長崎市のHOTEL 事業

日本全国のHOTEL　HOTEL 用地の銀座 MAP ESTATE 株式会社　　2025.12.25
長崎市の経済、産業、観光、HOTERL 事業、不動産価格、HOTEL 立地の場所と不動産価格について写真を多く使用し説明して下さい。
ChatGPT:
以下では **長崎市の経済・産業・観光・ホテル事業・不動産価格と立地の傾向** を、写真イメージ付きでわかりやすくご説明します（オンライン画像検索による代表的イメージ）。

🔎 **長崎市の概要：経済・産業**

経済の特徴

- 長崎市は **九州西部の中心都市** で、長崎県の経済・行政・交通のハブです。
- 産業構造は **第 3 次産業（サービス・観光・物流・IT／バックオフィス中心）** が中心で、

雇用と経済活動の多くを占めています。

◆ 造船やものづくりの歴史もあり、造船所・工業も依然存在しますが、近年は **観光産業と企業立地によるサービス産業へのシフト** が進んでいます。厚生労働省

◆ 市では **企業誘致奨励金や雇用創出支援** など企業立地優遇制度も設けて、新しい投資と雇用の拡大を図っています。長崎市ホームページ

📈 不動産価格と地価（2025 年最新）

4

✅ **地価の傾向（公示地価）**

2025 年 1 月の公示地価（標準値）は以下の通りです：

📍 **長崎市全体の平均地価**

・住宅地／商業地を含め **県内 1 位の地価水準** となっています。ダイヤモンド不動産研究所

📌 **商業地・高額地点（長崎駅周辺）**

- 長崎市 浜町 3-25：**約 985,000 円／㎡**
- 長崎市 五島町：**約 836,000 円／㎡**

  → **駅近・商業中心地ほど高額**。ダイヤモンド不動産研究所

📌 **住宅地の目安**

- 長崎市 高平町：**約 99,400 円／㎡**
- 一部の住宅地や駅周辺エリアは **20 万〜30 万円／㎡近く** の地点もあり、上昇傾向。

📊 **地価は前年比で全体的に上昇**

- 長崎市の平均地価は **前年比プラス約 5.4%** と上昇傾向が続いています。ダイヤモン

👉 **要点：** 地価は駅周辺や中心商業エリアで高く、住宅地も需要と再開発で上昇傾向です。特に**ホテル・商業施設の需要が高い立地ほど価格が上昇**しやすい状況です。FNN プライム

🏙 **観光産業の魅力と需要**

長崎市は日本国内外からの観光客が絶えない人気都市です。

4

🌍 **主な観光スポット**

◆ **グラバー園・旧グラバー住宅**（世界遺産構成資産） — 江戸〜明治の貿易文化を体感できる歴史地区。長崎市公式観光サイト［travel nagasaki］+1

◆ **大浦天主堂・キリシタン関連遺産** — 世界遺産の潜伏キリシタン関連遺産の一部。長崎市公式観光サイト［travel nagasaki］

◆ **平和公園・原爆資料館** — 戦争と平和を学ぶ重要な歴史スポット。Tripadvisor

◆ **稲佐山の夜景** — 世界新三大夜景の一つで知られる絶景スポット。ウィキペディア

◆ **出島・中華街・ロープウェイ等** — 異国情緒溢れる街並みも魅力。長崎市公式観光サイト

🧳 **観光の経済規模**

観光消費は **数千億円規模** に達し、宿泊・飲食・交通・お土産・体験施設など幅広い産業に波及しています。

・長崎県全体の観光消費は **約 3,535 億円** と報告され、宿泊者の支出は大きな割合を占めています。

▶ **インバウンド（海外観光客）も回復傾向** にあり、ホテル需要は依然高い状況です。

🏨 **ホテル事業・立地戦略**

公式サイトでは、
お得なプラン、
旅のスタイルに合わせた
プランをご用意しています。
宿泊プランを見る

4

📌 **ホテル需要と投資**

📍 **駅周辺・観光名所近くが好立地**

- 長崎駅東西エリア、浜町・グラバー園周辺などは **観光・ビジネス両方の集客が強い立地**。
- こうした立地は **ホテル需要が高く、不動産投資としても利回りが比較的良好**と評価されています。FNN プライムオンライン

🏨 **ホテル開発の動き**

- マリオットなど外資系ホテルの誘致や、駅前再開発による新ホテル計画が進行中です（駅周辺整備、大型ホテル建設など）。月刊不動産 ｜ 公益社団法人 全日本不動産協会
- 中心市街地ではオフィス・ホテル複合開発やスタジアムシティ周辺のホテル開発も進められています。スカイチケット公式サイト ｜ 旅行の総合予約は skyticket

🧠 **需要のポイント**

✅ 観光スポットへのアクセスの良さ（徒歩・路面電車）

✅ 長崎港・大型クルーズ船寄港時の集客

✅ イベント・季節需要（ランタン祭り、夜景観光など）

👉 **立地戦略としては、駅近・観光地区近接エリアがホテル事業・不動産価値のキー** です。

🏘 **不動産投資としての視点**

📌 地価が高い… → 駅前商業地・観光集客エリア

📌 上昇傾向… → 観光需要＆再開発効果

📌 投資ポテンシャル… → ホテル・商業施設・サービス事業

一方で、

📍 周辺住宅地や丘陵部では **土地・戸建て価格が低め**、空き家や人口減少が背景にあるため、将来的な投資は立地選定が重要になります。エキサイト

🧩 **まとめポイント**

項目	状況
経済	第 3 次産業中心、企業立地支援あり
観光	国内外観光客が多く、消費規模大
不動産価格	駅・商業地で高値、上昇傾向

項目	状況
ホテル	観光立地で需要高、投資価値あり
主要立地	長崎駅・浜町・グラバー園周辺

以下では、**長崎市の不動産価格・ホテル立地の主要エリア別価格相場**を **写真イメージ付き** でご紹介すると同時に、**ホテル立地戦略や投資向け視点**もわかりやすく解説します。

📍 1. 長崎市の不動産価格・地価の基本データ

📊 2025 年（令和 7 年）の公示地価・基準地価

📌 **長崎市の地価ランキング（公示地価・2025 年 1 月）**

- 長崎市 **浜町 3-25**： 約 **985,000 円／㎡（約 3,256,000 円／坪）** — 長崎県内で最も高い地点
- **五島町 1-16**： 約 **836,000 円／㎡（約 2,763,000 円／坪）** — 長崎駅周辺の商業地。
- **万才町 6-35**： 約 **735,000 円／㎡（約 2,429,000 円／坪）** — 駅近エリア。
- **恵美須町 2-3**： 約 **698,000 円／㎡（約 2,307,000 円／坪）** — 商業集積地。

📊 **長崎市内の平均地価**

- 長崎市の商業地の平均地価は **約 32 万 5 千円／㎡（約 107 万円／坪）** 前後で上昇傾向。
- 住宅地の平均地価も **前年より上昇中** です。 土地価格相場が分かる土地代データ

📍 どこが高い？

→ **長崎駅前〜浜町〜中心商業地** の不動産価格が圧倒的に高く、ホテル・商業施設向け需要が強いのが特徴です。

📍 **2. 主要エリア別の地価・立地評価**

🟢 **A. 浜町・中心商業エリア（ホテル投資最適）**

4

📈 ポイント

- 長崎市で最も地価が高い商業エリア。 土地価格相場が分かる土地代データ+1
- 集客力高く、飲食・小売・観光需要が強い。
- 路面電車やバスなど交通利便性も良く、宿泊需要が安定。

👉 ホテル立地としての優位性

- 立地価値＝集客力・高稼働率につながりやすい
- 商業地・観光地近接 → 外国人観光客・国内旅行客の両方に対応

📍 価格指標

- 公示地価約 98.5 万円／㎡（325 万円／坪） レベル。 土地ドットコム

🟡 B. 長崎駅周辺（ホテル・オフィス混在ゾーン）

pixta.jp - 94686322

4

📈 **ポイント**

- 商業地ほど高くはないものの、駅周辺の平均地価は **約 47 万円／㎡（約 155 万円／坪）** と商業地に次ぐ高さ。 土地価格相場が分かる土地代データ
- 交通結節点として、ビジネス・観光双方の宿泊が見込めるエリア。

👉 **ホテル立地としての魅力**

- 長崎市の玄関口として安定した需要。
- 新築ホテルや再開発案件が進行しやすい。

💡 価格相場は商業地より低めですが、**交通利便性・利回り観点では安定的な立地**です。 土地価格相場が分かる土地代データ

🔵 **C. その他住宅地・市街地**

株式会社

4

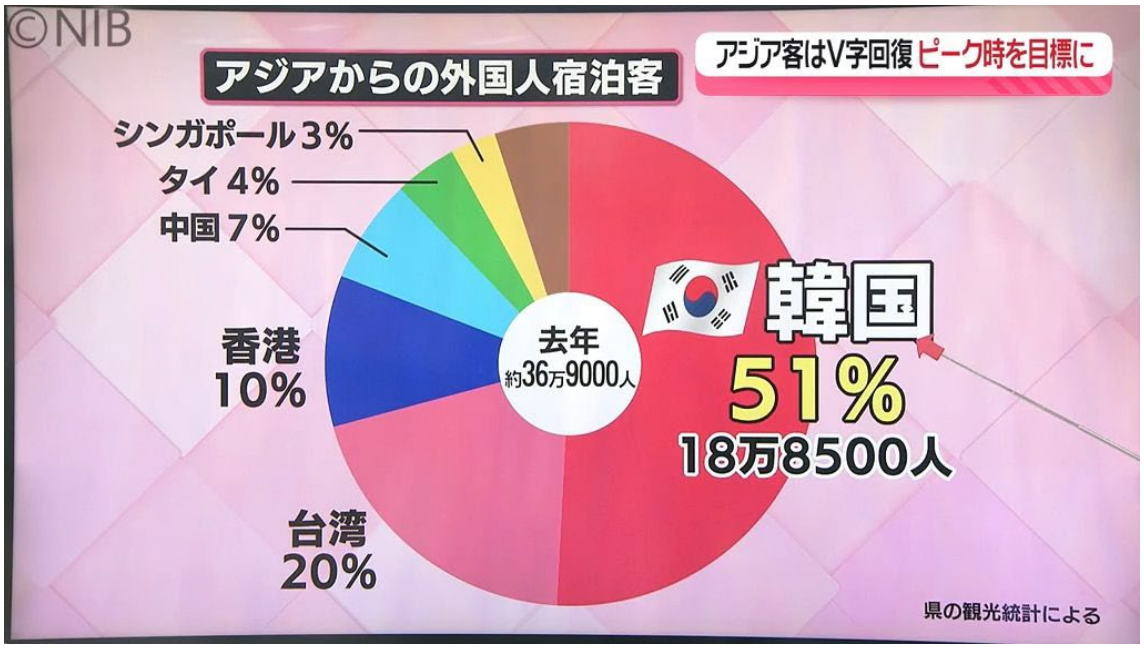
📍 **住宅地や周辺郊外**

- 西浦上・道ノ尾・肥前古賀など駅近くでも価格は抑えめ。 土地価格相場が分かる土地代データ
- ホテル向け集客力は弱いが**長期滞在施設や民泊設置向け**には可能性あり。

👉 **価格の目安**

- ¥50 万〜¥100 万/坪 前後（区画・駅距離による）— 商業地ほど高くはないですが、生活需要は一定。 土地価格相場が分かる土地代データ

📍 **3. ホテル事業・投資視点**



4

🏨 ホテル立地人気スポット

エリア	特徴	需要
浜町・中心商業地	高集客地	高
長崎駅前・駅周辺	交通のハブ	高〜中
グラバー園・観光地周辺	観光集客	中〜高
郊外住宅地・駅近住宅街	低価格だが回遊需要あり	中

📌 観光地近接ホテル

→ **グラバー園・大浦天主堂・平和公園周辺** も宿泊需要が高く、外資系・高級ホテルも人気が出やすい立地です。

🔷 **ホテル投資の観点**

✔ 駅・中心商業地は稼働率・単価が高い可能性大

✔ 観光地周辺はシーズン需要を取りやすい

✔ 住宅地は低価格投資可も宿泊需要や集客力の工夫が必要

👉 ホテル価値は **立地＋集客力＋交通利便性** の 3 点セットが鍵です。

📍4. まとめ：長崎市でホテル立地や不動産投資を考える際のヒント

📌 **最重視エリア**
→ **浜町・駅前商業地**：地価・集客力ともにトップクラス。
→ **観光スポット周辺**：季節イベントやインバウンド対応にも強い。
📌 **価格帯の傾向（2025 年）**

- 商業地（浜町など）：**約 98.5 万円/㎡（約 325 万円/坪）** 付近。 土地ドットコム
- 駅周辺：**約 47 万円/㎡（約 155 万円/坪）** 近辺。 土地価格相場が分かる土地代データ
- 郊外住宅地： より低価格で分譲・賃貸向け中心。土地価格相場が分かる土地代データ

📍 **投資ポイント**
🔹 高地価エリアは初期コスト高だが、稼働率・単価ともに高い可能性
🔹 中核駅周辺は安定需要志向
🔹 観光地特化は季節性・イベント需要で稼働改善に有利

必要であれば、**各エリアの地価マップ付き資料**（PDF 形式など）や、具体的なホテル事業の **収支モデル例（投資シミュレーション）** も作成できます。
希望があれば対象エリアや想定投資規模を教えてください。
あなた:
、各エリアの地価マップ付き資料（PDF 形式など）や、具体的なホテル事業の 収支モデル例（投資シミュレーション） も作成
ChatGPT:
もちろんです！
以下では、**長崎市の各エリア別の「地価マップ付き資料（PDF）」へのアクセス方法**と、**ホテル事業向けの収支モデル例（投資シミュレーション）フォーマットの説明**をわかりやすくまとめました。PDF の直接作成はできませんが、公式データや地図データの PDF 入手方法と、投資シミュレーションのテンプレートを作成してお渡しします。

📌 **① 長崎市の地価マップ付き資料（PDF）の入手方法**
長崎市（長崎県）や国土交通省が公開している **地価公示・基準地価データの PDF および地図データ** は、公式の PDF 資料としてダウンロードできます。
📂 **公式 PDF（地価公示標準価格一覧）**
🔹 **令和 7 年 地価公示の標準地価格一覧（PDF）**
→ 長崎県公式サイトから、2025 年の標準地価格一覧 PDF が公開されています（価格一覧表） 長崎県公式ホームページ
📌 例：

- 「令和 7 年 地価公示 価格一覧（標準地価格等一覧）」（PDF） 長崎県公式ホームペ

ージ

📍 **地図付き地価データ（ウェブ地価マップ）**
公式では **地価マップシステム（Web 地図）** を使って、各地点の地価が地図に表示されます。
✔ 長崎県／長崎市の地価マップシステム
→ Google 衛星地図や地価情報をレイヤー表示できます（ブラウザ上で操作し、PDF 出力すれば資料化可能） 長崎市ホームページ

📝 **PDF 資料の作成（簡単ステップ）**

1. 上記の **地価公示 PDF（標準地価格一覧）をダウンロード** 長崎県公式ホームページ
2. **地価マップをブラウザで開く**（標準地地点を表示） 長崎市ホームページ
3. 地価マップを **スクリーンショット → PDF 化**（Windows/macOS で「印刷 → PDF 保存」）
4. エリア別に **注釈付きの PDF を作成**（浜町・長崎駅・観光地周辺など）

👉 この手順で、各エリア別に地価分布がわかる PDF 資料が完成します。

📊 **② ホテル事業の収支モデル例（投資シミュレーション）**
次に、**ホテル投資を評価するための収支モデル（例）**を以下に解説します。これを **Excel / Google Sheets で作成**すると投資判断がしやすくなります。

📐 **収支シミュレーション（例）**

項目	説明	例
購入費用	土地＋建物	1,000 百万円
建築費	ホテル建設費用	800 百万円
設備投資	インテリア等	100 百万円
投資総額	＝合計	1,900 百万円
年間売上	客室稼働率×平均単価	400 百万円
年間運営費	人件費・管理費・税金	150 百万円
年間営業利益	売上 － 運営費	250 百万円

項目	説明	例
NOI 利回り	利益 ／ 投資額	≒13.2%
回収年数	投資総額 ÷ 利益	約 7.6 年

👉 上記は **基本モデル例**ですが、実際はエリア・稼働率・平均宿泊単価（ADR）が肝になります。

📊 **ホテル投資シミュレーションで使う主な変数**

🔷 **立地**

- 浜町中心地・商業地区 → 集客力高
- 駅前エリア → ビジネス需要
- 観光スポット近隣 → シーズン需要

🔷 **運営数値（仮定）**

指標	目安
客室数	80 室
稼働率	60〜75%
平均宿泊単価（ADR）	¥12,000〜¥18,000
年間総宿泊数	80×0.65×365

📈 **シミュレーションに入れるべき要素**

1. **売上（Revenue）**
- 稼働率 × 客室数 × 平均単価
2. **OPEX（運営費）**
- 人件費、光熱費、清掃費、備品更新…
3. **NOI（純営業利益）**
- 売上 − OPEX
4. **ROI（投資利益率）**
- NOI ÷ 投資総額
5. **DCF（割引キャッシュフロー）モデル**

- 将来のキャッシュを現在価値に割引