



平成18年（2006年）3月期 中間決算説明会資料

平成17年4月1日～平成17年9月30日
 澁澤倉庫株式会社

平成17年11月22日

澁澤倉庫株式会社

目 次

経営基本方針	2
当中間期の事業環境	2
上半期の営業概況	6
今後の営業施策	8
平成18年3月期の通期業績見通し	9
当社の課題	10
事業セグメント別営業概況	11
平成18年3月期のセグメント別通期業績見通し	13
財務関連項	15
設備投資	17

澁澤倉庫株式会社

経営基本方針

物流事業、不動産事業の均衡のとれた発展により、増収増益を維持し強固な経営基盤を築く。

営業面においては「顧客第一」、「安全第一」を貫徹し、ニーズの多様化に対応し、高品質なサービスを提供する。

企業体質の強化のため有利子負債の削減を図る。

法令遵守、環境負荷低減を徹底し、社会的責任を全うする。

顧客、株主、従業員、関係取引先、社会から価値ある企業としての信頼を得る。

滋澤倉庫株式会社

当中間期の事業環境

1. 当中間期の経済状況

- 企業業績の改善
- 堅調な設備投資
- 底堅い個人消費

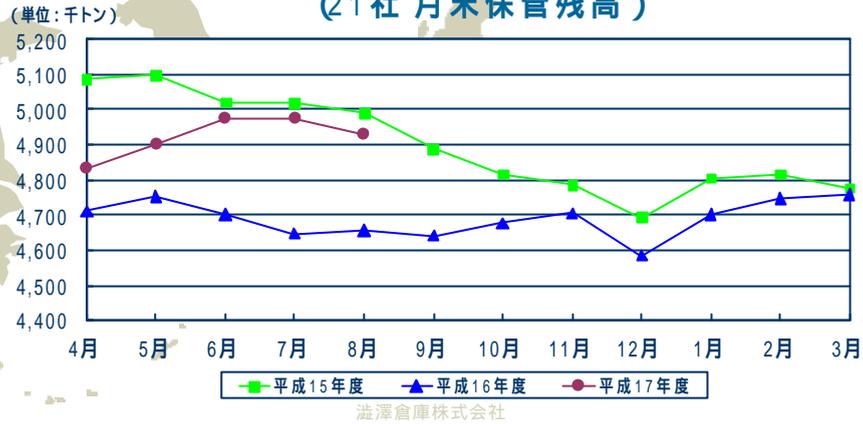
景気は回復基調

滋澤倉庫株式会社

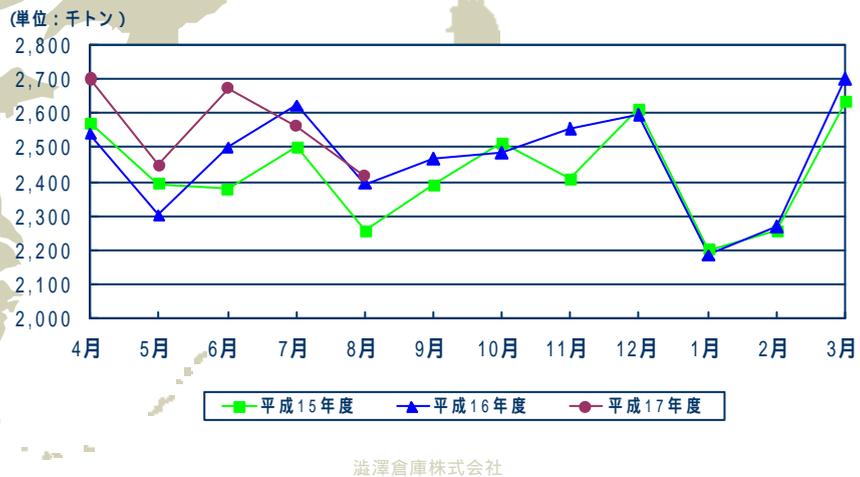
2. 物流業界

● 倉庫貨物取扱量はやや持ち直し

営業倉庫21社統計にみる倉庫業界
(21社 月末保管残高)



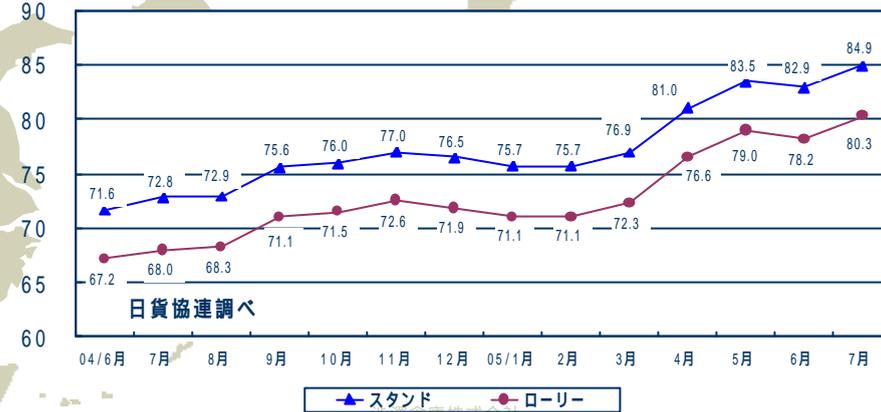
営業倉庫21社統計にみる倉庫業界
(21社 入庫高)



● 原油高による燃料油の高騰と環境対応 コストアップ

燃料油価格の推移 (軽油価格 / リットル)

(単位:円)



● 物流業者間の競争激化

収受料金の低下

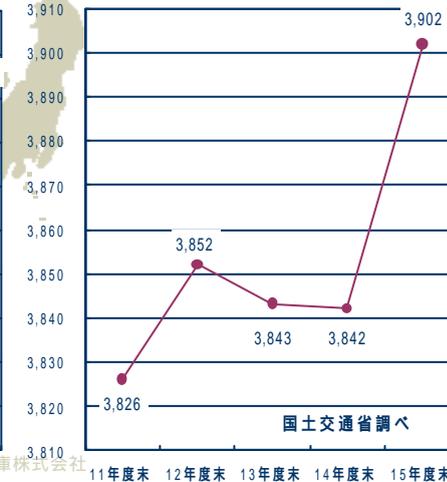
トラック運送事業者数の推移

(単位:社)



普通倉庫事業者数の推移

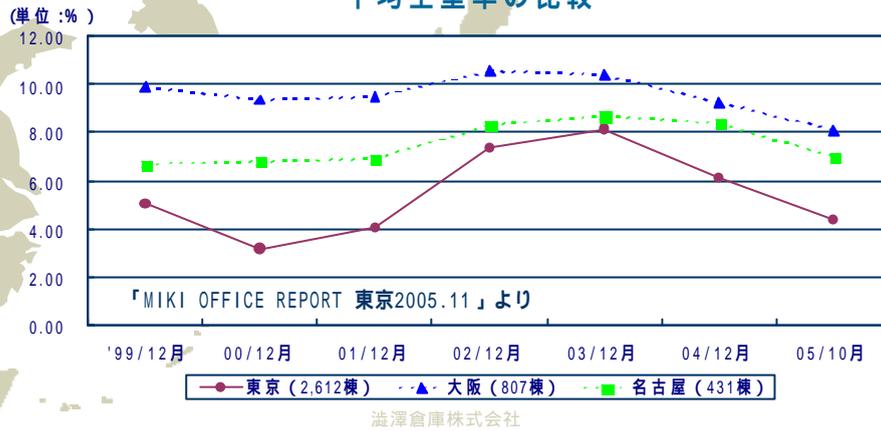
(単位:社)



3. 不動産賃貸業界

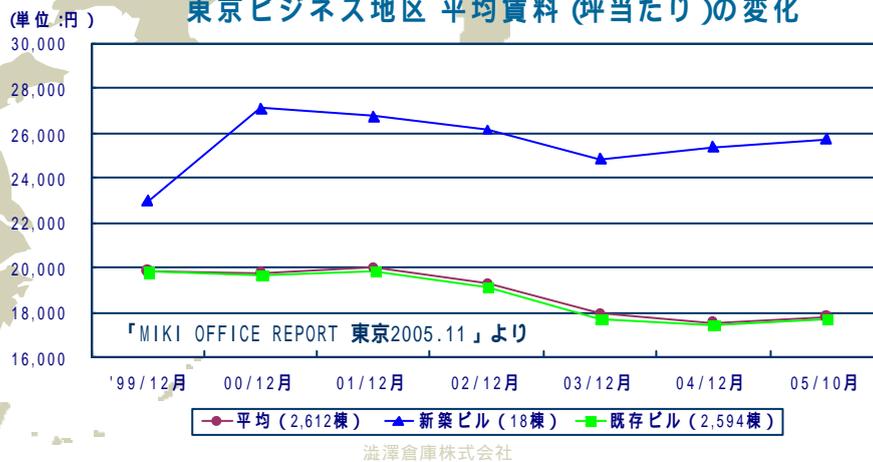
● 都心部における需給バランスの改善

東京と大阪・名古屋のビジネス地区の
平均空室率の比較



- 賃料相場の下げ止まり
- 新規大型ビルと既存中・小型ビルの二極化

東京ビジネス地区 平均賃料 (坪当たり) の変化



上半期の営業概況

1. 上半期に取り組んだ施策

(1) 物流事業

国際輸送貨物の拡大

中国からの輸入家電製品の取扱増
海外パートナーとの共同セールス

輸出入貨物の拡大

拠点の新設（栃木・福岡）
業務処理体制の強化

配送センター業務の拡大

動物医薬、企業帳票類、
輸入原料のスルー貨物化
新規拠点開設（秋田）

輸送業務の拡大

新規原料輸送の受命
フェリー航送によるモーダルシフト
への取り組み

企業物流の一括受託

化学品の3PL業務

澁澤倉庫株式会社

(2) 不動産賃貸事業

- 賃貸オフィスビル「澁澤シティプレイス永代」の通期寄与
- 既存賃貸施設のオフィス環境の改善と機能の拡充

(3) その他事業

- ゴルフ場運営各種キャンペーンによる集客活動、新規会員募集

澁澤倉庫株式会社

2. 平成18年3月期中間期の業績

(1) 連結

科目	当中間期 (A)	前年中間期 (B)	増減 (A)-(B)	増減率 (%)	当中間期 業績予想 (C)	増減 (A)-(C)	達成率 (%)
営業収益 (百万円)	27,384	26,644	739	2.8	27,100	284	101.0
営業利益 (百万円)	1,309	903	406	45.0	1,070	239	122.4
経常利益 (百万円)	1,341	832	509	61.2	1,040	301	129.0
中間純利益 (百万円)	3,001	289	3,291	-	3,400	398	-
(参考)							
売上高営業利益率 (%)	4.78	3.39	+1.39 ポイント		3.95	+0.83 ポイント	
売上高経常利益率 (%)	4.90	3.12	+1.78 ポイント		3.84	+1.06 ポイント	
自己資本比率 (%)	34.8	34.0	+0.8 ポイント				

滋澤倉庫株式会社

(2) 個別

科目	当中間期 (A)	前年中間期 (B)	増減 (A)-(B)	増減率 (%)	当中間期 業績予想 (C)	増減 (A)-(C)	達成率 (%)
営業収益 (百万円)	23,442	22,928	514	2.2	23,400	42	100.2
営業利益 (百万円)	1,095	664	431	64.9	950	145	115.3
経常利益 (百万円)	1,157	635	521	82.2	960	197	120.5
中間純利益 (百万円)	3,229	278	3,507	-	3,440	210	-
(参考)							
売上高営業利益率 (%)	4.67	2.90	+1.77 ポイント		4.06	+0.61 ポイント	
売上高経常利益率 (%)	4.94	2.77	+2.17 ポイント		4.10	+0.84 ポイント	
自己資本比率 (%)	38.6	38.6	+0.0 ポイント				

滋澤倉庫株式会社

今後の営業施策

■ 重点項目

1. 物流事業

- (1) 配送センター業務の拡大 千葉北倉庫第二期工事（本年12月竣工予定）
企業物流の一括受託に一層取り組む
- (2) 輸出入貨物の取扱い拡大 業務処理体制の強化（栃木・福岡）
- (3) 国際輸送体制の整備強化 海外パートナーとの共同セールス
原尚滋澤物流（広州）有限公司の
設立（8月15日）、営業開始（10月8日）
中国華南地区への営業強化、
日中間の輸送拡大
- (4) 物流情報システムの高度化 サービスの付加価値の増大と
顧客満足度の向上をはかる
- (5) モーダルシフトの促進 社会的ニーズ（環境負荷低減への貢献）に
対応

滋澤倉庫株式会社

2. 不動産事業

- (1) 所有資産の有効利用 マーケット動向に注視しつつ高付加価値施設へ
東京・墨田区に賃貸用マンション建設
（平成18年10月竣工予定）
- (2) ビル管理業務の充実 オフィス環境の改善、機能強化 高稼働の維持

3. その他事業

- ゴルフ場事業 運営コスト低減および集客活動に努める
女性プロゴルファーの活躍により、ゴルフが注目を集めている
会員の若返り促進 アクティブ会員の増加

滋澤倉庫株式会社

平成18年3月期の通期業績見通し

1. 連結

科目	18年3月期 予想 (A)	17年3月期 実績 (B)	増減 (A) - (B)	増減率 (%)	8月発表 通期予想 (C)	改善幅 (A) - (C)	改善率 (%)
営業収益 (百万円)	53,700	53,004	695	1.3	53,500	200	0.4
営業利益 (百万円)	2,240	1,800	439	24.4	2,070	170	8.2
経常利益 (百万円)	2,110	1,505	604	40.2	1,840	270	14.7
当期純利益 (百万円)	2,830	660	3,490	-	3,150	320	-

滋澤倉庫株式会社

2. 個別

科目	18年3月期 予想 (A)	17年3月期 実績 (B)	増減 (A) - (B)	増減率 (%)	8月発表 通期予想 (C)	改善幅 (A) - (C)	改善率 (%)
営業収益 (百万円)	46,000	45,411	588	1.3	46,000	0	0.0
営業利益 (百万円)	1,940	1,510	429	28.5	1,840	100	5.4
経常利益 (百万円)	1,850	1,334	515	38.7	1,690	160	9.5
当期純利益 (百万円)	3,070	641	3,711	-	3,220	150	-

滋澤倉庫株式会社

当社の課題

- 物流事業の収益力強化
 - 拠点の集約と再配置
 - 大型物流センターの建設
 - 所有資産の有効活用（売却／再投資を含む）
 - 当社の特色である陸上運送部門の強化
 - 機能の補完と増強のためM&Aも視野に入れる
 - 中国・アジア中心の国際輸送拡大
 - 人材の育成

滋澤倉庫株式会社

- 不動産事業の拡大
 - 所有資産の幅広い活用法を研究・実行
 - 既存資産の高付加価値化
 - プロパティ・マネジメント能力の向上

長期的な企業価値の向上をめざし、これらの課題解決のための戦略を、現在策定作業を進めている中期経営計画に盛り込んでいく。

滋澤倉庫株式会社

事業セグメント別営業概況

1. 事業セグメント別 営業収益

区 分	当中間期		前年中間期		前年同期 比増減額 (は減)	前年同期 比増減率 (は減)
	営業収益	構成比	営業収益	構成比		
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
物 流 事 業	24,240	88.4	23,630	88.4	609	2.6
不 動 産 事 業	2,812	10.3	2,560	9.6	252	9.9
そ の 他 事 業	357	1.3	549	2.0	192	35.0
計	27,410	100.0	26,740	100.0	669	2.5
セグメント間の内部 売上高又は振替高	25	-	95	-	69	-
連結営業収益合計	27,384	-	26,644	-	739	2.8

滋澤倉庫株式会社

2. 物流事業セグメントの業務別 営業収益

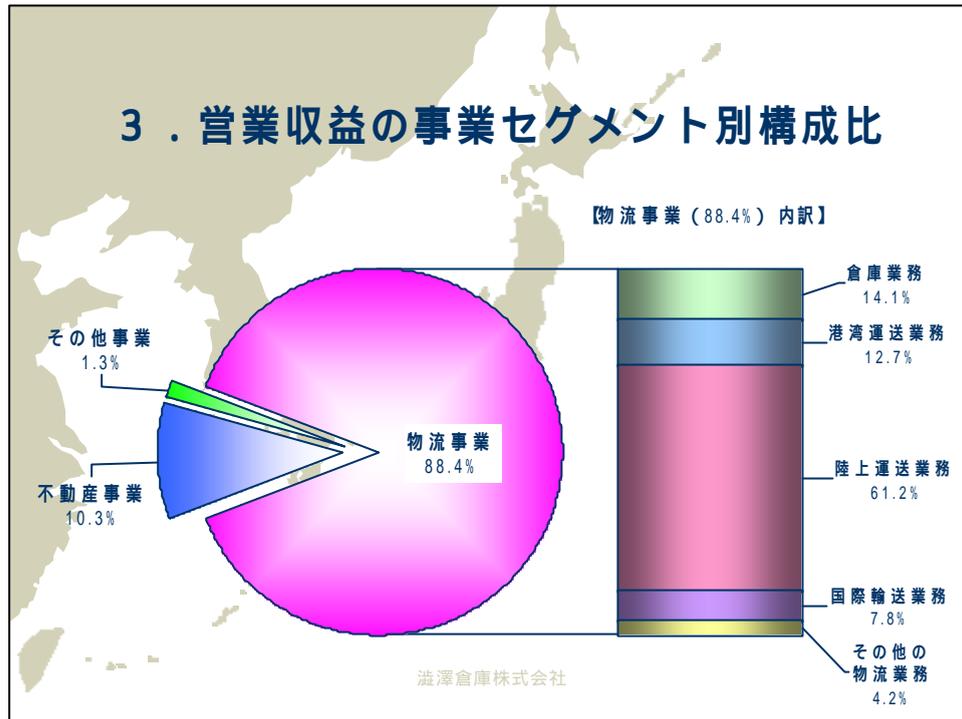
区 分	当中間期		前年中間期		前年同期 比増減額 (は減)	前年同期 比増減率 (は減)
	営業収益	構成比	営業収益	構成比		
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
倉 庫 業 務	3,420	14.1	3,298	14.0	121	3.7
港 湾 運 送 業 務	3,076	12.7	2,967	12.5	109	3.7
陸 上 運 送 業 務	14,836	61.2	14,540	61.5	295	2.0
国 際 輸 送 業 務	1,886	7.8	1,716	7.3	170	9.9
その他の物流業務	1,020	4.2	1,107	4.7	86	7.8
物 流 事 業 合 計	24,240	100.0	23,630	100.0	609	2.6

上記の営業収益には、「セグメント間の内部売上高又は振替高」は含んでいない。

その他の物流業務 = 物流施設賃貸・通運・梱包業務等

滋澤倉庫株式会社

3. 営業収益の事業セグメント別構成比

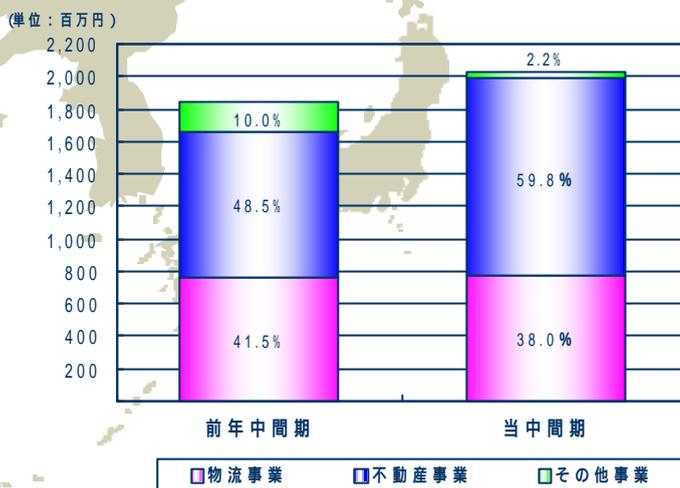


7. 事業セグメント別 営業利益

区 分	当中間期		前年中間期		前年同期比増減額 (は減)	前年同期比増減率 (は減)
	営業利益 百万円	構成比 %	営業利益 百万円	構成比 %		
物 流 事 業	771	38.0	764	41.5	7	0.9
不 動 産 事 業	1,216	59.8	895	48.5	321	36.0
そ の 他 事 業	45	2.2	185	10.0	140	75.7
計	2,033	100.0	1,844	100.0	189	10.2
消 去 又 は 全 社	724	-	941	-	217	-
連 結 合 計	1,309	-	903	-	406	45.0

溢澤倉庫株式会社

8 . 営業利益の事業セグメント別構成比



平成18年3月期のセグメント別通期業績見通し

1 . 事業セグメント別 営業収益（見込）

区 分	平成18年3月期		平成17年3月期		前年度比 増減額 (は減)	前年度比 増減率 (は減)
	営業収益 百万円	構成比 %	営業収益 百万円	構成比 %		
物 流 事 業	47,490	88.4	46,828	88.3	661	1.4
不 動 産 事 業	5,530	10.3	5,344	10.1	185	3.5
そ の 他 事 業	680	1.3	831	1.6	151	18.2
計	53,700	100.0	53,004	100.0	695	1.3

上記の営業収益には、「セグメント間の内部売上高又は振替高」は含んでいない。

滋澤倉庫株式会社

2. 事業セグメント別 営業利益（見込）

区 分	平成18年3月期		平成17年3月期		前年度比 増減額 (は減)	前年度比 増減率 (は減)
	営業利益	構成比	営業利益	構成比		
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
物 流 事 業	1,330	35.7	1,274	34.8	55	4.3
不 動 産 事 業	2,350	63.0	2,067	56.5	282	13.7
そ の 他 事 業	50	1.3	316	8.7	266	84.2
計	3,730	100.0	3,658	100.0	71	1.9
全 社	1,490	-	1,858	-	368	-
合 計	2,240	-	1,800	-	439	24.4

滋澤倉庫株式会社

3. 物流事業セグメントの業務別 営業収益（見込）

区 分	平成18年3月期		平成17年3月期		前年度比 増減額 (は減)	前年度比 増減率 (は減)
	営業収益	構成比	営業収益	構成比		
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
倉 庫 業 務	6,620	13.9	6,428	13.7	191	3.0
港 湾 運 送 業 務	6,120	12.9	6,014	12.8	105	1.8
陸 上 運 送 業 務	28,960	61.0	28,777	61.5	182	0.6
国 際 輸 送 業 務	3,790	8.0	3,404	7.3	385	11.3
そ の 他 の 物 流 業 務	2,000	4.2	2,205	4.7	205	9.3
物 流 事 業 合 計	47,490	100.0	46,828	100.0	661	1.4

上記の営業収益には、「セグメント間の内部売上高又は振替高」は含んでいない。

滋澤倉庫株式会社

財務関連項目

1. 連結貸借対照表

主要項目の増減要因分析

(単位：百万円)

科 目	17年9月末	17年3月末	前期末比 増 減	主な増減要因
流動資産	[22,047]	[28,663]	[6,615]	
有価証券	3,051	7,070	4,018	債券償還 7,000、新規運用3,000、 長期運用に振替2,711
固定資産	[69,364]	[68,632]	[731]	
有形固定資産	(47,832)	(52,138)	(4,305)	
建物及び構築物	25,448	27,009	1,561	減損損失 980、償却費 872
土地	18,871	20,106	1,235	減損損失 1,235
コース	795	2,402	1,607	減損損失 1,607
投資その他の資産	(20,485)	(15,404)	(5,080)	
投資有価証券	17,572	12,161	5,410	債券等購入 2,711 時価評価差額2,413

有利子負債の削減策

(1) 有利子負債の状況

項 目	17年9月末	17年3月末	前期末比増減	増減率(%)
有利子負債 (百万円)	33,991	38,231	4,239	11.1

(2) 有利子負債のための施策

短期借入金の返済実施 (3,519百万円)

長期借入金の約定返済が進んだこと (1,160百万円)

(単位：百万円)

科 目	17年9月末	17年3月末	前期末比 増 減	主な増減要因
流動負債	[21,954]	[18,423]	[3,531]	
短期借入金	8,250	8,462	211	実質返済 3,519
(うち1年以内長期借入金)	(5,612)	(2,304)	(3,308)	
1年以内償還社債	4,000	-	4,000	平成18年8月償還分
固定負債	[37,163]	[44,654]	[7,491]	
社債	3,000	7,000	4,000	1年以内償還社債に振替
長期借入金	18,740	22,768	4,028	調達440、返済 1,160、 短期に振替増 3,308
繰延税金負債	2,060	1,023	1,036	時価評価差額の税効果
資本の部	[31,852]	[33,675]	[1,823]	
利益剰余金	14,170	17,426	3,256	中間純損失 3,002、配当金等 254
その他有価証券 評価差額金	4,229	2,805	1,424	株式等時価評価増額による差額金 の増加

滋澤倉庫株式会社

2 . 連結キャッシュ・フロー増減要因

(1) 営業活動によるキャッシュ・フロー

税金等調整前中間純損失が25億1百万円となったが、減価償却費、減損損失等の資金留保により、14億3千6百万円の増加。

(2) 投資活動によるキャッシュ・フロー

有価証券の満期償還による増額があったが、有形固定資産の取得もあり、7千4百万円の増加。

(3) 財務活動によるキャッシュ・フロー

コミットメントライン導入による短期借入金の返済並びに長期借入金の約定返済により、44億7千1百万円の減少。

滋澤倉庫株式会社

設備投資

1. 当期において進行中の主な設備投資

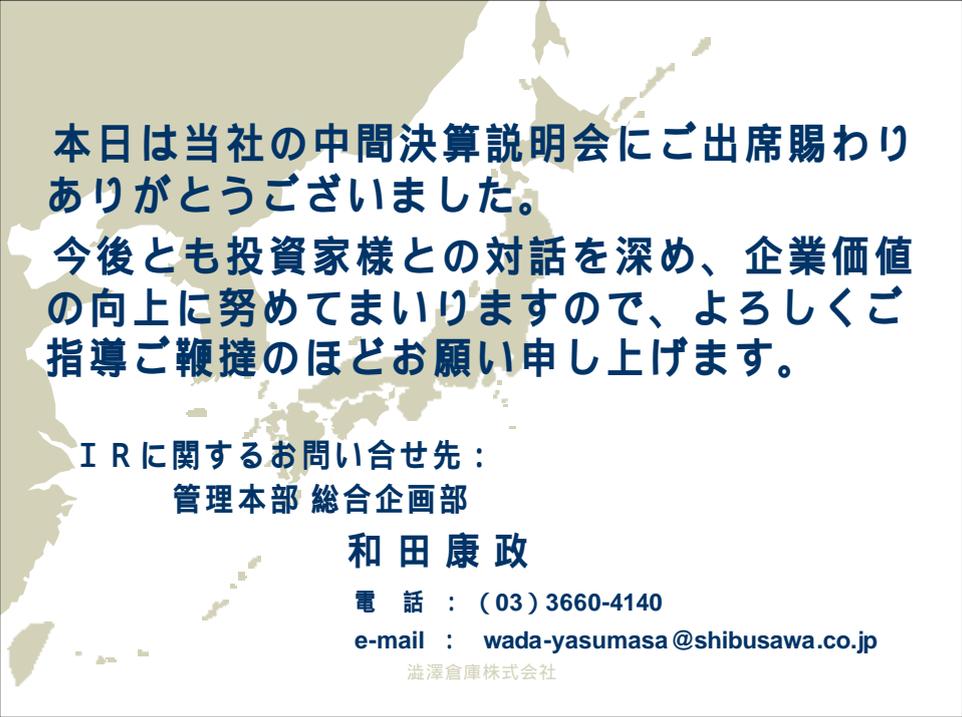
- 千葉北倉庫第二期建設工事 11億円
延床面積 約 9,500㎡ (平成17年12月竣工予定)
- 東京・墨田区賃貸用マンション建設工事 8億円
102戸、延床面積 約 3,900㎡ (平成18年10月竣工予定)

滋澤倉庫株式会社

2. 当期における資金ベースの投資額（見込）

倉庫建設工事	512百万円
倉庫改修工事	410百万円
荷役能力増強工事	48百万円
賃貸用ビル改修工事	109百万円
車両等購入	523百万円
情報システム投資	56百万円
その他	42百万円
合 計	1,700百万円

滋澤倉庫株式会社

A faint, light-colored map of Japan is visible in the background of the text area.

本日は当社の中間決算説明会にご出席賜わり
ありがとうございました。

今後とも投資家様との対話を深め、企業価値
の向上に努めてまいりますので、よろしくご
指導ご鞭撻のほどお願い申し上げます。

IRに関するお問い合わせ先：
管理本部 総合企画部

和田康政

電話：(03)3660-4140

e-mail：wada-yasumasa@shibusawa.co.jp

澁澤倉庫株式会社