

物件説明書

物件番号:374

用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所・マンション）物件名：カノンパレス				
所在地	住居表示	東京都渋谷区渋谷2-6-2			
	地番	東京都渋谷区渋谷2-6-6			
交通	JR山手線 渋谷駅 徒歩8分 / 東京メトロ半蔵門線 表参道駅 徒歩8分				
地積	213.38 m ² (64.54 坪) 公簿				
価格	18億7000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約5.99m（公道） / 東南側約6.01m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成25年 7月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階			
	延床面積	791.82 m ² (239.52 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入49,586,004円 月額収入4,132,167円 表面 利回り 2.65% 満室想定 ・総戸数：23戸					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

価格

¥1,870,000,000

税込

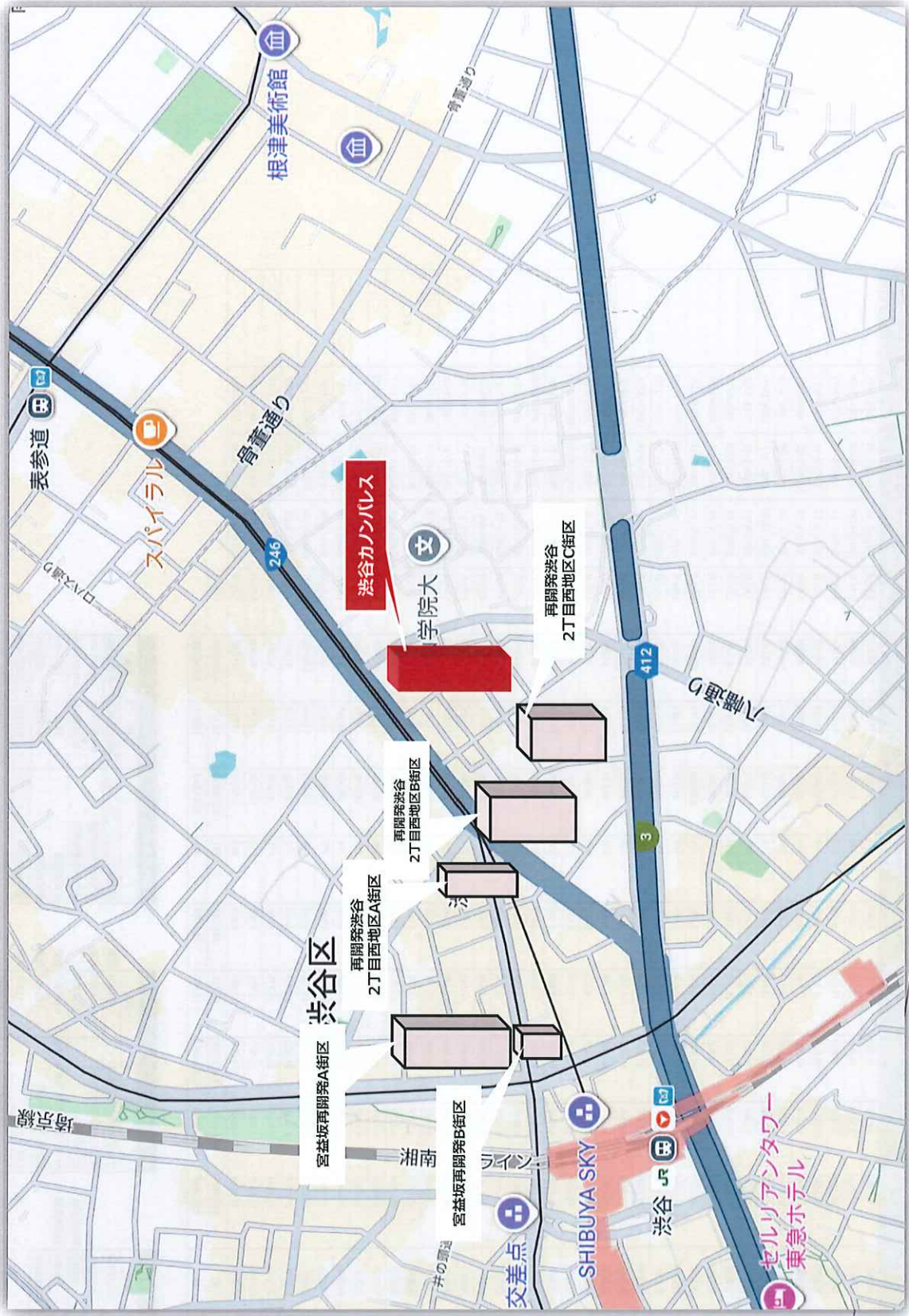
収支

満室想定グロス	¥49,586,004	2.65%税別	NOI利回り	2.35%
---------	-------------	---------	--------	-------

現況時グロス	¥38,990,004	2.09%税別	NOI利回り	1.79%
--------	-------------	---------	--------	-------

UPサイド後	¥57,684,000	3.08%税別	NOI利回り	2.77%
--------	-------------	---------	--------	-------

満室想定支出	¥5,548,872	UPサイド後支出	¥5,816,106
--------	------------	----------	------------



JR各線・東京メトロ銀座線

「渋谷」駅

8分

徒歩約

B4出口より (約650m)

東京メトロ半蔵門線

「表参道」駅

8分

徒歩約

B1出口より (約600m)

宮益坂再開発



渋谷2丁目西地区再開発



現況レントロール

作成日 2025年10月21日現在

賃貸状況																
部屋NO	用途	稼働状況	契約面積	月額賃料		月額共益費		賃料＋共益費		敷金等(保証金)	原契約開始日	賃貸借期間		備考		
				坪単価		坪単価		坪単価				数金月数	契約開始日		契約終了日	
1F	店舗	稼働中	74.23㎡	22.45坪	466,667	20,787	0	0	466,667	20,787	3,079,998	6.6ヶ月	2022/4/1	2024/4/1	2026/3/31	賃賃借:別途消費税等 (46,666円)
201	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	148,000	18,854	14,000	1,783	162,000	20,637	0	0.0ヶ月	2025/1/12	2025/1/12	2027/1/11	
202	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	112,000	15,321	14,000	1,915	126,000	17,237	0	0.0ヶ月	2020/11/12	2022/11/12	2024/11/11	
203	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	142,000	15,435	14,000	1,522	156,000	16,957	0	0.0ヶ月	2024/6/15	2024/6/15	2026/6/14	
301	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	151,000	19,236	14,000	1,783	165,000	21,019	0	0.0ヶ月	2017/4/22	2025/4/21	2027/4/20	更新時に41,300円UP済
302	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	125,000	17,100	14,000	1,915	139,000	19,015	0	0.0ヶ月	2024/8/3	2024/8/3	2026/8/2	
303	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	122,000	13,261	10,000	1,087	132,000	14,348	122,000	1.0ヶ月	2013/8/15	2023/8/15	2025/8/14	
401	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	113,000	14,395	10,000	1,274	123,000	15,669	111,000	1.0ヶ月	2013/8/1	2023/8/1	2025/7/31	
402	住宅	空室	24.18㎡	7.31坪	155,000	21,204	20,000	2,736	175,000	23,940	0	0.0ヶ月	-	-	-	9米退去・募集中
403	住宅	空室	30.44㎡	9.20坪	174,000	18,913	20,000	2,174	194,000	21,087	0	0.0ヶ月	-	-	-	
501	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	137,000	17,452	14,000	1,783	151,000	19,236	0	0.0ヶ月	2021/9/5	2025/9/5	2027/9/4	更新時に20,500円UP済
502	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	141,000	19,289	14,000	1,915	155,000	21,204	0	0.0ヶ月	2025/1/12	2025/1/12	2027/1/11	
503	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	135,000	14,674	11,500	1,250	146,500	15,924	0	0.0ヶ月	2023/9/13	2023/9/13	2025/9/2	
601	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	156,000	19,873	14,000	1,783	170,000	21,656	0	0.0ヶ月	2015/3/14	2025/3/14	2027/3/13	更新時に37,000円UP済
602	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	144,000	19,699	14,000	1,915	158,000	21,614	0	0.0ヶ月	2021/3/30	2025/3/10	2027/3/9	
603	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	135,000	14,674	14,000	1,522	149,000	16,196	135,000	1.0ヶ月	2022/8/20	2024/8/20	2026/8/19	更新時に27,000円UP済
701	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	121,000	15,414	14,000	1,783	135,000	17,197	0	0.0ヶ月	2022/6/30	2024/6/30	2026/6/29	
702	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	119,000	16,279	14,000	1,915	133,000	18,194	0	0.0ヶ月	2020/9/9	2024/9/9	2026/9/8	
703	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	151,000	16,413	14,000	1,522	165,000	17,935	0	0.0ヶ月	2021/8/31	2025/8/31	2027/8/30	更新時に20,500円UP済
801	住宅	稼働中	23.22㎡	7.02坪	127,000	18,091	14,000	1,994	141,000	20,085	0	0.0ヶ月	2024/8/25	2024/8/25	2026/8/24	
802	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	119,000	16,279	14,000	1,915	133,000	18,194	0	0.0ヶ月	2024/2/26	2024/2/26	2026/2/25	
803	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	129,000	14,022	14,000	1,522	143,000	15,543	0	0.0ヶ月	2018/4/25	2024/4/25	2026/4/24	
901	住宅	空室	76.91㎡	23.26坪	494,000	21,238	20,000	860	514,000	22,098	0	0.0ヶ月	-	-	-	募集中
現状		計	580.99㎡	175.63坪	2,993,667	17,045	255,500	1,455	3,249,167	18,500	3,447,998	1.2ヶ月				
満室想定		計	712.52㎡ (215.40坪)		3,816,667	17,719	315,500	1,465	4,132,167	19,184	3,447,998					

支出項目	月額(税抜)	月額(税込)	年額(税抜)	年額(税込)	備考
PM費用	123,965	136,362	1,487,560	1,636,338	概算満室想定賃料×3%
BW費用	88,130	96,943	1,057,560	1,163,316	実績
インターネット	22,637	24,094	271,644	289,092	実績
固定資産税			2,460,126		令和7年度分
	合計		5,548,872		税込

アップサイド見込みレントロール

作成日 2025年10月21日現在

賃貸状況															
部屋NO	用途	稼働状況	契約面積	月額賃料		月額共益費		賃料＋共益費		敷金等(保証金)		原契約開始日	賃貸借期間		備考
				坪単価		坪単価		坪単価		敷金月数			契約開始日	契約終了日	
1F	店舗	稼働中	74.23㎡	22.45坪	680,000	30,290	0	0	680,000	30,290	3,079,998	2022/4/1	2024/4/1	2026/3/31	賃貸借：別途消費税等 (68,000円)
201	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	148,000	18,854	14,000	1,783	162,000	20,637	0	2025/1/12	2025/1/12	2027/1/11	
202	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	138,000	18,878	14,000	1,915	152,000	20,793	0	2020/11/12	2022/11/12	2024/11/11	
203	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	174,000	18,913	14,000	1,522	188,000	20,435	0	2024/6/15	2024/6/15	2026/6/14	
301	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	151,000	19,236	14,000	1,783	165,000	21,019	0	2017/4/22	2025/4/21	2027/4/20	更新時に41,300円UP済
302	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	138,000	18,878	14,000	1,915	152,000	20,793	0	2024/8/3	2024/8/3	2026/8/2	
303	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	174,000	18,913	14,000	1,522	188,000	20,435	122,000	2013/8/15	2023/8/15	2025/8/14	
401	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	151,000	19,236	14,000	1,783	165,000	21,019	111,000	2013/8/1	2023/8/1	2025/7/31	9未退去・募集中 10未退去・募集準備中
402	住宅	空室	24.18㎡	7.31坪	155,000	21,204	20,000	2,736	175,000	23,940	0	-	-	-	
403	住宅	空室	30.44㎡	9.20坪	174,000	18,913	20,000	2,174	194,000	21,087	0	-	-	-	
501	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	151,000	19,236	14,000	1,783	165,000	21,019	0	2021/9/5	2025/9/5	2027/9/4	
502	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	141,000	19,289	14,000	1,915	155,000	21,204	0	2025/1/12	2025/1/12	2027/1/11	
503	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	179,000	19,457	14,000	1,522	193,000	20,978	0	2023/9/13	2023/9/1	2025/9/2	
601	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	156,000	19,873	14,000	1,783	170,000	21,656	0	2015/3/14	2025/3/14	2027/3/13	更新時に37,000円UP済 更新時に27,000円UP済
602	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	144,000	19,699	14,000	1,915	158,000	21,614	0	2021/3/30	2025/3/10	2027/3/9	
603	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	184,000	20,000	14,000	1,522	198,000	21,522	135,000	2022/8/20	2024/8/20	2026/8/19	
701	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	156,000	19,873	14,000	1,783	170,000	21,656	0	2022/6/30	2024/6/30	2026/6/29	
702	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	144,000	19,699	14,000	1,915	158,000	21,614	0	2020/9/9	2024/9/9	2026/9/8	
703	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	184,000	20,000	14,000	1,522	198,000	21,522	0	2021/8/31	2025/8/31	2027/8/30	
801	住宅	稼働中	23.22㎡	7.02坪	137,000	19,516	14,000	1,994	151,000	21,510	0	2024/8/25	2024/8/25	2026/8/24	
802	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	144,000	19,699	14,000	1,915	158,000	21,614	0	2024/2/26	2024/2/26	2026/2/25	
803	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	184,000	20,000	14,000	1,522	198,000	21,522	0	2018/4/25	2024/4/25	2026/4/24	
901	住宅	空室	76.91㎡	23.26坪	494,000	21,238	20,000	860	514,000	22,098	0	-	-	-	募集中
満室想定		計	712.52㎡ (215.40坪)		4,481,000	20,803	326,000	1,513	4,807,000	22,317	3,447,998				

支出項目	月額(税抜)	月額(税込)	年額(税抜)	年額(税込)	備考
PM費用	144,210	158,631	1,730,520	1,903,572	概算満室想定賃料×3%
BM費用	88,130	96,943	1,057,560	1,163,316	実績
インターネット	22,637	24,091	271,644	289,092	実績
固定資産税			2,460,126		令和7年度分
合計			5,816,106		税込



近隣地価上昇推移

渋谷区 渋谷2丁目の公示地価

〇 地点情報

標準地番号	渋谷区S-24	調査年	2025年 / 公示地価
所在	東京都渋谷区渋谷2-6-12		
価額	2,900,000(円/㎡)	交通	渋谷 650m
地積	286(㎡)	形状 (間口：奥行き)	(1.0:1.5)
利用区分、構造	建築物の跡地、RC (鉄筋 コンクリート造) 6F B1	用途区分	商業地
法規制	商業地域、防火地域	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%

ここ10年の地価上昇率は約63%上昇しており、本物件の至近で再開発事業が進んでいるため今後の地価上昇も望むことができる。

〇 地価推移

単位：(円/㎡)

2016年	1,780,000
2017年	1,870,000
2018年	1,980,000
2019年	2,100,000
2020年	2,240,000
2021年	2,170,000
2022年	2,170,000
2023年	2,230,000
2024年	2,400,000
2025年	2,900,000



周辺賃料マージネット

賃料*	18.26 万円	単価*	0.76 万円/㎡ (2.51 万円/坪)
-----	----------	-----	-------------------------

【賃料帯】*			
最低賃料	13.90 万円	～ 最高賃料	33.00 万円
最低単価	0.68 万円/㎡ (2.24 万円/坪)	～ 最高単価	0.91 万円/㎡ (3.02 万円/坪)

専有面積	24.09 ㎡	(7.29 坪)	【登録割合】
所要時間	- 分		敷・礼0
築年	11.60 年		フリーレント

