



MITSUMI-SOKO GROUP

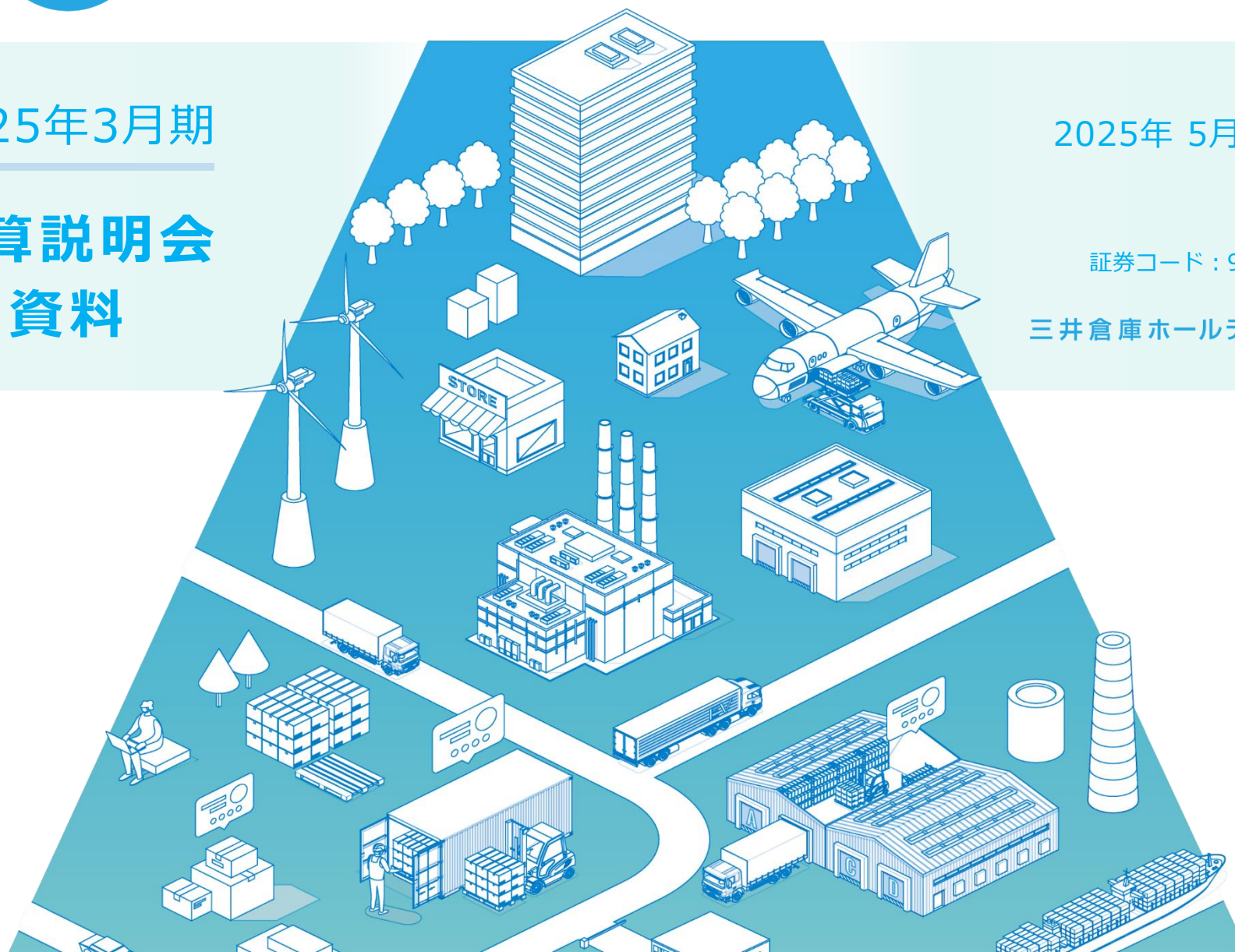
2025年3月期

決算説明会 資料

2025年 5月16日

証券コード：9302

三井倉庫ホールディングス





目次

- ▶ エグゼクティブ・サマリー
- 中期経営計画2022の進捗
- 2025年3月期 決算内容
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 株主・投資家との対話の状況
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

▶ エグゼクティブ・サマリー

25/3期 実績

航空貨物輸送の取扱物量の増加や、新規物流拠点の寄与により増収一方で、不動産事業における主要ビルの一時的な空室の発生により減益

営業収益	2,807億円	前期比	+7.7%
営業利益	178億円	前期比	▲14.1%

26/3期 業績予想

物流事業における荷動き回復による取扱物量増加と新規業務拡大、不動産事業主要ビルの新規テナント入居により増収増益を見込む

営業収益	2,940億円	前期比	+4.7%
営業利益	200億円	前期比	+12.2%

株主還元

26/3期についても中計の進捗状況を鑑み、安定配当等の観点から25/3期並みの配当を継続

25/3期（実績）	48.67円*	配当性向	36.3%
26/3期（予想）	49.00円	予想配当性向	35.9%

* 株式分割反映前基準では146円

2025年5月1日を効力発生日として実施した株式分割（普通株式1株につき3株に分割）の影響を考慮して記載

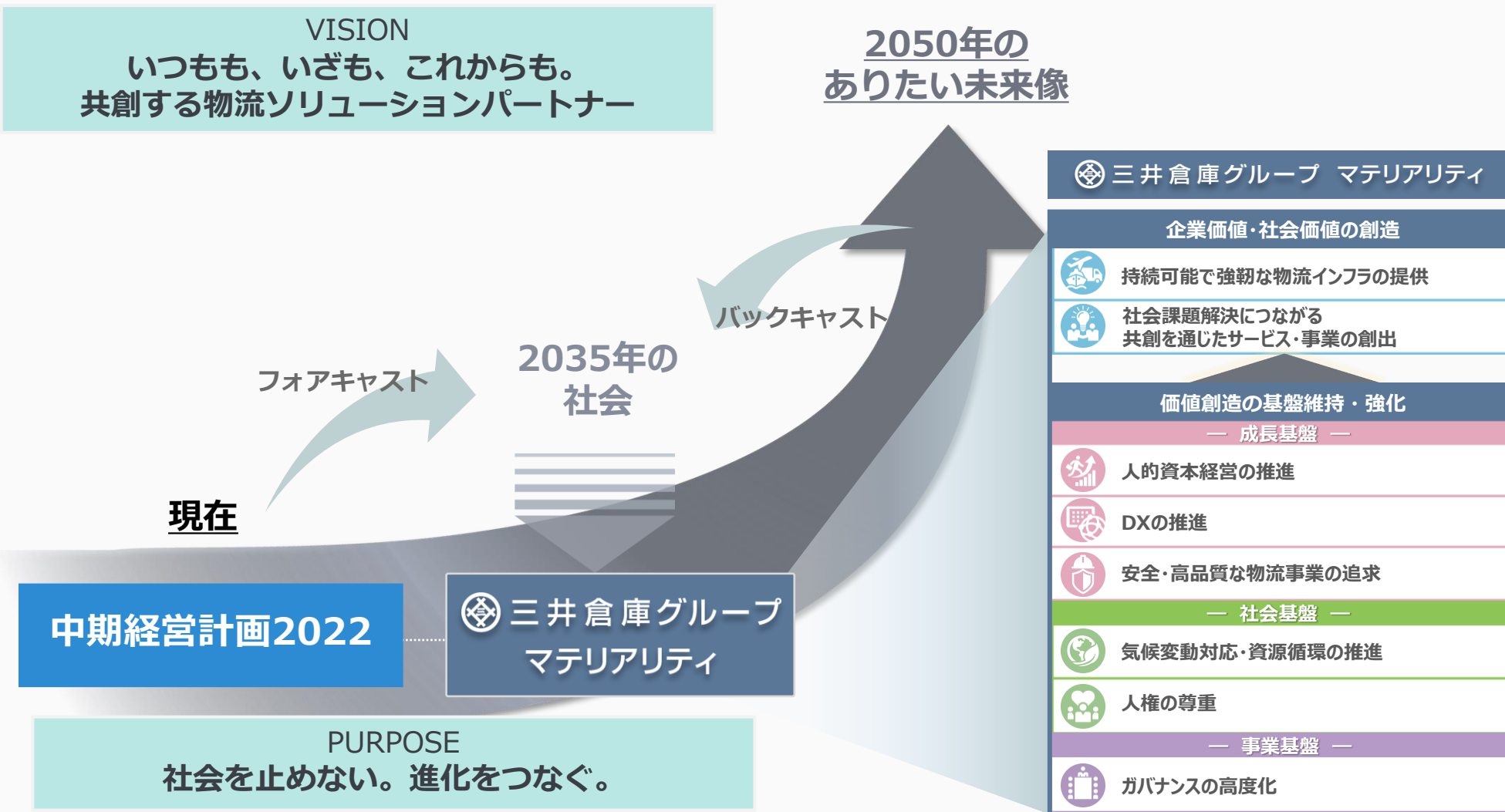


目次

- エグゼクティブ・サマリー
- ▶ 中期経営計画2022の進捗
- 2025年3月期 決算内容
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 株主・投資家との対話の状況
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

▶ 中期経営計画2022の進捗

✓ グループ理念の実現に向けて、マテリアリティを改定し中長期視点での経営を加速



▶ 中期経営計画2022の進捗

✓ 最終年度の数値目標達成を目指して、中期経営計画2022の取り組みを推進

PURPOSE

社会を止めない。進化をつなぐ。

VISION

いつもも、いざも、これからも。
共創する物流ソリューションパートナー

中期経営計画2022

グループ総合力結集による トップライン成長

- ・ 統合ソリューションサービスの拡大
- ・ サステナビリティ対応ビジネスの拡大
- ・ 業際の深掘

オペレーションの競争力強化

- ・ 標準化の全社浸透
- ・ 業務品質の向上
- ・ オペレーションのローコスト化

深化を支える経営基盤の構築

DX・共創・事業アセット・ESG・人材

数値目標

営業収益 **3,500**億円

営業利益 **230**億円

営業CF **300**億円

財務戦略

投資 **1,300**億円

配当性向 **30%**

D/Eレシオ **1.0倍**

ROE **12%超**

▶ 中期経営計画2022の進捗 -25/3期のトピック①-

✓ 物流事業・不動産事業ともに、成長戦略に沿ったさまざまな施策を推進

01 韓国釜山新港FTZにて新倉庫着工

- ・世界有数のコンテナ取扱量を誇る韓国釜山新港の Free Trade Zone敷地内に第二倉庫を建設
- ・拠点機能をさらに拡充し、アジアパシフィック地域での事業強化を目指す

建設計画概要	
5階建、定温空調設備・クリーンルーム	
保管面積	約9,000坪（延床）



02 ヘルスケア倉庫建設プロジェクトを始動

- ・国内で5棟目となる、ヘルスケア専用の高規格倉庫建設プロジェクトを始動
- ・高分子医薬品領域のサプライチェーンに適合した保管施設需要増加と、オペレーション品質の高度化ニーズに対応

（＊写真は参考イメージ）



03 MSH日本橋箱崎ビルバリューアップ投資にグリーンファイナンスを活用

- ・資金調達面でのサステナビリティ経営の推進を目的に、グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、総額50億円のグリーンボンドを発行
- ・あわせてグリーンローンにより31億円を調達

＜資金使途＞

環境配慮型オフィスビル実現のための箱崎ビルバリューアップ及びマルチテナント化工事



04 DXの推進と業務品質向上によりオペレーション競争力を強化

- ・輸出業務効率化を支援するLVL*1新サービスを提供開始

*1 お客様の物流の最適化を支えるSCMデジタルプラットフォーム「Logistics Value Link」

- ・CEIV Lithium Batteries認証を成田国際空港にて取得*2

*2 IATAが認証したリチウムイオン電池の航空輸送品質認証プログラム。
取得は三井倉庫イクスプレス・三井倉庫サプライチェーンソリューションによるもの。



- ・再生医療等製品向けの製造業許可を追加取得し、東西2拠点体制を整備

▶ 中期経営計画2022の進捗 -25/3期のトピック②-

✓ 持続的な成長と企業価値の向上を図るため、コーポレートガバナンス強化の取り組みを推進

▶ 取締役会構成の変更 （* 2025年6月開催の定時株主総会での承認をもって変更予定）



▶ 役員報酬体系の見直し

- ・ 資本効率や資本コストを意識した経営の実践に向けて、評価指標にROE、評価機関ESGスコアを新たに追加
- ・ 報酬における業績連動部分（変動報酬）の比率を拡大

✓ DXや人的資本に関する取り組みを推進、開示拡充により外部評価も向上

- ・ 経済産業省、東京証券取引所、独立行政法人情報処理推進機構が選定する「デジタルトランスフォーメーション銘柄（DX銘柄）」において、「DX注目企業2025」に選定
- ・ 次世代育成支援対策推進法に基づく子育てサポート企業として「くるみん」認定を取得
- ・ 経済産業省および日本健康会議より、優れた健康経営を実践している法人として前年度から引き続き、「健康経営優良法人2025（大規模法人部門）」に認定
- ・ 日興アイ・アール主催の「2024年度 全上場企業ホームページ充実度ランキング」において、業種別部門の「最優秀サイト」に選出

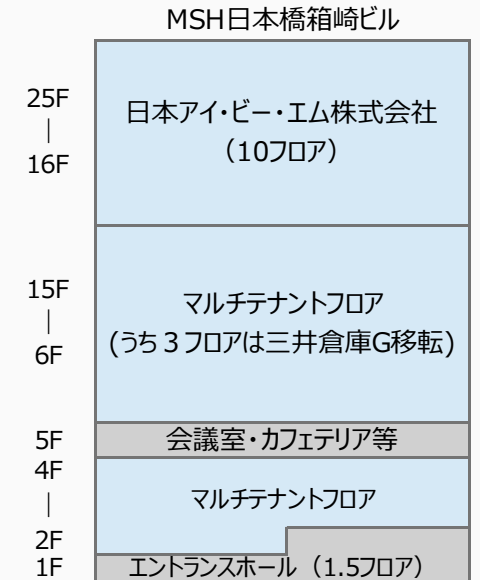


▶ 中期経営計画2022の進捗 -25/3期のトピック③-

✓ 箱崎ビルはリーシングが完了し、入居テナントが100%決定

- ・ 2026年1月以降フル稼働となり、27/3期から通期で業績に寄与

	24/3期	25/3期	26/3期				27/3期
			1Q	2Q	3Q	4Q	
入居済フロア数	25 共用部込 1棟貸し	17.5	17.5	18.5	19.5	22.5	22.5
共用フロア		2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
ビル稼働率 (共用部含む)	-	80%	80%	84%	88%	100%	100%



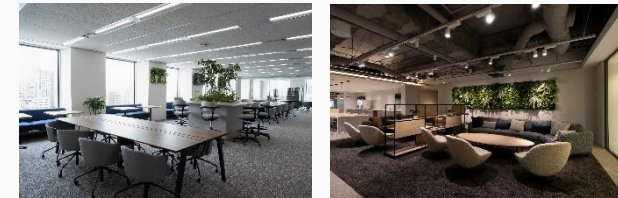
- ・ 各テナントの入居に向けて現在バリューアップ工事を実施中

✓ 2025年5月に東京地区所在の5社の本社機能を統合し、「創業の地」である箱崎に移転

- ▶ 組織や事業の垣根を越えた闊達なコミュニケーションの創発によるグループ一体化を促進し、新規事業の開発や共創によるソリューションサービスの拡大を目指す

＜グループ一体化に向けた取り組み例＞

- ・ 箱崎オフィスでの従業員交流を推進する専門組織を2025年4月に新設
- ・ オフィス内は基本的に会社の垣根を超えたフリーアドレス制
- ・ 営業DXの取り組みを並行して実施（CRM専門部署による推進体制）



- ▶ 3拠点に分散した本社機能を集約し、効率的なグループ経営に向けて意志決定の迅速化を図る

▶ 中期経営計画2022の進捗 -業績推移-

✓ 中計数値目標達成に向けては概ね計画に沿って堅調に進捗

<営業利益推移>

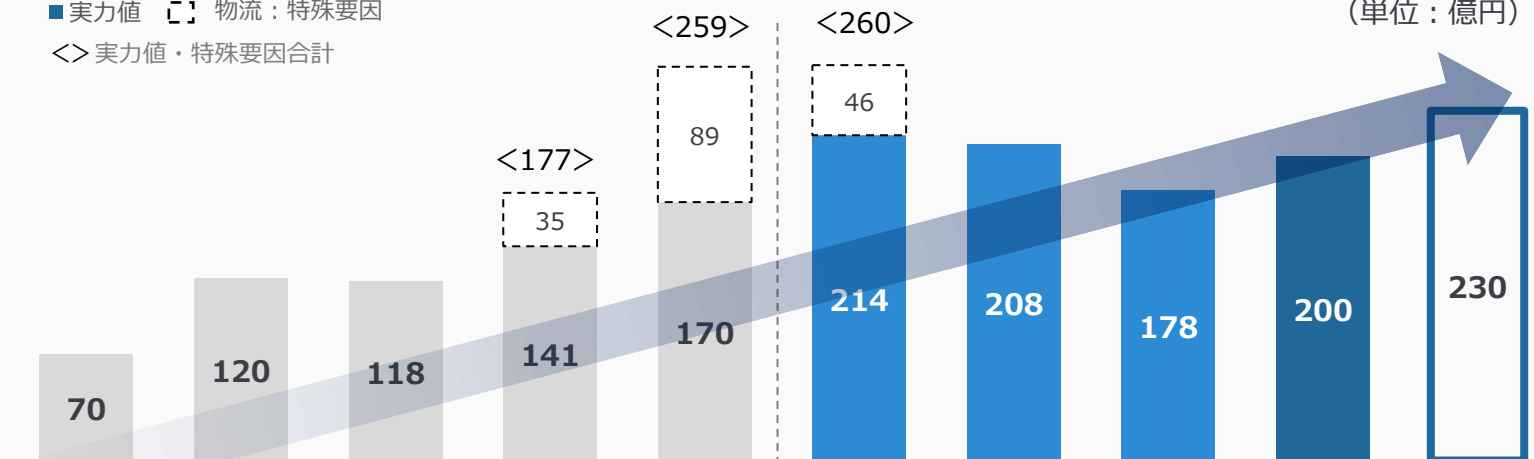
中期経営計画2017

中期経営計画2022

■ 実力値 □ 物流：特殊要因

<> 実力値・特殊要因合計

(単位：億円)



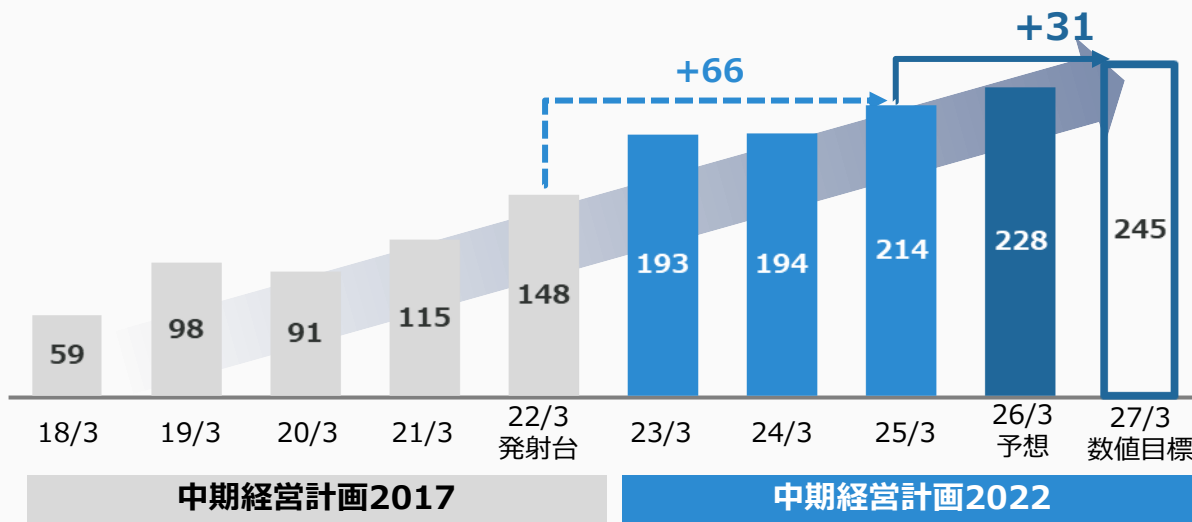
	18/3	19/3	20/3	21/3	22/3	23/3	24/3	25/3	26/3 予想	27/3 計画
連結合計 (特殊要因込)	70	120	118	177	259	260	208	178	200	230
物流:特殊要因	-	-	-	35	89	46	-	-	-	-
実力値	70	120	118	141	170	214	208	178	200	230
物流:実力値	59	98	91	115	148	193	194	214	228	245
不動産	50	51	59	58	58	59	59	22	35	45
全社費用	▲ 39	▲ 30	▲ 32	▲ 32	▲ 36	▲ 39	▲ 46	▲ 57	▲ 63	▲ 60

▶ 中期経営計画2022の進捗 -業績推移-

✓ 中計最終年度数値目標の営業利益230億円に向けて各事業の収益拡大・基盤強化施策を推進

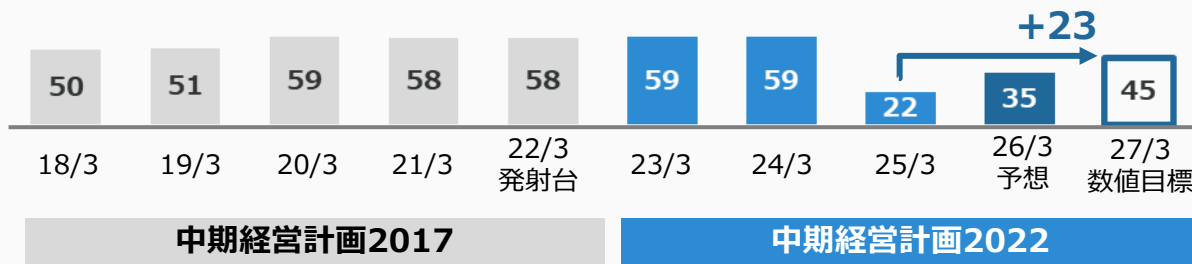
＜事業セグメント別営業利益推移＞（単位：億円） ＊物流事業は特殊要因を除く実力値

物流事業 ▶ トップライン拡大、ローコストオペレーション施策が寄与し、収益を順調に拡大



- ・ 22/3期から25/3期までの3カ年で実力値は+66億円を積み上げ
- ・ 最終年度である27/3期までにさらに31億円を伸ばす計画

不動産事業 ▶ 25/3期をボトムとして26/3期から箱崎ビルはフル稼働。27/3期より通期寄与を見込む

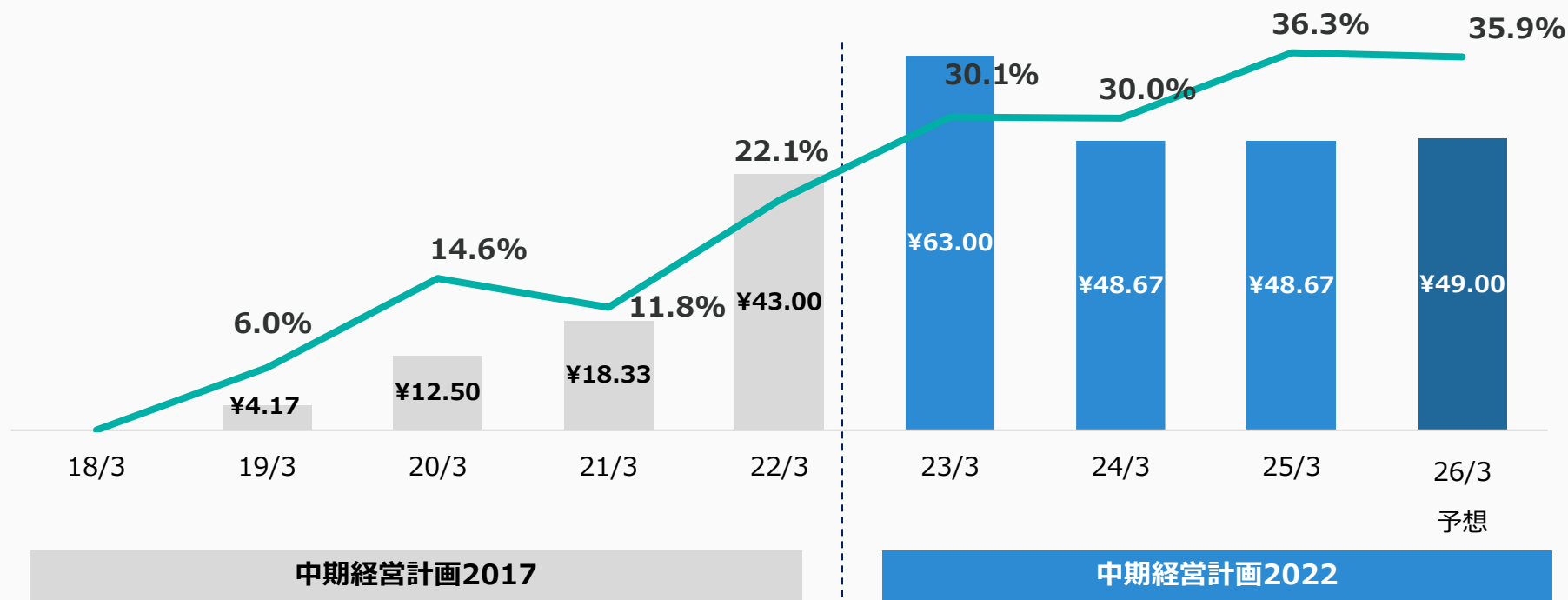


- ・ 箱崎ビルは26/3期で100%稼働、27/3期からは業績に通期寄与
- ・ マルチテナント化・バリューアップ投資は順調に進捗

▶ 中期経営計画2022の進捗 -株主還元-

- ✓ 市場における投資機会拡大を図るため、1株につき3株の割合をもって株式分割を実施
- ✓ 26/3期の配当は、中計全体が順調に進捗していることを踏まえた上で、安定配当の観点などを総合的に勘案し、引き続き24/3期の水準を維持
- ✓ 配当方針「配当性向30%を基準とした業績連動による機動的な配当」は変更なし

＜通期配当額と配当性向推移＞（＊2025年5月実施の株式分割を反映）



▶ 中期経営計画2022の進捗 -これまでの取り組みと強み-

- ✓ 当社独自の強みとビジネスモデルを深化させ、サプライチェーン最適化ニーズを捉えることで持続的な成長を目指す

強み グループ総合力を活かした持続可能なサプライチェーンの提供力

110年を超える
信頼と実績

安定した
経営基盤

広範囲にわたる
一気通貫の
物流網

専門ノウハウに
基づく
提案力と現場力

これまで培ってきた資本

×

4VALUES (PRIDE・CHALLENGE・GEMBA・RESPECT)

中期経営計画2017

(18/3期～22/3期)

反転から持続的成長

反
転
期

抜本的な事業収益力の強化
財務基盤の再建
グループ経営の強化

成
長
期

「圧倒的な現場力」の構築
統合ソリューションサービスの構築
ESG経営の推進・企業風土改革

中期経営計画2022

(23/3期～27/3期)

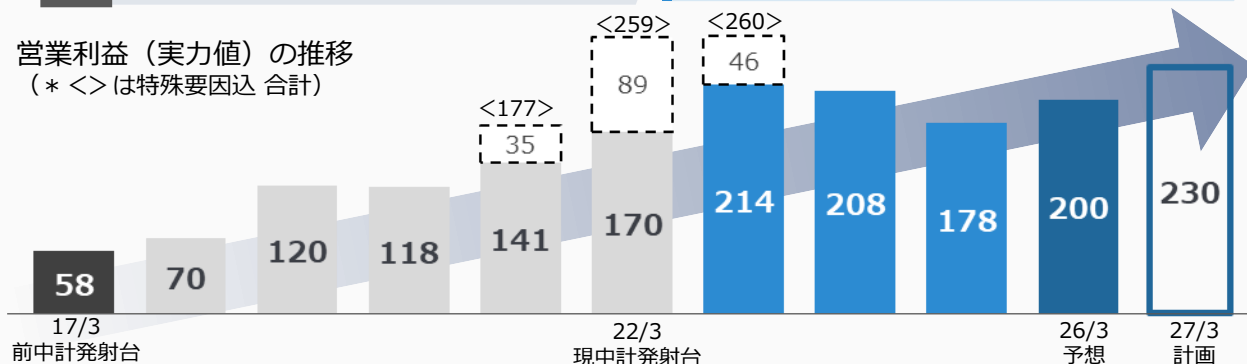
深化による攻勢

グループ総合力結集による
トップライン成長

オペレーションの競争力強化

深化を支える経営基盤の構築

営業利益（実力値）の推移
（* <> は特殊要因込 合計）



VISION

いつも、いざも、これからも。
共創する物流ソリューションパートナー

三井倉庫グループ ビジネスモデルの深化

最適なサプライチェーンの設計

×

広範囲で高品質なオペレーション

×

共創による新たな事業創造



目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 中期経営計画2022の進捗
- ▶ **2025年3月期 決算内容**
 - 2025年3月期実績の概要
 - セグメント別業績
 - 営業利益増減要因
 - キャッシュフローの状況
 - バランスシートの状況
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 株主・投資家との対話の状況
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

▶ 2025年3月期実績の概要

- 航空貨物輸送の取扱増加、新設拠点のフル稼働や、海上運賃の上昇により増収
- 自動車・半導体関連の荷動きが好調
- 不動産事業における主要ビルの一時的な空室の発生により減益

(単位：億円)

連結合計	24/3期	25/3期	前期比	増減率
営業収益	2,606	2,807	+ 201	+ 7.7%
営業利益	208	178	▲ 30	▲ 14.1%
〔 営業利益率	8.0%	6.4%	▲ 1.6pt	—
経常利益	210	180	▲ 30	▲ 14.1%
親会社株主に帰属 する当期純利益	121	100	▲ 21	▲ 17.1%

▶ セグメント別業績

(単位：億円)

事業セグメント	24/3期	25/3期	前期比	増減率
営業収益	2,606	2,807	+ 201	+ 7.7%
物流事業	2,518	2,751	+ 233	+ 9.2%
倉庫・港湾運送	1,229	1,373	+ 144	+ 11.7%
航空貨物FWD	353	438	+ 85	+ 24.3%
3PL・LLP	766	804	+ 38	+ 4.9%
陸上貨物運送	277	272	▲ 5	▲ 1.9%
内部取引消去	▲ 107	▲ 136	▲ 29	—
不動産事業	96	67	▲ 29	▲ 30.0%
全社・消去	▲ 8	▲ 10	▲ 2	—
営業利益	208	178	▲ 30	▲ 14.1%
物流事業	194	214	+ 20	+ 10.1%
倉庫・港湾運送	73	74	+ 1	+ 1.2%
航空貨物FWD	47	62	+ 15	+ 32.0%
3PL・LLP	61	67	+ 6	+ 9.7%
陸上貨物運送	14	14	▲ 0	▲ 1.4%
連結調整等	▲ 1	▲ 3	▲ 2	—
不動産事業	59	22	▲ 37	▲ 63.6%
全社・消去	▲ 46	▲ 57	▲ 11	—

- ・ ハイファッション物流の新規業務の開始、及び関西新拠点のEC関連物流の取扱増加、欧州スロバキアにおける新規拠点の稼働開始により増収
- ・ 米国・欧州を中心に海上運賃の上昇によるNVO業務の増収

- ・ 自動車関連の荷動きが好調
- ・ 海運市況の混乱に伴い、一部路線において海上から航空へのシフトが発生

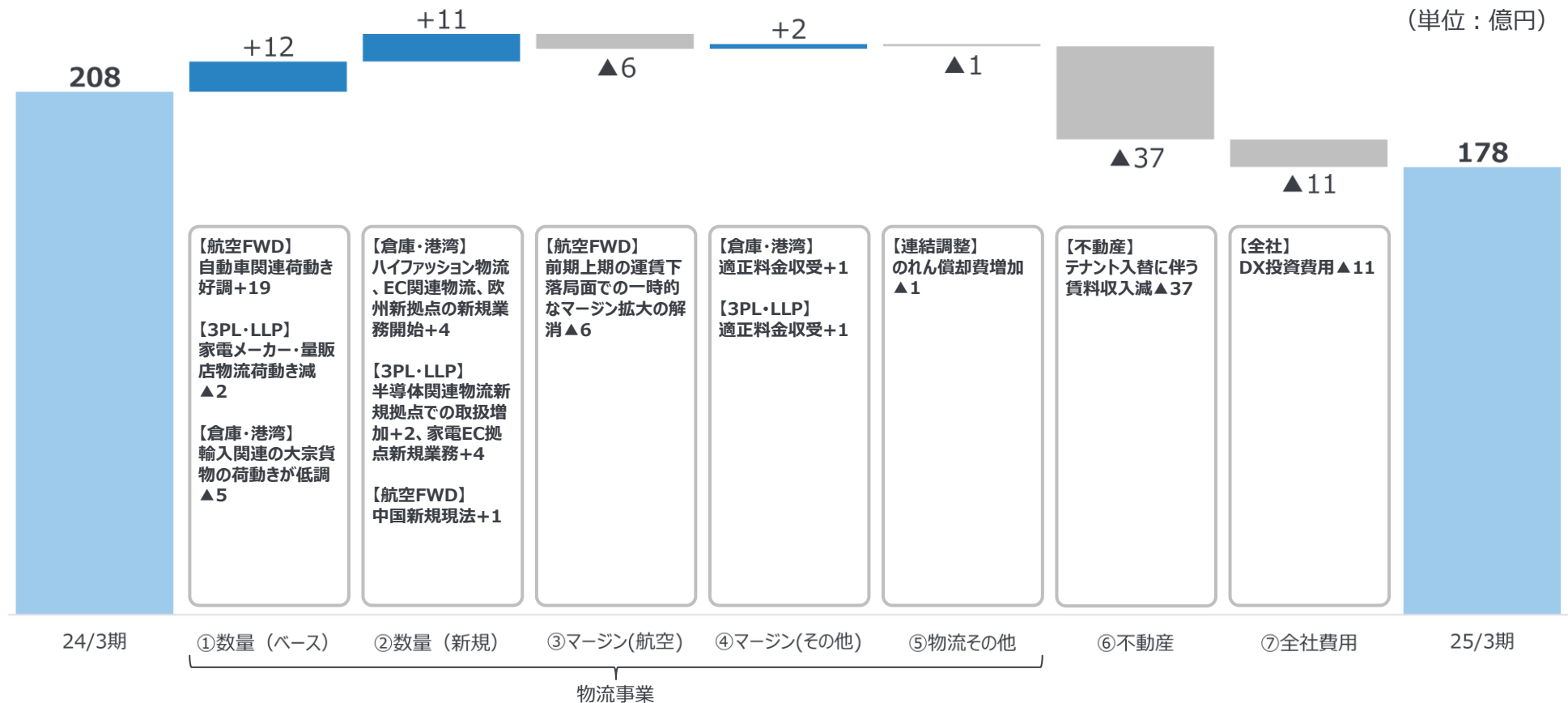
- ・ 新規業務開始に伴う一過性の立上コストの発生はあったものの、取扱は順調に増加し増益
- ・ 海上運賃上昇による売上増はあったものの、マージンは横ばい

- ・ 九州における半導体物流の取扱が増加
- ・ 家電関連EC向け関東エリア新設拠点での業務開始

- ・ 主要ビルにおけるテナント入替の影響により一時的に空室が発生

▶ 営業利益増減要因

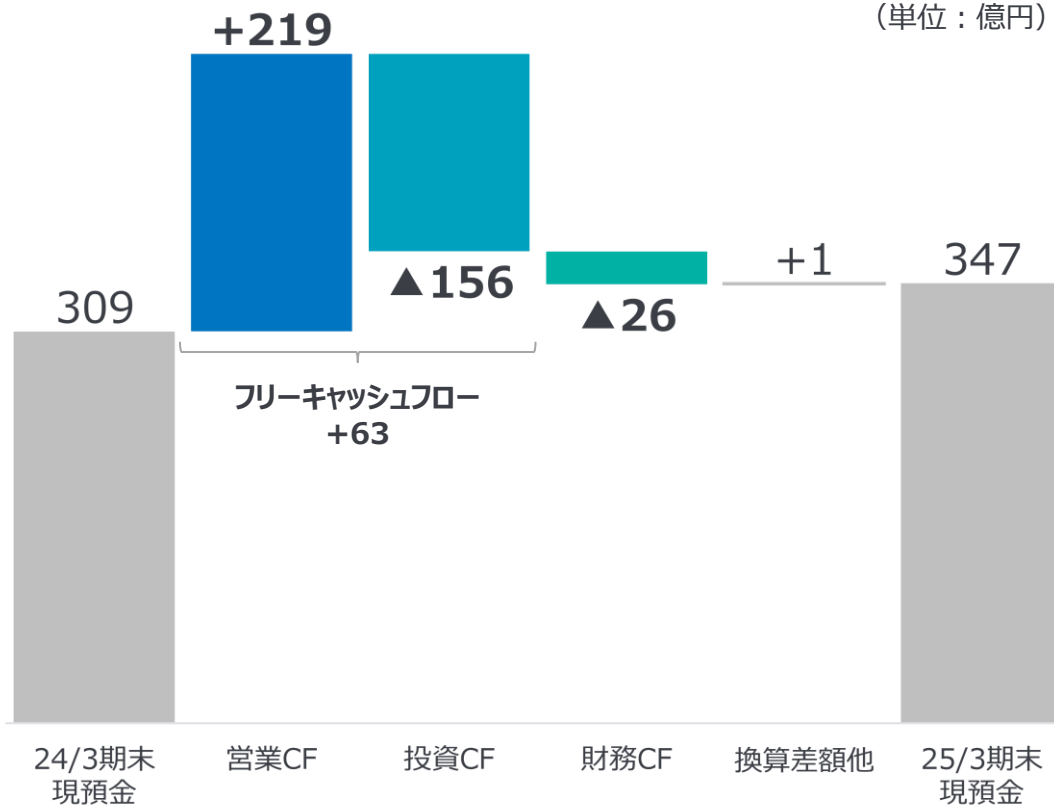
- 自動車や半導体関連の荷動きは好調。食品原材料等の輸入関連の大宗貨物の荷動きは低調
- 半導体関連の新拠点での取扱増加や、ハイファッション物流新規業務の開始による取扱拡大
- 24/3期の上期に発生していた航空運賃下落局面での一時的なマージン拡大が解消
- 不動産事業の主要ビルにおけるテナント入替に伴い一過性の収入減



▶ キャッシュフローの状況

- 営業キャッシュ・フローは純利益の計上を主因に219億円のキャッシュイン
- 投資キャッシュ・フローは、箱崎ビルのバリューアップ工事やDX戦略に基づくソフトウェア投資、中国エリアの合併企業の持分追加取得を実施

(単位：億円)



キャッシュ・フローの主な内訳

• 営業CF	: +219
税金等調整前純利益	: +181
減価償却費／のれん償却費	: +108
売上債権／仕入債務の増減	: ▲60
法人税等	: ▲34
• 投資CF	: ▲156
設備投資	: ▲132
ソフトウェア投資	: ▲24
持分取得	: ▲4
(小計) フリーキャッシュフロー	: +63
• 財務CF	: ▲26
借入金・社債増減 (ネット)	: +47
配当金支払	: ▲38
• 現預金の増減合計	: +38

▶ バランスシートの状況

- ・ 着実な利益の積上げにより、D/Eレシオが改善
- ・ 今後の戦略投資実行への余力を備えた安定的なバランスシートを実現

(単位：億円)

連結合計	24/3期末	25/3期末	前期末比
総資産	2,635	2,804	+ 169
現金及び預金	319	355	+ 36
売上債権	303	357	+ 54
有形・無形固定資産	1,512	1,547	+ 35
有利子負債（リース債務含）	833	876	+ 43
借入金・社債	767	816	+ 49
リース債務	65	60	▲5
自己資本	1,099	1,172	+ 73
自己資本比率	41.7%	41.8%	+ 0.1
D/Eレシオ	0.76	0.75	▲0.01

・ 箱崎ビルバリューアップ工事実施による有形固定資産の増+24億円

・ 自己資本の主な増減理由は、
当期利益+101億円
配当▲38億円
有価証券評価差額等+10億円



目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 中期経営計画2022の進捗
- 2025年3月期 決算内容
- ▶ **2026年3月期 通期業績見通し**
 - ・ 2026年3月期 通期見通しの概要
 - ・ セグメント別業績見通し
 - ・ 営業利益見通し増減要因
 - ・ キャッシュフロー見通し
 - ・ バランスシート見通し
- 株主・投資家との対話の状況
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

▶ 2026年3月期 通期見通しの概要

- ・ 物流事業の荷動きの改善、及びサプライチェーンの再構築需要を取り込むことで増収増益を計画
- ・ 原価上昇圧力はあるものの、効率化・適正料金収受によりマージン維持
- ・ 箱崎ビルへの新規テナントの入居に伴い増益

(単位：億円)				
連結合計	25/3期 実績	26/3期 予想	前期比	増減率
営業収益	2,807	2,940	+ 133	+ 4.7%
営業利益	178	200	+ 22	+ 12.2%
経常利益	180	195	+ 15	+ 8.1%
親会社株主に帰属 する当期純利益	100	102	+ 2	+ 1.6%

▶ セグメント別業績見通し

(単位：億円)

事業セグメント	25/3期 実績	26/3期 予想	前期比	増減率
営業収益	2,807	2,940	+133	+4.7%
物流事業	2,751	2,860	+109	+4.0%
倉庫・港湾運送	1,373	1,455	+82	+6.0%
航空貨物FWD	438	459	+21	+4.7%
3PL・LLP	804	825	+21	+2.6%
陸上貨物運送	272	275	+3	+1.1%
内部取引消去	▲136	▲ 154	▲18	—
不動産事業	67	86	+19	+28.1%
全社・消去	▲10	▲ 6	+4	—
営業利益	178	200	+22	+12.2%
物流事業	214	228	+14	+6.6%
倉庫・港湾運送	74	89	+15	+19.7%
航空貨物FWD	62	58	▲4	▲6.4%
3PL・LLP	67	68	+1	+2.2%
陸上貨物運送	14	15	+1	+6.5%
連結調整等	▲3	▲ 2	+1	—
不動産事業	22	35	+13	+61.9%
全社・消去	▲57	▲ 63	▲6	—

- ・ 国内ヘルスケア物流における新規業務開始、アジアでの食品原材料関連の物流の新規業務開始
- ・ 輸入貨物の荷動き回復を見込む

- ・ 前期スポット業務の反動減

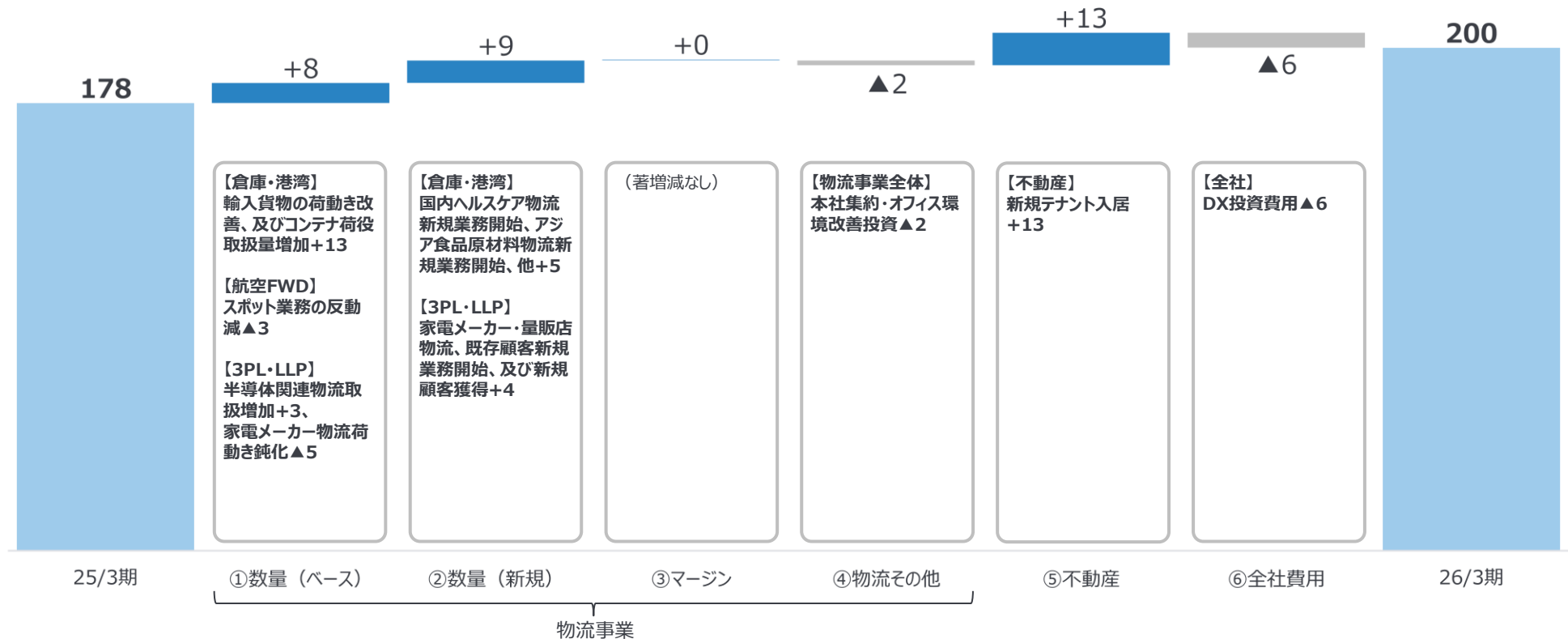
- ・ 家電メーカー・流通小売り向け新規3PL業務の開始

- ・ 徐々に稼働率が上昇し
期末時点でフル稼働を見込む
- ・ テナントは100%決定済であり、
今期順次入居

▶ 営業利益見通し増減要因

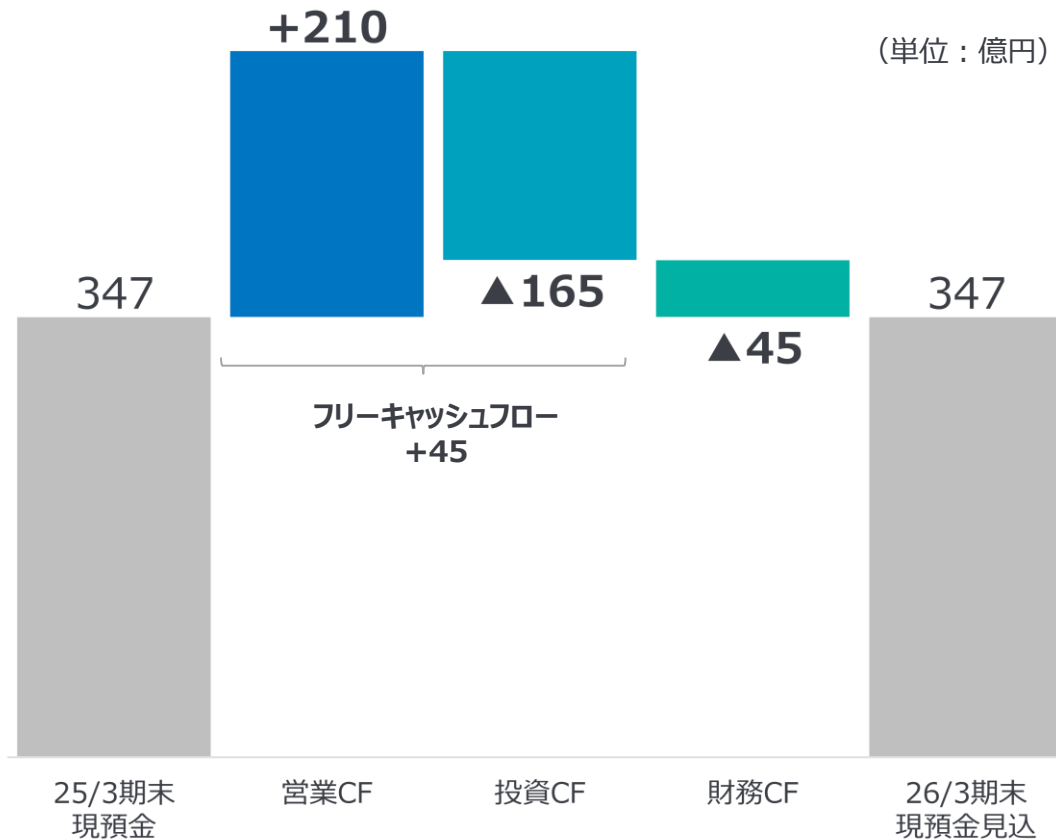
- 食品原材料等の輸入貨物の荷動きは底を打ち、徐々に取扱量が上向くことを見込む
- 国内の半導体関連貨物の荷動きは堅調に推移
- ヘルスケア物流の新規業務を開始。
加えて、家電/流通小売/医療機器等の複数の顧客向け3PLの新規業務を開始し取扱を拡大
- 箱崎ビルへの新規テナント入居開始に伴い賃料収入が増加

(単位：億円)



▶ キャッシュフロー見通し

- 営業キャッシュ・フローは210億円のキャッシュインを見込む
- 投資キャッシュ・フローとして、韓国釜山新港における倉庫建設による支出を見込む



キャッシュ・フローの主な内訳 (予想)

• 営業CF	: +210
当期純利益	: +102
減価償却費／のれん償却費	: +110
• 投資CF	: ▲165
設備投資	: ▲125
ソフトウェア投資	: ▲40
(小計) フリーキャッシュフロー	: +45
• 財務CF	: ▲45
借入金・社債増減 (ネット)	: +30
配当金支払	: ▲38
• 現預金の増減合計	: ±0

▶ バランスシート見通し

- D/Eレシオは1.0倍を切る水準でコントロール。戦略投資の実行に備えて投資余力を確保
- 本社移転に伴う一過性費用の発生により、26/3期のROEは横ばいで推移。
27/3期は一過性費用解消、箱崎ビルのフル稼働、物流事業の利益成長により資本効率改善を図る

(単位：億円)

連結合計		25/3期末 実績	26/3期末 予想	前期末比
総資産		2,804	2,905	+ 101
有利子負債（リース債務含）		876	910	+ 34
借入金・社債		816	845	+ 29
リース債務		60	65	+ 5
自己資本		1,172	1,235	+ 63
財務健全性	自己資本比率	41.8%	42.5%	+ 0.7
	D/Eレシオ	0.75	0.74	▲0.01
資本効率	ROE	8.8%	8.7%	▲0.1

• 韓国倉庫建設の実施等による有形固定資産の増加を見込む

• 設備投資資金を借入により調達。
有利子負債の増加を見込む

• 箱崎ビルのマルチテナント化に伴う一過性の利益減の影響が継続
• 加えて本社移転に伴う一過性の費用が発生
• 27/3期以降には一過性の費用は解消し、箱崎ビルは通期でフル稼働を見込む

• D/Eレシオ = 有利子負債（リース債務含む） ÷ 自己資本

• ROE = 親会社株主当期純利益 ÷ 自己資本（期首・期末平均）



目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 中期経営計画2022の進捗
- 2025年3月期 決算内容
- 2026年3月期 通期業績見通し
- ▶ **株主・投資家との対話の状況**
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

▶ 株主・投資家との対話の状況

- ・ ガバナンスや人的資本等を主なテーマとして対話を実施
- ・ 対話から得られたフィードバックを取締役会で共有し、ガバナンス体制の在り方等を検討

株主・投資家との対話の主な内容

主なテーマ	主な対話内容	対話を踏まえた主な対応
ガバナンス	・ 取締役会の構成 ・ 役員報酬	・ 社外取締役比率を高め執行と監督の分離を明確化。より一層透明性・専門性の高いガバナンス体制へ移行予定 ・ 報酬の変動部分の比率を高めたうえで、連動指標に資本効率やESGの要素を追加
人的資本	・ 人材ポートフォリオ、従業員エンゲージメント	・ 人材ポートフォリオの可視化と共に、次世代経営人材育成を目的とした各種施策を開始。
その他	・ 中期経営計画の進捗状況、海運・航空貨物市況等の事業環境、箱崎ビルのマルチテナント化後のリーシング進捗状況、等	

株主・投資家との対話の実績

活動内容	対応者	実施回数
決算説明会	CEO、CFO、各執行役員	4回（延べ251名参加）
個別IR取材	CFO、各執行役員、各部長、各室長/課長、IR・SR担当者*	145回
SR面談	各執行役員、各部長、各室長/課長、IR・SR担当者*	12社
取締役会フィードバック	CFOより取締役会へ報告	2回

*株主・投資家の皆様の希望や、対話のテーマに合わせて対応



目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 中期経営計画2022の進捗
- 2025年3月期 決算内容
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 株主・投資家との対話の状況
- ▶ **Appendix.1 財務数値詳細**
- Appendix.2 会社概要

▶ 四半期毎業績推移

(単位：億円、端数四捨五入)

連結合計	24/3期			前年同期	25/3期		直前四半期		YoY	QoQ
	1Q	2Q	3Q		4Q	1Q	2Q	3Q		
営業収益	660	659	656	631	656	731	733	687	+8.9%	▲6.3%
物流事業	640	636	633	609	645	717	717	672	+10.3%	▲6.4%
倉庫・港湾運送	307	313	306	303	320	353	362	338	+11.7%	▲6.7%
航空貨物FWD	105	88	81	80	90	123	114	112	+41.2%	▲1.1%
3PL・LLP	190	196	195	185	199	208	206	191	+3.0%	▲7.3%
陸上貨物運送	69	70	72	66	67	68	72	66	▲1.1%	▲8.5%
内部取引消去	▲31	▲31	▲20	▲25	▲30	▲35	▲36	▲35	+40.3%	▲2.3%
不動産事業	22	25	25	25	13	16	18	20	▲19.8%	+10.0%
全社・消去	▲2	▲2	▲2	▲2	▲2	▲2	▲2	▲4	+93.8%	+83.3%
営業利益	62	57	51	39	38	56	55	29	▲24.7%	▲46.8%
物流事業	59	53	47	35	46	65	62	40	+14.2%	▲35.2%
倉庫・港湾運送	20	20	21	13	17	21	23	14	+4.5%	▲40.0%
航空貨物FWD	20	13	6	7	8	21	18	15	+124.6%	▲17.8%
3PL・LLP	15	17	16	13	18	20	17	11	▲10.8%	▲34.3%
陸上貨物運送	4	3	4	3	5	4	4	1	▲63.5%	▲78.2%
連結調整等	▲1	▲0	▲0	0	▲1	▲1	▲1	▲1	—	+12.3%
不動産事業	13	15	16	16	4	5	7	6	▲62.2%	▲20.0%
全社・消去	▲11	▲12	▲12	▲12	▲12	▲14	▲15	▲17	+38.8%	+15.6%
経常利益	65	57	52	36	40	55	56	29	▲17.9%	▲47.6%
親会社株主当期純利益	38	34	28	21	30	29	31	11	▲49.4%	▲65.3%

▶ 年度毎業績推移

(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期予
営業収益	2,255	2,332	2,419	2,411	2,536	3,010	3,008	2,606	2,807	2,940
物流事業	2,168	2,248	2,334	2,320	2,446	2,922	2,920	2,518	2,751	2,860
倉庫・港湾運送	1,164	1,139	1,174	1,143	1,152	1,255	1,383	1,229	1,373	1,455
航空貨物FWD	228	325	329	304	375	685	568	353	438	459
3PL・LLP	587	616	653	678	747	868	879	766	804	825
陸上貨物運送	271	273	278	276	274	277	279	277	272	275
内部取引消去	▲82	▲105	▲100	▲82	▲101	▲163	▲188	▲107	▲136	▲154
不動産事業	94	92	92	98	96	96	96	96	67	86
全社・消去	▲7	▲8	▲7	▲7	▲7	▲8	▲8	▲8	▲10	▲6
営業利益	58	70	120	118	177	259	260	208	178	200
物流事業	45	59	98	91	150	237	239	194	214	228
倉庫・港湾運送	20	27	42	37	51	66	89	73	74	89
航空貨物FWD	23	22	26	23	49	104	78	47	62	58
3PL・LLP	17	13	31	30	46	63	62	61	67	68
陸上貨物運送	12	10	12	12	15	13	13	14	14	15
連結調整等	▲27	▲12	▲12	▲11	▲11	▲9	▲2	▲1	▲3	▲2
不動産事業	50	50	51	59	58	58	59	59	22	35
全社・消去	▲37	▲39	▲30	▲32	▲32	▲36	▲39	▲46	▲57	▲63
経常利益	37	65	111	105	172	256	265	210	180	195
親会社株主当期純利益	▲234	44	52	64	115	145	156	121	100	102

・端数処理を四捨五入により行っていることから、合計値と内訳の計とが一致しない場合があります。

▶ 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
流動資産	739	684	648	578	634	774	765	736	832
固定資産	1,938	1,948	1,873	1,815	1,750	1,809	1,822	1,900	1,971
資産合計	2,677	2,632	2,521	2,393	2,384	2,583	2,587	2,635	2,804
流動負債	659	755	636	672	637	654	542	612	565
固定負債	1,600	1,393	1,362	1,173	1,061	1,042	1,004	816	942
負債合計	2,259	2,148	1,998	1,845	1,698	1,697	1,546	1,427	1,506
自己資本	377	440	474	497	627	795	933	1,099	1,172
非支配株主持分	41	44	48	51	58	92	108	109	126
純資産合計	418	484	522	548	685	886	1,041	1,208	1,297
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
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%
総資産回転率	0.8	0.9	0.9	1.0	1.1	1.2	1.2	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%
ROE	▲47.1%	10.7%	11.4%	13.2%	20.5%	20.4%	18.1%	11.9%	8.8%
D/Eレシオ (倍)	4.5	3.6	3.0	2.6	1.8	1.3	1.0	0.8	0.8
EPS (円)	▲314.4	59.1	69.7	85.8	155.0	194.7	209.4	162.1	134.3
BPS (円)	506.1	590.8	636.2	667.1	841.5	1,066.4	1,250.1	1,470.7	1,566.4
配当性向	-	-	6.0%	14.6%	11.8%	22.1%	30.1%	30.0%	36.3%
純資産配当率	1.2%	-	0.7%	1.9%	2.4%	4.5%	5.4%	3.6%	3.2%

▶ 連結損益 実績

(単位：億円)

連結合計	24/3期	25/3期	前年同期比
営業収益	2,606	2,807	+ 201
営業利益	208	178	▲ 30
営業外損益	3	2	▲ 1
金融収支	1	2	+ 1
その他	1	▲ 0	▲ 1
経常利益	210	180	▲ 30
特別利益	1	18	+ 17
特別損失	2	16	+ 14
税金等調整前純利益	209	182	▲ 27
法人税等	66	49	▲ 17
非支配株主利益	22	32	+ 10
親会社株主に帰属 する当期純利益	121	100	▲ 21

• 為替差益の減少等

• 中国合併企業の持分追加取得による子会社化に伴う段階取得による差益4億円
• 所有不動産の入居テナントとの原状回復清算金の受領による特別利益13億円

• 子会社の清算に関する引当計上等により特別損失を計上

▶ 連結損益 見通し

(単位：億円)

連結合計	25/3期 実績	26/3期 予想	前期比
営業収益	2,807	2,940	+ 133
営業利益	178	200	+ 22
営業外損益	2	▲5	▲7
金融収支	2	—	▲2
その他	▲0	▲5	▲5
経常利益	180	195	+ 15
特別利益	18	—	▲18
特別損失	16	10	▲6
親会社株主に帰属 する当期純利益	100	102	+ 2

• 金利上昇、借入の増加を見込む

• 為替差益の解消
• 固定資産除却損を見込む

• 本社移転に伴う一過性の費用が発生



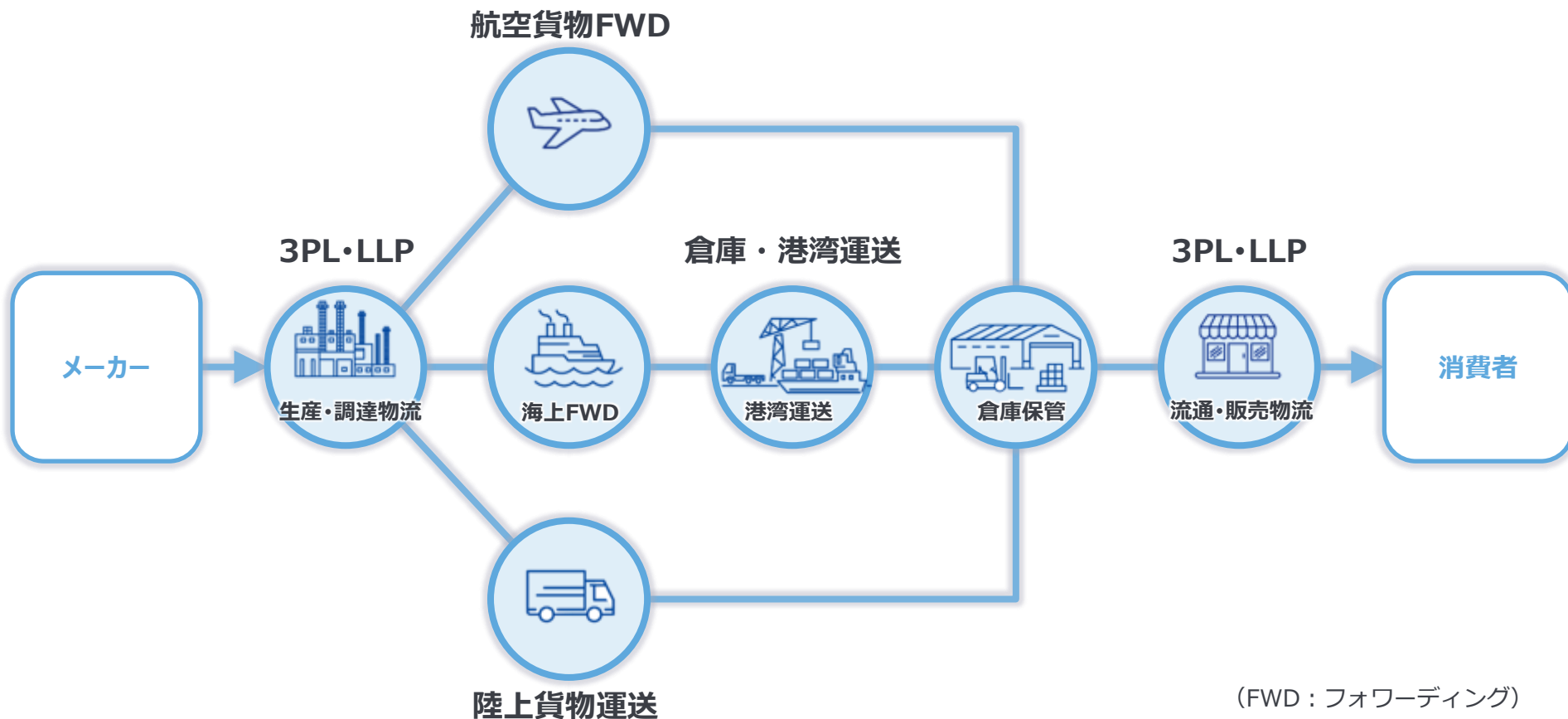
目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 中期経営計画2022の進捗
- 2025年3月期 決算内容
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 株主・投資家との対話の状況
- Appendix.1 財務数値詳細
- ▶ **Appendix.2 会社概要**

▶ 事業紹介

- 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

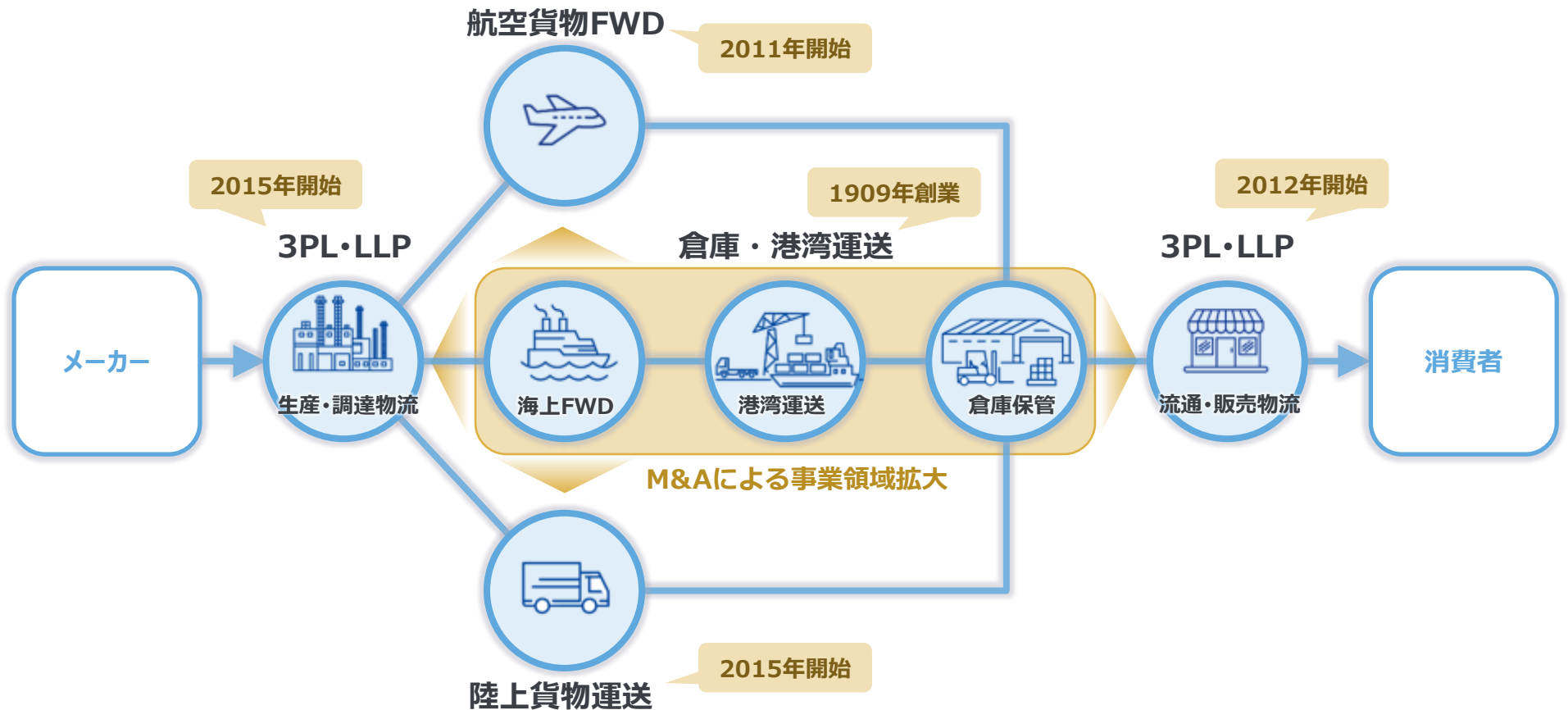
三井倉庫グループ・バリューチェーン 一気通貫の総合物流サービス



▶ 事業紹介

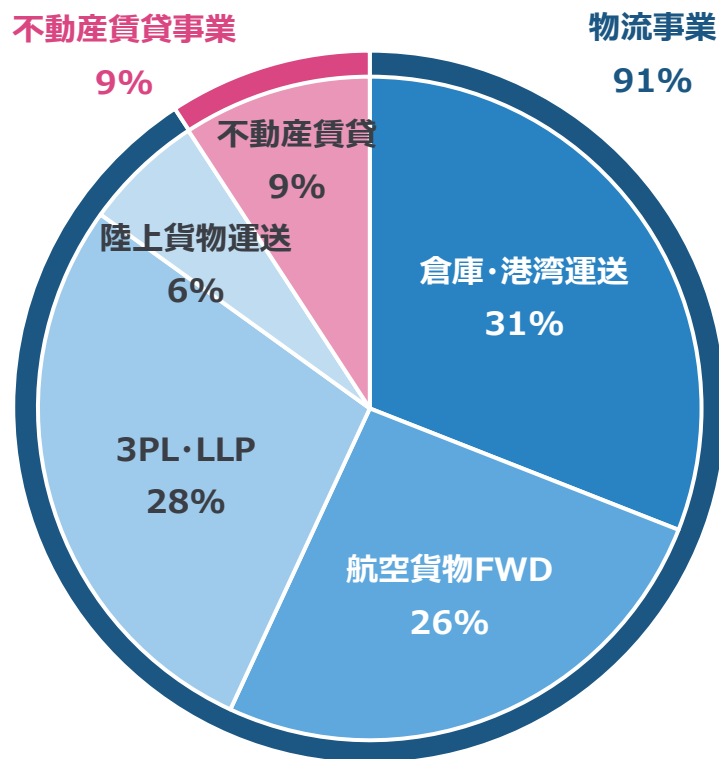
- ・ 倉庫保管業務からM&Aにより事業領域を拡大、多様な専門性を有する総合物流企業へ
- ・ フルスペックの物流機能で一気に通貫の物流サービスを提供

M&Aによる事業領域の拡大



▶ 事業紹介

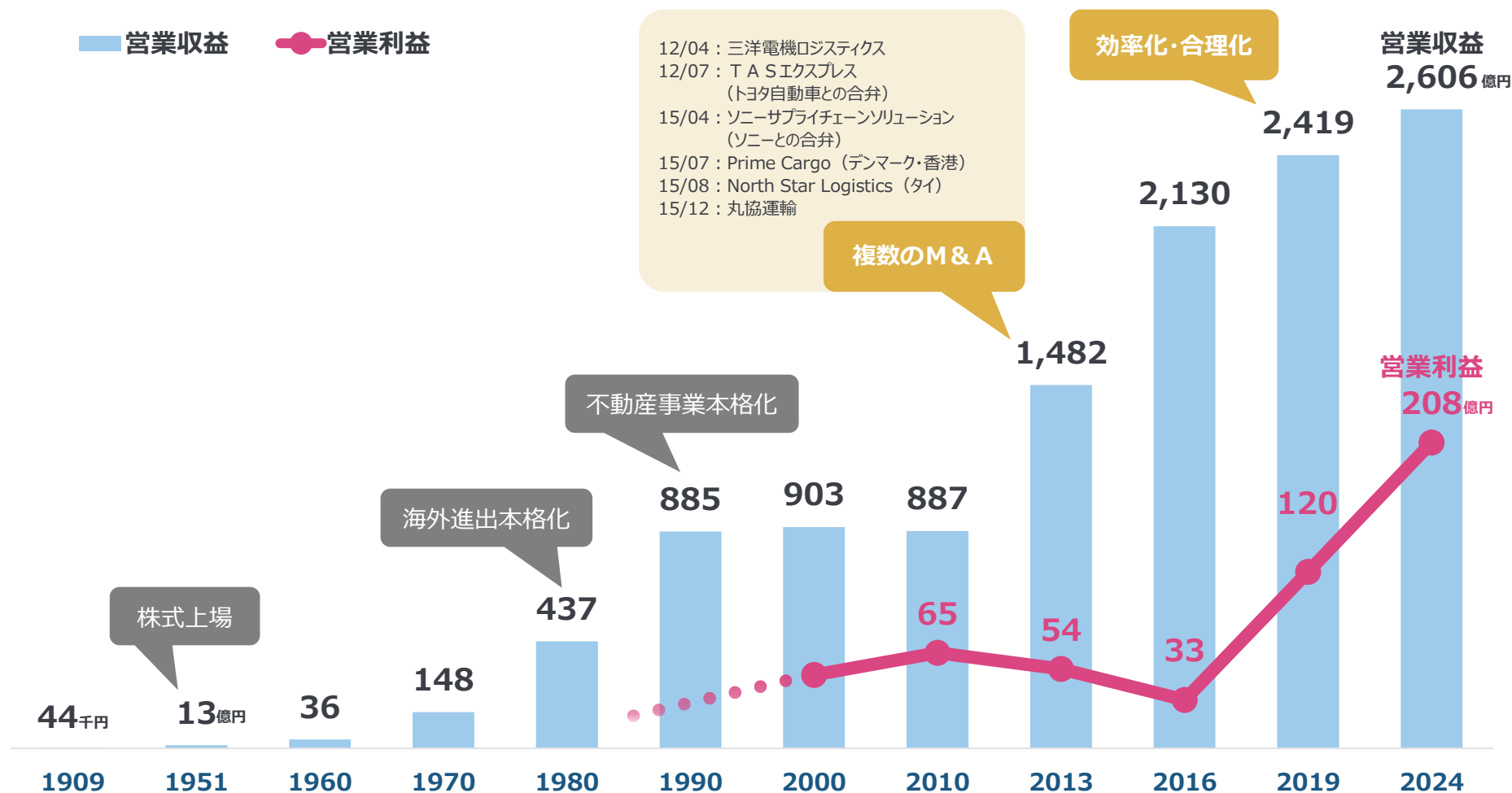
セグメント別 営業利益構成



	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

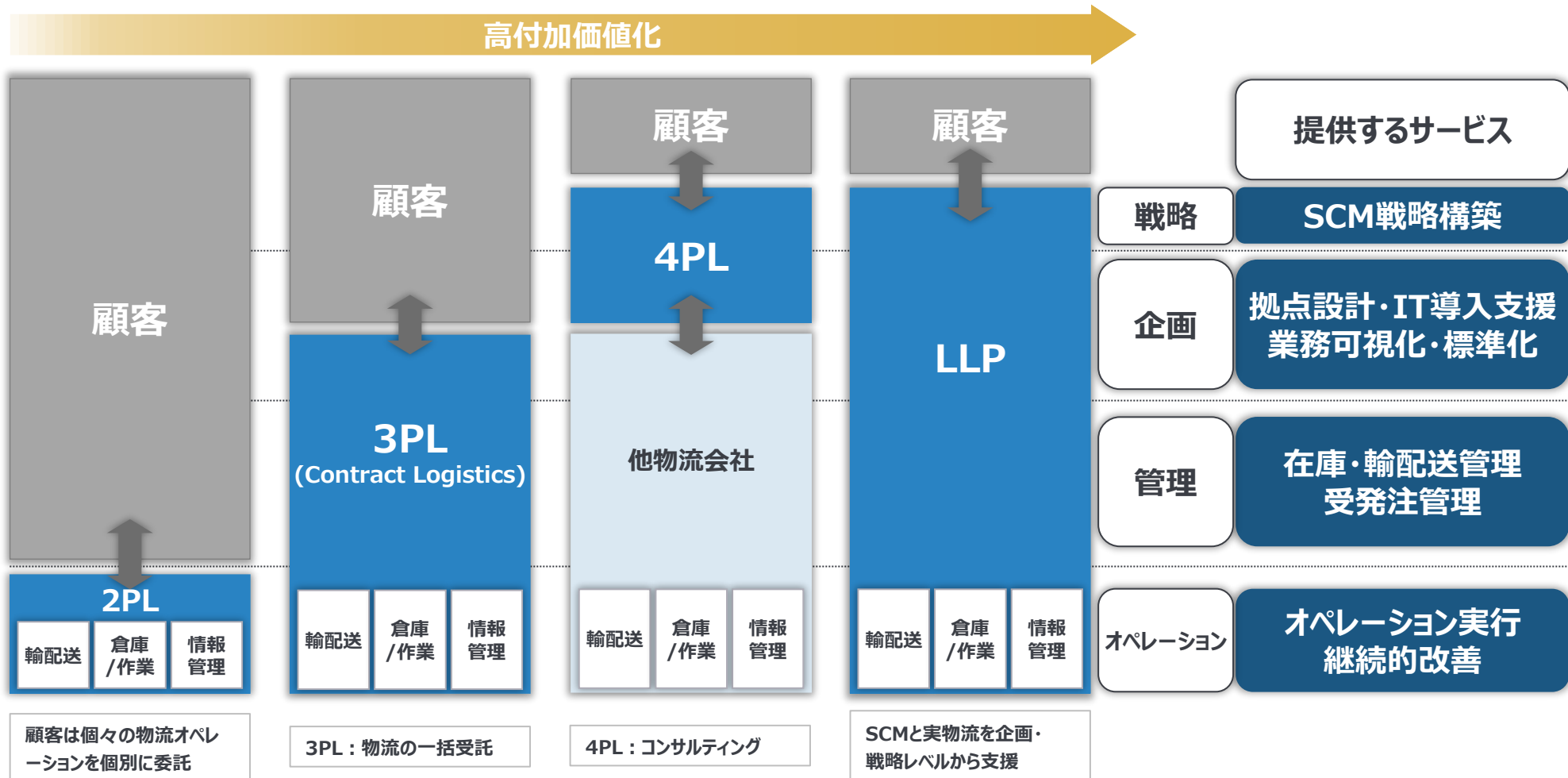
▶ 三井倉庫グループの沿革

連結業績推移



▶ 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



▶ 顧客基盤

- 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国内の優良顧客基盤を保有

主要顧客

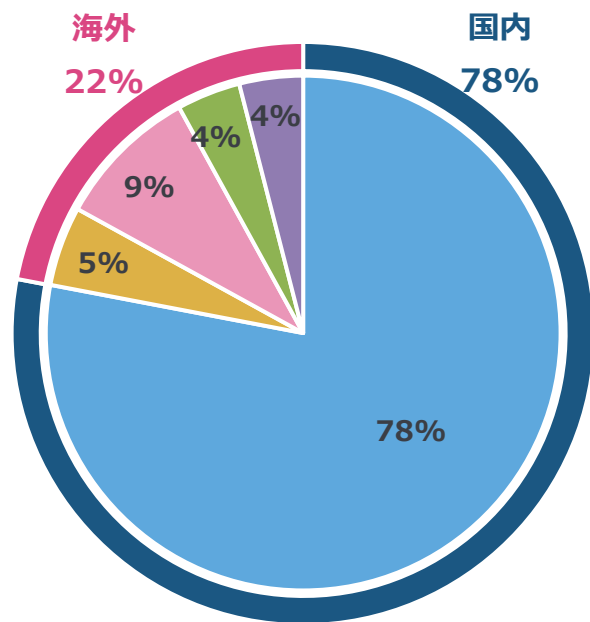
セグメント 倉庫・港湾運送	営業収益構成割合 46%	総合商社 繊維・化学品・日用品・ガラスメーカー アパレルメーカー 医薬品・医療機器メーカー
航空貨物FWD	15%	自動車・自動車部品メーカー 総合商社 化学品メーカー
3PL・LLP	27%	電機・機械・家電メーカー 家電量販店
陸上貨物運送	9%	生活消費財メーカー・卸 ドラッグストア 飲料メーカー
不動産賃貸	2%	日本IBM 他

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。

▶ 顧客基盤

- ・ 日本国内では296拠点、全世界で429拠点を有し、所管面積約226万㎡を誇るグローバルネットワーク
- ・ アジアを中心に世界20か国に展開し、売上高の約22%まで海外事業を拡大

エリア別売上構成割合



日本	78%
中国	5%
東南アジア	9%
欧州・中東・アフリカ	4%
アメリカ	4%

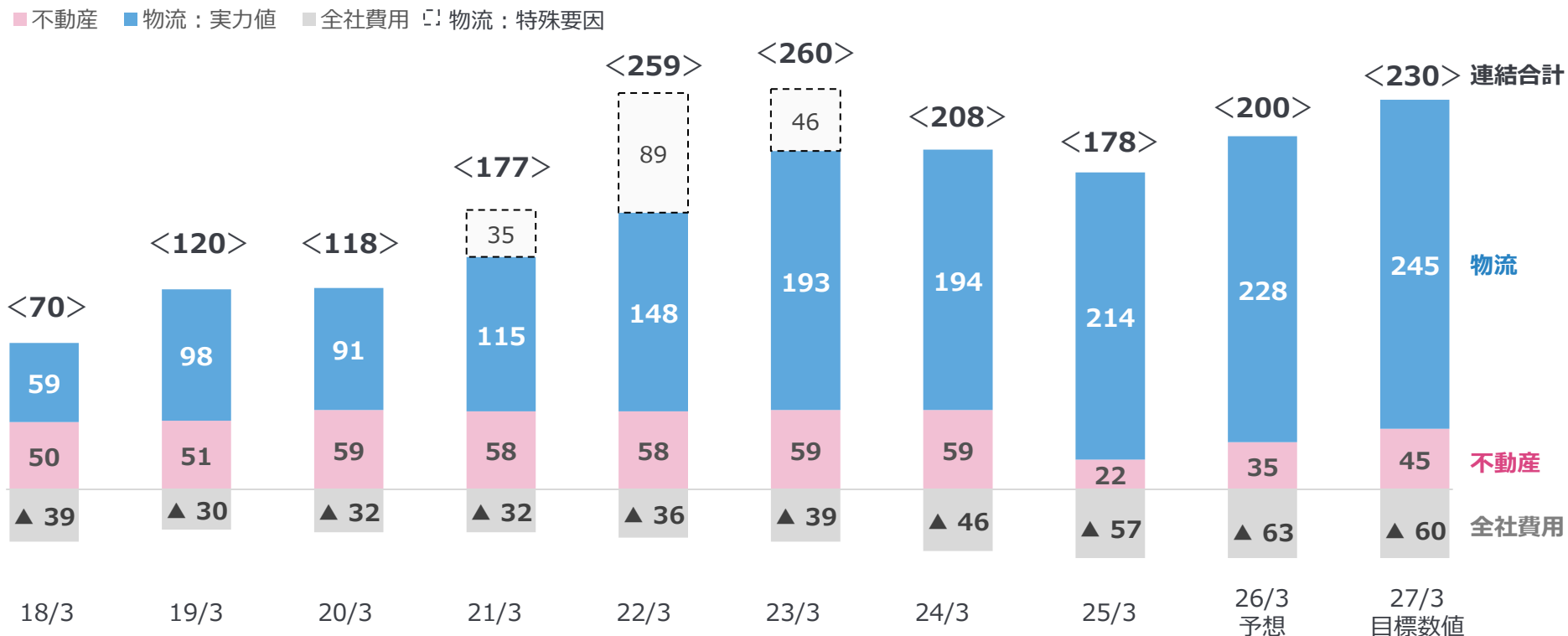
欧州・中東・アフリカ		東南アジア		中国	
拠点数	31カ所	拠点数	37カ所	拠点数	49カ所
所管面積	57,666㎡	所管面積	356,081㎡	所管面積	125,782㎡
従業員	477名	従業員	1,794名	従業員	540名

アメリカ		合計		日本	
拠点数	16カ所	拠点数	429カ所	拠点数	296カ所
所管面積	40,905㎡	所管面積	2,267,584㎡	所管面積	1,687,150㎡
従業員	118名	従業員	7,882名	従業員	4,953名

▶ 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

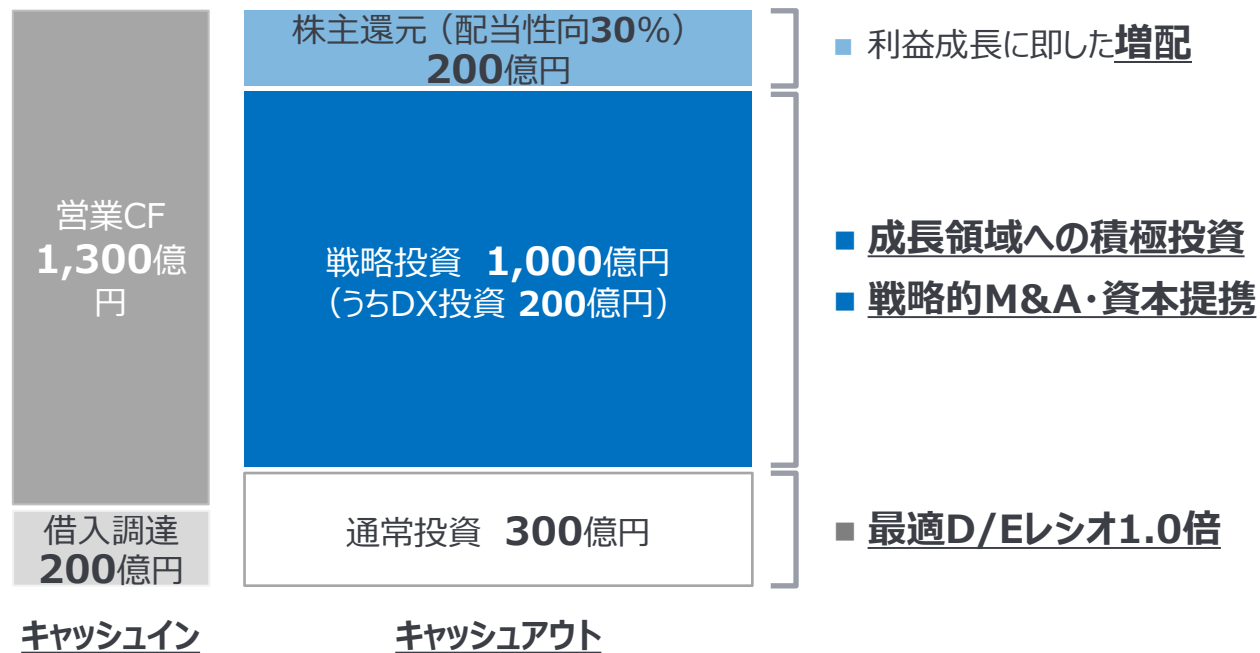
営業利益の成長のイメージ（億円）



▶ 資金調達・資金配分

- 積極投資と株主還元強化を両立するキャッシュ・アロケーション方針

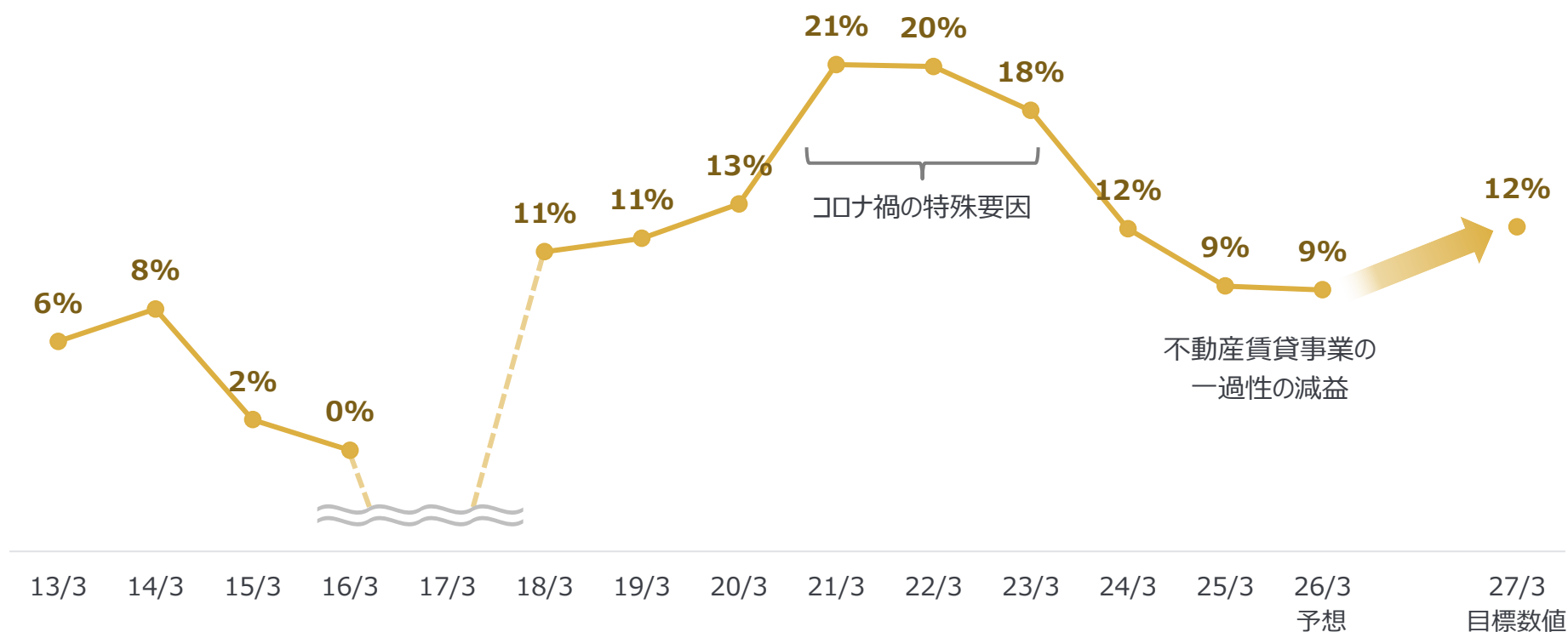
資金の調達・配分のイメージ（5年累計：2023/3期～2027/3期）



▶ ROEの目標（2027年3月期：12%）

- ・ 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



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革新

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

- 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

▶ 戦略的M&A・資本提携

- 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								

▶ 収益構造（不動産賃貸事業）

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

・ 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



▶ 収益構造（不動産賃貸事業）

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、27/3期にフル稼働を見込む

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 • 27/3期中のフル稼働を見込む
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 • 27/3期中のフル稼働を見込む
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

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。

社会を止めない。進化をつなぐ。



三井倉庫グループ