

PURPOSE
RESORT

越後湯沢「蔵」

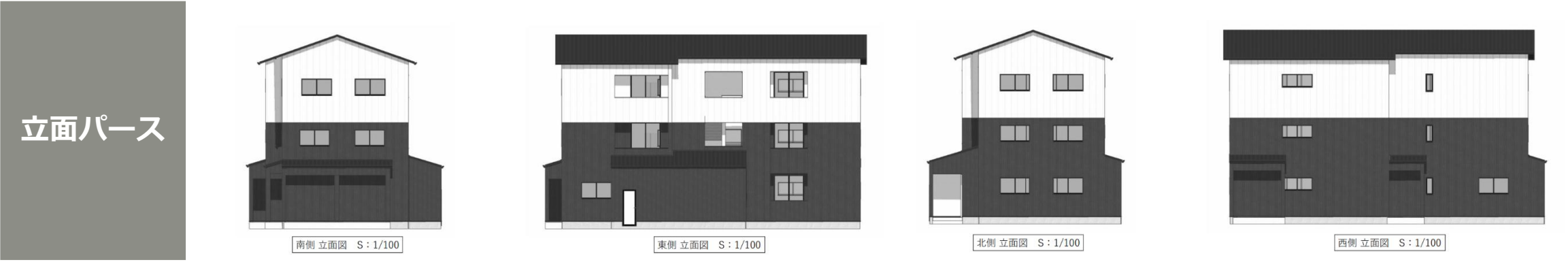
ANNEX

販売資料

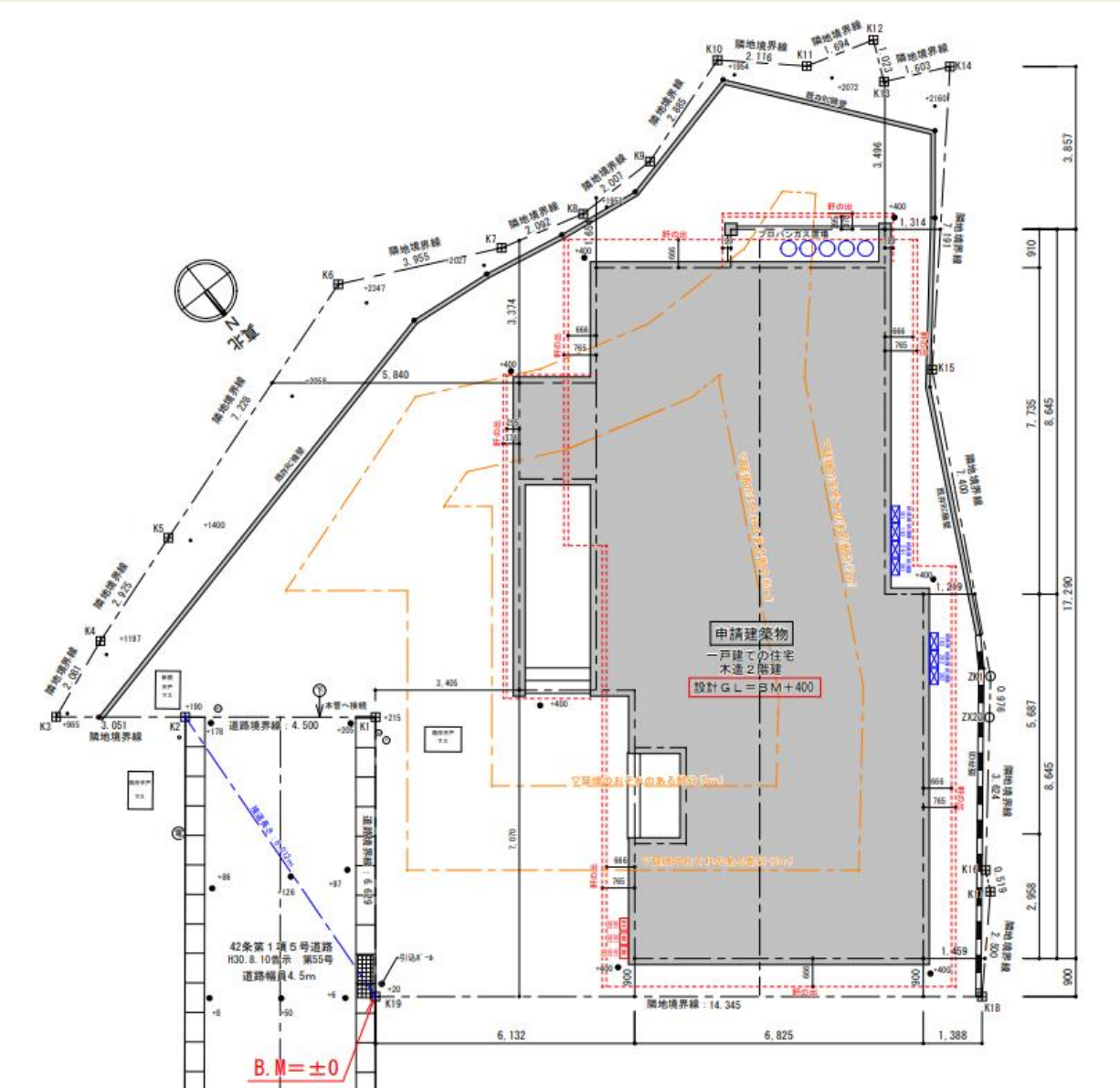


サマリー

建物概要	
所在地	新潟県南魚沼郡湯沢町大字湯沢292-27、292-28
アクセス	上越新幹線/JR上越線「越後湯沢」駅より徒歩6分
構造	木造3階建
築年月	令和7年12月予定（確認済番号：NK第25本013018）
客室数	7室
土地面積	〔公募〕323.61㎡（約97.89坪） 境界確定済
延床面積	1階：122.97㎡ 2階：110.13㎡ 3階：110.13㎡ 合計：343.23㎡（約103.82坪）
客室	2LDK×5室（4ベッド2布団/室）46.92㎡・48.23㎡：定員6名 1R×2室（2ベッド/室）23.39㎡・29.39㎡：定員2名 合計定員：34名 ※各部屋+バルコニーあり ※繁忙期は、1Rの1室がスタッフルームとなります。 （繁忙期：7月～8月、12月～3月）



物件概要詳細



※この資料は概要紹介資料です。本資料と現況が異なる場合は現況優先となります。

物 件 名 : パーパスリゾート越後湯沢「蔵」ANNEX
地 番 : 新潟県南魚沼郡湯沢町大字湯沢292-27、292-28
住居表示 : 新潟県南魚沼郡湯沢町大字湯沢292-27、292-28
交 通 : JR上越新幹線/上越線「越後湯沢」駅より徒歩6分

不動産売買価格 : 224,600,000円(税込)
宿泊施設設備費用 : 15,400,000円(税込)
販売価格合計 : 240,000,000円(税込)

一 土 地

地 目 : 宅地
権 利 : 所有権
面 積 : 公簿323.61㎡(約97.89坪)
他私道118㎡(持分7分の2)
境 界 : 確定済み
道 路 : 南東側 私道(位置指定道路)幅員4.5m

一 建 物

家屋番号 : 未定
構 造 : 木造地上3階建
種 類 : ホテル
延 床 : 343.23㎡(約103.82坪)
築年月 : 令和7年12月(新築)
設 備 : 東北電力、公営水道、公共下水、プロパンガス

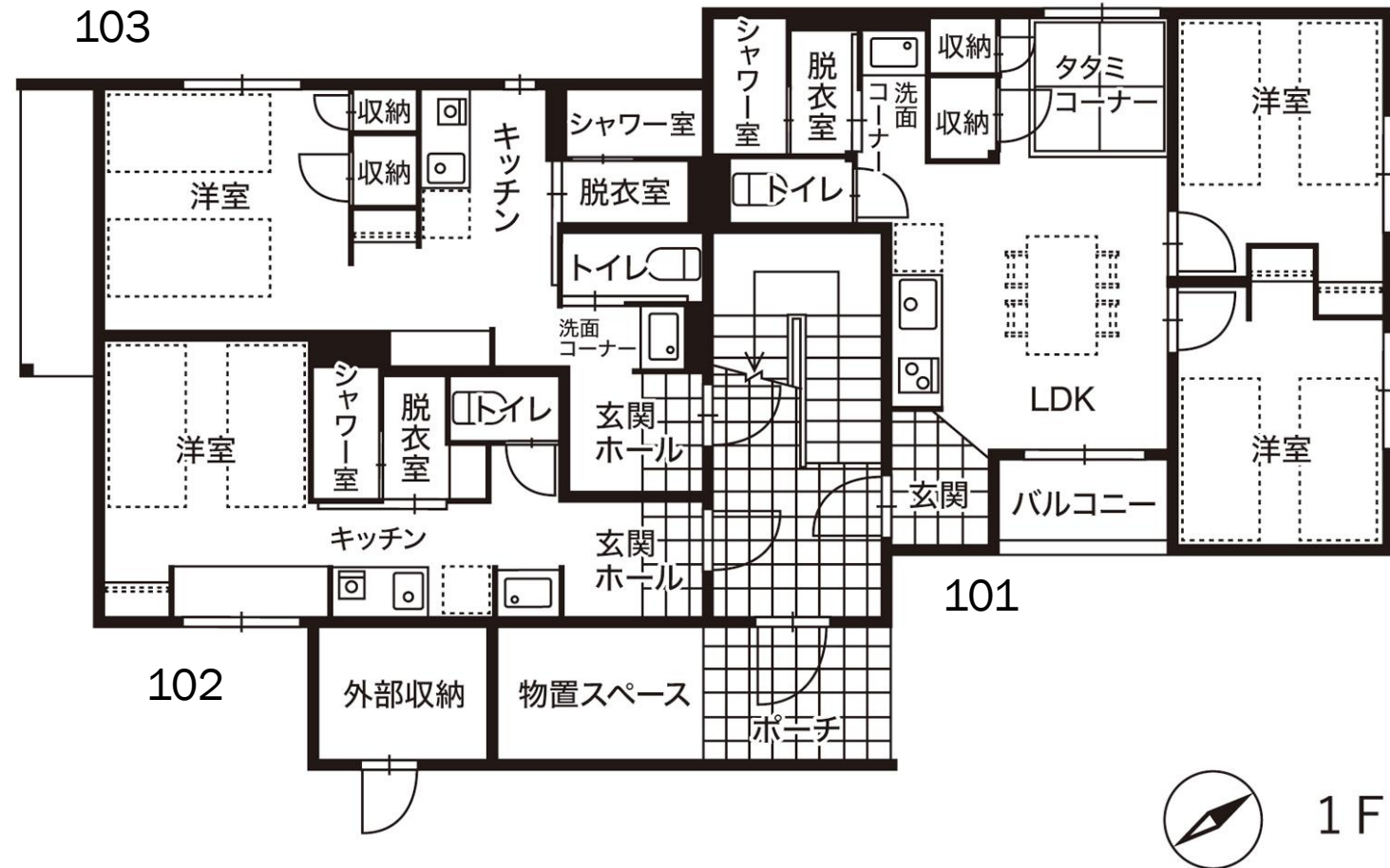
一 法令上の制限

区域区分 : 区域内(非線引き)
用途地域 : 近隣商業地域
建蔽率 : 80%
容積率 : 300%
日影規制 : あり
斜線規制 : 道路・隣地
防火地域 : 準防火地域
その他 : 景観法/湯沢町環境色彩計画/土砂災害警戒区域
豊かな自然と調和した美しい湯沢町をつくる条例

一 備 考

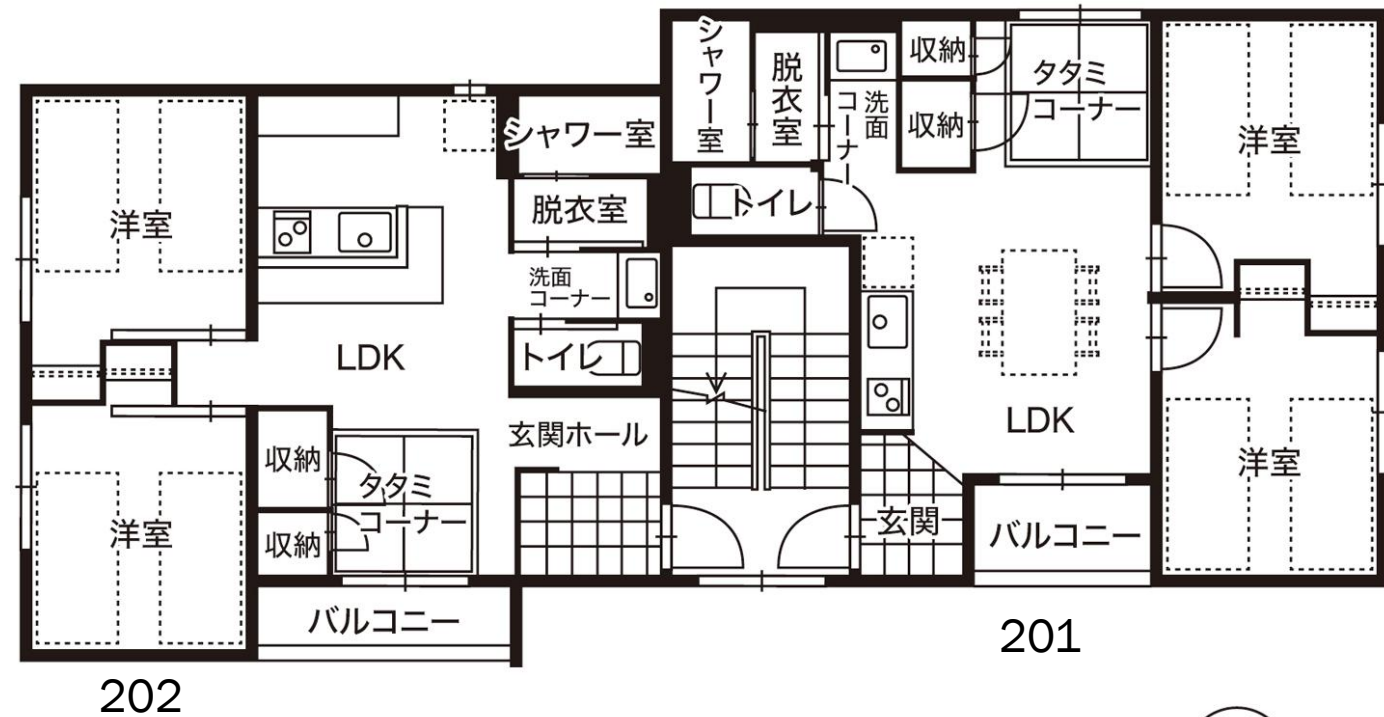
消雪配管設置(井戸水使用)/カーポート(4台)
旅館業許可取得予定
確認済証番号 : NK第25本01318号 令和7年09月25日
施工会社 : 坂井建設株式会社

客室プラン



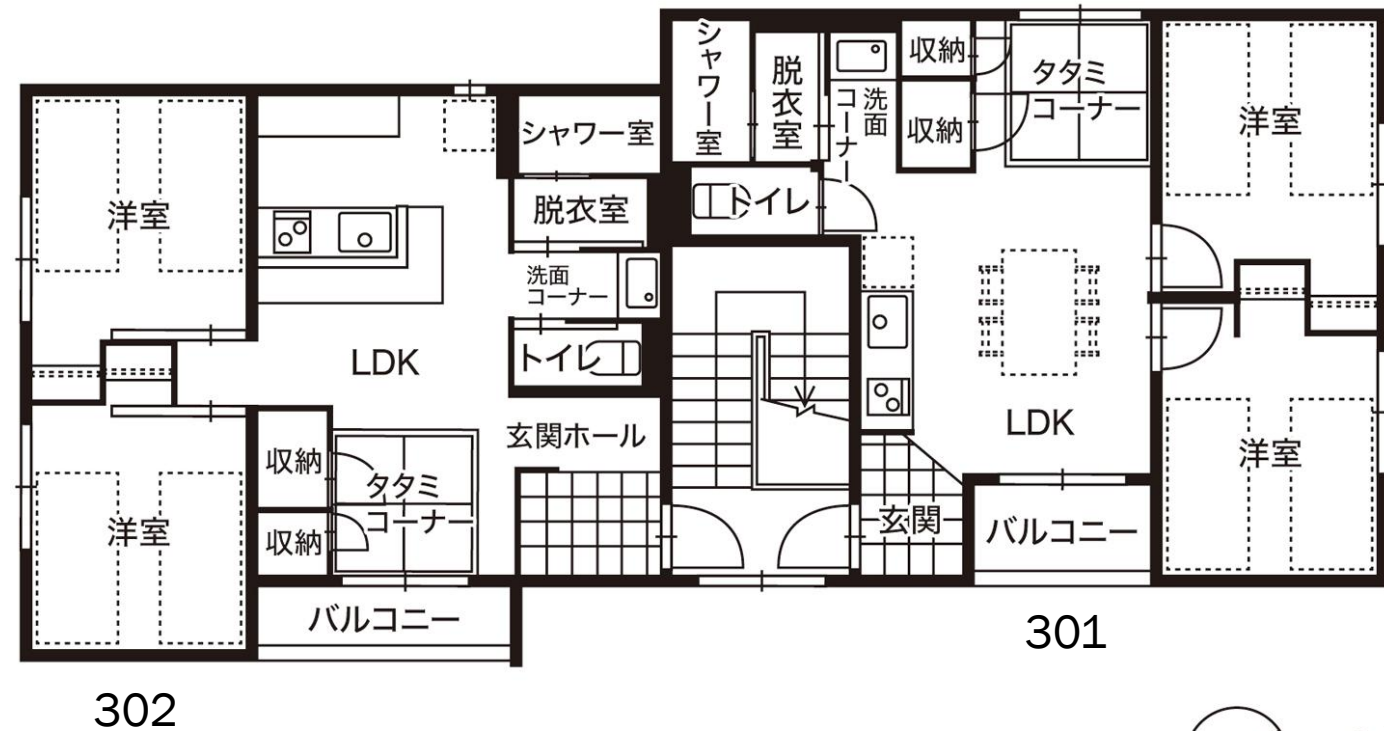
101号室 : 23.39㎡
102号室 : 29.39㎡
103号室 : 46.92㎡ (バルコニー2.76㎡)

客室プラン



201号室 : 48.23㎡ (バルコニー2.90㎡)
202号室 : 46.92㎡ (バルコニー2.76㎡)

客室プラン

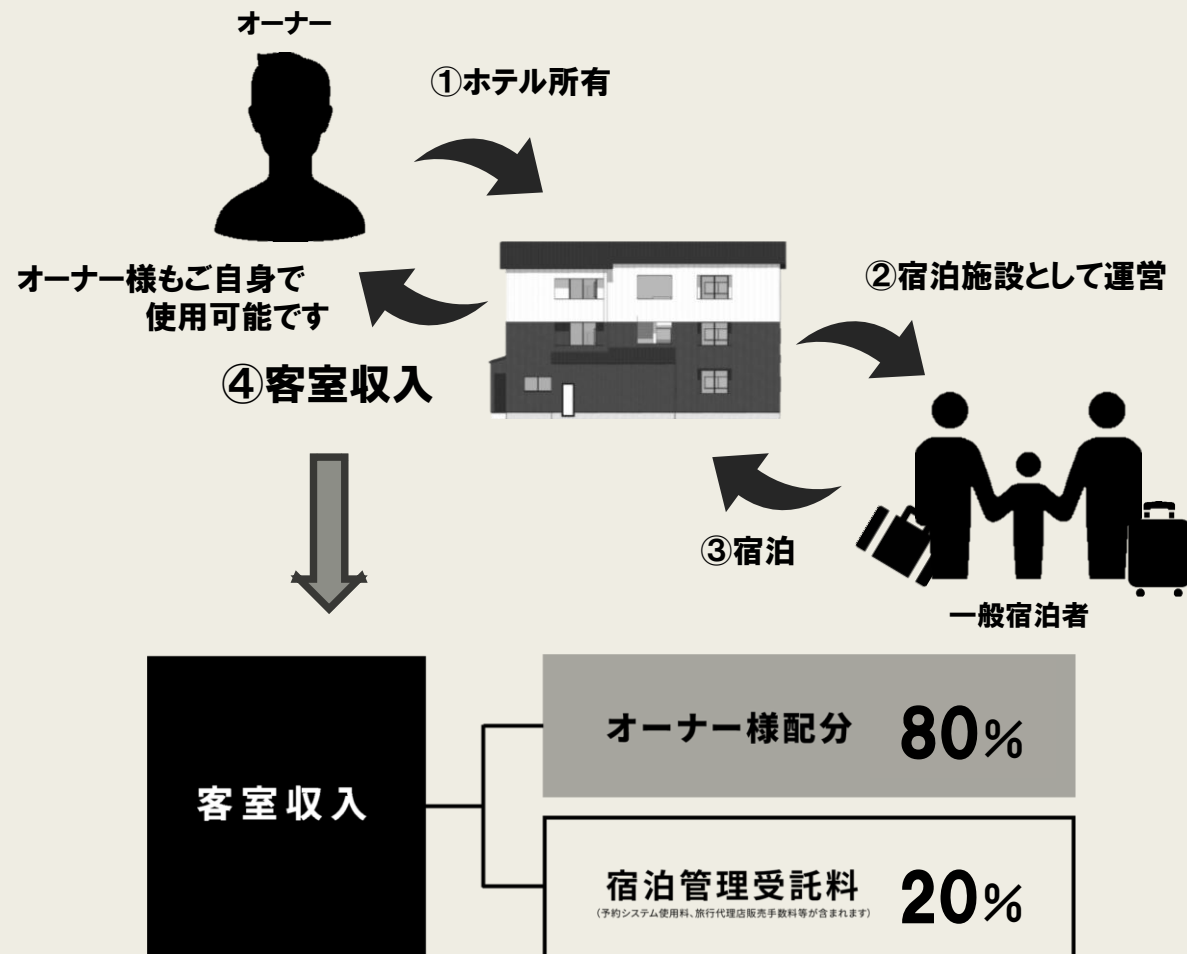


301号室 : 48.23m² (バルコニー2.90m²)
302号室 : 46.92m² (バルコニー2.76m²)

客室



パーパスリゾートの仕組み



※客室収入とは、宿泊者からの販売価格から室内清掃費（宿泊者負担）を引いた価格となります。

80%のオーナー配分から負担となるもの

- OTA手数料(広告料)
- 光熱費(電気水道)
- 電子機器費(Wi-Fi・リモートロック使用料)
- 消耗品費(トイレトーパー・洗剤・アメニティ等)
- 冬季消雪井戸使用料
- 建物管理費
- 建物メンテナンス(外壁清掃)
- 定期建物メンテナンス(エアコン、消雪パイプ、井戸)
- 室内設備交換費(家具・家電、各種備品、布団など)

宿泊料金の設定は管理会社にお任せ

シーズンや近隣施設の状況から価格を設定します

集客方法

パーパスリゾート公式HP

PURPOSE RESORT

English 会員登録/ログイン

暮らすように旅する1棟貸切コンドミニアムスタイル

ペットと泊まれる・温泉で癒される
サウナでととのう・プールで遊ぶ・BBQを楽しむ

旅人の数だけ楽しみ方がある

空室検索

ホテル 全ての地域 2025/10/10 - 2025/10/11 1部屋あたりのご利用人数 大人2名様 子供0名様 1部屋 検索

新田/磐後湖 磐後湖沢「蔵」

神奈川/鎌倉 オーシャンビュー一棟貸

静岡/東伊豆 EG Sky Terrace 熱川

各種OTAサイト



※反響数により、都度OTAサイトの見直しを行っております。

グループ会社には、第1種旅行業免許を取得している旅行会社
株式会社パーパスジャパン があり
ツアー企画や団体予約、インバウンド旅行者の集客も見込めます



ANNEXの運営シミュレーション（2025年のH棟の運営実績による）

2025年度 年間収入6,520,548円

宿泊人数713名 宿泊数182泊

2025年度の平均（2024年7月～2025年6月）

客単価 ￥9,145 稼働率49.9%

オーナー様の年間想定収入

¥29,315,000

ANNEXの運営シミュレーション

室	定員	単価	年間日数	稼働率	想定収入	オーナー配分	想定収入
101	2	スタッフルーム					
102	2	¥9,145	365日	49.9%	¥3,331,250	80%	¥4,665,000
103	4	¥9,145	365日	49.9%	¥6,662,500	80%	¥5,330,000
201	4	¥9,145	365日	49.9%	¥6,662,500	80%	¥5,330,000
202	4	¥9,145	365日	49.9%	¥6,662,500	80%	¥5,330,000
301	4	¥9,145	365日	49.9%	¥6,662,500	80%	¥5,330,000
302	4	¥9,145	365日	49.9%	¥6,662,500	80%	¥5,330,000
合計					¥36,643,750		¥29,315,000

想定利回り

不動産売買代金 ￥224,600,000として

13.05%

※想定収入は、H棟運営実績の平均における想定収入です。
想定利回りは、年間想定収入の当該物件の取得対価に対する割合です。年間想定収入を保証するものではありません。想定利回りは表面利回り（公租公課・共益費その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のもの）です。

ANNEXの運営シミュレーション（2025年のH棟の運営実績による）

オーナー様のご負担となる経費

OTA手数料(広告料) 客室収入の15.5%

¥5,679,780

諸費用(電気代・水道代・Wi-Fi・リモートロック・消雪井戸使用料・消耗品・その他)

※1人当たり¥1,200×定員22名×365日×49.9%

¥4,808,370

建物管理費(¥74,800/棟×12ヵ月)

¥897,600



経費合計 ¥11,385,750

不動産売買代金 ¥224,600,000として

想定収入-経費=¥29,315,000-¥11,385,750=¥17,929,250 想定利回り **7.98%**

購入費用一覧

本体に係る費用（税込）	金額
土地	¥ 49,040,000
建物	¥ 165,000,000
融雪井戸掘削工事費	¥ 4,400,000
消雪配管工事	¥ 1,760,000
外構・カーポート（2台停・2台）	¥ 4,400,000
合計	¥ 224,600,000

宿泊運営に係る費用（税込）	金額
家具家電一式	¥ 11,000,000
エアコン（17台）	¥ 3,300,000
Wi-Fi・リモートロック・防犯カメラ	¥ 1,100,000
合計	¥ 15,400,000

合計 ¥ 240,000,000

その他：登記費用、印紙代、不動産取得税、固定資産税などががかかります。

現在稼働中の客室

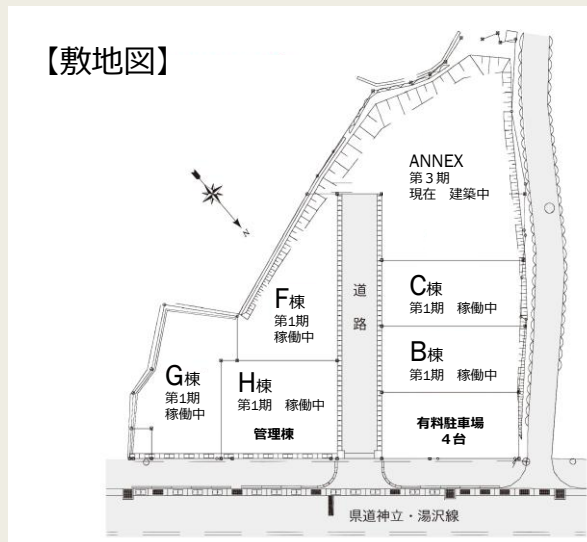


“暮らすように旅する”をコンセプトとして

キッチンや浴室、洗濯機、その他家具家電を設置したコンドミニウムタイプの宿泊施設
繁忙期の夏休みやスノーシーズンはロングステイのお客様も多数ご利用いただいております

【施設設備】

駐車場完備／ペット宿泊棟あり／BBQセット・家庭用プール（夏季）



特徴的な設備について



リモートロック



無人チェックインシステム



防犯カメラ



寝具はエムールを使用



【NEW】共用乾太くん（2台）



カーポート



【NEW】スキー板置場



消雪パイプ設置（屋根・建物側面・前面・共有道路）



湯沢町の魅力



湯沢町の観光客

令和6年度 目的別観光客数調べ

令和6年4月1日～令和7年3月31日

湯 沢 町 (単位:人)

目的別		温泉	名所旧跡	スキー	登山	レジャー	行事	文化施設	釣り	キャンプ	スポーツ	合計	
観光資源名称		湯沢地区 貝掛温泉 町営他	三国峠 山鳥原公園	苗場・岩原 神立・中里 湯沢高原他	苗場山 平標山 谷川岳	アルプ フィッシングパーク オーロラプール	雪まつり 夏まつり 他	雪国館 OKKY 他	清津川 魚野川	青少年旅行村	テニス ゴルフ他		
季別観光客数	春(4・5・6月)	237,500	4,000	82,000	9,200	85,400	2,100	5,300	1,300	800	17,800	445,400	
	夏(7・8月)	119,600	7,600	0	5,100	124,000	106,500	4,800	1,100	1,300	43,700	413,700	
	秋(9・10・11月)	227,000	13,000	700	7,400	129,300	7,600	12,100	0	900	26,100	424,100	
	冬(12・1・2・3月)	482,200	0	1,770,500	0	42,300	10,200	6,000	0	0	10,600	2,321,800	
方面別観光客	県内		294,200	5,200	212,500	3,000	87,800	19,900	4,600	1,500	1,000	46,300	676,000
	県外	北海道	500	0	400	0	1,000	200	0	0	0	100	2,200
		東北	12,900	200	9,300	200	3,200	600	200	0	0	600	27,200
		北陸	34,900	300	10,800	300	21,100	900	400	200	100	1,600	70,600
		関東	642,800	18,500	1,277,100	17,500	221,100	89,100	18,400	500	1,900	46,800	2,333,700
		中部	28,500	200	22,800	300	22,300	600	500	200	0	800	76,200
		近畿	12,800	200	21,800	200	5,800	500	300	0	0	600	42,200
		中四九	7,000	0	1,700	200	5,300	300	100	0	0	600	15,200
		海外	32,700	0	296,800	0	13,400	14,300	3,700	0	0	800	361,700
		計	772,100	19,400	1,640,700	18,700	293,200	106,500	23,600	900	2,000	51,900	2,929,000
	合計		1,066,300	24,600	1,853,200	21,700	381,000	126,400	28,200	2,400	3,000	98,200	3,605,000
比較	令和5年度	997,000	30,900	1,744,100	21,800	394,600	154,100	12,900	2,200	3,800	94,400	3,455,800	
	対前年比	107.0%	79.6%	106.3%	99.5%	96.6%	82.0%	218.6%	109.1%	78.9%	104.0%	104.3%	

周辺のスキー場



スキー場利用者数調べ（2024-2025シーズン）

【月別】

単位：人

スキー場名	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	合計
苗場スキー場		43,410	116,850	106,480	84,010	3,400		354,150
かぐらスキー場	720	29,800	45,720	36,000	47,040	37,270	18,710	215,260
湯沢中里スノーリゾート		18,090	51,850	56,970	47,750			174,660
中里スノーウッドスキー場		12,560	21,530	19,780	20,450	440		74,760
湯沢パークスキー場		3,500	12,000	12,270	9,500			37,270
岩原スキー場		28,000	107,000	95,000	68,000			298,000
神立スノーリゾート		14,570	58,150	64,990	61,070	13,730		212,510
N A S P A スキーガーデン		15,330	41,580	39,550	35,220	1,830		133,510
湯沢高原スキー場		11,790	28,060	25,170	21,280	1,540		87,840
G A L A 湯沢スキー場		36,350	79,420	81,450	62,910	25,810	2,670	288,610
湯沢町 計	720	213,400	562,160	537,660	457,230	84,020	21,380	1,876,570

スキー場利用者数調べ

【年末年始】

単位：人

スキー場名	12月29日	12月30日	12月31日	1月1日	1月2日	1月3日	合計	うち	県内	県外	
								スノーボーダー数			うち外国人
2020-2021	17,990	16,570	12,940	9,250	18,570	17,500	92,820	36,950	13,230	79,590	2,580
2021-2022	28,860	31,070	22,180	16,270	33,590	26,340	158,310	58,090	21,920	136,390	4,160
対前年比	160.4%	187.5%	171.4%	175.9%	180.9%	150.5%	170.6%	157.2%	165.7%	171.4%	161.2%
2022-2023	24,920	30,670	29,210	22,710	23,160	24,430	155,100	65,750	18,120	136,980	14,000
対前年比	86.3%	98.7%	131.7%	139.6%	68.9%	92.7%	98.0%	113.2%	82.7%	100.4%	336.5%
2023-2024	24,560	30,870	23,300	19,550	21,690	20,300	140,270	51,810	15,310	124,960	21,730
対前年比	85.1%	99.4%	105.0%	120.2%	64.6%	77.1%	90.4%	89.2%	69.8%	91.6%	155.2%
2024-2025	26,540	31,430	24,990	22,830	27,210	30,290	163,290	55,610	17,030	146,260	25,590
対前年比	108.1%	101.8%	107.3%	116.8%	125.4%	149.2%	116.4%	107.3%	111.2%	117.0%	117.8%

【月別】

4年で1.74 倍

単位：人

シーズン	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	合計	うち	県内	県外	
									スノーボーダー数			うち外国人
2020-2021		132,290	215,650	293,370	333,000	78,920	24,280	1,077,510	416,720	154,730	922,780	20,640
2021-2022	800	181,320	432,030	405,930	410,430	94,900	33,240	1,558,650	591,320	224,530	1,334,120	33,360
対前年比		137.1%	200.3%	138.4%	123.3%	120.2%	136.9%	144.7%	141.9%	145.1%	144.6%	161.6%
2022-2023		192,970	522,330	573,480	447,460	84,640	18,300	1,839,180	651,130	233,040	1,606,140	180,830
対前年比		106.4%	120.9%	141.3%	109.0%	89.2%	55.1%	118.0%	122.8%	103.8%	120.4%	542.1%
2023-2024	1,600	191,020	471,400	572,380	404,750	71,130	10,860	1,723,140	657,260	202,350	1,520,790	302,130
対前年比		99.0%	90.2%	99.8%	90.5%	84.0%	59.3%	93.7%	90.5%	86.8%	94.7%	167.1%
2024-2025	720	213,400	562,160	537,660	457,230	84,020	21,380	1,876,570	656,470	216,350	1,660,220	302,060
対前年比	45.0%	111.7%	119.3%	93.9%	113.0%	118.1%	196.9%	108.9%	99.9%	106.9%	109.2%	100.0%

外国人は
14.63倍！！

宿泊客分析

2024/12/15～2025/3/14（スノーシーズン繁忙期）
パーパスリゾート越後湯沢「蔵」運営中のB・C・F・G・H棟の集計

		予約数 (予約割合) ②	販売室数 ②	宿泊者数 ②
アメリカ州	アメリカ合衆国	7 (3.9%)	14 (7)	55 (28)
	合計	7 (3.9%)	14 (7)	55 (28)
アジア	日本	64 (35.6%)	79 (66)	439 (374)
	中華人民共和国	7 (3.9%)	17 (7)	82 (34)
	台湾（中華民国）	63 (35%)	151 (64)	826 (333)
	香港	9 (5%)	23 (9)	119 (43)
	タイ	11 (6.1%)	17 (11)	86 (59)
	マレーシア	6 (3.3%)	18 (6)	92 (32)
	フィリピン	2 (1.1%)	5 (2)	26 (10)
	シンガポール	4 (2.2%)	8 (4)	27 (12)
	インドネシア	2 (1.1%)	5 (2)	29 (11)
	合計	168 (93.3%)	323 (171)	1726 (908)
ヨーロッパ	チェコ	1 (0.6%)	2 (1)	8 (4)
	合計	1 (0.6%)	2 (1)	8 (4)
オセアニア	オーストラリア	4 (2.2%)	7 (4)	34 (20)
	合計	4 (2.2%)	7 (4)	34 (20)
全国籍合計		180	346 (183)	1823 (960)