

営業倉庫の現状と課題について



一般社団法人日本倉庫協会

令和6年12月10日

1. 営業倉庫の現状

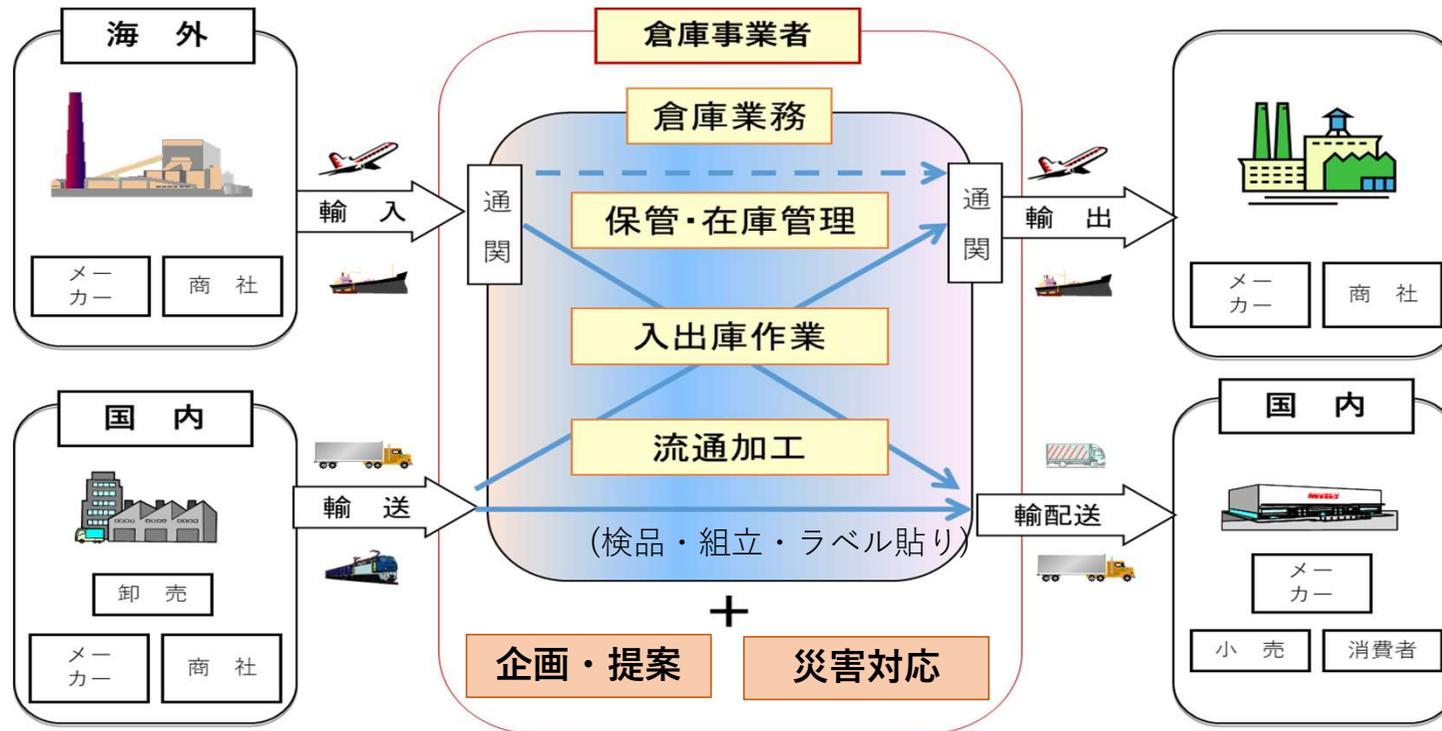
① 倉庫業の市場規模

(令和3年度)

区分	営業収入	事業者数	従業員数	中小企業の割合
倉庫業	2兆6,000億円 (3位)	6,582 (2位)	13万2千人 (2位)	98.9%
トラック輸送業	18兆3,473億円	63,251	201万人	99.9%
JR貨物	1,513億円	1	5千人	—
内航海運業	7,613億円	3,309	6万7千人	99.7%
外航海運業	3兆4,895億円	189	7千人	84.8%
港湾運送業	9,911億円	854	5万1千人	89.0%
航空利用運送事業	9,727億円	202	1万5千人	66.9%

出典：数字で見る物流2023

2. 営業倉庫の果たす役割



- 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。

3. 時代の変化に応じた社会的課題への対応



4. 営業倉庫の特徴

(1) 寄託契約による保管

○営業倉庫は、基本的には寄託契約に基づく物資の保管管理を行い、その寄託物に対する保管責任を負う

○貨物の保管に伴い荷役業務や流通加工業務などを行う

○営業倉庫では

☆自家用倉庫よりも厳しい施設設備基準 (次頁参照) が求められる

☆必要な知識及び能力を有する倉庫管理主任者を選任して
管理業務を行わせなければならない

☆蓄積する保管ノウハウにより事故を未然に防ぎ、高い信頼を得ている

☆原則、寄託貨物には火災保険を付保し、万が一の場合に備えている

(参考) 1類倉庫の施設設備基準 (倉庫業法第6条)

- | | |
|----------|--|
| ○外壁・床の強度 | 鉄筋コンクリート造りで窓はなく、床には3,900N/m ² 以上の耐力がある等 |
| ○防水性能 | 鉄筋コンクリート防水塗装の屋根・外壁であり雨樋を有し、
庫内には樋や水を使用する設備はない等 |
| ○防湿性能 | 床面はコンクリート造で金ごて押さえ仕上げとなっている等 |
| ○遮熱性能 | 屋根及び外壁は耐火構造である等 |
| ○耐火性能 | 耐火建築物である等 |
| ○災害防止措置 | 倉庫外壁10m以内に建築物がないので災害防止措置の必要がない等 |
| ○防火区画 | 庫内に事務所があるが、耐火構造の床・壁で区画しており、開口部は
防火戸となっている等 |
| ○防犯措置 | 施錠扉、網入ガラス、機械警備、出入口周辺部照明2ルクス以上あり、
部外者管理施設と隣接していない等 |
| ○防鼠措置 | 地窓、下水管、下水道に通じる部分は全て金網を設置しており、出入口
の扉は完全密閉できる等 |

(2) 多種多様な貨物及び荷主に対応

○多種多様な貨物を引き受けることが事業の柱である

○様々な荷主企業の貨物を組み合わせて扱うことで、保管スペースを有効に活用して、利益につなげている

○寄託契約による柔軟なスペース提供により、荷主は物流経費の無駄を低減させることができる

○保管などの物流業務を自社で行うことのできない中小荷主企業にとって、営業倉庫はその物流業務を担うなくてはならない重要なパートナーである

取り扱い荷主の数・取り扱い規模の例（大手倉庫事業者M社の事例）

1 事業所当たりの荷主企業数 40.2社

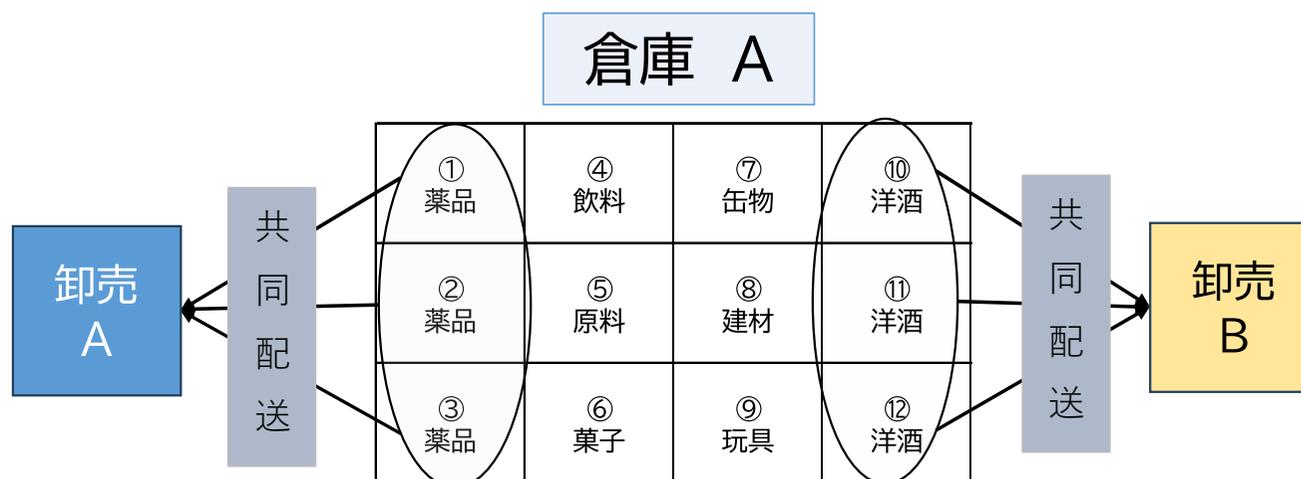
1 社平均取扱い面積 552m²

(3) 様々な貨物の情報を活用

○倉庫に集まる様々な企業の物流情報を集約することで、企業の業態に合わせた物流戦略の最適化や業種を超えた共同配送の提案が可能

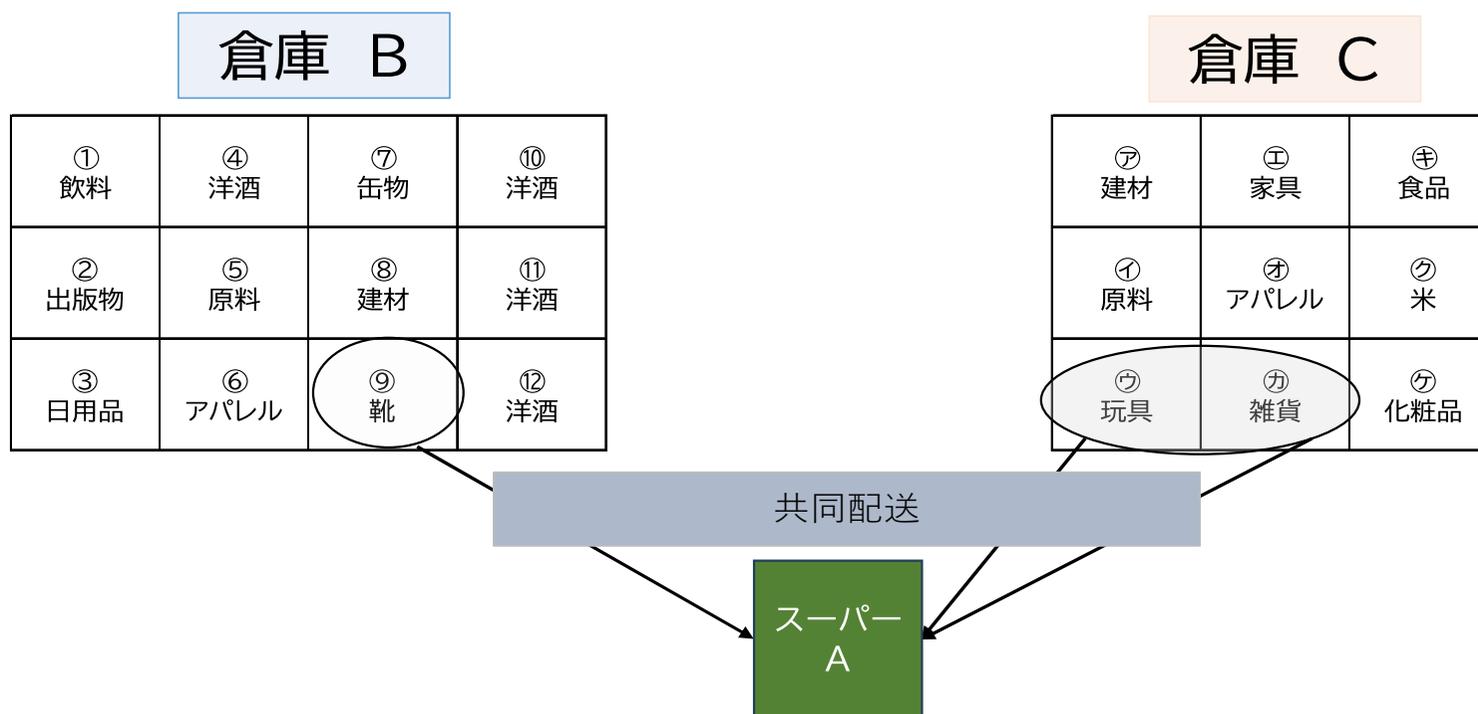
☆共同配送①（縦串の共配）

倉庫会社は多数の荷主の貨物を取扱うことから、1か所で同一業界の異なる荷主の貨物を取扱うことで業界集約型の共同配送を実現できる。（事例：三菱倉庫の医薬品、洋酒の共同配送）



☆共同配送②（横串の共配）

倉庫会社は多種多様な貨物を取扱うことから、納品先単位で業界横断型の共同配送を実現できる。
（事例：小山企業とダイワコーポレーションによるイオン向け共同配送）



(4) 倉庫の立地

倉庫の立地を歴史的経緯を踏まえて大別すると以下のとおり
＜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。

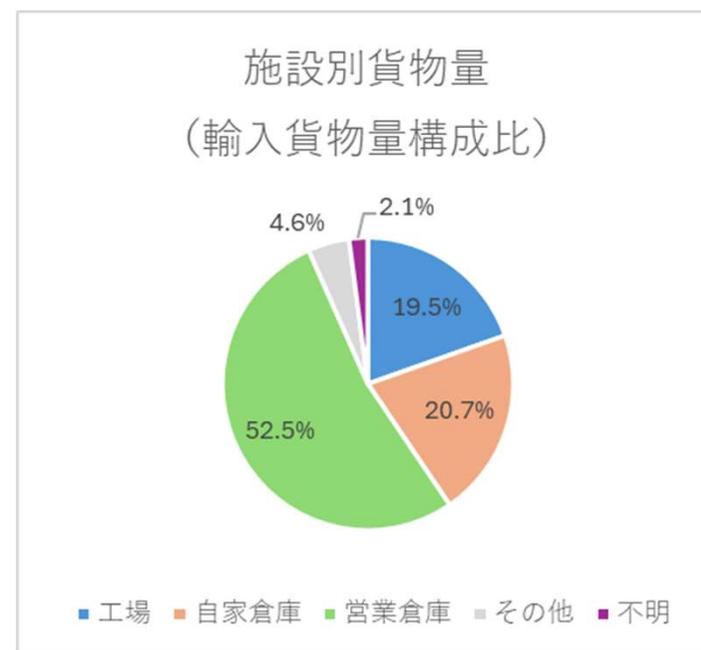
○我が国の輸入貨物の99%は海上輸送により運ばれている。その中の52.5%が営業倉庫を経由して国内に流通している。

＜地方倉庫＞

○地方の倉庫は、米穀などの保管需要や地域産業の物流拠点として展開、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。



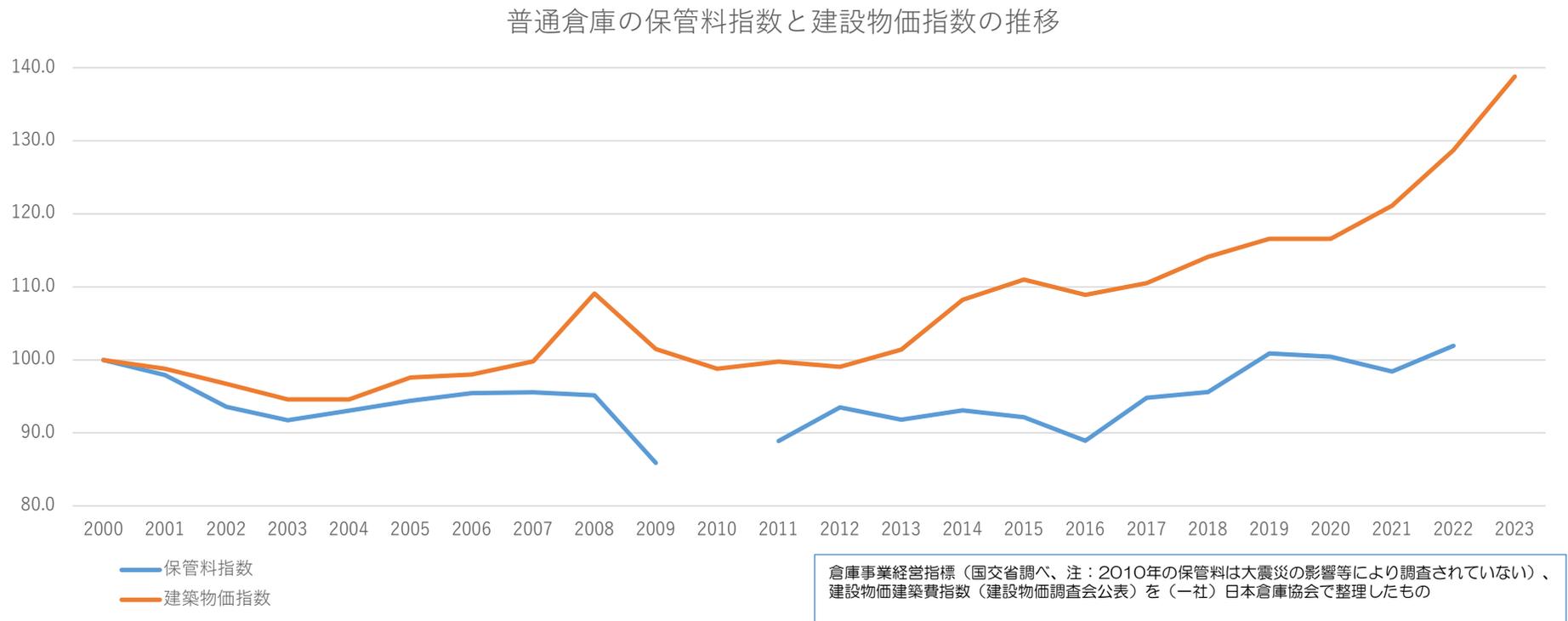
5. 営業倉庫の投資にあたっての判断基準

倉庫建設にあたっては以下の事項を総合的に判断

○営業倉庫建設の判断基準（主な項目）

- 荷主からの要請
- 立地の良さ（荷主の拠点・幹線道路からのアクセス）
- 雇用の見込み
- 公的機関からの支援
- 建設コスト
- 投資回収の見込み（減価償却期間を基準として判断。実態としては、より長いスパンでの活用が主流）

☆普通倉庫の保管料指数と建設物価指数の推移



保管料は上がっていないが、建築費は高騰している。

6. 営業倉庫の課題

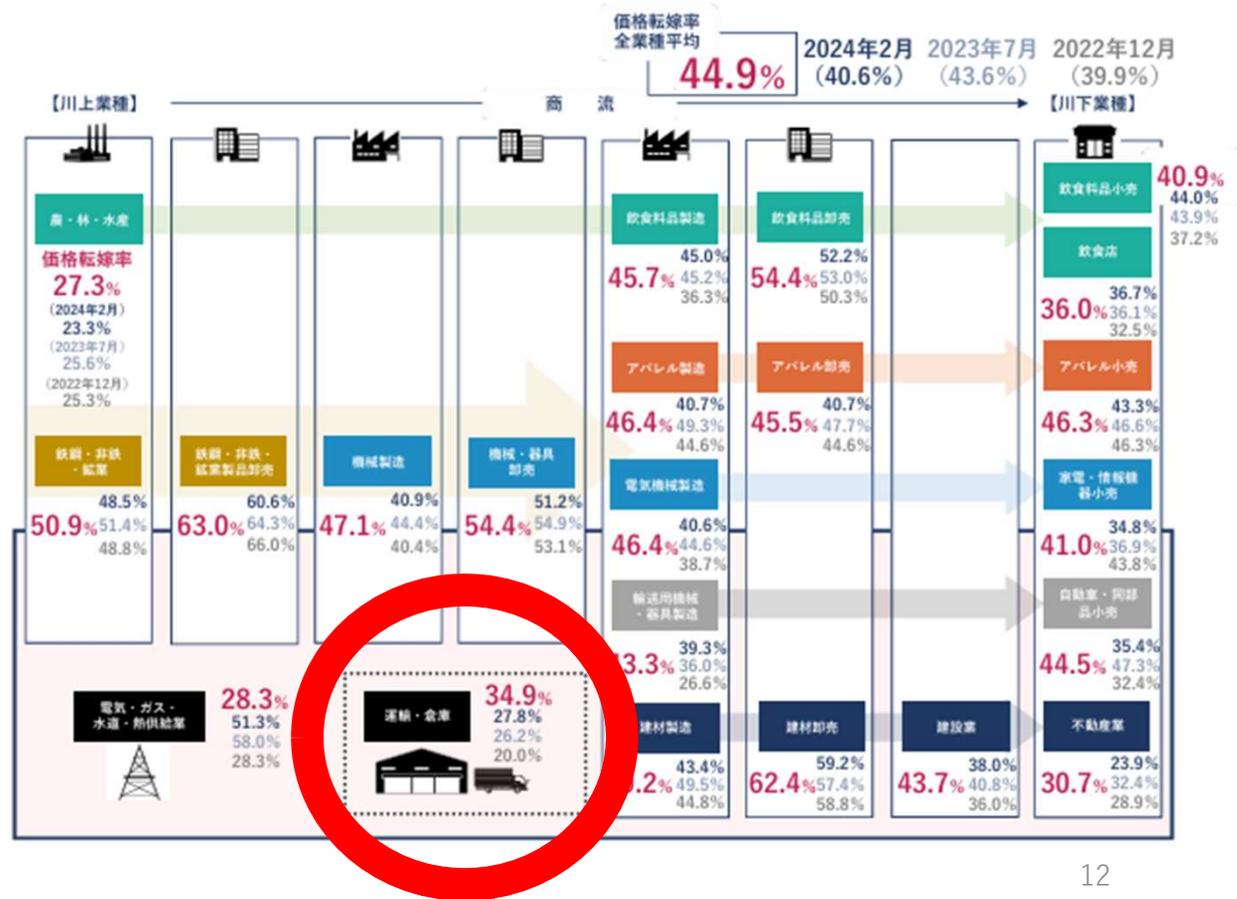
(1) 円滑な価格転嫁の実現

(株)帝国データバンク調べ(2024年7月)

○電気代の高騰、労務費の転嫁等コスト上昇に対応した転嫁を目指すが道半ば。

○保管料などの倉庫料金については、トラックの標準的な運賃制度もないところ、「トラック・物流Gメン」の活用など様々な方策をもって価格転嫁が円滑に推進されることが必要。

サプライチェーン別の価格転嫁の動向



(2) 2024年問題への取組み

○倉庫事業者の取組みは荷主の理解や協力が必要不可欠

(例) オーダーカットの前倒し、貨物情報の事前提供

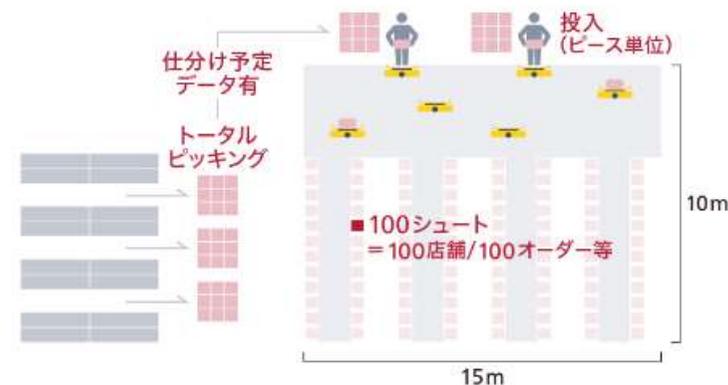
○自動化・機械化による入出庫作業の効率化・迅速化

○荷待ち・荷役時間の短縮に向けてトラック予約受付システムなどの導入を推進

○これらの対策については経費を伴っており、その費用負担についても荷主の理解と協力が必要

機械化による作業迅速化の事例： 仕分けAGV「t-Sort」

- ・小型の無人搬送車（AGV）で物品を搬送し、少人数・短期間・大量の仕分け作業を実現するロボットソーターシステム。
- ・主に、ピッキングされた商品を発送方面別、品別、支店別などに仕分けする際に用いられる。
- ・通常のソーターと比べ設置の場所を取らず、ソーターの1/2~1/3のスペースで設置可能。
- ・人による仕分け作業と比較し、約30%の時間削減。



出典：プラスオート
メーション

(3) 人材不足への対応

○人手不足に関するデータは現時点で職種全体で7.5%。今後5年以内に15.9%まで拡大するとのアンケート結果が出ている。

人員不足率	現場作業員	フォークマン	管理職	事務職	職種計
①現在の主観的な人員不足率	7.8%	8.8%	7.8%	5.6%	7.5%
②概ね向こう5年以内の離職予想人数を加味した人員不足率	17.3%	17.7%	14.7%	12.6%	15.9%

出典：株式会社NX総合研究所「倉庫事業における労働力実態に関するアンケート調査」

対象事業者：日本倉庫協会会員事業者988/3,484事業者

○人材獲得・定着

- ・ 倉庫見学会の開催、PR動画の作成、女性活躍、高齢者活用の取組み



PR動画第1弾
令和のイチオシ!
注目集める倉庫業



PR動画第2弾
The Warehouse & Logistics
~物流の魅力を伝える人々~



高齢者の活用に向けた
ガイドライン

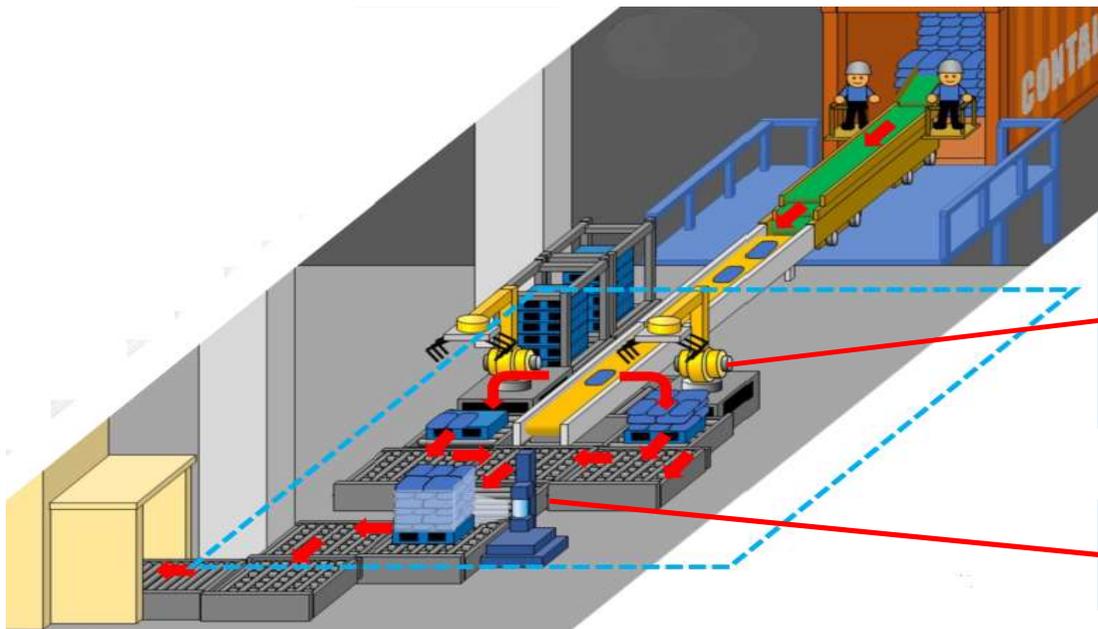
○外国人材の活用

特定技能への追加を要望、作業中

(4) DXの推進の課題

倉庫事業において人手不足は顕著である。その対応策の1つとしてDXの推進は必要不可欠である。

DX機器導入事例



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）

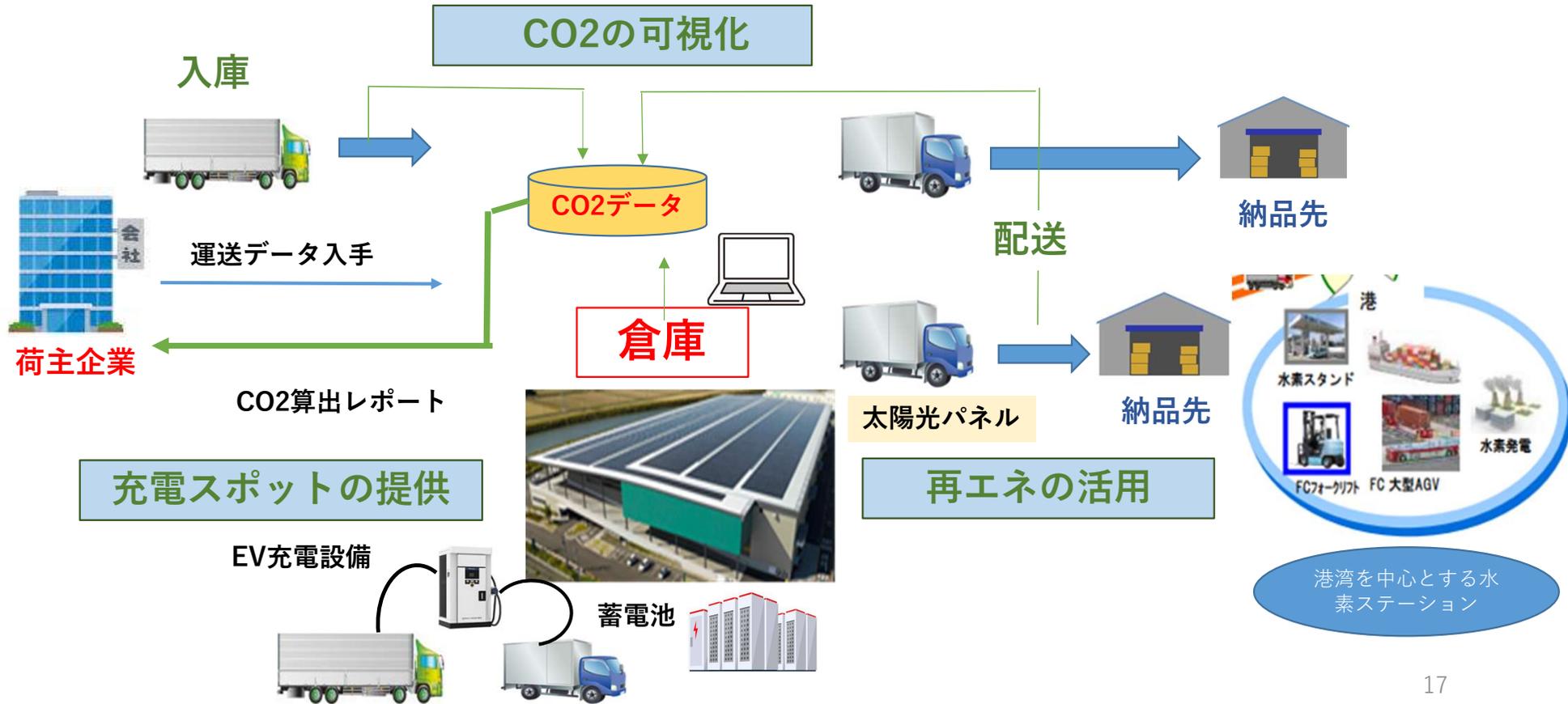
パレタイズ貨物の荷崩れを防ぐための貨物自動ラッピングマシンの導入

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

(5) GXの推進の課題

2050年カーボンニュートラルに伴うCO2削減の取組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。⇒大きな設備投資負担



(6) 業際問題への対応

○近年、営業倉庫と誤認されかねない倉庫関連保管サービスの提供などが行われている。

○外部から見て営業倉庫と類似の保管サービス（不動産賃貸契約＋業務委託契約）を提供していると理解され、結果として営業倉庫全体に影響が出る場合には、倉庫業の登録を行うよう、指導されたい。

○プラットフォームによる賃貸借契約&業務委託契約による保管荷役サービス

プラットフォームが倉庫提供者から賃貸したスペースを荷主に転貸し、同時に荷役作業を荷主から業務委託で請け負い、倉庫提供者に業務委託するビジネス



7. 論点に関する見解

◎論点①

中継輸送の拠点等の役割を果たす物流拠点の建設・運営のあり方はどうあるべきか。

◎論点②

幹線輸送と地域配送を円滑に連結する一定の公共性を前提とした基幹物流拠点の整備運営について、どのような主体が建設・運営し、どのような機能を必要とするか。

⇒

- ①及び②の場合も新設を前提とすると、中継拠点等の機能だけでは採算をとることは厳しい。
- 倉庫事業者が参画するには、周辺から保管すべき貨物があるかどうかのポイント。
- 基本的には、自治体や国など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

◎論点③

(1) 物流拠点に求められる機能、役割

○災害発生時の対応

○近年特に求められるものは、災害時の緊急物資の保管、供給、仕分けはもちろんのこと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を果たす
なお、そのための災害時の協力協定や民間物資拠点の登録、災害備蓄品の常時保管などを行っている

災害時の協力協定

47都道府県と各地区倉庫協会

民間物資拠点

1,816拠点

→災害備蓄品の常時保管により支援物資の安定的供給（事例：名古屋市の営業倉庫）

(ステージ1) 物資の備蓄→救援搬出



備蓄



荷役・搬出

3日間程度の備蓄品
を保管、管理

搬出することで
救援物資の受入
スペース確保

(ステージ2) 救援物資の受入→救援搬出



搬入・荷役

→ 保管・仕分け

→ 荷役・搬出

救援物資の受入

品種ごとに仕分けし
保管

搬出することで
救援物資の受入
スペース確保

○地域振興、産業集積、雇用促進などへの貢献

従来から物流拠点の整備はこれらの機能を果たすものとして考えているが、地域未来投資促進法など、自治体が進めようとする産業集積をサポートするものとして物流施設の整備が位置づけされている

地域振興、産業集積（自動車産業など）、雇用促進

地域未来投資促進税制の認定を受けた事例：山口県 防府通運株式会社

山口県は自動車産業による集積を打ち出し、同社はそれに倉庫荷役・保管を行うことで下支えしてきた。今後は同社の長年培ってきたノウハウに加え、自動車の部品組み立て業務等を一部サポートすることで、さらなる集積に寄与すること等を計画し、地域未来投資促進税制の認定を取得している。2024年には引き続き同税制を取得して物流センターの増設と物効法適用倉庫の供用開始となる。



出典：防府通運(株)三ノ樹物流センター



自動車部品組み立て業務

(2) 物流拠点側から求める自治体の役割

○開発許可への配慮

物流効率化法の認定計画や地域未来投資促進法の地域経済牽引事業計画を策定するメリットは、「開発許可への配慮」

○拠点整備に対する支援

大規模な拠点整備には自治体からの支援が提供されている場合がある。

(3) まとめ

物流拠点の整備には、自治体の理解と協力が不可欠。特に大規模な拠点開発に当たっては、全体計画の策定など自治体のイニシアチブが必要。

◎論点④

営業倉庫施設の経過年数の状況

(1) 現況

○営業倉庫の施設は、元来堅牢な建物として建築されていることから減価償却期間を経過しても長年にわたりその機能を発揮しているものが通例

○輸出入貨物に対応した倉庫については、港湾機能の一部であり、臨港地区が立地場所として優位性がある

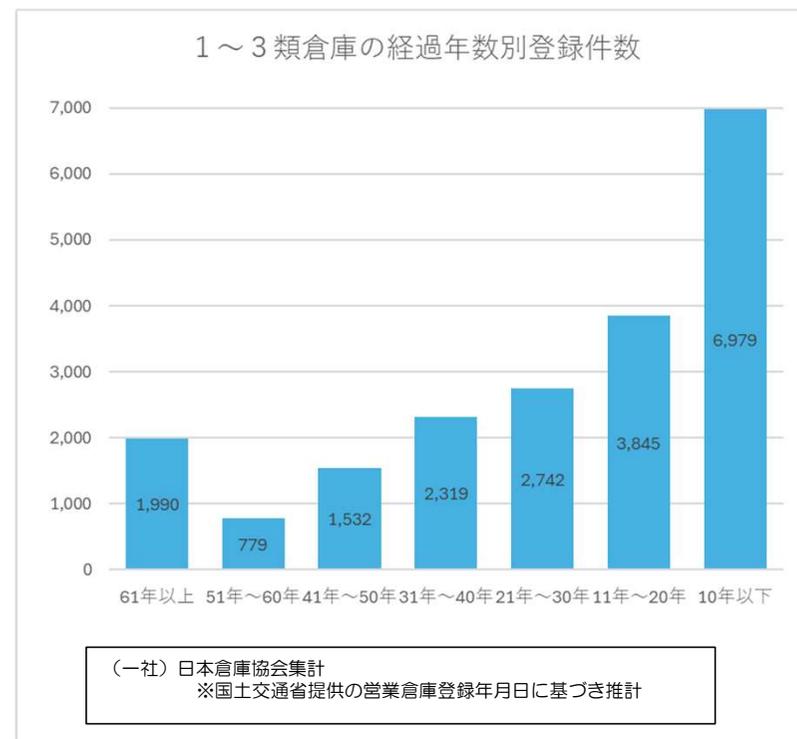
○倉庫の立地において分類した臨港倉庫、地方倉庫、大都市近郊倉庫のうち、建て替えを行う場合、特に配慮が必要な臨港倉庫についての課題は次の通り。



商都大阪の海運・舟運の要衝に1929年に竣工したRC造倉庫

現在も都市型の保管倉庫としてフル稼働中。

「生きた建築ミュージアム・大阪セレクション」にも選定されている



(2) 臨港倉庫（臨港地区）

臨港地区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、港湾全体の計画の中で物流拠点の配置や機能が位置付けられるもの。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、その際留意すべき点は以下の通り。

- 代替地等の確保が難しい
- 建て替え中の貨物の退避スペースが必要
- 現行法規の適用により、建替え後の倉庫規模を縮小せざるを得ない
- 建設コストの上昇（採算性）



神戸市の新港突堤地区の再開発に伴い、同地区倉庫の代替施設として、ポートアイランド内の物流地区に2021年竣工。

非常用発電設備、防潮設備、強化シャッター等を設けるなど防災機能を高めた全天候型物流施設。

8. まとめ

- 営業倉庫は、サプライチェーンの中核を担う位置にあり、また経済社会、国民生活を支えるライフラインの一翼を担うとともに経済安全保障にも寄与していると自負している。
- また、時代の変化に応じた様々な社会的課題にも引き続きチャレンジしていく所存。
- 現在も果たしている役割をこれからも果たしていくためには、民間事業者としての経営判断をベースとして同業他社はもちろんのこと、関係する事業者とも連携・協力しながら対処していく考え。
- しかしながら、中小事業者が98%を占めるとともに、実態としての利益率が低い業界である。
- 国においては、論点を踏まえて、時代にあった施策を展開するうえで、引き続き、倉庫事業者の背中を押すような支援(税制特例、予算措置、融資制度など)をお願いしたい。