

旧牛渡小学校の追加貸付について

1 旧牛渡小学校の貸付け状況

旧牛渡小学校の貸付けについては、優先交渉権者の日立建機株式会社からの提案である年額 2,640,000 円を貸付額として、令和 5 年 4 月 1 日から貸付けしています。

なお、貸付額の内訳としましては、土地（18,589.29 ㎡）の貸付額は年額 2,640,000 円、建物（特別教室棟（655 ㎡）・倉庫（58 ㎡））の貸付額は無償となっています。

2 追加貸付する物件

（1）建物

種 類	構 造	延床面積(㎡)
プール専用付属室	木造・平屋建	38
管理教室棟（1524 ㎡） ※ランチルーム（117 ㎡）・給食室（76 ㎡）含む	鉄筋コンクリート造・2階建	1,717
食堂 ※ランチルーム	鉄筋コンクリート造・平屋建	68
空調機械室 1	鉄筋コンクリート造・平屋建	22
空調機械室 2	鉄筋コンクリート造・平屋建	67
屋内運動場	鉄骨造・平屋建	550
石油保管庫	鉄骨造・平屋建	4

（2）工作物

種 類	延床面積(㎡)
プール	644.75

3 貸付予定事業者

日立建機株式会社（東京都台東区東上野二丁目 16 番 1 号）

4 貸付期間

令和 7 年 8 月 1 日から令和 15 年 3 月 31 日まで

※令和 5 年 4 月 1 日から貸付けしている土地等と同じ期間

5 貸付価格の額（予定額）

無償 ※日立建機株式会社からの提案価格

6 適正な対価及び貸付価格の考え方

（1）適正な対価：740,806 円（平均）

年度	算定額	備考
令和 7 年度	600,570 円	※令和 7 年度は 8 カ月分 【内訳】 プール専用付属室 : 15,312 円 管理教室棟 : 325,499 円 食堂 : 186,635 円 (耐用年数あり) 空調機械室 1 : 5,922 円 空調機械室 2 : 144,296 円 (耐用年数あり) 屋内運動場 : 85,411 円 石油保管庫 : 543 円 プール : 137,238 円
令和 8 年度	865,853 円	
令和 9 年度	830,848 円	
令和 10 年度	795,845 円	
令和 11 年度	760,840 円	
令和 12 年度	725,836 円	
令和 13 年度	690,833 円	
令和 14 年度	655,829 円	
合計	5,926,452 円	
平均 (年額)	740,806 円	

※取得価格×(耐用年数－経過年数)/耐用年数×(6/100)}×110/100

耐用年数を超過している建物は 1 年分で算定する

(2) 適正な対価との比較

①適正な対価の算定額 : 740,806 円 (年額)

②市の維持管理費額 : 0 円 (年額)

※日立建機株式会社で管理中

③改修等に要する事業費 : 0 円 (年額)

※日立建機株式会社で 52,000,000 円を予定

(3) 貸付価格に対する見解

①令和 5 年 3 月 31 日の契約では、建物 2 棟は無償で貸付けしている。

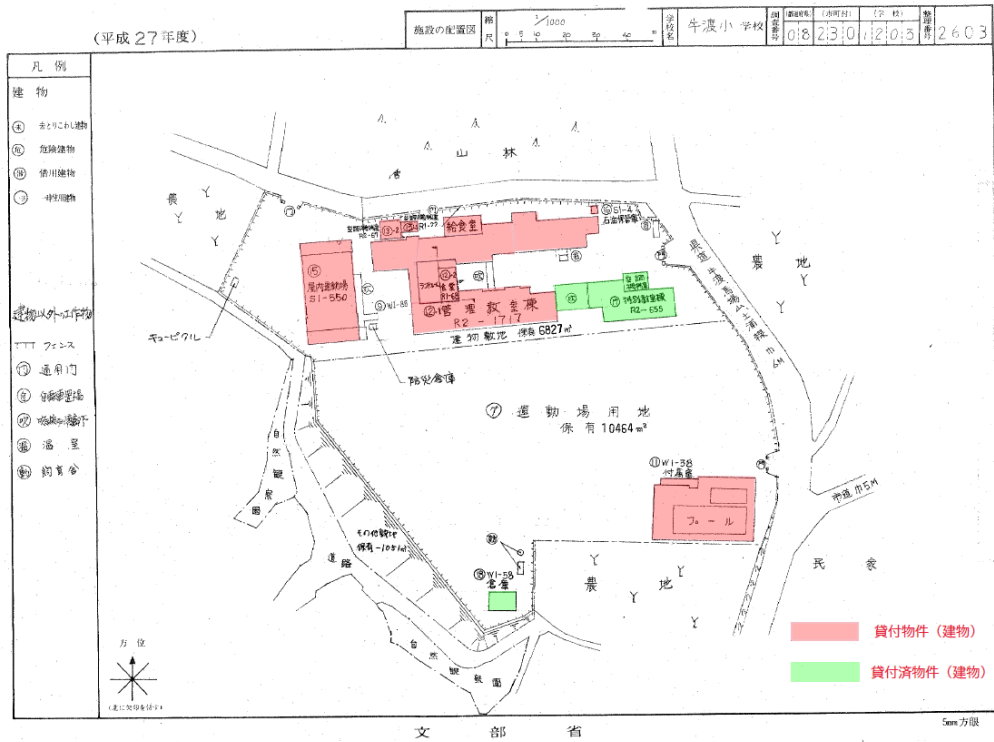
②これまで市が負担してきた旧牛渡小学校の維持管理費は、現在、日立建機株式会社が負担しているが、今後、未貸付建物について、修繕が必要となった場合、市の負担が増える。全施設を貸付けした場合、事業者が負担することとしており、貸付期間満了に伴い、市に返還された後に、市が活用することとなった場合や払下げをする場合には、そのまま活用できる可能性が高く、更なる改修費の負担を軽減することが期待できる。

③事業者は先端建設機械等の製品に係る研究開発の拠点として活用しており、交流イベントや重機等の設置による子供の知的探究心の向上、観光振興、地域貢献の実施に伴う地元事業者の事業機会の創出に加え、重機等の売上増によって市の税収増にも期待ができる。

以上の理由より、民間活力による地域の活性化や地域貢献に資することが期待できるとともに、市の費用負担の軽減にもつながることから、無償での貸付けとする。

参考資料

(1) 追加貸付け建物配置図



(2) 固定資産台帳 ※経過年数は令和6年度末時点

種 類	取得価格	建築年月	耐用年数	経過年数
プール専用付属室	3,480,000 円	S49.7 月	15 年	50 年
管理教室棟	231,795,000 円	S52.3 月	47 年	48 年
食堂	10,540,000 円	H7.3 月	41 年	30 年
空調機械室 1	3,410,000 円	S52.3 月	38 年	48 年
空調機械室 2	10,385,000 円	H7.3 月	38 年	30 年
屋内運動場	44,000,000 円	S54.3 月	34 年	46 年
石油保管庫	280,000 円	H1.3 月	34 年	36 年
プール	62,381,000 円	S49.7 月	30 年	50 年

(3) 日立建機株式会社改修等計画 (令和7年度の見込み額)

項目	改修内容 (概要)	概算費用
外構	・老朽化したフェンスの新設 ・路肩の拡張	52,000,000 円
管理教室棟	・老朽化した施設の補修	
環境整備	・油水分離槽の設置	
車両運搬具	・構内で利用する車両購入	

※令和8年度以降 令和8年度/24,000,000 円

(4) これまでの改修等の状況



【改修後の特別教室棟・外観】



【改修後の特別教室棟・外観】



【改修後の特別教室棟・外観】



【改修後の特別教室棟・事務スペース】



【改修後の駐車スペース】



【グラウンドの使用状況】