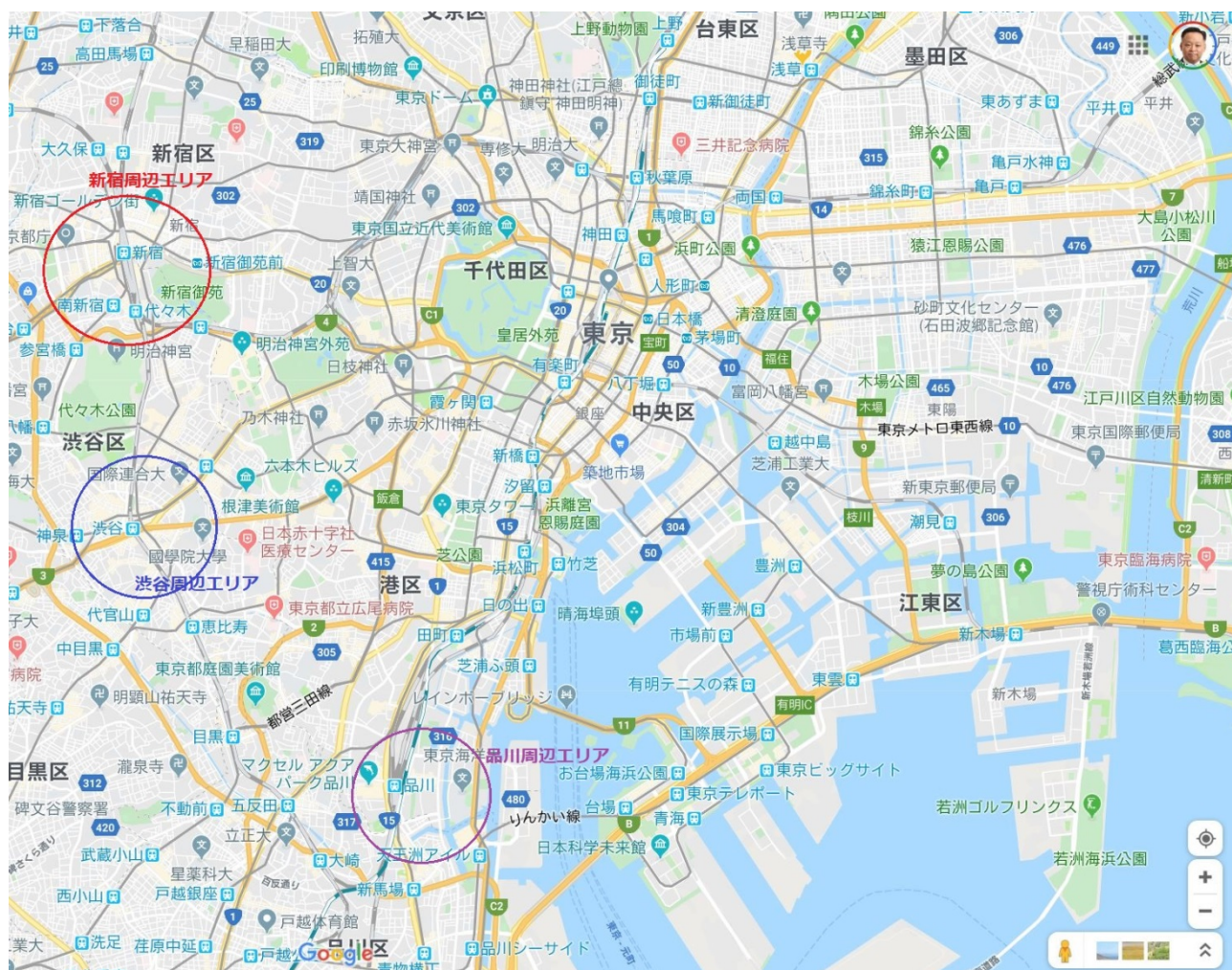


東京 23 區商務區分析（新宿，澀谷，品川區）



内容

新宿站附近	2
概要	2
澀谷站附近	5
概要	5
品川站附近	8
概要	8
参考資料	11
東京の外國人數以及跟全人口的比率	12
東京區市町村、居住的外國人人數（2015 年 10 月）	13

新宿站附近

概要



從代木（南口）看新宿站的全景

新宿是日本的“3大副都心”之一。（3大副都心=新宿、澀谷、池袋）。新宿是東京最繁華的市區之一，聚集了大量的娛樂設施和商務中心。而曾位列健力士世界紀錄「全球最繁忙車站」的新宿站每天的人流約 335 萬，從早到晚人來人往，形成了一個巨大的貿易區。自近年地鐵副都心線開通之後，地鐵站附近的使用人數大幅增加。包括附近的地鐵站的，新宿地區的火車以及地鐵的使用人數是大約 418 萬人次/天（2013 年數據）。

由於“新宿地區”很大，因此，以下將以新宿地區“東、南、西、北”四個區域來進行說明：

“新宿站東部”有很多百貨公司和專賣店，是新宿最大的市中心地區。其中包括伊勢丹新宿店、丸井、LUMINE EST 新宿、新宿 PePe、UNIQLO 和 Bic Camera 的綜合機構“BICQLO”、Kinokuniya 新宿、中村屋、新宿高野，還有其他歷史悠久的商店等。此外，主要街道“末広通”的酒吧街，電影院也很有名。另外，在市區的東南部也有一個美麗大花園，名為“新宿御苑”。

“新宿站南部”在 1990 年代末重新開發後建造了摩天大樓和百貨商店，如高島屋新宿商店。因接近新宿御苑，加上地區不大，所以南部的商業區面積不大。

“新宿站西部”又稱“新宿副都心”，是新宿其中一個核心地區。有京王百貨、小田急百貨、LUMINE 新宿等專賣店、時尚衣服的專賣點等多間百貨公司。再往西走，您可以看到如京王廣場酒店般的高級酒店，也有高層辦公大樓以及東京都政府大廈。

“新宿站北部”有日本最大的娛樂區（歌舞伎町）和新宿黃金街。以前雖然是紅燈區，近年經政府規劃後，即使是家庭也可以安心地遊覽。另外，歌舞伎町北部的“大久保”地區有愈來愈多東南亞等地的人定居，大

多來自中國和韓國，近年也有來自泰國、越南和尼泊爾的。

截至 2019 年 1 月 1 日，居住在東京都內的外國人創歷史新高達 55 萬。逾 84% 的外國人集中在東京都的 23 個區內，其中生活在新宿區的外國人數量遙遙領先。（請參閱本報告末尾的圖表）。

交通方面，新宿是東京都的重要交通樞紐。新宿車站能乘搭 JR 山手線、JR 西京線、湘南新宿線、京王井之頭線、東急東橫線、東急田園都市線、東京 Metro 銀座線、Tokyo Metro 半藏門線，Tokyo Metro 福壽新線等 14 條線直接連接新宿。因此，一個小時之內可以得到東京的主要地區。

另外，新宿巴士站供選擇的路線繁多，有很多巴士都可以由東京前往新宿。而日本使用率最高的高速巴士站總站“Basta 新宿”日均乘客人數為 24,000 人，從此站出發的巴士超過 200 條路線，可以直接到日本東北和九州地區。

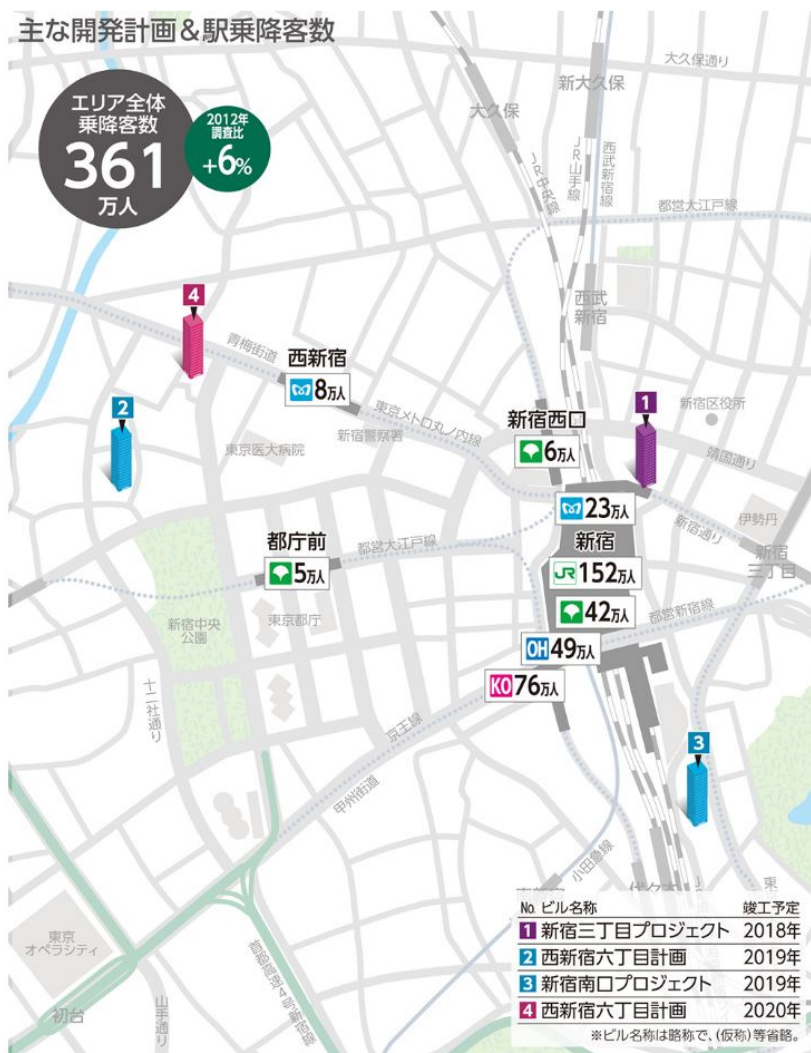
如果您想去成田國際機場，可以坐特快列車或巴士，車程大約為 1.5 小時；如果您想去羽田機場，可在新宿站乘坐 JR 山手線，然後在品川站轉座京濱急行線便可到達，所需時間大約為 50 分鐘至 1 小時，您也可以選擇乘坐巴士，車程大約為 1.5 小時。

根據東京都產業勞動局「2018 年，国・地域別外国人行動特性調査報告書」的調查，探訪日本的外國人當中 55.4% 的人曾到訪新宿・大久保地區。這個是東京 23 區中最高的數字。

另外，針對香港人的調查如下：

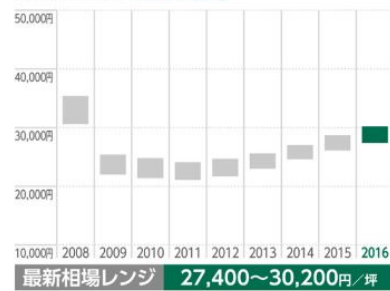
第一名（63.5%）：新宿・大久保。第二名（44.6%）：銀座。第三名（43.3%）：澀谷。第 4 位（39.2%）：原宿/表參道/青山。根據調查結果，新宿是最熱門的旅遊地區。

最後，東京都政府將新宿、澀谷、品川谷、池袋列為“Asia Head Quarter 特區”。這個專案也包括法人稅優惠安排，目的是使外國企業更容易建立公司。



大型ビル想定成約賃料(円/坪)

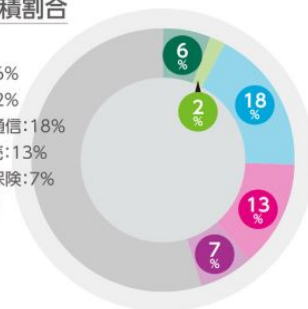
2008年12月 ▶ 2016年12月



業務集積割合

2014年

- 建設: 6%
- 製造: 2%
- 情報・通信: 18%
- 卸・小売: 13%
- 金融・保険: 7%
- その他



業務集積変化

2012年 ▶ 2014年



图标来源: https://www.cbre-propertysearch.jp/article/business_area_guide-tokyo-2017-nishishinjuku/

●参考資料 (日語网站)

<https://tenpohacks.com/5623>

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

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

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

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

<https://smartlog.jp/137246>

澀谷站附近

概要



從原宿地區看澀谷站的全景（第一次重建後預測圖）

澀谷是日本的“3大副都心”之一。（3大副都心=新宿、澀谷、池袋）。澀谷公認是“傳播青年文化的地方”。它位於表參道，代官山，原宿和代代木等有獨特城市氣氛的地區中間。

澀谷最具代表性的“Scramble 十字路口”是外國旅客的熱門觀光地，每天約有 50 萬人進出這十字路口。龐大的人流為澀谷帶來無限商機。

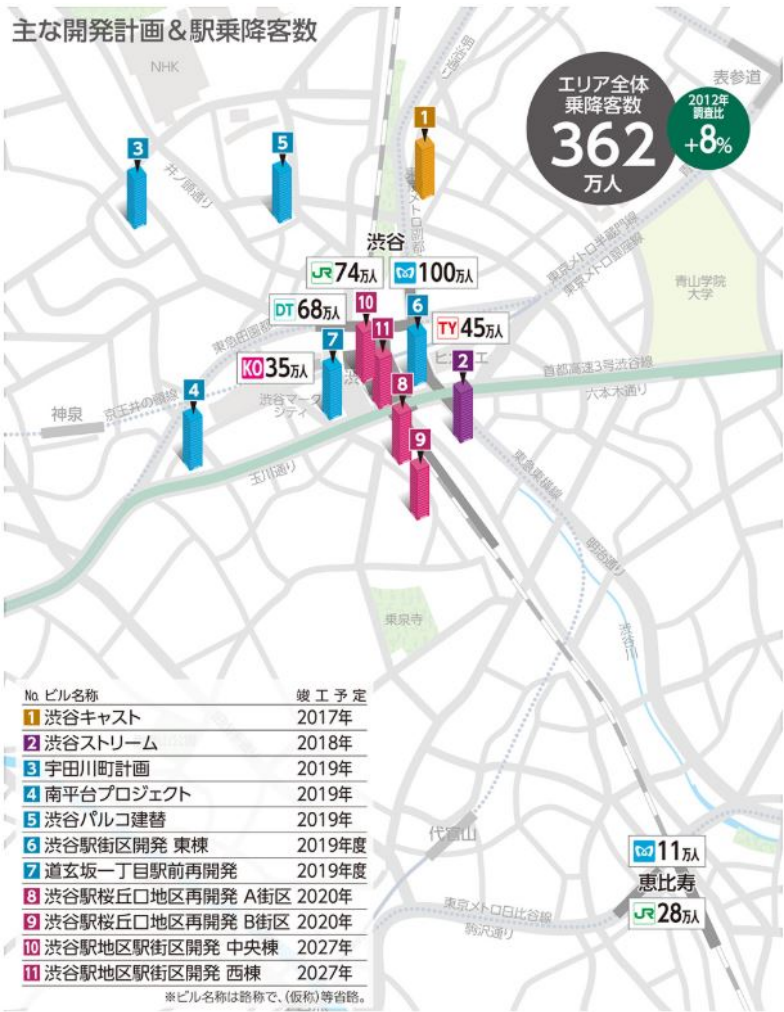
在商業方面，澀谷發展潛力無窮。現時，在東京 23 個區中，澀谷擁有最多的 IT 公司。IT 行業作為全球成長最快速的產業之一，創造極大商業效益。而其他公司也可從中尋求商業夥伴以及技術支援。

澀谷交通便利，方便商務往來。澀谷站與 JR 山手線，JR 西京線，湘南新宿線，京王井之頭線等多條主要路線直接連接。在一小時內，便可直達東京的主要地區。

如需前往成田國際機場，可乘坐特快列車前往成田國際機場，或乘坐 JR 線（澀谷站至品川站）轉乘京濱急行線前往羽田機場，兩者行程同樣只需 40-50 分鐘。您也可乘坐大巴至成田國際機場（約 2 小時）或至羽田機場（約 1 小時）。

房地產方面，由於需求高，公司和工人多，新的房地產供應卻不多，所以，房地產一直不夠。澀谷現正進行大規模的重建，預計將來會有更多的人和公司在這個地區聚集。

根據上述調查結果所得，澀谷地區也是訪日的熱門地區。



图标来源：https://www.cbre-propertysearch.jp/article/business_area_guide-tokyo-2017-shibuya/

●参考資料（日語網站）

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

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

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

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

<https://tenpohacks.com/5360>

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

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

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

品川站附近

概要



從高輪出口看品川站

2003 年，東海道新幹線的品川站完成后，“品川”漸有名氣。之前，品川地區只有倉庫街和品川王子大飯店等設施。但，最近 20 年期間，這座城市的氛圍改變了很多，現在被公認為東京的主要商業區之一。火車站附近有了高樓大廈。因為火車站和附近的高樓通過空中通道連接，即使在下雨天過去附近的商業大廈也很方便。

品川有兩個區域：高輪地區（西側）和港南地區（東側）。

高輪地區是歷史很長的中心地區。除了“品川 Prince 大飯店”和“Grand Prince Hotel 高輪”等著名的酒店之外，還有各項娛樂及購物設施。商業區的毗鄰則是寧靜的高級住宅區，為該區繁華熱鬧中帶來一片寧靜。高輪地區的南側是高級住宅區（被稱為“城南五山”（八山、禦殿山、池田山、島津山、花房山））。

港南地區是這 20 年間變成了的最佳商務區。也有許多大型公司的母公司和總部，例如在東京證券交易所第一部分上市的公司。例如大塚，sony，Nikon，日立 Microsoft Japan，NTT 等。

品川地區交通便捷。品川站與 JR 東海道本線，JR 山手線，JR 京濱東北線，JR 橫須賀線，JR 東海道新幹線。京急本線等多條路線連接。除了東京中心區之外、神奈川縣、千葉縣、埼玉縣等東京附近的主要城市，也可以一個小時內直達。如需前往機場也非常方便，火車的話 15 分鐘左右到達羽田機場，1 小時 15 分鐘左右即可到達成田機場。

另外，品川站和田町站之間即將開通“高輪 Gateway 站”。暫定在 2020 年春季開通此站，並於 2024 年實現正式開業。

另一方面，外國人不太熟悉品川地區、也居住外國人也不是很多。品川是外國人常去的 23 個區域中的第 13 位，也是香港人常去的前 10 個區域。

●參考資料（日語網站）

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

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

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

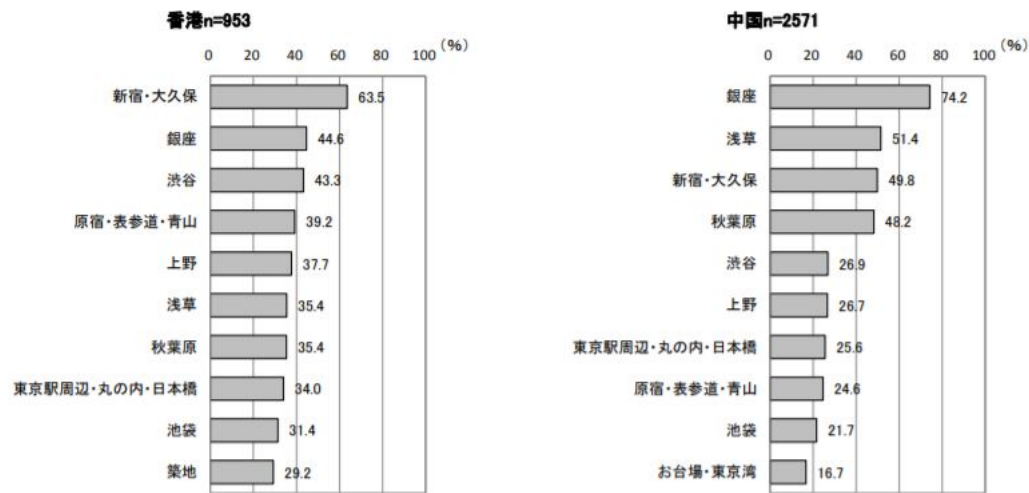
https://www.smtri.jp/report_column/report/pdf/report_20150319.pdf

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

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

参考資料

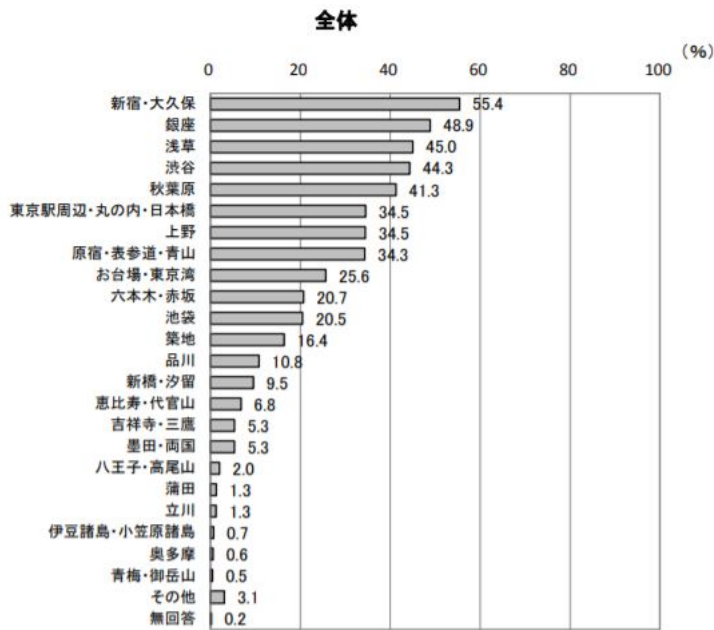
香港人和中國人常去的東京 23 區內的地區



资料来源：「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

外國人常去的東京 23 區內的地區

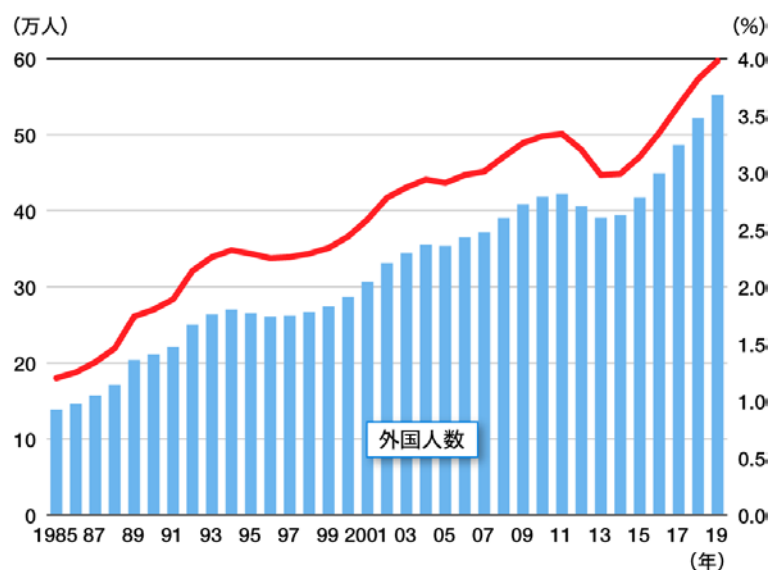
図表 1 4 訪問した場所（複数回答）



资料来源：「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

東京的外國人數以及跟全人口的比率

東京の外国人数と全人口に占める割合



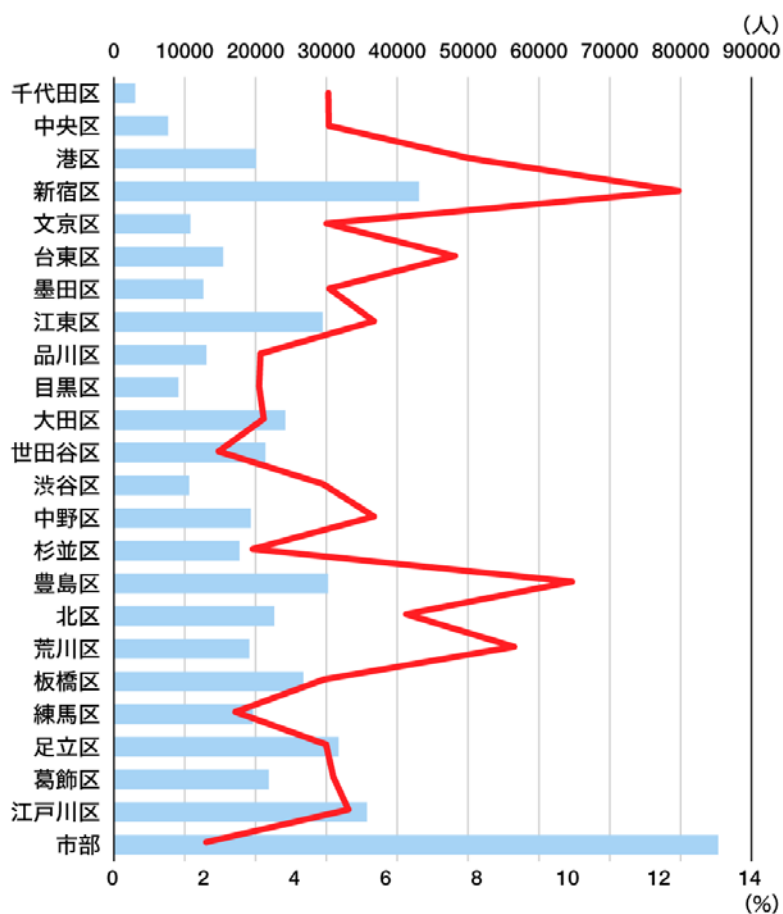
東京都総務局人口統計課のデータを基に編集部作成
(各年1月1日現在)

nippon.com

资料来源: nippon.com <https://www.nippon.com/ja/japan-data/h00398/>

東京 23 区、外國人的數量和比例

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

東京区市町村、居住の外国人人口（2015 年 10 月）

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、毎個社區（町）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%