産業建設常任委員会審査日程

日　時　　令和６年７月２５日（木）
　　午前９時から
場　所　　第１委員会室

～審査内容～

１　山陽小野田地方卸売市場の審査を求める陳情について
　　所管事務調査　卸売市場に関することについて

貸借対照表

令和　5年 6月30日 現在

(単位：円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
【流動資産】	【 20,214,248】	【流動負債】	【 6,194,427】
現金	1,896,023	買掛金	3,487,925
普通預金	454,692	未払金	139,253
売掛金	9,308,560	未払法人税等	71,000
商品	1,509,181	未払費用	398,000
役員貸付金	6,875,593	前受金	1,408,000
未収入金	170,199	預り金	54,946
【固定資産】	【 4,370,594】	預り敷金	400,000
[有形固定資産]	[3,182,644]	受託販売	235,303
車両運搬具	3,182,644	【固定負債】	【 22,603,000】
[投資その他の資産]	[1,187,950]	長期借入金	22,603,000
リサイクル預託金	36,700	負債合計	28,797,427
差入保証金	1,000,000	純資産の部	
長期前払費用	151,250	【株主資本】	【 △4,212,585】
		[資本金]	[1,000,000]
		[利益剰余金]	[△5,212,585]
		(その他利益剰余金)	(△5,212,585)
		繰越利益剰余金	△5,212,585
		純資産合計	△4,212,585
資産合計	24,584,842	負債・純資産合計	24,584,842

損　益　計　算　書

自　令和　4年 7月 1日
至　令和　5年 6月30日

(単位：円)

科　　目	金　　額	
【純　売　上　高】		
商　品　売　上　高	34,250,187	
販売手数料収入	515,246	
倉庫賃貸収入	1,056,000	
そ　の　他　売　上	5,500,000	41,321,433
【売　上　原　価】		
期　首　棚　卸　高	943,238	
仕　　入　　高	32,621,408	
仕入高(生花他)	537,867	
合　　計	34,102,513	
期　末　棚　卸　高	1,509,181	32,593,332
売　上　総　利　益		8,728,101
【販売費及び一般管理費】		12,302,772
営　業　利　益		△3,574,671
【営　業　外　収　益】		
受　取　利　息	2	
雑　　収　　入	79,944	79,946
【営　業　外　費　用】		
支　払　利　息	194,129	194,129
経　常　利　益		△3,688,854
税引前当期純利益		△3,688,854
法人税、住民税及び事業税		71,000
当　期　純　利　益		△3,759,854

産業建設常任委員会資料

地方卸売市場認定から現在まで

令和4年3月25日	地方卸売市場として認定
令和4年6月	市場の土地・建物における減額貸付について議案上程 可決
令和4年7月1日	山陽小野田地方卸売市場　開設 土地建物賃貸借契約（R4.7.1～R7.3.31）
令和5年4月27日	事務所・売場一部　転貸承諾（㈱エコプロ）
令和5年5月1日	旧丸珠物産建物　転貸承諾（らいおん亭）
令和5年10月26日	売場一部　転貸承諾の解除通知
令和5年10月30日	附属店舗（４区画）　転貸承諾（パン屋）（～R7.3.31）
令和6年3月28日	契約の遵守について文書発出
令和6年4月1日	附属店舗（３区画）　転貸承諾（ほりうち㈱）（～R7.3.31） 旧丸珠物産建物　転貸承諾（らいおん亭）　更新（～R7.3.31） 事務所　転貸承諾（㈱エコプロ）　更新（～R6.12.31）

山陽小野田市普通財産貸付料算定基準

（趣旨）

第１条　この基準は、山陽小野田市財務規則（平成１７年山陽小野田市規則第５２号）第１４２条に規定する普通財産の貸付けについて、必要な事項を定めるものとする。

（貸付の対象及び貸付料の徴収）

第２条　市が貸付けを行う普通財産は、土地又は建物とし、市はこれらの貸付けについて１年を単位として貸付料を徴収するものとする。

（土地の貸付料）

第３条　市が土地を貸し付ける場合にその賃貸借に係る貸付料の年額は、当該土地の固定資産評価額に１００分の４を乗じて得た額（以下「土地貸付料基準額」という。）とする。ただし、電柱、電線、地下埋設管、看板その他これらに類するものを設置し使用する場合は山陽小野田市道路占用料徴収条例（平成１７年山陽小野田市条例第９６号）の規定の例により算定する。

２　前項の規定にかかわらず、平成１７年度以前から継続して貸し付けている土地に係る貸付料の年額については、その貸付料の年額が土地貸付料基準額に達するまでの間に限り、前年度貸付料の年額に、当該年度の土地貸付料基準額に１００分の５を乗じて得た額を加えた額（この項において「算出額」という。）とする。ただし、算出額が土地貸付料基準額に１００分の２０を乗じて得た額に達しない場合の貸付料の年額は、土地貸付料基準額に１００分の２０を乗じて得た額とする。

（建物の貸付料）

第４条　市が建物を貸し付ける場合にその賃貸借に係る貸付料の年額は、当該建物の固定資産評価額に１００分の１０を乗じて得た額に、当該建物の存する土地について前条の規定により算出して得た貸付料の年額を加えた額とする。ただし、建物の一部を貸し付ける場合は、当該建物の存する土地に係る貸付料の年額は含めないものとする。

（貸付料の日割り計算）

第５条　第２条の規定にかかわらず、土地又は建物の貸付期間が１年未満であ

るとき、又は貸付期間に１年未満の端数があるときは、前２条の規定により算出した年額を基礎として日割りによって計算して得られた額を貸付料の額とする。

２　前項の規定により日割り計算する場合には、閏年を含む期間についても、1年を３６５日として取り扱うものとする。

（消費税）

第６条　土地又は建物に係る貸付料は、前３条の規定により算出した年額に１００分の１１０を乗じて得た額とする。ただし、消費税法（昭和６３年法律第１０８号）第６条第１項の規定により非課税とされるものを除く。

（貸付料の端数計算）

第７条　前条の規定により算出された貸付料の額に１円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

（貸付料の減免）

第８条　市長は、山陽小野田市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（平成１７年山陽小野田市条例第６２号）第４条及び普通財産の無償貸付又は減額貸付基準（平成１７年３月２２日制定）により、土地又は建物の貸付けについて、その貸付料を減額し、又は免除することができる。

附　則

この基準は、平成２１年４月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成２６年４月１日から施行する。

附　則

この基準は、平成３１年４月１日から施行する。

附　則

この基準は、令和元年１０月１日から施行する。

（施行期日）

この基準は、令和２年１月１日から施行する。

議案第４５号

財産の減額貸付けについて

下記のとおり財産を減額して貸し付けることについて、地方自治法第９６条第１項第６号の規定により、議会の議決を求める。

令和４年６月８日提出

山陽小野田市長　藤　田　剛　二

記

１　減額貸付けをする財産

(1) 土地

所　在　山陽小野田市大字西高泊字西大塚

地　番　１１８４番１　ほか

地　積　８，５８４．６１平方メートル

(2) 建物

所　在　山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１８４番地１　ほか

床面積　１，７６２．８６平方メートル

２　減額貸付けの相手方

山陽小野田市大字西高泊１１８４番地１

株式会社フレッシュ

代表取締役　高　橋　真　也

３　減額貸付けの理由

株式会社フレッシュが公益性の高い地方卸売市場の運営を継続的に行うことができるようにするため、旧山陽小野田市地方卸売市場の施設を当該法人に減額して貸し付けるものである。

４　減額貸付けの条件

(1) 卸売市場法（昭和４６年法律第３５号）第１３条に規定する認定を受け

た地方卸売市場の用に供すること。

(2) 市と締結する卸売市場の運営に関する協定に基づき、運営すること。

5　減額貸付けの期間

令和４年７月１日から令和７年３月３１日まで

6　貸付けの金額

令和４年７月１日から令和５年３月３１日まで　２５４，１０８円

令和５年４月１日から令和６年３月３１日まで　３３８，５０２円

令和６年４月１日から令和７年３月３１日まで　３３８，５０２円

（山陽小野田市普通財産貸付料算定基準に基づく貸付料
年額　３，３８５，０２２円）

山陽小野田市地方卸売市場施設貸付料算定表

物件の表示		面積	使用面積	単価	価格	使用部分価格	貸付料 算定基準	使用部分 貸付料 (年額/税込)	使用部分貸付料 R5.4.1～R.6.3.31
土地 (駐車場・屋外トイレ)		8,584.61㎡	8,584.61㎡	7,060円/㎡	60,607,347円	60,607,347円	4/100	2,666,722円	266,672円
建物	売場・事務所 (1階･2階延べ)	1,222.00㎡	1,222.00㎡	－	1円	1円	10/100	0円	0円
	附属営業店舗	140.00㎡	140.00㎡	－	1円	1円	10/100	0円	0円
	倉庫	62.00㎡	62.00㎡	－	1円	1円	10/100	0円	0円
	冷蔵庫	66.00㎡	66.00㎡	－	1,550,000円	1,550,000円	10/100	170,500円	17,050円
	屋外トイレ	41.00㎡	41.00㎡	－	1円	1円	10/100	0円	0円
	旧丸珠物産 (1階･2階延べ)	231.86㎡	231.86㎡	－	4,980,000円	4,980,000円	10/100	547,800円	54,780円
	小計	1,762.86㎡	1,762.86㎡	－	－	－	－	718,300円	71,830円
合計		10,347.47㎡			－	－	－	3,385,022円	338,502円

土地建物賃貸借契約書

山陽小野田市（以下「甲」という。）と株式会社フレッシュ（以下「乙」という。）とは、市有財産（普通財産）の賃貸借について、次の条項により契約を締結する。

（目的）

第１条　甲は、別表１に記載する賃貸借の目的物（以下「本物件」という。）を乙に貸し付け、乙はこれを借り受ける。

（指定用途）

第２条　乙は、本物件を乙が開設する卸売市場の用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。また、使用については令和４年６月３０日に締結した卸売市場の運営に関する協定書（以下「協定」という。）を遵守しなければならない。

（契約の期間）

第３条　契約期間は令和４年７月１日から令和７年３月３１日までとする。

（物件の引渡し）

第４条　甲は、本物件を現状のまま乙に引き渡すものとする。ただし、引渡しの前に甲の使用許可を受けて使用していた者が、甲の了承を得ずに原状回復を行わずに退去した場合は、使用していた者又は甲が引渡し後に原状回復を行うものとし、乙は甲に対し原状回復が遅れたことにより損害を被ったとしてもその責任を問わないものとする。

（貸付料）

第５条　貸付料は、年額３３８，５０２円とする。ただし、令和４年７月１日から令和５年３月３１日までの貸付料は、２５４，１０８円とする。

２　乙は、毎年度、甲が四半期ごとに発行する納入通知書により、甲の指定する日までに貸付料を支払わなければならない。

甲及び乙は、経済情勢の著しい変動、その他の正当な理由があると認めたときは、協議の上、貸付料を改定することができる。

乙は、貸付期間内に債務を履行しないときは、遅延損害金として一定の基準により計算した金額を甲に支払わなければならない。

（施設等の維持管理）

第６条　乙は、本物件を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

２　物件の利用に当たって、甲の責めによらない事由により発生した天災、火災、盗難等による直接的又は間接的損害については、甲は一切責任を負わないものとする。

３　乙は、電気、ガス、水道料金等本物件の使用に当たり必要となる一切の費用を負担するものとする。

４　乙は、次の各号に掲げる業務を業務委託等の方法により行うものとする。

(1) 消防用設備等法定点検業務（消防法（昭和２３年法律第１８６号）第１７条の３の３の規定による点検を行う業務をいう。）

(2) 自家用電気工作物保安業務

(3) トイレ清掃業務

(4) 市場敷地内草刈業務

(5) その他本物件の維持管理のために必要な点検その他の業務

５　乙は、前項に規定する業務委託等に係る費用を負担するものとする。

６　引渡しと同時に甲は、乙に対し入室に必要な鍵を貸与する。乙は、これらの鍵を善良なる管理者の責任をもって保管し、かつ使用し、万一紛失又は破損した場合は、直ちに甲に連絡の上、新たな鍵の設置を行い、その費用を負担するものとする。

７　乙は、本物件の明渡しの際、貸与を受けた鍵（複製した鍵があれば複製鍵全部。）を甲に返却しなければならない。

（反社会的勢力の排除）

第７条　乙は甲に対し次の各号の事項を確約する。

(1) 自らが、暴力団（山陽小野田市暴力団排除条例（平成２３年山陽小野田市条例第１８号）第２条第１号に規定する暴力団をいう。）、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。

(2) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、監査役又はこれらに準ずる者をいう。）又はその使用人が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。

(4) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

ア　甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ　偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

（目的外使用等の禁止）

第８条　乙は、甲の承認を受けずに、指定用途を変更し、又は本物件の全部又は一部を卸売市場において売買取引を行う者以外へ転貸してはならない。ただし、甲の書面による承諾を受けた場合は、この限りでない。

２　前項の規定により転貸する者の使用料については、乙が金額を決定し徴収するものとする。なお、使用料の額については、事前に書面により甲の承諾を得なければならない。

（原状の変更及び復旧）

第９条　乙は、物件の現状を変更しようとするときは、あらかじめ書面により甲の承認を受けなければならない。

（契約期間中の修繕）

第１０条　甲は、別表２に掲げる修繕を除き、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。ただし、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。

２　前項の規定により甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を拒否することができない。

３　乙は、甲の承諾を得ることなく、別表２に掲げる修繕を自らの負担において行うことができる。

（立入検査権）

第１１条　甲及び甲の指定する者は、本件建物の保全、衛生、防犯、防災、救護、その他管理上必要があるときは、本物件内に立入り、検査し、適宜の措置を乙に対し求め、又は自らこれをすることができるものとする。この場合において、立入検査をする場合は、緊急時を除き、乙の営業に支障が生じない時間帯及び態様にて行うものとする。

２　前項の場合において、乙は、正当な理由なくこれを拒んではならない。

（契約の解除）

第１２条　甲は、次の各号に該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 乙がその責めに帰すべき理由によりこの契約及び協定に定める義務を履行しないとき、又は履行する見込みがないとき。
(2) 物件を公用又は公共の用に供する必要が生じたとき。
(3) 甲が物件の売却又は解体を決定したとき。
(4) 甲が物件の劣化により使用に耐えることができないと判断したとき。
(5) 乙又は乙の役員が、禁錮以上の刑に処せられた場合
(6) 第７条各号の確約に反する事実が判明した場合
(7) 乙が銀行取引停止処分を受け、破産、民事再生等の申立てを受け、又は著しい信用不安を生じた場合
(8) 協定を解除した場合

2　乙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合においても、甲に対していかなる補償も請求することができないものとする。

3　乙は、貸付期間内にこの契約を解除しようとするときは、６か月前までに甲に対し、書面により通知することにより、この契約を解除することができる。

4　甲は、第１項及び前項の規定により本契約を解除したときは、既納の貸付料を乙に返還しない。

（物件の返還）

第１３条　乙は、第３条の規定により貸付期間が満了したとき、又は前条第１項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、物件が乙の責めに帰することができない理由により滅失し、若しくは損傷したとき、又は甲が物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

（有益費等の請求権の放棄）

第１４条　乙は、貸付期間が満了した場合又は甲が第１２条第１項の規定による契約の解除をした場合において、物件に投じた有益費、必要費その他の費用があっても、これを甲に請求することができない。

（疑義の解決）

第１５条　この契約について疑義が生じたときは、甲、乙協議の上解決するものとする。

（履行の決定）

第１６条　前各条に定めるもののほか、この契約の履行について必要な

事項は、甲、乙協議の上決定するものとする。

この契約の証として、本書２通を作成し、当事者記名押印の上、各自１通を保有する。

令和４年６月３０日

甲　山陽小野田市
山陽小野田市長　藤　田　剛　二

乙　山陽小野田市大字西高泊 1184 番地 1
株式会社フレッシュ
代表取締役　高橋　真[redacted]

別表１（第１条関係）

（建物）

名称	構造	延べ面積（㎡）
売場（事務所含む）	鉄骨造	1,222
附属店舗	鉄骨造	140
倉庫	鉄骨造	62
保冷庫	鉄筋コンクリート	66
トイレ	鉄骨造	41
旧丸珠物産建物	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建	１階　115.93 ２階　115.93

※面積は延べ床面積

（土地）

所在	地目	面積（㎡）
山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１８４番１	雑種地	299
山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１８５番１	雑種地	434
山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１８５番２	雑種地	516
山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１８６番	雑種地	1,035
山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１８７番	雑種地	898
山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１９４番３	宅地	2,321.64
山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１９５番	宅地	1,094.28
山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１９６番	宅地	1,014.15
山陽小野田市大字西高泊字西大塚１１９７番１	宅地	972.54

別表２（第１０条関係）

電球、蛍光灯の取替え（水銀灯除く。）	ガラスの修繕
蛇口のパッキン、コマの取替え	その他費用が軽微な修繕

卸売市場の運営に関する協定書

山陽小野田市（以下「甲」という。）と株式会社フレッシュ（以下「乙」という。）とは、乙が開設する卸売市場の運営について、次のとおり協定を締結する。

（目的）

第１条　本協定は、旧山陽小野田市地方卸売市場施設（以下「市場施設」という。）を使用し、卸売市場法（昭和４６年法律第３５号）（以下「法」という。）第１３条第１項に規定する山口県知事の認定に基づき、卸売市場を運営するに当たり、本市における生鮮食料品等の需給の円滑化及び取引の適正化を図り、もって市民生活の安定に資するため、必要な事項を定めるものとする。

（協定期間）

第２条　本協定の有効期間は、市場施設に関する土地建物賃貸借契約（以下「土地建物賃貸借契約」という。）の期間とする。

（運営）

第３条　乙は、法第１３条第５項第４号に規定する業務規程に基づき卸売市場を運営しなければならない。

（地方卸売市場の認定）

第４条　乙は、法第１３条に規定する地方卸売市場の認定を受けることとする。

（売買取引の原則）

第５条　乙は、公正かつ効率的な売買取引を行わなければならない。

（差別的な取扱いの禁止）

第６条　乙は、乙の開設する卸売市場において売買取引を行う者（以下「取引参加者」という。）に対し不当に差別的な取扱いをしてはならない。

（地産地消の推進）

第７条　乙は、産地育成のため地元農家等を支援し、市内農産物の魅力を消費者に発信するための取組を実施することとする。

（貸付料）

第８条　土地建物賃貸借契約に基づく貸付料（以下「貸付料」という。）については以下に記載する金額とし、山陽小野田市議会の議決を経て決定する。

なお、乙の経営状況の悪化等の正当な理由がある場合又は固定資産評価額の変動により山陽小野田市普通財産貸付料算定基準に基づき算出された貸付料に変動があった場合は、貸付料又は期間について甲乙協議の上変更することができる。

令和　４年７月１日から令和　５年３月３１日まで	254,108円
令和　５年４月１日から令和　６年３月３１日まで	338,502円
令和　６年４月１日から令和　７年３月３１日まで	338,502円
令和　７年４月１日から令和　８年３月３１日まで	677,004円
令和　８年４月１日から令和　９年３月３１日まで	1,015,506円
令和　９年４月１日から令和１０年３月３１日まで	1,354,008円
令和１０年４月１日から令和１１年３月３１日まで	1,692,510円
令和１１年４月１日から令和１２年３月３１日まで	2,031,012円
令和１２年４月１日から令和１３年３月３１日まで	2,369,514円
令和１３年４月１日から令和１４年３月３１日まで	2,708,016円
令和１４年４月１日から令和１５年３月３１日まで	3,046,518円
令和１５年４月１日以降	3,385,020円

（実地調査等）

第９条　甲は、この協定に定める乙の義務の履行状況について随時実地に調査し、又は乙に対して所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

（協定書の変更）

第１０条　本協定の規定は、甲乙協議の上変更することができる。

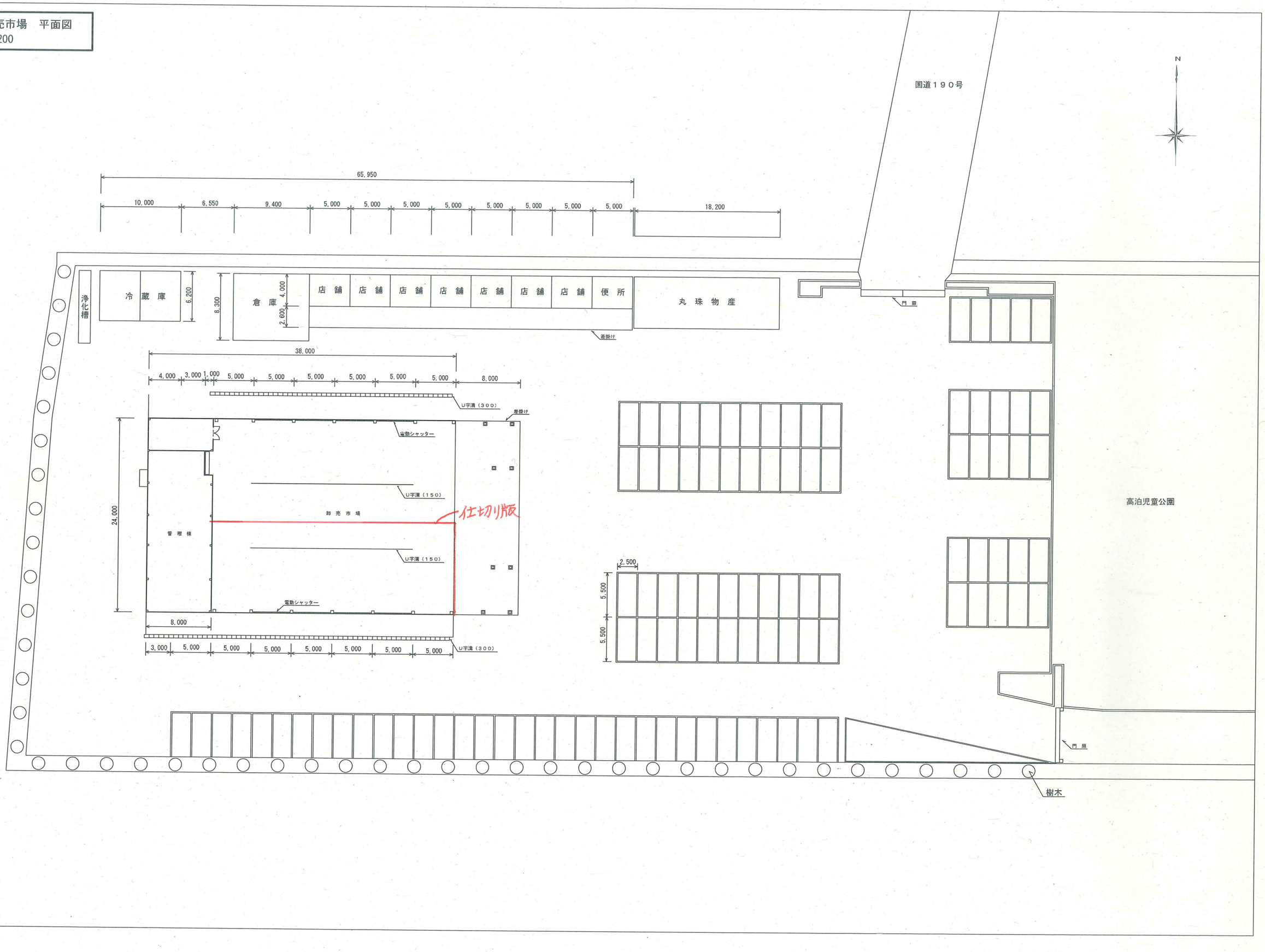
以上、本協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各自１通を保有する。

令和４年６月３０日

甲　山陽小野田市
　　山陽小野田市長　藤　田　剛　二

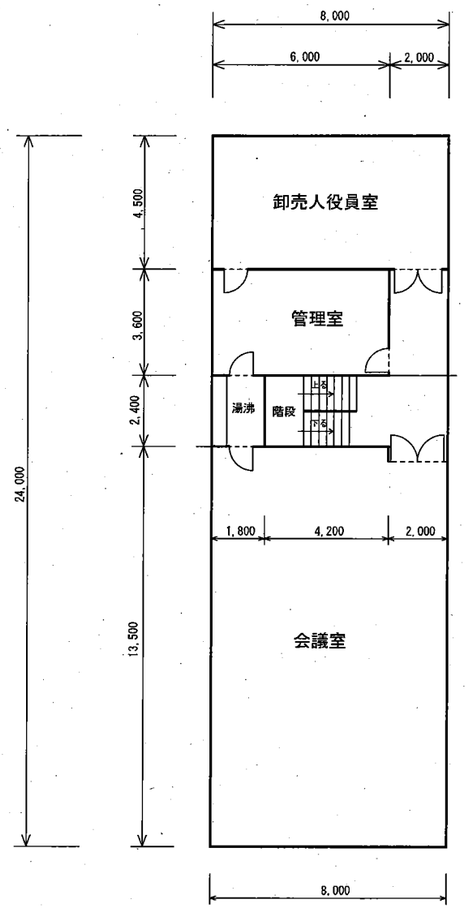
乙　山陽小野田市大字西高泊1184番地1
　　株式会社フレッシュ
　　代表取締役　高橋　真也[redacted]

地方卸売市場　平面図
S＝1/200

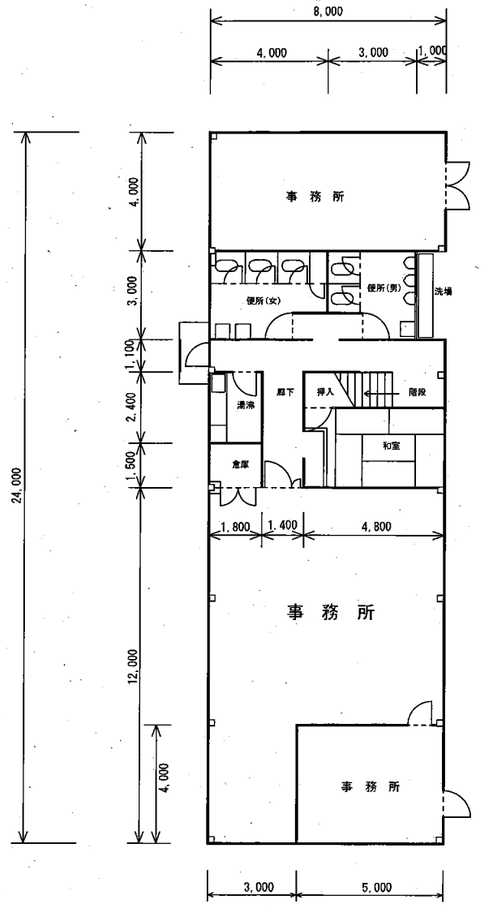


地方卸売市場（管理棟）　平面図
S＝1/100

管理棟　２Ｆ

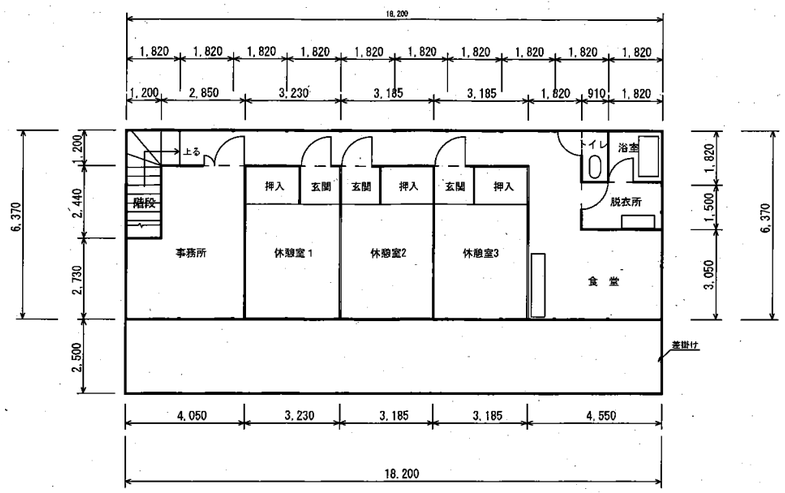


管理棟　１Ｆ

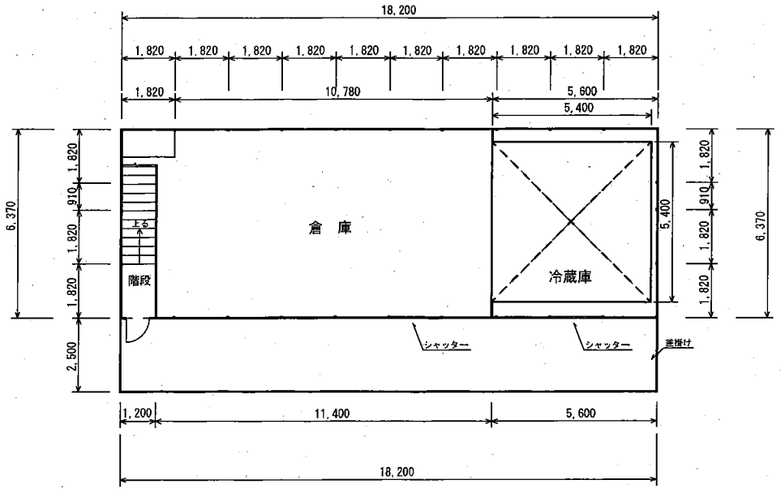


丸珠物産　平面図
S＝1/200

丸珠物産　２Ｆ



丸珠物産　１Ｆ



令和５年４月７日

山陽小野田市長
藤田　剛二　様

株式会社フレッシェ
代表取締役社長　高橋　真也[redacted]

市場内・事務所の転貸承諾について

このことについて下記のとおり転貸したいため、土地建物賃貸借契約書第８条の規定により、承諾をお願いします。

場　所	貸付期間	貸付先	貸付料	使用目的
管理棟１Ｆ事務所	R5 4月 20 日～１年契約	[redacted]	８万	事務所として
市場内一部	R5 4月 20 日から１年	[redacted]	12 万	一時保管として

月額

・特記事項
市場活動に影響がないスペースでの許可
一時保管商品については貸付先が管理・防犯対策をする
貸付料は相手先の移転前同額の要望あり