

港湾ロジスティクスにおいて 営業倉庫が果たす役割とその課題

令和8年1月20日



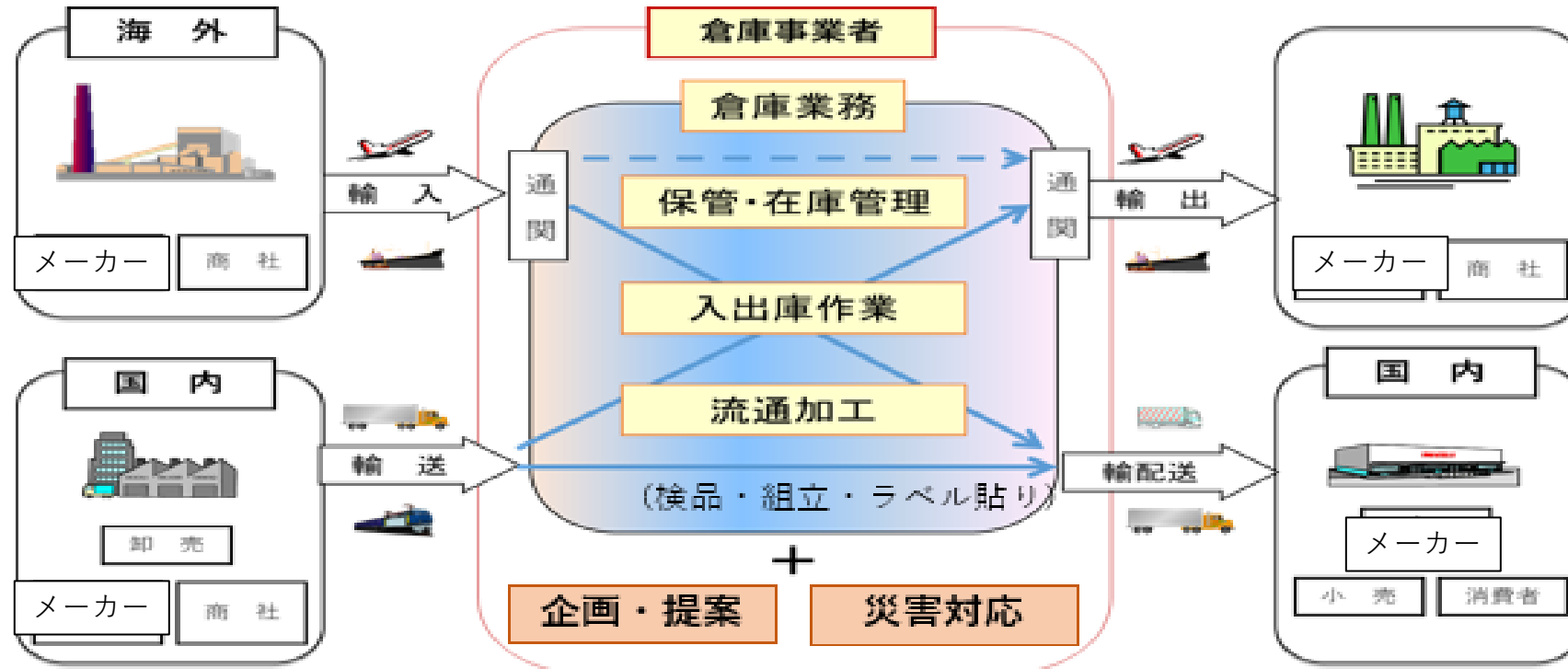
一般社団法人 日本倉庫協会
The Japan Warehousing Association Inc.



1. 現状認識

営業倉庫業の果たしてきた役割

○倉庫業の役割



○倉庫の基本的な機能である貯蔵機能は、生産と消費の間の時間的なギャップを調整する役割を果たしている。

○物流の中核を担う営業倉庫は、倉庫業務におけるあらゆるノウハウを生かし、通関、荷役、保管、流通加工、梱包・包装、情報管理、輸配送等を行うことで物資の需給調整機能を担っている。

○サプライチェーン全体の最適化には、貨物情報を活用した倉庫事業者の企画・提案力が求められる。

○災害時にも物流拠点として機能することで、重要な社会インフラとなる。

○近年は、半導体等の保管により経済安全保障にも寄与

時代の変化に応じた社会的課題への対応



立地から見た倉庫の分類

- ・倉庫の立地を歴史的経緯を踏まえて大別すると、港湾エリアに立地する「臨港倉庫」のほか、地方の産物、地域産業の物流拠点としての「地方倉庫」、近年、消費地周辺において配送センター機能を中心に発達している「大都市近郊倉庫」がある。
- ・それらは、独立して機能しているわけではなく、流通の各段階をつなぐネットワークとして一体的に機能している。

<臨港倉庫>

○大手倉庫事業者は歴史的に貿易・海運と密接に関連しながら、臨港地区を中心に事業を展開、我が国経済の発展に寄与してきた。

○多くの営業倉庫が臨港地区を中心に立地している。

○我が国の輸入貨物の99%は海上輸送により運ばれている。その中の52.5%が営業倉庫を経由して国内に流通している。

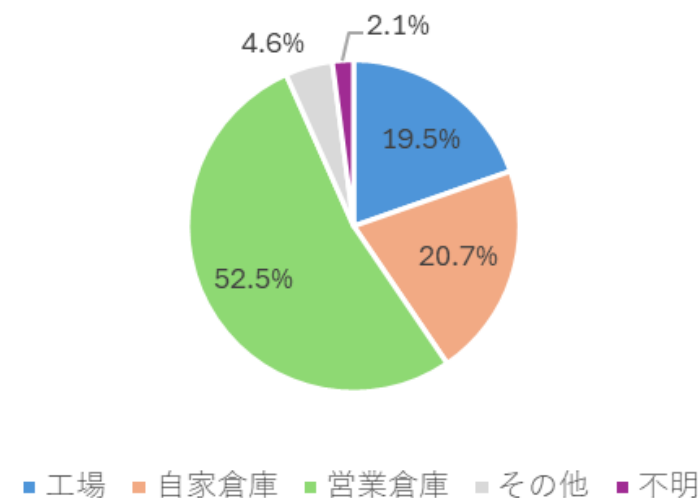
<地方倉庫>

○地方の倉庫は、米穀などの保管需要の他、地域経済における保管・輸配送拠点として展開、長く地域経済の中核拠点としてその発展に寄与。倉庫業以外の面でも様々な地域の活動に貢献してきた。

<大都市近郊倉庫>

○近年は輸入商材も含めた製品・消費財の国内物流がシェアを拡大。大きな消費地を抱えた大都市近郊に配送センター機能を強化した大都市近郊型倉庫が増加している。

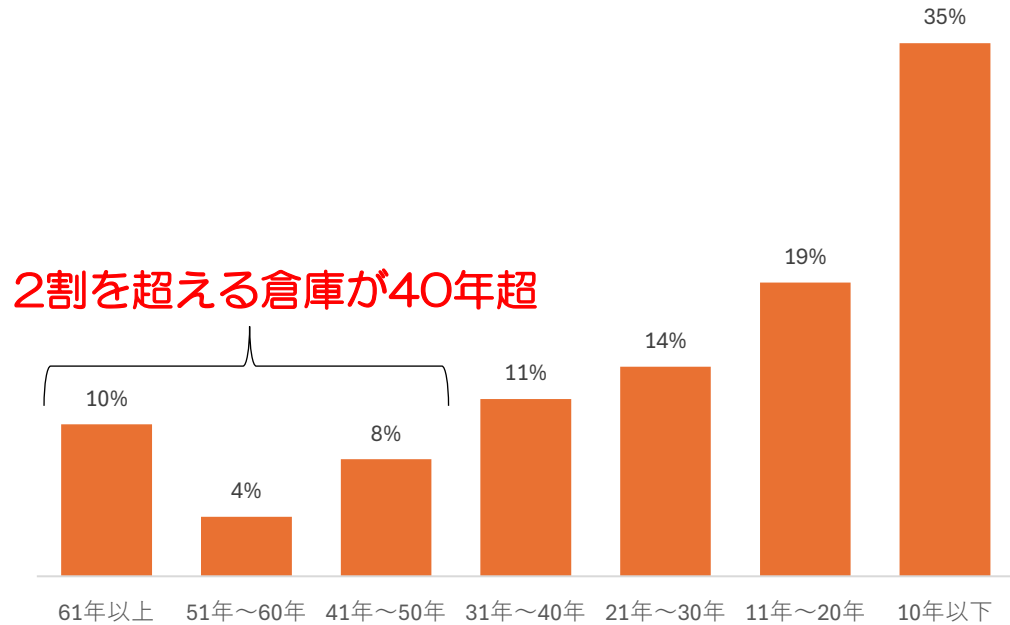
施設別貨物量
(輸入貨物量構成比)



令和5年度全国輸出入コンテナ貨物流動調査から

既存営業倉庫施設の経過年数の状況

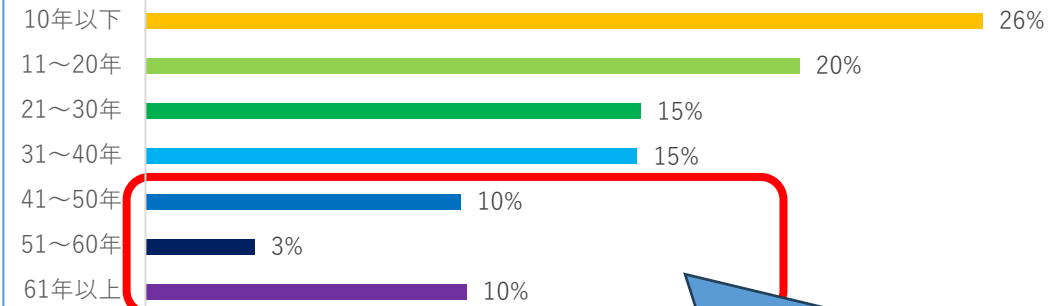
1～3類倉庫の経過年数別登録件数割合



2割を超える倉庫が40年超

(一社) 日本倉庫協会集計
※国土交通省提供の営業倉庫登録年月日に基づき推計

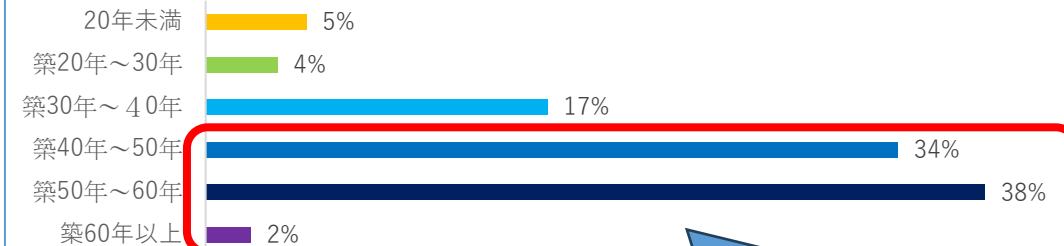
港湾地区倉庫（京浜・阪神・名古屋）の経年別登録件数割合



築40年以上が全体の23%

(一社) 日本倉庫協会集計（同左）

サイロ・ビンの経年状況（ビン数割合）



築40年以上が全体の74%

(一社) 日本倉庫協会サイロ委員会調べ

既存の営業倉庫施設の多くが建築・稼働から長期間経過している。港湾エリアに立地する倉庫も同様に、サイロ施設においてはその傾向が顕著である。

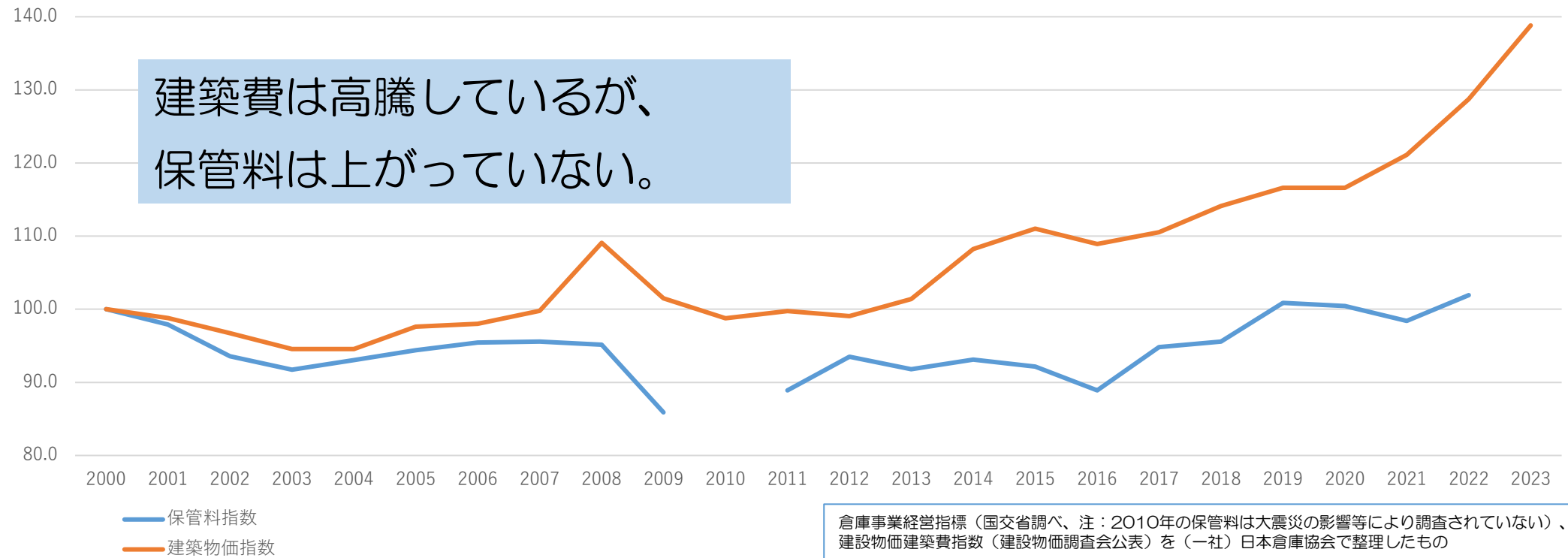
営業倉庫施設の経年への対応

- ・元来営業倉庫施設は堅牢な建物として建築されており、減価償却期間を経過しても依然としてその機能を発揮しているものが通例であり、経過年数だけで直ちに建替えが必須であるとは言えない。
- ・他方、経済安全保障の基幹インフラの一つである倉庫機能を将来に渡って安定的に維持していくためには建て替えを判断することも必要。
- ・また、普通倉庫においては低床式倉庫をはじめ、旧来の建築仕様が、DX、GXの更なる推進の妨げとなっているケースもあり、その解消や災害への対応能力の向上も必要。
- ・既存施設の建て替えには、営業倉庫事業者として前向きに取り組んでいかなければならない。
- ・なお、食の安定供給を支えるサイロ施設はサイロ・ビン、搬送機械とも老朽化しており、今後、不測の要因にも備えた食の安全性と効率化の面から改修が必要となる時期が来る。

2. 課題

経済性の課題（保管料と建設費の推移）

普通倉庫の保管料指数と建設物価指数の推移



円滑な再投資に向けた適正な料金収受、
建築費高騰への支援・対策が必要
※港湾エリアの建築費はより割高な傾向、採算性を圧迫

立地面（港湾エリア）での課題



港湾エリアにある倉庫は、港湾機能との一体性、利便性が重要な要素であり、その優位性を確保、維持できるかが整備、再整備（建て替え）の要件となる。

新設用や代替用の
土地が不足

保管スペースが不足

土地区画が狭小
→施設拡張を阻害

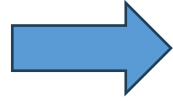
課題

既存不適格建物
建替え→容積率の減少

倉庫施設の整備・再整備に向けて



港湾倉庫の拡張



コンテナドレージの削減
内航海運の利用促進



ドライバーの働き方改革に寄与
モーダルシフトの推進

老朽化倉庫の再整備



機能的な倉庫運営



荷待ち・荷役時間の削減

そのためには、**新たな施設用地の整備が必要。**

港湾にある倉庫は港湾の重要な機能の一部であり、個々の倉庫の建て替えではなく、**港湾計画全体の中で物流拠点の配置や機能が位置付けられるもの。**

については、各港湾管理者の方針をベースに関係者が一体となって取り組むべき。
なお、港湾計画には、必要に応じて適宜、適切な見直しが求められる。

社会的課題に対応するための投資

(1) DX投資の推進と課題

倉庫事業において人手不足は顕著であり、その対応策の1つとして様々なDX機器への投資を進めている

DX機器導入事例①



ピッキングアシストAMR

自動倉庫（スタッカークレーン）



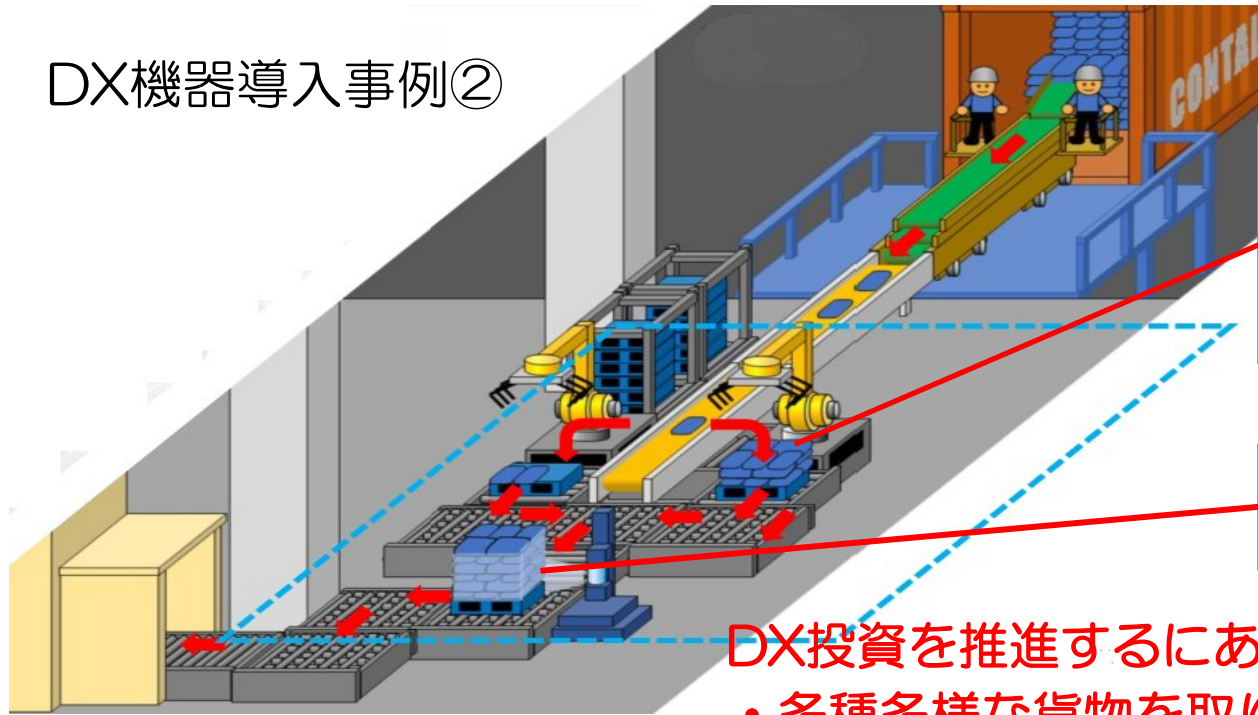
庫内作業の機械化・自動化・AI活用を推進

社会的課題に対応するための投資

(1) DX投資の推進と課題

特にコンテナバン出し作業は過酷な労働環境の面から敬遠されやすいため、その改善策として、①パレット化②機械化③自動化を進めていく必要がある。

DX機器導入事例②



パレタイザーロボットの導入による無人化（荷姿は段ボールカートンと紙袋／ビニル袋などのBAG貨物に対応。（ハンド部分自動取り換え機能により多品種に対応）

パレタイズ貨物の荷崩れを防ぐための貨物自動ラッピングマシンの導入

DX投資を推進するにあたっての課題

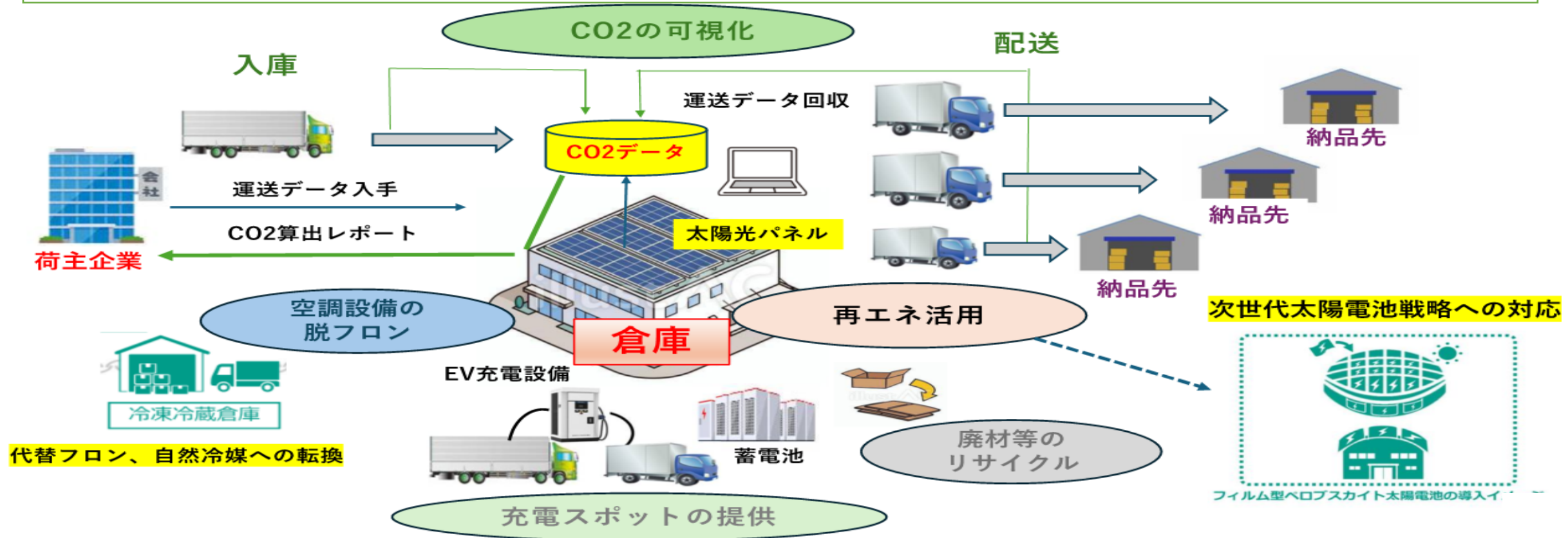
- 多種多様な貨物を取り扱っているため、画一的な取り扱いが難しい。
- 機器が高額なため、投資対効果が得られない場合がある。
- 荷主との契約期間が短期な場合、採算性が課題

社会的課題に対応するための投資

(2) GX投資の推進と課題

2050年カーボンニュートラルに伴うCO₂削減の取り組みに資することは社会的使命。
倉庫事業者は、サプライチェーンの一部としてGXを推進していく必要がある。

⇒収受料金には反映できない一方で、大きな設備投資負担が発生



社会的課題に対応するための投資

（３）経済安全保障への寄与

- 半導体（製品及び生産関連資材）等の重要物資の保管需要に対応
- サイバーセキュリティ強化への取り組み
- 耐災害性強化への取り組み



非常用発電機を設置し停電に備えることで、災害時における事業継続を物流の面から支援

太陽光発電設備（200kW）、全館LED照明、高効率空調機器を採用し、環境負荷を低減

3. 要望

政府の取り組みに期待する事項

- 港湾機能と一体となった新たな物流用地の整備、提供

※低廉な賃借料と柔軟な賃借期間による賃借もしくは廉価による買受が望まれる

※公共交通機関の整備による利便性確保が望まれる

- 容積緩和、老朽化対策への補助制度による支援
- 港湾計画による、構築物に関する制限の柔軟な変更等
- モーダルシフト推進にかかる補助制度の拡充
- 荷主に対するパレット化支援策、バン出し機械に対するDX支援
- 融資制度の拡充、要件緩和
- サイロ施設の修繕や機能高度化に対する支援
- 円滑な再投資のための適正な料金収受への配慮

ご清聴ありがとうございました。



一般社団法人 日本倉庫協会
The Japan Warehousing Association Inc.

