

# 産業建設常任委員会審査日程

日 時 令和6年8月28日（水）

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

陳情についての委員会審査（7月25日）の概要

1. 別紙に掲載されている損益計算書、貸借対照表について間違いのないものであるかどうか、また、市はこれを把握しているか。

（市回答）

損益計算書と貸借対照表は、来年度の契約における貸付け料を算定するための参考資料として、資料と一緒にものが提出された。

（委員会）

- ・市が資料を把握しているのはわかるが、間違いのないものであるかをフレッシュに確認すべきである。

2. 市が契約書から推察できるフレッシュが得る転貸による令和5年度の家賃収入はいくらになると予測するか。

（市回答）

令和5年度の家賃収入は324万5,000円であったと思われる。

（委員会）

- ・フレッシュの決算書類で確認する。

3. フレッシュが減免によって市に支払う令和5年度の家賃は年額いくらか。

（市回答）

土地と家屋を足すと33万8,502円である。

（委員会）

- ・フレッシュの決算書類で確認する。

- 4.

- （1）別紙によればフレッシュの今期令和5年度の売上げは1億円を見込んでいるとのことであるが、市はこの事実を把握しているか。

（市回答）

開設の際に、報道から取材を受けたときの株式会社フレッシュが回答した

ものと思われるが、一部の新聞には、来年度は1億円を見込むとあるため、その意気込みや目標を回答したものではないかと思う。

(委員会)

- ・市に再度、詳細を聞く。

(2) また、市は、フレッシュの今年度売上げをいくらかと推察しているか。

(市回答)

フレッシュの今年度売上げは、昨年度実績と同じぐらいではないかと考えている。

(委員会)

- ・市に再度、詳細を聞く。

(3) また、一般的な青果の地方卸売市場の年間売上高或いは売上高の平均値の目安はいくらか。

(市回答)

農林水産省の令和6年2月の資料によれば、全国で地方卸市場が905存在しており、その中で地方卸市場の全体の青果、食肉、水産物、花卉も含めると、全体の取扱高が2兆8,000億円で、905で割ると、30億9,000万円が全体の平均となる。山口県の資料では、令和4年度の実績では、下関市場で19億1,000万円、周南市場は、青果、果実、花卉を併せて40億100万円、防府市場で、12億4,500万円、県の中央市場は花卉のみで11億4,000万円である。

(委員会)

- ・本卸売市場と同様の品目を扱っている類似した卸売市場の売上高の資料が欲しい。

5. 別紙によれば今年2月に、とある事業者がフレッシュに対して市場活性化のために半分を借り、一緒に市場を盛り上げたいとの相談があったというが、この事実を把握しているか。

(市回答)

陳情者から、話を聞いているが、卸業者のフレッシュには確認はしていない。

(委員会)

- ・市に再度、詳細を聞く。

6. 上記5の内容は、別紙にある「市場運営ではなく賃貸で稼ぐつもり」であるとの主張を裏付ける1つの材料となり得るもので、市及び議会は把握する必要がある。

(市回答)

陳情者から、話を聞いているが、卸業者のフレッシュには確認はしていない。

(委員会)

- ・議会も把握する必要がある。

7. 上記1、2、3、4、5の内容は、議会として今後も減免するに相応しいかどうかの判断材料となるので、市に調査を求める必要のある事項である。

(委員会)

- ・議会としても市に調査を求めていく。

8. そもそも地方卸売市場を運営する上で、売場の半分を仕切り、貸し出すことが適切な市場運営と言えるかどうか、執行部の考えはどうか。また現在も仕切ったままであるのはなぜか。

(市回答)

売場の仕切りは、令和5年度の転貸の際に加工申請が提出され承認したことにより設置された。令和6年3月31日で転貸承諾の解除を行ったため、転借人が撤去すべきであるが、フレッシュが加工場及び青果物の保管用仕切り板として引き続き利用したいとのことであった。なお、令和6年4月1日付で加工承認申請が提出され、市が承認した。

(委員会)

- ・市に再度、詳細を聞く。

9. フレッシュが上記8での運営で良いということは、上記4の他市場ほどの売

上げを目指していない考えであるように見て取れるが市はどのように考えるか。

(市回答)

仕切り板があることによって売場としての用途に外れているわけではないと考えている。地方卸市場の持つ公益性、公共性の役割を果たしているかということについては、市場における取扱高、地元出荷者数、売買参加者数等と実績を見て判断していきたい。

(委員会)

- ・市に再度、詳細を聞く。

10. 上記の1～9を踏まえ市は、フレッシュとの契約について「計画どおり現状維持」、「契約の途中解除」、「契約更新しない」、「減免の内容変更を上程」、「減免の議案上程をしない」等々選択肢があるが、現時点で具体的にどのように考えているか。

(市回答)

全ての選択肢が可能性として考えられる。本契約が履行されることを前提として考えていきたい。

(委員会)

- ・議会としてどこまで関与できるか、整理していく。

11. 市は上記10に関わる今後の減免措置を含め、契約に関わる結論をいつまでに出す考えか。

(市回答)

現契約存続期間満了の6か月前までに契約の更新に係る結論を出す予定である。

(委員会)

- ・議会としてどこまで関与できるか、整理していく。

12. 仮に市が計画どおりの減免措置の議案を上程する場合、その審査に十分納得できる資料や裏づけのある計画等が議会側に示されると考えてよいか。

(市回答)

議会が求める客観的な数値や次年度以降の計画等、議会の審査に必要な資料の提出に努めたい。

(委員会)

- ・審査に必要な資料の提出はある。

- 1 3. 何らかの事情によって、地方卸売市場の運営が困難となった場合、附属店舗の営業はどのようになるのか。

(市回答)

債務不履行による解約の場合と、賃貸人からの更新の拒絶ないし解約の申出の場合で対応が分かれる。後者の場合は借地借家法により賃貸人から転借人に通知し、その通知がされた日から6か月を経過することで、転貸借の契約が終了する。

(委員会)

- ・市に再度、詳細を聞く。

- 1 4. 附属店舗には上記1 3についての説明がなされているか。その説明は、フレッシュとの附属店舗との契約前に行われたか。誰が行ったか。附属店舗が納得しているか。

(市回答)

附属店舗を現在転借している2業者については、市が契約前にリスクの説明をしている。

(委員会)

- ・市に再度、詳細を聞く。

- 1 5. 記事に「役員貸付金に対する利息の支払いがなされていない」とあるが、これは法的問題が出てくる可能性があり、この事実確認をすべきである。

(市回答)

現状の数字をもって違法性があると市は考えていないが、減免貸付けをす

る場合において議会の審査に必要であれば事実確認をしていく。

(委員会)

- ・市やフレッシュに事実確認をしていく。

16. 上記15の調査により、もし違法行為が確認された場合、他の内容とは異なり重大な問題であると考えますが、市はの場合どのように対応するのか。

(市回答)

違法行為、あるいは契約に違反する行為の事の重大性によると考えている。軽微な違法行為等によって、直ちに契約解除されるものではなくその都度、当該事実をもって判断していきたい。

(委員会)

- ・市に再度、詳細を聞く。

資料請求

- ・類似する卸売市場の売上高の資料
- ・13の回答において論拠としている借地借家法の説明資料

# 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】	【 Δ4,212,585】
		[資本金]	[ 1,000,000]
		[利益剰余金]	[ Δ5,212,585]
		(その他利益剰余金)	( Δ5,212,585)
		繰越利益剰余金	Δ5,212,585
		純資産合計	Δ4,212,585
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 (株エコプロ)
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 (ほりうち株) (~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 (株エコプロ) 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 1 1 8 4 番 1 ほか

地 積 8, 5 8 4. 6 1 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 1 1 8 4 番地 1 ほか

床面積 1, 7 6 2. 8 6 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 1 1 8 4 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るときは、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、又は自らこれを行う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)

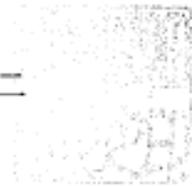
第16条 前各条に定めるもののほか、この契約の履行について必要な

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



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	
保冷库	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	1階	115.93
	ッキ鋼板葺2階建	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 1 1 8 4 番 1	雑種地	299
山陽小野田市大字西高泊字西大塚 1 1 8 5 番 1	雑種地	434
山陽小野田市大字西高泊字西大塚 1 1 8 5 番 2	雑種地	516
山陽小野田市大字西高泊字西大塚 1 1 8 6 番	雑種地	1,035
山陽小野田市大字西高泊字西大塚 1 1 8 7 番	雑種地	898
山陽小野田市大字西高泊字西大塚 1 1 9 4 番 3	宅地	2,321.64
山陽小野田市大字西高泊字西大塚 1 1 9 5 番	宅地	1,094.28
山陽小野田市大字西高泊字西大塚 1 1 9 6 番	宅地	1,014.15
山陽小野田市大字西高泊字西大塚 1 1 9 7 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。

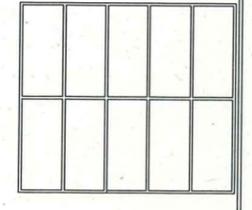
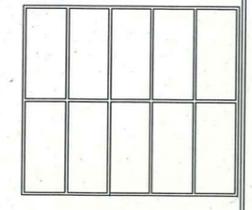
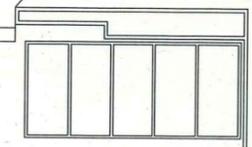
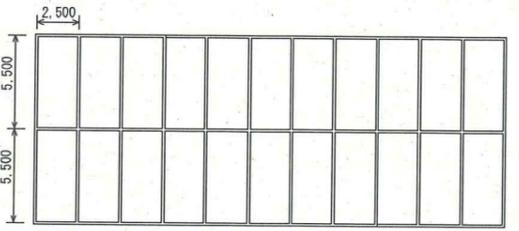
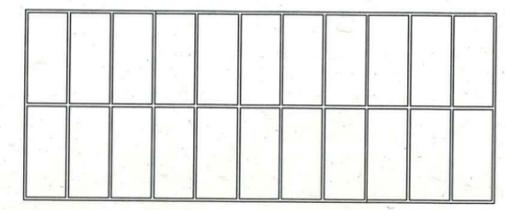
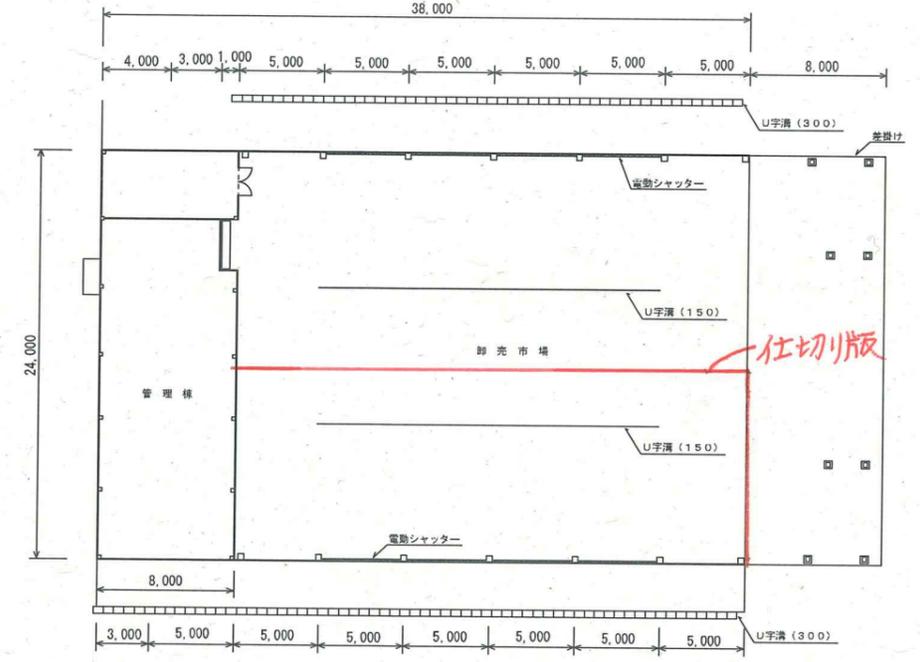
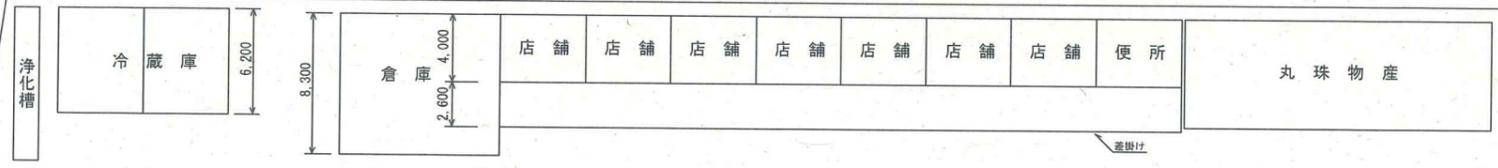
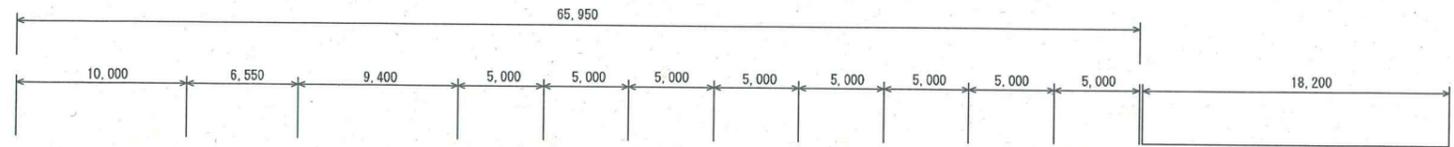
令和4年6月30日

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

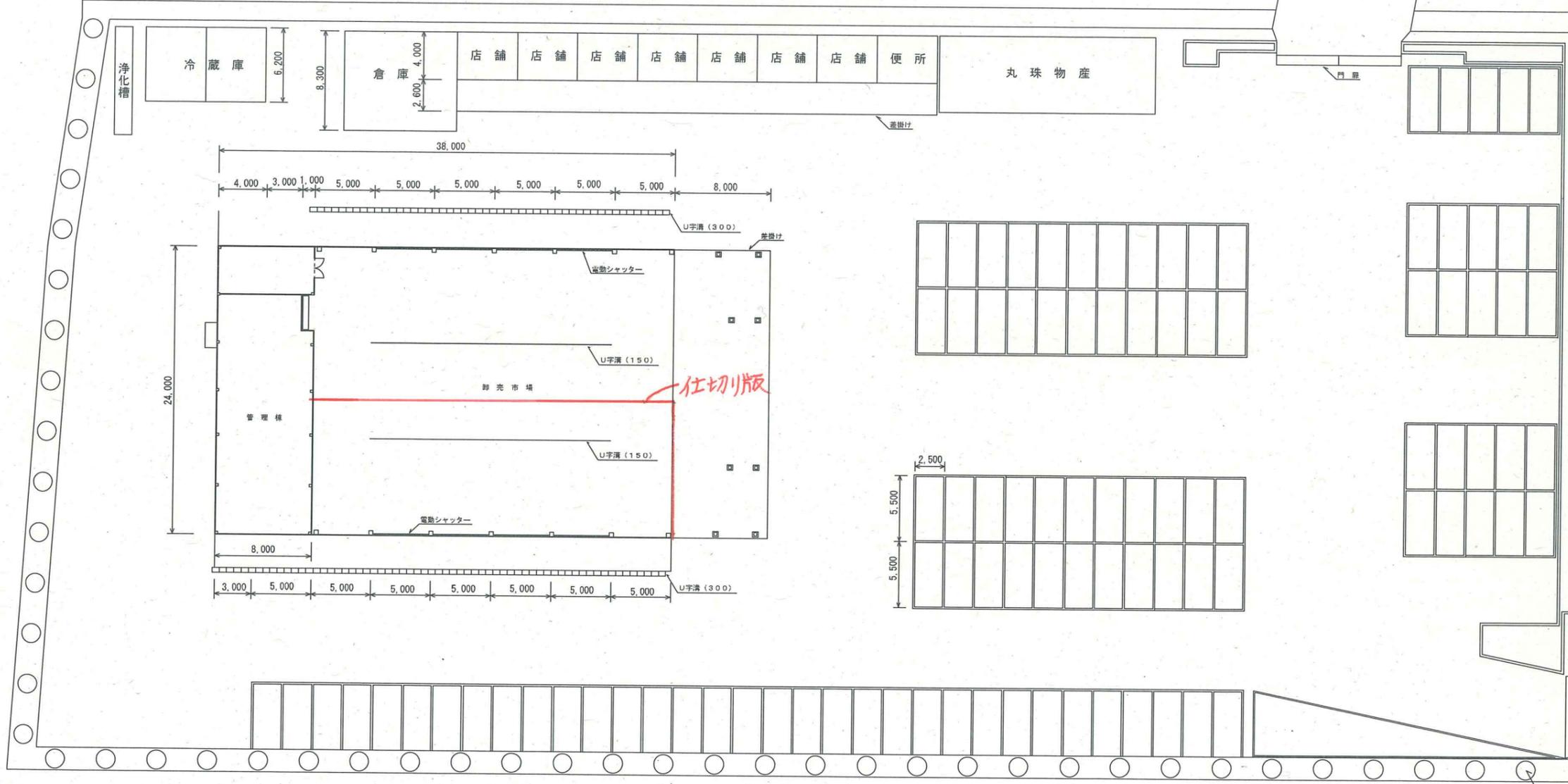
地方卸売市場 平面図  
S=1/200

国道190号



高泊児童公園

樹木





令和5年4月7日

山陽小野田市長  
藤田 剛二 様

株式会社フレッシュ  
代表取締役社長 高橋 真也

### 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		8万	事務所として
市場内一部	R5 4月 20日から1年		12万	一時保管として

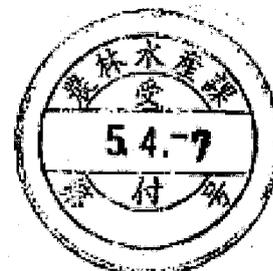
月額

・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



## 貸借対照表

令和 6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
<b>【流動資産】</b>	<b>[ 20,843,160]</b>	<b>【流動負債】</b>	<b>[ 4,959,017]</b>
現 金	2,920,777	買 掛 金	3,055,130
普 通 預 金	206,362	未 払 金	167,075
売 掛 金	8,324,981	未 払 法 人 税 等	71,000
商 品	1,358,263	未 払 費 用	386,000
役 員 貸 付 金	7,954,001	前 受 金	236,153
未 収 入 金	78,776	預 り 金	207,466
<b>【固定資産】</b>	<b>[ 1,561,156]</b>	預 り 敷 金	400,000
[有形固定資産]	[ 1,395,206]	受 託 販 売	352,793
車 両 運 搬 具	1,395,206	未 払 消 費 税 等	83,400
[投資その他の資産]	[ 165,950]	<b>【固定負債】</b>	<b>[ 29,270,000]</b>
リサイクル預託金	36,700	長 期 借 入 金	29,270,000
長期前払費用	129,250	負 債 合 計	34,229,017
<b>【繰延資産】</b>	<b>[ 2,412,994]</b>	純 資 産 の 部	
開 発 費	2,412,994	<b>【株主資本】</b>	<b>[ Δ9,411,707]</b>
		[資 本 金]	[ 1,000,000]
		[利 益 剰 余 金]	[ Δ10,411,707]
		(その他利益剰余金)	( Δ10,411,707)
		繰越利益剰余金	Δ10,411,707
		純 資 産 合 計	Δ9,411,707
資 産 合 計	24,817,310	負 債 ・ 純 資 産 合 計	24,817,310

# 損 益 計 算 書

自 令和 5年 7月 1日  
至 令和 6年 6月30日

(単位：円)

科 目	金	額
<b>【純 売 上 高】</b>		
商品売上高	23,308,178	
販売手数料収入	347,001	
倉庫賃貸収入	984,000	
その他売上	12,341,920	36,981,099
<b>【売 上 原 価】</b>		
期首棚卸高	1,509,181	
仕 入 高	27,831,607	
仕入高(生花他)	306,737	
合 計	29,647,525	
期末棚卸高	1,358,263	28,289,262
売上総利益		8,691,837
<b>【販売費及び一般管理費】</b>		14,136,542
営業利益		△5,444,705
<b>【営業外収益】</b>		
受取利息	5	
雑収入	662,480	662,485
<b>【営業外費用】</b>		
支払利息	345,902	345,902
経常利益		△5,128,122
税引前当期純利益		△5,128,122
法人税、住民税及び事業税		71,000
当期純利益		△5,199,122

## 取扱高の状況

種 類	市内産		その他	
	数量	金額	数量	金額
野菜	0.3 <small>トン</small>	320 <small>千円</small>	11 <small>トン</small>	10813 <small>千円</small>
果物	0.01	30	14	16668
花卉	0.05	55	0.2	251
合 計	0.36	405	25.27	27732

山陽小野田地方卸売市場の売買参加者・出荷者について

	売買参加者	出荷者
開設時	12	73
R6.7.31 現在	16	78

	創業当初(年平均)	1年後(年平均)	2年後(年平均)	3年後(年平均)	4年後(年平均)	5年後(年平均)	(備考欄)
	金額(単位:円)	金額(単位:円)	金額(単位:円)	金額(単位:円)	金額(単位:円)	金額(単位:円)	
卸売販売	60,000,000	66,000,000	84,000,000	84,000,000	120,000,000	120,000,000	
受託販売	3,600,000	3,960,000	3,600,000	4,800,000	4,800,000	6,000,000	
面積割使用料	3,120,000	3,120,000	3,120,000	3,120,000	3,120,000	3,120,000	(市場使用料)
売上合計	66,720,000	73,080,000	90,720,000	91,920,000	127,920,000	129,120,000	
売上原価(仕入高)	48,000,000	52,800,000	67,200,000	67,200,000	96,000,000	96,000,000	
売上総利益	18,720,000	20,280,000	23,520,000	24,720,000	31,920,000	33,120,000	
役員報酬(代表者 1人)	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,600,000	3,600,000	
役員報酬(開設者 1人)	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	960,000	
給与手当(せり人 1人)	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	
給与手当(他正社員 0人)	0	0	0	0	3,600,000	3,600,000	4年後から2人
雑給(パート・アルバイト5人)	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	9,600,000	9,600,000	4年後から10人
法定福利費	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	2,400,000	2,400,000	
福利厚生費	240,000	240,000	240,000	240,000	300,000	360,000	
事務消耗品費	240,000	240,000	240,000	240,000	480,000	480,000	
水道光熱費	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	電気代月10万円
家賃	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	360,000	
通信費	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	
減価償却	1,560,000	1,320,000	1,200,000	1,440,000	1,320,000	720,000	
保険料(車輛)	120,000	120,000	120,000	240,000	240,000	240,000	
その他	0	0	0	0	0	0	
販管費合計	14,520,000	14,280,000	14,160,000	14,520,000	26,100,000	25,560,000	
営業利益	4,200,000	6,000,000	9,360,000	10,200,000	5,820,000	7,560,000	
支払利息	300,000	264,000	228,000	192,000	156,000	120,000	
経常利益 A	3,900,000	5,736,000	9,132,000	10,008,000	5,664,000	7,440,000	
減価償却費 B	1,560,000	1,320,000	1,200,000	1,440,000	1,320,000	720,000	
- 借入金返済 C	2,496,000	2,496,000	2,496,000	2,496,000	2,496,000	2,496,000	20,000,000の8年支払
簡易キャッシュフロー A+B-C	2,964,000	4,560,000	7,836,000	8,952,000	4,488,000	5,664,000	