

第3回 市場使用料あり方検討委員会

市場使用料の現状と今後の方向性
(参 考 資 料)

平成 2 3 年 8 月 1 2 日

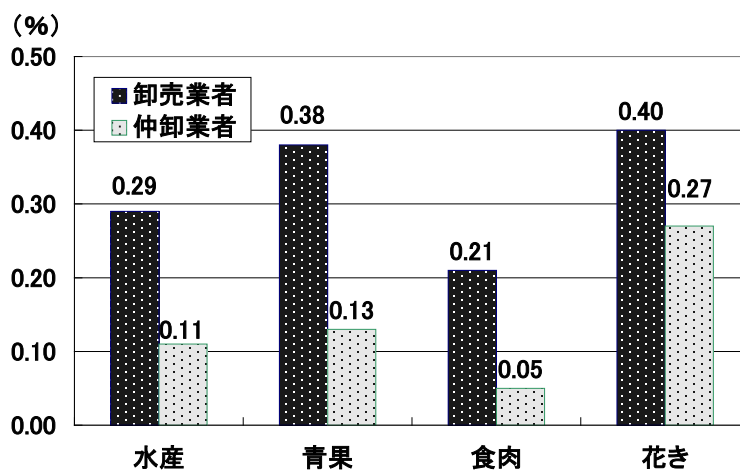
東京都中央卸売市場

目 次

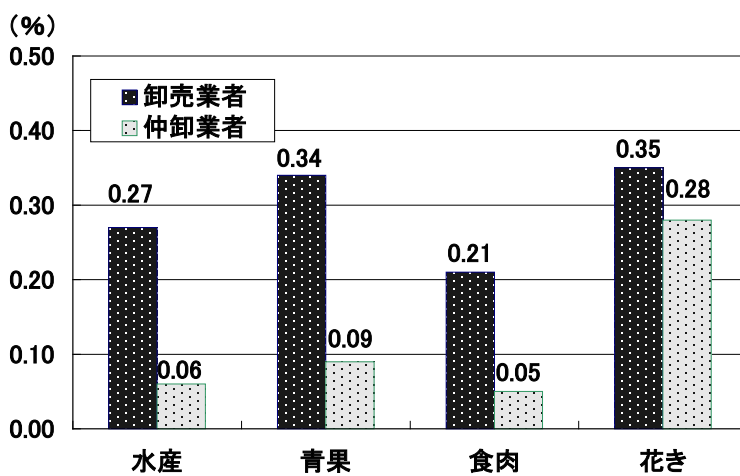
1	売場使用料の対売上高比率	1
2	使用面積平米当たりの売場使用料	2
3	売場使用料の対売上総利益比率	3
4	使用料業態別負担割合（平成 21 年度）	4
5	市場使用料収入の業態別内訳比較（平成 11 年度及び 21 年度）	4
6	卸売業者業種別使用料構成比推移	5
7	売上高割使用料の料率と負担割合	5
8	市場使用料の対象経費等	6
9	これまでの機能強化のための整備と負担方法	7

1 売場使用料の対売上高比率

◆平成21年度

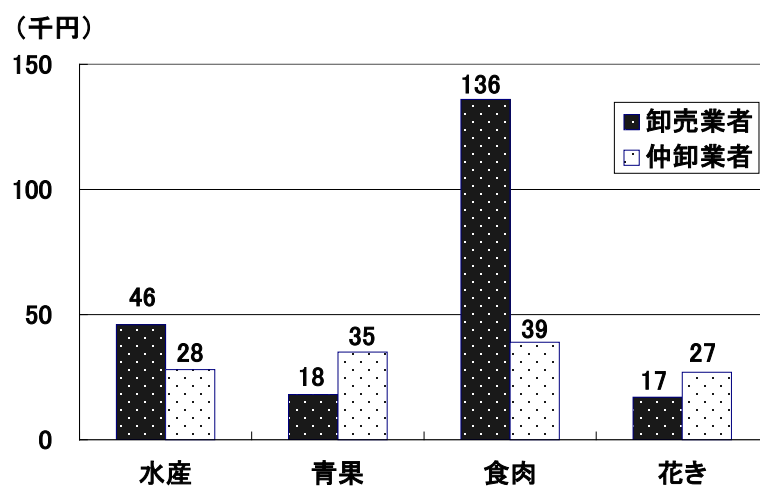


◆平成11年度

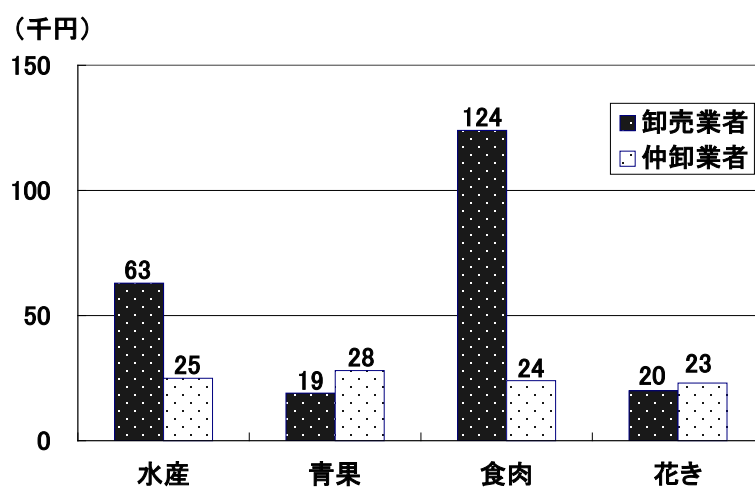


2 使用面積平米当たりの売場使用料

◆平成21年度

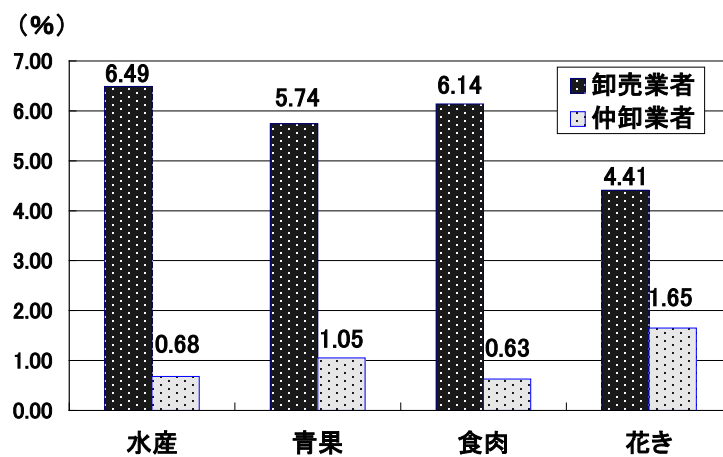


◆平成11年度

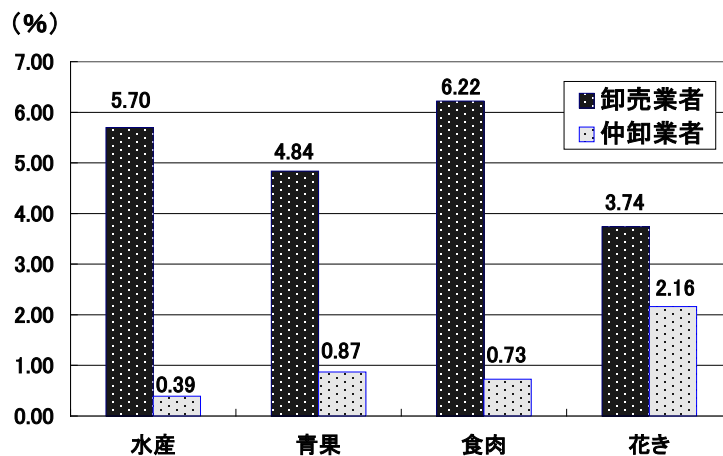


3 売場使用料の対売上総利益比率

◆平成21年度

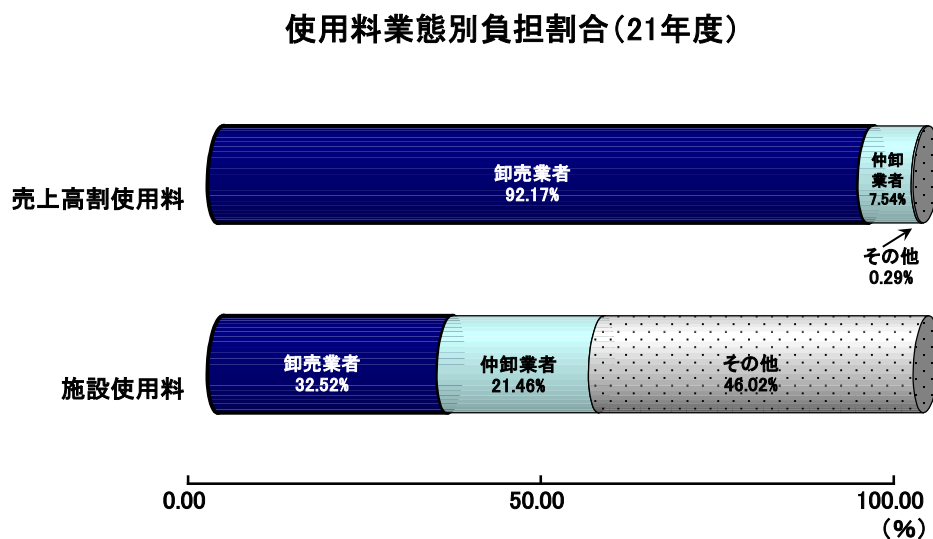


◆平成11年度

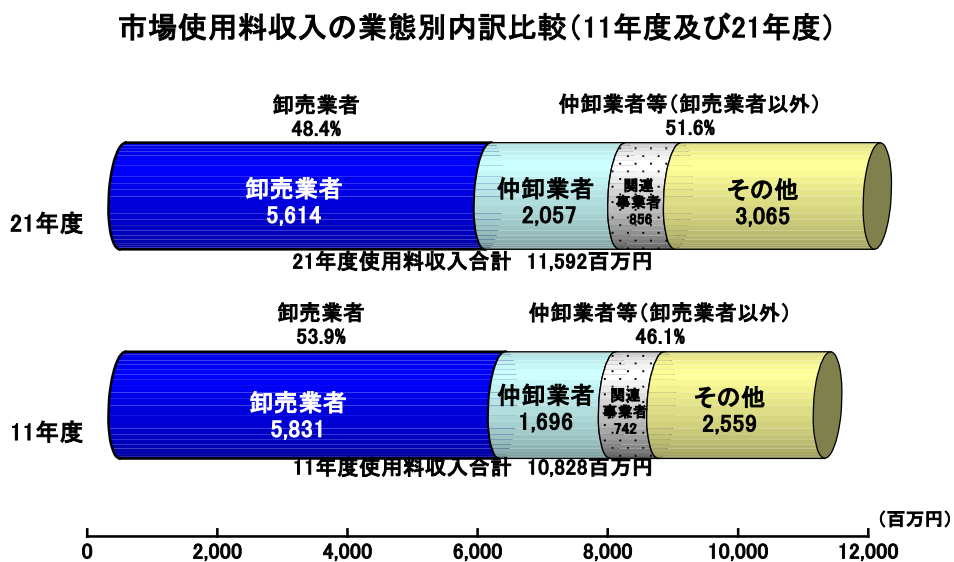


※ 売上総利益（兼業業務を除く）は東京都中央卸売市場「卸売業者財務諸表」、「仲卸業者の経営状況」等に基づき算出

4 使用料業態別負担割合（平成21年度）



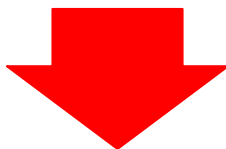
5 市場使用料収入の業態別内訳比較（平成11年度及び21年度）



6 卸売業者業種別使用料構成比推移

【11年度】 (単位:%)

	水産	青果	食肉	花き	合計
(構成比)	35.8	49.5	5.9	8.8	100
売上高割使用料	79.5	51.5	55.4	39.6	60.7
面積割使用料	20.5	48.5	44.6	60.4	39.3



【21年度】 (単位:%)

	水産	青果	食肉	花き	合計
(構成比)	31.1	50.0	7.2	11.7	100
売上高割使用料	66.9	45.2	47.7	33.3	50.8
面積割使用料	33.1	54.8	52.3	66.7	49.2

7 売上高割使用料の料率と負担割合

他都市の主な中央卸売市場における卸売業者売上高割使用料の料率分布

	料率(千分比)									合計 市場数	平均値
	4.0	3.9~3.1	3.0	2.9~2.6	2.5	2.4~2.1	2.0	1.9~1.1	1.0		
青果	1	1	15	2	10			1		30	2.79
水産	1		15	2	10			1		29	2.78
花き		1	3	2	1		1		1	9	2.54
食肉			2		1		6			9	2.28

※東京都の売上高割使用料料率 青果・水産・花き：2.5、食肉 2.0

※参照：「市場使用料の実態に関するアンケート調査（平成21年6月実施）」

※調査対象開設者：31 開設者

卸売業者の使用料に占める売上高割使用料の割合

	40%未満	40%以上	50%以上	60%以上	70%以上	合計
市場数	4	7	9	6	2	28
割合(%)	14.3	25.0	32.2	21.4	7.1	100

※東京都の売上高割使用料の割合 50.8%

※参照：「市場使用料の実態に関するアンケート調査（平成21年6月実施）」

8 市場使用料の対象経費等

(東京都中央卸売市場の使用料算定要領(昭和61年7月)から抜粋)

1 使用料対象経費

人件費、一般管理費、減価償却費、企業債支払利息等

※用地取得費は含まれていない。

2 使用料対象外経費(控除項目)

行政が負担すべき経費

3 使用料負担者及び徴収方式

売上高割及び面積割(施設)の併用

9 これまでの機能強化のための整備と負担方法

1 造作

施設使用者が、使用指定・使用許可を受けた施設に、知事の承認を受けて建築・造作等を行う。施設整備費は施設使用者が負担。

2 設備費負担額

条例では、市場使用料と電気、ガス、水道、冷・暖房等の設備に要する費用を区分している。都が冷・暖房等の整備を行った場合、当該設備の建設費、設備費、光熱費、保守委託等の設備維持管理費等については、都と使用者で個別に協定を締結し、市場施設の使用指定・許可に基づく市場使用料とは別に、「設備費負担額」として使用者負担を求めている。

3 市場用地貸付制度

市場業者が自らの判断で迅速かつ弾力的に施設整備を行うために行政財産である中央市場の土地を市場業者に貸し付ける制度。平成14年から導入。用地貸付に当たっては、定期借地権設定契約に準じ、貸付期間を10年以上50年未満（平成20年11月11日改正前は10年以上20年以下）の範囲で設定することができる。また、貸付料は適正な時価により設定される。施設整備費は市場業者が負担。