資料３

第２回 物流拠点の今後のあり方に関する検討会

物流不動産における取り組みについて

2024年12月

一般社団法人 不動産協会
The Real Estate Companies Association of Japan

不動産協会 物流事業委員会　活動方針

一般社団法人 不動産協会
The Real Estate Companies Association of Japan

街づくりで培ったデベロッパーの強みを活かし、物流不動産の供給を通じて、社会課題の解決に寄与する

背景・社会的要請

＜物流革新緊急パッケージ(抜粋)＞ (R5.10.6)

■物流の効率化

- **即効性のある設備投資・物流DXの推進**
- トラック運転手の労働負担の軽減、担い手の多様化の推進
- **物流拠点の機能強化や物流ネットワークの形成支援**
- 標準仕様のパレット導入や物流データの標準化・連携の促進
- 燃料価格高騰等を踏まえた**物流GXの推進(物流拠点の脱炭素化、**車両のEV化等) 他

■荷主・消費者の行動変容

- 宅配の再配達率の半減する緊急的な取組
- 政府広報やメディアを通じた意識改革・行動変容の促進強化 他

■商慣行の見直し

- トラックGメンによる荷主・元請け事業者の監視体制の強化
- 現下の物価動向の反映や荷待ち・荷役の対価等の加算による「標準的な運賃」の引き上げ 他

■災害時に機能する物流不動産

- 能登半島地震を通じた防災意識の高まり、**避難者対策の必要性**
- 多様な災害に対する**物流不動産のレジリエンス向上**

令和6年度の取組み方針

■強靭で、安心な物流を支える

☑ **老朽化物流施設の機能更新**
・老朽化物流施設の建て替え促進、冷凍冷蔵倉庫の新設更新 等

☑ **防災性の向上・BCP対策**
・自然災害激甚化への対応(地震対策・水害対策)、危険物倉庫の新設促進 等

■革新的で、効率的な物流に進化させる

☑ **自動化・機械化・効率化対応**
・ラック式倉庫の普及促進、物効法の利用促進、物流DXや物流標準化の促進
物流不動産管理の合理化 等

■やさしく、持続可能な物流を育む

☑ **ワーカーに配慮した物流不動産**
・中継物流拠点開発促進(IC直結、市街化調整区域での開発 等)
・トラックドライバーの確保、人手不足への対応 等

☑ **ＧＸに配慮した物流不動産**
・太陽光発電設備、蓄電池の設置促進、ＥＶ充電インフラ設備の設置促進 等

☑ **地域との共生**
・災害時の避難先となる物流不動産、地域住民が安心安全に暮らせる物流不動産 等

事業推進上の課題への対応

・建築工事費高騰等の事業環境を踏まえた持続的な支援措置、諸施策の適切な実行

持続可能な物流・物流革新に寄与する物流不動産

○今後の物流に求められる機能･設備の積極的導入を図っている

自動化

EV急速充電設備

ロボティクス（ドローンポート）

FCV化対応設備

※各社発表資料等より引用

持続可能な物流・物流革新に寄与する物流不動産

○持続可能な物流、持続可能な物流施設の開発･運営への取り組み

自動化支援・コンサルティング

電力のグリーン化（太陽光発電）

バース予約システム

蓄電池

※各社発表資料等より引用

物流事業者との連携

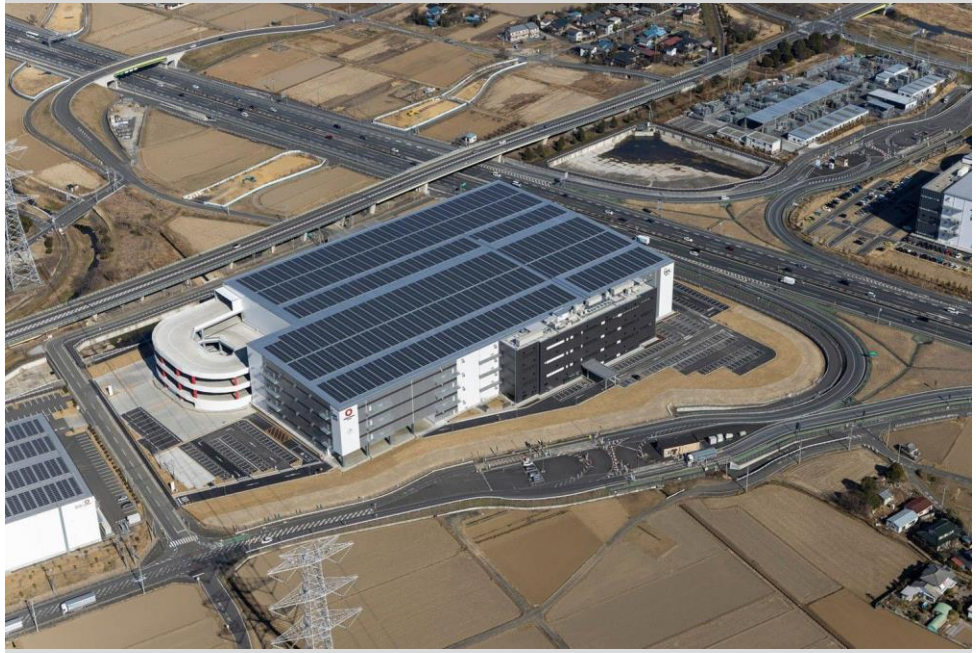
○物流拠点施設の一部をトラックターミナル機能等として利用できる構造とし、機能更新・向上の一助となる物件も存在

施設最上階にトラック拠点を設置した例（神奈川県相模原市）

※各社発表資料等より引用

高速道路近接地における開発

○高速道路IC周辺には、従前より積極的に施設開発を行っている



関越自動車道
坂戸西SIC

東名高速道路
綾瀬SIC

※各社発表資料等より引用

高速道路近接地における開発

○地方部においても、高速道路インターチェンジ周辺での開発を実施

岡山自動車道
岡山総社IC

東北自動車道
郡山中央SIC

※各社発表資料等より引用

「高速道路一体型」物流拠点の開発

一般社団法人 不動産協会
The Real Estate Companies Association of Japan

○公共性の高い広域物流拠点を「どこに」「だれが」整備すべきか

【参考】地方自治体の“企業誘致補助金”

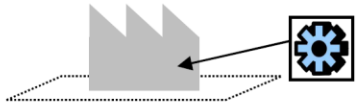
§２　どのような設備投資の形態であれば補助対象となり得ますか？

主に、以下の３種類の形態が補助対象となります。

①用地を取得し工場等を新設

②自社有地内に工場等を新設又は増築

③中古の工場等を取得し機械設備を購入



§３　補助を受けるための条件はありますか？

補助を受けるためには、補助要件を全て満たすことが必要です。

種　　別	工場・物流施設	研究所
①業　　種	製造業、植物工場、道路貨物運送業、倉庫業等	製造業の分野に係る研究所、自然科学研究所
②設備投資額	５億円以上	１億円以上
③雇　用　増	次のいずれかに該当すること ・補助対象施設及び県内全事業所でそれぞれ１人以上 ・補助対象施設及び県内全事業所で雇用維持かつ県内全事業所で生産性向上10%以上	・補助対象施設及び県内全事業所でそれぞれ１人以上
	補助金交付年度の翌年度から３年間、維持することが必要	
④事 業 期 間	２年、３年、５年のいずれか	
そ　の　他	（物流施設のみ） 流通加工用設備等、県の定める２種類以上の物流用設備の設置（別表２（P13）参照）	補助対象施設の研究員５人以上 研究に用いる床面積 200 ㎡以上

※自治体HP公表資料より引用

【参考】地方自治体の “企業誘致補助金”

新たに工場・事務所等を『貸借』される企業の方

[redacted]での事業所開設をサポート。
拡充補助金も利用できます。

補助内容：賃借料補助 ＋ 法人市民税相当額に対する補助 ＋ 5 雇用奨励補助 スタートアップ型（P.18 参照） ＋ 5 雇用奨励補助 フォローアップ型 ＋ 拡充補助金メニュー（P.15 参照）：B オフィス環境整備等補助、C 社員採用補助

補助メニュー	対象地区	対象施設 ※店舗は除く	雇用要件	事業所規模要件	補助率等	補助限度額	期間
[redacted]共創企業賃借立地事業（「国家戦略特区関連産業」または「コア業種」に限る）	●[redacted]地区 ●[redacted]地区 ●[redacted]地区	●工場 ●研究開発施設 ●事務所 ●流通加工施設 ●環境関連施設※A	80㎡以上かつ常時雇用者数が3人以上、または100㎡以上［大型特例］※1 事業従事者数※2が50人以上		賃借料の2/3	1,000万円／年［本社］2,000万円／年	1年
					法人市民税相当額の2/3	―	4年
					［本社］［大型特例］1/1	―	［本社］［大型特例］5年
市外企業賃借立地事業	●工専・工業・準工業地域 ●商業地域・近隣商業地域（事務所のみ） ●[redacted]地区 ●[redacted]地区 ●[redacted]地区 ●[redacted] ●IC周辺地域				賃借料の1/2	300万円／年［大型特例］600万円／年	1年
					法人市民税相当額の1/2	―	3年［大型特例］5年
本社賃借立地事業					賃借料の1/2	500万円／年［大型特例］1,000万円／年	1年
					法人市民税相当額	―	3年［大型特例］5年
外資系企業賃借立地事業			事業従事者数が3人以上（ただし、役員または常時雇用者のいずれか1人を含むこと）	下限なし	賃借料の1/2	累計300万円※3	3年
					法人市民税相当額の1/2	―	3年
特定創業支援施設卒業企業賃借立地事業※4					賃借料の1/3	100万円／年	1年
特定流通業務施設賃借立地事業	●市内全域	●特定流通業務施設※5			賃借料の1/2	500万円／年	1年
					法人市民税相当額の1/2	―	3年

※自治体HP公表資料より引用

【参考】地方自治体の“企業誘致補助金”

◆[redacted]企業立地促進助成事業補助金

県内への工場立地や施設整備のための設備投資を支援します。

①設備投資支援型

対象業種	対象企業　※資本金（出資額）1千万円以上（ただし県の誘致認定を受けた企業は除く。）
製造業	日本標準産業分類表に掲げる大分類項目Eの製造業など（[redacted]クリーンエネルギー産業振興課が別に定める「環境・エネルギー型，資源素材型企業」を含む）を事業とする企業
情報通信関連型	コールセンター（インバウンド業務）、データセンター、マネジメント・サービス・プロバイダ、ソフトウェア業、デジタルコンテンツ業などを事業とする企業
研究開発型	製造業を営む企業が行う物品の製造又は加工に係る基礎研究、応用研究若しくは開発研究の事業であって、研究開発専門の部門を設置し、専従研究員を雇用して事業を行う企業

補助条件	人材育成に対する補助	交付限度額
投資額：**3億円以上（土地代除く）**（※1） 雇　用：新規(増加)常用雇用者数**10人以上**（※2） ［研究開発型企業又は本社機能等の移転等を行う企業は5人以上］ 国の賃上げ促進税制の適用を受ける場合は雇用人数の緩和があります 中小企業　賃上げ1.5%以上　10人→8人以上、賃上げ2.5%以上　10人→6人以上 大企業　賃上げ3.0%以上　10人→8人以上	**重点分野（※3）事業の人材育成に要する経費の1／2** **限度額25万円／人** ○交付限度額 ・技術者派遣型250万円 ・指導者招へい型50万円	**5億円** （要件に応じた限度額の加算あり）

補助率	主な加算要件（※3）				
	製造業				新規常用雇用者のうち35歳未満の女性が5割以上
	地域未来投資促進法に基づく基本計画に定めた業種（※4）	環境・エネルギー資源素材分野	新規常用雇用者数50人以上	研究開発型企業	
10%	+5%		+5%	+5%	+5%

※1 投資要件･･･県内への新たな工場等の設置もしくは工場等の増設を伴う投資が対象となります。
※2 申込（申請書提出）から操業開始後1年以内に達成する必要があります。
※3 重点分野･･･自動車・航空機関連分野、新エネルギー関連分野、医療・医薬品関連分野、食品加工関連分野、その他県内不足分野
※4 地域未来投資促進法の基本計画に定めた業種･･･県及び市町村が策定した基本計画に定めた促進区域における地域特性の分野に属する業種

②事業集約支援型

対象業種	補助要件	補助内容	
製造業 製造業関連サービス業	県内に工場等を有する企業が、県外で実施している事業を、県内に集約する事業 経費：事業集約に伴う経費1,000万円以上 雇用：新規（増加）常用雇用者数2人以上（※2）	対象経費	生産設備の新規取得費(更新を除く)（※5）・輸送費・設置費、建物・付属設備の改修又は改築経費、一般設備の取得費・輸送費・設置費
		補助率	20%
		補助上限	2,000万円

※自治体HP公表資料より引用

行政との防災協定

○自治体・地域と防災協定を締結する施設は多数

防災協定に基づいた施設整備事例（東京都板橋区）

坂本板橋区長他との災害協定調印式

板橋区の災害時物資配達
ステーションを整備

※いずれもイメージ写真

**有事の際は、地域の防災拠点となる物流施設
地域の防災力向上に貢献**

※各社発表資料等より引用

行政との防災協定

○自治体･地域と防災協定を締結する施設は多数

【東京都板橋区】災害に強いまちをめざし、舟渡四丁目に官民連携による防災施設を整備

都内最大の大型物流施設「MFLP・LOGIFRONT東京板橋」竣工

東京都板橋区　2024年10月2日 09時30分

施設外観(出典：事業者)

令和６年９月３０日、舟渡四丁目（板橋区舟渡四丁目３番1号、日本製鉄株式会社君津製鉄所東京地区跡地。以下、「本施設」という。）に、三井不動産株式会社及び日鉄興和不動産株式会社（以下「事業者」という。）が整備した、都内最大の大型物流施設「MFLP・LOGIFRONT東京板橋（以下、「本施設」という。）」が竣工しました。

本施設は、大型物流施設としての機能だけでなく、地域に貢献する防災・環境配慮の取り組みや、緑

※自治体HP公表資料より引用

行政との防災協定

○実際に避難場所として物流施設が利用された例も存在

2019年台風19号襲来時の避難協力（東京都府中市）

近隣住民が浸水被害から逃れるため自家用車のまま当該施設に避難した。
2～5階の車路には約100台の乗用車が避難、
施設内ラウンジには約70名の方が避難し、
給湯室やトイレ、仮眠スペースとして利用した。

避難時の車路の様子

避難時の施設内ラウンジの様子

物流施設の地域貢献

○様々な形で地域貢献、地域との交流の機会を創出

保育所の設置

交流イベントの開催

カフェテリア・コンビニの開放

社会科見学・交通安全教室

地方自治体にとってのメリット

○物流拠点、物流機能そのものが必要とされる取り組みを推進する必要がある

●推計される経済波及効果

- **工場等建設時の経済波及効果（推計値）：１兆９，２８３億円**
- **１年間の生産活動による経済波及効果（推計値）：１兆３，４１８億円**

【業種ごとの経済波及効果（推計値）】

業種	件数	経済波及効果（推計値）	
		建設時	生産活動
製造業	５４９件	７，８８９億円	９，９２４億円／年
食料品製造業	１２４件	２，７１５億円	１，９０８億円／年
流通加工業	２５２件	６，９８７億円	１，４９６億円／年
本社・支社	４６件	４０５億円	―
その他	４５件	１，２８７億円	９０億円／年
合計	１，０１６件	１兆９，２８３億円	１兆３，４１８億円／年

※自治体HP公表資料より引用

共同事業による施設開発事例

○特に都市部における物流機能更新に寄与するため、不動産事業者として様々な取り組みを実施

等価交換による施設整備（千葉県市川市）

- 所有者企業の工場移転後の土地有効活用及び価値最大化を目的とした共同事業

借地方式による施設整備（大阪市此花区）

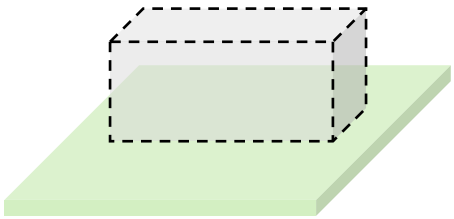
- 所有者企業の用地有効活用策として借地契約により施設開発
- 建物は所有者企業の関連会社との共同投資

※各社発表資料等より引用

物流事業者との協働開発事例

○特に市街地中心部における物流機能更新に寄与するため、不動産事業者として様々な取り組みを実施

物件A

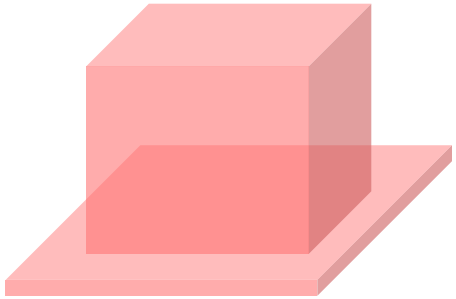


旧土地建物
（施設A）

物流事業者所有

＜再開発＞

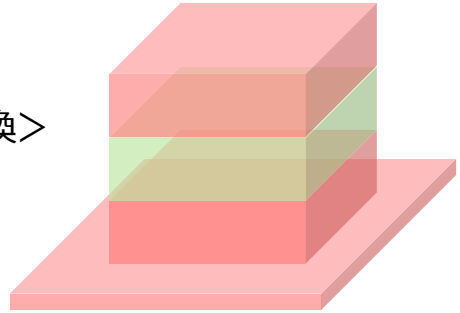
物件A



施設Aをデベロッパーが物流事業者より取得、旧建物を解体し再開発

＜実質等価交換＞

物件B



デベロッパー施設Bの一部を
物流事業者が取得し事業継続
（区分所有権）

整備推進に向けたポイント － ①

A：基幹物流拠点･中継物流拠点の建設のあり方、地方部への拡大

- 中継拠点の適地選定と開発許可制度等との連携
- 事業性の低い地域における整備手法の整備（官民連携等）
- 初期投資（建築費高騰）に対する支援・助成（公租公課の軽減等）
- 公共性を持つ（不特定多数の事業者が利用できる）施設整備の仕組み整備
- 物流施設としての持続性向上（防災性、環境配慮等）に対する支援策
- 道路と直結・隣接した「一体型拠点」の整備における民間資本・ノウハウの活用方策、制度の整備

整備推進に向けたポイント － ②

B：物流拠点の運営のあり方、課題

- 公共性を持つ（不特定多数の事業者が利用できる）施設の運用・利用方策
- 運営コスト高騰に対する支援・助成（公租公課の軽減等）
- ICT・DXを活用した施設管理（有資格者による遠隔管理等）実現への規制緩和
- 実運行に即した施設運用の方策・制度整備

C：自治体との連携、受入れに向けた論点

- 物流拠点としての適地における開発・整備手法、制度の整備
- 地域貢献、防災等の機能を提供する施設に対する認証、低利融資等の制度整備
- 物流拠点・物流機能そのものの必要性、経済効果等の周知啓蒙

整備推進に向けたポイント － ③

D：車両運行･関連制度関連

- 自動運転等の社会実装に必要な施設面での要件（プロトコル）の整理
- 高速道路外（IC近隣）拠点への自動運転車の乗り入れ（要件・条件、法規制）
- 折り返し運行、スワップボディ・ヘッド交換等の多様な輸送形態に対応する運用方法の整備

E：既存倉庫ストックの再構築に向けた課題

- 再構築事例の整理・共有
- 再構築を希望する事業者間マッチングの仕組み整備
- 再構築に関する支援策（容積緩和、公租公課の減免等）