

平成22年3月期 第2四半期 決算説明会資料

平成21年11月4日

三菱倉庫株式会社

平成22年3月期 第2四半期 決算説明会資料 目次

- 1.平成22年3月期 第2四半期決算の要約
- 2.平成22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22年3月期 第2四半期末の連結財政状態(連結貸借対照表)
- 4.平成22年3月期 通期の連結業績予想
5. その他の情報

1.平成22年3月期 第2四半期決算の要約

1.平成22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

当第2四半期の経営環境

中国をはじめとするアジアで回復傾向を示したものの、
米国、欧州ともに金融危機の影響により景気後退が継続

輸出や生産に持ち直しの動きが見られたものの、
設備投資が減少したほか雇用情勢も悪化

景気は引き続き低調に推移

倉庫及び港湾運送等物流業界

国内外の景気悪化の影響により
輸出入貨物が大幅に減少

不動産業界

需給の緩みにより空室率が上昇し
賃料の低下がみられる

1-1-2 経営環境と施策

当社の施策

物流事業

医薬品配送センター業務の取扱拡大、
海外拠点の拡充 等



【埼玉 / 三郷配送センター】

不動産事業

テナントの確保
及び賃料水準の維持・向上、
大型賃貸ビルの建設



【横浜ダイヤビルディング】

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21年3月期	平成22年3月期 第2四半期	前期比
子会社	45社 (物流36/不動産9)	45社 (物流36/不動産9)	増減なし
うち連結子会社	25社 (物流18/不動産7)	36社 (物流29/不動産7)	+ 11社 (物流11)
うち持分法適用会社	7社 (物流7)	— (—)	7社 (物流7)
関連会社	12社 (物流11/不動産1)	12社 (物流11/不動産1)	増減なし
うち持分法適用会社	2社 (物流2)	2社 (物流2)	増減なし



従来、持分法を適用していた国内子会社7社のほか、
海外子会社1社及び国内子会社3社の計11社を、
当期から連結子会社へ組み入れ

1-2-2 連結子会社一覧

物流事業

連結子会社（29社）

東北菱倉運輸(株)	神菱港運(株)
埼菱サービス(株)	内外フォワーディング(株)
東京ダイヤサービス(株)	九州菱倉運輸(株)
ダイヤ情報システム(株)	門菱港運(株)
菱倉運輸(株)	博菱港運(株)
ユニトランス(株)	西邦海運(株)
京浜内外フォワーディング(株)	佐菱サービス(株)
東菱企業(株)	米国三菱倉庫会社
金港サービス(株)	加州三菱倉庫会社
中部貿易倉庫(株)	欧州三菱倉庫会社
名菱企業(株)	上海菱華倉庫運輸有限公司
菱洋運輸(株)	香港三菱倉庫会社
旭菱倉庫(株)	泰国三菱倉庫会社
阪菱企業(株)	インドネシア三菱倉庫会社
長門海運(株)	

持分法適用会社（2社）

日本コンテナ・ターミナル(株)	(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。

1-3-1 連結経営成績

(単位: 百万円)

	平成21年 3月期 第2四半期 累計	平成22年 3月期 第2四半期 累計	前年同期比		当第2四 半期の 対外 発表予想	当第2四半期の対外 発表予想との比較	
営業収益	85,870	71,740	14,130	16.5 %	76,000	4,259	5.6%
営業利益	6,917	5,268	1,648	23.8 %	5,100	+ 168	+ 3.3%
経常利益	7,659	5,934	1,725	22.5 %	5,700	+ 234	+ 4.1%
四半期純利益	4,673	3,228	1,444	30.9 %	3,200	+ 28	+ 0.9%

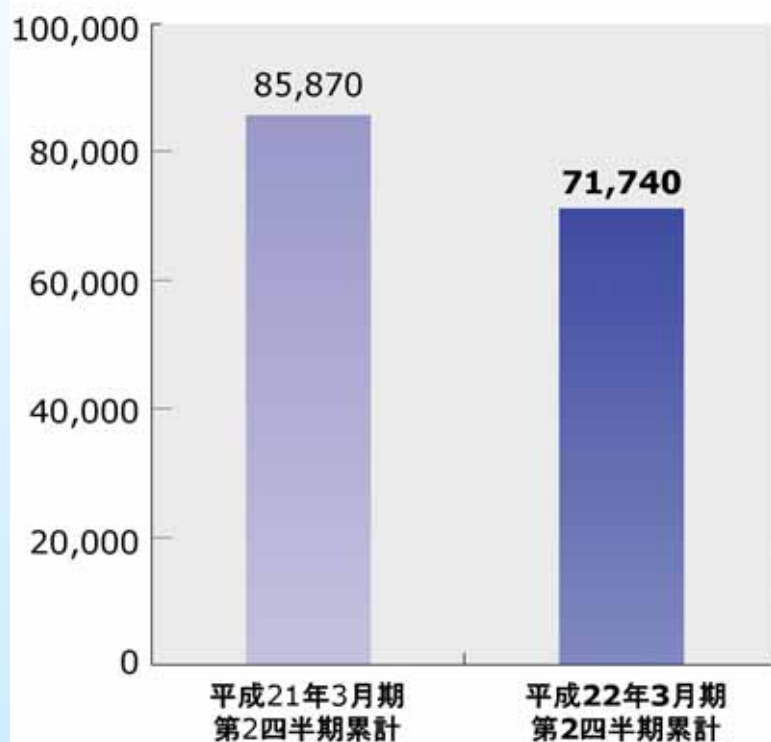
当第2四半期期首の対外発表予想は、平成21年4月30日発表の予想数値です。

営業収益 : 物流事業で国内外の景気悪化の影響により、不動産事業でオフィスビル等の需要減退の影響や設計施工事業の受注減少により、それぞれ減収となり、全体で約17%の減収
営業利益 : 物流事業で大幅減益、不動産事業で前年同期並みとなり、全体で約24%の減益
経常利益 : 営業利益の減益に伴い、約23%の減益
四半期純利益 : 当第2四半期に投資有価証券評価損(約4億円)を特別損失に計上したこともあり、約31%の減益

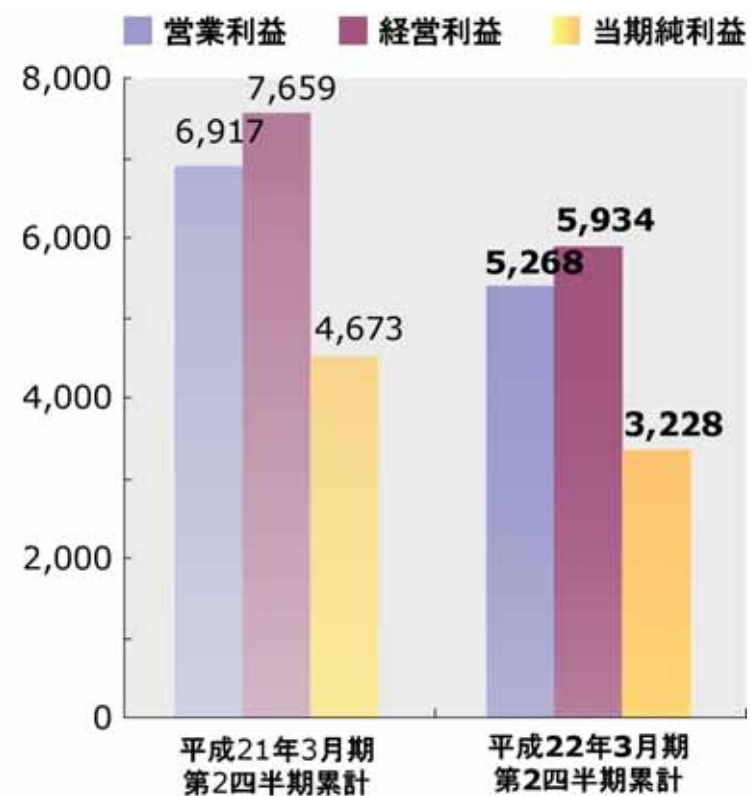
1-3-2 連結経営成績

(単位: 百万円)

営業収益



利益推移



1-3-3 セグメント別内訳

営業収益

(単位:百万円)

	平成21年3月期 第2四半期 累計		平成22年3月期 第2四半期 累計		前年同期比	
	金額	【構成比率】	金額	【構成比率】	金額	増減率
物流事業	66,901	【77%】	54,771	【76%】	12,129	18.1%
不動産事業	19,660	【23%】	17,698	【24%】	1,961	10.0%
内部取引消去	690	-	729	-	38	-
計	85,870	-	71,740	-	14,130	16.5%

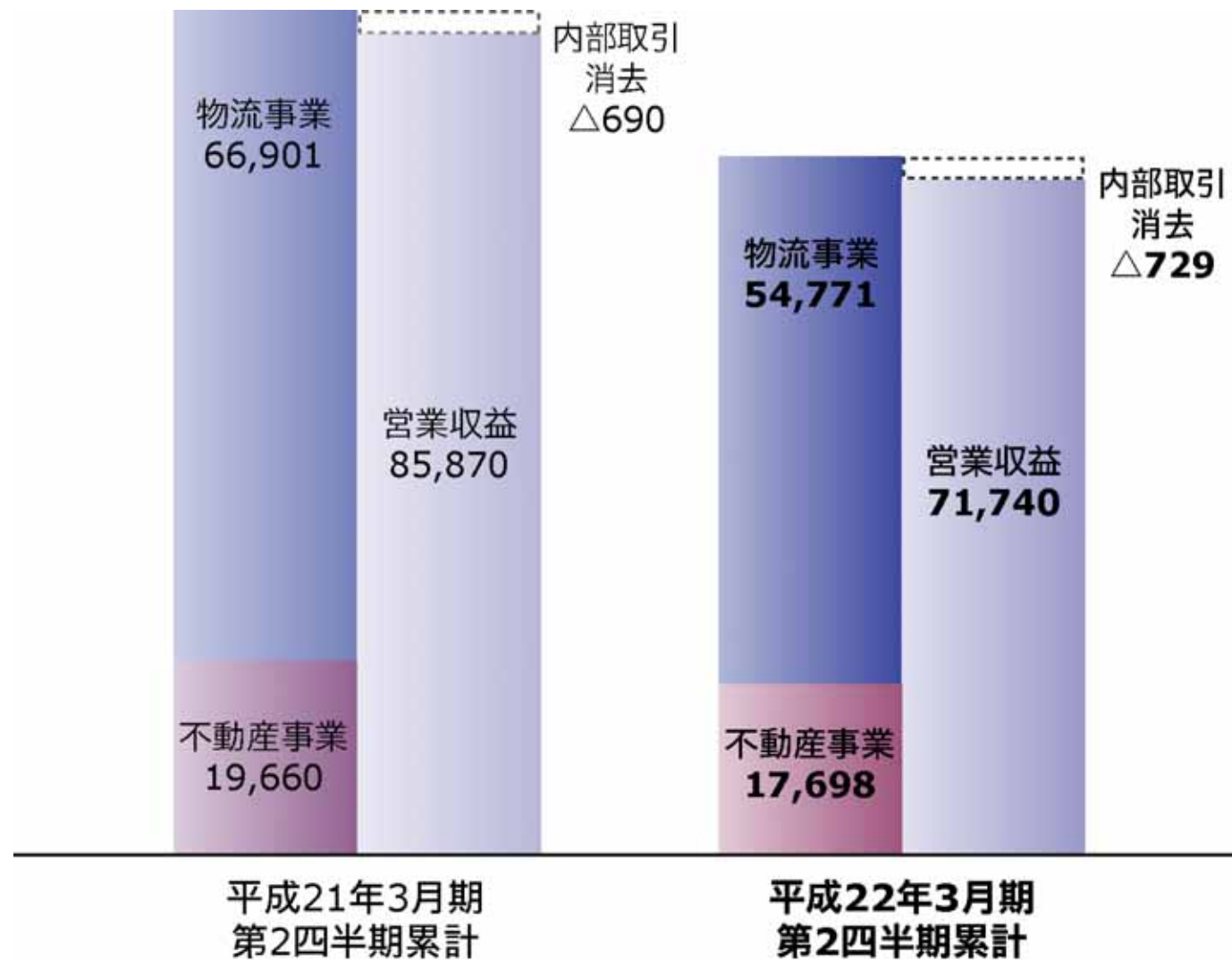
【 】内の数値は物流事業と不動産事業の合計を100%とした構成比率を示します。

物流事業：前期後半に稼働した埼玉/三郷配送センターの寄与等により医薬品の取扱が増加したものの、国内外の景気悪化の影響により全般に荷動きが低下したほか、輸出入貨物の取扱が大幅減少したため、倉庫事業で前年同期並み、陸上運送、港湾運送及び国際運送取扱の各事業でそれぞれ減収

不動産事業：主力の不動産賃貸事業はオフィスビル等の需要減退の影響により、設計施工事業は受注減少により、それぞれ減収

1-3-4 セグメント別内訳 営業収益

(単位: 百万円)



1-3-5 セグメント別内訳

営業利益

(単位:百万円)

	平成21年3月期 第2四半期 累計		平成22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	2,897	【33%】	1,329	【18%】	1,568	54.1%
不動産事業	5,999	【67%】	6,022	【82%】	+ 22	+ 0.4%
親会社 一般管理費	1,979	-	2,082	-	103	-
計	6,917	-	5,268	-	1,648	23.8%

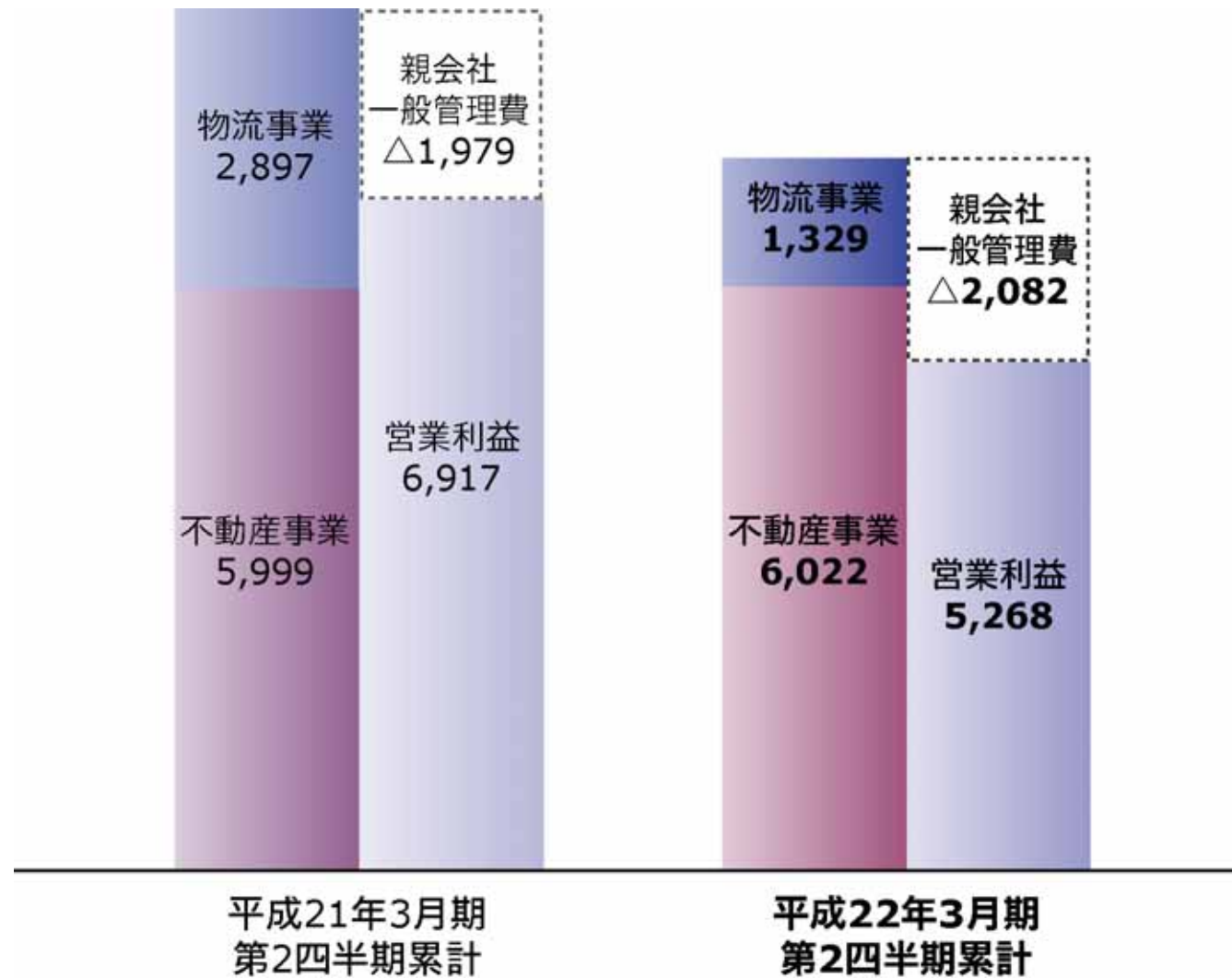
【 】内の数値は物流事業と不動産事業の合計を100%とした構成比率を示します。

物流事業：営業費用において、埼玉/三郷配送センターの通期稼働等に伴う減価償却費の増加もあり、営業利益は大幅減益

不動産事業：営業費用において、受注減少に伴い設計施工費が減少したほか、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価償却費が減少したこともあり、営業利益は前年同期並み

1-3-6 セグメント別内訳 営業利益

(単位: 百万円)



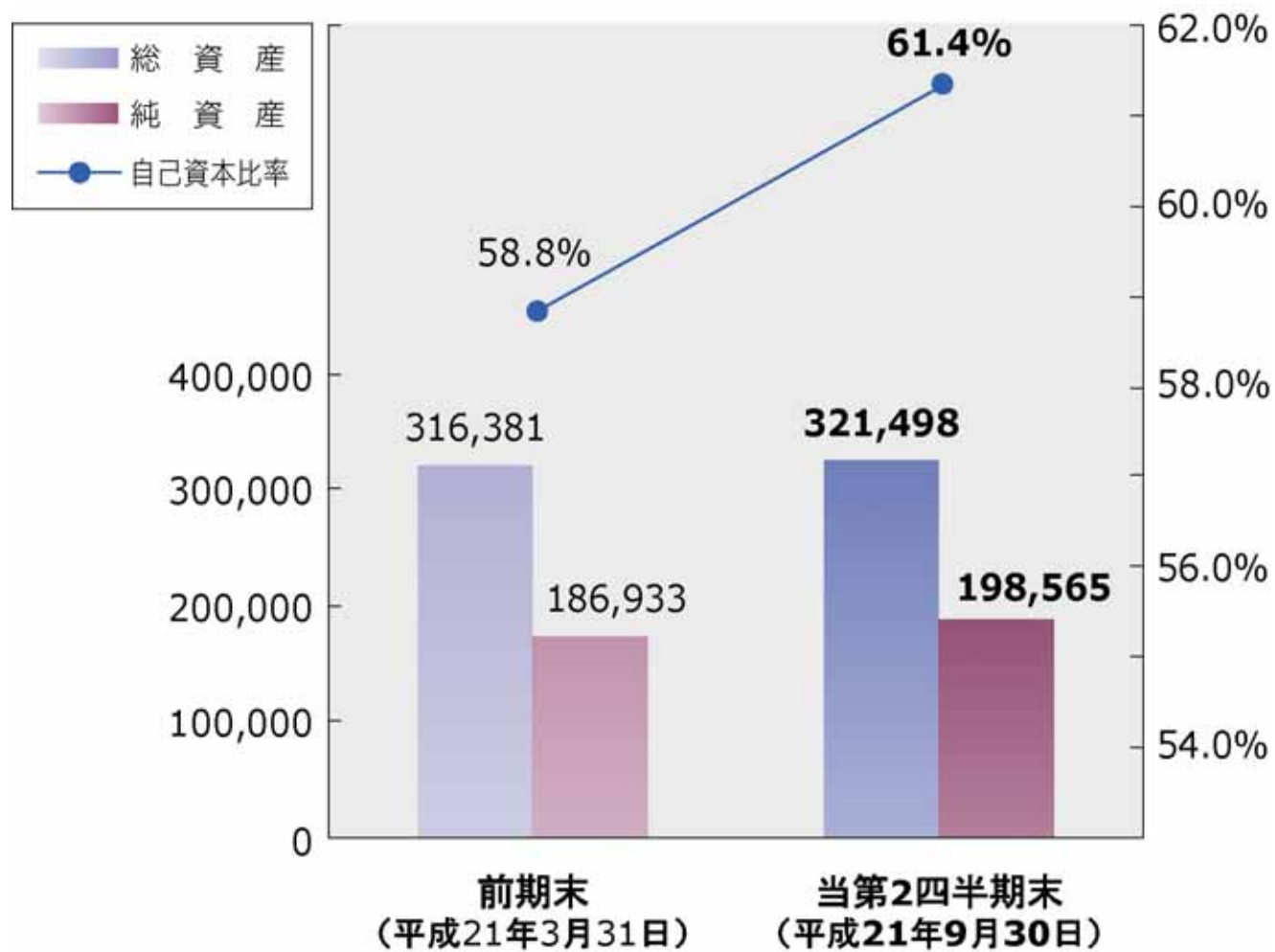
1-4-1 連結財政状態

(単位: 百万円)

	前期末 平成21年 3月31日	当第2四半期末 平成21年 9月30日	前期末比	主な要因
総資産	316,381	321,498	+5,116 +1.6%	社債(100億円)の償還等に伴い「有価証券(内容は譲渡性預金による運用資金)」が減少したものの、 株式相場回復に伴い「投資有価証券」が増加
純資産	186,933	198,565	+11,632 +6.2%	四半期純利益の計上等により「利益剰余金」が増加したほか、 株式相場回復に伴い「その他有価証券評価差額金」が増加
自己資本比率	58.8%	61.4%	+2.6	

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22年3月期 第2四半期 累計	主な要因
期首残高(平成21年4月1日)	39,642	
期中増減額	13,509	
営業活動によるキャッシュ・フロー	+8,659	四半期純利益、減価償却による資金留保等により、86億円の増加
投資活動によるキャッシュ・フロー	9,910	固定資産の取得による支出等により、99億円の減少
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,326	社債の償還による支出等により、123億円の減少
換算差額	+67	
連結範囲変更	+1,948	
四半期末残高(平成21年9月30日)	28,081	期首残高に比べ約116億円の減少

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21年3月期 第2四半期 累計	平成22年3月期 第2四半期 累計	前年同期比	主な要因
期首残高	36,727	39,642	+2,914	
期中増減額	+13,014	13,509	26,523	
営業活動による キャッシュ・フ ロー	+7,358	+8,659	+1,301	
投資活動による キャッシュ・フ ロー	5,805	9,910	4,105	当第2四半期の固定資産の取得による支出が多かったため
財務活動による キャッシュ・フ ロー	+11,513	12,326	23,839	前第2四半期に社債（140億円）の発行による収入があり、当第2四半期に社債（100億円）の償還による支出があったため
換算差額	51	+67	+119	
連結範囲変更	+383	+1,948	+1,564	
四半期末残高	50,126	28,081	22,044	

2.平成22年3月期 第2四半期の連結経営成績（連結損益計算書）

2.平成22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21年3月期	平成22年3月期	前年同期比	
	第2四半期 累計	第2四半期 累計		
営業収益	85,870	71,740	14,130	16.5%
営業原価	76,037	63,245	12,792	16.8%
営業総利益	9,833	8,495	1,338	13.6%
販売費及び一般管理費	2,916	3,226	+310	+10.6%
営業利益	6,917	5,268	1,648	23.8%
営業外収益	1,522	1,229	292	
営業外費用	780	564	216	
経常利益	7,659	5,934	1,725	22.5%
特別利益	836	59	776	
特別損失	861	551	309	
税金等調整前四半期純利益	7,633	5,441	2,191	28.7%
法人税等	2,927	2,242	684	
少数株主損益	32	29	62	
四半期純利益	4,673	3,228	1,444	30.9%

2-2-1 営業収益の内訳

(単位:百万)

	平成21年3月期	平成22年3月期	前年同期比		主な要因
	第2四半期 累計	第2四半期 累計			
営業収益	85,870	71,740	14,130	16.5%	
倉庫保管料	8,121	8,336	+214	+2.6%	前期後半に稼働した埼玉/三郷配送センターの寄与等により医薬品の取扱が増加したため、収入が増加
倉庫荷役料	5,004	4,816	188	3.8%	国内外の景気悪化の影響により全般に荷動きが低下したため、収入が減少
陸上運送料	12,910	11,951	959	7.4%	荷動き低下により一般貨物やコンテナ貨物の取扱が減少したため、収入が減少
港湾荷役料	10,758	8,598	2,160	20.1%	コンテナ貨物等の取扱が大幅減少したため、収入が減少
国際運送取扱料	24,378	15,768	8,610	35.3%	新規連結子会社の収入が加わったものの、輸出入貨物の取扱が大幅減少したほか海上・航空運賃単価の下落や為替円高の影響もあり、全体で収入が減少
不動産賃貸料	16,614	16,193	421	2.5%	オフィスビル等の需要減退の影響により、収入が減少
その他	8,081	6,075	2,005	24.8%	主として設計施工事業の受注減少により、収入が減少

2-3-1 営業原価の内訳

(単位:百万
円)

	平成21年3月期	平成22年3月期	前年同期比		主な要因
	第2四半期 累計	第2四半期 累計			
営業原価	76,037	63,245	12,792	16.8%	
作業運送委託費	39,692	27,333	12,359	31.1%	物流事業（倉庫荷役、陸上運送、港湾荷役及び国際運送取扱）の貨物取扱量の減少により大幅減少
人件費	11,546	13,491	+ 1,944	+ 16.8%	当社や既存連結子会社で要員効率化等により減少したものの、新規連結子会社の費用が加わったため、全体で増加
施設賃借費	3,038	2,959	79	2.6%	
減価償却費	5,260	5,439	+ 179	+ 3.4%	物流事業で、前期後半に稼働した埼玉 / 三郷配送センターの通期稼働等に伴い増加したため、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逓減等により減少したものの、全体で増加
その他	16,499	14,022	2,477	15.0%	新規連結子会社の費用が加わったものの、当社の費用（設計施工費のほか、修繕費等）が減少

3.平成22年3月期 第2四半期末の連結財政状態（連結貸借対照表）

3.平成22年3月期 第2四半期末の連結財政状態（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21年 3月末	平成21年 9月末	前 期 末 比	主な要因
資産の部	316,381	321,498	+5,116	
うち現金及び預金	21,197	24,014	+2,816	【増加】四半期純利益や減価償却による資金留保、譲渡性預金の満期解約等 【減少】設備投資(横浜ダイヤビルディング建設費等)の支払、21年6月に第5回無担保社債を償還等
有価証券	19,038	5,100	13,938	譲渡性預金の満期解約
建物及び構築物	98,993	95,296	3,696	当期における減価償却等
建設仮勘定	3,264	11,371	+8,107	横浜ダイヤビルディング建設費の中間支払等
投資有価証券	68,828	80,457	+11,628	株式相場回復に伴う保有株式の時価増加

3-2-1 負債の部 / 純資産の部

(単位:百万円)

	平成21年 3月末	平成21年 9月末	前 期 末 比	主な要因
負債の部	129,448	122,932	6,516	
うち短期借入金	11,928	15,078	+ 3,149	1年内返済予定の借入金を長期より振替等
1年内 償還予定の社債	10,000	-	10,000	21年6月に第5回無担保社債を償還
長期借入金	8,101	3,855	4,246	1年内返済予定の借入金を短期へ振替のほか、約定返済により減少
繰延税金負債	8,331	13,641	+ 5,310	株式相場回復に伴う保有株式の時価増加により、評価差額に係る後払税金が増加
純資産の部	186,933	198,565	+ 11,632	
うち利益剰余金	129,716	132,595	+ 2,878	四半期純利益の計上等による
その他有価証券 評価差額金	16,604	24,800	+ 8,195	株式相場回復に伴う保有株式の時価増加により、税効果控除後の評価差額金が増加

4.平成22年3月期（平成21年度）通期の連結業績予想

4.平成22年3月期 通期の連結業績予想

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21年3月期 実績	平成22年3月期			比較増減(通期)	
		上半期実績	下半期予想	通期予想		
営業収益	160,977	71,740	74,759	146,500	14,477	9.0%
物流事業	124,749	54,771	55,928	110,700	14,049	11.3%
不動産事業	37,649	17,698	19,501	37,200	449	1.2%
内部取引消去	1,422	729	670	1,400	+22	-

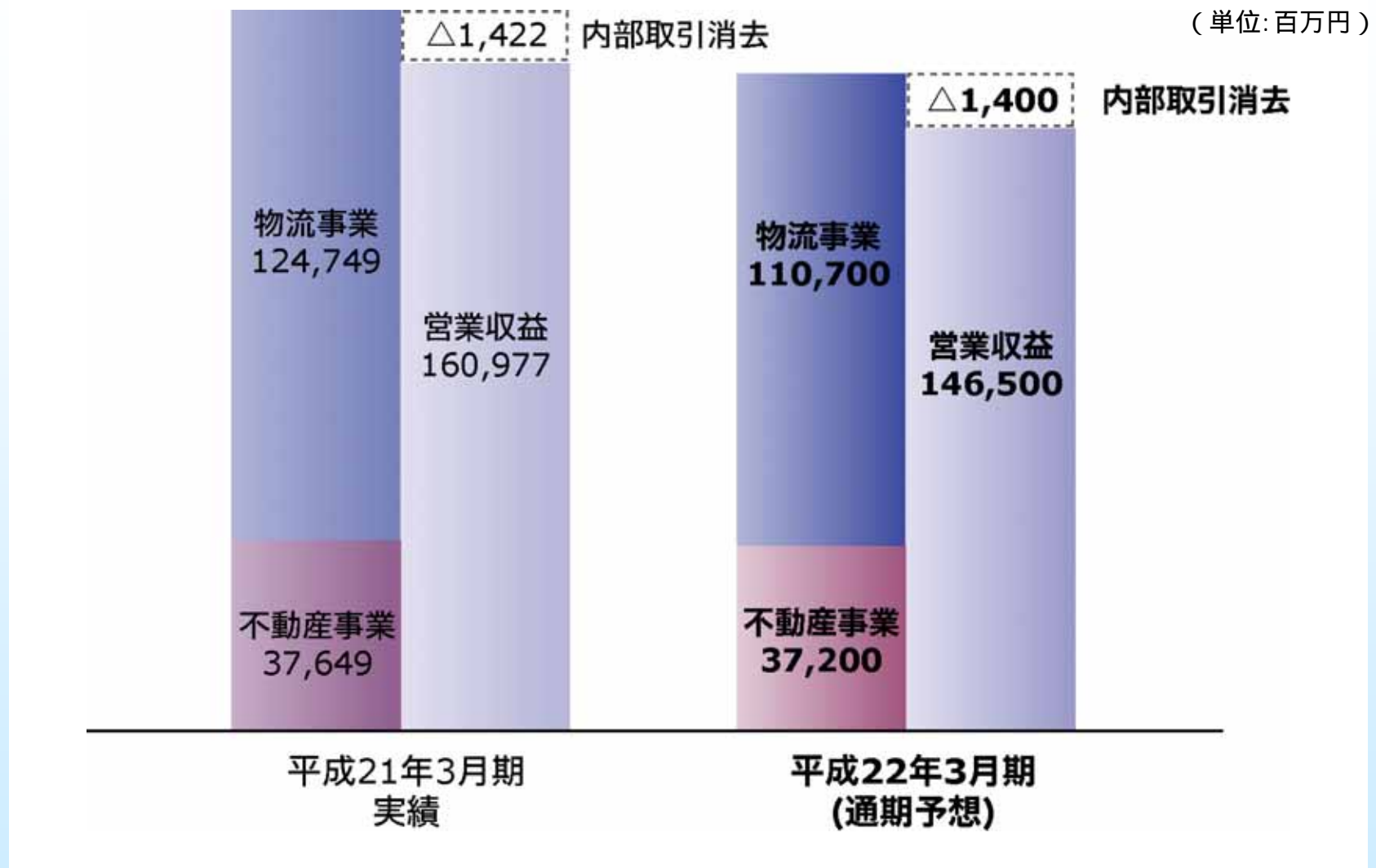
物流事業：

前期後半に稼働した埼玉 / 三郷配送センターの寄与等により医薬品の取扱が増加するものの、国内外の景気悪化の影響により全般に荷動きが低下するほか、輸出入貨物の取扱が減少するため、減収を予想

不動産事業：

期後半に大型賃貸ビル「横浜ダイヤビルディング」が新規稼働するものの、オフィスビル等の需要減退の影響や設計施工事業の受注減少が見込まれるため、減収を予想

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21年3月期 実績	平成22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	143,851	63,245	67,354	130,600	13,251	9.2%
販売費及び 一般管理費	5,803	3,226	3,173	6,400	+596	+10.3%

物流事業で、埼玉 / 三郷配送センターの通期稼働等に伴い減価償却費が増加するものの、貨物取扱量の減少に伴い作業運送委託費が減少し、
不動産事業でも横浜ダイヤビルディングの新規稼働に伴う減価償却費の増加や不動産取得税等の一時費用負担が見込まれるものの、受注減少に伴い設計施工費が減少するため、
全体では減少を予想

販売費及び一般管理費は、新規連結子会社の費用が加わるほか、当社の費用(退職給付費用等)も増加の見込み

4-3-1 利益予想

(単位:百万円)

	平成21年3月期 実績	平成22年3月期			比較増減(通期)	
		上半期実績	下半期予想	通期予想		
営業利益	11,321	5,268	4,231	9,500	1,821	16.1%
物流事業	3,863	1,329	1,370	2,700	1,163	30.1%
不動産事業	11,442	6,022	4,877	10,900	542	4.7%
親会社 一般管理費	3,984	2,082	2,017	4,100	115	-
経常利益	12,584	5,934	4,565	10,500	2,084	16.6%
当期(四半期)純利益	6,464	3,228	2,571	5,800	664	10.3%

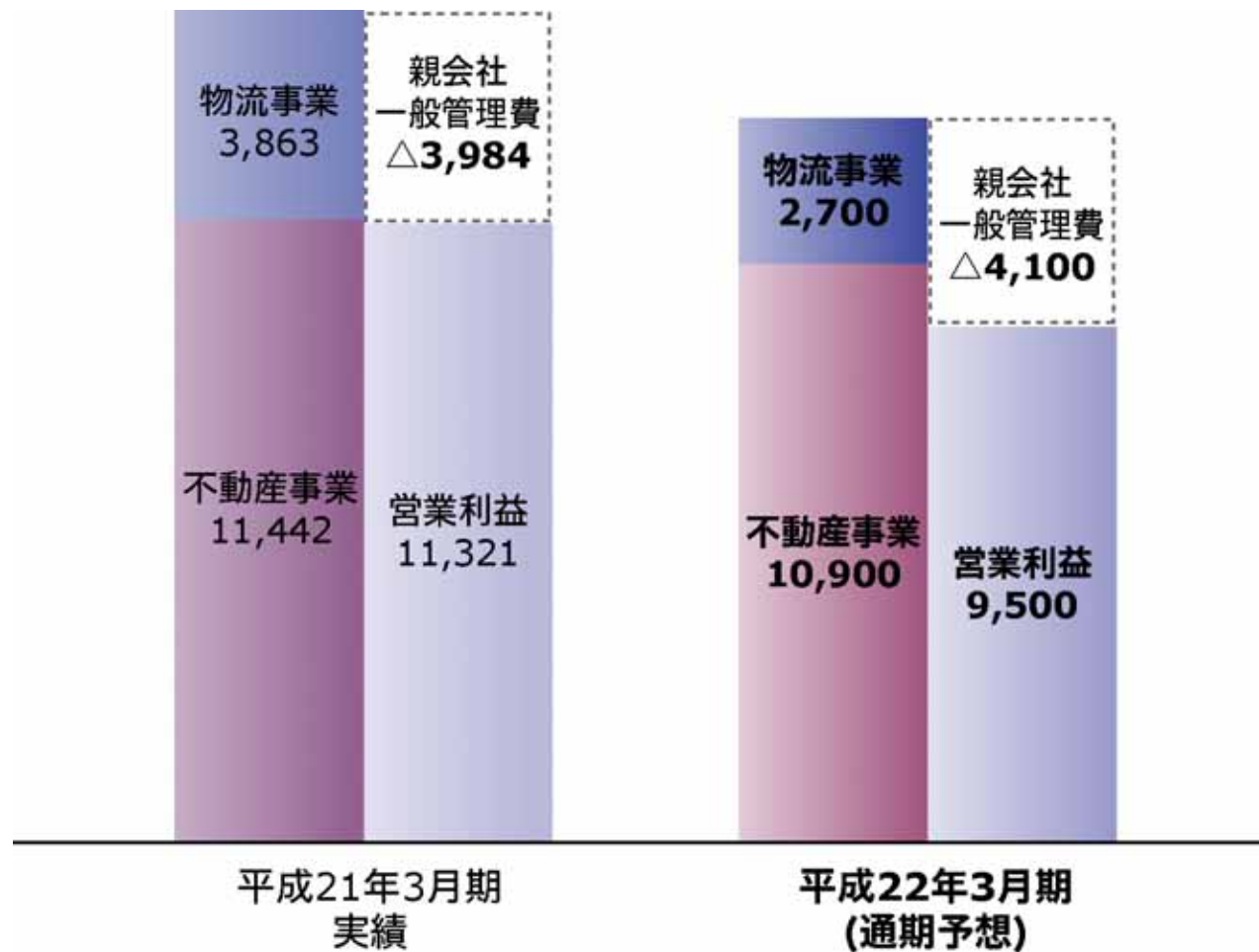
営業利益 : 物流事業で、営業収益の減少や埼玉 / 三郷配送センターの通期稼働等に伴う減価償却費の増加等により、減益となり、不動産事業でも、横浜ダイヤビルディングの新規稼働に伴う減価償却費の増加や不動産取得税等の一時費用負担等により、減益を予想

経常利益 : 受取配当金の減少等により、減益幅がやや拡大の見込み

当期純利益 : 投資有価証券評価損の減少等を見込むものの、前期を下回る見込み

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21年3月期 第2四半期 累計		平成22年3月期 第2四半期 累計		前年同期比		
倉庫/入庫高	数量	1,363	千トン	1,312	千トン	3.8	%	
倉庫/出庫高	数量	1,337	千トン	1,340	千トン	+0.2	%	
倉庫/保管残高	数量	486	千トン	504	千トン	+3.7	%	
	金額	260,911	百万円	281,054	百万円	+7.7	%	
倉庫/貨物回転率	数量	46.3	%	43.8	%	2.5		
陸上運送	数量	7,225	千トン	5,447	千トン	24.6	%	
港湾運送	沿岸荷役	数量	43,216	千トン	34,993	千トン	19.0	%
	船内荷役	数量	32,735	千トン	25,906	千トン	20.9	%
国際運送取扱	数量	3,751	千トン	3,012	千トン	19.7	%	

5-2-1 倉庫保管面積・不動産賃貸面積等（当社）

	平成21年3月期 第2四半期 累計		平成22年3月期 第2四半期 累計		前年同期比	
	倉庫保管面積（月末平均）	761	千㎡	812	千㎡	+6.7
賃貸建物面積（月末平均）	917	千㎡	916	千㎡	0.2	%
不動産賃貸面積 （倉庫賃貸を除く）	824	千㎡	824	千㎡	増減なし	

	平成20年9月末	平成21年3月末	平成21年9月末
賃貸建物空室率	2.4%	2.5%	3.0%

5-3-1 設備投資支出額

平成20年度実績： 246.88億円

(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】

- 物流事業：埼玉 / 三郷配送センター及び土地の購入
名古屋 / 飛鳥配送センターの建設
大阪 / 桜島3号配送センターの建設 (未払金の支払)
- 不動産事業：横浜ダイヤビルディングの建設

平成21年度予想：約240億円

【主要案件】

- 不動産事業：横浜ダイヤビルディングの建設

5-4-1 減価償却費

	平成20年度 実績 (セグメント情報)	平成21年度 予想	主な要因
合 計	112.18億円	約122億円	
物 流 事 業	48.20億円	約54億円	既存資産(建物付属設備等)で定率法計算により減少するものの、埼玉/三郷配送センター及び名古屋/飛島配送センターの通期稼働等により、全体で約6億円増加する見込み
不 動 産 事 業	62.07億円	約66億円	既存施設で定率法計算により減少するものの、期後半に大型賃貸施設「横浜ダイヤビルディング」が新規稼働するため、全体で約4億円増加する見込み
全 社	1.91億円	約2億円	

5-5-1 新設備のご紹介

埼玉 / 三郷配送センター



特長

- 首都圏内陸部の交通の要衝に立地
- 高度なセキュリティ、環境に配慮した設計
- 物流総合効率化法の「総合効率化計画」の認定を取得
- 主要取扱貨物：医薬品等

首都圏への効率的な配送を実現する 最大級配送センター

稼 動 : 2008年12月
構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造5階建
延床面積 : 約51,100m²

5-5-2 新設備のご紹介

横浜ダイヤビルディング



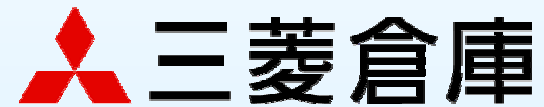
特長

- 高さ約155mの超高層タワー、眺望が開ける開放的なオフィス
- 1フロア約1,500m²（約460坪）の無柱整形空間
- 建物の環境性能を格付けする認証制度「CASBEE横浜」で最高位の「Sランク」を取得
- 制震ブレース&制震壁のハイブリット制震構造によるハイレベルな耐震耐風性能

横浜駅東口エリアの新たなシンボルとなる 超高層オフィスビル

竣工 : 2009年12月（予定）
構造・規模 : 地上S造地下SRC造 地上31階地下2階
延床面積 : 約70,000m²
基準階面積 : 約1,500m²（約460坪）

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。