

物流拠点の今後のあり方に関する検討会（第2回）

議事要旨

日時：令和6年12月10日（火） 16：00～18：00

場所：中央合同庁舎2号館低層棟共用会議室2A・2B

出席委員等：別紙のとおり

議事次第：

1. 開会
2. 議題
 - （1）関係機関からのヒアリング
 - （2）意見交換
3. 閉会

議事概要：

- （一社）日本倉庫協会より資料1について、（一社）日本冷蔵倉庫協会より資料2について、（一社）不動産協会より資料3について、（公社）全日本トラック協会より資料4について、全国トラックターミナル協会より資料5について説明。その後、意見交換を実施。

関係機関からの主な説明：

- （一社）日本倉庫協会

【整備主体について】

- ・中継拠点等の機能だけでは、施設整備及び運営について採算を取ることは厳しい。別途貨物保管需要の確保が重要。

- ・公的な組織が主体となって地域開発の構想をもって対処していくことが必要。

【役割・機能について】

- ・災害時の緊急物資の保管等、ライフラインとしての物資の安定供給の拠点としての機能が求められる。

【物流拠点の再構築について】

- ・営業倉庫は減価償却期間経過後も機能を発揮できているが、建替えは常に課題。

- ・臨港地区にある倉庫の建替えは、港湾全体の計画の中で一体的に取り組むべき。

- ・開発許可の配慮や拠点整備に対する支援等、自治体の理解と協力が不可欠。

➤ （一社）日本冷蔵倉庫協会

【施設の整備主体について】

- ・施設の整備・利用はパブリックなものとなるべき。
- ・中継拠点等のネットワーク構築と再配置を寄託者・運送業者と連携して検討を進めたい。

【機能、役割について】

- ・食料保存と食料安保を通じた食の安全・安心を提供すること。
- ・避難場所、支援物資受入れ等の防災・災害対応。
- ・地域の産業振興への貢献。

【物流拠点の再構築について】

- ・アセット再構築のためには、料金体系の多様化等による保管料金水準の底上げが必要。

➤ （一社）不動産協会

【施設の整備主体について】

- ・公共性を持つ施設整備の仕組みの整備が必要。
- ・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等の活用方策、制度の整備が必要。

【機能、役割について】

- ・地域貢献、防災等の機能に加え、物流拠点の社会性、必要性や効果について周知する取り組みも必要。
- ・スワップボディや折り返し運行等の多様な輸送形態に対応する運用方法の整備が必要。

【物流拠点の再構築について】

- ・再構築に関する支援策が必要。

【物流拠点の立地について】

- ・中継拠点の適地選定と開発許可制度等との連携が必要。

➤ （公社）全日本トラック協会

【施設の整備主体について】

- ・公的機関の関与により、公平に運営されることが望ましい。

【機能、役割について】

- ・ドライバーの休憩施設やコンビニエンスストア等、ドライバーが長時間待機できる機能が必要。
- ・大規模災害への構えとする機能が必要。

【物流拠点の立地について】

- ・長距離都市間輸送の中間点となる地域にあることが望ましい。
- ・中継輸送を推進するためには積替え荷物がなければ利用が進まない。

➤ 全国トラックターミナル協会

【施設の整備主体について】

・公的主体の関与の下に整備し、民間が運営する形態が適切。

【機能、役割について】

・ドライバー等の交代等ができる機能、保管機能、防災拠点としての機能が必要。

【物流拠点の再構築について】

・一般トラックターミナルは防災拠点に加え基幹物流拠点の機能も果たしうるが老朽化が進展。

・その建替え・更新等や物流ニーズに対応した多機能化等のためには種地、資金の確保等が課題であり、規制緩和、支援措置等が必要。

意見交換における主なコメント：

【整備・運営主体】

- 基幹物流拠点に関し、国や自治体の一定の関与の下で、物流事業者に開放された公共性を有する施設として整備されるべきとの意見が多く見られた。これは現在の公共トラックターミナルの概念に近いと感じたが、これからの時代に求められる新たな物流拠点を考えていくにあたり、まちづくりの視点を含めた既存施設のバリューアップが必要。
- 一般トラックターミナルのような、一定の公共性を持った拠点を基幹ネットワークとして、行政や自治体が作り上げていくことが大事。
- 今後、様々なプレーヤーが新たな公共物流拠点にどう関与していくかという制度設計も重要。その中で、倉庫業者に関しても新たな一定の役割を果たしうるのではないかと感じる。
- 全体の利益をうまく配分するガバナンスができていないと単体で利益を上げるのは難しいため、得られた利益をうまく全体に配分する仕組みが必要。
- 民間の活力を活用して整備すべき拠点と、公的な形で整備すべき拠点の線引きを行うためには、採算性や事業性といった観点を突き詰めて考えていく必要がある。
- 自動物流道路の議論が並行して進んでおり、本検討会の議論と相性がいいのではないか。物流拠点の在り方に関する議論と自動物流道路に関する議論の連携が必要ではないか。
⇒自動物流道路の検討においても、拠点について議論があり、規模や周辺の渋滞等の観点も加味して考える必要がある。現在、有識者や民間事業者にも意見を聞きながら検討を行っており、本検討会の議論とも連携の余地があるものと考えている。

【業界同士の連携】

- 物流事業者と不動産デベロッパーの共同開発事例のように、各事業者がメリットを最大限発揮できる形での再編が今後進んでいくとよい。
- 倉庫業界では、貨物情報を活用した共同配送によって効率化しているとのことで、このような取り組みが倉庫業者の競争力の源泉になっていると認識。物流全体のサプライチェーン効率化のため

め倉庫業界や倉庫業者が持っているデータや、荷主が持っている情報を融合していくニーズ等についてお聞きしたい。

⇒守秘義務があり、お客様に共同配送の提案はするが、情報は公開しない。

- 冷蔵倉庫協会の説明では、自家用倉庫や物流不動産等の統計データがないとのこと、データを可視化することで新規供給のスピードのタイミング等の適正化が図られるように思うが、データの可視化に関してどのような連携があり得るのかお聞きしたい。

⇒自家用倉庫等はデータを出す義務がないが、倉庫業者は提出する義務がかかる。大規模自家用倉庫等は数値を公開すべきと考えており、その法的整備を考えていくべきではないか。

- 各業界が共通の方向性や認識をもって進めている取り組みがあれば教えていただきたい。また、未来の物流に関する共通の認識や方向性を定めることにより、各業界や地方自治体、行政のそれぞれにおいて何ができるのかを検討して連携を図ることで、より実現性が増して効果も向上するのではないか。
- 立地戦略及び投資回収の検討にデータを使ったアプローチを加えるため、データ化、データの標準化、システムの統合、システムが異なっても使えるデータの検討等、データマネジメントを考えていくとよいのではないか。
- 各業界が連携し新たな取り組みとも組み合わせながら、どういった物流システム・物流体系を構築していくのがよいのか検討していけば、様々な可能性が見出せるのではないかと感じた。

【資金の確保】

- 拠点の再編にあたり、積極的に外部の資金を活用できるような仕組みづくりを考えていく必要がある。外部資金の活用という面では、セキュリティトークンという仕組みがある。特定の不動産に紐付いて、小口から投資が可能な仕組みであり、実際に物流不動産に対しても使われ始めている。多面的に資金を確保するための環境整備をより一層考えていくべき。
- 冷蔵倉庫協会の説明では、冷蔵倉庫業は顧客誘引型ではなく需要追随型事業とのことだが、立地戦略を検討していく観点では、顧客誘引型の側面で建設していく戦略というか方法もあると感じている。需要の見通しや立地の適正を踏まえながら、融資や投資といったファイナンス面での後押しもできる。
⇒過去（バブル期等）に顧客誘引型での失敗事例をたくさん見てきた。他方、物流の見直しを契機に立地戦略を考えていく必要性は感じており、この議論の場で各委員の話を聞いて探っていきたい。
- 他業界において、公設市場の隣に物流施設を併設する PPP 形式でファイナンスがつく事例も出ており、物流拠点の再構築にあたっては、行政施設と民間物流施設の PPP も資金確保の手法になると思料。

【物流拠点の再構築】

- 倉庫の老朽化は一定程度進んでいるものの、償却が済んだ後、相当期間は使用可能であるため困っていないという説明と感じたが、今後使用期間の長さに関わらず、いずれ建替えは課題になるのではないかと。
- ⇒採算性や投資回収を念頭に置いた建替えは常に検討しているが、最も重要なのは保管に耐えうる倉庫であるかという点。建設費用やメンテナンスに相当のお金をかけているため、古くてもしっかり保管サービスを提供できている。多くの拠点を運営しながら、減価償却がどれだけ負担になるかを考えながら事業を行っている。倉庫業者は、倉庫事業では大きな利益が得られないが、物流の結節点であるという社会的貢献・社会的責任でやっている。
- 港湾倉庫を中心とした老朽化について、港湾管理者等の関係者の協力を踏まえた連鎖型開発等が考え得るが、代替地の種地の確保が難しい中で、どのような工法があり得るのかをお聞きしたい。
- ⇒建替えの前提として、地方自治体に代替地をお願いしている。預かっている貨物があるので、新倉庫を建てて貨物を移してから古い倉庫を潰す。

「物流拠点の今後のあり方に関する検討会」出席者名簿

(令和6年12月10日現在・五十音順・敬称略)

<有識者委員>

大島 弘明	流通経済大学流通情報学部 教授
岡田 孝	社会システムデザイン株式会社 取締役主席研究員
西成 活裕	東京大学大学院工学系研究科 教授
牧坂 亮佑	三菱 UFJ 信託銀行株式会社不動産コンサルティング部 リサーチャー
三宅 美樹	有限責任あずさ監査法人 テクニカル・ディレクター

<関係機関等>

小野 孝則	一般社団法人日本倉庫協会 副会長
川勝 敏弘	全国トラックターミナル協会 専務理事
西願 廣行	一般社団法人日本冷蔵倉庫協会 相談役
清水 久美絵	株式会社日本政策投資銀行 企業金融第3部次長
高橋 秀仁	日本貨物鉄道株式会社 執行役員 鉄道ロジスティクス本部営業統括部長
馬渡 雅敏	公益社団法人全日本トラック協会 副会長
村上 隆志	一般社団法人不動産協会物流事業委員会 WG 座長(プロロジス 開発部長)

<オブザーバー>

丸田 聡	農林水産省大臣官房新事業・食品産業部食品流通課物流生産性向上推進室
大西 智代	経済産業省商務・サービスグループ消費・流通政策課物流企画室長補佐※
緒方 淳	経済産業省商務情報政策局情報経済課アーキテクチャ戦略企画室長
二井 俊充	国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課長
井浦 義典	国土交通省都市局総務課長
久保 尚也	国土交通省道路局企画課道路経済調査室企画専門官※
森橋 真	国土交通省港湾局計画課長

※代理出席

<国土交通省（事務局）>

鶴田 浩久	物流・自動車局長
木村 大	大臣官房審議官（物流・自動車）
三輪田 優子	物流・自動車局 貨物流通事業課長
紺野 博行	物流・自動車局 物流政策課長
塩野 進	物流・自動車局 貨物流通事業課 貨物流通経営戦略室長
田中 聖也	物流・自動車局 貨物流通事業課 貨物流通事業適正化推進官