

豊洲市場の事業継続性について

平成29年1月
中央卸売市場

豊洲市場の取扱数量について

計画上の市場取扱数量について

◆ 専門委員からの質問（第4回会議）

豊洲市場の施設整備計画では、市場取扱量が、水産物で 2,300トン/日（築地の1.37倍）、青果物で 1,300トン/日（築地の1.19倍）となっているが、それは、建物設計にどのように反映されているのか。

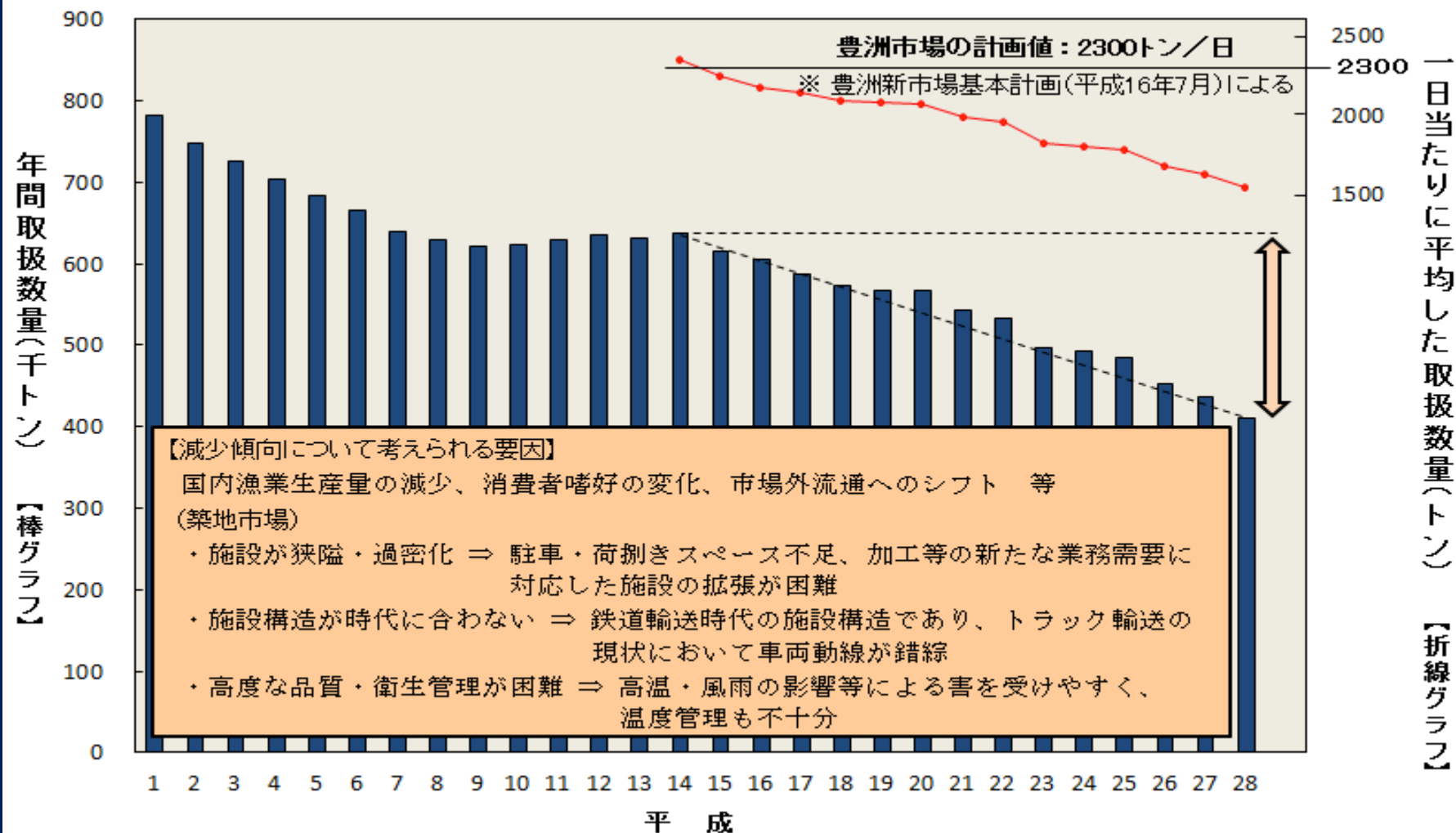
⇒ 中央卸売市場の説明

- ・ 目標取扱数量は「豊洲新市場基本計画（平成16年）」策定時に定めたもの
- ・ 目標取扱数量の増加要素として下記を説明

- ① 十分な駐車スペースの確保
- ② 閉鎖型による品質管理面での優位性
- ③ 輸出に向け国際基準をクリアしやすい施設
- ④ 加工パッケージの整備によるニーズの取込
- ⑤ 転配送施設の整備によるハブ機能の強化

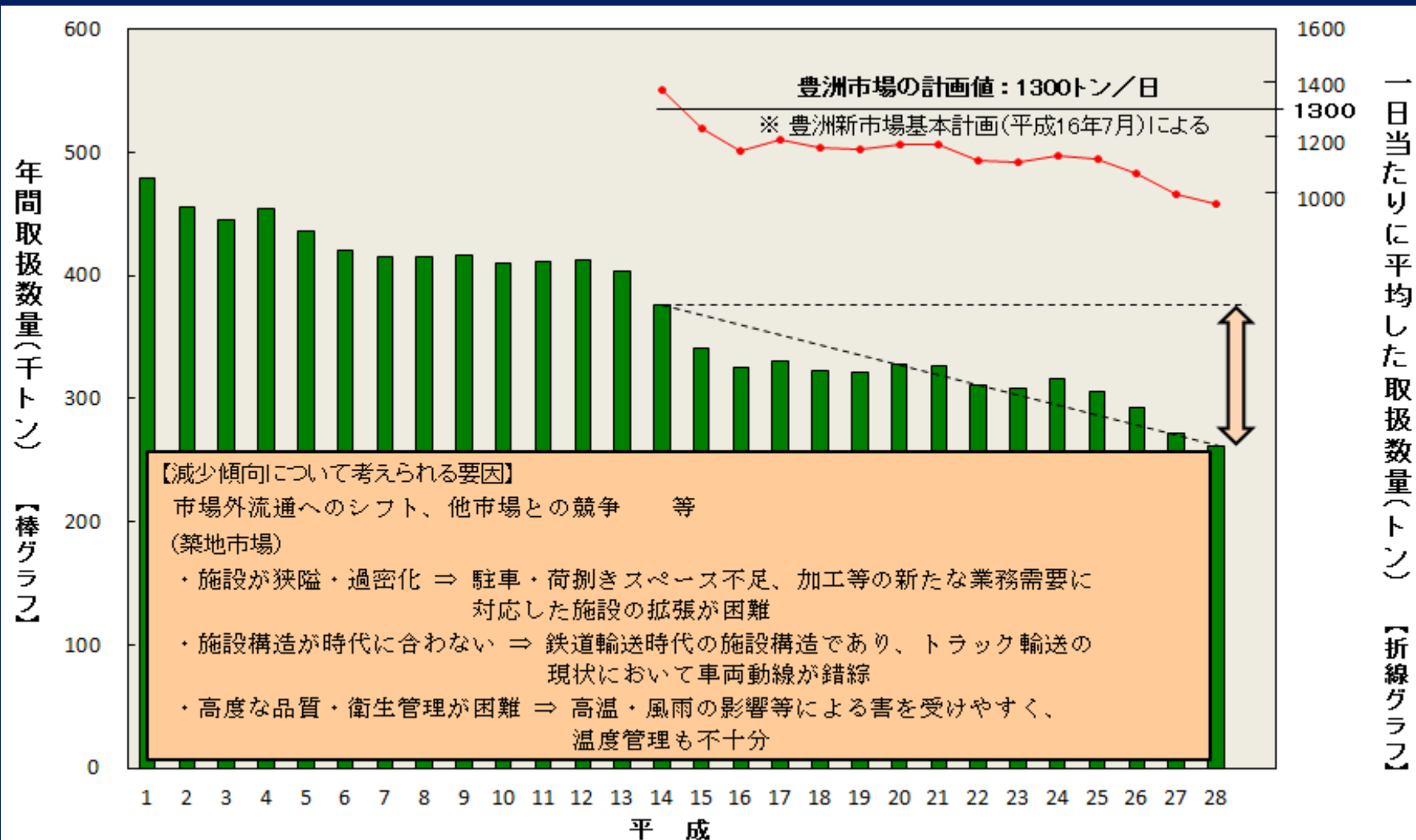
築地市場の取扱数量の推移（水産物）

平成14年（計画値を超えていた年）と比較して、3割強減（ $\updownarrow$ 相当量）



築地市場の取扱数量の推移（青果物）

平成14年（計画値を超えていた年）と比較して、約3割減（ $\updownarrow$ 相当量）



取扱数量の増加に向けた取組について

市場取扱量の増加

① 効率的な物流の実現

- ・ 駐車スペースの確保（築地市場 4,580台 ⇒ 豊洲市場 5,100台）、場内に外周道路を設置、物流動線を整理、売場近くに荷捌きスペースを配置（物流の円滑化、荷作業の効率化）
- ・ 水産卸7社共同の場内物流事業会社を設立
（荷捌きスペースの共同化、計画的な人員配置、小ロット配送から一括配送へ切替等）

② 閉鎖型による品質管理面での優位性

- ・ 高度な品質・衛生管理が可能となる施設
（例）各売場で品目ごとに適温管理を実施、5街区青果棟に自動立体低温倉庫を設置、6街区、7街区冷蔵庫棟に低温管理された加工室を配置
- ・ 高温・風雨による品質劣化や鳥・小動物からの被害を防止

③ 加工パッケージの整備によるニーズの取込

- ・ 専門小売店、食品スーパー等のニーズ（省力化、在庫縮小等）に対応
（例）5街区青果棟3階 加工パッケージ施設、6街区 加工パッケージ棟を整備

④ 輸出に向け国際基準をクリアしやすい施設

- （例）東京魚市場卸協同組合（水産仲卸業者の組合）が、輸出プロジェクトを始動

⑤ 情報の収集・発信

- （例）5街区青果棟1階、7街区水産卸売場棟3階に テストキッチンを設置、インターネットを活用した商品販売を実施（※ 下線は、築地市場で既に開始）

物流量増

⑥ 転配送施設の整備によるハブ機能の強化

- ・ 首都圏の流通機能の拠点として、7街区に 転配送センターを整備
- ・ 市場業者が、物流協同組合を設立

市場会計について

市場会計の仕組みと現状

1 中央卸売市場会計の仕組み

- ・ 地方公営企業法の一部(財務規定等)を適用し、**独立採算を原則**として、企業会計方式により運営
- ・ **市場使用料を主な収入**としており、地方公営企業法第21条の「料金」として徴収
- ・ 1年間の経営成績を示す「**収益的収支**」と、支出の効果が長期間にわたる施設整備等に係る「**資本的収支**」で構成

収益的収支

- ・ 当該年度の市場の経営活動に伴って発生する全ての収益と、それに対応する全ての費用から構成

資本的収支

- ・ 支出の効果が長期間にわたる施設の整備等に要する支出及びその財源となる収入
- ・ 収支に不足額が生じる場合には、市場会計の保有資金等で補てん
- ・ 施設整備のために支出した建設改良費は、施設完成後、毎年度減価償却費として費用化され、収益的収支に組込

2 東京都における一般会計から市場会計への繰入

- ・ 一般会計補助金は、公正取引の実現等を目的とした業務などの行政的経費について、その財源として充当
- ・ 一般会計出資金は、借り換え分を除く企業債償還金の1/2の額につき繰入を受けていたが、平成5年度から停止され、現在は繰入なし

<参考>

- ・ 平成28年4月1日付総務省通知「平成28年度の地方公営企業繰出金について(通知)」
一般会計から市場会計への繰出しの基準
 - ① 市場における業者の指導監督等に要する経費
現場取引等に対する指導監督等に要する経費として当該年度における営業費用の30%
 - ② 市場の建設改良に要する経費
市場施設の建設改良に係る企業債の元利償還金の2分の1

3 市場会計の現状(平成27年度決算)

収益的収支 (億円)	
区分	決算額
市場事業収益	193
営業収益	158
営業外収益	34
特別利益	0
市場事業費	186
営業費用	173
営業外費用	8
特別損失	4
差引	7

資本的収支 (億円)	
区分	決算額
市場資本的収入	1,135
企業債	981
国庫補助金	146
その他資本収入	9
市場資本的支出	1,192
建設改良費	1,046
企業債償還金	146
差引	△ 57

損益計算書 (億円)

区 分	
営 業 収 益	147
売上高割使用料	31
施設使用料	79
雑収益	36
営 業 費 用	167
管理費	114
業務費	1
減価償却費	51
資産減耗費	1
営 業 損 益	△20
営 業 外 収 益	34
営 業 外 費 用	7
経 常 損 益	7
特 別 損 益	△4
当 年 度 純 損 益	3

貸借対照表

区 分	
資産の部	
固 定 資 産	7,073
有形固定資産	7,070
無形固定資産	0
投資その他の資産	3
流 動 資 産	1,917
現金・預金	1,647
未収金	10
前払費用	90
前払金	170
貸倒引当金	△0
繰 延 勘 定	0
資 産 合 計	8,991

(億円)

区 分	
負債の部	
固 定 負 債	2,826
企業債	2,471
引当金	31
その他固定負債	324
流 動 負 債	590
企業債	185
未払金	383
その他	22
繰 延 収 益	543
負 債 合 計	3,959
資本の部	
資 本 金	4,327
剰 余 金	705
資 本 合 計	5,032
負 債・資 本 合 計	8,991

キャッシュ・フロー計算書 (億円)

業務活動によるキャッシュ・フロー	54
投資活動によるキャッシュ・フロー	△565
財務活動によるキャッシュ・フロー	835
資 金 増 減 額	324
資 金 期 首 残 高	1,323
資 金 期 末 残 高	1,647

(参考)

損益計算書

(単位：億円)

区 分		H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
営 業 収 益		143	143	141	141	139	136	138	142	144	147
	売上高割使用料	32	32	31	29	30	29	29	30	30	31
	施設使用料	81	82	81	81	80	80	79	79	79	79
	雑収益	29	29	29	30	29	28	30	33	35	36
営 業 費 用		158	157	160	155	152	151	153	155	164	167
	管理費	103	106	108	100	101	98	101	106	110	114
	業務費	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	減価償却費	49	49	50	49	48	47	46	44	52	51
	資産減耗費	5	1	2	4	2	4	5	3	1	1
営 業 損 益		△15	△14	△19	△14	△13	△15	△15	△13	△20	△20
営 業 外 収 益		43	38	34	26	26	36	29	24	32	34
営 業 外 費 用		26	22	7	5	6	18	11	6	11	7
経 常 損 益		2	2	8	8	8	3	3	5	1	7
特 別 損 益			△40	16	24	53			△2	△19	△4
当 年 度 純 損 益		2	△38	25	31	61	3	3	3	△18	3

※ なお、経常損益は、平成12年度以降黒字を維持している

市場会計の特徴

1 11市場を一体として捉えた事業運営

- ・ 11の中央卸売市場が同一の開設区域において相互に補完しながら一体として機能を発揮
- ・ 財政運営についても、11市場を一体的に捉え、市場使用料については、原則として全市場同一の料金体系を適用

2 卸売市場の公共性と市場使用料の特性

- ・ 卸売市場は生鮮食料品等の円滑な供給と消費生活の安定を図り、公正かつ迅速な取引を確保するという公共的役割を担うものであり、事業運営に際しては、収支均衡が望ましい
- ・ 市場使用料の改定は、市場業者の負担に直結し、経営に大きく影響

3 施設整備について

- ・ 東京都卸売市場整備計画(5年毎に策定)に基づき整備
- ・ 施設整備の財源は、資本的収入(企業債、国庫補助金等)と損益勘定留保資金、建設改良積立金等

豊洲市場の整備費とその財源(平成28年10月現在)

事業費見込額 5,884億円

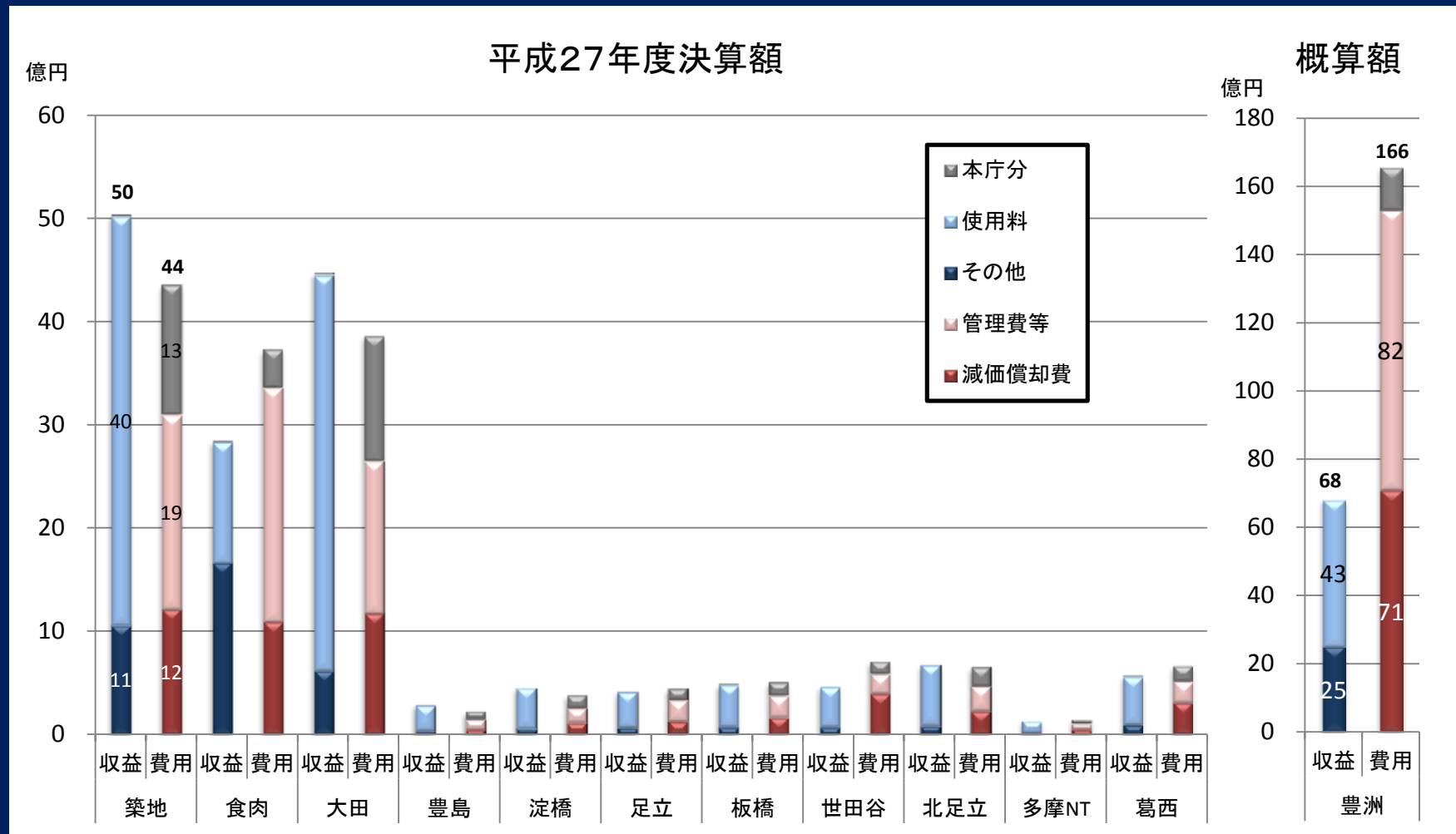
建設費 2,744億円
土壌汚染対策費 860億円
その他関連工事費等 421億円
用地取得費 1,859億円

財源

H28執行見込 1,421億円 (H28発行企業債を含む)
企業債(H27まで) 2,627億円
国庫交付金 208億円
保有資金等 1,628億円

保有資金及び
築地跡地処分収入

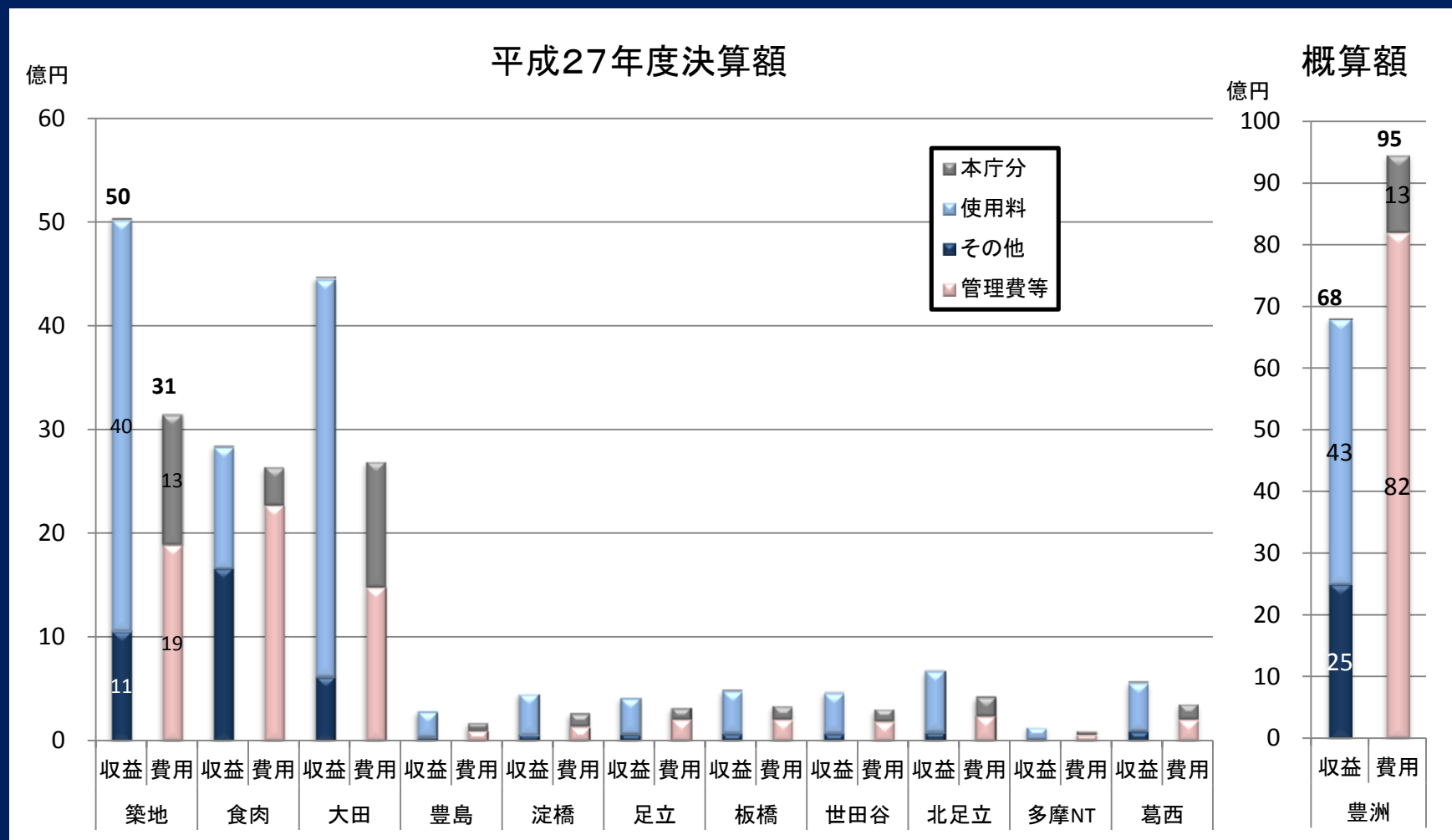
各市場の収支(豊洲市場は開場後概算額)



※ 本庁を含む11市場全体の収支は黒字(営業損益ベース、市場財源分のみ)

※ 本庁分の経費は各場の市場使用料により按分

各市場の収支（豊洲市場は開場後概算額・減価償却費を除く）



※ 本庁を含む11市場全体の収支は黒字（営業損益ベース、市場財源分のみ）

※ 本庁分の経費は各場の市場使用料により按分

長期修繕費の試算

1. 「建築物のライフサイクルコスト(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修平成17年版)」に基づく試算

- ・延床面積による試算
- ・年毎の面積あたりの修繕費 × 豊洲市場延床面積(517,000m²)

2. 大田市場の修繕費実績に基づく試算

- ・修繕費実績(竣工(元年度)から27年間、28、29年度は予算額)から面積あたりの修繕単価を試算(30年度以降は29年度予算額を設定)
- ・年毎の大田市場修繕単価 × 豊洲市場延床面積

3. 東京国際展示場の修繕費実績に基づく試算

- ・修繕費実績(竣工(7年度)から21年間)から東京国際展示場建設費(約1,800億円)あたりの修繕費比率を試算
- ・年毎の国際展示場修繕比率 × 豊洲市場建設費

長期修繕の対象物

- ・青果棟、水産仲卸売場棟、水産卸売場棟等の主要施設
- ・小口買参棟、加工パッケージ棟等の付帯施設
- ・地下水管理システム、外周道路、棧橋、歩行者デッキ等

対象とならないもの

- ・補助315号線(建設局)
- ・豊洲ぐるり公園(江東区)

- ※ ・「建築物のライフサイクルコスト」に基づく試算においては、卸売市場のモデルがないため、一般的な事務所建築物と仮定
- ・大田市場及び国際展示場の修繕費実績による試算においては、建物の規模及び仕様が大きく異なる。

長期修繕費の試算結果(参考値)

1. 「建築物のライフサイクルコスト」に基づく延床面積による試算

単位(億円)

年数	1-5年	6-10年	11-15年	16-20年	21-25年	26-30年	31-35年	36-40年	41-45年	46-50年	51-55年	56-60年	61-65年	合計
建築	5.4	7.2	21.0	8.4	10.2	26.8	9.7	10.2	21.0	10.0	9.7	10.0	9.6	159
電気	11.4	21.6	54.1	52.9	37.7	120.4	15.8	57.0	52.9	38.4	22.3	24.4	11.7	521
機械	12.2	27.2	30.7	65.7	71.9	74.7	19.1	69.6	28.2	81.1	21.1	28.8	15.5	546
合計	29.0	56.0	105.8	127.0	119.8	221.9	44.6	136.8	102.1	129.5	53.1	63.2	36.8	1,226

2. 大田市場の修繕費実績に基づく試算

単位(億円)

年数	1-5年	6-10年	11-15年	16-20年	21-25年	26-30年	31-35年	36-40年	41-45年	46-50年	51-55年	56-60年	61-65年	合計
建築	1.9	3.3	2.2	3.0	6.2	19.6	26.0	26.0	26.0	26.0	26.0	26.0	26.0	218
電気	1.1	3.4	2.8	14.7	10.1	26.0	26.0	26.0	26.0	26.0	26.0	26.0	26.0	240
機械	2.5	1.6	3.2	11.1	9.8	22.8	39.7	39.7	39.7	39.7	39.7	39.7	39.7	329
合計	5.5	8.4	8.2	28.9	26.2	68.5	91.7	91.7	91.7	91.7	91.7	91.7	91.7	788

3. 東京国際展示場の修繕費実績に基づく試算

大規模修繕実績による試算

工種	1-5年	6-10年	11-15年	16-20年	21年	合計
建築	0.4	0.0	4.1	90.2	4.5	99
電気	0.2	1.6	0.0	56.0	2.4	60
機械	0.6	0.0	2.7	13.7	3.3	20
合計	1.2	1.6	6.8	159.9	10.2	179

「建築物のライフサイクルコスト」を参考に試算

工種	22-65年				
建築	4.7 億円/年 ×	1.12 倍 ×	44 年	=	232 億円
電気	2.9 億円/年 ×	1.49 倍 ×	44 年	=	190 億円
機械	1.0 億円/年 ×	2.34 倍 ×	44 年	=	103 億円
合計	525				

単位(億円)

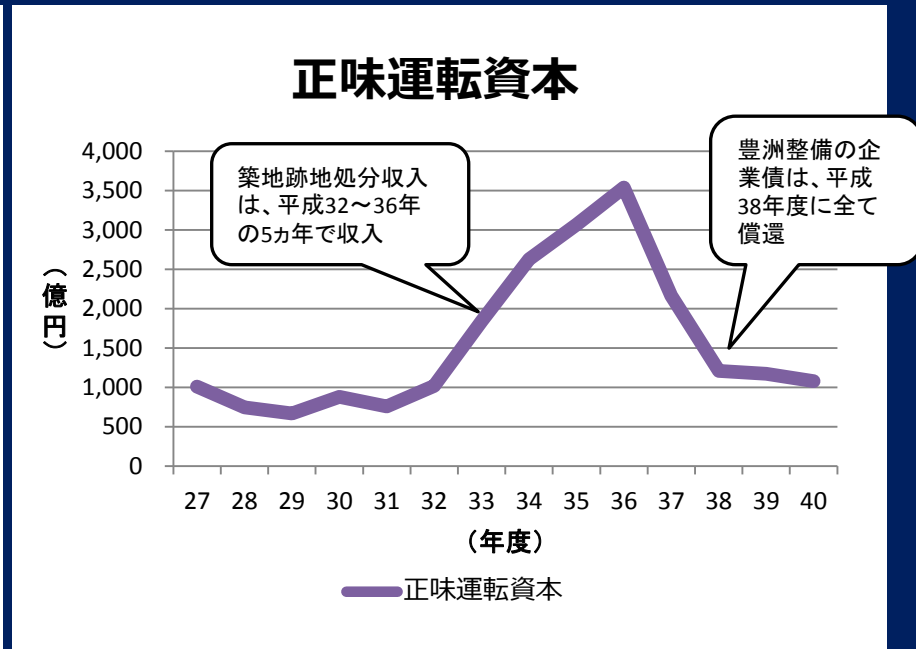
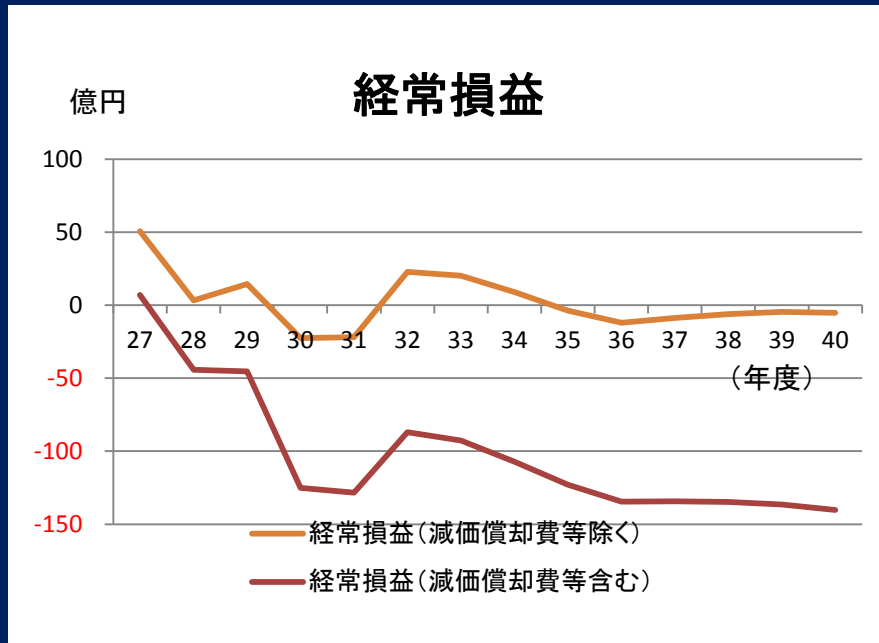
工種	大規模	小規模	合計
建築	331	318	649
電気	250	44	294
機械	123	21	144
合計	704	383	1,087

市場会計収支試算

試算条件

- ・ 豊洲市場開場 → 平成30年度
- ・ 各場の整備・改修費 → 年50億円
- ・ 築地市場跡地処分収入 → 4,386億円 (環状2号線用地部分の有償所管替単価に基づき試算)
- ・ 一般会計出資金 → 見込まず
- ・ 売上高割使用料収入 → 5年毎3%減
- ・ 企業債 → 借換えなし

<試算結果>



※ 試算条件については、市場PTとの事前調整を踏まえ設定

(参考)

損益計算書及び資本的収支

(単位：億円)

損益計算書 (収益の収支／税抜)	区分	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
	営業収益	147	152	153	169	169	169	169	169	168	168	168	168	168	167
	売上高割使用料	31	32	33	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	31
	施設使用料	79	79	79	82	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
	雑収益	36	40	41	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
	営業費用	167	225	227	305	309	313	316	319	322	325	328	331	335	338
	管理費等	116	174	175	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196	196
	減価償却費	51	51	52	109	113	117	120	123	126	129	132	135	139	142
	営業損益	△20	△74	△74	△136	△140	△143	△146	△149	△154	△157	△160	△163	△166	△170
	営業外収益	34	88	47	35	35	80	69	58	46	35	35	34	34	34
	営業外費用	7	59	18	24	24	24	15	15	15	12	9	6	4	4
	経常損益	7	△44	△45	△125	△128	△87	△93	△107	△123	△134	△134	△135	△136	△140
	特別利益	－	－	－	388	－	744	744	744	744	744	－	－	－	－
	特別損失	4	－	－	1,191	68	5	35	－	－	－	－	－	－	－
	当年度純損益	3	△44	△45	△929	△196	652	616	637	621	610	△134	△135	△136	△140

経常損益 (減価償却費等除く)	51	3	15	△23	△22	23	20	9	△4	△12	△9	△6	△5	△5
--------------------	----	---	----	-----	-----	----	----	---	----	-----	----	----	----	----

資本的収支 (税抜)	資本的収入	1,134	1,277	0	56	15	148	148	148	148	148	15	15	15	15
	資本的支出	1,116	1,692	91	121	50	650	50	118	449	410	1,381	961	50	100
	建設改良費	970	1,507	57	90	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
	企業償還金	146	185	33	31	－	600	－	68	398	360	1,331	911	－	50

正味運転資本	1,007	744	668	880	755	1,015	1,842	2,626	3,066	3,536	2,161	1,209	1,169	1,079
--------	-------	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

※平成27年度は決算値、平成28年度以降は試算条件に基づく試算。数値は、原則として、表示単位未満四捨五入のため、合計等に一致しないことがある。

会計上、特別利益はH32年度に全額計上されるが、過去の事例をもとに5等分し、現金収入されるH32～36年度に表示している。

試算結果を踏まえた対応

試算結果

- ・ 経常損益は赤字になるが、減価償却費等（現金支出を伴わないもの）を控除した収支はほぼ均衡し、10年以上、会計として運営可能な資金を保有

豊洲市場開場後の市場会計

- ・ 豊洲市場の維持管理費については、内部努力により抑制
- ・ 豊洲市場の修繕については、施設の状況を踏まえて実施
- ・ 築地市場跡地の処分収入を活用した企業債借換抑制等

今後も、効率的な財政運営に努めていく

事業者の負担と事業継続性について

1 事業者の負担について

- ◎ 使用料の料率や単価は市場共通
- ◎ 豊洲市場の場合、低温施設使用料(卸売業者低温売場、低温荷さばき場、低温作業所)が適用される場所があり、その分は単価増

市場施設利用に伴い事業者が負担する使用料等
(条例第94条第1項、第2項)

○市場使用料

売上高割使用料

$$= \text{販売価格} \times \text{数量} \times \text{料率}$$

施設使用料 (面積割)

$$= \text{単価} \times \text{使用面積}$$

○光熱水費

- ・ 電力、電話、ガス、水道、暖房、冷房等の費用
- ・ 使用指定を受けた範囲で使用したもの、使用量に応じて負担
- ・ 単価は、前年度の支払総額を総使用量で除算
(豊洲市場における空調費負担も同様の考え)

使用料一覧(主なもの)

【売上高割使用料】

種別	取扱物品	率
卸売業者の卸売金額	水産物・青果・花き	1000分の2.5
	食肉	1000分の2.0
	その他（鳥肉、鳥卵など）	1000分の1.25
仲卸業者の販売金額 （ただし、いわゆる直荷に 対応する販売分）	水産物・青果・花き	1000分の2.5
	食肉	1000分の2.0
	その他（鳥肉、鳥卵など）	1000分の1.25
関連事業者の販売金額	生鮮食料品	1000分の1.0

【施設使用料】

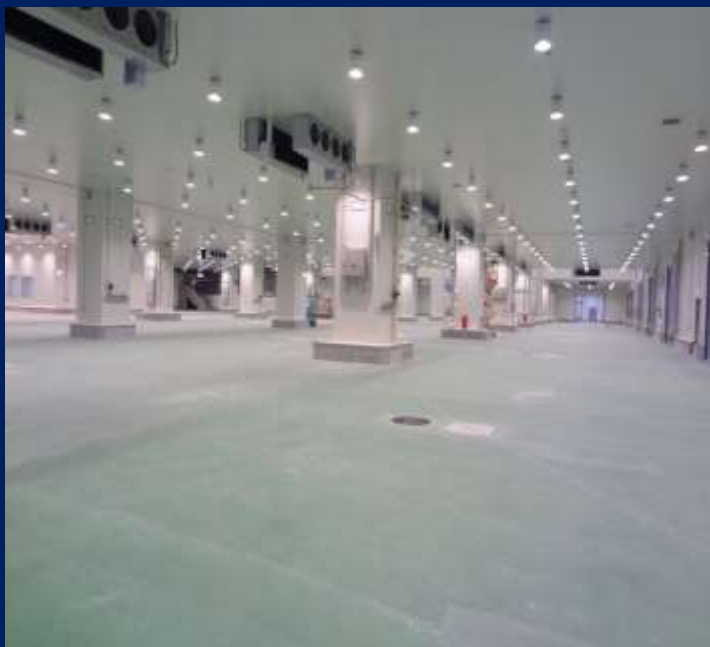
種別		内容	単価 (円)
卸売業者売場 卸売業者低温売場 *		1月 1㎡につき	545 750
仲卸業者売場		1月 1㎡につき	2,150
関連事業者営業所		1月 1㎡につき	2,386
事務室		1月 1㎡につき (売買参加者及び買出人団体等)	2,211 1,193
荷さばき場 低温荷さばき場 *		1月 1㎡につき	545 750
作業所 低温作業所 *		1月 1㎡につき	1,409 1,614
買荷保管所		1月 1㎡につき	253
倉庫		1月 1㎡につき(市場取扱販売物品用) (上記以外のもの)	1,029 643
冷蔵庫		1月 1㎡につき	1,224 他
車両置場		1月 1㎡につき (売買参加者及び買出人団体等)	679 366
その他の施設	建物・工作物の敷地	1月 1㎡につき	822
	更地	1月 1㎡につき	453
	その他	1月 1㎡につき	195

* 平成28年3月31日条例改正により新設(未施行)

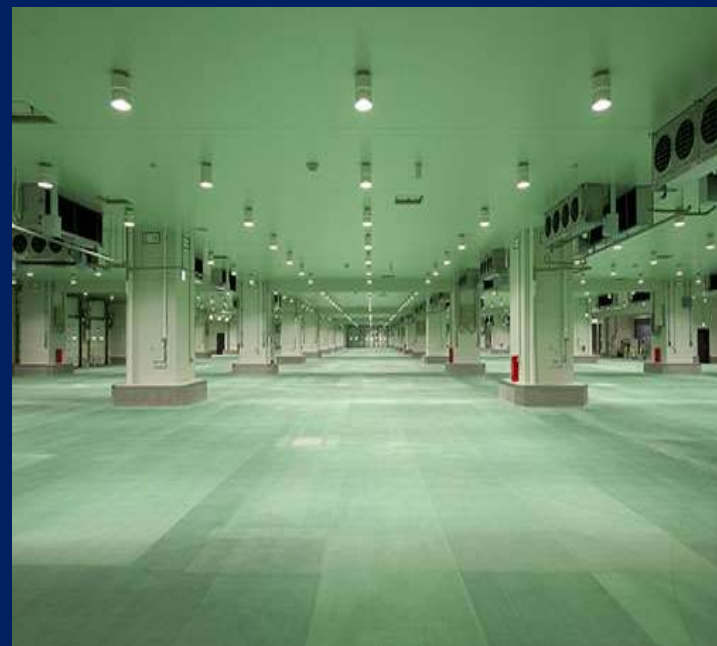
低温施設使用料が適用される施設

都が従来の整備水準を超えて低温化に必要な断熱機能を付加した施設

主な施設： 7 街区低温卸売場・転配送センター
5 街区加工パッケージ施設



【低温卸売場（7街区）】



【転配送センター】

2 使用指定面積について

◎ 豊洲市場の使用指定面積(予定)は、築地市場とほぼ同じ

【築地市場と豊洲市場の使用指定面積比較】

(単位: m²)

項目	築地市場	豊洲市場	増減
合計	213,154 (都整備の冷蔵庫 12,520m ³)	221,070	7,916 (都整備の冷蔵庫 △12,520m ³)
売場	52,318	51,342	△ 976
卸売業者売場	37,120	12,716	△ 24,404
卸売業者低温売場	-	21,881	21,881
仲卸業者売場	15,197	16,745	1,548
荷さばき場	13,039	26,514	13,475
荷さばき場	13,039	6,032	△ 7,007
低温荷さばき場	-	20,482	20,482
作業所	5,256	8,536	3,280
作業所	5,256	8,206	2,950
低温作業所	-	330	330
関連事業者営業所	3,435	5,717	2,282
事務所	32,734	35,732	2,998
車両置場	72,684	74,974	2,290
その他*	33,688	18,255	△ 15,433

* その他・・・倉庫や建物工作物の敷地など

【面積減少の理由】豊洲市場では、冷蔵庫棟を事業用定期借地で建設

豊洲市場の使用指定外施設

閉鎖型施設として、物流の効率化や品質・衛生管理を確保する観点から
屋内に必要な施設・動線を確保

主な施設：プラットホーム・ターレスロープ・入場管理室
連絡通路（6・7街区）・見学者通路



【プラットホーム】



【入場管理室】