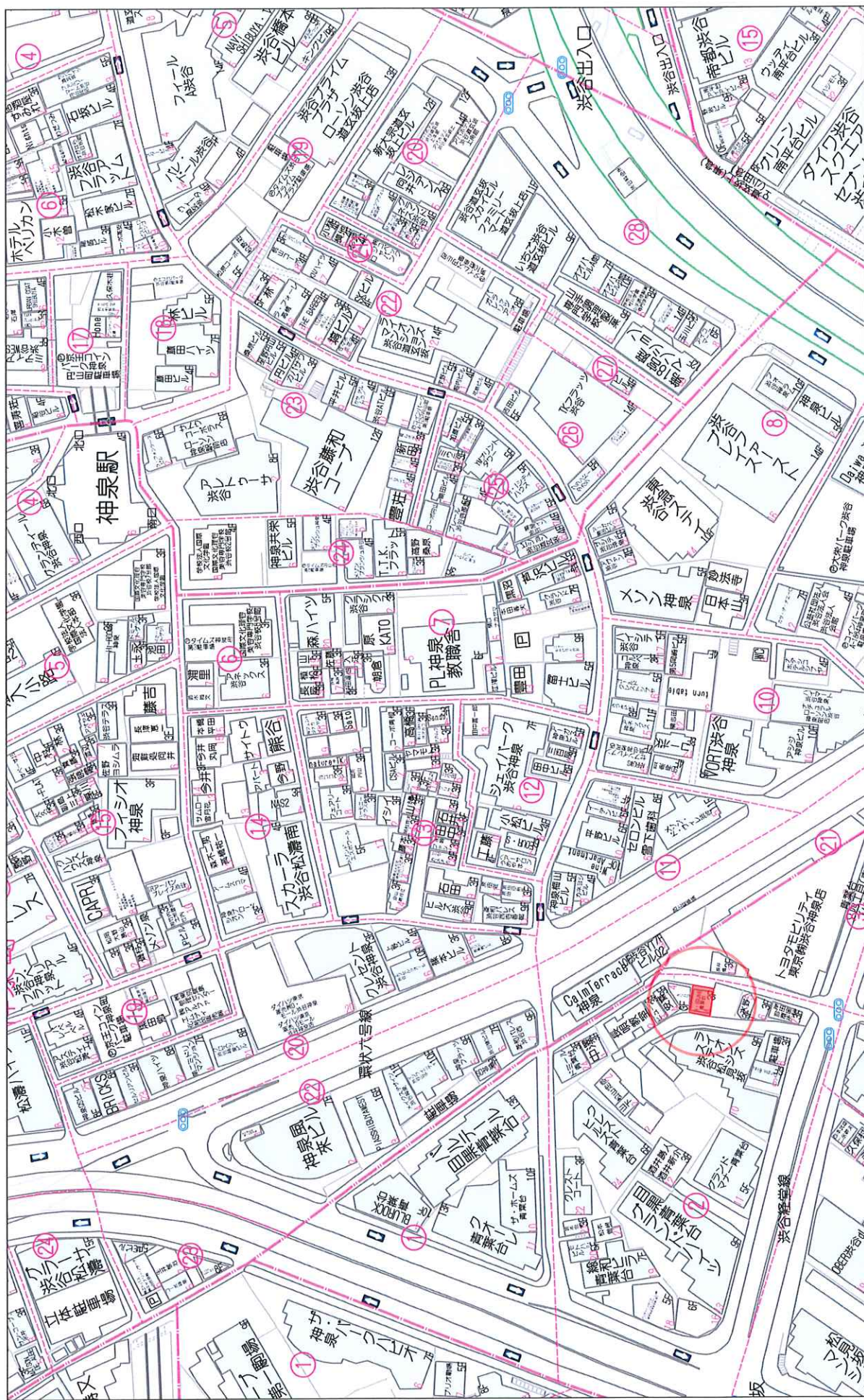
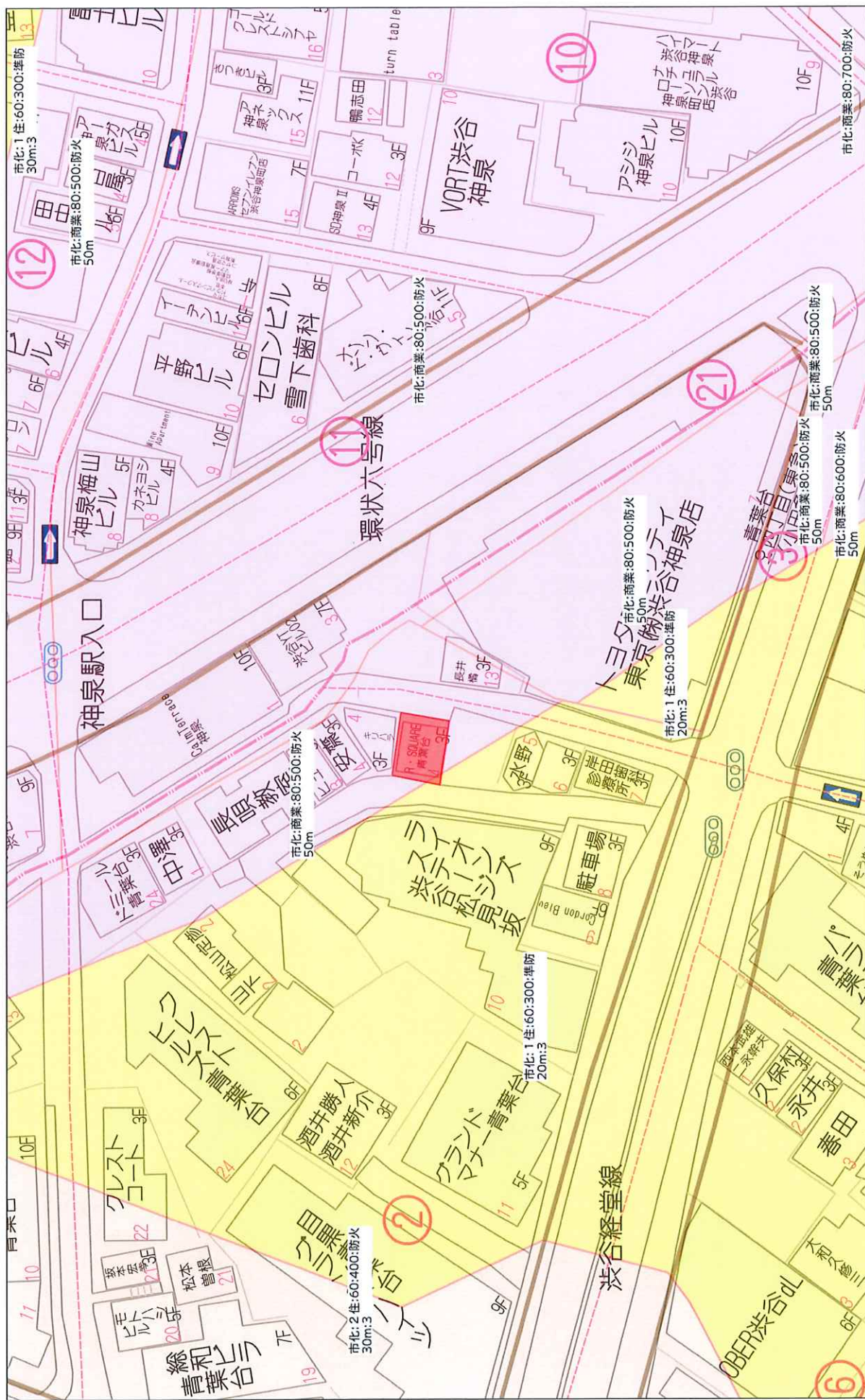


用途	収益物件（一棟）・ホテル 物件名：Hotel Umber Shibuya				
所在地	住居表示	東京都目黒区青葉台4-2-4			
	地番	東京都目黒区青葉台4-573-14、27			
交通	京王井の頭線 神泉駅 徒歩4分				
地積	77.24 m ² (23.36 坪) 公簿				
価格	3億5000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②第1種住居地域		
容積率	500% / 300%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地区		高度指定	②第3種高度地区	
日影規制	②5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約4m（公道） / 東南側約3.37～3.38m（公道）				
道路負担					
現況	稼働中	築年	平成22年 11月築	検済	
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	138.91 m ² (42.02 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考					
・種類：事務所 ※既存事務所ビルをホテルへコンバージョン					
・改修工事：内装 各階客室内フルリノベーション工事					
外装 塗装・シーリング工事、一部ルーバー設置工事					
※2026年3月31日工事完了					
・2026年5月末 旅館業免許取得					
・総客室数：3室					
1F 24.04m ² （3人 2Brd+1Sofaed）					
2F 41.04m ² （5人 4Brd+1Sofaed）					
3F 41.04m ² （5人 4Brd+1Sofaed）					
・上記地積に私道6.16m ² 含む 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。





40m

1:765

物件概要



物件
名称

Hotel UMBER Shibuya

所在地	住居表示	東京都目黒区青葉台四丁目2番4	交通	交通1	京王井の頭線「神泉」駅（徒歩4分）
	地番	573番14、27		交通2	JR、東京メトロ等各線「渋谷」駅（徒歩13分）
土地	公簿面積	77.24㎡（23.37坪）私道6.16㎡含む	建物	種類	事務所
	実測面積	77.24㎡（23.37坪）私道6.16㎡含む		構造	鉄骨造陸屋根（地上3階建）
	地目	宅地		延床面積	138.91㎡
	接道状況	北西側／幅員4m／公道 南東側／幅員3.37～3.38m／公道		竣工日	2010年11月15日（築16年）
法令上の 制限等	用途地域	①商業地域 ②第一種住居地域		改修工事	※既存事務所ビルをホテルへコンバージョン 内装：各階客室内フルリノベーション工事 外装：塗装・シーリング工事、一部ルーバー設置工事
	建蔽率	①80% ②60%		戸数／駐車場	総客室数：3室 駐車場：無し
	容積率	①500% ②300%		客室面積 （宿泊可能人数）	1F：24.04㎡（3人 2Brd+ 1Sofabed） 2F：41.04㎡（5人 4Brd+ 1Sofabed） 3F：41.04㎡（5人 4Brd+ 1Sofabed）
	高度地区	①無し ②第3種高度地区		想定ADR	1F：20,000円～25,000円 2F：40,000円～50,000円 3F：40,000円～50,000円
	防火指定	①防火地域 ②準防火地域			
	日影規制	①無し ②5h-3h/4m			
	その他の制限				
					2026年3月31日 内外装改修工事完了 2026年5月末頃 旅館業免許取得予定

販売価格・想定収支



物件
名称

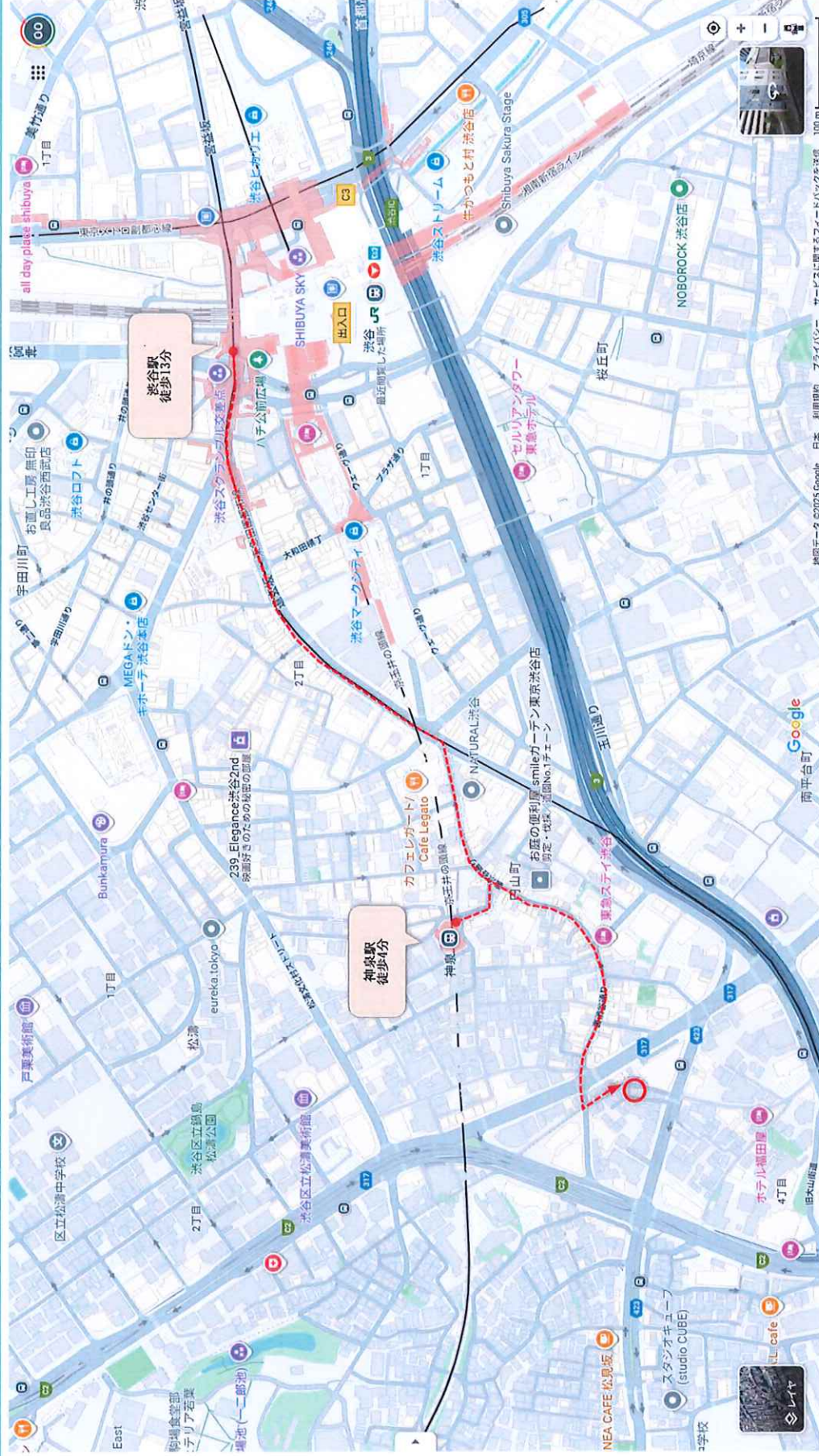
Hotel UMBER Shibuya

価格（税込）	
販売価格	¥350,000,000
年間想定収支	
※CA受領後に詳細資料を開示致します。	
予想売上	¥30,000,000
運営経費	¥13,000,000
稼働率	75%
粗利益	¥17,000,000
Net利回り	4.85%

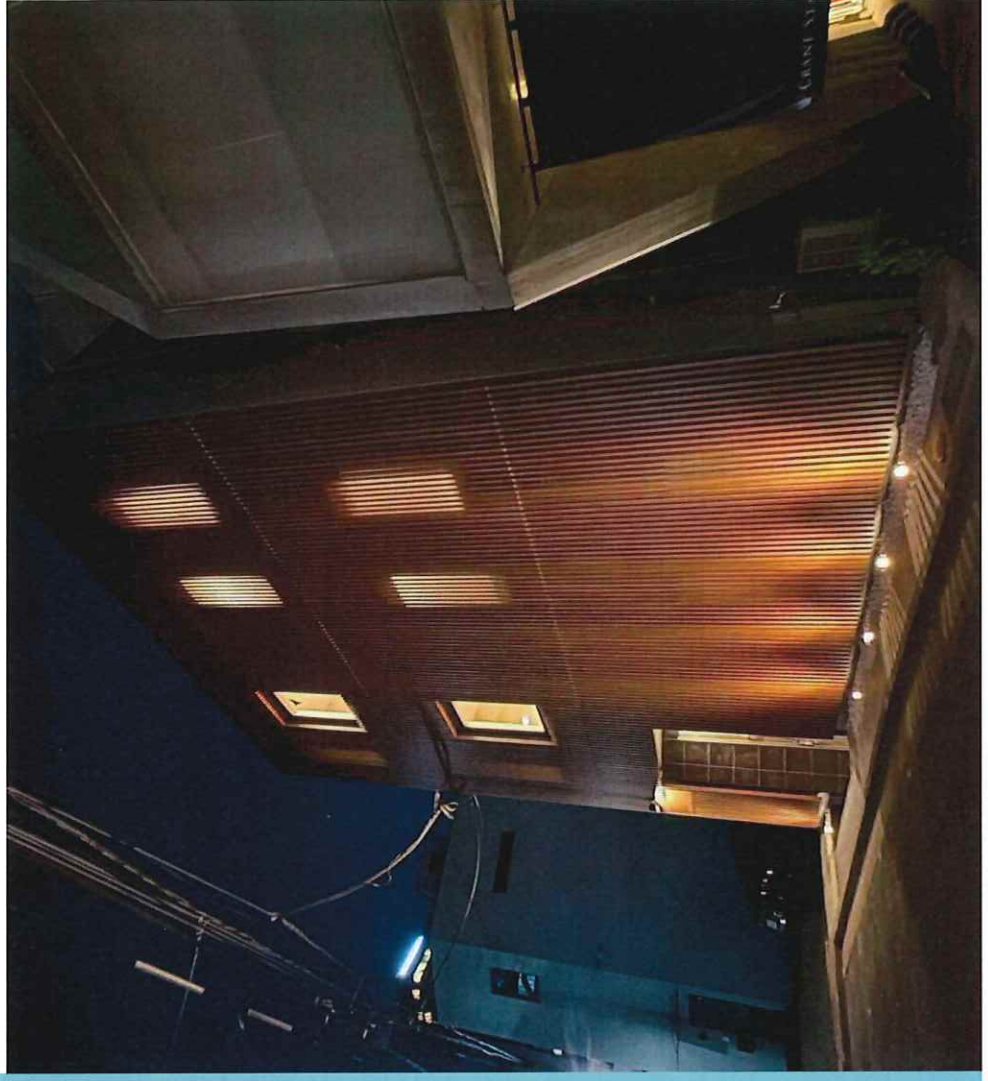
2025年8月18日現在

- ・旅館業免許を取得予定。譲渡可能です。
- ・ホテルの運営は国内運営会社をご紹介します。
- ・運営経費にはOTA手数料、運営業務委託費、水光熱費、清掃費、備品代、駆け付け対応費等を想定しております。
- ・年間想定収支の詳細情報は別途資料をご参照ください。

現地案内図



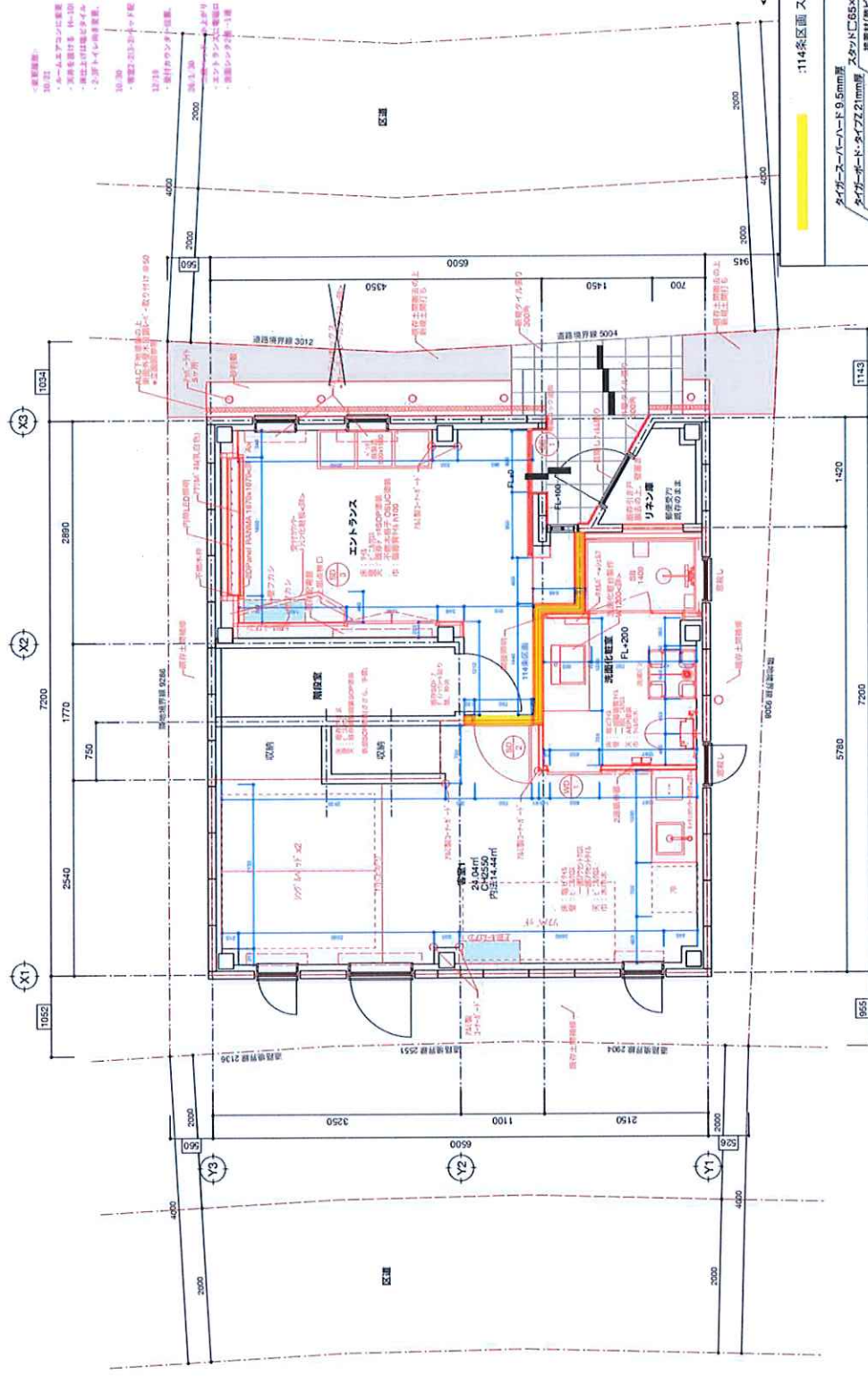
Hotel Umber Shibuya



外観写真

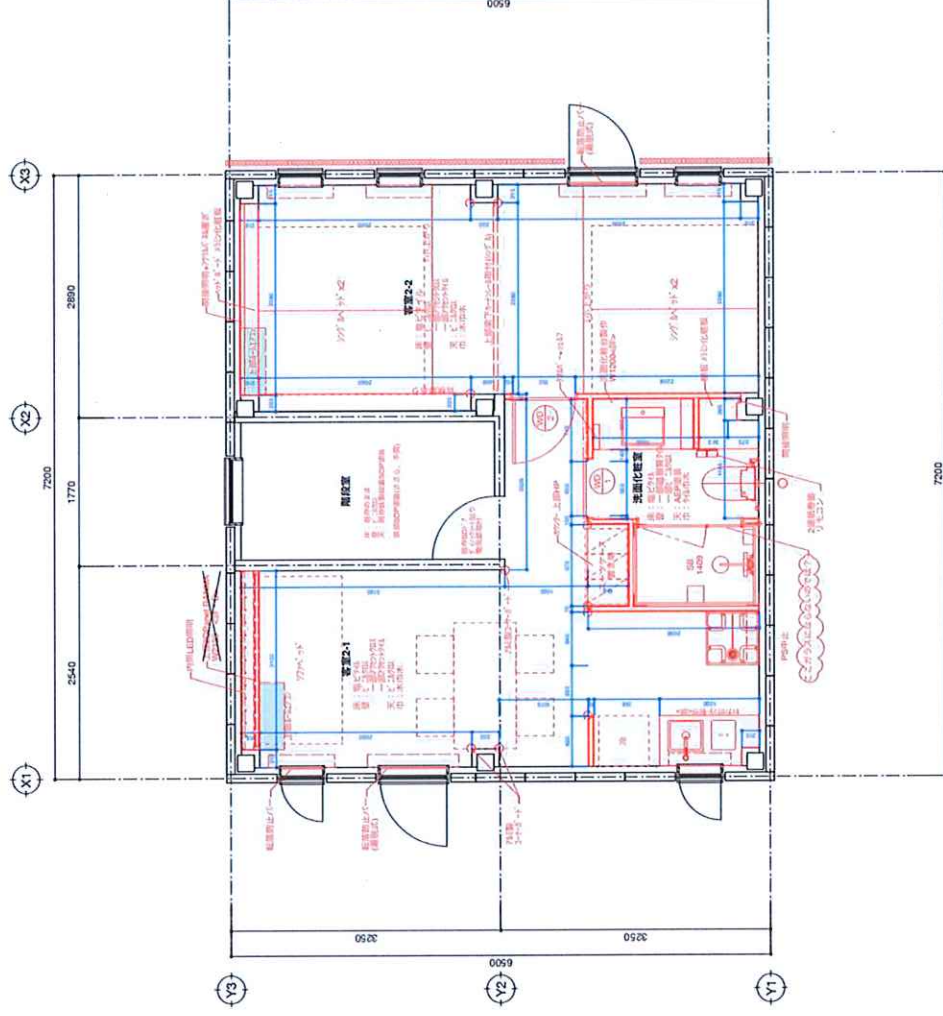


改修計画案 1階平面図

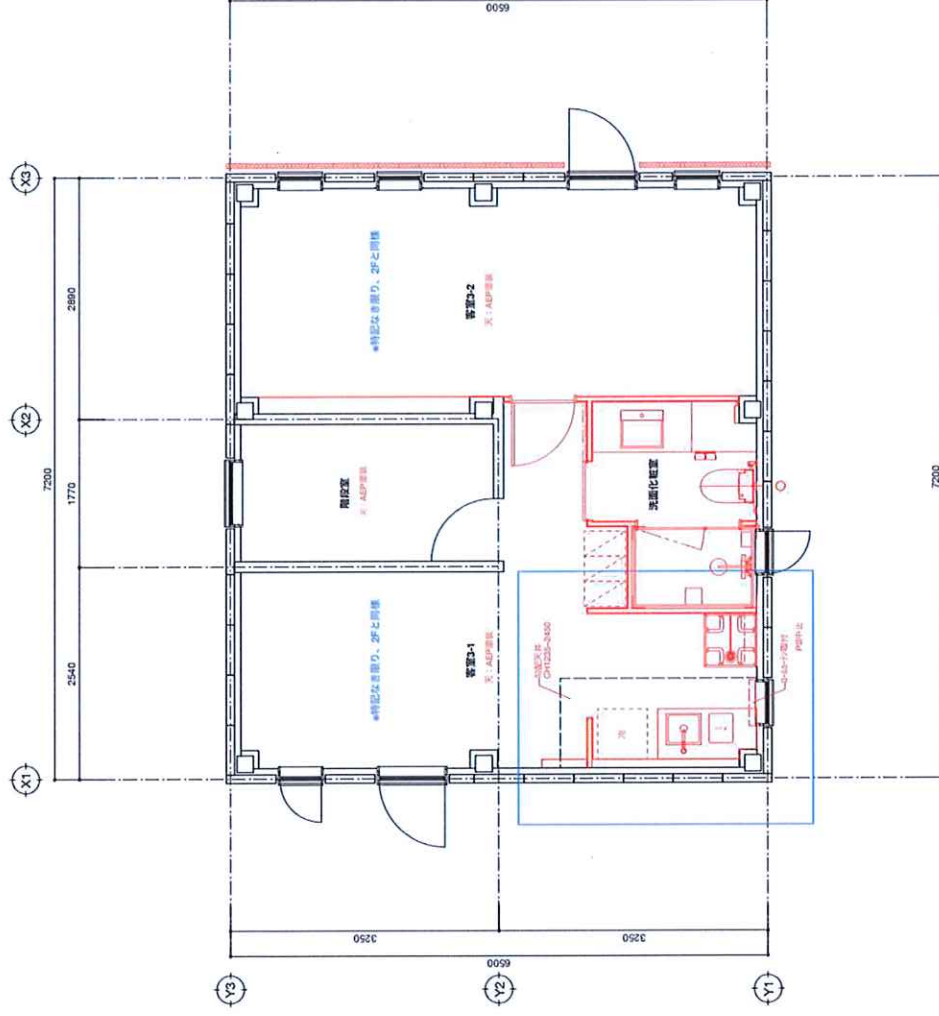


1階

改修計画案 2階平面図



改修計画案 3階平面図



不動産取得税 課税明細書 (土地)

あなたが取得され、不動産取得税を課税された不動産の明細をお知らせします。

納税通知書番号	0126100371
---------	------------

共 同 取 得 者

共同取得者は3名まで表示します。

番号	所 在	地 目	地 積 m ²	価格 (調整価格) 円
1	目黒区青葉台四丁目573番14	宅地	71.08	¥37,152,800 (¥18,576,400)

	合 計		
調 整 価 格	¥18,576,400		
控 除 額			
課 税 標 準 額	¥18,576,000		
税 率	3.0/100		
算 出 税 額	¥557,200		
減 税 額			
税 額	¥557,200		

取 得 年 月 日	令和 7年 9月30日
取 得 原 因	売買

摘 要
青葉台4丁目

00004547

納人住所・氏名(名称)	
0126100371 EA0011 01/02 01000016#	

お問合せ先	
153-8937 東京都目黒区上目黒2丁目19-15 東京都目黒都税事務所 電話 03-5722-9001	

◎この税金についてのお問合せは、納期限までに
当事務所までお願いいたします。

令和 8年度 不動産取得税 納税通知書

納人住所・氏名(名称)	
-------------	--

納税通知書発付年月日 令和 8年 5月12日

東京都 目黒都税事務所



青葉台4丁目

納税通知書番号
0126100371

次の税額を納付してください。

	課税標準額	税率
土地	¥18,576,000 円	3.0/100
	円	

納期限
令和 8年 6月 1日

税額
¥557,200 円

納付番号
00257-39459-10

納期	納税通知書発付年月日から納期限までとする。
----	-----------------------

納付場所
東京都指定金融機関及びその派出所
東京都公金収納取扱店(銀行、信用金庫、信用組合、農業協同組合、労働金庫)
(東京都内に本店又は支店が所在する金融機関に限る(一部を除く。))
全国の地方税統一QRコード対応金融機関(eL-QRのある納付書に限る。)
裏面に記載するコンビニエンスストア
都税事務所、都税支所及び支庁
(郵便局でも納付することができます。)

※QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。
具体的な金融機関名はHPに掲載しています。
<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/>

税額が30万円以下の納付書については、裏面に記載するコンビニエンスストアでも納付いただけます(納付書兼納入済通知書の「コンビニ収納用バーコード」欄にバーコードのある納付書に限ります。)

裏面もご覧ください。

↓下の部分を切り取り、上記の各納付場所にて納付願います。この書面は、領収証書等とともに大切に保管してください。

77	東京都 納付書兼納入済通知書	eL	公	95	通常払込料金 加入者負担	Pay-easy	
加入者名	東京都会計管理者	口座番号	00130-2-967095	合計金額	¥557,200 円		
収納機関 番号	13001	納付番号	00257-39459-10	確認番号	606878	納付区分	122
会 計 年 度	令和 8年度	納期限	令和 8年 6月 1日	主管 所名	東京都 目黒都税事務所		

34	580013096709500000557200213001012226100
70000000000002573945910606878000000000000000000	

コンビニ 収納 用	*コンビニではこの欄のバーコードのみを読み取ってください。 *この欄にバーコードのないものはコンビニでは取り扱いできません。
	(ご注意) 金額を訂正した場合は、この納付書では納付できません。
納税者 氏名	ONE DROP REALTY 株式会社 様
税目	不動産取得税

領収日付印
(東京都/コンビニ本部控)



東京都原付兼 払込金受領証	公	95	Pay-easy
加入者名	東京都会計管理者		
口座番号	00130-2-967095		
納付番号	00257-39459-10		
確認番号	606878	納付区分	122
税 額	¥557,200 円		
延滞金 加算金	円		
合計金額	¥557,200 円		
納期限	令和 8年 6月 1日		
納付内容・納税者氏名	不動産取得税 8年度課税分 ONE DROP REALTY 株式会社 様		
主管所名	東京都 目黒都税事務所		
領収日付印	領収日付印		
東京都 目黒都税事務所 電話 03-5722-9001	領収日付印		

ゆうちょ銀行の営業所及び郵便局では、預収証書の代わりに払込金(印刷)によりお支払いください。

不動産取得税 課税明細書 (家屋)

あなたが取得され、不動産取得税を課税された不動産の明細をお知らせします。

納税通知書番号	0126700385
---------	------------

共 同 取 得 者

共同取得者は3名まで表示します。

所 在 目黒区青葉台四丁目573番地14
家屋番号 573-14

番号	用 途	構 造	床面積 m ²	価 格 円
1	事務所	鉄骨（4mm超）	138.91	¥12,425,600

	住宅以外		合 計
価 格	¥12,425,600		¥12,425,600
控 除 額			
課 税 標 準 額	¥12,425,000		¥12,425,000
税 率	4.0/100		
算 出 税 額			¥497,000
減 税 額			
税 額			¥497,000

取 得 年 月 日	令和 7年 9月30日
取 得 原 因	売買

摘 要
青葉台4丁目

納人住所・氏名(名称)	
0126700385 EA0011 01/02 01000343#	

お問合せ先
153-8937 東京都目黒区上目黒2丁目19-15 東京都目黒都税事務所 電話 03-5722-9001

◎この税金についてのお問合せは、納期限までに
当事務所までお願いいたします。

令和8年度不動産取得税 納税通知書

納人住所・氏名(名称)

納税通知書発付年月日 令和8年5月12日

東京都 目黒都税事務所



青葉台4丁目

納税通知書番号
0126700385

次の税額を納付してください。

	課税標準額	税率
家屋	¥12,425,000 円	4.0/100
	円	

納期限
令和8年6月1日

税額
¥497,000 円

納付番号
00257-39459-10

納付場所
東京都指定金融機関及びその派出所
東京都公金収納取扱店(銀行、信用金庫、信用組合、農業協同組合、労働金庫)
(東京都内に本店又は支店が所在する金融機関に限る(一部を除く。))
全国の地方税統一QRコード対応金融機関(eL-QRのある納付書に限る。)
裏面に記載するコンビニエンスストア
都税事務所、都税支所及び支庁
(郵便局でも納付することができます。)

※QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

具体的な金融機関名はHPに掲載しています。

<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/>

税額が30万円以下の納付書については、裏面に記載するコンビニエンスストアでも納付いただけます(納付書兼納入済通知書の「コンビニ収納用バーコード」欄にバーコードのある納付書に限りです。)

裏面もご覧ください。

納期	納税通知書発付年月日から納期限までとする。
----	-----------------------

↓下の部分を切り取り、上記の各納付場所に納付願います。この書面は、領収証書等とともに大切に保管してください。

77	東京都 納付書兼納入済通知書	公 95	通常払込料金 加入者負担	pay-easy			
加入者名	東京都会計管理者	口座番号	00130-2-967095	合計金額	¥497,000 円		
収納機関 番号	13001	納付番号	00257-39459-10	確認番号	906877	納付区分	122
会 計 年 度	令和8年度	納期限	令和8年6月1日	主管 所名	東京都 目黒都税事務所		

34 510013096709500000497000213001012226100

300000000000025739459109068770000000000000000

コンビニ コード 収納 用	*コンビニではこの欄のバーコードのみを読み取ってください。 *この欄にバーコードのないものはコンビニでは取り扱いできません。
	(ご注意) 金額を訂正した場合は、この納付書では納付できません。
納税者 氏名	ONE DROP REALTY 株式会社 様
税目	不動産取得税

領収日付印
(東京都/コンビニ本部控)

a/c



東京都原付兼 払込金受領証	公 95	pay-easy							
加入者名	東京都会計管理者	口座番号	00130-2-967095	納付番号	00257-39459-10	確認番号	906877	納付区分	122
税 額	¥497,000 円	延滞金	円	加算金	円	合計金額	¥497,000 円	納期限	令和8年6月1日
不動産取得税 8年度課税分	ONE DROP REALTY 株式会社 様	主管所名	東京都 目黒都税事務所	電話	03-5722-9001				
領収日付印	領収日付印								

ゆうちょ銀行の営業所及び郵便局では、領収証書の代わりに払込金(印紙)は貼付してください。