

## 旧伊東市立川奈小学校物件概要

## 1 立地の概要

区分	名称	所用時間
鉄道	J R伊東線伊東駅	車で約15分
鉄道	伊豆急行線川奈駅	車で約3分
高速道路	東名厚木IC	車で約90分

## 2 土地

大字	所在		地目	面積 (㎡)
	小字	地番		
川奈	ヒラット	1083番1	学校用地	6,787
		1083番3	学校用地	104
		1083番4	学校用地	6.89
		1091番	学校用地	380
		1096番1	学校用地	353
		1098番1	学校用地	56
		1099番1	学校用地	23
		1101番1	学校用地	257
		1102番2	学校用地	271
		1103番	学校用地	125
		1103番2	宅地	16.02
		1104番2	学校用地	259
		1105番3	学校用地	44
	上小坂	1146番2	学校用地	150
		1147番1	山林	624

※ 上記土地面積は公募上の面積です。

### 3 建物等

施設名称	建築年	構造	耐震改修	延床面積 (㎡)
管理教室棟	昭和57年	RC	新耐震基準	1,882
体育館	昭和47年	S	旧耐震基準 (Is 値 1.05)	583
プール	昭和48年	—	—	—
プール更衣室	昭和48年	B	—	21
プール機械室	昭和48年	B	—	10
倉庫	昭和58年	W	—	32
屋外トイレ	昭和58年	B	—	4
計				2,532

### 4 土地利用制限等

ア 用途地域 指定なし

イ 建ぺい率 60%

ウ 容積率 200%

エ 高さ制限 なし

オ その他 土砂災害警戒区域（地すべり）、道路斜線、隣地斜線、日影時間の制限あり

### 5 維持管理

ア 光熱水費

令和2年度（開校中）及び令和3年度（閉校後）の本物件における光熱水費は以下のとおりです。使用に当たっては、選定事業者において契約先を選定してください。

	令和2年度	令和3年度
電気	720,085円	372,401円
上水道	224,493円	59,424円
下水道	47,826円	7,040円
ガス	215,815円	6,211円

## イ 設備等

令和6年7月時点の建物設備等の維持管理状況は以下のとおりです。なお、既存設備等を使用する場合は、必要な調査・点検などを行った上で使用してください。また、それらの調査・点検及び必要な改修等に伴う費用は、全て選定事業者の負担とします。

区分	設置状況・規格等	備考
自家用電気工作物	開放式高圧受変電設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修を要する事項あり。(令和6年7月点検)</li> <li>更新時期を迎えた電気設備あり。(令和6年7月点検)</li> </ul>
給排水設備	ステンレス製高架水槽 6 m <sup>3</sup>	
空調設備	GHP式室内機7基 GHP式室外機1基 EHP式室内機6基 EHP式室外機6基	<ul style="list-style-type: none"> <li>残置の取扱いについては未定</li> </ul>
消防設備	消火器、屋内消火栓設備、自動火災報知設備、誘導灯及び誘導標式、防排煙制御設備、防火シャッター	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動火災報知設備要改修(令和6年3月点検)</li> <li>防火シャッター要既存不適格改修(令和6年3月点検)</li> </ul>
給食設備	冷凍庫、冷蔵庫、消毒保管庫、真空冷却器、ガス回転釜、食器洗浄機、包丁まな板殺菌庫、ミキサー、フードカッター、水槽(シンク)	<ul style="list-style-type: none"> <li>残置の取扱いについては未定</li> </ul>

## 6 特記事項

### ア 地下埋設物

地下埋設物調査は実施しておりません。提案事業を実施するに当たり必要な調査及び調査により埋設物が確認された場合の処置については、全て選定事業者の責任において実施してください。

敷地内に埋設されている、耐震性貯水槽及び上水道本管については、引渡し後も埋設を継続します。なお、上水道本管における漏水等が発生し、本市が修繕工事等を行う際には、選定事業者は必要な協力をすること。

### イ 埋蔵文化財

本物件は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当していません。

### ウ 土壌汚染

土壌調査は実施しておりません。提案事業を実施するに当たり必要な調査及び処置については、全て選定事業者の責任において実施してください。

### エ アスベスト

当物件の建物（校舎）は、平成 17 年度及び平成 20 年度文部科学省指針に基づき、平成 17 年度及び平成 22 年度に検査を実施した結果、飛散する恐れのあるアスベスト含有内装建材は確認されておりません。非飛散性アスベスト含有建材の調査は実施していません。建物の改修、解体等を行う場合は、関係法令に基づき、選定事業者の責任において調査を実施し、必要に応じて、適切な処分を行ってください。

### オ PCB（ポリ塩化ビフェニル）

当物件内の PCB 含有機器等は、本市調査に基づき、撤去済みとなっておりますが、契約締結後に発見された場合においては、関係法令に基づき、選定事業者の責任において適切に処分を行ってください。

### カ 設置物

当物件に設置されている、災害時情報伝達システム、地殻変動監視のための G N S S 機動連続観測装置については、引渡し後も設置を継続します。

また、記念碑については原則、現在地において保全してください。

### キ その他

当物件の引渡し後、当物件に面積の相違その他契約に適合しないことが判明しても、本市は一切の責任を負いません。

## 7 土地及び建物等の不動産鑑定評価額及び参考賃料

### (1) 不動産鑑定評価額

令和6年7月に実施した不動産鑑定評価による価格は以下のとおりです。

ア 土地	63,830,000円
イ 建物等	74,890,000円
(内訳)	
・ 管理教室棟	52,600,000円
・ 体育館	17,470,000円
・ プール	4,500,000円
・ プール更衣室	110,000円
・ プール機械室	50,000円
・ 倉庫	140,000円
・ 屋外トイレ	20,000円

ア + イ = 138,720,000円

### (2) 参考賃料（年額）

約650万円（土地及び建物等の計）

不動産鑑定評価額を基礎として算出した参考賃料であり、提案における最低貸付価格ではありません。（参考賃料を下回る価格での提案も可能とします。）

なお、参考賃料に消費税は含まれていません。