

RESEARCH
S HINJUKU



新宿

打造為支撐東京的核心街區

作為經濟和政治傳播地的新宿區。

以新宿站為界，西側有東京都廳及大型商務區，東側則有東京都內首屈一指的繁華街區。

此外，以車站為中心的大規模再開發計畫也正在推進，充滿多彩魅力的新宿區將如何實現新的飛躍？

敬請前來領略其價值。



支撐東京都心的新宿區再開發資訊

新宿區域 日均上下車乘客高達約3百萬人次*的新宿站

*金氏世界紀錄2022 Busiest railway station

新宿站被金氏世界紀錄認證 (2022年) 為全球使用人數最多的鐵路車站。為改善車站周邊建築的老化狀況及提升回游性，正在推進大規模再開發計畫。透過計畫新建的大樓和聯絡天橋，預計可使東西南北暢通無阻。



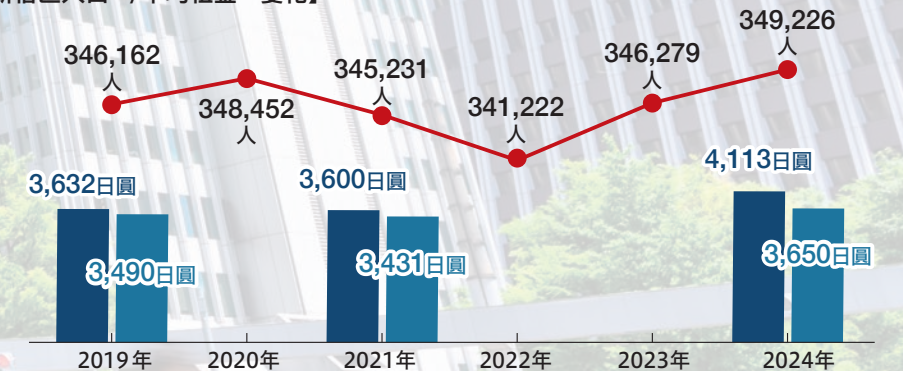
*參考 新宿區HP「關於新宿站周邊的主要開發動向等」 *截至2025年12月5日 *再開發資訊可能有變動。



伴隨回歸都心的浪潮，人口不斷增加的新宿區

新宿區人口 ●
租賃房屋單價 (日圓/m²)
■ 高級公寓 ■ 公寓

【新宿區人口*1/平均租金*2變化】



新冠疫情前

新冠疫情後

*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 東日本不動產流通機構REINS資料儲存庫發佈的「首都圈租賃交易動向」製作



※國土交通省 不動產資訊庫 (https://www.reinfolib.mlit.go.jp/) 不動產交易價格資訊 由東急Livable根據二手高級公寓等資訊製作。

新宿

【西新宿】

超高層建築群交織而成的藝術
摩天大樓構築的未來城市——西新宿



包括新宿站在內的大規模再開發計畫正在穩步推進之中。能實現長期資產增值（資本利得）的不動產投資黃金地段。

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

2019年	1,111,162 日圓/m ²
2021年	1,128,503 日圓/m ²
2024年	1,357,455 日圓/m ²

【東新宿】

充滿刺激的夜晚與文化交匯的
亞洲最大級娛樂街區——東新宿

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

	新宿	歌舞伎町
2019年	987,340 日圓/m ²	634,444 日圓/m ²
2021年	1,064,074 日圓/m ²	612,000 日圓/m ²
2024年	1,272,482 日圓/m ²	963,095 日圓/m ²

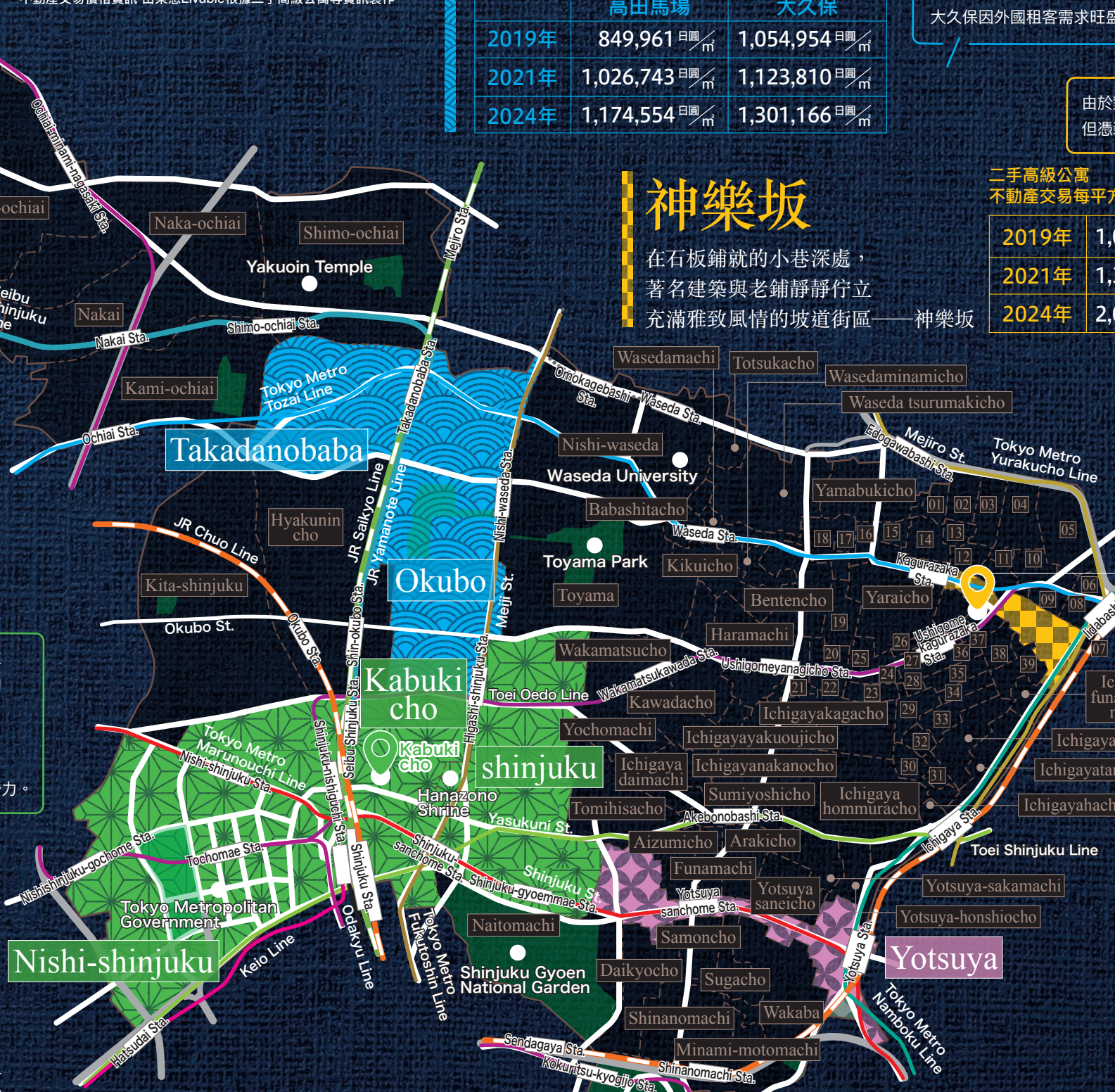


絢麗的霓虹與喧鬧的活力交織的
東京「夜生活」中心地帶。備受世界矚目，
令人興奮不已的亞洲最大娛樂街區。



歌舞伎町

從「新宿站」東口步行7分鐘即可到達



- 01: Kaitaicho
- 02: Suidocho
- 03: Nishigokencho
- 04: Higashigokencho
- 05: Shinogawamachi
- 06: Shimomiyabicho
- 07: Kaguragashi
- 08: Agebacho
- 09: Tsukudocho
- 10: Tsukudohachimancho
- 11: Shiroganecho
- 12: Akagimotomachi
- 13: Tsukijimachi
- 14: Akagishitamachi
- 15: Nakazatocho
- 16: Tenjincho
- 17: Higashienokicho
- 18: Enokicho
- 19: Minamienokicho
- 20: Ichigayayamabushicho
- 21: Ichigayayanagicho
- 22: Ichigayakoracho
- 23: Nijukkimachi
- 24: Minamiyamabushicho
- 25: Kitayamabushicho
- 26: Yokoteramachi
- 27: Tansumachi
- 28: Saikumachi
- 29: Nandomachi
- 30: Ichigayasanaicho
- 31: Ichigayachoenjimachi
- 32: Ichigayatatakajomachi
- 33: Haraikatamachi
- 34: Minamicho
- 35: Nakacho
- 36: Kitamachi
- 37: Iwatocho
- 38: Fukuromachi
- 39: Wakamiyacho

高田馬場、大久保

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

	高田馬場	大久保
2019年	849,961 日圓/m ²	1,054,954 日圓/m ²
2021年	1,026,743 日圓/m ²	1,123,810 日圓/m ²
2024年	1,174,554 日圓/m ²	1,301,166 日圓/m ²

年輕人熱情彙聚的學生街區——高田馬場
充滿韓國文化及眾多國籍人群活力——大久保

高田馬場作為學生街區，租賃需求旺盛，地價也保持穩定。
大久保因外國租客需求旺盛，帶動租金價格上漲，資產價值也呈上升趨勢。

由於對「景觀維護」的高度重視，因再開發帶來的急劇變化較少，
但憑藉其品牌影響力，針對富裕階層的高端不動產依然深受青睞。

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

2019年	1,034,444 日圓/m ²
2021年	1,360,000 日圓/m ²
2024年	2,066,666 日圓/m ²



神樂坂

在石板鋪就的小巷深處，
著名建築與老鋪靜靜佇立
充滿雅致風情的坡道街區——神樂坂



神樂坂

石板鋪就的小巷裡，
料亭與隱藏版餐廳鱗次櫛比，
堪稱東京最雅致的街區。
被譽為「東京的小巴黎」，
與藝伎文化氛圍交融的優雅的成人散步道。

從東京地鐵東西線「神樂坂站」、
都營大江戶線「牛込神樂坂站」、
JR總武線及東京地鐵南北線
「飯田橋站」步行即可到達

四谷

四谷歷史悠久，環境優越，
作為東京都心的黃金地段，
其資產價值極為穩固。

二手高級公寓 不動產交易每平方米平均單價

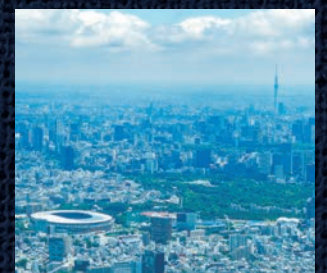
2019年	1,044,234 日圓/m ²
2021年	1,151,255 日圓/m ²
2024年	1,568,791 日圓/m ²



明治神宮外苑

以聖德紀念繪畫館為首，
彙集了文化與體育設施的公園。附近還有
曾作為東京奧運會主會場的「國立競技場」。

從JR中央總武線「信濃町站」及「千駄谷站」、
東京地鐵半藏門線「青山一丁目站」、
都營大江戶線「國立競技場站」步行5分鐘即可到達



ACCESS INFORMATION



從新宿站前往主要車站的路線指南

- | | |
|---|---|
| 「澀谷」站……………直達列車 4 分鐘 (JR埼京線) | 「秋葉原」站………直達列車 19 分鐘 (JR總武線) |
| 「池袋」站……………直達列車 5 分鐘 (JR埼京線) | 「橫濱」站……………直達列車 33 分鐘 (JR湘南新宿線快速列車) |
| 「六本木」站………直達列車 9 分鐘 (都營大江戶線) | 「淺草」站…………… 29 分鐘 (在JR中央線快速列車「神田」站
轉乘東京地鐵銀座線) |
| 「品川」站……………直達列車 20 分鐘 (JR山手線) | 「羽田機場第1、第2航廈」站… 45 分鐘
(在JR山手線「品川」站轉乘京急本線快速特急列車) |
| 「銀座」站……………直達列車 17 分鐘 (東京地鐵丸之內線) | 「成田機場」站…直達列車 84 分鐘 (JR特急成田特快) |
| 「東京」站……………直達列車 14 分鐘 (JR中央線快速列車) | |
| 「上野」站……………直達列車 26 分鐘 (JR山手線) | |

※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