

## 岳南富士地方卸売市場の運営事業者の公募に係る 建物の管理・修繕及び貸付料について

産業交流部 商業労政課

### 1 経緯

- 岳南富士地方卸売市場は、昭和51年に「富士市直営」でオープンしたが、平成27年度から「完全民営化」に移行し、市場開設者の富士中央青果㈱に土地の減額貸付を行っている。
- 令和5年度に、当市場の市場機能を今後も維持していくため、富士市が同社の建物を買取り、用地と建物に関してイニシアチブ（主導権）を取った状態にした上で、建物を同社に貸し付け（リースバック）、令和9年度以降の市場運営事業者を公募により決定する方針を示した。
- 令和6年11月議会にて建物の売買契約を締結し、令和7年2月議会において同社との間で令和7年度・8年度の建物と土地の賃貸借契約を締結した。

#### 【貸付料】

R 7 : 土地 8,648,202円 (76.2%減免)、建物12,723,095円 (減免なし) 合計21,371千円

R 8 : 土地10,029,008円 (72.4%減免)、建物12,723,095円 (減免なし) 合計22,752千円

#### 【建 物】

- ① 卸売・荷捌棟 H26建築 鉄骨造 1階建 3,143.20㎡
- ② 冷蔵倉庫 H26建築 鉄骨造 1階建 720.00㎡
- ③ 機械室 H26建築 軽量鉄骨造 1階建 8.02㎡
- ④ 市場管理棟 S51建築 鉄筋コンクリート造 3階建 5,079.60㎡

### 2 サウンディング調査 (令和6年11月11日～令和7年3月24日)

令和7年度に運営事業者の公募を行うにあたり、民間事業者の参加意向の調査や、公募条件を整理することを目的としたサウンディング型市場調査を行った。

- (1) 参加事業者数：7者（青果卸売業を営む県内6者、県外1者）
- (2) サウンディング結果

#### ① 運営への関心

- 運営への関心はあるが、継続的に経営できるかどうかを精査する必要がある。
- 参入意向の事業者は複数者あった。

#### ② 主な前提条件に対する意見

項目	前提条件	主な意見
建物の管理・修繕	建物の管理・修繕は事業者が実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営事業者が全て行うには、負担が大きいため、所有者の市に管理・修繕を行ってもらいたい</li> <li>・市と運営事業者で修繕負担の分担を定めてほしい</li> <li>・修繕を行う分を貸付料に反映してほしい</li> </ul>
市所有の土地および建物の貸付	有料での貸付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経営が安定するまでの間、減免期間の延長や新たな基準設定を検討してほしい</li> <li>・管理棟の耐震リスク、建替えの情報を教えてほしい</li> </ul>

### 3 岳南地域における市場の必要性について

- (1) 岳南富士地方卸売市場に出荷している岳南地域の農家件数
  - ・岳南地域の農家件数：1,726件（令和2年度関東農政局より）
  - ・同市場に出荷している岳南地域の農家件数：約520件

- ⇒岳南地域の農家の約30%が同市場を利用している。
- (2) 同市場における岳南地域の野菜等の取扱率（令和6年度）
- ・同市場の野菜等の取扱量：約6,100トン
  - ・岳南地域の農家の野菜等の出荷量：約1,300トン
- ⇒同市場の全体の取扱量のうち、約20%が岳南地域の野菜等を取り扱っている。
- (3) 同市場の取扱量に対する成人1日の野菜摂取量
- ・厚生労働省による成人の1日の野菜摂取量の平均は約250g
- ⇒令和6年度の同市場の野菜の取扱量は5,156トンのため、約5万6,500人分を取り扱っている。
- (4) 同市場が立地していることによる経済波及効果
- ・本市の産業関連表を用いた経済効果を算出
- ⇒令和6年度の市内流通取扱高5億9,913万円（推計）を基に算出した結果、7億2,900万円に上るとの推定結果となった。
- (5) 同市場は、交通の利便性に優れた立地であることや温暖な気候等による取扱品目の多くある産地として市場関係者において魅力的な地域である。（サウンディング調査等より）

#### 4 サウンディング調査等を踏まえた建物の管理・修繕について

- 民法第606条では、「賃貸人（市）は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う」とされているが、特約として賃借人（運営事業者）に修繕を負担してもらうことができる。
- しかし、運営事業者にとって、50年近く経っている市場管理棟を含めた全ての建物の修繕を行うことは大きな負担となり、そのような仕様では、公募参加の意欲が低下する可能性がある。
- これらのことから、建物の修繕は、基本的には運営事業者が行うこととするが、市有普通財産貸付算定基準により建物の貸付料を算出した際に除いた修繕費相当額分の5,000千円以上の修繕費負担については、双方の協議の上決定する。
- 更に運営事業者が安全、安心に市場業務が行えるよう、所有者の市が最低限の修繕を事前に行う。（ガラス回りのコーキング修繕、トイレ排水管修繕等）

#### 5 サウンディング調査等を踏まえた貸付料の設定について

土地や建物の貸付料について、昨今の市場業界における生産者の減少や出荷先の多様化、消費者ニーズの変化、運転手不足の物流問題等により、今後も更に厳しい状況が見込まれる。

また、サウンディング調査により、修繕費の負担や20,000千円以上の貸付料が大きな懸念事項がある。これらを考慮した中で、市場運営に意欲と能力のある運営事業者が1社でも多く応募してもらうため、①～③の額からの選択制とし、提案された貸付料を審査する。

貸付料（案）	①令和7年度の貸付料21,371千円とする。また、市場管理棟1階のみ使用の場合は18,000千円とする。
	②固定資産税相当額の16,400千円とする。また、市場管理棟1階のみ使用の場合は15,790千円とする。
	③その他事業者が提案する額とする。（②の金額未満は失格）

【参考】公設市場の使用料は、条例等により定められ、取扱高や建物面積に基準割合や㎡単価を乗じて算出される。今回は比較として、当市場の取扱高及び建物の面積を基に、7つの公設市場（豊田市、船橋市等）の使用料を算出した結果、使用料の平均額は、約13,400千円となった。

## 6 公募の概要（案）

①公募要領の公表	令和7年8月
②応募受付期間	令和7年9月から令和7年11月
③選定方法	プロポーザル方式（審査委員会にて審査・選考）
④貸付に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付範囲 土地：富士市田島10-1ほか12筆 25,679.85㎡ 建物：①卸売・荷捌棟②冷蔵倉庫③機械室④市場管理棟</li> <li>・貸付期間は、令和9年4月1日から10年間とする</li> <li>・貸付料は、令和7年度の貸付料、固定資産税相当額等からの選択制とする。</li> <li>・建物の修繕は、基本的に運営事業者が行う。ただし、500万円以上の修繕費負担は、市と運営事業者が協議の上決定する。</li> </ul>
⑤参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法人格を有する者であること</li> <li>・青果物の流通に関する業務経験があること</li> <li>・会社更生法に基づく更生手続開始、民事手続開始、破産手続開始の申立てがなされていないこと など</li> </ul>
⑥事業提案における提出書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業運営提案書 (卸売計画、集荷計画、収支計画、販売計画、税務申告書など)</li> </ul>

## 7 選定体制と評価基準（案）

富士市プロポーザル方式の実施に関するガイドライン及び富士市附属機関条例に従い、有識者、元金融機関、公認会計士、県職員、市職員の5名で構成する審査委員会により、施設が十分活用され、岳南地域の経済活性化に資する提案を期待するなど総合的に評価し、優先交渉権者を選定する。

### 【評価基準（案）】

評価項目	評価の視点
①全体コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業概要等が募集目的の趣旨に合致しているか。</li> <li>・事業計画が具体的かつ妥当性及び将来性があるか。</li> </ul>
②集荷力・販売力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青果物の流通に関する業務実績が十分あるか。</li> <li>・販売先の主体が本市場の仲卸業者や一般買受人であるか。</li> <li>・取引の知識や経験がある従業員を十分確保しているか。</li> <li>・出荷者と良好関係を築き、仲卸業者や一般買受人に必要な商品を供給できるか。</li> <li>・新たな供給先の開拓など、今後も集荷量を増やす取組であるか。</li> </ul>
③貸付料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税相当額以上の金額設定であるか。</li> <li>・貸付料の評価は、提案された貸付料の金額に基づいて算出する。</li> </ul>
④地場産品導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岳南地域の農家との取引が増える取組であるか。</li> </ul>
⑤地域への還元	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校給食に地場産品の導入を増やす取組であるか。</li> <li>・必要な規格を安定的に提供する取組であるか。</li> </ul>
⑥施設の維持・管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の保守点検及び維持修繕が適切であるか。</li> </ul>
⑦収支・財務状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売上見込額や収支計画に十分な根拠があるか。</li> <li>・健全な財務状況であるか。</li> </ul>

## 8 今後のスケジュール（案）

年	月	実施内容
令和7年度 (第1クール)	8月4日	産業教育委員会協議会
	8月下旬	第1回選定委員会（公募要領等審議）、公募要領等の公表
	9月～11月	応募受付期間
	12月	第2回選定委員会（プレゼンテーション）
	1月	優先交渉権者の決定
	3月	覚書締結
令和8年度	4月～	引き継ぎ期間
	11月	11月議会 議案上程（令和9年度以降の土地・建物減額貸付）
令和9年度 (第2クール)	4月～	第2クール貸付開始

### <参考資料>

#### (1) 富士中央青果㈱の概要

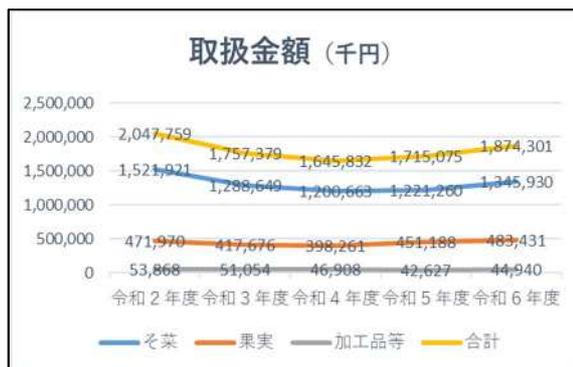
- 社員数：26人
- 役員数：4人

#### (2) 現在の市場内事業者の状況

- 仲卸業者：5社
- 付属店舗：5社
- 一般買受人：103人



項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
野菜	7,430	6,368	5,712	5,503	5,156
果実	1,182	1,116	1,078	1,079	999
加工品等	203	184	165	150	145
合計	8,815	7,668	6,955	6,732	6,300



項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
野菜	1,521,921	1,288,649	1,200,663	1,221,260	1,345,930
果実	471,970	417,676	398,261	451,188	483,431
加工品等	53,868	51,054	46,908	42,627	44,940
合計	2,047,759	1,757,379	1,645,832	1,715,075	1,874,301

