

COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

|| 企業調査レポート ||

安田倉庫

9324 東証 1 部

[企業情報はこちら >>>](#)

2019 年 8 月 5 日 (月)

執筆：客員アナリスト

宮田仁光

FISCO Ltd. Analyst **Kimiteru Miyata**



FISCO Ltd.

<http://www.fisco.co.jp>

目次

■ 要約	01
■ 会社概要	02
1. 会社概要	02
2. 沿革	03
3. 内外ネットワーク	04
■ 事業概要	05
1. 事業内容	05
2. 物流事業	06
3. 不動産事業	12
■ 中期経営計画	13
1. コーポレートスローガンと「長期ビジョン 2030」	13
2. 中期経営計画「YASDA Next 100」	14
■ 業績動向	15
1. 2019年3月期の業績動向	15
2. 2020年3月期の業績見通し	16
3. 中期成長イメージ	17
■ 株主還元策	19
1. 配当方針	19
2. 株主優待制度	20
■ 情報セキュリティ	20

■ 要約

新中期経営計画「YASDA Next 100」を策定

安田倉庫 <9324> は、2019 年 12 月に創立 100 周年を迎える、旧安田財閥系の総合物流企業である。国内外で保管、流通加工、輸配送などの総合物流サービスを展開、オフィスビルの賃貸サービスなど不動産事業も行っている。物流拠点も所有不動産も東京や横浜を中心に好立地にあることが強みで、首都圏を中心に北海道や関西、九州、そして中国・ASEAN をネットワークしている。また、メディカルや IT 機器キitting など顧客や商品特性にカスタマイズしたソリューションサービスも、非常に特徴的で強みとなっている。物流事業と不動産事業の 2019 年 3 月期事業別営業収益構成比は物流事業 84.6%、不動産事業 15.4% で、物流事業はメディカルや IT 機器キitting を中心に成長事業、不動産事業は安定収益事業という位置付けである。

同社は次の 100 年へ向けて、新たな技術や事業領域に果敢に挑戦するコーポレートスローガン「Logistics, Progress, Borderless」を制定、そのための事業体制の構築と更なる飛躍を目指す「長期ビジョン 2030」を策定した。また、長期ビジョンを実現するための中間目標として、新中期経営計画「YASDA Next 100」を策定し、3 年後の最終年度 2022 年 3 月期には営業収益 550 億円、営業利益 40 億円の達成を目指している。物流事業においては国内外における物流施設の拡充など事業基盤を強化、不動産事業では既存施設の稼働率の維持・向上による収益基盤の強化を目指している。また、グループ基盤においてはグローバルな競争に打ち勝つことのできるグループ・インフラを確立する方針である。

2019 年 3 月期の業績は、営業収益 46,155 百万円（前期比 7.4% 増）、営業利益 3,557 百万円（同 55.0% 増）となった。2018 年 3 月期に新設した物流施設やホテル及び商業施設ビルが本格稼働した上、先行的費用の発生も少なかったため、物流事業、不動産事業ともに前期比増収増益を達成した。その結果、営業利益は「中期経営計画 2018」最終年度の業績目標を大幅に上回ることができた。2020 年 3 月期の業績見通しについて、同社は営業収益 46,900 百万円（前期比 1.6% 増）、営業利益 3,150 百万円（同 11.4% 減）を見込んでいる。2019 年 3 月期の大幅増益の反動に加え、新中期経営計画「YASDA Next 100」達成へ向けて、施設の保守や拡充、システム更新など経営インフラの強化に伴い、先行的な費用の増加が見込まれるためである。

「YASDA Next 100」では、物流サービスが大きく伸びる前提になっていると想定している。物流サービスの中でも、メディカルや IT サービスといったソリューション色の強いサービスが成長をけん引することになると思われる。特にメディカルは、増収の増加率が最も大きくなる見込みである。IT 機器キitting は同社の独自性が強く、安定的に伸びると予想される。一般物流サービスでは長く良好な関係を続ける顧客が多いことから、全般的に伸長することが期待される。想定以上の需要の増減には、物流施設を賃借して機動的に対応する考えである。利益面では、新たな「長期ビジョン 2030」の始まりでもあるため「次」へ向けた施策が多くなることから、各分野とも当初は先行的に投資や費用がかさみ、3 年目に大きく伸びるといったイメージとなるだろう。

要約

Key Points

- ・2019年12月に100周年を迎える総合物流企業で不動産賃貸も
- ・好立地とメディカル・IT機器キittingなどソリューションに強み
- ・中期経営計画「YASDA Next 100」で2022年3月期営業利益40億円を目指す



出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 会社概要

好立地の拠点を中心に全国ネットワークを構築

1. 会社概要

同社は旧安田財閥系の総合物流企業で、保管、流通加工、輸配送など総合物流サービスを主力事業としている。首都圏の好立地にある拠点網を中心に、北海道、関西、九州と全国ネットワークを有する。物流サービスをワンストップで提供するほか、メディカルやIT機器キittingなど顧客や商品特性にカスタマイズした、特徴的なソリューションサービスも提供している。中国やベトナム、インドネシアなどアジアとのネットワークもあり、陸・海・空の輸送手段を一元的にコーディネートする国際複合一貫輸送サービスも手掛けている。不動産事業では、東京や横浜の好立地でオフィスビルなどの賃貸サービスなどを行っている。

会社概要

2019 年 12 月に創立 100 周年を迎える

2. 沿革

後に衆議院議員となる守屋此助による横浜子安村（現守屋町）の埋め立て事業に対し、安田財閥総帥の安田善次郎（やすだぜんじろう）が安田保善社を通じて資金を援助、1919 年 12 月 20 日創立された興亜起業株式会社が同社の起源である。1924 年に横浜市（現守屋町営業所）で普通倉庫業を開業、1932 年東京市芝区に東京営業所（現芝浦営業所）を開業、1942 年には社名を安田倉庫株式会社と改称した。その後、東京と横浜を中心に全国に拠点を展開、1999 年には東京証券取引所第 2 部に上場、2000 年には中国に現地法人を設立した。2005 年に東京証券取引所第 1 部に上場、物流品質の向上と海外展開を加速している。2013 年から 2014 年にかけて一部ソリューションサービスを進化、成長ドライバーと期待されるメディカルや IT 機器キittingをジャンルとして確立した。2019 年 12 月に創立 100 周年を迎えることから、「長期ビジョン 2030」と中期経営計画「YASDA Next 100」を策定し、現在、次なる 100 年の成長へ向けた事業体制の構築と更なる成長を目指しているところである。

沿革

年	沿革
1919	興亜起業株式会社として払込資本金 400 万円で創立。本店を合名会社安田保善社内に設置。
1924	横浜市で普通倉庫業を開業。（現 守屋町営業所）
1942	社名を安田倉庫株式会社と改称。
1962	現（株）ヤスダワークス（現 連結子会社）を設立。
1968	東京都港区に安田倉庫本館ビル完成、本店を同所に移転。
1970	北海安田倉庫（株）（現 連結子会社）を設立。 現 安田運輸（株）（現 連結子会社）を設立。
1985	（株）安田ビルを設立。
1990	（株）安田エステートサービス（現 連結子会社）を設立。
1991	本店を東京都港区、安田 8 号ビルに移転。
1996	上海駐在員事務所（のち安田中倉国際貨運代理（上海）有限公司に業務を移管し廃止）を開業。
1997	東京港営業所と横浜港営業所を統合し、国際輸送センターを開業。
1999	東京証券取引所市場第 2 部に株式を上場。
2000	安田倉儲（上海）有限公司（のち安田中倉国際貨運代理（上海）有限公司に業務を移管し会社清算）を設立。
2002	品質管理の国際規格 ISO9001 の認証を取得。
2003	芙蓉エアカーゴ（株）（現 連結子会社）を完全子会社化。
2005	東京証券取引所市場第 1 部に株式を上場。環境管理の国際規格 ISO14001 の認証を取得。
2007	情報セキュリティ管理の国際規格 ISO27001 の認証を取得 安田中倉国際貨運代理（上海）有限公司（現 連結子会社）を設立。
2008	日本ビジネス ロジスティクス（株）（現 連結子会社）を完全子会社化。
2009	YASUDA LOGISTICS (VIETNAM) CO., LTD.（現 連結子会社）を設立。
2013	安田メディカルロジスティクス（株）（現 連結子会社）を設立。
2014	IT キittingユニットを設置。 メディカル物流ユニットを設置。 安田運輸が高木工業物流（株）（現（株）ワイズ・プラスワン）を完全子会社化。
2015	安田物流（上海）有限公司（現・連結子会社）の営業開始。
2016	医療機器品質管理の国際規格 ISO13485 の認証を取得。
2017	ワイズ・プラスワンを完全子会社化。 PT. YASUDA LOGISTICS INDONESIA を設立。

出所：有価証券報告書よりフィスコ作成

本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレマー）をお読みください。

Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

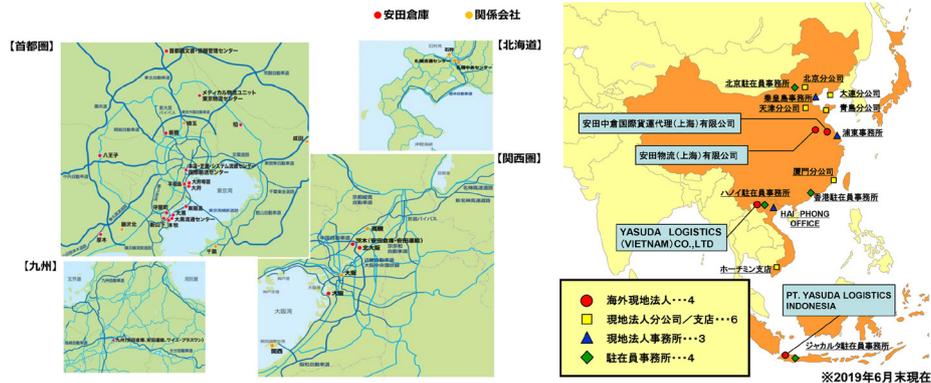
会社概要

首都圏を核に全国そしてアジアへ展開

3. 内外ネットワーク

同社は、同社及び、倉庫作業請負業の(株)ヤスダワークスや陸運業の安田運輸(株)、国際貨物取扱業の芙蓉エアカーゴ(株)、中国で倉庫業を営む安田物流(上海)有限公司など子会社12社で構成され、物流事業及び不動産事業並びにこれらに関連する業務を、グループ体となって展開している。首都圏には京浜エリアの好立地を中心に本社ほか19拠点、ほかに北海道3拠点、関西圏3拠点、九州1拠点というネットワークになっている。海外にも中国11拠点、ベトナム4拠点、インドネシア2拠点を有し、首都圏中心に日本全国と中国 ASEAN の主要地域をカバーする物流ネットワークを構築している。

国内ネットワーク(左)と海外ネットワーク(右)



出所：会社説明会資料より掲載

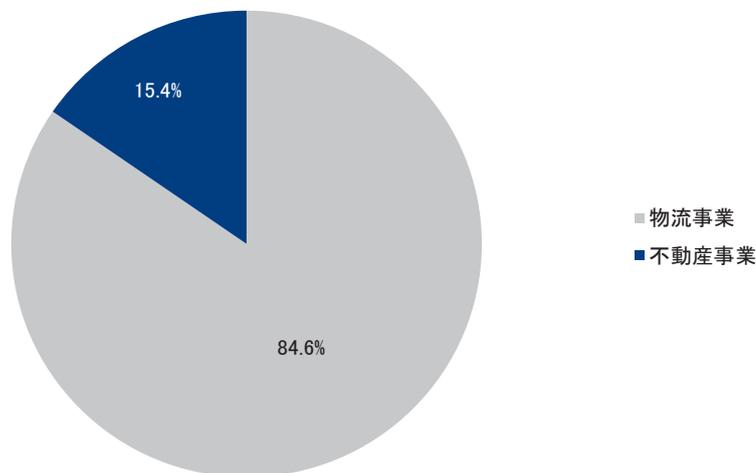
■ 事業概要

物流事業と不動産事業を併営

1. 事業内容

同社は物流事業と不動産事業を展開している。主力の物流事業では、倉庫業や運送取扱業、港湾運送業、通関業などを行っている。首都圏と関西圏に好立地に物流拠点を配し、保管、流通加工、輸配送といった一連の高品質な物流サービスを提供しているが、単純な物流サービスにとどまらず、従来の経験にとらわれない柔軟な発想力と創造力によって、精密機器にカスタマイズした物流や事務プロセスの効率化支援など、顧客の持つ課題を解決するソリューションサービスも行っている。また、アジアへ向けた国際輸送では、陸・海・空の輸送手段を一元的にコーディネートする複合一貫輸送サービスなども手掛けている。創業以来手掛けている不動産事業では、東京と横浜の好立地にオフィスビルやマンションを展開するほか、都市環境との調和に配慮した再開発事業も行っている。物流事業と不動産事業の2019年3月期事業別営業収益構成比は物流事業84.6%、不動産事業15.4%で、物流事業は成長事業、不動産事業は安定収益事業という位置付けになっている。なお、科目別営業収益構成比は物流事業を細分化したものである。

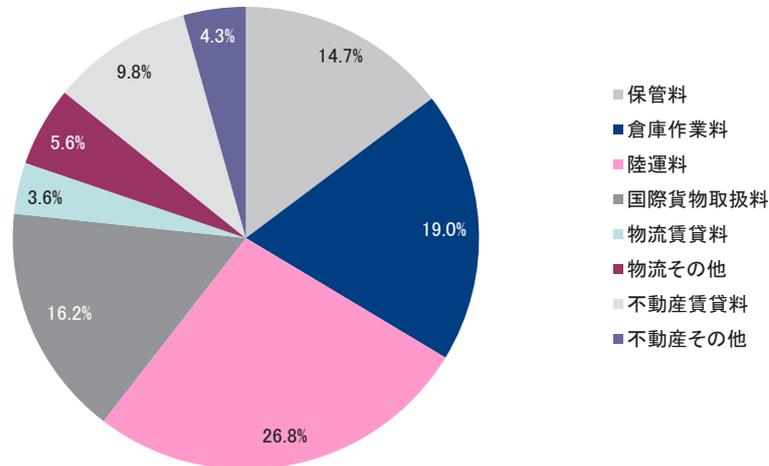
セグメント別営業収益構成比(2019年3月期)



出所：決算説明会資料よりフィスコ作成

事業概要

科目別営業収益構成比(2019年3月期)



出所：決算短信よりフィスコ作成

作業が伴うサービスは高付加価値

2. 物流事業

近年の物流事業は、保管して出荷するという単純な物流サービスだけでなく、顧客や商品に合わせてカスタマイズしたソリューションサービスが求められている。ソリューションにフォーカスして同社の物流サービスを区分すると、一般的な国内物流サービス、メディカルサービス、ITサービス、オフィスサポートサービス、海外・国際物流サービス——の5つの事業区分（不動産サービスを加えると6つの事業区分）に分けることができる。ソリューションの中でも、メディカルやITサービスなど作業が伴うサービスは、相対的に付加価値が高い。一方、輸配送ネットワークは物流事業者にとってなくてはならないものだが、なかでも陸上運送は人手不足の上競争が厳しく相対的に利益率が低くなっている。同社はソリューションサービスを強化する一方、輸配送でアライアンスを広げることで、物流事業の収益を向上させていこうと考えている。

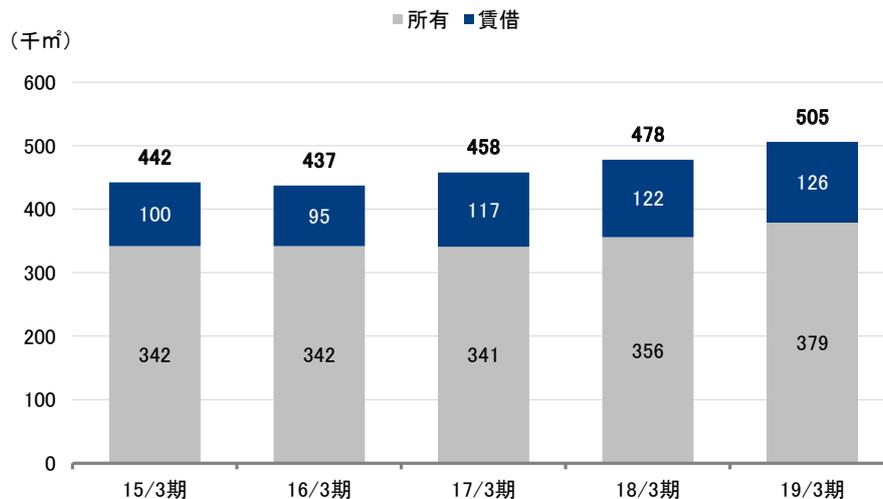
(1) 国内物流サービス

同社は首都圏や関西圏を中心に利便性の高い物流施設を保有し、顧客の多様な保管・配送ニーズに対し、保管や倉庫作業、陸運、国際貨物取扱、物流賃貸など同社の有する機能を組み合わせた物流サービスを提供している。特に首都圏では、横浜港や東京港、羽田空港に至近の京浜地域に倉庫を集中、競合に対して強いアドバンテージのある倉庫ネットワークになっており、効率的で高品質な物流を実現している。また、豊富な実績やノウハウ、独自の倉庫管理システム、さらには顧客の利便性や効率化を考えてカスタマイズしたサービスを積極的に導入することで、顧客のサプライチェーンを支えている。

事業概要

倉庫・物流センター運営に関しては、引き受けた後も継続的に業務改善や効率化、最適化を進めている。保管設備においては、顧客の商品特性に合わせた最適な保管環境や効率的なレイアウトを提案、各種温度帯倉庫や空調設備、燻蒸庫、危険品倉庫などの要望にも対応することができる。流通加工の経験も豊富で、入庫前の受入検品から倉庫内におけるラベル貼り・値札付け、梱包・包装、セット組み、通電検査など、顧客の要望に応じて専門スタッフがきめ細かく柔軟に対応している。なかでも同社の倉庫管理システムは、独自の総合物流管理システム「YOURS II (Yasuda Original Useful & Reliable System II)」で、各物流センターをオンラインで結び、物流オペレーションを効率的かつ正確にコントロールすることができる。また、物流の基本となる出入庫や在庫ロケーション情報、ロットやシリアルナンバーのコントロールができるほか、EDIやインターネット、ファイル転送によって顧客のシステムと容易にリンクすることが可能で、物流情報の共有化を実現している。危機管理面では、地震などの災害に備え、「YOURS II」を支えるホストコンピュータとネットワークの二重化体制を構築しており、1台がシステムダウンした場合でも、即座に2台目に処理が移され、1時間以内に復旧することが可能である。委託先のデータセンターも耐震設備や監視機能が徹底しており、常に安全かつ正確な管理がなされている。このような同社の倉庫・物流センターは、顧客が安心してアウトソーシングできるため、年々保管能力を拡大している。

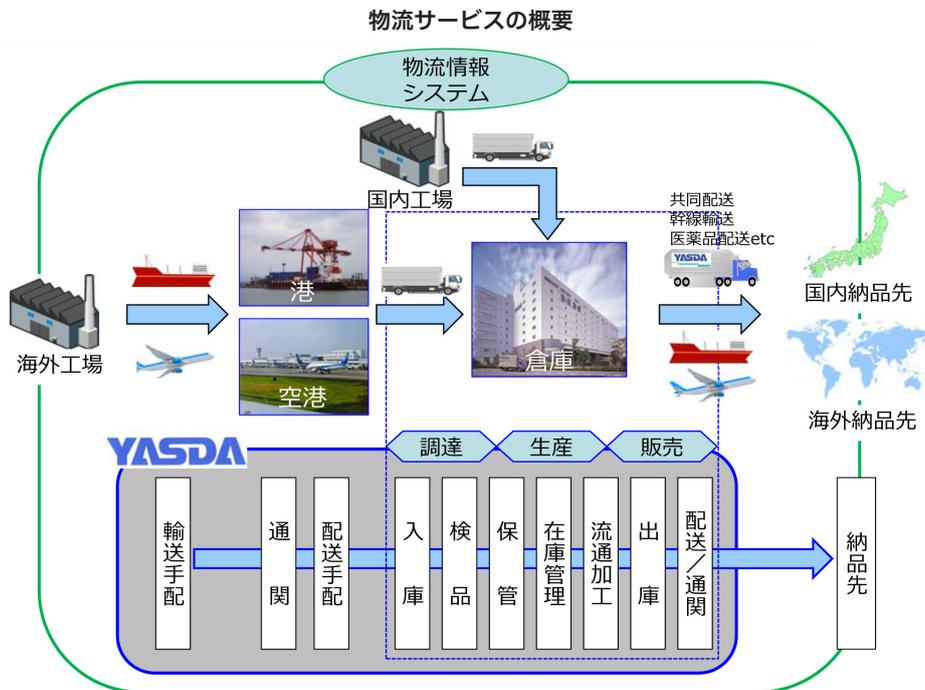
物流事業の施設面積推移



出所：有価証券報告書よりフィスコ作成

事業概要

同社の輸配送は、小型・中型車による首都圏と関西圏での区域配送、大型車による関東・関西・九州間の幹線長距離輸送など、高品質な自社一貫輸配送の体制を構築している。一方、商品の特性や配送量、納品リードタイムといった条件に基づいて最適な輸送方法を選択、自社拠点・自社車両に加え、アライアンス先の輸送機能を使うことで全国どこへでも配送することができる。例えば、精密機器の輸送には、特殊車両（エアサスペンション・パワーゲート・空調付き）を使用、納品先での設置作業も可能である。メディカル（医薬品・ヘルスケア・試薬など）では保冷車、家電・食品にはドライ車を利用した、自社輸配送ネットワークによる共同配送サービス（「Y's LINER」）を行っている。また、顧客の販売情報に基づいた各拠点在庫の適時配分と全国配送といった複数拠点管理、商品特性や環境対応を考慮して設計・開発された包装資材による包装設計など、顧客のサプライチェーンをサポートしている。グループ会社の日本ビジネスロジスティクス（株）では米国ISTA認定の包装設計試験ラボを保有するほか、JISやISO、ASTMなど公的試験規格を評価試験する設備も有している。



出所：会社説明会資料より掲載

(2) メディカル

同社は、医療用医薬品から一般用医薬品、試薬、医療機器までを扱っており、メーカーの海外展開の拠点となっている倉庫もある。専用設備の導入や認証・許可の取得、専用輸配送網の整備など、専門性の高いサービスを提供している。かねてよりメディカルにカスタマイズした物流サービスを行ってきたが、2016年の第一三共<4568>の東京物流センター取得を機に、医薬品関連商品の取扱いを拡大させた。同社では、メディカル分野を将来的に大きな成長が期待できる分野と位置付けている。

安田倉庫 | 2019年8月5日(月)
9324 東証1部 | <http://www.yasuda-soko.co.jp/>

事業概要

同社は、医療用医薬品や一般用医薬品の製造・販売を行う顧客のために、GMP※¹で要求されるGDP※²を見据えた設備・保管管理、センター運営、配送インフラなどの物流体制を構築している。設備・保管管理に関しては、医薬品に最適な倉庫設備や保管環境を関東と関西に有し、GDPへの適合やアウトソーシングを検討している顧客に対応している。また、地震や停電など不測の事態に備え、BCP※³を意識した倉庫構造となっている。センター運営では、薬剤師などメディカル専門スタッフによる高品質な作業体制をとっており、記録管理が重要となるGDP対応を見据えて管理薬剤師による各種手順書の整備も行っている。配送に関しては、共同配送によって東西の物流センターから全国の卸・医療施設へ毎日商品を届けている。なかでも首都圏と関西圏では自社車両による配送を行っており、配送ルートの固定化による安定・迅速・高品質で繁閑を問わない納品が可能となっている。また、生産工場から物流センターを経由して全国の卸・医療施設まで、温度記録管理が可能な医薬品専用車両による一貫輸配送サービスも提供している。さらに、製品情報や包装の変更案内や患者向け冊子のオンデマンド印刷サービスなどにも対応し、加えて、販促資材の製作管理や進捗管理を行うことができる。

※¹ GMP (Good Manufacturing Practices) : 医薬品製造における製造管理と品質管理の基準。

※² GDP (Good Distribution Practices) : GMPを補完する、保管や輸送までを含む流通過程での品質管理基準。

※³ BCP (Business Continuity Plan) : 地震、津波、大雨、大雪といった自然災害や、事故、停電など予測不可能な緊急事態の際に取る施策で、重要業務の被害を最小限に抑え、企業運営を滞らせないための行動指針。

同社は、医療機器や試薬、診断薬などの取扱いについても長年の経験があり、各種の許可やライセンスを取得して商品の取扱いに万全を期している。医療機器や試薬、診断薬でも医薬品同様に高度な保管・管理体制が要求されることから、温度管理や冷蔵庫設備など商品特性に応じて保管環境を整備する一方、自家発電設備や衛星電話を備えることで非常時の運用も可能となっている。メディカル製品に対する添付文書封入や薬事ラベルの貼付など流通加工や、入荷検査、預託品の返却受入センターの運営といった高付加価値サービスについても多くの実績があり、同社のメディカルサービスは、医薬品・医療機器メーカーなどにとって、究極のソリューションサービスということができる。

メディカルサービス



冷蔵設備



認証・業許可取得



免震設備



医薬品配送

出所：会社説明会資料より掲載

事業概要

(3) IT 機器物流

IT 機器物流では、IT 機器の各種設定や動作確認のほか、保管やキitting※作業、運用管理作業、保守までのサービスをワンストップで提供している。かつて大手 PC メーカーの取扱いが多かったことから、PC やタブレット、スマートフォンなどのカスタマイズ作業から、大型サーバーの移設、回収した商品の廃棄やデータ消去などのサービスまで手掛けることができ、IT 機器にカスタマイズした物流ソリューションとして定評がある。

※ 一般にキittingとは PC 導入時に実施するセットアップ作業を指すが、同社の場合、同社の倉庫で機械のボディに回路基盤を組み込むなど高度な作業もしており、セットアップメーカーに近い概念だと思われる。

なかでも、IT 機器キittingサービスについては、都心エリアに複数のキitting専用施設を有し、専門エンジニアによる高品質なサービスを提供している。具体的には、PC や POS 端末、ATM 端末などに関して、保管やキitting作業から日本全国への配送、設置作業から動作確認作業、廃材の回収、不要機器の回収・廃棄、データ消去まで、つまり顧客側においては、IT 機器の導入から撤去までの一連の作業をワンストップで提供している。また、同社の IT 機器ライフサイクルサービスでは、IT 機器の初期導入から社内運用・保守、回収・データ消去・廃棄までのライフサイクルにおけるサービスをワンストップで提供することで、顧客の管理運用業務の負担を軽減している。データセンター引越などの際のサーバー移設も、配送・設置はもちろん、アンラッキングやラッキング、結線作業支援を専門のエンジニアが行っている。機器の配送は、精密機器専用車や実績ある配送パートナーの活用で全国規模での配送が可能である。ほかにも 24 時間 365 日対応が求められる保守部品の管理や配送、コールセンターの受付対応サービスも提供している。

IT 機器キitting (右はビジネスフロー)



出所：会社説明会資料、ホームページより掲載

(4) 文書保管・情報管理・引越

顧客のオフィス空間を快適にする様々なメニューを取りそろえ、文書の安全な保管、検索、管理から、引越や引越に伴うレイアウト設計・内装工事まで、オフィスにおける様々なニーズにきめ細かくワンストップで対応している。なかでも文書保管サービスでは、書類や各種メディアを耐震性に優れた専用室で保管し、24 時間体制のセキュリティで機密保持にも万全を期している。預かった書類は、ファイリング整理から書類の電子化、情報検索・配信、廃棄まで各種サービスを一貫して請け負うことができ、顧客の文書管理の効率化とオフィスの省スペース化をサポートしている。

事業概要

独自の Web 在庫照会システムを利用することで、保管してある文書の在庫状況をリアルタイムに確認、倉庫への文書箱の入庫指示なども簡単に行うことができる。顧客の依頼に応じて、契約書類を1件単位で検索し、検索した文書をイメージデータとしてメールなどに添付して顧客に送信することもできる（もちろん FAX 送信や原本の郵送なども可能である）。書類や文書を電子化した各種デジタルメディアは、タイトルや検索用インデックスを作成することにより、必要な書類を効率的に探すことができる。文書リサイクル処理サービスでは、保管期限を過ぎた文書や不要になった文書などを破碎・溶解処理によって紙製品へとリサイクルし、機密保持と資源の有効活用を同時に実現している。

(5) 海外・国際物流

海外は、アジアを中心に独自ネットワークを構築しており、日本発着の国際輸送やそれに伴う通関業務など、顧客の国際物流と海外展開をサポートしている。国際海上輸送では、顧客の貨物特性に応じたサービスを用意、アパレル輸送ではハンガー納品（工場出荷のハンガーに掛けたままの状態での納品）に対応、独自の断熱ハンガーコンテナに収納することで輸送中のシワ防止や到着後のアイロン掛けなどの作業軽減を可能にしている。大型機械や鉄鋼・建材などの大型貨物、重量物・長尺貨物といった大型・重量物の輸送についても、事前に貨物特性などを綿密に打ち合わせすることにより、在来船への適切な積載方法などを提案している。また、酒類・飲料など液体輸送については、自社保有のタンクコンテナを利用して輸送することができる。

通関業務では、複雑な税関申告手続や食品衛生法・動植物検疫を始めとする法令関係手続の申請などをサポートしている。また、同社は「AEO（Authorized Economic Operator）通関業者（認定通関業者）」の認定を受けており、通関手続を簡素化・迅速化することができる。航空輸送は混載ネットワークにより迅速かつ最適な方法でサービス提供しており、成田空港や関西国際空港などでは関係会社の芙蓉エアカーゴと連携して通関サービスや航空輸送サービスを展開している。中国や香港、ベトナム、インドネシアの自社拠点と海外代理店ネットワークを結ぶことよって、日本を経由しない三国間輸送サービスも提供している。

同社の子会社である安田物流（上海）は、上海市内の大型自社物流センターを中心に、高品質・高付加価値なサービスを提供している。具体的には、品質検査・包装・セット組み・ラベル貼りなどの作業や商品保管、中国全土への配送などの倉庫業はもちろん、中国 EC 販売のサポートや物流コンサルティング業まで幅広く対応している。なお、自社物流センターである青浦物流センターは総敷地面積 38,169㎡の大型倉庫で、2017年2月に1号倉庫、2018年7月に2号倉庫が開業した。上海市内はもちろん、他都市へも好アクセスな立地にある。

事業概要

青浦物流センター



出所：ホームページより掲載

物流施設を好立地な不動産賃貸へ

3. 不動産事業

同社は、不動産開発や不動産賃貸、ビルメンテナンスなどの不動産事業も積極的に展開している。都市化による環境変化に合わせて、既存物流施設を顧客のニーズに合った好立地なオフィスビルや多目的用途ビル、ホテル・商業ビルへと生まれ変わらせている。当然、免震・耐震改修により安心安全な空間を作り出す一方、LED 照明などを積極的に採用するなど環境負荷低減にも注力している。今後も、施設の更新時期や周囲の環境変化に配慮しながら再開発に取り組み、所有不動産の有効活用を積極的に進めていく方針だ。

不動産開発と対を成すビルメンテナンス事業については、子会社である（株）安田エステートサービスのきめ細かく質の高い専門技術力を生かし、グループの資産価値を維持するだけでなく、グループ外の物件管理も行っている。設備管理では、建物の電気、空調、給排水設備といった各種設備機器について、日常的に運転及び監視し、定期点検をすることで安定した稼働を実現している。そのほか、清掃は室内や窓ガラスのクリーニングから外壁のメンテナンスまで行い、警備は人的警備と機械警備を併用して 24 時間の防犯・防災に生かし、工事は一級建築士などによる建物の設計から施工、内装、間仕切り工事、電気工事、住宅リフォームそして解体など建築工事全般に対応している。また、こうした設備管理や清掃、警備、工事などを総合的に管理する「トータルコストミニマム管理」によって、トータルコストの削減を推進している。

事業概要

不動産賃貸ビル



ピアシティ芝浦ビル

【東京地区】 計5棟

出所：会社説明会資料より掲載



第6安田ビル

【横浜地区】 計13棟



守屋町C号ビル

■ 中期経営計画

次の100年を目指す「長期ビジョン2030」

1. コーポレートスローガンと「長期ビジョン2030」

2019年12月に創立100周年の節目を迎えることで、同社は、企業理念である「信頼・創造・挑戦」を基本に、次の100年へ向けて新たにコーポレートスローガン「Logistics, Progress, Borderless」を制定した。新たな技術や事業領域に果敢に挑戦し、付加価値を創造することで、顧客から信頼される企業グループへと進化することを目標としている。そのため、事業体制の構築と更なる飛躍を目指して、2030年のあるべき姿を描いた「長期ビジョン2030」を策定した。世界に誇れる「YASDAブランド」と革新的テクノロジーの融合で、すべてのステークホルダーの期待を超える企業グループへと成長していくことを目指す。

「長期ビジョン2030」

『世界に誇れるYASDAブランドと革新的テクノロジーの融合で
全てのステークホルダーの期待を超える企業グループを目指す』

顧客

他の追随を許さないロジスティクス・ソリューションと
人間力で確固たる顧客満足を獲得する。

株主

高い収益力と強固な財務基盤
により企業価値の向上を図る。



従業員

多様性を尊重し働きやすく目
働き甲斐のある職場で従業員が
最大限のパフォーマンスを
発揮する。

社会

事業を通じた環境負荷低減や高い災害強靱性で
持続可能な社会の構築に貢献する。

出所：決算説明会資料より掲載

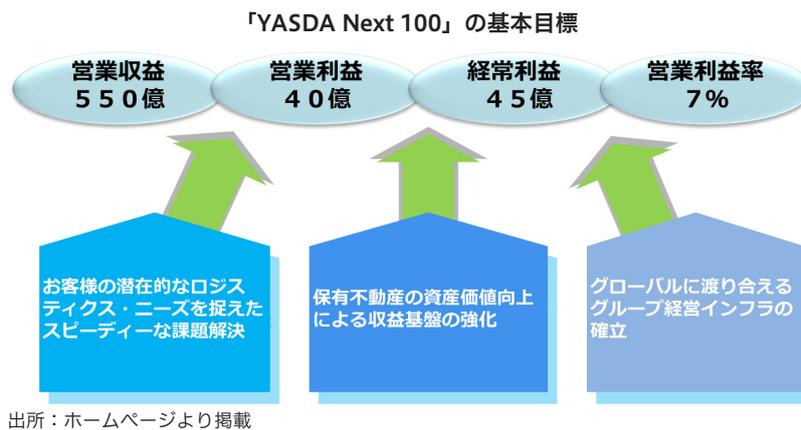
本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項（ディスクレマー）をお読みください。

Important disclosures and disclaimers appear at the back of this document.

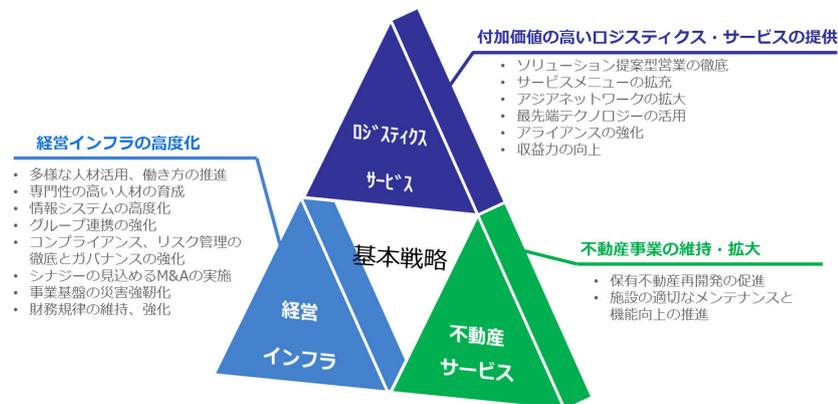
2022年3月期の営業利益40億円を目指す

2. 中期経営計画「YASDA Next 100」

同社は、長期ビジョンを実現するための中間目標として、2020年3月期からの3年間を対象に中期経営計画「YASDA Next 100」を策定し、最終年度の2022年3月期には営業収益550億円、営業利益40億円の達成を目指している。その中で「お客様ニーズに多彩なソリューションと最先端テクノロジーで応え、お客様と共にグローバルなロジスティクスカンパニーへと成長する」という基本方針を掲げた。具体的には、物流事業においては、アジアでのネットワーク拡充やソリューション提案の強化、アライアンスの拡張などによって顧客に潜在する課題を解消し、付加価値の高いサービスを提供して取引を拡大、加えて国内外における物流施設の拡充など事業基盤を強化していく方針である。不動産事業においては、適切なメンテナンスや機能向上を進め、既存施設の稼働率の維持・向上を推進する一方、好立地が多い保有不動産の資産価値を生かした再開発などにより、収益基盤を強化する考えである。グループ基盤については、コンプライアンス体制や財務基盤の強化を含め、グローバルな競争に打ち勝つことのできるグループ・インフラを確立する方針である。



「YASDA Next 100」の基本戦略



業績動向

物流の順調増に不動産の新稼働がオン

1. 2019年3月期の業績動向

2019年3月期の業績は、営業収益46,155百万円（前期比7.4%増）、営業利益3,557百万円（同55.0%増）、経常利益4,369百万円（同48.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,791百万円（同44.0%増）となった。堅調な経済環境を背景に雇用情勢が着実に改善し、景気が緩やかな回復基調で推移するなか、倉庫物流業界では、大型の物流センター投資や企業間競争の激化などはあったが、国内貨物・輸出入貨物ともに荷動きは堅調に推移した。不動産業界は、都市部オフィスビルの空室率は引き続き低い水準だったが、賃料水準は小幅な上昇にとどまった。こうした環境のなか、物流事業では国内外において物流施設増強による事業基盤の強化を図り、不動産事業では既存施設の稼働率の維持・向上に努めた。2018年3月期に新設した物流施設やホテル、商業施設ビルが本格稼働した上、先行的費用の発生も少なかったため、物流事業、不動産事業とも前期比で増収増益となった。その結果、当期が最終年度となる「中期経営計画2018」の業績目標に対して、営業収益は若干の未達にとどまったが、営業利益は大幅に上回る事ができた。

2019年3月期の業績

(単位：百万円、%)

	18/3期	売上比	19/3期	売上比	増減率
営業収益	42,969	100.0	46,155	100.0	7.4
営業総利益	5,041	11.7	5,983	13.0	18.7
販管費	2,746	6.4	2,426	5.3	-11.7
営業利益	2,294	5.3	3,557	7.7	55.0
経常利益	2,950	6.9	4,369	9.5	48.1
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,938	4.5	2,791	6.0	44.0

出所：決算短信よりフィスコ作成

セグメント業績に関して、物流事業は、既存顧客の取引拡大や2018年3月期に新設した物流施設の稼働により陸運料や倉庫作業料などが増加し、営業収益39,632百万円（前期比5.6%増）、セグメント利益3,159百万円（同32.5%増）となった。不動産事業は、2018年3月期に竣工した横浜鶴屋町のホテル及び商業施設ビルの稼働などにより不動産賃貸料が増加、施工工事受注も増加し、営業収益7,219百万円（同20.6%増）、セグメント利益2,125百万円（同24.0%増）となった。

業績動向

ちなみに、物流事業を科目別で見ると、儲け頭の保管料が新設拠点の寄与で順調に売上げを拡大、倉庫作業料は流通加工の強化で既存顧客、新規顧客ともに伸びた。陸運料は原価高に対して料金改定が進展、企業の引越需要の増加も取り込んだ。国際貨物取扱料は大型機械などの輸出が鈍化傾向で減収となり、物流賃貸料には大きな変化がなかった。海外では、1号倉庫が好評だった上海で間を置かず2号倉庫を稼働し、大口客を確保するなど順調な立ち上がりとなった。そのほか、国内物流サービスでは顧客に代わって製品を買う購買代行が順調に拡大した。メディカルは、2019年3月期にフル稼働となった九州が好立地で好評、北海道でも医療機器向けの業務を新たに開始した。また、特殊医薬品や組み立てオフィス家具、化粧品・定温物流（安田物流）、宅配ロッカー（IT機器キitting）などの新規取引も開始した。

セグメント別業績動向と科目別営業収益

(単位：百万円、%)

	18/3期	売上比	19/3期	売上比	増減率
営業収益					
物流事業	37,513	87.3	39,614	85.8	5.6
不動産事業	5,455	12.7	6,540	14.2	19.9
調整前営業利益					
物流事業	2,384	6.4	3,159	8.0	32.5
不動産事業	1,714	31.4	2,125	32.5	24.0
科目別営業収益					
保管料	6,379	14.8	6,779	14.7	6.3
倉庫作業料	8,317	19.4	8,750	19.0	5.2
陸運料	11,264	26.2	12,374	26.8	9.9
国際貨物取扱料	7,686	17.9	7,487	16.2	-2.6
物流賃貸料	1,645	3.8	1,654	3.6	0.5
不動産賃貸料	3,984	9.3	4,541	9.8	14.0
その他	3,691	8.6	4,567	9.9	23.7
物流その他	2,219	5.2	2,568	5.6	15.7
不動産その他	1,472	3.4	1,999	4.3	35.8
合計	42,969	100.0	46,155	100.0	7.4

出所：決算短信よりフィスコ作成

2020年3月期に向け事業基盤は改善している

2. 2020年3月期の業績見通し

2020年3月期の業績見通しについて、同社は営業収益46,900百万円(前期比1.6%増)、営業利益3,150百万円(同11.4%減)、経常利益4,000百万円(同8.4%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は2,760百万円(同1.1%減)を見込んでいる。経済環境や業界環境は2019年3月期と同様の動きが予測されている。

業績動向

2020年3月期業績見通し

(単位：百万円、%)

	19/3期	売上比	20/3期(予)	売上比	増減率
営業収益	46,155	100.0	46,900	100.0	1.6
営業利益	3,557	7.7	3,150	6.7	-11.4
経常利益	4,369	9.5	4,000	8.5	-8.4
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,791	6.0	2,760	5.9	-1.1

出所：決算短信よりフィスコ作成

事業基盤の強化により増収を見込むが、一部顧客の契約終了による入れ替えを想定し伸びをやや低く見積もったもようである。一方、2019年3月期の大幅増益の反動に加え、中期経営計画「YASDA Next 100」達成へ向けて、施設の保守や物流施設の拡充、システムの更新など経営インフラ強化に伴う先行的費用の増加が見込まれ、減益計画となった。手持ち資金が潤沢となってきたため設備投資を厚くする可能性は残されているが、営業収益やコストの考え方にやや保守的な印象を持っており、最終的な減益幅が縮小する可能性もあると考えている。なお、一部顧客の入れ替わりを見ているもようのメディカルは、2020年3月期の伸びが一旦鈍化するイメージである。しかし、来期以降に向けて新たな仕込みもしており、その1つとして北海道札幌市において医療機器の保管業務と洗浄業務を始めるなど、新分野をさらに拡大していきたい考えである。

利益は3年目に大きく伸びそう

3. 中期成長イメージ

現状、大規模な不動産の再開発や新規の開発が想定されていないことから、不動産事業は当面、既存不動産のメンテナンスが中心となると思われる。したがって、中期経営計画「YASDA Next 100」は、物流サービスがけん引する前提になっていると想定している。また、物流サービスの中でも、国内物流サービスはもちろんのこと、メディカルやITサービスといったソリューション色の強いサービスが成長をけん引することになるとと思われる。特にメディカルは、医療機器で新たな製品の取扱いが始まり、医薬品メーカーからの取扱要請も少なくないもようである。増収の増加率が最も大きくなるジャンルと考えており、2020年6月には、東京都江東区に、メディカル物流サービスの拡大に資する倉庫拠点の開設を予定している。この施設は、鉄骨造地上4階建て、延床面積は約22,100平方メートル。予定地は、りんかい線東雲駅より徒歩5分、首都高速道路湾岸線有明IC至近に位置しており、湾岸地区や羽田空港へのアクセスが良い立地となっている。同社ではメディカル物流に最適な立地を生かし、高い利便性と付加価値の高いロジスティクスサービスの提供でメディカル物流サービスの更なる拡大を図る。同社の実績とノウハウ、受け入れ態勢を考えるとシェアアップの可能性もあるが、大手物流企業も参入してきている様子で、同社としても危機感を持って臨むことになりそうだ。一方、IT機器キティングは同社の独自性が強い分野であることから、今後も安定的に伸びると予想される。国内物流サービスでは長く良好な関係を続ける顧客が多いため、精密機器や食品、日雑品などを含め全般的に伸長することが予想される。需要のポラリティに対しては、物流施設を賃借することで機動的に展開することを検討している。利益面では、新たな「長期ビジョン2030」の始まりでもあるため「次」へ向けた施策が多くなることから、各分野とも当初は先行的に投資や費用が嵩み、3年目に大きく伸びるというイメージを持っている。

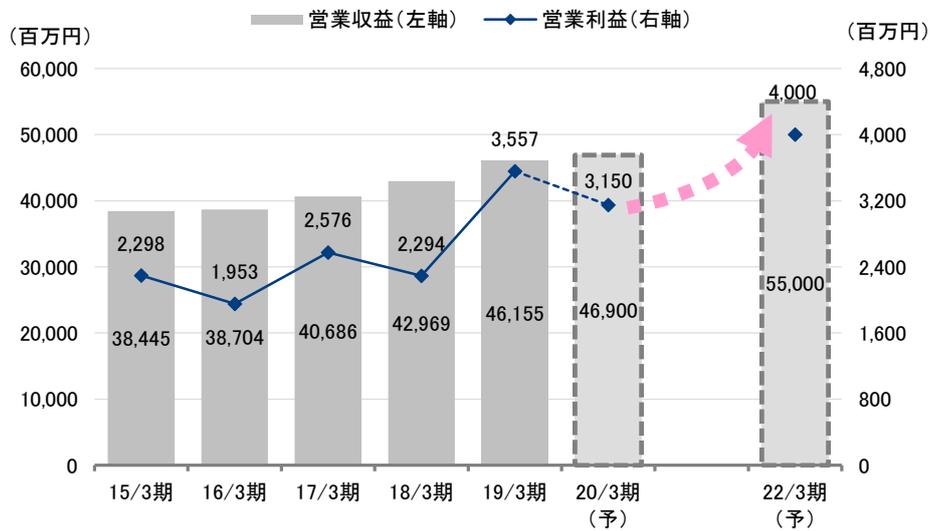
業績動向

開設予定の倉庫拠点外観 (イメージ)



出所：会社リリースより掲載

中期的な成長イメージ



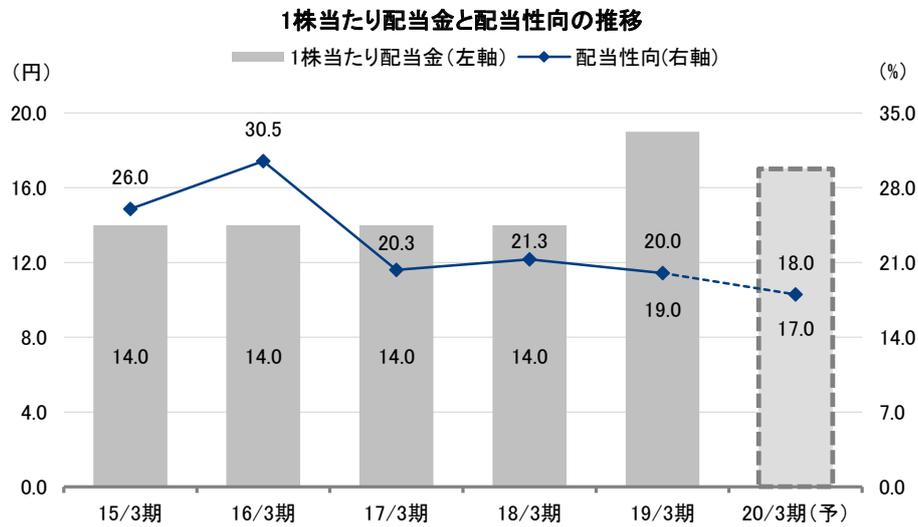
出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 株主還元策

2020年3月期は17円配当を予定

1. 配当方針

同社は倉庫業を中心とする物流事業及びオフィスビル賃貸を中心とする不動産事業を主な事業としており、両事業ともに相応の設備投資を要する事業である。したがって、同社では今後の事業展開に備えるため適正な利益配分を行うことを基本方針とし、剰余金の配当については利益水準等を勘案し安定的な配当を維持していきたいと考えている。また、内部留保資金については、同社を取り巻く状況の変化に柔軟に対応すべく、物流施設、不動産施設の整備・拡充及び情報システムの開発等、事業基盤強化の原資として有効に活用するとともに、借入金の返済にも充当し、中長期的な業績の安定と向上による企業価値の増大を図ることで、株主の期待に応えることができるよう努めている。なお、2019年3月期の1株当たり配当金については、中間配当金7円及び期末配当金12円を合わせて1株当たり年間配当金19円としている。2020年3月期の1株当たり配当金については、中間配当金8円50銭及び期末配当金8円50銭を合わせて1株当たり年間配当金17円を予定している。配当性向が近年の平均並みの20%であれば1株配当金は19円を維持できたが、先行的費用もあり保守的な観点から減配予想としたと思われる。



出所：決算短信よりフィスコ作成

お米券を優待

2. 株主優待制度

株主からの日頃の支援に対する感謝のしるしとして、株主優待制度を設けている。毎期末（3月31日付）の株主を対象に、年1回株主優待を実施している。優待の内容は、所有株式数100株以上、1,000株未満でお米券2kg、1,000株以上、5,000株未満でお米券5kg、5,000株以上でお米券10kgを贈呈することになっている。

■ 情報セキュリティ

二重化体制など万全を期す

同社は事業の過程において個人情報を取り扱うことがある。同社では個人情報保護方針及び関連諸規程の制定・遵守や職員教育等を通じ個人情報の厳正な管理に努めている。また、同社では総合物流情報システムを構築し物流サービスを提供している。各種情報セキュリティ対策やホストコンピュータ及びネットワークの二重化体制を構築することにより当該システムの高い安全性を確保している。

免責事項（ディスクレマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。

本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受けて作成されていますが、本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは堅く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山 5-11-9

株式会社フィスコ

電話：03-5774-2443（情報配信部）

メールアドレス：support@fisco.co.jp