

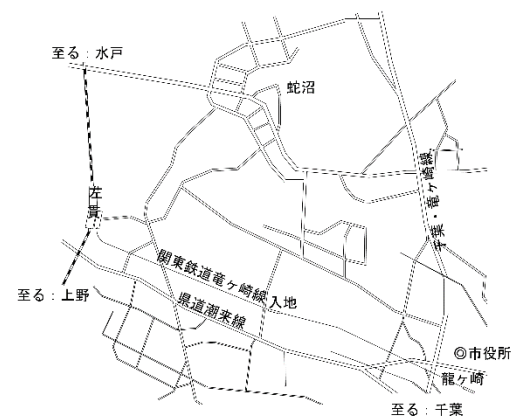
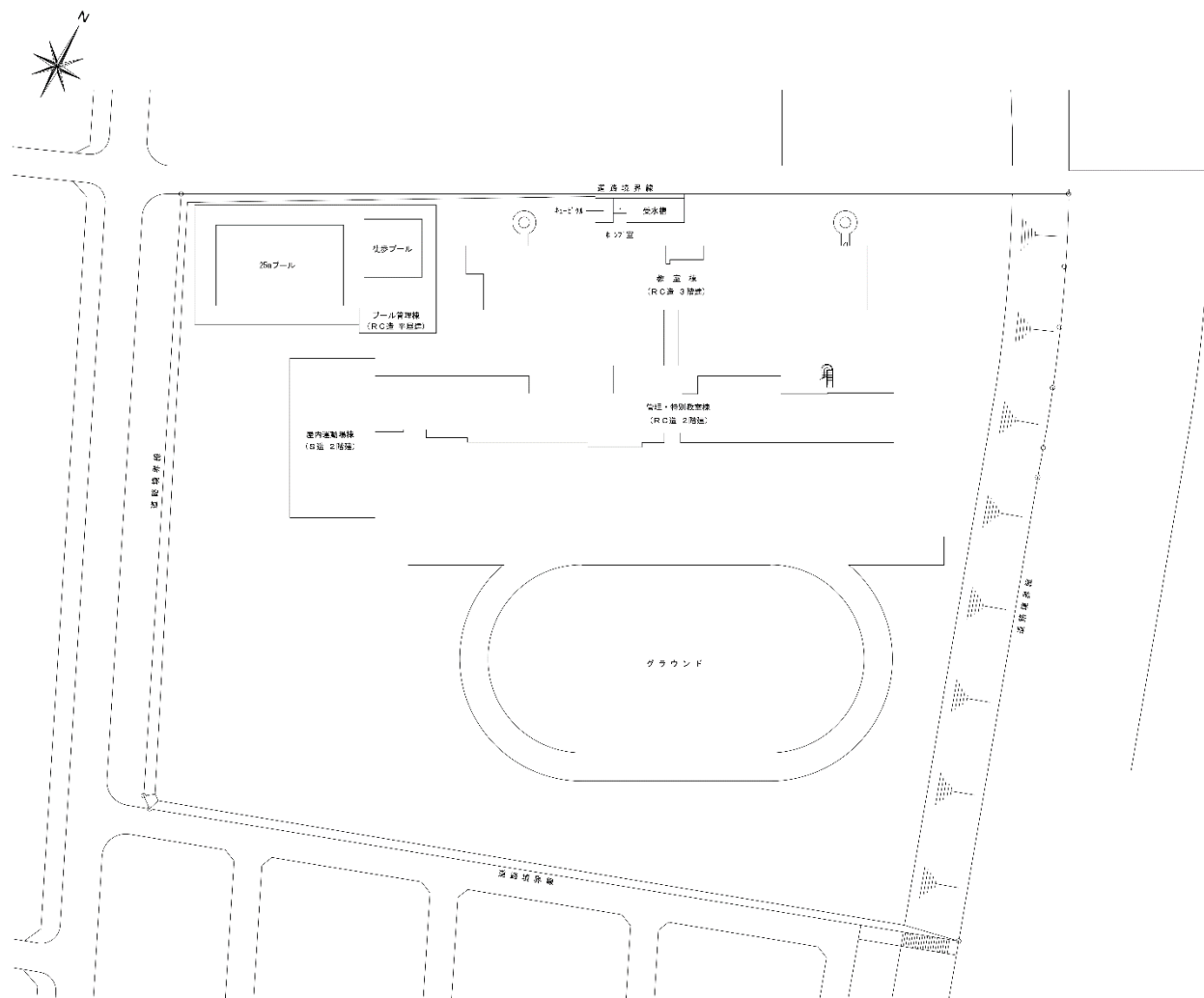
松葉小学校跡地活用の基本資料

調査時点：令和8年4月

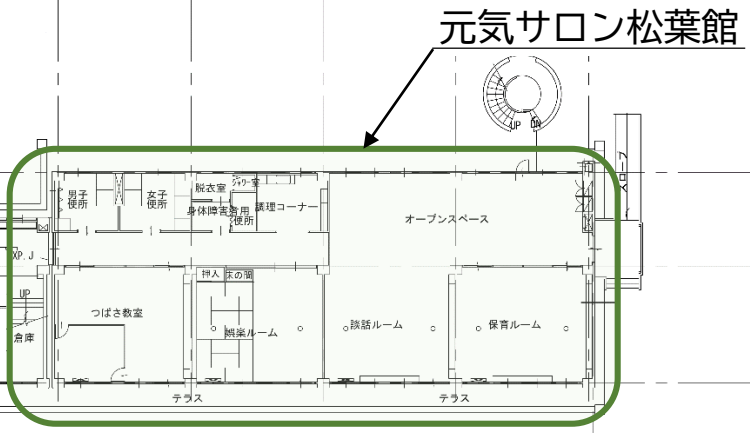
松葉小学校・コミセン・公園の土地面積



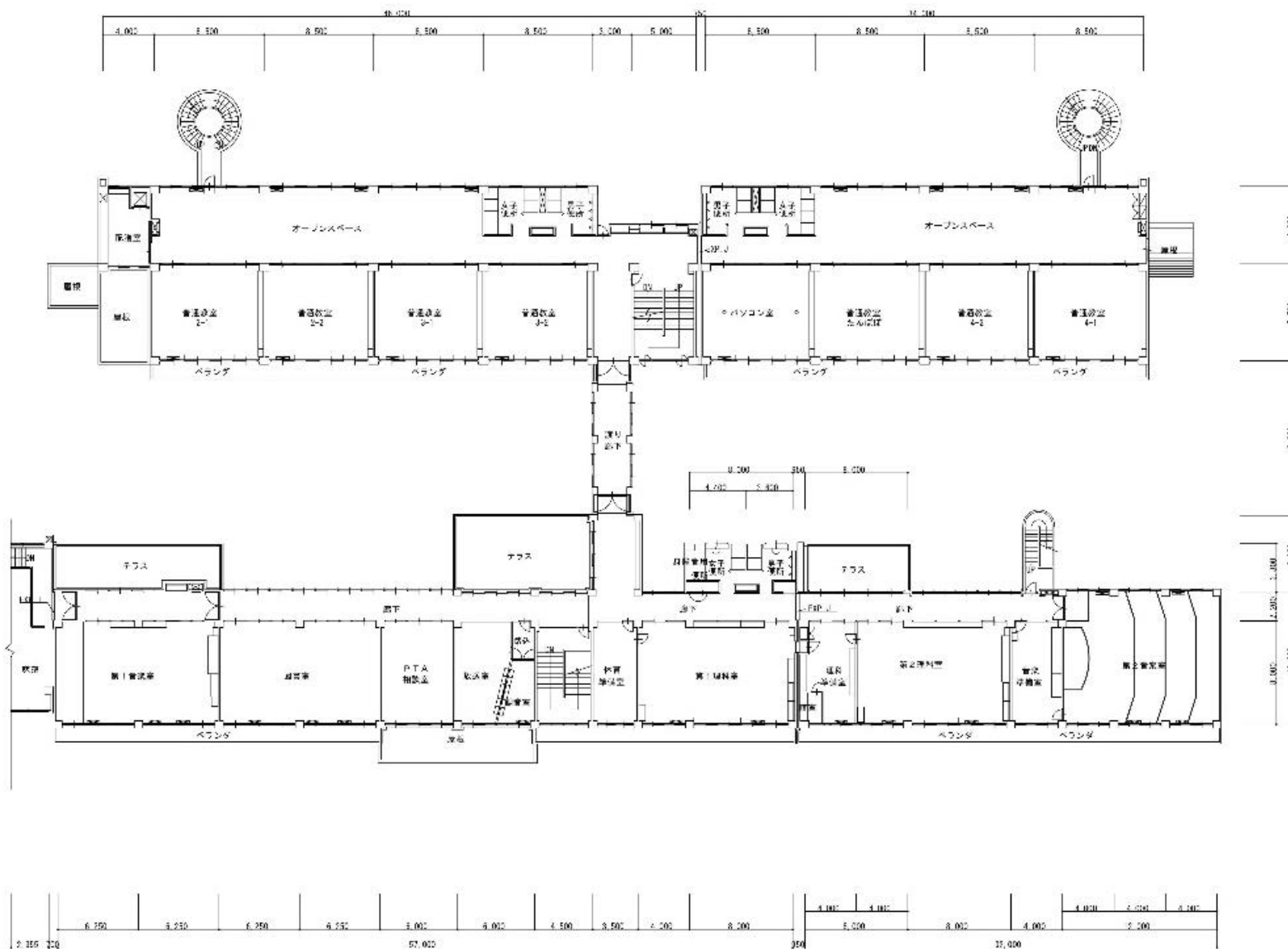
松葉小学校 ～敷地配置図～



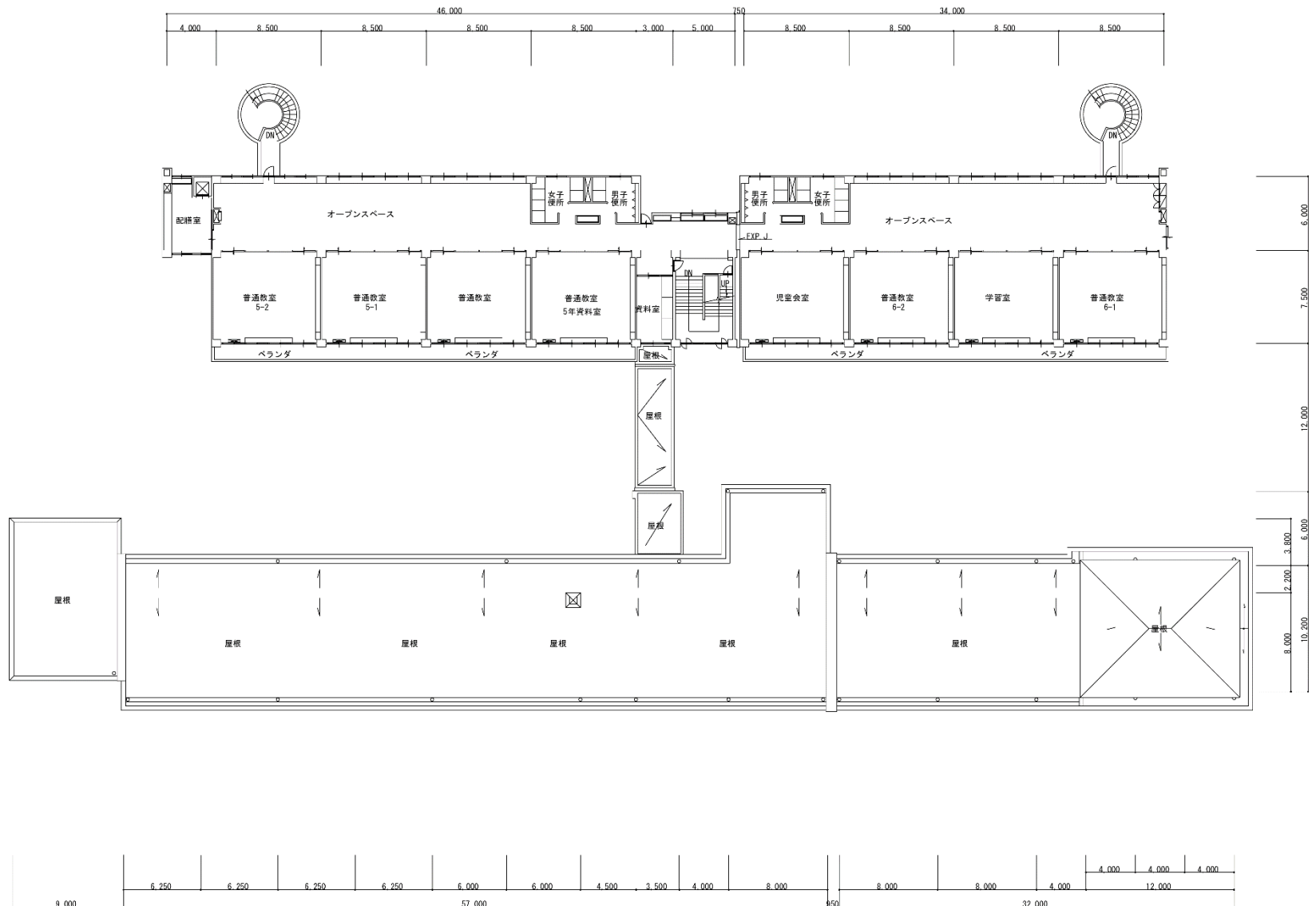
松葉小学校 ～1F校舎平面図～



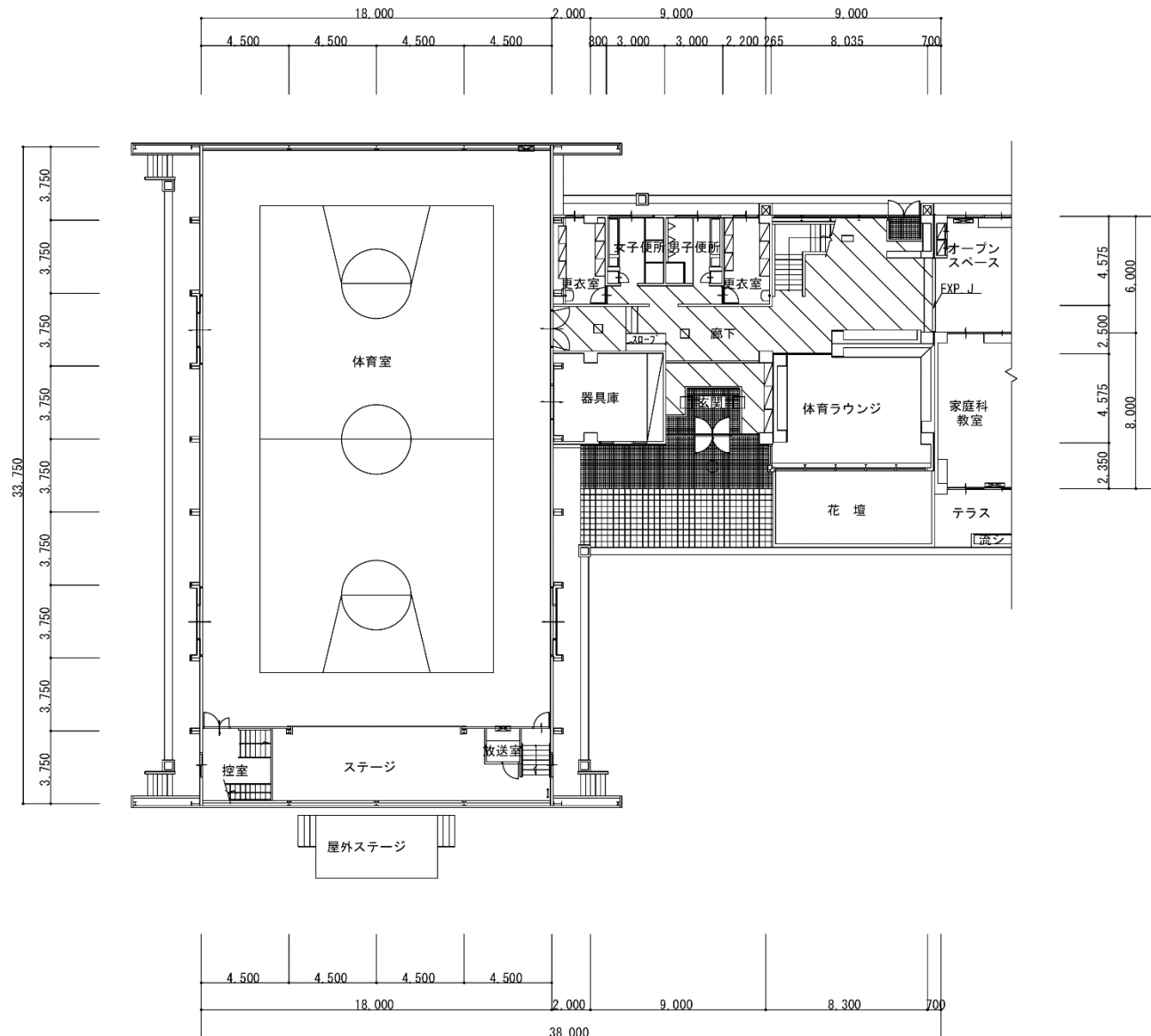
松葉小学校 ～2F校舎平面図～



松葉小学校 ~3F校舎平面図~



松葉小学校 ～体育館平面図～



●松葉小学校

項目	金額（千円）
光熱水費	6,000
修繕料	150
委託費	1,853
防犯カメラ設置工事	3,553
職員給与費（用務手など）	6,300
管理費（市役所）	2,660
合計	22,369

●松葉コミュニティセンター

項目	金額（千円）
消耗品費・通信運搬費・手数料	283
光熱水費	920
委託費	966
使用料・賃借料	794
職員給与費	8,100
管理費（市役所）	1,780
合計	14,886

●元気サロン松葉館

項目	金額（千円）
委託費（スタッフ人件費含む）	4,851
管理費（市役所）	4,440
合計	9,291

跡地活用に係るコスト

<根拠>

新築コスト…R6・R7長戸コミュニティセンター新築工事の㎡単価（実績）により算出

解体コスト…R7保健センター解体工事の㎡単価（実績）により算出

改修コスト…文部科学省「学校施設環境改善交付金の配分基礎額の算定方法等について」により算出

松葉コミュニティセンター新築コスト ◎「規模が大きめのコミュニティセンター」ということで1,000㎡を想定

延床面積		建築単価		新築コスト
1,000㎡	×	709,000円/㎡	=	709,000,000円

松葉小学校解体コスト

【校舎】

延床面積		解体単価		解体コスト
4,823.01㎡	×	120,800円/㎡	≒	582,700,000円（十万円単位切上げ）

【体育館】

延床面積		建築単価		解体コスト
853.00㎡	×	96,600円/㎡	≒	82,400,000円（十万円単位切上げ）

校舎と体育館の解体コスト合計 … 665,100,000円

松葉小学校改修コスト

【校舎】

延床面積		改修単価		改修コスト
4,823.01㎡	×	228,000円/㎡	≒	1,099,700,000円（十万円単位切上げ）

【体育館】

延床面積		建築単価		改修コスト
853.00㎡	×	215,000円/㎡	≒	183,400,000円（十万円単位切上げ）

校舎と体育館の改修コスト合計 … 1,283,100,000円

【不動産取引価格情報 & 成約価格情報】

抽出条件：茨城県龍ヶ崎市松葉の宅地

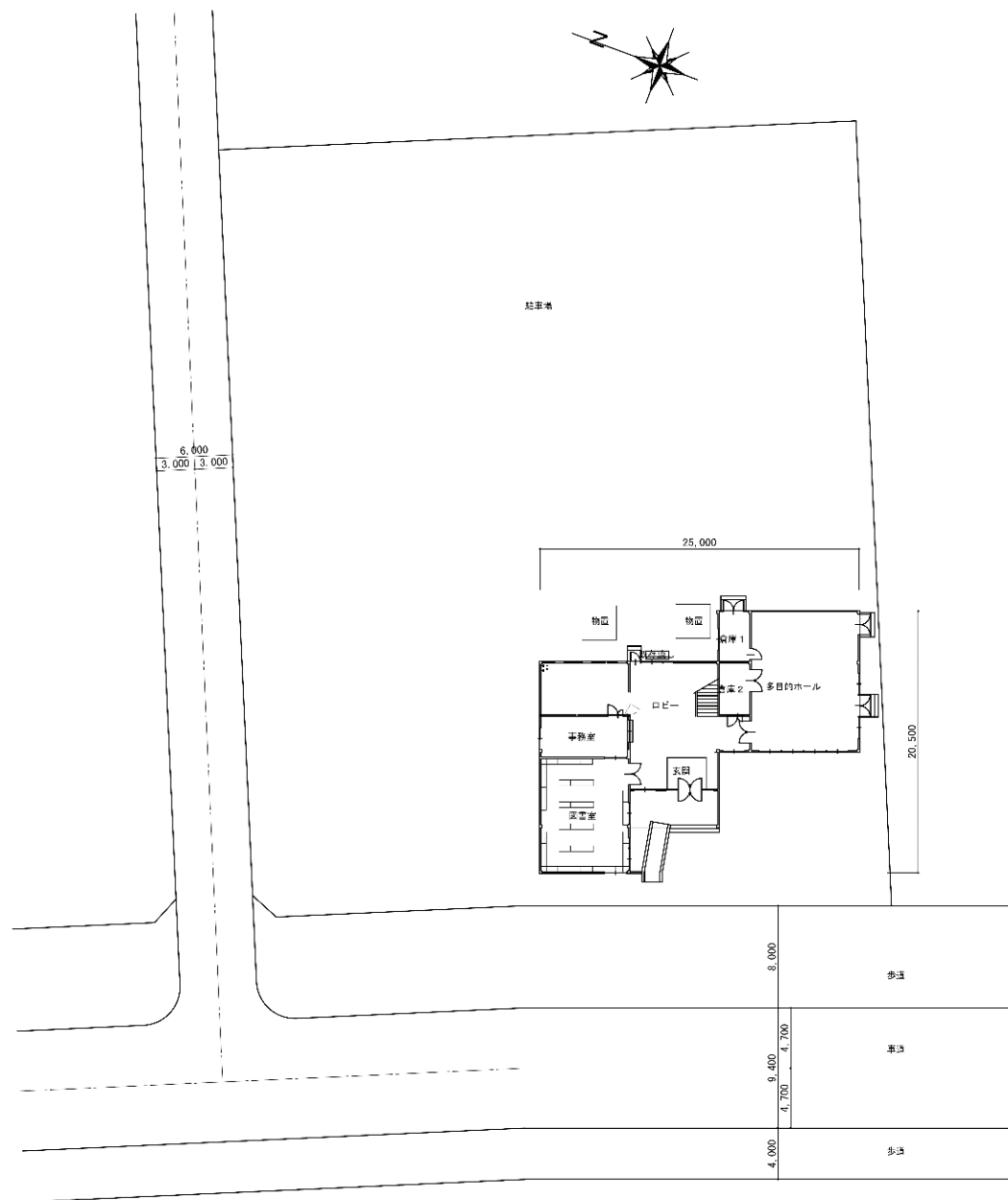
期 間：2024年第4四半期～2025年第3四半期

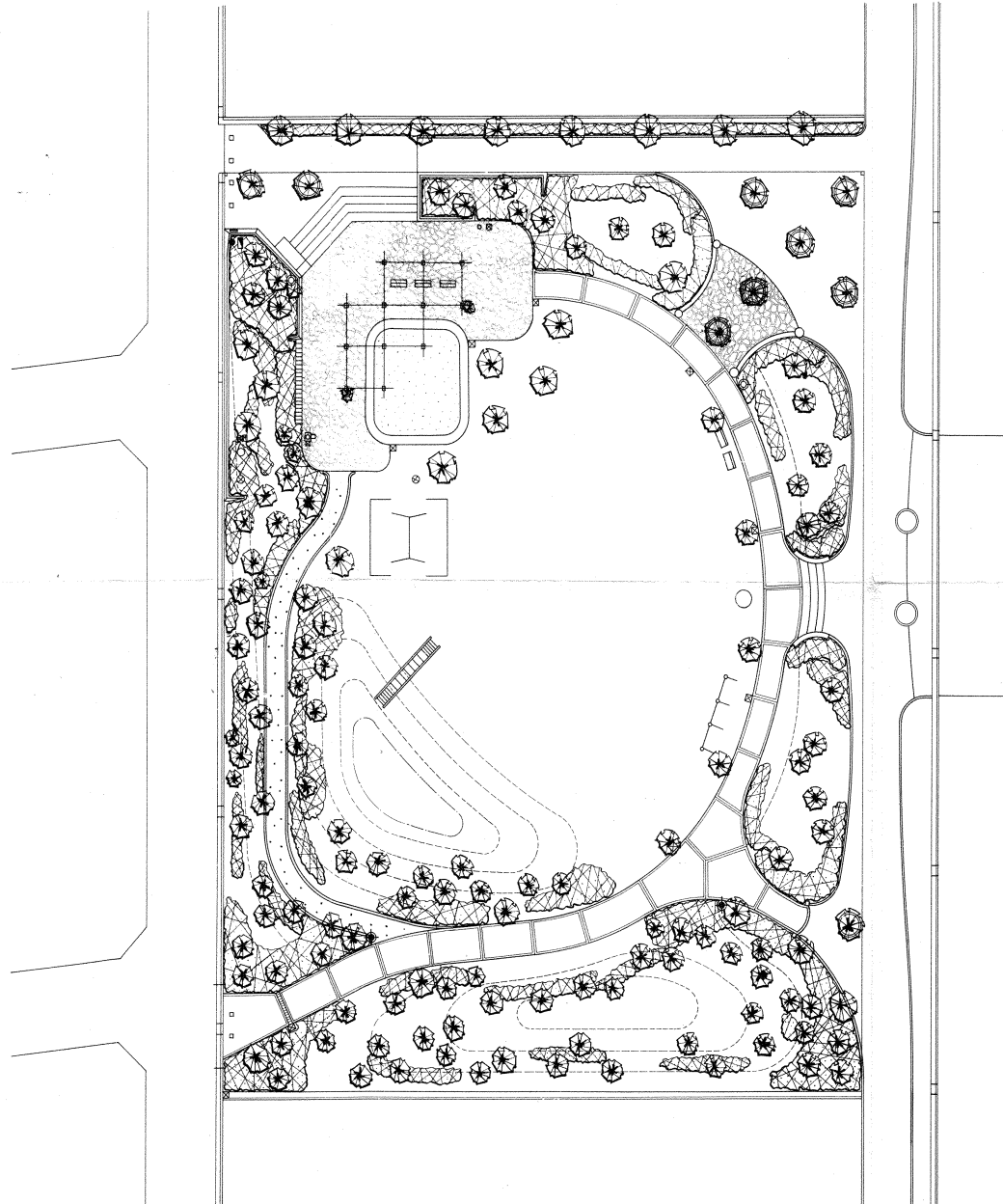
種類	取引価格（総額）	面積（㎡）	㎡単価	延床面積（㎡）	建築年	都市計画
土地・建物②	28,000,000	240		110	2024年	1 低住専
土地・建物	8,000,000	205		110	1981年	1 低住専
土地・建物①	8,000,000	220		95	1981年	1 低住専
土地	12,000,000	175	69,000			1 低住専
土地・建物	7,000,000	220		105	1984年	1 低住専
土地・建物③	17,000,000	210		105	1982年	1 種住居
土地・建物	16,000,000	200		105	1989年	1 低住専
土地・建物①	7,000,000	180		105	1982年	1 低住専
土地・建物②	28,000,000	240		105	2024年	1 低住専
土地①	9,000,000	180	49,000			1 低住専
土地・建物	8,300,000	200		110	1982年	1 低住専

考察（推察）

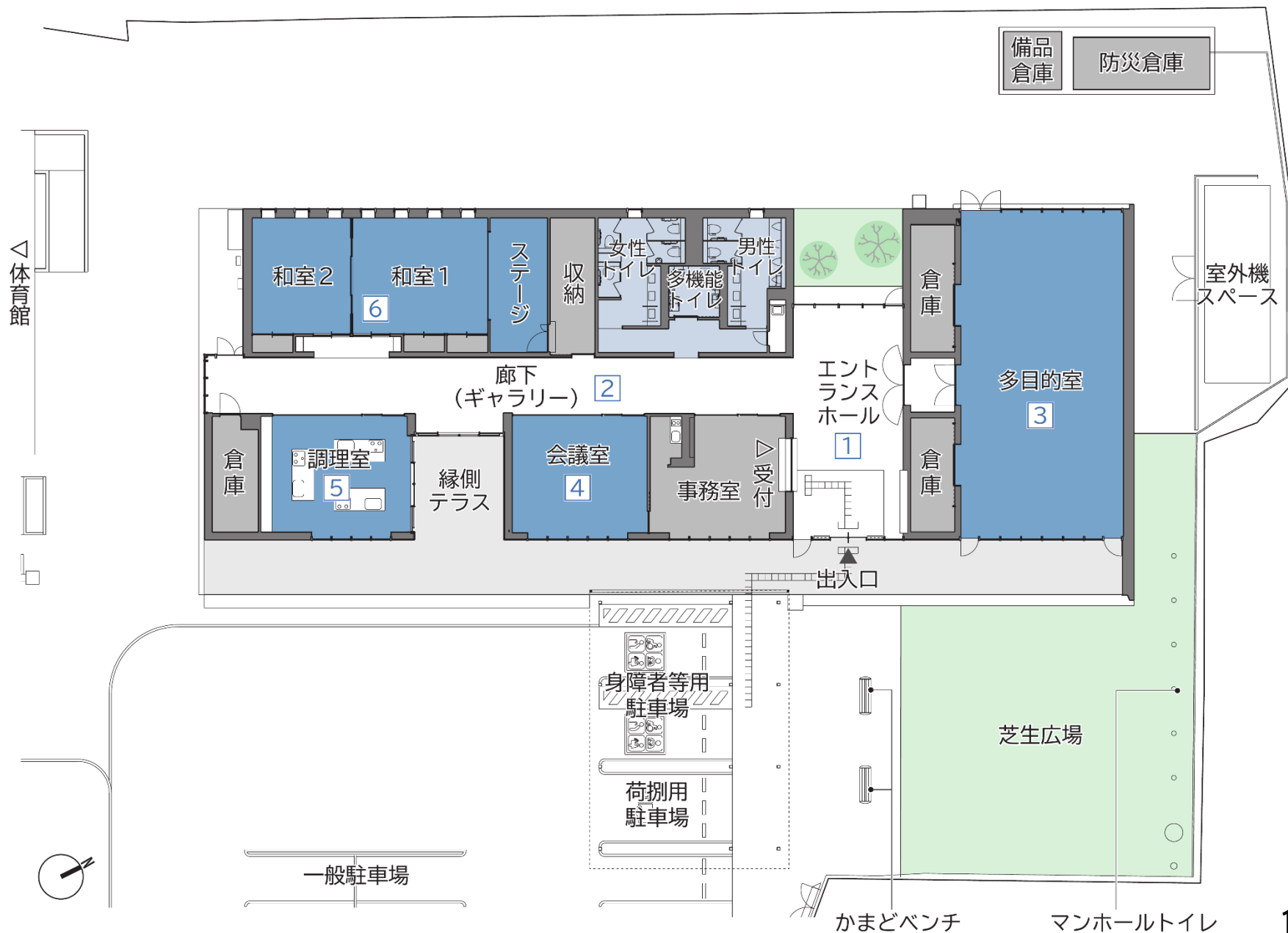
- ✓ 土地（更地）の方が土地＋建物よりも高く取引される傾向がある。建物の残存価値は低いが、土地の不動産価値は一定程度ある。（赤枠①）
- ✓ 不動産業者が建替えを行い、建売販売する事例もあり（緑枠②）
- ✓ 大通りに面するなど、立地やニーズの高い物件（？）は好条件で取引される（青枠③）

松葉コミュニティセンター 現況図





長戸コミュニティセンター平面図



長戸コミュニティセンター 写真



1 エントランスホール

- ・ガラス張りで明るい開放的なエントランスホールです
- ・壁にお知らせや作品等の掲示ができます
情報発信の場となります



2 廊下(ギャラリー)

- ・幅が広く見通しの良い廊下から各室の雰囲気が一目でわかります
- ・市民の作品展示ができるギャラリーにもなります



3 多目的室

- ・音響、照明、映像設備が整い様々な使い方に対応しています
- ・軽運動もできるような床や壁(鏡の設置)の仕様となっています



4 会議室

- ・少～中人数での打合せや会合に利用しやすい会議室です
- ・ガラス張りで開放的ですが遮音にも配慮したつくりとしています



5 調理室

- ・収納スペースを充実させ使いやすさに配慮しています
- ・縁側テラスと一体的な利用にも対応した造りとなっています。



6 和室

- ・大小の和室は仕切りをとればステージ一体の大部屋として利用できます
- ・置き畳を備えており、床座・椅子座どちらにも対応しています