

業界レポート 倉庫業



2026年2月

株式会社CCイノベーション コンサルティング部 ソリューショングループ

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

05. CCIのソリューション

基礎知識

- 営業倉庫は保管形態で普通倉庫、冷蔵倉庫、水面倉庫に分けられ、普通倉庫はさらに品目別に分類される。
- EC市場拡大やDX推進の影響で経常収支率は上昇している。荷役部門の赤字は保管部門が補う構造。
- 物流業界では3PL事業に注力する企業が増加し、倉庫業の役割の垣根が薄れつつある。

業界の動向

- 普通営業倉庫の所管面積は2014年から2023年に約1.7倍に拡大し、保管残高もEC市場の拡大に伴い増加傾向にある。
- 物販系EC市場は2024年に15兆円に達し、大手倉庫業者は小型貨物対応の物流拠点整備に注力し、中小事業者も需要増により参入している。
- 一方で人手不足や物流効率化の遅れで需給が逼迫し、2024年のドライバー労働時間規制強化により課題が深刻化、倉庫業者は荷待ち時間削減など効率化対策が求められている。

今後の焦点

- 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商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安定的に利益を確保できる体質を目指している。

02.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第一～三類、危険品、野積、貯蔵槽に分かれている。

倉庫の種類

一類倉庫

第一類物品 第二～第八類物品以外の物品

二類倉庫

第二類物品 麦、飼料、塩、野菜類、果実類、水産物乾品、皮革、金物製品、セメントなど

三類倉庫

第三類物品 ガラス類、陶磁器、農業用機械などに類する物品であって湿気又は気温の変化により変質し難いもの

野積倉庫

第四類物品 鉄材、セメント製品、土石、自動車、木材、土管類等野積で保管することが可能な物品

水面倉庫

第五類物品 原木等水面において保管することが可能な物品

貯蔵槽倉庫

第六類物品 容器に入れてない粉状又は液状の物品

危険品倉庫

第七類物品 危険物及び高圧ガス

冷蔵倉庫

第八類物品 農畜水産物の生鮮品、加工品その他の摂氏十度以下の温度で保管することが適当な物品

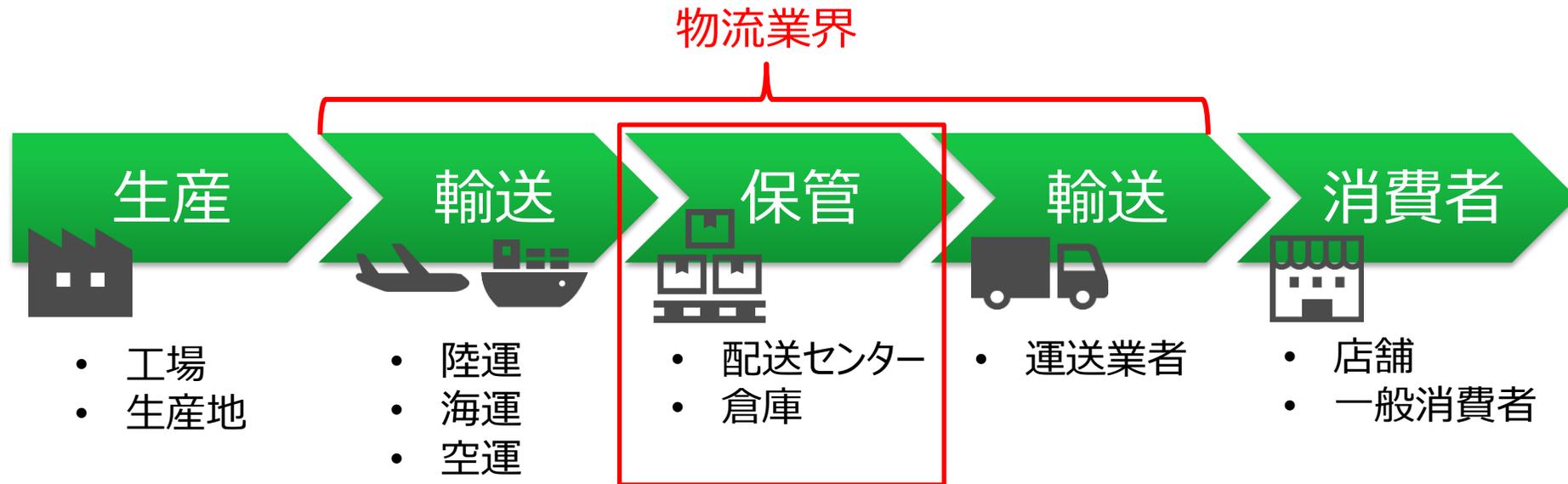
特別の倉庫

災害の救助その他公共の福祉を維持するため物品の保管を必要と認めて国土交通大臣が定める

02.基礎知識

バリューチェーン①

- 倉庫業は、物流業の中で主として保管機能を担っている。
- 最近で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。



02.基礎知識

バリューチェーン②

- 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、荷役のロスが物流コストの増加に直結する。

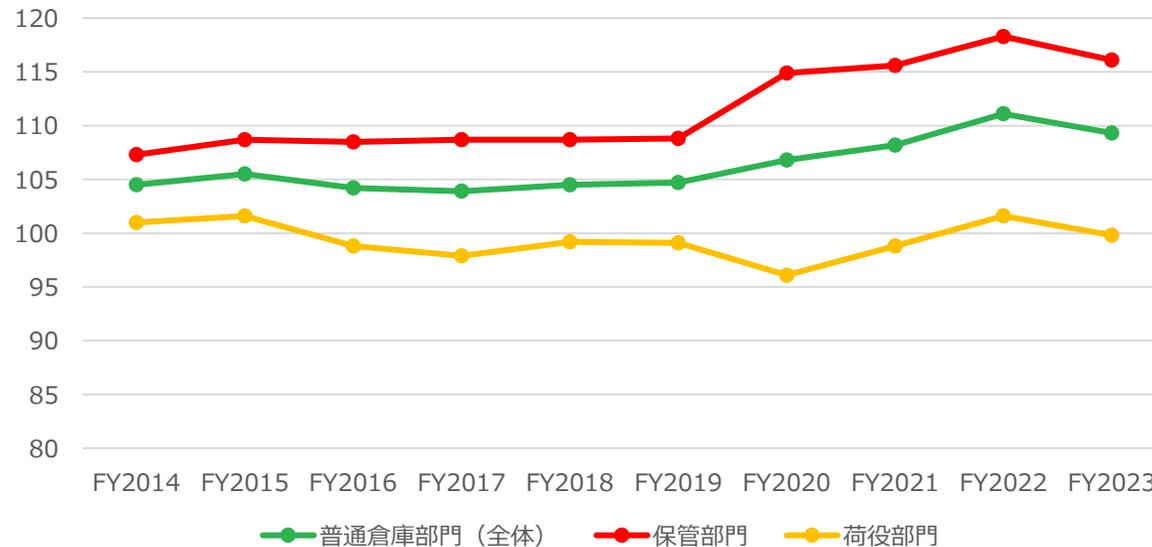


02.基礎知識

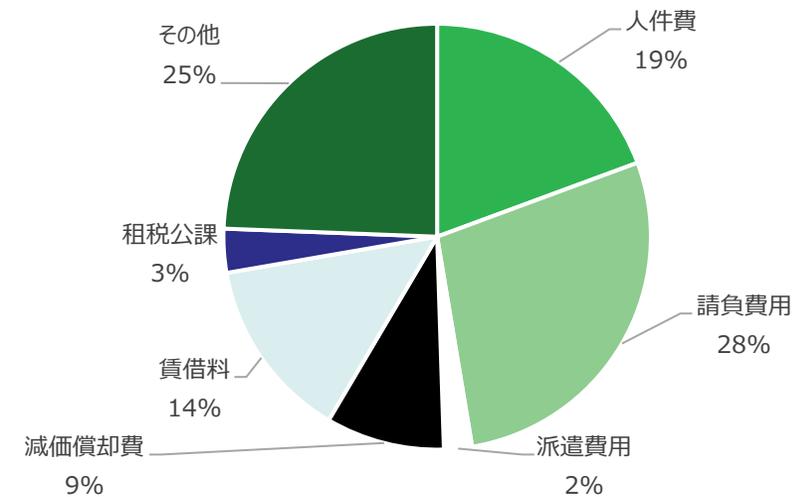
収支構造の特徴

- EC市場の拡大、価格転嫁、DX/自動化を背景に、経常収支率は上昇傾向にある。
- 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といえる。

普通倉庫業における経常収支率の推移（部門別）



（2023年度）普通倉庫業における主要原価構成

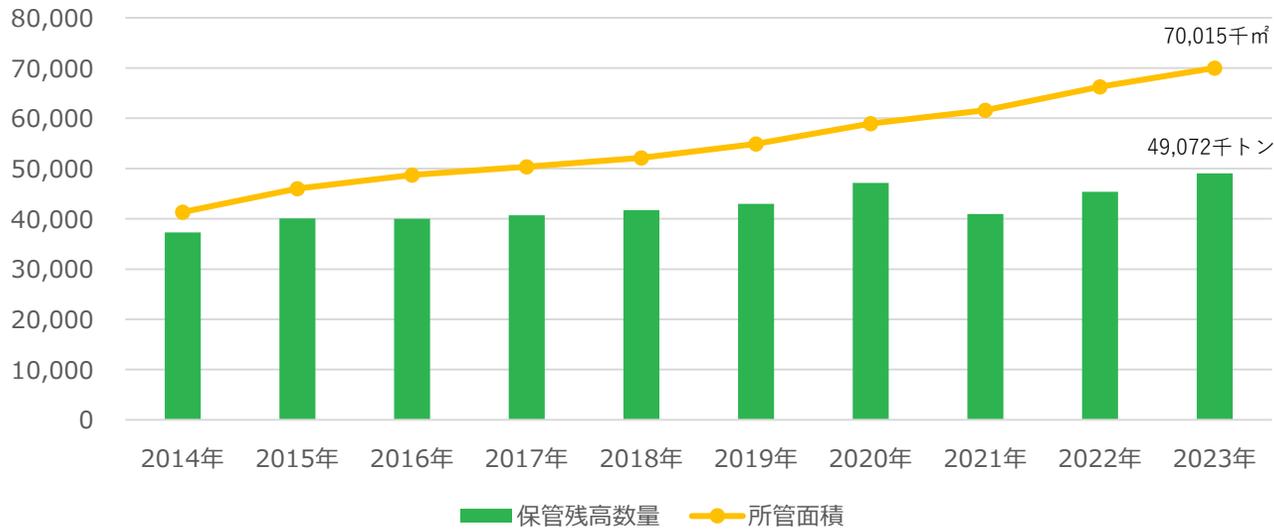


03.業界の動向

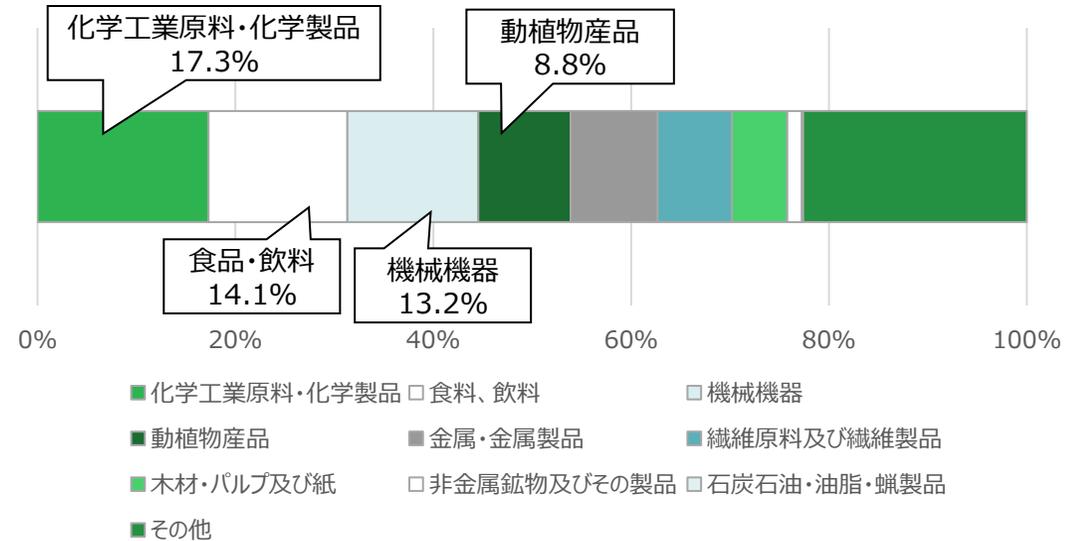
倉庫業界の事業規模推移

- 普通営業倉庫の所管面積は、2014年から2023年にかけて約1.7倍に拡大。
- 保管残高数量についても増加傾向。EC市場拡大に伴い、保管残高が伸長したものと思われる。
- 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」、「機械機器」、「動植物産品」と続く。

普通営業倉庫（1～3類）の保管残高数量と所管面積の推移



2024年6月分 1～3類倉庫品目別保管残高

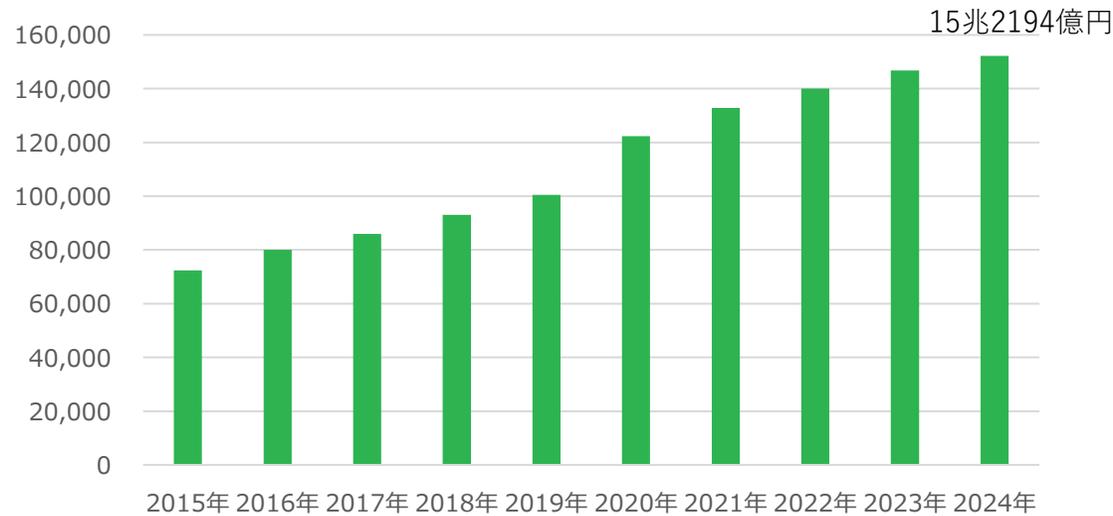


03.業界の動向

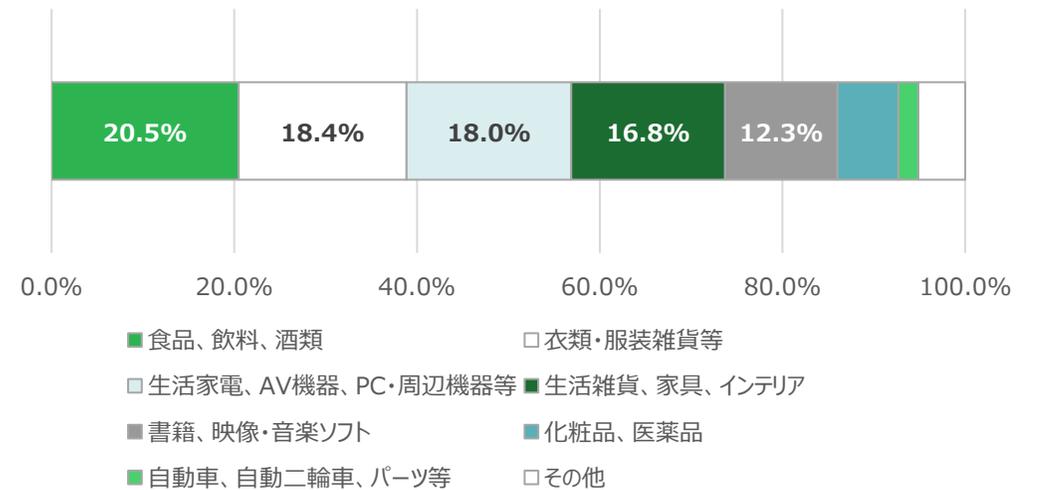
物販系EC市場の動向

- 物販系EC市場は拡大しており、2024年は15兆円に到達。ジャンル毎にみると、「食品、飲料、酒類」、「衣類・服装雑貨等」、「生活家電、AV機器、PC・周辺機器等」、「生活雑貨、家具、インテリア」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。

物販系EC市場の推移



物販系EC市場におけるジャンル毎の割合（2024年）

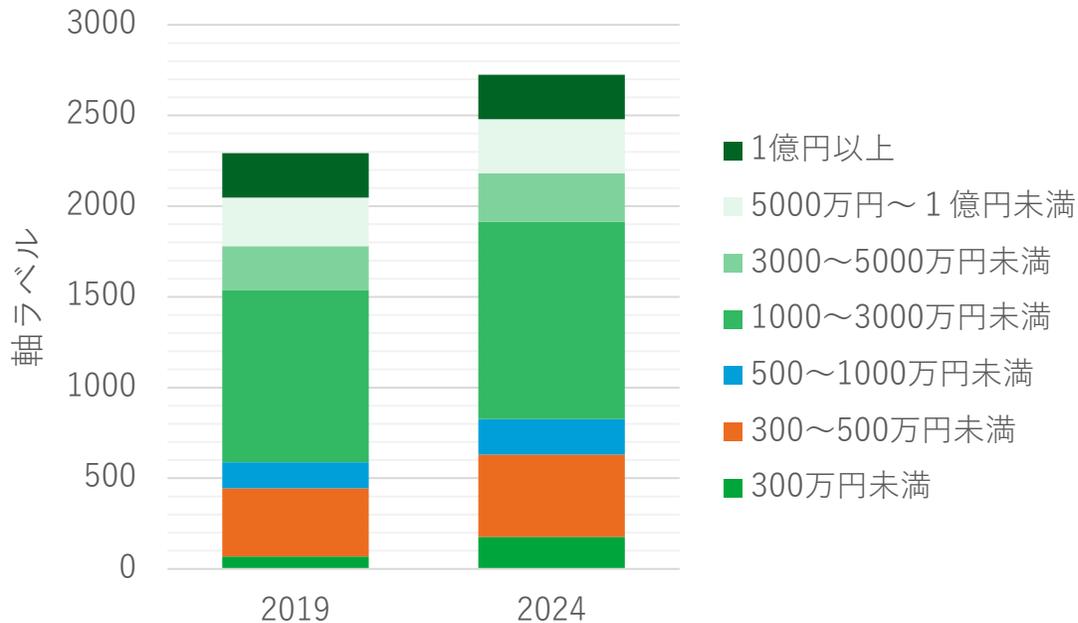


03. 業界の動向

倉庫業者の推移

- 倉庫業者は資本金300万円未満の事業者が2.6倍増加。「EC拡大による需要急増で小規模倉庫のニーズが拡大」「ラストマイル物流に適した小規模拠点需要」により、地域中小事業者が自社倉庫の建て替えやスペース分割の動きのなかで、倉庫業に参入している。
- 倉庫事業者の売上高は資本階級300万円以上の階層が、全般的に増加している。

倉庫業の企業数



倉庫事業者の資本階級別平均売上高（2024年）

資本階級	平均売上高	2019年比
1億円以上	9,246百万円	118%
5000万円～1億円未満	2,604百万円	108%
3000～5000万円未満	1,376百万円	127%
1000～3000万円未満	510百万円	103%
500～1000万円未満	206百万円	148%
300～500万円未満	85百万円	118%
300万円未満	61百万円	48%

〔出所：経済産業省「経済構造実態調査」より当社作成〕

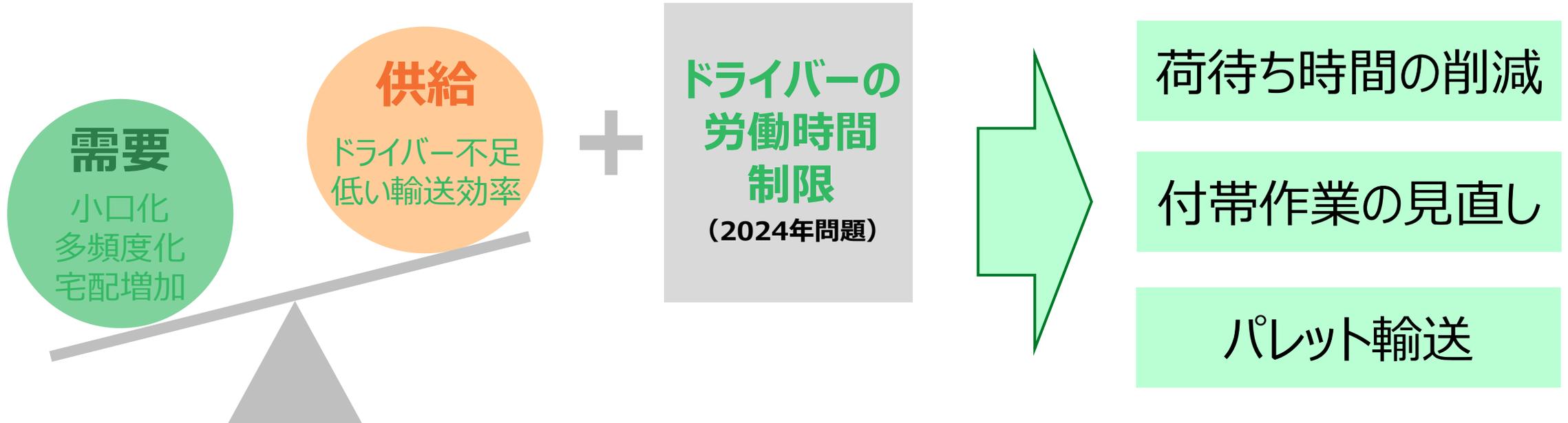
03.業界の動向

物流需給バランスの不均衡

- 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。

物流需給バランスの崩れが深刻化...

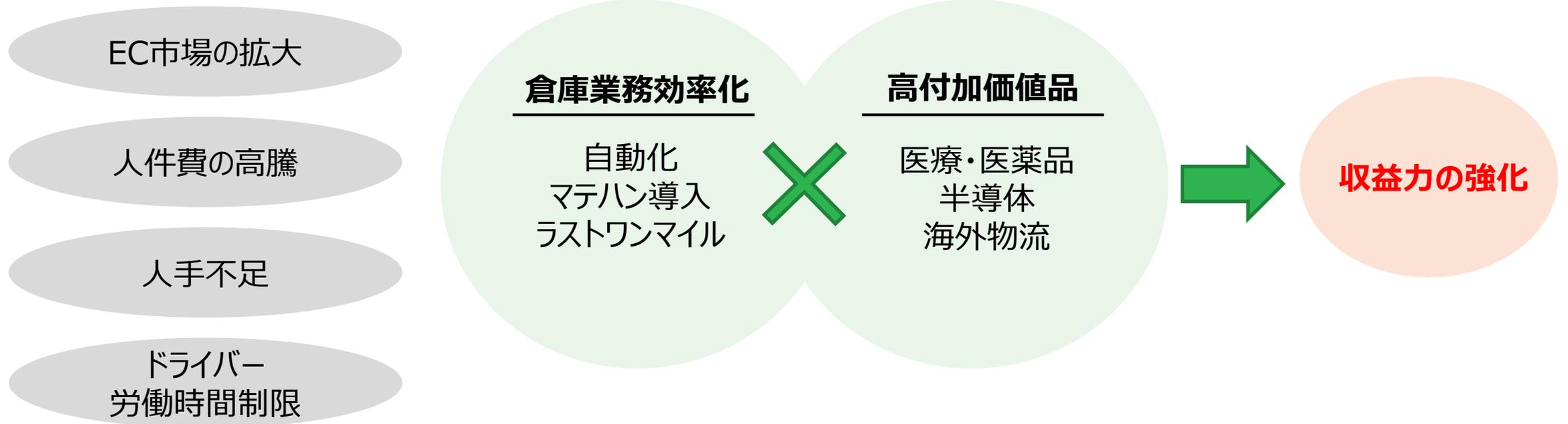
倉庫業者も対応が求められる！



04. 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。



コンサルティングメニュー

経営戦略

- 経営理念、ビジョン策定
- 経営計画の策定
- 個別施策の立案

デジタルマーケティング

- Web広告導入、運用支援
- SEO改善支援
- メールマーケティング支援

業務効率化

- BPR企画・立案
- クラウド会計を活用した事務効率化
- 各種業務のマニュアル化

コストマネジメント

- 原価管理体制の構築
- 物件費削減に関する助言
- アウトソーシングの受託

人事制度・人材育成

- 人事評価制度の策定
- 賃金制度の設計
- 階層別・専門別研修の実施

海外展開

- 海外販路の開拓
- 海外拠点の設立に関する支援
- 貿易手続に関する助言

人材紹介

- 最適な人材マッチング
- 独自のネットワーク
- 人材定着サポート

ICT

- システム導入・更改のサポート
- 独自アプリによる生産性向上
- 社内コミュニケーションの活性化

M & A・事業承継

- 企業の売却・買収のコーディネート
- 企業価値算定に関する助言
- 経営の承継に向けた社内体制整備



- CCIではお客さまの課題を明確にとらえ、お客さまに最適なソリューションを提供します。
- CCIグループ各社、各業務提携機関がお客さまの成長戦略をご支援します。

- 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、确实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。



当社のコンサルティングに
詳しい詳細はこちら

お問合せ



専門コンサルタントが
ご相談を承ります。
お気軽にご連絡ください！

LinkedIn



コンサルティング事例やセミナー情報を発信中
ぜひフォローをよろしくお願いします！

Facebook

