2025年3月期
第 1 四 半 期

決算説明会資料

2024年8月7日

証券コード：9302

三井倉庫ホールディングス株式会社

目　次

- ☑ エグゼクティブ・サマリー
- ☐ 2025年3月期　第１四半期決算内容
- ☐ 2025年3月期　決算見通し
- ☐ 株主還元
- ☐ 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 1Q実績	**航空貨物輸送の仕入運賃単価の上昇による運賃差益の縮小、 及び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 656億円　前年同期比 ▲0.6% 営業利益 38億円　前年同期比 ▲37.8%
25/3期 通期累計 見通し	**船落ちによる緊急性の高い航空輸送の発生等により営業利益を上方修正 不動産事業の主要ビルのリーシングは計画通り進捗** 営業収益 2,750億円　前回予想比 － 営業利益 155億円　前回予想比 +3.3%
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 25/3期は中計進捗状況や株主との対話も踏まえ146円を下限に設定** 中間配当 73円（予想） 期末配当 73円（予想） 年間配当 146円（予想）　予想配当性向 41.8%

目　次

- ☐ エグゼクティブ・サマリー
- ☑ **2025年3月期　第１四半期決算内容**
  - 第１四半期実績の概要
  - 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
- ☐ 2025年3月期　決算見通し
- ☐ 株主還元
- ☐ Appendix.1　財務数値詳細
- ☐ Appendix.2　会社概要

第１四半期実績の概要

- 企業の在庫調整局面は一服し国際輸送の荷動きは横ばいで推移
- 航空貨物輸送の仕入運賃単価の上昇により運賃差益は縮小し、
  加えて、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 1Q	25/3期 1Q	前年同期比	増減率
営業収益	660	**656**	▲4	▲0.6%
営業利益	62	**38**	▲24	▲37.8%
〔営業利益率	9.3%	**5.8%**	▲3.5pt	― 〕
経常利益	65	**40**	▲25	▲38.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	38	**30**	▲8	▲21.3%

セグメント別業績

（単位：億円）

事業セグメント	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年同期比	増減率
営業収益	660	**656**	▲4	▲0.6%
物流事業	640	**645**	+5	+0.7%
倉庫・港湾運送	307	**320**	+13	+4.1%
航空貨物FWD	105	**90**	▲15	▲14.0%
3PL・LLP	190	**199**	+9	+4.6%
陸上貨物運送	69	**67**	▲2	▲4.0%
内部取引消去	▲31	**▲30**	+1	—
不動産事業	22	**13**	▲9	▲38.2%
全社・消去	▲2	**▲2**	▲0	—
営業利益	62	**38**	▲24	▲37.8%
物流事業	59	**46**	▲13	▲21.6%
倉庫・港湾運送	20	**17**	▲3	▲13.9%
航空貨物FWD	20	**8**	▲12	▲61.0%
3PL・LLP	15	**18**	+3	+15.9%
陸上貨物運送	4	**5**	+1	+3.1%
連結調整等	▲1	**▲1**	▲0	—
不動産事業	13	**4**	▲9	▲72.8%
全社・消去	▲11	**▲12**	▲1	—

- 米欧州を中心に運賃上昇による増収
- ハイファッション物流の新規業務の開始、及びEC関連物流の取扱増加により増収

- 一部路線の運賃上昇や、船落ちによる海上から航空へのシフトが発生するも、自動車関連貨物の取扱低調

- 欧州における新規拠点の立上コストの発生、等

- 前期は仕入運賃の下落局面において差益が拡大していたが、今期は仕入運賃の上昇局面において差益が縮小

- 九州における半導体物流の取扱が増加

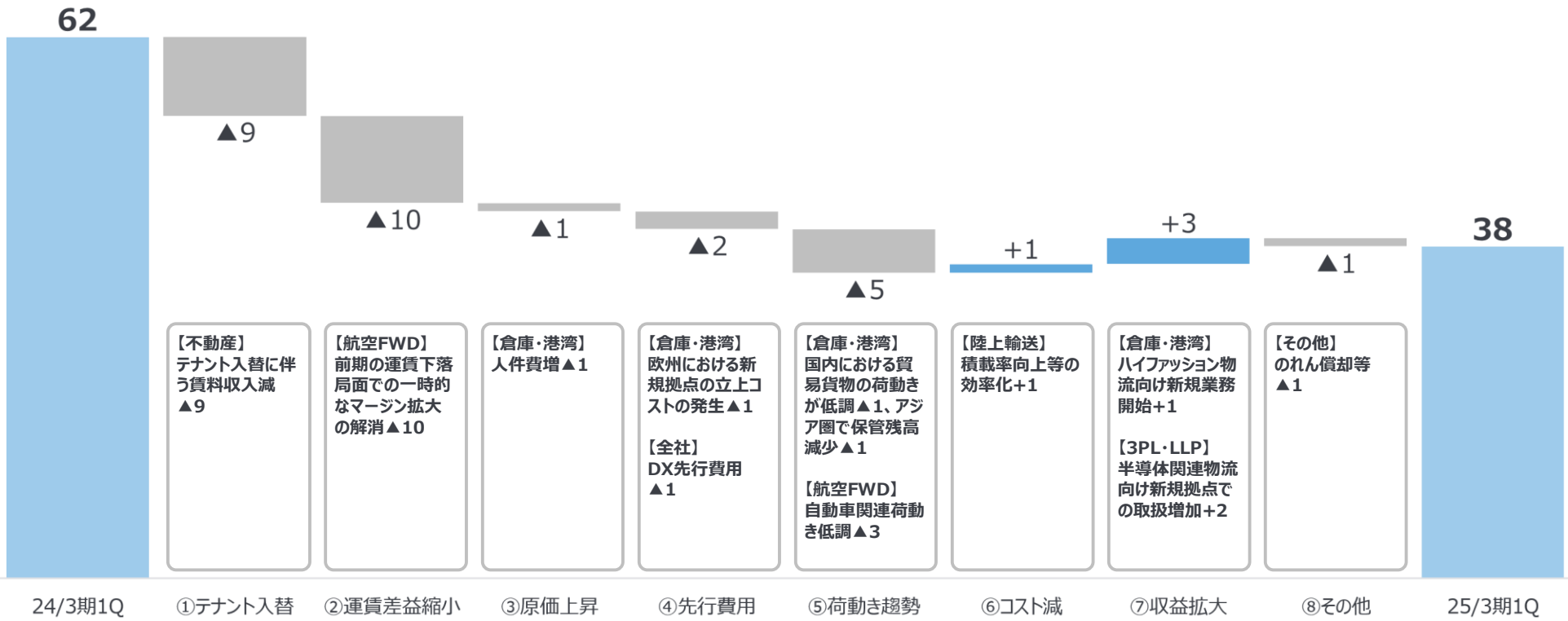
- 積載率の向上等の効率化

- 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

- 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
- 前上期に発生していた運賃下落局面での一時的なマージン拡大は解消し、
  輸出入や自動車関連の荷動きは低調に推移
- ハイファッション物流新規業務の開始や、半導体関連の取扱が増加し注力分野の収益拡大に貢献

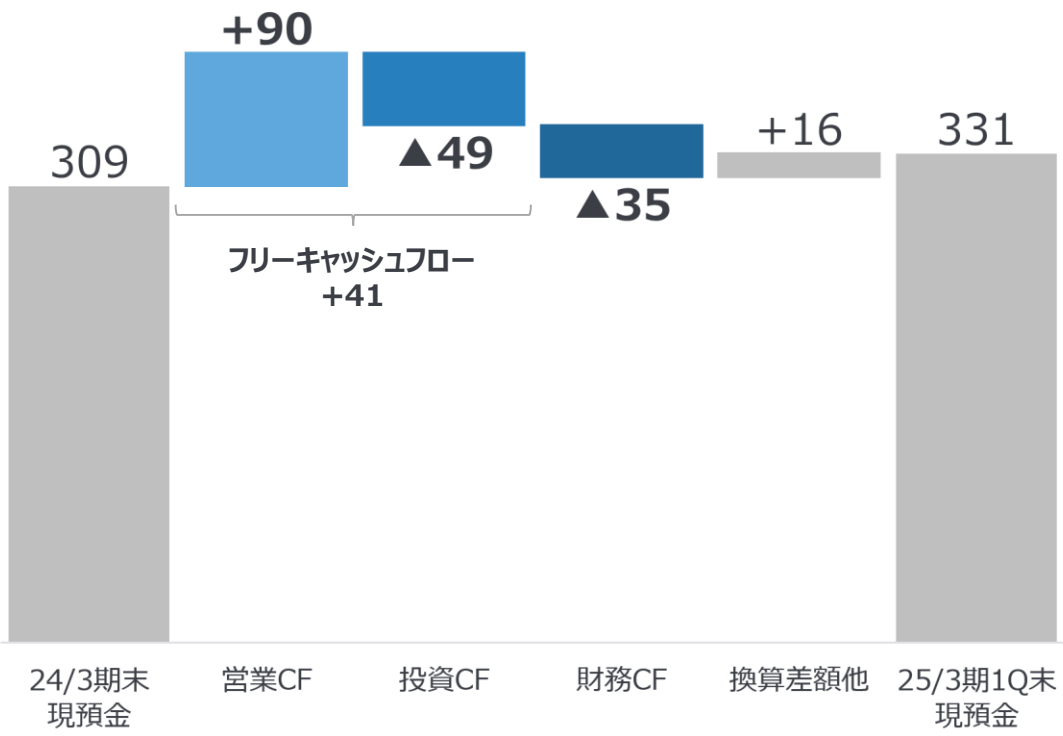
（単位：億円）



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90億円のキャッシュイン
- 箱崎ビルのマルチテナント化投資、DX戦略に基づくソフトウェア投資、中国エリアの合弁企業の株式追加取得を実施

（単位：億円）



キャッシュ・フローの主な内訳

• 営業CF	**：**	**+90**
税金等調整前純利益	：	+45
減価償却費／のれん償却費	：	+26
売上債権／仕入債務の増減	：	▲17
法人税等	：	▲18
• 投資CF	**：**	**▲49**
設備投資	：	▲40
ソフトウェア投資	：	▲7
株式取得	：	▲4
（小計）フリーキャッシュフロー	**：**	**+41**
• 財務CF	**：**	**▲35**
借入金・社債増減（ネット）	：	5
配当金支払	：	▲20
• 現預金の増減合計	**：**	**22**

バランスシートの状況

- **着実な利益の積上げにより、自己資本比率や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 1Q末	前期末比
総資産	2,635	**2,750**	＋115
現金及び預金	319	**338**	＋19
売上債権	303	**316**	＋13
有形・無形固定資産	1,512	**1,532**	＋20
有利子負債（リース債務含）	833	**838**	＋5
借入金・社債	767	**773**	＋6
リース債務	65	**64**	▲1
自己資本	1,099	**1,143**	＋44
自己資本比率	41.7%	**41.6%**	▲0.1
D/Eレシオ	0.76	**0.73**	▲0.03

- のれん（+10億円）

- 自己資本の増減理由は、
  当期利益+30億円
  配当▲20億円
  為替換算調整勘定+24億円
  有価証券評価差額+10億円

目　次

- ☐ エグゼクティブ・サマリー
- ☐ 2025年3月期　第１四半期決算内容
- ☑ **2025年3月期　決算見通し**
  - 2025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
- ☐ 株主還元
- ☐ Appendix.1　財務数値詳細
- ☐ Appendix.2　会社概要

2025年3月期見通しの概要

- 営業利益は5月公表の上期業績見通しに対して想定を上回って進捗し、上期業績予想を上方修正（通期業績予想の修正は、上期の上振れ分のみを反映）
- 一部の路線で船落ちによる航空輸送が発生し業績が好調に推移したことに加え、九州地区での半導体関連物流の取扱増加や、適正料金収受及び効率化の取組みが前倒しで進捗
- 箱崎ビルのリテナントは計画通り進捗

（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	656	**1,350**	48.6%	**1,350**	—	**2,750**	—
営業利益	38	**72**	53.2%	**77**	+5	**155**	+5
経常利益	40	**67**	59.6%	**73**	+6	**148**	+6
親会社株主に帰属する当期純利益	30	**44**	67.6%	**46**	+2	**87**	+2

セグメント別業績見通し

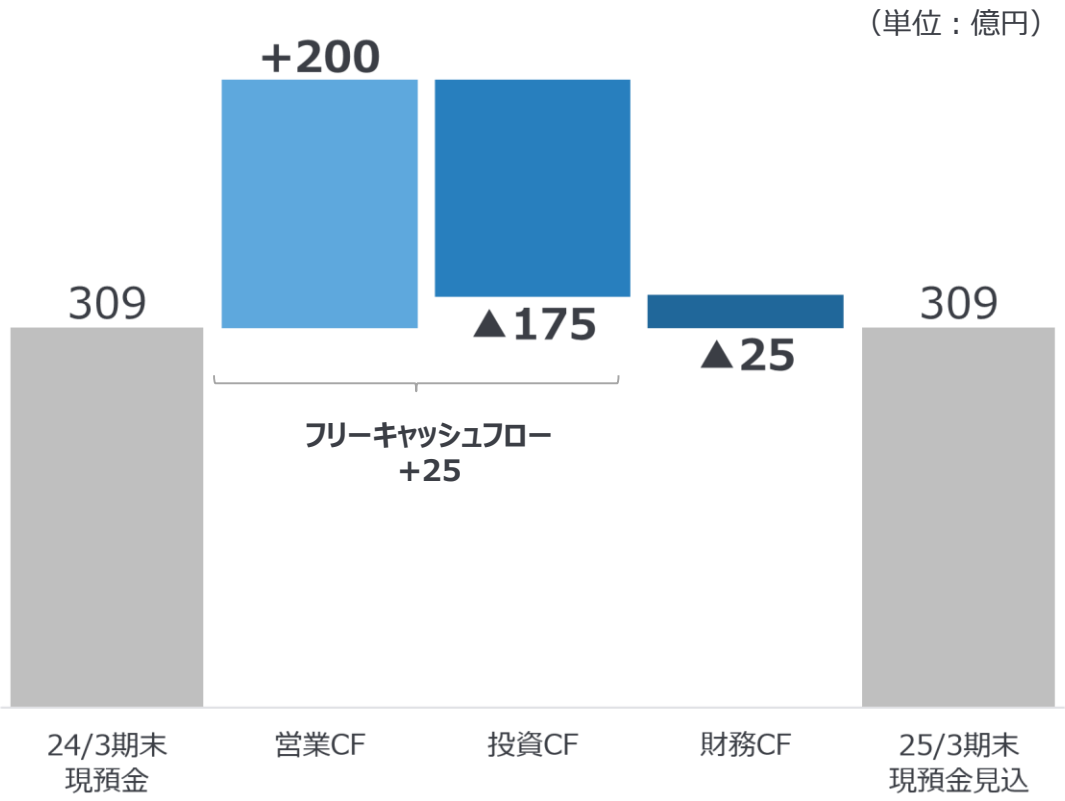
（単位：億円）

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	656	**1,350**	48.6%	**1,350**	—	**2,750**	—
物流事業	645	**1,322**	48.8%	**1,322**	—	**2,689**	—
倉庫・港湾運送	320	**662**	48.3%	**662**	—	**1,354**	—
航空貨物FWD	90	**191**	47.1%	**191**	—	**400**	—
3PL・LLP	199	**390**	50.9%	**390**	—	**782**	—
陸上貨物運送	67	**135**	49.4%	**135**	—	**268**	—
内部取引消去	▲30	**▲56**	—	**▲56**	—	**▲115**	—
不動産事業	13	**30**	44.8%	**30**	—	**66**	—
全社・消去	▲2	**▲2**	—	**▲2**	—	**▲5**	—
営業利益	38	**72**	53.2%	**77**	+5	**155**	+5
物流事業	46	**89**	52.2%	**94**	+5	**194**	+5
倉庫・港湾運送	17	**35**	48.6%	**36**	+1	**79**	+1
航空貨物FWD	8	**16**	49.8%	**18**	+2	**37**	+2
3PL・LLP	18	**31**	57.2%	**33**	+2	**65**	+2
陸上貨物運送	5	**8**	57.3%	**8**	—	**15**	—
連結調整等	▲1	**▲1**	85.9%	**▲1**	—	**▲2**	—
不動産事業	4	**8**	43.9%	**8**	—	**19**	—
全社・消去	▲12	**▲25**	46.6%	**▲25**	—	**▲58**	—

- 収受料金適正化が想定よりも前倒しで進捗し、原価上昇の影響を抑制
- 海上から航空輸送へのシフト（船落ち）発生
- 半導体物流取扱増
- 効率化の取組進捗
- 箱崎ビルのリテナントは25/3末に75%程度の入居率に向け計画通り進捗

キャッシュフロー見通し

- **営業キャッシュフローは200億円のキャッシュインを見込む**
- **DX投資、及び物流施設の新設拡大・維持更新投資の実行に加え、箱崎ビルマルチテナント化工事代金を支出予定**



キャッシュ・フローの主な内訳（予想）

• 営業CF	**：**	**+200**
減価償却費／のれん償却費	：	+110
• 投資CF	**：**	**▲175**
設備投資	：	▲140
ソフトウェア投資	：	▲30
株式取得	：	▲5
（小計）フリーキャッシュフロー	**：**	**+25**
• 財務CF	**：**	**▲25**
借入金・社債増減（ネット）	：	+40
配当金支払	：	▲38
リース債務支払、等	：	▲27
• 現預金の増減合計	**：**	**±0**

バランスシート見通し

- **有利子負債は増加するも、D/Eレシオは1.0倍を切る水準で推移する見通し**
- **さらなる戦略投資の実行に備えて投資余力を確保した状態を維持**

（単位：億円）

連結合計	24/3期末 実績	25/3期末 予想	前期末比
総資産	2,635	**2,790**	＋155
現金及び預金	319	**330**	＋11
売上債権	303	**315**	＋12
有形・無形固定資産	1,512	**1,570**	＋58
有利子負債（リース債務含）	833	**870**	＋37
借入金・社債	767	**805**	＋38
リース債務	65	**65**	▲0
自己資本	1,099	**1,180**	＋81
自己資本比率	41.7%	**42.3%**	＋0.6
D/Eレシオ	0.76	**0.74**	▲0.02

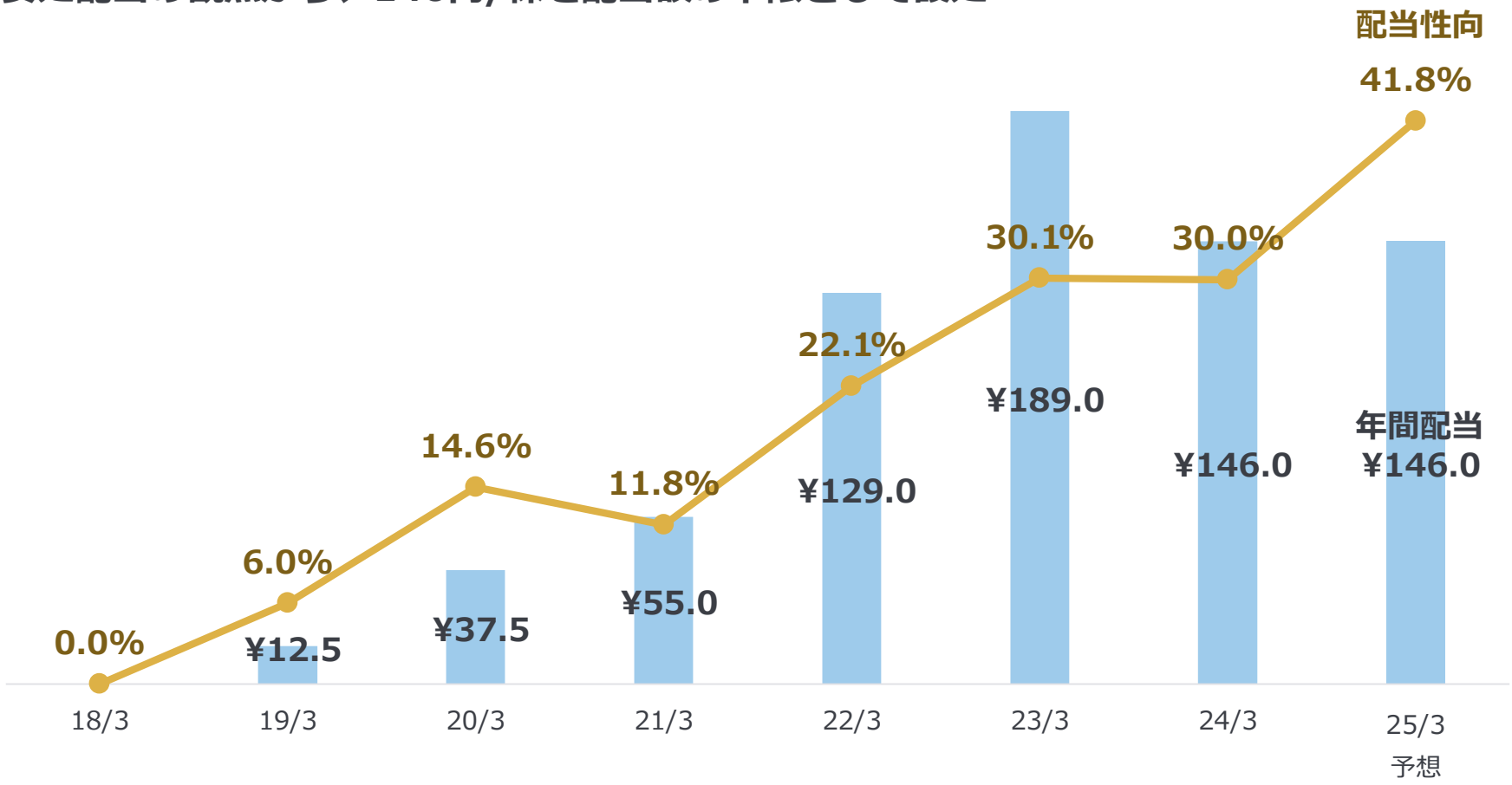
- 箱崎ビルのマルチテナント化工事の実施による有形固定資産の増加を見込む

目　次

- ☐ エグゼクティブ・サマリー
- ☐ 2025年3月期　第１四半期決算内容
- ☐ 2025年3月期　決算見通し
- ☑ **株主還元**
- ☐ Appendix.1　財務数値詳細
- ☐ Appendix.2　会社概要

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
- 25/3期は所有不動産のマルチテナント化の影響により一過性の減益の見込みも、
  安定配当の観点から、146円/株を配当額の下限として設定



目　次

- ☐ エグゼクティブ・サマリー
- ☐ 2025年3月期　第１四半期決算内容
- ☐ 2025年3月期　決算見通し
- ☐ 株主還元
- ☑ **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	前年同期 24/3期 1Q	2Q	3Q	直前四半期 4Q	通期累計	25/3期 1Q	YoY	QoQ
営業収益	660	659	656	631	2,606	**656**	▲0.6%	+3.9%
物流事業	640	636	633	609	2,518	**645**	+0.7%	+6.0%
倉庫・港湾運送	307	313	306	303	1,229	**320**	+4.1%	+5.6%
航空貨物FWD	105	88	81	80	353	**90**	▲14.0%	+13.0%
3PL・LLP	190	196	195	185	766	**199**	+4.6%	+7.1%
陸上貨物運送	69	70	72	66	277	**67**	▲4.0%	+0.4%
内部取引消去	▲31	▲31	▲20	▲25	▲107	**▲30**	▲3.1%	+17.7%
不動産事業	22	25	25	25	96	**13**	▲38.2%	▲45.5%
全社・消去	▲2	▲2	▲2	▲2	▲8	**▲2**	+5.4%	+5.3%
営業利益	62	57	51	39	208	**38**	▲37.8%	▲0.8%
物流事業	59	53	47	35	194	**46**	▲21.6%	+31.9%
倉庫・港湾運送	20	20	21	13	73	**17**	▲13.9%	+30.3%
航空貨物FWD	20	13	6	7	47	**8**	▲61.0%	+20.1%
3PL・LLP	15	17	16	13	61	**18**	+15.9%	+37.8%
陸上貨物運送	4	3	4	3	14	**5**	+3.1%	+74.9%
連結調整等	▲1	▲0	▲0	0	▲1	**▲1**	+21.7%	—
不動産事業	13	15	16	16	59	**4**	▲72.8%	▲77.6%
全社・消去	▲11	▲12	▲12	▲12	▲46	**▲12**	+11.0%	▲5.0%
経常利益	65	57	52	36	210	**40**	▲38.8%	+11.7%
親会社株主当期純利益	38	34	28	21	121	**30**	▲21.3%	+39.6%

・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、及び累計値と四半期の計とが一致しない場合があります。

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期予
営業収益	2,255	2,332	2,419	2,411	2,536	3,010	3,008	2,606	2,750
物流事業	2,168	2,248	2,334	2,320	2,446	2,922	2,920	2,518	2,689
倉庫・港湾運送	1,164	1,139	1,174	1,143	1,152	1,255	1,383	1,229	1,354
航空貨物FWD	228	325	329	304	375	685	568	353	400
3PL・LLP	587	616	653	678	747	868	879	766	782
陸上貨物運送	271	273	278	276	274	277	279	277	268
内部取引消去	▲82	▲105	▲100	▲82	▲101	▲163	▲188	▲107	▲115
不動産事業	94	92	92	98	96	96	96	96	66
全社・消去	▲7	▲8	▲7	▲7	▲7	▲8	▲8	▲8	▲5
営業利益	58	70	120	118	177	259	260	208	155
物流事業	45	59	98	91	150	237	239	194	194
倉庫・港湾運送	20	27	42	37	51	66	89	73	79
航空貨物FWD	23	22	26	23	49	104	78	47	37
3PL・LLP	17	13	31	30	46	63	62	61	65
陸上貨物運送	12	10	12	12	15	13	13	14	15
連結調整等	▲27	▲12	▲12	▲11	▲11	▲9	▲2	▲1	▲2
不動産事業	50	50	51	59	58	58	59	59	19
全社・消去	▲37	▲39	▲30	▲32	▲32	▲36	▲39	▲46	▲58
経常利益	37	65	111	105	172	256	265	211	148
親会社株主当期純利益	▲234	44	52	64	115	145	156	120	87

・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
流動資産	739	684	648	578	634	774	765	736
固定資産	1,938	1,948	1,873	1,815	1,750	1,809	1,822	1,900
資産合計	2,677	2,632	2,521	2,393	2,384	2,583	2,587	2,635
流動負債	659	755	636	672	637	654	542	612
固定負債	1,600	1,393	1,362	1,173	1,061	1,042	1,004	816
負債合計	2,259	2,148	1,998	1,845	1,698	1,697	1,546	1,427
自己資本	377	440	474	497	627	795	933	1,099
非支配株主持分	41	44	48	51	58	92	108	109
純資産合計	418	484	522	548	685	886	1,041	1,208
負債純資産合計	2,677	2,632	2,521	2,393	2,384	2,583	2,587	2,635
売上高営業利益率	2.6%	3.0%	5.0%	4.9%	7.0%	8.6%	8.6%	8.0%
総資産回転率	0.8	0.9	0.9	1.0	1.1	1.2	1.2	1.0
自己資本比率	14.1%	16.7%	18.8%	20.8%	26.3%	30.8%	36.1%	41.7%
ROE	▲47.1%	10.7%	11.4%	13.2%	20.5%	20.4%	18.1%	11.9%
D／Eレシオ（倍）	4.5	3.6	3.0	2.6	1.8	1.3	1.0	0.8
EPS（円）	▲943.3	177.4	209.0	257.5	465.0	584.0	628.1	486.2
BPS（円）	1,518.3	1,772.3	1,908.7	2,001.3	2,524.4	3,199.3	3,750.2	4,412.1
配当性向	-	-	6.0%	14.6%	11.8%	22.1%	30.1%	30.0%
純資産配当率	0.2%	-	0.7%	1.9%	2.4%	4.5%	5.4%	3.6%

・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。

連結損益 実績

（単位：億円）

連結合計	24/3期 1Q	25/3期 1Q	前年同期比
営業収益	660	**656**	▲4
営業利益	62	**38**	▲24
営業外損益	4	**2**	▲2
金融収支	1	**2**	+1
その他	2	**▲0**	▲2
経常利益	65	**40**	▲25
特別利益	1	**5**	+4
特別損失	—	**—**	—
税金等調整前純利益	67	**45**	▲22
法人税等	20	**9**	▲11
非支配株主利益	8	**6**	▲2
親会社株主に帰属する当期純利益	38	**30**	▲8

- 為替差益の減少等

- 前期は既存物流施設の底地の取得に伴い資産除去債務の戻入益1億円を計上
- 当期は中国合弁企業の株式追加取得による子会社化に伴い、段階取得による差益5億円が発生

連結損益 見通し

（単位：億円）

連結合計	24/3期 実績	25/3期 予想	前期比
営業収益	2,606	**2,750**	＋144
営業利益	208	**155**	▲53
営業外損益	3	**▲7**	▲10
金融収支	1	**▲1**	▲2
その他	1	**▲6**	▲7
経常利益	210	**148**	▲62
特別利益	1	**5**	＋4
特別損失	2	—	▲2
親会社株主に帰属する当期純利益	121	**87**	▲34

- 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

- 2Q以降は特別損益の発生を見込まない

目　次

- ☐ エグゼクティブ・サマリー
- ☐ 2025年3月期　第１四半期決算内容
- ☐ 2025年3月期　決算見通し
- ☐ 株主還元
- ☐ 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

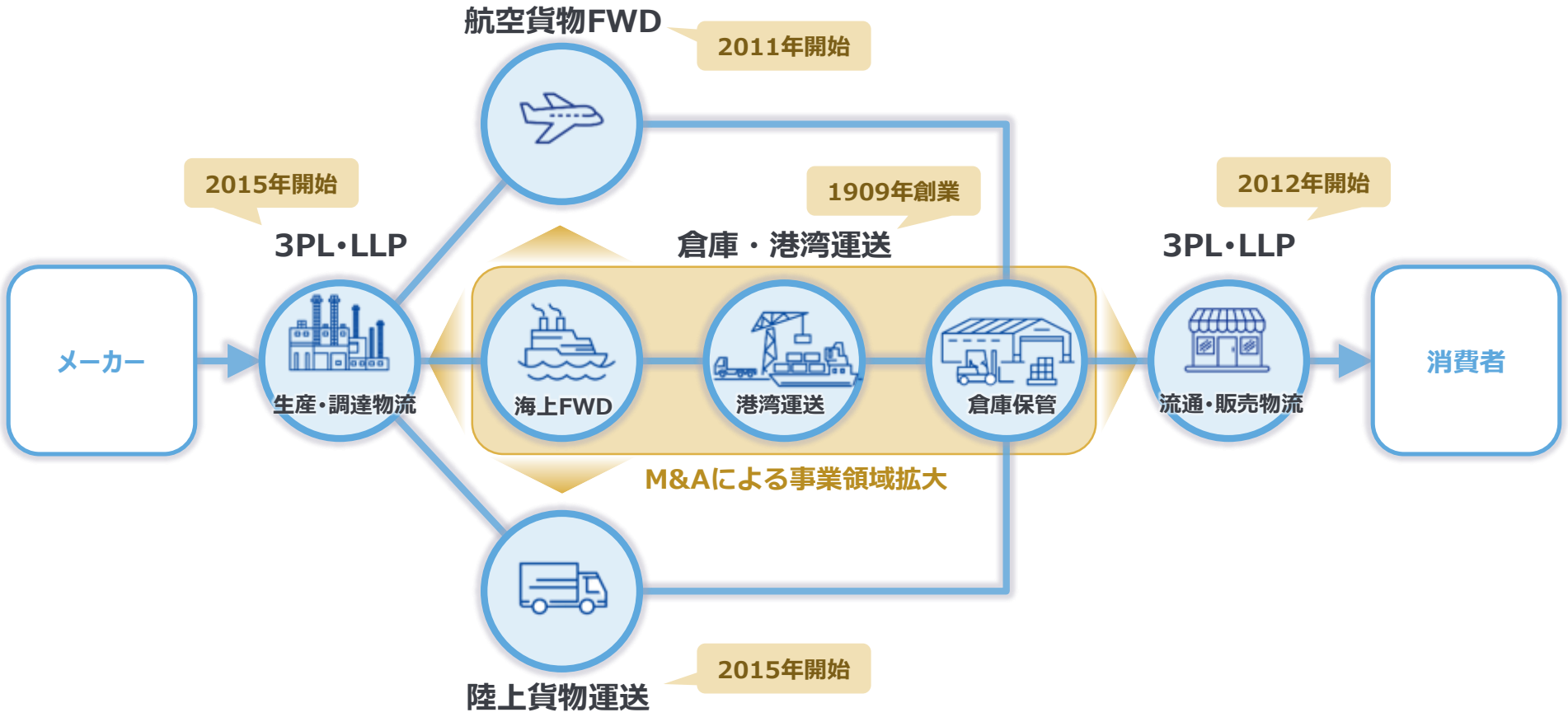
三井倉庫グループ･バリューチェーン　一気通貫の総合物流サービス

（FWD：フォワーディング）

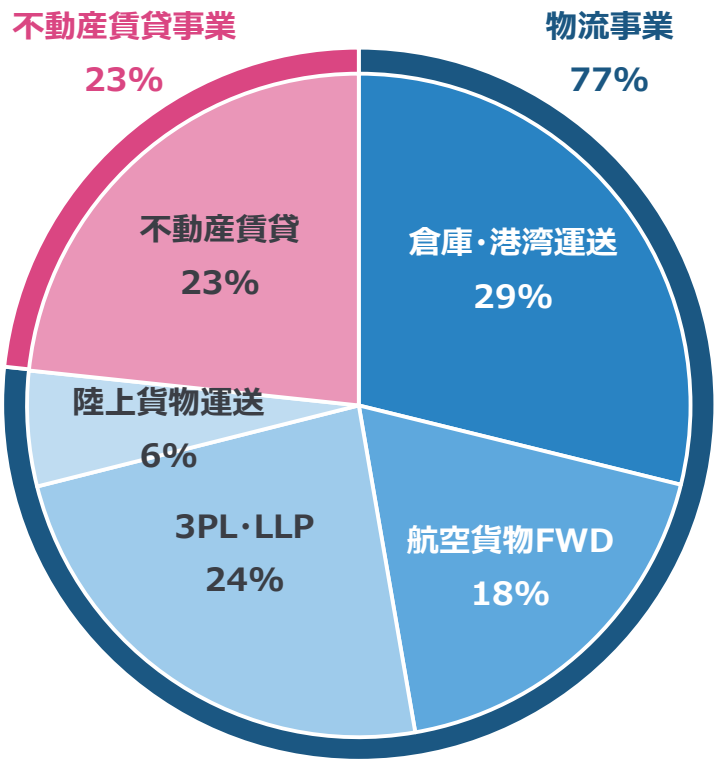
事業紹介

- 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



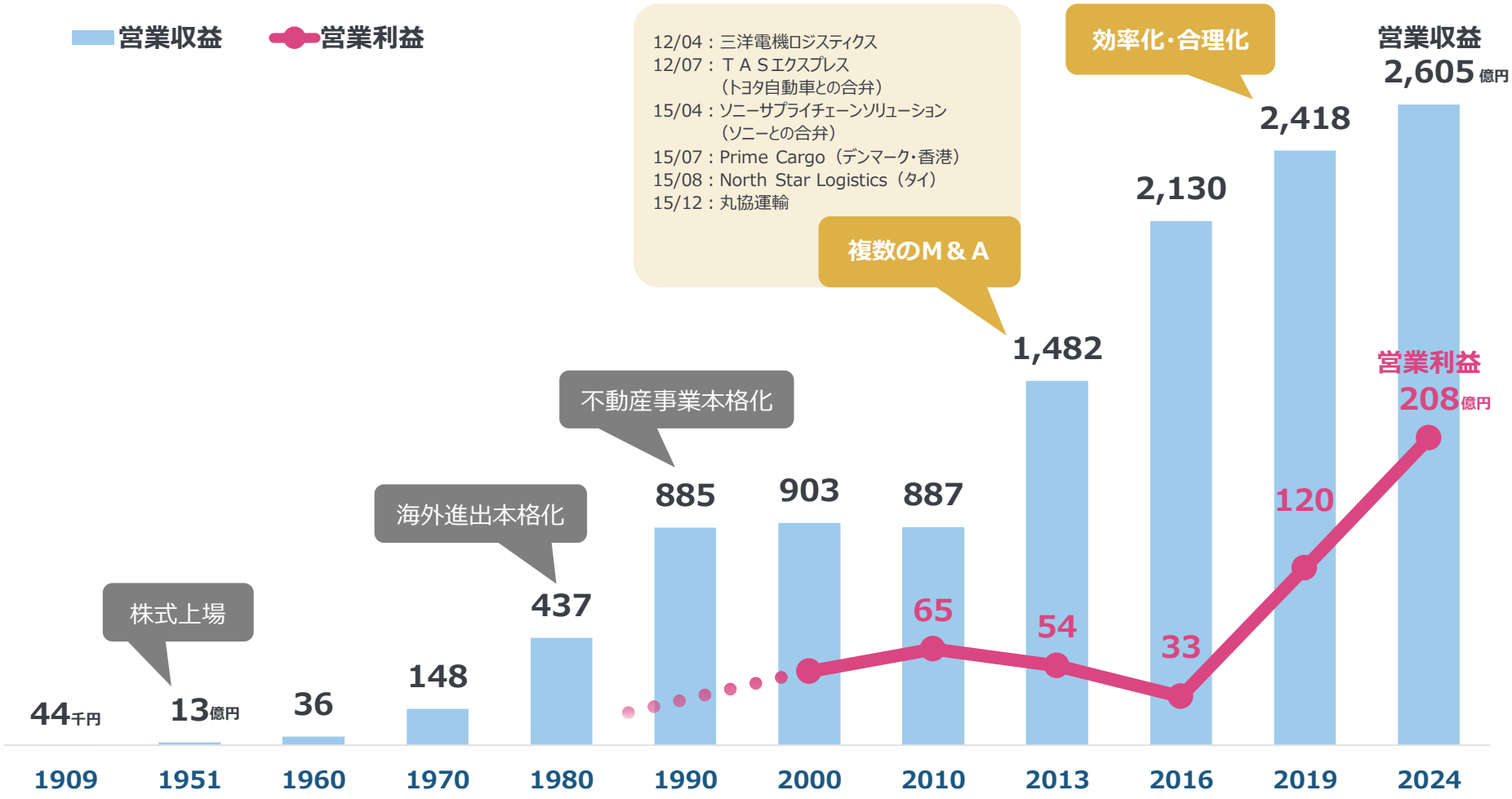
セグメント別　営業利益構成



	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弁事業）	▪ 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（ソニーとの合弁事業を含む）	▪ 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

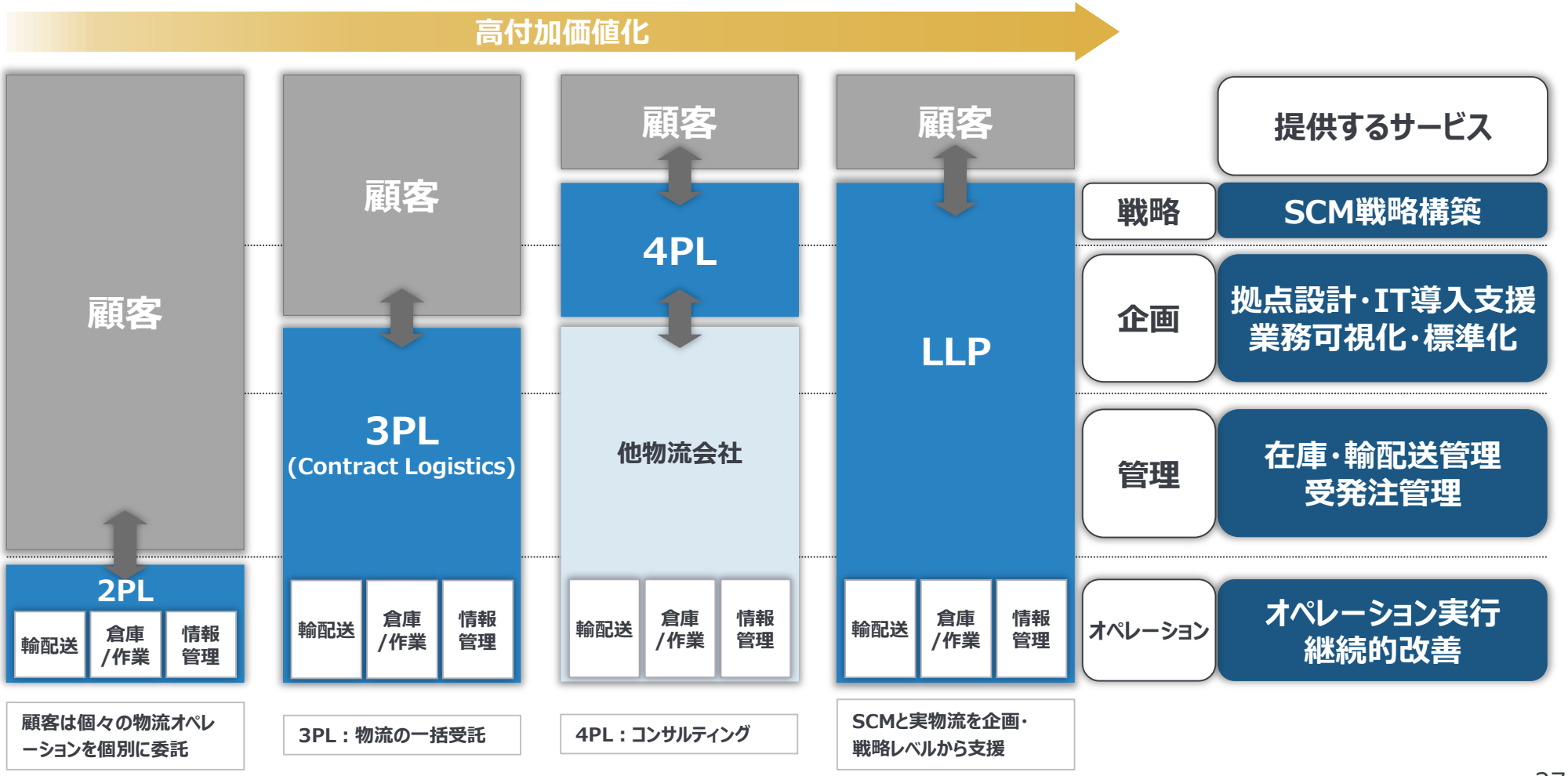
三井倉庫グループの沿革

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

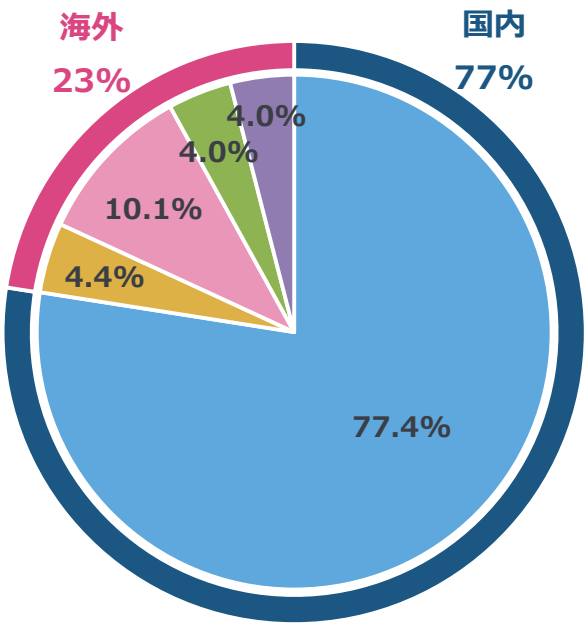
主要顧客

セグメント	営業利益構成割合	
倉庫・港湾運送	29%	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	18%	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	24%	電機・機械・家電メーカー　家電量販店
陸上貨物運送	6%	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	23%	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

- 日本国内では約280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23%まで海外事業を拡大



日本	77.4%
中国	4.4%
東南アジア	10.1%
欧州・中東・アフリカ	4.0%
アメリカ	4.0%

欧州・中東・アフリカ	
拠点数	30カ所
所管面積	57,666㎡
従業員	470名

東南アジア	
拠点数	38カ所
所管面積	369,070㎡
従業員	1,985名

中国	
拠点数	52カ所
所管面積	138,113㎡
従業員	528名

アメリカ	
拠点数	16カ所
所管面積	40,905㎡
従業員	118名

合計	
拠点数	**417カ所**
所管面積	**2,267,920㎡**
従業員	**8,057名**

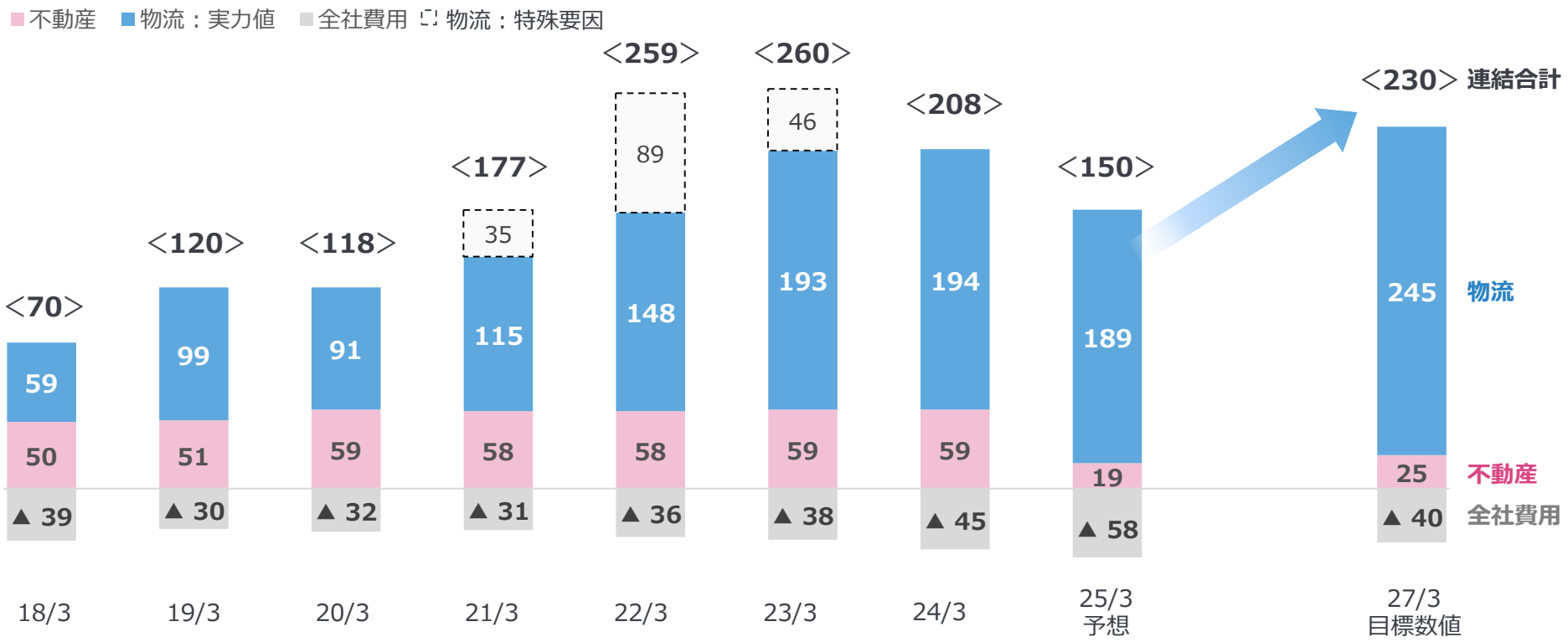
日本	
拠点数	281カ所
所管面積	1,662,165㎡
従業員	4,956名

数値は2023年3月末時点

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

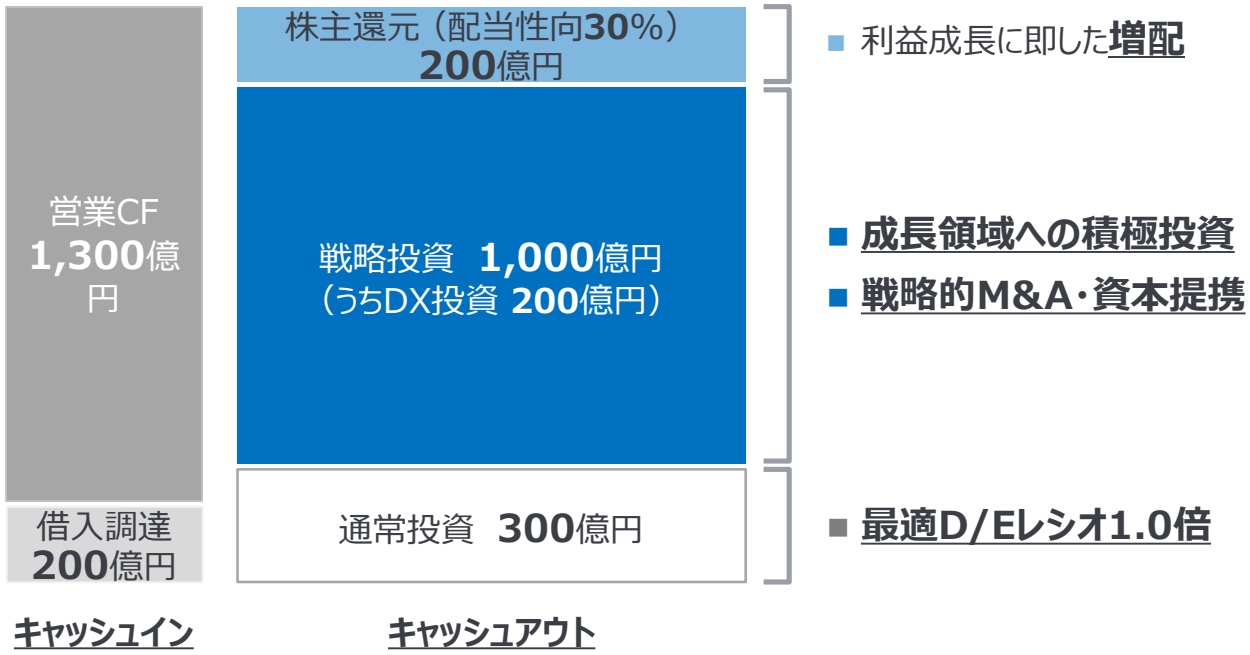
営業利益の成長のイメージ（億円）



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**

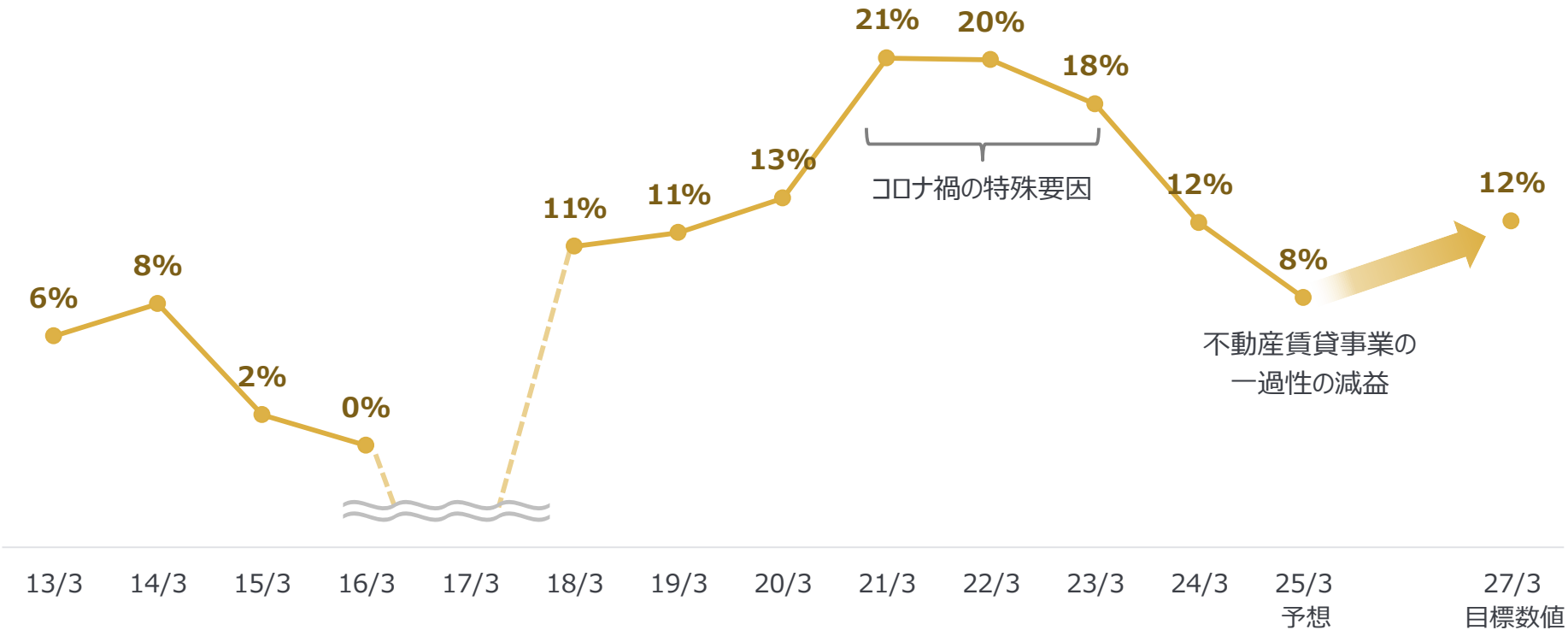
資金の調達･配分のイメージ（5年累計：2023/3期～2027/3期）



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



市場環境・成長戦略

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付いていない

✓ **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

- 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

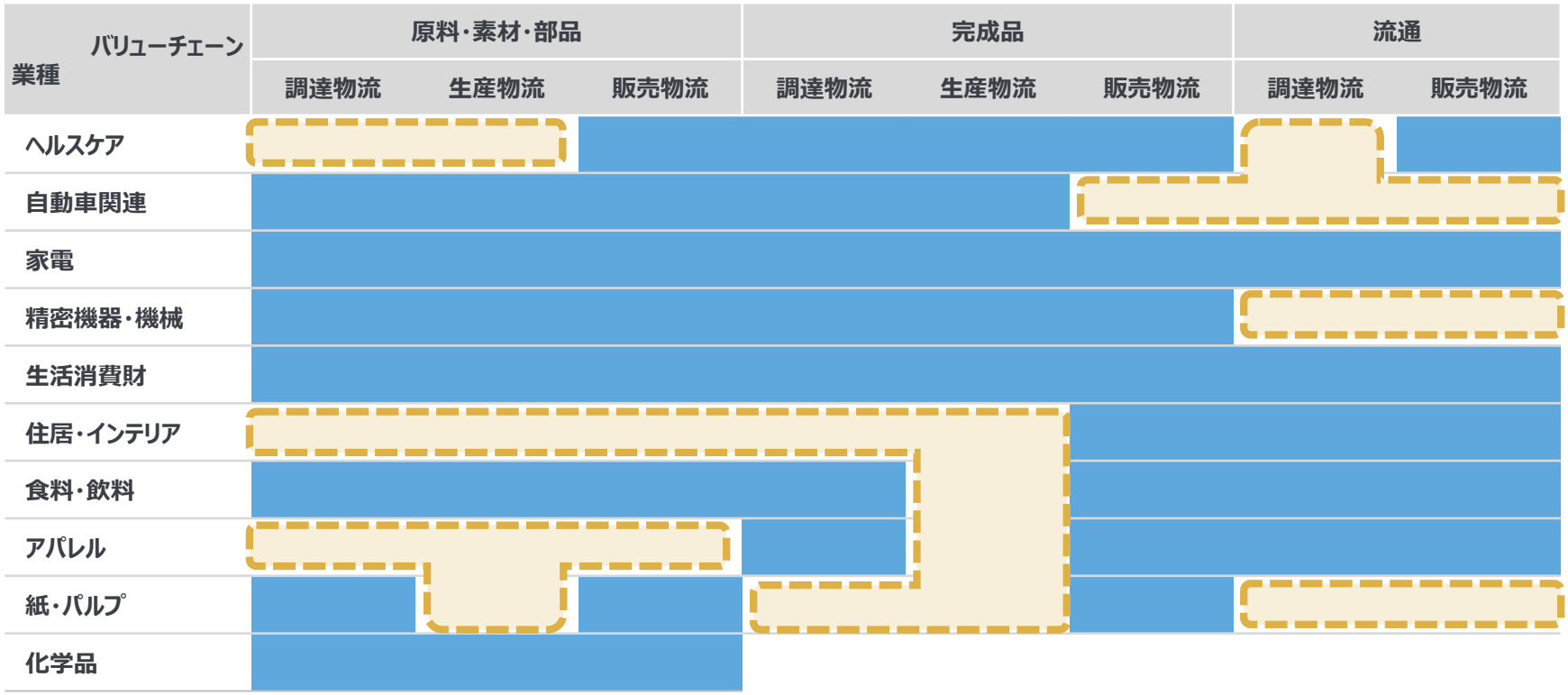
*GMP：医薬品等の製造管理及び品質管理の基準

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



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	ポートヴィラ靭公園	108 戸
計		3物件	259 戸

（参考）当社不動産事業の紹介サイトURL https://www.mitsui-soko.com/company/overview/realestate/

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）**	• **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

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