



沖縄県

「中央卸売市場再整備方針策定に向けた調査事業」  
**事業報告書（概要版）**

2024年3月

沖縄県 農林水産部 市場再整備調査事務局

<b>目次</b> .....	<b>P.1</b>
<b>1.今年度の検討事項の整理</b> .....	<b>P.2</b>
<b>2.10年後を見据えた卸売市場の役割・運営について</b> .....	<b>P.3</b>
(1) 市場法改正に係る主な変更点について.....	P.3
(2) 今後想定される開設者・運営者について.....	P.5
<b>3.市場活性化の方策を実現するための投資のあり方について</b> .....	<b>P.7</b>
(1) 民間事業者へのヒアリング結果概要.....	P.7
(2) 施設規模算定による売場効率の目標設定について.....	P.9
<b>4.市場活性化の方策を実現するための使用料水準のあり方について</b> .....	<b>P.11</b>
(1) 施設規模と余剰地のイメージ.....	P.11
(2) 市場使用料の試算.....	P.13
<b>5.今年度の総括</b> .....	<b>P.15</b>
(1) 検討委員会における本年度の検討結果に対する意見.....	P.15
(2) 次年度の取組みについて.....	P.16

# 1. 今年度の検討事項の整理

事業目標	公設公営の中央卸売市場の再整備の方向性を決定すること	
基本的な枠組	市場運営のあり方	市場機能のあり方
R4年度までの議論の概要	市場活性化の方向性（量販店の需要の取込等による取扱高の持続的な拡大） →動線改善による業務効率化、品質管理ができる保管機能の確保、コールドチェーン態勢の構築 ⇒労働力不足社会を見据えた省人化・省力化が必要となってくる	
農林水産省の考え方	改正卸売市場法等に基づき、市場関係者による自律的な運営による市場活性化の実現	全国の卸売市場に対する再整備の国庫補助は、老朽度合い等に応じて、限られた予算の範囲内で優先的に配分を決定
行財政改革に関する国の考え方	人口減少社会、財政制約の高まりに対応した「公営企業の経営改革の推進」 ⇒公営企業のあり方の抜本的な見直し等 ⇒公営企業の更新投資に対する回収見通し等	人口減少社会、公共施設の老朽化対策、財政制約の高まりに対応した更新投資等に関する民間の資金・ノウハウの活用拡大（PPP）
第1回検討委員会の議題	<ul style="list-style-type: none"> <li>10年後を見据えた卸売市場の役割とは</li> <li>10年後を見据えた自律的な市場運営とは</li> <li>10年後を見据えた自律的な運営方法とは</li> </ul>	
第2回検討委員会の議題		<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な整備パターンの是非について</li> <li>民間資金等活用の可能性、必要性について</li> </ul>
第3回検討委員会の議題		<ul style="list-style-type: none"> <li>施設規模算定による売場効率の目標設定について</li> <li>投資手法に基づく使用料水準について</li> <li>再整備検討の方向性について</li> </ul>

## (1) 市場法改正に係る主な変更点について

### ■ 市場の開設等に係る変更のポイント

令和2年6月21日に施行された改正市場法について、卸売市場の開設にあたり **許認可制** から **認定制** へと変更され、基本的遵守事項は守ることを前提として、中央卸売市場は **民間事業者でも開設者** になることができるように改正された。

### <中央卸売市場に関する卸売市場法改正のポイント（その1）>

項目		改正前	改正後	ポイント
市場の開設等	基本的考え方	国が <b>整備方針・計画</b> を策定し、卸売市場の開設、卸売、取引規制を定める	国が <b>基本方針</b> を策定	卸売市場を食品流通という大枠の視点で捉え、市場外流通など <b>他の流通チャネル</b> に対し <b>優位性を発揮すべき拠点</b> と位置づけた
	開設者の民間事業への開放	<b>都道府県</b> 、人口20万人以上の <b>市</b>	共通ルールを順守し、一定水準以上の規模を有すことで、 <b>民間含め制限なし</b>	民間事業者でも開設者になることができるようになった
	開設区域の廃止	開設区域を定め <b>国が指定</b>	開設区域の <b>定めなし</b>	<b>より広い商圈を対象</b> とした生鮮品の <b>供給ビジネス</b> が公認された
	国の関与の減少	国（都道府県）の <b>認可（法律行為的行政行為として許可をだすもの）</b>	国（都道府県）の <b>認定（一定の事実又は法律関係の存否を確認するもの）</b>	農水大臣の認可制から認定制へ変更され、卸売業者が <b>国から営業許可や指導・監督を受ける規定は削除</b> された

### (1) 市場法改正に係る主な変更点について

#### ■ 取引ルール等に係る変更のポイント

また、市場法の改正により、中央卸売市場でも第三者販売や商物分離が可能となるなど、各々の卸売市場に適合した取引ルールを設定できるようになり、中央市場と地方市場の取引ルール上の差がほとんどなくなった。

#### <中央卸売市場に関する卸売市場法改正のポイント（その2）>

項目	改正前	改正後	ポイント	
取引ルールに関する規制	第三者販売	例外規定はあるものの <b>法で規制</b> (卸売業者は仲卸業者や売買参加者以外への販売は原則禁止)	市場毎に取引ルール市場の特徴や実態に併せ、 <b>各市場で定める</b> こととなる	卸売業者が、 <b>買参権のない小売店等と直接取引</b> ができるようになった
	商物分離	<b>商物一致が原則</b>	〃	卸売業者等が <b>産地から小売店等へ直送</b> することが可能となった
	直荷引き	例外規定はあるものの <b>法で規制</b> (仲卸業者がその市場の卸売業者以外から商品を調達することは原則禁止)	〃	仲卸業者が、 <b>全国の産地から直接仕入れる</b> ことが可能になった
	自己買受け	<b>法で規制</b> (地方市場は <b>市場ごとで判断</b> )	〃	卸売業者は、当日販売が原則であったが、自ら買受けして <b>在庫を自社保有</b> することができるようになった
	受託拒否の禁止	<b>法で規制</b> (地方市場は <b>市場ごとで判断</b> )	引き続き中央市場は <b>受託拒否の禁止を維持</b>	市場法改正後も、中央市場においては本ルールについては <b>自由化せず規制</b>

### (2) 今後想定される開設者・運営者について

#### ■ 卸売市場において想定される運営主体

卸売市場において想定される運営主体（開設者）について、現在他市場を含めて開設主体となっている4つの主体について、その特徴を整理した。

#### ＜開設者として想定される運営主体＞

開設者	特徴
地方自治体 (都道府県、市区町村)	<ul style="list-style-type: none"><li>中央市場は現在すべて地方自治体が開設者となっている</li><li>市場法改正前は中央市場の開設者は地方自治体に限られていたが、その制限は撤廃された</li></ul>
第三セクター	<ul style="list-style-type: none"><li>行政のみが出資している場合もあるが、行政及び卸売業者やJAなど生産団体も出資している場合がある</li><li>地方自治体が開設するよりも柔軟に業務規則の変更などが可能</li></ul>
卸売業者	<ul style="list-style-type: none"><li>多くの民営市場は卸売業者が開設者である</li><li>1者の判断で市場経営の方向性が定まるため、卸売会社の経営方針を反映させた市場運営が可能</li></ul>
組合などの市場関係者	<ul style="list-style-type: none"><li>市場関係者の総意で経営できる部分がメリットである一方、商取引上は利益相反する関係者なので、合意形成が難しい</li></ul>

### (2) 今後想定される開設者・運営者について

#### ■市場運営のあり方

10年後を見据え卸売市場の経営ができる者（○設○営）は、基本的に“誰が”相応しいのかを今後検討していく。

#### ＜開設者（誰がルールを作るか）及び運営者（誰がルールを運営するのか）について＞

開設者について	公設	民設その1イメージ	民設その2イメージ
①作成する主体	県	県と市場関係者の協働法人 (例として市場協会)	市場関係者による新設法人
②ルールの形式	県が条例規則として定める	市場協会が規則等を定める	新設法人が規則等を定める
③取引環境に応じた ルールの見直し	—	弾力的に規則等を見直すことができる	
運営者について	公設	民設その1イメージ	民設その2イメージ
①管理者が求める 提出書類等のあり方	—	必要最小限の報告内容・形式と報告方法に簡素化 (省人化、省力化、電子帳簿保存法等に対応)	
②運営の独立性	国の行財政改革等に基づく 運営	卸売市場としての経営の基本的な方向性を決定し、これを実践して いく	
③運営の自律性	国の行財政改革等に基づく 運営	専門的人材(運営、経理、財務)を確保し、健全で持続可能な 運営態勢を確立する	
④取引環境に応じた 設備投資等の主体	—	市場関係者の収益見通しを踏まえた運営収入の見通し等により適切 に投資計画を策定し、各種の補助金申請や、金融機関等と交渉 等が可能となる	

## (1) 民間事業者へのヒアリング結果概要

### ■ 流通・加工業者へのヒアリング

沖縄市場を再整備する場合、流通・加工業者が本市場を拠点として新たに入居して活用する可能性があるかという視点でヒアリング調査を実施した。主なヒアリング内容は以下のとおりである。

ヒアリング対象業者：集出荷団体3者、県内量販店配送センター業務受託業者2者、農産加工業者1者

#### 【再整備の際に入居する意向や要件】

- ・ 入場希望は**4者**、うち2者は現市場位置近隣に施設を所有していて取引も大きいため、入居することのメリットが非常に高い
- ・ **横持コスト**が抑えられる、市場に一手に集荷物が集まり、**加工・販売・配送**を一つの場所で出来ることがメリット
- ・ **加工機能**が整備されている（整備できる）ことが必須で、付加価値を高める**2次・3次加工にも対応できる**ことが必要
- ・ 再整備しても、市場が**今の取組みと変わらないのであれば**、物流施設ができて入居するメリットが見えない
- ・ **沖縄市場周辺の動線（道路環境）の改善**も同時に行っていないと、物流関係者にとっては不便である

#### 【市場との連携や相乗効果のある取組み、市場への期待】

- ・ 青果流通の課題は物流コスト削減にあるため、市場経由率を高め、**移入する貨物量をまとめる**ことで、船舶会社とも賃料交渉が可能となる
- ・ 需給調整の場であることから、**小ロットからでも対応**できる加工施設があると、産地への還元の意味でも沖縄向きである
- ・ **保管機能や冷凍機能の充実**は、台風時にも食品流通が滞らず対応でき、加工事業としても業務の平準化につながるため、市場に入居するメリットが高くなる

## (1) 民間事業者へのヒアリング結果概要

### ■ 物流・倉庫業者へのヒアリング

沖縄市場を再整備する場合に物流施設があれば利用する可能性があるか、あるいは自社で投資して整備するだけの需要があるかという視点でヒアリング調査を実施した。主なヒアリング内容は以下のとおりである。

ヒアリング対象業者：県内物流・倉庫業者3者、物流施設ディベロッパー1者

#### 【現位置での物流需要の見通しや立地の評価について】

- ・ 現在地であれば、沖縄の今後の物流需要が多少減ろうとも、**コンテナ流通**の面で**立地・規模感から大変魅力的**である
- ・ **空輸の視点**では周辺道路の渋滞状況も踏まえると、**必ずしも魅力的な場所とは言えない**
- ・ 那覇港総合物流センターは港湾区域で取扱商品や流通に制限があり、そういった意味で**自由度の高い施設**ができれば需要が高いのではないかと

#### 【物流施設として求められるあり方や投資の可能性について】

- ・ 県内に先進的物流施設と言われる高機能の物流施設はまだ少なく、投資環境として**マーケットの醸成が必要**
- ・ **BTS型**※で利用者のオーダーに沿って設える事業者とマッチできれば投資する可能性もある
- ・ 一部を市場機能として、**分棟あるいは合築**でも物流施設を設けることができる立地条件である
- ・ マルチテナント型で一棟あるいはフロア丸々というよりは、500坪などの規模で**小さく使える**と、利用したい業者は多いのでは
- ・ **県外から荷を引く専用のコンテナバース**などの機能があると施設として付加価値になる
- ・ 物流施設全体でDX化を図るなどして、荷役自体を外部委託することで**スケールメリット**を出すことが出来るのではないかと

※「Built To Suit」の略で、特定のテナントの要望に応じてオーダーメイドで建設される物流施設の形式

## (2) 施設規模算定による売場効率の目標設定について

### ■ 将来の目標取扱数量に対する最適な施設規模

※1：直荷引き含む設定値  
 ※2：鉢物は切り花8本換算  
 ※施設規模の詳細は巻末の参考資料参照

過年度の検討委員会で設定した目標取扱数量（青果87,702トン※1、花き4,621万本※2）に対して、農水省の**卸売市場施設規模算定基準**や**現状の利用方法**を勘案して最適な施設規模を再算定した。

算定結果は施設全体（1階部分）で、建築面積が**28,787㎡**となり、青果部で現在比**93.6%**、花き部については同じく**121.4%**、駐車場については1階部分で**17,358㎡**（通勤車含めると33,768㎡で現在比**110.7%**）、外構道路も加味してすると、市場部分で必要な敷地面積は**約51,000㎡（余剰地が約61,000㎡）**となった。

部類	施設区分		面積 (㎡)		変化率 (%)	備考
	現在の名称	将来の適正規模における名称	現在	将来の適正規模		
青果部			22,900	21,434	93.6%	
花き部			3,694	4,485	121.4%	
関連店舗			3,823	2,867	75.0%	現在44コマ中、空き店舗及び青果仲卸業者利用が11コマあるため、その割合を考慮
1階建築面積計			30,417	28,787	94.6%	概算工事費に事務所や上階の機能の費用は含まない、建ぺい率60%以内
駐車場			30,491	17,358	56.9%	通勤者などの駐車場として、屋上駐車場を別途16,410㎡設定している（合計、33,768㎡）
外構道路			-	4,296	-	√（1階床面積 + 平地駐車場）×幅5m×4辺
必要敷地面積計				50,441		
(参考)				47,978		建ぺい率60%
余剰地面積				61,863		現在の敷地面積は112,304㎡

## (2) 施設規模算定による売場効率の目標設定について

### ■ 他市場の取扱数量と施設規模の比較

沖縄市場と他市場の取扱数量と施設規模の関係性を比較することを目的として、参考データとして青果部の卸売場の面積と取扱数量等から、売場効率を算定した。

売場効率が下がればそれだけ施設の規模が必要となり、**施設使用料に跳ね返ってきてしまう**ため、相対取引を増やす、あるいは競りの方法・割合も変えていくなど、**どれだけ効率よく市場施設を使うかも議論・検討**していく必要があると考える。

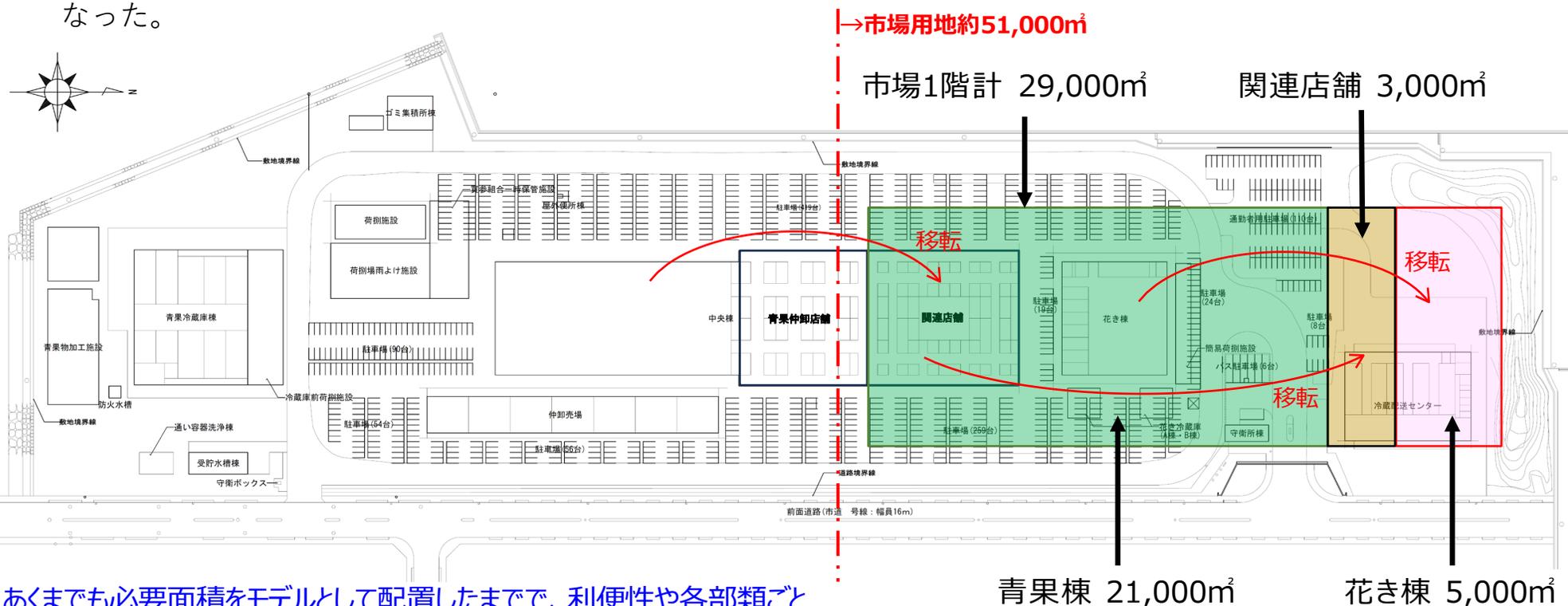
項目	単位	沖縄市場 【現状規模】	沖縄市場 【算定基準等による 将来の適正規模】	鹿児島市 青果市場	豊洲市場 青果棟
敷地面積	m <sup>2</sup>	112,304		97,393	407,000
総施設面積	m <sup>2</sup>	68,850		81,640	517,000
築年数		39年		47年	5年
営業日数	日	253		248	254
卸売場面積（青果）	m <sup>2</sup>	5,212	5,613	11,103	13,500
取扱数量（青果）	トン	46,302	87,702	170,770	221,410
一日当たりの取扱数量	トン/日	183.0	346.6	688.6	871.7
一日当たりの売場効率 (通路含めた卸売場全体)	キロ/m <sup>2</sup> /日	35.1	61.8	62.0	64.6

※現状規模には、直荷引きの数量を含んでいない（将来の適正規模は、直荷引きを含んだ数字）、現状規模（4.6万トン）は県内の青果物シェアで換算すると24.4%で、将来の適正規模（8.7万トン）は**県内シェア46.2%**の取扱数量となる

## (1) 施設規模と余剰地のイメージ

### ■ 花き棟も含めて再整備する場合のゾーニング

最適な施設規模について、市場部分の建築面積が約29,000㎡ (28,787㎡) として、ゾーニングを検討した。検討の結果、北側に施設を寄せた場合、冷蔵配送センターの仮設が不要であれば、**仮設を設けずに配置できる可能性**がある。また、富山市場のようにリース方式により実施する場合は、花き棟や関連店舗を収益物件と見なすことができるので、**3.5~4.5年程度** (解体・造成・施工に要する期間) での収益化についても可能性がある結果となった。



※あくまでも必要面積をモデルとして配置したままで、利便性や各部類ごとに必要な駐車場の配置、工事仮設囲、ランプウェイなどは考慮していない



## (2) 市場使用料の試算

### ■ 公共事業型と民間資本活用導入型の比較（青果・花き部合算）

将来の目標取扱数量に基づく適正な施設規模により、民間資本活用を導入した場合（民活導入型）の市場再整備については民間施工でのスケルトン工事（冷蔵庫などの設備無しで躯体のみの工事）による概算建設投資規模を算定し、その費用を基に市場使用料をシミュレーションして、持続的に市場関係者が経営できる市場使用料水準（**現行の2倍程度**）に収まるための要件（負担額）を分析した。

※施設規模及び事業費の詳細は巻末の参考資料参照

項目	公共事業型		民活導入型	摘要
規模の条件	場内事業者の希望	適正規模	適正規模	県内シェア50%程度の獲得を目指した目標取扱数量を設定（前年度の検討結果及び第2回検討委員会までの議論を参照）
施設規模（㎡）	31,525	28,787	28,787	<ul style="list-style-type: none"> <li>場内事業者の希望は第2回検討委員会までの検討結果を参照</li> <li>適正規模は、第2回検討委員会の議論を踏まえ農林水産省算定基準を参照し再計算</li> </ul>
建築単価の設定	公共事業	公共事業	民間事業	公共事業の場合は他の公設市場の建築単価より、民間事業の場合は国交省統計より単価を設定
建設投資規模	108億円 (97億円)	100億円 (90億円)	83億円 (83億円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>青果・花き部の1階施設部分の建設投資の規模</li> <li>括弧書きは冷蔵庫設備を除いた金額（スケルトン工事の金額）</li> </ul>
独立採算を原則とする市場使用料水準の総額（A）	4.8億円	4.7億円	4.3億円	管理運営費の割り振りは関連棟や事務所棟も含めて試算
使用料水準を現行の2倍と仮定した期待使用料の総額（B）	3.3億円	3.3億円	3.3億円	前回までの議論（参考資料3）を参照
使用料負担の軽減に充当可能な期待地代収入（C）	—	—	1.0億円	近隣公示価格（177千円/㎡）、余剰地（6万㎡）とし、期待利回り（3%）と仮定した直接還元法による期待地代収入（2億円/年）のうち1億円を充当した場合
使用料負担の軽減に必要な公的負担規模の試算（D=A-B-C）	1.5億円	1.4億円	0.0億円	設備投資を除いた建設投資のみを回収するのに必要となる公的な将来負担規模（50年試算） <ul style="list-style-type: none"> <li>公共事業型での場内事業者の希望面積の場合：1.5億円×50年＝75億円</li> <li>公共事業型での適正規模の面積の場合：1.4億円×50年＝70億円</li> <li>民間資本活用導入型：負担額なし</li> </ul>
（参考）施設全体の建設投資規模	157億円	149億円	116億円	上記の建設規模に関連・事務所棟や外構等を含んだ市場部分の施設全体の建設投資規模

## (2) 市場使用料の試算

### ■ 余剰地の活用について

余剰地及び市場施設の上階の活用については、以下のような要件とすることで、卸売市場の取引とも相乗効果があり、かつ収益性が高く地代（賃料）が見込めるような事業を期待する。

- 現市場施設近隣にある青果、花き集出荷施設機能の連携、取り込み
- 青果の一次加工施設、食品の加工製造に関する施設
- 量販店や食品総合卸業などの配送拠点
- クルーズバスを利用する富裕層を取り込めるような青果・花きの物販施設、観光交流拠点
- 市場関係者の労働環境改善や担い手確保につながる施設（託児所、休憩スペース等）等

また、余剰地及び市場施設の上階との相乗効果を高め、民間事業者側がより具体的な検討を行うためにも、開設者を中心に、どのような市場を目指していくかという**本市場の将来ビジョンを検討していく**ことが次年度以降改めて必要となってくる。

## (1) 検討委員会における本年度の検討結果に対する意見

### ■ 第3回検討委員会での主な意見

2024年2月15日に実施した令和5年度第3回検討委員会について、それぞれの議題に対する主な意見は以下のとおりである。

#### 【施設規模算定による売場効率の目標設定及び、投資手法に基づく使用料水準について】

- 取扱数量の目標を達成するためには新陳代謝も必要で、**業者の入替えや新規参入の検討**も必要である
- 売場効率については、本市場の県産品は**個選のため競りをせざるを得ない**ため全国的な動向と状況が異なる点は留意が必要ではないか
- 余剰地の活用における観光交流拠点について、**クルーズバスとの連携を想定**しているが、IRなどは考えておらず、今後**民間事業者の意向も確認**しながら検討していきたい

#### 【再整備検討の方向性について】

- 県（開設者）として**農業政策における本市場の位置づけ（ビジョン）**をしっかりと示せるようにするべきで、民間の余剰地活用も重要だが、市場側としては**公的な機関であることへの意味合い**を考えるべきだ
- この地域は魅力ある地域ではあるが、**ゾーニングは明確ではなく施設が乱立**しているため、まずは市場側が本来どうしていくかを県の意向の下で議論していく必要がある
- 現在地が観光の拠点となるかは、**タイミングや民間事業者の視点でも変わってくる**ため、事業者の意向を確認することが重要で、その点では**周辺の道路整備も必要**である

## (2) 次年度の取組みについて

### ■ 次年度の取組み試案について

市場整備のあり方	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① PPPアドバイザー－事業者公募選定手続	→											
② 市場用地に関する不動産鑑定委託手続		→										
③ 民間事業からの提案を公募するための要領等の作成手続		→										
④ 民間事業者からの提案を公募				→								
④－1 提案内容に関する市場関係者との意見交換						→	→	→	→			
④－2 提案内容に関する有識者で構成する検討委員会での検討						→	→	→	→	→		
④－3 提案内容に関する庁内関係部局との検討及び調整、並びに国との意見交換						→	→	→	→	→	→	
⑤ 提案した民間事業者の中から優先的に対話を継続する事業者の選定等											→	→

市場運営のあり方	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
① 市場関係者と県による「市場運営の現状と課題」を共有するための意見交換			→	→	→							
② 市場関係者と県による「経営の現状と課題」を共有するための意見交換						→	→	→				
③ 市場関係者と県による「市場再整備の運営方式に関する基本的方向性」の決定									→	→	→	→

# 參考資料

## (1) 有形固定資産評価表について (仮試算)

### ■ 固定資産評価の試算にあたっての前提条件

1. 評価対象とする固定資産は、一般に公正妥当な会計基準を参照するとともに、固定資産台帳等や現在稼働している固定資産の状況等を踏まえつつ試算の便宜も加味した機能的かつ一体的な資産グループの単位 (以下「資産グループ」という。) として整理する。
2. 評価対象とする固定資産は、取得原価主義に基づき「定額法」とし、資産グループを「建物」とみなし「耐用年数50年、残価0円」とする。
3. 評価対象とする固定資産の取得原価に含まれる国庫補助金の割合 (1/3) とし、公営企業会計基準に照らし「長期前受金」とする。  
また、上記2の減価償却費の計上に対して、それに見合う長期前受金の取り崩し相当額の会計処理をする。

固定資産	供用開始	R4決算	取得原価 (千円)	経過年数	耐用年数	経過 償却率	減価償却 累計額	償却率	減価償却費	
	A	B	C	D=B-C	E	F=D/C	G=C×F	H=1/E	I=C×H	
中央棟・青果棟	1984	2022	4,804,811	38	50	0.76	3,651,656	0.02	96,096	
新仲卸棟・荷捌施設	1994	2022	645,346	28	50	0.56	361,394	0.02	12,907	
花き棟	1997	2022	1,183,360	25	50	0.50	591,680	0.02	23,667	
低温管理施設	2005	2022	44,483	17	50	0.34	15,124	0.02	890	
(青果)冷蔵庫棟改良	2007	2022	246,275	15	50	0.30	73,883	0.02	4,926	
(青果)低温管理施設	2014	2022	46,168	8	50	0.16	7,387	0.02	923	
(青果)冷蔵配送センター	2016	2022	605,316	6	50	0.12	72,638	0.02	12,106	
(花き)施設改良	2017	2022	73,600	5	50	0.10	7,360	0.02	1,472	
市場施設改良	2020	2022	23,499	2	50	0.04	940	0.02	470	
低温管理施設	2022	2022	103,590	0	50	0.00	0	0.02	2,072	
固定資産_建物		計	7,776,448			計	4,782,062	計	155,529	
うち国庫補助金相当額 (B/S長期前受金)		計	2,592,149	31	50	0.62	1,607,132	0.02	51,843	
※国庫補助金相当額=取得原価×(1/3) ※減価償却累計額に対応する長期前受金の取崩しの累計額 (収益化累計額)は、総合経過年数を用いて算定する。				総合耐用年数:(計:取得原価)÷(計:減価償却費)					50	
				総合経過年数:(計:減価償却累計額)÷(計:減価償却費)					31	

## (2) 令和4年度貸借対照表及び損益計算書について (仮試算)

単位(千円)

【固定資産】	5,068,666	【固定負債】	1,242,657
建物	7,776,448	長期借入金	257,640
建物減価償却累計額	△ 4,782,062	長期前受金	2,592,149
土地	2,074,280	収益化累計額	△ 1,607,132
【流動資産】	5,777	純資産(※1)	3,826,009
現金預金(※4)	5,777	資本金等(※2)	7,258,579
		利益剰余金(※3)	△ 3,432,570

(※1)純資産は、(資産－負債)として試算する。ただし、流動資産の現金預金は含めない。

(※2)資本金等は、国庫補助事業の自己負担相当額として試算(「建物×2/3」+「土地」)する。

(※3)利益剰余金は、(純資産－資本金等)の差額相当分として試算する。

(※4)現金預金は、仮のキャッシュフロー計算書における「資金残高」とする。

1. 営業収益	306,151
使用料収入等	229,802
その他	76,349
2. 営業費用	501,526
運営管理費	96,130
減価償却費	155,529
修繕費	56,899
その他	192,968
営業損益	△ 195,375
3. 営業外収益	103,901
長期前受金戻入	51,843
他会計繰入金	52,058
4. 営業外費用	1,001
支払利息	1,001
営業外損益	102,900
特別損益	0
当年度純利益	△ 92,475

## (3) 令和4年度キャッシュフロー計算書と貸借対照表の関係性について (仮試算)

仮キャッシュフロー計算書(C/F)

単位(千円)

1. 営業CF	△ 40,847
当年度純利益	△ 92,475
減価償却費	155,529
長期前受金戻入	△ 51,843
他会計繰入金	△ 52,058
支払利息	1,001
小計	△ 39,846
支払利息	△ 1,001
2. 投資CF	△ 103,590
有形固定資産の取得による支出	△ 103,590
3. 財務CF	149,228
企業債による収入	69,000
企業債の償還による支出	△ 12,720
国庫補助金	34,530
他会計補助棟	6,360
他会計繰入金	52,058
資金収支	4,791
前年度繰越金	986
資金残高(B/S現金預金) ※R4歳入歳出決算額(実質収支)	5,777

単位(千円)

【固定資産】	5,068,666	【固定負債】	1,242,657
建物	7,776,448	長期借入金	257,640
建物減価償却累計額	△ 4,782,062	長期前受金	2,592,149
土地	2,074,280	収益化累計額	△ 1,607,132
【流動資産】	5,777	純資産(※1)	3,826,009
現金預金(※4)	5,777	資本金等(※2)	7,258,579
		利益剰余金(※3)	△ 3,432,570

(※1)純資産は、(資産－負債)として試算する。ただし、流動資産の現預金は含めない。

(※2)資本金等は、国庫補助事業の自己負担相当額として試算(「建物×2/3」+「土地」)する。

(※3)利益剰余金は、(純資産－資本金等)の差額相当分として試算する。

(※4)現預金は、仮のキャッシュフロー計算書における「資金残高」とする。

## (1) 青果部

### ■ 過年度設定した将来の目標取扱数量

昨年度検討した結果、直荷引きを含めた現行の年間取扱数量（推計）70,421トンに対し、目標の取扱数量を**87,702トン**（現在比**124.5%**）に設定した。

項目	数量 (トン/年)	算定の根拠（設定）
（現在の取扱数量）	70,421	卸以外の取引数量を含む （県内：県外比 = 93.0 : 7.0）
（基本とする予測値）	<b>56,407</b>	現在の取扱数量の80.1%
1. 県外への新たな販路の構築	<b>+ 11,845</b>	現在県外出荷は7.0%→4倍（+21.0%）に増加させる設定
2. 量販店の需要の取り込み	<b>+ 15,799</b>	本県の青果消費量（220,415トン）から全国の市場経由率の平均割合（53.6%）を考慮すると、52,664トン機会損失しており、そのうちの <b>3割</b> を取り込む（前回資料：市場経由率割合より算定）
3. 青果・花きそれぞれ部類に合わせた商品化機能による付加価値化	-	量販店を取り込むのに必要な要素として上記要素に含む
4. 物流動線や低温施設の拡充など効率性・経済性に考慮した機能強化	-	〃
5. 市場取引と相乗効果のある民間資本を活用した再整備	<b>+ 3,650</b>	合計で市場から日量10トン扱う食品加工業者が入居する設定
（合計）	<b>87,702</b>	現在の取扱数量の <b>124.5%</b>

## (2) 花き部

### ■ 過年度設定した将来の目標取扱数量

昨年度検討した結果、現行の年間取扱本数3,538万本に対し、目標の取扱数量を**4,621万本**（現在比**130.6%**）に設定した。なお、農林水産省の算定基準に則り、**鉢物は切り花8本換算**としている。

項目	合計本数 (万本/年)	切り花 (万本/年)	鉢物 (万鉢/年)	算定の根拠（設定）
（現在の取扱本数）	3,538	2,305	154	県内：県外比 = 95.2 : 4.8
（基本とする予測値）	<b>2,166</b>	1,481	86	現在の取扱数量の61.2%
1. 県外への新たな販路の構築	<b>+ 820</b>	+ 284	+ 67	現在県外出荷は4.8%で切り花5倍（+19.2%）、鉢物は10倍（+43.2%）に増加させ、かつ場外での取引を取り込むことで <b>30万鉢増加</b> と設定
2. 量販店の需要の取り込み	<b>+ 106</b>	+ 74	+ 4	全体の <b>5%増加</b> できると設定
3. 青果・花きそれぞれ部類に合わせた商品化機能による付加価値化	<b>+ 254</b>	+ 222	+ 4	切り花については <b>15%</b> 、鉢物については <b>5%</b> 増加できると設定
4. 物流動線や低温施設の拡充など効率性・経済性に考慮した機能強化	<b>+ 1,272</b>	+ 1,000	+ 34	花きは規模拡充による九州市場（産地）との連携強化で1,000万本、鉢物は <b>40%増加</b> を見込む
5. 市場取引と相乗効果のある民間資本を活用した再整備	-	-	-	
（合計）	<b>4,621</b>	3,061	195	現在の取扱数量の <b>130.6%</b>

## ■ 将来の目標取扱数量に対する適正な施設規模の算定

部類	施設区分		面積 (㎡)		公共事業型 概算工事費 (百万円)
	現在の名称	将来の適正規模における名称	現在	将来の 適正規模	
青果部			22,900	21,434	8,419
	卸売場	卸売場	5,212	5,613	2,099
	青果冷蔵庫棟	冷蔵庫 (卸売業者用)	3,245	2,923	1,611
	仲卸売場	仲卸売場 (買荷保管積込所含む)	5,696	5,613	2,099
	冷蔵配送センター	冷蔵庫 (仲卸業者用)	2,356	2,339	1,289
	その他	その他	6,391	4,946	1,321
花き部			3,694	4,485	1,562
	卸売場		1,484	1,617	605
	花き冷蔵棟 (A棟、B棟)		236	416	229
	仲卸売場		640	412	154
	冷蔵庫		194	104	57
	買荷保管積込所		146	900	240
	その他		994	1,035	276
1階建築面積計			30,417	28,787	9,981

※概算工事費について、他の公共発注の市場整備の事例を分析して単価を設定し積算した