

2007年9月 中間決算説明会



2007年11月9日
三井倉庫株式会社



□ 決算説明

□ 2007.9期決算内容 1 … 3

□ 2008.3期決算見通し 4 … 5

□ 中計2007 6 … 8

□ 添付資料（別冊） 1 … 11



2007年9月中間決算内容 (1)決算概要

MITSUI-SOKO

(百万円)

	06.9期	07.9期	前期比	前期比(%)
売上高	50,819	51,861	+1,042	+2.1%
営業利益	3,186	3,033	△153	△4.8%
経常利益	2,956	2,817	△139	△4.7%
当期利益	1,788	1,272	△516	△28.9%
売上高営業利益率	6.27%	5.85%	△0.42%	—

営業CF	4,516	5,059	+543	+12.0%
投資CF	△5,262	△2,534	+2,728	—
財務CF	1,117	3,260	+2,143	—

	07.3末	07.9末	前期比	前期比(%)
自己資本	57,914	57,596	△318	△0.5%
総資産	138,278	143,594	+5,316	+3.8%
自己資本比率	41.88%	40.11%	△1.77%	—



2007年9月中間決算内容 (2)営業外損益、特別損益

営業外損益、特別損益

(百万円)

		06.9期	07.9期	増減額	増減率
営業外損益	金融収支	△119	△206	△87	△73.1%
	その他営業外	△111	△10	+101	-
経常利益		2,956	2,817	△139	△4.7%
特別利益	資産売却益	79	268	+189	-
	その他特別利益	-	1	+1	-
特別損失	固定資産除却損	74	174	+100	-
	その他特別損失	35	231	+196	-
当期利益		1,788	1,272	△516	△28.9%

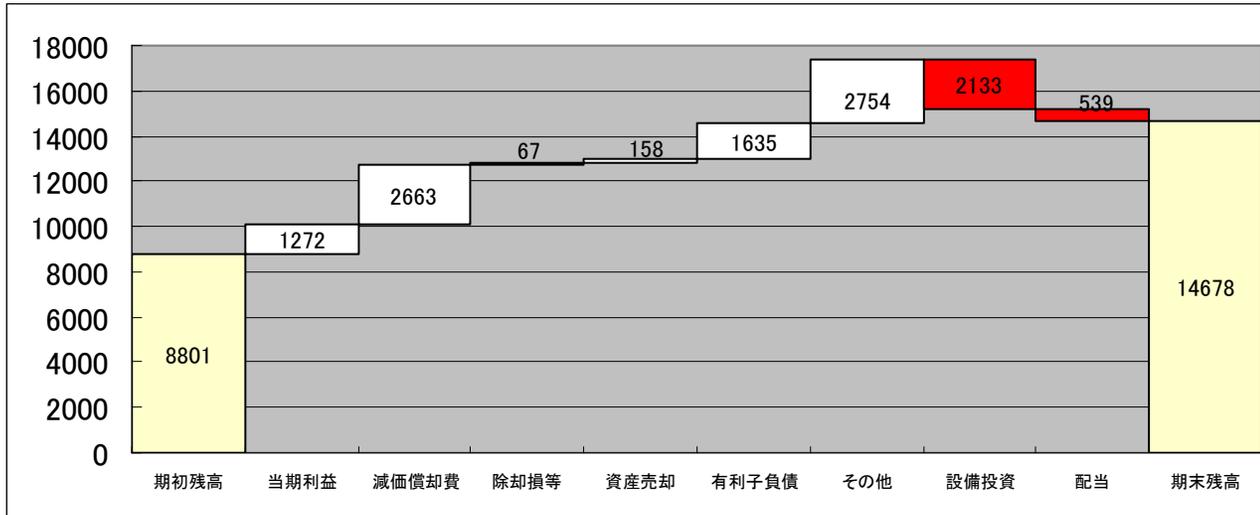
- 金融収支： 有利子負債残高の増加による支払利息の増加（133百万円）
- その他営業外： 前期：再開発物件稼動に伴う不動産取得税等の一時コスト
- 資産売却益： 資産効率改善を目的とした有価証券及び遊休不動産の売却
- 固定資産除却損： 新たな再開発物件工事着手に伴う既存施設の除却損
基幹業務システムの更新に伴い不要となったソフトの除却損等
- 債権整理損： 海外子会社における長期滞留債権の整理損



2007年9月中間決算内容 (3) キャッシュフローの状況等

連結キャッシュフローの状況

(百万円)



	06.9期	07.9期	増減額	増減率	
営業CF	4,516	5,059	+543	+12.0%	
主たる要因	減価償却費	2,529	2,663	+134	+5.3%
投資CF	△5,262	△2,534	+2,728	+51.8%	
主たる要因	設備投資	4,812	2,133	△2,679	△55.7%
財務CF	1,117	3,260	+2,143	+191.9%	
主たる要因	有利子負債	34,894	54,716	+19,822	+56.8%

- 営業CF： 利益の減少に対し、減価償却費の増加もあり前期比543百万円の増加
- 投資CF： 既存施設の維持更新及び一部賃貸物件の大規模修繕工事等により2,534百万円支出
- 有利子負債：07.3末有利子負債残高 50,398百万円



2008年3月期決算見通し (1)決算見通し概要

(百万円)

	07.3期	08.3期見通し	前期比	前期比 (%)
売上高	102,035	104,000	+1,965	+1.9%
営業利益	6,503	6,700	+197	+3.0%
経常利益	5,961	5,800	△161	△2.7%
当期利益	3,288	3,100	△188	△5.7%
売上高営業利益率	6.37%	6.44%	+0.07%	-

営業CF	7,640	8,000	+360	+4.7%
投資CF	△18,503	△9,000	+9,503	-
財務CF	13,148	1,000	△12,148	-

自己資本	57,914	59,800	+1,886	+3.3%
総資産	138,278	142,000	+3,722	+2.7%
自己資本比率	41.9%	42.1%	+0.2%	-

【目標、見通しなどに関する注意事項】

本資料に記載した内容のうち、歴史的事実でないものは、当社の将来に関する目標、計画および戦略、業績に関する予想および見通しであり、現時点で把握可能な情報から得られた当社の判断に基づいております。実際の業績は、さまざまな不確定要素により、これらの見通しなどと大きく異なる結果になり得ることをご承知おき下さい。実際の業績に影響を及ぼし得る要素には、(1)事業領域を取り巻く経済動向、(2)競争の激化、(3)為替レートの変動を含む海外情勢の変化、(4)税制など諸規制の変更、などを含みます。また、業績に影響を与え得る要素はこれらに限定されるものではありません。



連結キャッシュフローの状況

(百万円)

		07.3期 前期実績	08.3期			増減額 前期比	増減率 前期比
			上期実績	下期見通し	通期見通し		
営業CF		7,640	5,059	2,941	8,000	+360	+4.7%
主な要因	減価償却費	5,342	2,663	2,737	5,400	+58	+1.1%
投資CF		△18,503	△2,534	△6,466	△9,000	+9,503	—
主な要因	設備投資	18,941	2,133	5,867	8,000	△10,941	△57.8%
財務CF		13,148	3,260	△2,260	1,000	△12,148	—
主な要因	有利子負債	50,398	54,716	—	53,000	+2,602	+5.2%

- 営業CF： 利益増によるキャッシュイン増により8,000百万円を見込む
- 設備投資： 新規投資6,000百万円、既存施設の維持更新2,000百万円で 計8,000百万円を見込む
- 財務CF： 有利子負債が2,600百万円増加することに伴ない、1,000百万円のネットキャッシュインを見込む
- 有利子負債： 前期比2,602百万円増の53,000百万円を見込む



中計2007 (1)中計2005で実施した設備投資の実績

■設備投資の実績

物件名	用途	種別	延べ床	工事費	
(東京) 町田レコード センター	レコードセンター	新規 (04 / 12)	約6,800坪	約41億円	
(大阪) 北大阪倉庫	物流センター	再開発 (05 / 12)	約8,800坪 (約4,000坪増)	約26億円	
(東京) MSC深川ビル 1号館	賃貸ビル	再開発 (06 / 8)	約4,500坪 (約3,600坪増)	約23億円	
(名古屋) 西春倉庫	物流センター	再開発 (06 / 7)	約8,900坪 (約5,100坪増)	約33億円	
(大阪) ポートヴィラ 靱公園	賃貸マンション	再開発 (06 / 3)	約1,600坪 (108戸)	約10億円	
(台湾) 台中新倉庫	倉庫	新規 (06 / 2)	約2,400坪	約 2億円	



■今後の設備投資計画

物件名	用途	種別	延べ床	工事費	
(埼玉) 三郷 ロジスティック センター	物流センター	新規 (08 / 4)	約21,700坪	約80億円	
(東京) 辰巳倉庫	物流センター レコードセンター	新規 (09 / 1)	約9,600坪	約51億円	
(東京) MSC深川ビル 2号館	賃貸ビル	再開発 (08 / 12)	約7,000坪 (約6,000坪増)	約54億円	
(神奈川) 厚木倉庫	物流センター	再開発 (08 / 7)	約5,000坪 (約2,600坪増)	約21億円	

◇更なる計画候補（予定）

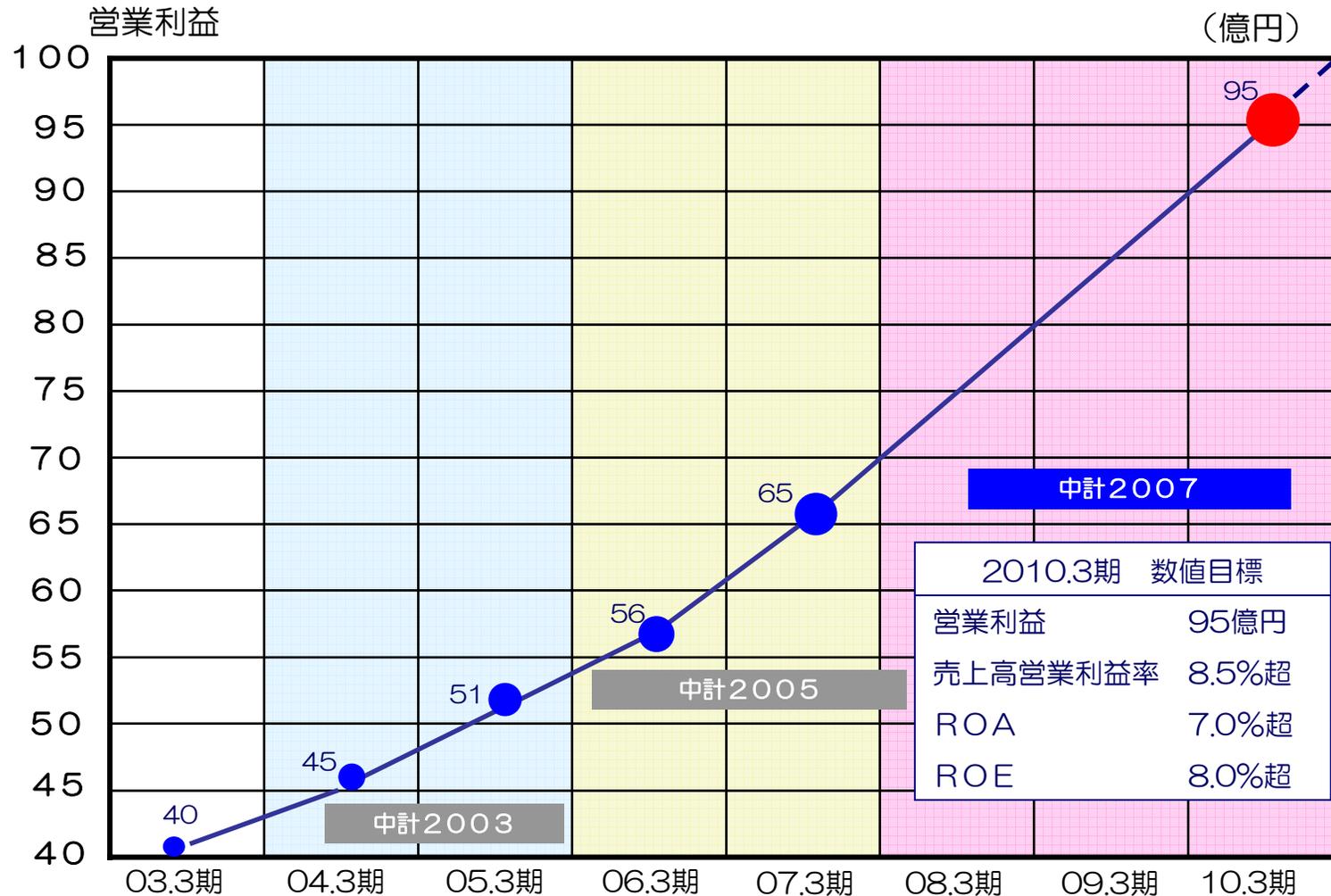
- 候補地： 深川事業所（3次開発）・戸田事業所 等の既存物流施設の再開発
- 開発用途： 高効率物流センター・高セキュリティレコードセンター・賃貸ビル
- 再開発計画の規模

対象土地面積： 約5,000坪

想定延べ床面積： 約11,000坪（現行10,000坪）



中計2007 (3)中期数值目標



	03.3期	04.3期	05.3期	06.3期	07.3期	08.3期	09.3期	10.3期
設備投資	51	55	62	101	189	80	100	70
営業CF	81	69	88	73	76	80	90	100
有利子負債	385	319	292	332	504	—	—	500