



2008年9月
第2四半期
決算説明会

2008年11月10日
三井倉庫株式会社



□ 決算説明

□ 2008.9期決算内容 1 … 3

□ 2009.3期決算見通し 4 … 5

□ 中計2007 6 … 8

□ 添付資料（別冊） 1 … 11



2008年9月期決算内容 (1)決算概要

MITSUI-SOKO

(百万円)

	07.9期	08.9期	前期比	前期比(%)
売上高	51,861	52,070	+209	+0.4%
営業利益	3,033	3,271	+238	+7.8%
経常利益	2,817	2,774	△43	△1.5%
当期利益	1,272	1,165	△107	△8.4%
売上高営業利益率	5.85%	6.28%	+0.43%	—

営業CF	5,059	4,407	△652	△12.9%
投資CF	△2,534	△25,701	△23,167	—
財務CF	3,260	30,322	+27,062	—

	08.3末	08.9末	前期末比	前期末比(%)
自己資本	53,577	53,535	△42	△0.1%
総資産	139,458	170,859	+31,401	+22.5%
自己資本比率	38.42%	31.33%	△7.09%	—
D/Eレシオ	1.07	1.65	+0.58	—



2008年9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)

		07.9期	08.9期	増減額	増減率
営業外損益	金融収支	△206	△319	△113	△54.9%
	その他営業外	△10	△178	△168	-
経常利益		2,817	2,774	△43	△1.5%
特別利益	資産売却益	268	211	△57	-
	その他特別利益	1	-	△1	-
特別損失	有価証券評価損	20	461	+441	-
	固定資産除却損	174	55	△119	-
	その他特別損失	211	169	△42	-
当期利益		1,272	1,165	△107	△8.4%

- 金融収支： 有利子負債残高の増加による支払利息の増加（97百万円）
- 固定資産除却損： 再開発工事等に伴う既存施設の除却損

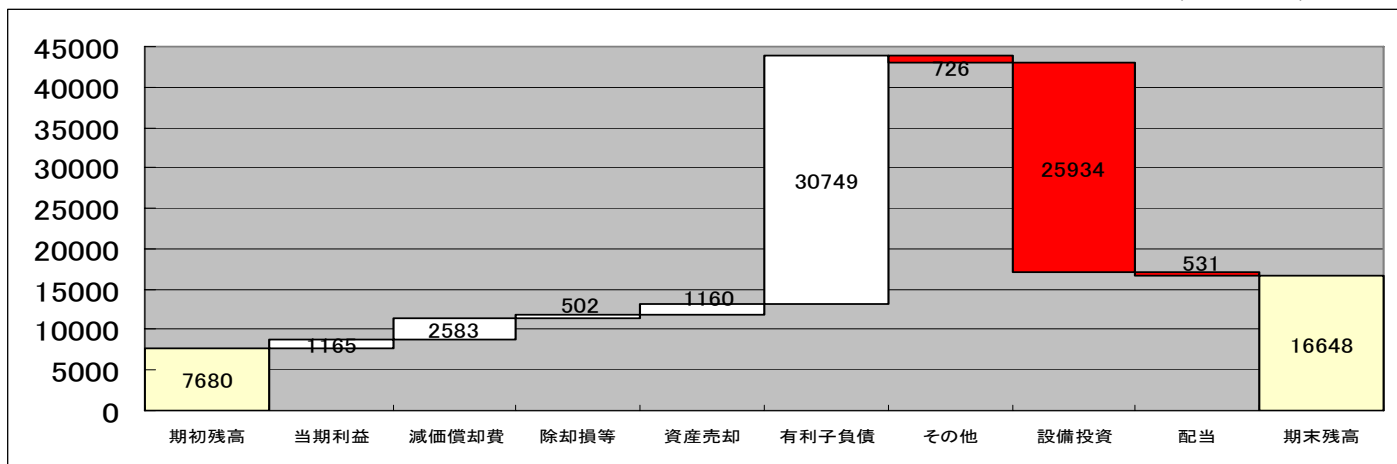


2008年9月期決算内容 (3)キャッシュフローの状況等

MITSUI-SOKO

連結キャッシュフローの状況

(百万円)



	07.9期	08.9期	増減額	増減率
営業CF	5,059	4,407	△652	△12.9%
主たる要因 減価償却費	2,663	2,583	△80	△3.0%
投資CF	△2,534	△25,701	△23,167	—
主たる要因 設備投資	2,133	25,933	+23,800	—
財務CF	3,260	30,322	+27,062	—
主たる要因 有利子負債	54,716	88,211	+33,495	+61.2%

- 営業CF： 消費税還付が無かったこと、法人税の増加などにより
前期比△652百万円の減少
- 投資CF： 東京都内オフィスビルの取得、東京辰巳での物流センター新設工事、
東京深川での建替2期工事、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 25,701百万円支出
- 有利子負債： 08.3末有利子負債残高 57,438百万円



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	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	5,900	+27	+0.5%
当期利益	1,787	3,300	+1,513	+84.7%
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	△35,000	△21,401	-
財務CF	4,324	31,000	+26,676	-

自己資本	53,577	55,800	+2,223	+4.1%
総資産	139,458	169,900	+30,442	+21.8%
自己資本比率	38.4%	32.8%	△5.6%	-

【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。



2009年3月期決算見通し (2) キャッシュフローの状況等

MITSUI-SOKO

連結キャッシュフローの状況

(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
			上期実績	下期見通し	通期見通し		
営業CF		8,179	4,407	3,593	8,000	△179	△2.2%
主な要因	減価償却費	5,414	2,583	3,017	5,600	+186	+3.4%
投資CF		△13,599	△25,701	△9,299	△35,000	△21,401	—
主な要因	設備投資	12,507	25,933	9,067	35,000	+22,493	—
財務CF		4,324	30,322	678	31,000	+26,676	—
主な要因	有利子負債	57,438	88,211	89,000	89,000	+31,562	+54.9%

- 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33,000百万円、既存施設の維持更新2,000百万円で計35,000百万円を見込む
- 財務CF： 有利子負債が31,562百万円増加することに伴ない、31,000百万円のネットキャッシュインを見込む
- 有利子負債： 前期比31,562百万円増の89,000百万円を見込む



中計2007 (1)新施設建設工事の進捗状況

MITSUI-SOKO

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



中計2007 (2)新たに取得したオフィスビル

MITSUI-SOKO

新たに取得した不動産物件



■池袋ビル

- 所在地： 東京都豊島区西池袋
- 土地： 500坪
- 施設： 9階建て、延べ床 約3,200坪



■赤坂ビル

- 所在地： 東京都千代田区永田町
- 土地： 200坪
- 施設： 9階建て、延べ床 約1,500坪



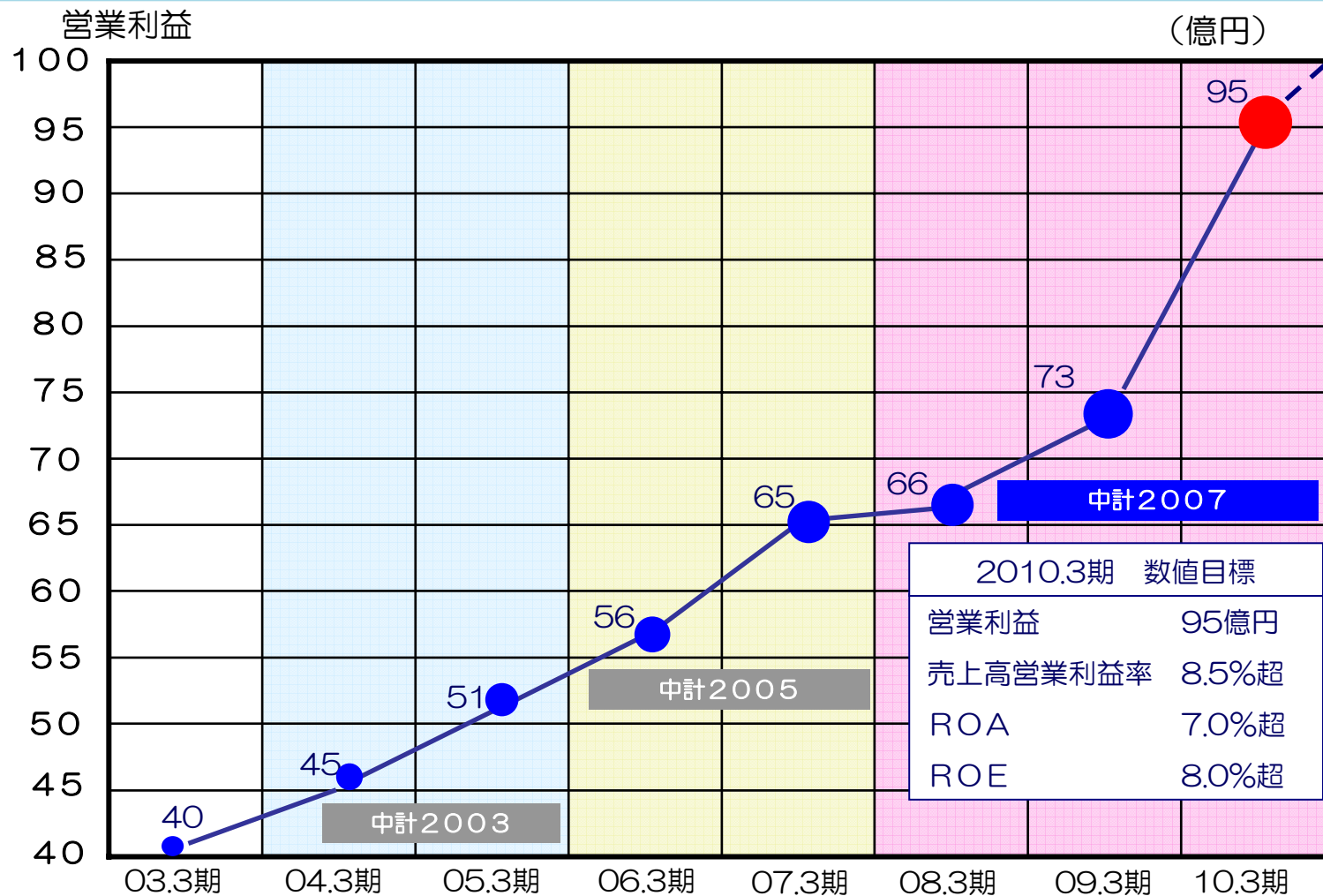
■銀座ビル

- 所在地： 東京都中央区銀座
- 土地： 100坪
- 施設： 8階建て、延べ床 約750坪



中計2007 (3)中期数値目標

MITSUI-SOKO



設備投資

営業CF

有利子負債

51	55	62	101	189	125	350	80
81	69	88	73	76	81	80	100
385	319	292	332	504	574	890	830