

2025 年 5 月 29 日
三菱倉庫株式会社

2025 年 3 月期決算説明会 主な質疑応答

※ 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。

【2025 年度見通し】

Q 1. 現時点で米国通商政策の影響は出ているか。

A 1. 影響はほぼ出ていない。

Q 2. 2025 年度の物流事業の増収増益はどの程度の確度か。

A 2. 国内の配送センターで獲得決定済の案件があり、収益拡大を見込む。港運事業においても収益拡大を見込む。

Q 3. 人件費、運送料等の外注単価の上昇についてはどのように見ているか。

A 3. 人件費の増加は業績予想に織り込んでいる。運送料の増加等は価格に転嫁する方針。

Q 4. 2025 年度の投資計画の中で、A S E A N 地域向けとキャバリエ社への投資内容を教えて欲しい。

A 4. A S E A N はインドネシアとマレーシアで倉庫建設を予定。キャバリエはノースカロライナ新倉庫関連の投資を予定。

【経営計画[2025-2030]】

Q 5. R O E 10%以上を目指すうえで、分母となるバランスシートの考え方を示して欲しい。

また、投資に対するレバレッジや自己資本比率の考え方を示して欲しい。

A 5. 純資産は 4,000 億円前後でコントロールしながら自己資本比率は現状 60%から 2030 年度に向けて 45%程度を目安とする。物流事業と不動産事業のバランスは、成長投資 4,750 億円のうち物流 2,500 億円、不動産 1,750 億円となる。

当社のバランスシートは、政策保有株式から企業価値向上に資する資産に置き換えている途中であり、保有する固定資産の一元管理と戦略的活用を進める目的で C R E 部を組成した。

Q 6. 資産回転型ビジネスの投資額に対して利益が少ないのではないか。

A 6. 前半 3 年間で 800 億円投資し、後半 3 年間は前半 3 年間の投資で得たインカムゲイン 900 億円に加えて新たに 300 億円投資する。案件ごとの利益は抑えて見積もっており、当社がこれから取り組む資産回転型ビジネスのイメージを示したもの。

新規開発又は収益物件取得後にバリューアップした物件を売却するビジネスモデルのため、利益貢献は投資後 3～4 年後となる。

Q 7． 2030 年度の事業利益 630 億円のうち、資産回転型ビジネスによる利益は 40 億円程度か。

A 7． 資産回転型ビジネスは①市場から購入し市場に売却するビジネスモデルと、②不動産ファンドを組成し当社所有物件の一部を同ファンドへ売却するビジネスモデルがある。2030 年度の事業利益においては、①②合計で 100 億円以上を想定する計画。

Q 8． 物流不動産への取組みの進捗。

A 8． 既に投資した案件はいくつかある。海外を対象にした取組みも検討中。

Q 9． 適時開示「定款一部変更に関するお知らせ」（2025 年 5 月 15 日付）について教えて欲しい。

A 9． 経営計画で示した新規事業（系統用蓄電池事業）を進めるための準備。

以 上