

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 12 月 9 日 (水)

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
1. 2022年3月期に営業利益40億円の達成を目指す	01
2. 「YASDA Next 100」基本戦略に基づいたプロジェクト	01
3. 2021年3月期第2四半期は営業利益が期初計画を上回って着地	02
■ 会社概要	03
1. 会社概要	03
2. 沿革	03
3. 内外のネットワーク	04
■ 事業概要	05
1. 事業内容	05
2. 物流事業	06
3. 不動産事業	10
■ 中期経営計画	11
1. コーポレートスローガンと「長期ビジョン2030」	11
2. 中期経営計画「YASDA Next 100」	12
3. ESG経営	13
4. 中期経営計画に沿った直近の動き	13
■ 業績動向	16
1. 2021年3月期第2四半期の業績動向	16
2. 2021年3月期の業績見通し	17
3. 中期成長イメージ	18
■ 株主還元策	19
1. 配当方針	19
2. 株主優待制度	20

■ 要約

2021 年 3 月期第 2 四半期は各利益が期初計画を上回って着地。 2022 年 3 月期に営業利益 40 億円を目指す

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 キットリング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 2021 年 3 月期第 2 四半期における事業別営業収益構成比は、物流事業 86.3%、不動産事業 13.7% 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. 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、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物流施設の新社、M&A やアライアンスなどによる国内外物流拠点の強化、メディカル物流サービスなど高付加価値サービスの拡充により事業基盤を強化、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更なる安定化を推進している。また、ESG 経営などのグループ基盤において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方針である。

2. 「YASDA Next 100」基本戦略に基づいたプロジェクト

同社は、2020 年 6 月に東京都江東区東雲に「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、同年 12 月末に同拠点からほど近い東京都江東区辰巳に「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）」を開設予定であり、メディカル物流のキャパシティ向上を進めている。また、物流事業者として初めて医療機器修理業全区分（特管第一区分～第八区分）の許可を取得し、医療機器の修理業務に参入する。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の高度なサポートサービスを提供し、メディカル物流サービスを拡充する。これらのサービスは医療従事者の業務負担の軽減にも寄与し、災害やパンデミックなどの緊急時にも医療業務に集中できる環境整備を支援する。一方で、2019 年 11 月には大西運輸（株）を、2020 年 1 月にはオオニシ機工（株）を完全子会社化して北陸 3 県をカバーすることで、関東や関西、中京地区につながるネットワークを広げている。なお、これらの中期経営計画達成に向けての基盤作りの一環として無担保社債を発行するなど、財務基盤の強化も図っている。

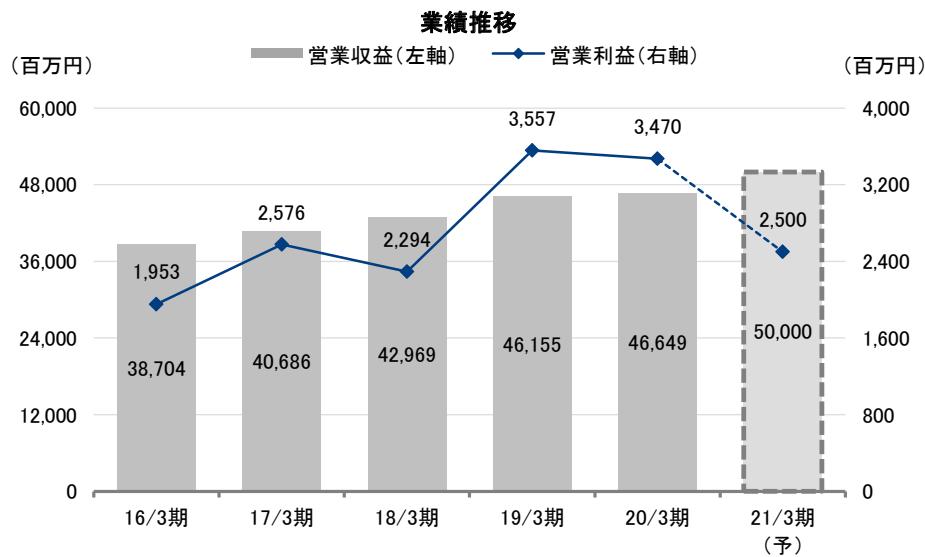
要約

3. 2021年3月期第2四半期は営業利益が期初計画を上回って着地

2021年3月期第2四半期の業績は、営業収益22,868百万円（前年同期比1.8%減）、営業利益1,611百万円（同12.4%減）となった。新型コロナウイルス感染症拡大（以下、コロナ禍）にもかかわらず業況が想定以上に順調に進捗し、営業利益は期初計画比61.2%増の超過達成となった。これは、新規施設の稼働率向上やグループ全体で取り組むコスト構造改革が寄与した。2021年3月期業績見通しについては、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）と見込んでいる。コロナ禍再拡大の可能性や辰巳倉庫開設に関わる先行費用の発生などから通期見通しを据え置いているが、第2四半期での営業利益が期初計画を超過したことや、2021年3月期を通じて取引の拡大が図られていることなどを考えると、やや保守的な予想という印象である。

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
- ・ 好立地に加え、メディカル・ITキittingなどのソリューションサービスに強み
- ・ 2021年3月期第2四半期業績は営業利益が期初計画を上回って着地。2022年3月期に営業利益40億円を目指す



■ 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 老舗総合物流企業

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）を開設、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 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。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）を開設してメディカル物流を強化している。2019 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と言える。

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	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 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

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 20 拠点、北海道 3 拠点、北陸 4 拠点、関西圏 7 拠点、九州 1 拠点というネットワークになっている。また、海外にも中国 9 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。

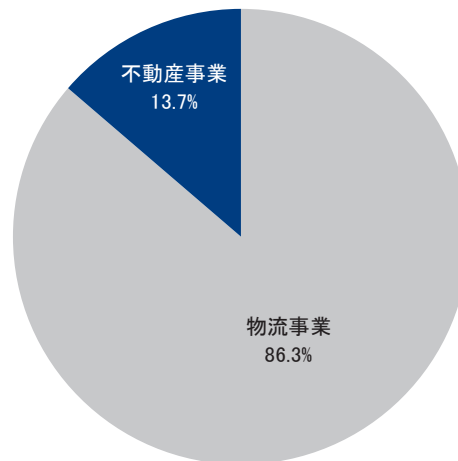
■ 事業概要

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

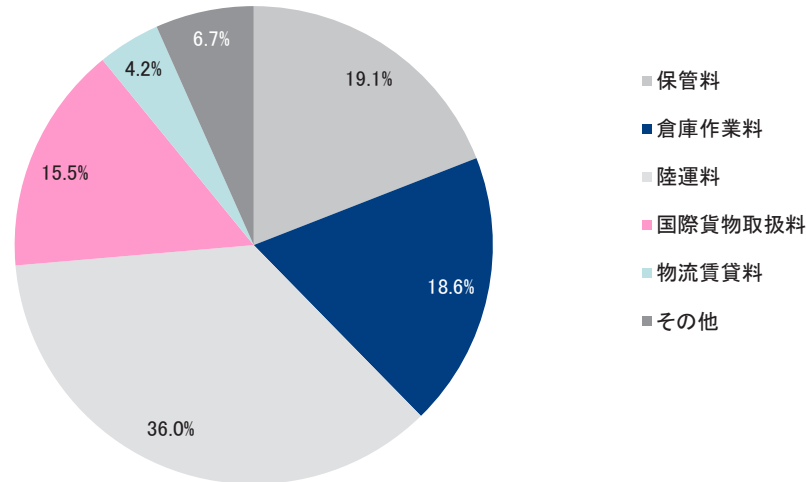
同社は物流事業と不動産事業を展開している。主力の物流事業では、倉庫業や運送取扱業、港湾運送業、通関業などを行っている。首都圏と関西圏の好立地に物流拠点を配し、保管、流通加工、輸配送といった一連の高品質な物流サービスを展開しているが、単純な物流サービスにとどまらず、精密機器や医療機器向けにカスタマイズした物流サービスなど、顧客の持つ課題を解決するソリューションサービスを行っている。また、アジアへ向けた国際輸送では、陸・海・空の輸送手段を一元的にコーディネートする複合一貫輸送サービスなども手掛けている。創業以来手掛けている不動産事業では、東京と横浜の好立地にオフィスビルやマンションを展開するほか、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2021年3月期第2四半期の事業別営業収益構成比は物流事業 86.3%、不動産事業 13.7%、営業利益構成比は物流事業 58.5%、不動産事業 41.5% 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。

事業別営業収益構成比
(2021年3月期第2四半期)



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月期第2四半期)


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

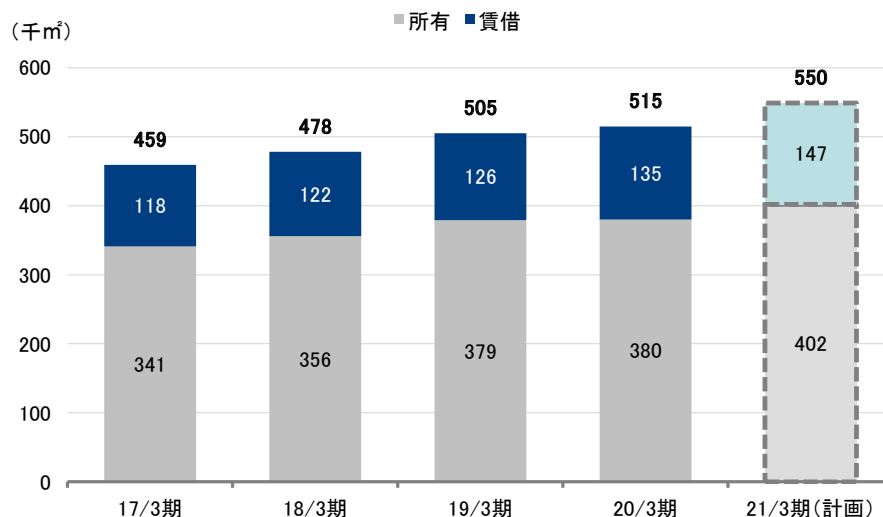
同社は首都圏や関西圏を中心に利便性の高い好立地の物流施設を保有し、顧客の多様な保管・配送ニーズに対し、保管や倉庫作業、陸運、国際貨物取扱、物流賃貸など、同社の有する機能を組み合わせた物流サービスを提供している。特に首都圏では、横浜港や東京港、羽田空港に至近の京浜地域に倉庫を集中させることで、競合に対して強いアドバンテージのある倉庫ネットワークになっており、効率的で高品質な物流を実現している。また、豊富な実績やノウハウ、独自の倉庫管理システム、さらには顧客の利便性や効率化を考慮してカスタマイズしたサービスを積極的に導入することで、顧客のサプライチェーンを支えている。

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ルコ作成

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。

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対応の為、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。

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、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、(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 等の入れ替え、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「IT 機器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「レンタル関連事業」、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、「IT 機器ライフサイクル事業」が月平均 1,000 台～1,500 台、「レンタル関連事業」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。

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業務まで幅広く対応している。

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。

安田倉庫 | 2020年12月9日(水)
 9324 東証1部 | <http://www.yasuda-soko.co.jp/>

事業概要

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)安田エースサービスのみ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

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す。

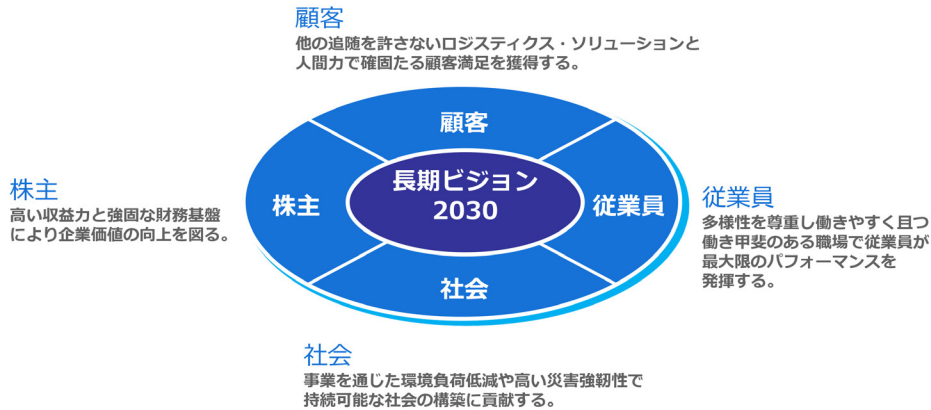
本資料のご利用については、必ず巻末の重要事項(ディスクレマー)をお読みください。

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

中期経営計画

「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

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。これに対し、「顧客の潜在的なロジスティクス・ニーズを捉えたスピーディな課題解決」「保有不動産の資価値向上による収益基盤の強化」「グローバルにわたり合えるグループ経営インフラの確立」という基本目標を設定し、首都圏の好立地と高付加価値サービスという強みを生かしながら事業戦略を展開している。

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、安定収益基盤を強化する考えである。

「YASDA Next 100」の基本戦略



出所：会社説明会資料より掲載

3. ESG 経営

「YASDA Next 100」や「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、経営の意思決定およ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、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、エコシッピングマーク優良事業者として認定された。その他、ホワイト物流推進運動への参加により、持続可能な物流の実現を目指している。

なお、新型コロナウイルスの全世界での感染拡大に伴いマスクが入手困難となる中、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。

「長期経営ビジョン 2030」達成に向け、 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が進行

4. 中期経営計画に沿った直近の動き

(1) メディカル物流サービスの新拠点とサービスの拡大

同社はメディカル物流のキャパシティ向上を進めている。2020 年 6 月には、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 3,236 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るようだ。さらに同年 12 月末には、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)」を開設する予定である。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 | 2020年12月9日(水)
9324 東証1部 | http://www.yasuda-soko.co.jp/

中期経営計画

また、同社はメディカル物流サービスの拡充も進めている。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する。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する予定で、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。このように、中期経営計画の達成に向け、メディカル物流サービスの高度化を推進している。

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)

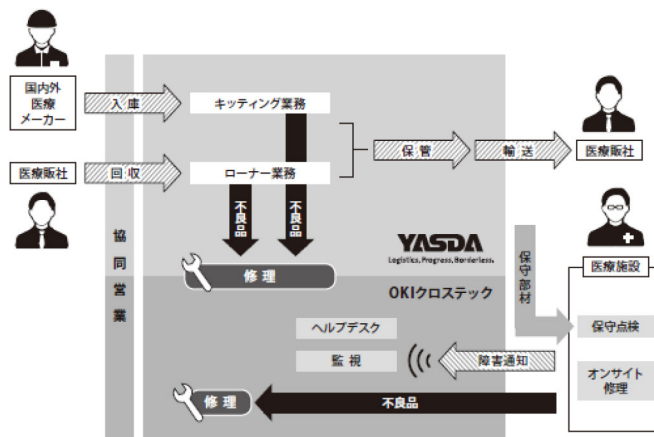


倉庫外観
出所：決算説明資料より掲載



倉庫外観(イメージ)

医療機器修理業務のフロー



出所：決算説明資料より掲載

(2) 中長期成長に向けて積極的な M&A を実施

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、医療機器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。実際、2021 年 3 月期第 2 四半期の同社業績に一定の貢献を果たしている。なお、このようなシナジー効果が期待できる M&A 案件の更なる推進と業務の迅速化のため、2020 年 8 月には、国内外における M&A の企画・立案・実行を担う部署として「戦略企画部」を新設している。

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

(3) 本社移転と社債発行

同社は、2020 年 12 月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 3 社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性が大きく改善することが期待される。

また、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。このため、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。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。

業績動向

コロナ禍でも2021年3月期第2四半期各利益は期初計画を超過、 通期見通しも据え置き

1. 2021年3月期第2四半期の業績動向

2021年3月期第2四半期の業績は、営業収益22,868百万円(前年同期比1.8%減)、営業利益1,611百万円(同12.4%減)、経常利益2,086百万円(同7.7%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益1,350百万円(同11.8%減)となった。また、セグメント別業績※では、物流事業が営業収益19,962百万円(同1.9%増)、セグメント利益1,524百万円(同8.1%減)、不動産事業が営業収益3,157百万円(同20.9%減)、セグメント利益1,082百万円(同7.0%減)となった。一方、期初計画比では、営業収益で5.1%の未達になったものの、営業利益で61.2%、経常利益で43.9%、親会社株主に帰属する四半期純利益で36.4%の超過達成となるなど、コロナ禍にもかかわらず想定以上に順調に進捗したとすることができる。

※ セグメント別業績は、営業収益、セグメント利益ともに連結調整前の数値。

2021年3月期第2四半期の業績

(単位：百万円)

	20/3期2Q			21/3期2Q					
	実績	営業 収益比	進捗率	期初 計画	実績	営業 収益比	前年 同期比	期初 計画比	進捗率
営業収益	23,289	100.0%	49.9%	24,100	22,868	100.0%	-1.8%	-5.1%	45.7%
営業総利益	3,219	13.8%	50.1%	-	3,159	13.8%	-1.9%	-	-
販管費	1,379	5.9%	46.6%	-	1,547	6.8%	12.2%	-	-
営業利益	1,840	7.9%	53.0%	1,000	1,611	7.0%	-12.4%	61.2%	64.4%
経常利益	2,261	9.7%	50.8%	1,450	2,086	9.1%	-7.7%	43.9%	60.5%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	1,531	6.6%	52.0%	990	1,350	5.9%	-11.8%	36.4%	57.0%

出所：決算短信よりフィスコ作成

経済環境としては、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行により国内外ともに悪化、企業収益と個人消費がともに急速に減小することとなった。このため、倉庫物流業界は国内貨物・輸出入貨物ともに荷動きが鈍化し、不動産業界は都市部オフィスビルの解約や減床などにより空室率に上昇傾向が見られるなど、2020年5月をピークに両業界とも非常に厳しい環境となった。しかし、緊急事態宣言が解除された同年5月25日以降、業種による差はあるものの、倉庫物流業界は少しずつ回復の兆しが見えている。一方で不動産業界は、同年9月現在、空室率が下がる気配はない。このような環境のもとで同社は、物流事業では、付加価値の高いロジスティクス・サービスを提供することで取引拡大を目指すとともに、物流施設の拡充など事業基盤強化を図った。不動産事業では、既存施設の適切なメンテナンス及び機能向上推進により、稼働率の維持・向上に努めた。

業績動向

2021年3月期第2四半期の営業収益は、物流事業が増収となった一方で、不動産事業が減収となった。物流事業では、倉庫施設の拡張や新設などによる保管料の増加、前期に子会社化した大西運輸による陸運料の増加があったものの、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。サービス面で言うと、海外・国際物流サービスは、好調な越境EC航空貨物や設備輸出の再開など海上輸送が好転しつつあるものの全体的には厳しい状況が続いている。また、メディカル物流サービスは新拠点への入居は好立地や高付加価値サービスが評価されて順調だったものの、ITキittingサービスは国際会議の中止や延期の影響を受けた。一方、不動産事業では、業界の傾向と異なり、好立地を背景に高い稼働率と不動産賃料収入を維持したものの、前期に発生した大規模施工工事の反動で減収となった。

2021年3月期第2四半期のセグメント利益は、両事業ともに減益となった。物流事業は、倉庫施設の拡張や新設による保管料の増加や大西運輸による陸運料の増加、一部取引条件の見直し、期初にスタートしたコスト構造改革などによる利益の押し上げ効果があったものの、荷動き低迷の影響に加え新規施設の稼働による借庫料や減価償却、租税公課などの増加により減益となった。不動産事業も、適正賃料への改定もあり収益環境は業界全体に比べ良好だったものの、大規模施工工事の反動により減益となった。なお、営業収益は期初計画未達となったものの、営業利益以下の各利益が期初計画を超過達成した要因としては、施設の稼働率向上による保管料の増加やコスト構造改革の推進が挙げられる。

2021年3月期第2四半期のセグメント別業績

(単位：百万円)

	20/3期2Q		21/3期2Q		前年同期比
	実績	営業収益比	実績	営業収益比	
調整前営業収益					
物流事業	19,585	83.1%	19,962	86.3%	1.9%
不動産事業	3,989	16.9%	3,157	13.7%	-20.9%

	20/3期2Q		21/3期2Q		前年同期比
	実績	利益率	実績	利益率	
調整前セグメント利益					
物流事業	1,660	8.5%	1,524	7.6%	-8.1%
不動産事業	1,164	29.2%	1,082	34.3%	-7.0%

出所：決算短信よりフィスコ作成

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。第2四半期での各利益が超過達成となったものの、通期業績見通しは据え置いている。

業績動向

2021年3月期業績見通し

(単位：百万円)

	20/3期		21/3期		
	実績	営業収益比	予想	営業収益比	前期比
営業収益	46,649	100.0%	50,000	100.0%	7.2%
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%

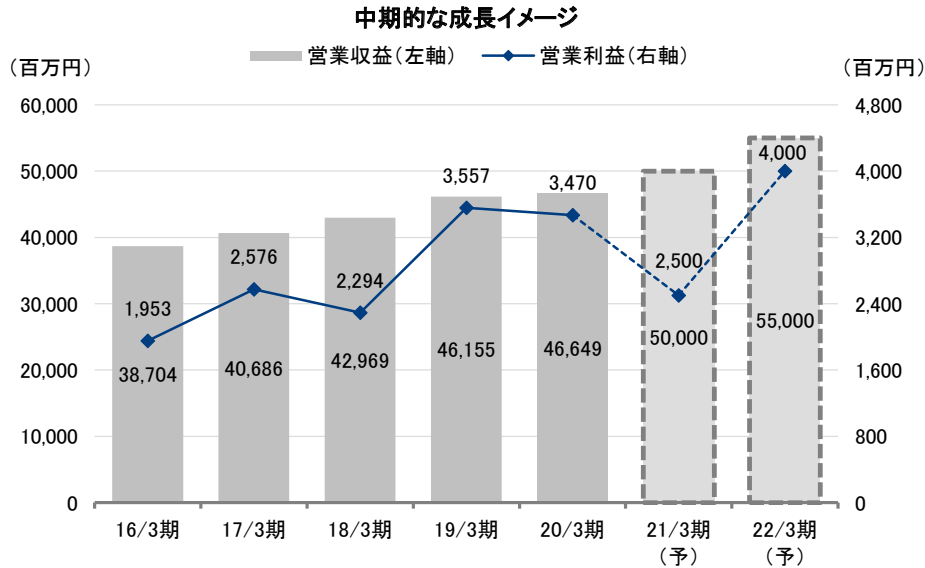
出所：決算短信よりフィスコ作成

新規施設の稼働やサービス拡充による新規取引開始や既存取引拡大、各営業所における取引条件の見直し、大西運輸の子会社化、コスト構造改革などによる収益貢献は下期も見込まれる。しかし、コロナ禍再拡大により事業環境が再び悪化するリスクがあることに加え、辰巳倉庫開設に関わる先行費用や修繕費の期ずれ、本社移転などの営業費用の増加を考慮したと考えられる。とはいえ、第2四半期での営業利益が期初計画を超過達成したことや、2021年3月期を通じて取引の拡大が図られていることなどを考えると、やや保守的な予想という印象である。

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。なかでもメディカル物流サービスやITキッ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に加え医療機器メーカーからの取引要請も少なくないようで、収益への貢献が最も大きくなるジャンルと考えられる。大手物流企業の参入には同社も危機感を持っているが、今後も引き続き施設開発を進めていくことが予想され、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と思われる。ITキッ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。なお、景気や競合などによる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おり、2020年10月及び11月には、「大阪営業所 南港倉庫(新設：GLP 大阪内一部区画、延床面積 2,612 坪)」、「大黒流通センター(増床：横浜港国際流通センター内一部区画、延床面積 1,294 坪)」をそれぞれ新設と増床している。一方で、M&A 検討の専属組織である「戦略企画部」の新設を見ると、成長戦略として M&A による規模拡大も積極的に考えているようだ。利益面では、コスト構造改革の効果がさらに期待されるものの、各分野とも当初は先行的に投資や費用が嵩み、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。

業績動向



出所：決算短信、会社説明資料よりフィスコ作成

株主還元策

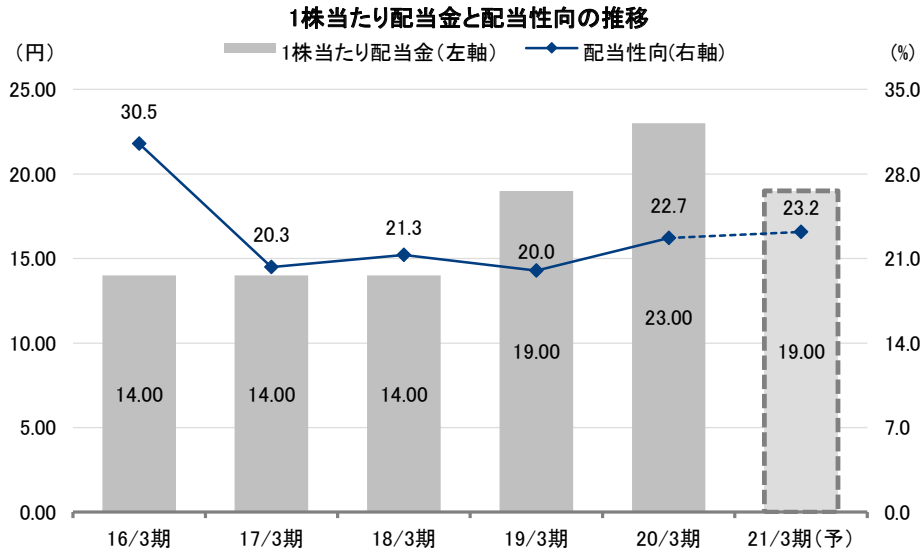
配当は安定配当を基本としつつ、利益水準等を勘案して決定

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、中間配当金9.50円及び期末配当金9.50円と合わせて1株当たり年間配当金19.00円としている。

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