



# 2008年3月期 決算説明会

2008年5月16日  
三井倉庫株式会社



□ 決算説明

□ 経営方針 1 … 7

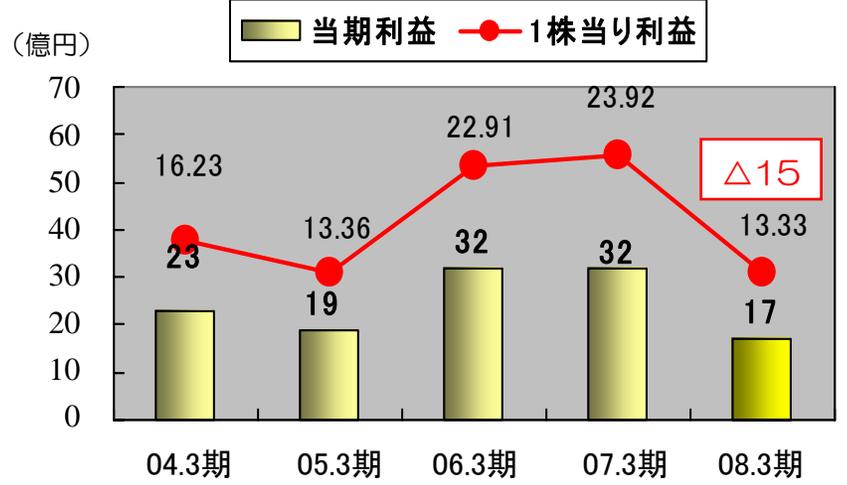
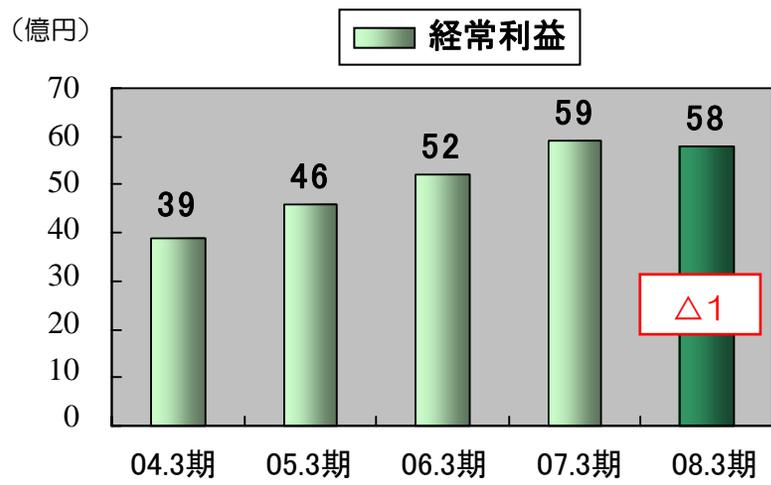
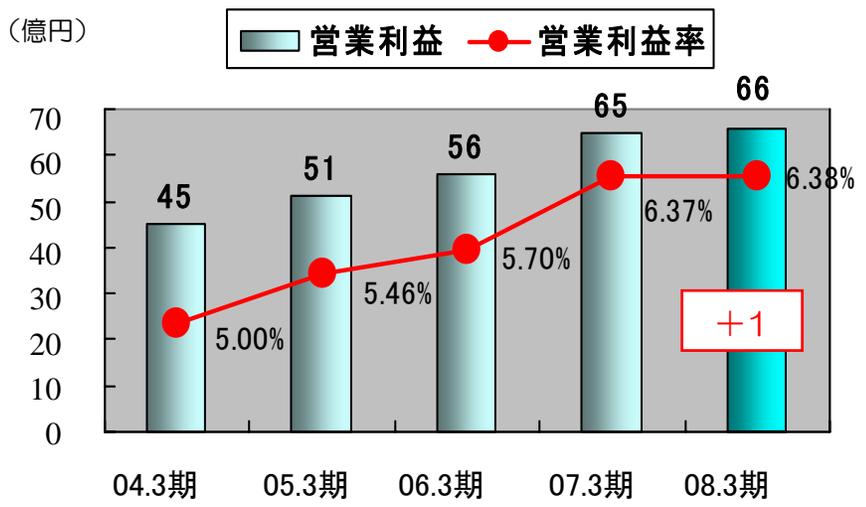
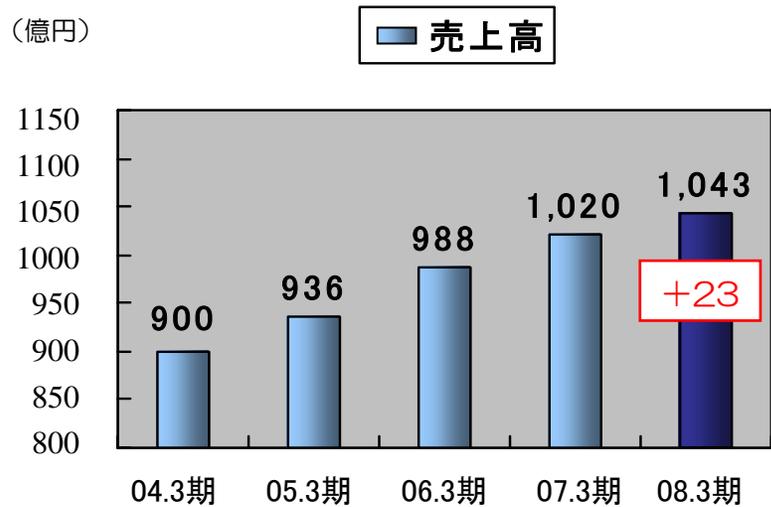
□ 2008年3月期決算内容 8 … 10

□ 2009年3月期決算見通し 11 … 12

□ 添付資料（別冊） 1 … 12



# 経営方針 (1)2008年3月期決算ハイライト



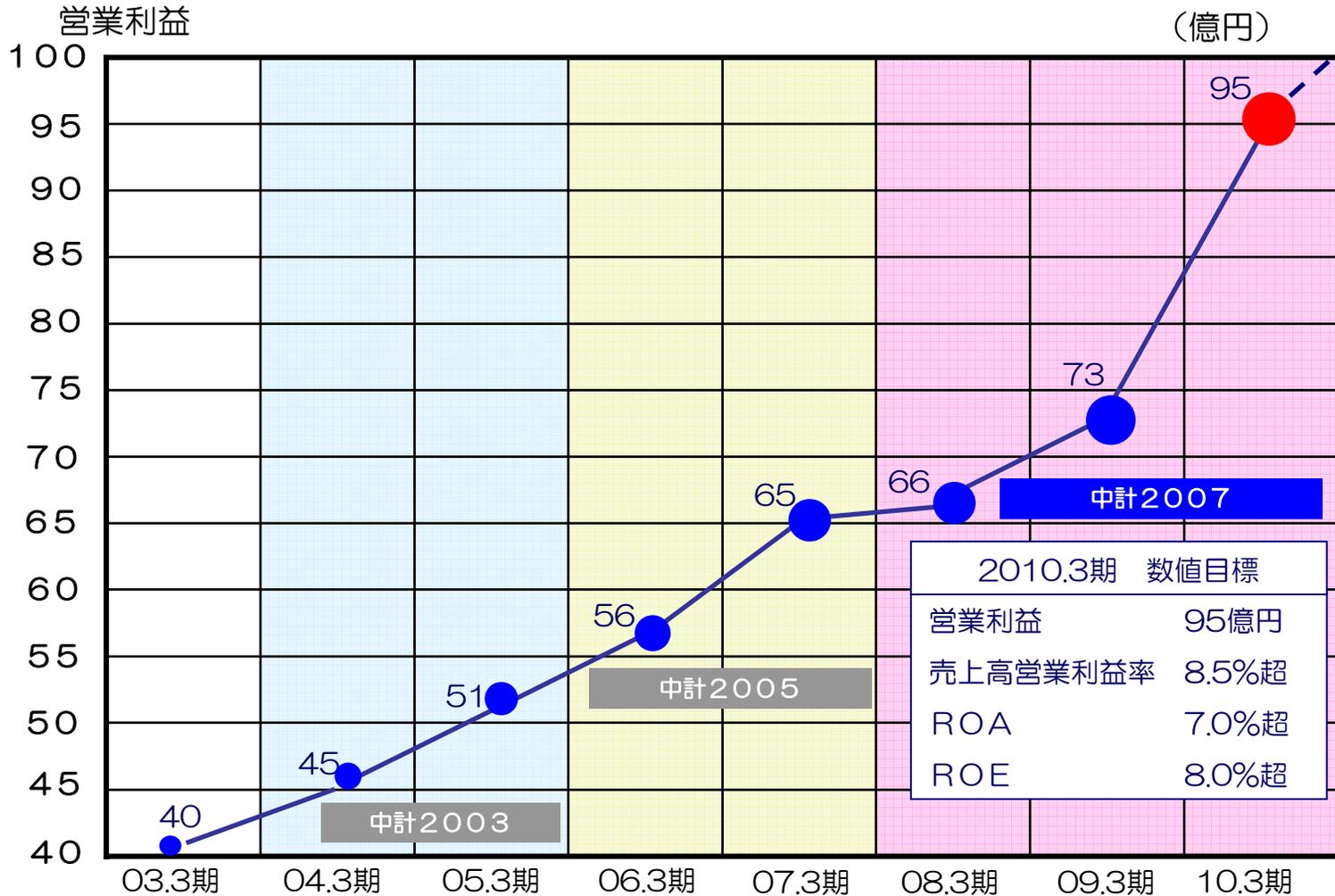


3つの基本方針	実現の為の具体的プロセス
既存事業の質的転換の 加速による収益の最大化	<ul style="list-style-type: none"><li>• 3P L 事業の推進</li><li>• B P O 事業の推進</li><li>• L I T サービスの質的向上</li><li>• グローバルネットワークの拠点整備・拡充</li></ul>
資本効率の向上による キャッシュリターンの最大化	<ul style="list-style-type: none"><li>• 積極的設備投資の継続 保有資産の資産効率の向上 新規資産の取得によるキャッシュリターンの増加</li></ul>
内部統制の確実な実行	<ul style="list-style-type: none"><li>• 会社情報システムの刷新</li><li>• 内部管理体制の強化</li></ul>

環境経営の推進など企業の社会的責任を積極的に果たすことにも注力



# 経営方針 (3) 数値目標 (中計2007)



設備投資

営業CF

有利子負債

設備投資	51	55	62	101	189	125	120	80
営業CF	81	69	88	73	76	81	80	100
有利子負債	385	319	292	332	504	574	630	620



## 現在建設中の大型設備投資



### ■三郷ロジスティックセンター（新設）

- 土地： 8,700坪
- 施設： 4階建て、延べ床 約21,700坪
- 完成予定日：08年4月
- 用途： 物流不動産賃貸



### ■厚木事業所（一部倉庫棟の建て替え）

- 土地： 4,400坪（全体）
- 施設： 5階建て、延べ床 約5,000坪  
（現行約2,400坪）
- 完成予定日：08年8月
- 用途： 物流センター



### ■MSC深川ビル2号館（再開発）

- 土地： 2,200坪
- 施設： 6階建て、延べ床 約7,000坪  
（現行約1,000坪） 免震構造
- 完成予定日：08年12月
- 用途： 多目的複合ビル



### ■辰巳事業所（新設）

- 土地： 3,200坪
- 施設： 6階建て、延べ床 約9,600坪 免震構造
- 完成予定日：09年1月
- 用途： 物流センター、レコードセンター



## ◇新たに決定した今後の投資計画

### ■大阪茨木レコードセンターの新設

- 書類保管業務の拡大、大阪地域でのBPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）事業の本格的展開を目的として新規に土地取得

-大阪市内へのアクセスがよく地盤も良好、レコードセンター用途として特に高い優位性



所在地： 大阪府茨木市  
最寄IC：名神吹田・中国道吹田IC1.5km  
土地： 3,000坪  
土地購入：08年3月

5階建て、延べ床 約5,800坪  
免震構造  
高付加価値貨物を対象とする  
高機能レコードセンター  
着工：09年5月  
完成：10年3月



### ■東京町田レコードセンターの増設工事

- 東京地域でのBPO事業の需要拡大に伴い、2004年12月に稼働を開始した町田レコードセンター敷地内に BPO事業専用施設となる新棟を建設



#### 増設工事概要

7階建て、延べ床 約3,000坪

免震構造

既存棟と同等の高セキュリティー

着工：09年1月

完成：09年12月

### ■福岡レコードセンターの取得

- 福岡・北九州地域で需要が伸びている書類保管業務への対応、並びに保有庫腹の拡大による事業基盤の強化を目的として倉庫を取得。  
今後、レコードセンターとしてのセキュリティ充実など所要の改修工事を行ったうえで稼働予定

#### 施設概要

土地 2,000坪、2階建て、延べ床 約2,300坪

稼働開始：08年7月

以上3件の総投資額、土地＋建物で合計100億円



## ◇設備投資計画の基本となる考え方

連続的な設備投資によるキャッシュリターンの拡大 = 企業価値の増大

### ■実現の手段

#### • 投資額と投資利回り最大化の方策

##### - 営業力の強化

- ・ 情報収集力の強化 ⇨ 投資機会の拡大
- ・ 物流プラン提案力の強化 ⇨ 投資機会の創出
- ・ プロジェクト管理能力の強化 ⇨ 案件毎の投資利回りの最大化

#### • D/Eバランス最適化の方策

##### - 適切な財務戦略の実行力確保

- ・ レバレッジ効果の最大化 ⇨ 資本コストの低減
- ・ 財務の健全性の確保 ⇨ 資金調達コストの低減



# 2008年3月期決算内容 (1) 決算概要

MITSUI-SOKO

(百万円)

	07.3期	08.3期	前期比	前期比(%)
売上高	102,035	104,370	+2,335	+2.3%
営業利益	6,503	6,659	+156	+2.4%
経常利益	5,961	5,873	△88	△1.5%
当期利益	3,288	1,787	△1,501	△45.7%
売上高営業利益率	6.37%	6.38%	+0.01%	—
営業CF	7,640	8,179	+539	+7.1%
投資CF	△18,503	△13,599	+4,904	—
財務CF	13,148	4,324	△8,824	△67.1%
自己資本	57,914	53,577	△4,337	△7.5%
総資産	138,278	139,458	+1,180	+0.9%
ROA	4.96%	5.02%	+0.06%	—
ROE	5.68%	3.34%	△2.34%	—
自己資本比率	41.88%	38.42%	△3.46%	—
D/Eレシオ	0.87	1.07	+0.20	—
D/営業CF	6.6年	7.0年	+0.4年	—

ROA = (営業利益 + 受取利息・配当) / 総資産

ROE = 当期利益 / 自己資本



## 2008年3月期決算内容 (2) 営業外損益、特別損益

MITSUI-SOKO

### 営業外損益、特別損益

(百万円)

		07.3期	08.3期	増減額	増減率
営業外損益	金融収支	△274	△507	△233	△85.0%
	その他営業外	△268	△279	△11	-
経常利益		5,961	5,873	△88	△1.5%
特別利益	資産売却益	927	364	△563	-
	その他特別利益	-	6	+6	-
特別損失	有価証券評価損	10	494	+484	-
	固定資産除却損	784	267	△517	-
	その他特別損失	354	1,605	△1,241	-
当期利益		3,288	1,787	△1,501	△45.7%

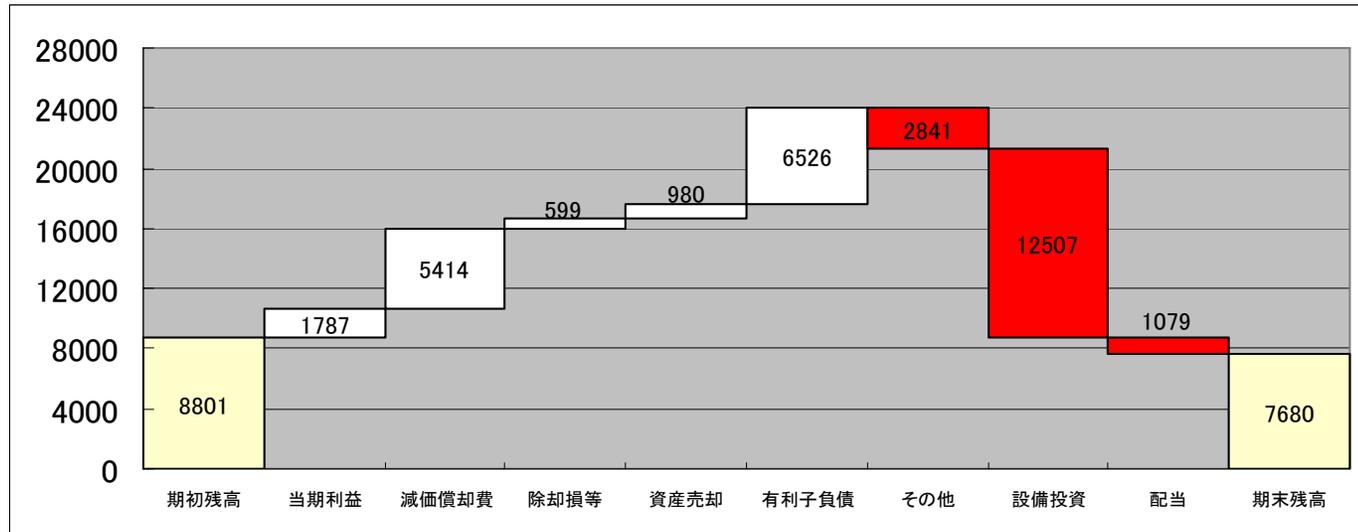
- 金融収支： 有利子負債残高の増加による支払利息の増加（227百万円）
- その他営業外： 再開発物件稼動に伴う不動産取得税等の一時コスト
- 資産売却益： 資産効率改善を目的とした有価証券及び遊休不動産の売却
- 固定資産除却損： 新たな再開発物件工事着手に伴う既存施設の除却損  
基幹業務システムの更新に伴い不要となったソフトの除却損等
- その他特別損失： 不動産賃貸契約解除に伴う解約金 及び  
より保守的な会計処理を適用したことに伴う港湾年金勤務費用の  
過年度一括償却 等



# 2008年3月期決算内容 (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)



	07.3期	08.3期	増減額	増減率	
営業CF	7,640	8,179	+539	+7.1%	
主たる要因	減価償却費	5,342	5,414	+72	+1.3%
投資CF	△18,503	△13,599	+4,904	+26.5%	
主たる要因	設備投資	18,941	12,507	△6,434	△34.0%
財務CF	13,148	4,324	△8,824	△67.1%	
主たる要因	有利子負債	50,398	57,438	+7,040	+14.0%

- 営業CF：営業利益の増加に加え、売掛債権の減少もあり前期比539百万円の増加
- 投資CF：大阪茨木での土地取得、東京辰巳での新設工事、東京深川2期・神奈川厚木での建替工事、及び一部賃貸物件の大規模修繕工事等により 13,599百万円支出
- 財務CF：自社株買い実施1,151百万円



# 2009年3月期決算見通し (1) 決算見通し概要

MITSUI-SOKO

(百万円)

	08.3期実績	09.3期見通し	前期比	前期比 (%)
売上高	104,370	106,000	+1,630	+1.6%
営業利益	6,659	7,300	+641	+9.6%
経常利益	5,873	6,200	+327	+5.6%
当期利益	1,787	3,500	+1,713	+95.9%
売上高営業利益率	6.38%	6.89%	+0.51%	—
営業CF	8,179	8,000	△179	△2.2%
投資CF	△13,599	△12,000	+1,599	—
財務CF	4,324	4,000	△324	△7.5%
自己資本	53,577	56,000	+2,423	+4.5%
総資産	139,458	146,000	+6,542	+4.7%
ROA	5.02%	5.21%	+0.19%	—
ROE	3.34%	6.25%	+2.91%	—
自己資本比率	38.42%	38.36%	△0.06%	—
D/Eレシオ	1.07	1.13	+0.06	—
D/営業CF	7.0年	7.9年	+0.9年	—



## 連結財務状況

(百万円)

	08.3期 前期実績	09.3期			増減額 前期比	増減率 前期比	
		上期見通し	下期見通し	通期見通し			
営業CF	8,179	4,000	4,000	8,000	△179	△2.2%	
主な要因	減価償却費	5,414	2,600	3,000	5,600	+186	+3.4%
投資CF	△13,599	△6,000	△6,000	△12,000	+1,599	—	
主な要因	設備投資	12,507	6,000	6,000	12,000	△507	△4.1%
財務CF	4,324	2,000	2,000	4,000	△324	△7.5%	
主な要因	有利子負債	57,438	60,000	-	63,000	+5,562	+9.7%

- 営業CF： ほぼ前期並みの8,000百万円を見込む
- 設備投資： 新規投資10,000百万円、既存施設の維持更新2,000百万円で計12,000百万円を見込む
- 財務CF： 前期は、有利子負債が 7,040百万円増加することに伴ない、4,324百万円ネットキャッシュイン  
来期は、有利子負債が 5,562百万円増加することに伴ない、4,000百万円ネットキャッシュイン
- 有利子負債： 前期比5,562百万円増の63,000百万円を見込む