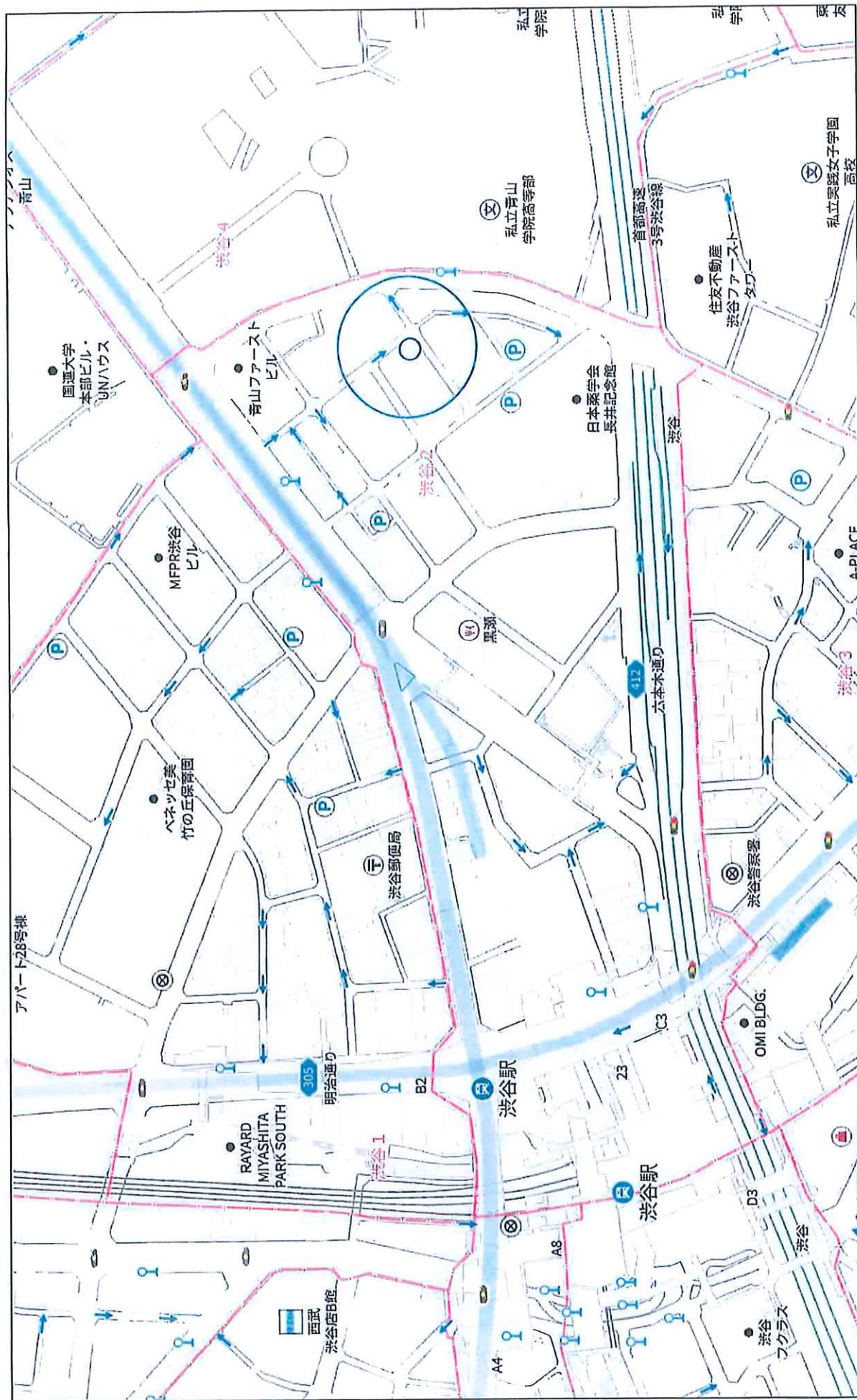


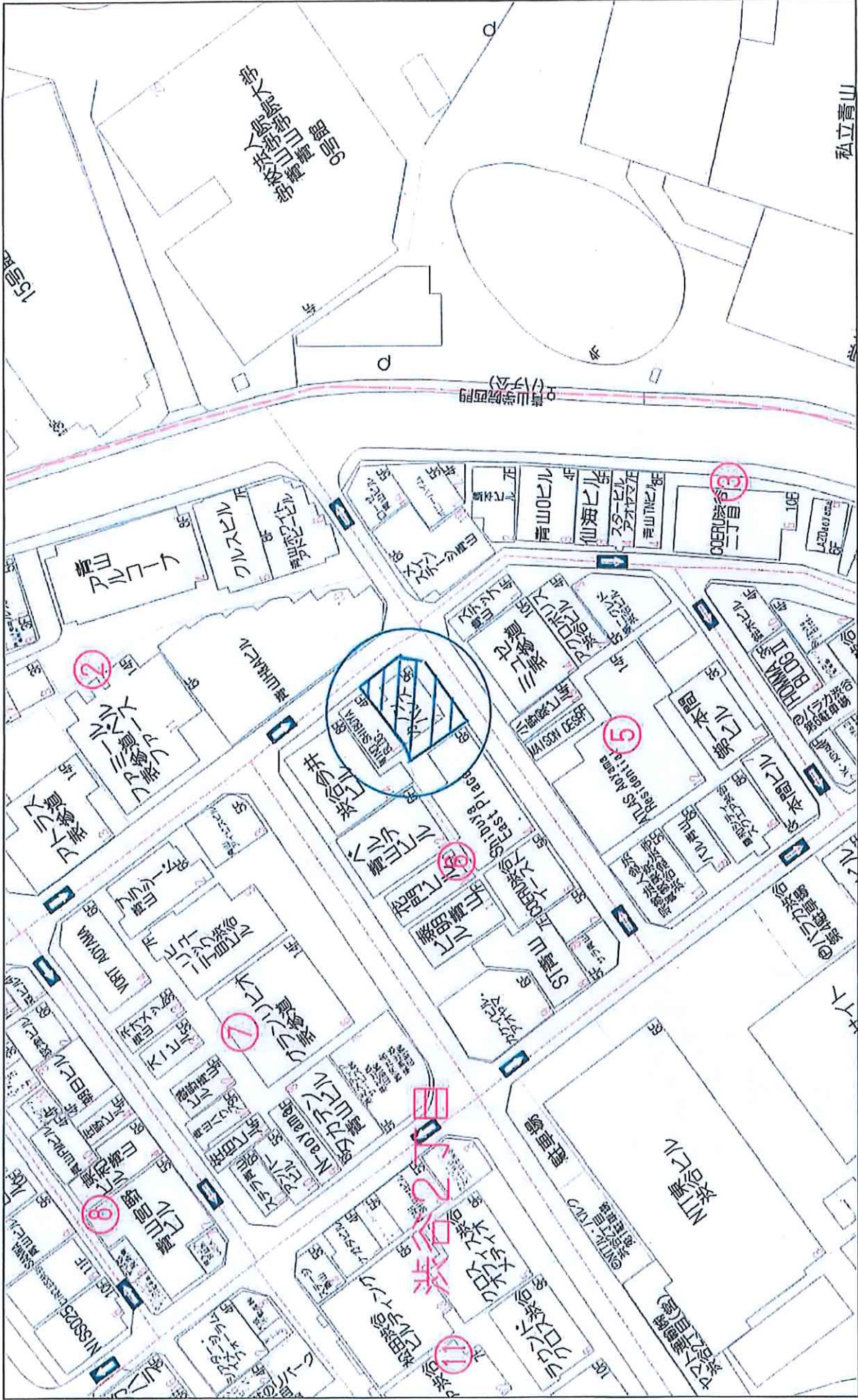
用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所・マンション） 物件名：カノンパレス				
所在地	住居表示	東京都渋谷区渋谷2-6-2			
	地番	東京都渋谷区渋谷2-6-6			
交通	JR山手線 渋谷駅 徒歩8分 / 東京メトロ半蔵門線 表参道駅 徒歩8分				
地積	213.38 m ² (64.54 坪) 公簿				
価格	18億2000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約5.99m（公道） / 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52,466,004円 月額収入4,372,167円 表面 利回り 2.88% 満室想定 ・総戸数：23戸 ・2026年3月エントランス改修中 ・境界確定後の引渡し ※賃料アップサイド後→60,672,000円/年収 利回り3.3% 物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



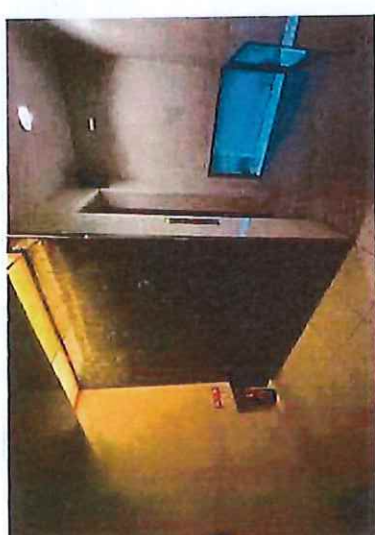
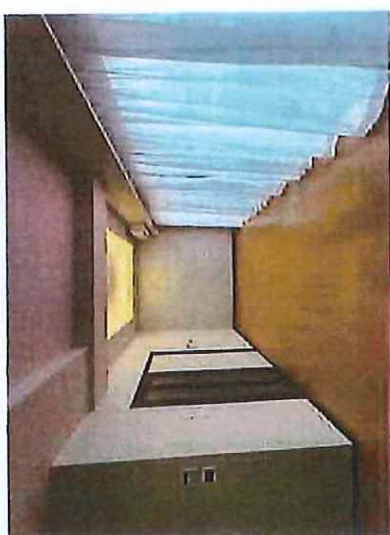
1:3929

140m



40m

1:982



現況レントロール

作成日 2026年3月16日現在

賃貸状況												備考	
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)		賃貸借期間	
				坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	敷金月数	原契約開始日	契約開始日	契約終了日
1F	店舗	稼働中	74.23㎡	20,787	0	0	0	466,667	20,787	3,079,998	2022/4/1	2024/4/1	2026/3/31 (賃貸借:別添消費税等 (46,666円))
201	住宅	稼働中	25.97㎡	18,854	14,000	1,783	1,783	182,000	20,637	0	2025/1/12	2025/1/12	2027/1/11
202	住宅	稼働中	24.18㎡	15,321	14,000	1,915	1,915	126,000	17,237	0	2020/11/12	2022/11/12	2024/11/11
203	住宅	空室	30.44㎡	190,000	20,652	20,000	2,174	210,000	22,826	0	—	—	募集中
301	住宅	稼働中	25.97㎡	151,000	19,236	14,000	1,783	165,000	21,019	0	2017/4/22	2025/4/21	2027/4/20
302	住宅	稼働中	24.18㎡	125,000	17,100	14,000	1,915	139,000	19,015	0	2024/8/3	2024/8/3	2026/8/2
303	住宅	稼働中	30.44㎡	122,000	13,261	10,000	1,087	132,000	14,348	122,000	2013/8/15	2023/8/15	2025/8/14
401	住宅	稼働中	25.97㎡	113,000	14,395	10,000	1,274	123,000	15,669	111,000	2013/8/1	2023/8/1	2025/7/31
402	住宅	稼働中	24.18㎡	155,000	21,204	20,000	2,736	175,000	23,940	0	2025/12/25	2025/12/25	2025/12/25
403	住宅	稼働中	30.44㎡	174,000	18,913	20,000	2,174	194,000	21,087	174,000	2025/11/16	2025/11/16	2027/11/15
501	住宅	稼働中	25.97㎡	137,000	17,452	14,000	1,783	151,000	19,236	0	2021/9/5	2025/9/5	2027/9/4
502	住宅	稼働中	24.18㎡	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㎡	135,000	14,674	11,500	1,250	146,500	15,924	0	2023/9/13	2023/9/13	2025/9/2
601	住宅	稼働中	25.97㎡	156,000	19,873	14,000	1,783	170,000	21,656	0	2015/3/14	2025/3/14	2027/3/13
602	住宅	稼働中	24.18㎡	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㎡	190,000	20,652	20,000	2,174	210,000	22,826	190,000	2026/3/12	2026/3/12	2028/3/11
701	住宅	空室	25.97㎡	168,000	21,401	20,000	2,548	188,000	23,949	0	—	—	募集準備中
702	住宅	稼働中	24.18㎡	119,000	16,279	14,000	1,915	133,000	18,194	0	2020/9/9	2024/9/9	2026/9/8
703	住宅	稼働中	30.44㎡	151,000	16,413	14,000	1,522	165,000	17,935	0	2021/8/31	2025/8/31	2027/8/30
801	住宅	稼働中	23.22㎡	155,000	22,080	20,000	2,849	175,000	24,929	155,000	2026/2/28	2026/2/28	2028/2/27
802	住宅	稼働中	24.18㎡	149,000	20,383	14,000	1,915	163,000	22,298	0	2024/2/26	2024/2/26	2026/2/25
803	住宅	申込あり	30.44㎡	195,000	21,196	20,000	2,174	215,000	23,370	0	—	—	—
901	住宅	入居予定	76.91㎡	430,000	18,487	20,000	860	450,000	19,347	0	—	—	3月末入居予定
現状		計	656.11㎡	3,668,667	18,496	305,500	1,540	3,974,167	20,036	3,831,998			
満室想定		計	712.52㎡ (215.40坪)	4,026,667	18,694	345,500	1,604	4,372,167	20,298	3,831,998			

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	131,165	144,282	1,573,980	1,731,378	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	5,643,912	税込	

アップサイド見込みレントロール

作成日 2026年3月16日現在

賃貸状況		賃貸借期間														備考
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	4.5ヶ月	2022/4/1	2024/4/1	2026/3/31	賃賃借:別途消費税等 (8,000円)
201	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	156,000	19,873	20,000	2,548	176,000	22,420	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	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	0	0.0ヶ月	2020/11/12	2022/11/12	2024/11/11	
203	住宅	空室	30.44㎡	9.20坪	190,000	20,652	20,000	2,174	210,000	22,826	0	0.0ヶ月	—	—	—	募集中
301	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	156,000	19,873	20,000	2,548	176,000	22,420	0	0.0ヶ月	2017/4/22	2025/4/21	2027/4/20	
302	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	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	190,000	20,652	20,000	2,174	210,000	22,826	122,000	0.6ヶ月	2013/8/15	2023/8/15	2025/8/14	
401	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	161,000	20,510	20,000	2,548	181,000	23,057	111,000	0.7ヶ月	2013/8/1	2023/8/1	2025/7/31	
402	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	155,000	21,204	20,000	2,736	175,000	23,940	0	0.0ヶ月	2025/12/25	2025/12/25	2025/12/25	
403	住宅	稼働中	30.44㎡	9.20坪	190,000	20,652	20,000	2,174	210,000	22,826	174,000	0.9ヶ月	2025/11/16	2025/11/16	2027/11/15	
501	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	161,000	20,510	20,000	2,548	181,000	23,057	0	0.0ヶ月	2021/9/5	2025/9/5	2027/9/4	
502	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	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	190,000	20,652	20,000	2,174	210,000	22,826	0	0.0ヶ月	2023/9/13	2023/9/1	2025/9/2	
601	住宅	稼働中	25.97㎡	7.85坪	161,000	20,510	20,000	2,548	181,000	23,057	0	0.0ヶ月	2015/3/14	2025/3/14	2027/3/13	
602	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	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	190,000	20,652	20,000	2,174	210,000	22,826	190,000	1.0ヶ月	2026/3/12	2026/3/12	2028/3/11	募集準備中
701	住宅	空室	25.97㎡	7.85坪	168,000	21,401	20,000	2,548	188,000	23,949	0	0.0ヶ月	—	—	—	
702	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	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	196,000	21,196	20,000	2,174	215,000	23,370	0	0.0ヶ月	2021/8/31	2025/8/31	2027/8/30	
801	住宅	稼働中	23.22㎡	7.02坪	155,000	22,080	20,000	2,849	175,000	24,929	155,000	1.0ヶ月	2026/2/28	2026/2/28	2028/2/27	
802	住宅	稼働中	24.18㎡	7.31坪	149,000	20,383	14,000	1,915	163,000	22,298	0	0.0ヶ月	2024/2/26	2024/2/26	2026/2/25	
803	住宅	申込あり	30.44㎡	9.20坪	195,000	21,196	20,000	2,174	215,000	23,370	0	0.0ヶ月	—	—	—	
901	住宅	入居予定	76.91㎡	23.26坪	430,000	18,487	20,000	860	450,000	19,347	0	0.0ヶ月	—	—	—	3月末入居予定
満室想定		計	712.52㎡ (215.40坪)		4,622,000	21,458	434,000	2,015	5,056,000	23,473	3,831,998					

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	151,680	166,848	1,820,160	2,002,176	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			5,914,710	税込	