

2025年8月8日

三菱倉庫株式会社

2026年度3月期 第1四半期決算説明会 質疑応答

※ 本内容は書き起こしではなく、当社の判断で簡潔にまとめたものです。あらかじめご了承ください。

【音声による質問】

- Q 1 ①資産回転型ビジネスの進捗状況、手応え。  
②建築費高騰で投資リターンのハードルが上がらないか。
- A 1 ①概ね予定通り進捗している。  
②建築費高騰は留意すべきだが、コスト込みのプライシングで運用するべく対応している。  
立地の良い案件であれば、相応のプライシングが可能。  
アセットマネジメントビジネスも検討中。
- Q 2 資産回転型ビジネスは売却益が大きな収入源と理解している。売却後も何らかの形で運営に関わり、収益を得る計画か。
- A 2 出口戦略としては売却を考えている。当社の本ビジネスにおける強みや他社と差別化できる点は、物流事業も行っていること。施設内の他社エリアの構内作業や運送を当社が請け負うことができ、売却後も必要分をリースバックして当社が物流施設を運営できる。また、売却後の物流施設の保守・管理業務を当社が請け負う等のビジネスが考えられる。
- Q 3 ①キャバリエ社の取扱減少は薬価引下げの影響があると考え。計画対比でどの程度の影響か。  
②キャバリエ社の足元の状況、今後の見通し。
- A 3 ①米国内の政策により想定以上の影響を受けている。  
同社買収後のPMI作業は2024年のうちに概ね終了し、2025年1月1日付で米国のグループ4社を1社に統合した。前第1四半期には連結組入れに伴う会計上の整理による利益の押し上げがあったことも減益要因である。  
②今年度は新倉庫が2棟稼働した。稼働時の初期費用が発生したが、今後稼働率を高めていく。
- Q 4 期首予想を据え置いたので、第2四半期は物流事業の営業利益は49億円程度必要になり、営業利益率も高める必要がある。第1四半期の遅れを挽回できるという想定か。
- A 4 物流事業における進捗がやや遅れているが、今年度からロジスティクス事業部門の営業体制を変更し、本社集約型とした。その成果により売上は伸びているが、コスト上昇にやや追いついていない。第2四半期以降、料金値上げも含めて売上拡大に努め、コスト上昇を吸収し業績拡大を見込んでいる。

【テキストによる質問】

Q 5 キャバリエ社の取扱減の背景、今度の見通し、薬価改定の影響。

A 5 取扱減少の理由等についてはQ 3と同じ。

米国国内での医薬品製造、集約という流れに、ノースカロライナ等の新倉庫で対応する計画だが、薬価改定、関税政策が与える影響はまだ読めない。

Q 6 賃貸等不動産の時価約 4,200 億円は、本日(8/1)の時価総額の約 9 割を占めている。アクティビストが不動産含み益解消を狙って活発に活動している昨今の状況下、不動産含み益解消を迅速に進める施策は検討しているか。

A 6 不動産含み益については様々なご意見を頂戴している。

不動産ファンド、資産回転型ビジネス等を拡大させる等事業メニューを充実させる。

不動産ファンドは現在設立準備中であり、計画通りに設立させ、ファンドへ売却する資産については外部の意見も受け止めながら検討する。

経営計画を 6 年間としたのは、その準備期間と成果を出すまでの期間を勘案したものの。

Q 7 キャバリエ社以外の事業の状況。米国は不透明感が続くため、第 2 四半期の業績を巻き返すためにはキャバリエ以上の事業での利益の積上げも必要。

A 7 営業体制を一新し、営業活動を強化している。その成果として、アパレル分野の取扱いが伸びた。また、昨年度不調だった自動車部品の取扱いも回復している。

国際輸送事業では、トランプ関税を見据えた駆け込み需要の反動もあった。今後も関税政策の影響に応じて海上運賃の乱高下は起こり得るので、その中で当社が利益を上げられるチャンスはあると考える。

港運事業も昨年度不調だった取扱いが回復している。

不動産事業については、前述のとおり資産回転型ビジネス等の取組みを拡大させる。

Q 8 資産回転型ビジネスを拡大させる上で、現時点で不足している点など認識している課題はあるか。

A 8 当社は物流会社の中では比較的土地や建物の売買の経験値を有していると認識している。

一方で、ここ数十年の間に出てきた SPC 形式等の新しいファイナンスや開発の手法については経験が浅い。物件の見極め、ファイナンス手法や不動産ファンドの知識等の知見を有する要員育成、確保が課題。

以 上