

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 >>>](#)

2021 年 6 月 28 日 (月)

執筆：客員アナリスト

宮田仁光

FISCO Ltd. Analyst **Kimiteru Miyata**



FISCO Ltd.

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

目次

■ 要約	01
1. 長期ビジョン	01
2. 2021年3月期の業績概要	01
3. 2022年3月期の業績見通し	02
4. 配当方針	02
■ 会社概要	04
1. 会社概要	04
2. 沿革	04
3. 内外の物流ネットワーク	05
■ 事業概要	06
1. 事業内容	06
2. 物流事業	07
3. 不動産事業	12
■ 長期ビジョン	12
1. 「長期ビジョン 2030」	12
2. ESG 経営	14
3. 「長期ビジョン 2030」の進捗	14
■ 業績動向	17
1. 2021年3月期の業績概要	17
2. 2022年3月期の業績見通し	18
3. 中期成長イメージ	19
■ 株主還元策	19
1. 配当方針	19
2. 株主優待制度	20

■ 要約

「長期ビジョン 2030」の基本戦略に基づき、事業展開が順調に推進

安田倉庫 <9324> は、社歴 100 年を超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していることに加え、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とする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 キットングなど顧客や商品特性に合わせて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、同社の強みとなっている。物流事業と不動産事業の 2021 年 3 月期における事業別営業収益構成比は、物流事業 86.4%、不動産事業 13.6% であり、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。

1. 長期ビジョン

同社は次の 100 年に向けて、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。「長期ビジョン 2030」の基本戦略に基づき、2021 年 3 月期は物流倉庫の増強やメディカルサービスの充実などの施策を講じた。物流倉庫の増強としては、「東雲営業所（東京メディカルロジスティクスセンター）」「東雲営業所 辰巳倉庫（東京メディカルロジスティクスセンター II）」「大阪営業所 南港倉庫」の新設のほか、大黒流通センターを増床した。メディカルサービスの充実としては、物流事業者として初めて医療機器修理業許可（修理区分：特管第一区分から特管第八区分まで）を取得し、医療機器の修理業務に参入するなど、高度なサービスをトータルに提供できるようになった。ほかにも本社移転による経営の効率化や、「DX（デジタルトランスフォーメーション）事業推進室」設置による物流事業の DX 化も推進している。

2. 2021 年 3 月期の業績概要

2021 年 3 月期の業績は、営業収益 47,709 百万円（前期比 2.3% 増）、営業利益 3,288 百万円（同 5.2% 減）、修正予想値に対しては営業収益で 1.5% 増、営業利益で 13.4% 増となった。新型コロナウイルス感染症拡大（以下、コロナ禍）による厳しい状況のなか、各利益を上方修正し、前期比 5.2% の営業減益にとどめたことは評価できる。物流事業では、コロナ禍の影響などにより荷動きが鈍かったものの下期に向けて改善が進んだこと、子会社の陸運料増加や倉庫施設の新設・拡張による保管料増加が寄与したことにより、増収増益となった。一方、業界全般で低迷が続く不動産事業は、既存施設の稼働率を維持したものの、施工工事の減少などの影響を受け、減収減益となった。

3. 2022年3月期の業績見通し

2022年3月期の業績見通しについては、営業収益51,500百万円（前期比7.9%増）、営業利益2,900百万円（同11.8%減）を見込んでいる。取引拡大や物流施設の拡充など事業基盤の強化を推進し、不動産事業では既存施設のメンテナンスや機能向上の推進による稼働率の維持・向上や保有不動産の再開発促進に努めるとしている。一方、利益面では、物流施設の拡充や既存施設の修繕、経営インフラの強化に伴う営業費用の増加などにより営業減益を見込んでいるものの、2021年3月期下期からの回復傾向を考慮すると、やや保守的な印象が強い。

4. 配当方針

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。

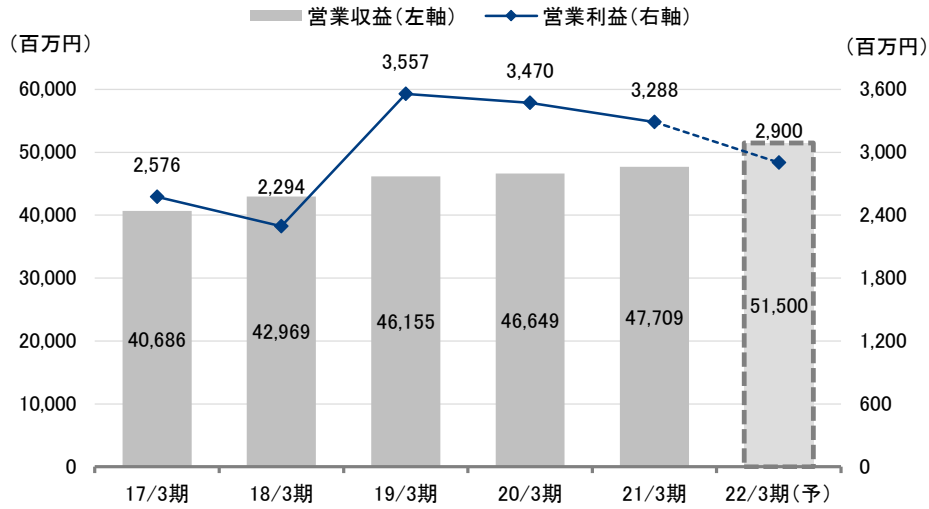
2021年3月期の1株当たり配当金については、期中の業績上方修正と配当性向を高める方針から、中間配当金9.50円及び期末配当金14.50円と合わせて1株当たり年間配当金24.00円へと増配となった。なお、2022年3月期の1株当たり配当金については、中間配当金12.00円及び期末配当金12.00円と合わせて1株当たり年間配当金24.00円（前期同額）としている。

Key Points

- ・ 社歴100年を超える財閥系総合物流企業で、国内から中国・ASEANまでのネットワークを有する
- ・ 「長期ビジョン2030」をもとに成長戦略を展開
- ・ 好立地に加え、メディカル・IT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月期は増収・減益見込みも、2021年3月期下期からの回復傾向を考慮すると、やや保守的な印象が強い

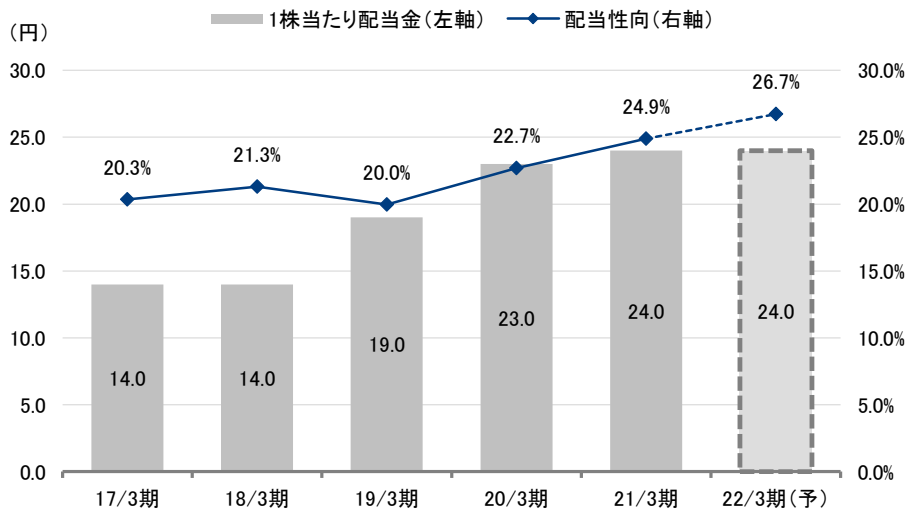
要約

業績推移



出所：決算短信よりフィスコ作成

1株当たり配当金と配当性向の推移



出所：決算短信よりフィスコ作成

■ 会社概要

首都圏を中心とした好立地の拠点と ソリューションサービスが強みの総合物流企業

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 キットティング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橘樹郡子安村（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 キットティングをジャンルとして確立した。2019 年には大西運輸（株）を、2020 年にはオオニシ機工（株）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。また、2020 年には東雲営業所（東京メディカルロジスティクスセンター）を開業してメディカル物流サービスを強化している。2019 年 12 月に創立 100 周年を迎え「長期ビジョン 2030」を策定し、中長期成長へ向けて着実に歩を進めている。

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	メディカル物流ユニットを設置 IT キットティングユニットを設置 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 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 本店を東京都港区、msb Tamachi 田町ステーションタワーに移転

出所：有価証券報告書、会社リリースよりフィスコ作成

3. 内外の物流ネットワーク

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、中国で倉庫業を営む安田物流（上海）有限公司など関係会社 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 20 拠点、北海道から九州まで各地域で拠点を有している。また、海外にも中国 8 拠点、ベトナム 4 拠点、インドネシア 2 拠点を有しており、首都圏を中心に日本全国及び中国・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。

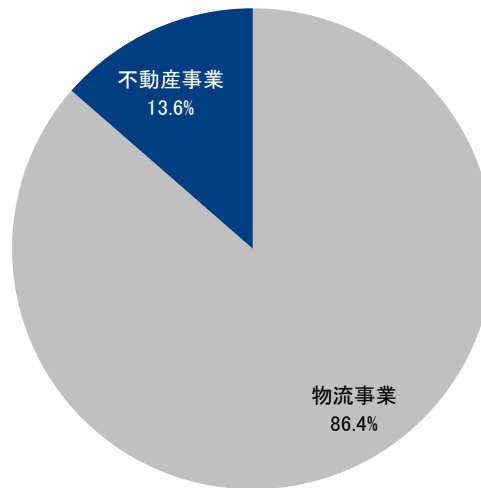
■ 事業概要

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

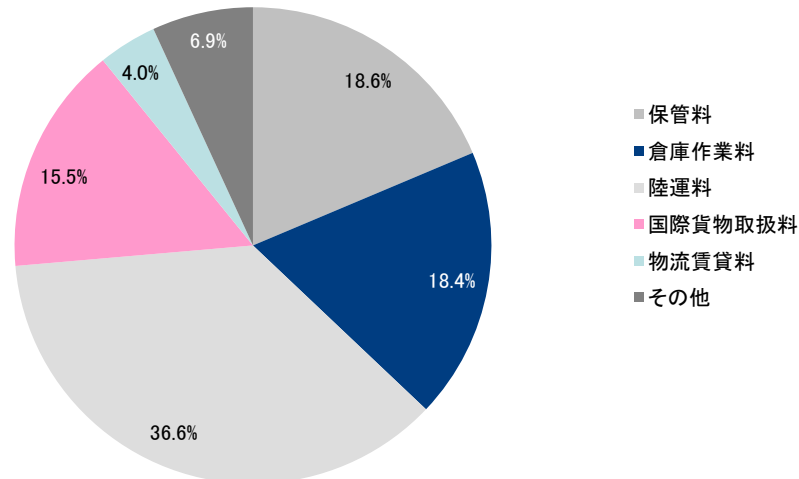
同社は物流事業と不動産事業を展開している。主力の物流事業では、倉庫業や運送取扱業、港湾運送業、通関業などを行っている。首都圏と関西圏の好立地に物流拠点を配し、保管、流通加工、輸配送といった一連の高品質な物流サービスを展開しているが、単純な物流サービスにとどまらず、精密機器や医療機器向けにカスタマイズした物流サービスなど、顧客の課題を解決するソリューションサービスまで行っている。また、アジアへ向けた国際輸送では、陸・海・空の輸送手段を一元的にコーディネートする複合一貫輸送のサービスなども手掛けている。創業以来手掛けている不動産事業では、東京と横浜の好立地にオフィスビルやマンションを展開するほか、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 2021 年 3 月期の事業別営業収益構成比は物流事業 86.4%、不動産事業 13.6%、営業利益構成比は物流事業 60.7%、不動産事業 39.3% であった。物流事業は成長事業、不動産事業を安定収益事業という位置付けになっている。

事業別営業収益構成比
(2021年3月期)



出所：決算短信よりフィスコ作成

事業概要

**物流事業の科目別営業収益構成比
(2021年3月期)**


出所：決算説明資料よりフィスコ作成

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。同社の物流事業をサービス別に区分すると、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 など専門的な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

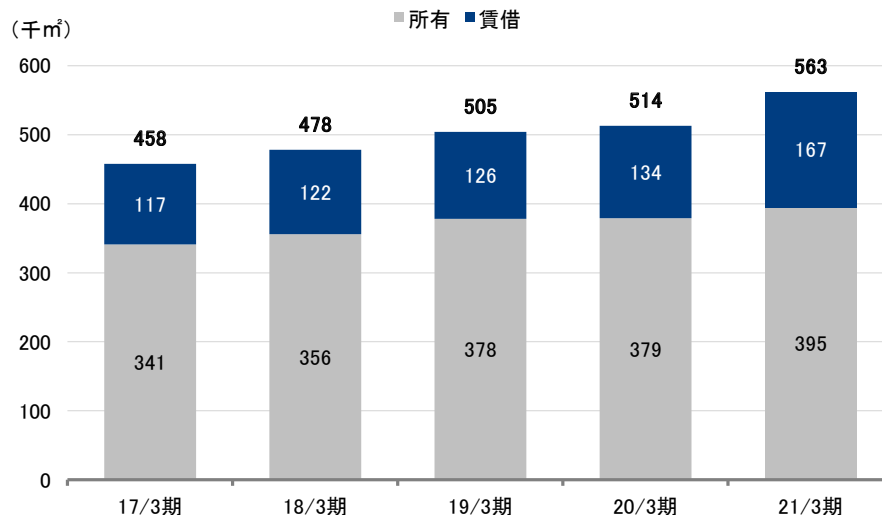
同社は首都圏や関西圏を中心とした利便性の高い好立地の物流施設を保有し、顧客の多様な保管・配送ニーズに対し、保管や倉庫作業、陸運、国際貨物取扱、物流賃貸など、同社の有する機能を組み合わせた総合物流サービスを提供している。特に首都圏では、横浜港や東京港、羽田空港に至近の京浜地域に倉庫を集中させることで、競合に対して強いアドバンテージのある倉庫ネットワークとなっており、効率的で高品質な物流サービスを実現している。また、豊富な実績やノウハウ、独自の倉庫管理システム、さらには顧客の利便性や効率化を考慮してカスタマイズしたサービスを積極的に導入することで、顧客のサプライチェーンを支えている。

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、物流の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、物流情報の共有化も実現している。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となっている。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。このように、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をとっているため、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ほか、大西運輸・オオニシ機工の子会社化により北陸圏での輸配送も強化されている。また、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となる。さらには、メディカル（医薬品・ヘルスケア・試薬など）では保冷車、家電にはドライ車を利用するといった、自社輸配送ネットワークによる共同配送サービスも行っている。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や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。なお、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となっている。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に対応した設備・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。

一方、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対応のため、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。このように、同社のメディカル物流サービスは利便性のみならず信頼性が高いことから、近年大きく伸びている。

メディカル物流サービスの概要



出所：会社説明会資料より掲載

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、POS 端末や ATM 端末の保管から設置まで、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 機器の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、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）といった「IT キットティングサービス」を中心に、新規導入や故障時の代替機配置、回収機器のデータ消去・返却など「LCM サービス※」、データセンター移設などに伴う「サーバー機器移設サービス」、コールセンター対応など「IT 機器保守物流サービス」など、専門性の高いサービスを提供している。

※ LCM (Life Cycle Management) サービスとは、IT 機器のキットティング・運用・保守から、不要となった IT 機器の回収、データ消去、再利用もしくは廃棄までの一連の業務をワンストップで提供するサービス。

IT キットティングサービスの概要



出所：会社説明会資料より掲載

事業概要

(4) オフィスサポートサービス

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、倉庫への文書箱の出入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・国際物流サービス

アジアを中心に独自の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。同社の関係会社である芙蓉エアカーゴでは、越境 EC※関連航空貨物を取り扱っており、近年、取扱量が增大している。

※ EC (Electronic Commerce) : インターネット通販のこと。

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、同社の関係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・商業ビルなど快適な賃貸不動産へと再生・再開している。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、関係会社の（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・防災に生かしている。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。

■ 長期ビジョン

全てのステークホルダーの期待を超える企業グループへの成長を目指す

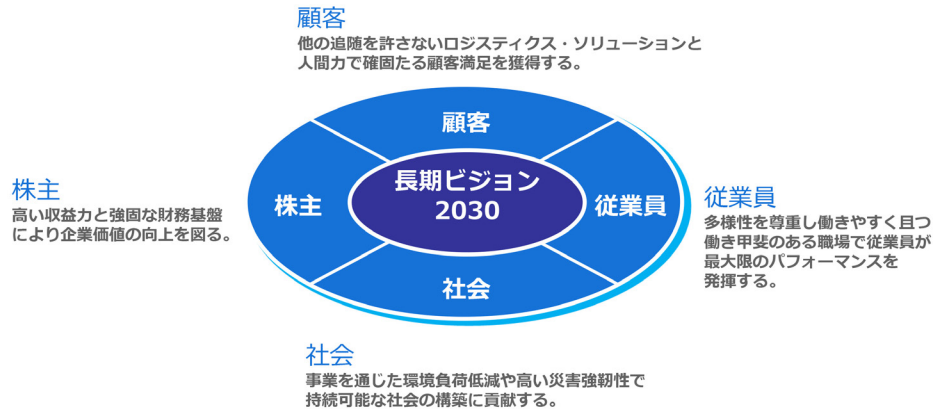
1. 「長期ビジョン 2030」

同社を取り巻く事業環境は、国内においては労働力不足などを背景に多様な働き方の推進や AI・ロボティクスといった新技術の活用が進むとともに、顧客からはこれまで以上に付加価値の高いサービスの提供が期待されている。また海外においては、アジアを中心とする人口増加に伴う急速な経済発展などにより、貿易量や域内消費市場の更なる拡大が見込まれている。このような外部環境変化のもと、2019 年 12 月に創立 100 周年の節目を迎えた同社は、次の 100 年の成長に向けた事業体制の構築と更なる成長を目指し、2030 年のあるべき姿としての「長期ビジョン 2030」を策定した。合わせて、企業理念である「信頼・創造・挑戦」を基本に、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、“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”へと成長していくことを目指している。

長期ビジョン

「長期ビジョン 2030」の概要

『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』



出所：会社説明会資料より掲載

また同社は、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。コロナ禍の影響により数値目標の達成は厳しい状況であるものの、「YASDA Next 100」の基本目標である「お客様の潜在的なロジスティクス・ニーズを捉えたスピーディーな課題解決」「保有不動産の資産価値向上による収益基盤の強化」「グローバルに渡り合えるグループ経営インフラの確立」は着実に進捗している。具体的には、物流事業において、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る。また、不動産事業では、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、安定収益基盤を構築している。

「YASDA Next 100」の基本戦略



出所：会社説明会資料より掲載

2. ESG 経営

「長期ビジョン 2030」を達成するためには、グローバルにわたり合えるグループ経営インフラを確立する必要がある。そのため同社は、ESG (Environment、Social、Governance) 経営に軸足を置き、コンプライアンス体制や財務基盤の構築を進めている。

2020 年 2 月には、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。また同年 6 月には、経営の効率化と意思決定の迅速化を図ることを目的に執行役員制度を導入し、経営の意思決定及び監督機能と業務執行機能を明確化した。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同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に、株式報酬制度「株式給付信託 (BBT (= Board Benefit Trust))」も導入している。

社会貢献活動としては、本社が所在する周辺や公園の清掃活動を継続して行っている。また、神奈川県から福岡県までの在庫移動に際して、海上輸送を利用することで CO2 の削減に貢献したとして、エコシップマーク優良事業者として認定された。また、ホワイト物流推進運動への参加により、トラック運転手不足が深刻になっている現状に対し、物流の改善提案やモーダルシフトなどの取り組みによる効率的なサプライチェーンによって持続可能な物流の実現を目指している。

なお、全世界でのコロナ禍に伴いマスクが入手困難となるなか、同社倉庫作業員のために用意していたマスクの一部を倉庫拠点のある上海の現地中学校へ寄付するなど、社会活動にも積極的である。

「長期ビジョン 2030」達成に向け、様々なプロジェクトを進行

3. 「長期ビジョン 2030」の進捗

「長期ビジョン 2030」達成に向けて同社は、中期経営計画「YASDA Next 100」の基本戦略に基づいた様々なプロジェクトを進行している。

(1) 物流倉庫の増強

同社はメディカル物流サービスのキャパシティ向上を進めている。2020 年 6 月、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 3,286 坪、地上 4 階建て、延床面積約 6,682 坪の「東雲営業所 (東京メディカルロジスティクスセンター)」を開設した。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ったようだ。さらに 2021 年 1 月には、同拠点からほど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、延床面積約 5,400 坪の「東雲営業所 辰巳倉庫 (東京メディカルロジスティクスセンター II)」を開設した。これらの 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の成長に弾みがかかることが期待される。

安田倉庫 | 2021年6月28日(月)
9324 東証1部 | <https://www.yasuda-soko.co.jp/>

長期ビジョン

メディカル物流以外でも既存物流施設の更新を通じて倉庫の増強を進めている。2020年10月には、GLP大阪内一部区画に延床面積約2,612坪の「大阪営業所 南港倉庫(新設)」を開設し、住宅建築資材や輸入家具などを扱っている。また、同年11月には、横浜港国際流通センター内一部区画にある「大黒流通センター」を増床した。

東雲営業所 (東京メディカルロジスティクスセンター) | 東雲営業所 辰巳倉庫 (東京メディカルロジスティクスセンター II)

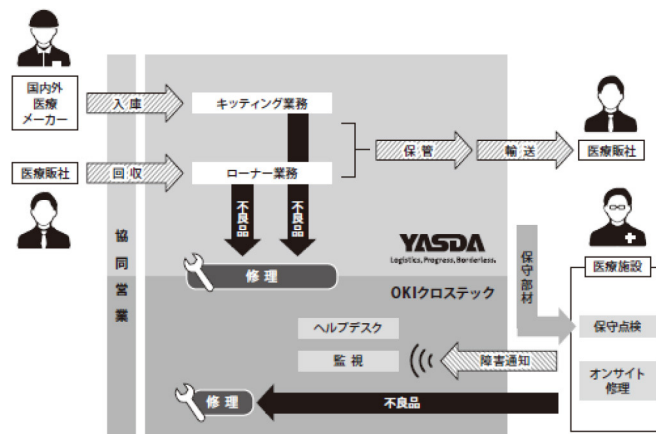


出所：決算説明資料より掲載

(2) メディカルサービスの充実

同社はメディカル物流サービスの拡充・高度化を進めている。具体的には、物流事業者として初めて医療機器修理業許可(修理区分：特管第一区分から特管第八区分まで)を取得し、OKIクロステック(株)と業務提携して医療機器の修理業務に参入した。医療機器キitting業務や医療施設などから回収した製品を修理する機能が加わることで、倉庫・物流機能に加えて医療機器の検査・点検・検品・薬事ラベル添付業務、洗浄・廃棄、修理、コールセンター業務、オンライン遠隔監視サービス、AI予兆診断による故障予測適時保守など、高度なサービスをトータルに提供できるようになる。このほかにも、九州営業所で医薬品製造業を取得、輸入医薬品原料など出荷判定前の貨物の保管サービスを開始しており、サービスの高度化に合わせてGMP省令に適合した組織体制の構築や薬剤師の採用を実施している。

医療機器修理業務のフロー



出所：決算説明資料より掲載

(3) 本社移転と社債発行

同社は、2020 年 12 月に本社を移転した。移転先は JR 田町駅至近オフィスビルのため、社員のみな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 3 社（ヤスダワークス、芙蓉エアカーゴ、安田エステートサービス）も含め本社機能がワンフロアに集約されることから、グループ経営の効率化が大きく進むことが期待される。また、長期発行体格付（(株)日本格付研究所）が BBB + から A - へと向上し、格付の見通しがポジティブから安定的へと変化したことを背景に同社は、成長投資の資金的な担保として、2020 年 9 月に第 1 回無担保社債（社債間限定同順位特約付：社債総額 100 億円）を発行した。本社移転及び社債発行はいずれも、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) DX の推進

同社は、DX 推進の取り組みを加速することで物流業界の様々な課題の解決を目指している。2021 年 2 月には、同社の物流事業に関する DX 推進を主業務とする「DX 事業推進室」を新設した。最先端テクノロジーと高度な情報システムの融合により、高付加価値のロジスティクス・サービスの提供を目指す。また、位置特定特許技術を持つ RF ルーカス（株）への出資も発表している。電子（RFID）タグ読取時の位置情報特定において特許技術を持つ RF ルーカスへの出資により、ドライバーをはじめとする人手不足や EC 市場拡大による荷量急増への対応など、物流業界の諸課題の解決につながると期待されている。

(5) 物流事業の取引拡大

長期ビジョンに基づいたプロジェクト進行により、物流事業の取引拡大や新サービスの提供といった成果が現れている。取引の拡大としては、医療機器業務（守屋町）、医薬品原薬業務（九州）、キitting作業会社のセンター誘致（大阪、ITKU）、メディカル関連業務 3 社（東雲）といった新規取引が開始されている。また、メディカル関連業務 2 社（東雲）、医療機器業務（守屋町）、住宅建築資材業務（大阪 / 南港）、輸入家具業務（大阪 / 南港）、大型移転案件 3 件など、既存取引も拡大している。これに加え、IT キittingで LCM サービスや GIGA スクール対応※、大型かつ重量物である鋼材物流など、新たなサービスも始まっている。

※キitting業務の 1 つで、児童生徒へ 1 人 1 台の PC またはタブレットを配布するための補助金を国が援助するプロジェクト。

業績動向

**2021年3月期は下期から回復傾向、
取引拡大や事業基盤強化により物流事業は増収増益で着地。
2022年3月期は増収減益見込みもやや保守的な印象**

1. 2021年3月期の業績概要

2021年3月期の業績は、営業収益47,709百万円（前期比2.3%増）、営業利益3,288百万円（同5.2%減）、経常利益4,363百万円（同2.0%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,791百万円（同5.3%減）となった。また、2021年2月4日の修正予想値に対しても営業収益で1.5%増、営業利益で13.4%増となった。コロナ禍による厳しい状況のなか、各利益を上方修正し、前期比5.2%の営業減益にとどめたことは評価できよう。

2021年3月期の業績

(単位：百万円)

	20/3期			21/3期			
	実績	営業収益比	修正予想	実績	営業収益比	前期比	修正予想比
営業収益	46,649	100.0%	47,000	47,709	100.0%	2.3%	1.5%
営業総利益	6,429	13.8%	-	6,354	13.3%	-1.2%	-
販管費	2,958	6.3%	-	3,065	6.4%	3.6%	-
営業利益	3,470	7.4%	2,900	3,288	6.9%	-5.2%	13.4%
経常利益	4,451	9.5%	3,900	4,363	9.1%	-2.0%	11.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,947	6.3%	2,400	2,791	5.9%	-5.3%	16.3%

注：21/3期修正予想値は2021年2月4日発表のもの

出所：決算短信よりフィスコ作成

国内経済は、コロナ禍の影響などにより急速に減少した企業収益や個人消費に一部持ち直しの動きが見られたものの、国内外の景気は依然として安定せず、厳しい状況で推移した。同社を取り巻く事業環境については、倉庫物流業界では国内貨物・輸出入貨物ともに荷動きは鈍さを増し、不動産業界ではテレワーク推進等により都市部のオフィスビル空室率上昇が続いており、一段と厳しい状況で推移した。

このような状況のもとで同社は、「長期ビジョン2030」に基づき、物流事業においては、付加価値の高いロジスティクス・サービスの提供による取引の拡大や、東雲営業所（東雲倉庫）・東雲営業所（辰巳倉庫）をはじめとする物流施設の拡充・高度化などの事業基盤の強化を図った。不動産事業においては、既存施設の適切なメンテナンスと機能向上の推進によって稼働率の維持・向上に努めた。

セグメント別業績では、物流事業は営業収益41,715百万円（前期比5.1%増）、セグメント利益3,254百万円（同1.5%増）となった。コロナ禍の影響などにより倉庫作業料や国際貨物取扱料が減少した一方、前期に子会社化した大西運輸の陸運料増加や、倉庫施設の新設・拡張による保管料が増加した。また、不動産事業は営業収益6,554百万円（前期比13.3%減）、セグメント利益2,105百万円（同7.4%減）となった。既存賃貸施設において稼働率を維持する一方、施工工事の減少などの影響を受けた。

業績動向

2021年3月期のセグメント別業績

(単位：百万円)

	20/3期		21/3期		前期比
	実績	営業収益比	実績	営業収益比	
営業収益					
物流事業	39,686	84.0%	41,715	86.4%	5.1%
不動産事業	7,560	16.0%	6,554	13.6%	-13.3%

	20/3期		21/3期		前期比
	実績	利益率	実績	利益率	
セグメント利益					
物流事業	3,206	8.1%	3,254	7.8%	1.5%
不動産事業	2,274	30.1%	2,105	32.1%	-7.4%

出所：決算短信よりフィスコ作成

2. 2022年3月期の業績見通し

2022年3月期の業績見通しについて同社は、営業収益51,500百万円(前期比7.9%増)、営業利益2,900百万円(同11.8%減)、経常利益4,000百万円(同8.3%減)、親会社株主に帰属する当期純利益2,600百万円(同6.9%減)を見込んでいる。

2022年3月期業績見通し

(単位：百万円)

	21/3期		22/3期		前期比
	実績	営業収益比	予想	営業収益比	
営業収益	47,709	100.0%	51,500	100.0%	7.9%
営業利益	3,288	6.9%	2,900	5.6%	-11.8%
経常利益	4,363	9.1%	4,000	7.8%	-8.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,791	5.9%	2,600	5.0%	-6.9%

出所：決算短信よりフィスコ作成

国内経済は、ワクチンの普及などによりコロナ禍の落ち込みから緩やかに回復していくという見方も多いが、依然として経済下振れのリスクは残り、不透明な状況が続くものと同社では予測している。こうした情勢のもとで同社を取り巻く事業環境は、倉庫物流業界では国内貨物・輸出入貨物で持ち直していくことが期待されつつあるものの不安定な状況が継続すると予想され、不動産業界では空室率の上昇と賃料水準の下落が懸念され、厳しい状況で推移するものと同社では予測している。

このような状況のもとで同社は、物流事業では取引拡大や物流施設の拡充など事業基盤の強化を推進し、不動産事業では既存施設のメンテナンスや機能向上の推進による稼働率の維持・向上や保有不動産の再開発促進に努めるとしている。一方、利益面では、物流施設の拡充や既存施設の修繕、経営インフラの強化に伴う営業費用の増加などにより営業減益を見込んでいるものの、2021年3月期下期からの回復傾向を考慮すると、やや保守的な印象が強い。

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、既存不動産の設備更新が中心となると思われる。したがって、「長期ビジョン 2030」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。なかでもメディカル物流サービスや IT キットティングサービスといった、ソリューション色の強いサービスへの期待は大きい。特に、2021 年 3 月期に新物流拠点が稼働したメディカル物流サービスは、医療機器メーカーからの取引要請が少なくないようで、収益への貢献がさらに高まるジャンルと考えられる。IT キットティングサービスも、コロナ禍をきっかけに社会のデジタルシフトが急速に進展していることから、成長する環境が整ってきたと弊社では見ている。メディカル物流サービス・IT キットティングサービスともに、物流施設が増強されれば収益拡大につながる状況にあると思われることから、成長のけん引役として期待したい。

2022 年 3 月期の物流事業の設備投資計画としては、既存施設の設備増強・更新のみで新規施設はない。しかし短中期的には、日本社の再開発が課題となると弊社では見ている。もともと一部を倉庫として使っていることから、新設物流施設として使用される可能性が高いと予測できるものの、同社ではこれから検討に入る模様である。2023 年 3 月期スタートの次期中期経営計画で具体的な構図が示されることを期待したい。併せて、大阪営業所南港倉庫（GLP 大阪内一部区画）のように物流施設を賃借することで、景気や競合などによる需要のボラティリティに対して機動的に展開することも検討しているようだ。また、「戦略企画部」では、M&A による規模拡大を成長戦略として考えているようだが、好立地が少なくなりつつあるなかで効果的な戦略と言えよう。

■ 株主還元策

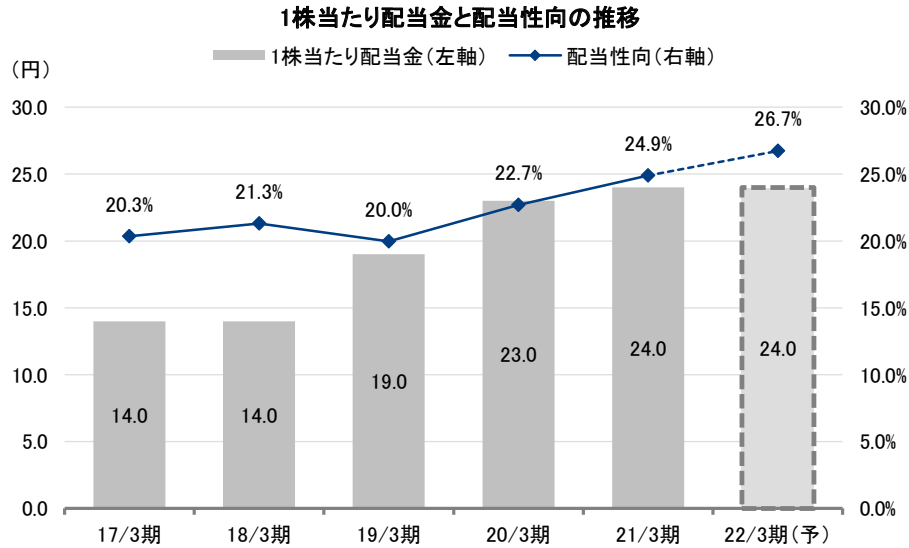
配当は安定配当を基本としつつ、利益水準等を勘案して決定

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。

2020 年 3 月期の 1 株当たり配当金については、中間配当金 8.50 円及び期末配当金 10.50 円に創立 100 周年記念配当 4.00 円を加えた 1 株当たり年間配当金 23.00 円となった。また、2021 年 3 月期の 1 株当たり配当金については、期中の業績上方修正と配当性向を高める方針から、中間配当金 9.50 円及び期末配当金 14.50 円と合わせて 1 株当たり年間配当金 24.00 円へと増配となった。なお、2022 年 3 月期の 1 株当たり配当金については、中間配当金 12.00 円及び期末配当金 12.00 円と合わせて 1 株当たり年間配当金 24.00 円(前期同額)としている。

株主還元策



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。

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 5-13-3

株式会社フィスコ

電話：03-5774-2443（IR コンサルティング事業本部）

メールアドレス：support@fisco.co.jp