



2025年3月期
第3四半期

決算説明会 資料

2025年2月14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

- エグゼクティブ・サマリー**
- 2025年3月期 第3四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し
- 株主還元
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

25/3期
3Q累計
実績

航空貨物輸送の取扱増加や、物流事業の新設拠点のフル稼働により増収一方で、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	2,120億円	前年同期比	+7.4%
営業利益	149億円	前年同期比	▲11.7%

25/3期
通期業績
見通し

2024年11月公表の業績見通しに沿って順調に進捗（業績予想の修正なし）

営業収益	2,800億円	進捗率	75.7%
営業利益	180億円	進捗率	82.9%

株主還元

配当性向30%を基本方針とし、25/3期は年間配当146円を下限に設定（配当予想の修正なし）

中間配当	73円（実績）		
期末配当	73円（予想）		
年間配当	146円（予想）	予想配当性向	36.4%

目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2025年3月期 第3四半期（累計）決算内容**
 - 第3四半期実績の概要
 - 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 通期業績見通し
- 株主還元
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

第3四半期実績の概要

- 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
- 自動車関連や電化製品の荷動きは好調。食品原材料等の輸入関連の大宗貨物の荷動きは低調
- 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 3Q	25/3期 3Q	前年同期比	増減率	
営業収益	1,975	2,120	+145	+7.4%	
営業利益	169	149	▲20	▲11.7%	
〔営業利益率	8.6%	7.0%	▲1.6pt	—	〕
経常利益	174	151	▲23	▲13.4%	
親会社株主に帰属 する当期純利益	100	90	▲10	▲10.2%	

セグメント別業績

(単位：億円)

事業セグメント	24/3期 3Q	25/3期 3Q	前年同期比	増減率
営業収益	1,975	2,120	+145	+7.4%
物流事業	1,910	2,079	+169	+8.9%
倉庫・港湾運送	927	1,035	+108	+11.7%
航空貨物FWD	273	326	+53	+19.4%
3PL・LLP	581	613	+32	+5.6%
陸上貨物運送	211	206	▲5	▲2.2%
内部取引消去	▲82	▲101	▲19	—
不動産事業	71	47	▲24	▲33.6%
全社・消去	▲6	▲6	▲0	—
営業利益	169	149	▲20	▲11.7%
物流事業	159	174	+15	+9.2%
倉庫・港湾運送	60	61	+1	+0.5%
航空貨物FWD	40	47	+7	+16.8%
3PL・LLP	48	55	+7	+15.3%
陸上貨物運送	12	13	+1	+12.5%
連結調整等	▲1	▲2	▲1	—
不動産事業	44	16	▲28	▲64.1%
全社・消去	▲34	▲40	▲6	—

- ・ 米国・欧州を中心に海上運賃の上昇によるNVO業務の増収
- ・ 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、欧州における新規拠点の稼働開始により増収

- ・ 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

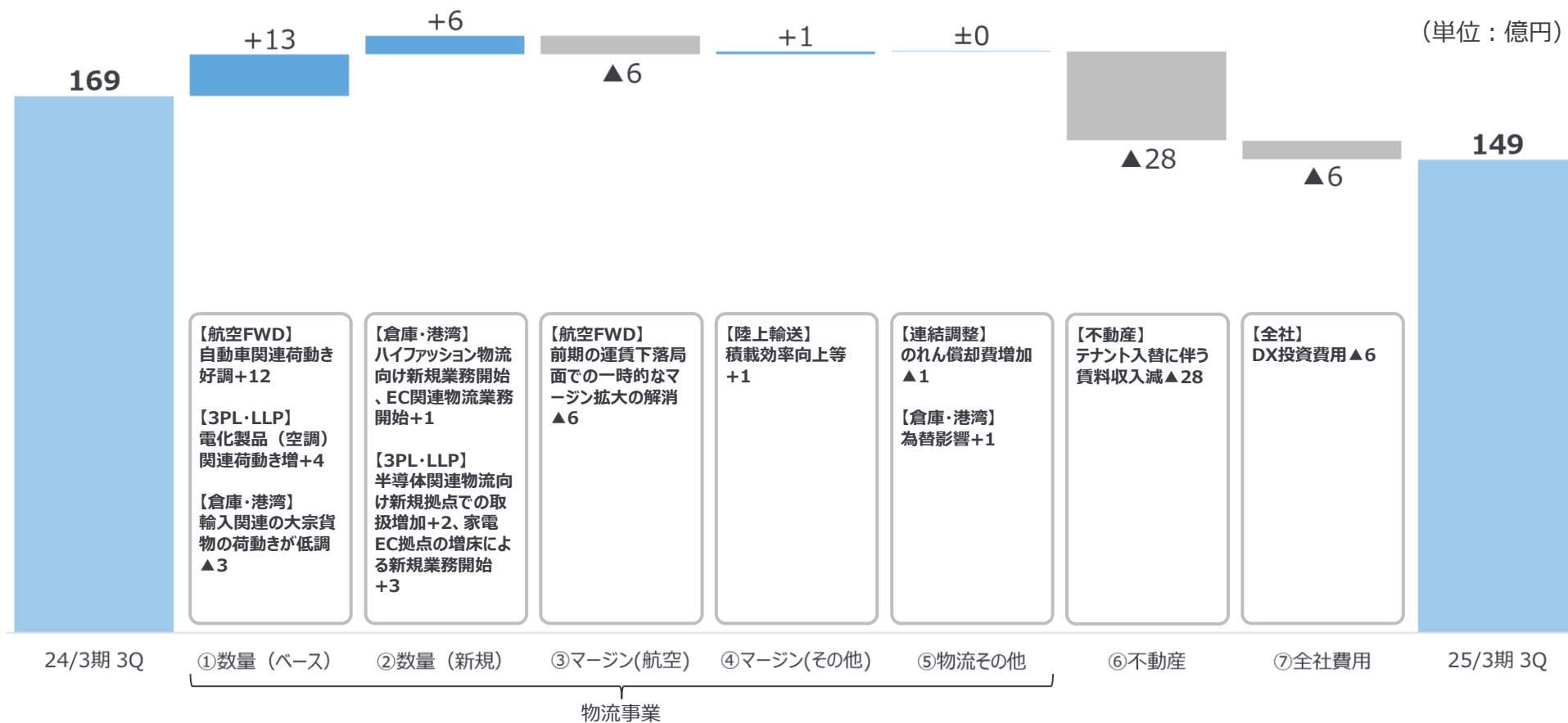
- ・ 海上運賃上昇による売上増はあったものの、マージンは横ばい
- ・ 新規業務開始に伴い取扱は順調に増加しているものの、上期に一過性の立上コストの発生もあり利益は横ばい

- ・ 九州における半導体物流の取扱が増加
- ・ 家電関連EC向け新設拠点の業務開始

- ・ 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

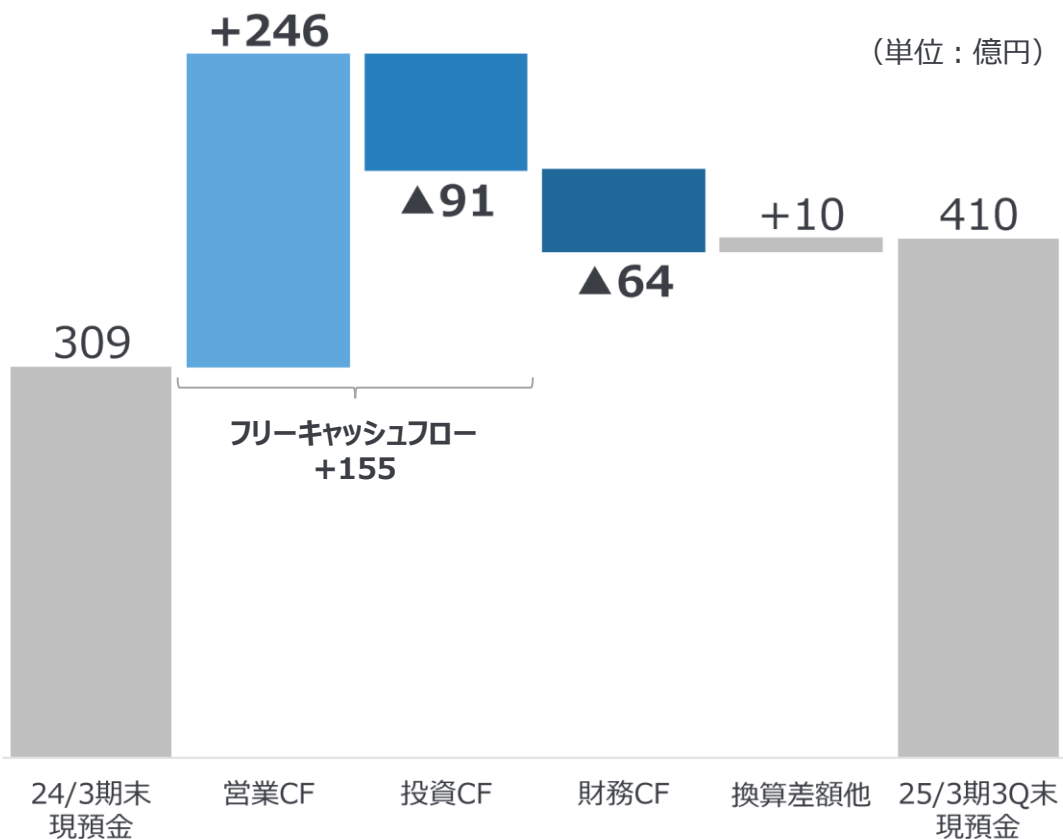
☑ 営業利益増減要因

- 自動車関連や電化製品の荷動きは好調。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
- 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246億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



キャッシュ・フローの主な内訳

• 営業CF	: +246
税金等調整前純利益	: +156
減価償却費／のれん償却費	: +80
売上債権／仕入債務の増減	: ▲38
法人税等	: ▲29
• 投資CF	: ▲91
設備投資	: ▲71
ソフトウェア投資	: ▲19
持分取得	: ▲4
(小計) フリーキャッシュフロー	: +155
• 財務CF	: ▲64
借入金・社債増減 (ネット)	: +7
配当金支払	: ▲38
• 現預金の増減合計	: +101

☑ 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 3Q末	前期末比
総資産	2,635	2,853	+218
現金及び預金	319	418	+99
売上債権	303	341	+38
有形・無形固定資産	1,512	1,526	+14
有利子負債（リース債務含）	833	837	+4
借入金・社債	767	777	+10
リース債務	65	60	▲5
自己資本	1,099	1,182	+83
自己資本比率	41.7%	41.4%	▲0.3
D/Eレシオ	0.76	0.71	▲0.05

- 4Qの社債償還（140億円）に備え資金を確保

- のれん（+9億円）

- 自己資本の主な増減理由は、当期利益+90億円
配当▲38億円
為替換算調整勘定等+31億円

目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2025年3月期 第3四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し**
 - 2025年3月期 通期見通しの概要
 - セグメント別業績見通し
 - キャッシュフロー見通し
 - バランスシート見通し
 - 不動産事業の業績見通し
 - グリーンボンドの発行について
- 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

- 第3四半期までの業績は2024年11月公表の業績見通しに沿って順調に進捗
- 通期の業績もこのまま想定通りに着地する見込み

(単位：億円)

連結合計	3Q実績	通期予想	進捗率
営業収益	2,120	2,800	75.7%
営業利益	149	180	82.9%
経常利益	151	177	85.3%
親会社株主に帰属 する当期純利益	90	100	89.6%

セグメント別業績見通し

(単位：億円)

事業セグメント	3Q実績	通期予想	進捗率
営業収益	2,120	2,800	75.7%
物流事業	2,079	2,741	75.9%
倉庫・港湾運送	1,035	1,370	75.5%
航空貨物FWD	326	423	77.1%
3PL・LLP	613	805	76.2%
陸上貨物運送	206	268	77.0%
内部取引消去	▲101	▲125	—
不動産事業	47	67	70.6%
全社・消去	▲6	▲8	—
営業利益	149	180	82.9%
物流事業	174	217	80.0%
倉庫・港湾運送	61	81	75.0%
航空貨物FWD	47	52	90.6%
3PL・LLP	55	70	78.6%
陸上貨物運送	13	16	82.1%
連結調整等	▲2	▲2	116.6%
不動産事業	16	21	74.8%
全社・消去	▲40	▲58	69.2%

・ 自動車関連の輸送が好調

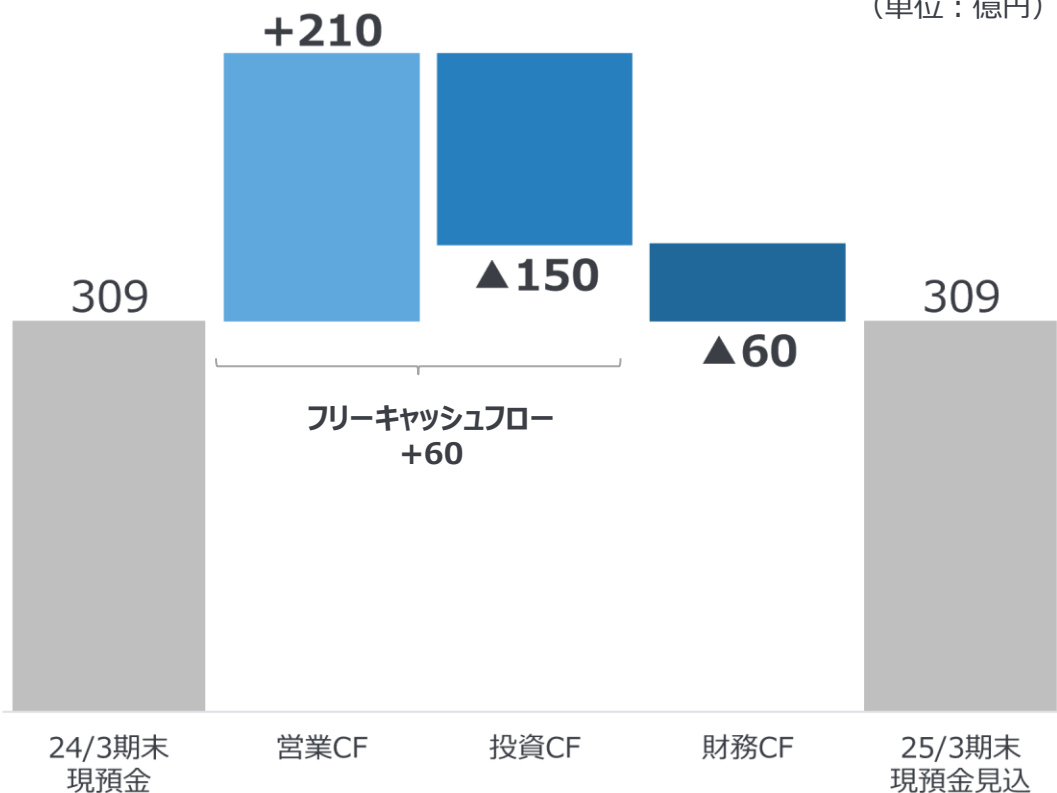
・ 箱崎ビルのリーシングは2Q公表の計画通り順調に進捗

☑ 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*や、箱崎ビルバリューアップ工事代金の支出、DX投資の実行を予定

*...韓国釜山新港の倉庫建設は25/3期着手、26/3期以降に投資本格化見込み

(単位：億円)



キャッシュ・フローの主な内訳 (予想)

• 営業CF	: +210
当期純利益	: +100
減価償却費/のれん償却費	: +110
• 投資CF	: ▲150
設備投資	: ▲125
ソフトウェア投資	: ▲25
持分取得	: ▲4
(小計) フリーキャッシュフロー	: +60
• 財務CF	: ▲60
借入金・社債増減 (ネット)	: +10
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

- 有利子負債は増加するものの、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する
- 不動産事業の一過性の利益減により、25/3期のROEは一時的な下落を見込む
27/3期中計目標ROE12%達成に向け収益向上を目指す

(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	2,820	+185	<ul style="list-style-type: none"> 箱崎ビルのバリューアップ工事の実施による有形固定資産の増加を見込む
有利子負債（リース債務含む）		833	840	+7	
借入金・社債		767	775	+8	<ul style="list-style-type: none"> 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
リース債務		65	65	▲0	
自己資本		1,099	1,195	+96	
財務健全性	自己資本比率	41.7%	42.4%	+0.7	<ul style="list-style-type: none"> 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によりROEは一時的に下落 リーシングの進捗は順調であり、26/3期以降の回復を見込む
	D/Eレシオ	0.76	0.70	▲0.06	
資本効率	ROE	11.9%	8.7%	▲3.2	

・D/Eレシオ=有利子負債（リース債務含む）÷自己資本

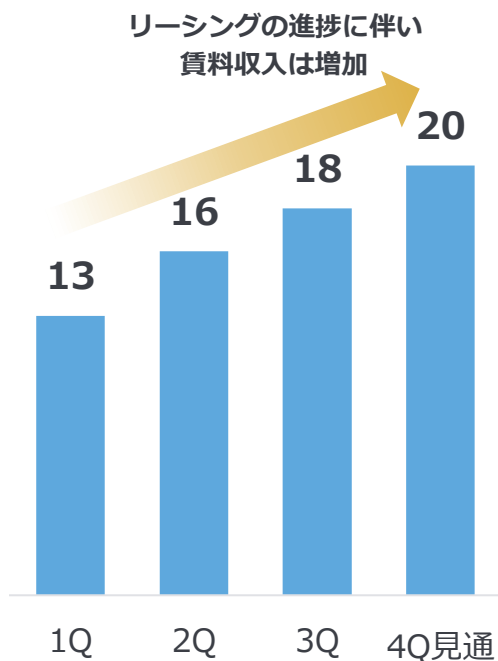
・ROE=親会社株主当期純利益÷自己資本（期首・期末平均）

不動産事業の業績見通し

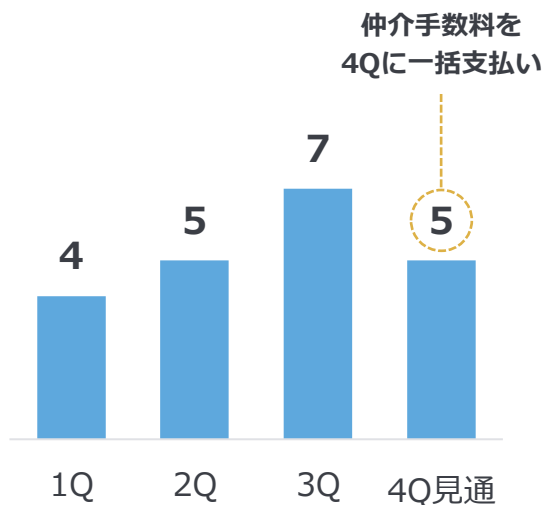
- 箱崎ビルのリーシングが順調に進捗し、四半期毎に増収を継続
- 現行中計最終年度の27/3期についても、当初計画を上回って着地する見通し

(単位：億円)

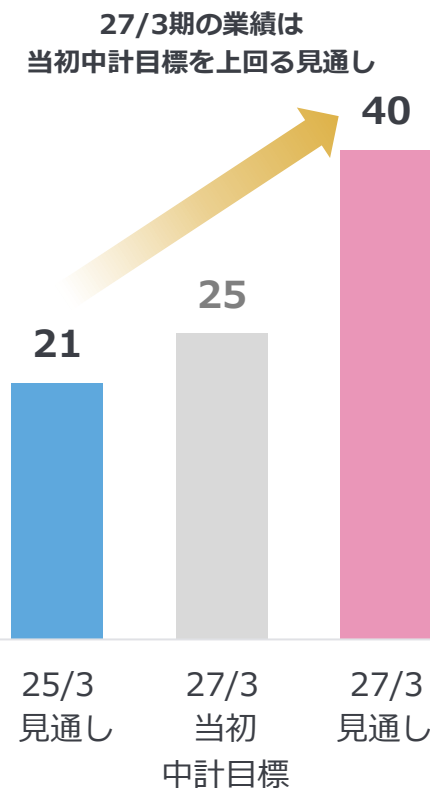
四半期毎の営業収益（売上）推移



四半期毎の営業利益推移



年度毎の営業利益見通し



☑ グリーンボンドの発行について

- MSH日本橋箱崎ビルを環境配慮型オフィスへと進化させ、サステナビリティへの貢献を目指す
- この取り組みを広く発信し、企業価値のさらなる向上を図るべくグリーンボンドの発行を決定

グリーンボンドの概要

- 第19回無担保社債
(別称：三井倉庫ホールディングスグリーンボンド)

発行年限	5年
発行額	50億円
発行時期	2025年3月予定
主幹事	SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社
SA	SMBC日興証券株式会社
フレームワーク	グリーンファイナンス・フレームワーク 
外部評価	株式会社日本格付研究所 (JCR) 

資金使途

- 「MSH日本橋箱崎ビル」の環境配慮型オフィスビル実現のためのバリューアップ・マルチテナント化工事に係る費用
- CASBEE (改修) 認証 Aランク取得*



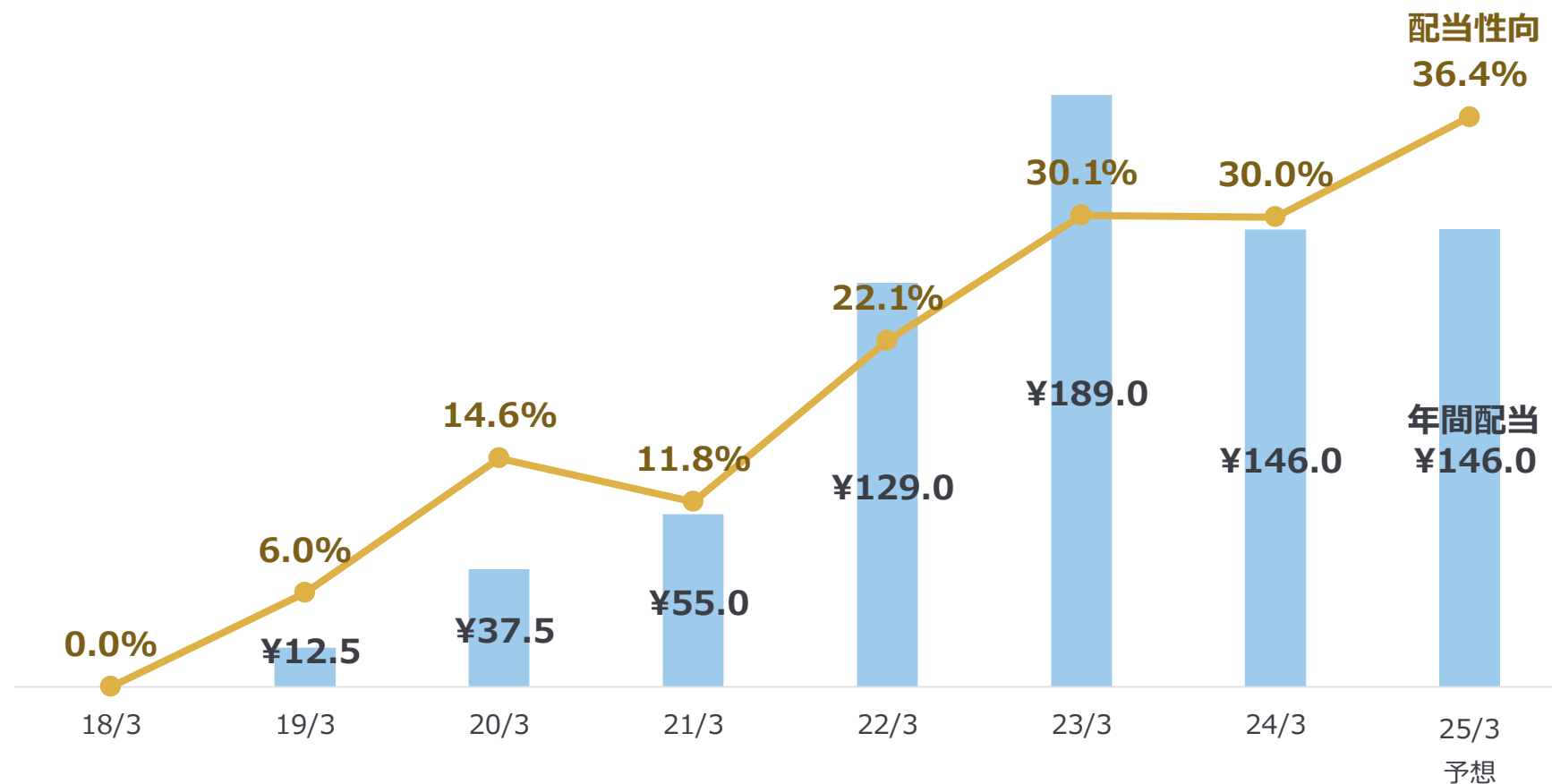
*「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム)」とは、建築物の環境性能を評価し格付け (Cランク～Sランク) する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2025年3月期 第3四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し
- 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3四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し
- 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	24/3期		前年同期			25/3期		直前四半期	YoY	QoQ
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期累計	1Q	2Q	3Q		
営業収益	660	659	656	631	2,606	656	731	733	+11.8%	+0.4%
物流事業	640	636	633	609	2,518	645	717	717	+13.3%	+0.1%
倉庫・港湾運送	307	313	306	303	1,229	320	353	362	+18.4%	+2.7%
航空貨物FWD	105	88	81	80	353	90	123	114	+41.1%	▲7.4%
3PL・LLP	190	196	195	185	766	199	208	206	+5.5%	▲1.2%
陸上貨物運送	69	70	72	66	277	67	68	72	+0.3%	+5.7%
内部取引消去	▲31	▲31	▲20	▲25	▲107	▲30	▲35	▲ 36	+80.2%	+3.7%
不動産事業	22	25	25	25	96	13	16	18	▲27.1%	+13.2%
全社・消去	▲2	▲2	▲2	▲2	▲8	▲2	▲2	▲ 2	+6.6%	+0.1%
営業利益	62	57	51	39	208	38	56	55	+8.2%	▲2.9%
物流事業	59	53	47	35	194	46	65	62	+32.5%	▲5.0%
倉庫・港湾運送	20	20	21	13	73	17	21	23	+9.9%	+8.3%
航空貨物FWD	20	13	6	7	47	8	21	18	+181.6%	▲13.8%
3PL・LLP	15	17	16	13	61	18	20	17	+9.6%	▲11.8%
陸上貨物運送	4	3	4	3	14	5	4	4	+12.9%	+4.7%
連結調整等	▲1	▲0	▲0	0	▲1	▲1	▲1	▲ 1	+314.4%	▲6.8%
不動産事業	13	15	16	16	59	4	5	7	▲52.4%	+54.3%
全社・消去	▲11	▲12	▲12	▲12	▲46	▲12	▲14	▲ 15	+24.8%	+7.4%
経常利益	65	57	52	36	210	40	55	56	+7.0%	+1.5%
親会社株主当期純利益	38	34	28	21	121	30	29	31	+11.5%	+8.4%

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	2,800
物流事業	2,168	2,248	2,334	2,320	2,446	2,922	2,920	2,518	2,741
倉庫・港湾運送	1,164	1,139	1,174	1,143	1,152	1,255	1,383	1,229	1,370
航空貨物FWD	228	325	329	304	375	685	568	353	423
3PL・LLP	587	616	653	678	747	868	879	766	805
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	▲125
不動産事業	94	92	92	98	96	96	96	96	67
全社・消去	▲7	▲8	▲7	▲7	▲7	▲8	▲8	▲8	▲8
営業利益	58	70	120	118	177	259	260	208	180
物流事業	45	59	98	91	150	237	239	194	217
倉庫・港湾運送	20	27	42	37	51	66	89	73	81
航空貨物FWD	23	22	26	23	49	104	78	47	52
3PL・LLP	17	13	31	30	46	63	62	61	70
陸上貨物運送	12	10	12	12	15	13	13	14	16
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	21
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	177
親会社株主当期純利益	▲234	44	52	64	115	145	156	120	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	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%

(単位：億円)

連結合計	24/3期 3Q	25/3期 3Q	前年同期比
営業収益	1,975	2,120	+145
営業利益	169	149	▲20
営業外損益	5	2	▲3
金融収支	2	3	+1
その他	4	▲2	▲6
経常利益	174	151	▲23
特別利益	1	5	+4
特別損失	—	—	—
税金等調整前純利益	176	156	▲20
法人税等	58	41	▲17
非支配株主利益	18	25	+7
親会社株主に帰属 する当期純利益	100	90	▲10

• 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
• 当期は中国合併企業の持分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	2,800	+194	
営業利益	208	180	▲28	
営業外損益	3	▲3	▲6	• 金利上昇、借入の増加を見込む
金融収支	1	—	▲1	
その他	1	▲3	▲4	• 為替差益の解消 • 固定資産除却損を見込む
経常利益	210	177	▲33	
特別利益	1	5	+4	• 3Q以降は特別損益の発生を見込まない
特別損失	2	—	▲2	
親会社株主に帰属する当期純利益	121	100	▲21	

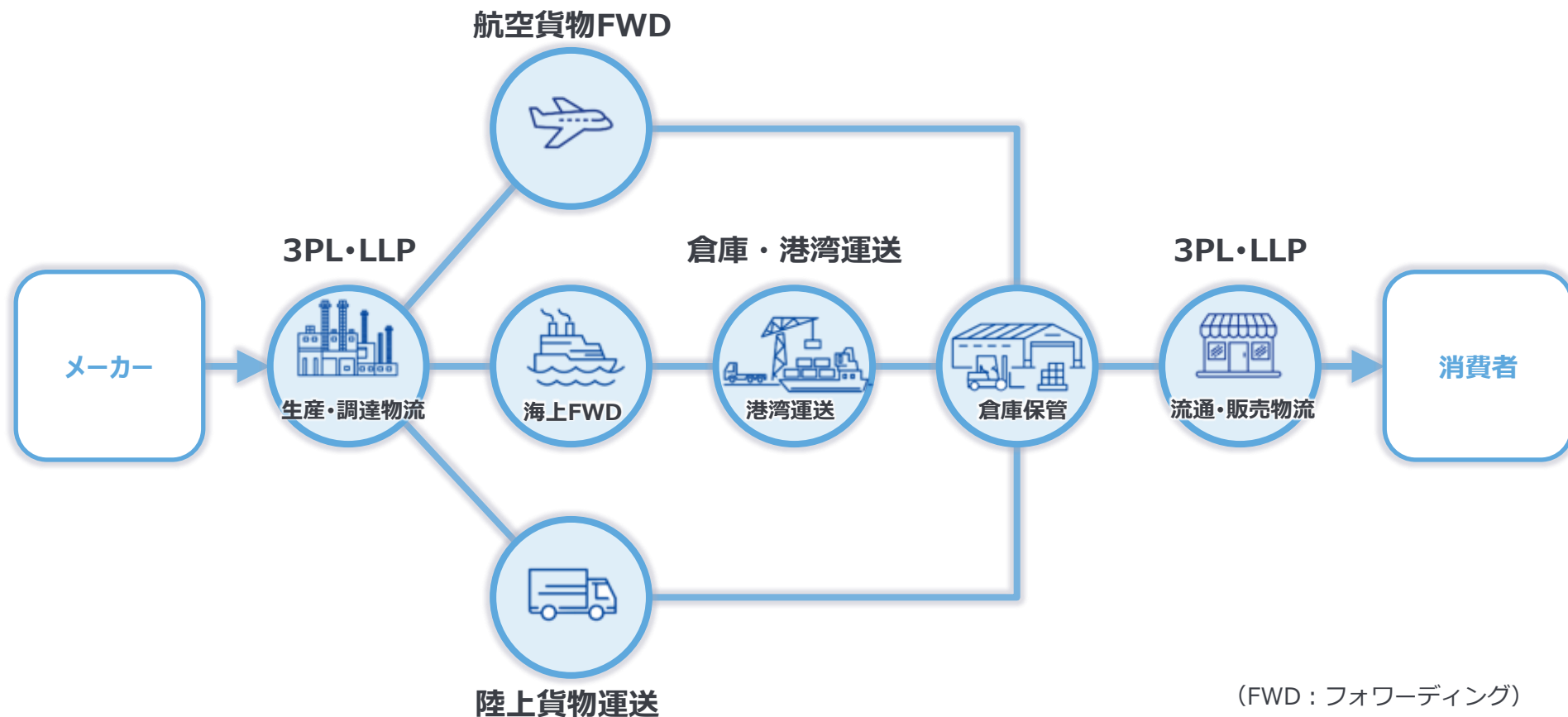
目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2025年3月期 第3四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し
- 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

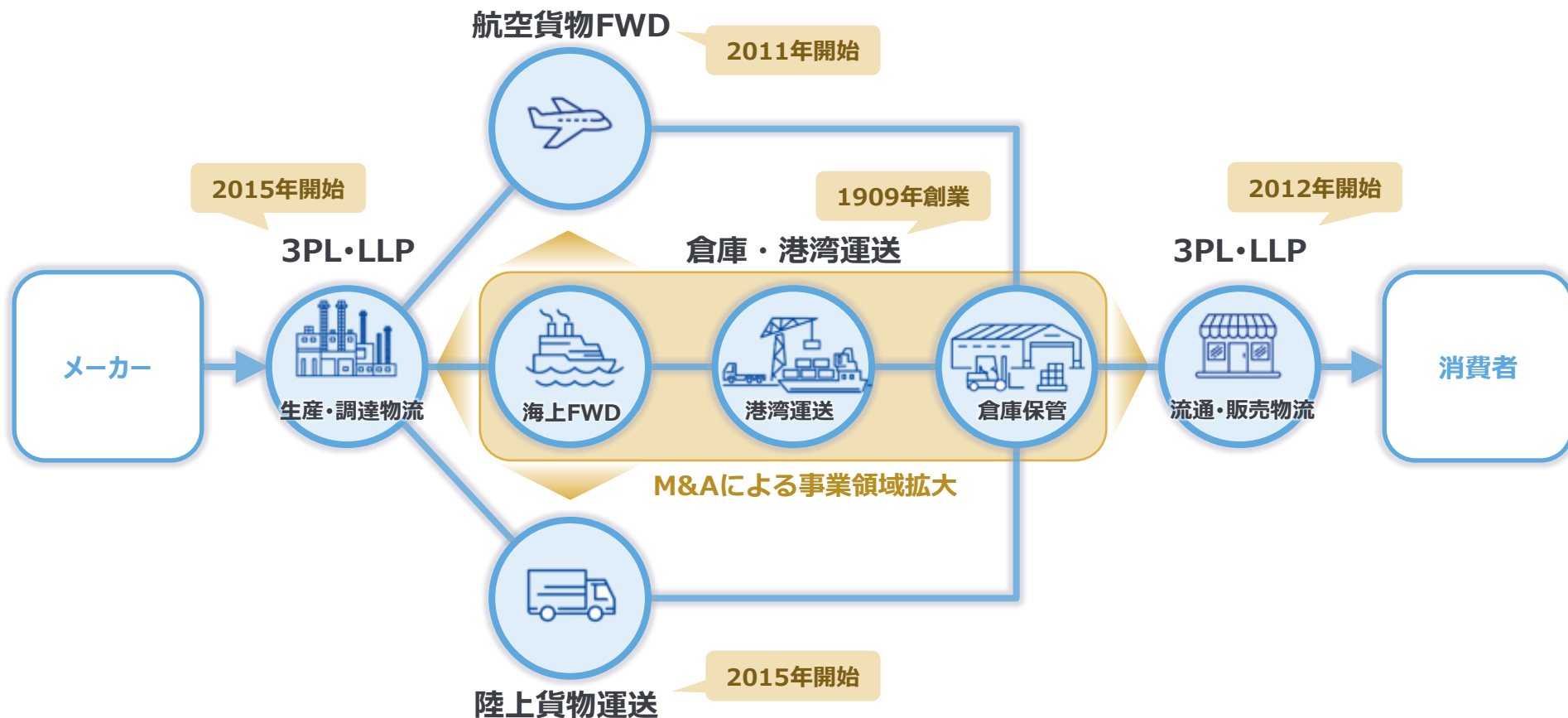
三井倉庫グループ・バリューチェーン 一気通貫の総合物流サービス



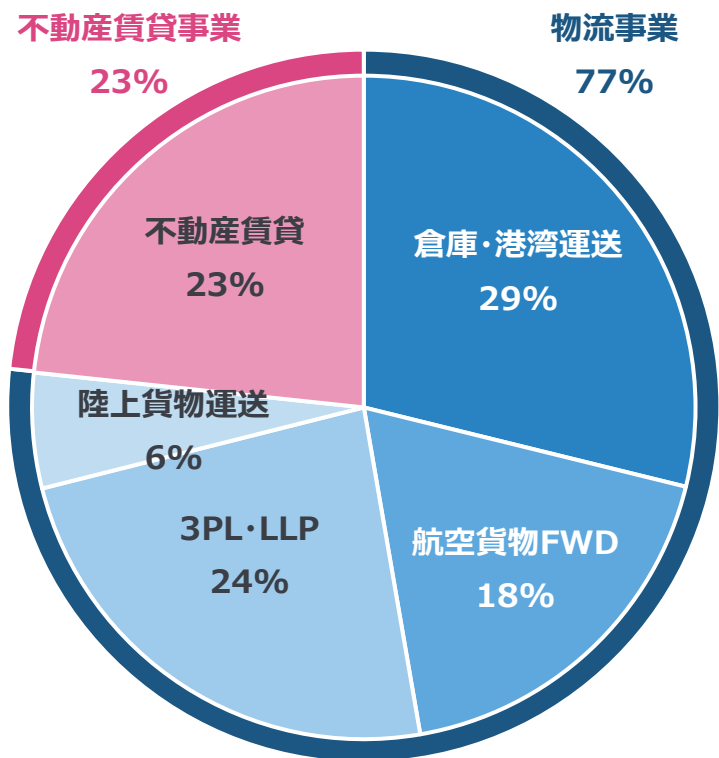
事業紹介

- 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

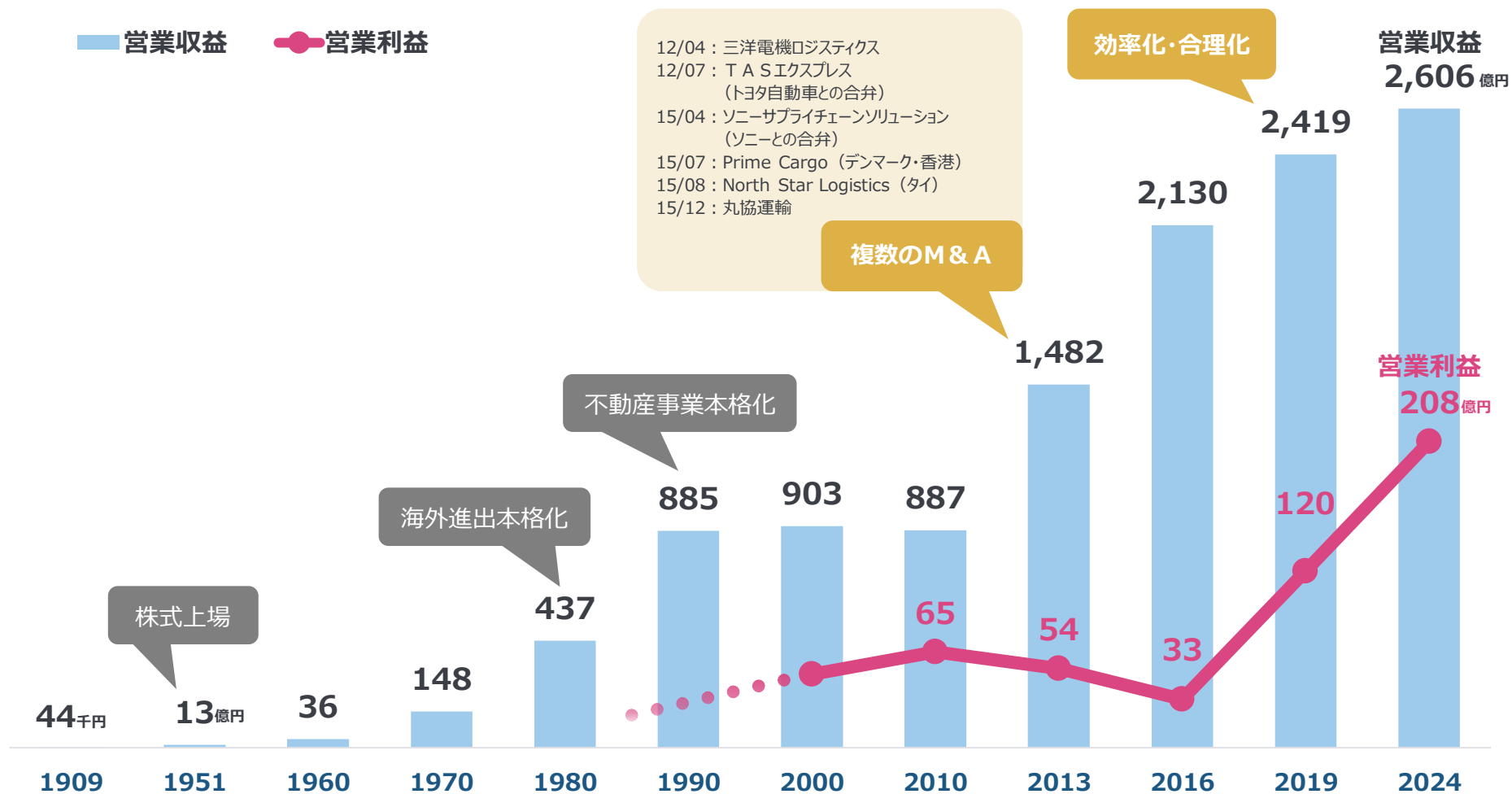


セグメント別 営業利益構成



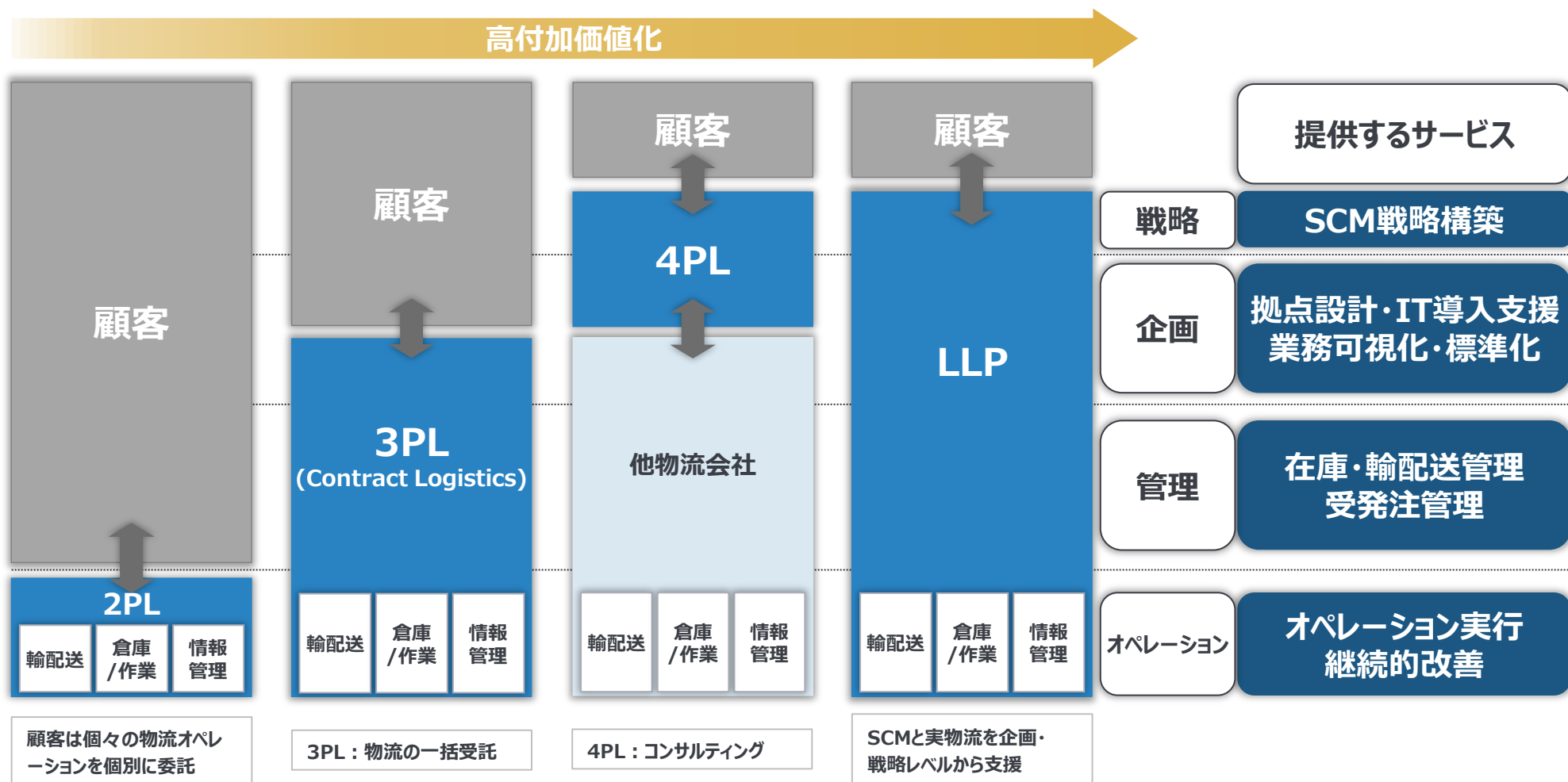
	事業内容	取扱貨物
倉庫・港湾運送	<ul style="list-style-type: none"> 高機能施設を自社保有するアセット型物流 	<ul style="list-style-type: none"> 食品原料や、医薬品・医療機器、高機能素材を取扱
航空貨物FWD	<ul style="list-style-type: none"> 航空貨物フォワーディング（トヨタ自動車との合併事業） 	<ul style="list-style-type: none"> 自動車部品を取扱
3PL・LLP	<ul style="list-style-type: none"> 物流コンサル、ノン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） 	<ul style="list-style-type: none"> 家電、半導体等の精密機器を取扱
陸上貨物運送	<ul style="list-style-type: none"> トラック輸送と自社保有の物流センター運営 	<ul style="list-style-type: none"> 日用品、一般医薬品を取扱
不動産賃貸	<ul style="list-style-type: none"> 保有不動産を活用した賃貸事業 	<ul style="list-style-type: none"> オフィス/レジデンス

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

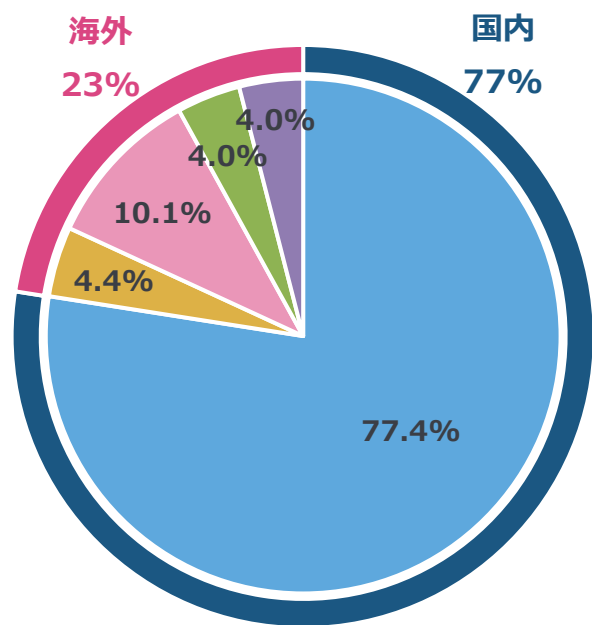
主要顧客

セグメント 倉庫・港湾運送	営業利益構成割合 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

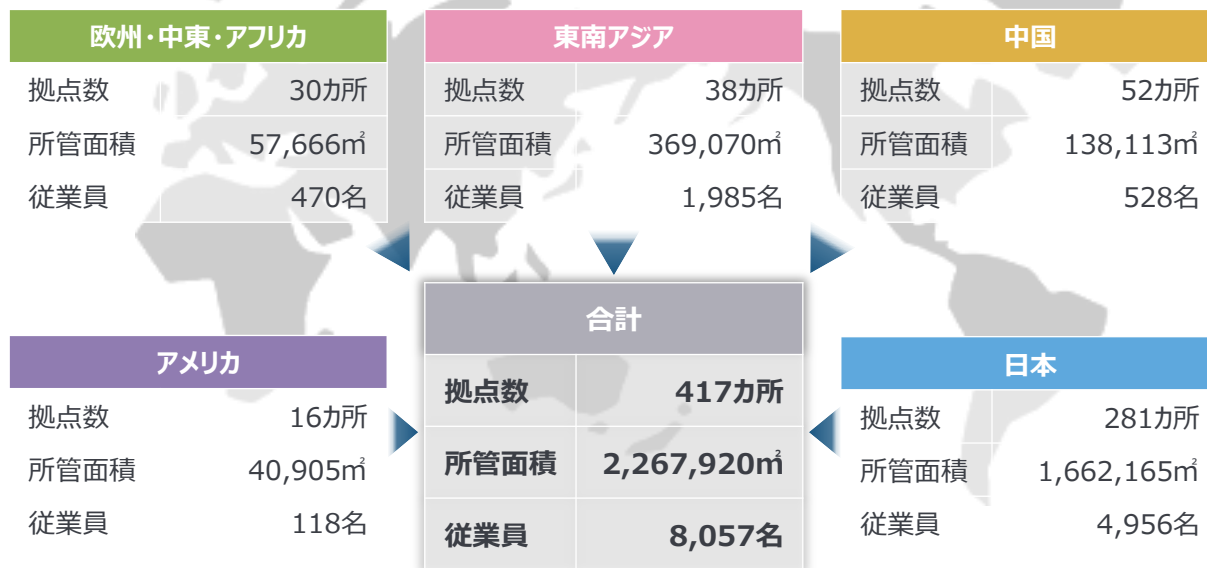
売上上位の顧客100社のうち、73社が上場企業。顧客は41分類の産業に幅広く分散。

- 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

エリア別売上構成割合



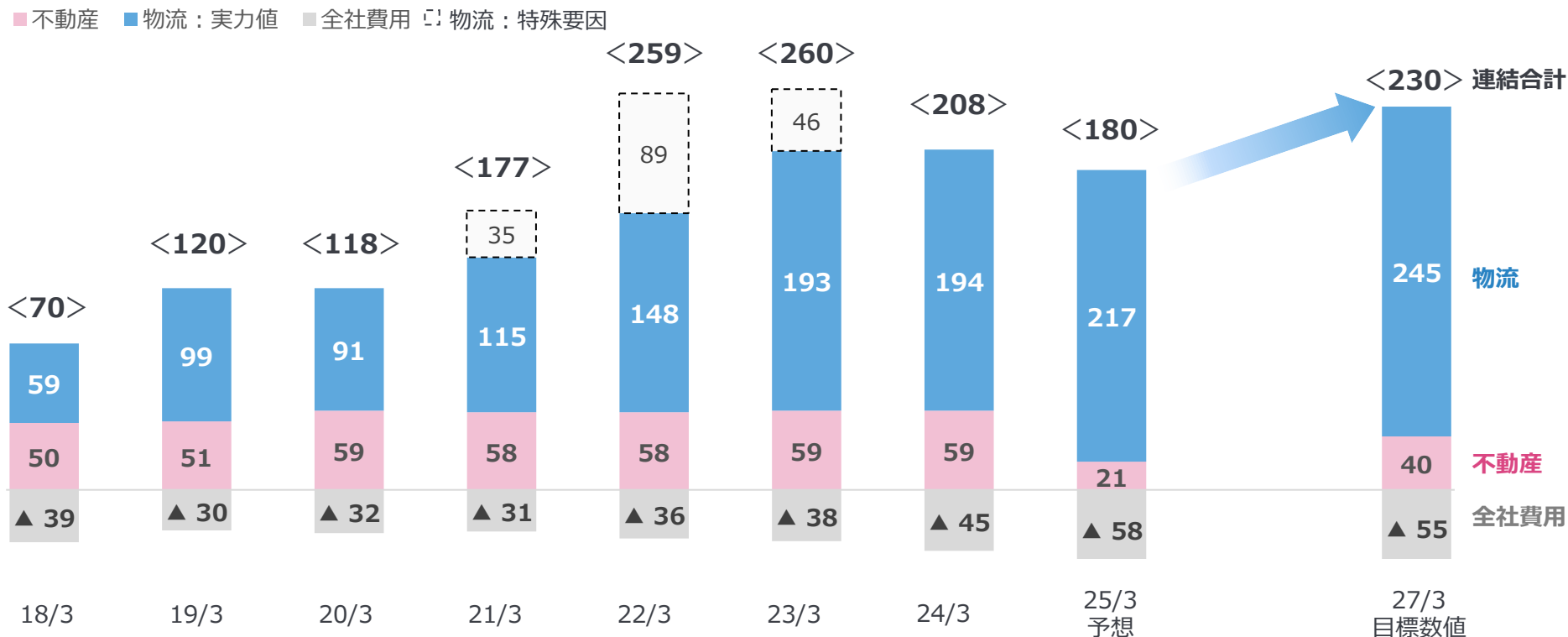
日本	77.4%
中国	4.4%
東南アジア	10.1%
欧州・中東・アフリカ	4.0%
アメリカ	4.0%



☑ オーガニックな成長について

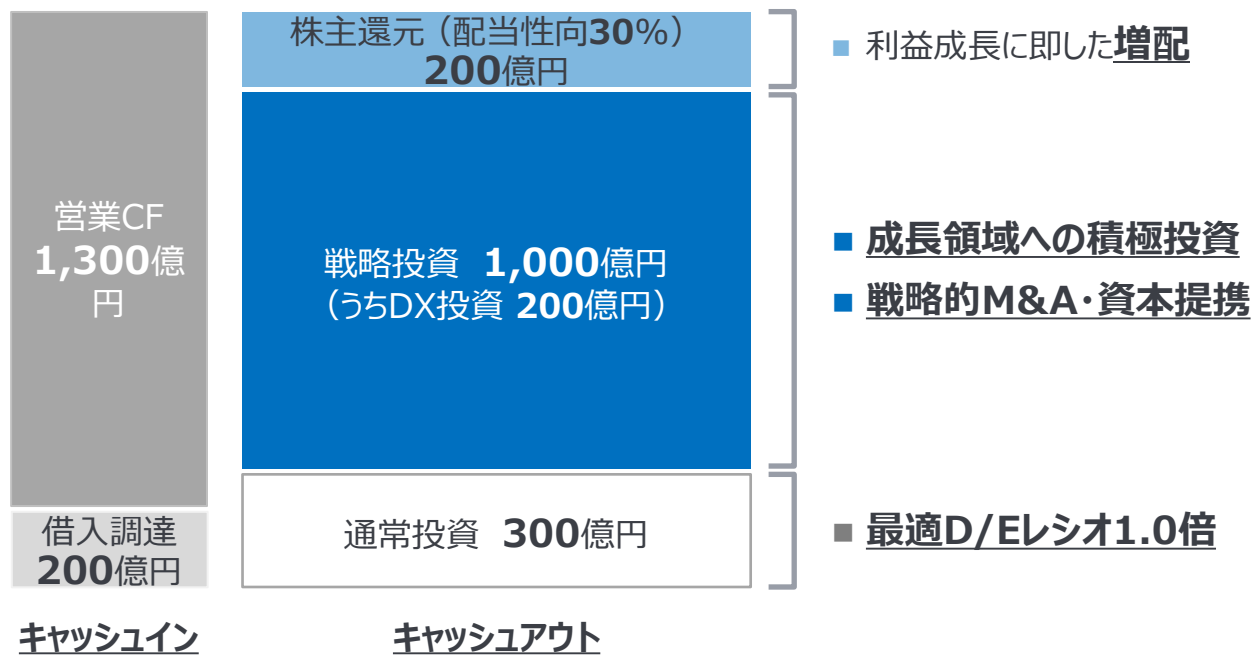
- ・ 中期経営計画の最終年度27/3期に向けて、営業利益を230億円まで伸ばす計画
- ・ ヘルスケア関連の高付加価値貨物の取扱伸長、LLPのソリューション案件の受注拡大による成長

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

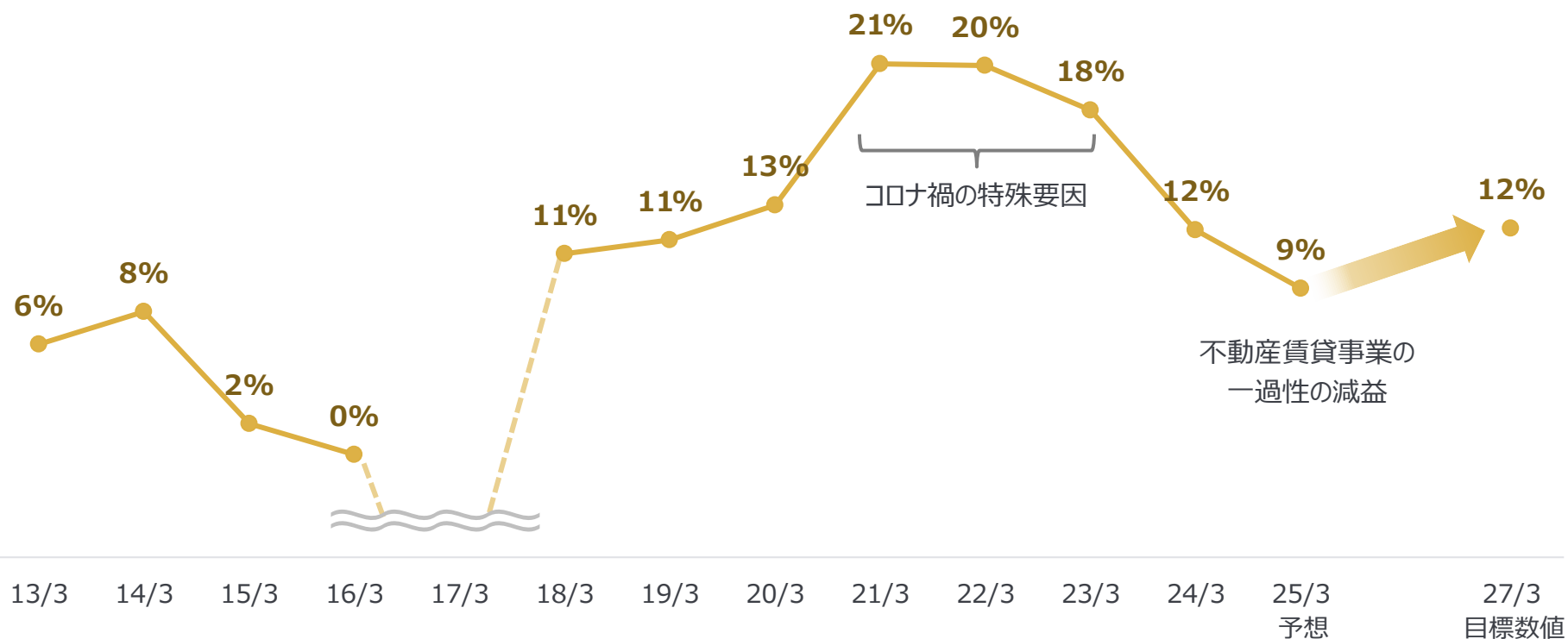
資金の調達・配分のイメージ（5年累計：2023/3期～2027/3期）



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	未取引	既存	既存	既存	既存	既存	未取引	未取引
自動車関連	既存	既存	既存	既存	既存	未取引	未取引	未取引
家電	既存	既存	既存	既存	既存	既存	未取引	未取引
精密機器・機械	既存	既存	既存	既存	既存	未取引	未取引	未取引
生活消費財	既存	既存	既存	既存	既存	既存	未取引	未取引
住居・インテリア	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引
食料・飲料	既存	既存	既存	既存	未取引	未取引	未取引	未取引
アパレル	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引
紙・パルプ	既存	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引
化学品	既存	既存	既存	未取引	未取引	未取引	未取引	未取引

☑ 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)	• 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 : msh_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