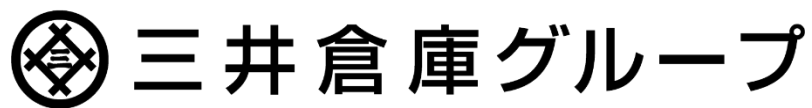


物 流 から 価 値 を



三井倉庫ホールディングス株式会社

2026 年 3 月期第 1 四半期決算説明会

2025 年 8 月 7 日

イベント概要

[企業名]	三井倉庫ホールディングス株式会社		
[企業 ID]	9302		
[イベント言語]	JPN		
[イベント種類]	決算説明会		
[イベント名]	2026 年 3 月期第 1 四半期決算説明会		
[決算期]	2026 年度 第 1 四半期		
[日程]	2025 年 8 月 7 日		
[ページ数]	20		
[時間]	15:30 – 16:05 (合計：35 分、登壇：12 分、質疑応答：23 分)		
[開催場所]	インターネット配信		
[会場面積]			
[出席人数]			
[登壇者]	1 名 代表取締役 専務執行役員 中山 信夫（以下、中山）		

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

登壇

司会：定刻となりました。ご参加の皆様、大変長らくお待たせいたしました。これより、三井倉庫ホールディングス株式会社の2026年3月期第1四半期決算説明会を開催させていただきます。

それでは中山専務、よろしくお願いいたします。

中山：三井倉庫ホールディングスの中山でございます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、2026年3月期第1四半期決算について、説明資料に沿いながらご説明申し上げます。

▶ エグゼクティブ・サマリー

26/3期 1Q実績	物流事業における航空貨物輸送の取扱増加やEC物流拠点の本格稼働、 不動産事業におけるMSH日本橋箱崎ビルへの新規テナント入居により増収増益			
	営業収益	736億円	前年同期比	+12.2%
	営業利益	64億円	前年同期比	+66.8%
26/3期 通期累計 見通し	航空輸送の取扱増加により営業利益を上方修正 航空輸送以外については計画通り進捗			
	営業収益	2,940億円	前回予想比	－
	営業利益	210億円	前回予想比	+5.0%
株主還元	配当性向30%を基準とした業績に連動した配当の実施が基本方針 26/3期は中計進捗状況や株主との対話も踏まえ49円を下限に設定			
	中間配当	24.5円（予想）		
	期末配当	24.5円（予想）		
	年間配当	49.0円（予想）	予想配当性向	35.6%

2

2ページをご覧ください。まず最初に、第1四半期の実績および通期見通しのサマリーについてご説明いたします。

詳細は後ほどご説明いたしますが、第1四半期の実績は、自動車関連貨物の物量増に伴う航空貨物輸送の取扱増加、および不動産事業におけるMSH日本橋箱崎ビルへの新規テナント入居により、増収増益となりました。

サポート

日本 050-5212-7790

フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

業績見通しにつきましては、航空貨物輸送の取扱が想定を上回って増加していることから、上期の業績予想を修正いたしました。

また、米国関税施策や地政学リスク等により、下期の荷動きの想定が難しいこともあり、上期の上振れ分だけを反映するかたちで、通期の業績見通しを修正しております。

▶ 第1四半期実績の概要

- 物流事業においては、食品原料等の輸入関連の大宗貨物の荷動きは低調であるものの、航空貨物輸送の取扱増加やEC物流拠点の本格稼働により増収増益
- 不動産事業においては、MSH日本橋箱崎ビルへの新規テナント入居により増収増益

(単位：億円)				
連結合計	25/3期 1Q	26/3期 1Q	前年同期比	増減率
営業収益	656	736	+ 80	+ 12.2%
営業利益	38	64	+ 26	+ 66.8%
〔 営業利益率	5.8%	8.7%	+ 2.9pt	—
経常利益	40	65	+ 25	+ 63.5%
親会社株主に帰属 する当期純利益	30	33	+ 3	+ 10.0%

4

4ページをご覧ください。第1四半期の実績につきましては、ご覧の資料に記載のとおり、前年同期比で増収増益となっております。

食品原料等の、大宗貨物の輸入に関する荷動きは低調に推移しましたが、冒頭でご説明したとおり、自動車関連の航空貨物輸送の取扱増加、および不動産事業の新規テナント入居による賃料収入増加により、増益となりました。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

▶ セグメント別業績

(単位：億円)					
事業セグメント	25/3期 1Q	26/3期 1Q	前年同期比	増減率	
営業収益	656	736	+80	+12.2%	- 関西新拠点のEC物流の本格稼働 - 欧州スロバキア（新規業務）における前期開設拠点の本格稼働 - 海上輸送の取扱増加
物流事業	645	720	+75	+11.6%	
倉庫・港湾運送	320	344	+24	+7.6%	
航空貨物FWD	90	136	+46	+51.4%	自動車関連の荷動きが好調
3PL・LLP	199	202	+3	+1.9%	
陸上貨物運送	67	71	+4	+7.1%	
内部取引消去	▲30	▲34	▲4	—	
不動産事業	13	20	+7	+45.6%	
全社・消去	▲2	▲3	▲1	—	
営業利益	38	64	+26	+66.8%	- 新規拠点の本格稼働 - 北陸における新規業務開始 - 海上輸送の取扱増加
物流事業	46	69	+23	+49.5%	
倉庫・港湾運送	17	19	+2	+10.6%	
航空貨物FWD	8	30	+22	+276.0%	
3PL・LLP	18	17	▲1	▲2.0%	
陸上貨物運送	5	5	+0	+1.0%	
連結調整等	▲1	▲1	▲0	—	
不動産事業	4	8	+4	+121.4%	主要ビルにおける新規テナント入居
全社・消去	▲12	▲13	▲1	—	

5

5 ページをご覧ください。セグメント別の業績についてご説明いたします。

下段の営業利益をご覧ください。倉庫・港湾運送については、食品原料等の貨物の荷動き回復は想定より弱含んでおりますが、関西における EC 物流や、ヨーロッパにおける新規拠点の本格稼働等もあり増益となっております。

航空貨物フォワーディングに関しましては、冒頭にご説明したとおり、取扱の増加を主因に増益となりました。

3PL・LLP、陸上貨物運送では、コスト上昇要因はありながらも、ほぼ前期並みの利益水準を維持しております。

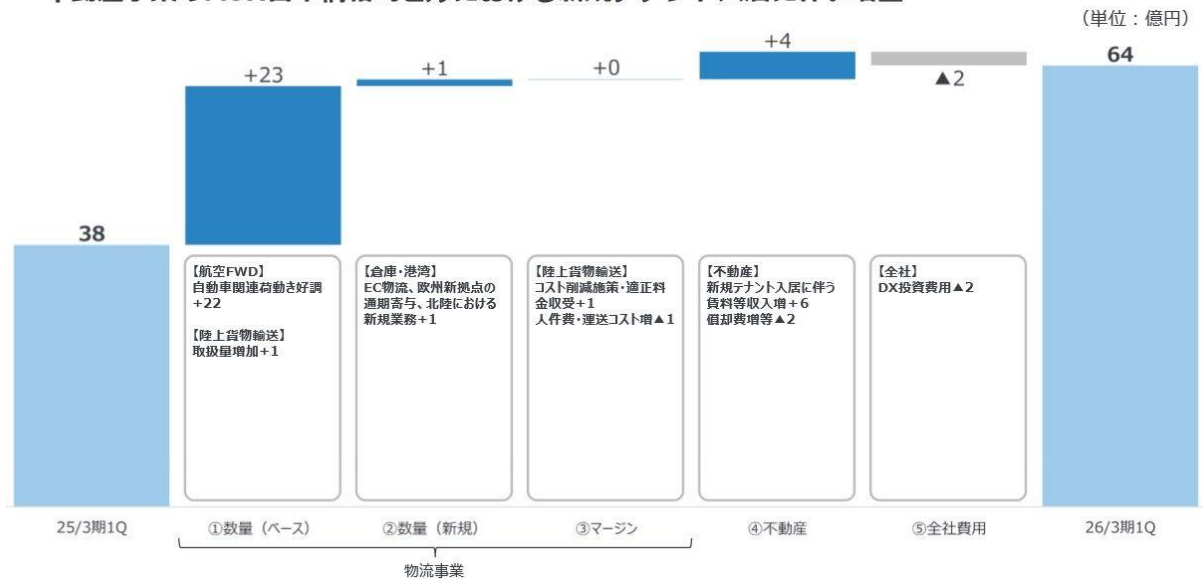
不動産事業に関しましても、繰り返しになりますが、新規テナントの入居の影響により増益となっております。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

▶ 営業利益増減要因

- 自動車関連の航空貨物輸送の取扱増加や、EC物流拠点の本格稼働による取扱拡大
- 人件費や運送コストの上昇があったものの、コスト削減施策や適正料金収受で対応
- 航空運賃は横ばいであったため、マージンの変化による業績への影響はなし
- 不動産事業のMSH日本橋箱崎ビルにおける新規テナント入居に伴い増益



6

6 ページをご覧ください。営業利益の増減要因についてご説明いたします。ステップチャートをご覧ください。

①と②は、物流事業の数量要因に当たります。このうち、①はベースカーゴの荷動きによる増減です。先ほどから申し上げておりますとおり、主に自動車関連の航空貨物輸送が好調に推移しました。

②は新規業務の開始による数量増でございます。EC 物流向け新規拠点の本格稼働や、北陸地域での新規業務開始がございました。

③がマージン、つまり販売単価およびコスト要因でございます。航空輸送においては、運賃はほぼ横ばいで推移しており、営業利益への影響はございませんでした。航空輸送以外では、原価上昇圧力はあったものの、各種効率化施策や適正料金収受に取り組み、マージンを維持しております。

ここまでご説明した①から③までが、物流セグメントの増減要因でございます。

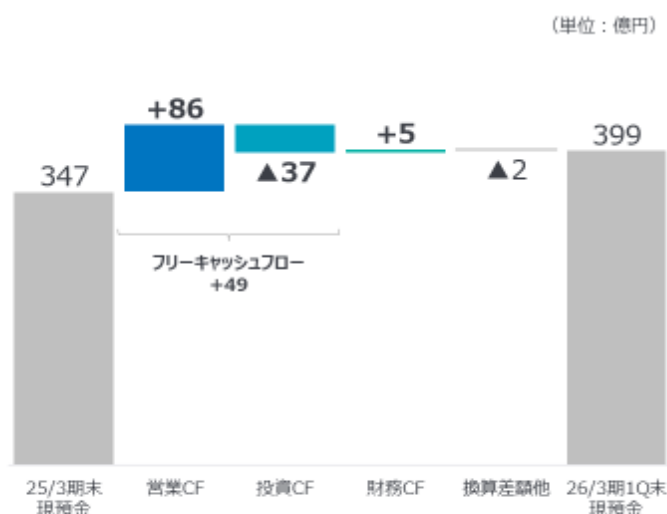
④の不動産事業は、先ほどご説明したとおり増益となっております。⑤の全社費用につきましては、DX 関連の投資を主因に増加しております。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

▶ 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86億円のキャッシュイン
- 投資キャッシュ・フローは、箱崎ビルのマルチテナント化工事を実施



キャッシュフローの主な内訳

• 営業CF	: +86
税金等調整前純利益	: +61
減価償却費／のれん償却費	: +28
売上債権／仕入債務の増減	: ▲14
法人税等	: ▲15
• 投資CF	: ▲37
設備投資	: ▲37
ソフトウェア投資	: ▲4
(小計) フリーキャッシュフロー	: +49
• 財務CF	: +5
借入金・社債増減(ネット)	: +39
配当金支払	: ▲18
• 現預金の増減合計	: +52

7

7 ページをご覧ください。キャッシュ・フローの状況についてご説明いたします。

営業キャッシュ・フローは 86 億円のキャッシュイン、投資キャッシュ・フローは、箱崎ビルのマルチテナント化工事等により、37 億円のキャッシュアウトとなっております。

フリーキャッシュ・フロー、主に配当金の支払いに充当した一方、短期運転資金の借入を行ったことから、財務キャッシュ・フローは 5 億円のキャッシュインとなっております。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

▶ バランスシートの状況

- D/Eレシオは横ばいで推移
- 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維持
- R&Iによる格付「A-」⇒「A」

(単位：億円)			
連結合計	25/3期末	26/3期 1Q末	前期末比
総資産	2,804	2,868	+64
現金及び預金	355	405	+50
売上債権	357	375	+18
有形・無形固定資産	1,547	1,547	+0
有利子負債（リース債務含）	876	912	+36
借入金・社債	816	856	+40
リース債務	60	57	▲3
自己資本	1,172	1,189	+17
自己資本比率	41.8%	41.4%	▲0.4
D/Eレシオ	0.75	0.77	+0.02

・ 航空貨物輸送の売上増による
売上債権増+9億円

・ 配当金支払、及び納税に伴う
一時的な短期借入+40億円

・ 自己資本の主な増減理由は、
当期純利益+32億円
配当金支払▲18億円
有価証券評価差額等+3億円

8

8 ページをご覧ください。バランスシートの状況について、簡単にご説明いたします。

短期運転資金の借入を行ったことにより、D/E レシオは 0.77 倍と、ほぼ横ばいで推移しております。今後の投資実行に向けて、十分な余力を確保した状況であります。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

▶ 2026年3月期 通期見通しの概要

- 自動車関連の航空貨物輸送の取扱が想定を上回り増加
- 1Q実績の上振れを踏まえ、上期予想を上方修正
- 通期予想には上期の修正のみを反映（下期の見通しは期初予想を据え置き）

(単位：億円)

連結合計	1Q実績	従来 上期予想	進捗率	修正 上期予想	前回予想比	修正 通期予想	前回予想比
営業収益	736	1,460	50.4%	1,460	—	2,940	—
営業利益	64	98	65.2%	108	+10	210	+10
経常利益	65	99	66.0%	104	+5	200	+5
親会社株主に帰属 する当期純利益	33	49	66.8%	50	+1	103	+1

10

続きまして、26年3月期の業績見通しについてご説明いたします。10ページをご覧ください。

足元の業績は、5月公表の上期業績見通しに対して、想定を上回って推移しております。これを受け、上期の業績予想を上方修正いたしました。冒頭にご説明のとおり、自動車関連の航空貨物輸送の取扱が増加していることが主な要因です。

なお繰り返しになりますが、通期の業績見通しに関しましては、下期の見通しを変更せず、上期の上振れ分だけを反映するかたちで修正しております。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

▶ セグメント別業績見通し

(単位：億円)

事業セグメント	1Q実績	従来 上期予想	進捗率	修正 上期予想	前回 予想比	修正 通期予想	前回 予想比
営業収益	736	1,460	50.4%	1,460	—	2,940	—
物流事業	720	1,423	50.6%	1,423	—	2,860	—
倉庫・港湾運送	344	710	48.4%	710	—	1,455	—
航空貨物FWD	136	235	57.9%	235	—	459	—
3PL・LLP	202	410	49.4%	410	—	825	—
陸上貨物運送	71	140	51.0%	140	—	275	—
内部取引消去	▲34	▲72	—	▲72	—	▲154	—
不動産事業	20	40	48.9%	40	—	86	—
全社・消去	▲3	▲3	—	▲3	—	▲6	—
営業利益	64	98	65.2%	108	+10	210	+10
物流事業	69	113	61.3%	123	+10	238	+10
倉庫・港湾運送	19	41	45.9%	41	—	89	—
航空貨物FWD	30	31	95.2%	41	+10	68	+10
3PL・LLP	17	34	51.1%	34	—	68	—
陸上貨物運送	5	8	57.8%	8	—	15	—
連結調整等	▲1	▲1	108.7%	▲1	—	▲2	—
不動産事業	8	14	55.6%	14	—	35	—
全社・消去	▲13	▲29	45.4%	▲29	—	▲63	—

・ 自動車関連貨物の
取扱増加

11

11 ページをご覧ください。セグメント別の業績見通しについてご説明いたします。

下段の営業利益をご覧ください。セグメント別では、物流事業の航空貨物フォワーディングのみ、利益見通しを引き上げております。物流事業のその他の業態、および不動産事業については、期初計画通りに進捗しております。

サポート

日本

050-5212-7790

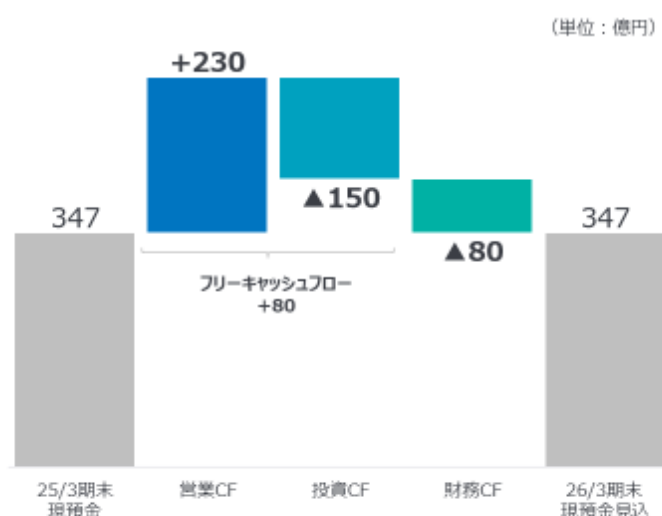
フリーダイヤル

0120-966-744

メールアドレス support@scriptsasia.com

▶ キャッシュフロー見通し

- 営業キャッシュ・フローは230億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	: +230
当期純利益	: +103
減価償却費／のれん償却費	: +115
• 投資CF	: ▲150
設備投資	: ▲110
ソフトウェア投資	: ▲40
(小計) フリーキャッシュフロー	: +80
• 財務CF	: ▲80
借入金・社債増減 (ネット)	: ▲15
配当金支払	: ▲38
• 現預金の増減合計	: ±0

12

12 ページをご覧ください。キャッシュ・フローの見通しについてご説明いたします。

投資キャッシュ・フローの見通しについては、韓国釜山新港における倉庫建設への支払いを中心に、設備投資およびソフトウェア投資を合計で 150 億円見込んでおります。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

▶ 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等により、26/3期のROEは概ね横ばい
27/3期は一過性費用解消、MSH日本橋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	2,875	+ 71	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
有利子負債（リース債務含）		876	865	▲ 11	
借入金・社債		816	800	▲ 16	フリーキャッシュフローの範囲内で設備投資を実施し、有利子負債の減少を見込む
リース債務		60	65	+ 5	
自己資本		1,172	1,240	+ 68	
財務健全性	自己資本比率	41.8%	43.1%	+ 1.3	- MSH日本橋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、MSH日本橋箱崎ビルは通期でフル稼働を見込む
	D/Eレシオ	0.75	0.70	▲ 0.05	
資本効率	ROE	8.8%	8.5%	▲ 0.3	

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）

13

13 ページをご覧ください。バランスシートの見通しについてご説明いたします。

26 年 3 月期末の D/E レシオは、前期末とおおむね同水準の 0.7 倍を見込んでおります。また 26 年 3 月期の ROE は、本社移転に伴う一過性費用の影響により、一時的な下落が継続する見込みです。

27 年 3 月期には、この一過性の費用が解消することに加えて、箱崎ビルの通期のフル稼働と物流事業のさらなる利益成長により、資本効率を改善してまいります。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

▶ 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、前期と同水準を維持
- 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）



15

15 ページをご覧ください。株主還元についてご説明いたします。

当社は本年5月に、投資家層の拡大を図ることを目的として、株式分割を実施しております。ご覧のスライドには、過去に遡って分割を反映した数字を記載しております。

26年3月期につきましては、不動産事業における一過性の減益が継続しておりますが、安定配当の観点から、前期と同水準である1株当たり49円の配当を維持することとしております。

なお、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には、変更はありません。今後も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してまいります。

以上で、私からの説明を終了させていただきます。

サポート

日本 050-5212-7790
 フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasia.com

質疑応答

司会 [M]：それでは、質疑応答に移らせていただく前に、まず決算発表後によくいただいておりますご質問をご紹介します。

質問者 [Q]：一つ目のご質問です。アメリカのトランプ大統領による追加関税の影響はどうだったのか。今後の影響についてはどのような見立てか。中山専務、お願いいたします。

中山 [A]：では、お答えいたします。まず第1四半期決算につきましては、トランプ関税の影響はございませんでした。先行きの影響であります、これはただ今現在も、新しい関税の実際の適用の詳細について、まだ不確定要素が残っております。また影響を受ける業種、これについてもまだ不確定なファクターがあります。

私どものお客様の中で影響を受けるであろうと見ておりますのが、トヨタ自動車さんであります。本日午後2時からの第1四半期決算説明の際に、今年度通期見通し、売上は増収予想であります、各種利益については為替の影響等、原料アップ、原価上昇等、ほかの要因もありつつ、トランプ関税を主因として減益予想をお出しになりました。ただ、世界ベースでの販売台数については1,120万台と、前年度実績比20万台増の増加を見ておられます。

今後の私どものビジネスに対する影響というのは、量的にはそれほど影響は出ないのかなと思いますが、お客様におかれては生産地の変更、あるいは部品調達ルートの変更等、物流そのものに大きな変化点が発生する可能性がありますので、しっかりとお客様に寄り添いながら、迅速に対応することによってビジネスチャンスにつなげていきたいと、このように考えておるところでございます。以上です。

質問者 [Q]：続いてのご質問です。今回の上方修正は、1Qの実績分のみを反映しているのか。今回の上方修正の要因は下期にも効いてこないのか。中山専務、お願いいたします。

中山 [A]：お答えいたします。今回の上方修正は、1Qの航空貨物事業の上振れのみを反映しております。先ほども申し上げましたが、先行きについては、この関税施策以外にも地政学リスク等、いろいろ事業環境の変化があり得ると見ておりまして。これをわれわれの業績予想に、現段階では全て織り込んでいくことはなかなか難しいということで、2Q以降につきましては計画数値をそのまま据え置いております。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

2Q実績を踏まえまして、改めて下期のお客様の動向等よく精査し、必要とあらば11月の第2Q決算において、通期での業績予想の修正の可能性もあるとご理解いただければと思っております。以上です。

司会 [M]：それでは、質疑応答に移らせていただきます。なお、お時間の関係上、全ての質問にお答えできない場合がございます。ご了承ください。それでは、最初のご質問を紹介いたします。

質問者 [Q]：自動車以外の航空貨物の状況を、1Q実績と2Q見通しについて教えてください。中山専務、お願いいたします。

中山 [A]：自動車以外の航空貨物の荷動きの実績、および今後の見通しということですが、まず実績について言うと、想定範囲内の動きであったということですが、下期につきましても、各貨物の市況、あるいはお客様の販売活動の推移によって変更する可能性はありますが、今のところ順調に推移するものと見ております。以上です。

質問者 [Q]：続いてのご質問をご紹介します。下期の航空貨物の見通しについて、計画と差異がありそうな項目について教えてください。お願いいたします。

中山 [A]：お答えいたします。先ほど申しましたように、航空貨物の先行きについても各種変動ファクターがあって、なかなか読みきれない部分はありますが、お客様の変化点对応というのは、今水面下で進んでおると認識しております。

例えば、トランプ関税の一番影響を受ける国ですね、これはカナダとメキシコだと見ておりまして、この地域で生産しているアイテムについては、米国への生産のシフト、あるいは第三国への生産のシフト等、こういうものが発生し得ると。ここのところをしっかりと捕捉していくということが、われわれにとっても重要かと思えます。

そのほかまだ地政学的リスク、中近東の情勢、ウクライナの情勢、まだまだ流動的で、物流インフラのハードルが高くなるというファクターもありますので、いずれにせよ緊急性に対応するというのが私どもの強みでありますので、ここのところの実力をいかに発揮していきたいと考えておるところです。以上です。

質問者 [Q]：次のご質問をご紹介します。顧客の生産拠点の変更や、調達拠点の見直しなど、サプライチェーンの見直しの動きについて、今後変化が現れてくると想定されていると思いますが、現時点で変化の兆しを感じられる事例はありますか。お願いいたします。

中山 [A]：水面下でいろんな相談事は受けております。ただし、まだ具体的な動きはこれからということで、お客様もいろんな選択肢を検討されておると、こういう状況だと思っております。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com



特に難しいのは、生産拠点の変更であります。例えば、中国で生産して米国市場に輸出していると、こういうお客様については生産地域をベトナム、あるいはタイ、あるいはインドへシフトするというのが一般的にはよく言われるんですが。アメリカもベトナムからの輸入関税やタイからの輸入関税については、そういった迂回輸出というものも想定しながら関税率の調整をしておりますので、それほど簡単にはいかないと。

ましてや生産ラインを増強するや生産工場を新たに設けるというのは、やっぱり3年ぐらいはかかる話で、一番現実的なのは同じ生産ラインで余裕のあるところでシフトするということで関税のコスト増をしのぐと。一方でより現実的には、やはり効率化によるコスト削減、それと価格転嫁と。

ライバルメーカーも、大なり小なりトランプ関税の影響を受けておりますので、そこにしっかりと打ち勝つと、こういうことでお客様は動きますので、われわれもそれにしっかりと寄り添いながら対応していくと、こういうかたちで変化は今後も続くとは認識しております。以上です。

質問者 [Q]：次のご質問をご紹介します。今回修正で、キャッシュ・フロー見通しにおいて設備投資計画が110億円と、前回計画から15億円の減額となっておりますが、これは後ずれなのでしょうか。投資進捗について教えてください。

中山 [A]：投資については、物流施設、あるいは不動産施設のマルチテナント化等への投資、あるいは無形固定資産としてはDXへの投資と、それぞれ計画通り進めておりますが、ご案内の通り、一部については建設会社の人材不足等の要因も含めまして、時期がやや後ずらしになっているという面がありますので、ご指摘の面は確かにあると認識しております。以上です。

質問者 [Q]：次の質問をご紹介します。トランプ関税の影響が出てくるタイミングはいつ頃でしょうか。お願いいたします。

中山 [A]：お答えします。これは影響が出てくるかどうか、これから出てくるとしたらいつからなのか、その影響額はどうか、この三つの点において現時点ではまだ読みきれません。ただ、例えば自動車で取り上げれば、先ほど申し上げましたようにトヨタ自動車さんの生産台数は昨年度比から増えてくると。このことが直われわれのビジネスに影響するということではありませんが、ポジティブな動きかなと捉えています。

従いまして、一番恐れるのはこのトランプ関税の間接的影響で、世界的に荷動きが弱ってくるということは、われわれも含めて物流業者にとっては取扱の減少という、ネガティブなインパクトが発生するということになると思うんですが。足元のビジネスをしっかりと固め、お客様と一緒にあって、お客様の事業拡大に寄り添う物流業者としての責任を果たしていくということで、これをカバ

サポート

日本

050-5212-7790

フリーダイヤル

0120-966-744

メールアドレス support@scriptsasias.com



ーしていきたいと考えております。なかなかトランプ関税の先行きについては、まだまだ不確定要素があって読みきれないと認識しております。以上です。

▶ 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・ピー・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・ピー・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

36

質問者 [Q]：次のご質問をご紹介します。資料 36 ページに記載いただいておりますが、箱崎ビルは、27 年 3 月期フル稼働とのことですが、26 年 3 月期だと何割ぐらいのイメージでしょうか。お願いいたします。

中山 [A]：既に箱崎ビルについては、リーシングは全て完了しておりまして、あとはお客様がいつ入ってこられるかということで、このスケジュールもほぼ固まっています。PL インパクトも含めまして本年 12 月末、あるいは来年 1 月には全てが固まると。あとは時間を追うごとに賃料収入が上がってくると見ておりまして、本年度の業績予想については不動産事業の営業利益 35 億円と見ております。

あと付随するように、質問には含まれていませんけど前の本社ビル、御成門の本社ビルについては今リーシングをかけておりまして、ほぼほぼ固まるという状況にありますので、中計で想定した不動産の利益水準はクリアできると見ておるところです。以上です。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

質問者 [Q]：次のご質問をご紹介します。改めて 1Q の航空貨物フォワーディング業務が大きく増益したことについて、自動車関連の荷動きが好調とのことですが、こういった荷動きが見られたのか、もう少し具体的に教えていただけますでしょうか。お願いいたします。

中山 [A]：私どもの自動車関連の航空貨物輸送は、大きく分けて 4 種類、あるいは 5 種類に分かれるんですが。まず完成車、量産される完成車の扱い、それから試作車、これの完成車の扱い、それから生産のための部品の扱い、それからアフターマーケット、補給部品の扱い、その他 CM 撮影、あるいは新車発表会等のイベントに関連する輸送と、全てにおいて、緊急性が高いものについては航空輸送で対応するということでありまして。

今第 1Q については一部試作車で、前期末に想定していたものが 1Q にずれ込んだものもあります。それが一つの要因で前期の業績は、上方修正後の営業利益 180 億円のところ 178 億円とちょっと足りなかったわけですが、これ順調に行っておけば 180 億円トントンぐらいまで行ったのかなと見ております。

そういうずれのファクターと、それからスポット、これは部品の不具合がサプライヤーさんのほうで出たり、生産が間に合わない時に緊急的に他の生産拠点から空輸すると、こういったサプライヤーさんの生産のキャッチアップ体制、このずれとか、こういったものが主体でして。それだけ全世界で 1,000 万台車造っておりますと、こういう緊急事態というのはいろんなところで、いろんな要因で発生すると。それを、お客様の生産活動を止めないというわれわれの大きな使命を果たしていく過程で、結果的にビジネスの拡大につながったと、こういうことでございます。

こういう航空貨物輸送に関わる緊急性というのは、常時あると見ております。従って 2Q 以降もお客様の動きをしっかりと捉えて、ビジネスチャンスを実実にものにしていくと、こういうことで取り組んでいきたいと考えております。以上です。

質問者 [Q]：次の質問をご紹介します。1Q の自動車関連の荷動きの活発化は、関税影響によるもの、例えばトヨタが米国生産に取り組まれているなどの理由はありますか。お願いいたします。

中山 [A]：お答えいたします。1Q の取扱増については、直接的にトランプ関税の影響というものはございません。他のファクターであります。その要因については、先ほど申しましたような部品、生産部品の調達と生産のギャップ、これを埋めるための緊急輸送、あるいは試作車の投入プロジェクトの期ずれ等が要因でございます。繰り返しになりますが、以上です。

司会 [M]：他にご質問希望者はいらっしゃいますでしょうか。

サポート

日本 050-5212-7790

フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

いらっしゃらないようですので、以上で質疑応答を終了させていただきます。それでは中山専務、よろしくお願いいたします。

中山 [M]：本日はお忙しい中ご参加いただきまして、誠にありがとうございました。引き続きビジネスをしっかりと取り組んでまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

司会 [M]：以上をもちまして、三井倉庫ホールディングス株式会社、2026 年 3 月期第 1 四半期決算説明会を終了させていただきます。本日はご参加いただき、誠にありがとうございました。

[了]

脚注

1. 音声不明瞭な箇所に付いては[音声不明瞭]と記載
2. 会話は[Q]は質問、[A]は回答、[M]はそのどちらでもない場合を示す

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com

免責事項

本資料で提供されるコンテンツの信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性等について、SCRIPTS Asia 株式会社（以下、「当社」という）は一切の瑕疵担保責任及び保証責任を負いません。

本資料または当社及びデータソース先の商標、商号は、当社との個別の書面契約なしでは、いかなる投資商品（価格、リターン、パフォーマンスが、本サービスに基づいている、または連動している投資商品、例えば金融派生商品、仕組商品、投資信託、投資資産等）の情報配信・取引・販売促進・広告宣伝に関連して使用をしてはなりません。

本資料を通じて利用者に提供された情報は、投資に関するアドバイスまたは証券売買の勧誘を目的としておりません。本資料を利用した利用者による一切の行為は、すべて利用者の責任で行っていただきます。かかる利用及び行為の結果についても、利用者が責任を負うものとします。

本資料に関連して利用者が被った損害、損失、費用、並びに、本資料の提供の中断、停止、利用不能、変更及び当社による利用者の情報の削除、利用者の登録の取消し等に関連して利用者が被った損害、損失、費用につき、当社及びデータソース先は賠償又は補償する責任を一切負わないものとします。なお、本項における「損害、損失、費用」には、直接的損害及び通常損害のみならず、逸失利益、事業機会の喪失、データの喪失、事業の中断、その他間接的、特別的、派生的若しくは付随的損害の全てを意味します。

本資料に含まれる全ての著作権等の知的財産権は、特に明示された場合を除いて、当社に帰属します。また、本資料において特に明示された場合を除いて、事前の同意なく、これら著作物等の全部又は一部について、複製、送信、表示、実施、配布（有料・無料を問いません）、ライセンスの付与、変更、事後の使用を目的としての保存、その他の使用をすることはできません。

本資料のコンテンツは、当社によって編集されている可能性があります。

サポート

日本 050-5212-7790
フリーダイヤル 0120-966-744 メールアドレス support@scriptsasias.com