

平成24年3月期 決算説明会資料

平成24年5月2日

三菱倉庫株式会社

- 1.平成24年3月期 決算の要約
- 2.平成24年3月期 連結経営成績(連結損益計算書)
- 3.平成24年3月期 連結財政状態(連結貸借対照表)
- 4.平成25年3月期 連結業績予想
5. その他の情報

1.平成24年3月期 決算の要約

1.平成24年3月期 決算の要約

1-1 経営環境と施策

1-2 連結決算の範囲

1-3 連結経営成績 セグメント別内訳

1-4 連結財政状態

1-5 キャッシュ・フローの状況

1-1-1 経営環境と施策

当期の経営環境

世界経済は、米国で緩やかな回復が続いたものの、中国など新興国で成長が鈍化し、欧州では債務危機を背景に景気の停滞感が強まった

わが国経済は、東日本大震災の影響により輸出や生産が減少し、個人消費も落ち込むなど、景気の減速感が強まったものの、その後政策効果等により持ち直しの動きが見られた

倉庫及び港湾運送等物流業界

輸入貨物が増加しているものの、輸出貨物の減少や物流合理化の影響を受ける

不動産業界

賃貸オフィスビルの空室率が改善せず一部に賃料の低下が見られる

1-1-2 経営環境と施策

当社の施策

物流事業

医薬品等の配送センター業務の拡大、
海外拠点の拡充等



【大阪/茨木3号配送センター】

不動産事業

テナントの確保及び
賃料水準の維持・向上



【横浜ダイヤビル】

コスト管理の徹底と業務の効率化

Jupiter Global Limited

物流事業の拡充を図るため、日本航空㈱及び同社子会社のJupiter Global Limitedとの間で三社間業務提携契約を締結するとともに平成23年8月下旬にJupiter Global Limitedによる第三者割当増資を引き受けたため、同社は第2四半期末から当社の持分法適用の関連会社に加わった

1-2-1 連結決算の範囲

	平成23年3月期	平成24年3月期	前期比
子会社	54社 (物流45/不動産9)	55社 (物流46/不動産9)	+1社 (物流1)
うち連結子会社	47社 (物流40/不動産7)	48社 (物流41/不動産7)	+1社 (物流1)
うち持分法適用会社	— (—)	— (—)	増減なし
関連会社	11社 (物流10/不動産1)	14社 (物流13/不動産1)	+3社 (物流3)
うち持分法適用会社	2社 (物流2)	3社 (物流3)	+1社 (物流1)



医薬品輸配送の品質向上を図り医薬品専門運送子会社DPネットワーク(株)を設立し連結子会社へ組入れ、MLC ITL LOGISTICS (ベトナムにおいて合弁会社設立) ほか1社が関連会社に加わり、第三者割当増資引き受けにより Jupiter Global Limited が持分法適用関連会社に加わる

1-2-2 連結子会社一覧

物流事業

連結子会社（41社）

東 北 菱 倉 運 輸 (株)
 埼 菱 サ ー ビ ス (株)
 ※ D P ネ ッ ト ワ ー ク (株)
 東 京 ダ イ ヤ サ ー ビ ス (株)
 ダ イ ヤ 情 報 シ ス テ ム (株)
 菱 倉 運 輸 (株)
 ユ ニ ト ラ ン ス (株)
 京 浜 内 外 フ ォ ワ ー デ ィ ン グ (株)
 東 菱 企 業 (株)
 富 士 物 流 (株)
 東 京 重 機 運 輸 (株)
 エ ス アイ アイ ・ ロ ジ ス テ ィ ク ス (株)
 富 士 物 流 オ ペ レ ー シ ョ ン ズ (株)
 富 士 物 流 サ ポ ー ト (株)
 金 港 サ ー ビ ス (株)
 中 部 貿 易 倉 庫 (株)
 名 菱 企 業 (株)
 菱 洋 運 輸 (株)
 旭 菱 倉 庫 (株)
 阪 菱 企 業 (株)
 長 門 海 運 (株)

神 菱 港 運 (株)
 内 外 フ ォ ワ ー デ ィ ン グ (株)
 九 州 菱 倉 運 輸 (株)
 門 菱 港 運 (株)
 博 菱 港 運 (株)
 西 邦 海 運 (株)
 佐 菱 サ ー ビ ス (株)
 米 国 三 菱 倉 庫 会 社
 加 州 三 菱 倉 庫 会 社
 欧 州 三 菱 倉 庫 会 社
 富 士 物 流 ヨ ー ロ ッ パ 会 社
 上 海 菱 華 倉 庫 運 輸 有 限 公 司
 富 士 国 際 貨 運 (中 国) 有 限 公 司
 富 士 物 流 (大 連 保 税 区) 有 限 公 司
 富 士 物 流 (上 海) 有 限 公 司
 香 港 三 菱 倉 庫 会 社
 富 士 物 流 (香 港) 会 社
 泰 国 三 菱 倉 庫 会 社
 イ ン ド ネ シ ア 三 菱 倉 庫 会 社
 富 士 物 流 マ レ ー シ ア 会 社

持分法適用会社（3社）

日 本 コ ン テ ナ ・ タ ー ミ ナ ル (株) ※ JUPITER GLOBAL LIMITED
 (株) 草 津 倉 庫

不動産事業

連結子会社（7社）

ダ イ ヤ ビ ル テ ッ ク (株)
 横 浜 ダ イ ヤ ビ ル マ ネ ジ メ ン ト (株)
 中 貿 開 発 (株)
 名 古 屋 ダ イ ヤ ビ ル テ ッ ク (株)
 大 阪 ダ イ ヤ ビ ル テ ッ ク (株)
 神 戸 ダ イ ヤ サ ー ビ ス (株)
 神 戸 ダ イ ヤ メ ン テ ナ ン ス (株)

※は新規連結子会社である

※は新規持分法適用会社である

1-3-1 連結経営成績

(単位:百万円)

	平成23年 3月期	平成24年 3月期	前期比		当期の対外 発表予想*	当期の対外発表 予想との比較	
営業収益	175,879	203,697	+27,818	+15.8%	202,000	+1,697	+0.8%
営業利益	12,164	12,533	+369	+3.0%	12,400	+133	+1.1%
経常利益	13,688	14,508	+820	+6.0%	13,900	+608	+4.4%
当期純利益	6,973	7,564	+591	+8.5%	7,800	△235	△3.0%

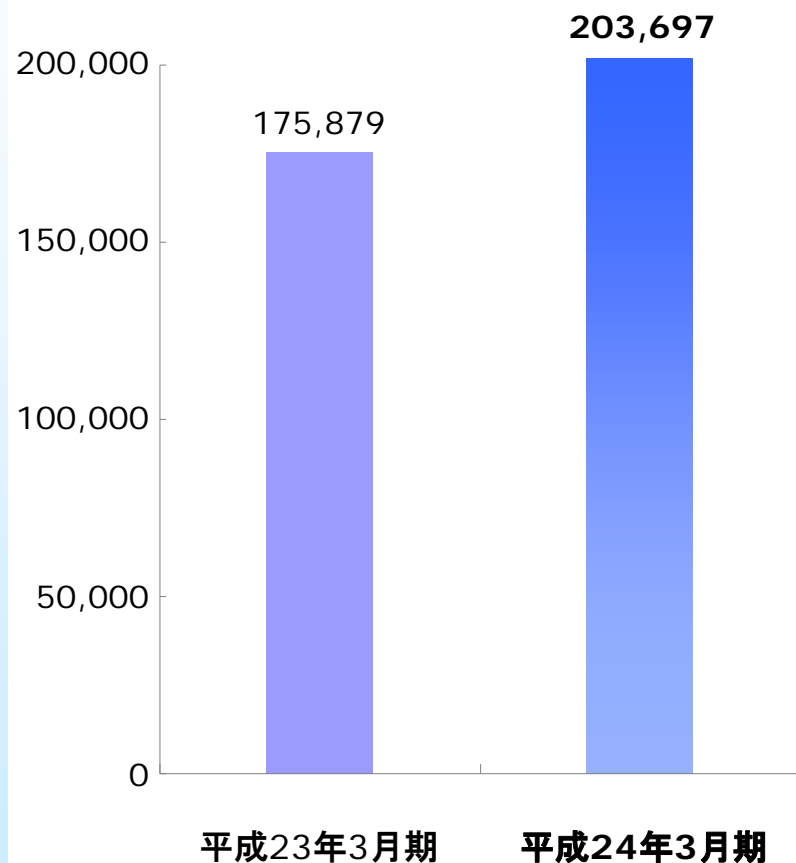
* 当期の対外発表予想は、平成23年4月28日発表の予想数値です

- 営業収益** : 物流事業で倉庫、陸上運送及び国際運送取扱の各事業において貨物取扱量が増加したほか、前期後半から富士物流(株)等が連結子会社に加わったこともあり収入が増加し、不動産事業でオフィスビル等の需要減退の影響を受けたもののマンション販売収入の計上等により収入が増加したため、全体で約16%の増収
- 営業利益** : 物流及び不動産の両事業で増益となったので、全体で3%の増益
- 経常利益** : 受取配当金の増加もあり、6%の増益
- 当期純利益** : 前期に東日本大震災の被災による地震災害損失を特別損失に計上したほか、固定資産処分損等の特別損失が減少したため、税制改正による法人実効税率引下げに伴う繰延税金資産の取り崩しがあったものの、約9%の増益

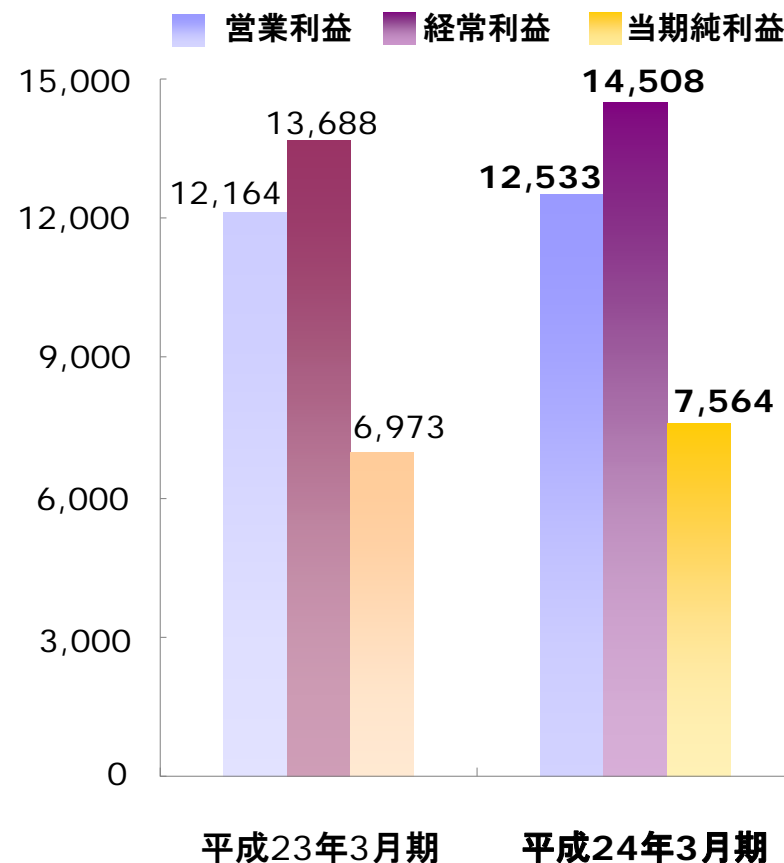
1-3-2 連結經營成績

(單位: 百万円)

營業收益



利益推移



1-3-3 セグメント別内訳 ①営業収益

(単位:百万円)

	平成23年3月期		平成24年3月期		前期比	
	金額	【構成比率】	金額	【構成比率】	増減	増減率
物流事業	140,064	【79%】	158,316	【77%】	+18,252	+13.0%
不動産事業	37,328	【21%】	47,076	【23%】	+9,748	+26.1%
内部取引消去	△1,513	—	△1,695	—	△182	—
計	175,879	—	203,697	—	+27,818	+15.8%

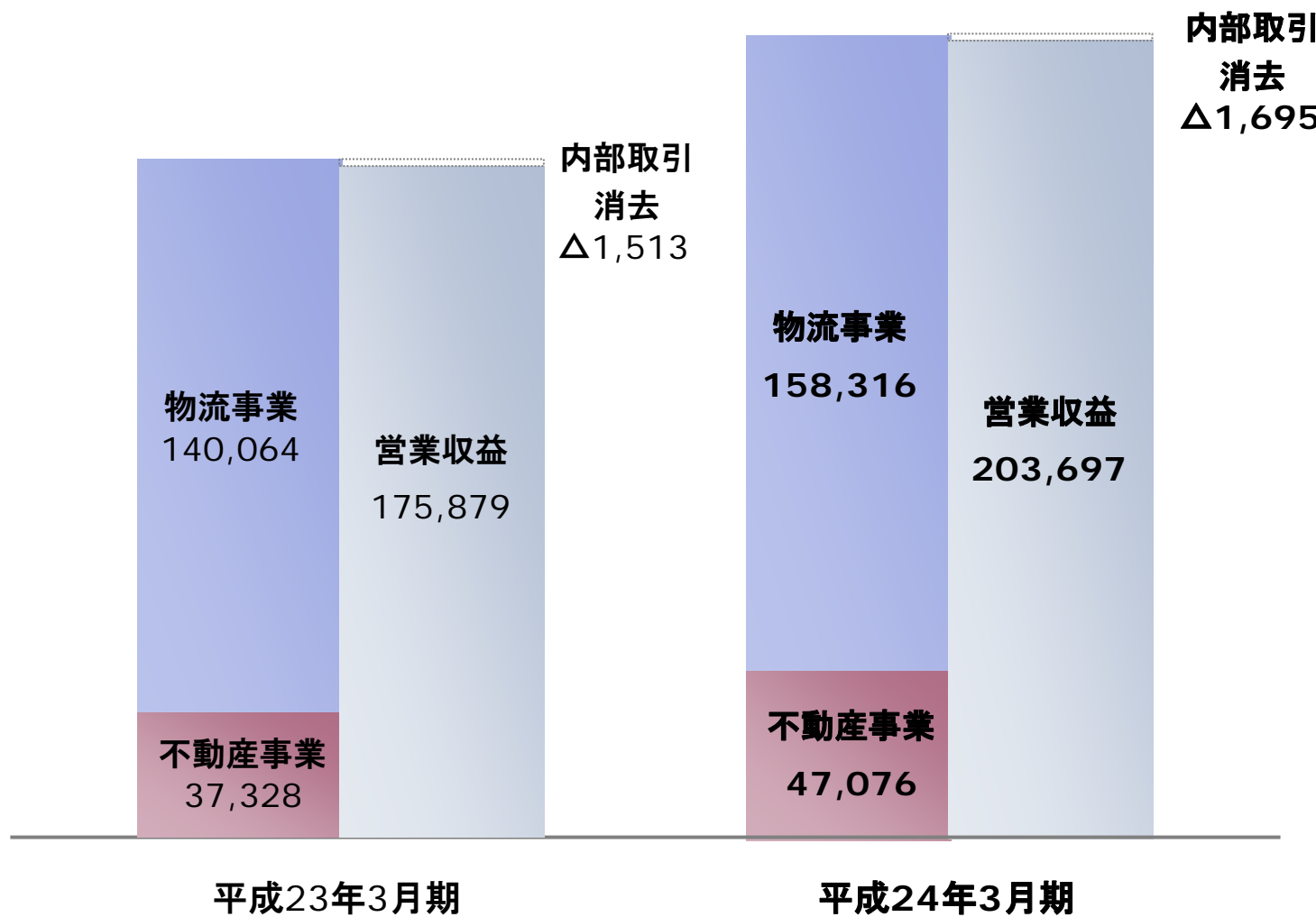
* 【 】内の数値は、物流事業と不動産事業の合計を100%とした構成比率を示します

物流事業 : 倉庫、陸上運送及び国際運送取扱の各事業において、貨物取扱量が増加したほか、富士物流㈱等の寄与もあり、全体で13%の増収

不動産事業 : 主力の不動産賃貸事業で、オフィスビル等の需要減退の影響を受けたものの、マンション販売事業で販売収入を計上したため、全体で約26%の増収

1-3-4 セグメント別内訳 ①営業収益

(単位: 百万円)



1-3-5 セグメント別内訳 ②営業利益

(単位:百万円)

	平成23年3月期		平成24年3月期		前期比	
	金額	比率	金額	比率	金額	比率
物流事業	4,974	【31%】	5,019	【30%】	+45	+0.9%
不動産事業	11,107	【69%】	11,620	【70%】	+512	+4.6%
親会社 一般管理費	△3,917	—	△4,107	—	△189	—
計	12,164	—	12,533	—	+369	+3.0%

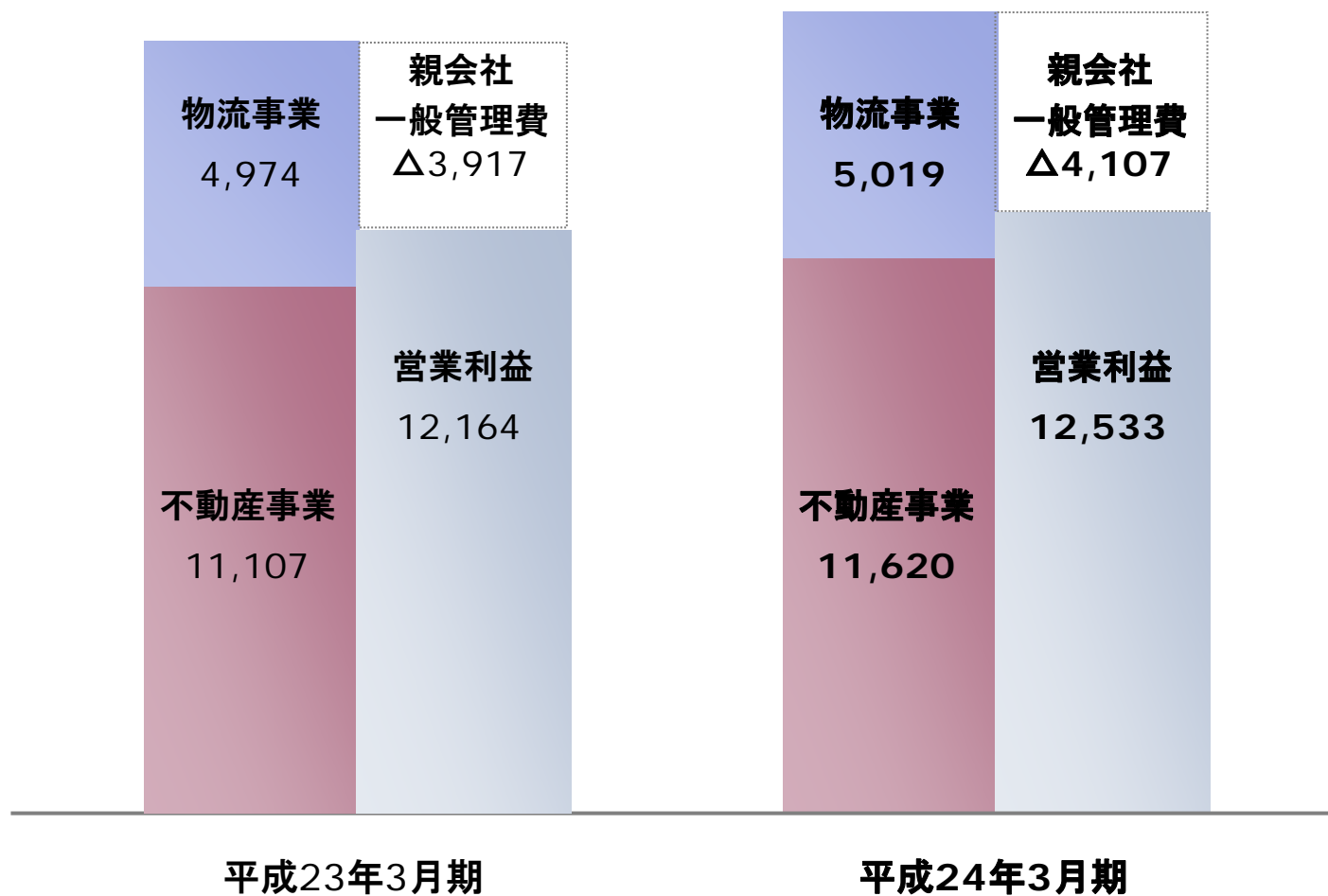
* 【 】内の数値は物流事業と不動産事業の合計を100%とした構成比率を示します

物流事業 : 営業費用において、貨物取扱量の増加や富士物流㈱等の連結子会社組入れに伴い作業運送委託費、人件費、施設賃借費等が増加したものの、営業利益は、約1%の増益

不動産事業 : 営業費用において、定率法計算によるオフィスビル等の減価償却費の減少もあり、不動産販売原価を計上したものの、営業利益は、約5%の増益

1-3-6 セグメント別内訳 ②営業利益

(単位:百万円)



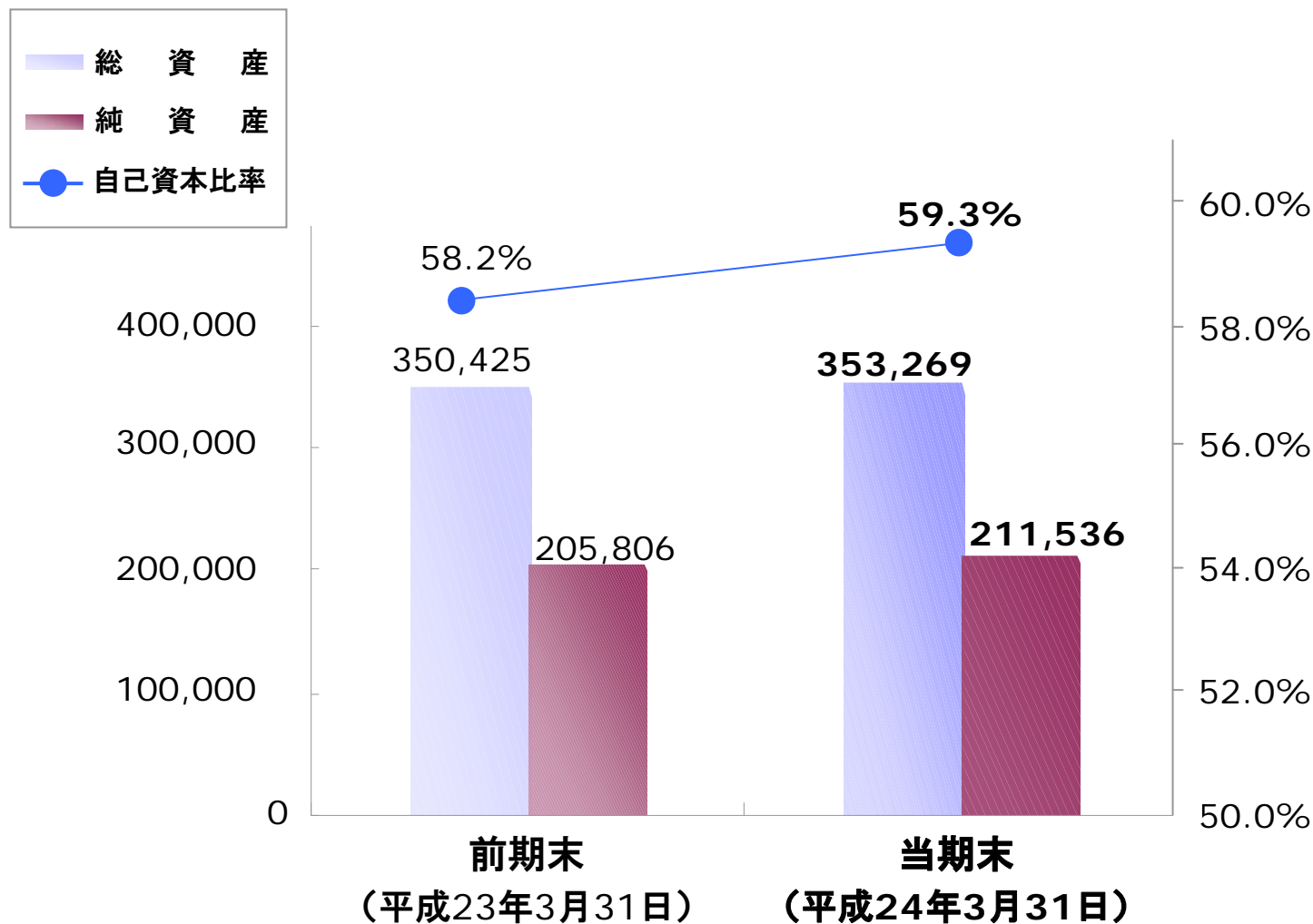
1-4-1 連結財政状態

(単位: 百万円)

	前期末 平成23年 3月31日	当期末 平成24年 3月31日	前期末比	主な要因
総資産	350,425	353,269	+2,844 +0.8%	主として減価償却により「建物及び構築物」が減少したものの、当期末月のマンション販売収入の計上に伴い「営業未収金」が増加
純資産	205,806	211,536	+5,729 +2.8%	主として当期純利益の計上により「利益剰余金」が増加
自己資本比率	58.2%	59.3%	+1.1	

1-4-2 連結財政状態

(単位:百万円)



1-5-1 キャッシュ・フローの状況

(単位: 百万円)

	平成24年 3月期	主な要因
期首残高(平成23年4月1日)	25,349	
期中増減額	+2,067	
営業活動によるキャッシュ・フロー	+14,630	当期純利益、減価償却による資金留保等により、146億円の増加
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,478	固定資産の取得による支出や投資有価証券の取得による支出等により、124億円の減少
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6	社債の発行による収入等があったものの、社債の償還による支出、借入金の返済による支出、配当金の支払もあり、6百万円の減少
換算差額	△78	
期末残高(平成24年3月31日)	27,416	期首残高に比べ、21億円の増加

1-5-2 キャッシュ・フローの状況（前期比較）

（単位：百万円）

	平成23年 3月期	平成24年 3月期	前期比	主な要因
期首残高	28,159	25,349	△2,810	
期中増減額	△2,848	+2,067	+4,915	
営業活動による キャッシュ・フロー	+15,650	+14,630	△1,019	税金等調整前当期純利益及び減価償却による資金留保が増加したものの、マンション販売に係る売上債権の増加により、前期を下回った
投資活動による キャッシュ・フロー	△14,236	△12,478	+1,758	富士物流㈱株式取得による支出があった前期を上回った
財務活動による キャッシュ・フロー	△4,100	△6	+4,093	社債の発行による収入により前期を上回った
換算差額	△161	△78	+83	
非連結子会社との 合併に伴う増加額	+38	—	△38	
期末残高	25,349	27,416	+2,067	

2.平成24年3月期 連結経営成績（連結損益計算書）

2.平成24年3月期 連結経営成績(連結損益計算書)

2-1 連結損益計算書

2-2 営業収益の内訳

2-3 営業原価の内訳

2-1-1 連結損益計算書

(単位:百万円)

	平成23年3月期	平成24年3月期	前期比	
			増減額	増減率
営業収益	175,879	203,697	+27,818	+15.8%
営業原価	155,831	181,645	+25,813	+16.6%
営業総利益	20,047	22,052	+2,004	+10.0%
販売費及び一般管理費	7,883	9,519	+1,635	+20.7%
営業利益	12,164	12,533	+369	+3.0%
営業外収益	2,481	2,868	+387	
営業外費用	956	893	△63	
経常利益	13,688	14,508	+820	+6.0%
特別利益	12	437	+425	
特別損失	2,260	1,180	△1,080	
税金等調整前当期純利益	11,439	13,766	+2,326	+20.3%
法人税等	4,390	6,223	+1,832	
少数株主損益調整前当期純利益	7,049	7,543	+493	+7.0%
少数株主損益	76	△21	△97	
当期純利益	6,973	7,564	+591	+8.5%

2-2-1 営業収益の内訳

(単位:百万円)

	平成23年 3月期	平成24年 3月期	前期比		主な要因
営業収益	175,879	203,697	+27,818	+15.8%	
倉庫保管料	18,401	21,326	+2,924	+15.9%	保管残高が増加したほか、富士物流連結が寄与
倉庫荷役料	12,447	14,927	+2,479	+19.9%	貨物取扱量が増加したほか、富士物流連結が寄与
陸上運送料	32,568	39,776	+7,207	+22.1%	
港湾荷役料	18,973	17,460	△1,513	△8.0%	コンテナ貨物等の取扱が減少
国際運送取扱料	43,461	47,142	+3,681	+8.5%	為替円高や海上運賃単価下落の影響等があったものの、輸入貨物の貨物取扱量が増加したほか、富士物流連結が寄与
不動産賃貸料	34,126	32,700	△1,426	△4.2%	オフィスビル等の需要減退の影響
その他	15,900	30,365	+14,464	+91.0%	マンション販売事業で首都圏の新規販売物件が寄与したほか、物流事業で富士物流連結が寄与

2-3-1 営業原価の内訳

(単位: 百万円)

	平成23年	平成24年	前期比		主な要因
	3月期	3月期			
営業原価	155,831	181,645	+25,813	+16.6%	
作業運送委託費	73,656	82,459	+8,803	+12.0%	富士物流連結も含めた物流事業の貨物取扱量の増加による
人件費	30,103	33,690	+3,587	+11.9%	富士物流連結等による増加
施設賃借費	7,200	8,221	+1,021	+14.2%	富士物流連結等による増加
減価償却費	13,312	13,119	△193	△1.5%	物流事業で富士物流連結により増加したものの、不動産事業でオフィスビル等における定率法計算に伴う逡減により減少
その他	31,559	44,154	+12,594	+39.9%	富士物流連結のほか、不動産事業で不動産販売原価を計上

3.平成24年3月期 連結財政状態（連結貸借対照表）

3.平成24年3月期 連結財政状態（連結貸借対照表）

3-1 資産の部

3-2 負債の部/純資産の部

3-1-1 資産の部

(単位:百万円)

	平成23年 3月末	平成24年 3月末	前期末比	主な要因
資産の部	350,425	353,269	+2,844	
うち現金及び預金	22,779	23,812	+ 1,033	【増加】 当期の営業活動・減価償却等による資金留保、第12回及び第13回無担保社債の発行による増加等 【減少】 Jupiter Global Limited株式取得、第8回無担保社債の償還、譲渡性預金による運用額増加、法人3税納付、設備投資、配当金支払による減少等
受取手形及び営業未収金	30,107	41,623	+ 11,516	当期末月のマンション販売代金未収計上による増加
有価証券	3,000	5,000	+2,000	譲渡性預金による運用額増加
販売用不動産	7,234	2,498	△ 4,736	当期末月のマンション販売による減少
流動資産/その他	5,437	4,413	△ 1,024	主として差入保証金の返還による減少
建物及び構築物	109,502	100,733	△ 8,769	減価償却による減少により、全体として減少
土地	61,281	66,068	+ 4,787	埼玉における倉庫用地購入による増加
投資有価証券	80,249	79,095	△ 1,153	当社保有株式の時価が全体として減少

3-2-1 負債の部／純資産の部

(単位: 百万円)

	平成23年3月末	平成24年3月末	前期末比	主な要因
負債の部	144,619	141,733	△2,885	
うち支払手形及び 営業未払金	19,373	20,876	+1,502	当期末月のマンション販売収入の計上に伴い工事費等の営業未払金が増加
災害損失引当金	600	—	△600	東日本大震災に係る復旧工事等の完了に伴う取崩し
流動負債/その他	10,656	12,540	+1,884	主として預り保証金の長期からの振替
1年内償還予定 の社債	5,000	—	△5,000	第8回無担保社債の償還及び 第12回及び第13回無担保社債の発行
社債	19,000	29,000	+10,000	
短期借入金	15,328	15,800	+471	
長期借入金	12,188	8,990	△3,197	約定弁済の進捗に伴う減少
長期預り金	29,362	23,802	△5,559	主として預り保証金の短期への振替
繰延税金負債	13,315	10,747	△2,568	保有株式の時価低下に伴い評価差額が減少したほか、税制改正による法人実効税率の引下げにより後払い税金相当額が減少
純資産の部	205,806	211,536	+5,729	
うち利益剰余金	139,321	144,782	+5,460	当期純利益の計上による

4. 平成25年3月期（平成24年度）連結業績予想

4. 平成25年3月期 連結業績予想

4-1 営業収益予想

4-2 営業原価予想

4-3 利益予想

4-1-1 営業収益予想

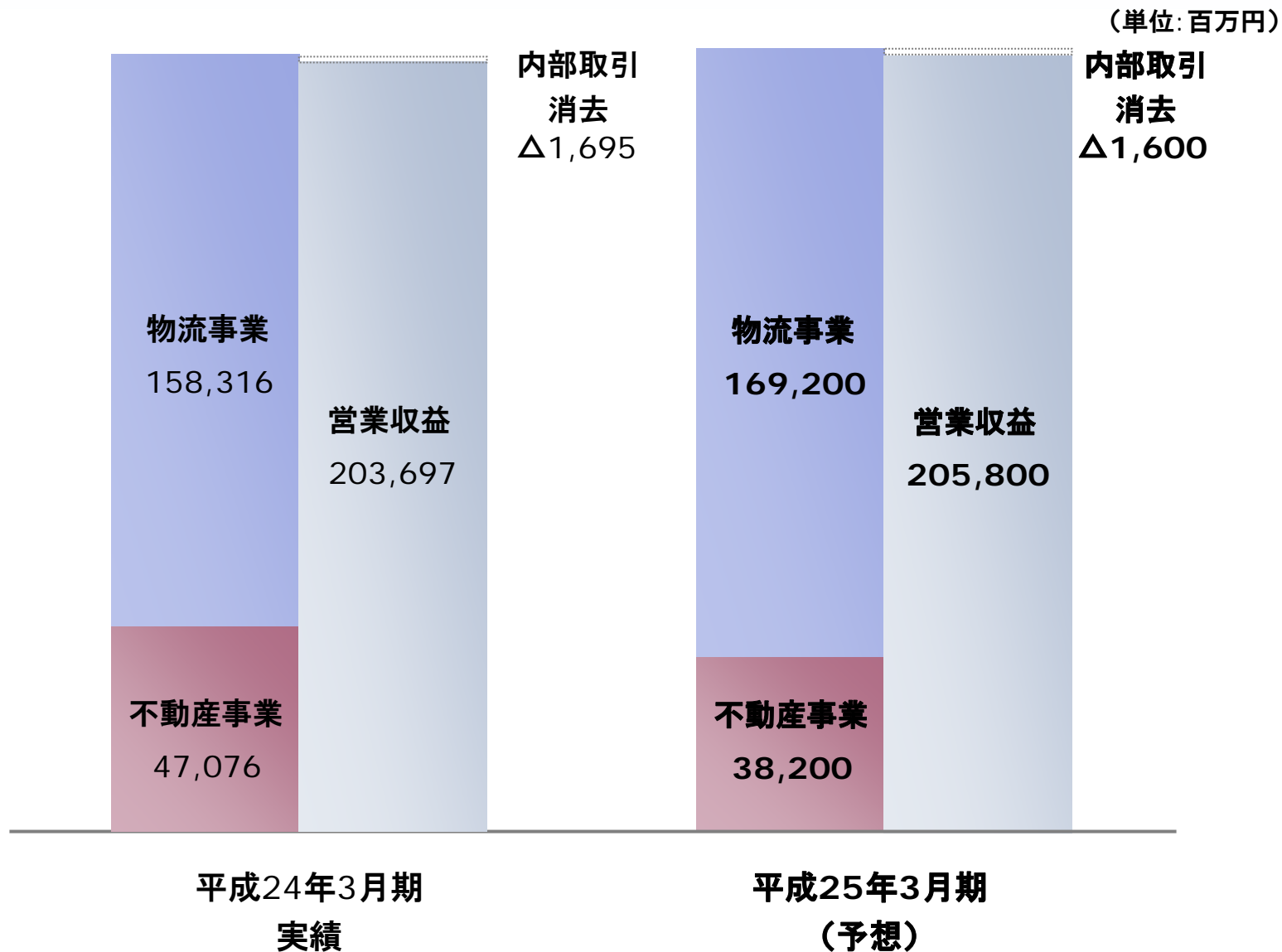
(単位: 百万円)

	平成24年3月期 実績	平成25年3月期			比較増減 (通期)	
		上半期予想	下半期予想	通期予想		
営業収益	203,697	102,100	103,700	205,800	+2,102	+1.0%
物流事業	158,316	85,600	83,600	169,200	+10,883	+6.9%
不動産事業	47,076	17,300	20,900	38,200	△8,876	△18.9%
セグメント間 取引消去	△1,695	△ 800	△ 800	△1,600	+95	—

物流事業 : 倉庫、陸上運送の両事業における配送センター業務の拡大、港湾運送事業及び国際運送取扱事業における取扱貨物の回復により増収が見込まれる
不動産事業 : 主力の不動産賃貸事業で引き続き需給不均衡の影響を受けるほか、マンション販売物件の減少等により減収が見込まれる

営業収益全体で増収の見込み

4-1-2 営業収益予想



4-2-1 営業原価予想

(単位:百万円)

	平成24年3月期 実績	平成25年3月期			比較増減(通期)	
		上半期予想	下半期予想	通期予想		
営業原価	181,645	91,100	92,500	183,600	+1,954	+1.1%
販売費及び 一般管理費	9,519	4,800	4,700	9,500	△19	△0.2%

物流事業において、貨物取扱量の増加に伴い作業運送委託費等が増加するため、不動産事業において、マンション販売物件の減少に伴い不動産販売原価等が減少するほか、減価償却費の減少が見込まれるものの、全体として増加が予想される。

販売費及び一般管理費は、当期並みが予想される。

4-3-1 利益予想

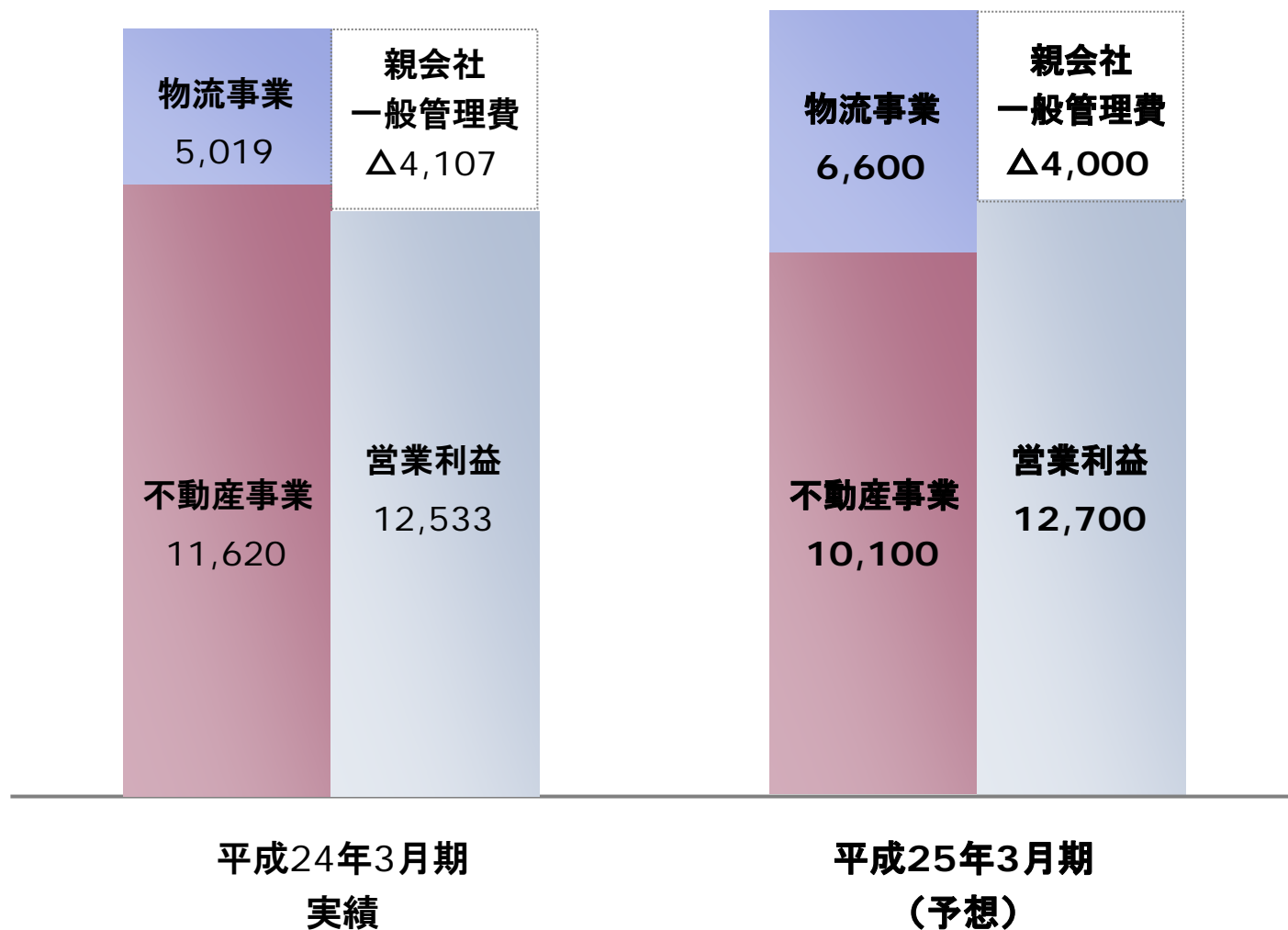
(単位: 百万円)

	平成24年3月期 実績	平成25年3月期			比較増減 (通期)	
		上半期予想	下半期予想	通期予想		
営業利益	12,533	6,200	6,500	12,700	+166	+1.3%
物流事業	5,019	3,400	3,200	6,600	+1,580	+31.5%
不動産事業	11,620	4,800	5,300	10,100	△1,520	△13.1%
親会社 一般管理費	△4,107	△2,000	△2,000	△4,000	+107	
経常利益	14,508	7,300	7,400	14,700	+191	+1.3%
当期純利益	7,564	4,100	4,100	8,200	+635	+8.4%

営業利益 : 物流事業で増益となるため、不動産事業で減益となるものの、全体で当期を若干上回る見込み
経常利益 : 当期を若干上回る見込み
当期純利益 : 繰延税金資産の取り崩しを行った当期を上回る見込み

4-3-2 営業利益予想

(単位:百万円)



5. その他の情報

5. その他の情報

5-1 物流事業取扱高（当社）

5-2 倉庫保管面積・不動産賃貸面積等（当社）

5-3 設備投資支出額

5-4 減価償却費

5-5 新設備のご紹介

5-1-1 物流事業取扱高（当社）

		平成23年3月期		平成24年3月期		前期比		
倉庫/入庫高	数量	2,873	千トン	2,806	千トン	△2.3	%	
倉庫/出庫高	数量	2,875	千トン	2,752	千トン	△4.3	%	
倉庫/保管残高	数量	483	千トン	511	千トン	+5.8	%	
	金額	295,638	百万円	314,999	百万円	+6.5	%	
倉庫/貨物回転率	数量	49.6	%	45.3	%	△4.2		
陸上運送	数量	12,466	千トン	12,800	千トン	+2.7	%	
港湾運送	沿岸荷役	数量	76,456	千トン	70,569	千トン	△7.7	%
	船内荷役	数量	57,562	千トン	51,499	千トン	△10.5	%
国際運送取扱	数量	6,786	千トン	7,008	千トン	+3.3	%	

5-2-1 倉庫保管面積・不動産賃貸面積等（当社）

	平成23年3月期		平成24年3月期		前期比	
	面積	単位	面積	単位	差	率
倉庫保管面積（月末平均）	818	千㎡	812	千㎡	△0.8	%
賃貸建物面積（月末平均）	988	千㎡	983	千㎡	△0.5	%
不動産賃貸面積 （倉庫賃貸を除く）	895	千㎡	888	千㎡	△0.8	%

	平成23年3月末	平成23年9月末	平成24年3月末
賃貸建物空室率	4.4%	3.0%	2.8%

5-3-1 設備投資支出額

平成23年度 実績： 115.47億円

(連結キャッシュ・フロー計算書「固定資産の取得による支出」)

【主要案件】

倉庫用地取得、物流・不動産の既存施設の維持・更新等

平成24年度 予想： 約201億円

【主要案件】

倉庫建設、商業施設のリニューアル、物流情報システム開発等

5-4-1 減価償却費

	平成23年度 実績 (セグメント情報)	平成24年度 予想	主な要因
合 計	135.67億円	約120億円	
物 流 事 業	58.34億円	約54億円	主として既存資産の定率法計算に伴う逡減により、全体で約4億円減少の見込み
不 動 産 事 業	75.26億円	約64億円	主として既存資産の定率法計算に伴う逡減により、全体で約11億円減少の見込み
全 社	2.07億円	約2億円	

5-5-1 新設備のご紹介

日本橋ダイヤビルディング



特長：

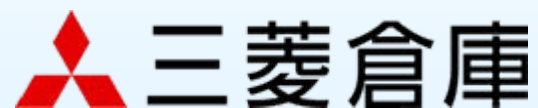
- 災害対策の強化
耐震・免震構造の採用、水害対策の充実、
停電対策の充実
- エネルギー利用の効率化
太陽光発電の採用、高効率エネルギー管理システム及び
空調システムの導入、断熱複層ガラス・LEDの採用
- 環境対策の推進
6階屋上部分の緑化、雨水利用
- 一部にトランクルーム併設

東京・日本橋に防災・環境対応型の高層オフィスビルを建設

東京都選定歴史的建造物である「江戸橋倉庫ビル」の外観を保存しながら安全・安心・快適さを追求した賃貸オフィスを提供

工 期 : 2011年10月～2014年8月(予定)
規 模 : 地上18階、地下1階、高さ約90m (中間階免震構造)
延床面積 : 約30,000m²
用 途 : 事務所・トランクルーム・駐車場
投 資 額 : 約130億円

豊かで持続可能な社会の実現に向けて



本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により異なる可能性があります。