

アドバンテージクラブ浜松町エリアガイド

2024年2月5日

「100年後もあなたのベストパートナー」でありたい。

私たちは、「財産」と「未来」を守る総合財産コンサルティング会社です。

物件紹介動画



PW : AZN202401261



株式会社 青山財産ネットワークス
Aoyama Zaisan Networks Company, Limited

1 **アドバンテージクラブ浜松町について**

2 **参考資料**



Section 1

アドバンテージクラブ浜松町について

立地について

東京都心の南東部に位置し、銀座・新橋等の繁華街エリアに隣接。
羽田空港の玄関口としても長年にわたり発展してきたエリアです。



浜松町エリアについて①

東京を代表するビジネス街の一つとして、多くの有名企業が本社を構えています。
駅周辺では複数の大規模再開発が進行中であり、今後更なる躍進が期待されています。



ソフトバンクや東芝をはじめ、オリックスやコスモ石油、東京ガスなどの国内有力企業が本社を構え、業種を問わず多くの企業が集積しています。



交通面での利便性に加え、ビジネスマン向けの施設や飲食店等も豊富。
オフィスニーズが高く、ビジネス街として人気のエリアです。

浜松町エリアについて②

周辺には外国人観光客にも人気の観光スポットや名勝、公園などが点在。
ビジネス面以外の魅力も持ち合わせた特色あるエリアです。



徒歩圏内には「増上寺」や「東京タワー」、
「浜離宮恩賜庭園」、「旧芝離宮恩賜庭園」、
「芝公園」といった都内有数の観光スポットや
名勝があります。



「国立国会図書館デジタルコレクション」を基に株式会社青山財産ネットワークス作成
• <https://dl.ndl.go.jp/pid/1302530> • <https://dl.ndl.go.jp/pid/1286662/1/1>

江戸時代に五街道が整備されたことにより
旧東海道（現第一京浜）が交通の要所として、
また増上寺の門前町として栄え、多くの人で
賑わいをみせました。

交通の利便性について

「浜松町」駅（徒歩4分）と「大門」駅（徒歩1分）の2駅4路線にくわえ、東京モノレールが利用可能。東京、新宿、品川などの都内主要駅のほか、羽田空港、成田空港へも乗り換えなしでアクセスでき、利便性に優れています。



周辺の賃貸成約事例

周辺では、事務所物件が坪単価22,600円～28,000円、店舗物件が坪単価26,900円で成約しています。

■ 事務所成約物件一覧

所在地	専有 (㎡)	所在階	坪単価 (円)
1 港区浜松町1-22	86.31㎡	7	26,000円
2 港区浜松町1-10	355.97㎡	8	25,000円
3 港区芝大門2-2	296.84㎡	7	28,000円
4 港区芝大門1-2	61.33㎡	7	22,600円
平均			25,400円

■ 店舗成約物件

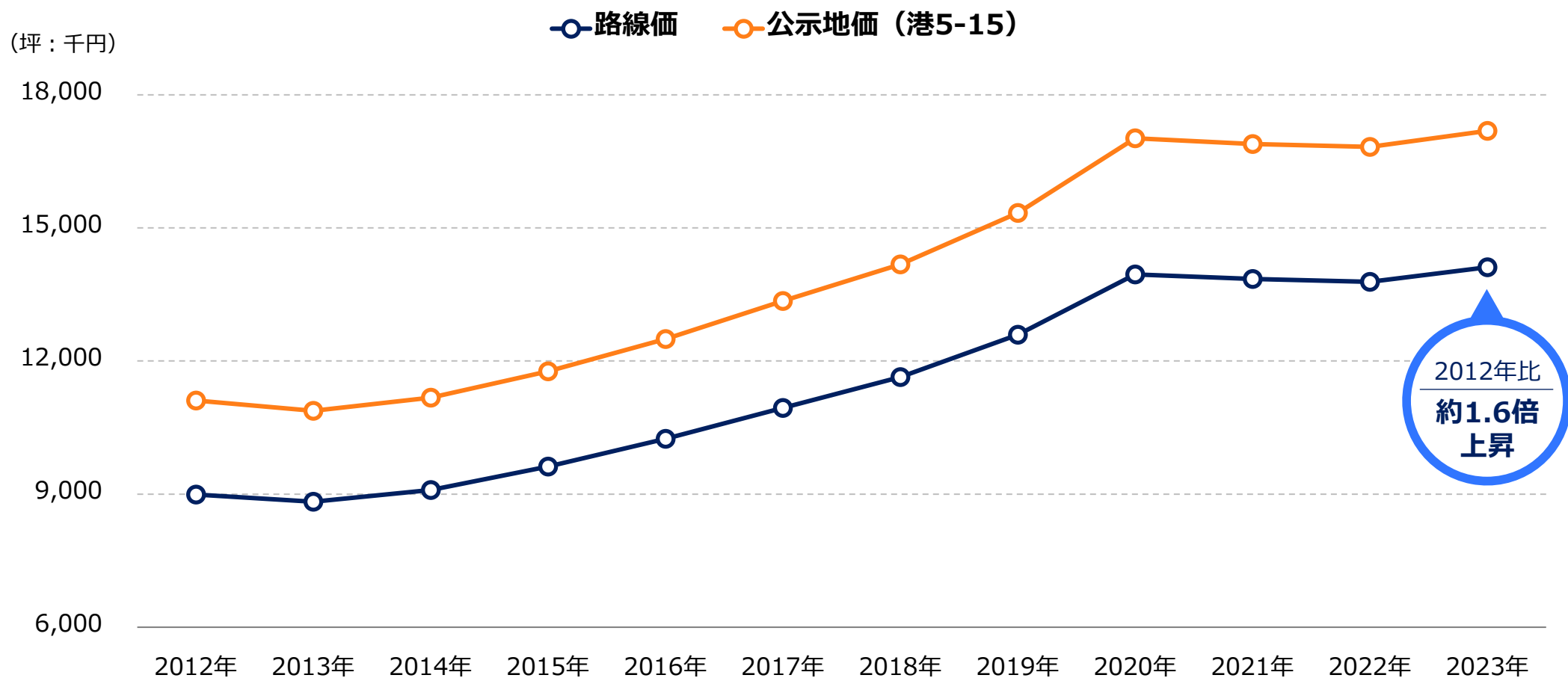
所在地	専有 (㎡)	所在階	坪単価 (円)
1 港区芝公園1-7	41.16㎡	1	26,900円

■ 地図



路線価・公示地価推移

2021年～2022年にかけて新型コロナウイルスの影響によりやや下落するも、直近では再び上昇基調に転じています。



※公示地価：港5-15（芝大門1-4-8）

アドバンテージクラブ浜松町の特徴

1 立地の希少性と稼働の安定性



駅至近かつ第一京浜に面し、都内でも得難い立地といえます。
また、過去5年のテナント平均稼働率は95%となっており、安定した稼働を継続しています。

2 再開発によるエリアの発展性



画像出典：(株)世界貿易センタービルディング、鹿島建設(株)、東京モノレール(株)、東日本旅客鉄道(株)PRより抜粋

本物件は現在進行中の大型再開発街区に隣接。
浜松町駅周辺では今後も複数の再開発が計画されており、エリア全体の更なる発展が期待されています。



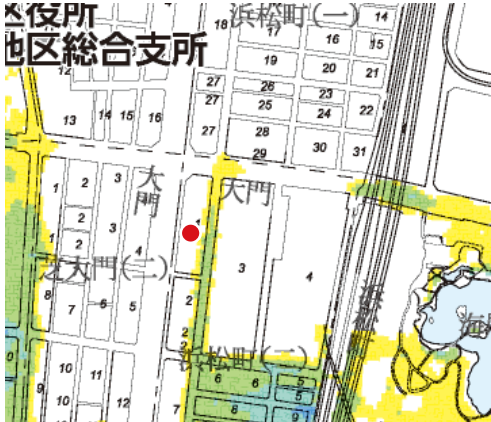
Section 2

参考資料

ハザードマップ

東京都もしくは港区作成のハザードマップによる本物件のハザード情報（浸水・液状化・津波）は以下の通りとなっています。

●…対象不動産

港区浸水ハザードマップ	東京の液状化予測図	港区津波ハザードマップ
 「港区浸水ハザードマップ」（港区）を加工して作成	 「東京の液状化予測図（令和3年度改訂版）」 （東京都建設局）より抜粋して作成	 「港区津波ハザードマップ」のうち 「ハザードマップ⑥ 防潮施設すべて損傷 液状化あり」を 抜粋して作成
浸水深0.5m～1.0m未満 浸水深1.0m～2.0m未満	液状化の可能性が低い地域	浸水深0.00m～0.15m未満 浸水深0.15m～0.50m未満
…浸水深5.0m以上 …浸水深3.0m～5.0m未満 …浸水深2.0m～3.0m未満 …浸水深1.0m～2.0m未満 …浸水深0.5m～1.0m未満 …浸水深0.1m～0.5m未満	…液状化の可能性が高い地域 …液状化の可能性がある地域 …液状化の可能性が低い地域	…浸水深1.50m以上 …浸水深0.80m～1.50m未満 …浸水深0.50m～0.80m未満 …浸水深0.15m～0.50m未満 …浸水深0.00m～0.15m未満

MEMO

免責条項

- 本資料は、青山財産ネットワークスグループ（以下「弊社」という）が信頼できると考える情報に基づいて作成しておりますが、弊社がその情報の正確性、妥当性、完全性を保証するものではありません。
- 本資料の著作権は弊社に帰属します。本資料の一部または全部についてその態様、方法、目的を問わず、無断での使用・複製・転載、または第三者への開示・配布等は固くお断りします。
- 本資料の内容は、本資料作成時点における弊社からのご提案であり、その実行を確約するものではありません。お客様が、本資料に基づき取引等実行する場合には、本資料の内容がお客様の状況に当てはまるか否かを考慮していただき、必要があれば専門家にご相談ください。
- 本資料は、本資料作成日時点の法令や会計基準等に基づいたものであり、その後の法令や会計基準等の新設・改正等の影響を受ける可能性があります。本資料の作成は、お客様から頂いた情報（公開情報を除く）を基礎としており、弊社は当該情報に対する正確性や妥当性等について保証するものではありません。
- 本資料に記載されている情報のうち、一定の仮定を設けて実施した各種試算について、弊社はその妥当性等を保証するものではありません。
- 本資料に記載されている情報のうち、将来の予測に関するもの（運用成果、市場環境の変動等を含むがこれに限られません）について、弊社はその内容及び達成可能性に関していかなる保証をするものではなく、何ら責任を負いません。
- 弊社は本資料に掲載されている情報の利用から生じる損害が直接的または間接的であるかに関わらず、いかなる責任も負いません。
- 本資料の利用にあたっては、上記事項を確認の上、お客様ご自身の判断と責任において行っていただくようお願いいたします。
- 本資料に記載された事項は、本資料作成日時点における情報に基づくものであり、本資料に記載された事項に変更、訂正、または修正があった場合でも、弊社が本資料を変更、訂正、又は修正を行うものではありません。