都圈 供不应求的趋势

2018年的首都圈大型多租户型物流设施(LMT)的空置率为第1季度6.9%(去年同比增长2.0pt)、第2季度5.3%(去年同比减少1.6pt)、第3季度6.1%(去年同比增长0.8pt)。第3季度的空置率上升了0.8pt,但①现有物流设施的空置消化顺利,②2栋本财年竣工的物流设施已满负荷运转等等,说明需求依然坚挺。  
按地区来看,“**东京湾地区**”的空置率为2.9%(去年同比增长0.1pt)、实际租金为6,740日元/坪(去年同比增长2.0%),**需求旺盛**,预计今后也将保持良好态势。“**外环道地区**”的空置率为1.5%(去年同比减少0.8pt)、实际租金为4,810日元/坪(去年同比增长0.2%)。目前LMT的空置较少,预计一段时间内都会存在**物流设施稀缺的状况**。“**国道16号地区**”的空置率为2.1%(去年同比增长0.3pt)、实际租金为4,090日元/坪(去年同比增长0.2%),截至2019

年末预计供应约400,000坪,但与此相对,多个物流设施已满,需求旺盛。“**圈央道地区**”的空置率为21.2%(去年同比增长3.1pt)、实际租金为3,270日元/坪。预定下个财年竣工的54,000坪的租赁也很顺利,预计空置率会降低。

关于2019年的首都圈LMT,虽然第1季度**预定供应有史以来最大规模的约206,000坪**,但仍然有多处物流设施已满,状况良好。2018年的近畿圈LMT的空置率变化为:第1季度21.2%→第2季度17.5%→第3季度15.0%。新需求为69,000坪,是自2007年开始调查以来的第3大规模。实际租金为3,480日元/坪,无空置地区的租金将上涨,与此相对,空置期间拉长的地区及物流设施的下跌倾向明显,两极分化加剧。



※平均招租租金:截至2012年以半年为单位(1H,2H),2013年起以季度为单位  
※大型多租户型设施:建筑面积不低于10,000坪,原则上在开发时以多租户使用为前提进行企划和设计的设施

※首都圈4地区:“**东京湾地区**”——东京都湾岸部地区、“**外环道地区**”——东京湾地区的外侧&东京外环道的内侧地区、“**国道16号地区**”——外环道地区的外侧&国道16号线的内侧地区、“**圈央道地区**”——国道16号线地区的外侧&圈央道的内侧地区

## 住宅



价格水平高导致持续低迷的2018年首都圈新建分售公寓市场。

### 恢复不活跃的首次购房者市场所需的价格调整等果断措施

根据不动产经济研究所的数据,2018年首都圈公寓供应户数为37,132户(去年同比增长3.4%),连续2年增加。平均首月签约率为62.1%,去年同比减少6.0pt,连续3年保持在60%~61%(不含61%),市场很低迷,平均价格为5,871万日元(去年同比减少0.6%)、坪单价为287.3万日元(去年同比增长1.2%)。首月签约率自11月以后低于60%,没有出现既定消费税提高带来的抢购需求。12月末时的库存为9,552户,较去年年末增加2,446户,达到过去10年的最多。

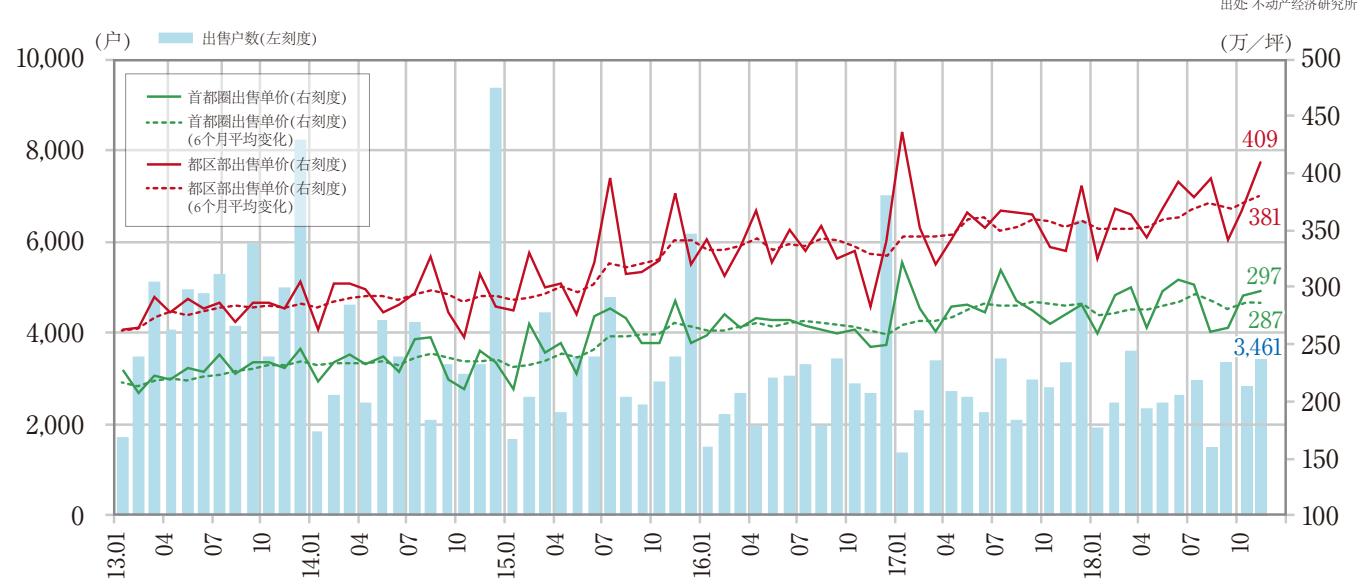
2019年的全年预计供应量基本与2018年相同,为3.7万户,但东京都区部、都内的单价持续上涨,加上对销量不景气的担忧,供应量也有可能会减少。想要保持或扩大供应量,需要在都区部以外的地区**针对首次购房者采取措施(价格调整)**。

根据东日本不动产流通机构的数据,2018年的**首都圈二手公寓**

的成交量为37,217套(去年同比减少0.3%),虽时隔4年再次低于上一年度,但连续3年保持了37,000~38,000(不含38,000)户的高水平。成交不动产的平均坪单价为170.6万日元(去年同比增长3.2%)、平均价格为3,333万日元(去年同比增长4.3%),均连续6年上涨。平均面积为64.60m<sup>2</sup>(去年同比增长1.1%)、平均建筑年数为21.0年。新登记数量为206,901套(去年同比增长6.7%),首次超过20万套,不动产的平均出售价格为3,213万日元(57m<sup>2</sup>、每坪186.1万日元),较去年上涨2%左右,平均建筑年数为24.6年,老旧建筑变多。

根据东京KANTEI的数据,东京23区的**分售租赁公寓的平均租金坪单价**因2018年上半年新建不动产的比例超10%,因此较去年增长5.3%,达到11,573日元,整个首都圈增长4.0%,为9,123日元。

### 首都圈新建公寓(出售户数与单价)





## INVESTMENT MARKET TRENDS

### 都心地区投资用不动产市场动向

每天积累最新的详细数据,对投资用不动产市场的相关动向变化进行了归纳总结。

该市场受经济动向等外部因素的影响很大,想要掌握其市场,则需要客观的视角,以下数据依据丰富的知识经验归纳总结而出。

#### 数据计算对象地区

| 都心地区 |     | 城南地区 |      | 城西与城北地区 |     | 城东地区 |      | 横滨与川崎地区 |     |
|------|-----|------|------|---------|-----|------|------|---------|-----|
| 港区   | 涩谷区 | 品川区  | 世田谷区 | 杉并区     | 板桥区 | 江东区  | 江户川区 | 横滨市     | 川崎市 |
| 千代田区 | 新宿区 | 目黑区  | 大田区  | 中野区     | 北区  | 墨田区  | 葛饰区  |         |     |
| 中央区  | 文京区 |      |      | 练马区     | 台东区 | 荒川区  | 足立区  |         |     |

#### PICK UP AREA

图表显示了各地区投资用不动产的平均成交表面投资回报率、平均出售表面投资回报率、成交量的变化。可以确认周边的实际价格变化、正在出售以及成交案例的详细内容。

#### MARKET OVERVIEW

对全部地区进行概括,可以确认从过去到本年度的动向。还可按地区比较平均成交表面投资回报率、平均出售表面投资回报率、成交量的变化。

##### 【数据出处】

摘自三井不动产Realty网络的出售、成交信息数据库(整栋公寓、整栋大楼、公共住宅)。

·成交量、平均成交表面投资回报率……季度(3个月)成交量及其平均表面投资回报率(包含设想值)

·平均出售表面投资回报率……成交量的出售时表面投资回报率的季度平均

·各图表变化为以2012.1季度为“100”的指数变化。(平均成交表面投资回报率是以2012.1季度的平均出售表面投资回报率为“100”的指数变化)

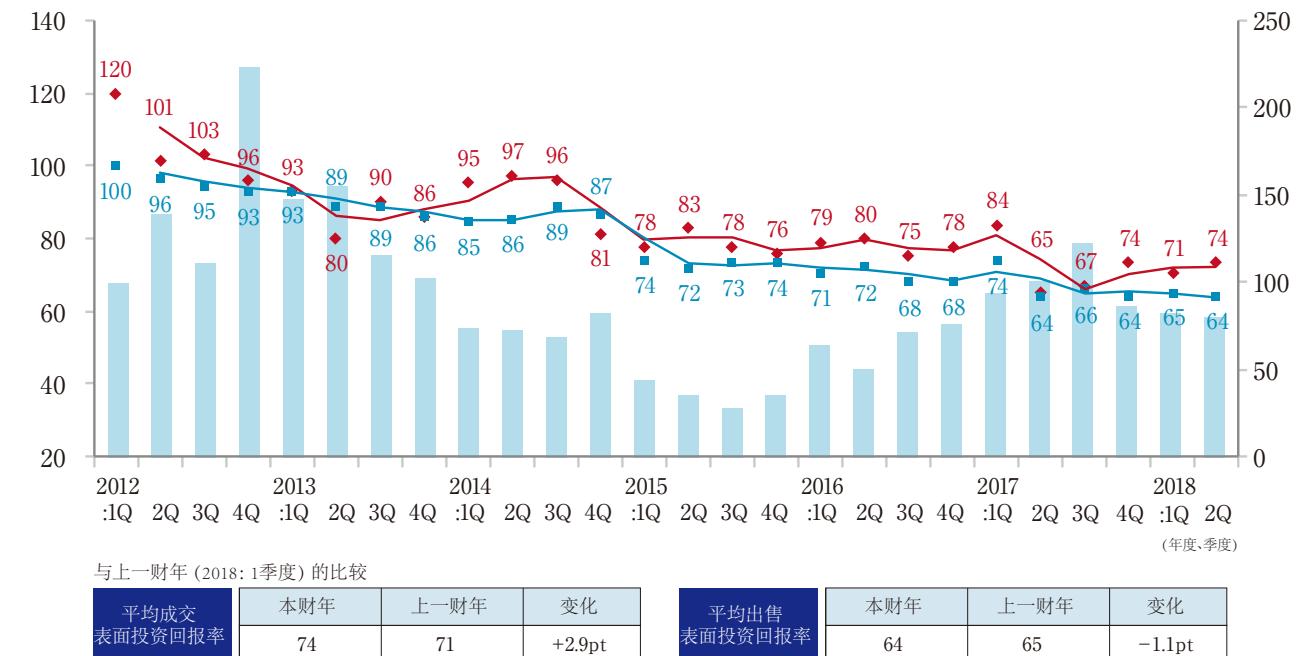
【注意事项】由于会通过追加新获取数据等随时对旧数据进行更新维护,所以可能出现变动。

## PICK UP AREA

### 都心地区

※都心地区:港区、千代田区、中央区、涩谷区、新宿区、文京区

2018: 2季度的合计值  
(指数:2012.1季度=100 ■ 成交量)



### 周边投资用不动产中介流通交易动向

#### 【正在出售的案例】

| No   | 所在地       | 出售价格      | 表面投资回报率 | 类别   | 土地面积                  | 建筑面积                  | 结构      | 竣工年  |
|------|-----------|-----------|---------|------|-----------------------|-----------------------|---------|------|
| 1    | 新宿区山吹町    | 18,680万日元 | 5.0%    | 整栋公寓 | 83.80 m <sup>2</sup>  | 212.78 m <sup>2</sup> | 钢结构     | 2008 |
| 2    | 新宿区东横町    | 41,700万日元 | 5.8%    | 整栋大楼 | 256.18 m <sup>2</sup> | 676.77 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构 | 1986 |
| 3    | 涩谷区恵比寿3丁目 | 45,800万日元 | 4.1%    | 整栋大楼 | 154.45 m <sup>2</sup> | 448.39 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构 | 2008 |
| 4    | 港区白金台3丁目  | 59,800万日元 | 4.6%    | 整栋公寓 | 326.26 m <sup>2</sup> | 485.96 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构 | 1985 |
| 5    | 涩谷区代代木3丁目 | 87,000万日元 | 4.2%    | 整栋公寓 | 302.94 m <sup>2</sup> | 731.26 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构 | 2019 |
| 平均数据 |           | 50,596万日元 | 4.7%    |      | 224.73 m <sup>2</sup> | 511.03 m <sup>2</sup> |         |      |

#### 【成交案例】

| No   | 所在地       | 成交价格区间    | 表面投资回报率 | 类别   | 土地面积                | 建筑面积                | 结构         | 竣工年  | 成交日    |
|------|-----------|-----------|---------|------|---------------------|---------------------|------------|------|--------|
| 1    | 新宿区中井     | 14,300万日元 | 5.5%    | 整栋公寓 | 约167 m <sup>2</sup> | 约258 m <sup>2</sup> | 轻量钢结构      | 2005 | 2018/8 |
| 2    | 文京区春日     | 15,000万日元 | 5.3%    | 整栋公寓 | 约112 m <sup>2</sup> | 约249 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构    | 1986 | 2018/9 |
| 3    | 新宿区北新宿    | 24,000万日元 | 6.8%    | 整栋大楼 | 约129 m <sup>2</sup> | 约520 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构    | 1987 | 2018/7 |
| 4    | 中央区东日本桥   | 55,000万日元 | 5.7%    | 整栋大楼 | 约188 m <sup>2</sup> | 约989 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构    | 1988 | 2018/9 |
| 5    | 中央区日本桥小舟町 | 60,000万日元 | 5.2%    | 整栋大楼 | 约181 m <sup>2</sup> | 约865 m <sup>2</sup> | 钢骨及钢筋混凝土结构 | 1990 | 2018/9 |
| 平均数据 |           | 33,660万日元 | 5.7%    |      | -                   | -                   |            |      |        |

交易量恢复1年半前的水平,维持稍减状态。相反,购买需求依然居高,还具有隐形交易多这一地区特性,受合租房融资问题等的影响,感觉金融机构的收紧在都心地区也开始逐渐产生影响。

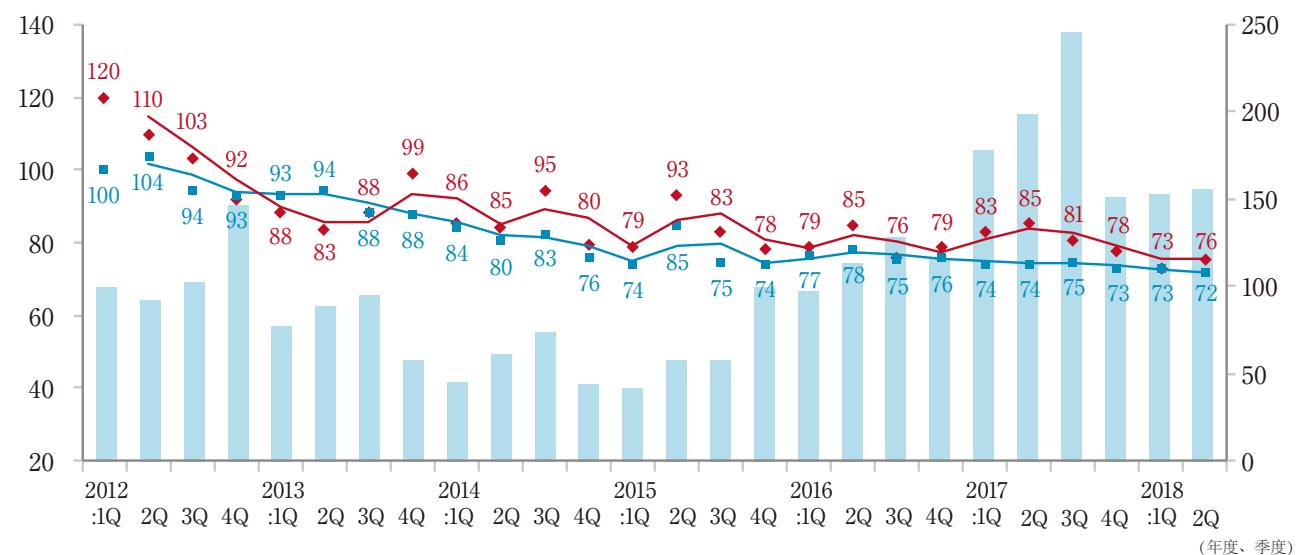
在购买需求大的都心部,相对于出售的表面投资回报率持续走低(出售价格高),与成交表面投资回报率间的差距越来越大(成交价格下跌趋势以及卖主、买主间期望价格差的拉大),其影响可能会导致成交量减少。

但由于属于购买需求极高的地区,所以很难想象市场会剧烈变化,在2017年第3季度达到峰值的市场将继续保持增长停滞状态,因此需要继续关注未来的市场走势。

## 城南地区

※城南地区: 品川区、目黑区、世田谷区、大田区

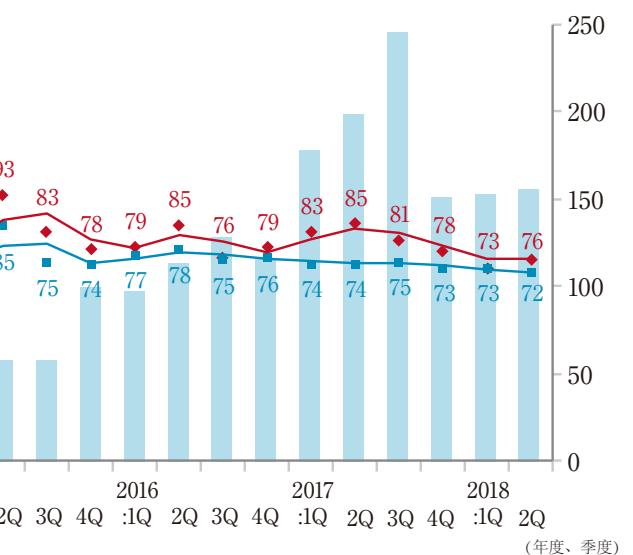
各季度 平均成交表面投资回报率、平均出售表面投资回报率、成交量的变化  
(指数 2012:1季度 出售投资回报率=100 ◆ 平均成交表面投资回报率 ■ 平均出售表面投资回报率)



与上一财年(2018: 1季度)的比较

| 平均成交表面投資回報率 | 本財年 | 上一財年   | 変化 |
|-------------|-----|--------|----|
| 76          | 73  | +2.3pt |    |

2018: 2季度の合計値 (指標: 2012:1季度=100 ■ 成交量)

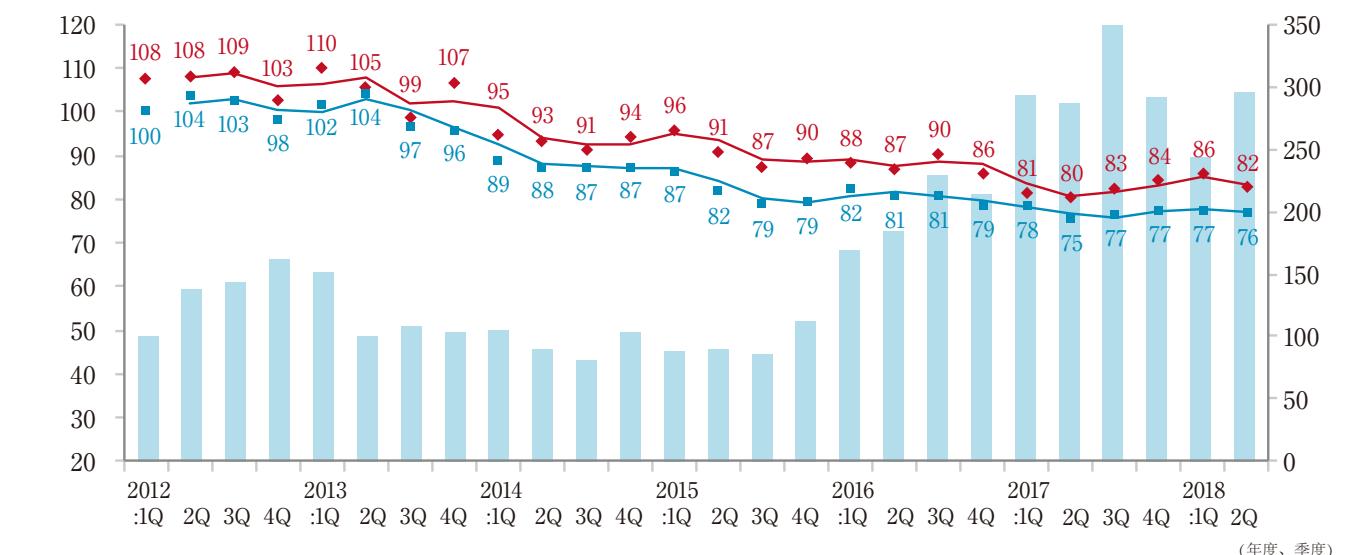


| 平均出售表面投資回報率 | 本財年 | 上一財年   | 変化 |
|-------------|-----|--------|----|
| 72          | 73  | -0.7pt |    |

## 城西与城北地区

※城西与城北地区: 杉并区、中野区、丰岛区、板桥区、北区、台东区

各季度 平均成交表面投资回报率、平均出售表面投资回报率、成交量的变化  
(指数 2012:1季度 出售投资回报率=100 ◆ 平均成交表面投资回报率 ■ 平均出售表面投资回报率)



与上一财年(2018: 1季度)的比较

| 平均成交表面投資回報率 | 本財年 | 上一財年   | 変化 |
|-------------|-----|--------|----|
| 82          | 86  | -3.3pt |    |

| 平均出售表面投資回報率 | 本財年 | 上一財年   | 変化 |
|-------------|-----|--------|----|
| 76          | 77  | -0.5pt |    |

## 周边投资用不动产 中介流通交易动向

[正在出售的案例]

| No   | 所在地        | 出售价格      | 表面投资回报率 | 类别   | 土地面积                  | 建筑面积                    | 结构      | 竣工年  |
|------|------------|-----------|---------|------|-----------------------|-------------------------|---------|------|
| 1    | 目黒区平町2丁目   | 16,700万日元 | 5.5%    | 整栋公寓 | 118.33 m <sup>2</sup> | 236.73 m <sup>2</sup>   | 钢筋混凝土结构 | 1990 |
| 2    | 大田区新蒲田1丁目  | 28,500万日元 | 5.4%    | 整栋公寓 | 277.45 m <sup>2</sup> | 576.98 m <sup>2</sup>   | 钢结构     | 1999 |
| 3    | 目黒区大桥2丁目   | 39,700万日元 | 4.1%    | 整栋公寓 | 196.99 m <sup>2</sup> | 344.49 m <sup>2</sup>   | 钢筋混凝土结构 | 2018 |
| 4    | 世田谷区太子堂5丁目 | 51,400万日元 | 4.5%    | 整栋公寓 | 273.26 m <sup>2</sup> | 163.94 m <sup>2</sup>   | 钢筋混凝土结构 | 2019 |
| 5    | 大田区池上7丁目   | 69,800万日元 | 5.6%    | 整栋公寓 | 754.63 m <sup>2</sup> | 1,396.75 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构 | 1988 |
| 平均数据 |            | 41,220万日元 | 5.0%    |      | 324.13 m <sup>2</sup> | 543.78 m <sup>2</sup>   |         |      |

※节选

| No   | 所在地        | 出售价格      | 表面投资回报率 | 类别   | 土地面积                  | 建筑面积                  | 结构      | 竣工年  |
|------|------------|-----------|---------|------|-----------------------|-----------------------|---------|------|
| 1    | 练马区上石神井1丁目 | 9,280万日元  | 6.5%    | 公共住宅 | 173.00 m <sup>2</sup> | 207.30 m <sup>2</sup> | 木结构     | 2003 |
| 2    | 中野区鹭宫3丁目   | 11,700万日元 | 5.5%    | 公共住宅 | 122.36 m <sup>2</sup> | 122.08 m <sup>2</sup> | 木结构     | 2017 |
| 3    | 丰岛区长崎1丁目   | 11,990万日元 | 6.0%    | 整栋大楼 | 93.70 m <sup>2</sup>  | 222.62 m <sup>2</sup> | 钢结构     | 1987 |
| 4    | 板桥区双叶町     | 23,800万日元 | 6.1%    | 整栋公寓 | 467.04 m <sup>2</sup> | 554.40 m <sup>2</sup> | 钢结构     | 1987 |
| 5    | 杉并区阿佐谷北5丁目 | 32,800万日元 | 5.6%    | 整栋公寓 | 429.28 m <sup>2</sup> | 688.79 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构 | 1988 |
| 平均数据 |            | 17,914万日元 | 5.9%    |      | 257.08 m <sup>2</sup> | 359.04 m <sup>2</sup> |         |      |

※节选

2017年第2季度以后, 平均成交表面投资回报率呈上升(成交价格下跌)趋势, 但2018年第2季度的成交表面投资回报率转为下跌(成交价格上涨), 成交量也较上一财年增加。推测这是买卖供需平衡比较稳定, 地理位置好的不动产和建筑年数短的不动产需求坚挺, 态势良好的表现。

但最近金融机构对于收益用不动产的融资态度开始变严格, 从建

筑年数久的不动产和地理位置不好的木结构公寓等的动向可以看出影响, 因此也需要关注该地区的市场。

关于城南地区, 在2017年第2季度达到峰值, 平均出售投资回报率和平均成交投资回报率的差距缩小, 卖方和买方的市场意识正在不断靠拢。

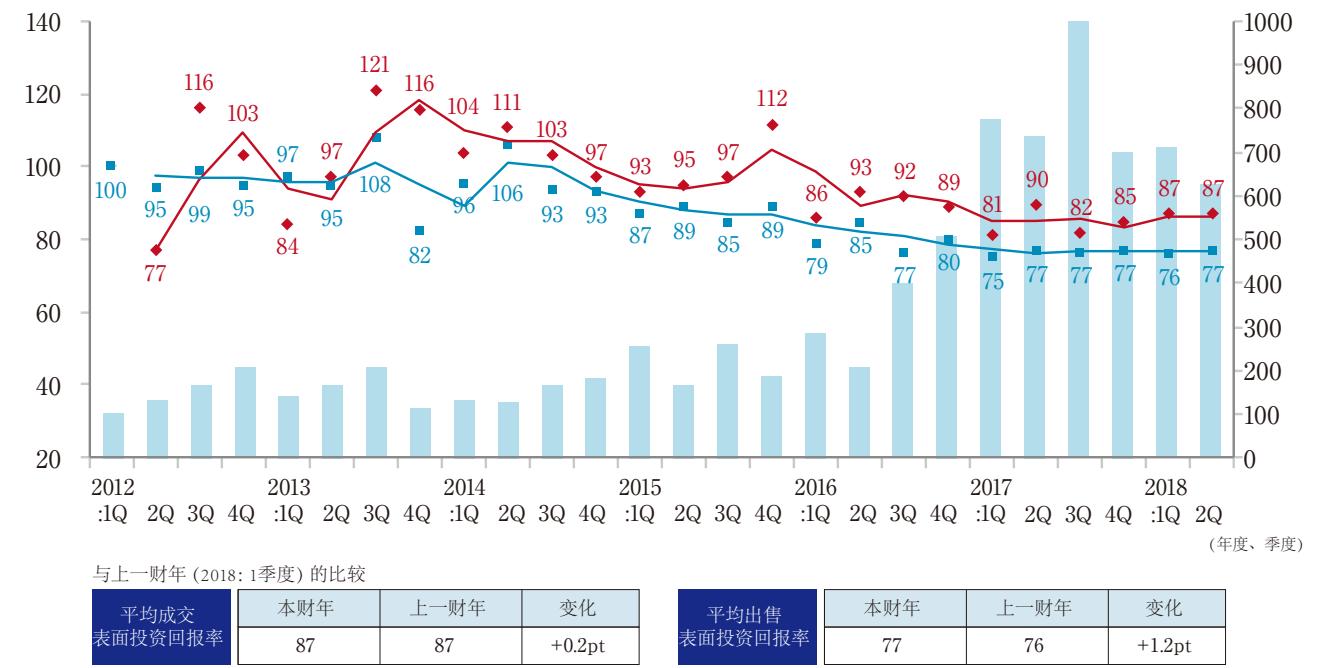
因此可以推测会影响今后的不动产交易价格。

优质投资用不动产的需求依然坚挺, 但对于使用金融机构融资的高价

格区间(2~4亿日元左右)的房产, 今后可能多少会产生影响。

## 城东地区

各季度 平均成交表面投资回报率、平均出售表面投资回报率、成交量的变化  
(指数: 2012:1季度 出售投资回报率=100 ◆ 平均成交表面投资回报率 ■ 平均出售表面投资回报率)



## 周边投资用不动产 中介流通交易动向

[正在出售的案例]

| No   | 所在地        | 出售价格      | 表面投资回报率 | 类别   | 土地面积                  | 建筑面积                  | 结构      | 竣工年  |
|------|------------|-----------|---------|------|-----------------------|-----------------------|---------|------|
| 1    | 江东区大島6丁目   | 9,750万日元  | 6.8%    | 公共住宅 | 101.93 m <sup>2</sup> | 180.39 m <sup>2</sup> | 木结构     | 2019 |
| 2    | 江戸川区西葛西1丁目 | 10,800万日元 | 8.0%    | 整栋公寓 | 76.74 m <sup>2</sup>  | 178.73 m <sup>2</sup> | 钢结构     | 1991 |
| 3    | 墨田区東駒形1丁目  | 12,480万日元 | 5.6%    | 整栋公寓 | 66.07 m <sup>2</sup>  | 176.76 m <sup>2</sup> | 钢结构     | 2017 |
| 4    | 葛饰区东四木4丁目  | 16,000万日元 | 6.7%    | 整栋公寓 | 223.93 m <sup>2</sup> | 278.22 m <sup>2</sup> | 钢结构     | 2017 |
| 5    | 墨田区八広2丁目   | 32,800万日元 | 6.3%    | 整栋公寓 | 530.71 m <sup>2</sup> | 758.38 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构 | 1988 |
| 平均数据 |            | 16,366万日元 | 6.7%    |      | 199.88 m <sup>2</sup> | 314.50 m <sup>2</sup> |         |      |

[成案案例]

| No   | 所在地     | 成交价格区间    | 表面投资回报率 | 类别   | 土地面积                | 建筑面积                | 结构      | 竣工年  | 成交日    |
|------|---------|-----------|---------|------|---------------------|---------------------|---------|------|--------|
| 1    | 荒川区西尾久  | 8,300万日元  | 8.2%    | 整栋公寓 | 约185 m <sup>2</sup> | 约196 m <sup>2</sup> | 钢结构     | 1978 | 2018/9 |
| 2    | 墨田区八広   | 9,150万日元  | 9.0%    | 整栋公寓 | 约129 m <sup>2</sup> | 约309 m <sup>2</sup> | 钢筋混凝土结构 | 1977 | 2018/9 |
| 3    | 墨田区押上   | 10,400万日元 | 7.5%    | 整栋公寓 | 约109 m <sup>2</sup> | 约284 m <sup>2</sup> | 钢结构     | 1978 | 2018/7 |
| 4    | 葛饰区御花茶屋 | 13,000万日元 | 7.6%    | 整栋公寓 | 约228 m <sup>2</sup> | 约406 m <sup>2</sup> | 钢结构     | 1986 | 2018/7 |
| 5    | 江东区潮见   | 18,200万日元 | 6.1%    | 公共住宅 | 约138 m <sup>2</sup> | 约220 m <sup>2</sup> | 木结构     | 2018 | 2018/9 |
| 平均数据 |         | 11,810万日元 | 7.7%    |      | -                   | -                   |         |      |        |

在交易量最多的城东地区,进入2018年后也可以看出其增加势头放缓。

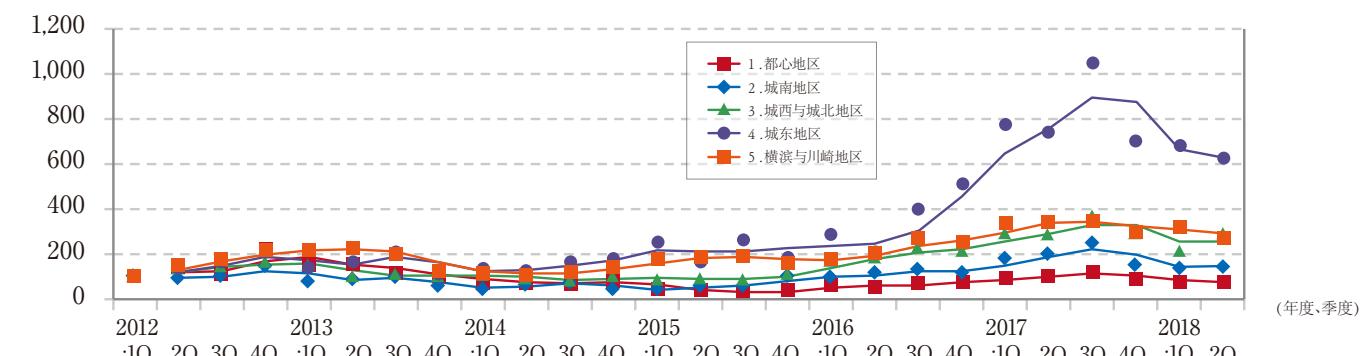
关于该地区内交易中多见的以木结构公共住宅类不动产为主的5000万日元~1亿5000万日元区间中的大部分交易,推测受最近金融机构收紧融资的影响很大,以前开始的新盘供给也开始出现告一段落的感觉。

另一方面,关于车站附近的不动产及商业用地,开发业主及投资商以高

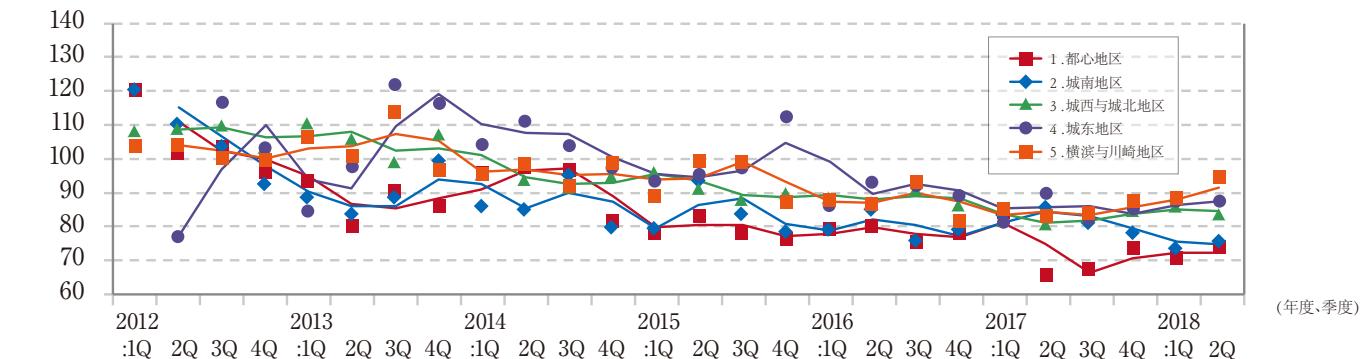
※城东地区:江东区、墨田区、荒川区、江戸川区、葛饰区、足立区

## 整体概括

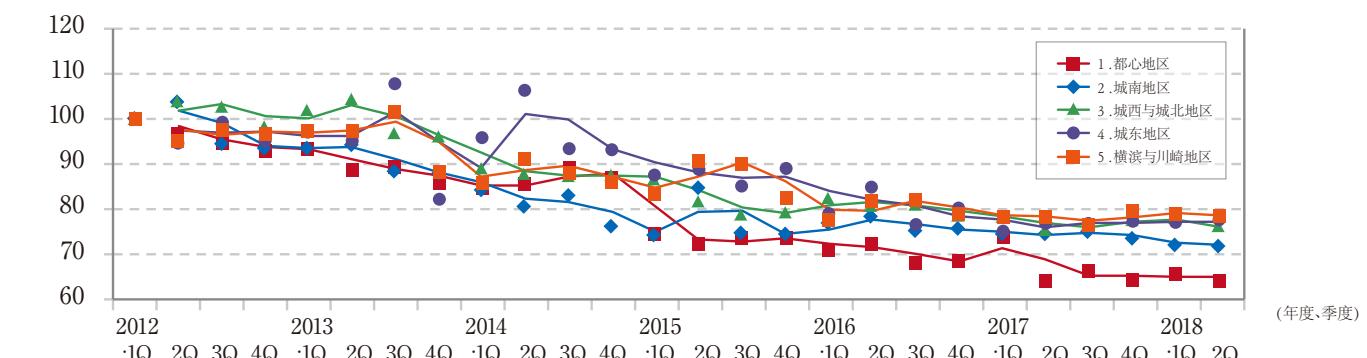
各地区的成交量 变化



各地区的平均成交表面投资回报率 变化



各地区的平均出售表面投资回报率 变化



关于2018年第2季度,去年第2季度到第3季度的触顶氛围市场上,不断出现共享住宅不动产的融资问题等事件,感觉各金融机构的融资态度变化对投资用不动产市场也产生了影响。

关于各金融机构的融资态度,出现对不动产的审核内容(租金、租户状况及守法性等)比以前更严格,以及担保比例降低等情况,但在仔细挑选的同时对收益型不动产融资态度积极这一点并没有变,或许可以说是从暂时性的过度积极态度回到了合理态度。

根据本公司对10家交易方企业实施的市场状况问卷调查结果显示,现在大概已经达到峰值区,但基于预定在2019年10月施行的消费

税增税以及2020年东京奥运会等,意见出现了分歧,有人认为还会上涨一个阶段,也有人认为反而会进入市场状况调整等等,过去“整体良好”状况一边倒的市场,应该会根据地区及不动产条件等出现价格两极分化的局面。我们需要关注包括今后经济状况等在内的市场状况。

本公司主页上随时更新最新数据。

<https://pro.mf-realty.jp/marketReport/>