



MITSUI-SOKO GROUP

2026年3月期

第3四半期 決算説明会 資料

2026年 2月12日

証券コード : 9302

三井倉庫ホールディングス株式会社





MITSUI-SOKO GROUP

目 次

- ▶ エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第3四半期実績（累計）
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 株主還元施策としての自己株式取得の実施
- 三井不動産株式会社との資本業務提携
及び第三者割当について
- 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
3Q累計
実績

物流事業における航空貨物輸送の取扱増加、
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增收増益

営業収益	2,258億円	前年同期比	+6.5%
営業利益	180億円	前年同期比	+20.4%

26/3期
通期業績
見通し

2025年11月公表の業績見通しに沿って計画通りに進捗（業績予想の修正なし）

営業収益	2,940億円	前回予想比	—
営業利益	215億円	前回予想比	—

株主還元

【配当】

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年間配当49円を下限に設定

【自己株式の取得】

更なる株主還元施策として、新たに自己株式の取得を決定



MITSUI-SOKO GROUP

目 次

- エグゼクティブ・サマリー
- ▶ **2026年3月期 第3四半期実績（累計）**
 - 第3四半期実績（累計）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 通期業績見通し**
- **株主還元施策としての自己株式取得の実施**
- **三井不動産株式会社との資本業務提携
及び第三者割当について**
- **Appendix.1 財務数値詳細**
- **Appendix.2 会社概要**

▶ 第3四半期実績（累計）の概要

- ・ 物流事業においては、主に航空貨物輸送の取扱増加により増収増益
- ・ 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
- ・ 本社移転に伴う一時的な費用発生により当期純利益は前期並み

(単位：億円)				
連結合計	25/3期 3Q	26/3期 3Q	前年同期比	増減率
営業収益	2,120	2,258	+ 138	+ 6.5%
営業利益	149	180	+ 31	+ 20.4%
〔 営業利益率	7.0%	8.0%	+ 1.0pt	— 〕
経常利益	151	176	+ 25	+ 16.9%
親会社株主に帰属する当期純利益	90	90	+ 0	+ 0.8%

► セグメント別業績

事業セグメント	25/3期 3Q	26/3期 3Q	(単位：億円)	
			前年同期比	増減率
営業収益	2,120	2,258	+ 138	+ 6.5%
物流事業	2,079	2,205	+ 126	+ 6.1%
倉庫・港湾運送	1,035	1,038	+ 3	+ 0.3%
航空貨物FWD	326	420	+ 94	+ 28.8%
3PL・LLP	613	624	+ 11	+ 1.7%
陸上貨物運送	206	222	+ 16	+ 7.4%
内部取引消去	▲101	▲98	+ 3	—
不動産事業	47	62	+ 15	+ 30.2%
全社・消去	▲6	▲9	▲3	—
営業利益	149	180	+ 31	+ 20.4%
物流事業	174	197	+ 23	+ 13.2%
倉庫・港湾運送	61	58	▲3	▲3.8%
航空貨物FWD	47	71	+ 24	+ 50.1%
3PL・LLP	55	56	+ 1	+ 2.3%
陸上貨物運送	13	13	+ 0	+ 2.0%
連結調整等	▲2	▲2	+ 0	—
不動産事業	16	25	+ 9	+ 60.3%
全社・消去	▲40	▲42	▲2	—

- ・ 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
 - ・ 新拠点のEC物流の本格稼働（関西）
 - ・ ヘルスケア物流の新規稼働（関西）
 - ・ 海上輸送の取扱増加

- ・ 自動車関連の荷動きが好調

- ・ ドラッグストア業務が好調

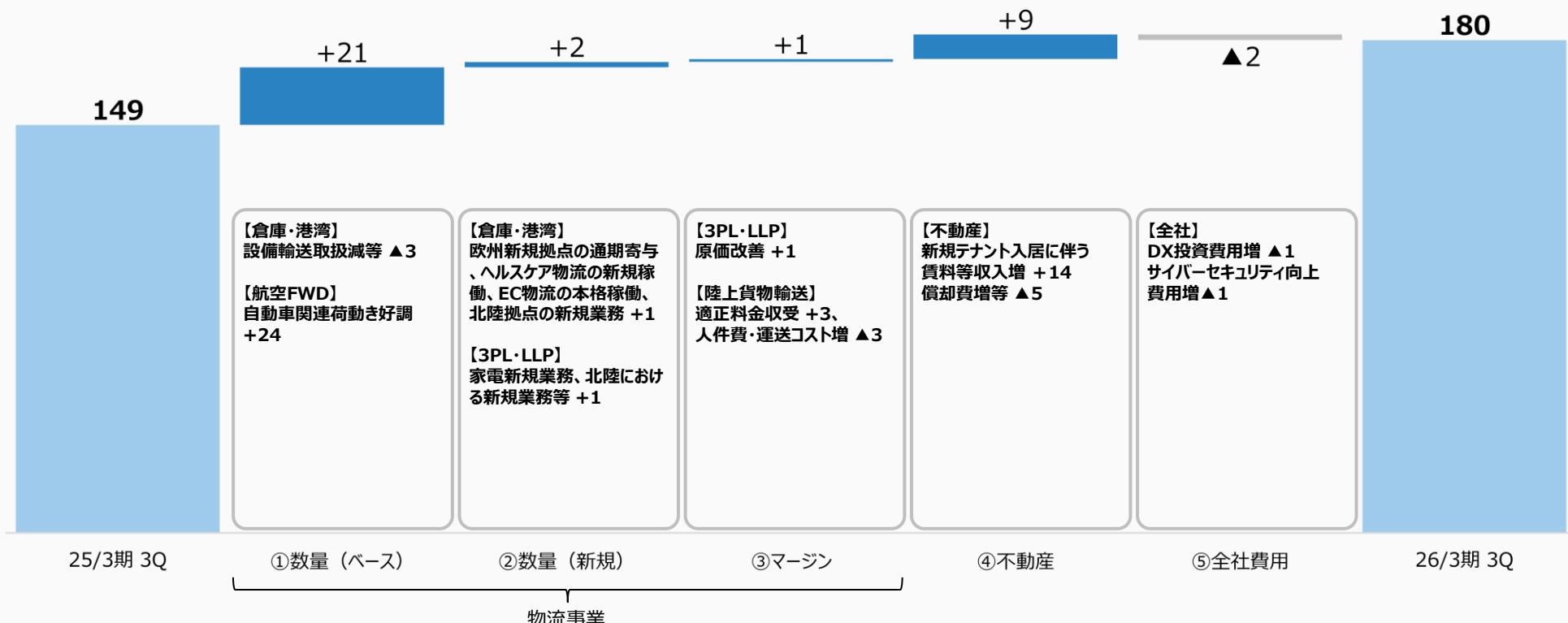
- ・ 新規拠点の新規稼働、本格稼働
- ・ 北陸における新規業務開始
- ・ 設備輸送取扱減

- ・ 主要ビルにおける新規テナント入居

▶ 営業利益増減要因

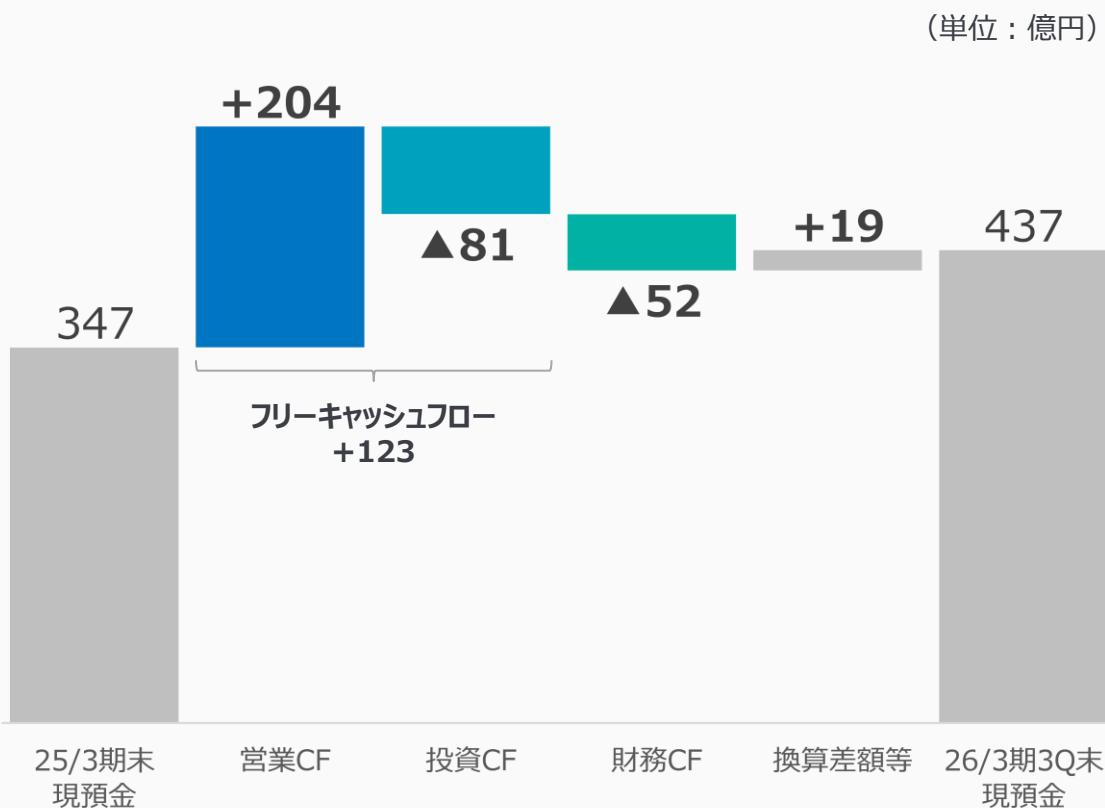
- 自動車関連の航空貨物輸送の取扱増加、欧州における物流拠点の通期寄与やヘルスケア物流拠点の新規稼働による取扱拡大
- 人件費や運送コストの上昇があったものの、コスト削減施策や適正料金収受で対応
- 航空運賃は前年同期比でほぼ横ばいであったため、マージンの変化による業績への影響はなし
- 不動産事業のMSH日本橋箱崎ビルにおける新規テナント入居に伴い増益

(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204億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
- ・ 財務キャッシュ・フローは配当金支払を実施



キャッシュ・フローの主な内訳

- ・ **営業CF** : +204
税金等調整前純利益 : +172
減価償却費／のれん償却費 : +86
売上債権／仕入債務の増減 : ▲37
法人税等 : ▲51
- ・ **投資CF** : ▲81
設備投資 : ▲78
ソフトウェア投資 : ▲14
- (小計) **フリーキャッシュフロー** : +123
- ・ **財務CF** : ▲52
借入金・社債増減（ネット） : +23
配当金支払 : ▲37
- ・ **現預金の増減合計** : +90

► バランスシートの状況

- D/Eレシオは横ばいで推移し、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 3Q末	前期末比
総資産	2,804	3,012	+ 208
現金及び預金	355	443	+ 88
売上債権	357	408	+ 51
有形・無形固定資産	1,547	1,570	+ 23
有利子負債（リース債務含）	876	899	+ 23
借入金・社債	816	836	+ 20
リース債務	60	63	+ 3
自己資本	1,172	1,294	+ 122
自己資本比率	41.8%	42.9%	+ 1.1
D/Eレシオ	0.75	0.69	▲ 0.06

- 売上増による売上債権増

- 設備投資の実行に伴い借入

- 自己資本の主な増減理由は、
当期純利益 +90億円
為替換算調整勘定 +43億円
配当金支払 ▲37億円



MITSUI-SOKO GROUP

目 次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第3四半期実績（累計）
- ▶ **2026年3月期 通期業績見通し**
 - 2026年3月期 通期見通しの概要
 - セグメント別業績見通し
 - キャッシュフローの見通し
 - バランスシートの見通し
- 株主還元施策としての自己株式取得の実施
- 三井不動産株式会社との資本業務提携
及び第三者割当について
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

► 2026年3月期見通しの概要

- ・ 第3四半期までの業績は2025年11月公表の業績見通しに沿って計画通りに進捗
- ・ 通期の業績もこのまま想定通りに着地する見込み

連結合計	26/3期 3Q実績	26/3期 通期予想	進捗率
営業収益	2,258	2,940	76.8%
営業利益	180	215	83.6%
経常利益	176	205	86.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	90	105	86.1%

► セグメント別業績見通し

(単位：億円)

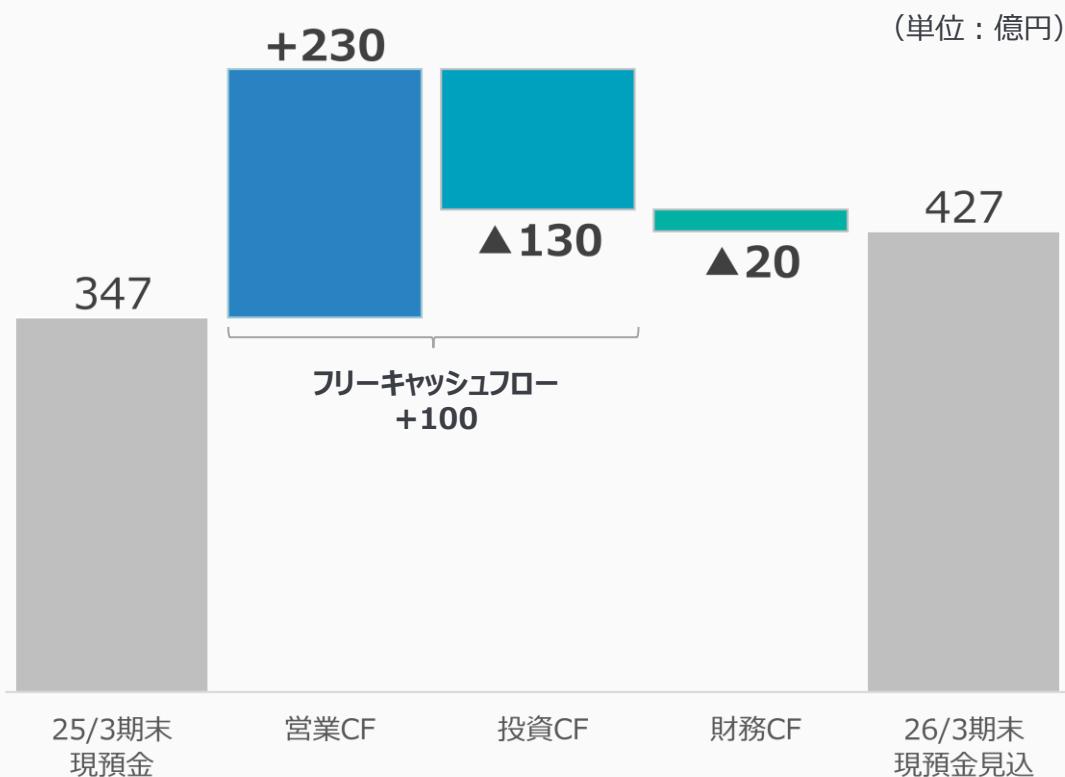
事業セグメント	26/3期 3Q実績	26/3期 通期予想	進捗率
営業収益	2,258	2,940	76.8%
物流事業	2,205	2,860	77.1%
倉庫・港湾運送	1,038	1,383	75.1%
航空貨物FWD	420	531	79.1%
3PL・LLP	624	825	75.6%
陸上貨物運送	222	275	80.6%
内部取引消去	▲98	▲154	—
不動産事業	62	86	71.7%
全社・消去	▲9	▲6	—
営業利益	180	215	83.6%
物流事業	197	243	80.9%
倉庫・港湾運送	58	78	74.9%
航空貨物FWD	71	84	84.2%
3PL・LLP	56	68	82.8%
陸上貨物運送	13	15	89.3%
連結調整等	▲2	▲2	—
不動産事業	25	35	71.9%
全社・消去	▲42	▲63	—

- 自動車関連貨物の取扱増加

- 4Qでの箱崎ビルのフル稼働

► 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 : +105
 - 減価償却費／のれん償却費 : +115
- ・ 投資CF : ▲130
 - 設備投資 : ▲105
 - ソフトウェア投資 : ▲30
- ・ 財務CF : ▲20
 - 借入金・社債増減（ネット） : ▲15
 - 配当金支払 : ▲37
- ・ 現預金の増減合計 : +80

▶ バランスシート見通し

- D/Eレシオは1.0倍を切る水準
- 本社移転に伴う一過性費用の発生および、第三者割当により26/3期のROEは一時的に低下

(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	3,045	+241
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	1,380	+208
財務健全性	自己資本比率 D/Eレシオ	41.8% 0.75	+3.5 ▲0.12
資本効率	ROE	8.8%	▲0.6

- 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

- 第三者割当による自己資本の増加

- 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継続
- 本社移転に伴う一過性の費用発生
- 第三者割当による自己資本の増加

• 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）

(※株主還元の一環として、26/3期4Q以降
自己株式の取得により自己資本圧縮)



MITSUI-SOKO GROUP

目 次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第3四半期実績（累計）
- 2026年3月期 通期業績見通し
- ▶ **株主還元施策としての自己株式取得の実施**
- 三井不動産株式会社との資本業務提携
及び第三者割当について
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

▶ 当社グループの株主還元

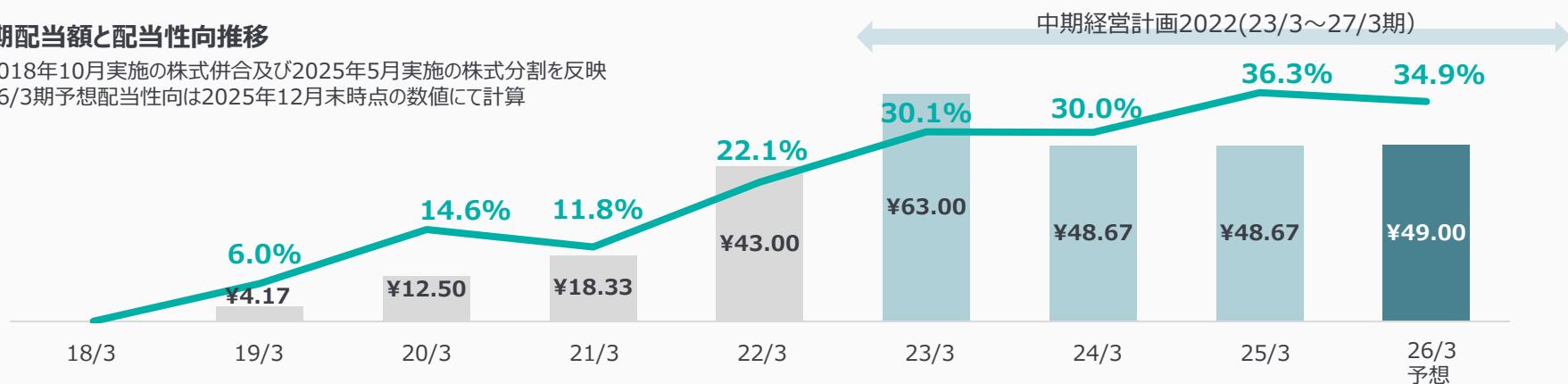
- 中期経営計画2022に掲げる財務戦略を基本としつつ、市場からの期待も踏まえた安定配当を実施
- さらなる資本効率向上と株主還元拡充施策の一環として、自己株式取得の実施を検討

中期経営計画2022の還元に関する方針

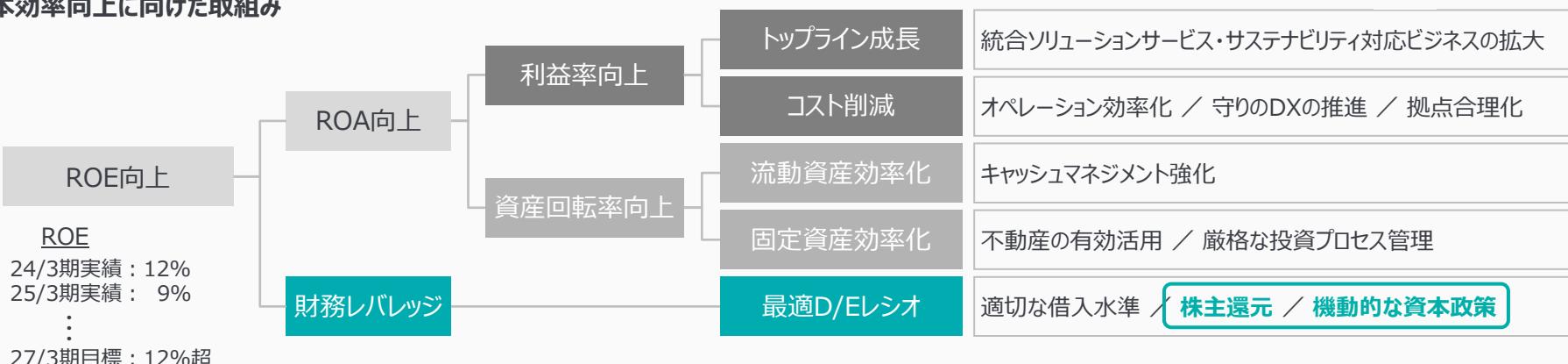
- 持続的成長に向けた積極投資と株主還元強化の両立
- 連結配当性向30%を基準とした業績連動の機動的な株主還元
- 適切な財務規律のもと、自社株式取得による更なる株主還元強化も検討し、高水準な資本効率を目指す

通期配当額と配当性向推移

* 2018年10月実施の株式併合及び2025年5月実施の株式分割を反映
* 26/3期予想配当性向は2025年12月末時点の数値にて計算



資本効率向上に向けた取組み



► キャッシュアロケーションについて

- 中期経営計画の最終年度に向けて資金配分を見直し、一部資金については自己株式取得に充当することで資本効率の向上と株主還元拡充を図る

■ 資金配分の見直しイメージ

中期経営計画2022策定時



本件実施

配当
200億円
+
自己株式取得
上限340億円

成長投資
約600～750億円

維持更新投資
300億円

キャッシュアウト

5か年累計 約200億円（予想）

23/3期～25/3期

配当累計額 約120億円（実績）

株主還元拡充

資金配分見直しにより
自己株式取得枠を決定
(分配可能額等も勘案)

ASRを活用し
2026年7月31日までに
実施完了予定

中計5か年における投資額を精査

▶ 自己株式取得の概要

■ 自己株式取得においては、株主還元に対するコミットメントをより一層確固たるものとするため、一部は証券会社と連携したASRスキームを採用

- 取得価額総額 : 34,000 百万円（上限）
- 取得株式総数 : 5,500,000株（上限） * 発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合7.35%
- 取得方法 : 自己株式立会外買付取引 (ToSTNeT-3) による買付けを含む東証における市場買付け

取得方法	内容
① ToSTNeT-3	取得株式総数 5,500,000株（上限）のうち、2,250,000株について、 ファシリティ型自己株式取得(Accelerated Share Repurchase、以下ASR)にて実施 借株の返還のための①調整取引は②市場買付け後に開始する。
② 市場買付け	取得株式総数 5,500,000株（上限）のうち、ToSTNeT-3において一般の株主の皆様を含め売付け注文が なされなかった分について、取引一任契約に基づく市場買付けによる自己株式の取得を実施

* ASRの2,250,000株については、貸株市場の動向を鑑みて確実に確保可能な株数を証券会社と協議のうえ設定

取得スキームのイメージ

① ToSTNeT-3

上限
340億円
or
550万株

ASR
80億円
225万株

② 市場買付け

上限
340億円
or
550万株

ToSTNeT-3応募が
なされなかった金額/株数に
ついて上限枠内で市場買付

市場買付けのスケジュールイメージ

2026年2月6日
取締役会決議

2026年2月9日
即時取得

① ToSTNeT-3
(自己株式取得)

② 本市場買付期間
(自己株式取得)
2026年2月10日～7月31日

① 調整取引(ASR)

2026年8月3日～原則2027年1月29日

証券会社によるASR借株買戻し



MITSUI-SOKO GROUP

目 次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第3四半期実績（累計）
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 株主還元施策としての自己株式取得の実施
- ▶ **三井不動産株式会社との資本業務提携
及び第三者割当について**
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

▶ 本資本業務提携・第三者割当の背景と目的

- さまざまな取組みを中長期的かつ機動的に推進するべく、三井不動産株式会社との資本業務提携による第三者割当を実施。更なる企業価値・株主価値向上の実現を目指す

両社の経営資源・ノウハウを有効活用し、連携を一層深化させ当社グループの資産価値を最大化



三井倉庫グループ

社会を止めない。進化をつなぐ。

総合物流企業

- ・ 倉庫保管・港湾運送を核に、国際一貫輸送や4PL・LLP等を最適に組み合わせた一気通貫の総合物流サービスを展開
- ・ 物流に適さなくなった用地をオフィス等に転用することによる不動産賃貸等のサービスを提供



提携シナジー

多様なアプローチによる既存アセットの有効活用

ノウハウの共有と調達力の活用

両社のサービス等を活用したトップラインの拡大



さあ、街から未来をかえよう
三井不動産グループ
MITSUI FUDOSAN GROUP

総合デベロッパー

- ・ 国内トップの総合デベロッパーとして、オフィス・商業・住宅・物流等の多様なアセットで用地取得から開発・リーシング・運営まで一気通貫で価値提供
- ・ “産業デベロッパー”として「場」と「コミュニティ」を提供するとともに、良質な企業ネットワークや顧客基盤を保有

本取組みの背景

＜当社グループにおける不動産事業の位置付け＞

従来より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・住宅等として再開発・管理し、生み出されるCFを物流事業の資産維持や成長投資に活用することで持続的な企業価値向上を実現するという物流と一体型のビジネスモデル

▶ 中長期視点での資産の有効活用とさらなる取組みの加速に向けて不動産分野のプロフェッショナルとパートナー連携

▶ 本資本業務提携・第三者割当及び割当先の概要

■ 三井不動産株式会社を割当先とする第三者割当及び資本業務提携契約の締結を決議

三井不動産株式会社と資本業務提携契約を締結し、第三者割当により、約18,366百万円を調達

- 割当株式数 : 5,250,000株 (新株発行 3,000,000株、自己株式2,250,000株)
- 発行価額 : 決議日2026年2月6日の終値
- 差引手取概算額 : 18,366百万円(2/6終値による概算)
- 払込期日 : 2026年2月24日
- 資本業務提携契約 : 上記の第三者割当引受を条件として2026年2月6日 締結



さあ、街から未来をかえよう

三井不動産グループ
MITSUI FUDOSAN GROUP

総資産
9.8
兆円

日本を代表する総合不動産デベロッパーとして、社会の付加価値の創出に貢献

80+
年

オフィスビルや商業施設、住宅、物流施設、ホテル・リゾートなど幅広い不動産開発・運営を手がける不動産デベロッパーの枠を超えた「産業デベロッパー」

1941年設立、日本橋をはじめとする街づくり実績と豊富なポートフォリオが強み

26,630
名

挑戦を後押しする風土のもと、専門性と柔軟な発想を兼ね備えた人材を揃える

名称	三井不動産株式会社 (Mitsui Fudosan Co., Ltd.)
所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
設立	1941年7月15日
代表者	代表取締役社長 植田 俊
事業内容	<ul style="list-style-type: none">●不動産の開発・賃貸・運営 オフィス・商業・住宅・物流・ホテル等の開発、リーシング、運営まで一気通貫で推進 街づくり、再開発等の豊富な開発実績とノウハウを活かした、資産活用ソリューションの提供●「場」と「コミュニティ」を通じた産業創造 ライフサイエンス、宇宙、半導体の分野において、企業・研究機関等が集うコミュニティを運営

▶ 第三者割当において調達する資金の用途

■ 本第三者割当にて調達する資金については次期中計の成長戦略を見据えた事業投資資金に充当

当社グループにおけるヘルスケア物流のサービスコンセプトは “P & M (ファーマ&メディカル) イノベーション”

中でも特に、今後市場成長が見込まれる高分子医薬品の分野での取扱を拡大しており、GDP*1やBCPに
対応した高機能施設を自社で保有しお客様の様々なニーズに応じた物流サービスを提供

- ・GMP*2やQMS*3に則った体制を確立し、薬機法における業許可を自社で取得
- ・医薬品・医療機器・治験薬等の物流において製造から販売まで一貫して取扱いが可能
- ・多数の管理薬剤師のもと医薬品・医療機器の取扱いに求められる高品質オペレーションを東西2拠点体制で構築

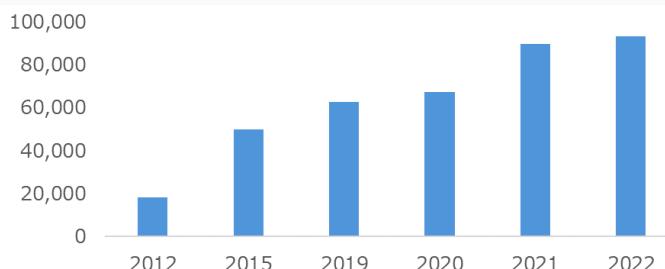


*1GDP：医薬品の適正流通の基準 *2GMP：医薬品等の製造管理及び品質管理の基準 *3QMS：医療機器及び対外診断用医薬品の製造管理及び品質管理の基準

既存施設はすでにフル稼働の状況にあり、次期中計以降の収益基盤となる東西両拠点でのキャパシティ増強が喫緊の課題と認識
高齢化や医療の高度化が進む中での需要の拡大も見据えて、用地確保の上で新設計画を進行中

資金使途	金額	支出予定期
①関東地区ヘルスケア専用物流拠点の新設	114億円	2026年7月～2031年4月
②関西地区ヘルスケア専用物流拠点の新設	70億円	2026年3月～2028年2月

(参考) 自社保有のヘルスケア専用施設キャパシティ推移 (単位: m²)



<建設イメージ> * 関東P&Mセンター 既存A棟・B棟外観





MITSUI-SOKO GROUP

目 次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第3四半期実績（累計）
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 株主還元施策としての自己株式取得の実施
- 三井不動産株式会社との資本業務提携
及び第三者割当について
- ▶ **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	25/3期			前年同期		26/3期		直前四半期	3Q	YoY	QoQ
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期累計	1Q	2Q			3カ月	3カ月
営業収益	656	731	733	687	2,807	736	734	788		+7.5%	+7.4%
物流事業	645	717	717	672	2,751	720	717	769		+7.2%	+7.3%
倉庫・港湾運送	320	353	362	338	1,373	344	345	349		▲3.7%	+1.1%
航空貨物FWD	90	123	114	112	438	136	122	162		+42.8%	+33.2%
3PL・LLP	199	208	206	191	804	202	210	211		+2.5%	+0.4%
陸上貨物運送	67	68	72	66	272	71	74	77		+6.7%	+4.0%
内部取引消去	▲30	▲35	▲36	▲35	▲136	▲34	▲34	▲30		▲17.2%	▲12.9%
不動産事業	13	16	18	20	67	20	20	22		+22.4%	+10.0%
全社・消去	▲2	▲2	▲2	▲4	▲10	▲3	▲3	▲3		+24.2%	▲3.2%
営業利益	38	56	55	29	178	64	52	63		+16.0%	+20.9%
物流事業	46	65	62	40	214	69	59	68		+9.7%	+14.5%
倉庫・港湾運送	17	21	23	14	74	19	18	22		▲2.7%	+26.3%
航空貨物FWD	8	21	18	15	62	30	19	23		+25.1%	+22.4%
3PL・LLP	18	20	17	11	67	17	19	20		+11.7%	+0.7%
陸上貨物運送	5	4	4	1	14	5	4	5		+8.1%	+17.1%
連結調整等	▲1	▲1	▲1	▲1	▲3	▲1	▲0	▲1		+44.9%	+1170.2%
不動産事業	4	5	7	6	22	8	8	10		+31.9%	+27.7%
全社・消去	▲12	▲14	▲15	▲17	▲57	▲13	▲15	▲14		▲2.4%	▲1.6%
経常利益	40	55	56	29	180	65	50	61		+9.8%	+23.6%
親会社株主当期純利益	30	29	31	11	100	33	23	34		+10.7%	+48.8%

・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	1,383
航空貨物FWD	228	325	329	304	375	685	568	353	438	531
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	215
物流事業	45	59	98	91	150	237	239	194	214	243
倉庫・港湾運送	20	27	42	37	51	66	89	73	74	78
航空貨物FWD	23	22	26	23	49	104	78	47	62	84
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	205
親会社株主当期純利益	▲234	44	52	64	115	145	156	121	100	105

・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%

・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	25/3期 3Q	26/3期 3Q	前年同期比
営業収益	2,120	2,258	+ 138
営業利益	149	180	+ 31
営業外損益	2	▲3	▲5
金融収支	3	3	▲0
その他	▲2	▲6	▲4
経常利益	151	176	+ 25
特別利益	5	4	▲1
特別損失	—	8	+ 8
税金等調整前純利益	156	172	+ 16
法人税等	41	54	+ 13
非支配株主利益	25	28	+ 3
親会社株主に帰属する当期純利益	90	90	+ 0

- 固定資産解体費用 ▲1億円
- 持分法除外による投資利益 ▲1億円

- 持分法適用会社の株式売却による差益 4億円

- 本社移転に伴う費用 8億円

▶ 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	215	+37
営業外損益	2	▲11	▲13
金融収支	2	1	▲1
その他	▲0	▲12	▲12
経常利益	180	205	+25
特別利益	18	4	▲14
特別損失	16	8	▲8
親会社株主に帰属する当期純利益	100	105	+5

- ・ 金利上昇を見込む ▲1億円
- ・ 固定資産除却にかかる一過性の費用 ▲5億円
- ・ 子会社清算に伴う損失 ▲1億円
- ・ 為替差益の解消等 ▲5億円

- ・ 持分法適用会社の株式売却による差益 4億円

- ・ 上期に発生した本社移転費用 8億円



MITSUI-SOKO GROUP

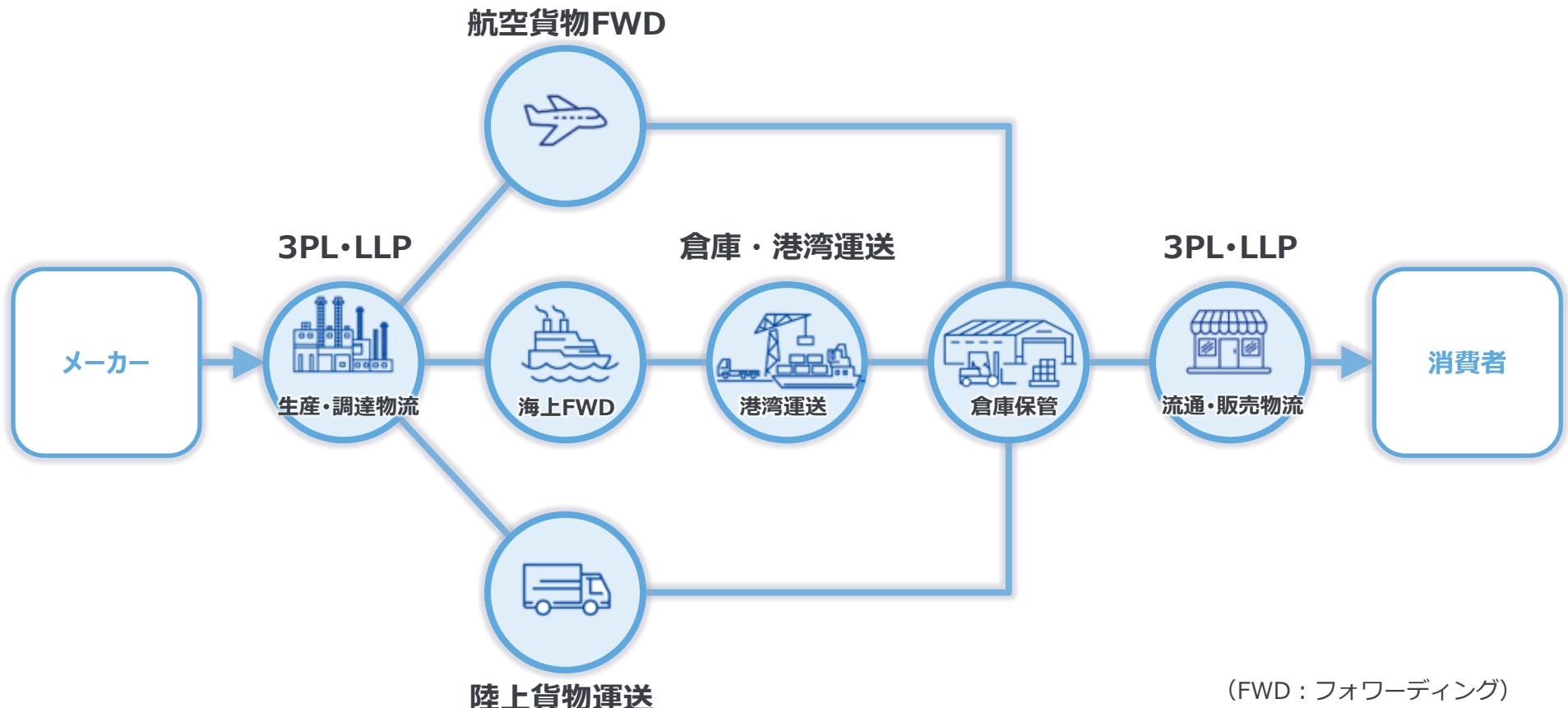
目 次

- エグゼクティブ・サマリー
- 2026年3月期 第3四半期実績（累計）
- 2026年3月期 通期業績見通し
- 株主還元施策としての自己株式取得の実施
- 三井不動産株式会社との資本業務提携
及び第三者割当について
- 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

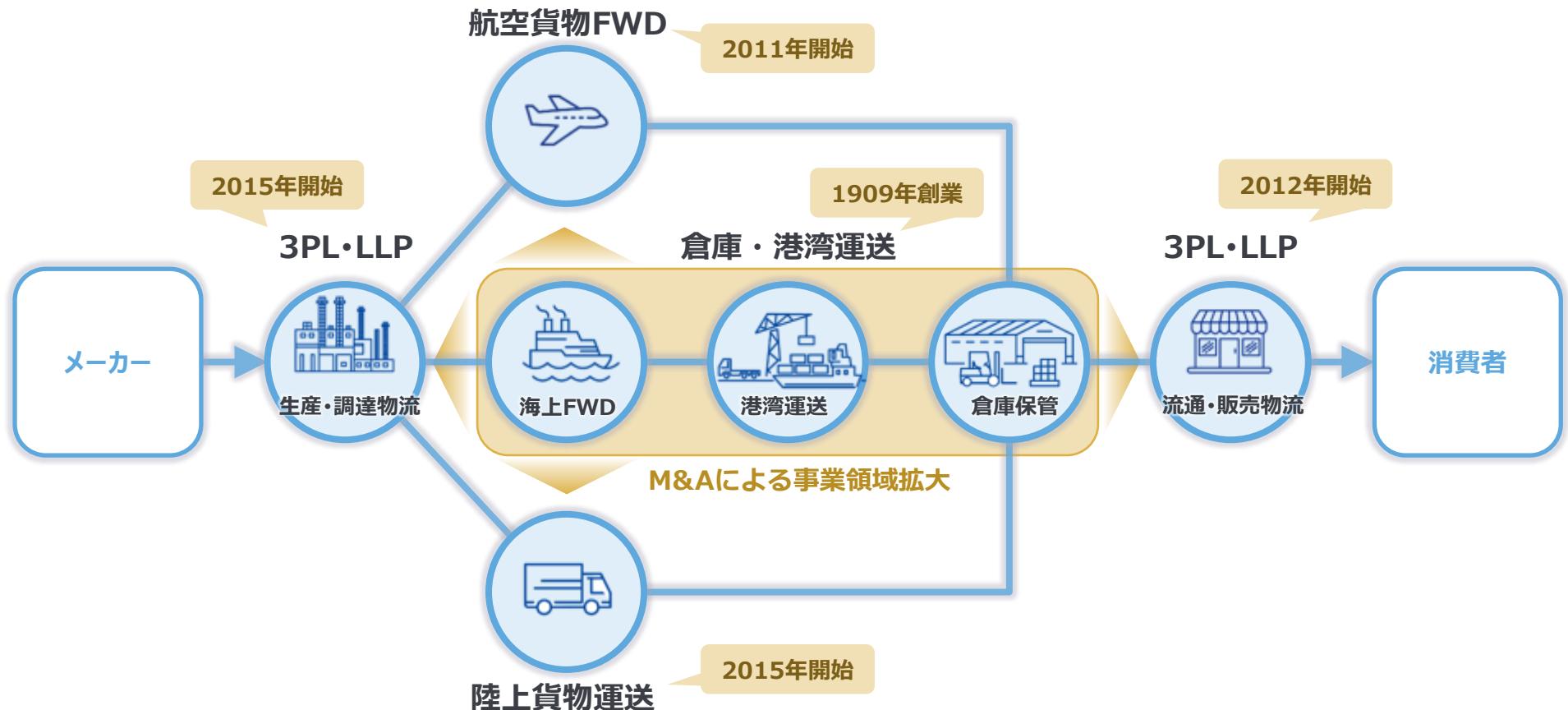
三井倉庫グループ・バリューチェーン 一気通貫の総合物流サービス



▶ 事業紹介

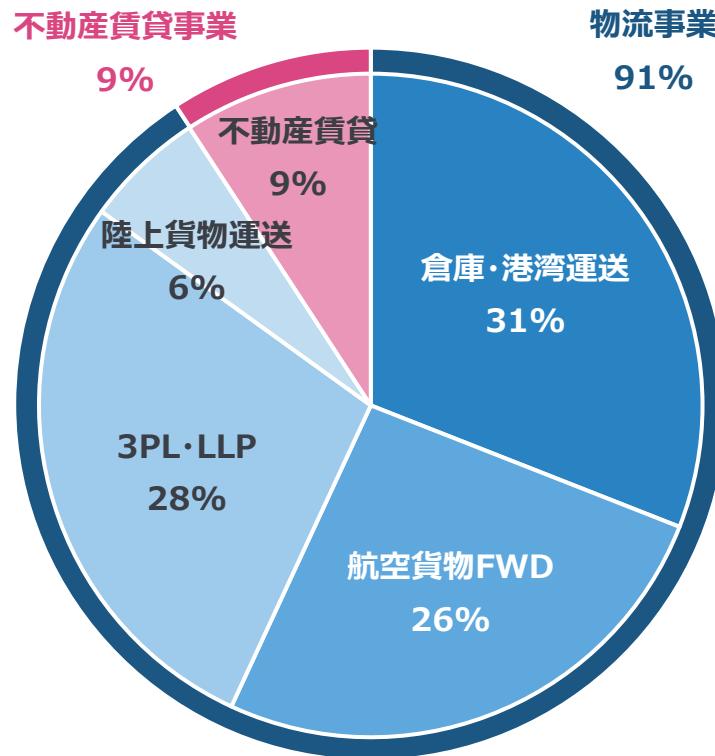
- ・ 倉庫保管業務からM&Aにより事業領域を拡大、多様な専門性を有する総合物流企業へ
- ・ フルスペックの物流機能で一気通貫の物流サービスを提供

M&Aによる事業領域の拡大



▶ 事業紹介

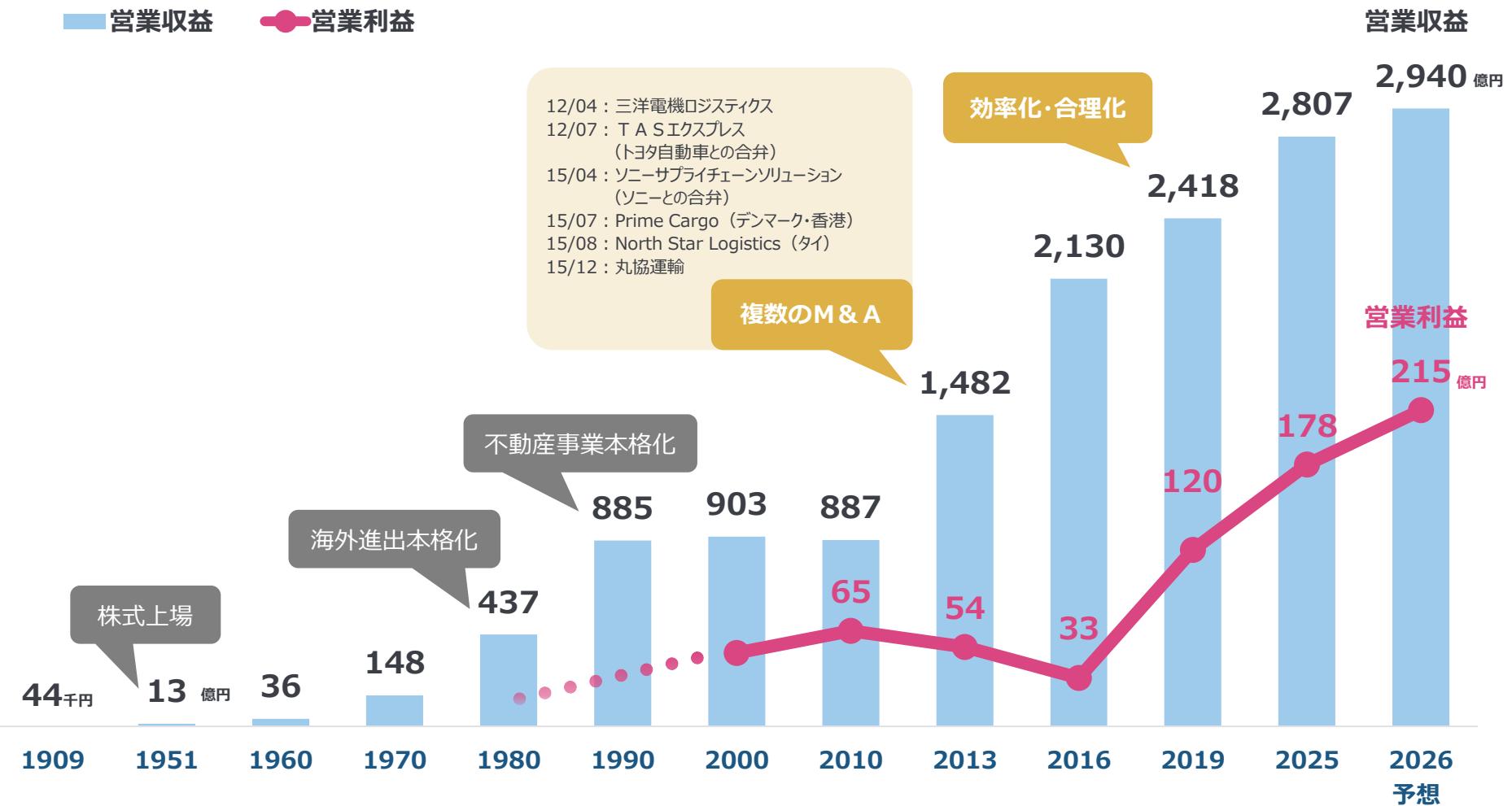
セグメント別 営業利益構成



事業内容	取扱貨物
倉庫・港湾運送	<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">自動車部品を取扱
3PL・LLP	<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">日用品、一般医薬品を取扱
不動産賃貸	<ul style="list-style-type: none">オフィス／レジデンス

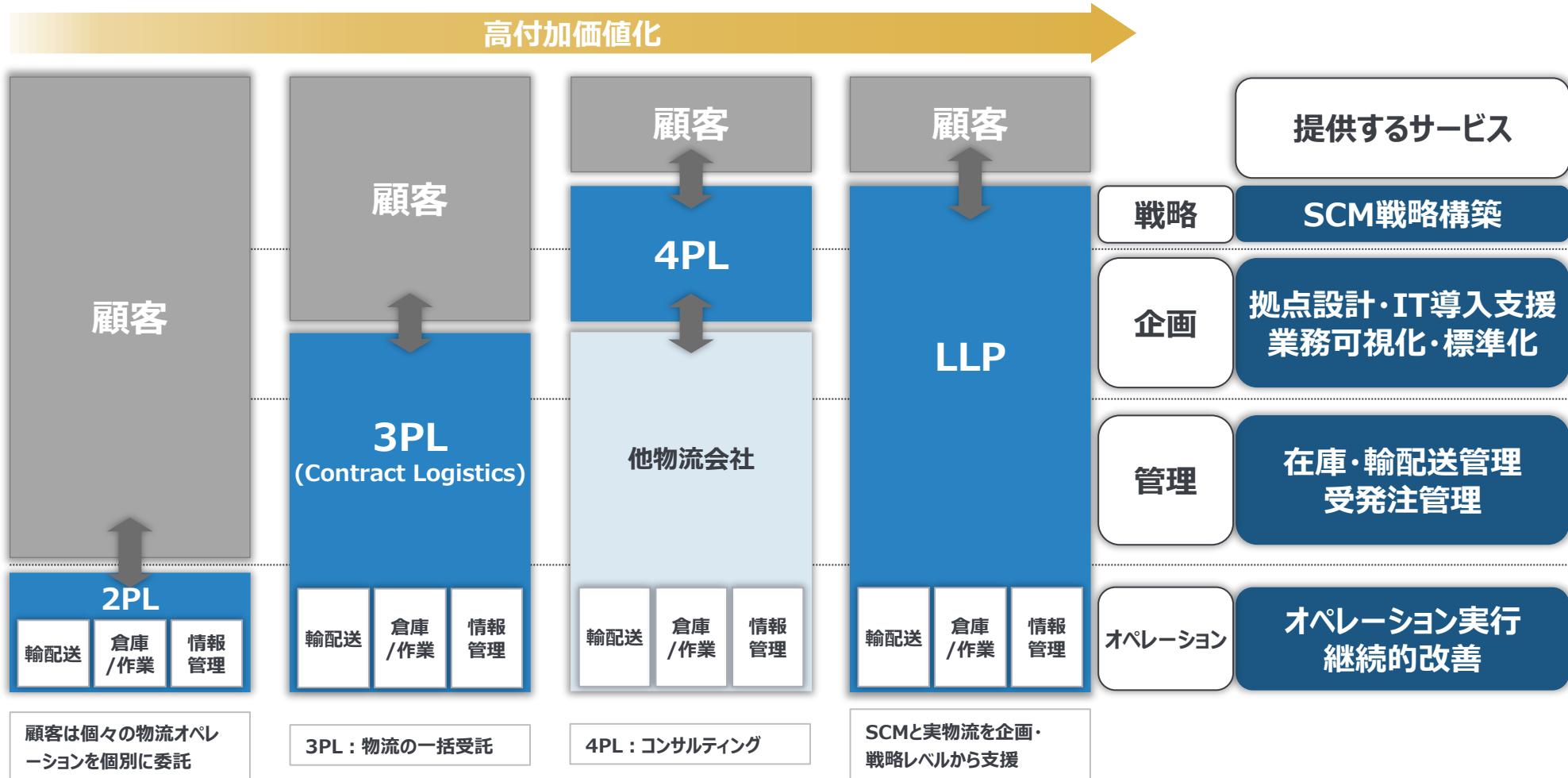
► 三井倉庫グループの沿革

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

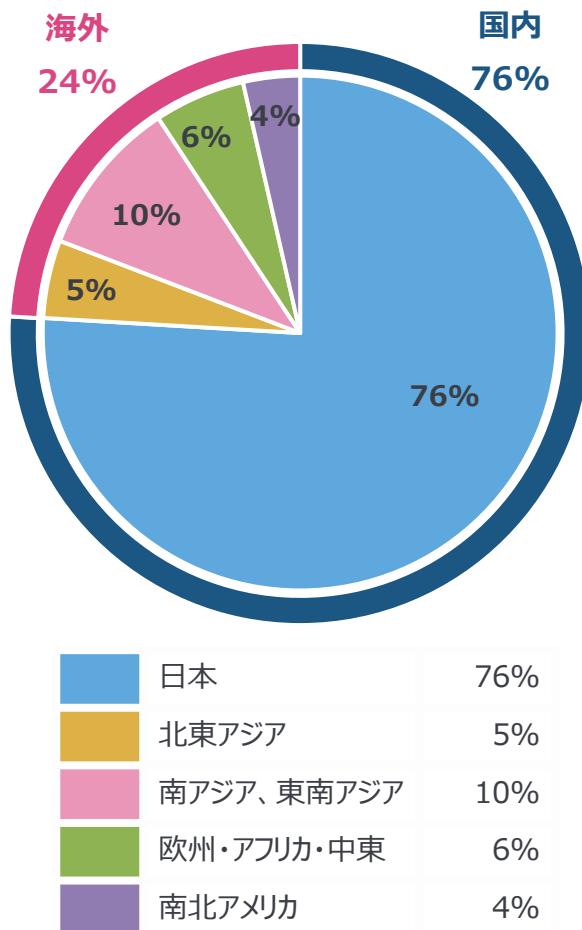
セグメント 倉庫・港湾運送	営業収益構成割合 46%	総合商社 繊維・化学品・日用品・ガラスメーカー アパレルメーカー 医薬品・医療機器メーカー
航空貨物FWD	15%	自動車・自動車部品メーカー 総合商社 化学品メーカー
3PL・LLP	27%	電機・機械・家電メーカー 家電量販店
陸上貨物運送	9%	生活消費財メーカー・卸 ドラッグストア 飲料メーカー
不動産賃貸	2%	日本アイ・ビー・エム株式会社 他

売上上位の顧客100社のうち、71社が上場企業。顧客は37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424拠点を有し、所管面積約227万m²を誇るグローバルネットワーク
- ・ アジアを中心に世界22か国に展開し、売上高の約24%まで海外事業を拡大

エリア別売上構成割合



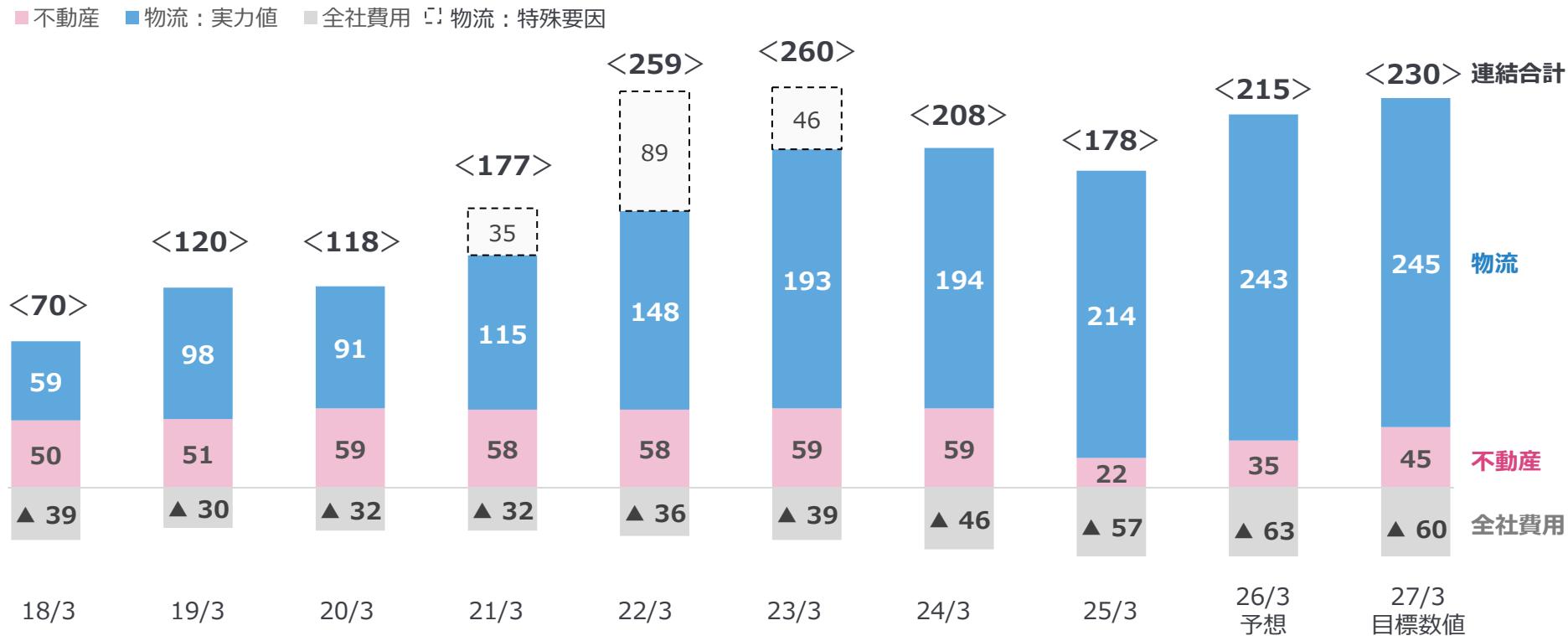
ヨーロッパ、アフリカ、中東	
拠点数	31カ所
所管面積	54,039m ²
従業員	545名
南アジア、東南アジア	
拠点数	31カ所
所管面積	394,423m ²
従業員	1,735名
合計	
南北アメリカ	
拠点数	16カ所
所管面積	42,375m ²
従業員	117名
北東アジア	
拠点数	50カ所
所管面積	121,922m ²
従業員	579名
日本	
拠点数	296カ所
所管面積	1,659,364m ²
従業員	4,948名

数値は2025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

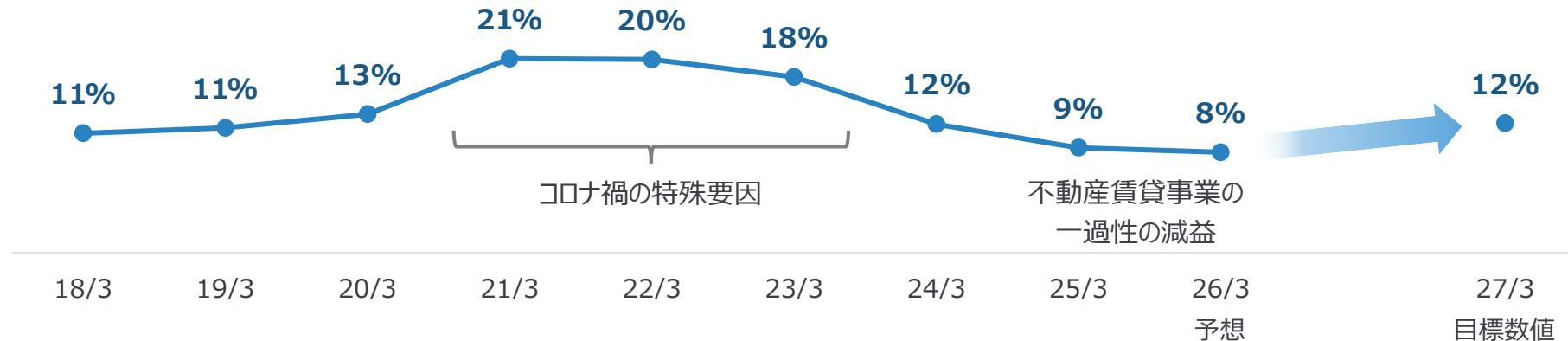
営業利益の成長のイメージ（億円）



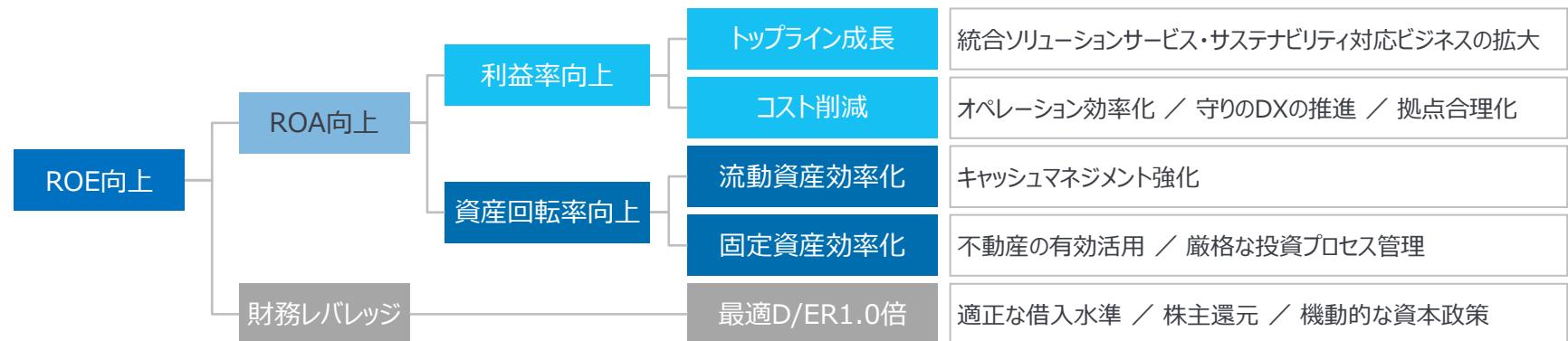
► ROEの目標 (2027年3月期: 12%)

- ・ 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



ROE向上に向けた主要な取り組み



▶ 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

*GMP：医薬品等の製造管理及び品質管理の基準

- 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

売上成長の実績

20/3期
169億円

25/3期
461億円

20/3期
91億円

25/3期
148億円

20/3期
365億円

25/3期
405億円

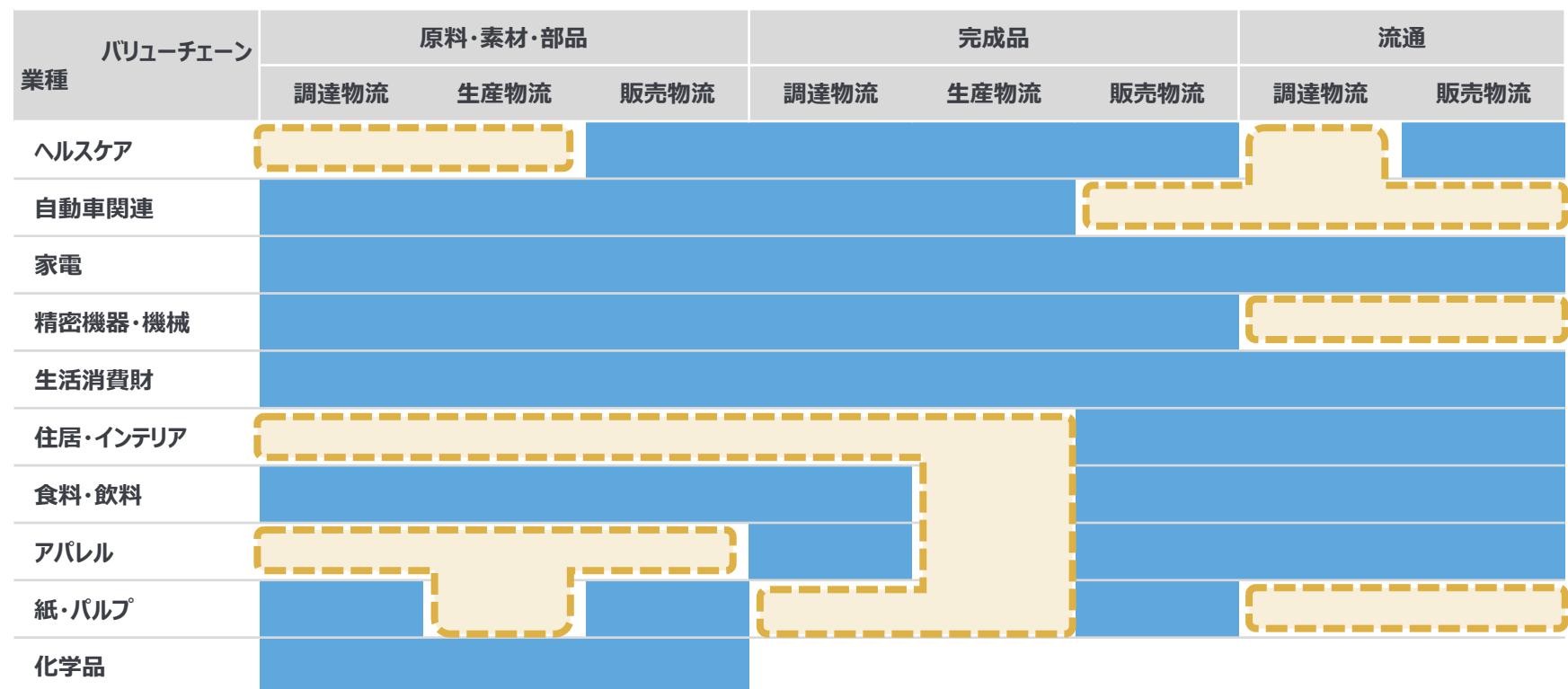
▶ 戰略的M&A・資本提携

- 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



▶ 不動産賃貸事業の概要

**CRE戦略の実行による保有不動産の有効活用を推進、
最適なポートフォリオ管理を通じて企業価値向上を目指す**

- 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
- 不動産事業から生み出されたキャッシュフローを、物流事業における中長期的な成長投資の原資として活用し、持続的な企業価値向上を実現
- 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	135,887m ²
		MSCセンタービル	32,507m ²
		MSC御成門ビル	10,516m ²
		MSC深川ビル	14,199m ²
		MSC深川ビル2号館	22,046m ²
計		5物件	215,155m ²

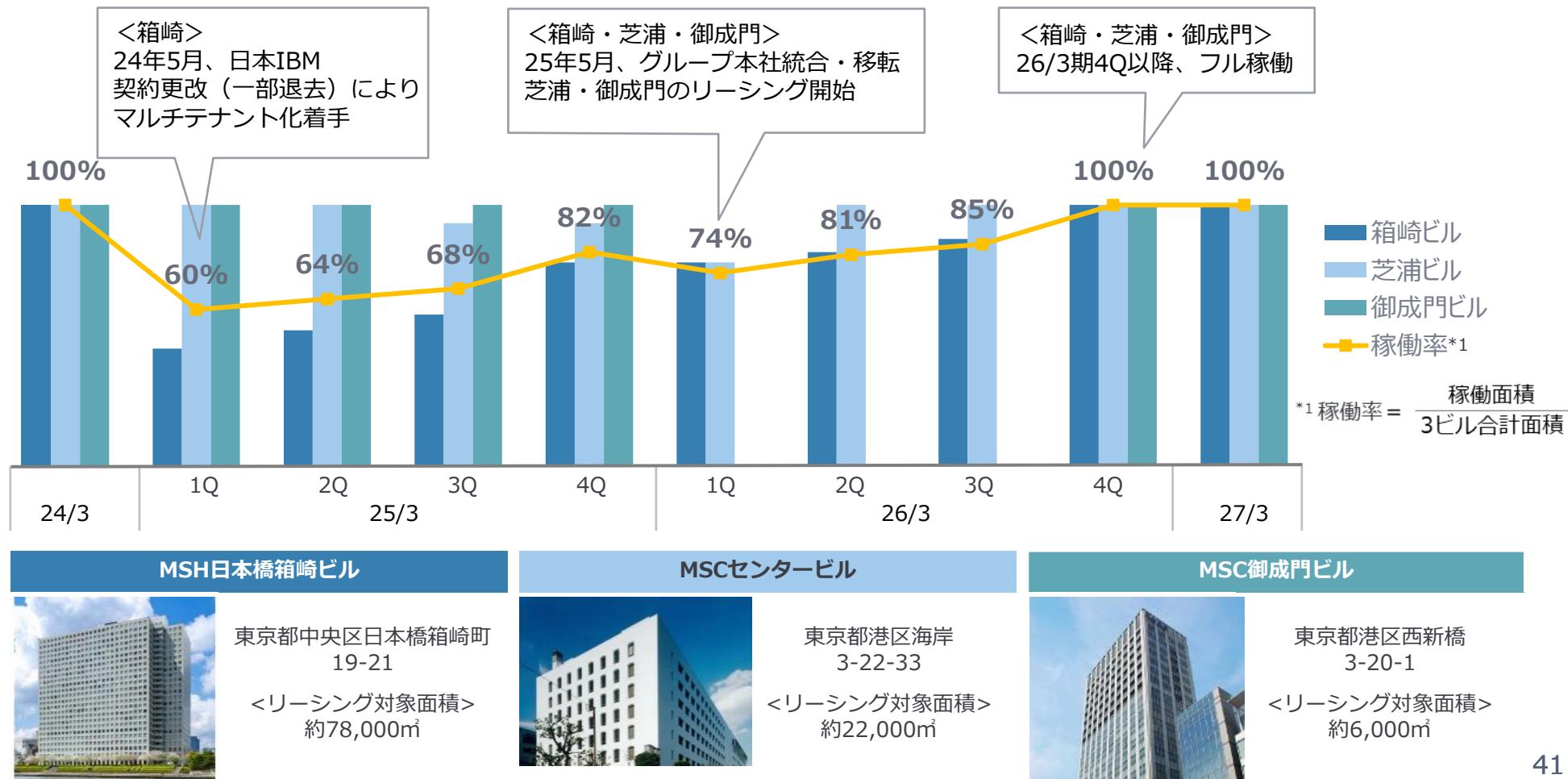
用途	エリア	物件名	賃貸戸数
レジデンス	東京	リバー＆タワー	99戸
		パークアクシス御成門	52戸
	大阪	ポートヴィラ鞠公園	108戸
計		3物件	259戸



► 主要ビルのリーシング状況（不動産賃貸事業）

✓ 主要ビルのリーシングは完了し、26/3期4Qからフル稼働へ

- ・ MSH日本橋箱崎ビルは、当初想定を上回り26/3期4Qからフル稼働
- ・ MSCセンタービル（芝浦）、MSC御成門ビル、ともに三井倉庫グループ移転により空室発生もリーシング完了
- ・ 東京地区に所在するグループ各社の本社機能をMSH日本橋箱崎ビルに統合し、さらなるグループ一体化を促進



► MSH日本橋箱崎ビルのリーシング状況（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、26/3期4Qからフル稼働

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)	
15F 9F	マルチテナント化オフィス (7フロア)	<ul style="list-style-type: none">従来25フロアを一括賃貸、 25/3期より10フロアに縮小新規テナントのリーシングは完了26/3期4Qからフル稼働
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)	<ul style="list-style-type: none">新規テナントのリーシングは完了26/3期4Qからフル稼働
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	135,887m ² (41,105坪)
基準階賃貸面積	3,400m ² (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