

RESEARCH
S HINJUKU



新宿

打造为支撑东京的核心街区

作为经济和政治传播地的新宿区。

以新宿站为界，西侧有东京都政府及大型商务区，

东侧则有东京都内首屈一指的繁华街区。

此外，以车站为中心的大规模再开发项目也在推进之中，

充满多彩魅力的新宿区将如何实现新的飞跃？敬请确认其价值。



支撑东京都心的新宿区/再开发信息

新宿区域 日均上下车乘客数量高达约300万人*的新宿站

*吉尼斯世界纪录2022 Busiest railway station

新宿站被吉尼斯世界纪录认证（2022年）为全球使用人数最多的铁路车站。为改善车站周边建筑的老化状况及提升回游性，正在推进大规模再开发项目。通过计划新建的大楼和联络天桥，预计可使东西南北畅通无阻。



*参考 新宿区HP“关于新宿站周边的主要开发动向” *截至2025年12月5日 *再开发信息可能会有变动。



伴随回归都心的浪潮，人口不断增加的新宿区

新宿区人口
租赁房屋单价（日元/㎡）
■ 高层公寓 ■ 低层公寓

【新宿区人口*1/平均租金*2变化】



新冠疫情前

新冠疫情后

*1 由东急Livable根据总务省发布的“基于住民基本台账的人口、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。

新宿

【西新宿】

超高层建筑群交织而成的艺术摩天大楼构筑的未来城市——西新宿



包括新宿站在内的大规模再开发项目正在稳步推进之中。能够实现长期资产增值(资本利得)的房地产投资黄金地段。

二手高层公寓 房地产交易每平方米平均单价

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

【東新宿】

充满刺激的夜晚与文化交汇的亚洲最大级娱乐街区——东新宿

二手高层公寓 房地产交易每平方米平均单价

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



绚丽的霓虹与喧闹的活力交织的东京“夜生活”中心地带。备受世界瞩目，令人兴奋不已的亚洲最大的娱乐街区。



歌舞伎町

从“新宿站”东口步行7分钟即可到达

- 01: Kaitaicho
- 02: Suidocho
- 03: Nishigokencho
- 04: Higashigokencho
- 05: Shinogawamachi
- 06: Shimomiyabicho
- 07: Kaguragashi
- 08: Agebacho
- 09: Tsukudocho
- 10: Tsukudohachimanchi
- 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: Ichigayatakajomachi
- 33: Haraikatamachi
- 34: Minamicho
- 35: Nakacho
- 36: Kitamachi
- 37: Iwatocho
- 38: Fukuromachi
- 39: Wakamiyacho

高田马场/大久保

二手高级公寓 不动产交易每平方米平均单价

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

年轻人热情汇聚的学生街区——高田马场
充满韩国文化及众多国籍人群活力——大久保

高田马场作为学生街区，租赁需求旺盛，地价也保持稳定。
大久保因外国租客需求旺盛，带动租金价格上涨，资产价值也呈上升趋势。

由于对“景观维护”的高度重视，因再开发带来的急剧变化较少，但凭借其品牌影响力，面向富裕阶层的高端房地产依然深受青睐。

二手高层公寓 房地产交易每平方米平均单价

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



神乐坂

在石板铺就的小巷深处，著名建筑与老铺静静伫立
充满雅致风情的坡道街区——神乐坂



石板铺就的小巷里，日式高级饭馆与隐秘餐厅鳞次栉比，堪称东京最雅致的街区。被誉为“东京的小巴黎”，与艺伎文化氛围交融的优雅的成人散步道。

从东京地铁东西线“神乐坂站”、都营大江户线“牛込神乐坂站”、JR总武线及东京地铁南北线“饭田桥站”步行即可到达



四谷

四谷历史悠久，环境优越，作为东京都心的黄金地段，其资产价值极为稳固。

二手高层公寓 房地产交易每平方米平均单价

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



明治神宫外苑

以圣德纪念绘画馆为首，汇集了文化与体育设施的公园。附近还有曾作为东京奥运会主会场的“国立竞技场”。

从JR中央/总武线“信浓町站”、“千駄谷站”、东京地铁半藏门线“青山一丁目站”、都营大江户线“国立竞技场站”步行5分钟即可到达



ACCESS INFORMATION



从新宿站出发的主要车站路线指南

- “涩谷”站……………直达列车**4**分钟（JR埼京线）
- “池袋”站……………直达列车**5**分钟（JR埼京线）
- “六本木”站……………直达列车**9**分钟（都营大江户线）
- “品川”站……………直达列车**20**分钟（JR山手线）
- “银座”站……………直达列车**17**分钟（东京地铁丸之内线）
- “东京”站……………直达列车**14**分钟（JR中央线快速列车）
- “上野”站……………直达列车**26**分钟（JR山手线）

- “秋叶原”站……………直达列车**19**分钟（JR总武线）
- “横滨”站……………直达列车**33**分钟（JR湘南新宿线快速列车）
- “浅草”站……………**29**分钟（在JR中央线快速列车“神田”站换乘东京地铁银座线）
- “羽田机场第1/第2航站楼”站…**45**分钟
（在JR山手线“品川”站换乘京急本线快速特急列车）
- “成田机场”站……………直达列车**84**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 东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