



2025年11月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年7月11日

上場会社名 丸八倉庫株式会社 上場取引所 東
 コード番号 9313 URL <https://www.maru8.co.jp>
 代表者（役職名）代表取締役社長（氏名） 峯島 一郎
 問合せ先責任者（役職名）専務取締役（氏名） 宮沢 浩元 (TEL) 03(5620)0809
 半期報告書提出予定日 2025年7月14日 配当支払開始予定日 —
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2025年11月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年12月1日～2025年5月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期中間期	2,454	△1.1	277	△11.7	240	△23.3	160	△22.2
2024年11月期中間期	2,480	△0.6	314	11.7	312	14.4	205	7.7

(注) 包括利益 2025年11月期中間期 352百万円(△8.6%) 2024年11月期中間期 385百万円(70.8%)

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年11月期中間期	27.02	—
2024年11月期中間期	34.71	—

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2025年11月期中間期	20,369	12,379	60.6
2024年11月期	18,832	12,145	64.3

(参考) 自己資本 2025年11月期中間期 12,349百万円 2024年11月期 12,116百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2024年11月期	—	0.00	—	20.00	20.00
2025年11月期	—	0.00	—	—	—
2025年11月期(予想)	—	—	—	24.00	24.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2025年11月期の連結業績予想（2024年12月1日～2025年11月30日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	5,000	0.2	550	△11.2	520	△18.0	350	△61.2	59.11

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更 : 無

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注) 詳細は、添付資料9ページ「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料9ページ「2. 中間連結財務諸表及び主な注記(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

2025年11月期中間期	7,300,000株	2024年11月期	7,300,000株
2025年11月期中間期	1,378,807株	2024年11月期	1,378,807株
2025年11月期中間期	5,921,193株	2024年11月期中間期	5,921,193株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(中間期)

※ 第2四半期(中間期)決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

今後、業績予想に修正が生じた場合は、速やかに開示いたします。

業績予想の前提となる条件等については、添付資料3ページ「1. 当中間決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当中間決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(会計方針の変更)	9
(セグメント情報等)	10

1. 当中間決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境が改善する下で各種政策の効果もあって、景気は緩やかな回復傾向にて推移しました。しかしながら、物価上昇の継続が消費者マインドを下振れさせるリスクが高まりつつあるほか、米国の通商政策動向等の影響から内外経済の動向は不透明感が拭えない状況にあります。

このような経済情勢にあつて、物流業界におきましては保管残高数量・金額ともに概ね前年同月並みの水準にて推移する傾向がみられつつあるものの、人手不足等に加えて諸物価高騰等により全般的にコストが上昇しているほか、競争の激化等もあり、厳しい状況が続いております。また、不動産賃貸業界におきましては、一部に賃料水準の上昇傾向がみられるものの景気動向等の影響に伴い、今後の需給動向等に留意を要する必要があります。

このような状況の下、当社グループは、内外の環境変化に的確に対応しながら、さらなる成長を果たしていくために新中期経営計画(2022-2026)の具体的各施策を展開してまいりました。物流事業における具体的施策としては、既存倉庫の稼働率は安定的かつ高い水準にて推移しており、各種経費の削減にも取り組んできたほか、保管料や荷役料の料金適正化を進めており、営業収益の確保に努めてまいりました。また、きめ細かなサービスを提供しながら、既存顧客との取引拡大や新規顧客の獲得に努めてまいりました。このほか、埼玉県所沢市の新規倉庫ならびに千葉県八街市の新規文書保管センターも順調に稼働しており、将来の収益力増強に向けて事業基盤の増強も図られつつあります。不動産事業における具体的施策としては、賃貸マンションや賃貸オフィスビル等が安定的に稼働しており、不動産賃貸料収益の増加に努めてまいりました。また、将来の事業環境変化を見据えて新規設備投資を計画よりも前倒しにて実施することとし、東京23区内の賃貸マンション2棟を取得し、今後の収益力強化を図ってまいりました。

この結果、売上高は保管料収入等の減少により前期比26百万円(1.1%)減の2,454百万円となりました。また、営業利益は新規設備投資に伴う初期コストの発生等により前期比36百万円(11.7%)減の277百万円となり、経常利益は新規設備投資に係る資金調達コスト増加により前期比72百万円(23.3%)減の240百万円となりました。親会社株主に帰属する中間純利益は前期比45百万円(22.2%)減の160百万円となりました。なお、新中期経営計画の主要指標であるEBITDA(償却前利益)は前期比40百万円(6.8%)減の559百万円となりました。

セグメント別の経営成績は、次の通りであります。

物流事業

物流事業では、保管料収入が減少したことにより売上高は前期比27百万円減の2,136百万円となり、セグメント利益は各種コスト削減効果により前期比12百万円増の373百万円となりました。

不動産事業

不動産事業では、賃貸用不動産の新規取得に伴い売上高は前期比1百万円増の318百万円となり、セグメント利益は管理コスト増加により前期比1百万円減の151百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当中間連結会計期間末における総資産は、賃貸用不動産取得に伴い有形固定資産が増加したこと等により、前期末比1,537百万円増加の20,369百万円となりました。負債は、長期借入金の増加等により前期末比1,303百万円増加の7,990百万円となり、純資産は前期末比233百万円増加の12,379百万円となりました。

この結果、当中間連結会計期間末における自己資本比率は60.6%となりました。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当中間連結会計期間の業績予想に対する結果は、新規設備投資の前倒し実施に伴う初期コストの発生等により計画未達成となりました。このほか、今後、既存設備の修繕実施につきましても前倒し実施する計画としており、2025年11月期連結業績予想につきまして、当初の業績予想を修正しております。

連結業績予想

(単位：百万円)

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に 帰属する当期 純利益	1株当たり 当期純利益
前回発表予想(A)	5,100	660	660	420	70円93銭
今回修正予想(B)	5,000	550	520	350	59円11銭
増減額(B-A)	△100	△110	△140	△70	—
増減率(%)	△2.0	△16.7	△21.2	△16.7	—
(ご参考)前期実績	4,991	619	634	901	152円29銭

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,196,091	907,657
受取手形及び営業未収入金	315,425	311,777
その他	87,338	221,319
流動資産合計	2,598,855	1,440,755
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	7,396,600	8,301,822
機械装置及び運搬具(純額)	353,311	337,914
土地	5,599,243	7,074,026
建設仮勘定	-	57,543
その他(純額)	104,826	101,369
有形固定資産合計	13,453,982	15,872,676
無形固定資産		
借地権	72,372	72,372
その他	20,827	19,222
無形固定資産合計	93,200	91,595
投資その他の資産		
投資有価証券	1,904,744	2,180,768
差入保証金	437,682	437,237
会員権	9,278	9,278
退職給付に係る資産	151,280	150,569
繰延税金資産	21,607	21,511
その他	161,789	165,414
投資その他の資産合計	2,686,383	2,964,780
固定資産合計	16,233,565	18,929,052
資産合計	18,832,421	20,369,807

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当中間連結会計期間 (2025年5月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	158,320	121,833
短期借入金	100,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	712,940	912,924
未払金	78,430	8,483
未払費用	104,900	95,637
未払法人税等	354,875	95,220
未払消費税等	63,507	10,439
前受金	155,954	184,785
その他	12,593	14,540
流動負債合計	1,741,523	1,543,864
固定負債		
長期借入金	3,553,894	4,960,776
繰延税金負債	671,938	756,456
役員退職慰労引当金	135,048	143,183
長期預り保証金	562,538	564,209
その他	22,187	22,187
固定負債合計	4,945,606	6,446,813
負債合計	6,687,129	7,990,678
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,527,600	2,527,600
資本剰余金	2,046,936	2,046,936
利益剰余金	8,082,628	8,124,218
自己株式	△1,189,964	△1,189,964
株主資本合計	11,467,200	11,508,790
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	649,584	841,089
その他の包括利益累計額合計	649,584	841,089
非支配株主持分	28,507	29,249
純資産合計	12,145,292	12,379,129
負債純資産合計	18,832,421	20,369,807

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

中間連結損益計算書

(単位:千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
売上高	2,480,378	2,454,261
売上原価	1,883,158	1,841,451
売上総利益	597,219	612,810
販売費及び一般管理費	283,188	335,583
営業利益	314,031	277,226
営業外収益		
受取利息	141	68
受取配当金	11,549	13,991
補助金収入	1,452	885
その他	1,440	1,362
営業外収益合計	14,582	16,307
営業外費用		
支払利息	15,675	20,421
支払手数料	-	33,000
営業外費用合計	15,675	53,421
経常利益	312,938	240,113
特別利益		
有形固定資産売却益	454	445
特別利益合計	454	445
特別損失		
有形固定資産除却損	4,420	48
特別損失合計	4,420	48
税金等調整前中間純利益	308,973	240,511
法人税等	102,946	79,756
中間純利益	206,027	160,755
非支配株主に帰属する中間純利益	475	741
親会社株主に帰属する中間純利益	205,551	160,013

中間連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
中間純利益	206,027	160,755
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	179,402	191,505
その他の包括利益合計	179,402	191,505
中間包括利益	385,429	352,260
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	384,954	351,518
非支配株主に係る中間包括利益	475	741

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	308,973	240,511
減価償却費	285,965	282,164
退職給付に係る資産の増減額(△は増加)	△15,637	710
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	3,724	8,135
受取利息及び受取配当金	△11,690	△14,059
支払利息	15,675	20,421
有形固定資産売却損益(△は益)	△454	△445
有形固定資産除却損	4,420	48
売上債権の増減額(△は増加)	△1,730	3,647
その他の資産の増減額(△は増加)	△11,897	△128,994
仕入債務の増減額(△は減少)	5,712	△36,487
未払消費税等の増減額(△は減少)	△99,831	△53,068
その他の負債の増減額(△は減少)	△3,635	6,963
小計	479,593	329,547
利息及び配当金の受取額	11,690	14,059
利息の支払額	△15,721	△23,715
法人税等の支払額	△124,988	△332,325
営業活動によるキャッシュ・フロー	350,573	△12,432
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△43,569	△2,758,634
有形固定資産の売却による収入	563	445
無形固定資産の取得による支出	-	△1,484
固定資産の除却による支出	△4,420	-
差入保証金の差入による支出	△1,425	△4
差入保証金の回収による収入	4,244	449
長期前払費用の取得による支出	△5,552	△5,552
その他の支出	△784	△214
その他の収入	50	320
投資活動によるキャッシュ・フロー	△50,893	△2,764,674
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	-	2,000,000
長期借入金の返済による支出	△376,470	△393,134
配当金の支払額	△94,602	△118,192
財務活動によるキャッシュ・フロー	△471,072	1,488,673
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△171,392	△1,288,433
現金及び現金同等物の期首残高	1,063,646	2,196,091
現金及び現金同等物の中間期末残高	892,253	907,657

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用の計算

当連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算する方法を採用しております。

(会計方針の変更)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表および前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間(自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	中間連結損益 計算書計上額 (注) 2
	物流事業	不動産事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	1,342,566	16,877	1,359,444	—	1,359,444
その他の収益	821,495	299,439	1,120,934	—	1,120,934
外部顧客への売上高	2,164,061	316,316	2,480,378	—	2,480,378
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,164,061	316,316	2,480,378	—	2,480,378
セグメント利益	360,549	152,934	513,484	△199,452	314,031

(注) 1. セグメント利益の調整額△199,452千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

なお、全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当中間連結会計期間(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	中間連結損益 計算書計上額 (注) 2
	物流事業	不動産事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	1,318,608	17,097	1,335,705	—	1,335,705
その他の収益	817,472	301,083	1,118,555	—	1,118,555
外部顧客への売上高	2,136,081	318,180	2,454,261	—	2,454,261
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,136,081	318,180	2,454,261	—	2,454,261
セグメント利益	373,287	151,247	524,535	△247,308	277,226

(注) 1. セグメント利益の調整額△247,308千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

なお、全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。