

旧新治小学校の貸付けについて

1 貸付する物件

(1) 土地

地 番	地 目	地籍(㎡)
西野寺 51 番 1	学校用地	19,707
西野寺 736 番 2	学校用地	1,803
西野寺 736 番 3	山林	9,180
西野寺 736 番 7	学校用地	1,874
西野寺 736 番 8	学校用地	194

(2) 建物

種 類	構 造	延床面積(㎡)
校舎	鉄筋コンクリート造・2階建	500
校舎	鉄筋コンクリート造・2階建	1,034
校舎	鉄筋コンクリート造・平屋建	388
特別教室棟	鉄筋コンクリート造・2階建	550
屋内運動場	鉄骨造・2階建	876
物置	鉄骨造・平屋建	20
プール付属屋	鉄筋コンクリート造・平屋建	66
倉庫	鉄骨造・平屋建	6
燃料庫	鉄骨造・平屋建	8

(3) 工作物

種 類	延床面積(㎡)
プール	644.75

2 貸付予定事業者

霞ヶ浦学院株式会社（かすみがうら市深谷 61 番 33）
代表取締役 笹目 瑛司

3 貸付期間

令和 7 年 9 月 25 日から令和 27 年 9 月 24 日まで

4 貸付価格の額（予定額）

年額 700,000 円

【内訳】 土地 200,000 円 建物及び工作物 500,000 円

※貸付価格については 10 年経過後に見直しを行う。

5 貸付価格の考え方

(1) 事業者提案型公募要項の内容

- ①地域活性化への貢献など事業内容を特に重視して優先交渉権者を選定している。そのため、予定価格の設定はなく、土地や建物等の貸付価格は、応募事業者において希望する価格を提案する。
- ②契約価格については、提案された希望価格を基に、取引価格等との比較を行い、当市と優先交渉権者において協議する。
- ③現状有姿での貸付けとなり、建物等の改修費は、事業者が負担する。

(2) 貸付価格の検討

霞ヶ浦学院株式会社からの提案価格 700,000 円／年
適切な対価 6,977,531 円／年

▼土地 {固定資産税評価額×(4/100)}
4,479,012 円 (平均)

地 番	評価額	貸付料
西野寺 51 番 1	102,259,623 円	4,090,384 円
西野寺 736 番 2	9,355,767 円	374,230 円
西野寺 736 番 3 西野寺 736 番 7 (分筆) 西野寺 736 番 8 (分筆)	359,968 円	14,398 円

▼建物 {取得価格×(耐用年数－経過年数)/耐用年数×(6/100)}×110/100
2,498,519 円 (平均)

年度	算定額	備考
令和 7 年度	3,208,875 円	【令和 7 年度内訳】 校舎 (500 ㎡) : 94,787 円 校舎 (1,034 ㎡) : 208,342 円 校舎 (388 ㎡) : 73,554 円 特別教室棟 : 417,063 円 (耐用年数あり) 屋内運動場 : 125,011 円 物置 : 2,554 円 プール付属屋 : 14,902 円 倉庫 : 766 円 燃料庫 : 1,021 円 プール : 137,238 円 耐震補強 : 1,687,425 円 (耐用年数あり) 空調整備 : 446,212 円 (耐用年数あり)
令和 8 年度	2,985,835 円	
令和 9 年度	2,762,794 円	
令和 10 年度	2,539,753 円	
令和 11 年度	2,420,978 円	
令和 12 年度	2,302,203 円	
令和 13 年度	2,257,797 円	
令和 14 年度	2,213,391 円	
令和 15 年度	2,168,985 円	
令和 16 年度	2,124,579 円	
平均 (年額)	2,498,519 円	

※耐用年数を超過している建物は、1 年分で算定する

(3) 適正な対価との比較

①適正な対価の算定額（年平均）

内容	金額
土地・建物等	6,977,531 円 [A]

②市の収入額（年額）

内容	金額
貸付に伴う収入	700,000 円 [B]

③市の経費削減相当額（年額）

内容	金額
維持管理費（令和 5 年度実績）	1,298,195 円 [C]

④現状有姿での貸付けのため、建物や工作物の改修等に要する費用は事業者が負担する。

▼改修等に要する費用（令和 7 年度の見込み額）

改修内容（概要）	概算費用
校舎・電気設備改修	22,000,000 円
消防設備改修	5,000,000 円
校舎クリーニング	1,000,000 円
計	28,000,000 円

(4) 貸付価格に対する見解

- ・市がこれまで負担してきた旧新治小学校の維持管理費 1,298,195 円（令和 5 年度実績）については、霞ヶ浦学院株式会社が負担することとなり、市の負担は削減できる。
- ・令和 7 年度の改修費等 28,000,000 円は、事業者が負担するため、貸付期間満了に伴い、市へ返還された後に市が活用する場合や売却する場合には、改修費の負担を軽減することが期待できる。
- ・事業者は日本語学校として活用するため、外国人留学生が市内に居住することでの人口増加、さらに卒業後には地域の雇用促進につながることも期待ができる。
- ・地域住民との国際交流の発展にも期待できる。

以上のことから提案の賃借料 700,000 円は妥当と考える。

※参考：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
校舎	67,500,000 円	S44.12 月	47 年	55 年
校舎	148,365,000 円	S45.11 月	47 年	54 年
校舎	52,380,000 円	S45.11 月	47 年	54 年
特別教室棟	74,250,000 円	S57.3 月	47 年	43 年
屋内運動場	64,400,000 円	S62.2 月	34 年	38 年
物置	1,200,000 円	S61.6 月	31 年	38 年
プール付属屋	8,580,000 円	S47.3 月	38 年	53 年
倉庫	360,000 円	H5.11 月	31 年	31 年
燃料庫	480,000 円	S59.4 月	31 年	40 年
耐震補強	28,900,800 円	H27.10 月	47 年	9 年
耐震補強	2,721,600 円	H28.3 月	47 年	9 年
空調整備	16,902,000 円	H28.2 月	15 年	9 年
プール	62,381,000 円	S47.3 月	30 年	53 年

※参考図面

