



新規投資家 向け資料

2026年8月6日

証券コード：9302

三井倉庫ホールディングス株式会社

MITSUMI-SOKO GROUP

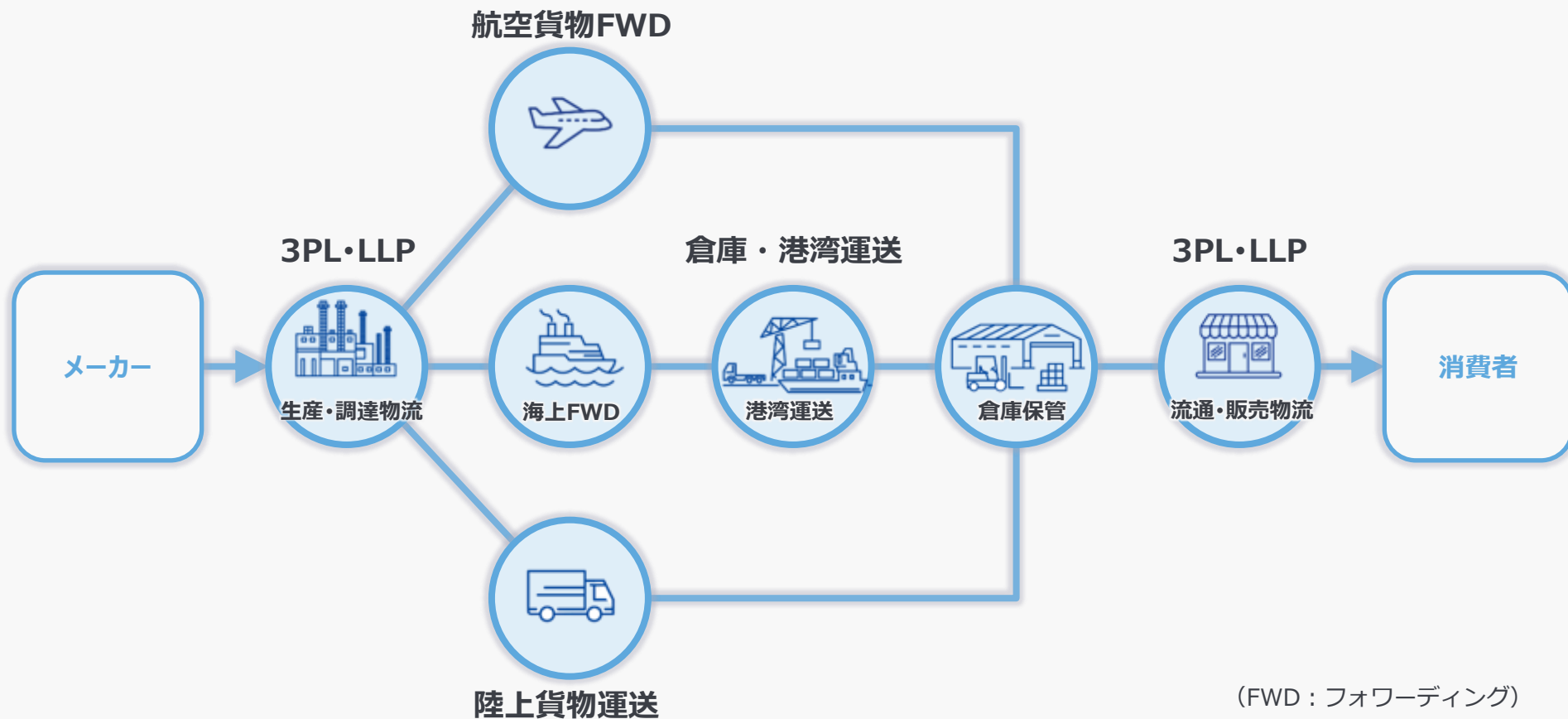


目 次

- A) 会社概要
- B) ビジネスモデル・強み
- C) 今後の成長に向けて（定量目標・KPI）
- D) Appendix

- 陸・海・空の輸送機能を備えたフルスペックの物流機能と、多様な専門性・貨物取扱ノウハウを効率的に組み合わせ、川上から川下まで幅広く柔軟な物流サービスを提供

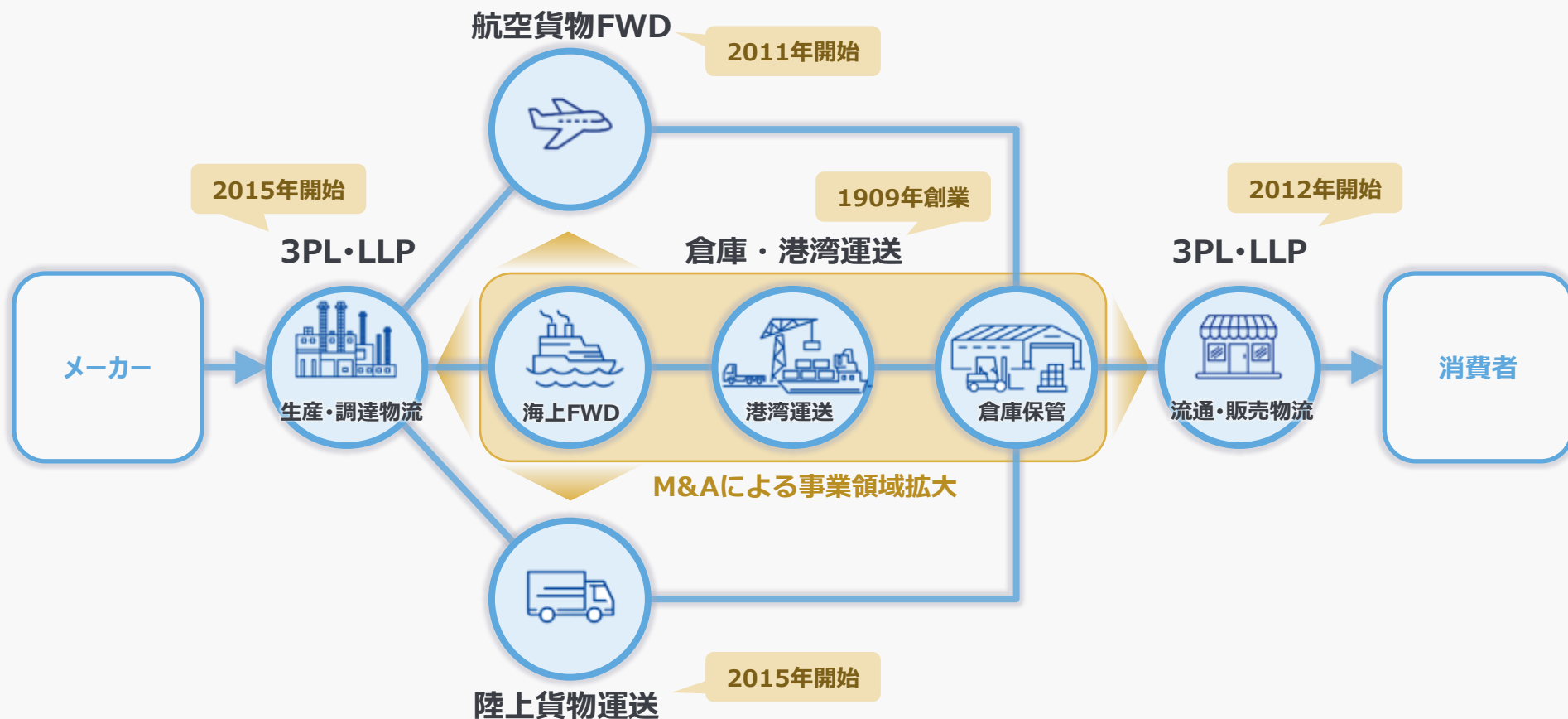
三井倉庫グループ・バリューチェーン 一気通貫の総合物流サービス



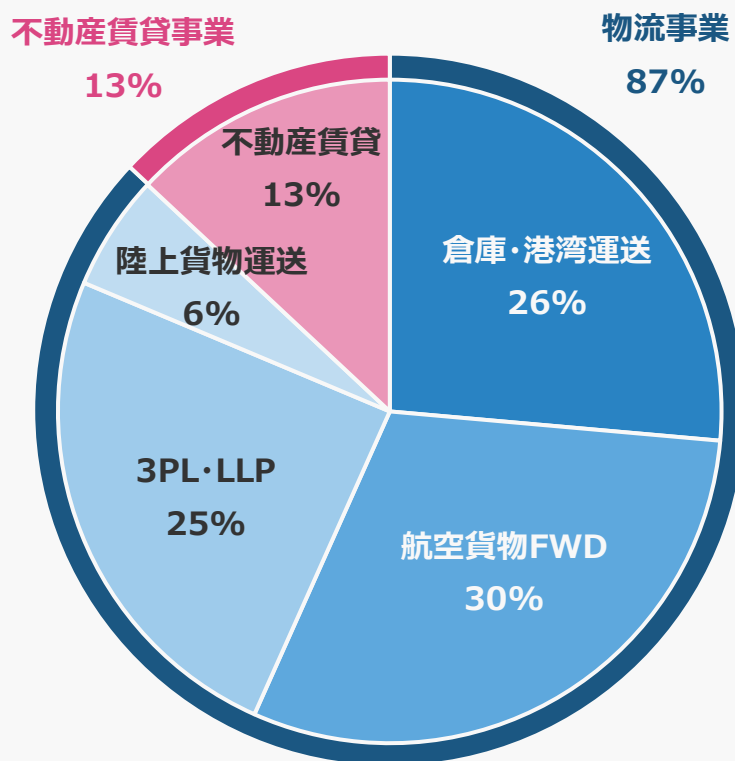
☑ 事業紹介

- ・ 倉庫保管業務からM&Aにより事業領域を拡大、多様な専門性を有する総合物流企業へ
- ・ フルスペックの物流機能で一气通貫の物流サービスを提供

M&Aによる事業領域の拡大

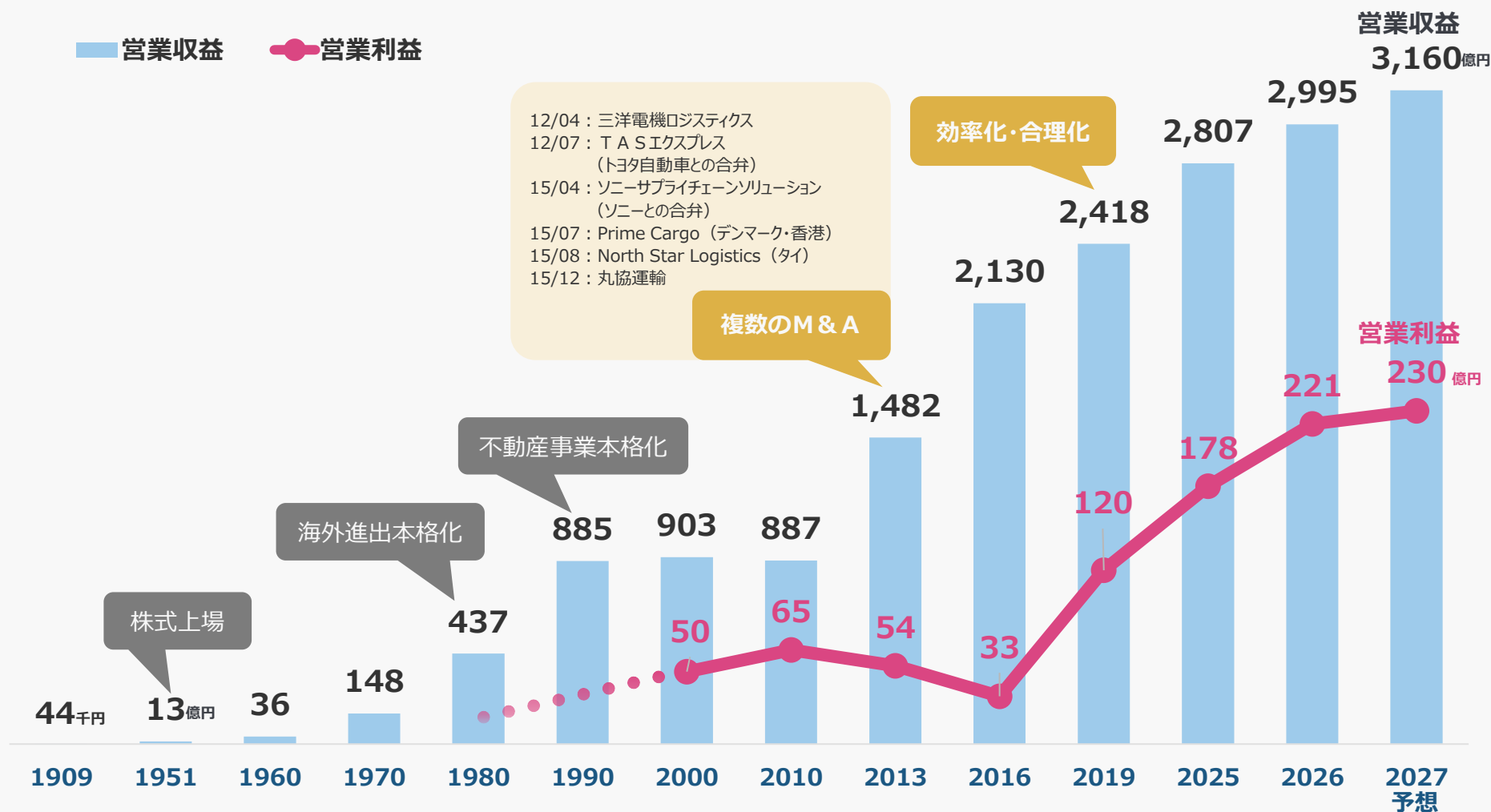


セグメント別 営業利益構成



事業内容	取扱貨物
倉庫・港湾運送	- 高機能施設を自社保有するアセット型物流 - 食品原料や、医薬品・医療機器、高機能素材を取扱
航空貨物FWD	- 航空貨物フォワーディング（トヨタ自動車との合併事業） - 自動車部品・化学品を取扱
3PL・LLP	- 物流コンサル、ノンアセットの物流センター運営・輸配送（ソニーとの合併事業を含む） - 家電、半導体等の精密機器を取扱
陸上貨物運送	- トラック輸送と自社保有の物流センター運営 - 日用品、一般医薬品を取扱
不動産賃貸	- 保有不動産を活用した賃貸事業 - オフィス／レジデンス

連結業績推移

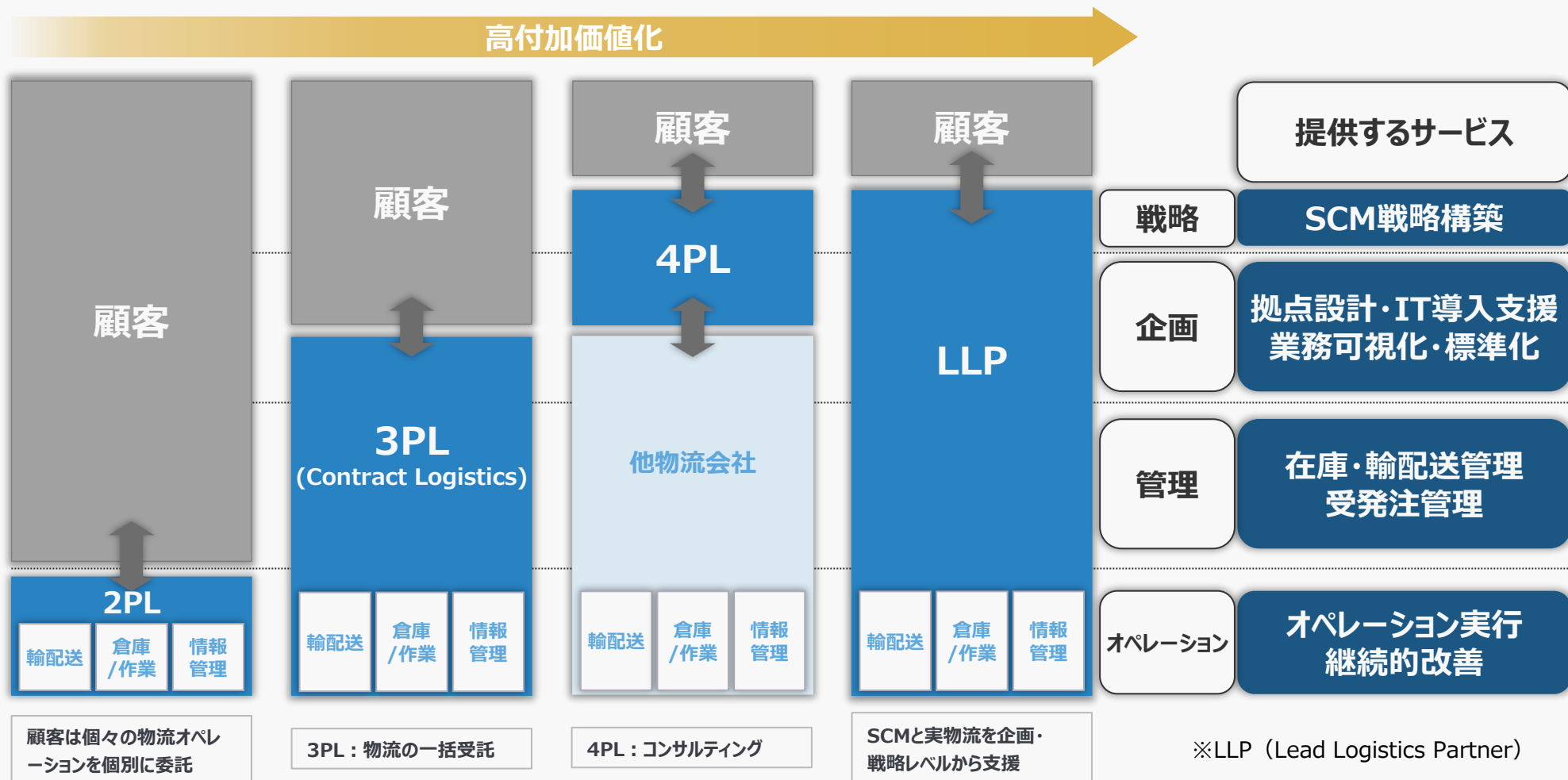


目 次

- A) 会社概要
- B) ビジネスモデル・強み**
- C) 今後の成長に向けて（定量目標・KPI）
- D) Appendix

☑ 高付加価値な物流サービス

- 顧客の立場に立った物流戦略の立案から、企画・管理の強化と、オペレーションの提供まで、持続可能な物流基盤をワンストップでサポートする4PL・LLPサービス



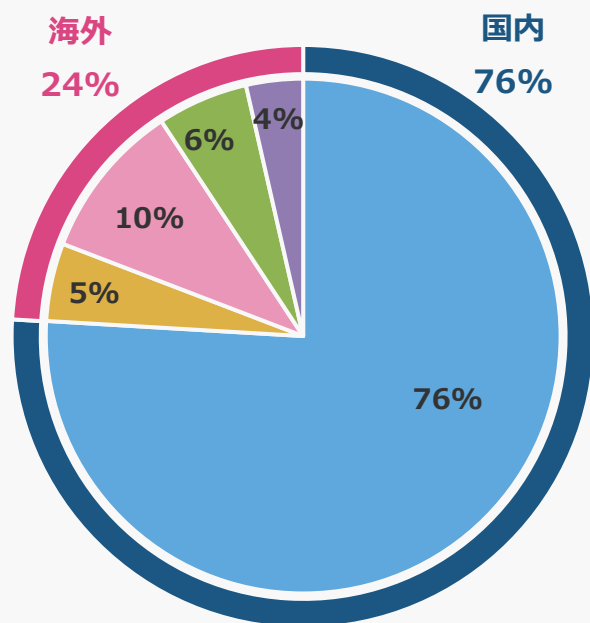
- トヨタ、ソニーという国内トップのメーカーを支え続けてきた高いサービス品質と、三井グループ各社を始めとする優良顧客基盤を保有

主要顧客

セグメント	営業収益構成割合	
倉庫・港湾運送	46%	花王株式会社 共立製薬株式会社 東レ株式会社 日本ベクトン・ディッキンソン株式会社 三井物産株式会社 三井化学株式会社 他
航空貨物FWD	15%	信越化学工業株式会社 ダイハツ工業株式会社 トヨタ自動車株式会社 豊田通商株式会社 他
3PL・LLP	27%	アクア株式会社 上新電機株式会社 ソニー株式会社 パナソニックAP空調・冷設機器株式会社 パナソニック産機システムズ株式会社 株式会社ヤマダデンキ MD Consumer Appliance (Thailand) Co., Ltd. TCL Electronics (Thailand) Co., Ltd.他
陸上貨物運送	9%	生活消費財メーカー・卸 ドラッグストア 飲料メーカー 他
不動産賃貸	2%	日本アイ・ビー・エム株式会社 他

売上上位の顧客100社のうち、73社が上場企業。顧客は41分類の産業に幅広く分散。

- 日本国内では296拠点、全世界で424拠点を有し、所管面積約227万㎡を誇るグローバルネットワーク
- アジアを中心に世界22か国に展開し、売上高の約24%まで海外事業を拡大



日本	76%
北東アジア	5%
南アジア、東南アジア	10%
欧州・アフリカ・中東	6%
南北アメリカ	4%

ヨーロッパ、アフリカ、中東	
拠点数	31カ所
所管面積	54,039㎡
従業員	545名

南アジア、東南アジア	
拠点数	31カ所
所管面積	394,423㎡
従業員	1,735名

北東アジア	
拠点数	50カ所
所管面積	121,922㎡
従業員	579名

南北アメリカ	
拠点数	16カ所
所管面積	42,375㎡
従業員	117名

合計	
拠点数	424カ所
所管面積	2,272,123㎡
従業員	7,924名

日本	
拠点数	296カ所
所管面積	1,659,364㎡
従業員	4,948名

☑ モビリティ領域の事業拡大を見据えて、物流拠点を戦略的に拡充

モビリティ



愛知県大府市に約19,000㎡の物流拠点を新たに開設

- 車両認証試験の厳格化に伴う物量増加による、保管や航空輸送ニーズの取り込みを企図し、愛知県大府市に約19,000㎡の物流拠点を新たに開設



マレーシアに新設した倉庫が本格稼働

- マレーシアにおいて、顧客の生産拡大を受け、顧客製造拠点の門前倉庫として約8,000㎡の新倉庫を本格稼働



ヘルスケア



高機能物流施設を東西に保有し、医薬品・医療機器の国内物流一括受託が可能

- 顧客のBCP対応のニーズに合わせて東西に拠点を配備
- 日本全国への翌日配送が可能な航空輸送拠点を設置
- GMP*1・QMS*2準拠の運営体制
- 医薬品・医療機器製造業許可の取得により、医薬品・医療器具の製造工程の一部の流通加工、品質管理を受託可能
- 既存施設はすでにフル稼働の状況にあり、次期中計以降の収益基盤となる東西両拠点でのキャパシティ増強が喫緊の課題と認識
- 高齢化や医療の高度化が進む中での需要の拡大も見据えて、用地確保の上で新設計画を進行中

*1・・・Good Manufacturing Practice（適正製造規範）の略。
医薬品等の製造管理及び品質管理の基準。

*2・・・Quality Management System（品質マネジメントシステム）の略。
「品質に関して組織を指揮し管理するため、方針及び目標を定め、その目標を達成するためのシステム」を意味する、ISO9001に順ずる概念



☑ 自動化・機械化を図るマテハン機器を導入

BtoBtoC



マテハン所有



建物リース

省人化、保管効率・出力向上を目指し、自動化・機械化を図るマテハン機器を導入した次世代物流センターを運営

- 最新鋭のマテハン機器の導入により倉庫業務運営を合理化
- 店舗とEC販売の在庫を一元管理するIoT、AGV、物流業務補助システム、AIなどを活用して最新鋭の物流業務プロセスを導入。業務処理能力を大幅に向上させた物流体制を構築
- 業務自動化率の向上により労働者人口の減少リスクも低減



目 次

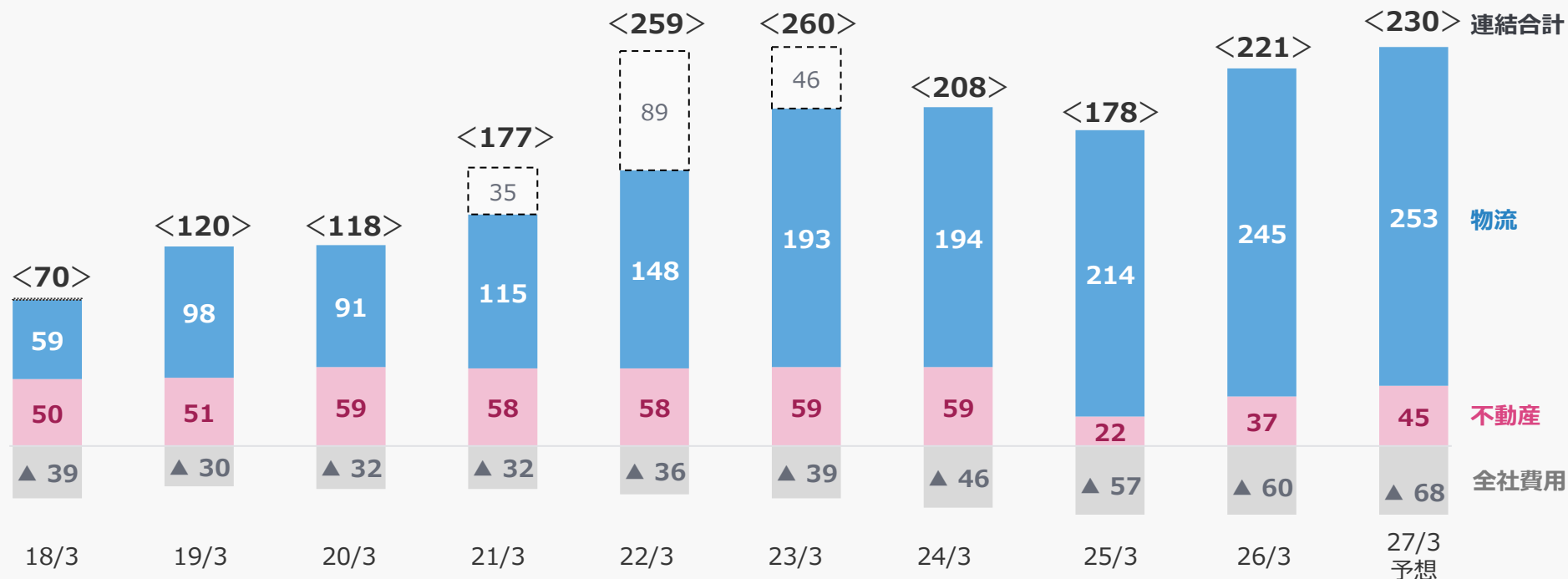
- A) 会社概要
- B) ビジネスモデル・強み
- C) 今後の成長に向けて（定量目標・KPI）
- D) Appendix

☑ オーガニックな成長について

- ・ 中期経営計画の最終年度27/3期に向けて、営業利益を230億円まで伸ばす計画
- ・ ヘルスケア関連の高付加価値貨物の取扱伸長、LLPのソリューション案件の受注拡大による成長

営業利益の成長のイメージ（億円）

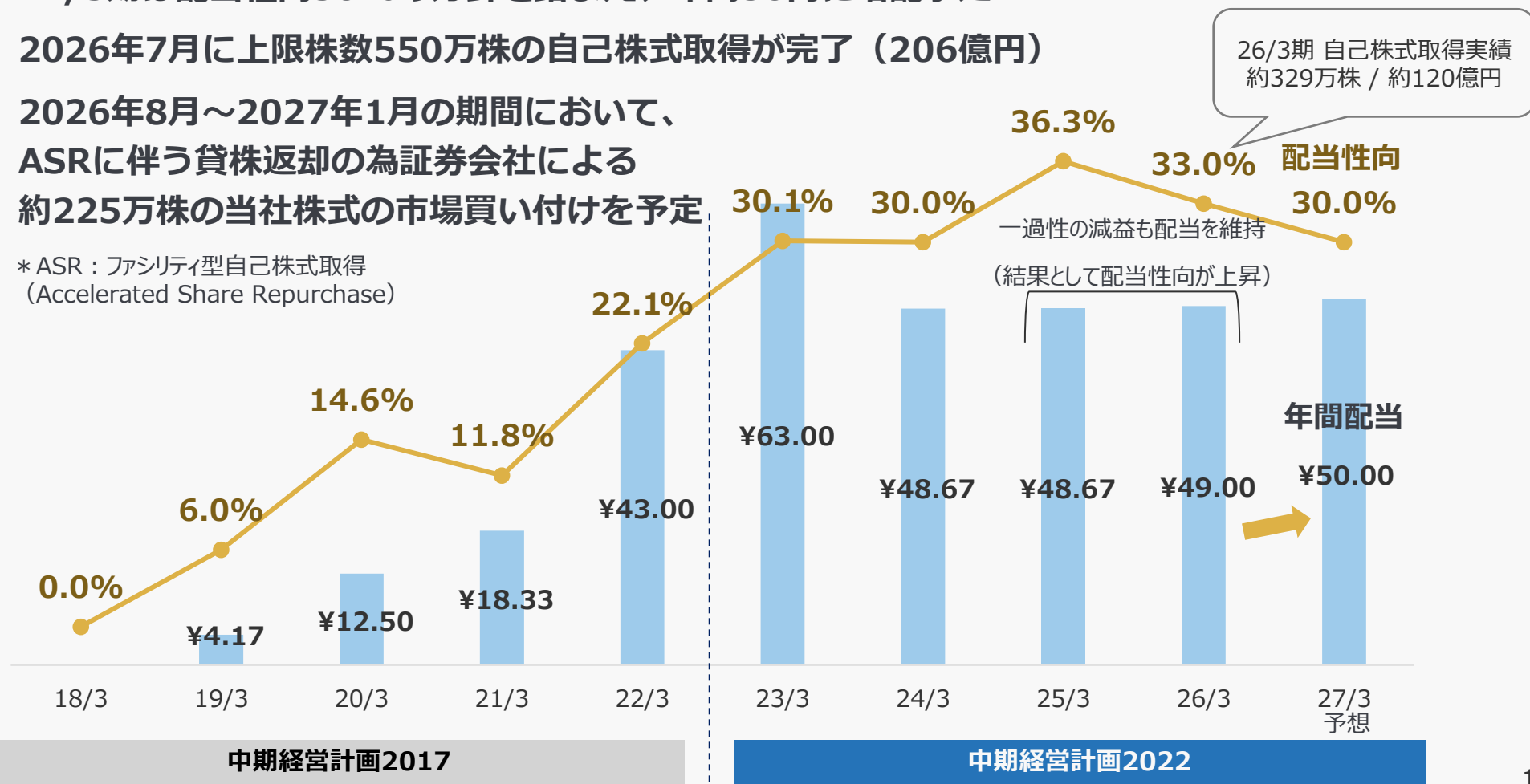
■ 不動産 ■ 物流：実力値 □ 物流：特殊要因 ■ 全社費用



株主還元

- 利益成長に即した増配の実施により、株主還元の強化を継続
配当性向30%を基準とした業績連動による機動的な配当を行う方針
- 一過性の減益時には、株主との対話を踏まえて安定配当を維持
- 27/3期は配当性向30%の方針を踏まえ、年間50円に増配予定
- 2026年7月に上限株数550万株の自己株式取得が完了（206億円）
- 2026年8月～2027年1月の期間において、
ASRに伴う貸株返却の為証券会社による
約225万株の当社株式の市場買い付けを予定

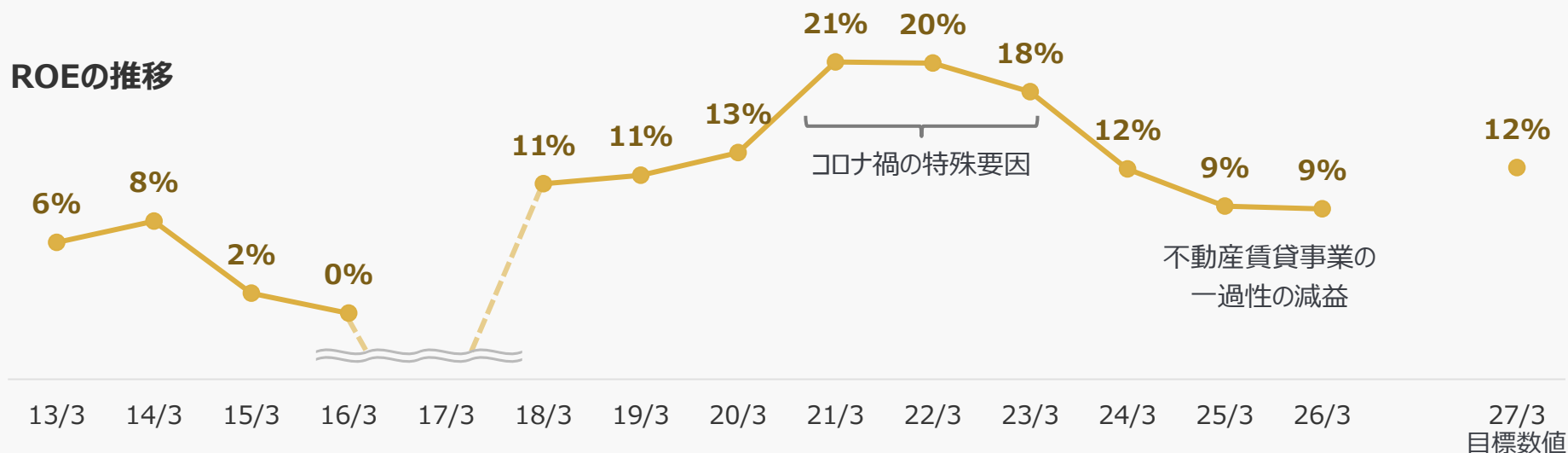
* ASR：ファシリティ型自己株式取得
(Accelerated Share Repurchase)



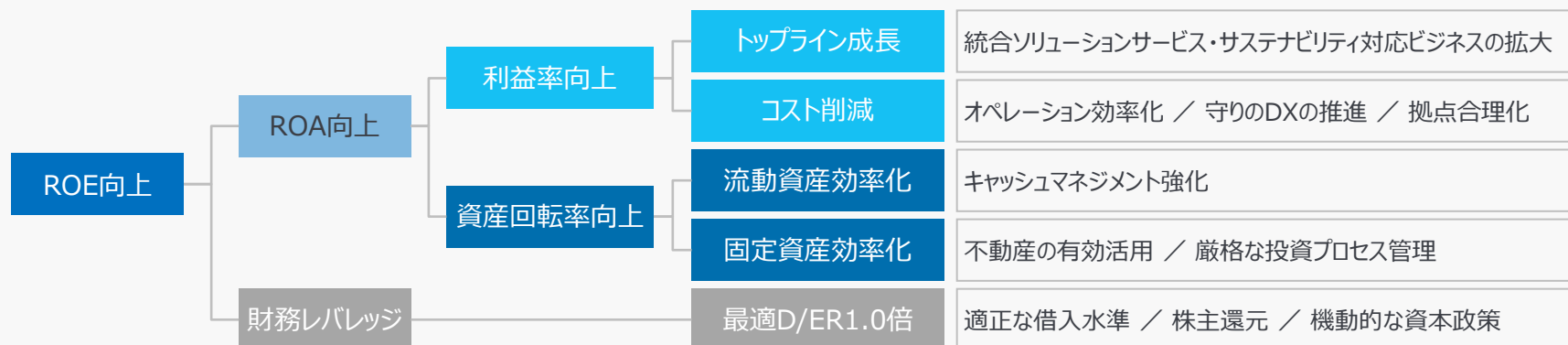
ROEの目標

- 資本効率を意識した経営を実施
- 中期経営計画の最終年度のROE目標を12%に設定

ROEの推移



ROE向上に向けた主要な取り組み



顧客の状況：急速な環境変化による、ビジネスの急変化に直面

顧客の課題：物流の構築がビジネスの変化に追いついていない

✓ 三井倉庫グループが「統合ソリューションサービス」による最適物流を提供し課題を解決
| 特に環境変化の激しい業界：当社が注力する領域

EV向けバッテリー・半導体の
新たなサプライチェーンの構築

モビリティ

再生医療や遺伝子治療等の
医療の高度化による市場拡大

ヘルスケア

店舗とECの相乗効果
を狙った流通経路の変革

B2B2C
生活消費財

当社の強み

- トヨタ・ソニーの物流で培った、自動車部品/電子部品の取扱ノウハウ
- メーカー視点のサプライチェーン構築支援ノウハウ

- GMP*に則った体制、薬機法における業許可(医薬品製造業許可等)を自社で取得し、製造業から販売業まで取り扱うことのできる付加価値の高い物流サービス

*GMP：医薬品等の製造管理及び品質管理の基準

- 店舗とECそれぞれの物流運営を最適化する物流設計ノウハウ
- 家電物流センター運営、配送・設置・メンテナンス業務まで担うテクニカルロジスティクスの実績

売上成長の実績

20/3期
169億円

▶

26/3期
571億円

20/3期
91億円

▶

26/3期
160億円

20/3期
365億円

▶

26/3期
425億円

- 未取引の業種の顧客との取引拡大や、未提供の物流機能における優位性獲得を目指すM&Aや資本業務提携を検討

三井倉庫グループの主要な物流領域

既存取引分野

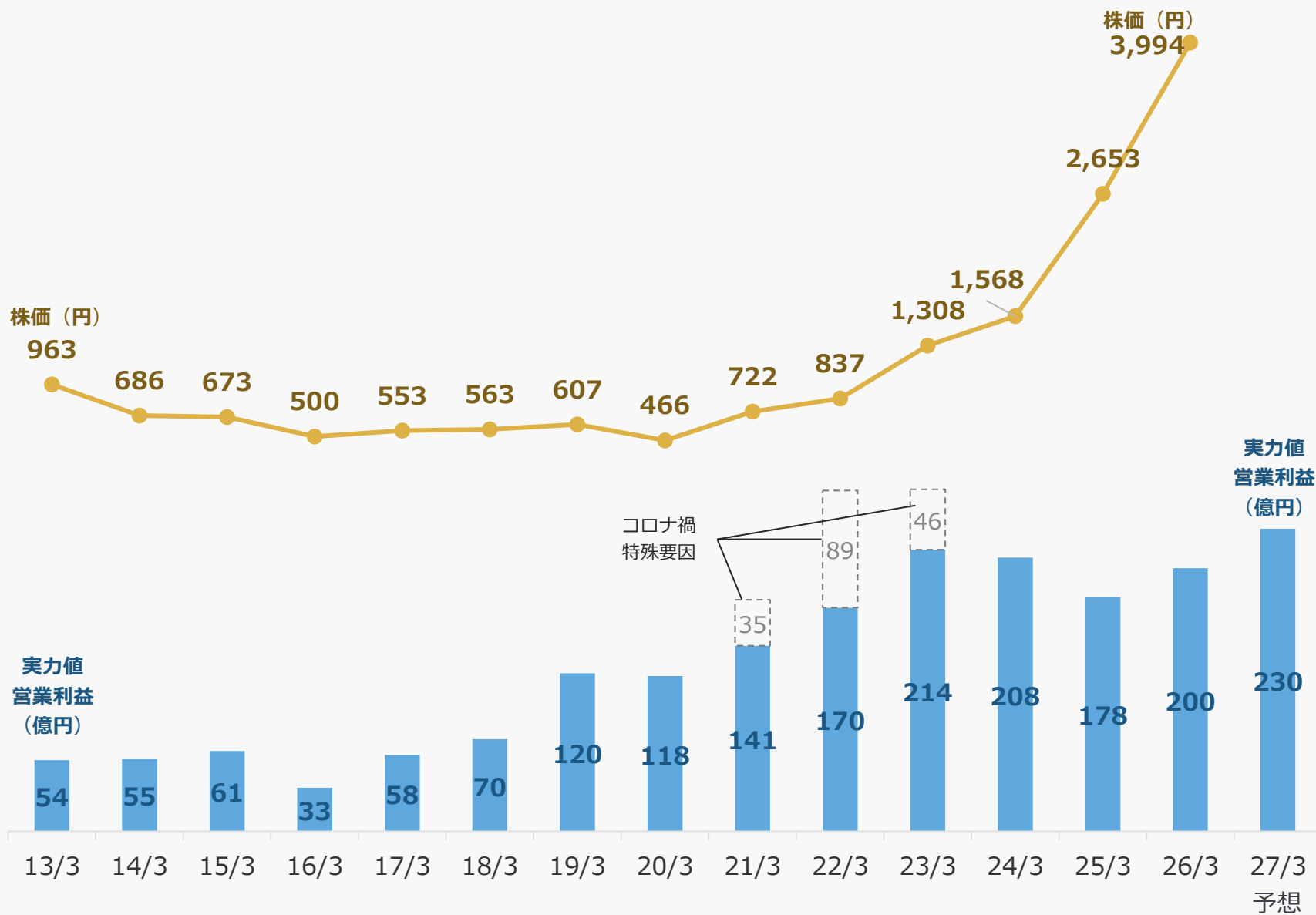
未取引分野

業種 バリューチェーン	原料・素材・部品			完成品			流通	
	調達物流	生産物流	販売物流	調達物流	生産物流	販売物流	調達物流	販売物流
ヘルスケア								
自動車関連								
家電								
精密機器・機械								
生活消費財								
住居・インテリア								
食料・飲料								
アパレル								
紙・パルプ								
化学品								

目 次

- A) 会社概要
- B) ビジネスモデル・強み
- C) 今後の成長に向けて（定量目標・KPI）
- D) Appendix

株価と利益推移



株価は2018年10月に実施の株式併合（5株→1株）と2025年5月に実施の株式分割（1株→3株）を過去に遡って反映

(単位：億円、端数四捨五入)

連結合計	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	27/3期予
営業収益	2,255	2,332	2,419	2,411	2,536	3,010	3,008	2,606	2,807	2,995	3,160
物流事業	2,168	2,248	2,334	2,320	2,446	2,922	2,920	2,518	2,751	2,920	3,070
倉庫・港湾運送	1,164	1,139	1,174	1,143	1,152	1,255	1,383	1,229	1,373	1,392	1,430
航空貨物FWD	228	325	329	304	375	685	568	353	438	539	622
3PL・LLP	587	616	653	678	747	868	879	766	804	825	864
陸上貨物運送	271	273	278	276	274	277	279	277	272	291	291
内部取引消去	▲82	▲105	▲100	▲82	▲101	▲163	▲188	▲107	▲136	▲127	▲137
不動産事業	94	92	92	98	96	96	96	96	67	86	100
全社・消去	▲7	▲8	▲7	▲7	▲7	▲8	▲8	▲8	▲10	▲11	▲10
営業利益	58	70	120	118	177	259	260	208	178	221	230
物流事業	45	59	98	91	150	237	239	194	214	245	253
倉庫・港湾運送	20	27	42	37	51	66	89	73	74	75	85
航空貨物FWD	23	22	26	23	49	104	78	47	62	86	84
3PL・LLP	17	13	31	30	46	63	62	61	67	70	71
陸上貨物運送	12	10	12	12	15	13	13	14	14	16	16
連結調整等	▲27	▲12	▲12	▲11	▲11	▲9	▲2	▲1	▲3	▲3	▲3
不動産事業	50	50	51	59	58	58	59	59	22	37	45
全社・消去	▲37	▲39	▲30	▲32	▲32	▲36	▲39	▲46	▲57	▲60	▲68
経常利益	37	65	111	105	172	256	265	210	180	213	211
親会社株主当期純利益	▲234	44	52	64	115	145	156	121	100	112	125

年度毎B/S・各種指標推移

(単位：億円、端数四捨五入)

連結合計	17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期
流動資産	739	684	648	578	634	774	765	736	832	1,006
固定資産	1,938	1,948	1,873	1,815	1,750	1,809	1,822	1,900	1,971	2,101
資産合計	2,677	2,632	2,521	2,393	2,384	2,583	2,587	2,635	2,804	3,107
流動負債	659	755	636	672	637	654	542	612	565	565
固定負債	1,600	1,393	1,362	1,173	1,061	1,042	1,004	816	942	971
負債合計	2,259	2,148	1,998	1,845	1,698	1,697	1,546	1,427	1,506	1,536
自己資本	377	440	474	497	627	795	933	1,099	1,172	1,421
非支配株主持分	41	44	48	51	58	92	108	109	126	150
純資産合計	418	484	522	548	685	886	1,041	1,208	1,297	1,571
負債純資産合計	2,677	2,632	2,521	2,393	2,384	2,583	2,587	2,635	2,804	3,107
売上高営業利益率	2.6%	3.0%	5.0%	4.9%	7.0%	8.6%	8.6%	8.0%	6.4%	7.4%
総資産回転率	0.8	0.9	0.9	1.0	1.1	1.2	1.2	1.0	1.0	1.0
自己資本比率	14.1%	16.7%	18.8%	20.8%	26.3%	30.8%	36.1%	41.7%	41.8%	45.7%
ROE	▲47.1%	10.7%	11.4%	13.2%	20.5%	20.4%	18.1%	11.9%	8.8%	8.6%
D/Eレシオ（倍）	4.5	3.6	3.0	2.6	1.8	1.3	1.0	0.8	0.8	0.6
EPS（円）	▲314.4	59.1	69.7	85.8	155.0	194.7	209.4	162.1	134.3	148.3
BPS（円）	506.1	590.8	636.2	667.1	841.5	1,066.4	1,250.1	1,470.7	1,566.4	1,849.7
配当性向	-	-	6.0%	14.6%	11.8%	22.1%	30.1%	30.0%	36.3%	33.0%
純資産配当率	1.3%	-	0.7%	1.9%	2.4%	4.5%	5.4%	3.6%	3.2%	2.9%

- サステナビリティへの需要の高まりに対し、専門サービス「サステナリンク」でビジネスを拡大

企業が直面する課題

環境リスク



- 物流のCO2算定（Scope3）
- CO2排出量削減

労働力リスク



- 2024年問題
- 物流量増大

災害リスク



- 激甚化・増大する災害
- BCPシナリオ作成

物流が直面するリスクを可視化して改善

「お客さまのビジネスを止めない」新サービス

SustainaLink
Supply-chain Sustainability

「サステナリンク」
のリスクへのアプローチ

Step1：知る

Step2：可視化

Step3：改善

環境リスク対応

法制度・環境規制

CO2排出量の可視化

排出量削減

労働力リスク対応

労働力状況・規制動向

作業・輸送工数の可視化

物流効率化

災害リスク対応

物流寸断・生産停止リスク

災害の物流リスク可視化

頑健な物流体制構築

☑ 不動産賃貸事業の概要

**CRE戦略の実行による保有不動産の有効活用を推進、
最適なポートフォリオ管理を通じて企業価値向上を目指す**

- 周辺環境の変化から物流用途に適さなくなった土地を、
オフィス・レジデンスとして収益化し管理
- 不動産事業から生み出されたキャッシュフローを、
物流事業における中長期的な成長投資の原資として活用し、
持続的な企業価値向上を実現

• 用途別の物件一覧

用途	エリア	物件名	延床面積
オフィス	東京	MSH日本橋箱崎ビル	135,887㎡
		MSCセンタービル	32,507㎡
		MSC御成門ビル	10,516㎡
		MSC深川ビル	14,199㎡
		MSC深川ビル2号館	22,046㎡
計		5物件	215,155㎡

用途	エリア	物件名	賃貸戸数
レジデンス	東京	リバー＆タワー	99 戸
		パークアクシス御成門	52 戸
	大阪	ポートヴィラ靱公園	108 戸
計		3物件	259 戸



不動産事業の収益基盤強化に向けMSH日本橋箱崎ビルをバリューアップ・マルチテナント化

- 主要テナントである日本アイ・ビー・エム株式会社と10フロアで複数年の賃貸契約を締結
- ビル全体のバリューアップ工事を実施しマルチテナント化することで不動産事業の収益基盤強化
- 25/3期よりマルチテナント化、26/3期4Qからフル稼働

スタッキングプラン

25F 16F	日本アイ・ビー・エム株式会社 (10フロア)	• 従来25フロアを一括賃貸、25/3期より10フロアに縮小
15F 9F	マルチテナント化オフィス (7フロア)	• 新規テナントのリーシングは完了 • 26/3期4Qからフル稼働
6-8F	三井倉庫グループ本社 (3フロア)	
5F	共用カフェテリア／会議室	
3-4F	マルチテナント化オフィス (2.5フロア)	• 新規テナントのリーシングは完了 • 26/3期4Qからフル稼働
2F		
1F	エントランスホール（1.5フロア）	



住所	東京都中央区日本橋箱崎町19-21
階数	地上25階 / 地下3階
延床面積	135,887㎡（41,105坪）
基準階賃貸面積	3,400㎡（1,029坪）
竣工	1989年3月

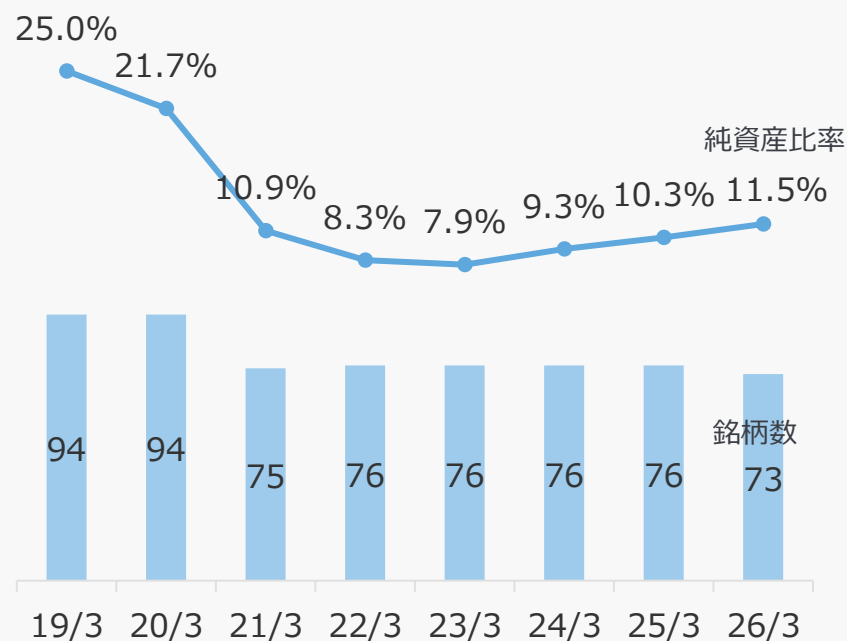
☑ 政策保有株式縮減方針について

• 政策保有株式は適宜縮減を実施

政策保有株式の縮減

- 政策保有株式の保有意義は、個別に保有目的や資本コスト等の観点から定性的・定量的に検証を行い、毎年定期的に取り締役会に報告
- 検証の結果、保有意義が希薄であると判断された銘柄については適宜処分を進め縮減
- 政策保有株式に係る議決権については、中長期的な企業価値の向上に資するものであるかを基準として適切に行使

保有銘柄数・連結純資産に占める割合



狙い	経営戦略を実行する人員体制の確立 経営戦略および事業ポートフォリオを踏まえ、グループ全体での人員体制の構築を目指す
	人材価値の最大化 経営戦略を実現する人材を育成・確保するとともに人材の能力を最大限引き出すことで当社グループの企業価値向上につなげる



主要テーマ	1 グループ総合力を高める人材ポートフォリオマネジメントの強化 人材ポートフォリオの可視化により、将来と現状の人材ギャップを人材の質・量の両面で充足・最適化する
	2 個の進化 従業員一人ひとりが成長し進化することで当社グループの企業価値向上、持続的成長につなげる
	3 共創力の強化 多様な人材が活躍し、変化に柔軟に対応できる強い組織を目指す
	4 進化と共創の環境づくり 個の進化と共創する組織を生み出すための基盤としての環境を整備する

求める人材像

三井倉庫グループの未来を担う人材の採用・育成基本方針として、求める人材像「未来を描き、動き動かし続ける人」を2023年4月に策定しました。これは、「人材戦略」の実行においても同様に理念と経営戦略を体現する目指すべき人材の姿そのものであり、前提となる考え方です。

未来を描き、動き動かし続ける人 Design the new story and lead everyone

未来を描く：

自身の未来だけでなく、お客様、そしてその先の社会の未来をも描くことを指します。不確実な時代であっても、物流のスペシャリストとして、新しい技術や考え方を取り入れ、高い専門知識と深い思考力で未来を創造します。

動き動かし続ける：

自ら主体的に動くことはもちろんのこと、他者を巻き込んで動かし続けることで、社会を動かす原動力となり、お客様の期待を超え、心までも動かす存在であり続けます。

社会を止めない。進化をつなぐ。

三井倉庫ホールディングス株式会社 財務経理部

(IR担当)

- 各種お問い合わせ、IR取材の申込窓口

E-mail : msc_ir_cacp@mitsui-soko.co.jp

WEBフォーム : <https://www.mitsui-soko.com/contact/>

- 各種IR資料、決算説明会の動画配信

WEB : <https://msh.mitsui-soko.com/ir/>

- 本資料は、会社内容をご理解頂くための資料であり、投資勧誘を目的とするものではありません。
- 本資料の中で、予想、見通し、目標といった歴史的事実でない数値につきましては、現時点で入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因を前提に算出したものであり、これらの目標や予想の達成及び将来の業績を保証するものではなく、実際の業績は異なる結果となる可能性があります。

三井倉庫グループ公式YouTubeチャンネル

(※外部サイト「YouTube」に遷移いたします)



<https://www.youtube.com/@mitsuisokohd>

- 当社グループの各種サービスや企業紹介等の動画コンテンツを配信しております。



三井倉庫グループ