

3 中央卸売市場会計の 持続可能性の検証

豊洲移転時の収支試算の条件とパターン

収支試算の条件

○ 平成29年度予算をベースとして推計

- ・ 一般会計繰入金の対象範囲や水準は、据え置き
- ・ 改修経費を50億円/年とした上で、5年毎に5億円/年ずつ増加するものと仮定して試算

※ 市場会計の企業債残高：約3,600億円（平成29年度末見込）

〈返済年度〉 H32：600億円、H34：100億円、H35：400億円、
H36：350億円、H37：1,350億円、H38：800億円

【変更点】

- ・ 売上高割使用料は、5年毎に3%ずつ減少するものと仮定して試算

※ 市場問題プロジェクトチーム第1次報告書と同一条件

○ 豊洲市場に移転した場合の推計条件

- ・ 豊洲単体の経常収支は、年間▲92億円（うち減価償却費71億円）、償却前収支は年間▲21億円として試算

【変更点】

- ・ 追加対策工事の反映（地下ピット 55億円、地下水管理システム 25億円）

※ 第6回専門家会議で示された対応策のうち、最大額で試算

試算のパターン

パターンⅠ：豊洲移転（現状案）ベース ※ 経営改善策及び用地の売却・長期貸付の影響は含まない

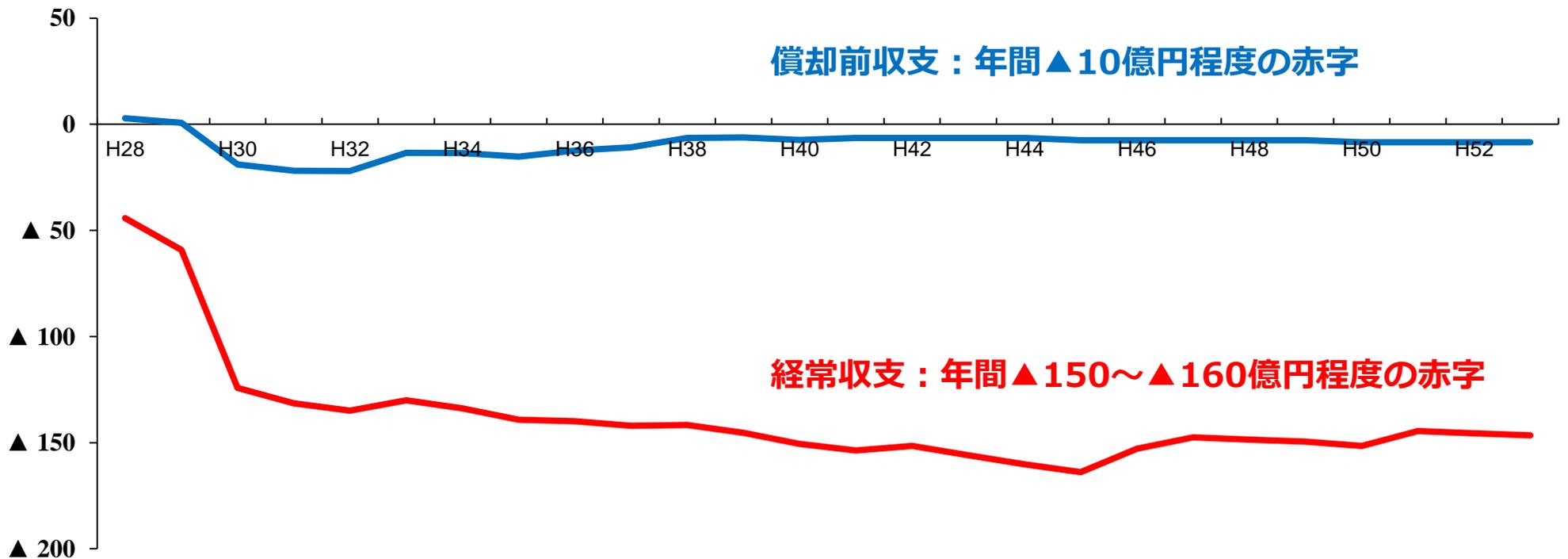
パターンⅡ：Ⅰに加えて、経営改善策を実施する場合

パターンⅢ：Ⅱに加えて、築地市場用地を一般会計に売却（有償所管換）する場合

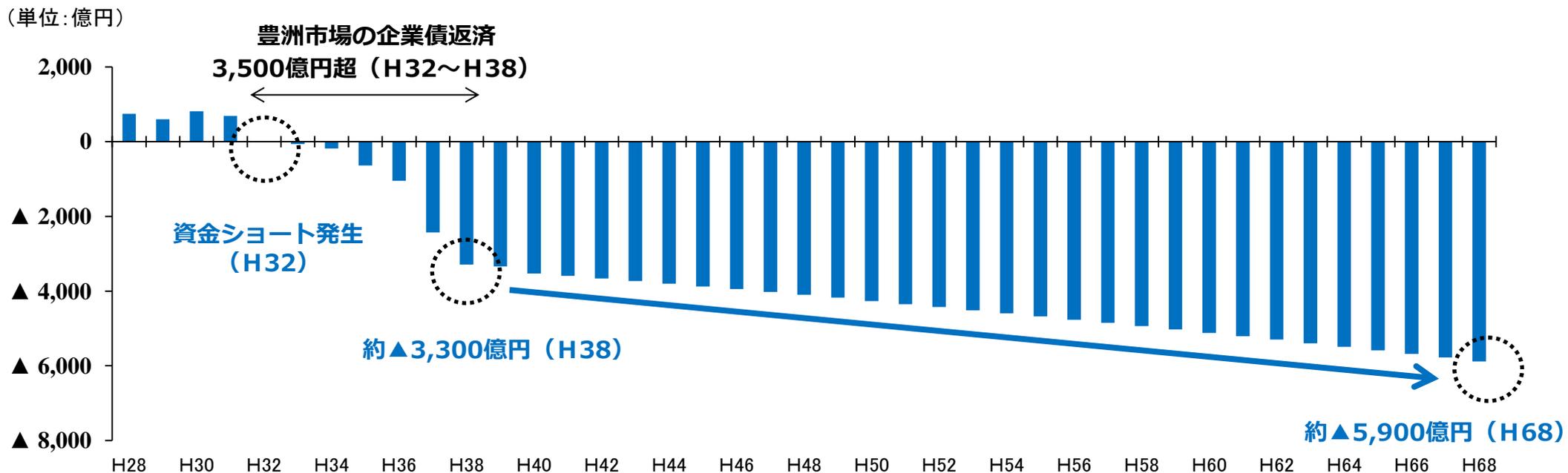
パターンⅣ：Ⅱに加えて、築地市場用地を長期貸付する場合

- 経常収支は、豊洲市場の減価償却費（将来の市場の建替財源等）が重荷となって、年間▲150～▲160億円程度の赤字が継続
- 償却前収支は、年間▲10億円程度の赤字で推移する見通し

(単位:億円)



- 豊洲市場を整備する際に発行した企業債（借金）の返済により、平成32年度には**資金ショートが発生する見込み**
- 豊洲市場の企業債（借金）の返済が終了する平成38年度以降も、**累積赤字は増加していく見通し**



慢性的に赤字が見込まれ、資金ベースでも累積赤字が増加していく見通し

パターンⅡ 経営改善策の試算条件

当面の経営改善策

○ 年間20億円の経営改善を図ると仮定して試算

※ 平成30～31年度:10億円/年、平成32年度～:20億円/年として試算

(改善策イメージ)

- ・ ランニングコストの縮減（豊洲市場及び各市場の維持管理費の精査・縮減など）
- ・ 効率的な執行体制の構築（中央卸売市場部局の組織・人員体制の見直しに伴う人件費の縮減など）
- ・ 公開空地等の活用（豊洲市場の屋上緑化広場におけるオープンカフェの設置など）

など

中長期的な経営改善策

※ 今回の試算額には織り込んでいない

○ 今後の人口減少や物流環境の変化等を見据えて、以下のような取組の検討が必要

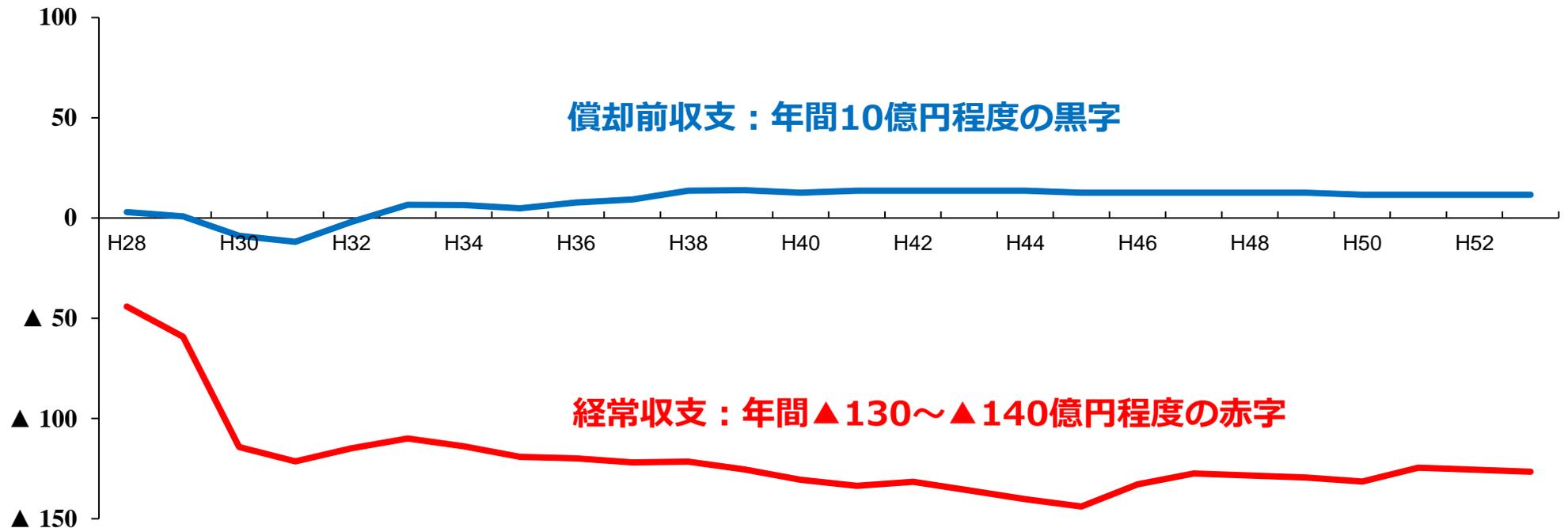
(改善策イメージ)

- ・ 指定管理者制度など民間的経営手法導入の検討
- ・ 11市場のあり方の検討（再編整備・地方卸売市場への転換等の経営改善策の検討など）

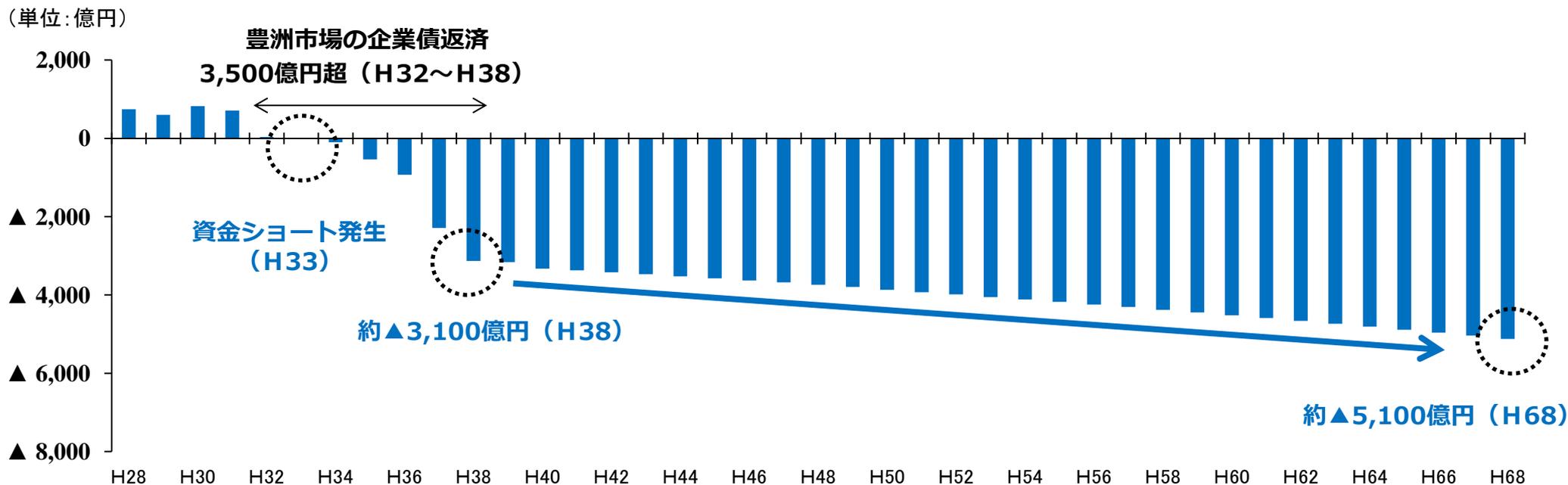
など

- 経常収支は、一定程度改善するものの、年間▲130～▲140億円程度の赤字で推移する見通しで、将来の市場の**建替財源を確保**することは、依然として**困難な状況**
- 償却前収支は、経営改善策の実施前は赤字であったが、年間10億円程度の黒字に改善する見通し

(単位:億円)



- 経営改善策を実施することで、資金収支は一定程度改善されるものの、
平成33年度には資金ショートが発生する見込み
- 経営改善策の実施前と同様に、豊洲市場の企業債（借金）の返済が終了する
平成38年度以降も、累積赤字は一貫して増加していく見通し



償却前収支は黒字転換するものの、資金ベースでは累積赤字の増加は改善されない

パターンⅢ 築地市場用地活用の試算条件

築地市場用地を活用する場合として、今回は『売却』と『長期貸付』の2パターンを試算

築地市場用地を売却する場合

○ 平成33年度に4,596億円で一般会計に売却（有償所管換）すると仮定して試算

※ 土地価格は、環状2号線用地を除いた面積で、土地処分に際し一般的に考慮すべき埋蔵文化財調査費用等▲200億円を差し引いた額

※ 今回の土地価格は、複数の外部専門家がアドバイザーとして助言しながら、専門知識（不動産鑑定士等）を有する内部職員がまとめた「価格調査」に基づくもの

※ 一般会計に用地を売却する場合は、法令上「有償所管換」として整理している

（参考法令：東京都公有財産規則）

第十条 公有財産を、所属を異にする会計の間において所管換・・・当該会計の間において有償で整理するものとする。

《参考：前回の土地価格の試算条件との比較》

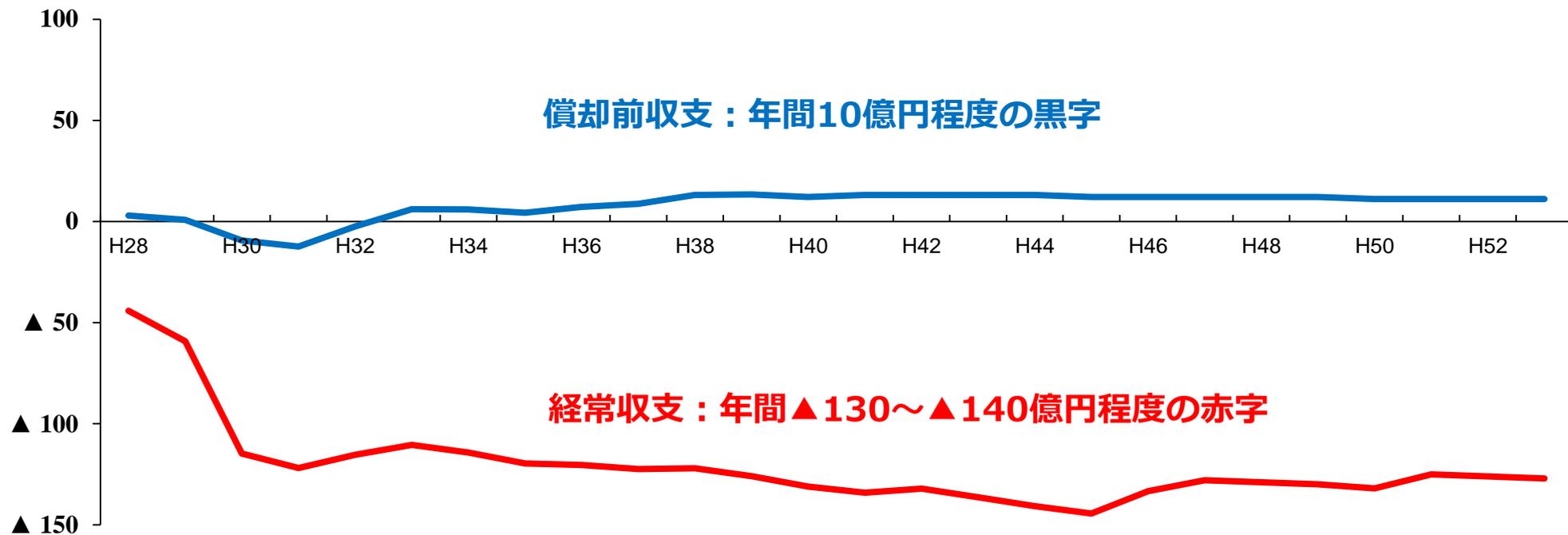
【前回】4,386億円 ⇒ 【今回】4,596億円（+210億円）

※ 前回は、過去、環状2号線整備に関連して算定した築地市場用地の価格を参考として推計（今回と同様に、土地処分に際して一般的に考慮すべき埋蔵文化財調査費用等▲200億円を差し引いた額）

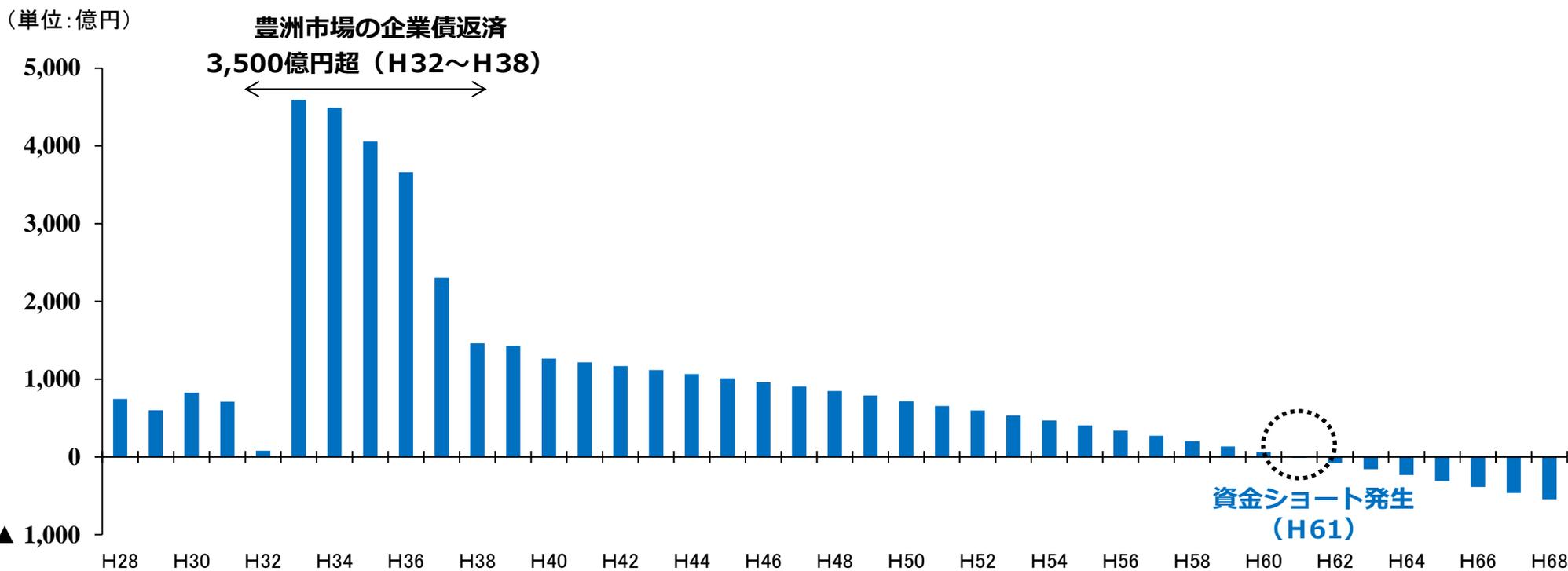
【パターンⅡと同】

- 経常収支は、一定程度改善するものの、年間▲130～▲140億円程度の赤字で推移する見通しで、将来の市場の建替財源を確保することは、依然として困難な状況
- 償却前収支は、経営改善策の実施前は赤字であったが、年間10億円程度の黒字に改善する見通し

(単位:億円)



- 築地市場用地の売却収入（平成33年度：4,596億円）により、豊洲市場を整備する際に発行した企業債（借金）は、全て期限どおりに返済することが可能
- 今後約30年程度は事業継続が可能^{な見込み}であるが、累積資金は年々減少の見通し



豊洲市場の借金は全て返済でき、当面は事業継続が可能であるが、累積資金は年々減少

パターンⅣ 築地市場用地活用の試算条件

築地市場用地を長期貸付する場合

○ 平成33年度から年間160億円で貸付を行うと仮定して試算（貸付は附帯事業として実施）

※ 50年間の長期貸付を行うと仮定して試算

◀貸付料（定期借地権）の試算条件▶

○ 貸付料 : 事業用＝土地価格の3.6%、住宅用＝土地価格の2.7%とした金額から、貸付条件の制約を想定し▲10%を減額

※ 貸付料は今回の土地価格をベースとしており、経済情勢等に伴う地代の改定（通常は3～5年毎）は見込んでいない

※ 土地価格に対する割合について、事業用は豊洲の千客万来施設、住宅用は北青山3丁目地区の実績に基づく

○ 貸付面積 : 全体20.7万㎡のうち道路想定部分を除いた17.2万㎡（事業用 11.3万㎡、住宅用5.9万㎡）

※ 貸付面積は、今回の土地価格調査をベースに試算したもの

（参考：地方公営企業法及び地方公共団体の財政の健全化に関する法律（公営企業に係る部分）の施行に関する取扱いについて）

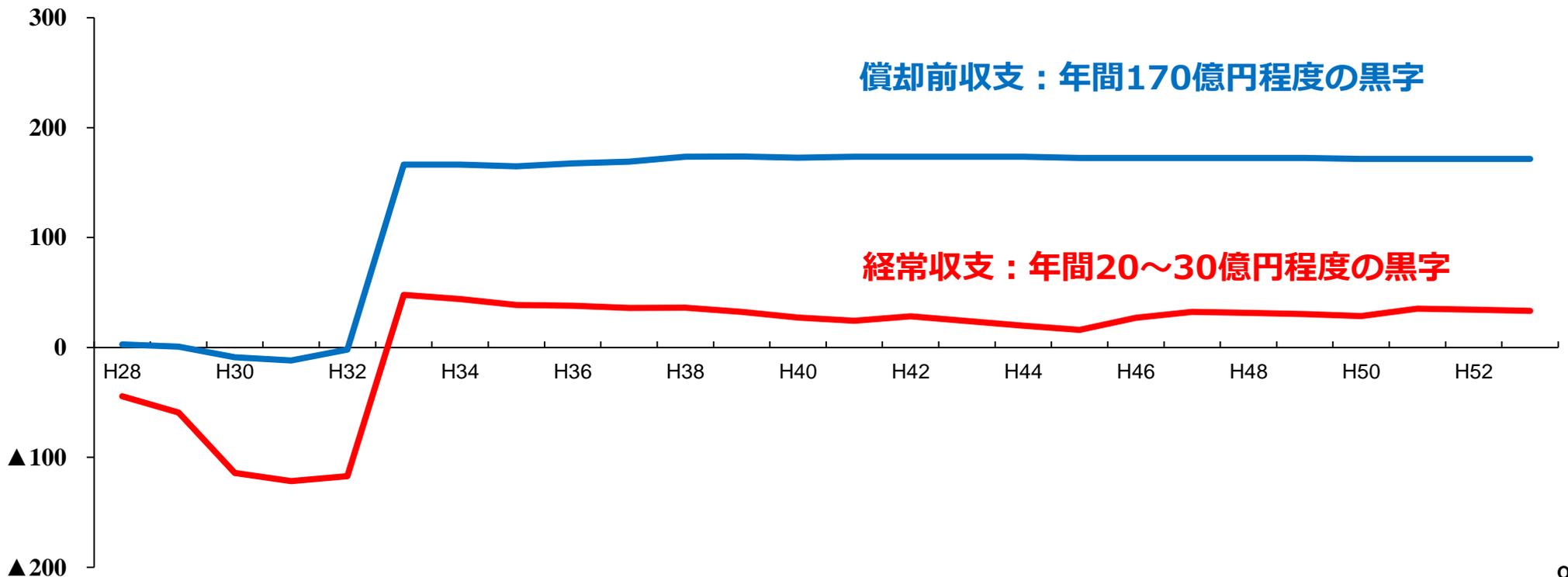
三(三) 附帯する事業とは、・・・次のいずれかに該当する場合をいうものであること

2 本来の事業に係る土地、施設等の資産、知識及び技能を有効活用する関係にある場合

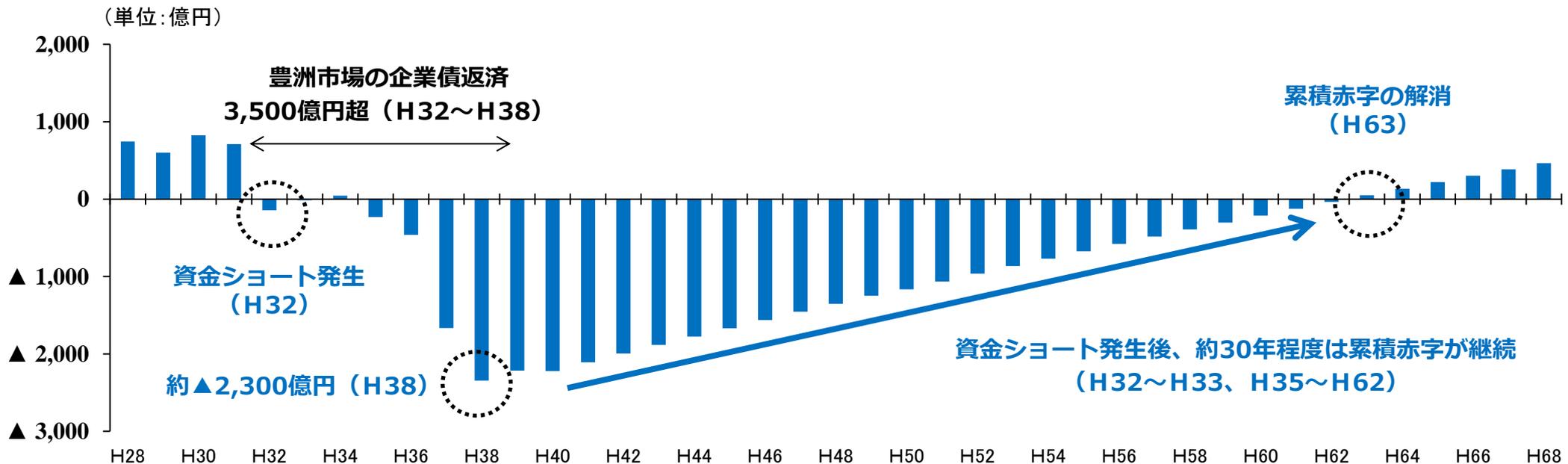
3 本来の事業の実施により生じる開発利益に着目し、これを本来の事業の健全な運営に資するため吸収する関係にある場合

- 築地市場用地を民間企業等に長期貸付（定期借地権）した場合、地代収入により経常収支・償却前収支は大幅に改善
- 加えて、毎年の継続的な収入となるため、収支は**安定的に黒字基調で推移する見通し**

(単位:億円)

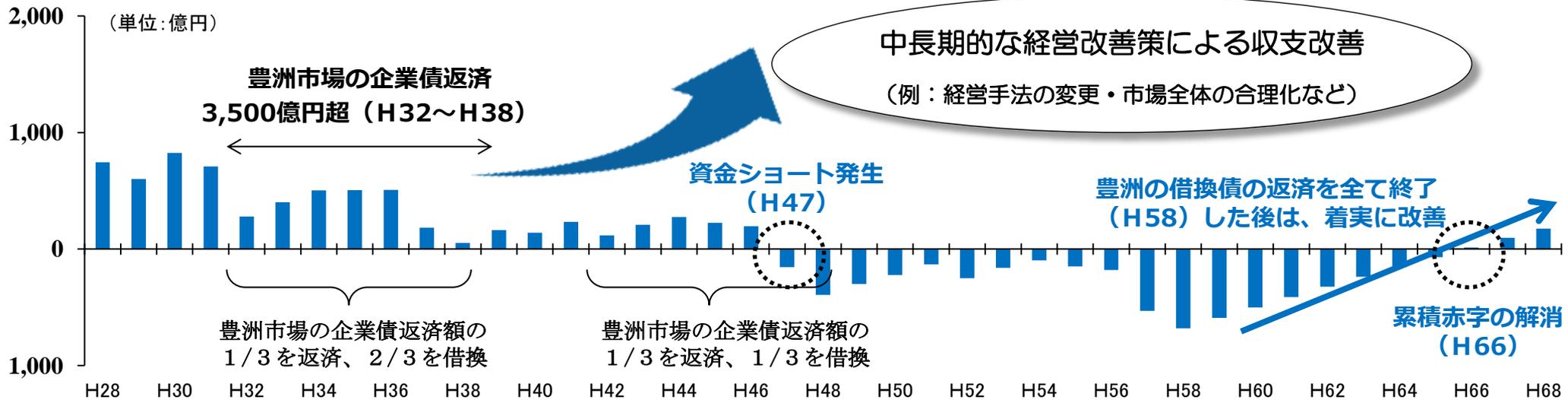


- 豊洲市場を整備する際に発行した企業債（借金）の返済により、平成32年度には**資金ショートが発生する見込み**
- この返済が終了する平成38年度以降は、継続的な地代収入により着実に改善するものの、**資金ショート発生後、約30年程度は累積赤字が継続する見通し**



継続的な地代収入により、経常収支や償却前収支は安定的に推移するものの、**資金繰り対策を行わなければ、事業継続性の確保は厳しい状況**

- 豊洲市場の企業債（借金）の返済資金として、**借換制度（※）**を活用した場合、**用地の長期貸付を行った場合でも、15年以上は資金不足が生じない見込み**
 （※）借換制度の概要については次頁参照（原則として発行時点から30年間まで借換可能）
- 一方で、平成58年度に豊洲の借換債の返済が全て終了した後、**資金収支は着実に改善していくものの、平成47年度から約20年程度は累積赤字が続くと見込まれることから、中長期的な経営改善策や資金繰り対策が必要不可欠**



借換制度を活用すれば、平成46年度までは資金不足が生じない見込みであるが、事業継続性を確保するためには、中長期的な経営改善策の実施が必要不可欠

(参考) 企業債の借換制度

- **企業債の償還年限は、これを財源とする施設の耐用年数の範囲内でなければならない**
- **一方で、償還年限の範囲内であれば、資金繰り対策として、毎年の償還額を平準化するために、借換えを行うことが法令上認められている**

(参考法令・通知①：地方財政法)

第五条

地方公共団体の歳出は、地方債以外の歳入をもって、その財源としなければならない。ただし、次に掲げる場合においては、地方債をもってその財源とすることができる。

三 地方債の借換えのために要する経費の財源とする場合

(参考法令・通知②：地方債同意等基準)

第二 一 2 (3)

借換債については、当初の実質的な償還年限の範囲内のものであって地方公共団体の負担の増大をもたらすものでないもの、施設の耐用年数に比して財源とした地方債の償還期間が短いこと等により元利償還の平準化や償還年限の延長を図ることに合理的な理由がある場合・・・適切と考えられるものであること

第二 一 3 (3)

借換債の償還年限については、当該借換えの対象となる地方債を財源とする事業の状況、施設の耐用年数、当該団体の公債費負担等の財政状況を踏まえ、適当と認められるものであること

パターン別試算結果のまとめ

区 分		償却前収支	経常収支	資金収支
I	豊洲移転（現状案）	▲10億円/年 ＜運営自体が厳しい状況＞	▲150～▲160億円/年 ＜建替財源の確保は困難＞	平成32年度に資金ショート ＜事業継続期間：2年間＞
II	経営改善策 （20億円/年と仮定した場合）	10億円/年 ＜運営自体は継続可能＞	▲130～▲140億円/年 ＜建替財源の確保は困難＞	平成33年度に資金ショート ＜事業継続期間：3年間＞
III	II（経営改善策） ＋ 築地用地を売却	10億円/年 ＜運営自体は継続可能＞	▲130～▲140億円/年 ＜建替財源の確保は困難＞	平成61年度に資金ショート ＜事業継続期間：31年間＞
IV	II（経営改善策） ＋ 築地用地を長期貸付	170億円/年 ＜安定的な運営が可能＞	20～30億円/年 ＜赤字から黒字に転換＞	平成47年度に資金ショート 継続的な地代収入等により 平成66年度からは再度黒字化

まとめ 3 事業継続性の確保に向けて今後取り組むべき方向性

- 現状のまま豊洲移転を行った場合、企業債（借金）の返済を迎える**数年後には資金ショート**に陥り、その後も累積赤字は増加する見通し
- **当面の経営改善策を実施**することにより、**一定程度の改善**を図れるものの、**事業継続性を確保**するという課題は、**解決し得ない状況**
- このため、豊洲移転を行う場合は、市場会計の持続可能性確保に向けて、**築地市場用地をどのように活用していくかが重要**
- 今回、築地市場用地の「**売却**」又は「**貸付**」を行った場合の推計を行い、いずれも**長期的には資金ベースで改善**が見込まれることが判明した
- 一方で、安定的な事業継続に向けて、今後の人口減少や物流環境の変化、卸売市場の取扱量の動向などを見据えると、**中長期的な経営改善策を実施**することが必要不可欠

「資産の有効活用・中長期的な経営改善策・事業継続性」の観点からの検討が重要