

# 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 >>>](#)

2020 年 5 月 18 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

<b>■ 要約</b>	<b>01</b>
1. 2019年12月に創立100周年を迎えた総合物流企業	01
2. 2022年3月期に営業利益40億円の達成を目指す	01
3. メディカルとIT機器キittingが中期成長をけん引	01
4. 2020年3月期業績は物流事業・不動産事業とも増収、 2021年3月期は新型コロナウイルス感染拡大の影響について	02
<b>■ 会社概要</b>	<b>03</b>
1. 会社概要	03
2. 沿革	03
3. 内外のネットワーク	04
<b>■ 事業概要</b>	<b>05</b>
1. 事業内容	05
2. 物流事業	06
3. 不動産事業	11
<b>■ 中期経営計画</b>	<b>12</b>
1. コーポレートスローガンと「長期ビジョン2030」	12
2. 中期経営計画「YASDA Next 100」	12
3. 中期経営計画の進捗	14
4. 中期成長イメージ	16
<b>■ 業績動向</b>	<b>18</b>
1. 2020年3月期の業績動向	18
2. 2021年3月期の業績見通し	19
<b>■ 株主還元策</b>	<b>20</b>
1. 配当方針	20
2. 株主優待制度	20
<b>■ コーポレートガバナンス</b>	<b>21</b>
<b>■ 情報セキュリティ対策</b>	<b>21</b>

## ■ 要約

### 強みのメディカルと IT 機器キittingが中期経営計画をけん引

#### 1. 2019 年 12 月に創立 100 周年を迎えた総合物流企業

安田倉庫 <9324> は、2019 年 12 月に創立 100 周年を迎えた、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。物流拠点や所有不動産が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、北陸、そして中国・ASEAN までのネットワークを有する。また、メディカルや IT 機器キittingなど顧客や商品特性に合わせカスタマイズしたソリューションサービスについても非常に特徴的で、強みとなっている。物流事業と不動産事業の 2020 年 3 月期における事業別営業収益構成比は、物流事業 84.0%、不動産事業 16.0%。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。

#### 2. 2022 年 3 月期に営業利益 40 億円の達成を目指す

同社は次の 100 年へ向けて、コーポレートスローガン「Logistics, Progress, Borderless.」を制定、新たな技術や事業領域に対して果敢な挑戦を開始した。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、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。

#### 3. メディカルと IT 機器キittingが中期成長をけん引

中期経営計画は順調に進捗している。メディカル物流サービスでは、2020 年に東京都江東区の東雲及び辰巳で相次いで新物流施設を稼働させる予定である。好立地に加えメディカルに定評ある同社の物件だけに、既に強い引き合いがあるようだ。IT キittingサービスでは、コンビニエンスストア ATM 事業、PC ライフサイクル事業、展示会や学会など向けのレンタル事業といった従来の 3 本柱に加え、宅配ロッカーや決済端末、鉄道車両向け監視カメラのキitting業務が稼働を開始した。近い将来、IT 機器が様々なモノとつながる IoT の世界が広がることが予測されているが、それに伴い同社の業務範囲もますます拡大していくことになるだろう。また、同社は 2019 年 11 月に北陸地盤の大西運輸（株）を、2020 年 1 月にはオオニシ機工（株）を完全子会社化した。医薬品メーカーの多い北陸を拠点化できたことで、サービス拡大や配送の効率化といったシナジー効果が期待される。

## 要約

**4. 2020年3月期業績は物流事業・不動産事業とも増収、2021年3月期は新型コロナウイルス感染拡大の影響について**

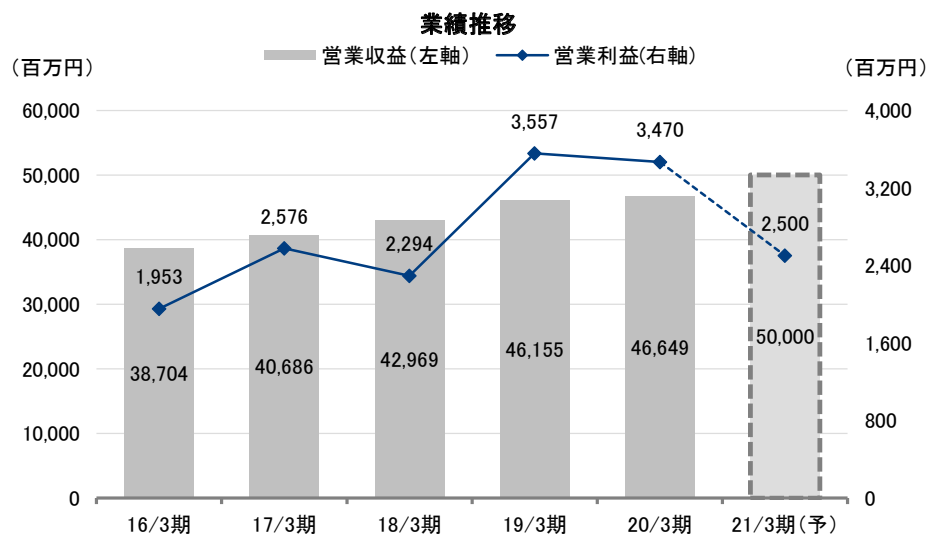
2020年3月期第3四半期の業績は、営業収益34,717百万円（前年同期比0.0%減）、営業利益2,649百万円（同3.3%増）となった。物流事業は米中貿易摩擦などの影響により国際貨物の取扱量が減少したものの、倉庫施設の拡張及び新設による保管料の増加、施設の稼働率向上、業務の合理化などにより、不動産事業は好立地を背景とした高稼働率の維持や大規模な施工工事の受託などにより、ともに増益を確保した。これは、中期経営計画達成へ向けて順調なスタートとなったと言える。

2020年3月期の業績は、物流事業・不動産事業とも増収となり、営業収益46,649百万円（前期比1.1%増）、営業利益3,470百万円（同2.4%減）となった。物流事業では、海上及び航空輸送における大型案件の減少などにより国際貨物取扱量が減少したものの、新規取引の開始や既存顧客の取引拡大などによる保有施設の稼働率向上及び倉庫・輸配送ネットワークの拡充により、保管料・陸送料などで増収となった。不動産事業では、既存施設にて高い稼働率を維持したことに加え、大規模な施工工事等の受託もあり、増収となった。

なお、2021年3月期の業績見通しについて同社は、新型コロナウイルス感染症の拡大により、倉庫物流業界では国内貨物・輸出入貨物で荷動きの更なる鈍化が懸念され、また、不動産業界では賃料水準の下落傾向も予想され、より一層厳しい状況で推移するものと予測している。このため、新規施設の稼働や倉庫・輸配送ネットワークの拡充など事業基盤の強化により、営業収益は50,000百万円（前期比7.2%増）を見込む一方、物流施設の拡充に伴う営業費用の増加などにより、営業利益は2,500百万円（同28.0%減）を見込んでいる。

**Key Points**

- ・好立地に加え、メディカル・IT機器キッティングなどのソリューションサービスに強み
- ・2022年3月期に営業利益40億円を目指す中期経営計画は順調なスタート
- ・2020年3月期は物流事業・不動産事業とも増収



出所：決算短信よりフィスコ作成

## ■ 会社概要

### 首都圏を中心に好立地の拠点とソリューションサービスが強みの 100 年企業

#### 1. 会社概要

同社は 2019 年 12 月に創立 100 周年を迎えた、旧安田財閥系の総合物流企業である。国内外での保管、流通加工、輸配送など総合物流サービスを主力事業とし、首都圏の好立地にある拠点網を中心に北海道、関西、九州、北陸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合わせカスタマイズした、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 ASEAN をつなぐ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。

#### 2. 沿革

後に衆議院議員となる守屋此助による神奈川県橋樹郡子安村（現在の横浜市神奈川区守屋町）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（現 安田不動産（株））を通じて資金を援助、1919 年 12 月 20 日に創立された興亜起業株式会社が同社の起源である。1924 年に横浜市で普通倉庫業を開業（現 守屋町営業所）、1932 年に東京市芝区（現 港区海岸）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、東京と横浜を中心とする全国に拠点を展開、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させている。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させ、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 年には大西運輸を、2020 年にはオオニシ機工をそれぞれ子会社化し、北陸 3 県（石川、富山、福井）へと拠点を拡大した。同年 12 月に創立 100 周年を迎え、中長期成長へ向けて着実に歩を進めている。

安田倉庫 | 2020年5月18日(月)  
9324 東証1部 | <http://www.yasuda-soko.co.jp/>

## 会社概要

## 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
1972	安田運輸（株）（現 連結子会社）を設立
1985	（株）安田ビル（のち同社に吸収合併）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）を開設
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設
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 キットティングユニットを設置 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（現 連結子会社）を完全子会社化 PT. YASUDA LOGISTICS INDONESIA（現 連結子会社）を設立
2019	大西運輸（株）（現 連結子会社）を完全子会社化 12 月に創立 100 周年を迎える
2020	オオニシ機工（株）（現 連結子会社）を完全子会社化

出所：有価証券報告書よりフィスコ作成

## 3. 内外のネットワーク

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）、航空貨物取扱業の芙蓉エアカーゴ（株）、北陸地盤の大西運輸（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 14 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、グループ一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、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（ほかに大西運輸の北陸 4 拠点）。また、海外にも中国 10 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。

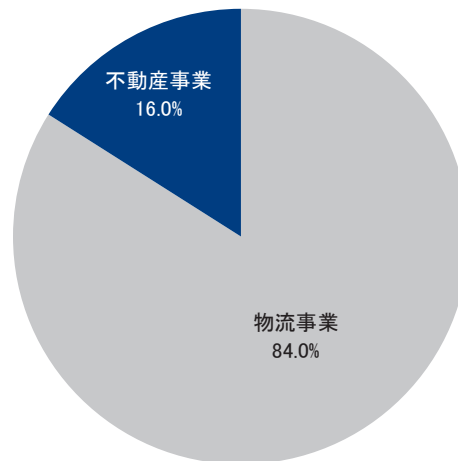
## ■ 事業概要

### 物流事業は成長事業、不動産事業は安定収益事業

#### 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。首都圏と関西圏の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展開しているが、単純な物流サービスにとどまらず、精密機器や医療機器向けにカスタマイズした物流サービスなど、顧客の持つ課題を解決するソリューションサービスを行っている。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2020年3月期の事業別営業収益構成比は、物流事業 84.0%、不動産事業 16.0%。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。

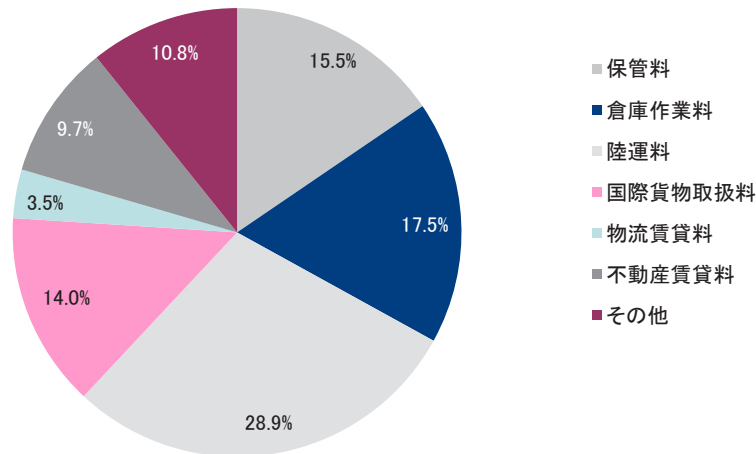
事業別営業収益構成比  
(2020年3月期)



出所：決算短信よりフィスコ作成

## 事業概要

科目別営業収益構成比  
 (2020年3月期)



出所：決算短信よりフィスコ作成

## 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付加価値を加えたソリューションサービスが求められている。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、メディカル物流サービス、IT キットティングサービス、オフィスサポートサービス、海外・国際物流サービス、の5つ事業区分に分けることができる。そのなかでもメディカルやIT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うえ競争が厳しく、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拡げることで、物流事業の収益を向上させる方針である。

### (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好立地の物流施設を保有し、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させることで、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。

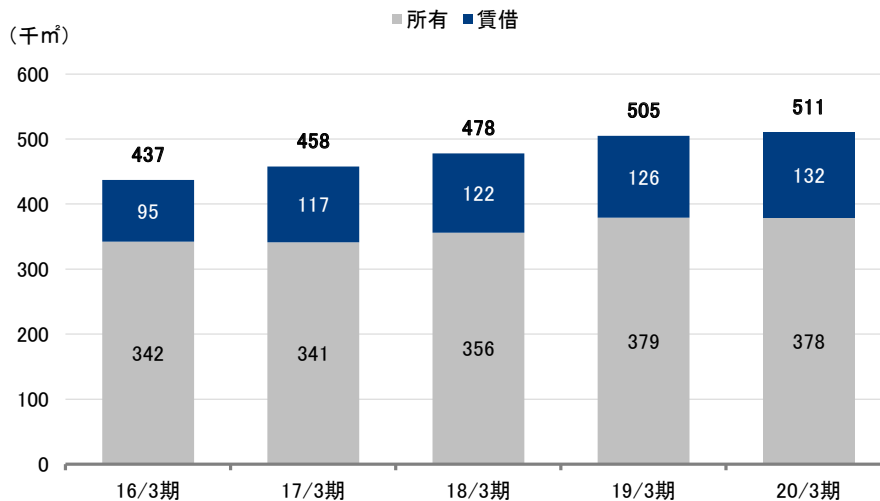
倉庫・物流センター運営に関しては、引き受けた後も継続的に業務改善や効率化・最適化を進めている。保管設備においては、顧客の商品特性に合わせた最適な保管環境や効率的なレイアウトを提案、各種温度帯倉庫や空調設備、燻蒸庫、危険品倉庫など様々な要望にも対応することができる。流通加工の経験も豊富で、入庫前の受入検品から倉庫内におけるラベル貼り・値札付け、梱包・包装、セット組み、通電検査など、顧客の要望に応じて専門スタッフがきめ細かく柔軟に対応している。



事業概要

なかでも WMS（倉庫管理システム）は、「YOURS II（Yasuda Original Useful & Reliable System II）」と呼ばれる独自の総合物流管理システムを導入している。これにより、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、物流の基本となる入出庫や在庫口ケーション情報、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だ。委託先のデータセンターも耐震設備や監視機能が徹底されており、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及び物流センターは、顧客が安心してアウトソーシングできる体制がとられており、年々取扱量を増やしている。

**物流事業の施設面積推移**



出所：決算説明資料よりフィスコ作成

輸配送に関しては、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でき、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へ効率的に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）を使用することで、納品先での設置作業も可能である。また、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するといった、自社輸配ネットワークによる共同配送サービスを行っている。ほかにも、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全般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（国際安全輸送協会）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。

## 事業概要

## (2) メディカル物流サービス

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、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。メディカル物流サービスでは、特に高度な保管・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である。また同社は、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。地震や停電などの不測の事態に備え、BCP※3を意識した倉庫構造となっている。このように、メディカル物流サービスに最適な倉庫設備や保管環境を関東及び関西に有し、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ことから、メーカーの海外展開の拠点となっている倉庫もある。

- ※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。

センター運営面では、薬剤師など経験豊かな専門スタッフによる高品質な作業体制を整えており、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。添付文書封入や薬事レ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。なかでも首都圏及び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・医療施設へ、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、メディカル関連貨物の製品情報・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することで、販促資材の製作管理や進捗管理も行っている。

## メディカル物流サービスの特徴

専門設備	認証等	専用輸配送網
 <p>冷蔵設備</p>	 <p>高度管理医療機器等販売業/貸与業許可証</p>	 <p>定温輸送容器</p>
 <p>災害に強い免震構造</p>	 <p>ISO13485(医療機器品質管理)</p>	 <p>医薬品専用車両</p>

出所：会社説明資料より掲載

## 事業概要

## (3) IT キットティングサービス

IT 機器の各種設定や動作確認のほか、保管やキットティング※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 メーカーの取り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ており、IT 機器に特化した物流ソリューションとして定評がある。

※一般に「キットティング」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板を組み込むなど高度な作業もしており、より範囲の広い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 機器キットティングについては、都心エリアに複数のキットティング専用施設を有し、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、(1) コンビニエンスストアなどに設置される ATM 端末の保管・キットティング作業・配送・設置・動作確認作業、また、閉店時の引き上げ、リファービッシュ（引き上げた中古機器を新品に準じる状態に仕上げ再利用すること）などといった「コンビニエンスストア ATM 事業」、(2) 企業の OS 切り替えや異動の時期における PC の入れ替え、故障時の代替機配置などに際して行われるキットティング作業から保守、回収、データ消去・廃棄までを行う「PC ライフサイクル事業」、(3) 展示会や国際会議、学会の際に貸し出される PC やデスクトップサーバー、モニター、ネットワーク機器といった「レンタル事業」、の3本柱となっている。全国ベースで輸配送を伴う高度なキットティング作業が可能な企業は少なく、拠点を利用した全国ベースのキットティング作業と機器の在庫管理、精密機器の移設・設置、結線などを実施する専門エンジニア、精密機器専用車や実績ある配送パートナーを活用した全国規模の配送は、同社の強みとなっている。ほかにも、24 時間 365 日の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。このため同社のキットティング作業は、「コンビニエンスストア ATM 事業」が年間で新規 1,500 台、更改や撤去・一時保管 5,000 台、「PC ライフサイクル事業」が月平均 500 台～1,000 台、「レンタル事業」が月間 5,000 台～15,000 台に上る。

## IT キットティングサービスの概要



出所：会社説明資料より掲載

## 事業概要

**(4) 文書保管・情報管理・引越サービス**

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揃え、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。

また、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出庫指示なども簡単に行うことができる。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**

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しており、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の状態で納品）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プレスなどの作業軽減を可能にしている。大型機械や鉄鋼・建材などの大型の重量物・長尺貨物の輸送については、事前に綿密な打ち合わせをすることで在来船への適切な積載方法などを調整している。また、酒類・飲料などの液体輸送については、同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・動植物検疫をはじ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によって、日本を経由しない三国間輸送サービスも提供している。

また、同社の子会社である安田物流（上海）では、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・セット組み・ラベル貼りなどの作業や商品保管、中国全土への配送といった倉庫業はもちろん、中国 EC 販売のサポートや物流コンサルティング業務まで幅広く対応している。

事業概要

### 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。また、リニューアル時には、免震・耐震改修により安心安全な空間を作り出すとともに、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辺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、子会社の(株)安田エース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。こうしたメンテナンス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、顧客のコスト削減を推進している。

不動産事業の概要



出所：会社説明資料より掲載

## ■ 中期経営計画

### 次の100年に踏み出し「長期ビジョン2030」を策定、 2022年3月期に営業利益40億円を目指す

#### 1. コーポレートスローガンと「長期ビジョン2030」

同社は2019年12月に創立100周年の節目を迎えたが、それを前に、企業理念である「信頼・創造・挑戦」を基本に、次の100年へ向けた新たな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により、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：会社説明資料より掲載

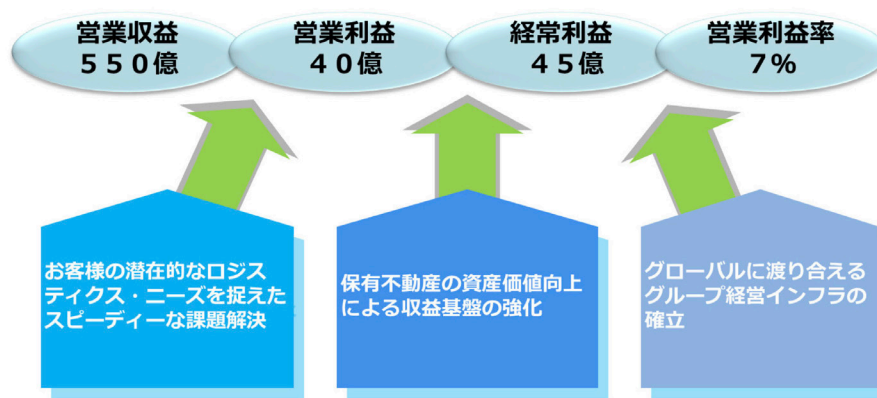
#### 2. 中期経営計画「YASDA Next 100」

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。そのなかで「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。

中期経営計画

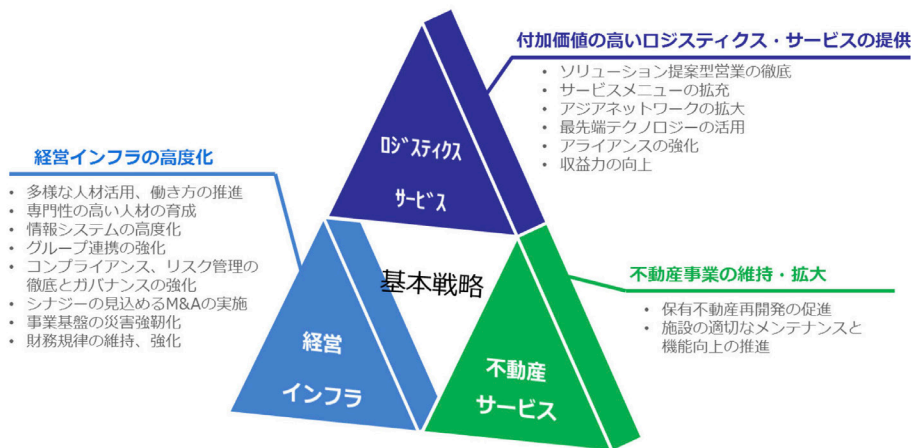
具体的には、物流事業においては、アジアでのネットワーク拡充やソリューション提案の強化、アライアンスの拡張などによって顧客に潜在する課題を解消し、付加価値の高いサービスを提供して取引を拡大、加えて国内外における物流施設の拡充など事業基盤を強化していく方針である。不動産事業においては、適切なメンテナンスや機能向上を進め、既存施設の稼働率の維持・向上を推進する一方、好立地が多い同社保有不動産の資産価値を生かした再開発などにより、収益基盤を強化する考えである。グループ基盤については、コンプライアンス体制や財務基盤の強化を含め、グローバルな競争に打ち勝つことのできるインフラを確立する方針である。

「YASDA Next 100」の基本目標



出所：ホームページより掲載

「YASDA Next 100」の基本戦略



出所：ホームページより掲載

### 3. 中期経営計画の進捗

2020 年 3 月期においても、基本方針に基づいて様々なプロジェクトが進捗している。

#### (1) メディカル物流サービスの新拠点

同社は 2020 年 6 月に、東京都江東区東雲にメディカル物流サービスの新拠点として、敷地面積約 3,300 坪、地上 4 階建て、延べ床面積約 6,700 坪の「〔仮称〕東雲営業所（東京メディカルロジスティクスセンター）」を開設する予定である。りんかい線東雲駅から徒歩 5 分で、首都高速道路湾岸線有明 IC の至近にあり、東京港や羽田空港へのアクセスに優れる好立地に加え、メディカル物流サービスに定評のある同社の高付加価値サービスを受けられることから、非常に強い引き合いがあるようだ。さらに、同拠点から近い東京都江東区辰巳に、敷地面積約 1,600 坪、地上 7 階建て、延べ床面積約 5,300 坪の物流施設を取得した。一定の改修工事を実施した後、2020 年 12 月にメディカル物流サービス向け倉庫の開設を計画している。新たに開設する予定となった 2 施設を一体的に運営することで、メディカル物流サービス成長の弾みとなることが期待される。そのほかにも、茨木営業所で特殊医薬品保管配送業務の新規取引を開始、九州営業所では医療機器メンテナンス・病院配送業務の既存取引が拡大するなど、メディカル物流サービスを中心に中期経営計画が順調に進捗していると言える。

#### 開設予定の倉庫拠点外観（イメージ）

東雲営業所  
（東京メディカルロジスティクスセンター）



辰巳の新物流施設



出所：会社リリースより掲載



## (2) 新たな IT キットティングサービス

IT キットティングサービスでは、従来の 3 本柱に加え、新たなキットティングサービスが稼働し始めた。「宅配ロッカーキットティング」業務では、コンビニエンスストアや駅などに設置される宅配ロッカーの入出庫保管とキットティング業務を行う。これは通信販売などの荷物の再配達を抑制する効果が大きいと期待される業務で、既に月間 200 台程度の作業実績がある。「カード決済端末キットティング」業務は、保険会社向けカード決済端末の設定業務で、既に 3 ヶ月で 12,000 台という実績を誇る。「鉄道向け監視カメラキットティング」業務は、エージング（48 時間通電検査）やキットティング業務を行っており、車両編成ごとに鉄道会社に納入する。同社は東北新幹線や上越新幹線、東京メトロの一部などを担当しており、通常は車内の異常確認に使われるカメラだが、一部鉄道車両では外向けに取り付けてドライブレコーダーのような使い方もしている。今後、IT 機器が様々なモノとつながる IoT の世界が広がることが予測されているが、それに伴い、同社の IT 機器キットティング業務の範囲も広がっていくことが予想される。

### 新たな IT 機器キットティング業務（宅配ロッカーキットティング作業）



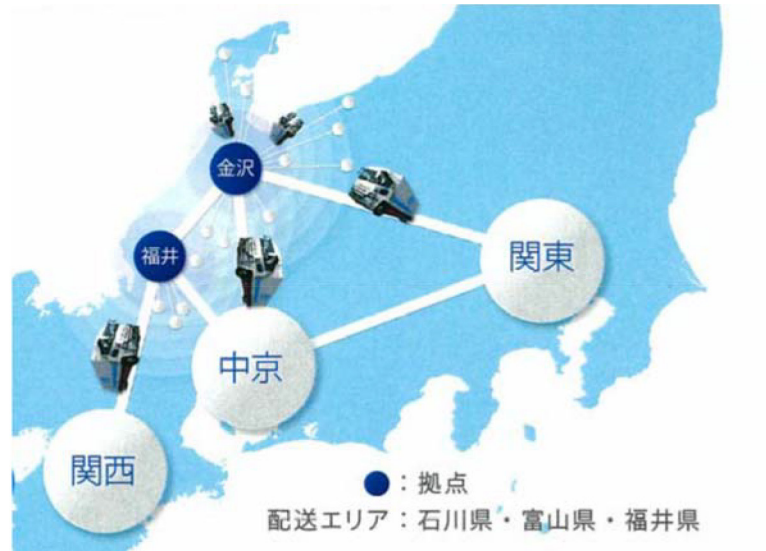
出所：会社資料より掲載

## (3) M&A により北陸地方を拠点化

倉庫・輸配送ネットワークを全国へ拡大する戦略に従い、2019 年 11 月には大西運輸を、2020 年 1 月にはオオニシ機工を完全子会社化した。ともに石川県金沢市を拠点に北陸 3 県をカバーしており、堅実な収益を誇る。大西運輸は小型から大型まで 300 台超の車両を取り揃え、関東や関西、中京地区につながるネットワークを持つ一般貨物自動車運送事業者である。また、オオニシ機工はクレーン作業や建材輸配送を得意とする一般建設業者である。これらの M&A は、自社所有車両台数の大幅増加による輸送能力の増強、医薬品メーカーの多い北陸の拠点化によるメディカル物流サービスの拡大、北陸路線ができることによる積載効率の向上、オオニシ機工のクレーン車を利用した大型機器の設置、といったシナジー効果が期待できると考えられる。このようなシナジー効果が期待できる M&A は、今後も一定程度発生する可能性が高いと弊社では見ている。

中期経営計画

大西運輸の配送ネットワーク



出所：決算説明資料より掲載

(4) 本社移転

同社は、2020年12月を目途に本社を移転する計画である。移転先はJR田町駅至近オフィスビルのため、社員のみならず取引先にとっても利便性が格段に向上する。また、関係会社も含め本社機能がワンフロアに集約されることから、効率性が大きく改善することが期待される。

なお、長期発行体格付け（日本格付研究所）がBBB+からA-、格付の見通しがポジティブから安定的へと向上した。成長投資の資金的な担保ができたという理解である。これらはいずれも、収益面及び資金面において、中期経営計画達成に向けての基盤作りの一環とすることができる。

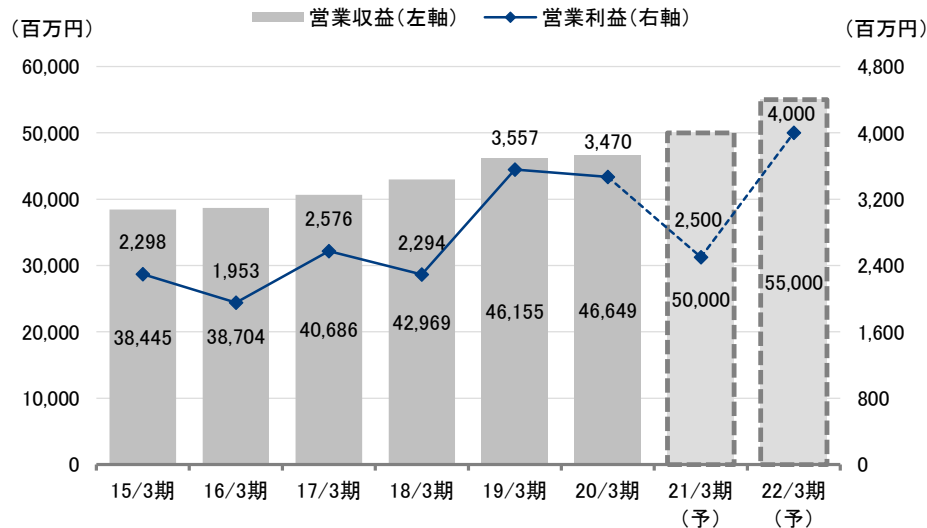
4. 中期成長イメージ

現状、大規模な不動産の再開発や新規開発が予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弊社では想定している。また、物流サービスのなかでも、国内物流サービスはもちろんのこと、メディカル物流サービスやITキitting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。

## 中期経営計画

特にメディカル物流サービスは、東京都江東区東雲及び辰巳の新物流拠点稼働を前に、医薬品メーカーからの取引要請も少なくないもようで、売上げへの貢献が最も大きくなるジャンルと考えられる。このため、今後も引き続き新たな施設開発が行われることが予想され、同社の実績とノウハウ、受け入れ態勢を考えると、メディカル物流サービスが同社の成長ドライバーとなると思われる。ただし、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もなりそうだ。一方、IT機器キitting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ことから、全般的に伸長することが予想される。一方、需要のボラティリティに対しては、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、長期計画である「長期ビジョン2030」の始まりでもあるため、各分野とも当初は先行的に投資や費用が高み、3年目を目途に大きく伸びるというイメージを持っている。

## 中期的な成長イメージ



出所：決算短信、会社説明資料よりフィスコ作成

## 業績動向

### 2020年3月期業績は順調に進捗

#### 1. 2020年3月期の業績動向

2020年3月期の業績は、営業収益46,649百万円（前期比1.1%増）、営業利益3,470百万円（同2.4%減）、経常利益4,451百万円（同1.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,947百万円（同5.6%増）となった。

#### 2020年3月期の業績

（単位：百万円）

	19/3期		20/3期			
	実績	営業収益比	実績	営業収益比	増減率	対計画比
営業収益	46,155	100.0%	46,649	100.0%	1.1%	-0.5%
営業総利益	5,983	13.0%	6,429	13.8%		-
販管費	2,426	5.3%	2,958	6.3%		-
営業利益	3,557	7.7%	3,470	7.4%	-2.4%	10.2%
経常利益	4,369	9.5%	4,451	9.5%	1.9%	11.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,791	6.0%	2,947	6.3%	5.6%	6.8%

出所：決算短信よりフィスコ作成

セグメント別の業績としては、物流事業が営業収益39,686百万円（前期比0.1%増）、セグメント利益3,206百万円（同1.5%増）※、不動産事業が営業収益7,560百万円（同4.7%増）、セグメント利益2,274百万円（同7.0%増）となった。

※ 営業収益、セグメント利益ともに連結調整前。

#### 2020年3月期のセグメント別業績

（単位：百万円）

	19/3期		20/3期		
	実績	構成比	実績	構成比	増減率
営業収益					
物流事業	39,614	85.8%	39,666	85.0%	0.1%
不動産事業	6,540	14.2%	6,982	15.0%	6.8%

	19/3期		20/3期		
	実績	利益率	実績	利益率	増減率
調整前営業利益					
物流事業	3,159	8.0%	3,206	8.1%	1.5%
不動産事業	2,125	32.5%	2,274	32.6%	7.0%

出所：決算短信よりフィスコ作成

## 業績動向

倉庫物流業界の事業環境としては、国内貨物の荷動きは底堅く推移したものの、輸出入貨物の荷動きは鈍さを増した。また、不動産業界の環境としては、都市部におけるオフィスビルの空室率が低い水準で継続する一方、賃料水準は小幅ながら上昇した。物流事業では、高付加価値サービスの提供や事業基盤の強化を図ったものの、海上・航空輸送における大型案件の減少などにより国際貨物が減少した一方、新規取引の開始や既存顧客の取引拡大などによる保有施設の稼働率向上及び倉庫・輸配送ネットワークの拡充により、増収増益となった。不動産事業では、好立地の既存施設で高い稼働率を維持したこと、大規模な施工工事を受託したことなどから、増収増益となった。

## 2. 2021年3月期の業績見通し

2021年3月期の業績見通しについて同社は、営業収益50,000百万円(前期比7.2%増)、営業利益2,500百万円(同28.0%減)、経常利益3,450百万円(同22.5%減)、親会社株主に帰属する当期純利益2,370百万円(同19.6%減)を見込んでいる。

## 2021年3月期業績見通し

(単位：百万円)

	20/3 期		21/3 期(予)		
	実績	営業収益比	予想	営業収益比	増減率
営業収益	46,649	100.0%	50,000	100.0%	7.2%
営業総利益	6,429	13.8%	-	-	-
販管費	2,958	6.3%	-	-	-
営業利益	3,470	7.4%	2,500	5.0%	-28.0%
経常利益	4,451	9.5%	3,450	6.9%	-22.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,947	6.3%	2,370	4.7%	-19.6%

出所：決算短信よりフィスコ作成

事業基盤強化により増収を見込むが、新型コロナウイルス感染症の拡大により景気を更に下振れさせるリスクが懸念されることから、同社グループを取り巻く事業環境は、倉庫物流業界では国内貨物・輸出入貨物で荷動きの更なる鈍化が懸念され、また、不動産業界では賃料水準の下落傾向も予想され、より一層厳しい状況で推移するものと同社では予測している。一方、中期経営計画「YASDA Next 100」達成へ向けて、物流施設の拡充に伴う営業費用の増加なども考慮し、減益計画となった。

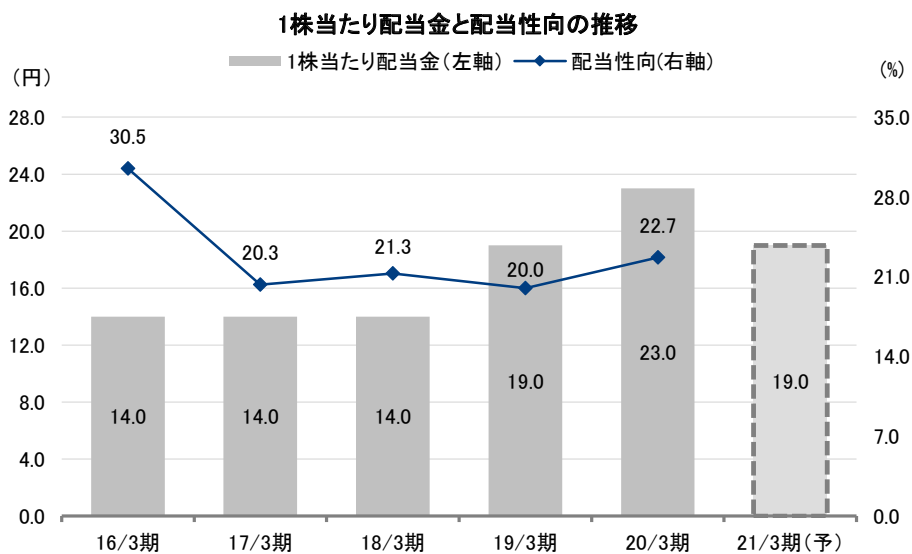
## ■ 株主還元策

### 配当は安定配当を基本としつつ、利益水準等を勘案して決定

#### 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、物流施設及び不動産施設の整備・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、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10円50銭に創立100周年記念配当4円00銭を加えた1株当たり年間配当金23円としている。また、2021年3月期の1株当たり配当金については、中間配当金9円50銭及び期末配当金9円50銭と合わせて1株当たり年間配当金19円を予定している。



出所：決算短信よりフィスコ作成

#### 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。優待の内容は全国共通「おこめ券」で、所有株式数100株以上1,000株未満で2kg分、1,000株以上5,000株未満で5kg分、5,000株以上で10kg分を贈呈するとしている。

## ■ コーポレートガバナンス

### コーポレートガバナンスの更なる充実を図る

同社は、2020年2月28日開催の取締役会において、取締役の指名・報酬に係る取締役会の機能の独立性・客観性と説明責任を強化し、コーポレートガバナンスの更なる充実を図るため、指名・報酬諮問委員会を設置した。

また、2020年5月8日開催の取締役会においては、経営の意思決定および監督機能と業務執行機能を明確化することにより、経営機能と執行機能の双方を強化し経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、コーポレートガバナンスの強化を図ることを目的に、執行役員制度を導入した。合わせて、取締役及び取締役を兼務しない執行役員の報酬と会社の業績及び株式価値との連動性をより明確にし、役員が株価上昇によるメリットのみならず、株価下落リスクまでも株主と共有することで、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、新たに株式報酬制度「株式給付信託 (BBT (= BoardBenefit Trust))」も導入した。

## ■ 情報セキュリティ対策

### 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。このため、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。

#### 重要事項（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・表示したのですが、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