



業界レポート

倉庫業界

株式会社CCイノベーション

令和4年8月



目次 -CONTENTS-

01. レポートサマリー
02. 基礎知識
03. 業界の動向
04. 今後の焦点

1. レポートサマリ

基礎知識

「倉庫業」は、物流業の中で主として保管機能を担う。倉庫内での作業は大きく「保管」と「荷役」に分かれており、特に「荷役」は業務の中で大きなウェイトを占める。人件費の割合が高いビジネスであり、倉庫業務の自動化などの対応が求められる。

業界の動向

倉庫業界の市場は拡大しており、業界内のプレーヤーも多い。EC市場発展の影響により今後も成長が見込まれるが、物流業界全体で人手不足や人件費高騰がより一層深刻化することが予想され、倉庫業界としても対応に迫られている。

今後の焦点

保管サービスだけでは差別化が難しく、付加価値をつけるための物流設備の整備が必要である。また、自動化などによる倉庫業務の効率化も進め、人件費が高騰する中でも利益が出せる体質づくりが必要である。

2. 基礎知識

倉庫業界とは

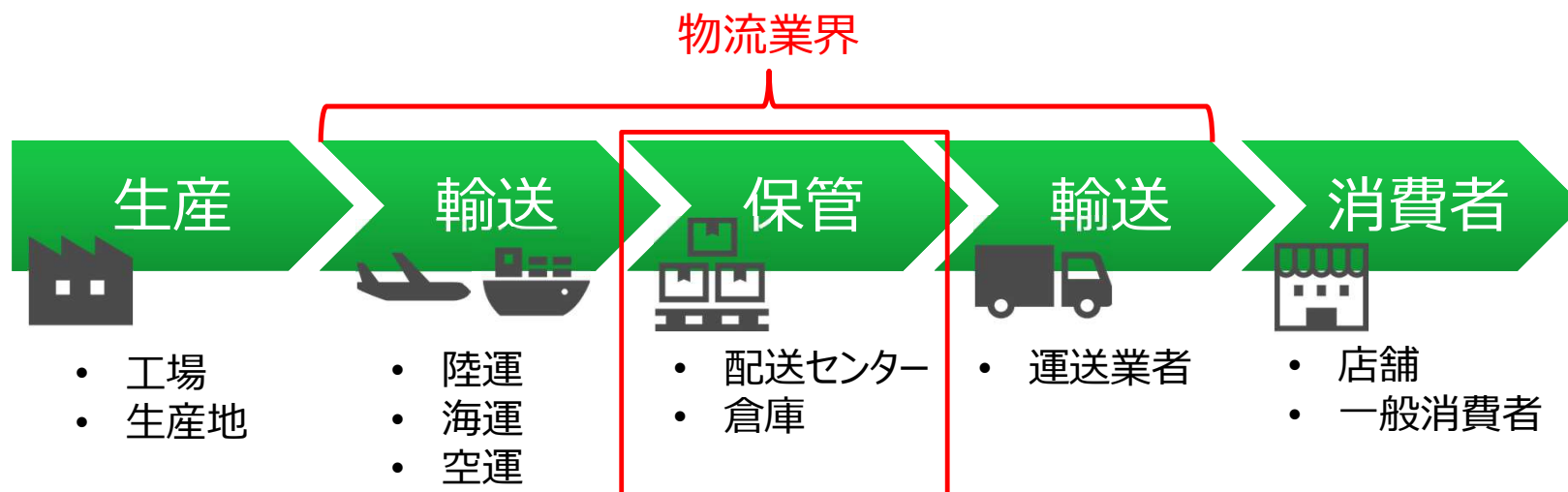
- 倉庫業は、荷主から物品を預かり、安全に保管する役割を担う。
- 倉庫業を営むには、倉庫業法に基づく登録が必要であり、施設の安全性、倉庫管理主任者の配置などの条件を満たすことが必要である。
- 本レポートで取り上げる営業倉庫は、保管形態により「普通倉庫」「冷蔵倉庫」「水面倉庫」に分類され、さらに「普通倉庫」は預かる物品などにより5種類に分かれている。

倉庫の種類		保管対象物品および法令上の適合条件等	事業者数	
営業倉庫	1～3類倉庫	建屋型の倉庫。1類：ハイグレード、2類：防火・耐火性能が不要、3類：防火・耐火・防湿性能不要	4,559社	
	野積倉庫	法律上の4類物品（鉱物、木材、自動車などのうち、雨風にさらされても良いもの）を保管する倉庫	192社	
	普通倉庫	貯蔵槽倉庫	法律上の6類物品（袋や容器に入っていない小麦、大麦、トウモロコシなどのバラ状の貨物、糖蜜などの液状貨物）を保管する倉庫（サイロやタンク）	103社
		危険品倉庫	法律上の7類物品（消防法が指定する危険物や高圧ガスなど）を保管する倉庫	260社
		トランクルーム	家財、美術骨董品、ピアノ、書籍など個人の財産を保管。2012年施行の倉庫業法により、トランクルーム認定制度が開始	—
	冷蔵倉庫	8類物品（食肉、水産物、冷凍食品など10℃以下で保管することが適切な貨物）	1,207社	
	水面倉庫	5類物品（原木等）	6社	

出所：日本倉庫協会HP、日本物流連合会「数字でみる物流 2020年度」より当社作成

2. 基礎知識

バリューチェーン



- 倉庫業は、物流業の中で主として保管機能を担っている。
- 最近は保管機能だけでなく、在庫管理や流通加工（値札取り付け、包装など）、受発注業務など、顧客の物流業務を一括して請け負うサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）事業を手掛ける倉庫業者が増えている。
- 物流業界全体でも3PLに注力する企業が増え、業界内での役割の垣根がなくなりつつある。

2. 基礎知識

バリューチェーン

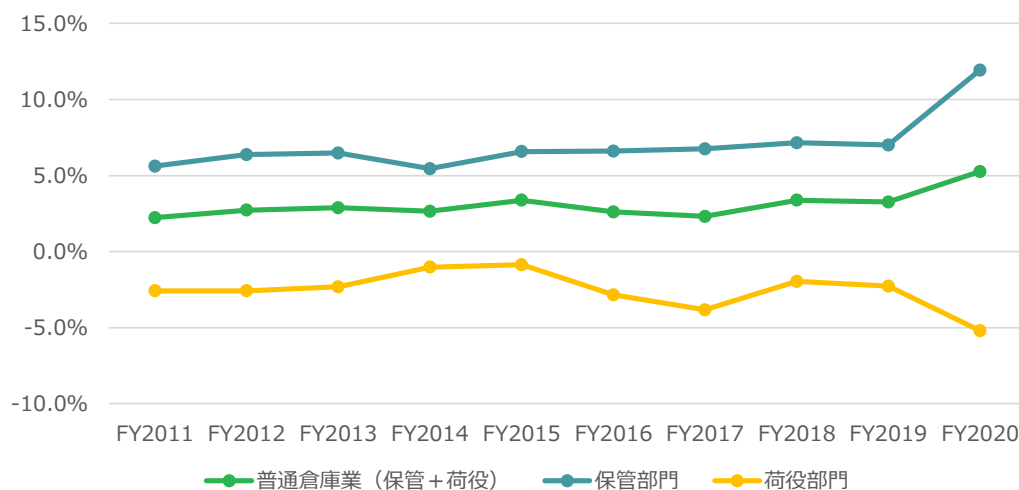


- 倉庫内での作業は大きく「保管」と「荷役」に分かれている。
- 保管は、倉庫や物流センターで商品を保管する活動で、生産者と消費者の時間的ギャップを埋めて市場に安定供給することが役割である。また、倉庫や物流センターで品質を保ち、商品の価値を維持することも重要な役割である。
- 荷役は、倉庫や物流センターでの荷物の積み下ろしや運搬、入出庫、ピッキング、仕分けなどの活動全般を表す。物流の中でも大きなウェイトを占め、荷役のロスは物流コスト増加に直結する。

2. 基礎知識

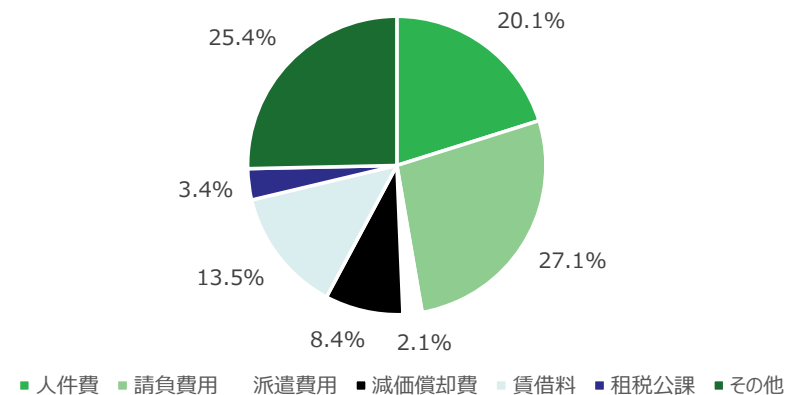
収支構造の特徴

普通倉庫業における営業利益率の推移（部門別）



出所：国土交通省「倉庫事業経営指標」より当社作成

（2020年度）普通倉庫業における主要原価構成

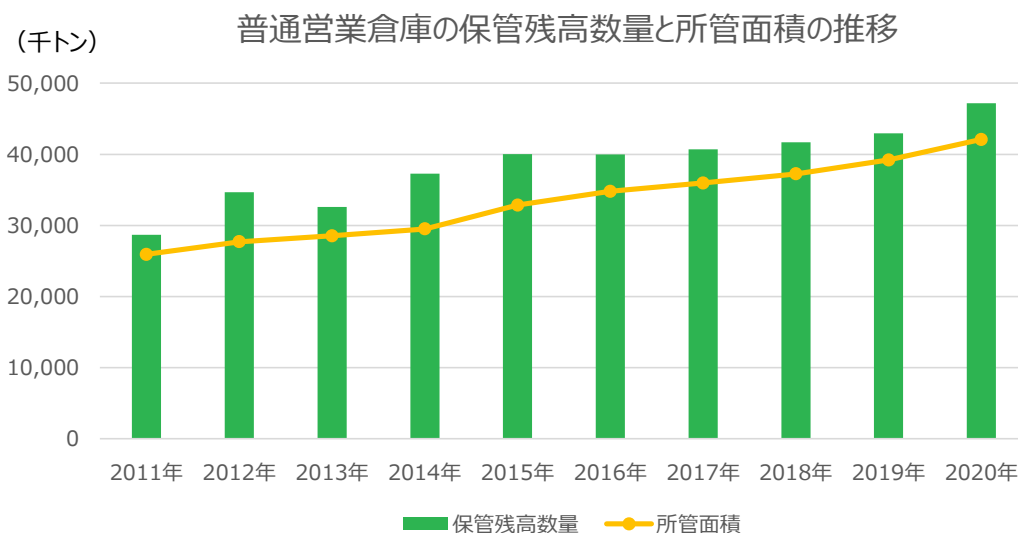


出所：国土交通省「倉庫事業経営指標」より当社作成

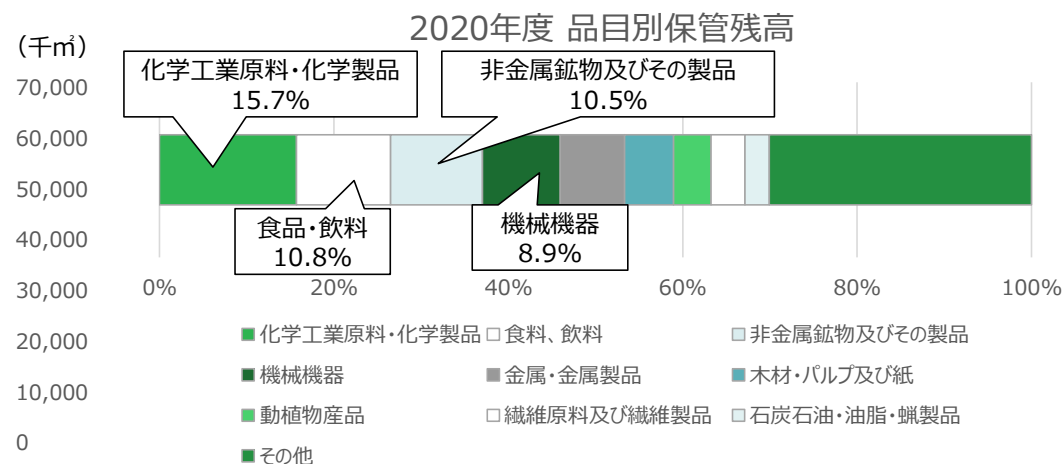
- 営業利益率は横ばい傾向。2020年度は巣ごもり需要拡大に伴って取扱物量が増加し、営業利益率が上昇した。
- 普通倉庫業において、荷役部門の赤字を保管部門がカバーする構造となっている。
- 普通倉庫業の原価について、「人件費」「請負費用」「派遣費用」の合計で約50%を占めており、普通倉庫業は総じて人に係る費用の割合が高いビジネスであることがいえる。

3. 業界の動向

倉庫業界の動向



出所：国土交通省「倉庫統計季報」より当社作成

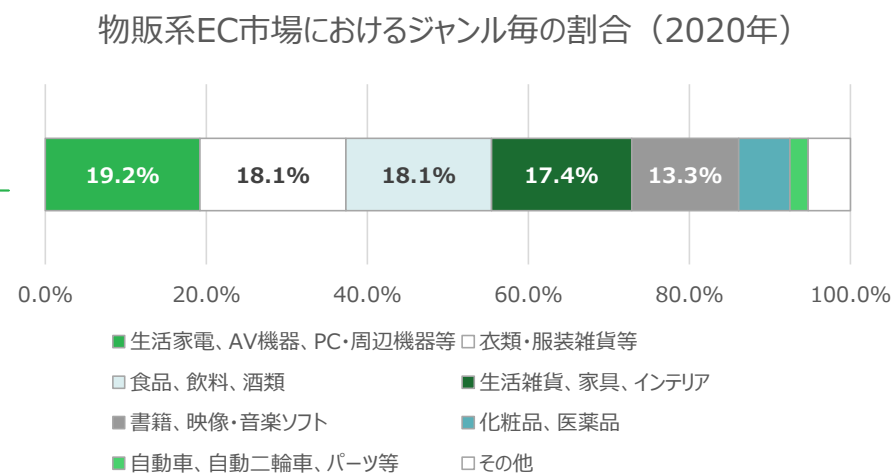
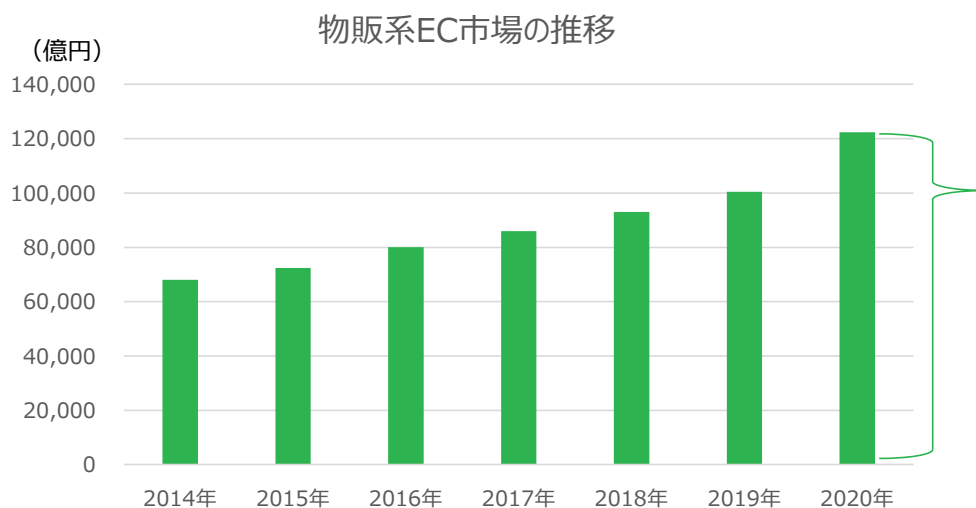


出所：国土交通省「倉庫統計季報」より当社作成

- 普通営業倉庫の所管面積は、2011年から2020年にかけて約1.6倍に拡大。
- 保管残高数量についても中長期では増加傾向。2020年は新型コロナウイルス感染拡大による巣ごもり需要によるEC市場拡大に伴い、保管残高が伸長したと思われる。
- 品目別では「化学工業原料・化学製品」が最も多く、次いで「食品・飲料」、「非金属鉱物」、「機械機器」と続く。

3. 業界の動向

物販系EC市場の動向



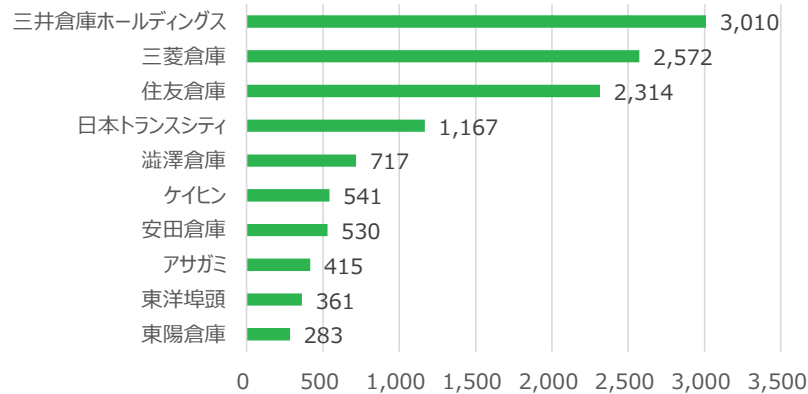
出所：経済産業省「電子商取引実態調査」より当社作成

- 物販系EC市場は拡大しており、2020年は約12兆円に到達。ジャンル毎にみると、「家電」、「衣類・雑貨」、「食品・飲料」、「インテリア・生活雑貨」の割合が大きい。
- 倉庫業を営む大手各社は電子商取引に対応し、小型貨物を使う物流拠点の整備に注力している。インターネット通販の市場拡大は今後も続くことが予想され、倉庫業にとっては好材料となっている。

3. 業界の動向

主要プレイヤー

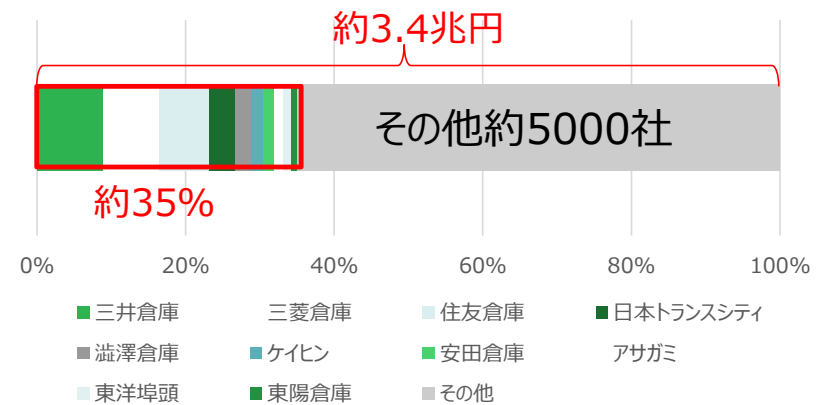
倉庫業者（上場企業）の売上高ランキング



※各社2022年3月期の決算

出所：各社IR資料より当社作成

上位10社の市場シェア



出所：経済産業省「経済構造実態調査」、各社IR資料より当社作成

- 上位3社は財閥系の倉庫事業者となっている。（市場シェアは約23%）
- 約3.4兆円の市場規模のうち、上位10社での市場シェアは約35%程度であり、寡占が進んでいる業界ではない。
- 普通倉庫業者だけで約5000社とプレイヤーの数も多く、周辺業界のプレイヤーも含め、今後業界再編が加速することが予想される。

3. 業界の動向

「2024年問題」への対応

物流需給バランスの崩れが深刻化・・・

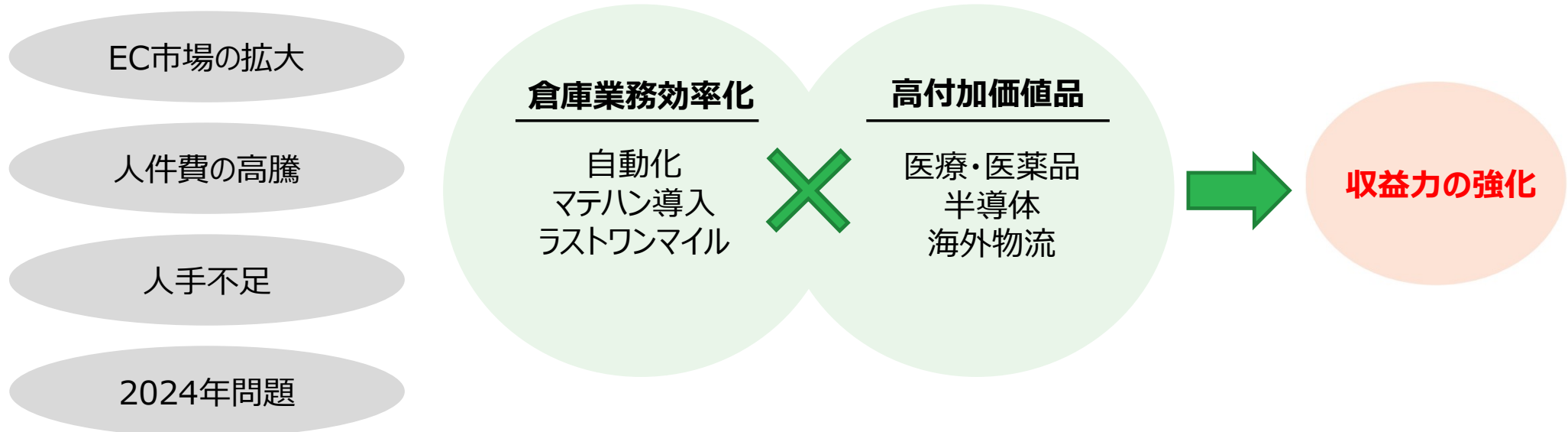
倉庫業者も対応が求められる！



- EC市場の拡大など物流への需要は増す一方で、供給側は人出不足や効率化が進まず、物流需給がひっ迫している。
- さらに2024年からはドライバーの労働時間の上限が法的に制限され、需給バランスの崩れの深刻化が懸念される。
- 倉庫業者においても、ドライバーの長時間労働の一因である「荷待ち時間」の削減など、物流効率化への対応が求められる。

4. 今後の焦点

倉庫業務の効率化と高付加価値品



- 保管サービスだけでは他社との差別化を打ち出しにくいいため、主要大手を中心に高付加価値品を取り扱うことができる物流センターの整備に取り組んでいる。
- 同時に、自動化などによる倉庫業務の効率化も進め、人件費が高騰する中でも利益が出せる体質を目指している。

- 本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、CCイノベーションとのお取引を勧誘するものではありません。
- 本資料に記載されている意見などはCCイノベーションが信頼に足り、且つ正確であると判断した情報に基づき作成されたものではありませんが、その正確性、確実性を保証するものではありません。なお、本資料は、作成日において入手可能な情報等に基づいて作成したものであり、金融情勢・社会情勢等の変化により、内容が不正確なものになる可能性もあります。
- 本資料のご利用は、お客さま御自身の判断でなされるよう、また、必要な場合には顧問弁護士、税理士などの各種専門家にご相談いただきますようお願いいたします。
- 本資料の著作権はCCイノベーションに帰属し、本資料の一部または全部を、電子的または機械的な手段を問わず、無断での複製または転送等することを禁じます。