

※1. 市場使用料の算定方法

盛岡市中央卸売市場 新市場使用料

- 市場使用料によって賄うべき経費
使用料によって賄うべき経費は、建設に要した費用から国・県補助金を除いた金額を基礎額として算出される①償却費と、施設の維持管理に要する②修繕費③管理事務費(人件費・物件費等)④損害保険料、及び用地取得に要した⑤地代によって構成されている。
- 使用料の徴収方法
卸売業者については、売上高割使用料と面積割使用料の併用により、仲卸業者・関連事業者等については、面積割使用料により徴収する。
- 使用料金の区分
同一本棟内工事でも、各施設毎に補助率が異なること、構造・仕様・設備内容の違いにより建設コストに差が生じるため、青果・水産は別々に算出した。
また、使用料設定の施設区分については次のとおりとした。
 - 本棟部
 - ア.卸売場
 - イ.卸倉庫
 - ウ.卸冷蔵庫
 - エ.業者事務所
 - オ.仲卸売場
 - カ.仲卸加工所(本棟2F倉庫含む。)
 - キ.買荷保管積込所
 - ク.本棟部関連商品売場
 - ケ.福利厚生施設
 - コ.駐車場
 - その他施設
 - サ.青果配送センター
 - シ.水産配送センター
 - ス.総合食品センター(売場)
 - セ.総合食品センター(配送)
- 使用料(案)

専ら、今後、市場の整備に資するものとする。

提示案 一使用料によって賄うべき経費のうち、売上高割使用料は従来どおり3/1000とし、面積割使用料は、地代(用地取得費)を免除し、更に、現市場敷地は一部売却し、売却益は建設費の償還財源に充てることで業者負担の軽減に配慮した。

面積割使用料(案)

《他市場の使用料の状況》

施設名	区分	現行		前回提示額 (H9,7,25)	理論値 *注1	提示案	対現行比 (規則単価)	m ² /月											
		条例単価	規則単価					東京都 平成元年 ()改定予定	川崎北部 昭和57年	大阪本場 平成元年 改築中	札幌 昭和34年	函館 昭和50年	仙台 昭和48年	秋田 昭和50年	青森 昭和47年	八戸 昭和52年	山形 昭和50年	福島 昭和47年	いわき 昭和52年
卸売場	(青果)	110	90	570	747	318	3.53	457 (530)	A 500	273	220	105	164	126~	142	126	126	105	126~
	(水産)			570	966	529	5.88		B 280					低温 1,084	157				
倉庫	(青果)	680	400	240	1,930	1,187	4.95	A 860	1,000	913	147	525	403	522~	347	525	577	451	367~
	(水産)			1,930	1,412	991	2.48	B 540						選別 529	787				
冷蔵庫	(青果)	680	600	2,590	2,454	2,032	3.39	A 1,050	A 1,300 一式	1棟	810	438,480~ 1,572,480	一式	1棟	1棟	1,312~	1棟	1棟	2,047,500
	(水産)			2,590	2,503	2,082	3.47	B 525	B 770	1,274,000	682,500			1,365,000	1,386,000	787,500	1,470	1,751,400	
業者事務所		410	340	2,060	2,225	1,549	4.56	1,850	1,000~1,100	1,774~3,486	693	630~840	907~1,512	525~630	410	735~840	756~1,050	420~1,155	735~1,207
仲卸売場	(青果)	540	450	1,690	1,516	1,095	2.43	1,800 (2,090)	1,900	1,543	693	945	983	630~	693	735	787	682	735~
	(水産)			1,690	2,043	1,622	3.60							787					
加工施設			—	2,450	1,476	1,054	—	1,180		1,081		787	680~756				1,312	1,128~ 1,257	
買荷保管・積込所	(青果)	80	80	1,800	1,432	1,010	12.63	218	280~ 1,000	619	430		605	131~	116	105	126		315~
	(水産)			1,800	1,721	1,299	16.24							低温 920	262				
関連商品売場		600	500	1,800	1,694	1,269	2.54	2,000(2,150)	1,000~2,000	2,205~3,486	693	1,050	907~1,134	735~1,260	693	1,365	976~1,197	1,197	840~1,648
福利厚生施設				2,280	1,983	1,562	—												
駐車場		100	50	210		133	2.66	315~570	350	241~787	0	0	0	52	62	1台 1,030	1台 1,030	1台 721~	1台 1,030
青果配送センター					1,732	1,380													
水産配送センター					1,832	1,555													
総合食品センター	(売場)																		
	(配送)																		

- 注) 1. 理論値とは、1. で説明している[市場使用料で賄うべき経費]①~⑤の金額である。
2. 現在の買荷保管積込所は、屋外の構内舗装部の一部を貸し付けているものである。
3. 使用料単価は駐車場舗装工事費等未契約部分については概算事業費で算出している。
4. 総合食品センターは未契約部分があるため今回は提示しない。

業者別使用料比較表

業者区分	施設内訳	現行使用料					新市場使用料案									備考	
		全体		1社当り			全体			1社当り			1社当り				
		面積 (A)	使用料 単価 (B)	年額使用料 (C)	年額使用 料 (D)	月額平均 使用料 (E)	面積 (a)	倍率 (a) (A)	使用料 単価 (b)	倍率 (b) (B)	年額使用料 (c)	倍率 (c) (C)	年額使用料 (d)	現行 比 (d) (D)	月額平均 使用料 (e)		現行 比 (e) (E)
青 果	売場	6,573	90	6,936,840			8,061	1.23	318	3.53	30,760,776	4.43					
	倉庫	1,298	240~ 600	4,723,200			1,712	1.32	1,187		24,385,728	5.16					
	冷蔵庫						1,952		2,032		47,597,568						
	事務室	1,348	340	5,499,840			2,151	1.60	1,549	4.56	39,982,788	7.27					
	福利厚生施設						329		1,562		6,166,776						
	その他(駐車場他)	一式		830,400													休憩室他
	買荷保管積込所	200	80	192,000													
	面積割使用料計	9,419		18,182,280	=/2社 9,091,140	757,595	14,205	1.51			148,893,636	8.19	=/2社 74,446,818	8.19	6,203,902	8.19	
	売上高割使用料			87,165,000	43,582,500	3,631,875					87,165,000	1.00	43,582,500	1.00	3,631,875	1.00	
	使用料総計			105,347,280	52,673,640	4,389,470					236,058,636	2.24	118,029,318	2.24	9,835,777	2.24	
水 産	売場	1,380	90	1,490,400			2,859	2.07	529	5.88	18,148,932	12.18					
	倉庫	538	240~ 600	2,160,000			290	0.54	991		3,448,680	1.60					
	冷蔵庫	412	600	2,966,400			1,018	2.47	2,082	3.47	25,433,712	8.57					
	事務室	846	340	3,451,680			1,660	1.96	1,549	4.56	30,856,080	8.94					
	福利厚生施設						209		1,562		3,917,496						
	その他(駐車場他)	一式		616,800													休憩室他
	面積割使用料計	3,176		10,685,280	=/2社 5,342,640	445,220	6,036	1.90			81,804,900	7.66	=/2社 40,902,450	7.66	3,408,538	7.66	
	売上高割使用料			69,463,000	34,731,500	2,894,292					69,463,000	1.00	34,731,500	1.00	2,894,292	1.00	
	使用料総計			80,148,280	40,074,140	3,339,512					151,267,900	1.89	75,633,950	1.89	6,302,829	1.89	
	青 卸	仲卸売場	1,200	450	6,480,000			3,956	3.30	1,095	2.43	51,981,840	8.02				
事務所		641	340	2,615,280													
加工所							2,464		1,054		31,164,672						
倉庫		303	600	2,181,600													
その他(駐車場他)		一式	200	84,000													
使用料計		2,144		11,360,880	=/18社 631,160	52,597	6,420	2.99			83,146,512	7.32	=/12コマ 6,928,876	10.98	577,406	10.98 (1コマ当り)	
水産仲卸		仲卸売場	482	450	2,602,800			1,629	3.38	1,622	3.60	31,706,856	12.18				
冷蔵庫- その他倉庫	60	240~ 600	345,600														
加工所						715		1,054		9,043,320							
事務室						1,179		1,549		21,915,252							
買荷保管積込所	384	80	618,240														
使用料計	926		3,566,640	=/4社 891,660	74,305	3,523	3.80			62,665,428	17.57	=/6コマ 10,444,238	11.71	870,353	11.71 (1コマ当り)		

注) 1. 青果・水産の仲卸の現行使用料は月額合計を平成11年度当初の業者数(18社及び4社)で割り返した平均単価を表示している。
2. 仲卸業者の新市場1社当り使用料については、1コマ当りの使用料とした。

旧市場 543以来 約2.5倍
543~物価上昇比 4倍
兵庫事務所の値段 1㎡ 2000円位