

# 平成20年(2008年)3月期 決算説明会

平成19年4月1日～平成20年3月31日

 澁澤倉庫株式会社

平成20年5月23日

## 経営成績

当期の経営成績に関する分析

## 経済の状況

アジア経済の成長を背景とした輸出の増加  
企業収益の改善  
底堅い設備投資

金融市場の混乱  
米国経済の減速  
住宅投資の減少  
原油高・原材料の価格上昇

**景気は一転して減速**

3

## 物流業界の状況

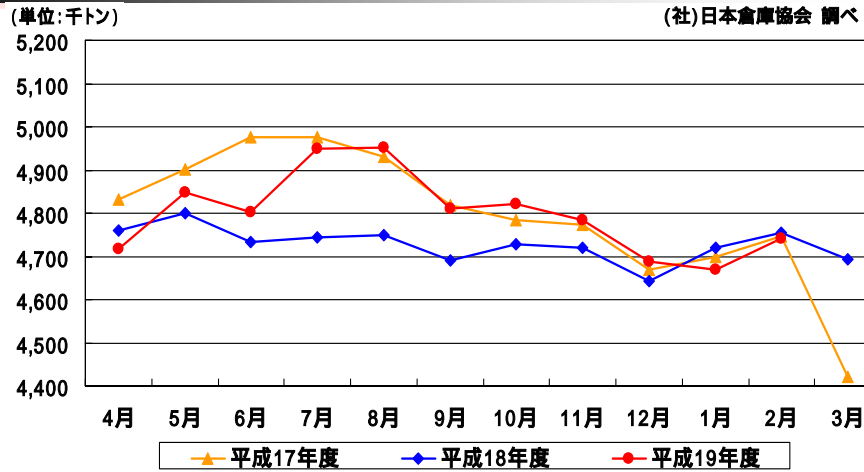
輸出入貨物の取扱いは堅調に推移

国内貨物の荷動きは鈍い  
物流の効率化への対応  
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**

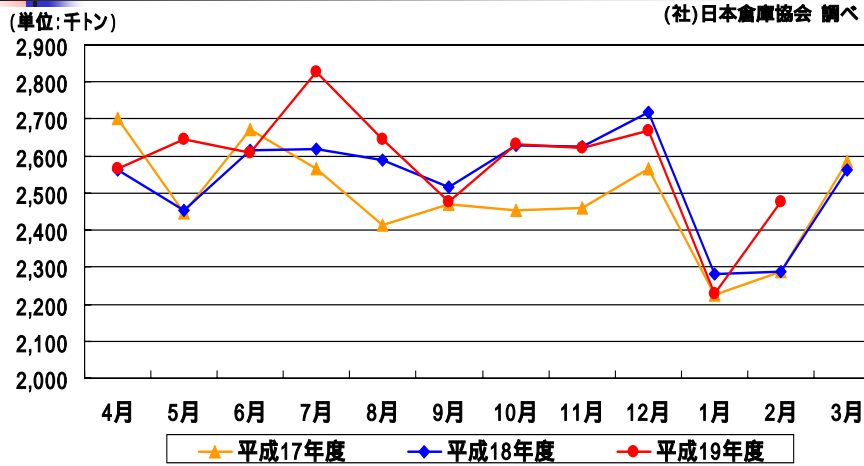
4

### 営業倉庫21社統計にみる倉庫業界 (21社 月末保管残高)



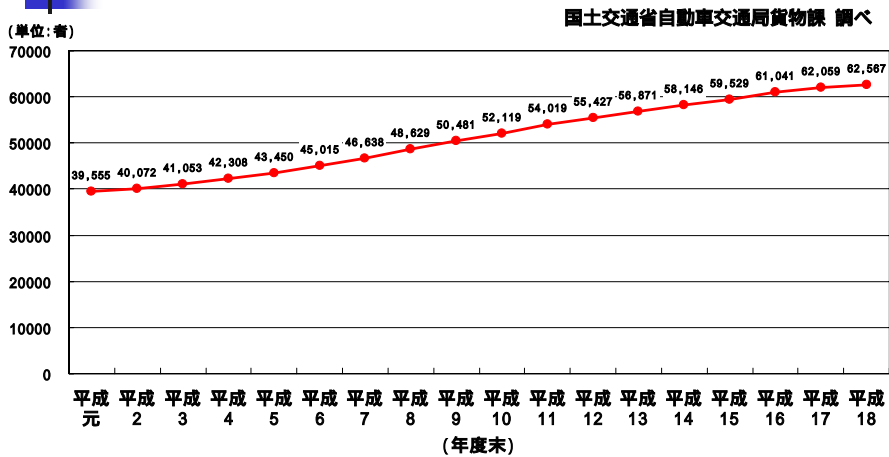
5

### 営業倉庫21社統計にみる倉庫業界 (21社 入庫高)



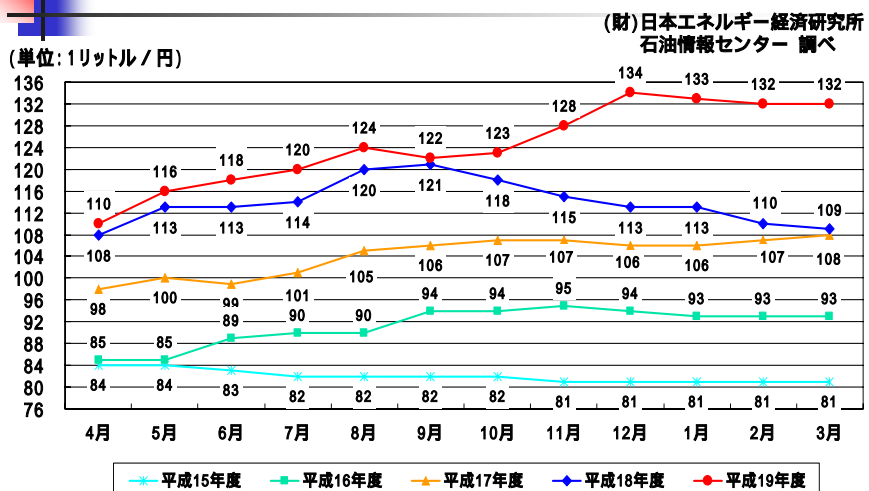
6

## トラック事業者数の推移



7

## 燃料油価格の推移 (軽油店頭現金価格 全国平均)



8

# 不動産賃貸業界の状況

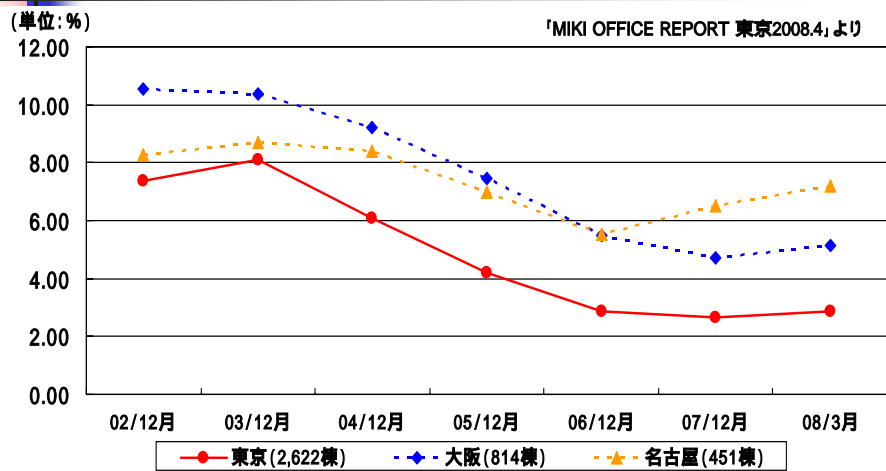
オフィス・スペースの空室率は低水準

賃料相場は緩やかな上昇傾向

市況は堅調さを維持

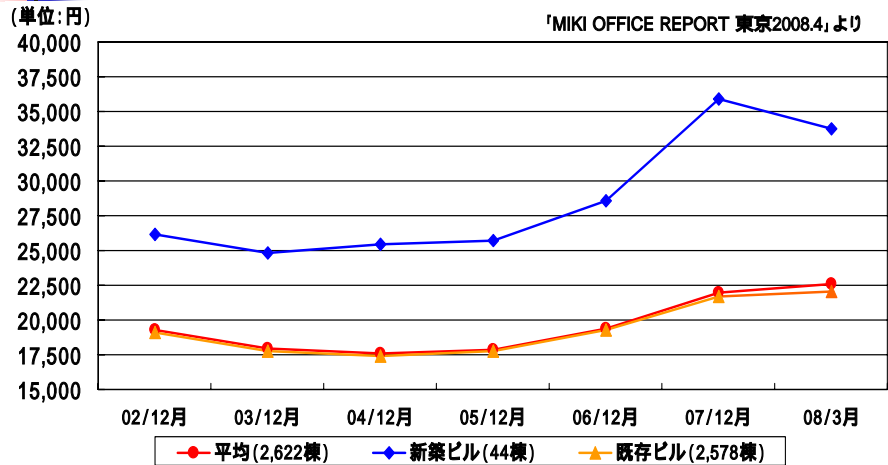
9

## 東京と大阪・名古屋のビジネス地区の 平均空室率の比較



10

## 東京ビジネス地区 平均賃料(坪当たり)の変化



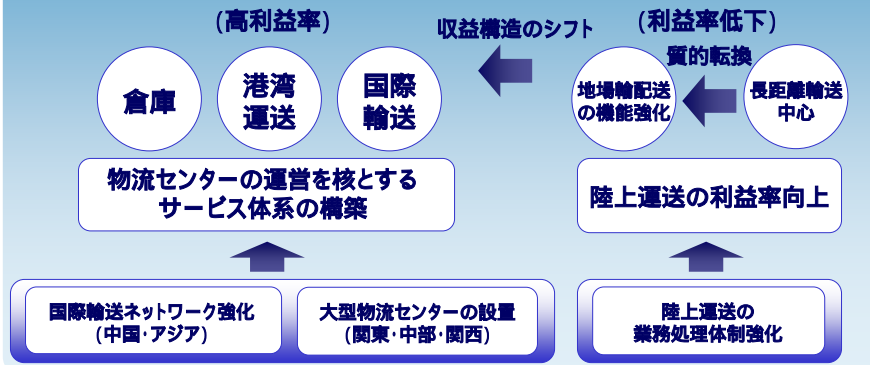
11

## 当社グループの取組

### 中期経営計画「SUCCESS 2008」

#### 物流事業

収益・利益拡大に向けて



12

## 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  
蘇州駐在員事務所の開設

13

## 当社グループの取組

### 中期経営計画「SUCCESS 2008」

#### 物流事業



三郷営業所



名古屋営業所 A号倉庫

14

## 当社グループの取組

### 中期経営計画「SUCCESS 2008」

#### 物流事業

##### トラック事業者増加による競争激化への対応策

差別化の推進 → 確かなサービス品質の提供

安全性優良事業所の認証取得 (18事業所)

グリーン経営(トラック運送事業)の認証取得 (14事業所)

エコステージの認証取得 (2事業所)

長距離輸送のフェリー航送

配車業務の統合

- 配車の効率化 → 運行効率の向上
- スケールメリットによる協力業者のコスト低減

15

## 当社グループの取組

### 中期経営計画「SUCCESS 2008」

#### 物流事業

##### 燃料油価格上昇への対応策

当社グループ会社での燃料油の共同購入

運行効率の向上(デジタルタコグラフ導入)

燃料費の顧客への転嫁

天然ガス車(4トン車)のトライアル導入

16



## 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」  
「(仮称)澁澤シティプレイス  
蛸殻町」建設着手

既存施設の高付加価値化  
(例：物流ビル → データセンター)

17

## 当社グループの取組

### 中期経営計画「SUCCESS 2008」

#### 不動産事業



ドミール菊川



(仮称)澁澤シティプレイス蛸殻町

18

## 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  
健全経営の維持

19

## 当期の連結経営成績

営業収益 566億6千万円

前期比 1.7%増  
9億3千2百万円増

営業利益 18億2千7百万円

前期比 31.3%減  
8億3千3百万円減

経常利益 32億5千8百万円

前期比 30.6%増  
7億6千3百万円増

当期純利益 9億9千4百万円

前期比 64.3%減  
17億8千9百万円減

20

## 事業セグメント別 営業収益

営業収益	566億6千万円	前期比	1.7%増 9億3千2百万円増
物流事業	505億7千6百万円	前期比	2.4%増 11億6千8百万円増
不動産事業	55億5百万円	前期比	3.6%減 2億4百万円減
その他事業	6億3千2百万円	前期比	4.4%減 2千9百万円減

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。

21

## 当期の連結経営成績

営業利益	18億2千7百万円	前期比	31.3%減 8億3千3百万円減
物流事業	10億5千5百万円	前期比	27.6%減 4億2百万円減
不動産事業	24億4千7百万円	前期比	8.3%減 2億2千2百万円減
その他事業	3千1百万円	前期比	11.7%減 4百万円減
消去又は全社	17億6百万円	前期比	2億4百万円増

22

## 当期の連結経営成績

<b>営業利益</b>	<b>18億2千7百万円</b>	<b>前期比</b>	<b>31.3%減</b>
			<b>8億3千3百万円減</b>

### 主な要因

- (+) 港湾運送業務と国際輸送業務の伸長による増
- (+) 「ドミール菊川」の寄与と一部賃貸施設の再稼働
- (-) 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
- (-) 流動化資産の処分に伴う不動産付帯収入の減 (平成19年3月期計上)

## 当期の連結経営成績

<b>経常利益</b>	<b>32億5千8百万円</b>	<b>前期比</b>	<b>30.6%増</b>
			<b>7億6千3百万円増</b>

<b>営業外収益</b>	<b>19億3千1百万円</b>	<b>前期比</b>	<b>14億1千7百万円増</b>
--------------	------------------	------------	-------------------

<b>営業外費用</b>	<b>4億9千9百万円</b>	<b>前期比</b>	<b>1億8千万円減</b>
--------------	-----------------	------------	----------------

## 当期の連結経営成績

特別損益 15億1千5百万円 前期比 39億7千9百万円減

### 主な要因

#### 特別利益

固定資産売却益 2億1千3百万円(前期比 25億6千3百万円減)

#### 特別損失

投資有価証券評価損 7億4千4百万円(前期比 7億4千4百万円増)

固定資産処分損 6億3千8百万円(前期比 5億5千5百万円増)

投資等損失引当金繰入額 2億9千2百万円(前期比 2億9千2百万円増)

減損損失 3千8百万円(前期比 3千8百万円増)

25

## 当期の連結経営成績

当期純利益 9億9千4百万円 前期比 64.3%減  
17億8千9百万円減

特別利益 前期比 26億円減

特別損失 前期比 13億7千8百万円増

法人税等 前期比 6億9千9百万円減

少数株主利益 前期比 7億2千6百万円減

前期の特別損益 +24億6千3百万円

26



## 物流事業の 業務別営業収益の概況

27

### 物流事業 ~ 倉庫業務 ~

一昨年6月に開設した安中営業所が通期寄与

昨年4月に新設した三郷営業所が稼働

昨年6月に竣工した名古屋営業所A号倉庫が稼働

保管料、荷役料ともに増加

営業収益 84億5千9百万円

前期比 11.8%増  
8億9千3百万円増

28

## 物流事業 ～ 港湾運送業務 ～

輸出入貨物の海貨荷捌業務が増加

在来船に係る船内荷役業務が好調

営業収益 65億8千3百万円

前期比 7.4%増  
4億5千万円増

29

## 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 287億2千7百万円

前期比 1.3%減  
3億7千1百万円減

30

## 物流事業 ～ 国際輸送業務 ～

物流合理化の影響で輸入航空貨物の取扱いが減少

中国を中心とした輸出貨物の取扱いが伸長

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 51億8千万円

前期比 10.9%増  
5億7百万円増

31

## 財務関連事項

32



## 連結貸借対照表

資産合計	832億2千8百万円	前期末比 73億4千7百万円減
負債合計	496億3百万円	前期末比 49億5千5百万円減
純資産合計	336億2千4百万円	前期末比 23億9千2百万円減
1株当たり純資産	427円33銭	前期末比 29円50銭減

33

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	平成20年 3月末	平成19年 3月末	前期末比 増 減
流動資産	( 21,015)	( 23,183)	( 2,168)
現金及び預金	6,130	9,702	3,572
受取手形及び取引先未収金	11,483	11,370	113
有価証券	600	2	598
固定資産	( 62,213)	( 67,391)	( 5,178)
有形固定資産	( 48,132)	( 46,833)	( 1,298)
土地	21,352	18,840	2,512
投資その他の資産	( 13,235)	( 19,666)	( 6,431)
投資有価証券	10,164	16,804	6,640
資 産 合 計	83,228	90,575	7,347

34

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	平成20年 3月末	平成19年 3月末	前期末比 増 減
流動負債	( 18,733)	( 21,009)	( 2,275)
短期借入金	8,850	6,099	2,751
1年以内償還社債	-	3,000	3,000
固定負債	( 30,869)	( 33,549)	( 2,679)
長期借入金	16,868	18,719	1,850
負債合計	49,603	54,558	4,955
株主資本	( 30,485)	( 30,103)	( 382)
評価・換算差額等	( 2,012)	( 4,639)	( 2,627)
少数株主持分	( 1,126)	( 1,273)	( 146)
純資産合計	33,624	36,016	2,392

35

## 有利子負債の状況

有利子負債（平成19年3月末）  
278億1千8百万円

前期末比 15.9%減  
52億6千2百万円減



有利子負債（平成20年3月末）  
257億1千9百万円

前期末比 7.5%減  
20億9千9百万円減

36

## 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 14億5千6百万円増加

投資活動による  
キャッシュ・フロー 8億7千9百万円減少

有形固定資産の取得による支出の増加

財務活動による  
キャッシュ・フロー 27億5千1百万円減少

社債の償還、長期借入金の約定返済等による支出増加

現金及び現金同等物の  
期末残高 47億4千4百万円

37

## 平成21年3月期 通期業績予想

38

## 通期の連結業績予想

営業収益	585億円	前期比 18億3千9百万円増	3.2%増
営業利益	27億円	前期比 8億7千2百万円増	47.7%増
経常利益	24億3千万円	前期比 8億2千8百万円減	25.4%減
当期純利益	13億3千万円	前期比 3億3千5百万円増	33.8%増

39

## 事業セグメント別 営業収益(予想)

物流事業	523億3千万円	前期比 17億5千3百万円増	3.5%増
新規物流拠点の寄与			
不動産事業	55億1千万円	前期比 5千7百万円増	1.1%増
一部施設の高度利用と賃料値上げ			
その他事業	6億6千万円	前期比 2千8百万円増	4.5%増
営業収益	585億円	前期比 18億3千9百万円増	3.2%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」は含んでおりません。

40

## 事業セグメント別 営業収益(予想)

物流事業	523億3千万円	前期比 17億5千3百万円増	3.5%増
倉庫業務	94億円	前期比 9億4千万円増	11.1%増
港湾運送業務	68億8千万円	前期比 2億9千6百万円増	4.5%増
陸上運送業務	292億8千万円	前期比 5億5千2百万円増	1.9%増
国際輸送業務	52億6千万円	前期比 7千9百万円増	1.5%増
その他物流業務	15億1千万円	前期比 1億1千5百万円減	7.1%減

## 事業セグメント別 営業利益(予想)

物流事業	17億2千万円	前期比 6億6千4百万円増	63.0%増
不動産事業	26億1千万円	前期比 1億6千2百万円増	6.7%増
その他事業	3千万円	前期比 1百万円減	4.5%減
計	43億6千万円	前期比 8億2千6百万円増	23.4%増
消去又は全社	16億6千万円	前期比 4千6百万円増	
合計	27億円	前期比 8億7千2百万円増	47.7%増

## 事業セグメント別 営業利益(予想)

### 営業利益27億円達成への道筋

平成20年3月期 営業利益	1,827百万円
新規物流拠点の本稼働	281百万円
既存の物流・不動産業務の増益要素	300百万円
固定資産の取得一時費用減	80百万円
内部統制構築のための費用減	100百万円
減価償却費の減	160百万円
↓	
平成21年3月期 営業利益	2,700百万円

43

## 中期経営計画「SUCCESS 2008」進捗状況

	中期経営計画 目標数値	平成21年3月期 予想	増 減
営業収益	600億円	585億円	15億円
営業利益	30億円	27億円	3億円
経常利益	28億円	24億3千万円	3億7千万円

### 営業利益30億円に届かない主な理由

(仮称)澁澤シティプレイス蛸殻町建設計画前倒し	
三郷倉庫の賃借料(トランクのみ)	1億3千7百万円
代替事務所の日本橋小網町ビル賃借料	8千8百万円
内部統制関連費用	7千万円

44



# 設備投資の状況

45

## 設備投資

### 平成20年3月期における資金ベース投資額

ポートアイランド用地購入 (総額26億円の内)	1,318百万円
名古屋A号倉庫建設工事	1,025百万円
三郷営業所開設関連費用	157百万円
倉庫機能増強工事	200百万円
賃貸用ビル改修工事	130百万円
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	366百万円
その他	134百万円
合 計	3,570百万円
(内、当中間期までの投資額)	2,515百万円)

46

## 設備投資

### 平成21年3月期における資金ベース投資額(見込)

ポートアイランド新倉庫建設工事 (総額約64億円予定)	1,360百万円
(仮称)澁澤シティプレイス蛸殻町建設工事 (総額約47億円予定)	1,415百万円
倉庫機能増強工事等	143百万円
賃貸用ビル改修工事用	85百万円
車両等購入	351百万円
その他	46百万円
合 計	3,400百万円

47

## 現在進行中の設備投資

48



## 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

#### 神戸ポートアイランド新倉庫概要

建築面積：	約16,000㎡ (約 4,800坪)
倉庫床面積：	約49,000㎡ (約14,800坪)
構造・階数：	RC造(一部S造)・ 倉庫4階・事務所7階・塔屋1階
工事金額：	約64億円(予定)

49

## 不動産事業

### 賃貸用オフィスビル

「(仮称)澁澤シティプレイス蛸殻町」着工

➔ 平成21年9月末の竣工予定

#### 「(仮称)澁澤シティプレイス蛸殻町」の概要

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：	約15,500㎡ (約4,600坪)
賃貸面積：	約10,660㎡ (約3,220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)

50

## 配当の状況

平成19年3月期 1株当たり年間配当金	8円00銭
---------------------	-------

(内訳) 1株当たり配当金	6円00銭
---------------	-------

1株当たり記念配当金	2円00銭
------------	-------

平成20年3月期 1株当たり年間配当金(予定)	7円00銭
-------------------------	-------

平成21年3月期 1株当たり年間配当金(予想)	7円00銭
-------------------------	-------

51

## ❌ 澁澤倉庫株式会社

本日は当社の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