



## 滋澤倉庫株式会社(証券コード:9304)

2024年3月期

## 決算説明会資料

2024年5月23日

### INDEX

#### 01 2024年3月期 決算概要

1. 連結経営成績
2. セグメント別 業績・概況
3. 物流事業の概況
4. 業務別 営業利益 増減要因
5. バランスシートの状況
6. キャッシュフローの状況

#### 02 2025年3月期 業績予想

1. 連結業績予想
2. 株主還元

#### 03 新中期経営計画「滋澤倉庫グループ中期経営計画2026」概要

## 2024年3月期 決算概要

### 連結経営成績

- 海上・航空運賃単価が下落したことを主要因に前期比減収減益
- 当期純利益は、前期に発生した固定資産処分損等が解消、政策保有株売却益計上等により前期並み

単位:百万円	2023年3月期	2024年3月期	前期比	
			金額	比率
営業収益	78,504	73,417	▲5,087	▲6.5%
営業利益 (営業利益率)	4,894 (6.2%)	4,271 (5.8%)	▲622 —	▲12.7% (▲0.4P)
経常利益	5,847	5,091	▲756	▲12.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,759	3,728	▲30	▲0.8%

## セグメント別業績 <売上高・営業利益>



物流  
事業

営業収益 前期比 48億8千4百万円 (6.7%)減

営業利益 前期比 4億3千1百万円 (11.6%)減

不動産  
事業

営業収益 前期比 1億9千7百万円 (3.2%)減

営業利益 前期比 2億5千8百万円 (8.0%)減

単位:百万円	営業収益(連結)				営業利益(連結)			
	2023年 3月期	2024年 3月期	前期比		2023年 3月期	2024年 3月期	前期比	
			金額	比率			金額	比率
物流事業	72,549	67,665	▲4,884	▲6.7%	3,706	3,275	▲431	▲11.6%
不動産事業	6,199	6,002	▲197	▲3.2%	3,255	2,996	▲258	▲8.0%
調整額	▲244	▲250		—	▲2,068	▲2,000		—
合計	78,504	73,417	▲5,087	▲6.5%	4,894	4,271	▲622	▲12.7%

© THE SHIBUSAWA WAREHOUSE CO., LTD. All rights reserved.

## セグメント別概況



物流事業(営業収益・利益 推移)



不動産事業(営業収益・利益 推移)



- 《入出庫取扱量》 前期比+3.2% (約+158,000ト)
- 《保管残高平均》 前期比▲2.1% (約▲4,700ト)
- 《輸出入海貨取扱》 前期比▲3.5% (約▲85,000ト)
- 《コンテナ取扱本数》 前期比▲3.3% (約▲5,100TEU)
- 《航空輸出貨物》 前期比▲50.8% (約▲2,150ト)

- ・前期の大型テナント工事請負業務が解消
- ・一部施設で一時的な不稼働期間発生も、足許はフル稼働

© THE SHIBUSAWA WAREHOUSE CO., LTD. All rights reserved.

## 業務別 営業利益 増減要因

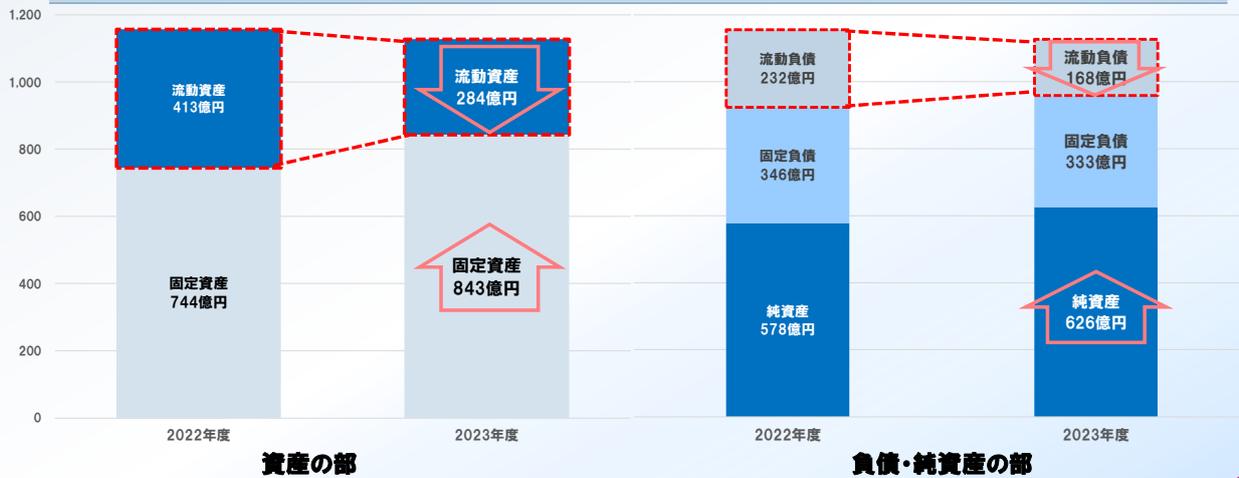
### 営業利益増減



## バランスシートの状況

- 社債の償還・借入金の約定返済により、負債が約78億円減少・D/Eレシオ低下
- 四半期純利益の計上等により、自己資本比率が5.4ポイント上昇

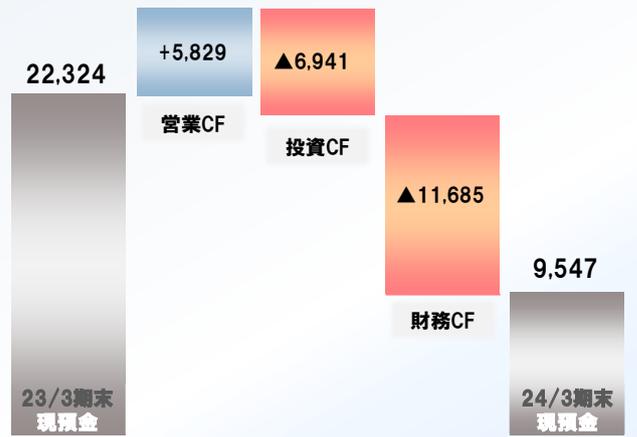
### 連結貸借対照表



## キャッシュフローの状況

- 営業キャッシュフローは純利益・減価償却費の計上を主要因に58億円のキャッシュイン
- 投資キャッシュフローは物流施設の取得を主要因に69億円のキャッシュアウト
- 財務キャッシュフローは社債償還と株主還元で116億円のキャッシュアウト

### 連結キャッシュフロー



#### 〈キャッシュフローの主な内訳〉

- 営業キャッシュフロー + 58億円
  - 税金等調整前純利益 + 54億円
  - 減価償却費 + 27億円
  - 売上債権/仕入債務の増減 ▲2億円
  - 法人税等 ▲15億円
- 投資キャッシュフロー ▲69億円
  - 固定資産の取得 ▲65億円
  - システム投資 ▲1億円
- 財務キャッシュフロー ▲116億円
  - 社債償還・借入金 ▲100億円
  - 配当金支払 ▲13億円
- 現金金の増減 ▲127億円

## 2025年3月期 業績予想

## 連結業績予想



- 物流事業で新規業務の通期寄与、本牧新倉庫などの新設拠点の稼働
- 業務効率化による採算性向上
- 政策保有株の縮減に伴い投資有価証券売却益の増加

単位:百万円	2024年3月期	2025年3月期	当期比	
			金額	比率
営業収益	73,417	78,000	4,583	+6.2%
営業利益 (営業利益率)	4,271 (5.8%)	4,700 (6.0%)	429 -	+10.0% (+0.2P)
経常利益	5,091	5,300	209	+4.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	3,728	4,100	372	+10.0%

© THE SHIBUSAWA WAREHOUSE CO., LTD. All rights reserved.

## セグメント別業績 <売上高・営業利益>



物流  
事業

営業収益 前期比 44億3千4百万円 (6.6%)増  
営業利益 前期比 6億2千4百万円 (19.1%)増

不動産  
事業

営業収益 前期比 9千7百万円 (1.6%)増  
営業利益 前期比 1億3百万円 (3.4%)増

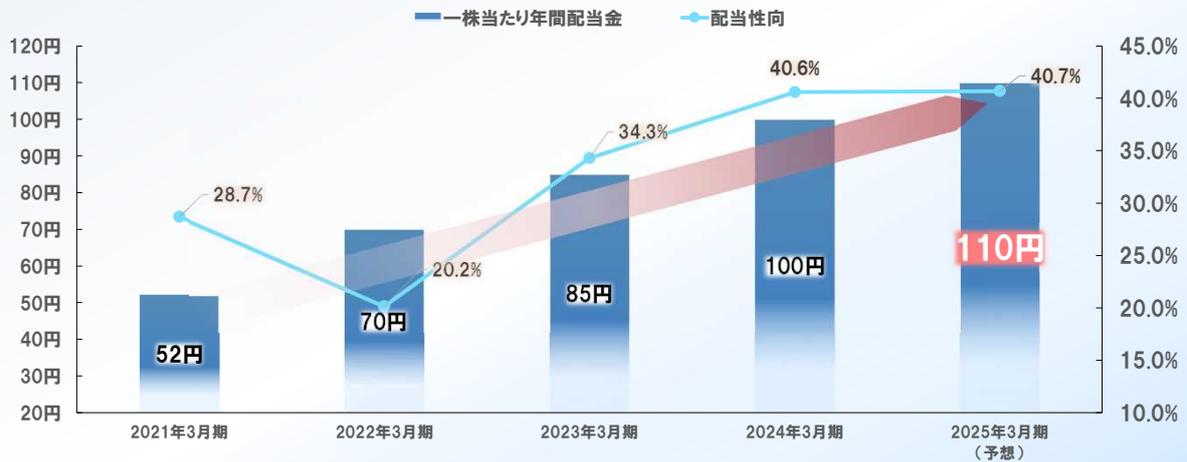
単位:百万円	営業収益(連結)				営業利益(連結)			
	2024年 3月期	2025年 3月期	前期比		2024年 3月期	2025年 3月期	前期比	
			金額	比率			金額	比率
物流事業	67,665	72,100	4,434	+6.6%	3,275	3,900	624	+19.1%
不動産事業	6,002	6,100	97	+1.6%	2,996	3,100	103	+3.4%
調整額	▲250	▲200	50	-	▲2,000	▲2,300	▲299	-
合計	73,417	78,000	4,582	+6.2%	4,271	4,700	428	+10.0%

© THE SHIBUSAWA WAREHOUSE CO., LTD. All rights reserved.

## 株主還元



- 配当性向40%を目安に、年間配当金100円を下限とした累進的配当方針を導入
- 2025年3月期は前期に比較して、1株あたり年間10円の増配で110円を予定



© THE SHIBUSAWA WAREHOUSE CO., LTD. All rights reserved.



滋澤倉庫グループ

中期経営計画2026



## 01 「滋澤倉庫グループ中期経営計画2023」振り返り

## 02 「滋澤倉庫グループ中期経営計画2026」

### I. 計画の全体像（基本方針・全体図・数値目標）

### II. 計画達成に向けた成長戦略

- ① 収益力の強化
- ② 国内/海外における物流ネットワークの拡充
- ③ 物流の枠を超えた「業域の拡大」
- ④ 不動産事業ポートフォリオの拡充
- ⑤ ESGへの取組み強化

### III. 成長戦略を支える経営基盤の構築

## 「滋澤倉庫グループ中期経営計画2023」振り返り

# 中期経営計画2023 振り返り



## 「中期経営計画2023」の重点施策とその取組み

重点施策	取組み内容	(評価)	評価基準
1) 強みの明確化 競争力強化	多品種少量物流モデル構築	◎	首都圏でモデル事業所の開設 → 全国へ展開
	戦略的優位性エリアでの拠点拡充	◎	既存の主力拠点の近隣での拠点の拡充
2) デジタル化 ・機械化	マンパワーと自動化の融合による効率化	◎	ハイブリッドオペレーションの実用化、各拠点へ展開中
	車両、配車データのデジタル化、運行効率の向上	△	一部デジタル化を実施も協力会社を含め今後の課題
3) 業域の拡大	AI/RPAの導入による業務効率化	○	国際貿易業務などに導入
	海外現地物流の拡大	○	ベトナムでの消費財物流、フィリピン現法設立
4) サステナビリティ推進の状況	物流周辺領域の拡大	△	F/S、テスト段階レベル → 今後事業化へ
	サステナビリティ推進基本方針の制定・開示	◎	長期目標、マテリアリティ、KGI/KPIの設定、開示
	イニシアチブへの参加・賛同	◎	国連グローバル・コンパクトへの署名・参加
	環境課題への取組み (主として環境課題に関するもの)	◎	気候変動リスク・機会と対策の開示 (TCFDへの賛同) 再生可能エネルギー、環境対応車両の導入
安全・安心の実現、人的資本投資、人権の尊重	△	ダイバーシティの推進などに課題あり	
社会課題への取組み	◎	IT/DX投資と業務改善推進による業務効率化を実現	

© THE SHIBUSAWA WAREHOUSE CO., LTD. All rights reserved.

# 中期経営計画2023 振り返り



### 物流事業

倉庫業務 : 新規拠点開設、新規業務・工場内物流請負業務開始で伸長  
 港湾運送業務・陸上運送業務 : 既存業務の拡大、新規輸送の獲得  
 国際輸送業務 : 海上/航空運賃高騰により22年まで収益増も23年は反動減

### 不動産事業

期間中はほぼ満床で推移、テナント工事請負業務受注増

(単位：百万円)

年度	2020年度 実績	2021年度 実績	2022年度 実績	2023年度 実績	2023年度 目標
営業収益	65,328	71,746	78,504	73,417	73,000
営業利益	3,627	4,516	4,894	4,271	4,500
経常利益	3,929	6,924	5,847	5,091	4,700
営業利益率	5.6%	6.3%	6.2%	5.8%	6.2%

営業収益 (単位：億円)



営業利益 経常利益 (単位：億円)



© THE SHIBUSAWA WAREHOUSE CO., LTD. All rights reserved.

# 「澁澤倉庫グループ中期経営計画2026」

## I. 計画の全体像 (基本方針・全体図・数値目標)

### 中期経営計画2026 の位置づけ

コーポレートスローガン  
「永続する使命。」



2019

Step Up 2019

2023 中期経営計画2023

- 強みの明確化
- 業域拡大
- 採算性追求

2023

中期経営計画2026

2025年3月期～  
2027年3月期

<長期Vision 2ndステージへ>

- ✓ 主力物流事業の収益力の強化
- ✓ 物流ネットワークの拡充
- ✓ 物流の枠を超えた業域の拡大
- ✓ 不動産ポートフォリオの拡充
- ✓ ESGへの取組み強化

2026

Shibusawa  
2030 Vision

Value Partner  
としての地位確立

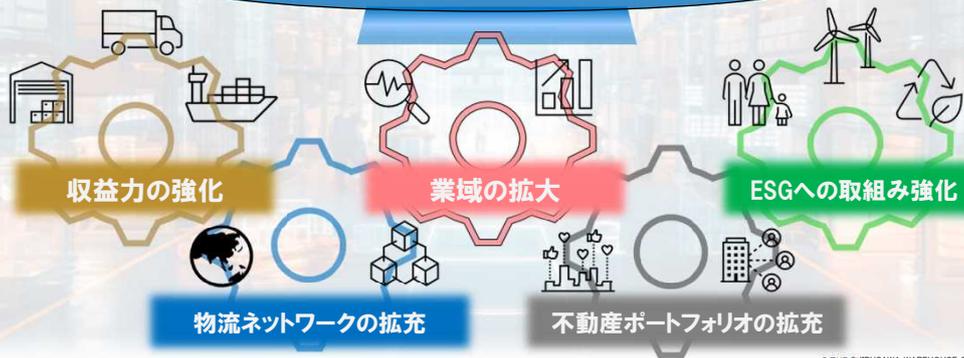
2030

# 中期経営計画2026 基本方針

## Shibusawa 2030 Vision

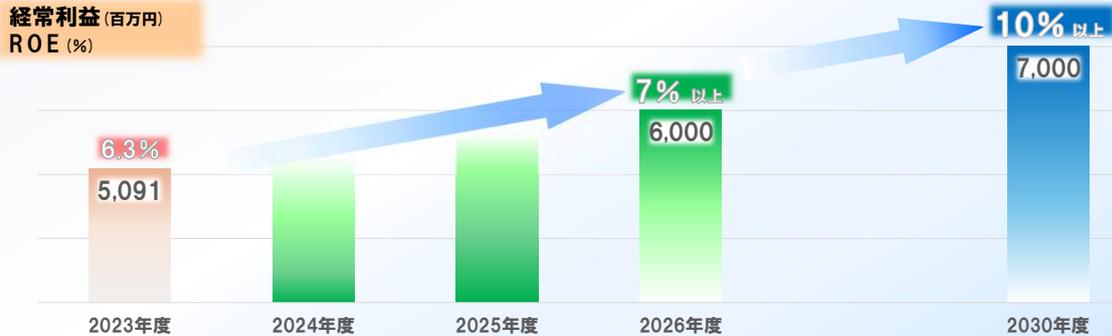
### 中期経営計画2026 基本方針

競争力強化と事業領域拡大による『持続的価値創造』



# 中期経営計画2026 数値目標

(単位：百万円)	中期経営計画2023 目標	2023年度 実績	中期経営計画 2026 目標	Shibusawa2030 Vison
営業収益	73,000	73,417	<b>85,000</b>	<b>100,000</b>
営業利益	4,500	4,271	<b>5,300</b>	<b>6,500 (+500)</b>
経常利益	4,700	5,091	<b>6,000</b>	<b>7,000 (+800)</b>
ROE (%)	—	6.3%	<b>7.0%以上</b>	<b>10.0%以上</b>



# 「澁澤倉庫グループ中期経営計画2026」

## II. 計画達成に向けた成長戦略

### 戦略1. 物流事業の収益力強化

#### 物流DXの推進



- 機械化・自動化による作業効率の向上
- 情報を活用した新たな価値の創造

#### 専門性の追求



- 波動に対応可能な自動化とマンパワーのハイブリッドオペレーション
- 多品種少量物流モデルの展開

#### 倉庫機能の差別化、バリューアップ



- 温湿度管理、危険品などへの対応拠点の拡充
- 流通加工、検品、EC対応などの付加価値提供

#### 『当社の強み』を活かした物流事業の拡大・拡充



物流データ分析



事業戦略・企画力



専門性・ノウハウ



業務改善/効率化



在庫の最適化



価値創造

## 戦略2. 国内/海外における物流ネットワークの拡充



### □ 国内物流拠点の拡充

- 得意分野の専門性を発揮できる拠点の拡充
- 商品特性や作業形態に合わせた拠点の整備

### □ 国内輸送ネットワーク機能強化

- TMSの機能拡充による配車効率、運行効率の向上
- オープンネットワークによる協力会社車両も含めた運行管理、労務管理のレベルアップ

### □ 海外におけるコールドチェーン物流の拡大

- 冷蔵・冷凍倉庫機能の新増設
- 保冷輸送ネットワークの拡充

### □ 海外における域内物流ネットワークの拡充

- 海外域内物流拡大に向けた拠点整備
- 現地企業とのパートナーシップ
- ローカルマネージメント層の登用



© THE SHIBUSAWA WAREHOUSE CO., LTD. All rights reserved.

## 戦略3. 物流の枠を超えた「業域の拡大」



### □ 物流+商流によるサービス領域拡大

- 決済代行、マッチング等の商社機能提供
- 日本食材の輸出支援

### □ 物流機器の開発、販売

- オペレーションノウハウを活かした物流機器の開発
- メンテナンス請負や販売代理店機能の提供

物流周辺領域への  
業域拡大による  
「新たな価値の創造」

### □ 工場、製造拠点でのサービス拡大

- 生産計画と連動したプラントロジスティクス
- 人材派遣事業

### □ リサイクル事業の取組み

- 不用品の収集・運搬 & 再販売事業
- リサイクル事業化

© THE SHIBUSAWA WAREHOUSE CO., LTD. All rights reserved.

## 戦略4. 不動産事業ポートフォリオの拡充

### 事業PFの収益性向上



- CRE戦略推進の加速
- 環境対応等のバリューアップ投資取組み

### 物流事業とのシナジー深化



- 物流施設賃貸業務と請負物流業務の融合による新たな価値創造
- 物流施設の設備ノウハウの深化、PM業務拡大

### 再開発事業への取組み



- 中央日本土地建物グループ、清和総合建物との連携強化

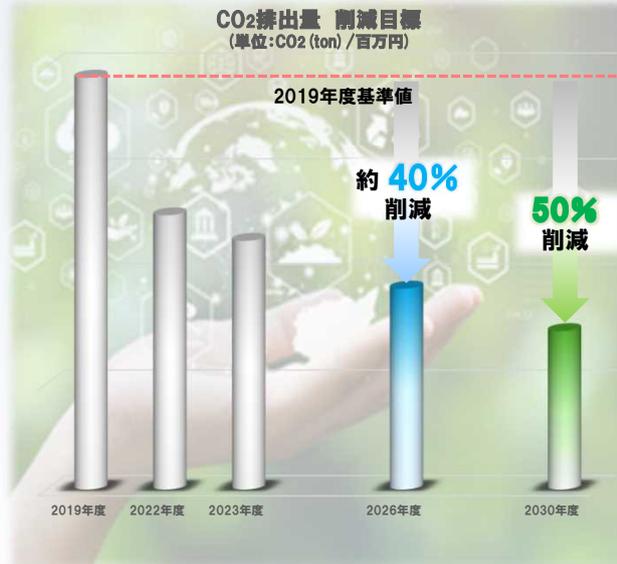
## 戦略5. ESGへの取組み強化

### 中期経営計画のサステナ課題と取組み

<p style="text-align: center;"><b>環境</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• GHG排出量の削減</li> <li>• リサイクル物流の事業化</li> </ul>	<p><b>取組内容/戦略</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 再エネ導入施設の拡大</li> <li>□ 環境配慮型施設の建設(CASBEE・ZEB認証取得)</li> <li>□ リサイクル、サーキュラーエコノミー事業の実現</li> <li>□ モーダルシフト輸送サービスの強化</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>社会</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 物流事故の削減</li> <li>• イノベーションの活用</li> <li>• 人的資本価値の最大化</li> <li>• パートナー企業との連携強化</li> </ul>	<p><b>取組内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ 無事故推進(安全対策強化)</li> <li>□ 従業員満足度の向上(制度、就業環境の質向上)</li> <li>□ 人権への配慮の強化(ダイバーシティの推進)</li> <li>□ パートナーと連携した環境や安全対策・労働環境の質向上</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>ガバナンス</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 経営基盤の強化</li> <li>• 中長期的な企業価値向上</li> <li>• リスクマネジメントの深化</li> <li>• コンプライアンスの徹底</li> </ul>	<p><b>取組内容</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ グローバル化に対応したガバナンスの構築</li> <li>□ 適切なリスクテイクによる持続的な企業価値の向上</li> <li>□ リスク・リターンの関係を最適化するリスクマネジメントの実践</li> <li>□ コンプライアンス体制の強化</li> <li>□ 情報開示の充実</li> </ul>

## 戦略5. ESGへの取組み強化

### 環境に関する取組み



### CO<sub>2</sub>排出量 削減への取組み

#### (1) CASBEE・ZEB認証



#### (2) 再エネ調達・創エネ



#### (3) EV・FCV転換



#### (4) サーキュラーエコノミー



## 戦略5. ESGへの取組み強化

### 社会の持続可能な成長・発展の実現

#### 人材の育成・能力開発

- ◆ 階層別研修を中心とした新規プログラム
- ◆ 担当業務や階層により要求されるスキルに応じた研修メニューの多様化
- ◆ デジタルリテラシーの向上、リスキリング

#### ダイバーシティ&インクルージョン

- ◆ 多様な価値観・経験を有する人材が活躍できる環境の整備
- ◆ 女性活躍の推進、マミートラック対策の充実
- ◆ 育児・介護との両立支援制度の整備

- ◆ 人的資本経営の基盤構築 (タウンミーティングの全国展開など)
- ◆ DXや業務改善活動による生産性向上
- ◆ エンゲージメントサーベイの実施とスコア分析

- ◆ 雇用条件、処遇の多様化対応、改善検討
- ◆ モチベーション向上に繋がる新制度の導入 (タレントマネジメントシステムの導入)

#### 従業員エンゲージメントの向上

#### 人事制度の充実

# 「澁澤倉庫グループ中期経営計画2026」

## Ⅲ. 成長戦略を支える経営基盤の構築

### 資本コストを意識した経営の実現に向けて

PBR1倍超

ROE

資本効率性・収益性

利益創出力の強化

専門性の追求 → 消費財、多品種少量貨物の先進的オペレーションモデル  
 業域の拡大 → 物流の枠にとらわれないサービスの提供  
 DX・デジタル化 → 柔軟な波動吸収力、RPA・オープン配車システム  
 成長投資 → 物流事業の競争力強化のためのDX、IT投資、拠点拡大

財務戦略・資本政策の強化

- 政策保有株の計画的な縮減取組み
- 配当による株主還元強化
- 株価動向も総合的に勘案した自己株式の取得検討

×

PER

企業の成長期待

ESG/非財務投資

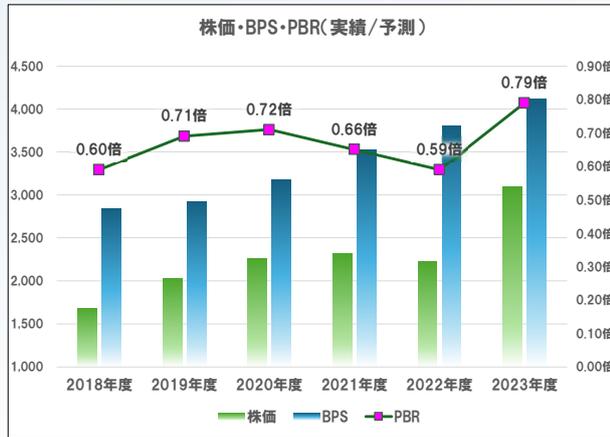
- ESG経営の高度化による潜在的な損失リスク低減と収益機会の拡大
- 非財務資産への投資
  - イノベーション投資、IT投資を含めた知財戦略の整備
  - 多様な人材への投資や人材活躍の新たな仕組み構築

IR活動の強化

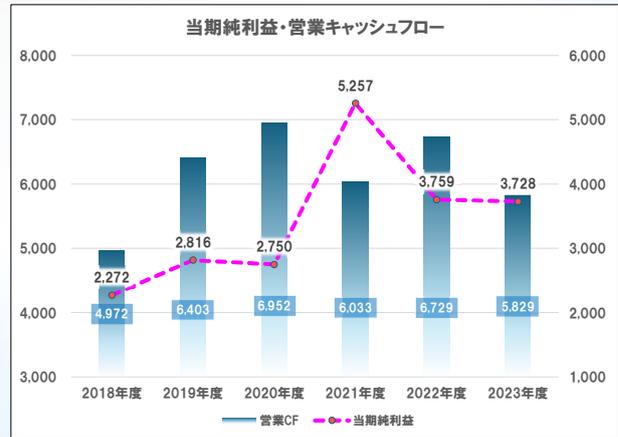
- IR機能担当部署、対外発信の強化
- 統合報告書などの情報発信の充実
- コーポレートサイトリニューアル

## 現状認識

- ✓ PBR1倍を割れる状況
- ✓ 資本収益性の向上に向けた取組み強化が必要

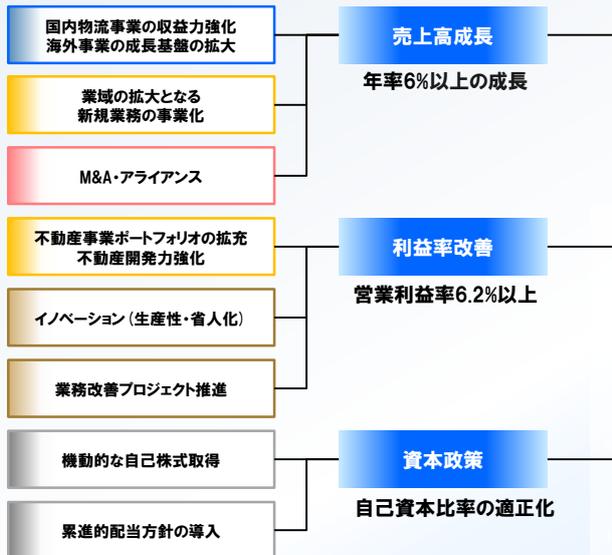


PBR1倍割れからの脱却



当期純利益・営業CFの推移

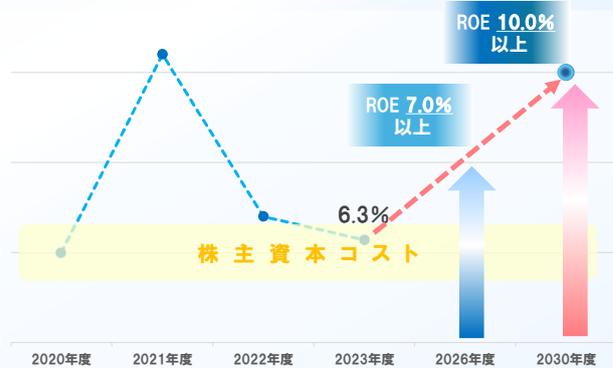
## ROE改善 施策



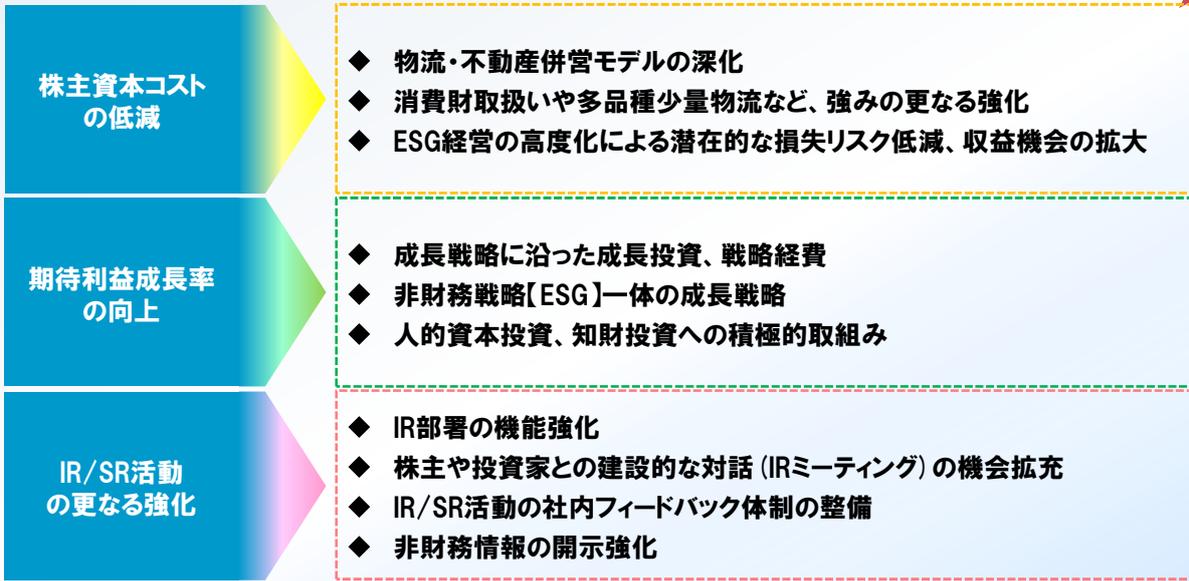
2030年度 ROE **10.0%** 以上

< 2026年度 ROE **7.0%** 以上 >

- ・ 各戦略の着実な実行
- ・ 事業別ポートフォリオの細分化と分析力の強化
- ・ 政策保有株の計画的な縮減 (目標: 純資産に占める比率20%以下)



## PER向上 施策



## キャピタルアロケーション



- 『Shibusawa 2030 Vision』達成に向けて、財務体質の健全性を維持しつつ、外部借入なども適正に活用し、3ヶ年で最大500億の事業・成長投資を検討する。
- 積極的な事業投資を実行するとともに、株主への利益還元に努める。

## 株主還元・資本効率の向上

- ✓ 2030年度までに **ROEを10%**以上、本計画期間中にはその通過点の **7%**以上の達成を実現させるため、財務の健全性維持を前提に積極的な成長投資を実施しつつ株主還元を強化
- ✓ 配当は、成長投資を積極的に行ったうえで、業績および将来の見通しに配慮しながら、一株当たり配当金は配当性向 **40%**を目安に、年間**100円**を下限とした**累進的配当方針**を導入

### 1株あたり年間配当金推移



※ 株主還元の内容については各年の業績発表時等で開示

### 自己株式の取得

- ✓ 市場環境や資本の状況などを総合的に勘案して**機動的に実施**

### 政策保有株の縮減

本計画期間中  
年間  
約**8億円以上**

