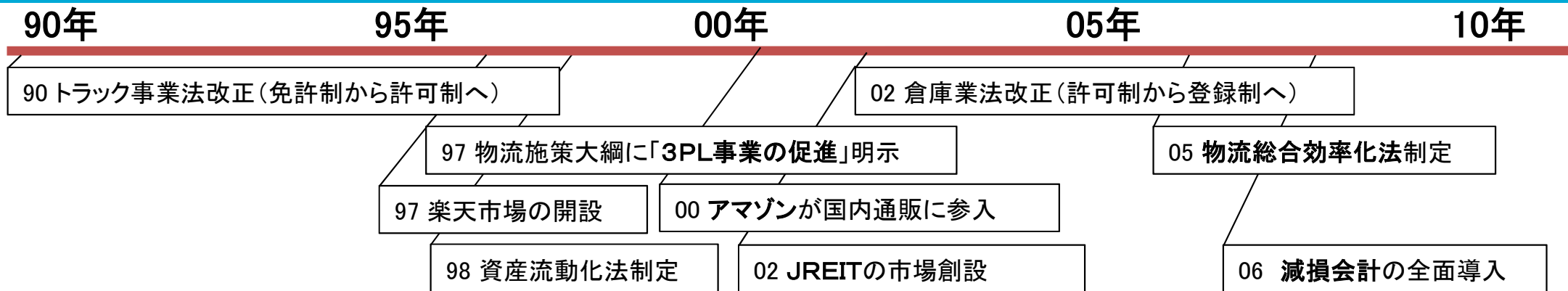


物流をめぐる状況について(参考資料④)

～物流の現状及び物流政策の取組状況等～

2. 物流政策の取組状況について
 - (3) 物流施設の高度化・効率化
 - ・物流施設の高度化・効率化
 - ・災害に強い物流システムの構築

物流施設の変遷



保管型物流施設



- ・荷主から寄託される貨物の保管ニーズに主として対応
- ・倉庫業者が施設を自社で所有

配送型物流施設



- ・物流コストの削減やサプライチェーンの最適化といった荷主ニーズに対応
- ・保管型施設と比較して大型、高機能な設備・システムを導入、流通加工スペースを確保等の特徴
- ・施設の所有者と運用者が同一である場合や異なる場合など所有・運用の形態は様々
- ・新たなプレイヤーである3PL事業者が積極的にビジネスを展開

物流不動産



- ・マルチテナント型として様々な荷主ニーズに対応できるよう整備されるのが基本。また、施設の規模も極めて大規模
- ・施設の所有者と運用者が異なるのが通常
- ・不動産投資の環境整備が進んだこと等を受けて、外資系を含む不動産会社など様々なプレイヤーが参画

物流総合効率化法に基づく倉庫の高度化・効率化の促進

我が国産業の国際競争力の強化、消費者の需要の高度化・多様化、ドライバー不足等の物流を取り巻く課題への対応の重要性が増大していることに鑑み、流通業務の総合化及び効率化を促進し、物流改革の推進等を図る。

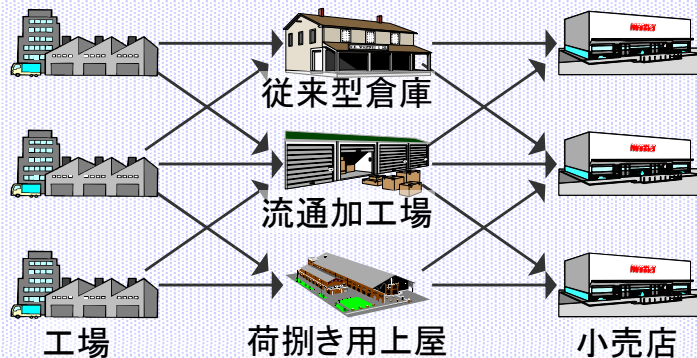
政策目的

- 国際競争力の強化
- 環境負荷(CO₂排出量)の低減
- 地域の活性化

近年の物流を取り巻く課題

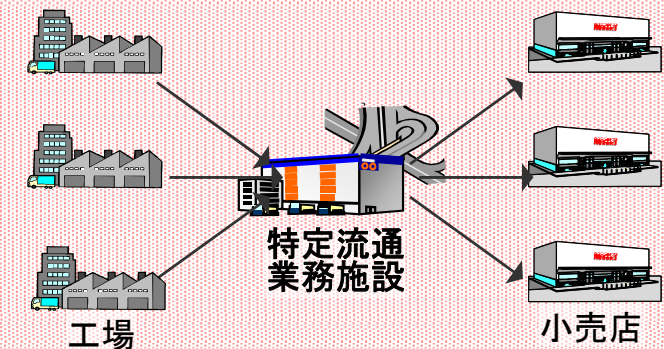
- トラック運転手の不足、燃料費高騰
- 災害時の物流機能の維持

非効率な物流



物流網全体の総合化・効率化を促進

効率的な物流



支援措置

物流事業の総合的実施の促進

- 事業許可等の一括取得
倉庫業、貨物自動車運送事業等の許可等のみなし

社会資本と連携した物流拠点施設の整備

- 営業倉庫に関する税制特例
法人税: 割増償却制度 10%(5年間)
固定資産税: 課税標準の特例 1/2(5年間)
- 施設の立地規制に関する配慮
市街化調整区域の開発許可に係る配慮

中小企業者等に対する支援

- 資金面等の支援
中小企業信用保険の限度額の拡充
長期無利子貸付制度 等

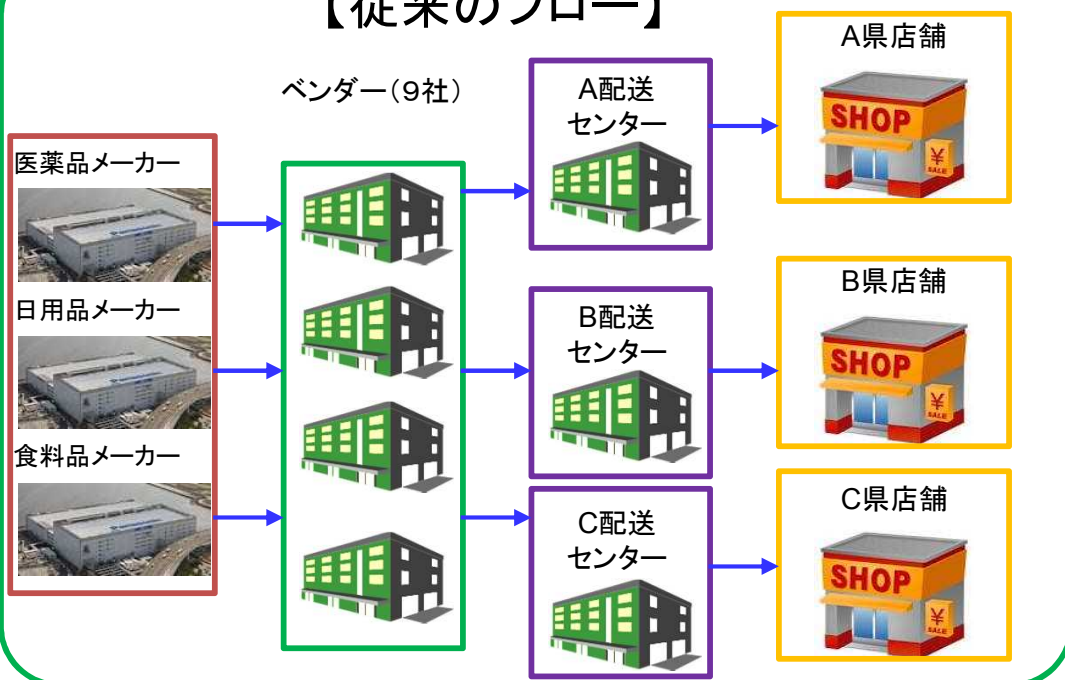
物流総合効率化法による効果(トラック台数削減の事例)

物流総合効率化による配送網の集約化、輸送の合理化により
トラック39台削減(削減率64%)

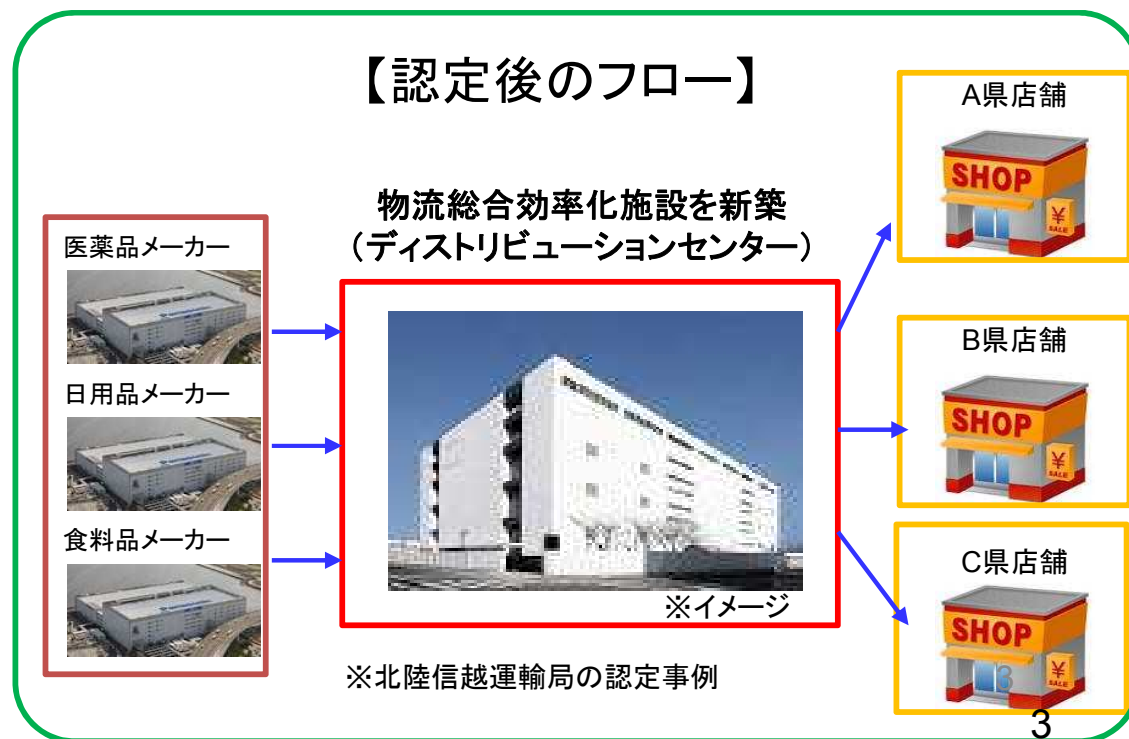
	車両台数 (台)	走行距離 (km/日)		車両台数 (台)	走行距離 (km/日)
合計	<u>61</u>	6,924	→	合計	<u>22</u>

物流の現場を担う人材不足に対する効果あり

【従来のフロー】



【認定後のフロー】



背景・目的

・温室効果の高いフロン類を使用せずに、温室効果が極めて小さい自然冷媒(水、空気、アンモニア、CO2等)を使用し、かつエネルギー効率の高い機器(省エネ型自然冷媒機器)を導入しようとする民間事業者に対して補助を行う。

【補助対象者】

民間事業者

【補助対象設備】

省エネ型自然冷媒機器

- ・ **物流倉庫等に使用される冷凍冷蔵機器**(冷凍機、冷却塔等)
- ・ 小売店舗(スーパーマーケット、コンビニエンスストア)のショーケース等
- ・ 食品製造工場

事業スキーム

<補助事業>

補助対象：①補助金の交付事業を行う民間団体等
②①の法人を経由して省エネ自然冷媒の冷凍冷蔵倉庫及びショーケース等を導入しようとする民間団体等

補助割合：①国から法人への補助 定額
②法人から事業実施者への補助 1/2以下

実施期間：平成26年度～平成28年度

**省エネ自然冷媒冷凍等装置導入事例
(超低温冷蔵保管庫)**


外観



空気冷凍システム

《省エネルギー効果》
エネルギー削減量年間：1,115,063 kWh/年
(従来比34%削減)

《温室効果ガス削減効果》
559 t-CO2/年

(内訳)

- ・ エネルギー起源CO2削減量：380 t/年
*電気0.341 kg-CO2 /kWh
- ・ 冷媒漏洩CO2削減量：179 t/年

大型物流施設の立地動向

○近年、沿岸部や内陸の高速道路(圏央道)等の周辺への大型物流施設の立地が進展。



No.	物件名	事業者	所在地	竣工	延床面積(m ²)
1	ロジポート橋本	ラサール不動産投資顧問/三菱地所	神奈川県相模原市緑区	2015.01	156,589
2	ランドポート厚木II	野村不動産/野村不動産投資顧問	神奈川県厚木市	2015.01	38,660
3	グッドマン市川	グッドマンジャパン	千葉県市川市	2015.04	75,579
4	GLP綾瀬	グローバルロジスティックプロパティーズ	神奈川県綾瀬市	2015.04	68,642
5	GLP座間	グローバルロジスティックプロパティーズ	神奈川県座間市	2015.07	131,913
6	新木場物流センター	IKインベストメントスリー	東京都江東区	2015.08	46,370
7	GLP八千代	グローバルロジスティックプロパティーズ	千葉県八千代市	2015.10	71,610
8	MFLP日野	三井不動産	東京都日野市	2015.10	212,760
9	レッドウッド生麦物流センター	レッドウッドグループ	神奈川県横浜市長見区	2015.10	62,300
10	レッドウッド佐倉	レッドウッドグループ	千葉県佐倉市	2015.11	85,437
11	GLP旗山日高I	グローバルロジスティックプロパティーズ	埼玉県日高市	2015.12	41,818
12	本牧物流施設開発事業	三菱商事都市開発	神奈川県横浜市中区	2015.12	70,639
13	プロロジスパーク吉見	プロロジス	埼玉県比企郡吉見町	2016.01	108,653
14	ランドポート柏沼南I	野村不動産	千葉県柏市	2016.02	49,524
15	グッドマンビジネスパーク千葉イースト	グッドマンジャパン	千葉県印西市	2016.03	133,443
16	ランドポート柏沼南II	野村不動産	千葉県柏市	2016.04	55,703
17	守谷ロジスティクスセンター	オリックス不動産	茨城県常総市	2016.04	47,818
18	プロロジスパーク習志野5	プロロジス	千葉県習志野市	2016.春	64,600
19	プロロジスパーク千葉ニュータウン	プロロジス	千葉県印西市	2016.春	127,523
20	GLP厚木I	グローバルロジスティックプロパティーズ	神奈川県愛甲郡愛川町	2016.06	89,104
21	ロジクエア久喜	シーアールイー	埼玉県久喜市	2016.夏	43,800
22	MFLP船橋	三井不動産	千葉県船橋市	2016.夏	198,136
23	GLP旗山日高II	グローバルロジスティックプロパティーズ	埼玉県日高市	2016.09	85,539
24	ランドポート八王子II	野村不動産	東京都八王子市	2016.09	36,453
25	物流ビル 新B棟	東京流通センター	東京都大田区	2017.夏	170,000

資料: CBRE, Japan Industrial & Logistics Marketview Q4 2014

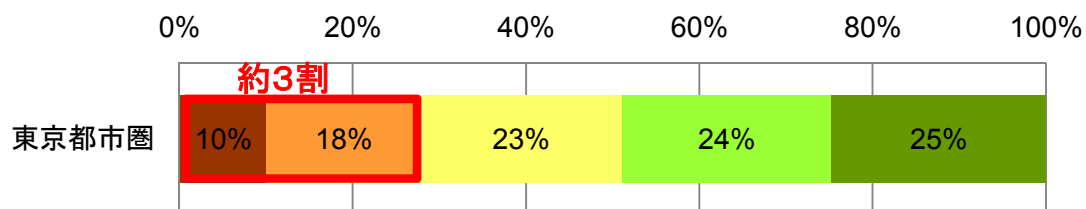
※2015年2月17日公表

物流施設の老朽化の現況

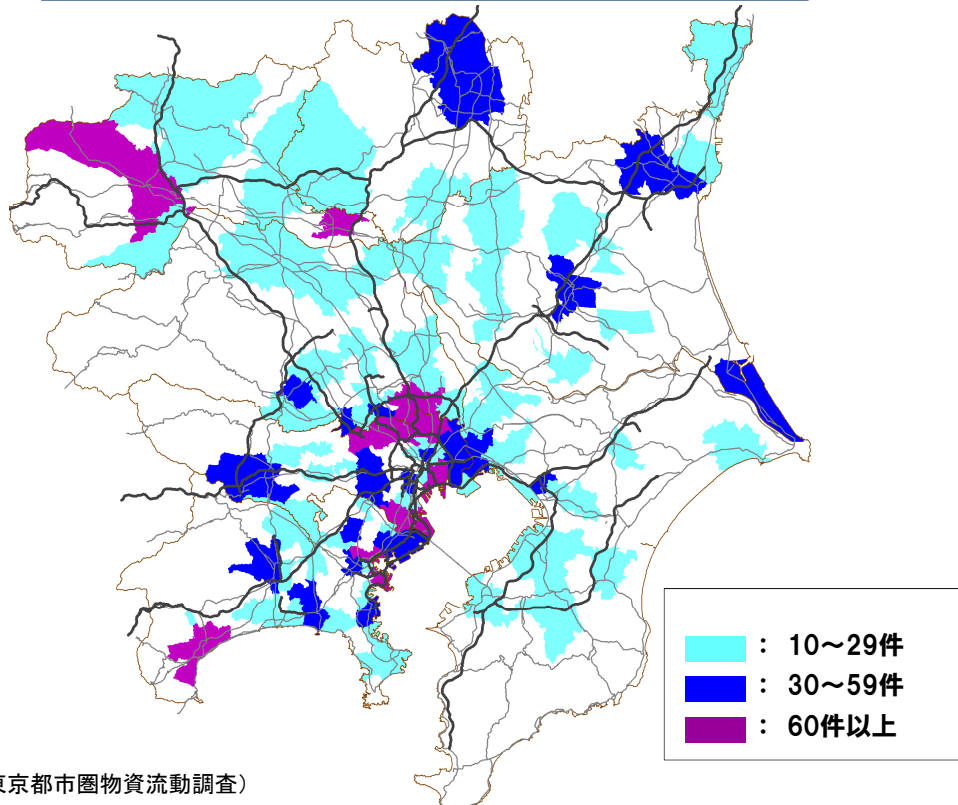
○ 東京都市圏に立地する物流施設のうち、築30年以上経過した施設の割合は約3割で、特に東京都心に集中している。また、冷蔵倉庫については、約半数が築30年以上経過しており、東京都内では、より老朽化の傾向にある。

東京都市圏全体の物流施設建設年代の割合

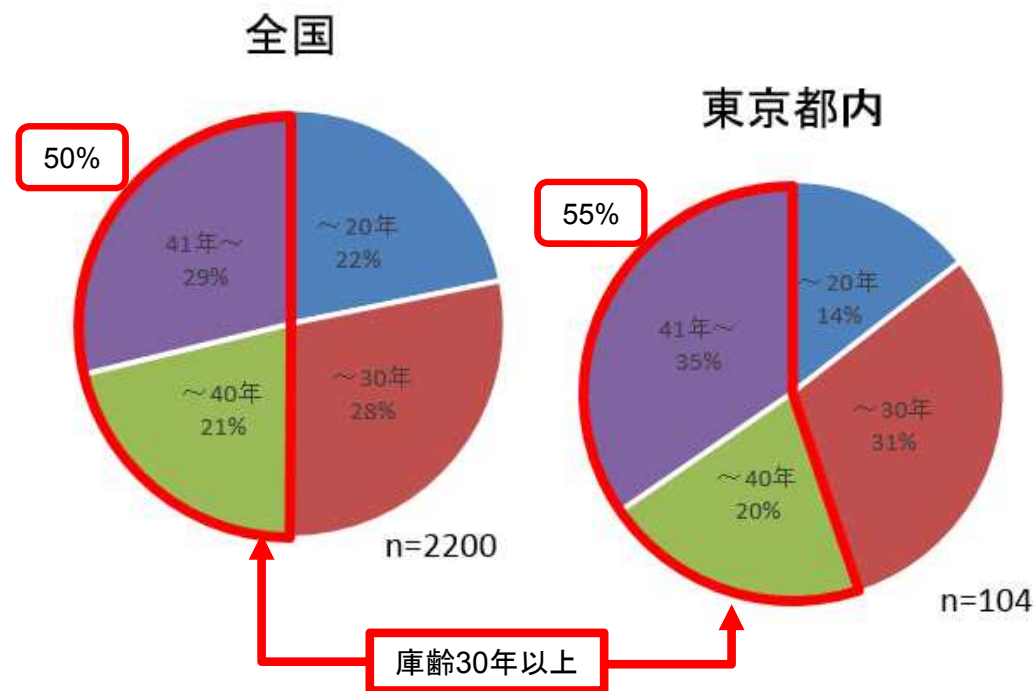
■ 1969年以前 ■ 1970～1979年 ■ 1980～1989年 ■ 1990～1999年 ■ 2000年以降



建設年が1979年以前の物流施設の立地件数



営業冷蔵倉庫の庫齢分布

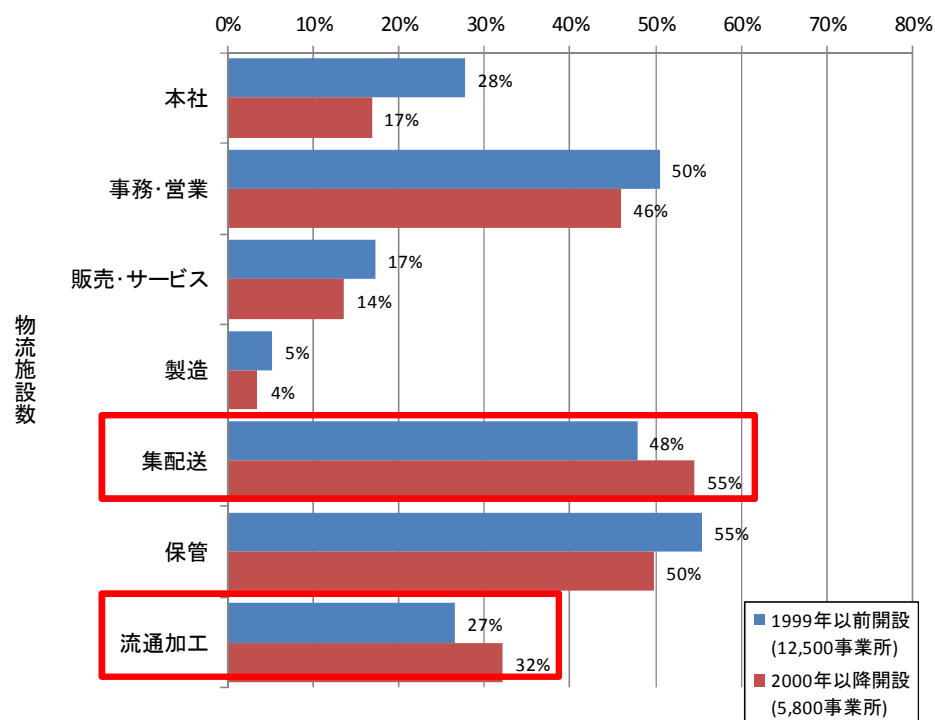


(データ: 日本冷蔵倉庫協会からの提供データに基づき作成)

物流施設に求められる役割の変化

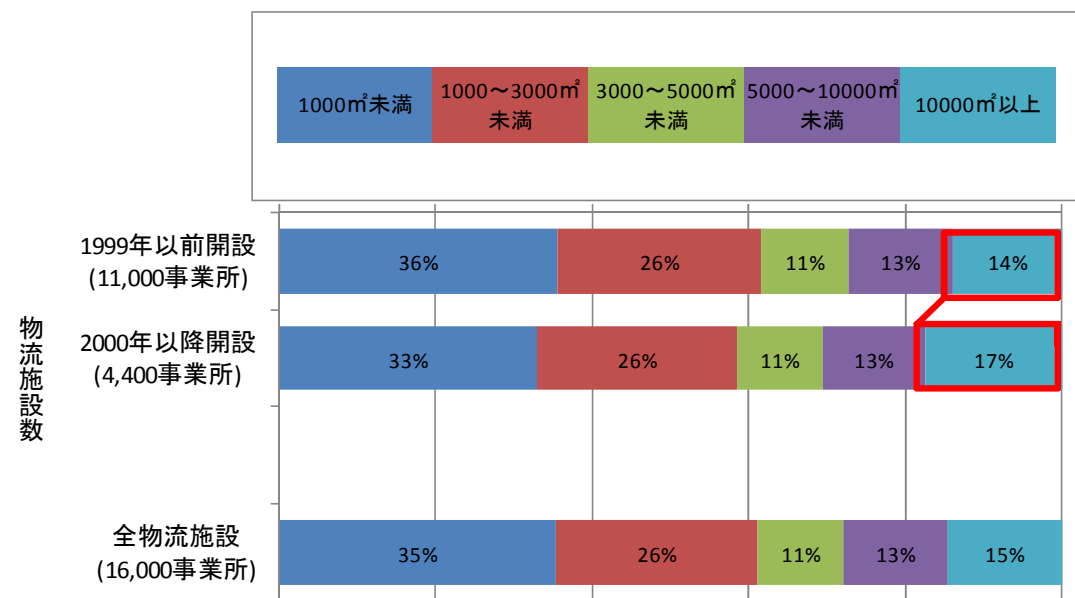
- 物流施設に求められる機能について、保管型の倉庫のみならず、集配送や流通加工も含めた「施設の多機能化」が進んでいる。
- 物流施設の敷地面積規模では、近年、大型の物流施設が増加している。

【開設年代別 物流施設の施設機能保有割合(東京都市圏全体)】



(出典: 第5回東京都市圏物資流動調査)

【開設年代別 物流施設の敷地面積規模構成割合(東京都市圏全体)】

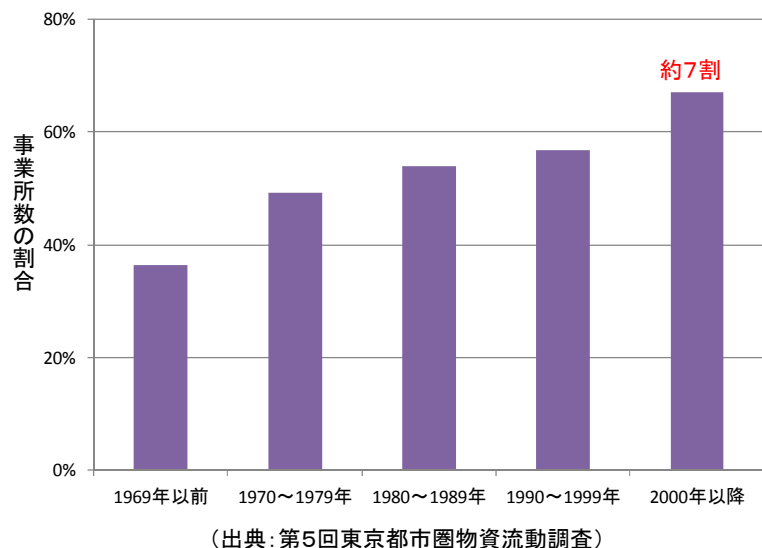


(出典: 第5回東京都市圏物資流動調査)

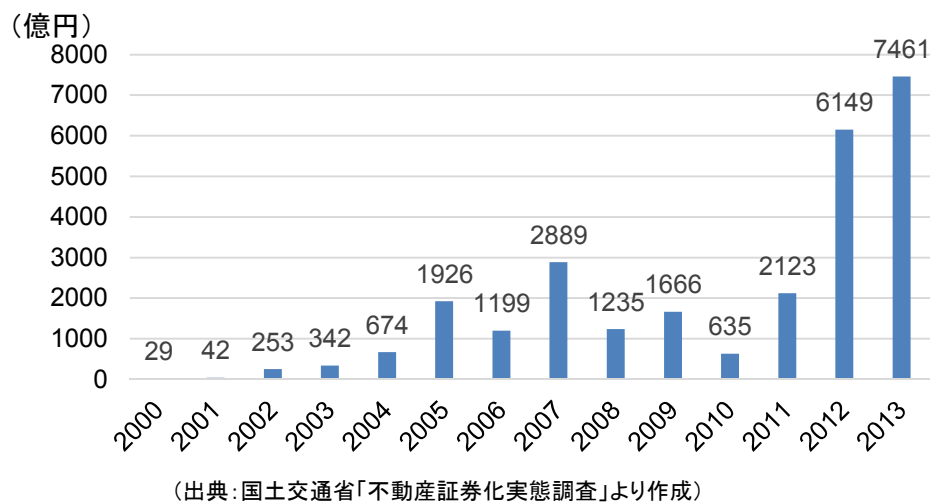
物流賃貸施設のニーズの高まり

- 物流施設の整備の動向は、世界同時不況の影響で一時下落したものの、最近では増加している。
- 近年は、賃貸型の物流施設の割合が増加傾向にあり、開発主体も不動産業者によるもの、資金調達方法も証券化を利用したものなど、多様化してきている。

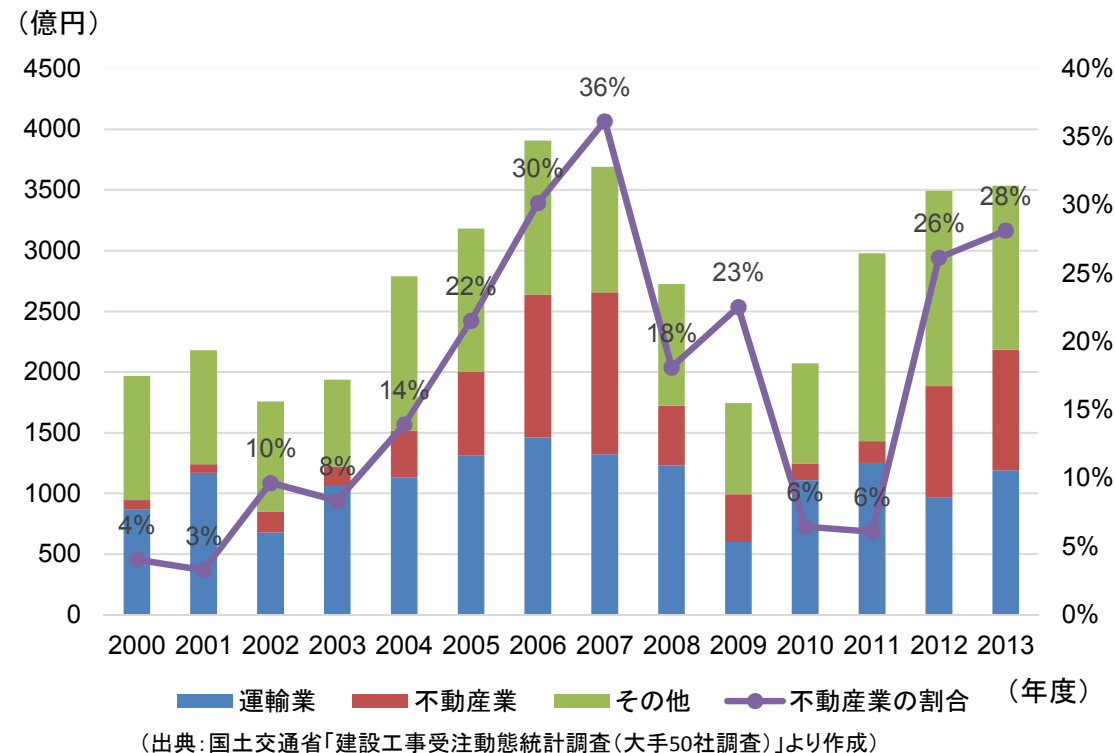
東京都市圏における開設年代別にみた賃貸型の物流施設の割合



証券化の対象となる不動産の取得実績(倉庫用途)の推移



発注者別の倉庫・物流施設建設工事受注額の推移



物流不動産のイメージ①

プロジスパーク川島(埼玉県)
(延床約165,000㎡、2011年7月竣工)



入居者:

3PL事業者
インターネット通販事業者 等

プロジスパーク座間2
(延床約115,000㎡、2012年9月竣工)



入居者

インターネット通販事業者 等

物流不動産のイメージ②

ロジポート北柏(ラサールインベストメント) 建物内部



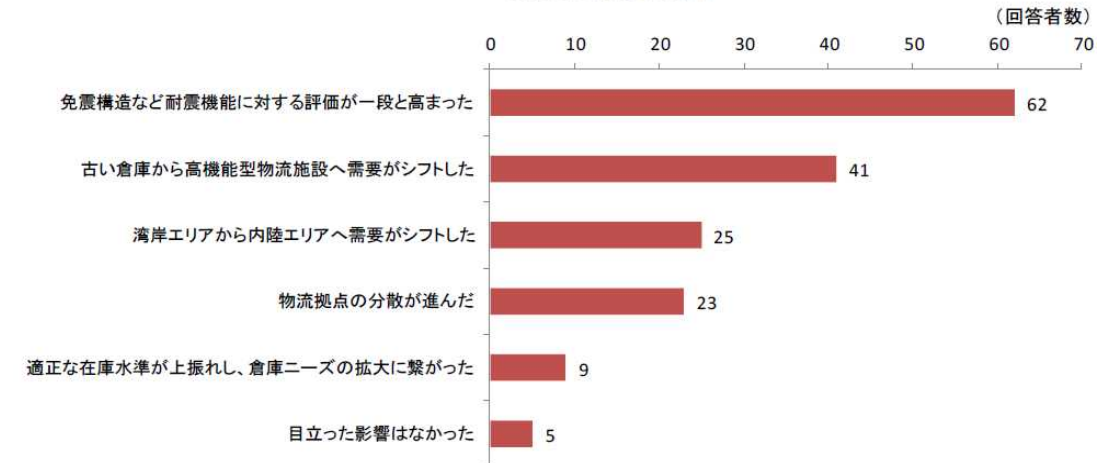
物流施設に対するニーズ(BCP対応)

- 東日本大震災では多くの物流施設が地震及び津波によって被害を被った。
- 震災以降、免震施設など地震に強い施設や内陸エリアの施設のニーズが高まっている。

地震及び津波による営業倉庫の被害(東北地方)

	営業所数	全壊した倉庫 (棟数)	半壊した倉庫 (棟数)	被害額 (全壊+半壊)
青森	79	0	4	498(百万円)
岩手	64	10	8	5,890(百万円)
宮城	264	106	91	63,202(百万円)
福島	122	3	2	684(百万円)
計	529	119	105	70,274(百万円)

東日本大震災の影響

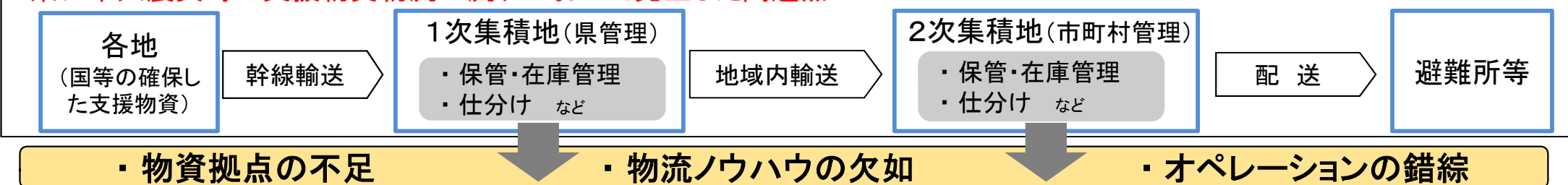


出所: 株式会社一五不動産情報サービス 注: 複数回答可で設問

出典: 株式会社一五不動産情報サービス 第12回物流施設の不動産市場に関するアンケート調査 (2013.8.30)

災害に強い物流システムの構築

東日本大震災時の支援物資物流の流れにおいて発生した問題点



支援物資物流における輸送や在庫管理等の業務を円滑に行うためには、これらの業務に精通した民間物流事業者のノウハウや施設を活用することが不可欠であることが顕在化

主な取り組み内容

■ 全国各地域において、国土交通省が主催して地方自治体・民間物流事業者等が参画する協議会を開催する等し、以下をはじめとした取組を実施

●民間物資拠点のリストアップ(全国)

支援物資の広域的な受入拠点(広域物資拠点)としての活用を想定する民間物流施設(民間物資拠点)を、全国で1169施設リストアップ

●官民の協力協定の締結促進(全国)

都道府県と物流事業者団体との間の輸送・保管・職員派遣に関する協力協定の締結を促進

	【震災以前】	→	【平成27年2月28日時点】
・輸送協定(トラック協会)	38	→	46
・保管協定(倉庫協会)	9	→	31
・専門家派遣協定(上記2協会)	18	→	55

ブロック	拠点数	ブロック	拠点数
北海道	175	近畿	140
東北	117	中国	41
北陸信越	84	四国	34
関東	255	九州	137
中部	212	沖縄	8
		総計	1203

(平成27年2月28日時点)

●非常用電源・非常用通信設備の導入支援

広域物資拠点として選定された民間物流施設に対して、非常用電源設備・非常用通信設備の導入を支援

【平成23年度補正:約3.8億円
平成24年度補正:約2.2億円
平成25年度補正:約1.4億円
平成26年度補正:約2.2億円】

○補助金活用実績 (平成26年度は3/31時点)

地域	東北ブロック	関東ブロック	中部ブロック	近畿ブロック	中四国・九州ブロック	総計
平成23年度	0	36	9	12	2	59
平成24年度	4	7	7	2	1	21
平成25年度	0	3	4	4	2	13
平成26年度	4	0	1	0	1	6

●多様な輸送手段を活用した災害時支援物資輸送協議会

災害時にトラックだけでなく、船舶、鉄道等も活用した支援物資輸送を実施できるよう、関係者による連携体制を構築

【平成26年度:関東ブロック、平成27年度:中部ブロック、平成28年度以降も順次実施】

広島土砂災害時における民間物資拠点の活用について

●広島土砂災害における民間物資拠点開設の経緯

- 平成26年8月29日 午後
広島市から広島県を通じ、広島県倉庫協会へ支援物資保管のための民間物資拠点開設の要請
- 平成26年8月30日 10:00
広島県の要請を受けた広島県倉庫協会と福山通運(株)で調整を行い、翌日10:00に即座に民間物資拠点(福山通運(株)広島流通センター)を開設
- 平成26年8月30日 10:00~15:00
安佐北区スポーツセンターから飲料水2,000箱を輸送。その後、避難所からの要請に応じて適宜飲料水を搬出し、保管を実施
なお、平成27年2月19日をもって保管を終了

福山通運(株)広島流通センター



安佐北区スポーツセンター

