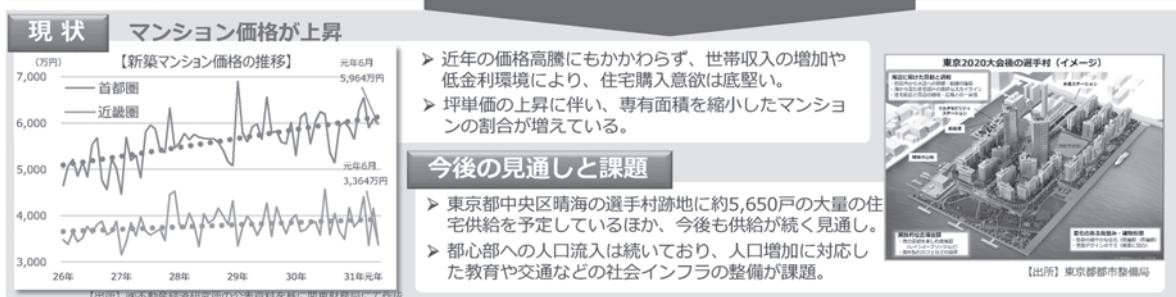


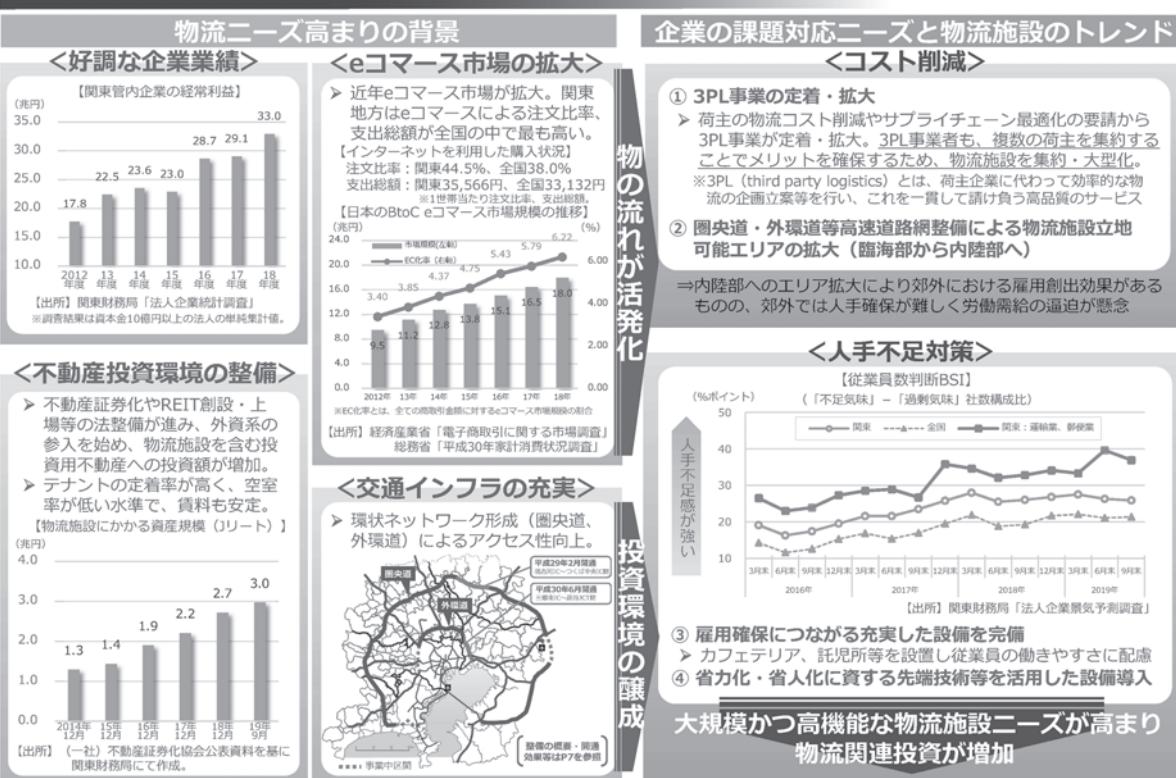
【参考】首都圏マンションを中心とした不動産需要動向

社会情勢の変化	共働き世帯の増加	人材不足・人材確保	オリンピック・パラリンピック開催インパクトの増加
旺盛な不動産需要	<p>~「立地環境」選好の高まり~</p> <p>駅近物件や周辺住環境を重視した住宅購入希望者が増加</p> <p>【出所】国土交通省「平成30年度住宅市況動向調査」</p>	<p>~旺盛なオフィス需要~</p> <p>人材確保等のため、好アクセスの都心オフィスの需要が旺盛</p> <p>【平均空室率・賃料（東京ビジネス地区）】</p> <p>※東京ビジネス地区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区</p> <p>【出所】三井商事㈱の公表資料を基に関東財務局にて作成</p>	<p>~ホテル建設の増加~</p> <p>外資系や他業態の進出も旺盛</p> <p>【ホテル客室数の推移】</p> <p>前年比 (%)</p> <p>【出所】厚生労働省「衛生行政報告」</p>
コストの高騰	用地確保の競争激化による地価高騰		労務費等の高騰



II. ③ eコマース市場拡大等を背景に増加する物流関連投資

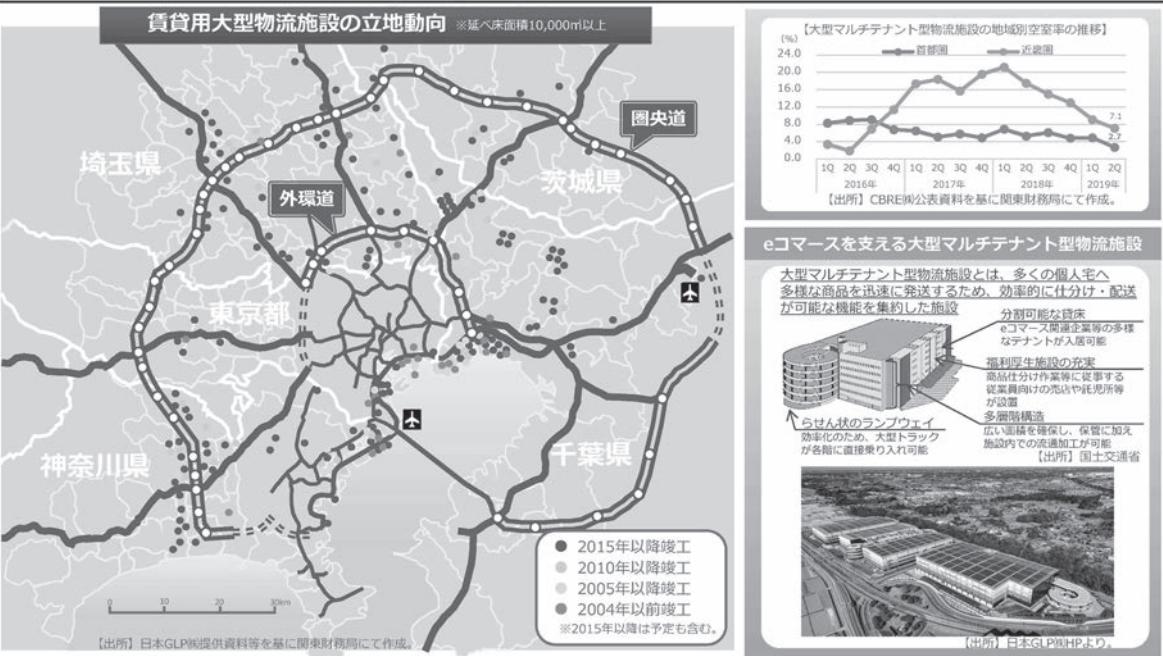
(令和元年10月会議報告)



II. ④ 物流施設の立地動向

(令和元年10月会議報告)

- 物流施設は、大型マルチテナント型物流施設を始め新規供給量は増加しており、旺盛な需要に支えられ稼働率は高水準（空室率が低水準）で推移している。
- 首都圏では、物流施設はこれまで臨海部を中心に建設されていた。臨海部は消費地にも近く利便性が高いものの、用地の確保が困難となってきており、近年では、開通が進みアクセスが向上した圏央道、外環道沿いの立地が増加している。



II. ⑥ (参考) 圏央道・外環道の概要と開通効果

(令和元年10月会議報告)

概要	首都圏中央連絡自動車道（圏央道）	東京外かく環状道路（外環道）
整備位置	都心から約40~60キロメートルの環状道路	都心から約15キロメートルの環状道路
連絡する主な拠点都市	首都圏近郊の主要都市（横浜市、藤沢市、茅ヶ崎市、海老名市、厚木市、相模原市、八王子市、青梅市、鶴ヶ島市、川越市、桶川市、久喜市、つくば市、稻敷市、成田市、東金市、大網白里市、茂原市、市原市、木更津市など）	東京都心・副都心エリアの周辺都市（世田谷区・練馬区・和光市・川口市・三郷市・市川市など）
延長	約300キロメートル (うち約270キロメートルは開通済)	約85キロメートル (うち約50キロメートルは開通済)
整備目的	首都圏の道路交通の円滑化、沿線都市間の連絡強化、物流企業立地、生産性向上、災害時の代替路としての機能などの役割を担う。	都心への通過交通を迂回させることにより、首都圏の渋滞緩和や交通の円滑化に寄与。



開通効果	交通転換による渋滞緩和	企業活動の活発化や物流等の生産性向上	企業立地と雇用の創出
	○ 圏央道境古河IC～つくば中央ICの開通効果 ・ 中央道と常磐道間の交通が圏央道へ転換し、首都高速を経由していた交通が圧かから約3割に減少。	○ 幹線道路の移動時間短縮・定時性の確保 ・ 外環道三郷南IC～高谷JCTの開通によって、並行する南北方向の一般道の混雑が緩和され、移動時間が短縮。	○ 大型物流施設が沿線に続々立地 ・ 圏央道境古河IC～つくば中央ICの開通によって、神奈川から千葉までつながった圏央道では、eコマースの市場規模拡大につれて、高度な仕分け・荷捌き等の機能を有する大型マルチテナント型物流施設の立地が活発化。
○ 外環道三郷南IC～高谷JCTの開通効果 (平成30年6月2日開通) ・ 首都高速を経由していた東北道と東関東道間の交通の約8割の交通が外環道へ転換。 ・ また、当該区間開通などによって、中央環状内側の首都高速の渋滞損失時間が、約3割減少。	○ トランク輸送時間の短縮による生産性の向上 ・ 1台のトラックが1日のうちに複数個所への輸送が可能になる等、企業の生産性向上に寄与。	⇒立地件数が約4倍に増加 (平成24年9月と2019年9月比較) ・ 圏央道周辺への企業立地の進展により、雇用創出をはじめ、様々な経済効果をもたらし沿線地域の活性化に大きく貢献。	

企業の声	> 圏央道茨城県内区間の開通によって、部品の調達が容易になる等利便性が向上した。（大企業・汎用機械） > 物流面で到着予定時間との誤差が小さくなった（遅延が減少）。（大企業・金属） > 首都圏に向かう車の流れが良くなり、長距離バスのアクセスが向上したことから地方客が増加。（大企業・娯楽） > 圏央道沿線に物流センターを建設。開通により物流コストを低く抑えができる、また利便性が高まった。（中小企業・小売） > 物流センターから店舗に納品されるまで2時間以内の範囲が広がり、新規出店可能エリアが広がった。（中堅企業・小売） > 圏央道や外環道は、首都圏の物流をつなぐ重要な幹線であり、付近に拠点を持つ企業が増加。物流施設の需要が更に高まっている。（大企業・建設）
------	--

【出所】概要・開通効果については、国土交通省関東地方整備局及び日本高速道路㈱公表資料を基に関東財務局にて作成。