

## 物件概要書

物件名		パーパスリゾート越後湯沢「蔵」 7棟一括			
所在地位番		新潟県南魚沼郡湯沢町大字湯沢292-25他 上越新幹線/JR上越線 「越後湯沢」駅 徒歩6分			
交通		上越新幹線/JR上越線 「越後湯沢」駅 徒歩6分			
土地	地積	公簿	829.22㎡ (約250.84坪)		
		実測			
地目	宅地	権利	所有権		
道路	北東側：公道 (幅員12m) 接道39m 北西側：公道 (幅員2.9m) 接道47m				
種類	旅館	構造	木造		
建物	延床面積	F棟 (K04タイプ) 64.1㎡ G棟 (K05タイプ) 79.69㎡			
	築年月日	F・G棟2019年11月		検査済証	あり
	用途地域	近隣商業地域			
公法上の制限	建蔽率	80%	容積率	300%	
	防火	なし	高度地区	なし	
	価格	19,500万円 (税込)		利回り	Gross 8%
	賃料	15,600,000円 (年間)		保証金	
引渡し期日	相談				
備考	<p>建物減価償却 償却年数：17年 年償却率：5.9%</p> <p>F棟、G棟：2019年12月1日運営開始済 A～E棟：2020年11月完成引渡し予定 建築条件付き 融雪井戸使用料 (預かり金)：4,900,000円 (700,000円/1棟) 年間確定年収：15,600,000円 ※ただしA～E棟分の賃料は引渡の翌月から発生予定 ※確定年収は、売主 (株式会社ライプラン・エス・ティ・コーポレーション) との賃貸借契約に基づいた条件になります。</p>				

### 物件価格

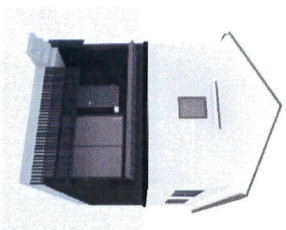
利回り

Gross

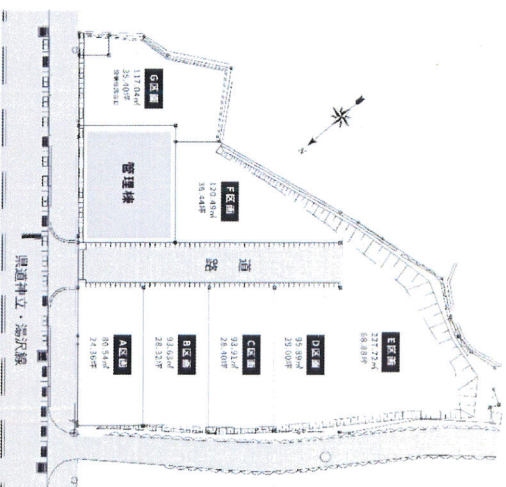
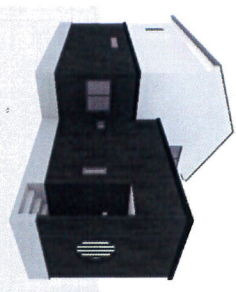
項目	価格	備考
家賃	¥15,600,000	年額(7棟)
総収入	¥15,600,000	
建物管理費	¥1,680,000	20,000円/1棟月×7棟×12ヵ月
固定資産税	¥954,880	暫定、7棟分
火災保険料	¥809,520	暫定、7棟分
総支出	¥3,444,400	
NOI (純収入)	¥12,155,600	
Net利回り		6.23%

配置図

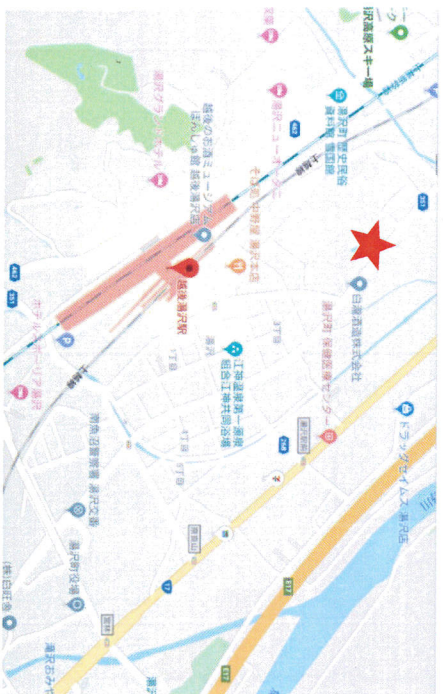
K04タイプ  
(F棟)  
64.10㎡



K05タイプ  
(A-E、G棟)  
79.69㎡



地図



室内写真

