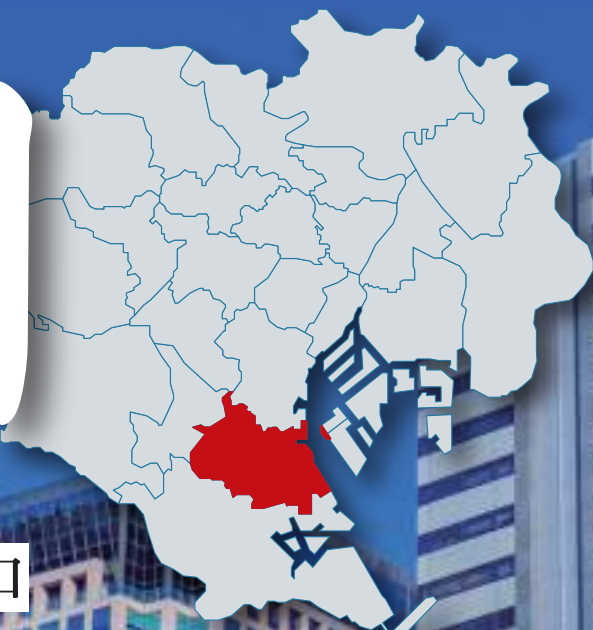




RESEARCH  
**S** HINAGAWA



# 品川



## 歷史悠久的東京玄關口

交通與商業的街區，品川區。  
 自江戶時期便作為驛站而繁榮，  
 現今則毗鄰交通樞紐，  
 作為商業區而蓬勃發展。  
 該特性深植於此，街區經再開發後將增添職住平衡的魅力。  
 請務必藉此機會了解一下品川區的未來價值。

### 歷久彌新的交通要衝品川區的再開發資訊

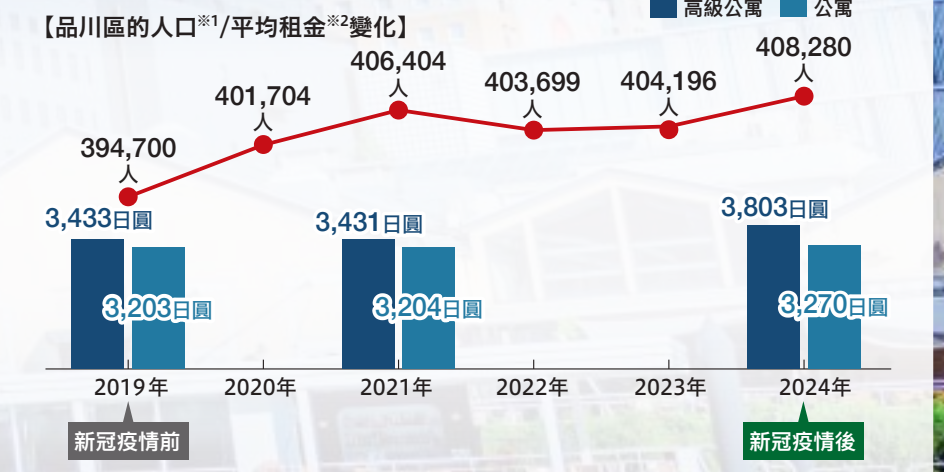
**大崎、五反田區域 實現職住平衡的城市建設**  
 正推進JR山手線「大崎」站與「五反田」站之間的再開發。從交通便捷的超高人氣商業區，隨著住宅供給的增長，逐漸發展成為一個更具魅力的職住平衡街區。

**品川、北品川區域 針對磁浮列車開通的再開發**  
 繼作為磁浮列車中央新幹線始發站「品川」開發後，鄰近的「北品川」站再開發也日趨活躍。今後動向值得關注。



※截至2026年3月31日 ※再開發資訊可能有變動。 ※參考品川區HP「現在進行中的市區再開發事業」、東急不動産「被選定為品川浦周邊北區、西區、南區市區再開發事業的合作方」 ※參考港區HP「關於品川站周邊的城市建設」

### 人口增長帶動穩健租賃市況的品川區



※1 由東急Livable根據總務省發佈的「基於居民基本台帳的人口、人口動態及戶數調查」製作(截至每年1月1日的數值) ※2 由東急Livable根據公益財團法人 東日本不動産流通機構REINS資料儲存庫發佈的「首都圈租賃交易動向」製作



## 戶越、荏原

擁有能吸引人潮、關東規模最大商店街的街區——戶越  
人情味濃厚的懷舊街區——荏原

日本知名商店街支撐起的高居住滿意度。  
在品川區內增長率也首屈一指，是「買氣正旺」的熱門區域。

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

	戶越	荏原
2019年	1,104,106 日圓/m <sup>2</sup>	1,024,691 日圓/m <sup>2</sup>
2021年	1,097,763 日圓/m <sup>2</sup>	1,159,634 日圓/m <sup>2</sup>
2024年	1,544,589 日圓/m <sup>2</sup>	1,284,072 日圓/m <sup>2</sup>



### 戶越銀座

全長1.3公里的商店街。約有400家店鋪林立，其生氣蓬勃的氣氛及特色小吃聞名日本全國。

從東急池上線「戶越銀座站」、「荏原中延站」，以及都營淺草線「戶越站」步行即可到達

## 小山

充滿懷舊氛圍的商店街  
讓生活更加多姿多采  
繁華與發展交融的街區——小山

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

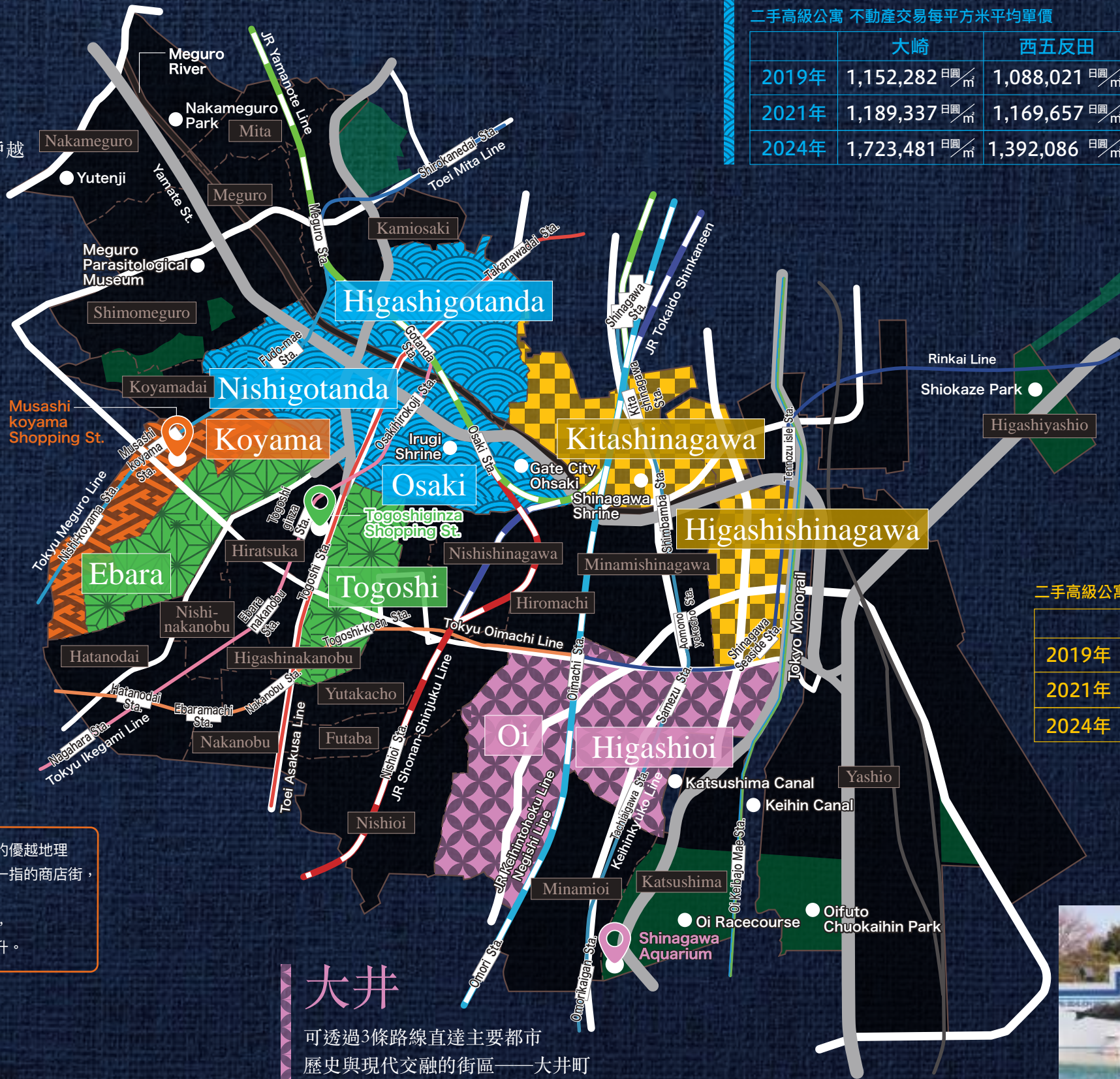
2019年	959,645 日圓/m <sup>2</sup>
2021年	1,235,704 日圓/m <sup>2</sup>
2024年	1,437,031 日圓/m <sup>2</sup>



### 武藏小山商店街

全長800公尺，約有250家店鋪林立的大型商店街。美食、流行精品、日用品等應有盡有，充滿活力的拱廊商店街。

從東急目黑線「武藏小山站」下車即可到達



## 大崎、五反田

即將實現職住平衡的街區——大崎  
充滿活力的美食街區——五反田

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

	大崎	西五反田
2019年	1,152,282 日圓/m <sup>2</sup>	1,088,021 日圓/m <sup>2</sup>
2021年	1,189,337 日圓/m <sup>2</sup>	1,169,657 日圓/m <sup>2</sup>
2024年	1,723,481 日圓/m <sup>2</sup>	1,392,086 日圓/m <sup>2</sup>

山手線南側難得的好地段。  
由於便捷性高，對價格變動的抗性也因此較強，具有穩固的轉售價值。

## 品川

瀟灑著江戶風情的街區——北品川  
加速進化的街區——東品川

日本新大動脈起點。  
不僅在日本國內，其作為全球商業據點的地位已然確立，長期資產價值有望提升。

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

	北品川	東品川
2019年	1,052,715 日圓/m <sup>2</sup>	891,291 日圓/m <sup>2</sup>
2021年	1,198,815 日圓/m <sup>2</sup>	1,004,084 日圓/m <sup>2</sup>
2024年	1,433,111 日圓/m <sup>2</sup>	1,174,617 日圓/m <sup>2</sup>



### 品川水族館

海底隧道及海豚秀非常受人喜愛，品川具代表性的休閒景點。適合闔家同樂的散心好去處。

從京濱急行線「大森海岸站」步行約8分鐘  
從JR京濱東北線「大井町站」還提供免費接駁巴士

## 大井

可透過3條路線直達主要都市  
歷史與現代交融的街區——大井町

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

	大井	東大井
2019年	1,045,558 日圓/m <sup>2</sup>	949,478 日圓/m <sup>2</sup>
2021年	1,024,936 日圓/m <sup>2</sup>	1,012,295 日圓/m <sup>2</sup>
2024年	1,299,006 日圓/m <sup>2</sup>	1,267,525 日圓/m <sup>2</sup>

交通極為便捷，獨佔了職住平衡的需求。  
租賃需求可期，也可著眼於中長期資本利得。

# ACCESS INFORMATION



## 從品川站前往主要車站的路線指南

- 「新宿」站……直達列車**21**分鐘 (JR山手線)
- 「澀谷」站……直達列車**14**分鐘 (JR山手線)
- 「池袋」站……直達列車**29**分鐘 (JR山手線)
- 「六本木」站……**24**分鐘 (在京急本線「大門」站轉乘都營大江戶線)
- 「銀座」站……**12**分鐘 (在JR橫須賀線「新橋」站轉乘東京地鐵銀座線)
- 「東京」站……直達列車**13**分鐘 (JR山手線)

- 「上野」站……直達列車**21**分鐘 (JR山手線)
- 「秋葉原」站……直達列車**17**分鐘 (JR山手線)
- 「淺草」站……直達列車**26**分鐘 (京急本線)
- 「橫濱」站……直達列車**17**分鐘 (JR東海道本線)
- 「羽田機場第1、第2航廈」站……直達列車**23**分鐘 (京急本線急行)
- 「成田機場」站……直達列車**70**分鐘 (JR特急成田特快)

※此為平日通勤時段的所需時間。包含轉乘及候車時間。



東急Livable株式會社 流通事業本部 事業開發部 事業開發課

郵編150-0043 東京都澀谷區道玄坂一丁目9番5號 澀谷SQUARE A

宅地建築物交易商執照：國土交通大臣 (12) 第 2611 號 (一社) 不動產協會會員 (一社) 不動產流通經營協會會員 (公社) 首都圈不動產公正交易協議會加盟