

業界レポート  
倉庫業

産業分類コード 47



リスクモンスター株式会社

## 倉庫業（産業分類コード47）

### （１）市場概要

#### ① 営業種目

- ▶ 普通倉庫業
- ▶ 冷蔵倉庫業
- ▶ 水面倉庫業

#### ② 業界規模

総売上高 2兆4,571億円

上場企業数 12社

非上場企業数 2,860社

#### ③ 業界サマリー

倉庫業は、貨物の保管方法によって「普通倉庫業」と「冷蔵倉庫業」、「水面倉庫業」の3つに大別される。保管面積別では、普通倉庫業が約7割、冷蔵倉庫業が約3割を占めており、水面倉庫業の占有割合は僅少である。

##### 【普通倉庫業】

農業、工業（金属、原油・天然ガスなど）、製造業（食品、繊維、化学工業など）などの幅広い産業の貨物や消費者の財産（家財、美術品、骨董品など）を保管する。法律上の分類により1類、2類、3類、野積、貯蔵倉庫、危険品倉庫、トランクルームを普通倉庫と呼ぶ。

##### 【冷蔵倉庫業】

冷蔵倉庫とは、食肉や水産物などの食品類を中心に、摂氏10度以下での保管が可能な倉庫で保管する。

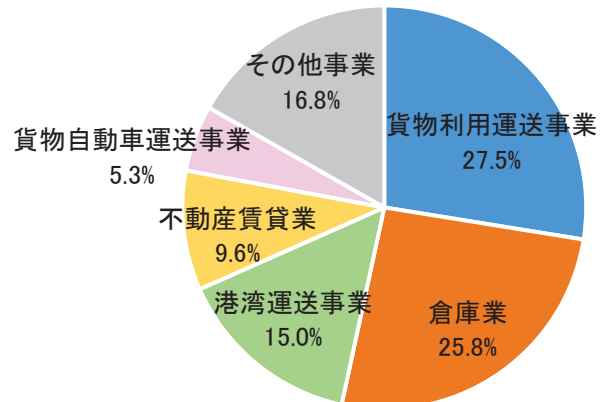
##### 【水面倉庫業】

原木などの木材が乾燥により品質を低下させてしまうことを防ぐため、海面や川面などの水面で保管する。保管物の流出を防ぐため、周囲を築堤などの工作物で防護する必要がある。

##### （業界の特徴）

- ▶ 普通倉庫業における事業別営業収益構成比の通り、倉庫業単体ではなく貨物利用運送事業や港湾運送事業など、関連する複数の事業を運営するケースが多い。
- ▶ 倉庫業は、保有する倉庫の大きさや立地が業績に影響する装置産業であり、船舶輸送の場合は港湾地域、トラック輸送の場合は高速道路のインターチェンジ付近など利便性の高い場所に倉庫を保有していることが競争力につながる。
- ▶ 倉庫業は、冷蔵倉庫や水面倉庫など特殊なものを除き、特別な技術を必要としないため、比較的参入障壁の低い業種である。

### 普通倉庫業における事業別営業収益構成



（出所）国土交通省「令和2年度 倉庫事業経営指標（概況）」

## (2) ビジネスモデル

倉庫業では、預かった貨物の保管や在庫管理を行う「寄託契約」か、貨物の保管スペースを貸す「賃貸借契約」のどちらかを荷主が選択する。倉庫業者は、寄託契約では保管商品に対して、賃貸借契約ではスペースに対して、それぞれ荷主に対価を請求する。

倉庫料金は、保管スペースの提供料である「保管料」と、倉庫に保管している貨物の入出庫作業料である「荷役料」に大別される。保管料は、1か月を1日～10日、11日～20日、21日～末日の3期に分けて期ごとに料金を算出し、3期分を合算して1か月の保管料を請求する「3期制」が一般的である。

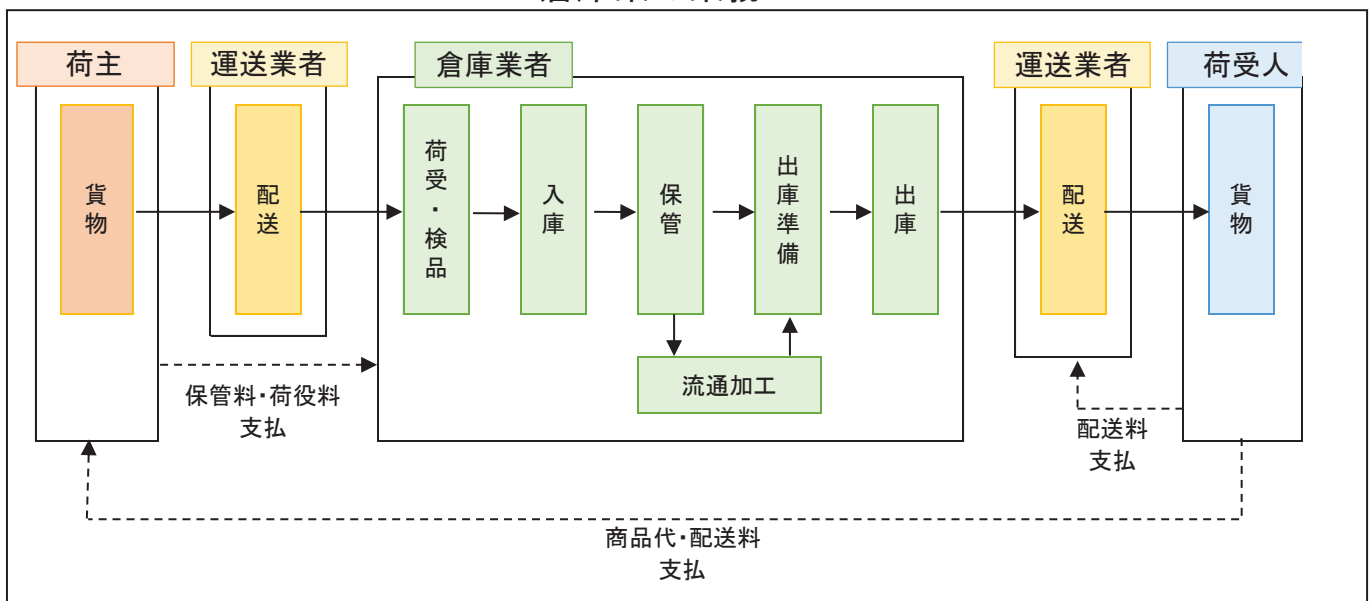
保管料は、貨物に応じて坪建てや個建てなど5つに分類され、荷役料は、貨物の入出庫作業をもとに荷役料単価×荷役積数（貨物の入出庫回数）で算出される。

倉庫業のビジネスは、運送業者から貨物を受け取り、貨物が荷主の入庫依頼内容と合致しているか確認する「荷受・検品」、貨物の状態を記録して適切な倉庫へ格納する「入庫・保管」、荷主の依頼により値札付けや貨物の包装、梱包を行う「流通加工」、荷主から出荷依頼を受けて輸送先別に仕分けをする「出庫準備」、配送業者へ貨物の輸送を依頼する「出庫」のフェーズに分けられる。また、倉庫業だけでなく、運送事業として「配送」を行っている企業も多い。

### 貨物の保管料分類および利用形体

保管料分類	料金体系	利用形体
坪建て	1坪あたり	異なる大きさの貨物や梱包されていない貨物を保管する場合
個建て	1個あたり	貨物の大きさが均等な場合
容積建て	1m <sup>3</sup> あたり	コンテナを利用した貨物の場合
パレット建て	1パレットあたり	移送や保管にパレットを利用する場合
重量建て	1tまたは1kgあたり	容積に比べて重量が大きい貨物の場合

### 倉庫業の業務フロー

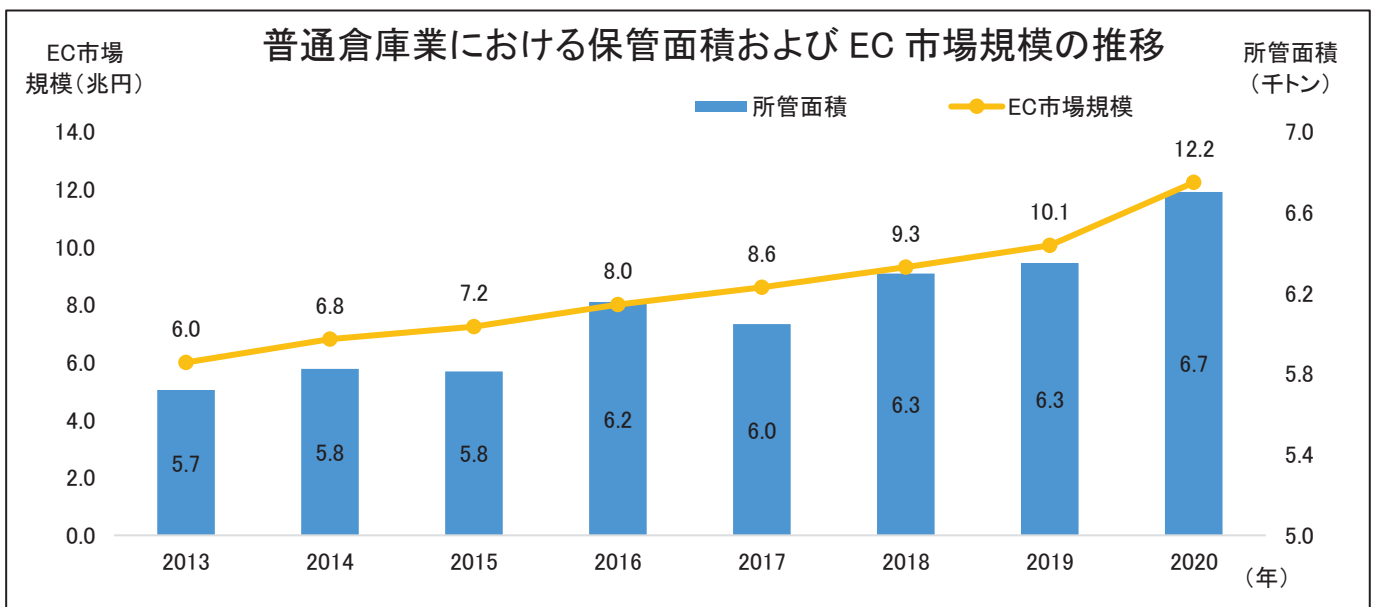


### (3) 業界動向

近年、EC（ネット通販）市場の拡大に伴う貨物保管量の増加や、配送ニーズの細分化に伴う新たな地域への倉庫設置により、倉庫保管面積が増加している。さらに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によりネット通販需要が増加し、倉庫市場の規模が拡大している。また、2024年4月より運送業界における36協定の特別条項によって配達ドライバーの労働時間が制限され、長距離輸送の減少が想定されることから、さらなる倉庫の設置需要増加が見込まれる。

また、物流の効率化に向けて、ハード面においてはパレットなど資機材のサイズ規格統一化、ソフト面においてはシステムの導入による伝票や受渡しデータの標準化などが官民共同で進められている。

倉庫は、広大な敷地の確保が必要であるため、人口が少ない地域に設置されることが多く、就業人員不足が深刻な問題となっている。近年では、人員不足解消のため、WMS（倉庫管理システム）の導入による在庫管理や入荷、検品、出荷作業の一括管理に取り組む企業が増加している。さらに、WMSの利用により荷主と貨物の情報共有が可能となり、品質向上や効率化にもつながっている。



(出所) 国土交通省「令和2年倉庫事業経営状況調査」より独自作成

## (4) 財務指標分析

### (安全性分析)

倉庫業の固定比率は151.5%と100%を超える水準となっている。倉庫を設置するにあたり多額の設備投資が発生するため、資金調達を借入金で賄う場合、借入依存度が高くなりやすい。斯業種との取引の際には、業界平均と比較して過度に借入に依存していないか注視が必要である。

### (収益性分析)

倉庫業の売上高総利益率は31.7%、売上高営業利益率は5.8%、売上高経常利益率は6.3%といずれも不動産賃貸業と比較して低い水準となっている。不動産賃貸業は、不動産の取得や内装設備などに要するイニシャルコストが費用の大半であり、長期にわたり減価償却を行う。一方、倉庫業は立地面や設備面で不動産賃貸業に比べイニシャルコストが低く、貨物の入出庫作業や寄託物の管理などランニングコストも費用となるなど、事業特性の違いが利益率に表れている。

### (効率性分析)

不動産賃貸業においては、収益獲得のため多額のイニシャルコストが必要であり、投資金を数十年にわたる長期間で償却していくことになるため、設備投資効率は低くなりやすい。一方、倉庫業は、立地面や設備面において不動産賃貸業よりもイニシャルコストが抑えられるほか、場所の提供だけではなく、運送事業など付加価値を高める別事業を行っている企業が多いため、設備投資効率は不動産賃貸業と比較して高くなっている。

### 【財務指標】

		倉庫業	不動産賃貸業
安全性	自己資本比率(%)	46.3	33.6
	流動比率(%)	189.3	156.6
	固定比率(%)	151.5	240.7
	借入依存度(%)	38.7	53.6
収益性	売上高総利益率(%)	31.7	70.5
	売上高営業利益率(%)	5.8	10.9
	売上高経常利益率(%)	6.3	10.8
効率性	売掛債権回転期間(か月)	1.4	1.4
	買掛債務回転期間(か月)	1.0	1.6
	設備投資効率(%)	47.6	14.5

(出所) 中小企業庁「令和3年中小企業実態基本調査」

## (5) 与信限度額の考え方

### ■与信限度額の設定方法

与信限度額とは、取引において自社が許容する信用供与の最大額であり、いかなる時点でも超過してはならないものである。与信限度額は、「必要かつ安全な範囲内」で設定する必要がある。必要な限度額は、取引実態を基に算出し、安全な限度額は、自社の財務体力や取引先の信用力（格付）を基に算出する。

### ●与信金額（必要な限度額）

実際の取引において、必要となる与信金額。倉庫業に対して発生する与信取引としては、自社在庫を保管させる「寄託取引」のほか、倉庫の設置に関わる「工事未収金」や倉庫および設備器具の販売・メンテナンスなどの「売買取引」があげられる。

**寄託取引における与信金額 = 寄託物の簿価**

**設備投資取引(スポット取引)における与信金額 = 工事代金などの金額**

預けた貨物（寄託物）が散逸するリスクが発生するため、寄託物の簿価を与信金額の基準とする。自社所有物が外部に保管されるため管理が不行き届きとなり、在庫膨張のリスクが生じる点にも注意が必要となる。

### ●基本許容金額（安全な限度額）

基本許容金額は、自社の財政がどの程度の貸倒れまで耐えうるかを予め計ることで、自社の体力を超える取引に対する牽制機能を働かせるものであり、自社の財務体力と取引先の信用力を考慮して算出する。一例として、自社の自己資本額に対して、取引先の信用力（格付）に応じた割合を安全な限度額とする方法がある。

**基本許容金額 = 自社の自己資本額 × 信用力に応じた割合**

（例：A格10%、B格5%、C格3%、D格0.5%、E格0.3%、F格0%）

### ●回収可能性

斯業種企業に対して、倉庫の建設や設備機器販売を行う場合、スポット取引となるため、代金の回収可能性が与信判断に直結する。回収可能性は、以下の観点から調査する。

#### ○一括払いの場合

- ▶ 現預金保有：代金を一括で支払うことができる現預金を有しているか
- ▶ 資金調達：銀行からの借入見込みなど、手元現金以外の支払原資の確認

#### ○分割払いの場合

- ▶ 資金繰り表：自社への支払時期に支払や調達の計画が組まれているか、資金繰りの実績と予定を確認
- ▶ 資金調達：段階的に資金調達を行う際には銀行からの調達の実現性を確認

## (6) 与信管理のポイント

斯業種は、運送事業や不動産賃貸業など複数の事業を行っているケースが多いため、事業内容と主要事業を把握し、企業全体としての収益やキャッシュフローを確認する必要がある。倉庫業においては、荷主から徴求する「保管料」と「荷役料」が主な収益源となるため、荷主企業との取引数や保管商品の回転率を確認するほか、荷主企業の業績動向を把握すべきである。

斯業種は倉庫の設置に多額の資金需要が生じるため、投資計画に見合った利益を獲得できているか、無理な設備投資を行い借入過多になっていないか注視すべきである。また、倉庫の法定耐用年数は、構造によって15年～40年程度と幅があるため、倉庫ごとの減価償却期間を把握し、減価償却不足が生じていないか確認すべきである。

また、貨物輸送においては港湾地域や高速道路のインターチェンジ付近など、利便性の高い地域に倉庫を有していることが競争優位性となる。一方、利便性の高い地域の土地取得には多額のコストを要することから、投資に見合った収益を確保できているかが重要となる。そのほか、近隣の交通状況や他社倉庫の設置状況、周辺に倉庫の設置が可能な土地があるかなども確認する必要がある。

EC市場の拡大や新型コロナウイルス感染症の拡大による外出控えを追い風に、倉庫業の需要は堅調に推移している。一方、競争も同時に激化しており、高頻度かつ小口配送ニーズへの対応や、短期出荷など高品質なサービスの提供が求められている。今後はAGC（無人搬送機）やWMSなどのIT技術の導入、AI化によるサービスの向上およびコスト削減などにより、収益基盤を強化することが重要なポイントとなろう。

### 【参考資料】

国土交通省：「令和2年倉庫事業経営状況調査」  
経済産業省：「令和2年電子商取引に関する市場調査」  
財務省：「令和元年度法人企業統計調査」  
国税庁：「法定耐用年数表」  
総務省：「サービス産業動向調査」  
一般社団法人日本倉庫協会：「倉庫業について」  
中小企業庁：「令和3年中小企業実態基本調査」  
国土交通省：「令和2年度 倉事業経営指標（概況）」