

# 平成25年3月期 第2四半期 決算説明会資料

平成24年11月6日

三菱倉庫株式会社

- 1.平成25年3月期 第2四半期決算の要約
- 2.平成25年3月期 第2四半期の連結経営成績(連結損益計算書)
- 3.平成25年3月期 第2四半期の連結財政状態(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25年3月期 第2四半期決算の要約

## 1.平成25年3月期 第2四半期決算の要約

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、東日本大震災の復興需要や政策効果に伴う内需拡大等により、景気は緩やかな回復傾向を辿ったものの、海外の景気減速の影響等により期後半にかけて足踏み状態となった

倉庫及び港湾運送等物流業界

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

## 1-2-1 連結決算の範囲

	平成24年3月期	平成25年3月期 第2四半期	前期比
子会社	55社 (物流46/不動産9)	57社 (物流47/不動産10)	+2社 (物流1/不動産1)
うち連結子会社	48社 (物流41/不動産7)	50社 (物流42/不動産8)	+2社 (物流1/不動産1)
うち持分法適用会社	— (—)	— (—)	増減なし
関連会社	14社 (物流13/不動産1)	13社 (物流13)	△1社 (不動産△1)
うち持分法適用会社	3社 (物流3)	3社 (物流3)	増減なし



本年4月に関連会社であった株タクトを完全子会社化し連結子会社へ組入れたほか、8月に中国における物流事業のより一層の拡大を図るため、物流事業統括会社である三菱倉庫（中国）投資有限公司を設立

# 1-2-2 連結子会社一覧

## 物流事業

### 連結子会社（42社）

東北菱倉運輸(株)  
 埼菱サービス(株)  
 DP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  
 ※三菱倉庫(中国)投資有限公司  
 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)  
 株 草津倉庫

JUPITER GLOBAL LIMITED

## 不動産事業

### 連結子会社(8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)  
 ※(株) タ ク ト

※は新規連結子会社である

# 1-3-1 連結経営成績

(単位:百万円)

	平成24年 3月期 第2四半期 累計	平成25年 3月期 第2四半期 累計	前年同期比		当第2四半期 期首予想*	当第2四半期 期首予想との比較	
営業収益	98,895	<b>95,232</b>	△3,662	△3.7%	102,100	△6,867	△6.7%
営業利益	6,383	<b>6,707</b>	+324	+5.1%	6,200	+507	+8.2%
経常利益	7,461	<b>8,028</b>	+566	+7.6%	7,300	+728	+10.0%
四半期純利益	4,034	<b>4,110</b>	+76	+1.9%	4,100	+10	0.3%

\*当第2四半期期首予想は、平成24年4月27日発表の予想数値です

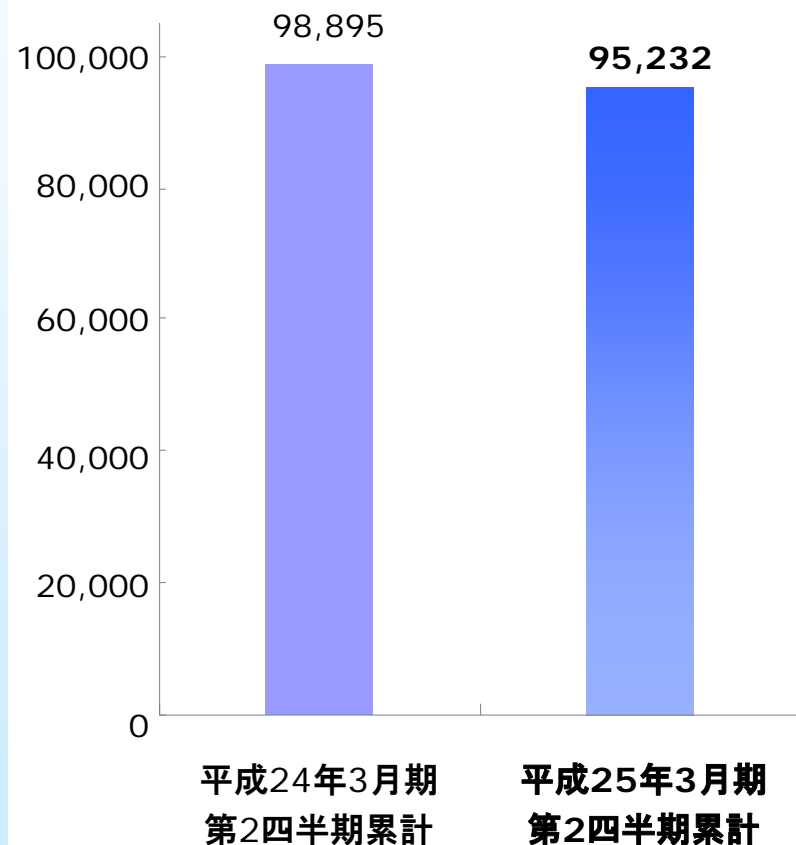
- 営業収益 : 物流事業で、倉庫・陸上運送の両事業において医薬品等の取扱が堅調に推移したものの国際運送取扱事業において貨物取扱量が減少したため、不動産事業で、賃貸用商業施設での原状回復工事収入の計上等により収入が増加したものの、全体として約4%の減収
- 営業利益 : 物流及び不動産の両事業で増益となったので、全体で約5%の増益
- 経常利益 : 受取配当金の増加もあり、約8%の増益
- 四半期純利益 : 固定資産処分損等の特別損失が増加したものの、約2%の増益



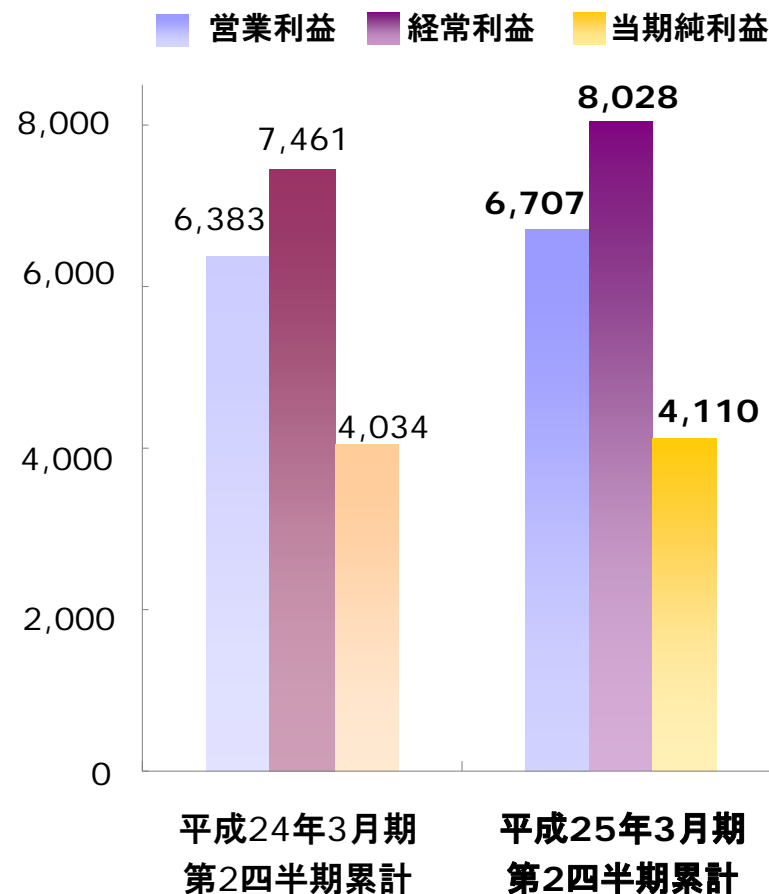
# 1-3-2 連結經營成績

(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24年3月期 第2四半期 累計		平成25年3月期 第2四半期 累計		前年同期比	
物流事業	81,110	【81%】	77,369	【80%】	△3,741	△4.6%
不動産事業	18,565	【19%】	18,769	【20%】	+204	+1.1%
内部取引消去	△780	—	△906	—	△125	—
計	98,895	—	95,232	—	△3,662	△3.7%

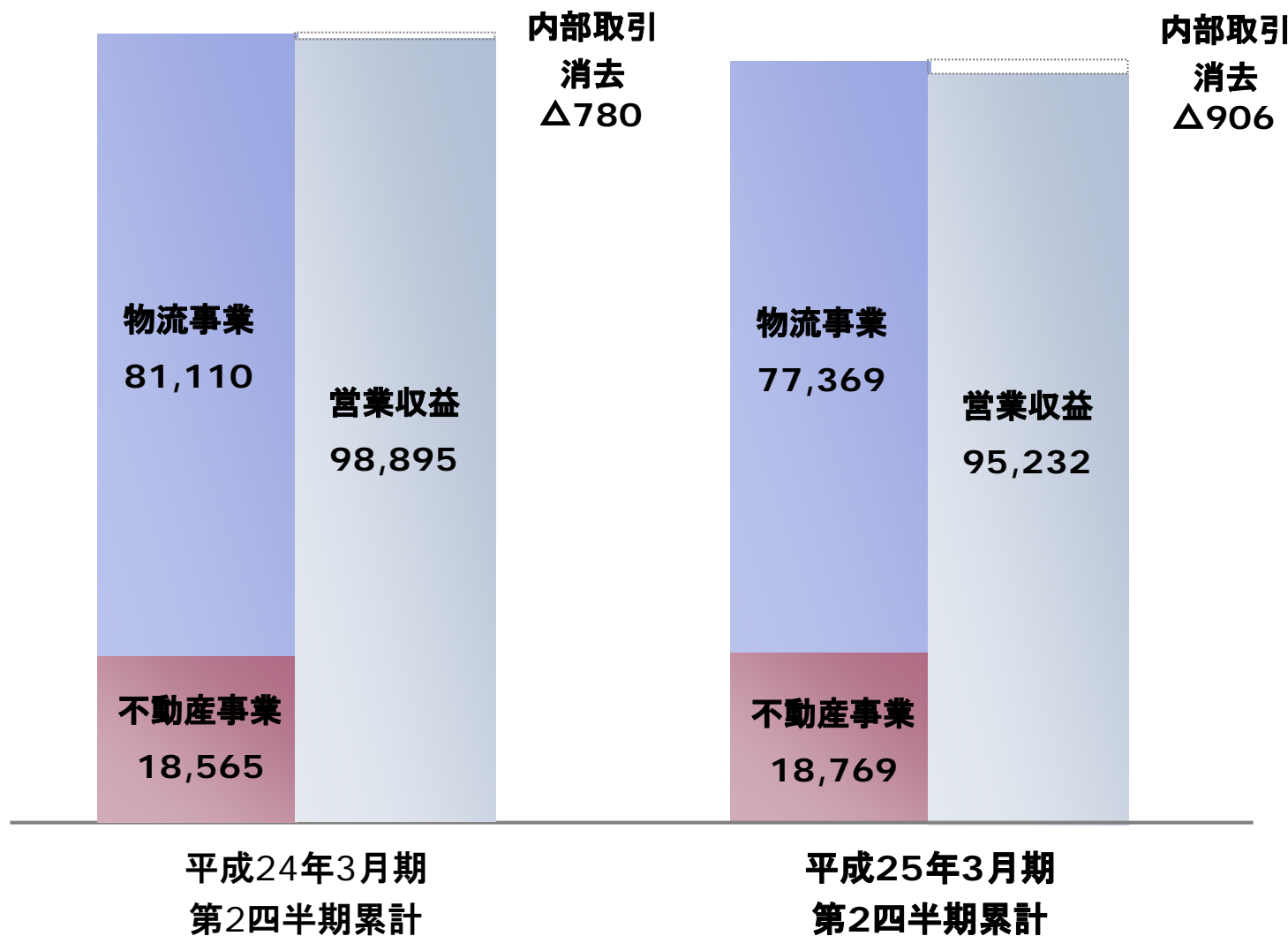
\* 【 】内の数値は、物流事業と不動産事業の合計を100%とした構成比率を示します

**物流事業** : 倉庫・陸上運送の両事業において医薬品等の取扱が堅調に推移したものの国際運送取扱事業において貨物取扱量が減少したため、全体で約5%の減収

**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、賃貸用商業施設での原状回復工事収入の計上等により、全体で約1%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24年3月期 第2四半期 累計		平成25年3月期 第2四半期 累計		前年同期比	
	金額	【比率】	金額	【比率】	金額	比率
物流事業	2,945	【35%】	3,207	【36%】	+261	+8.9%
不動産事業	5,466	【65%】	5,719	【64%】	+252	+4.6%
親会社 一般管理費	△2,029	—	△2,219	—	△189	—
計	6,383	—	6,707	—	+324	+5.1%

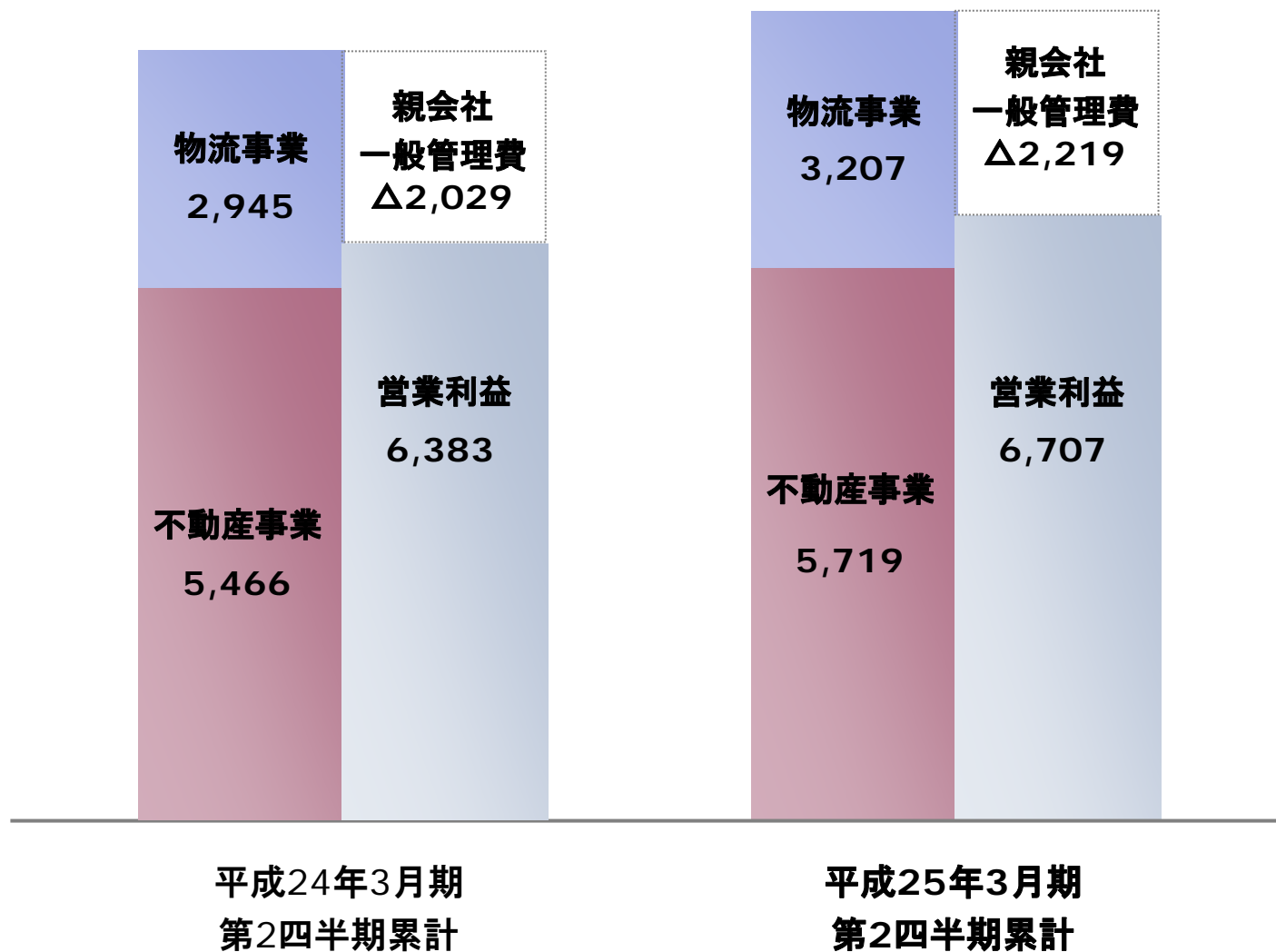
\* 【 】内の数値は物流事業と不動産事業の合計を100%とした構成比率を示します

物流事業 : 営業費用において、貨物取扱量の減少に伴い作業運送委託費が減少したほか、施設賃借費や減価償却費の減少もあり、営業利益は、約9%の増益

不動産事業 : 営業費用において、賃貸用商業施設での原状回復工事費用の計上等があったものの、施設賃借費や減価償却費が減少したため、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)



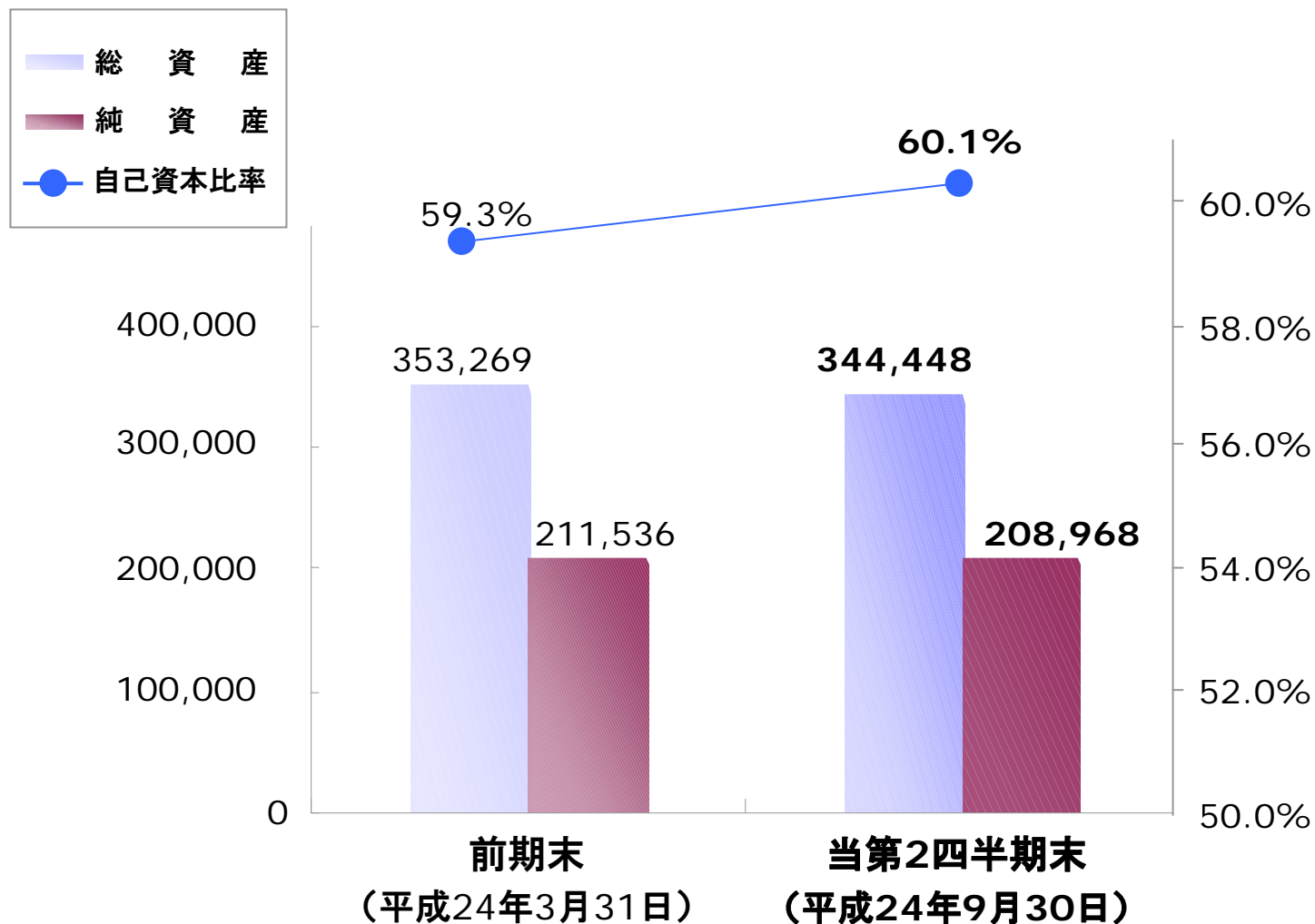
# 1-4-1 連結財政状態

(単位: 百万円)

	前期末 平成24年 3月31日	当第2四半期末 平成24年 9月30日	前期末比	主な要因
総資産	353,269	344,448	$\Delta 8,821$  $\Delta 2.5\%$	主として保有株式の時価低下に伴い「投資有価証券」が減少
純資産	211,536	208,968	$\Delta 2,567$  $\Delta 1.2\%$	四半期純利益の計上により「利益剰余金」が増加したものの、保有株式の時価低下に伴い「その他有価証券評価差額金」が減少
自己資本比率	59.3%	60.1%	+0.8	

# 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25年3月期 第2四半期 累計	主な要因
期首残高(平成24年4月1日)	27,416	
期中増減額	+12,097	
営業活動によるキャッシュ・フロー	+18,028	四半期純利益、減価償却による資金留保、前期末のマンション販売代金の回収等により、180億円の増加
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,684	固定資産の取得による支出等により、47億円の減少
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,247	配当金の支払等により、12億円の減少
換算差額	+1	
四半期末残高(平成24年9月30日)	39,514	期首残高に比べ、121億円の増加



# 1-5-2 キャッシュ・フローの状況（前年同期比較）

（単位：百万円）

	平成24年3月期 第2四半期 累計	平成25年3月期 第2四半期 累計	前年同期比	主な要因
期首残高	25,349	<b>27,416</b>	+2,067	
期中増減額	+4,031	<b>+12,097</b>	+8,066	
営業活動による キャッシュ・フロー	+8,492	<b>+18,028</b>	+9,535	マンション販売代金の回収に係る売上債権の減少等により、前年同期を上回った
投資活動による キャッシュ・フロー	△5,127	<b>△4,684</b>	+442	固定資産の取得による支出が増加したものの、Jupiter Global Limited株式取得による支出があった前年同期を上回った
財務活動による キャッシュ・フロー	+644	<b>△1,247</b>	△1,892	借入金が増加した前年同期を下回った
換算差額	+21	<b>+1</b>	△19	
四半期末残高	29,381	<b>39,514</b>	+10,133	

## 2.平成25年3月期 第2四半期連結経営成績（連結損益計算書）

### 2.平成25年3月期 第2四半期の連結経営成績(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24年3月期 第2四半期 累計	平成25年3月期 第2四半期 累計	前年同期比	
			△	%
営業収益	98,895	95,232	△3,662	△3.7%
営業原価	87,702	84,029	△3,672	△4.2%
営業総利益	11,192	11,202	+10	+0.1%
販売費及び一般管理費	4,809	4,495	△314	△6.5%
営業利益	6,383	6,707	+324	+5.1%
営業外収益	1,484	1,728	+244	
営業外費用	406	408	+1	
経常利益	7,461	8,028	+566	+7.6%
特別利益	179	100	△78	
特別損失	1,051	1,547	+495	
税金等調整前四半期純利益	6,589	6,582	△7	△0.1%
法人税等	2,526	2,435	△90	
少数株主損益調整前四半期純利益	4,062	4,146	+83	+2.1%
少数株主利益	28	35	+6	
四半期純利益	4,034	4,110	+76	+1.9%

## 2-2-1 営業収益の内訳

(単位: 百万円)

	平成24年3月期 第2四半期 累計	平成25年3月期 第2四半期 累計	前年同期比		主な要因
<b>営業収益</b>	<b>98,895</b>	<b>95,232</b>	<b>△3,662</b>	<b>△3.7%</b>	
倉庫保管料	10,816	10,804	△12	△0.1%	
倉庫荷役料	7,481	7,442	△39	△0.5%	医薬品等の取扱が堅調に推移したものの、全体として荷動きが伸び悩んだ
陸上運送料	20,321	19,957	△364	△1.8%	
港湾荷役料	8,702	8,752	+49	+0.6%	新規航路取扱による増加
国際運送取扱料	24,825	21,691	△3,133	△12.6%	輸出入貨物の取扱が減少
不動産賃貸料	16,576	16,148	△428	△2.6%	オフィスビル等の需要減退の影響
その他	10,171	10,436	+265	+2.6%	賃貸用商業施設で原状回復工事収入を計上等

## 2-3-1 営業原価の内訳

(単位:百万円)

	平成24年3月期 第2四半期 累計	平成25年3月期 第2四半期 累計	前年同期比		主な要因
<b>営業原価</b>	<b>87,702</b>	<b>84,029</b>	<b>△3,672</b>	<b>△4.2%</b>	
作業運送 委託費	43,061	39,363	△3,697	△8.6%	物流事業の貨物取扱量の減少による
人件費	16,776	16,722	△53	△0.3%	
施設賃借費	4,093	3,882	△210	△5.2%	借庫の返還やサブリースビルの契約終了等により物流事業、不動産事業とも減少
減価償却費	6,481	6,012	△469	△7.2%	物流事業、不動産事業とも定率法計算に伴う逡減により減少
その他	17,289	18,048	+758	+4.4%	賃貸用商業施設で原状回復工事費用を計上等

### 3.平成25年3月期 第2四半期の連結財政状態（連結貸借対照表）

#### 3.平成25年3月期 第2四半期の連結財政状態（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24年 3月末	平成24年 9月末	前期末比	主な要因
<b>資産の部</b>	<b>353,269</b>	<b>344,448</b>	<b>△8,821</b>	
うち現金及び預金	23,812	32,427	+8,614	【増加】 当期の営業活動・減価償却等による資金留保、前期末のマンション販売代金の回収による増加等 【減少】 設備投資、譲渡性預金による運用額増加、法人税等の支払、仕入債務の減少、配当金支払による減少等
受取手形及び 営業未収金	41,623	30,218	△11,404	前期末のマンション販売代金回収による減少
有価証券	5,000	8,500	+3,500	譲渡性預金による運用額増加
建物及び構築物	100,733	97,717	△3,015	減価償却による減少により、全体として減少
建設仮勘定	574	1,729	+1,154	茨木3号配送センター工事費等の支払による増加
投資有価証券	79,095	70,029	△9,065	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24年3月末	平成24年9月末	前期末比	主な要因
<b>負債の部</b>	<b>141,733</b>	<b>135,479</b>	<b>△6,254</b>	
うち支払手形及び 営業未払金	20,876	19,309	△1,566	前期末のマンション販売に係る工事費支払等に伴う減少
流動負債/その他	12,540	11,780	△760	主として賃貸用商業施設でのテナント入替により敷金が減少
繰延税金負債	10,747	7,103	△3,644	保有株式の時価低下により、評価差額に係る後払税金相当額が減少
<b>純資産の部</b>	<b>211,536</b>	<b>208,968</b>	<b>△2,567</b>	
うち利益剰余金	144,782	147,840	+3,058	四半期純利益の計上による
その他有価証券 評価差額金	25,634	19,934	△5,700	保有株式の時価低下により、税効果控除後の評価差額金が減少



## 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)

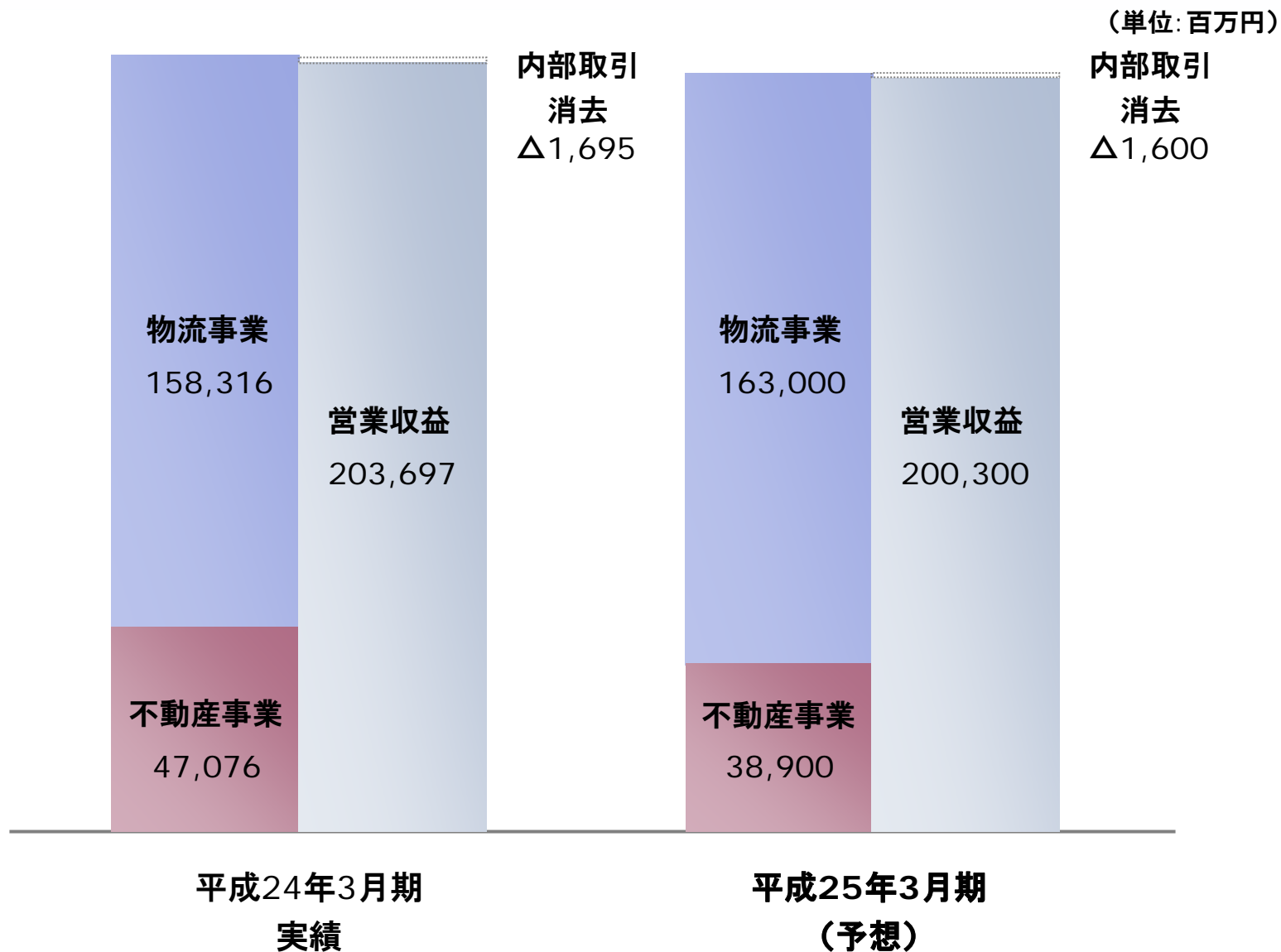
	平成24年3月期 実績	平成25年3月期			比較増減 (通期)	
		上半期実績	下半期予想	通期予想		
<b>営業収益</b>	<b>203,697</b>	<b>95,232</b>	<b>105,067</b>	<b>200,300</b>	<b>△3,397</b>	<b>△ 1.7%</b>
物流事業	158,316	77,369	85,630	163,000	+4,683	+3.0%
不動産事業	47,076	18,769	20,130	38,900	△8,176	△17.4%
セグメント間 取引消去	△1,695	△906	△693	△1,600	+95	—

**物流事業** : 海外の景気減速の影響等により国際運送取扱事業の伸び悩みが予想されるものの、倉庫・陸上運送の両事業において、本年10月竣工の大阪・茨木3号配送センターの寄与等により貨物取扱量の増加が見込まれるため、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により減収が見込まれる

営業収益全体で減収の見込み

## 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)	
		上半期実績	下半期予想	通期予想		
営業原価	181,645	84,029	94,670	178,700	△2,945	△1.6%
販売費及び 一般管理費	9,519	4,495	4,404	8,900	△619	△6.5%

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の増加が予想されるものの、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が減少するほか、物流及び不動産の両事業で施設賃借費、減価償却費の減少が予想されるため、全体として減少が予想される。

販売費及び一般管理費は、連結子会社における費用の表示方法変更等により減少が予想される。

## 4-3-1 利益予想

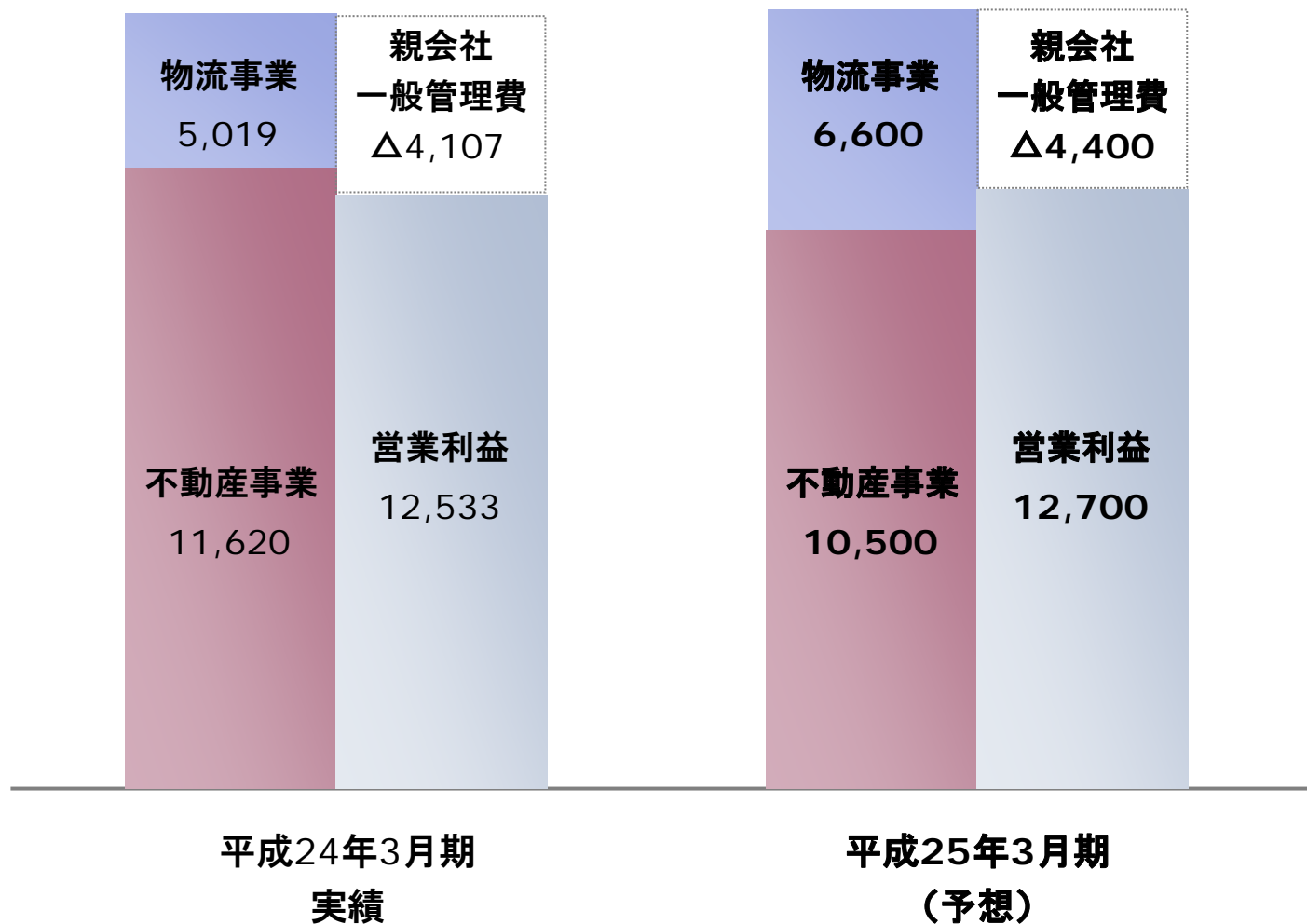
(単位:百万円)

	平成24年3月期 実績	平成25年3月期			比較増減(通期)	
		上半期実績	下半期予想	通期予想		
<b>営業利益</b>	<b>12,533</b>	<b>6,707</b>	<b>5,992</b>	<b>12,700</b>	<b>+166</b>	<b>+1.3%</b>
物流事業	5,019	3,207	3,392	6,600	+1,580	+31.5%
不動産事業	11,620	5,719	4,780	10,500	△1,120	△9.6%
親会社 一般管理費	△4,107	△2,219	△2,180	△4,400	△292	
<b>経常利益</b>	<b>14,508</b>	<b>8,028</b>	<b>6,671</b>	<b>14,700</b>	<b>+191</b>	<b>+1.3%</b>
<b>当期純利益</b>	<b>7,564</b>	<b>4,110</b>	<b>4,089</b>	<b>8,200</b>	<b>+635</b>	<b>+8.4%</b>

**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、全体で前期を若干上回る見込み  
**経常利益** : 前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前期を上回る見込み

## 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24年3月期 第2四半期 累計		平成25年3月期 第2四半期 累計		前年同期比		
倉庫/入庫高	数量	1,463	千トン	1,374	千トン	△6.1	%	
倉庫/出庫高	数量	1,430	千トン	1,362	千トン	△4.8	%	
倉庫/保管残高	数量	510	千トン	535	千トン	+4.9	%	
	金額	308,604	百万円	329,563	百万円	+6.8	%	
倉庫/貨物回転率	数量	47.3	%	42.6	%	△4.7		
陸上運送	数量	6,600	千トン	6,410	千トン	△2.9	%	
港湾運送	沿岸荷役	数量	35,300	千トン	34,681	千トン	△1.8	%
	船内荷役	数量	25,701	千トン	25,189	千トン	△2.0	%
国際運送取扱	数量	3,619	千トン	3,454	千トン	△4.6	%	



## 5-2-1 倉庫保管面積・不動産賃貸面積等（当社）

	平成24年3月期 第2四半期 累計		平成25年3月期 第2四半期 累計		前年同期比	
		千㎡		千㎡		%
倉庫保管面積（月末平均）	813	千㎡	<b>814</b>	千㎡	+0.2	%
賃貸建物面積（月末平均）	983	千㎡	<b>981</b>	千㎡	Δ0.2	%
不動産賃貸面積 （倉庫賃貸を除く）	891	千㎡	<b>885</b>	千㎡	Δ0.6	%

	平成23年9月末	平成24年3月末	平成24年9月末
賃貸建物空室率	3.0%	2.8%	<b>3.1%</b>

## 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144億円**

【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：

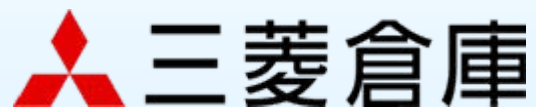
- 災害対策の強化  
耐震・免震構造の採用、水害対策の充実、  
停電対策の充実
- エネルギー利用の効率化  
太陽光発電の採用、高効率エネルギー管理システム及び  
空調システムの導入、断熱複層ガラス・LEDの採用
- 環境対策の推進  
6階屋上部分の緑化、雨水利用
- 一部にトランクルーム併設

### 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30,000m<sup>2</sup>  
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。