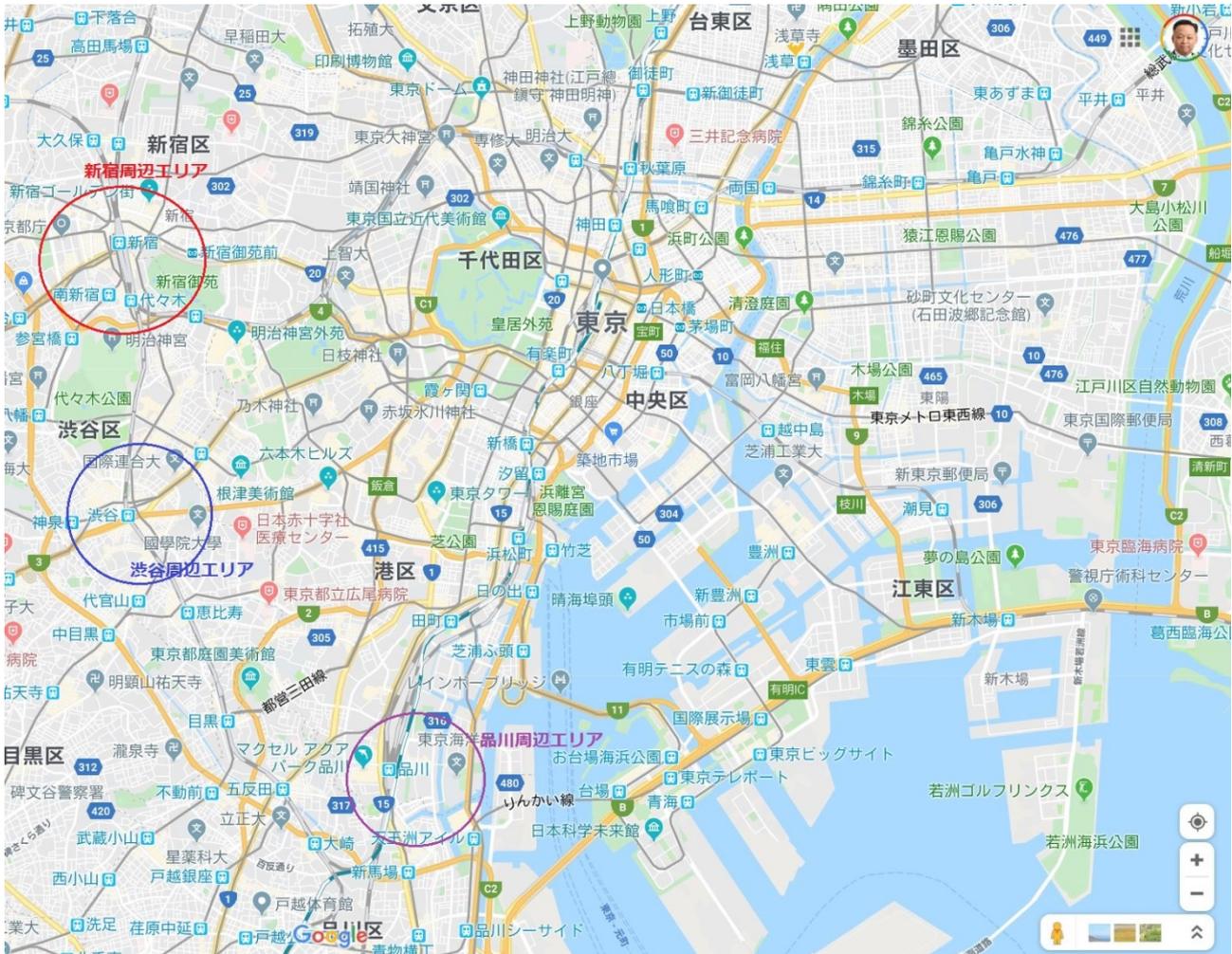


東京 23 区 ビジネス街区 エリア分析（新宿、渋谷、品川）



内容

新宿駅周辺	2
特徴	2
新宿駅周辺の理解を深めるのに役立つ情報	4
渋谷駅周辺	5
特徴	5
渋谷駅周辺の理解を深めるのに役立つ情報	7
品川駅周辺	8
特徴	8
品川駅周辺の理解を深めるのに役立つ情報	10
参考資料	11
香港人や中国人がよく行く 23 区内のエリア	11
外国人がよく行く 23 区内のエリア	11
東京の外国人数と全人口に占める割合	12
東京 23 区の区ごとの外国人数と割合	12
東京都内区市町村別 国籍別在住外国人人口（上位 3 位、2015 年 10 月時点）	13
東京 23 区内の町丁別 外国人比率	13
日本ウィングートのオフィスの希望条件	14

新宿駅周辺

特徴



代々木方面(南口側)から見た新宿駅全景

新宿は、渋谷や池袋と並ぶ3大副都心のひとつで、東京最大の繁華街・歓楽街・オフィス街と言ってもよい。昼夜にわたり人並みが途絶えることはなく、巨大な商圈を形成している。新宿駅の一日の利用者数は約335万人(地下街で連結した西武新宿駅を含めると約353万人)で、ギネスブックで世界一に認定されている。近年は、地下鉄副都心線が開通し、新宿三丁目駅、東新宿駅、西新宿駅などの徒歩圏の周辺駅の利用客も大幅に増加した。こうした周辺駅も含めた「新宿エリア」の駅乗降者数は、約418万人(2013年の数字)とされている。

「新宿エリア」は広大なため、一口にエリア分析ができない。それで、以下の通り「東西南北」の4つの地域に分けて概要を説明する。

「新宿駅東側」は、新宿エリアで最大の繁華街を形成しており、老舗デパートである伊勢丹新宿店(2018年の年間売上高は2,741億円と日本No1)をはじめとして、丸井、バーニーズ・ニューヨーク、ルミネエスト新宿、新宿PePeなどのデパートや専門店が集まっている。それ以外にも、ユニクロとビックカメラの複合施設である「ビックロ」や、紀伊国屋新宿店、中村屋、新宿高野などの老舗が残る。さらに、末広通りや要通り沿いの飲み屋街、数々のシネコンや映画館なども集中している。かと思うと、繁華街の東南端には「新宿御苑」という広大かつ美しい庭園が広がっており、家族連れ、カップル、若者などで常に賑わっている。

「新宿駅西側」は、京王・小田急の両デパートに、ハルク、ルミネ新宿などの専門店、ファッションビル、大型量販店などが集まっている。また、そこからさらに西に向かうと、京王プラザホテルなどの高層ホテル、数々の高層オフィスビル、そして東京都庁の印象的なツインタワーがそびえており、一大オフィス街を形成している。俗に言う「新宿副都心」とは、この周辺を指す呼称。

「新宿駅北側」には、日本最大の歓楽街である「歌舞伎町」、そして「新宿ゴールデン街」などが広がり、数多くの飲食店や風俗店、ホテルなどが軒を連ねる。以前は「風俗街」の印象が強く、路地の至る所でそれと分かる女性を見かけたが、最近は街の健全化が進み、家族連れでも楽しめる施設が増えてきた。ちなみに、歌舞伎町を抜けてさらに北に進むと「大久保」という地域になるが、歴史的にも韓国人や中国人が数多く居住している地域。最近では、タイやベトナム、ネパールなどの他のアジア人も増えている様子。

「新宿駅南側」は、1990年代終わり頃の再開発で、超高層ビルや高島屋新宿店などのデパートが建設され、商圈が拡大された。ただ、もともとアップダウンの多い地形で平地の面積が小さいことや、すぐとなりに新宿御苑の広大な敷地が隣接していることもあり、それほど商圈の面積は広くない。

東京都に居住する外国人は年々増えており、2019年1月1日時点で55万1,682人とのことだが（本報告書末尾のグラフ参照）、その中でも新宿区に住む外国人数や人口に占める割合は飛び抜けて高く、外国人人口は4万3,068人と、実に全人口に占める割合は12.40%にのぼる（本報告書末尾のグラフ参照）。

次に交通の便だが、東京都内でも屈指の利便性を誇る。乗り入れ路線は、JR 山手線、JR 埼京線、湘南新宿ライン、京王井の頭線、東急東横線、東急田園都市線、東京メトロ銀座線、東京メトロ半蔵門線、東京メトロ副都心線が乗り入れており、JR 山手線、JR 総武線、JR 埼京線、JR 中央線、JR 中央本線、JR 湘南新宿ライン、JR 湘南新宿ライン、東京メトロ丸ノ内線、東京メトロ副都心線、都営新宿線、都営大江戸線、京王線、京王新線、小田急小田原線と、その数14に上る。東京23区内の主要なビジネスエリア・観光スポットはもちろんのこと、東京の西側（多摩地区や町田市）や、神奈川県横浜や川崎といった近隣のビジネスエリアや観光スポットにも、「乗り換えなし」または「一度の乗り換え」により1時間以内で到着できる。

また、バス路線も非常に充実している。都内各地と新宿駅を結ぶ都営バスはもちろんのこと、新宿駅南口地区に2016年4月にオープンした高速バスターミナル「バスタ新宿」からは、北は東北地方の青森市、南は九州の福岡市を結ぶ200を超えるバスが運行されており、事実上、日本国内のほとんどの主要都市・エリアにここからバスで行くことができる。1日の高速バス発着本数は約1,600本、1日平均の利用者数は2万4,000人と、こちらも日本最高を誇る。

成田国際空港には、成田エクスプレス（約1時間半）やリムジンバス（約1時間半）を利用すれば乗り換えなしで行くことができる。羽田空港には、新宿駅からJR 山手線に乗り、品川駅で京浜急行羽田空港行きに乗り換えて行く（所要時間は50分～1時間）。リムジンバスであれば乗り換えなしで行くことができる（約1時間～1時間半）。

訪日外国人の訪問状況については、東京都産業労働局の調査「[平成30年国・地域別外国人行動特性調査報告書](#)」によると（本報告書末尾の図も参照）、訪日外国人全体のうち55.4%が新宿・大久保を訪問したと回答した。23区内の他のエリアの中でもトップの数字で、2位「銀座 48.9%」、3位「浅草 45.0%」に大きく水をあけている。

香港のみを対象とした調査でも、上述の報告書によると（本報告書末尾の図も参照）、1位「新宿・大久保 63.5%」、2位「銀座 44.6%」、3位「渋谷 43.3%」、4位「原宿・表参道・青山 39.2%」となっている。訪日香港人の6割強の人が訪れる、もっとも人気の高いエリアであることが分かる。

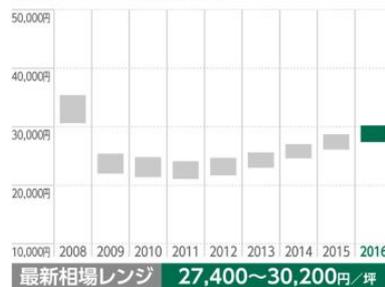
さらに、新宿は、渋谷、品川、池袋などと並び、「[アジアヘッドクォーター特区](#)」に指定されている。これは、東京都が立ち上げたもので、アジア地域の企業業務統括拠点（ヘッドクォーター）や研究開発拠点の、東京へのより一層の集積を目指す外国企業誘致プロジェクトのことで、外国企業に対する法人税の優遇措置が含まれており、外資企業が拠点を置きやすい環境となっている。

主な開発計画&駅乗降客数



大型ビル想定成約賃料(円/坪)

2008年12月 ▶ 2016年12月



業務集積割合

2014年



業務集積変化

2012年 ▶ 2014年



出典：https://www.cbre-propertysearch.jp/article/business_area_guide-tokyo-2017-nishishinjuku/

新宿駅周辺の理解を深めるのに役立つ情報

世界一のターミナル新宿駅 | 商圈の特徴と最新の商業施設まとめ

<https://tenpohacks.com/5623>

消費の街からビジネスエリアに 進化と変貌を続ける副都心・新宿

https://www.key-press.jp/area/post_152.html

新宿でしかできない 101 のこと 新宿で探索と発見を楽しむ

<https://www.timeout.jp/tokyo/ja/things-to-do/101thingstodoinsinjuku>

新宿・西新宿・歌舞伎町の再開発情報

<https://downtownreport.net/area/%E6%96%B0%E5%AE%BF%E3%83%BB%E8%A5%BF%E6%96%B0%E5%AE%BF/>

新宿グランドターミナル他/なぜ今再開発ラッシュ？

<https://invest-online.jp/news/redevelopment/shinjuku-grand-terminal-9637/>

【新宿】おすすめの観光地 30 選。外国人ゲストも喜ぶ人気スポットとは

<https://smartlog.jp/137246>

渋谷駅周辺

特徴



原宿方面から見た渋谷駅全景（第一期再開発終了後の予想図）

新宿や池袋と並ぶ、3台副都心のひとつ。「若者文化の発信地」といったイメージが強く、表参道、代官山、原宿、代々木といった個性的な街の中間地点であるため、ハブのような役割を担っている。一日の通行人数が約50万人とも言われ、世界でも類を見ない通行量を誇る「スクランブル交差点」は外国人にも人気の観光スポット。毎日大勢の外国人観光客が、セルフiestスティックを片手に写真を撮っている。

ビジネスについては、IT系企業の集積地といった印象が強い。ITバブルが真っ盛りの頃（1999年～2000年）に、渋谷は「ビッドバレー」と呼ばれ、数多くのITベンチャーが集積して活況を呈した。バブルが崩壊したことで「IT=渋谷」のイメージは徐々に薄れていくが、現在でも渋谷を拠点とするIT企業が23区ではもっとも多い。

渋谷エリア全体（渋谷、恵比寿）の交通機関の乗降客数は362万人で、年々増加している。交通の便もかなりよく、JR山手線、JR埼京線、湘南新宿ライン、京王井の頭線、東急東横線、東急田園都市線、東京メトロ銀座線、東京メトロ半蔵門線、東京メトロ副都心線が乗り入れており、東京23区内の主要なビジネスエリア・観光スポットはもちろんのこと、東京の西側（多摩地区や町田市）や、神奈川県横浜や川崎といった近隣のビジネスエリアや観光スポットにも、「乗り換えなし」または「一度の乗り換え」で1時間以内に到着できる。

成田国際空港には、成田エクスプレス（約1時間半～2時間）やリムジンバス（約2時間）を利用すれば乗り換えなしで行くことができる。羽田空港には、渋谷駅からJR線に乗り、品川駅で京浜急行羽田空港

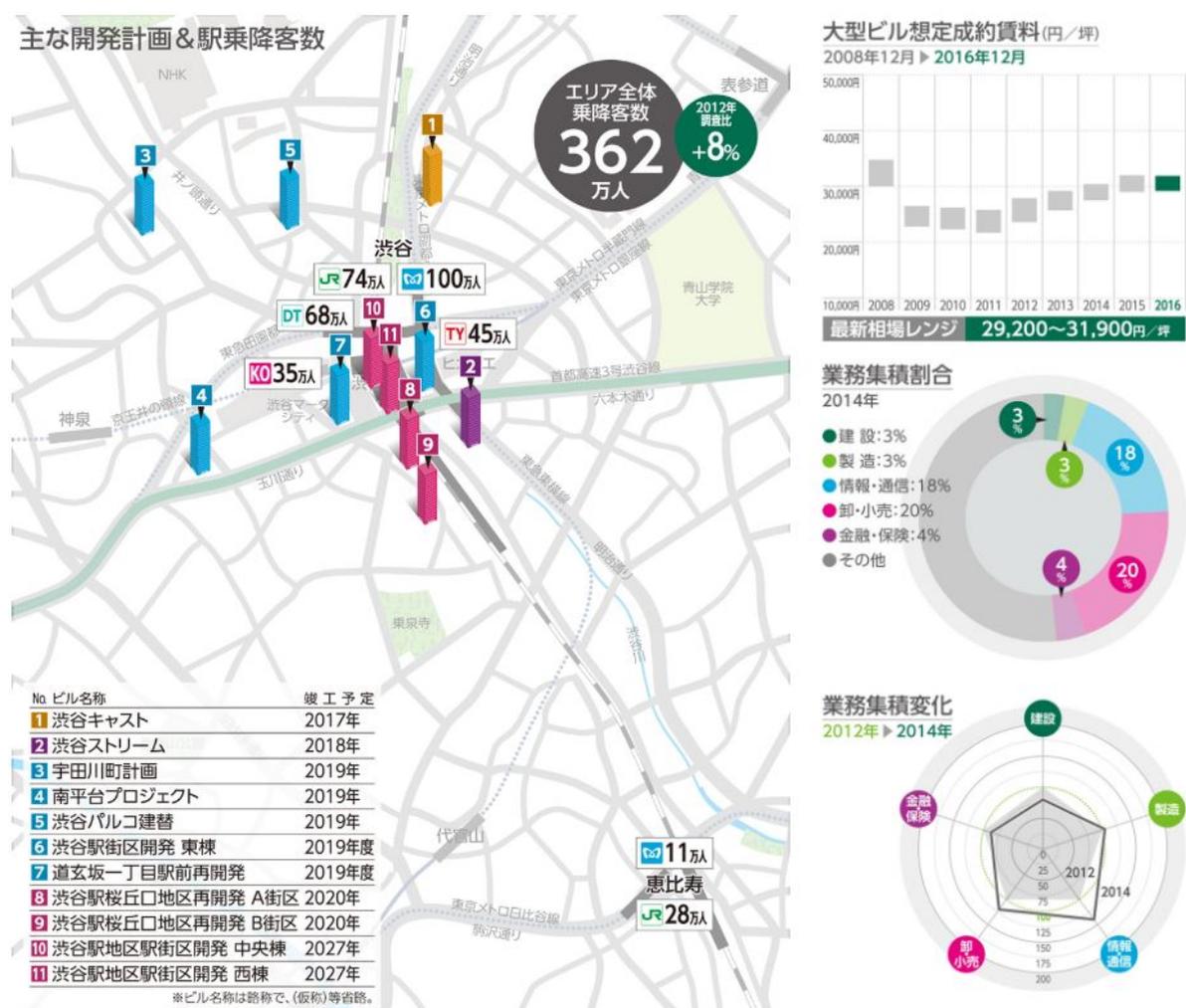
行きに乗り換えて行く（所要時間は40分～50分）。リムジンバスであれば乗り換えなしでいくことができる（約1時間）。

不動産を取り巻く環境は、これまではニーズの高さ、企業の増加、ワーカーの増加に対して新規の不動産供給がなく、マーケットは逼迫していた印象だが、現在、渋谷駅を中心として大規模な再開発が進んでおり、今後ますます多くの人や企業が集まってくるのが予想される。

訪日外国人の訪問状況については、東京都産業労働局の調査「平成30年国・地域別外国人行動特性調査報告書」によると（本報告書末尾の図も参照）、訪日外国人全体のうち44.3%が渋谷を訪問したと回答した。これは、1位「新宿・大久保 55.4%」、2位「銀座 48.9%」、3位「浅草 45.0%」に次いで第4位である。また、原宿・表参道・青山（34.3%）、恵比寿・代官山（6.8%）のように、渋谷近隣エリアの人気も高い。

香港人のみを対象とした調査では、上述の報告書によると（本報告書末尾の図も参照）、1位「新宿・大久保 63.5%」、2位「銀座 44.6%」、3位「渋谷 43.3%」、4位「原宿・表参道・青山 39.2%」と、かなりの訪日香港人が渋谷+渋谷近隣エリアを訪問していることが分かる。

さらに、渋谷は、品川、池袋、東京駅周辺などと並び、「アジアヘッドクォーター特区」に指定されている。これは、東京都が立ち上げたもので、アジア地域の企業業務統括拠点（ヘッドクォーター）や研究開発拠点の、東京へのより一層の集積を目指す外国企業誘致プロジェクトのことで、外国企業に対する法人税の優遇措置が含まれており、外資企業が拠点を置きやすい環境となっている



出典：https://www.cbre-propertysearch.jp/article/business_area_guide-tokyo-2017-shibuya/

渋谷駅周辺の理解を深めるのに役立つ情報

【エリア紹介】渋谷の特徴とは？

<https://shopcounter.jp/magazine/knowhow/feature-about-shibuya/>

東京都渋谷区の特徴

<https://www.sumai-surfing.com/k/area/article/?stateid=13&cityid=13113>

東京五輪を追い風に渋谷が変わる 若者の聖地から、大人のビジネスエリアへ

https://www.key-press.jp/area/post_135.html

これを見れば一目瞭然！渋谷エリア9つの通りの特徴比較とまとめ

<https://tempoly.jp/magazine/storedevelopment/shibuya-kobayashi/>

若者の街「渋谷」。流行を発信する商業施設と今後の再開発まとめ

<https://tenpohacks.com/5360>

渋谷再開発プロジェクトをわかりやすく解説！2020年までに渋谷はこう変わる！

<https://being-happy.jp/shibuyaplusfun/>

渋谷訪問数「Top10」に欧米8カ国がランクイン！インバウンドで賑わう渋谷はどここの国からの旅行者が多いのか、IoT フォトスポットを使って自動集計してみました。

https://www.fnn.jp/posts/000000003_000033443/201906301325_PRT_PRT

渋谷が外国人に人気の3つの理由とインバウンド観光スポット5選

<https://honichi.com/news/2019/03/04/inboundxshibuya/>

品川駅周辺

特徴



高輪口から見た品川駅

2003年に東海道新幹線品川駅が完成したことで一気に知名度が上がった感のある「品川」。それまでは、倉庫街や品川プリンスホテル程度しか目立った施設がなかったが、過去20年ほどの間に街の雰囲気は一新され、いまでは都内有数のビジネス街として広く認識されるようになった。駅周辺には、洗練された超高層ビルが建ち並び、品川駅から伸びるスカイウェイが近隣ビル群とつながっているため、雨の日でも広範囲にわたってスムーズな移動が可能。

エリアとしては、高輪エリア（西側）と港南エリア（東側）の2つに分かれる。

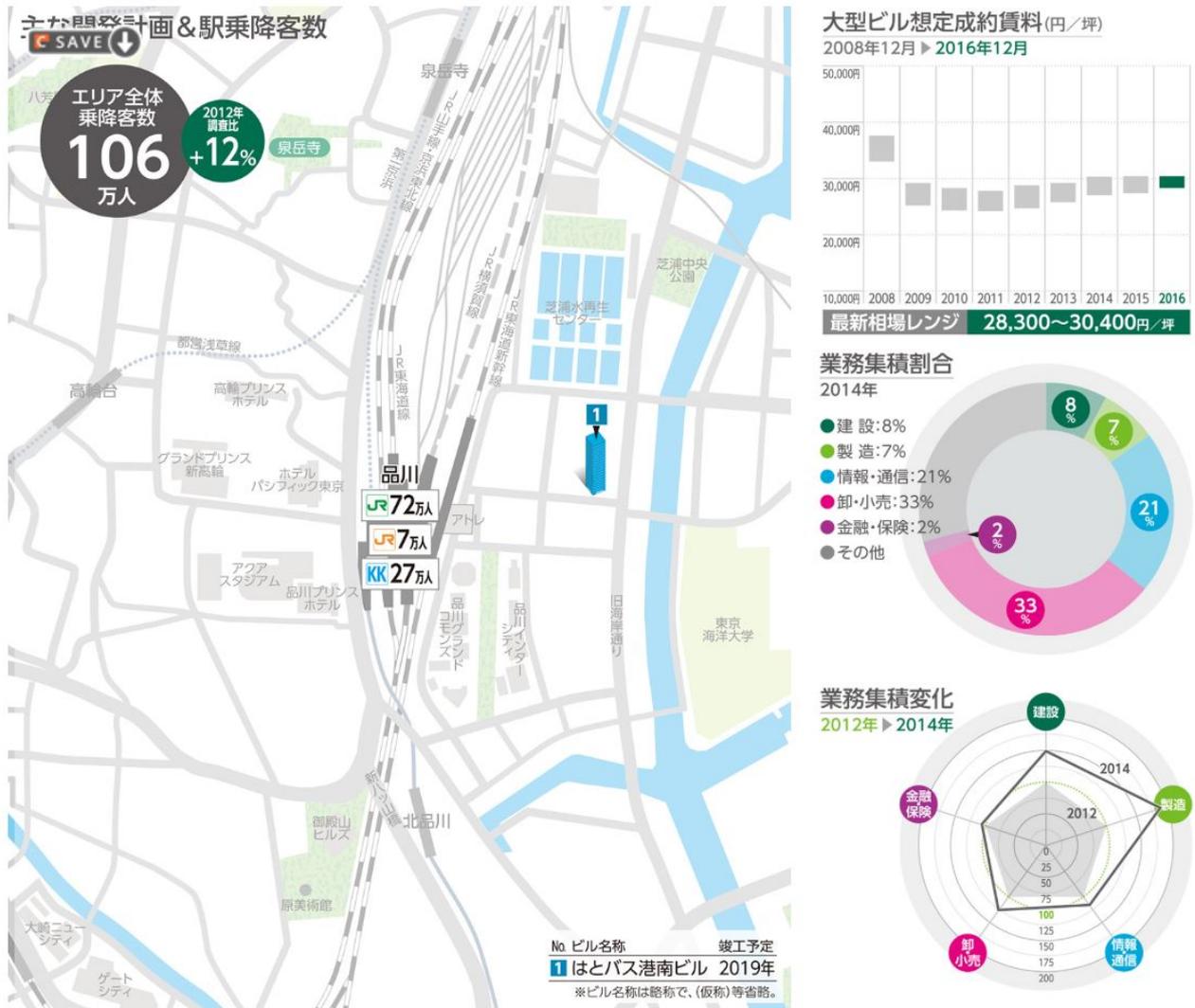
高輪エリアは、古くから品川の中心として歴史のあるエリア。ランドマーク的な存在として「品川プリンスホテル」「グランドプリンスホテル高輪」が建ち並び、ホテル、エンターテインメント、ショッピングなどの施設が建ち並んでいる。とはいえ、商業エリアの面積はそれほど広くはなく、駅前から10分も歩くと閑静な住宅街が広がる。特に、高輪エリアの南側は、古くから「城南五山（八ツ山、御殿山、池田山、島津山、花房山）」として知られる高級住宅街で、静かで気品のある街並みが広がっている。

港南エリアは、前述のとおり、過去20年間の再開発プロジェクトの成果と、2012年には国際的なビジネスの拠点として東京都が推進する「[アジアヘッドクォーター特区](#)」に指定されたこともあり、都内でも屈指のビジネス街へと変貌を遂げた。東証一部上場企業など、数多くの大企業の本社・本部が置かれている（一例を挙げると、東洋水産、ゼンショーホールディングス、ポカリスエット・カロリーメイトの大塚製薬の親会社である大塚ホールディングス、ソニー、ニコンなどの精密機器業、日立金属、三菱重工業などの鉄鋼・機械業、JXTG エネルギーといった石油・石炭製品企業、日本マイクロソフト、電通国際情報サービスなどのIT企業、NTTコムウェア、NTTファイナンスなどのNTTグループ）。

交通の利便性も非常に高い。JR 東海道本線、JR 山手線、JR 京浜東北線、JR 横須賀線、JR 東海道新幹線、京急本線の6路線が乗り入れている。都内はもちろん、首都圏（神奈川件、千葉県、埼玉県）の主要な拠点には、ほぼ乗り換えなしで1時間以内に到達できる。特に、羽田空港・成田国際空港の2つの空港には、乗り換えなしで到達でき大変便利。羽田空港には最速15分程度、成田空港には1時間15分程度で到着可能。

もう一つ付け加えておきたいのが、今後の再開発の予定である。まず、隣の田町駅と品川駅の間に「高輪ゲートウェイ駅」がJR山手線・京浜東北線の新駅としてオープンする。本格的な開業は2024年の予定だが、2020年の春から暫定的に開業する。ちなみに、山手線の新駅開業は1971年の西日暮里駅以来であり、実に50年ぶりのこと。また、東京・大阪間を1時間で結ぶリニア中央新幹線の第一期開業（東京・名古屋間）が2027年の予定だが、その東京側の起点となるのは品川駅。こうしたインフラ開発以外にも、数多くの複合施設やマンションの建設が予定されており、今後は東京のサウスゲートとしての存在感を高めていくことになるだろう。

一方で、外国人への知名度、居住者数ともまだまだ高いとは言えない。外国人がよく行く23区内のエリアとしては13位、香港人がよく行くエリアのトップ10にも入っていない。



出典：https://www.cbre-propertysearch.jp/article/business_area_guide-tokyo-2017-shinagawa/

品川駅周辺の理解を深めるのに役立つ情報

品川区の紹介 ～ようこそ「しながわ」へ～

<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kuseizyoho/kuseizyoho-siryu/kuseizyoho-siryu-youkososhinagawa/index.html>

東京 Deep 案内 品川区

<https://tokyodeep.info/guide/shinagawa-ku/>

東京の街コラム 第24回 品川区の発展は商店街にカギ

<https://mansionkeiei.tokyo/tokyo/town/24.html>

品川駅・田町駅周辺エリアの再開発が与えるインパクト（三井住友トラスト基礎研究所）

https://www.smtri.jp/report_column/report/pdf/report_20150319.pdf

再開発とリニア中央新幹線で大注目！国際都市東京のボトムとなるビジネスエリアに（品川駅周辺エリア）

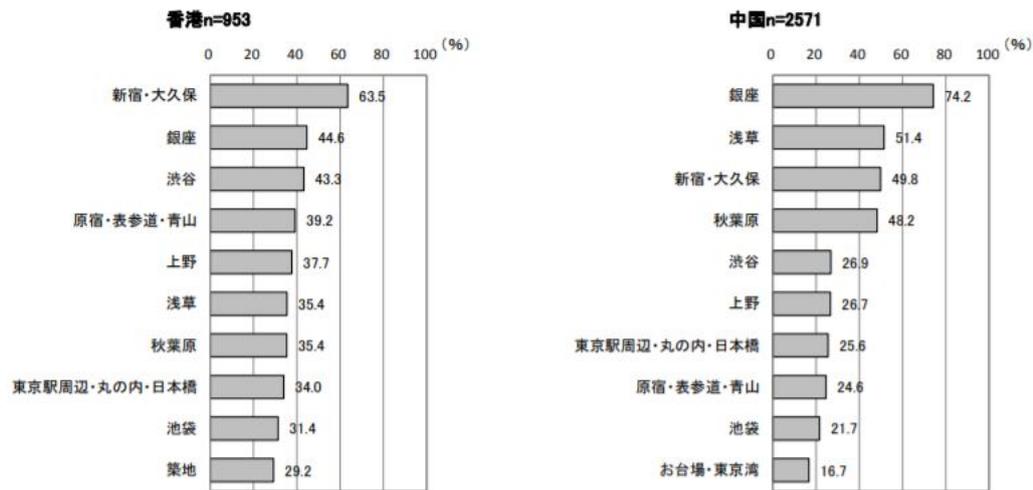
https://www.key-press.jp/area/post_129.html

【治安がきになる】東京23区 犯罪分析について 品川区編

<http://handball.fhw-web.com/journal/city-story/post-1050/>

参考資料

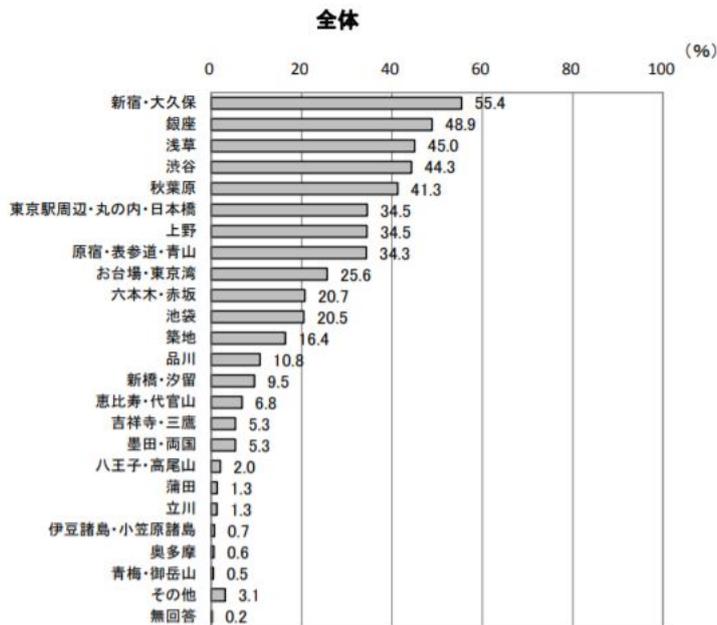
香港人や中国人がよく行く 23 区内のエリア



出典：「平成 30 年国・地域別外国人行動特性調査報告書」東京都産業労働局

外国人がよく行く 23 区内のエリア

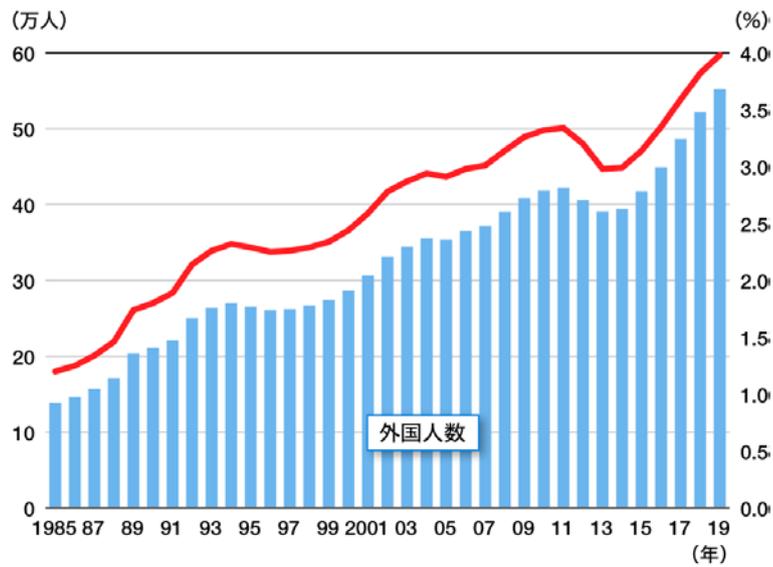
図表 1 4 訪問した場所（複数回答）



出典：「平成 30 年国・地域別外国人行動特性調査報告書」東京都産業労働局

東京の外国人数と全人口に占める割合

東京の外国人数と全人口に占める割合



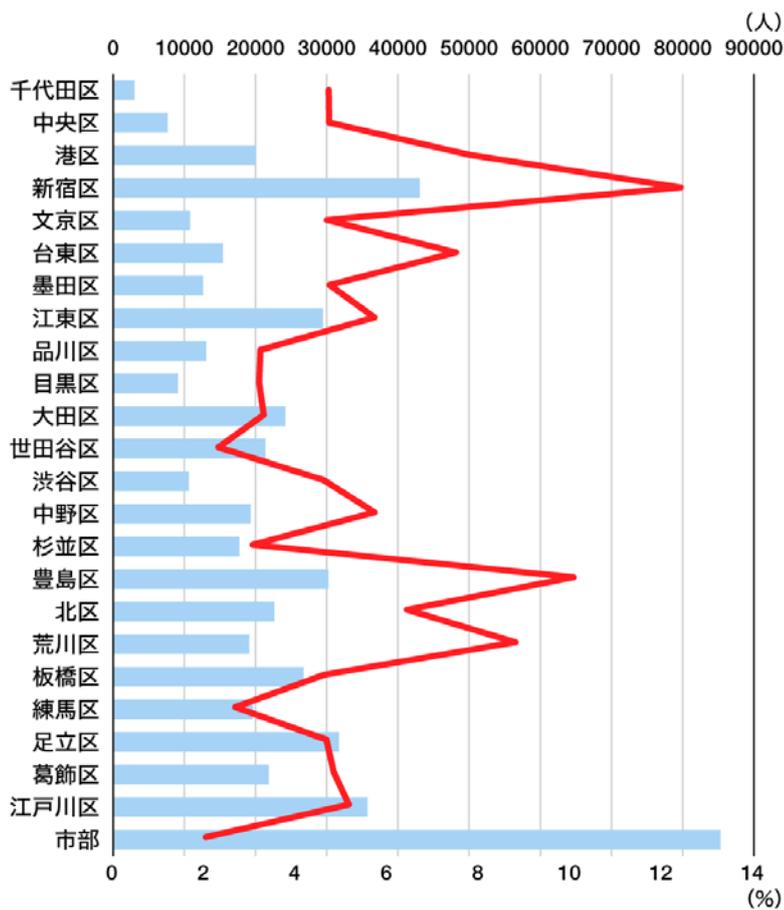
東京都総務局人口統計課のデータを基に編集部作成
(各年1月1日現在)

nippon.com

出典：nippon.com <https://www.nippon.com/ja/japan-data/h00398/>

東京 23 区の区ごとの外国人数と割合

各区ごとの外国人数と割合



東京都総務局人口統計課のデータを基に編集部作成
(各年1月1日現在)

nippon.com

東京都内区市町村別 国籍別在住外国人人口（上位3位、2015年10月時点）

表1 東京都内区市町村別国籍別在住外国人人口(上位3位)
(2015年10月現在)

	国籍	第1位	第2位	第3位
1	中国	新宿区 13,643人	江戸川区 12,812人	豊島区 12,341人
2	韓国・朝鮮	新宿区 10,214人	足立区 7,738人	荒川区 5,694人
3	フィリピン	足立区 3,365人	江戸川区 2,480人	大田区 2,263人
4	ベトナム	新宿区 3,061人	豊島区 2,315人	江戸川区 1,224人
5	ネパール	新宿区 2,791人	豊島区 2,165人	大田区 1,542人
6	米国	港区 3,348人	世田谷区 1,329人	渋谷区 1,319人
7	インド	江戸川区 2,783人	江東区 1,610人	台東区 652人
8	タイ	新宿区 719人	江戸川区 462人	大田区 428人
9	ミャンマー	新宿区 1,591人	豊島区 1,341人	北区 742人
10	英国	港区 798人	世田谷区 630人	渋谷区 622人

東京都総務局「外国人人口」

東京 23 区内の町丁別 外国人比率

23区内の町丁別外国人比率(外国人比率20%以上を表記)

区	町	丁目	人口総数	外国人数	外国人比率
江東区	青海	2丁目	1,035	777	75.10%
港区	愛宕	2丁目	512	206	40.20%
新宿区	大久保	1丁目	4,402	1,703	38.70%
葛飾区	西新小岩	2丁目	963	364	37.80%
新宿区	百人町	1丁目	4,443	1,495	33.60%
千代田区	神田佐久間河岸		119	39	32.80%
港区	赤坂	1丁目	533	174	32.60%
新宿区	百人町	2丁目	5,004	1,598	31.90%
新宿区	大久保	2丁目	8,442	2,650	31.40%
渋谷区	代々木神園町		160	46	28.80%
港区	六本木	6丁目	1,528	417	27.30%
文京区	後楽	1丁目	759	203	26.70%
新宿区	河田町		2,905	752	25.90%
台東区	上野	2丁目	174	45	25.90%
新宿区	戸塚町		226	56	24.80%
台東区	東上野	2丁目	824	202	24.50%
豊島区	東池袋	1丁目	1,136	262	23.10%
豊島区	池袋	1丁目	2,587	595	23.00%
豊島区	池袋	2丁目	6,353	1,440	22.70%
目黒区	駒場	4丁目	1,609	360	22.40%
台東区	上野	6丁目	287	64	22.30%
豊島区	池袋	4丁目	3,643	800	22.00%
中央区	京橋	2丁目	170	37	21.80%
港区	六本木	1丁目	2,224	477	21.40%
台東区	上野	5丁目	689	146	21.20%
港区	赤坂	5丁目	835	176	21.10%
新宿区	下落合	1丁目	2,537	525	20.70%
港区	元麻布	3丁目	1,633	328	20.10%

日本ウィンゲートのオフィスの希望条件

広さ：20～50m²（6.05 坪～15.125 坪）程度

賃料：賃料管理費込みで 20 万円以下

その他：

- ・可能であればビルの入りに会社名を掲げることができる、または広告を出すことができる。
- ・外国人をはじめ、人の往来が多く、よく目立つ（広告効果が期待できる）