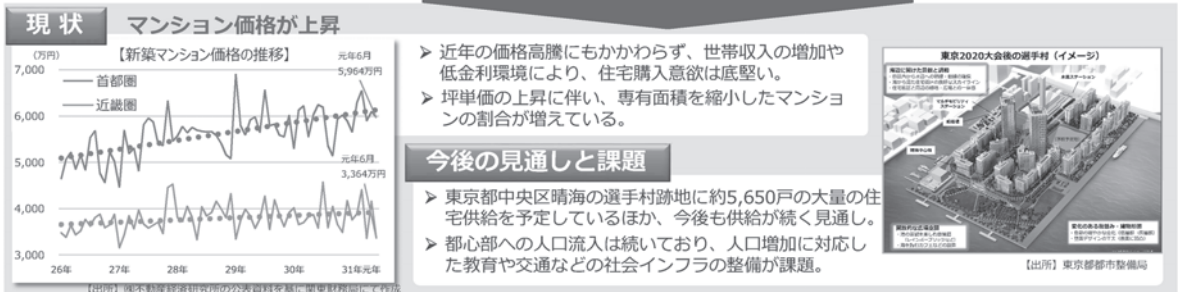
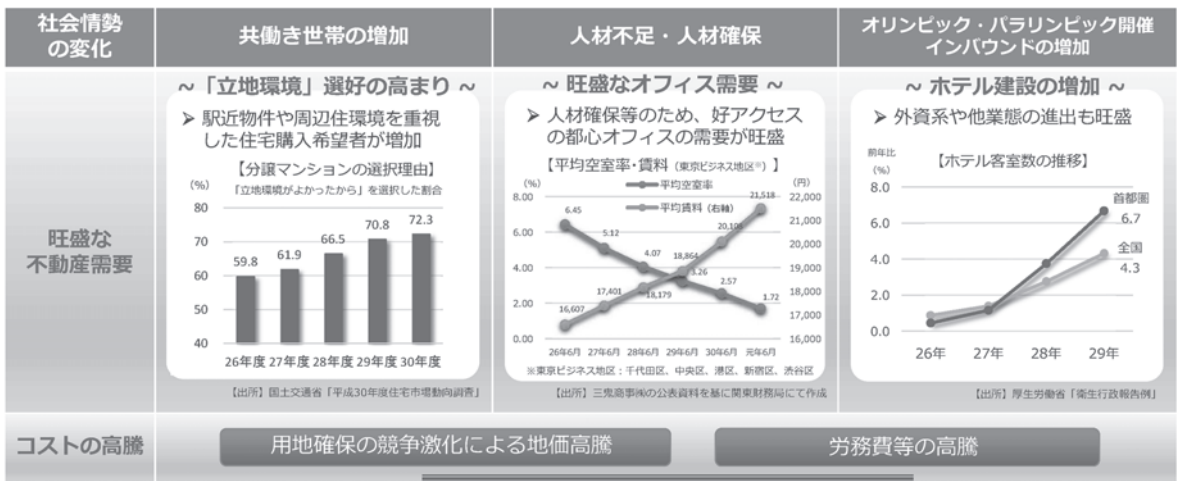
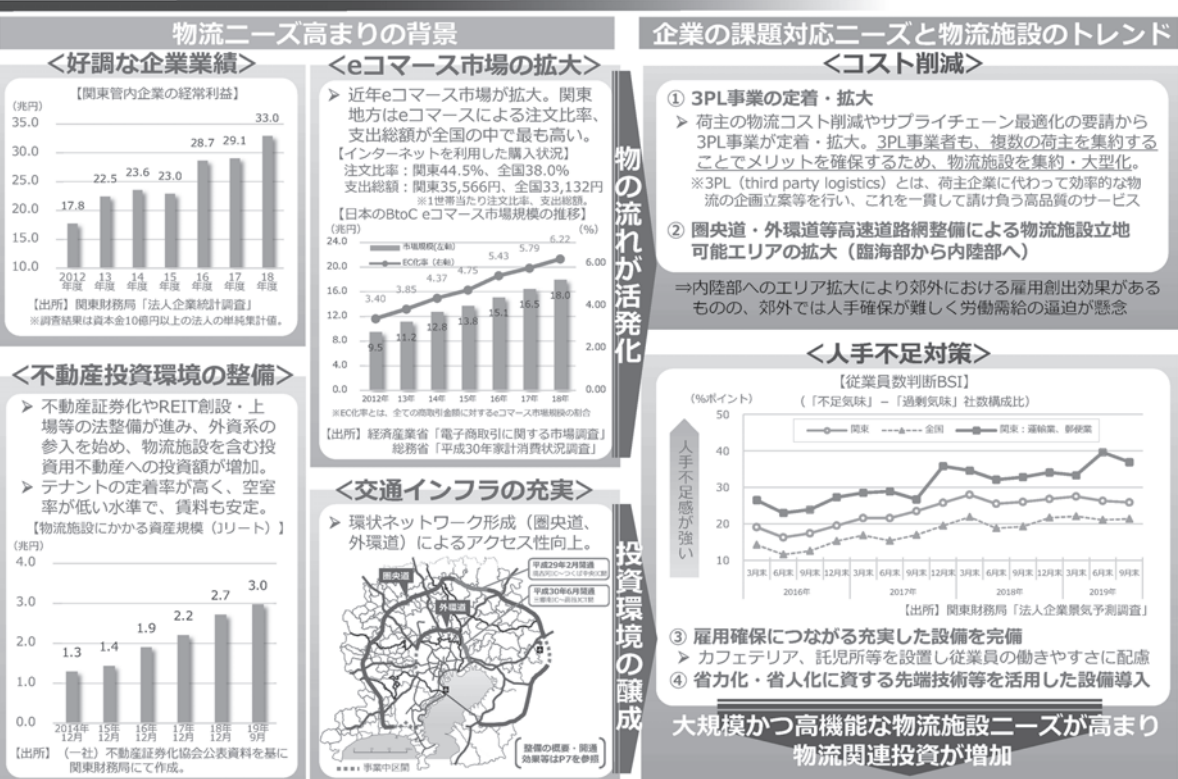


【参考】首都圏マンションを中心とした不動産需要動向



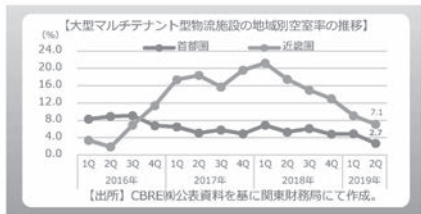
II. ③ eコマース市場拡大等を背景に増加する物流関連投資 (令和元年10月会議報告)



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。



**eコマースを支える大型マルチテナント型物流施設**

大型マルチテナント型物流施設とは、多くの個人宅へ多様な商品を迅速に発送するため、効率的に仕分け・配送が可能な機能を集約した施設

- 分割可能な貸床
- eコマース関連企業等の多様なテナントが入居可能
- 福利厚生施設の充実
- 高品質仕分け作業等に従事する従業員向けの売店や託児所等が設置
- 多層階構造
- らせん状のランプウェイ
- 効率化のため、大型トラックが各階に直接乗り入れ可能
- 広い道路を確保し、保管に加え施設内での流通加工が可能

【出所】国土交通省

【出所】日本SIP/HPより。

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、稲敷市、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。

【出所】国土交通省関東地方整備局

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(平成29年2月26日開通)	○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)	○幹線道路の移動時間短縮・定時性の確保	○大型物流施設が沿線に続々立地
<ul style="list-style-type: none"> <li>中央道と常磐道間の交通が圏央道へ転換し、首都高速を經由していた交通が7割から約3割に減少。</li> <li>首都高速を經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。</li> <li>また、当該区間開通などによって、当該区間内側の首都高速の渋滞損失時間が、約3割減少。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>特に、県道市川松戸線は最大で約4割、県道松戸原木線は最大で約3割も移動時間が短縮され、物流面での効率化や路線バスの定時性確保等に寄与。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>⇒立地件数が約4倍に増加(平成24年9月と平成29年9月の比較)</li> <li>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す沿線地域の活性化に大きく貢献。</li> </ul>

【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網公表資料を基に関東財務局にて作成。

- 企業の声**
- 圏央道茨城県内区間の開通によって、部品の調達が可能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ることができ、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)