

譲渡物件の情報

1 土地

所在地	公簿地目	実測地積(㎡)
長崎市四丈町 2604 番	宅地	136.64
〃 2604 番 2	宅地	66.98
〃 2604 番 3	原野	1,108.95
〃 2604 番 4	原野	138.00
〃 2605 番	山林	1,530.06
〃 2606 番	原野	212.47
〃 2652 番	原野	598.54
〃 2653 番 2	公園	2,716.75
〃 2671 番 12	公園	66.53
〃 2671 番 43	宅地	2,943.20
〃 2671 番 44	宅地	14,441.98
〃 2671 番 45	原野	225.65
〃 2671 番 46	宅地	9,387.30

2 建物

建物	種類	構造等	床面積(㎡)
建物1	ホテル	鉄筋コンクリート造スレート・鋼板葺地下 1 階付 4 階建 ※耐震補強工事済 ※下記(1)参照	1階 2,543.66 2階 1,652.87 3階 1,188.81 4階 197.01 地下1階 355.86 延床 5,938.21
建物2	会議室	鉄筋コンクリート造スレート葺2階建 ※下記(2)参照	1階 23.00 2階 422.08 延床 445.08
建物3	居宅	鉄筋コンクリート造スレート葺平家建 (物置として利用)	86.59
建物4	居宅	鉄筋コンクリート造スレート葺平家建 (物置として利用)	57.33
建物5	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 (汚水処理施設)	16.85
建物6	倉庫	鉄骨造鋼板葺平家建 【未登記】(ランドリーとして利用)	38.16
建物7	便所	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 【未登記】(グラウンドトイレ)	8.40

(1) 建物 1 の概要

場所	客室等の概要
4F	客室 2 室 ・洋室(客室・トイレ・バス)広さ約 60 m ² ・洋室(客室・キッチン・トイレ・バス)広さ約 100 m ²
3F	客室 24 室 ・和洋室(12 畳・ツイン・バス・トイレ)1 室 ・和室 12 畳(10 畳・縁・トイレ)12 室 ・和室 10 畳(10 畳・トイレ)2 室 ・和室 14 畳(12 畳・縁・トイレ)3 室 ・和室 12 畳(12 畳・トイレ)6 室
2F	客室 7 室 ・和室 12 畳(12 畳・トレイ)4 室 ・和洋室(10 畳・ツイン・バス・トイレ)2 室 ・和室 14 畳(12 畳・縁・トイレ)1 室 洋間(宴会場) 広さ約 75 m ² 和室(宴会場)35 畳 洋間(宴会場・研修室)A 60 人収容 広さ約 100 m ² 洋間(宴会場・研修室)B 30 人収容 広さ約 60 m ² 和室(宴会場)85 畳 150 人収容 洋間(宴会場)100 人収容 広さ約 150 m ²
1F	洋間(披露宴会場) 収容人数 120 名 広さ約 250 m ²

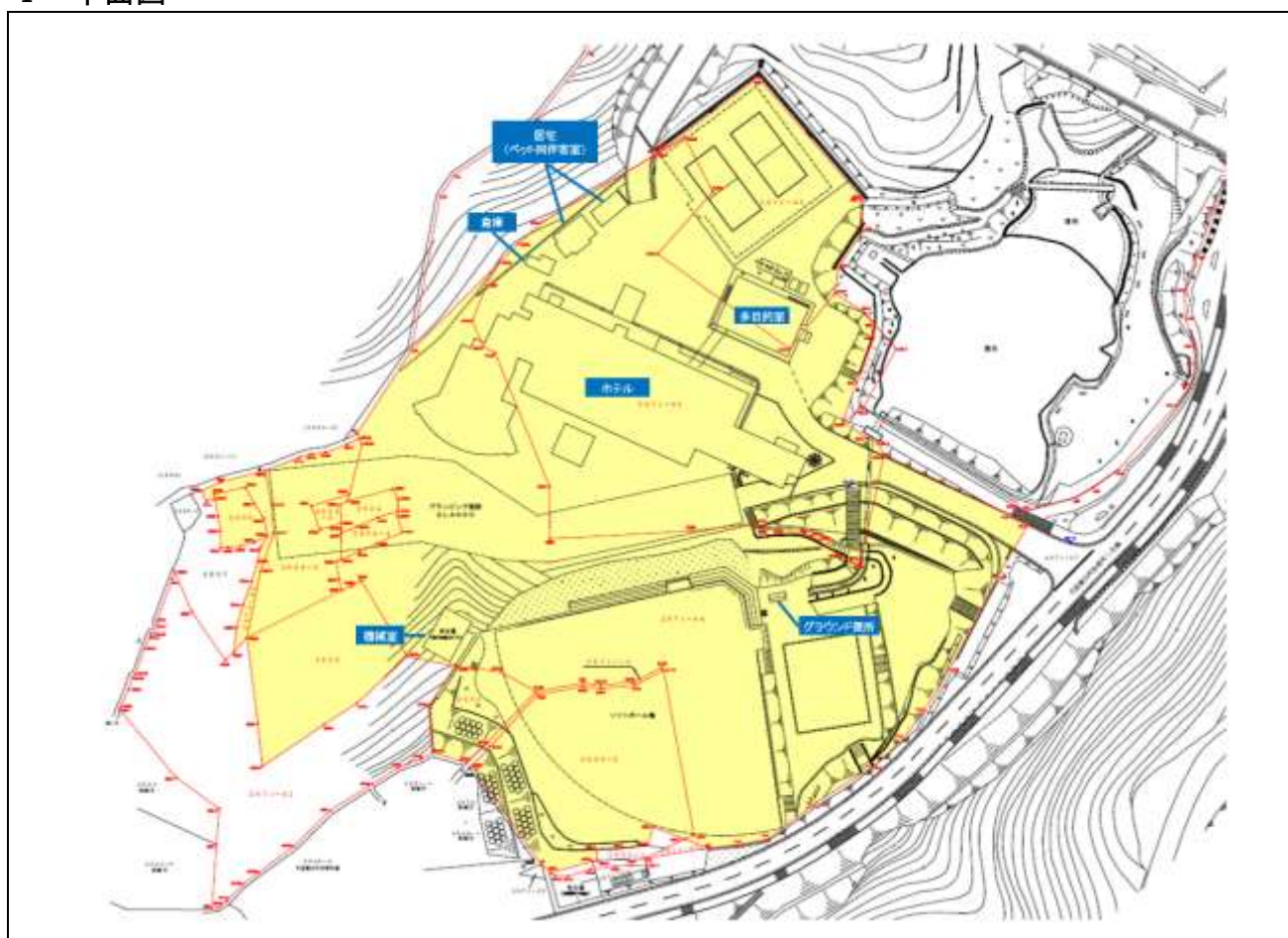
(2) 建物 2 の概要

場所	概要
2F 多目的室	洋間(多目的室・宴会場)200 人収容 広さ約 250 m ²

3 その他の情報

法令等に基づく制限	都市計画法上の区分：市街化調整区域 建 ぺ い 率：60% 防火地域等：無 盛土規制法：特定盛土等規制区域 容 積 率：200% 高度規制：無
供給施設等の引込み	上水道：可 電 気：可 公共下水道：無 都 市 ガ ス：無
交通アクセス	JR 長崎駅から約 13 km 【車の場合】約 30 分 【バスの場合】長崎バスで約 40 分 (最寄りバス停：高原ホテル、本数：1 日 2 本程度)
不動産鑑定評価額	土地：72,115,000 円 建物：76,993,000 円
その他	接道：幅員約 13mの市道 土壌調査の有無：無 土壌汚染対策法指定区域：無 埋設物調査の有無：無 外壁塗材アスベスト含有調査：未 ※解体を行う場合は、対応が必要となります。 旅館業等については、新規の許可を受ける必要があります。 設備の多くは、再稼働に係る手続き・整備が必要となります。

4 平面図



5 現況写真

建物1 ホテル

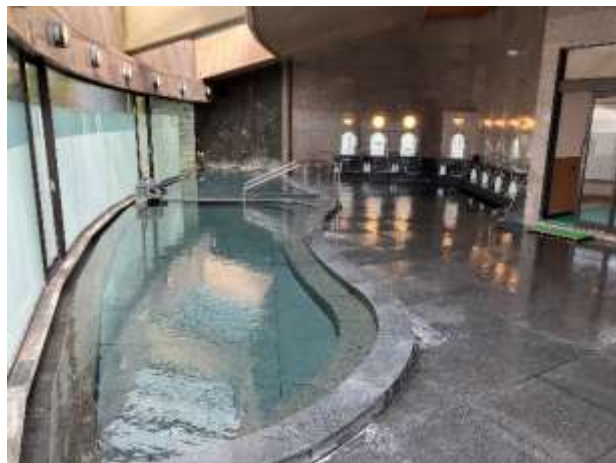
外観	屋根の状況
	
屋根棟取合鋼板の破損	雨水排水管腐食
	
土間の鉄筋爆裂	ロビー・フロント
	

建物1 ホテル

1F 披露宴場



大浴場



大浴場床の段差



大浴場サウナ



1F 軽食



1F 厨房



建物1 ホテル

2F 研修室



2F 宴会場例①



2F 宴会場例②



2F 客室例①



2F 客室例②



3F 客室例



建物1 ホテル

事務所側機械室ボイラー



大浴場下機械室



大浴場下機械室配管



余白

建物2 多目的室

外観



室内



建物3 居宅（ペット同伴客室）

外観



建物5 機械室

外観



建物6 倉庫

外観



建物7 グラウンド便所

外観



グラウンド等

グラウンド



テニスコート（駐車場として使用）



6 市による施設修繕実績等

(1) 市による修繕実績一覧 (R2～R7)

年度	件名	金額
R2	進入路外灯修繕	11,000
R2	ロッジ空調機修繕	34,210
R2	プレハブ冷凍庫修繕	37,400
R2	311号室雨漏り排水修繕	41,360
R2	浴場用給湯循環ポンプ(No.2)修繕	41,580
R2	従業員出入口扉ドアクローザー修繕	46,200
R2	浴場用給湯循環ポンプ修繕	48,510
R2	浴場休憩室厨房冷蔵庫修繕	48,950
R2	318号室空調機修繕	53,130
R2	1F結婚式場屋根雨漏り修繕	55,000
R2	厨房空調機修繕	57,200
R2	浴場トップライトガラス修繕	68,200
R2	男子浴場照明修繕	78,100
R2	浴場用給湯循環ポンプ(No.2)等修繕	85,140
R2	グラウンド法面修繕	107,800
R2	天窓修繕	108,900
R2	1F厨房換気ダクト修繕	118,140
R2	給湯ボイラー修繕	125,400
R2	2Fエレベーターホール天井修繕	128,700
R2	1F結婚式場排煙窓修繕	154,000
R2	男子浴場サーモシャワー水栓修繕	192,500
R2	女子浴場サーモシャワー水栓修繕	192,500
R2	消防用設備修繕	198,000
R2	脱衣室空調機修繕	198,000
R2	排煙窓等修繕	198,000
R2	給湯ボイラーコントローラー修繕	217,800
R2	誘導灯修繕	402,050
R2	空調設備冷却塔修繕	425,700
R2	ブロック塀修繕	437,800
R2	浴場トップライトガラス修繕(2)	489,500
R2	蒸気ボイラー(1号機)修繕	935,000
R2	外灯修繕	1,045,000
R2	電話交換機取替【工事】	3,902,800
R2	法面復旧に伴う調査・測量設計【委託】	8,154,300
	R2 合計	18,437,870

年度	件名	金額
R3	3F客室系統空調機修繕	34,210
R3	ロッジ自火報表示灯修繕	42,900
R3	温水ヒーターオイルバーナーフレキシブルチューブ取替修繕	45,100
R3	2F 非常用照明修繕	45,100
R3	浴槽用濾過ポンプ(P-2)修繕	49,742
R3	給湯管漏水修繕	52,800

R3	313 号室トイレ修繕	54,670
R3	配管修繕	55,000
R3	給湯ボイラー修繕	55,330
R3	1F 結婚式場空調機修繕(2)	58,300
R3	市水揚水ポンプ修繕	62,700
R3	プレハブ冷凍庫等修繕	73,260
R3	消防用設備修繕	81,840
R3	3F 客室トイレロータンク修繕	83,600
R3	浴場天井コンクリート梁修繕	100,100
R3	給湯循環ポンプ(ボイラー)修繕	104,929
R3	3F 共同トイレ小便器修繕	105,270
R3	1F 共同トイレ小便器修繕	105,270
R3	3F 客室通路雨漏り修繕	110,990
R3	浴場天井コンクリート梁修繕(2)	116,600
R3	4F エレベーターホール雨漏り修繕	133,760
R3	給湯用循環ポンプ修繕	136,675
R3	3F 客室空調機リモコン修繕	136,730
R3	3F 客室空調機修繕	137,940
R3	浴場用ジェットポンプバルブ等修繕	161,150
R3	冷温水循環ポンプ(No.3)修繕	188,749
R3	冷温水循環ポンプ(No.2)修繕	198,495
R3	1F・2F 共同トイレサーモスタッド自動水栓修繕	199,540
R3	冷却水循環ポンプ修繕	199,760
R3	脱衣室排煙窓修繕	281,600
R3	給湯ボイラー(No.1)修繕	297,000
R3	男子一般浴槽用ジェット用ポンプ修繕	396,990
R3	浴場トップライトガラス修繕	580,296
R3	男子浴場サウナ室修繕	745,580
R3	1F 結婚式場空調機修繕	865,150
R3	1F 防火シャッター修繕	1,168,200
R3	グラウンド法面復旧工事	11,555,500
	R3 合計	18,820,826

年度	件名	金額
R4	女子浴槽オーバーフロー過ポンプ修繕	18,370
R4	2F 和室(シズク)トイレ修繕	19,250
R4	2F 和室(シズク)照明器具修繕	24,750
R4	浴場固定シャワー修繕	31,680
R4	4F 共同トイレ修繕	32,010
R4	貯湯槽(No.2)修繕	36,850
R4	機械室扉修繕	44,000
R4	給湯ボイラー(No.2)修繕	57,970
R4	男子一般用オーバーフロー循環用ろ過機修繕	59,840
R4	軟水風呂オーバーフロー循環ろ過機修繕	59,840
R4	軟水風呂ろ過機修繕	67,210
R4	案内看板撤去業務委託	72,600

R4	一般女子浴槽ろ過ポンプ修繕	86,020
R4	1F 共同トイレ洗面台自動水栓修繕	90,420
R4	1F 共同トイレ扉等修繕	97,680
R4	女子浴場天井コンクリート梁修繕	97,900
R4	女子一般浴槽用ろ過機修繕(2)	99,000
R4	蒸気ボイラー(1号機)修繕	101,200
R4	貯湯槽修繕	115,500
R4	女子脱衣所洗面配水トラップ修繕	149,710
R4	消防用設備修繕(3)	154,000
R4	給湯ボイラー(No.1)修繕	156,200
R4	男子浴場サーモシャワー水栓修繕	169,290
R4	3F 客室換気設備修繕	185,790
R4	207号室トイレ修繕	199,100
R4	消防用設備修繕(2)	286,000
R4	消防用設備修繕	572,000
R4	浴場用ポンプ等修繕	618,200
R4	女子一般浴槽用ろ過機修繕	675,400
R4	浴場外壁修繕	1,229,800
R4	外灯修繕	1,287,000
R4	3F 客室空調機修繕	2,248,400
	R4 合計	9,142,980

年度	件名	金額
R5	4F 共同トイレ修繕	28,050
R5	309号室トイレ修繕	28,050
R5	318号室トイレ修繕	28,050
R5	受水槽修繕	30,580
R5	浴場下機械室給湯管修繕	33,880
R5	317号室空調機修繕	40,700
R5	一般男子浴槽ろ過機配管修繕	44,000
R5	給湯ボイラー(No. 2)修繕	45,100
R5	女子浴場照明修繕	47,850
R5	浴場下機械室照明修繕	52,140
R5	給湯ボイラー(No. 2)修繕(2)	55,550
R5	温水ヘッダー排水管修繕	60,720
R5	2階系統空調機修繕	61,050
R5	2F 共同トイレ照明修繕	61,270
R5	4F 客室天井修繕	62,370
R5	軟水浴槽用オーバーフロー循環ろ過装置修繕	64,350
R5	汚水処理施設放流ポンプ修繕	69,300
R5	軟水浴槽用ろ過ポンプブレーカー修繕	71,060
R5	一般男子浴槽ろ過ポンプ修繕	86,020
R5	機械室給気ファン	97,900
R5	温水ヘッダー配管修繕	99,990
R5	浴場サウナ室修繕	105,050
R5	蒸気ボイラー(2号機)修繕	113,300

R5	1F 共同トイレ修繕	134,090
R5	401号室空調機修繕	179,520
R5	消防用設備修繕	187,000
R5	軟水浴槽用ろ過ポンプ(P-2)修繕	197,648
R5	浴場用給湯循環ポンプ修繕	199,650
R5	消防用設備修繕(2)	225,500
R5	浴場照明修繕	236,500
R5	軟水浴槽用オーバーフローろ過機修繕	325,930
R5	浴場サーモシャワー水栓修繕	352,000
R5	厨房リフト修繕	570,900
R5	4F 廊下空調機修繕	699,600
R5	1F 会議室空調機修繕	737,000
R5	軟水浴槽用ろ過機修繕	1,298,000
R5	1F 結婚式場天井修繕	1,299,650
R5	浴場防水修繕	1,442,045
R5	空調設備改修工事	30,409,500
	R5 合計	39,880,863

年度	件名	金額
R6	厨房流し台混合水洗修繕	39,270
R6	浄化槽ポンプ修繕	39,600
R6	市水揚水ポンプ修繕(2)	41,140
R6	女子浴場シャワー水栓	42,350
R6	給湯循環ポンプ修繕	68,310
R6	厨房プレハブ冷蔵庫修繕	70,840
R6	女子サウナブレーカ修繕	71,720
R6	通路舗装修繕	74,800
R6	市水揚水ポンプ修繕	98,780
R6	女子浴場洗い場床修繕	108,900
R6	蒸気ボイラーブレーカ修繕	135,300
R6	女子一般浴槽ろ過機等修繕	144,870
R6	多目的ホール空調機修繕	199,100
R6	浴場下機械室給気換気扇修繕	199,870
R6	消防用設備修繕	297,000
R6	厨房サービスヤード空調機修繕	616,000
R6	蒸気ボイラー修繕	731,500
R6	1F 結婚式場空調機等修繕	790,130
R6	屋内消火栓設備修繕	2,860,000
R6	1F 結婚式場空調機修繕	2,956,470
	R6 合計	9,585,950

年度	件名	金額
R7	厨房冷蔵庫修繕	1,028,500
R7	消防用設備修繕	198,000
R7	女子浴槽オーバーフロータンク修繕	122,100
R7	汚水処理施設 調整ポンプ等	299,200

R7	玄関ホール天井裏給湯管等修繕	299,420
R7	石碑移設修繕	1,078,000
R7	従業員休憩室照明等修繕	231,000
R7	給湯循環ポンプ修繕	99,220
R7	汚水処理施設 調整ポンプ修繕	256,300
R7	中央監視制御装置修繕	291,456
R7	従業員休憩室天井修繕	187,000
R7	1F 厨房スポットエアコン修繕	279,070
R7	消防用設備修繕(2)	231,000
R7	貯湯槽 No.1 循環ポンプ修繕	102,300
R7	男子脱衣所洗面台給湯管修繕	24,420
R7	女子一般浴槽ろ過機配管修繕	48,950
R7	池水取水設備撤去修繕	110,000
R7	旧ながさき式見ハイツ看板修繕	411,400
	R7 合計	5,297,336

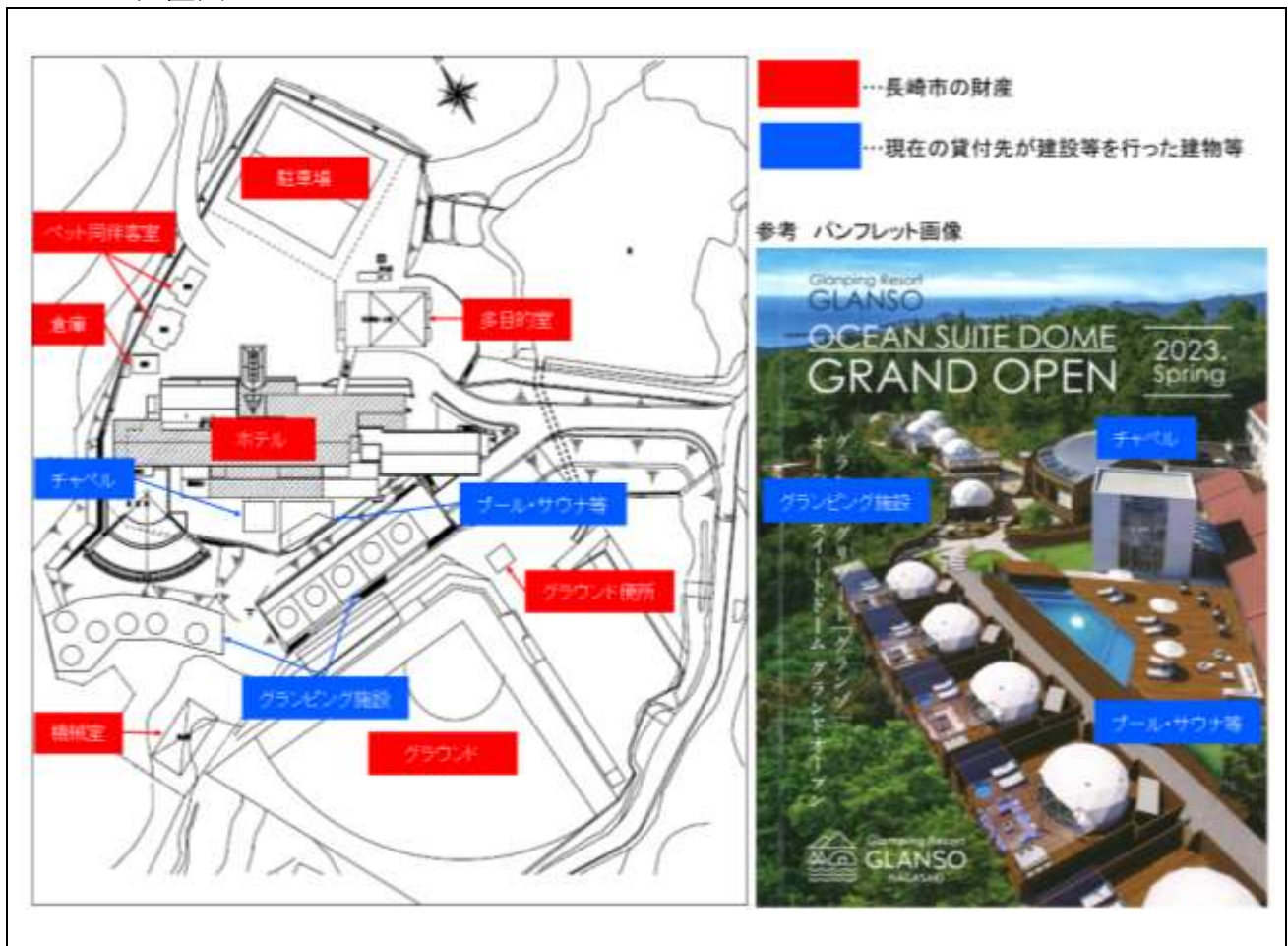
(2) 年数が経過している施設・設備等

項目	概要
ホテル外壁改修	前回の実施は、平成 11 年。
ホテル屋根改修	前回の実施は、平成 14 年。
蒸気ボイラー更新	空調、厨房・客室への温水用のボイラー、事務所側機械室のボイラー室に設置 2台で稼働しているが、どちらも製造から約 30 年経過。
温水ヒーター更新	浴場への温水用のヒーター(ボイラー)、浴場下機械室に設置 2台で稼働しているが、どちらも製造から約 30 年経過。
受変電設備修繕	施設の受変電設備、事務所側機械室の電気室に設置 空調設備(チリングユニット)が異常停止する状況であり、受変電設備の電力不足が想定される。

7 その他

(1) 以前の貸付先が設置した主な物件（市の所有ではない物件）

ア 位置図



イ 概要

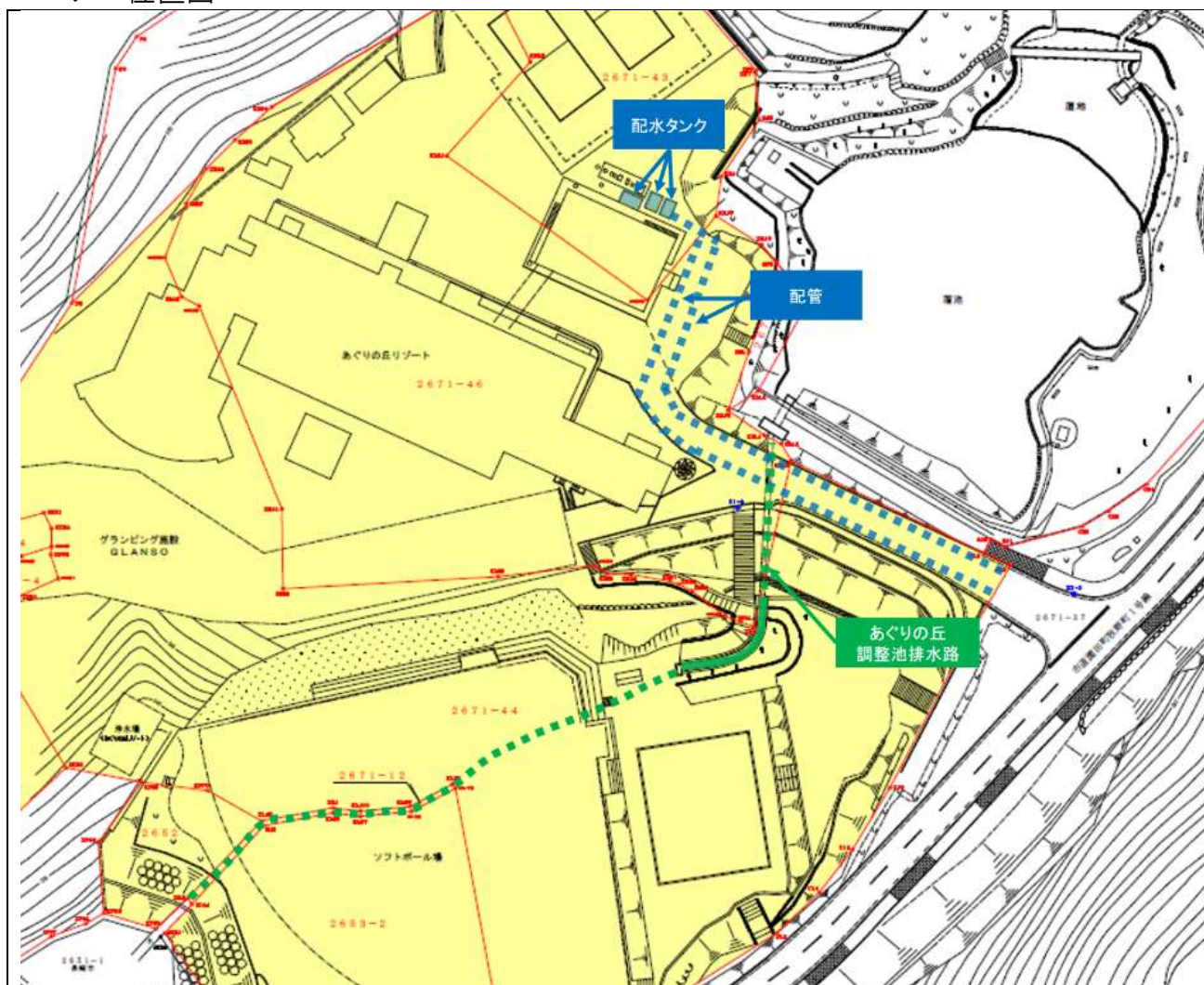
場所	客室等の概要
チャペル	構造: 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 100.00 m ² 定員着座 40 名
プール	大人用: 24.38 m ² こども用: 12.71 m ² 水風呂: 9.12 m ² サウナ: 8 人収容 8 m ²
グランピング	西側 テント6棟(バス・トイレ無し) テント広さ約 40 m ² 浴場2棟 広さ約 50 m ² 東側 テント5棟(バス(ジャグジー)・トイレ有り) テント広さ約 40 m ²

ウ 写真

チャペル（外観）	チャペル（内部）
	
グランピング	グランピング
	
プール	サウナ
	

- (2) 長崎市が引き続き管理・運用する長崎市の所有の物件
 (管理者：配水タンク及び配管 長崎市上下水道局、
 あぐりの丘調整池排水路 長崎市水産農林部)

ア 位置図



イ 写真

配水タンク



あぐりの丘調整池排水路



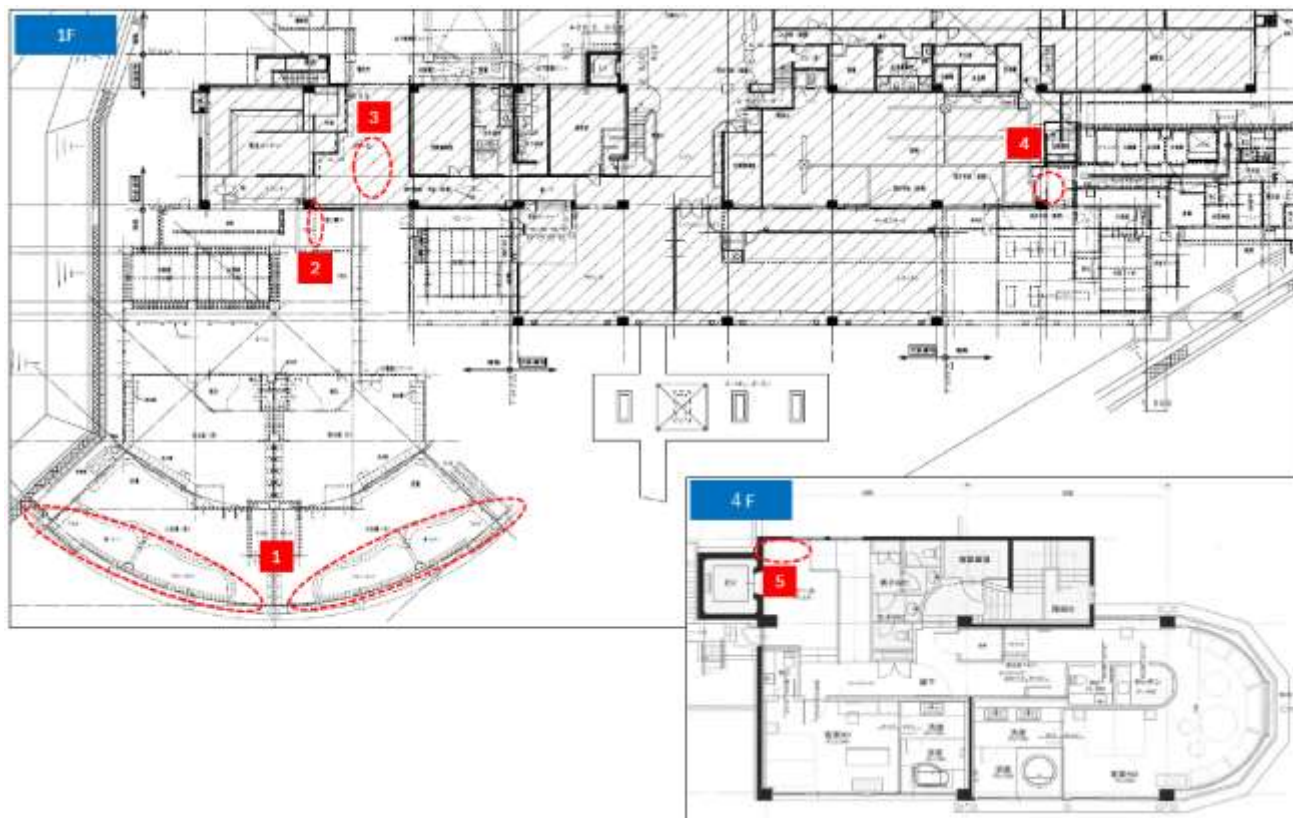
余白

(3) 譲渡物件内のバス運行経路



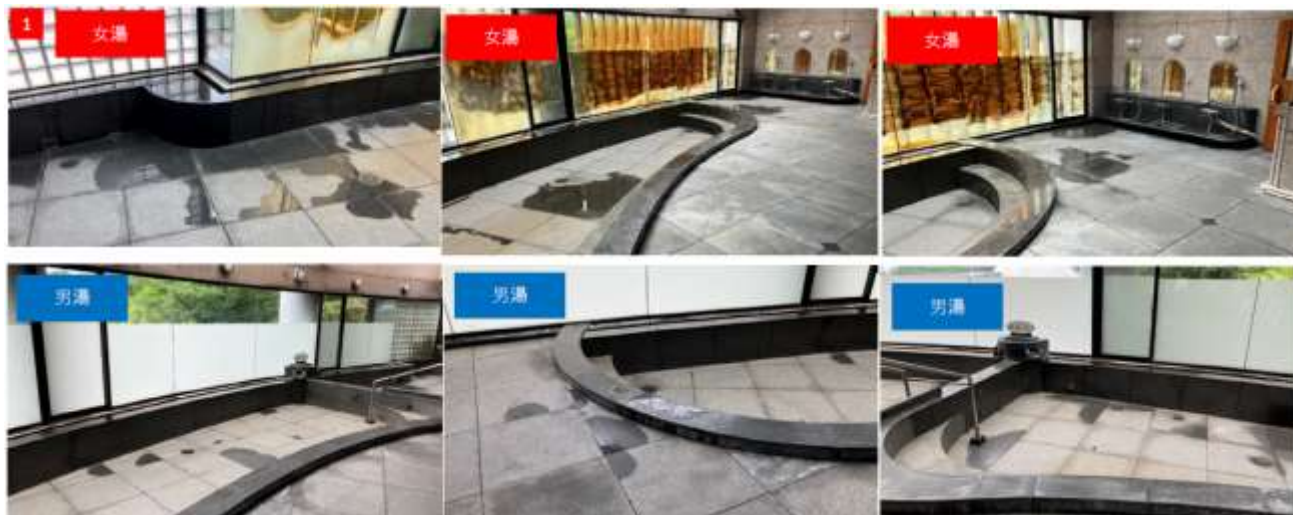
(4) 令和8年7月の長雨による雨漏り状況

ア 位置図



イ 写真

(ア) 浴場 天窓から雨水が垂れている



- (イ) 浴場カウンター これまでも、雨漏りがあったため、この場所の上部にある増築のつなぎ目部分のシーリング等の修繕実績あり。



- (ウ) 軽食コーナー入口 どこからの雨漏りか確認ができない。



- (エ) 厨房入口 この場所の上部にある増築のつなぎ目部分に雨漏りが発生していると考えられる。天井の破損状況から、これまでも発生していたと考えられる。



- (オ) エレベーターホール天井 これまでも、雨漏りがあったため、上部の屋根のつなぎ目のシーリング等の修繕実績あり。壁紙の内側に水が入っており、外にしみだしている。



(5) 譲渡物件の電力供給設備等

譲渡物件における電力供給に係る電線と電話線について、供給会社との責任分界点を置いている電柱が譲渡物件の敷地外にあり、そこから電線を市道の地下を通して敷地内に引き込んでいます。このため、譲受人が電力供給等を受けるにあたっては、敷地内への電柱の移設や市道の占用許可を受けるなどの措置が必要であると考えています。

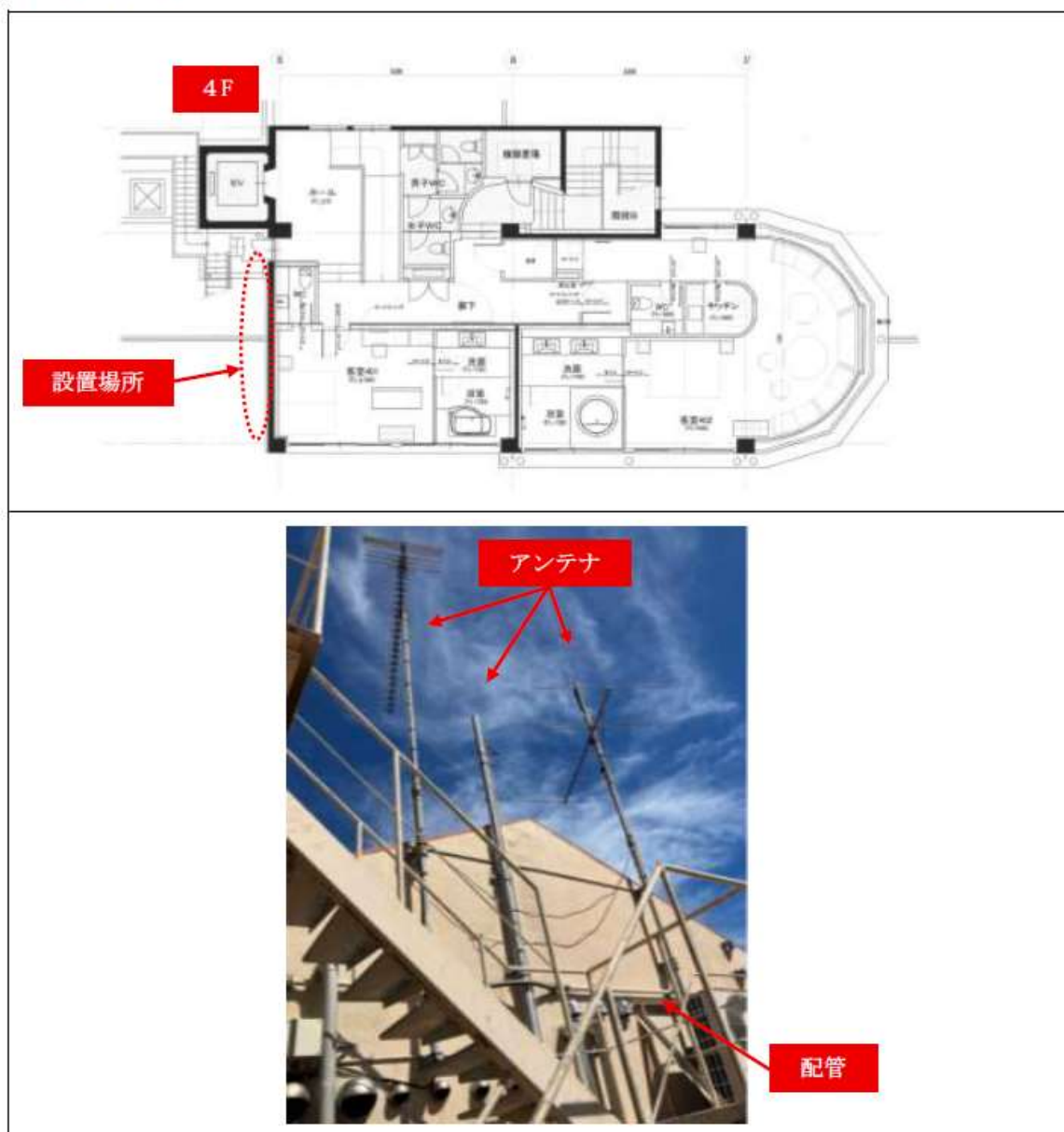
(位置図)



(6) 警察無線設備

譲渡物件においては、長崎県警が所管する警察無線設備の一部（外壁に設置しているアンテナや配管）が残置されています。これらの撤去時期については、不透明であるとの連絡がっており、譲渡後となる可能性があります。

(設置場所等)



(7) 利用者数及び売上 (H28～R7 の貸付先の営業によるもの)

ア 利用者数

(単位：人)

	H28	H29	H30	R 元	R2	R3	R4	R5	R6	R7※3
客室(宿泊)※1	22,193	25,366	20,555	18,821	7,321	9,856	13,437	15,580	17,477	12,195
会議・研修	7,907	9,129	8,693	11,964	312	200	517	311	325	0
宴会	18,487	22,867	21,379	18,619	1,750	1,244	2,490	3,695	5,622	40
入浴	58,221	59,499	53,602	53,800	25,443	20,775	27,237	25,116	54,502	9,162
やはず茶屋 (軽食)	32,798	34,450	26,243	25,960	4,263	2,932	3,267	1,745	1,314	0
施設利用者 計	139,606	151,311	130,472	129,164	39,089	35,007	46,948	46,447	79,240	21,397
テニス	2,322	2,032	2,228	1,658	2,828	2,311	656	0	0	0
ソフトボール	634	755	782	1,188	1,356	470	548	21	0	0
スポーツ利用 者計	2,956	2,787	3,010	2,846	4,184	2,781	1,204	21	0	0
合計	142,562	154,098	133,482	132,010	43,273	37,788	48,152	46,468	79,240	21,397
うちグランピング ※2	-	-	-	-	937	2,425	3,644	5,163	7,135	4,089

※1 客室(宿泊)は、グランピング・修学旅行含む。カウントは、人数×泊数(1人の1泊2日なら2件)

※2 グランピングオープンは R2.11、増設オープンは R5.3。

※3 R7は R7.4～R7.12

イ 売上

(単位：千円)

	H28	H29	H30	R 元	R2	R3	R4	R5	R6	R7※5
室料売上※1	77,924	83,071	94,566	80,787	56,020	85,026	104,909	119,744	114,493	71,374
料理売上※2	143,685	284,441	295,791	216,045	52,990	60,637	85,503	116,629	102,285	75,260
その他売上 ※3	41,597	42,489	25,044	53,433	34,720	48,094	115,028	145,931	113,858	56,509
合計	263,206	410,001	415,401	350,265	143,730	193,757	305,440	382,304	330,636	203,143
うちグランピング ※4	-	-	-	-	11,147	29,662	35,290	55,908	61,974	37,029

※1 室料：宿泊(グランピング・修学旅行含む)、入浴、物販等

※2 料理・飲料：宿泊者食事、食事のみ(軽食コーナー含む)、宴会等

※3 その他売上：婚礼(婚礼に係る食事代含む)、テニス、球場

※4 グランピングオープンは R2.11、増設オープンは R5.3。

※5 R7は R7.4～R7.12