

2025年3月10日

三菱倉庫株式会社

経営計画[2025-2030]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。

【全般】

Q 1. 2030年の事業利益630億円のセグメント別の内訳を教えてください。

A 1. 11ページの純利益の構成割合に準ずる形となる。

Q 2. 2030年度の利益について、オーガニックな成長度合いはどの程度で考えているのか。M&Aの貢献割合を教えてください。

A 2. 50%程度を既存オーガニックな成長、残りの部分をM&Aと資産回転型ビジネスで考えている。

Q 3. 2030年度までの事業利益伸長として、持分法投資損益分がメインとなり、営業利益は据え置きになるのか。営業利益も伸びるのか教えてください。

A 3. 内訳について細かい数字は開示しないが、営業利益の伸びが中心となり、そこに持分法投資損益と資産回転型ビジネス損益が加わるイメージ。

【投資計画】

Q 4. 投資に向けM&Aも含まれているが、上場企業を対象にするのか。規模感を教えてください。

A 4. 規模感は期間中1,000億円以上で考えている。営業戦略上の観点からターゲットについては回答を差し控える。

Q 5. 成長投資に対するリターンをどのように想定しているのか教えてください。

A 5. 2030年度に200億円程度の利益を見込んでいる。ただし、期間中投資額には2031年度以降に利益貢献するものも含まれている。

【株主還元・政策保有株売却】

Q 6. キャッシュアロケーションについて、当期純利益部分は1,800億円～2,000億円程度と想定されるが、株主還元1,200億円～ではROE10%の達成のためには純資産を増やしてはならないため株主還元1,800億円以上必要ではないか。

A 6. 期間中政策保有株1,000億円規模の売却を想定しているが、既に800億円ほどBS上に有価証券評価差額金が含まれている。有価証券売却に伴い、差額金も減少していくため、総還元性向60%程度で純資産は増やさずに維持できると考えている。

Q 7. 政策保有株売却について、既に単年度400億円売却しているが、6年間1,000億円という数字は現状からすると少なく見えるのではないか。

A 7. 現在の残高が2025年3月末で1,200億円前後とみている。株価水準の変動がない前提で試算しているが、その残高から考えると決してペースダウンではない。

【物流不動産】

Q 8. 物流不動産に進出する上で差別化ができるのか、競合に対する優位性を教えて欲しい。建築費が高騰する中で利益を出すのは難しいのではないか。

A 8. 物流事業者としてユーザーに求められる施設スペックや立地の選定をすることができ、またテナントに対して荷役や配送、流通加工といった物流サービスの提供もできる。このような物流と不動産のシナジー部分が強みと言える。建築費高騰への対応については、新規開発だけでなく、既存物流不動産の取得、取得した物流不動産に入居するテナントに対する物流サービスの提供も含めて検討している。

【資産回転型ビジネス】

Q 9. 事業利益について、2027年度390億円、2030年度630億円とあるが、資産回転型ビジネスの占める割合が想定としてどの程度見込んでいるか教えて欲しい。

A 9. 新規で開発・取得する物件の期間中リターンは累計で800億円の投資で100億円程度を見込んでいる。2027年度で50億円以上、2030年度で100億円以上を想定している。

Q10. 資産回転型ビジネスについて、2030年度の売却という点では、既存アセットの売却を含まずに、期間中に新規獲得した物件を売却するという認識で良いか。含み益の活用の観点でどのように考えているか教えて欲しい。

A10. 新規開発した物件に加え、既存アセットの売却も見込んでいる。既存アセットの売却は期間中300億円程度を見込んでいる。

Q11. 回転型ビジネスについて、既存の含み益の振替を行い、事業利益に含んでいるという理解で良いか。既存アセットで300億円と回答があったが、含み益分だけでなくマンションビジネス等も含んだ数字か教えて欲しい。

A11. 既存賃貸不動産のファンドへの売却益や従来に分譲マンション利益に加え、ファンドの活用等により新規に開発した物件や取得後にバリューアップした物件の売却益を含んでいる。また、ファンド運営にかかるAM事業のフィービジネスの利益も含んでいる。

以上