



RESEARCH
S HINAGAWA



品川

历史悠久的东京门户

交通与贸易的街区——品川区。

这里自江户时代起便作为驿站而繁荣，

如今毗邻交通枢纽，

已发展成为一个商业区。

拥有这一独特风貌的街区，经再开发后，更增添了“工作与居住近在咫尺”的魅力。

敬请亲身体验品川区未来的价值。



历久弥新的交通枢纽的品川区再开发信息

大崎/五反田区域

实现“工作与居住近在咫尺”的街区建设

JR山手线“大崎”站与“五反田”站之间的再开发工作正在推进。这里从交通便利性、备受青睐的商业区，正随着住宅供应的增加，逐渐发展成为一个更具魅力的“工作与居住近在咫尺”的街区。

品川/北品川区域

面向磁悬浮列车开通的再开发

继作为磁悬浮列车中央新干线始发站的“品川”站开发之后，邻近的“北品川”站的再开发也日趋活跃。今后的发展动向值得关注。



※截至2026年3月31日 ※再开发信息可能会有变动。※参见品川区HP“正在进行的市区再开发项目”及东急不动产“被选定为品川浦周边北区、西区、南区市区再开发项目的合作方” ※参见港区HP“关于品川站周边的街区建设”



品川区的人口增长带动稳健的租赁市场行情

【品川区人口*1/平均租金*2变化】



※1 由东急Livable根据总务省发布的“基于住民基本台帐的人口、人口动态及户数调查”制作 (数据为截至每年1月1日的数值) ※2 由东急Livable根据公益财团法人 东日本不动产流通机构REINS数据库发布的“首都圈租赁交易动向”制作



※国土交通省 房地产信息库
(<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>)
房地产交易价格信息 由东急Livable根据
二手高层公寓等信息作成。

户越/荏原

吸引人潮的关东最大规模的商店街——户越
充满人情味的怀旧之城——荏原

日本顶级商店街支撑的高居住满意度。
在品川区内的增长率名列前茅，如今正是备受瞩目的
“购买”热点区域。

二手高层公寓 房地产交易每平方米平均单价

	户越	荏原
2019年	1,104,106 日元/m ²	1,024,691 日元/m ²
2021年	1,097,763 日元/m ²	1,159,634 日元/m ²
2024年	1,544,589 日元/m ²	1,284,072 日元/m ²



户越银座

全长1.3km的商店街。约400家店铺鳞次栉比，充满活力，其特色美食寻访更是闻名全国。

从东急池上线“户越银座站”/“荏原中延站”、都营浅草线“户越站”步行即可到达

小山

充满复古风情的商店街点缀着日常生活
繁华与发展交融的小山

二手高层公寓 房地产交易每平方米平均单价

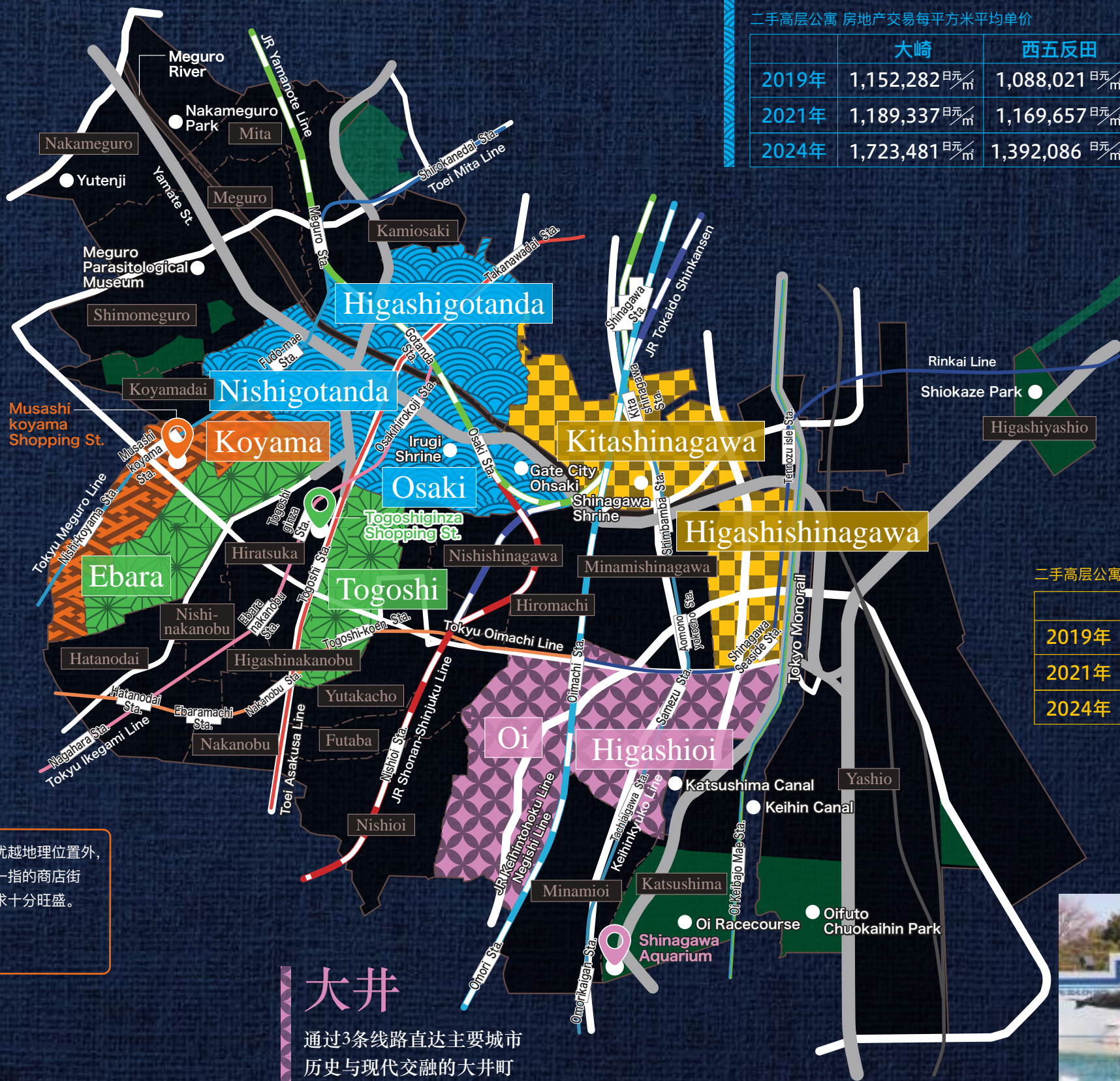
2019年	959,645 日元/m ²
2021年	1,235,704 日元/m ²
2024年	1,437,031 日元/m ²



武藏小山商店街

全长800m，拥有约250家店铺的巨大商店街。从美食到时尚，再到日用品一应俱全，充满活力的拱顶商店街。

在东急目黑线“武藏小山站”下车即到



大井

通过3条线路直达主要城市
历史与现代交融的大井町

二手高层公寓 房地产交易每平方米平均单价

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

凭借优越的交通便利性，垄断了“工作与居住近在咫尺”的需求。租赁需求可期，同时也可以着眼于中长期资本利得。

大崎/五反田

在不远的将来实现“工作与居住近在咫尺”的大崎
充满活力的美食之街——五反田

二手高层公寓 房地产交易每平方米平均单价

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

山手线南侧的稀有优越地段。由于便利性较高，对价格波动具有较强抗性，拥有稳固的转售价值。

品川

弥漫着江户时代雅致风情的北品川
加速发展的东品川

日本新大动脉的起点。不仅在日本国内，其作为全球商业据点的地位已然确立，长期资产价值有望提升。

二手高层公寓 房地产交易每平方米平均单价

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



品川水族馆

以海底隧道和海豚表演闻名的品川代表性休闲景点。是一个家庭欢聚的治愈港湾。

从京滨急行线“大森海岸站”步行约8分钟从JR京滨东北线“大井町站”出发，还提供免费接送巴士

ACCESS INFORMATION



从品川站前往主要车站的路线指南

- “新宿”站 直达列车 **21**分钟 (JR山手线)
- “涩谷”站 直达列车 **14**分钟 (JR山手线)
- “池袋”站 直达列车 **29**分钟 (JR山手线)
- “六本木”站 **24**分钟 (在京急本线“大门”站换乘都营大江户线)
- “银座”站 **12**分钟 (在JR横须贺线“新桥”站换乘东京地铁银座线)
- “东京”站 直达列车 **13**分钟 (JR山手线)

- “上野”站 直达列车 **21**分钟 (JR山手线)
- “秋叶原”站 直达列车 **17**分钟 (JR山手线)
- “浅草”站 直达列车 **26**分钟 (京急本线)
- “横滨”站 直达列车 **17**分钟 (JR东海道本线)
- “羽田机场第1/第2航站楼”站
..... 直达列车 **23**分钟 (京急本线急行)
- “成田机场”站 直达列车 **70**分钟 (JR特急成田特快)

※此为平日通勤时段所需的时间。包含换乘及等待时间。



东急Livable株式会社 流通事业本部 事业开发部 事业开发课

邮编150-0043 東京都涩谷区道玄坂一丁目9番5号 涩谷SQUARE A

住宅用地建筑物交易商执照：国土交通大臣(12)第2611号 (一社)不动产协会会员 (一社)不动产流通经营协会会员 (公社)首都圈不动产公正交易协议会加盟