

平成20年(2008年)3月期 中間決算説明会

平成19年4月1日～平成19年9月30日

 **澁澤倉庫株式会社**

平成19年11月20日

経営成績

当中間期の経営成績に関する分析

経済の状況

アジア経済などに牽引される輸出の増加
企業収益の改善

設備投資が引き続き増加

雇用情勢の着実な改善

個人消費は底堅く推移

景気は緩やかな回復を持続

3

物流業界の状況

輸出入貨物の取扱いは堅調に推移

国内貨物の荷動きに目立った変化はない

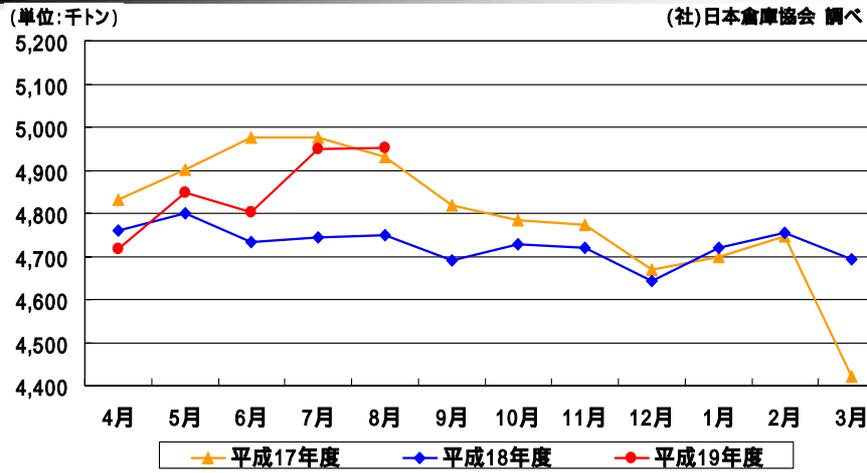
物流の高度化・効率化への対応

燃料費等コスト上昇要因の増加

事業環境は厳しい状況で推移

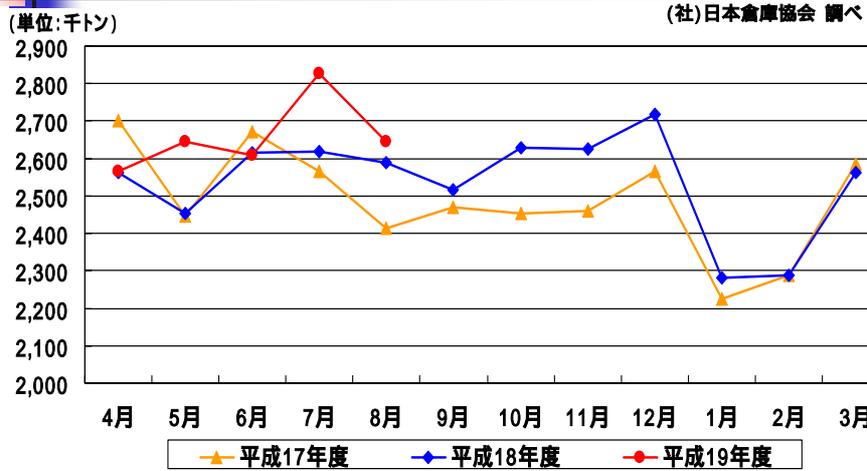
4

営業倉庫21社統計にみる倉庫業界 (21社 月末保管残高)



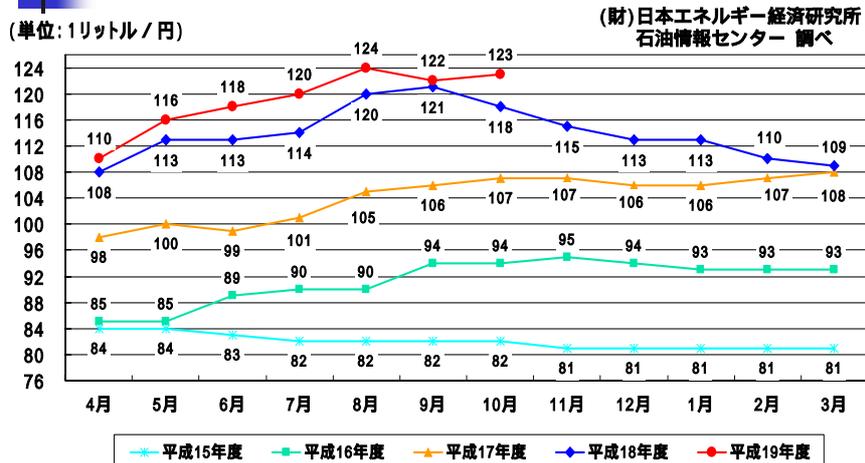
5

営業倉庫21社統計にみる倉庫業界 (21社 入庫高)



6

燃料油価格の推移(軽油店頭現金価格 全国平均)



7

不動産賃貸業界の状況

オフィス・スペースの需要は底堅く推移

賃料相場も
緩やかな上昇傾向が見られた

8

当社グループの取組

中期経営計画「SUCCESS 2008」

物流事業

拠点の整備 → 配送センター機能の増強

- (1) 群馬県安中市 安中営業所順調に稼働
- (2) 埼玉県三郷市 三郷営業所開設
- (3) 愛知県小牧市 名古屋営業所A号倉庫増設

国際ネットワークの強化 → 国際一貫輸送や
海外荷捌業務に注力

9

当社グループの取組

中期経営計画「SUCCESS 2008」

不動産事業

保有資産の有効活用 → 賃貸用マンション
「ドミール菊川」
蛸殻町ビルの再開発
に着手

既存施設の高付加価値化

10

当社グループの取組

中期経営計画「SUCCESS 2008」

その他事業

ゴルフ場の経営



集客営業の推進と
運営コストの低減

11

当中間期の連結経営成績

| | | | |
|------|------------|-------|-----------|
| 営業収益 | 286億5千7百万円 | 前年同期比 | 0.9%増 |
| | | | 2億5千1百万円増 |

| | | | |
|------|----------|-------|-----------|
| 営業利益 | 8億8千6百万円 | 前年同期比 | 44.9%減 |
| | | | 7億2千3百万円減 |

| | | | |
|------|-----------|-------|---------|
| 経常利益 | 15億4千1百万円 | 前年同期比 | 2.1%減 |
| | | | 3千3百万円減 |

| | | | |
|-------|----------|-------|------------|
| 中間純利益 | 3億5千1百万円 | 前年同期比 | 85.0%減 |
| | | | 19億9千4百万円減 |

12

事業セグメント別 営業収益

| | | | |
|------|------------|-------|-----------|
| 営業収益 | 286億5千7百万円 | 前年同期比 | 0.9%増 |
| | | | 2億5千1百万円増 |

| | | | |
|------|------------|-------|-----------|
| 物流事業 | 255億4千6百万円 | 前年同期比 | 1.9%増 |
| | | | 4億6千4百万円増 |

| | | | |
|-------|-----------|-------|-----------|
| 不動産事業 | 27億9千1百万円 | 前年同期比 | 7.5%減 |
| | | | 2億2千7百万円減 |

| | | | |
|-------|----------|-------|---------|
| その他事業 | 3億4千4百万円 | 前年同期比 | 4.4%増 |
| | | | 1千4百万円増 |

事業セグメント別営業収益は「セグメント間の内部売上高又は振替高」を含んでおります。

13

当中間期の連結経営成績

| | | | |
|------|----------|-------|-----------|
| 営業利益 | 8億8千6百万円 | 前年同期比 | 44.9%減 |
| | | | 7億2千3百万円減 |

主な減益要因

平成19年3月期計上 不動産付帯収入

固定資産の取得一時費用

再開発資産の代替施設に係る費用

新物流拠点の稼働のズレと立ち上げ

内部統制構築のための費用

14

当中間期の連結経営成績

経常利益 15億4千1百万円

前年同期比 2.1%減
3千3百万円減

営業外収益 8億9千4百万円

前年同期比
5億9千6百万円増

営業外費用 2億3千9百万円

前年同期比
9千3百万円減

15

当中間期の連結経営成績

中間純利益 3億5千1百万円

前年同期比 85.0%減
19億9千4百万円減

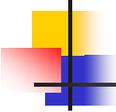
前年中間期の特別利益

平成19年3月期計上 固定資産売却益 27億4百万円

当中間期の特別損失

再開発に伴う固定資産処分損等 9億7千8百万円

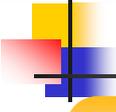
16



物流事業の 業務別営業収益の概況

17

物流事業 ~ 倉庫業務 ~



昨年6月に開設した安中営業所が寄与

三郷営業所の新設・名古屋営業所A号倉庫竣工

新物流拠点の稼働



保管料、荷役料ともに増加

営業収益 41億4千4百万円

前年同期比 9.5%増
3億6千万円増

18

物流事業 ～ 港湾運送業務 ～

輸出入貨物の荷捌業務が順調に推移

在来船に係る船内荷役業務が伸長

営業収益 32億6千2百万円

前年同期比 6.0%増
1億8千5百万円増

19

物流事業 ～ 陸上運送業務 ～

倉庫拠点の増強により輸配送業務が伸長

引越業務がやや低調に推移

航路再編の影響を受けフェリー航送の取扱が減少

不採算業務の整理の影響

営業収益 147億5百万円

前年同期比 0.9%減
1億3千9百万円減

20

物流事業 ～ 国際輸送業務 ～

航空貨物の輸入取扱いがやや低調

中国を中心とした輸出航空貨物の取扱いが伸長

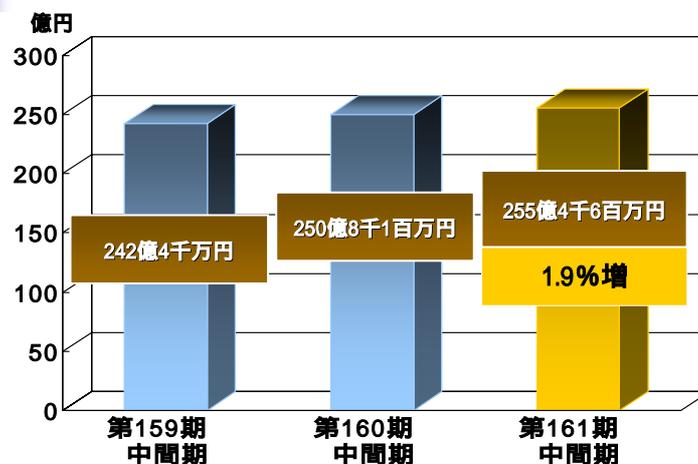
海外輸送による日本アジア間の国際一貫輸送や
海外荷捌業務が好調に推移

営業収益 25億8千1百万円

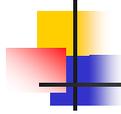
前年同期比 10.3%増
2億4千1百万円増

21

物流事業全体の営業収益



22



財務関連事項

23

連結貸借対照表



| | | |
|----------|------------|--------------------|
| 資産合計 | 887億7千1百万円 | 前期末比 18億4百万円減 |
| 負債合計 | 533億8千6百万円 | 前期末比 11億7千2百万円減 |
| 純資産合計 | 353億8千5百万円 | 前期末比 6億3千1百万円減 |
| 1株当たり純資産 | 448円18銭 | 前期末比 8円65銭減 |

24

連結貸借対照表

(単位：百万円)

| 科 目 | 平成19年 9月末 | 平成19年 3月末 | 前期末比 増 減 |
|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 流動資産 | (22,347) | (23,183) | (835) |
| 現金及び預金 | 6,452 | 9,702 | 3,249 |
| 受取手形及び取引先未収金 | 12,097 | 11,370 | 727 |
| 有価証券 | 1,802 | 2 | 1,800 |
| 固定資産 | (66,423) | (67,391) | (968) |
| 有形固定資産 | (49,032) | (46,833) | (2,198) |
| 土地 | 21,406 | 18,840 | 2,566 |
| 投資その他の資産 | (16,488) | (19,666) | (3,178) |
| 投資有価証券 | 13,404 | 16,804 | 3,400 |
| 資 産 合 計 | 88,771 | 90,575 | 1,804 |

25

連結貸借対照表

(単位：百万円)

| 科 目 | 平成19年 9月末 | 平成19年 3月末 | 前期末比 増 減 |
|-----------|--------------|--------------|-------------|
| 流動負債 | (21,018) | (21,009) | (8) |
| 短期借入金 | 9,462 | 6,099 | 3,362 |
| 1年以内償還社債 | - | 3,000 | 3,000 |
| 固定負債 | (32,367) | (33,549) | (1,181) |
| 長期借入金 | 17,082 | 18,719 | 1,636 |
| 負 債 合 計 | 53,386 | 54,558 | 1,172 |
| 株主資本 | (30,111) | (30,103) | (7) |
| 評価・換算差額等 | (3,974) | (4,639) | (665) |
| 少数株主持分 | (1,299) | (1,273) | (26) |
| 純 資 産 合 計 | 35,385 | 36,016 | 631 |

26

有利子負債の状況

有利子負債（平成19年9月末）
265億4千4百万円

前期末比 4.6%減
12億7千4百万円減

27

連結キャッシュ・フロー

営業活動による
キャッシュ・フロー

2億6千6百万円増加

投資活動による
キャッシュ・フロー

2億6千1百万円減少

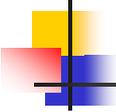
財務活動による
キャッシュ・フロー

16億5千8百万円減少

現金及び現金同等物

52億8千3百万円

28



平成20年3月期 通期業績予想

29

通期の連結業績予想



| | | | |
|-------|-------|-------------------|--------|
| 営業収益 | 572億円 | 前期比 14億7千2百万円増 | 2.6%増 |
| 営業利益 | 21億円 | 前期比 5億6千1百万円減 | 21.1%減 |
| 経常利益 | 28億円 | 前期比 3億5百万円増 | 12.2%増 |
| 当期純利益 | 11億円 | 前期比 16億8千3百万円減 | 60.5%減 |

30

事業セグメント別 営業収益(予想)

| | | | |
|-------------|--------------|-------------------|-------|
| 物流事業 | 510億6千万円 | 前期比 16億5千3百万円増 | 3.3%増 |
| 不動産事業 | 54億7千万円 | 前期比 2億4千万円減 | 4.2%減 |
| その他事業 | 6億7千万円 | 前期比 9百万円増 | 1.4%増 |
| 営業収益 | 572億円 | 前期比 14億7千2百万円増 | 2.6%増 |

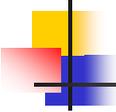
上記の営業収益には「セグメント間の内部売上高又は振替高」は含んでおりません。

31

事業セグメント別 営業利益(予想)

| | | | |
|-----------|-------------|------------------|--------|
| 物流事業 | 13億1千万円 | 前期比 1億4千7百万円減 | 10.1%減 |
| 不動産事業 | 24億5千万円 | 前期比 2億1千9百万円減 | 8.2%減 |
| その他事業 | 6千万円 | 前期比 2千5百万円増 | 71.4%増 |
| 計 | 38億2千万円 | 前期比 3億4千3百万円減 | 8.2%減 |
| 消去又は全社 | 17億2千万円 | 前期比 2億1千9百万円減 | |
| 合計 | 21億円 | 前期比 5億6千1百万円減 | 21.1%減 |

32



設備投資の状況

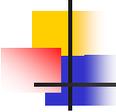
33

設備投資

当期における資金ベース投資額(見込)

| | |
|------------------------|-----------|
| ポートアイランド用地購入(総額26億円の内) | 1,300百万円 |
| 名古屋A号倉庫建設工事 | 1,030百万円 |
| 三郷営業所開設関連費用 | 150百万円 |
| 倉庫機能増強工事 | 210百万円 |
| 賃貸用ビル改修工事 | 100百万円 |
| 賃貸用マンション建設工事(総額約8億円の内) | 240百万円 |
| 車両等購入 | 370百万円 |
| その他 | 100百万円 |
| 合 計 | 3,500百万円 |
| (内、当中間期の投資額) | 2,515百万円) |

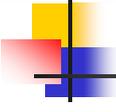
34



現在進行中の設備投資

35

物流事業



神戸ポートアイランドの倉庫建設

➔ 平成21年6月末の竣工を目標に
詳細設計中

36

不動産事業

賃貸用オフィスビル

「澁澤シティプレイス蛸殻町」建設決定

➡ 平成21年9月末の竣工を目標に推進中

「澁澤シティプレイス蛸殻町」の概要

| | |
|-------|--------------------------|
| 名 称 | : 澁澤シティプレイス蛸殻町 |
| 用 途 | : 賃貸用オフィスビル |
| 敷地面積 | : 2,895.37㎡ (875.85坪) |
| 延床面積 | : 15,753.00㎡ (3,220.00坪) |
| 構造・階数 | : 鉄骨造(制震構造)・地上7階・塔屋1階 |
| 取得価格 | : 約47億円(予定) |

37

配当予想

平成20年3月期 1株当たり配当金

| | |
|-------|-------|
| 中間配当金 | 3円50銭 |
|-------|-------|

| | |
|-----------|-------|
| 期末配当金(予想) | 3円50銭 |
|-----------|-------|

| | |
|-----------|-------|
| 年間配当金(予想) | 7円00銭 |
|-----------|-------|

38

中期経営計画「SUCCESS 2008」

物流事業の
収益力向上

保有資産の
有効活用

2008年度
(最終年度)
達成目標

連結営業収益 600億円

連結営業利益 30億円

連結経常利益 28億円

39



❌ 澁澤倉庫株式会社

本日は当社の中間決算説明会にご出席賜り
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、
企業価値の向上につと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