PURPOSE
RESORT



越後湯沢「蔵」

ANNEX

販売資料

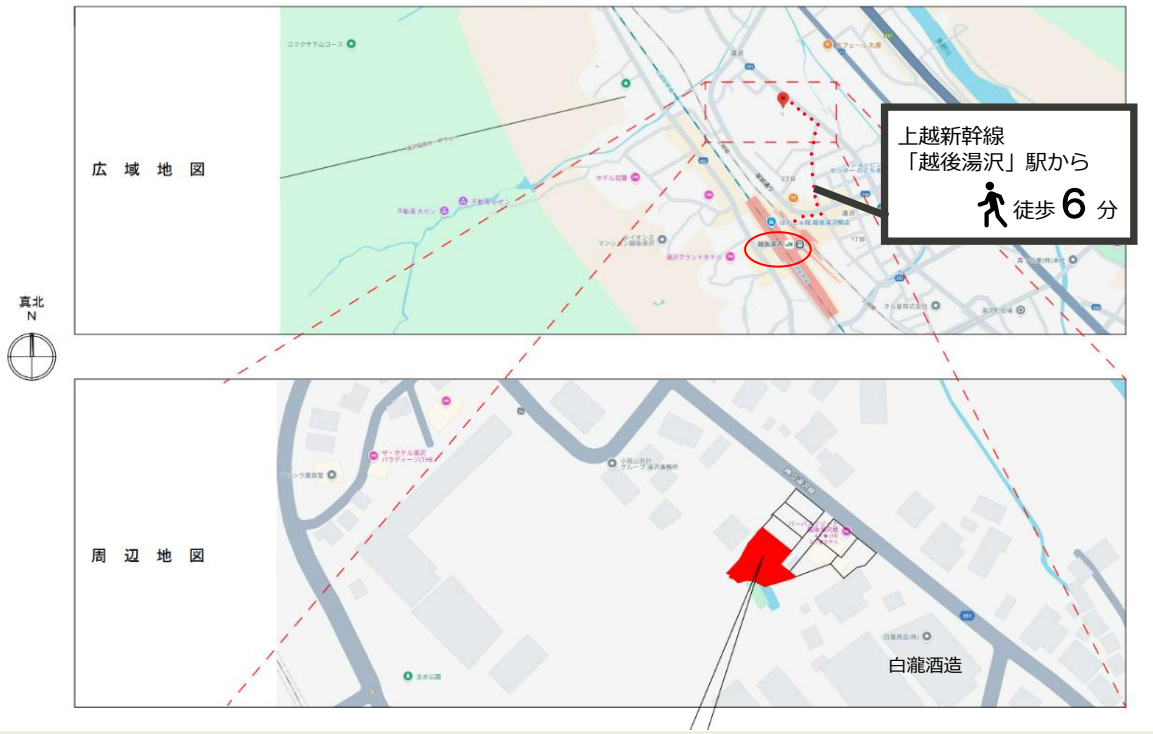
※この資料は概要紹介資料です。本資料と現況が異なる場合は現況優先となります。

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	木造合金メッキ鋼板ぶき３階建
築年月	令和7年12月
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	［公簿］1階：115.24㎡　2階：104.47㎡　3階：104.47㎡ 合計：324.18㎡（約98.06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

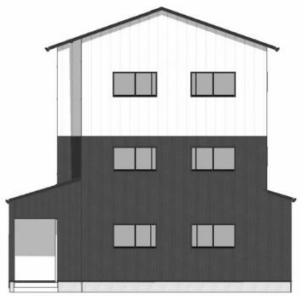
物件位置



立面パース

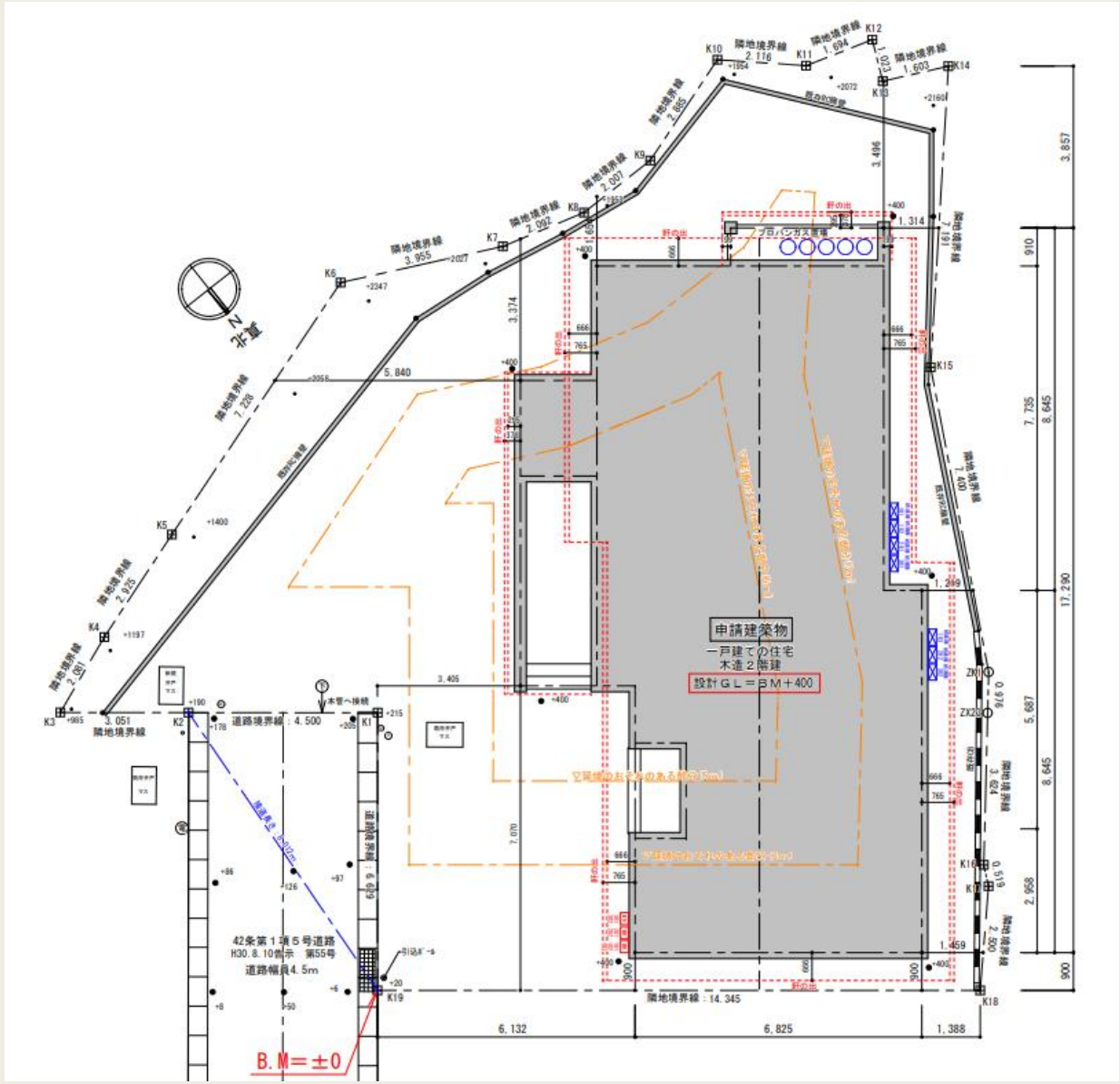

南側 立面図　S：1/100


東側 立面図　S：1/100


北側 立面図　S：1/100


西側 立面図　S：1/100

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）

想定利回り
13.05%

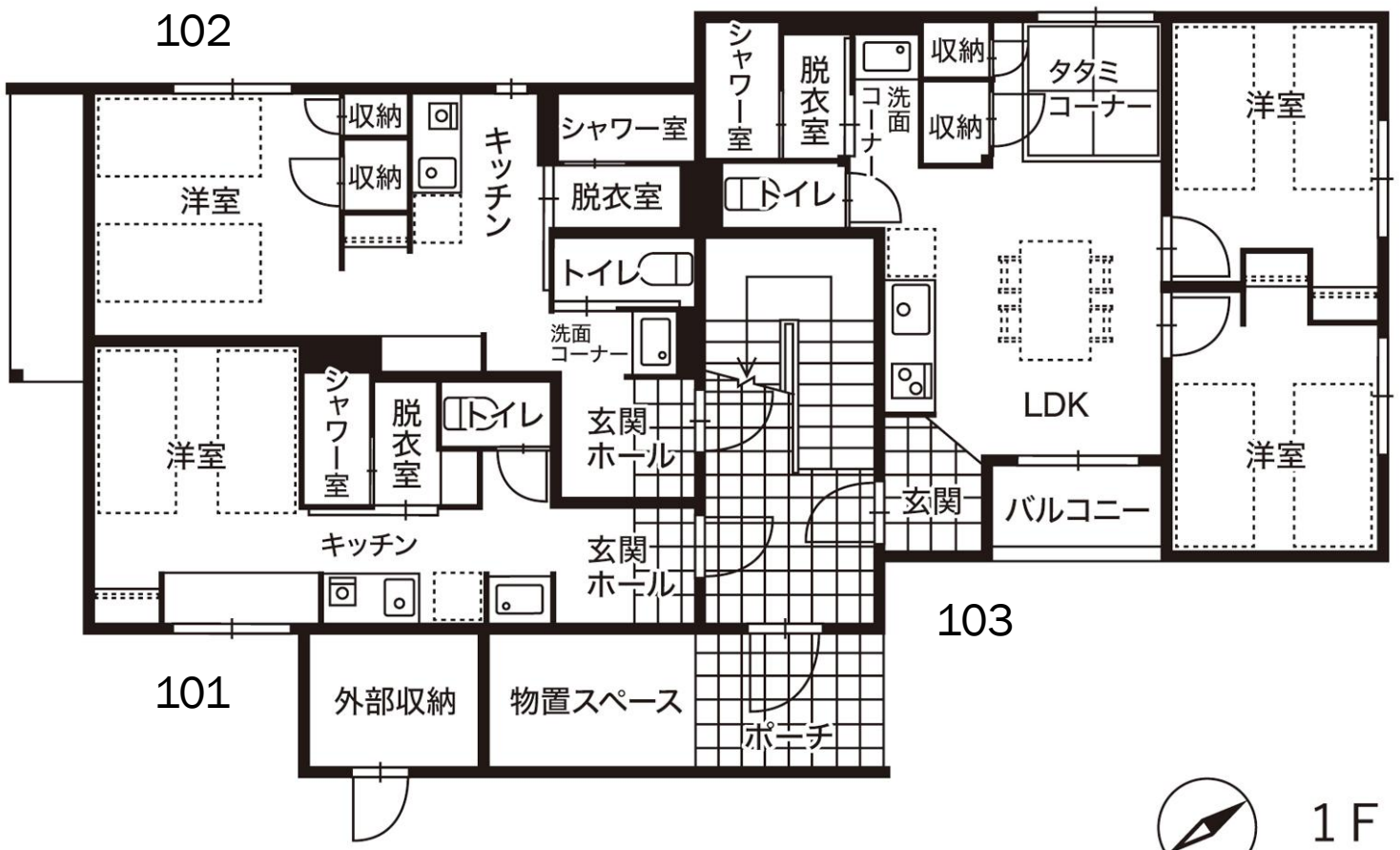
―土　地―
地　目：宅地
権　利：所有権
面　積：公簿３２３．６１㎡（約９７．８９坪）
　　他私道１１８㎡（持分７分の２）
境　界：確定済み
道　路：南東側　私道（位置指定道路）幅員４．５ｍ

―建　物―
構　造：木造合金メッキ鋼板ぶき３階建
種　類：ホテル
延　床：３２４．１８㎡（約９８．０６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

―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

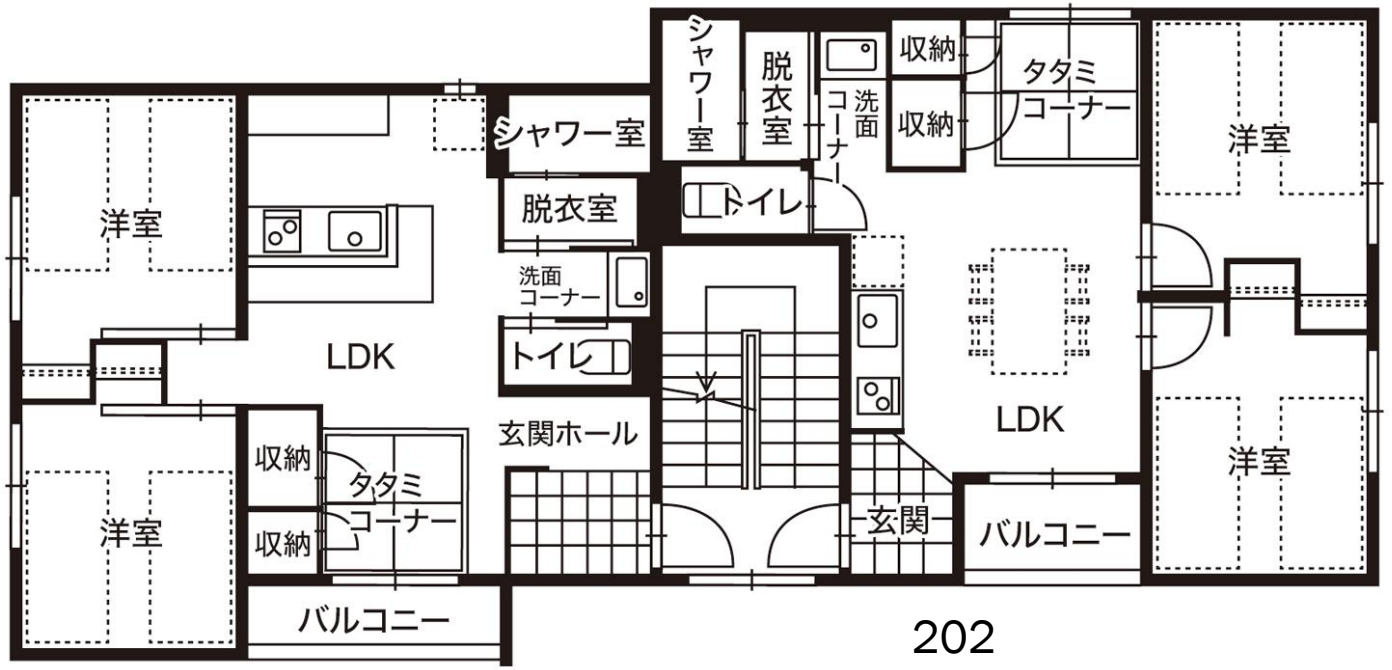
―備　考―
公簿売買
消雪配管設置（井戸水使用）／カーポート（４台）
旅館業許可取得済
施工会社：坂井建設株式会社

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



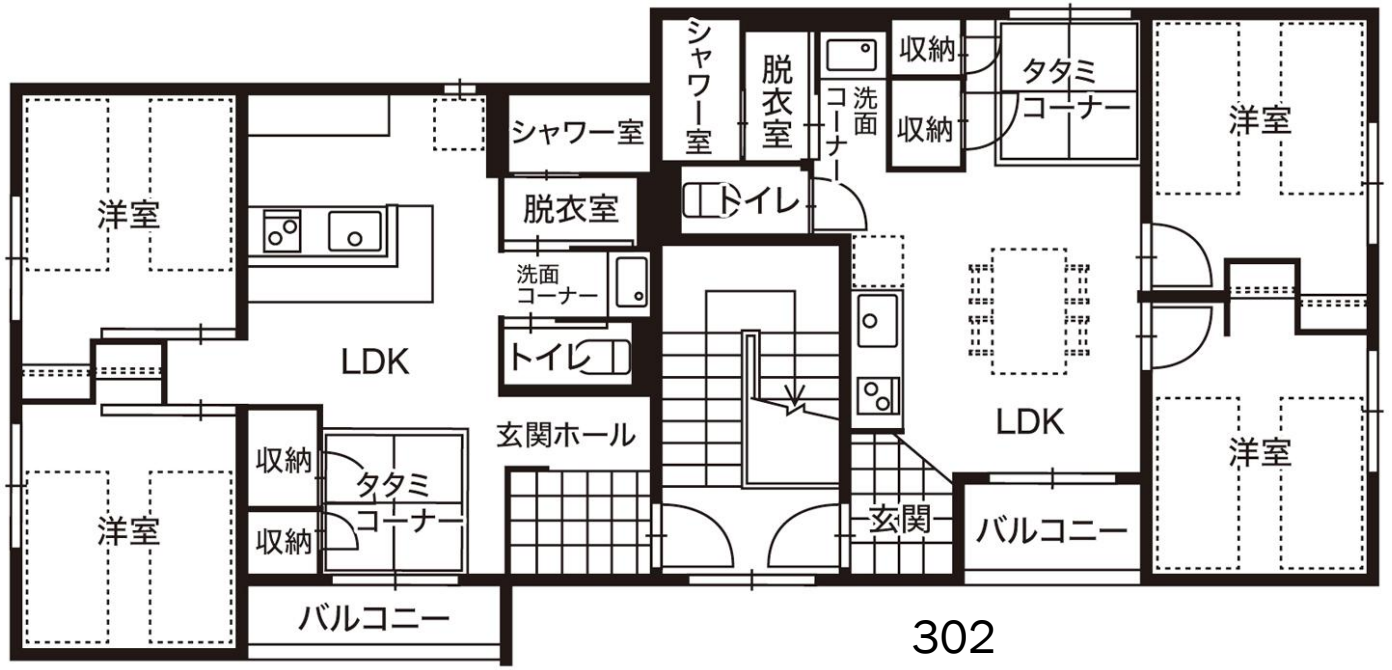
201

202

2F

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

302

3 F

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

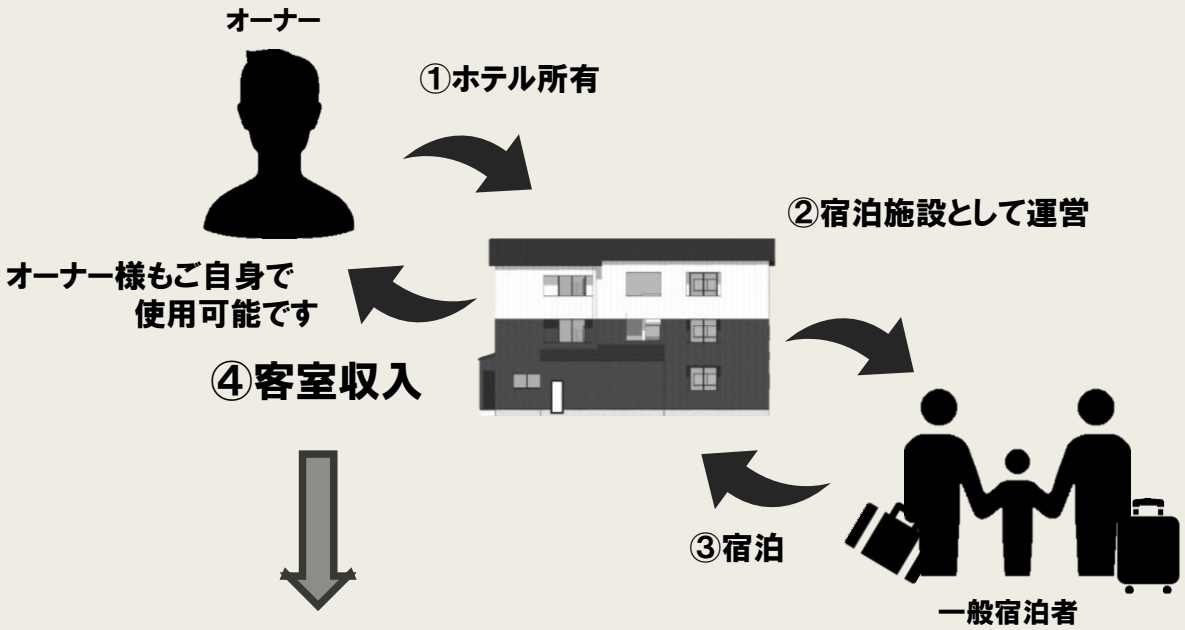
客室プラン

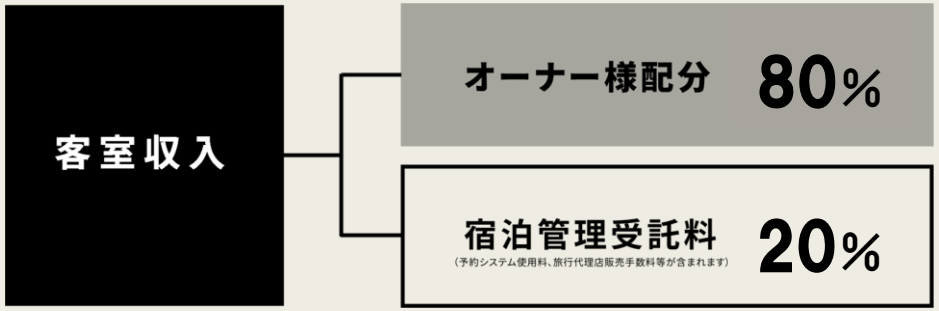






パーパスリゾートの仕組み





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(トイレットペーパー・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

※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。

集客方法

パーパスリゾート公式HP



各種OTAサイト

airbnb

じゃらん

Booking.com

Rakuten Travel

YAHOO! JAPAN トラベル

※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



物件詳細資料について

運営関連・想定利回り及び購入費用一覧に関する資料は、
お問合せ後、お打ち合わせにて資料を開示させていただきます。

<お問合せ先>

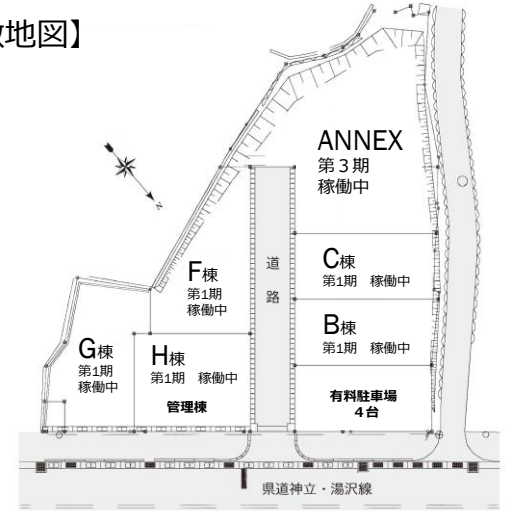
MAIL：info@myplanst.co.jp
TEL：03-5410-9561

「ラーバニストでアネックスの資料を見た」とお伝えいただくとスムーズです。

現在稼働中の客室



【敷地図】

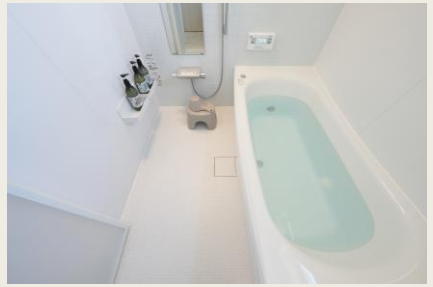


“暮らすように旅する”をコンセプトとして
キッチンや浴室、洗濯機、その他家具家電を設置したコンドミニアムタイプの宿泊施設
繁忙期の夏休みやスノーシーズンはロングステイのお客様も多数ご利用いただいております

【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



スマートロック



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



共用乾太くん（2台）



カーポート



スキー板置場

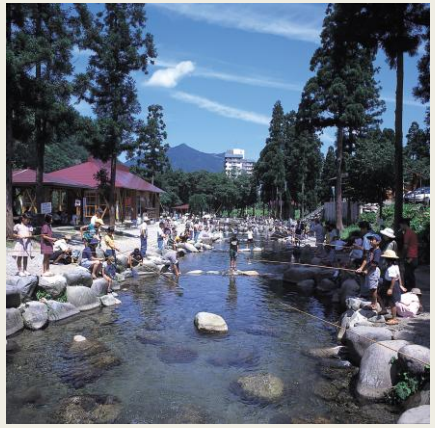




消雪パイプ設置（屋根・建物側面・前面・共有道路）

湯沢町の魅力















湯沢町の観光客

令和7年度 目的別観光客数調べ

令和7年４月１日～令和8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 ﾌｨｯｼﾝｸﾞﾊﾟｰｸ ｵｰﾛﾗﾌﾟｰﾙ	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)		227,900	3,900	105,400	8,900	60,100	2,000	5,700	1,200	500	16,900	432,500
	夏(7･8月)		124,000	5,600	0	7,000	127,000	136,800	5,100	600	1,600	46,600	454,300
	秋(9･10･11月)		203,400	10,100	3,700	6,000	109,200	11,700	6,800	0	300	27,300	378,500
	冬(12･1･2･3月)		477,700	0	1,797,200	0	41,900	11,000	6,800	0	0	11,000	2,345,600
方面別観光客	県内		278,700	4,400	257,900	2,500	90,600	28,800	3,300	1,400	500	47,700	715,800
	県外	北海道	400	0	400	0	900	300	0	0	0	100	2,100
		東北	12,700	100	9,100	200	2,700	800	100	0	0	500	26,200
		北陸	34,500	200	10,800	300	20,600	1,300	300	100	100	1,000	69,200
		関東	626,400	14,700	1,149,600	18,200	189,200	121,900	15,000	200	1,800	50,100	2,187,100
		中部	28,200	100	20,500	300	18,800	900	500	100	0	1,400	70,800
		近畿	12,700	100	17,700	200	4,800	800	200	0	0	500	37,000
		中四九	6,900	0	2,600	200	4,400	400	100	0	0	400	15,000
		海外	32,500	0	437,700	0	6,200	6,300	4,900	0	0	100	487,700
		計	754,300	15,200	1,648,400	19,400	247,600	132,700	21,100	400	1,900	54,100	2,895,100
	合計		1,033,000	19,600	1,906,300	21,900	338,200	161,500	24,400	1,800	2,400	101,800	3,610,900
比較	令和6年度		1,066,300	24,700	1,853,200	21,700	381,000	126,400	28,100	2,400	2,900	98,300	3,605,000
	対前年比		96.9%	79.4%	102.9%	100.9%	88.8%	127.8%	86.8%	75.0%	82.8%	103.6%	100.2%

周辺のスキー場


GALA湯沢
GALAゴンドラ
GALAランドー
ガーラ湯沢駅
至 石打丸山スキー場
関越自動車道（至新潟）
至塩沢・石打I.C
湯沢高原スキー場
世界最大級166人乗り
湯沢高原ロープウェイ
一本杉スノーパーク
パーパスリゾート越後湯沢「蔵」
越後湯沢駅
NASPAスキーガーデン
湯沢I.C
かぐらスキー場
田代ステーション
かぐらゴンドラ
みつまたロープウェー
かぐらスキー場
みつまたステーション
道の駅「みつまた」
日本一の瞬間地上高 230m
田代ロープウェー
日本最長5,481m
ドラゴンドラ
神立スノーリゾート
岩原スキー場
岩原スキー場前駅
越後中里駅
湯沢パークスキー場
湯沢中里スノーリゾート
中里スノーウッド
苗場スキー場
プリンス第1ゴンドラ
プリンス第2ゴンドラ
苗場プリンスホテル
国道17号線
土樽駅
上越線
清水トンネル
関越自動車道（至東京）
至月夜野I.C
至月夜野I.C（至東京）

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**
ＮＡＳＰＡ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**
ＧＡＬＡ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 スノーボーダー数	県内	県外	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 スノーボーダー数	県内	県外	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**	6,130	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%**	22.8%	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**	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

2025/12/15～2026/3/14（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)	販売室数	宿泊者数
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)