



MITSUMI-SOKO GROUP

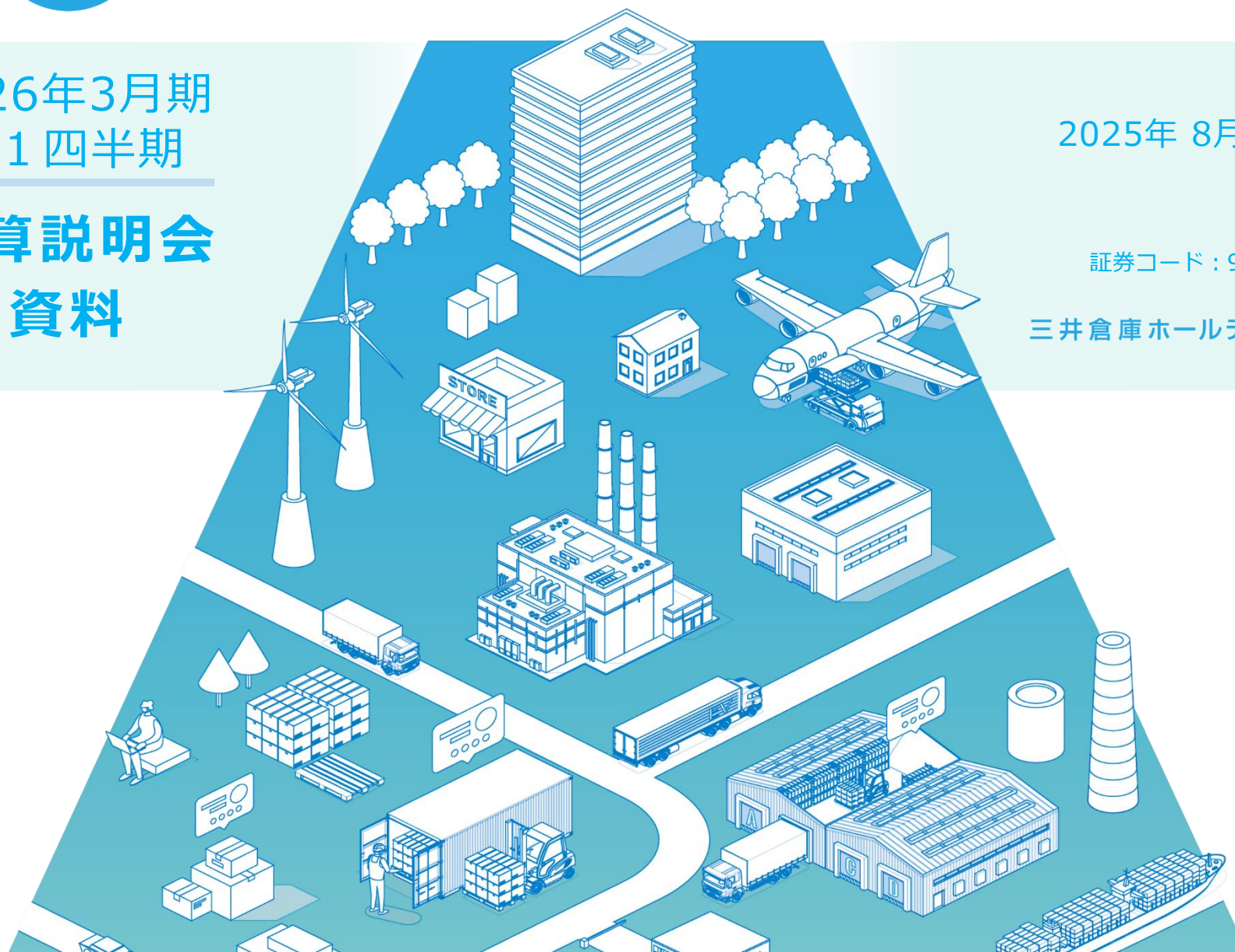
2026年3月期
第1四半期

決算説明会 資料

2025年 8月 7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
- 2026年3月期 第1四半期決算内容
- 2026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

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 %



目次

■ エグゼクティブ・サマリー

▶ 2026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

■ 2026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

- 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%

▶ 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%
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%
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%
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%
全社・消去	▲12	▲ 13	▲1	—

- ・ 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

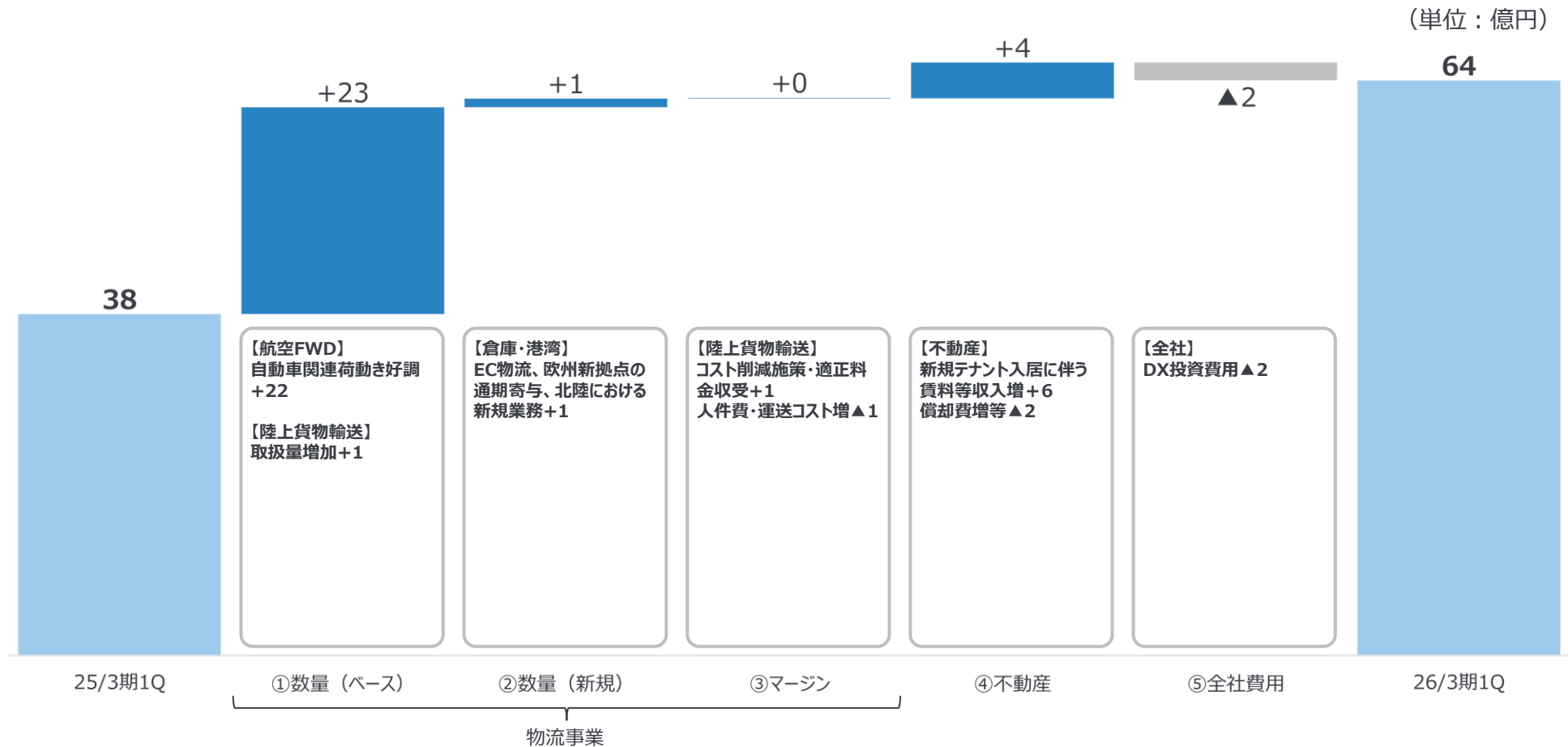
- ・ 自動車関連の荷動きが好調

- ・ 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

- ・ 主要ビルにおける新規テナント入居

▶ 営業利益増減要因

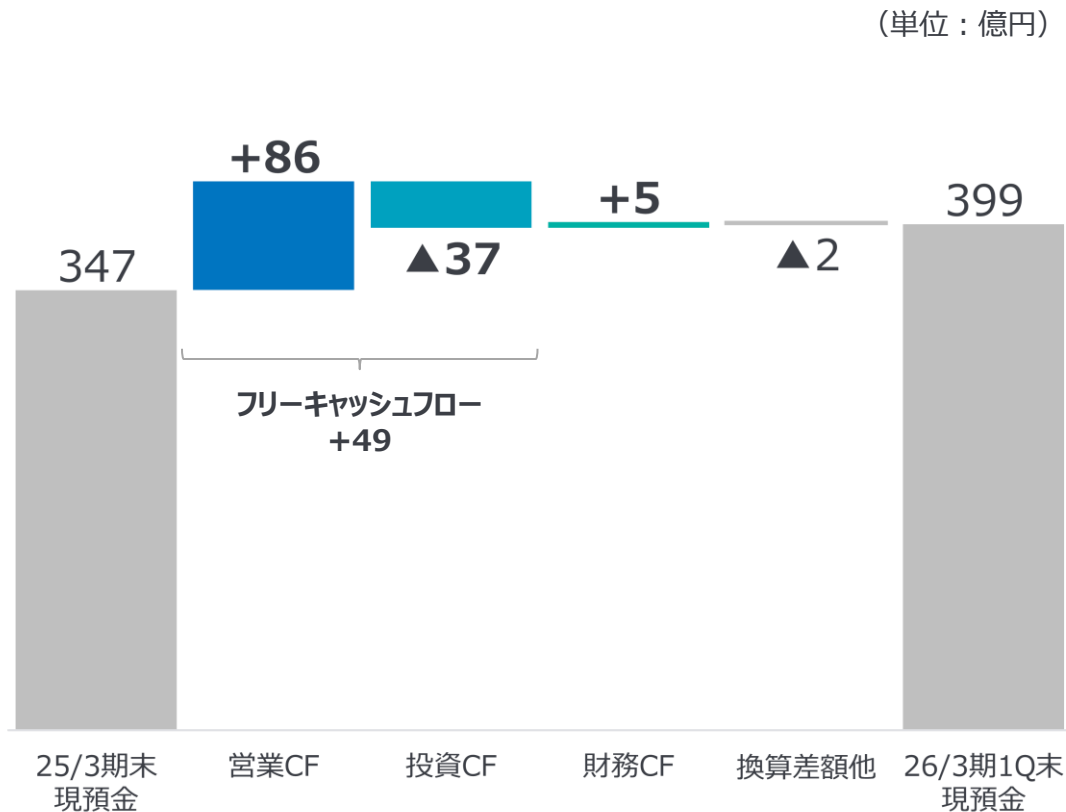
- 自動車関連の航空貨物輸送の取扱増加や、EC物流拠点の本格稼働による取扱拡大
- 人件費や運送コストの上昇があったものの、コスト削減施策や適正料金収受で対応
- 航空運賃は横ばいであったため、マージンの変化による業績への影響はなし
- 不動産事業のMSH日本橋箱崎ビルにおける新規テナント入居に伴い増益



▶ 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

(単位：億円)



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

▶ 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



目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第1四半期決算内容
- ▶ 2026年3月期 決算見通し
 - 2026年3月期 通期見通しの概要
 - セグメント別業績見通し
 - 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

▶ 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

▶ 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
営業収益	736	1,460	50.4%
物流事業	720	1,423	50.6%
倉庫・港湾運送	344	710	48.4%
航空貨物FWD	136	235	57.9%
3PL・LLP	202	410	49.4%
陸上貨物運送	71	140	51.0%
内部取引消去	▲34	▲72	—
不動産事業	20	40	48.9%
全社・消去	▲3	▲3	—

営業利益	64	98	65.2%
物流事業	69	113	61.3%
倉庫・港湾運送	19	41	45.9%
航空貨物FWD	30	31	95.2%
3PL・LLP	17	34	51.1%
陸上貨物運送	5	8	57.8%
連結調整等	▲1	▲1	108.7%
不動産事業	8	14	55.6%
全社・消去	▲13	▲29	45.4%

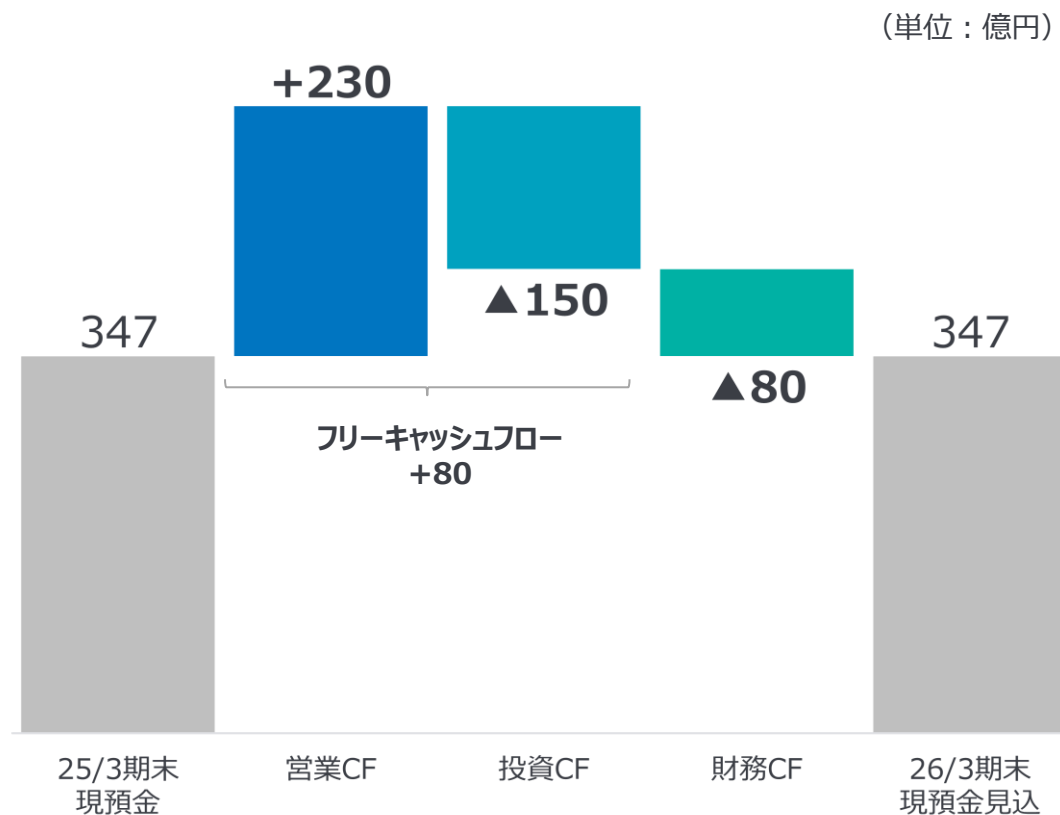
修正 上期予想	前回 予想比	修正 通期予想	前回 予想比
1,460	—	2,940	—
1,423	—	2,860	—
710	—	1,455	—
235	—	459	—
410	—	825	—
140	—	275	—
▲72	—	▲154	—
40	—	86	—
▲3	—	▲6	—

108	+10	210	+10
123	+10	238	+10
41	—	89	—
41	+10	68	+10
34	—	68	—
8	—	15	—
▲1	—	▲2	—
14	—	35	—
▲29	—	▲63	—

・ 自動車関連貨物の
取扱増加

▶ 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

▶ 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
有利子負債（リース債務含）		876	865	▲11
借入金・社債		816	800	▲16
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
	D/Eレシオ	0.75	0.70	▲0.05
資本効率	ROE	8.8%	8.5%	▲0.3

・ 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

・ 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

・ 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 = 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）



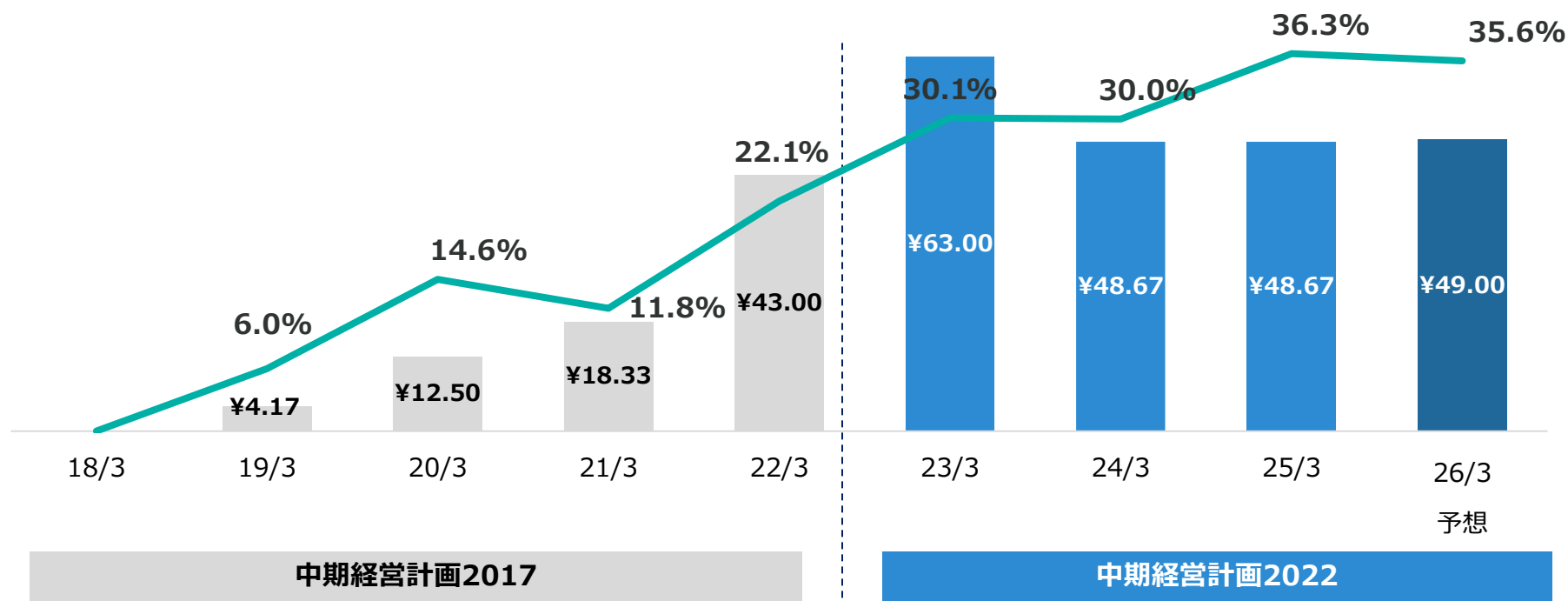
目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第1四半期決算内容
- 2026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

- 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）





目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第1四半期決算内容
- 2026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

連結合計	前年同期 25/3期					直前四半期 26/3期		
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期累計	1Q	YoY	QoQ
営業収益	656	731	733	687	2,807	736	+12.2%	+7.1%
物流事業	645	717	717	672	2,751	720	+11.6%	+7.2%
倉庫・港湾運送	320	353	362	338	1,373	344	+7.6%	+1.7%
航空貨物FWD	90	123	114	112	438	136	+51.4%	+21.1%
3PL・LLP	199	208	206	191	804	202	+1.9%	+6.0%
陸上貨物運送	67	68	72	66	272	71	+7.1%	+8.7%
内部取引消去	▲30	▲35	▲36	▲35	▲136	▲34	+12.9%	▲5.2%
不動産事業	13	16	18	20	67	20	+45.6%	▲1.1%
全社・消去	▲2	▲2	▲2	▲4	▲10	▲3	+49.4%	▲18.8%
営業利益	38	56	55	29	178	64	+66.8%	+119.7%
物流事業	46	65	62	40	214	69	+49.5%	+72.3%
倉庫・港湾運送	17	21	23	14	74	19	+10.6%	+37.9%
航空貨物FWD	8	21	18	15	62	30	+276.0%	+98.1%
3PL・LLP	18	20	17	11	67	17	▲2.0%	+51.3%
陸上貨物運送	5	4	4	1	14	5	+1.0%	+384.6%
連結調整等	▲1	▲1	▲1	▲1	▲3	▲1	+26.5%	+36.3%
不動産事業	4	5	7	6	22	8	+121.4%	+31.5%
全社・消去	▲12	▲14	▲15	▲17	▲57	▲13	+13.9%	▲22.7%
経常利益	40	55	56	29	180	65	+63.5%	+122.4%
親会社株主当期純利益	30	29	31	11	100	33	+10.0%	+203.2%

・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、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	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	210
物流事業	45	59	98	91	150	237	239	194	214	238
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	68
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	200
親会社株主当期純利益	▲234	44	52	64	115	145	156	121	100	103

・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	25/3期 1Q	26/3期 1Q	前年同期比
営業収益	656	736	+ 80
営業利益	38	64	+ 26
営業外損益	2	1	▲ 1
金融収支	2	2	+ 0
その他	▲ 0	▲ 1	▲ 1
経常利益	40	65	+ 25
特別利益	5	—	▲ 5
特別損失	—	4	+ 4
税金等調整前純利益	45	61	+ 16
法人税等	9	17	+ 8
非支配株主利益	6	11	+ 5
親会社株主に帰属 する当期純利益	30	33	+ 3

• 前期の子会社株式（中国）の段階取得による差益の解消
▲ 5億円

• 本社移転に伴う費用 4億円

▶ 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	210	+ 32
営業外損益	2	▲10	▲12
金融収支	2	▲1	▲3
その他	▲0	▲9	▲9
経常利益	180	200	+ 20
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	103	+ 3

• 金利上昇を見込む

• 固定資産除却にかかる一過性の費用
• 為替差益の解消

• 本社移転に伴う一過性の費用が発生



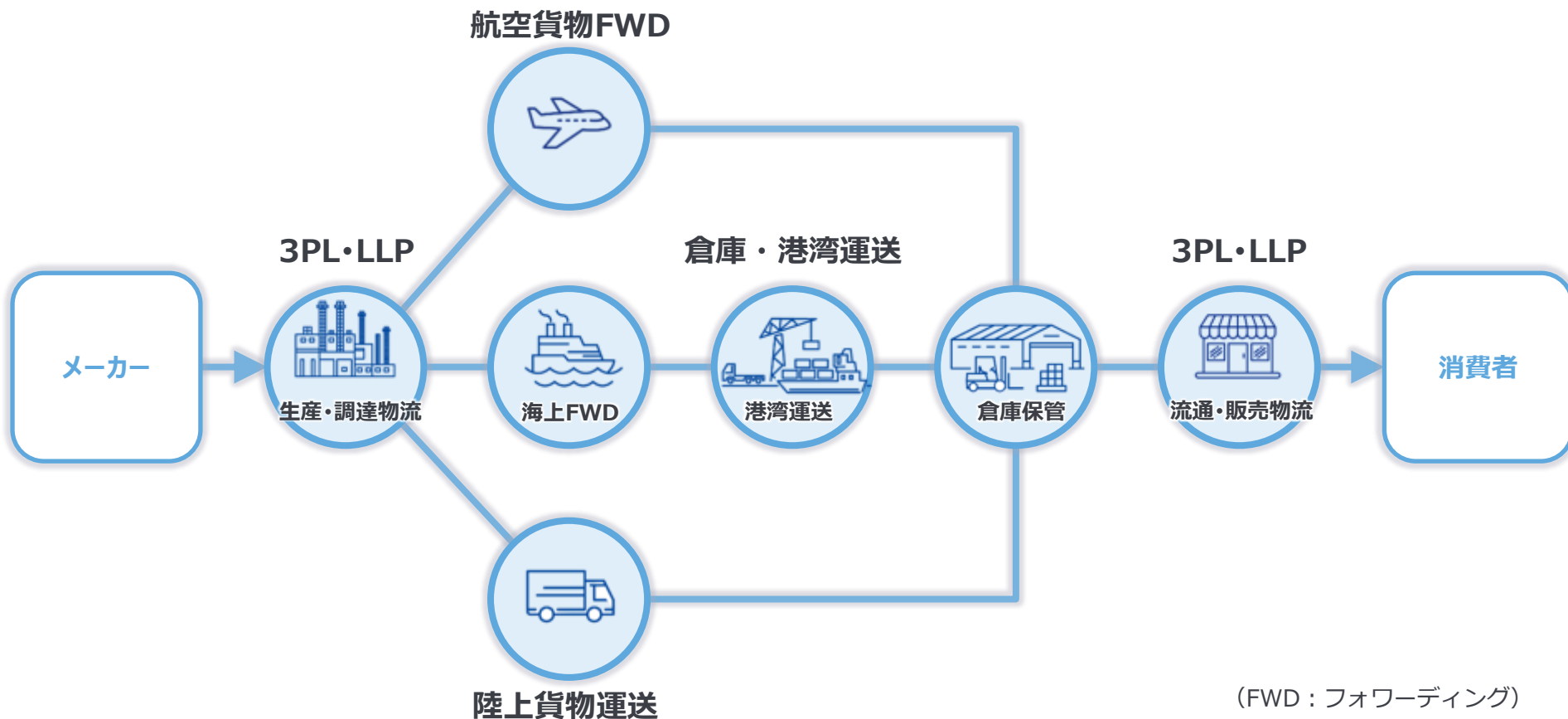
目次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第1四半期決算内容
- 2026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

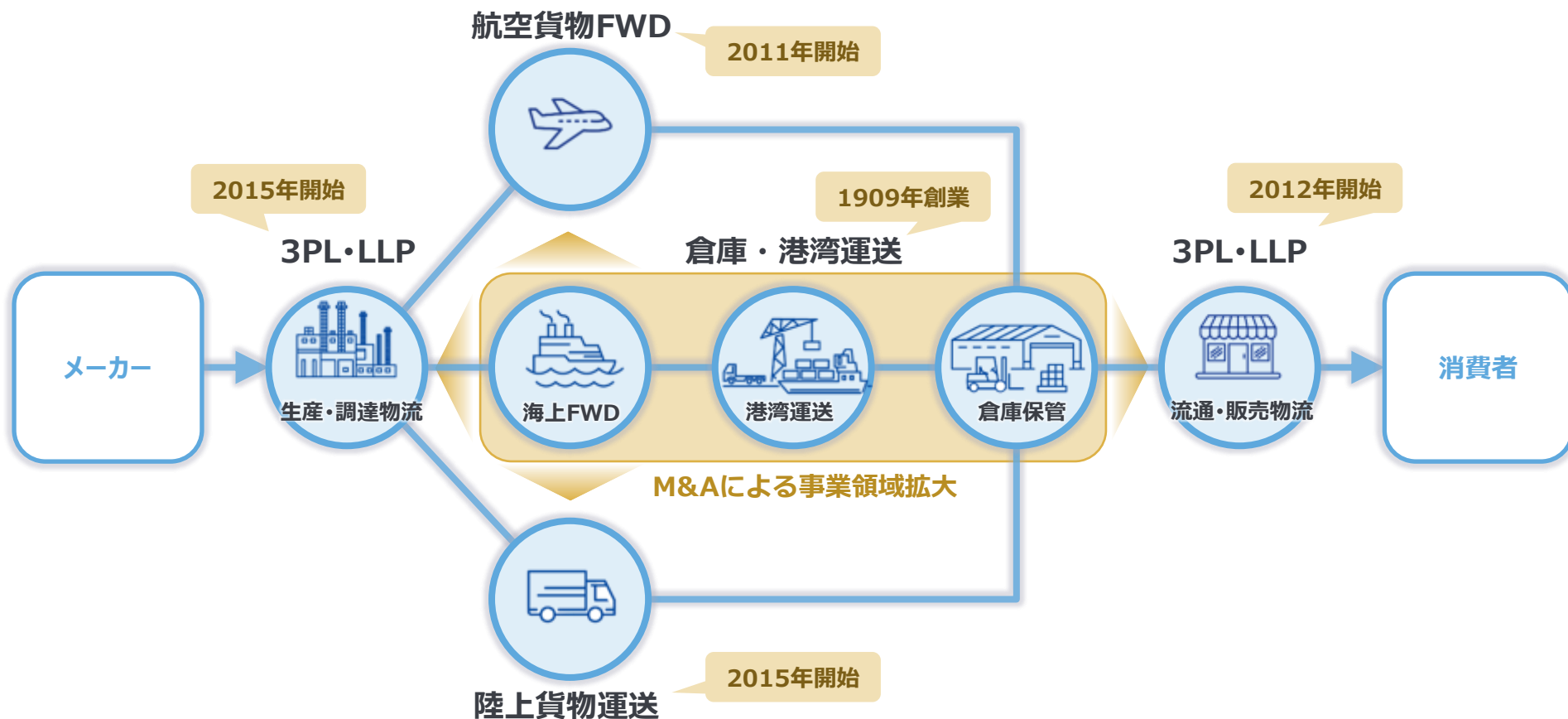
三井倉庫グループ・バリューチェーン 一気通貫の総合物流サービス



▶ 事業紹介

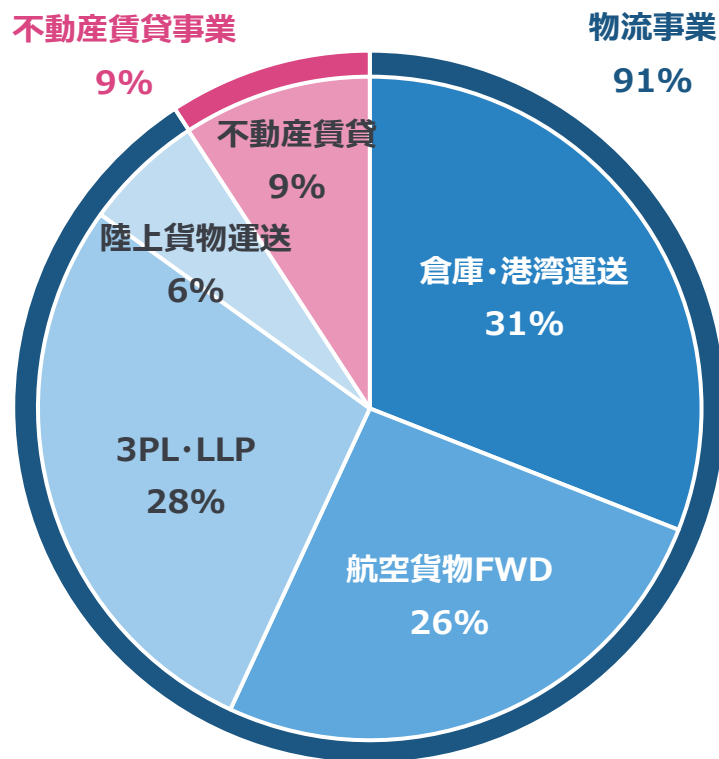
- ・ 倉庫保管業務からM&Aにより事業領域を拡大、多様な専門性を有する総合物流企業へ
- ・ フルスペックの物流機能で一気通貫の物流サービスを提供

M&Aによる事業領域の拡大



▶ 事業紹介

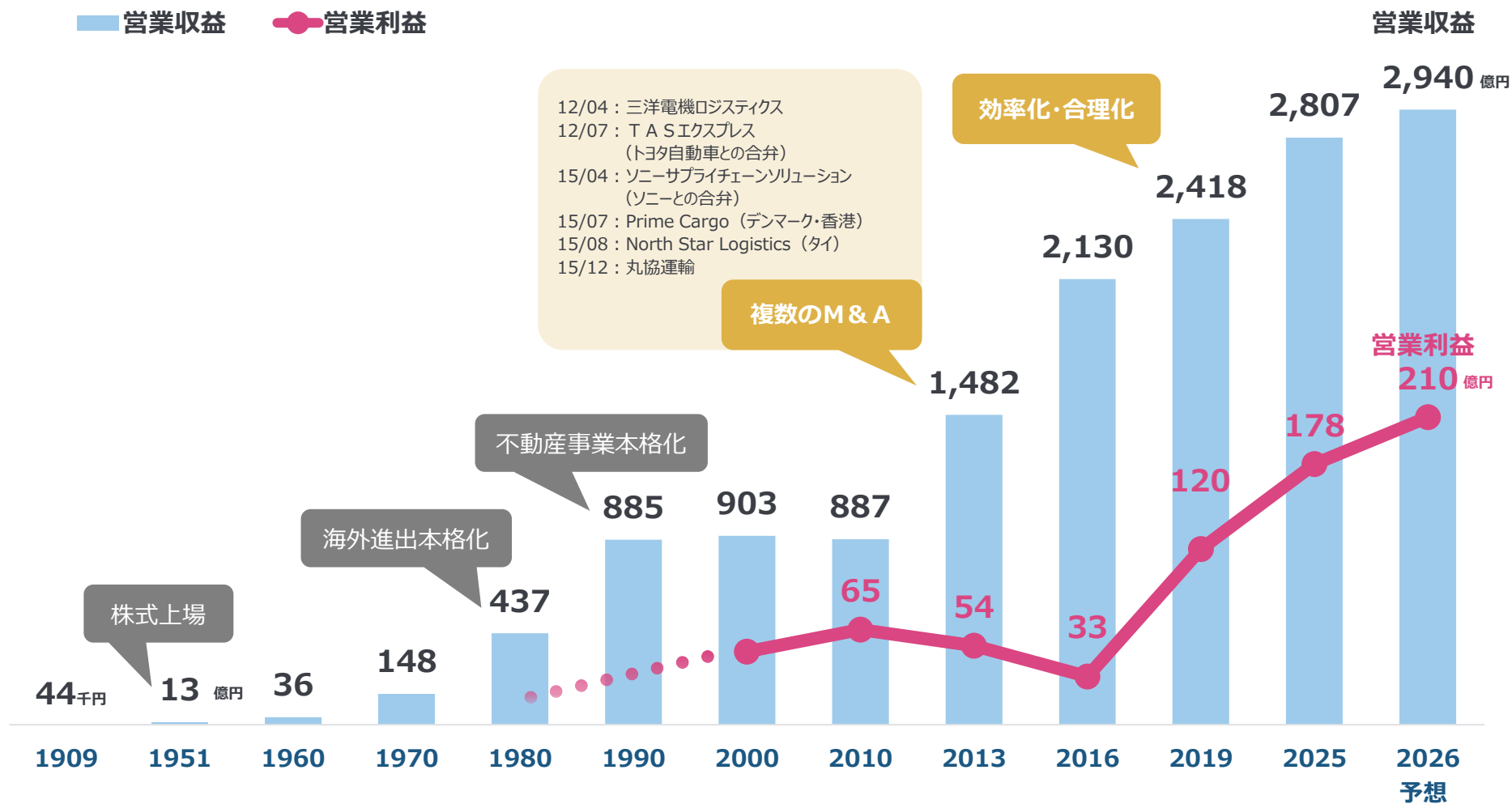
セグメント別 営業利益構成



	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

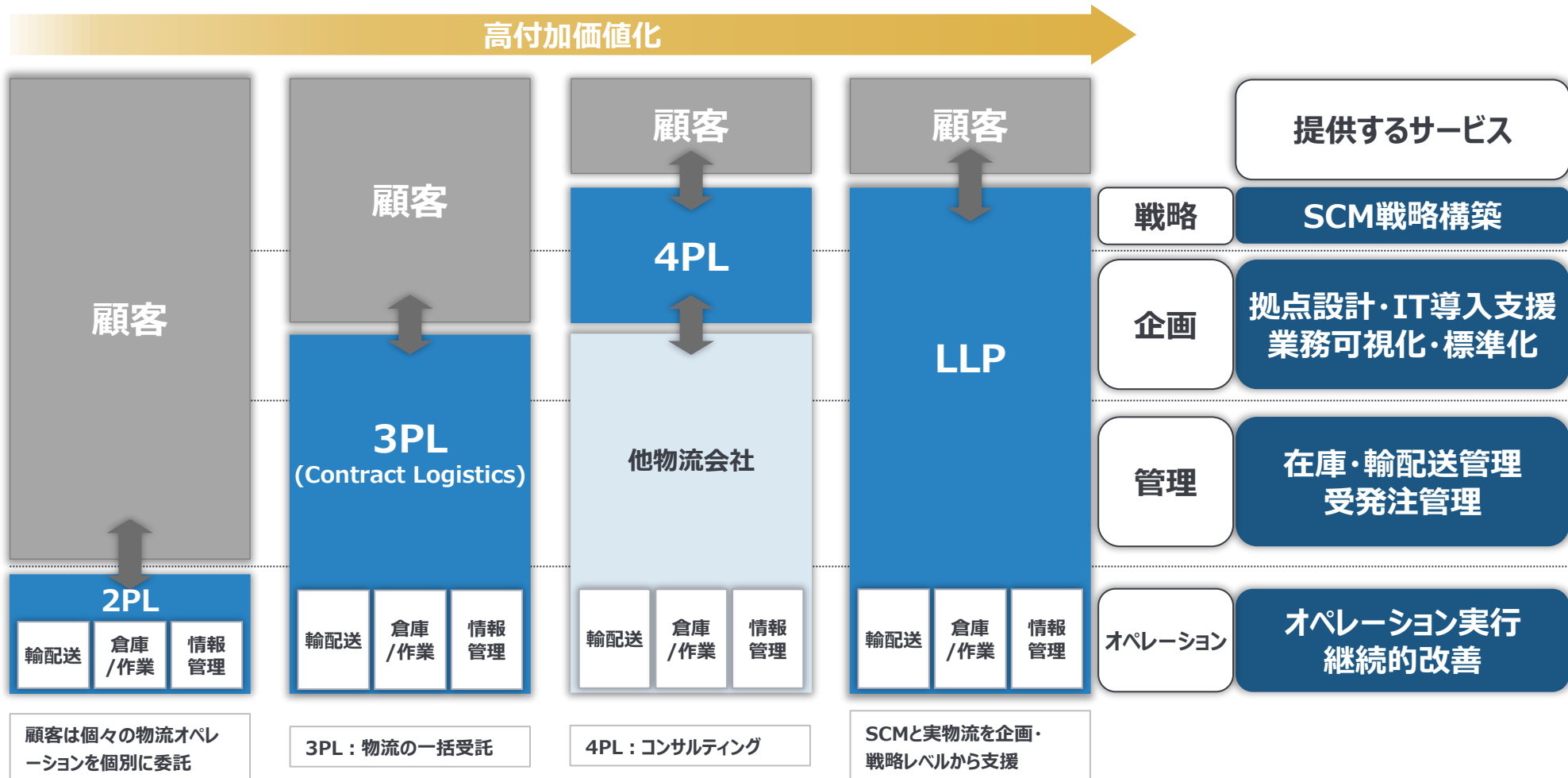
▶ 三井倉庫グループの沿革

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

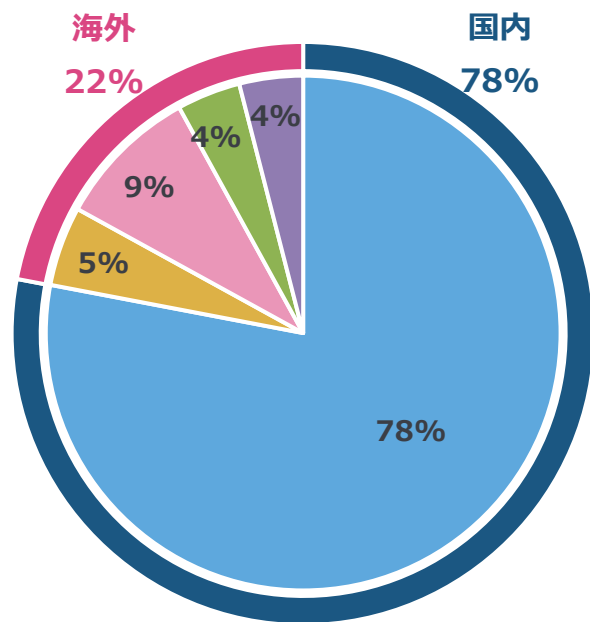
セグメント 倉庫・港湾運送	営業収益構成割合 46%	総合商社 繊維・化学品・日用品・ガラスメーカー アパレルメーカー 医薬品・医療機器メーカー
航空貨物FWD	15%	自動車・自動車部品メーカー 総合商社 化学品メーカー
3PL・LLP	27%	電機・機械・家電メーカー 家電量販店
陸上貨物運送	9%	生活消費財メーカー・卸 ドラッグストア 飲料メーカー
不動産賃貸	2%	日本IBM 他

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



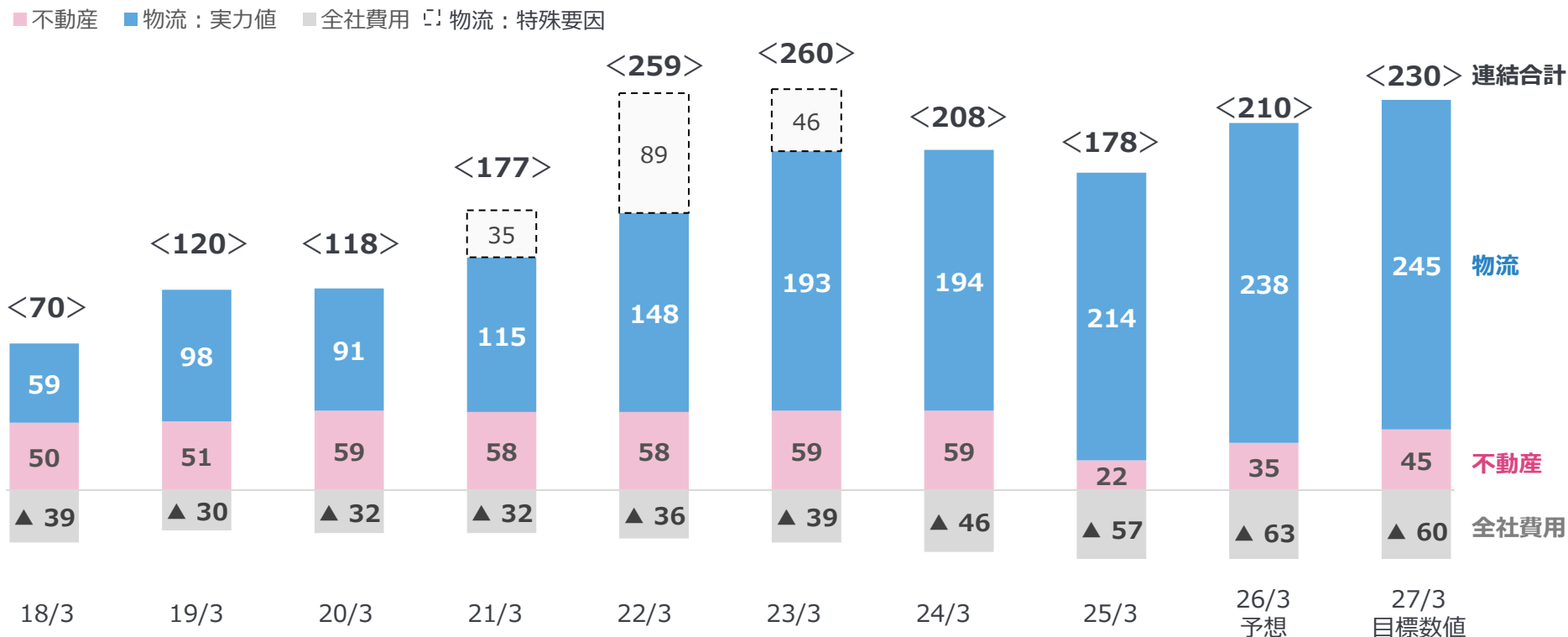
日本	78%
中国	5%
東南アジア	9%
欧州・中東・アフリカ	4%
アメリカ	4%

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

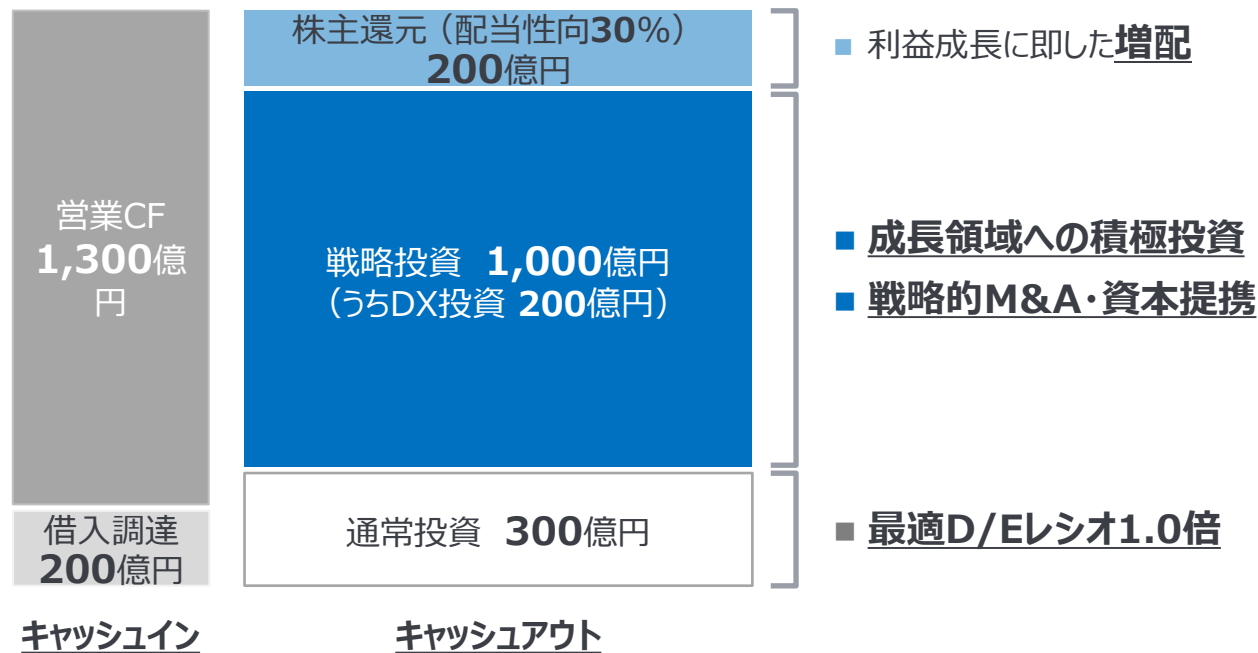
営業利益の成長のイメージ（億円）



▶ 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

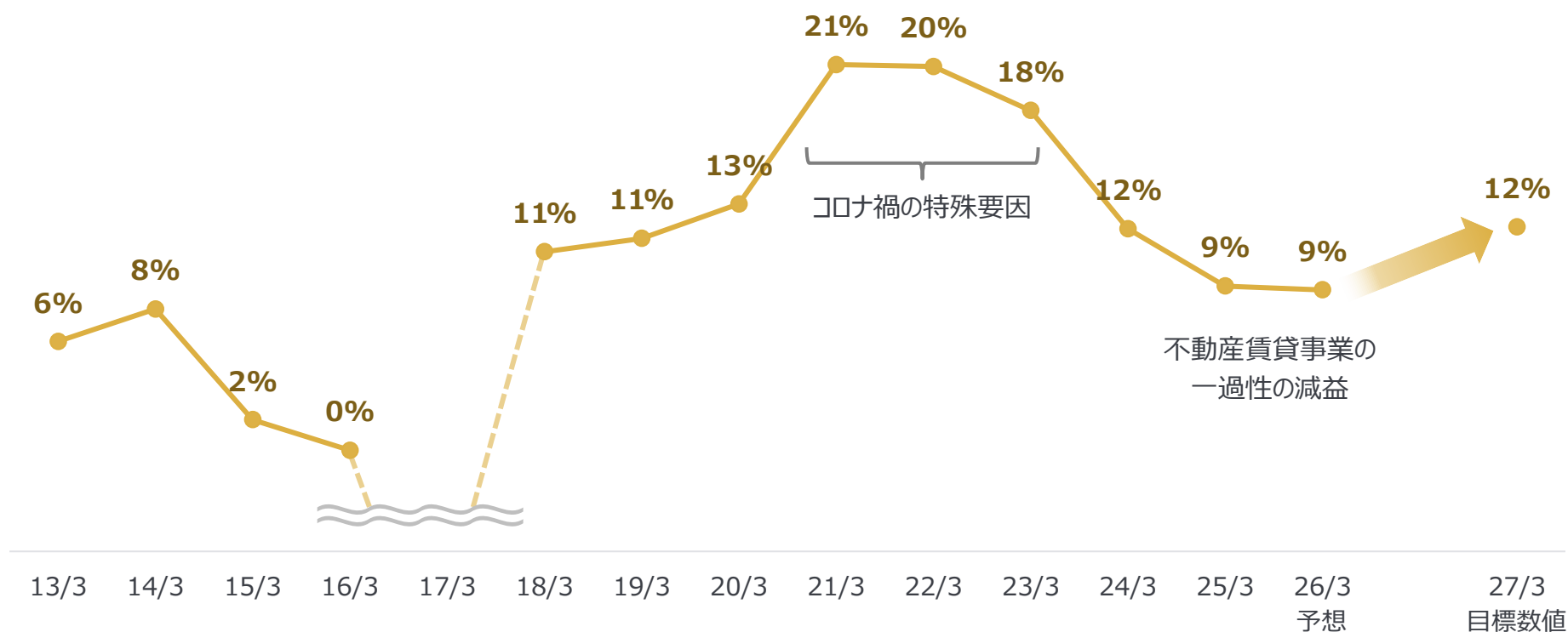
資金の調達・配分のイメージ（5年累計：2023/3期～2027/3期）



▶ 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