



新規投資家 向け資料

2025年5月23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

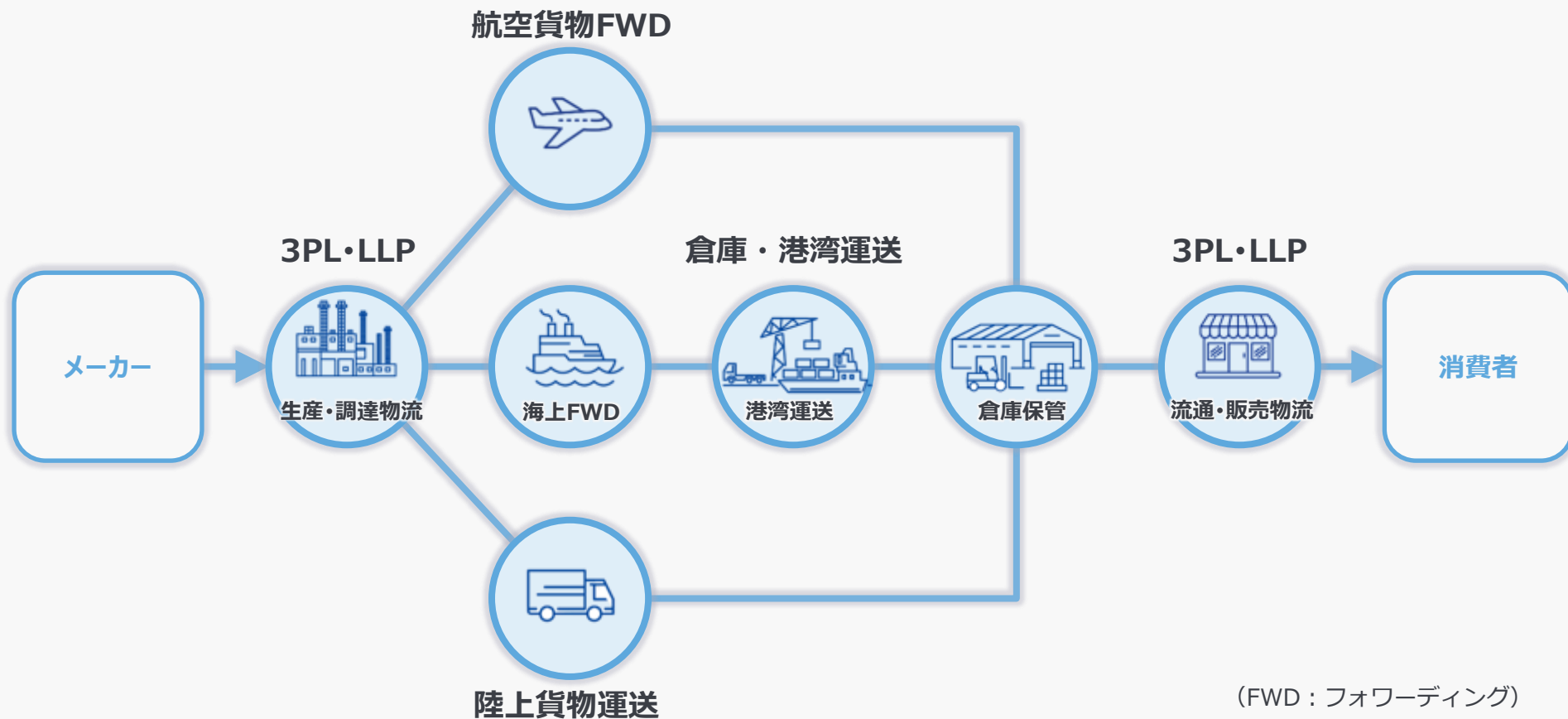


目 次

- 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

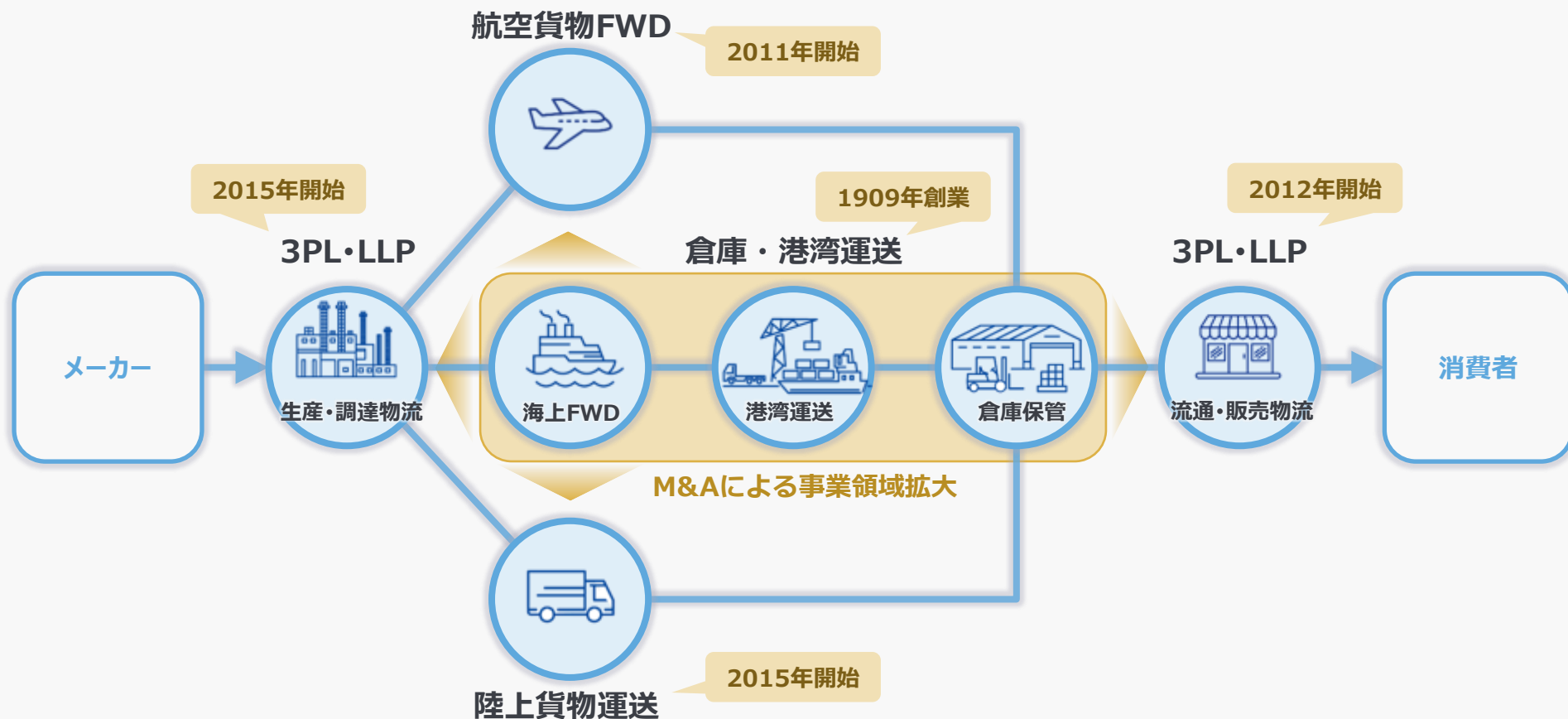
三井倉庫グループ・バリューチェーン 一気通貫の総合物流サービス



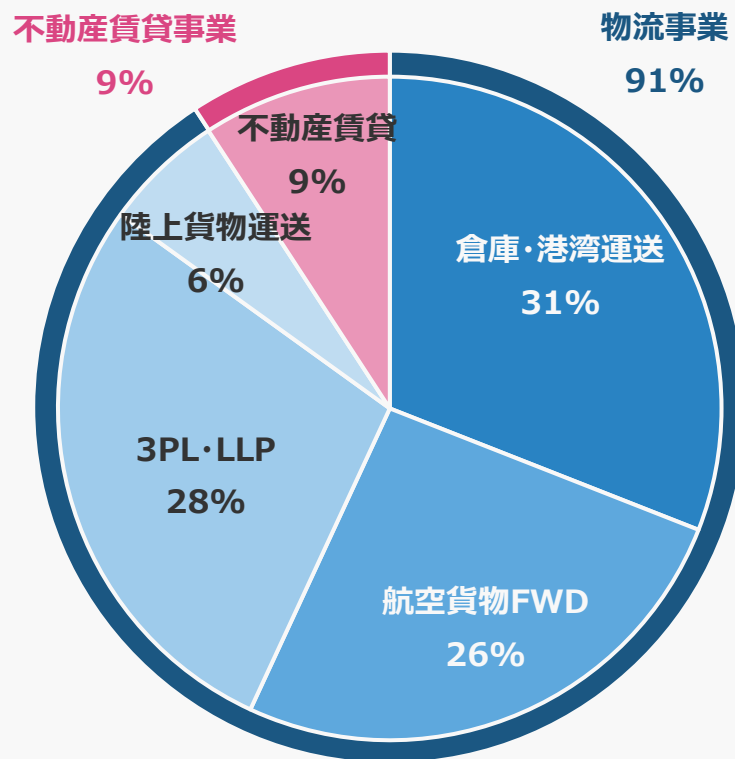
☑ 事業紹介

- ・ 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

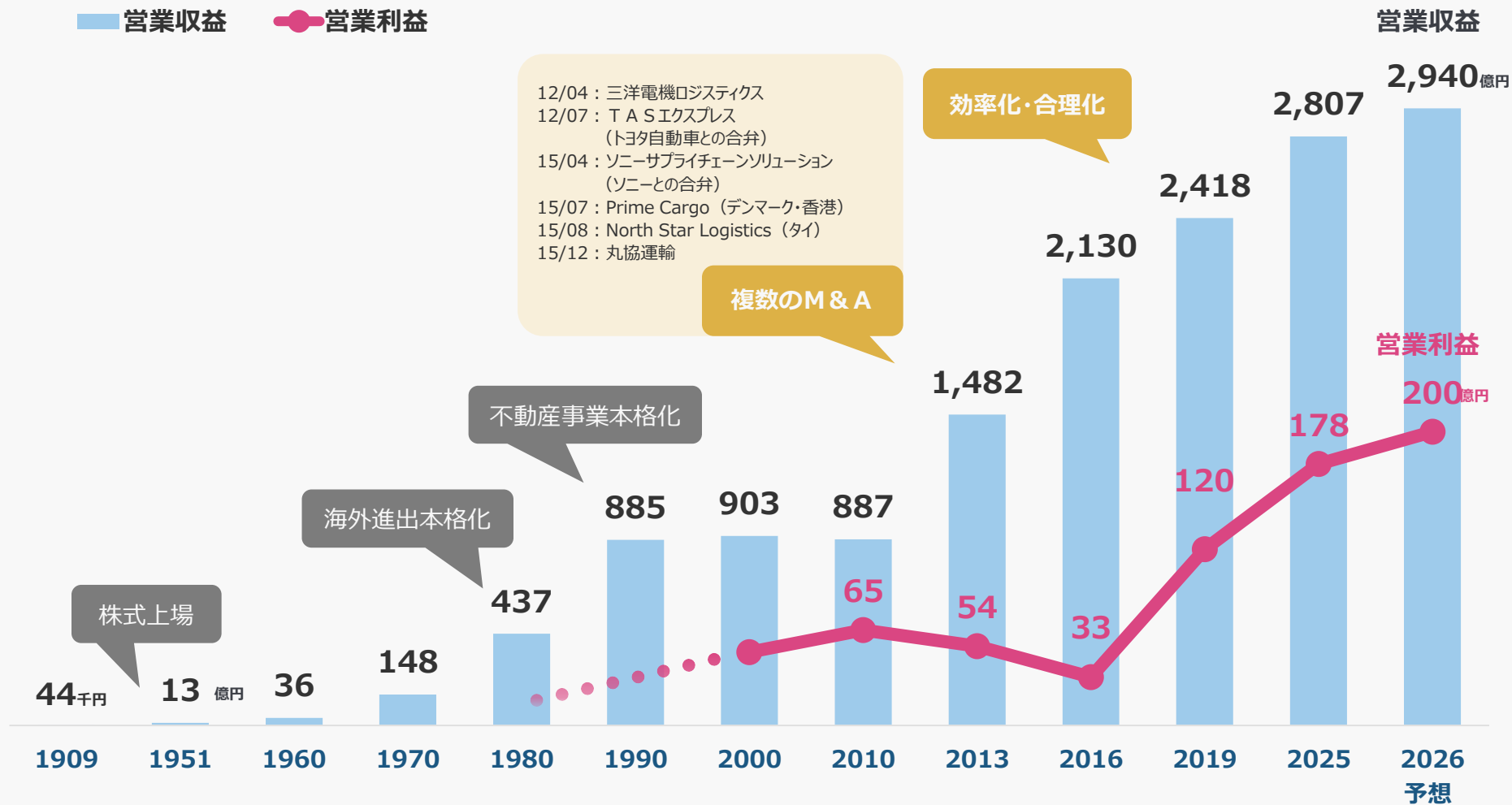


セグメント別 営業利益構成



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

連結業績推移

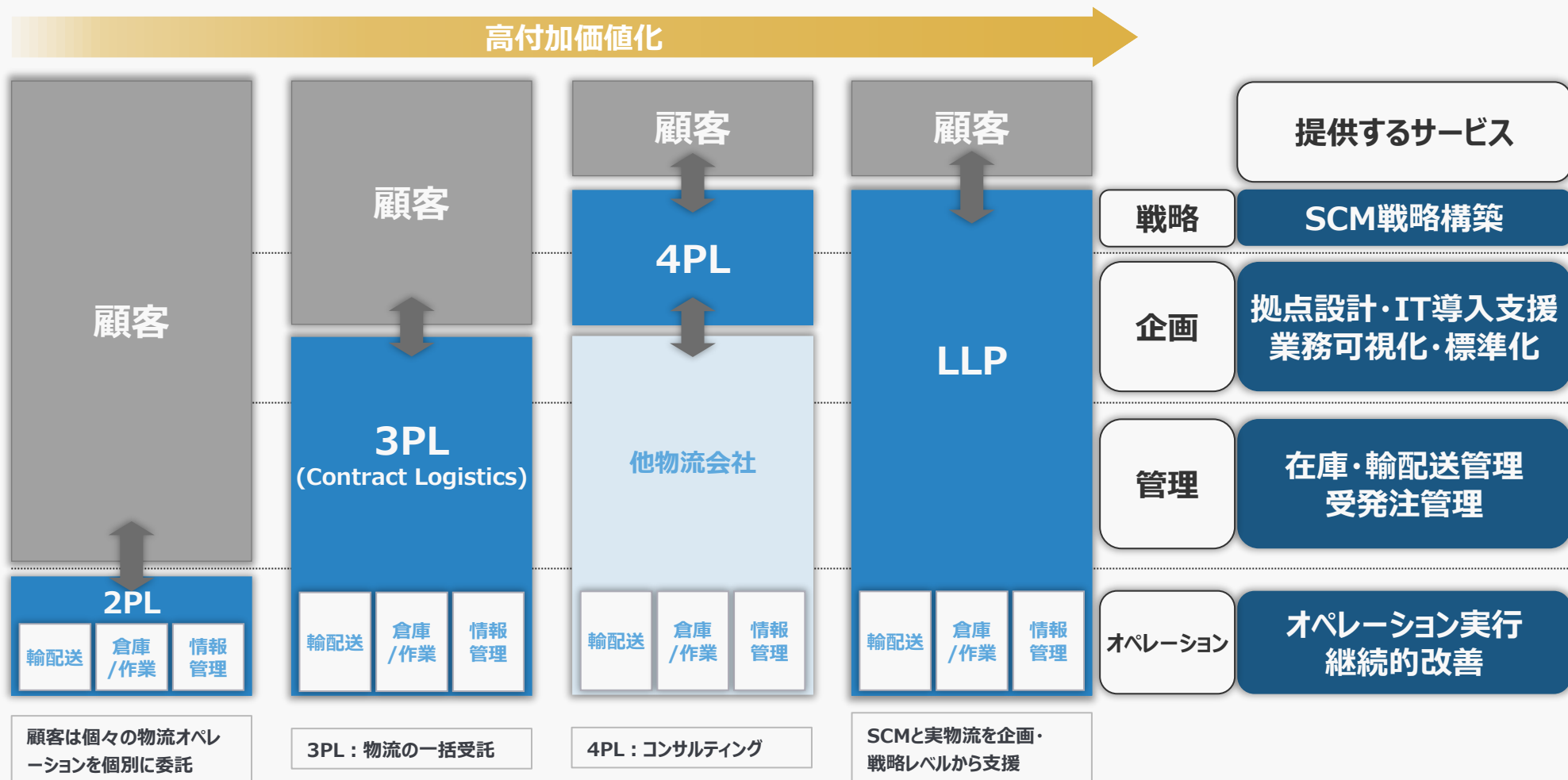


目 次

- 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



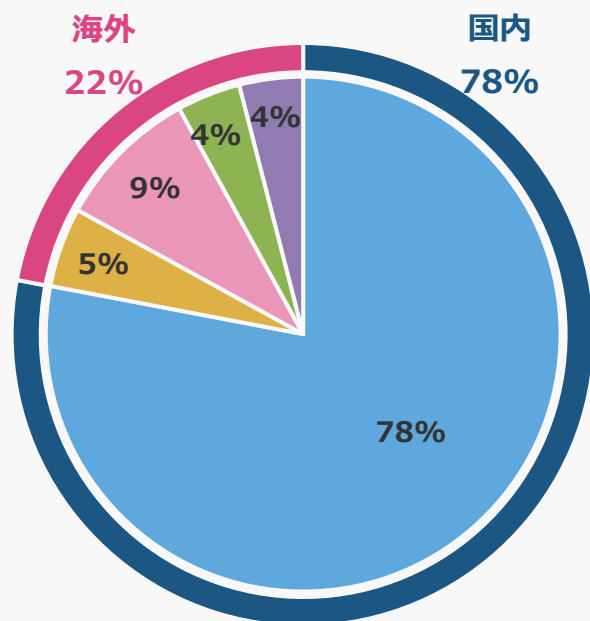
- トヨタ、ソニーという国内トップのメーカーを支え続けてきた高いサービス品質と、三井グループ各社を始めとする優良顧客基盤を保有

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。

- 日本国内では約300拠点、全世界で約400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



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

☑ 医薬品・医療機器専用の高機能物流施設を保有

倉庫・港湾運送

 所有

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
- QMS*準拠の運営体制
- 医療機器・医薬品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



*...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

3PL・LLP



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



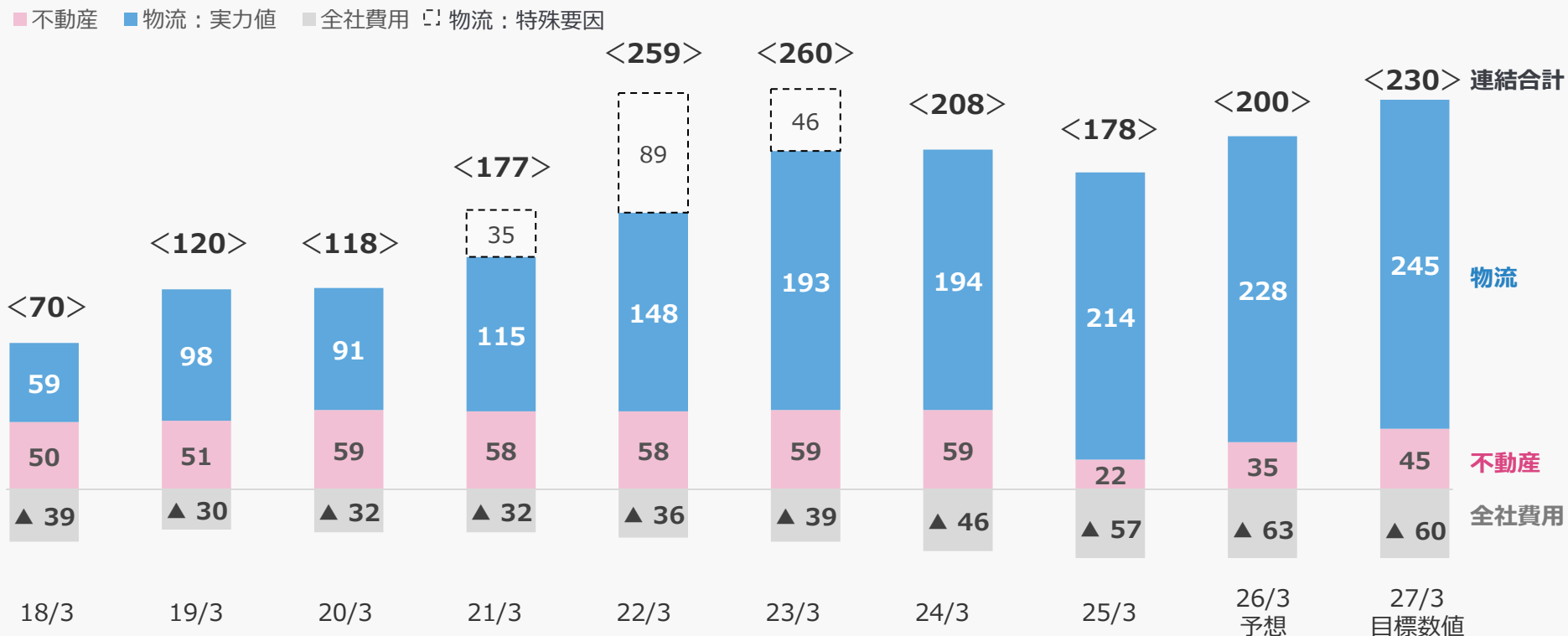
目 次

- 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

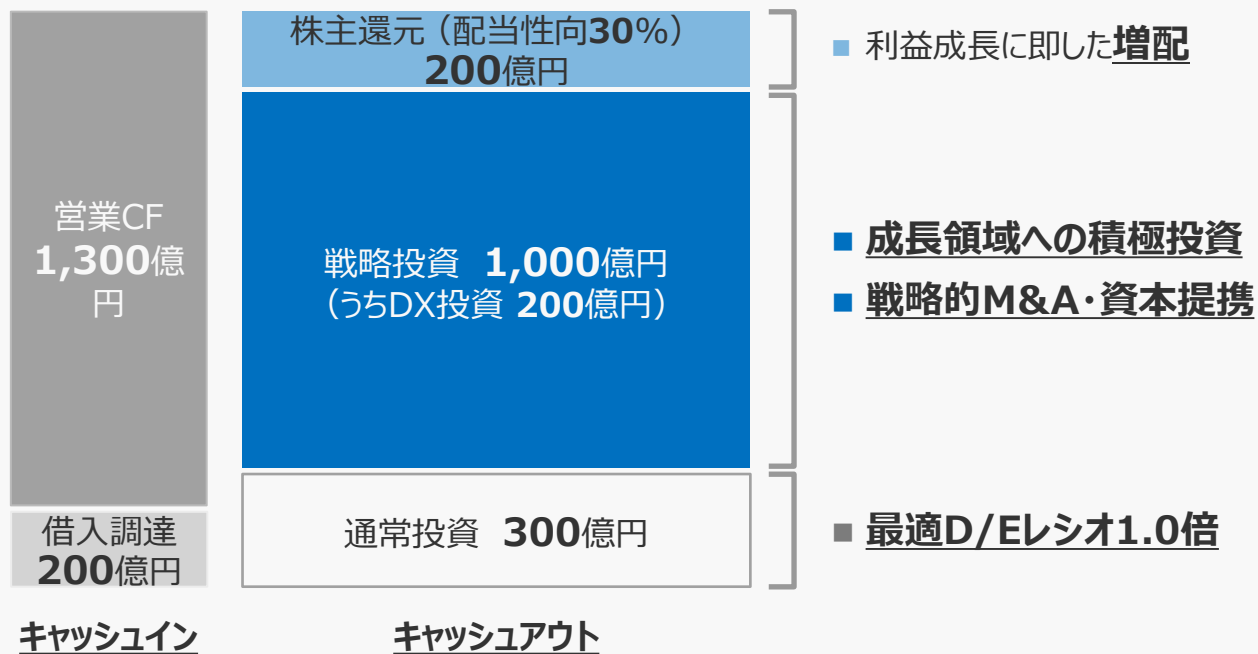
- ・ 中期経営計画の最終年度27/3期に向けて、営業利益を230億円まで伸ばす計画
- ・ ヘルスケア関連の高付加価値貨物の取扱伸長、LLPのソリューション案件の受注拡大による成長

営業利益の成長のイメージ（億円）



- 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

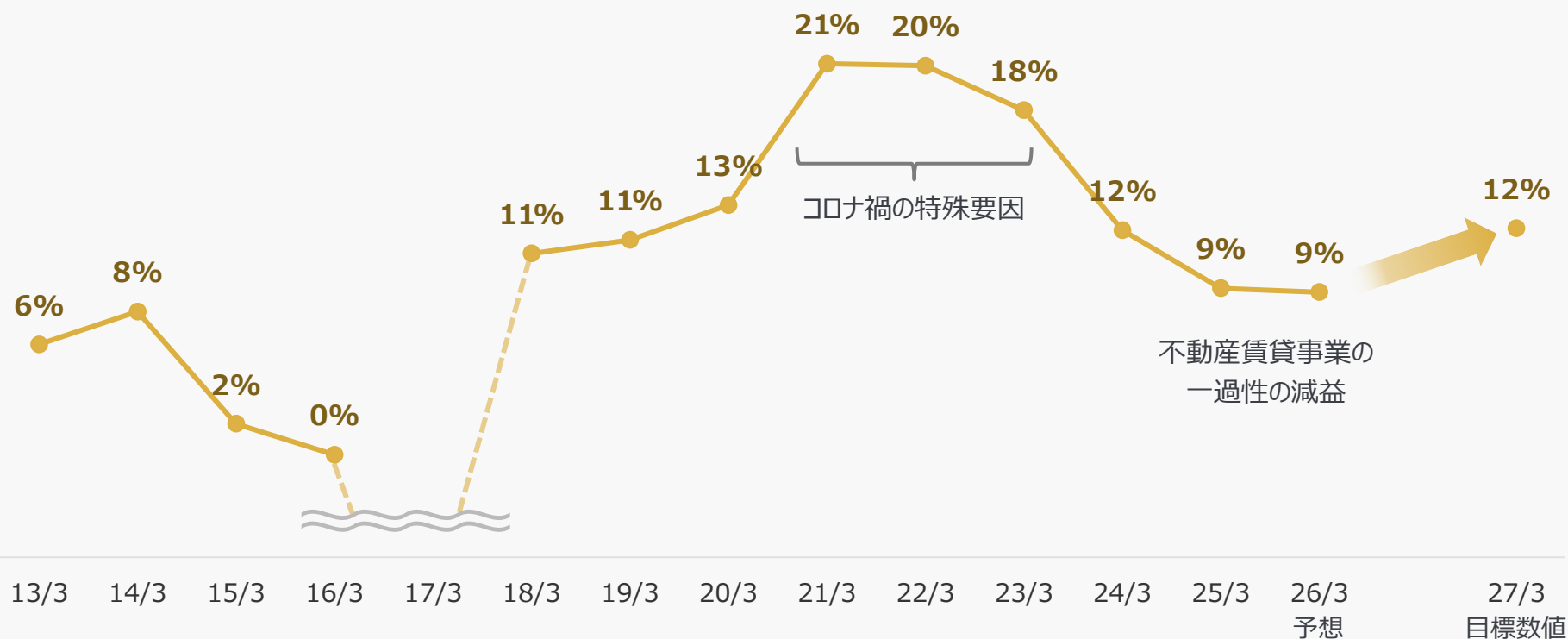
資金の調達・配分のイメージ（5年累計：2023/3期～2027/3期）



☑ 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

- 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

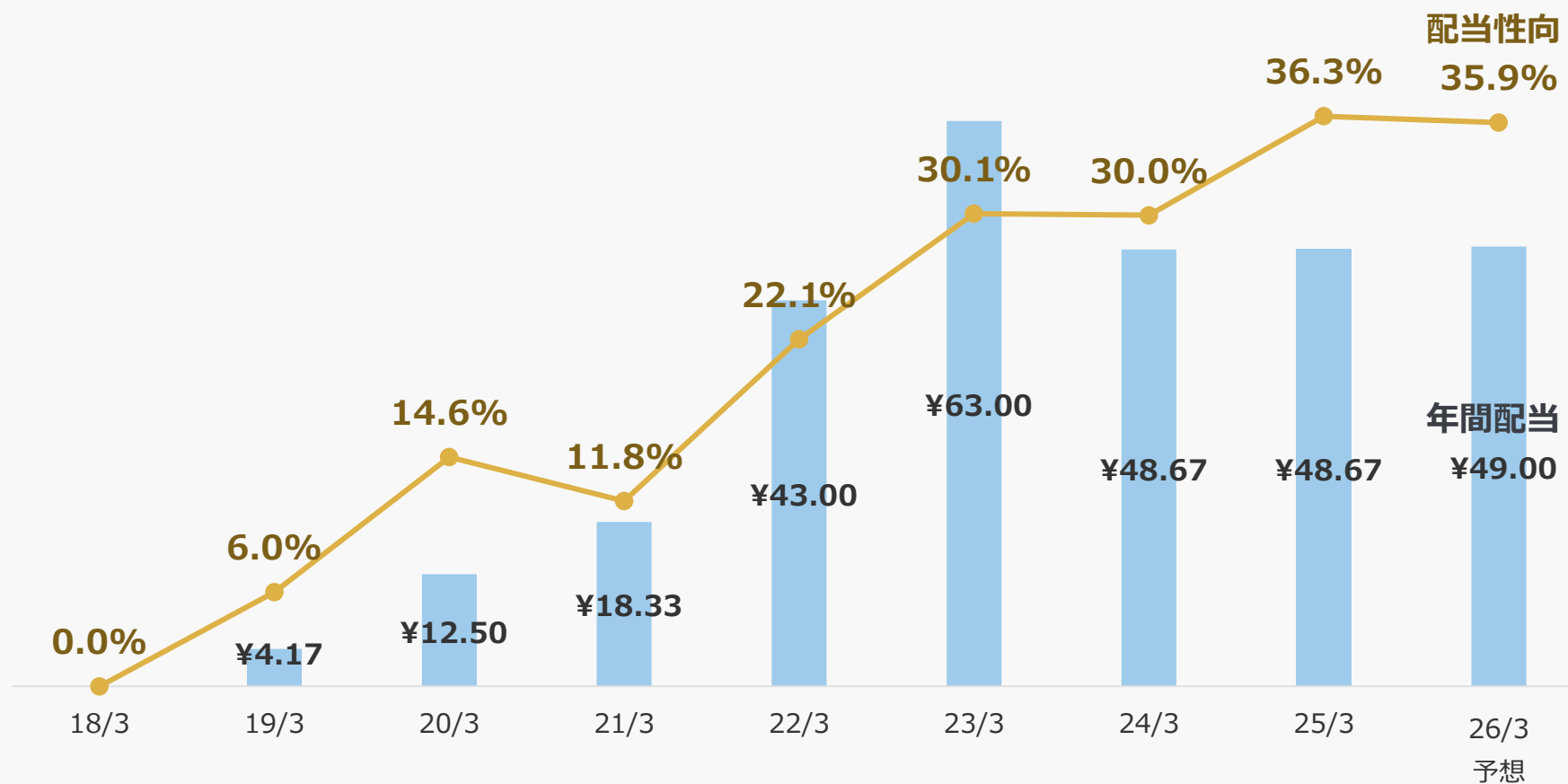
既存取引分野

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								

株主還元

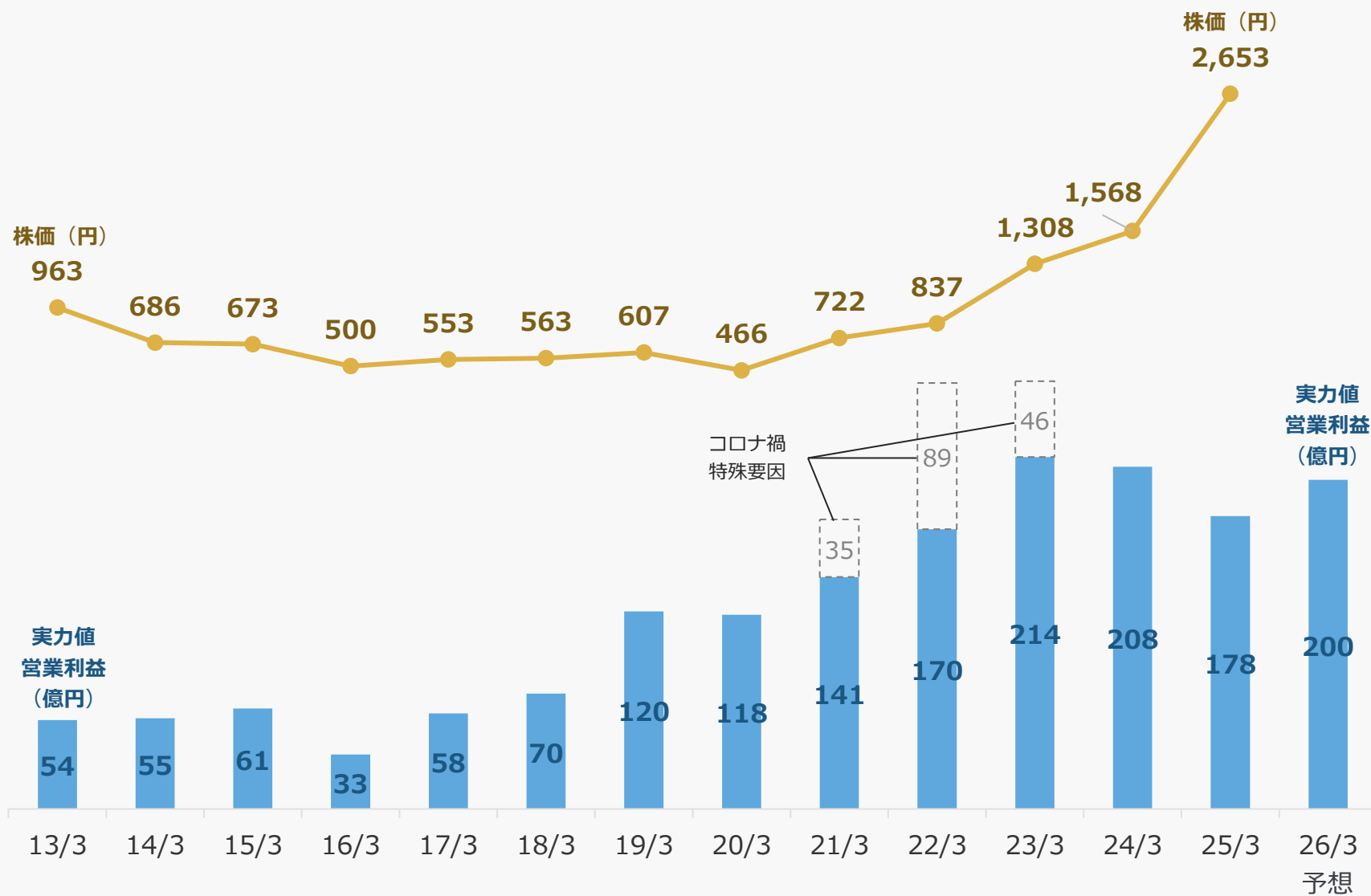
- 利益成長に即した増配の実施により、株主還元の強化を継続
配当性向30%を基準とした業績連動による機動的な配当を行う方針
- 26/3期は安定配当の観点から、49円/株を配当額の下限として設定



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	14/3期	15/3期	16/3期	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
営業収益	1,615	1,705	2,130	2,255	2,332	2,419	2,411	2,536	3,010	3,008	2,606	2,807
物流事業	1,542	1,679	2,039	2,168	2,248	2,334	2,320	2,446	2,922	2,920	2,518	2,751
倉庫・港湾運送	-	-	-	1,164	1,139	1,174	1,143	1,152	1,255	1,383	1,229	1,373
航空貨物FWD	-	-	-	228	325	329	304	375	685	568	353	438
3PL・LLP	-	-	-	587	616	653	678	747	868	879	766	804
陸上貨物運送	-	-	-	271	273	278	276	274	277	279	277	272
内部取引消去	-	-	-	▲82	▲105	▲100	▲82	▲101	▲163	▲188	▲107	▲136
不動産事業	111	105	96	94	92	92	98	96	96	96	96	67
全社・消去	▲38	▲78	▲5	▲7	▲8	▲7	▲7	▲7	▲8	▲8	▲8	▲10
営業利益	55	61	33	58	70	120	118	177	259	260	208	178
物流事業	56	61	21	45	59	98	91	150	237	239	194	214
営業利益率	3.7%	3.7%	1.0%	2.1%	2.6%	4.2%	3.9%	6.1%	8.1%	8.2%	7.7%	7.8%
倉庫・港湾運送	-	-	-	20	27	42	37	51	66	89	73	74
営業利益率				1.7%	2.3%	3.5%	3.2%	4.4%	5.2%	6.4%	6.0%	5.4%
航空貨物FWD	-	-	-	23	22	26	23	49	104	78	47	62
営業利益率				10.2%	6.6%	7.8%	7.6%	12.9%	15.2%	13.8%	13.3%	14.1%
3PL・LLP	-	-	-	17	13	31	30	46	63	62	61	67
営業利益率				2.8%	2.1%	4.8%	4.4%	6.2%	7.2%	7.0%	7.9%	8.3%
陸上貨物運送	-	-	-	12	10	12	12	15	13	13	14	14
営業利益率				4.4%	3.5%	4.3%	4.5%	5.4%	4.8%	4.5%	5.2%	5.2%
連結調整等	-	-	-	▲27	▲12	▲12	▲11	▲11	▲9	▲2	▲1	▲3
不動産事業	64	59	49	50	50	51	59	58	58	59	59	22
営業利益率	57.9%	56.0%	51.1%	53.2%	55.1%	55.8%	59.6%	60.6%	60.6%	61.4%	61.9%	32.2%
全社・消去	▲65	▲59	▲38	▲37	▲39	▲30	▲32	▲32	▲36	▲39	▲46	▲57
経常利益	38	43	9	37	65	111	105	172	256	265	210	180
親会社株主当期純利益	45	12	2	▲234	44	52	64	115	145	156	121	100

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	14/3期	15/3期	16/3期	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	457	581	699	739	684	648	578	634	774	765	736	832
固定資産	1,751	1,871	2,160	1,938	1,948	1,873	1,815	1,750	1,809	1,822	1,900	1,971
資産合計	2,207	2,452	2,859	2,677	2,632	2,521	2,393	2,384	2,583	2,587	2,635	2,804
流動負債	573	586	721	659	755	636	672	637	654	542	612	565
固定負債	975	1,136	1,471	1,600	1,393	1,362	1,173	1,061	1,042	1,004	816	942
負債合計	1,548	1,722	2,193	2,259	2,148	1,998	1,845	1,698	1,697	1,546	1,427	1,506
自己資本	626	682	617	377	440	474	497	627	795	933	1,099	1,172
非支配株主持分	33	47	50	41	44	48	51	58	92	108	109	126
純資産合計	659	730	667	418	484	522	548	685	886	1,041	1,208	1,297
負債純資産合計	2,207	2,452	2,859	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	3.4%	3.6%	1.5%	2.6%	3.0%	5.0%	4.9%	7.0%	8.6%	8.6%	8.0%	6.4%
総資産回転率	0.7	0.7	0.8	0.8	0.9	0.9	1.0	1.1	1.2	1.2	1.0	1.0
自己資本比率	28.4%	27.8%	21.6%	14.1%	16.7%	18.8%	20.8%	26.3%	30.8%	36.1%	41.7%	41.8%
ROE	7.7%	1.9%	0.3%	▲47.1%	10.7%	11.4%	13.2%	20.5%	20.4%	18.1%	11.9%	8.8%
D/Eレシオ (倍)	1.8	1.9	2.6	4.5	3.6	3.0	2.6	1.8	1.3	1.0	0.8	0.8
EPS (円)	180.8	48.8	8.5	▲943.3	177.4	209.0	257.5	465.0	584.0	628.1	486.2	134.3
BPS (円)	2,521.1	2,747.7	2,483.2	1,518.3	1,772.3	1,908.7	2,001.3	2,524.4	3,199.3	3,750.2	4,412.1	1,566.4
配当性向	5.0%	19.5%	117.2%	-	-	6.0%	14.6%	11.8%	22.1%	30.1%	30.0%	36.3%
純資産配当率	0.4%	0.4%	0.4%	0.2%	-	0.7%	1.9%	2.4%	4.5%	5.4%	3.6%	3.2%

・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。

- 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

☑ 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



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)	• 25/3期よりリーシングを開始 • 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)	• 25/3期よりリーシングを開始 • 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

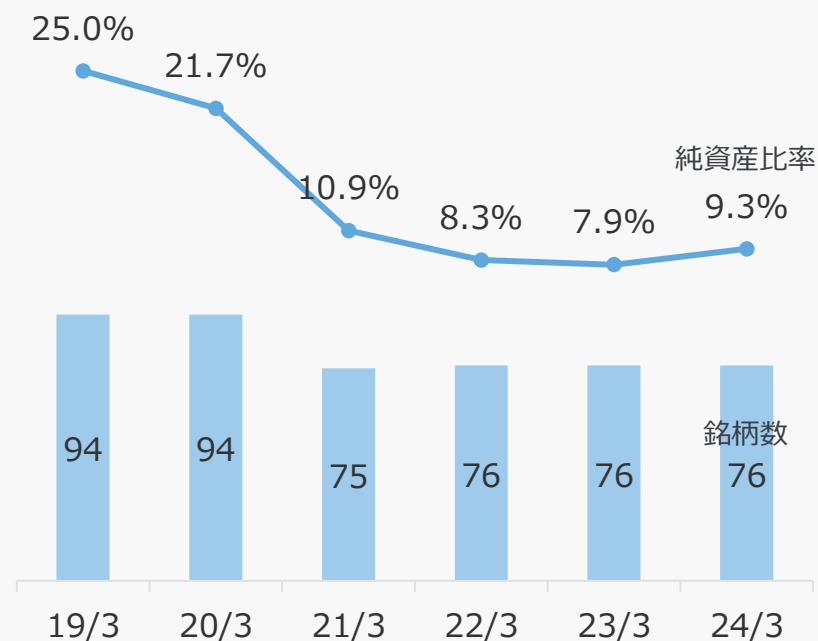
☑ 政策保有株式縮減方針について

• 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



人材戦略の全体像



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