



2025年3月期  
第2四半期

# 決算説明会 資料

2024年11月15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
- 2025年3月期 第2四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し
- 資本コストと株価を意識した経営への対応
- 中期経営計画2022の進捗
- 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  
2Q累計  
実績

物流事業の新設拠点のフル稼働や、航空貨物輸送の取扱増加により增收一方で、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 **1,387億円**

前年同期比 **+5.2%**

営業利益 **95億円**

前年同期比 **▲20.1%**

25/3期  
通期業績  
見通し

航空貨物輸送の取扱増加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も期初計画を上回って進捗

営業収益 **2,800億円**

前回予想比 **+1.8%**

営業利益 **180億円**

前回予想比 **+16.1%**

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（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2四半期（累計）決算内容**
  - 第2四半期実績の概要
  - 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
- 資本コストと株価を意識した経営への対応
- 中期経営計画2022の進捗
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

## 第2四半期実績の概要

- 新設拠点のフル稼働や、航空輸送の取扱増加、海上運賃の上昇により增收
- 輸出入関連の太宗貨物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 上期	25/3期 上期	前年同期比	増減率
営業収益	1,319	<b>1,387</b>	+68	+ 5.2%
営業利益	118	<b>95</b>	▲23	▲20.1%
〔 営業利益率	9.0%	<b>6.8%</b>	▲2.2pt	— ]
経常利益	122	<b>95</b>	▲27	▲22.1%
親会社株主に帰属 する当期純利益	72	<b>58</b>	▲14	▲18.6%

## セグメント別業績

事業セグメント	24/3期 上期	25/3期 上期	(単位：億円)	
			前年同期比	増減率
営業収益	1,319	<b>1,387</b>	+68	+5.2%
物流事業	1,276	<b>1,362</b>	+86	+6.7%
倉庫・港湾運送	620	<b>672</b>	+52	+8.3%
航空貨物FWD	193	<b>213</b>	+20	+10.3%
3PL・LLP	386	<b>407</b>	+21	+5.6%
陸上貨物運送	139	<b>135</b>	▲4	▲3.5%
内部取引消去	▲62	<b>▲65</b>	▲3	—
不動産事業	47	<b>29</b>	▲18	▲37.0%
全社・消去	▲4	<b>▲4</b>	▲0	—
営業利益	118	<b>95</b>	▲23	▲20.1%
物流事業	112	<b>112</b>	▲0	▲0.5%
倉庫・港湾運送	40	<b>38</b>	▲2	▲4.4%
航空貨物FWD	34	<b>29</b>	▲5	▲14.5%
3PL・LLP	32	<b>38</b>	+6	+18.1%
陸上貨物運送	8	<b>9</b>	+1	+12.3%
連結調整等	▲1	<b>▲2</b>	▲1	—
不動産事業	28	<b>8</b>	▲20	▲70.6%
全社・消去	▲22	<b>▲25</b>	▲3	—

- 米国・欧州を中心に海上運賃の上昇によるNVO業務の増収

- ハイファッショントラックの新規業務の開始、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

- 海運市況の混乱に伴い、一部路線において航空運賃の上昇や、海上から航空へのシフトが発生

- 輸入関連貿易貨物の荷動き低調
- 欧州や、日本（北陸）拠点での新規業務開始に伴う一過性立上コストの発生

- 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

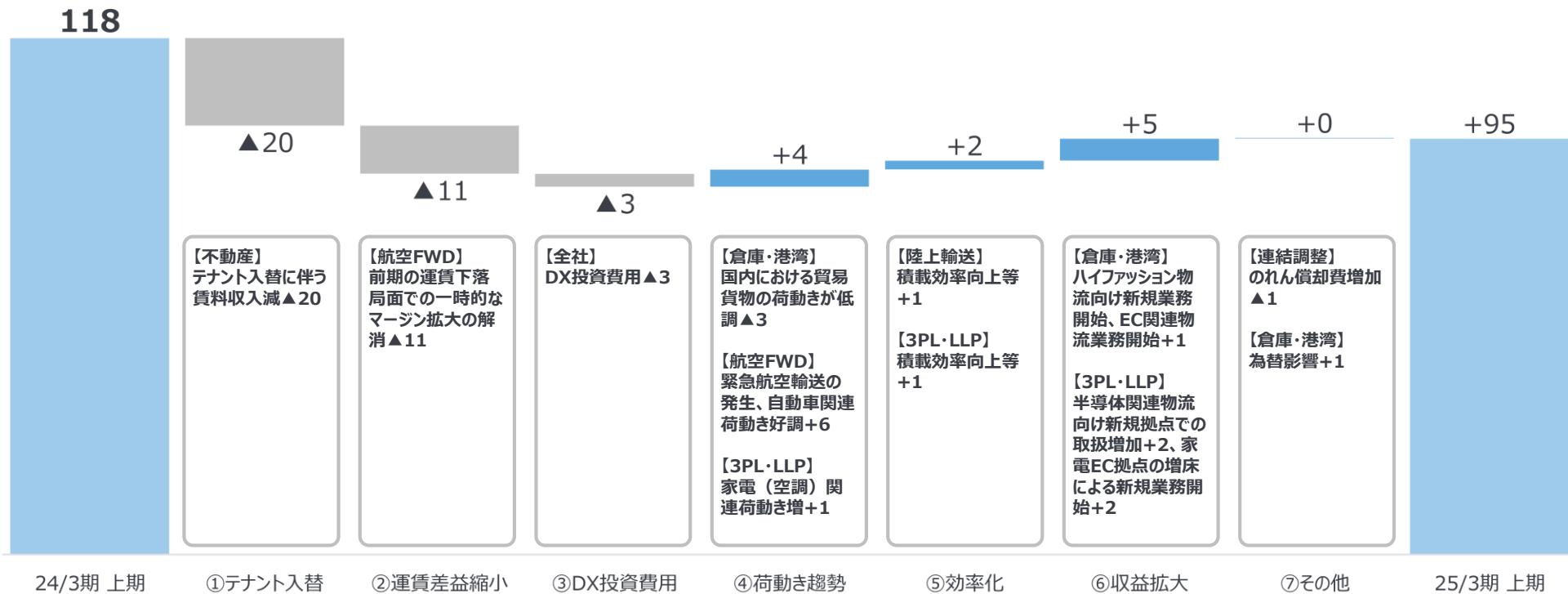
- 九州における半導体物流の取扱が増加
- 家電関連EC向け新設拠点の業務開始

- 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

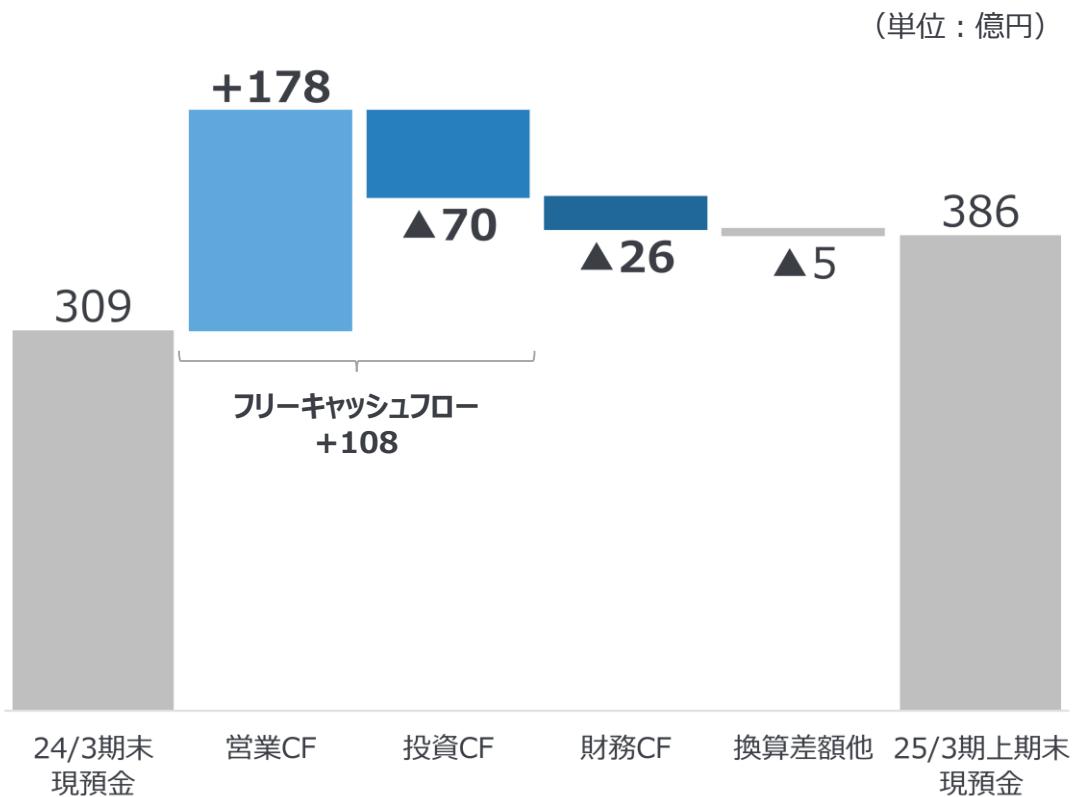
- 不動産事業の主要ビルにおけるテナント入替に伴い一過性の収入減
- 前上期に発生していた運賃下落局面での一時的なマージン拡大が解消
- 荷動き趨勢は貨物毎に濃淡。食品原材料等の輸入貨物は低調も、国内の家電関連の荷動きは堅調
- 半導体関連の新拠点での取扱増加や、ハイファッショング物流新規業務の開始により収益拡大

(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178億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、中国エリアの合弁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	: +178
税金等調整前純利益	: +100
減価償却費／のれん償却費	: +52
売上債権／仕入債務の増減	: ▲45
法人税等	: ▲6
・ 投資CF	: ▲70
設備投資	: ▲57
ソフトウェア投資	: ▲12
持分取得	: ▲4
（小計）フリーキャッシュフロー	: +108
・ 財務CF	: ▲26
借入金・社債増減（ネット）	: +24
配当金支払	: ▲20
・ 現預金の増減合計	: +77

## 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 上期末	前期末比
総資産	2,635	<b>2,790</b>	+ 155
現金及び預金	319	<b>394</b>	+ 75
売上債権	303	<b>348</b>	+ 45
有形・無形固定資産	1,512	<b>1,519</b>	+ 7
有利子負債（リース債務含）	833	<b>854</b>	+ 21
借入金・社債	767	<b>792</b>	+ 25
リース債務	65	<b>62</b>	▲3
自己資本	1,099	<b>1,136</b>	+ 37
自己資本比率	41.7%	<b>40.7%</b>	▲1.0
D/Eレシオ	0.76	<b>0.75</b>	▲0.01

- ・ 季節要因による一時的な増加  
(前年同期385億円と同水準)

- ・ のれん (+10億円)

- ・ 自己資本の主な増減理由は、  
当期利益+60億円  
配当▲20億円  
為替換算調整勘定等▲3億円

# 目 次

---

- エグゼクティブ・サマリー
- 2025年3月期 第2四半期（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
  - 通期営業利益見通しの前回予想比
  - キャッシュフロー見通し
  - バランスシート見通し
- 資本コストと株価を意識した経営への対応
- 中期経営計画2022の進捗
- 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

- ・ 上期実績は8月公表の上期業績予想を上回って着地し、通期業績予想を上方修正（詳細後述）
- 航空貨物輸送の取扱増加により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、効率化及び適正料金収受の取組みが前倒しで進捗
- 箱崎ビルのリーシングは期初計画を上回って進捗

連結合計	上期実績	8月公表 通期予想	進捗率	修正 通期予想	前回予想比
営業収益	1,387	<b>2,750</b>	50.4%	<b>2,800</b>	+ 50
営業利益	95	<b>155</b>	61.0%	<b>180</b>	+ 25
経常利益	95	<b>148</b>	64.2%	<b>177</b>	+ 29
親会社株主に帰属 する当期純利益	58	<b>87</b>	67.2%	<b>100</b>	+ 13

## セグメント別業績見通し

事業セグメント	上期実績	8月公表 通期予想	進捗率
営業収益	1,387	<b>2,750</b>	50.4%
物流事業	1,362	<b>2,689</b>	50.6%
倉庫・港湾運送	672	<b>1,354</b>	49.7%
航空貨物FWD	213	<b>400</b>	53.1%
3PL・ LLP	407	<b>782</b>	52.1%
陸上貨物運送	135	<b>268</b>	50.2%
内部取引消去	▲65	<b>▲115</b>	—
不動産事業	29	<b>66</b>	44.5%
全社・消去	▲4	<b>▲5</b>	—
営業利益	95	<b>155</b>	61.0%
物流事業	112	<b>194</b>	57.6%
倉庫・港湾運送	38	<b>79</b>	48.1%
航空貨物FWD	29	<b>37</b>	78.3%
3PL・ LLP	38	<b>65</b>	57.8%
陸上貨物運送	9	<b>15</b>	58.4%
連結調整等	▲2	<b>▲2</b>	81.1%
不動産事業	8	<b>19</b>	43.7%
全社・消去	▲25	<b>▲58</b>	43.8%

(単位 : 億円)

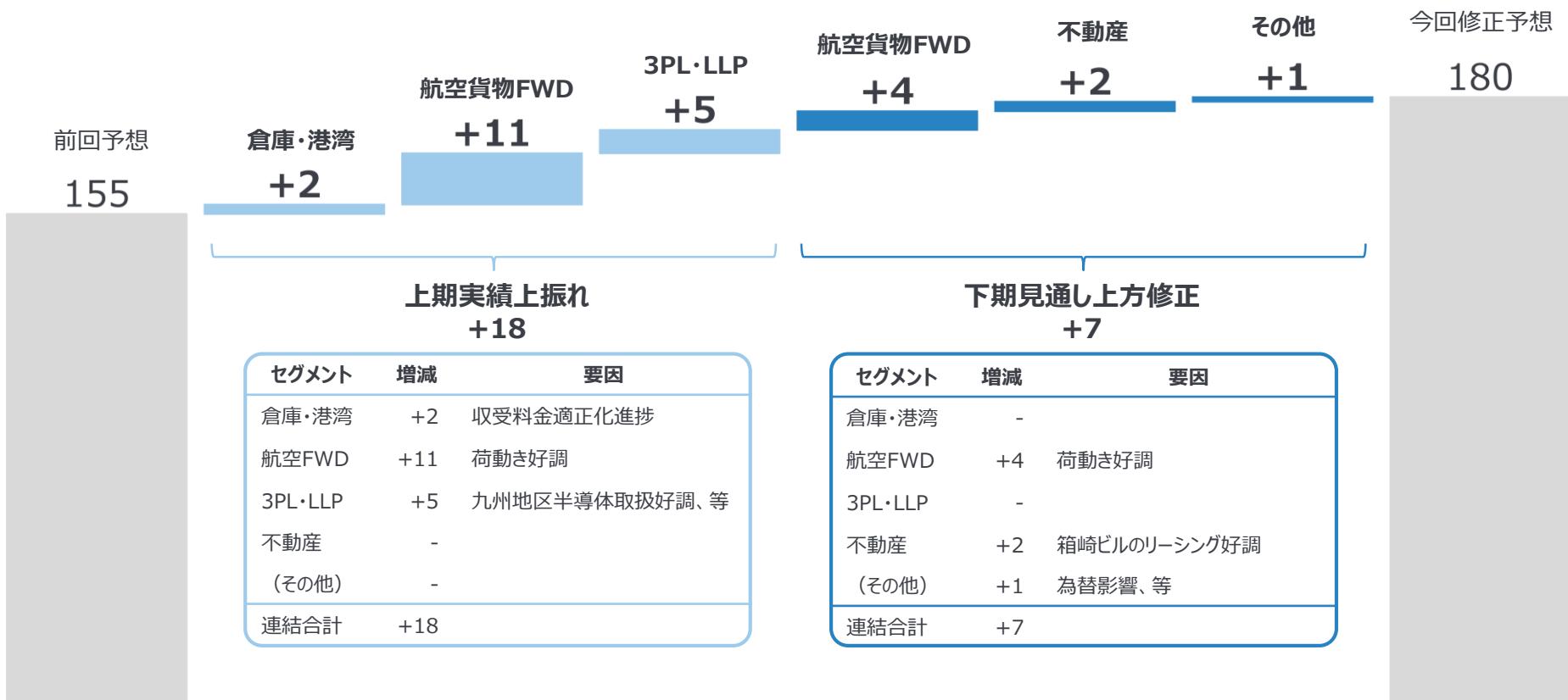
修正 通期予想	前回 予想比
<b>2,800</b>	+50
<b>2,741</b>	+52
<b>1,370</b>	+16
<b>423</b>	+23
<b>805</b>	+23
<b>268</b>	—
<b>▲125</b>	▲10
<b>67</b>	+1
<b>▲8</b>	▲3
<b>180</b>	+25
<b>217</b>	+23
<b>81</b>	+2
<b>52</b>	+15
<b>70</b>	+5
<b>16</b>	+1
<b>▲2</b>	—
<b>21</b>	+2
<b>▲58</b>	—

- ・ 収受料金適正化が想定よりも前倒して進捗し、原価上昇の影響を抑制
- ・ 上期に海上から航空輸送へのシフトが発生
- ・ 下期も好調な荷動きを見込む
- ・ 半導体物流取扱増
- ・ 効率化の取組進捗
- ・ 箱崎ビルのリーシングは想定を上回るペースで進捗
- ・ 加えて、管理費等のコストを抑制

## 通期営業利益見通しの前回予想比

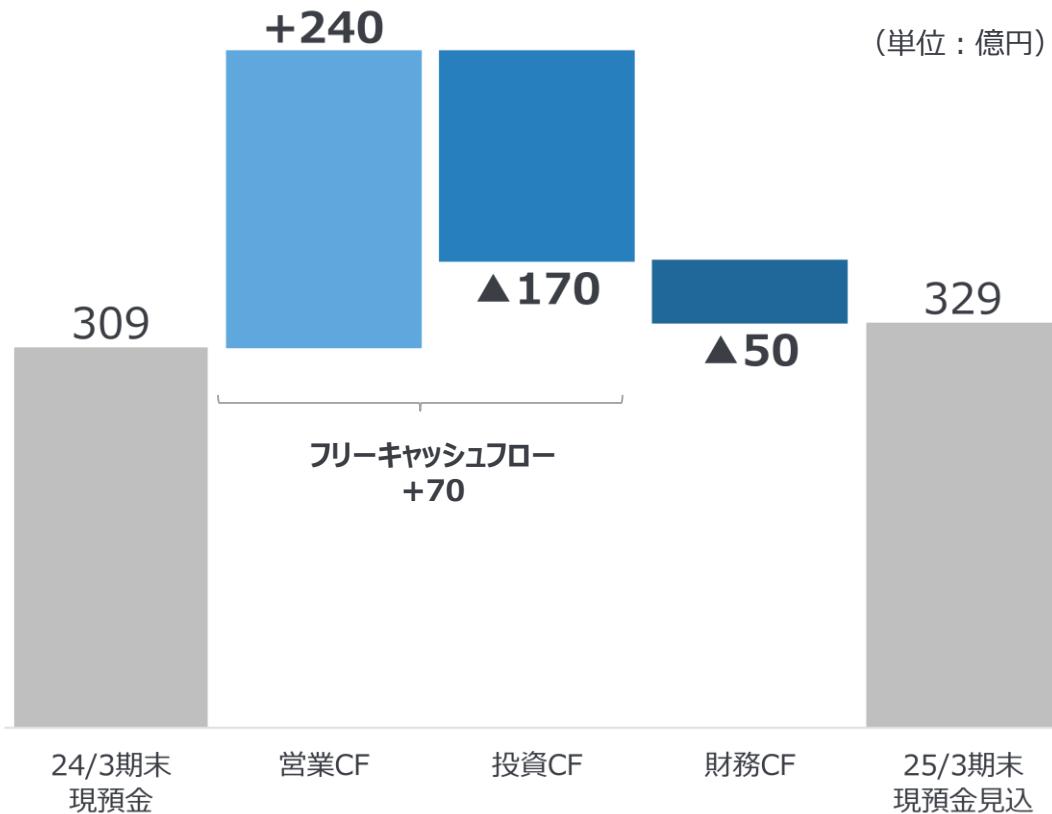
- 上期実績は主に海運市況の混乱を背景に航空貨物FWDが上振れ  
航空貨物FWDについては下期も期初計画比で好調な荷動きを見込む
- 箱崎ビルのリーシングは期初計画比で前倒して進捗しており、  
これにより下期の不動産事業の利益を上方修正

(単位：億円)



## キャッシュフロー見通し

- ・ 営業キャッシュ・フローは240億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

### キャッシュ・フローの主な内訳（予想）

- ・ 営業CF : +240  
当期純利益 : +100  
減価償却費／のれん償却費 : +110
- ・ 投資CF : ▲170  
設備投資 : ▲135  
ソフトウェア投資 : ▲30  
持分取得 : ▲4
- ・ 財務CF : ▲50  
借入金・社債増減（ネット） : +10  
配当金支払 : ▲37
- ・ 現預金の増減合計 : +20
- (小計) フリーキャッシュフロー : +70

## 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期の中計目標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	<b>2,760</b>	+ 125
有利子負債（リース債務含）	833	<b>840</b>	+ 7
借入金・社債	767	<b>775</b>	+ 8
リース債務	65	<b>65</b>	▲ 0
自己資本	1,099	<b>1,160</b>	+ 61
財務健全性	自己資本比率	41.7%	+ 0.3
	D/Eレシオ	0.76	▲ 0.04
資本効率	ROE	11.9%	▲ 3.0

- 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

- 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

- 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 = 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

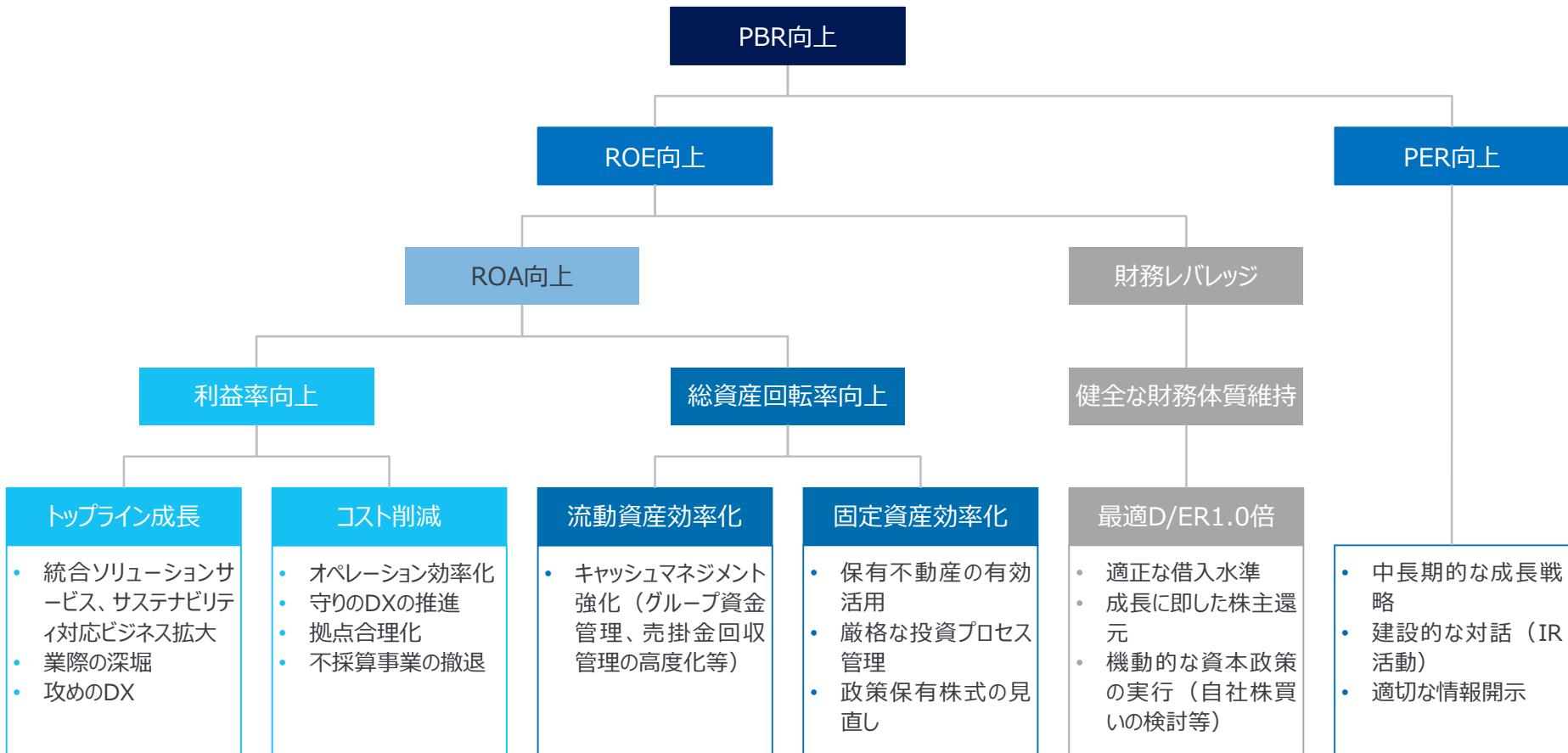
---

- エグゼクティブ・サマリー
- 2025年3月期 第2四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し
- 資本コストと株価を意識した経営への対応
- 中期経営計画2022の進捗
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

# 株主価値の最大化に向けて

- ・ 企業価値の向上、特にPBRの向上を目指し、資本コストと株価を意識した経営を実行する
- ・ ROEを重要な経営指標と位置づけ、ROE12%超を目標として、資本効率の向上を図る

## PBR向上に向けた主要な取り組み



## キャッシュ・アロケーション

- 成長投資と株主還元、財務健全性のバランスを踏まえた経営資源の配分を実施する
- 期待収益率の高い投資の実行と、適切な資本配分により、資本効率の維持と向上を目指す

### 資金の調達・配分のイメージと進捗（中期経営計画23/3期～27/3期の5年累計）



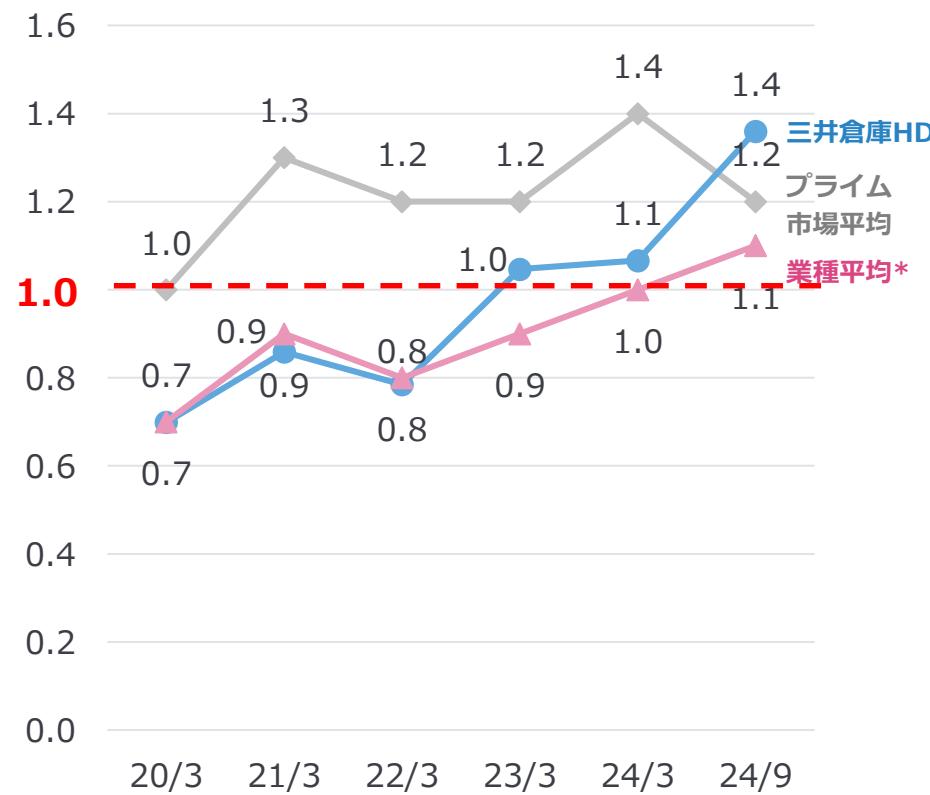
- 利益成長に即した**増配**の実施により、株主還元の強化を継続
- 25/3期は一時的な利益減少局面でも**配当を維持**
- 更なる株主還元施策として、**自社株買い**についても検討
- DX・新規設備投資など、**成長領域への投資**枠を大幅に拡充
- 規律ある**戦略的M&A・資本提携**も積極的に検討
- 既存施設についても、資産価値向上や労働環境整備の観点で投資拡大
- 25/3期は主に以下の**投資を実行**
  - 韓国釜山新港での倉庫建設（25/3期は着手、来期本格化）
  - 箱崎ビルバリューアップ工事
  - 中国での航空貨物FWD合弁会社の持分追加取得
- 最適D/Eレシオを1.0倍**と設定し、外部借入も活用

（※）有利子負債にはリース債務を含み、手元現預金を控除しない

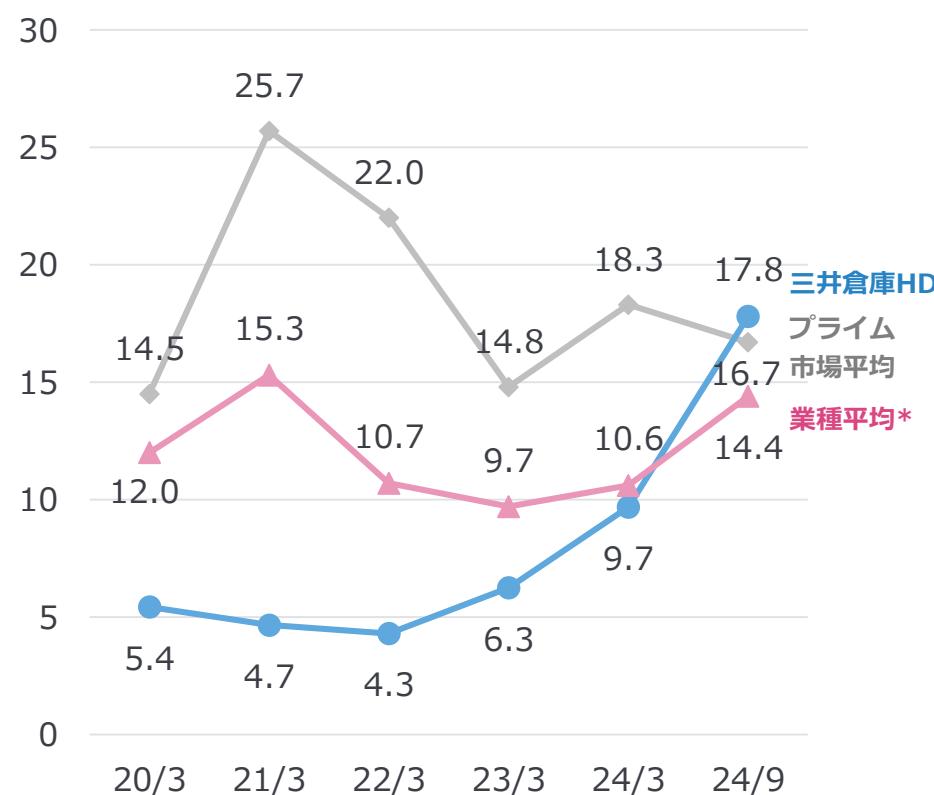
## PBR・PERについて

- 足元でPBRは改善傾向にあり、2024年9月末時点ではプライム市場平均を上回って推移
- 引き続き投資家との対話・情報開示を強化し、当社の中長期的な成長性への評価向上を目指す

### PBRの推移



### PERの推移



\*倉庫・運輸関連業（プライム市場）平均

## 株主・投資家との対話

- 上期はアナリスト・ファンドマネージャーとのIR面談を実施  
株主還元、海運市況や航空貨物市況等の事業環境、不動産事業（箱崎ビルリーシング状況）、戦略投資の成果、新設拠点の稼働状況、さらなる投資予定等を主なテーマとして対話を実施
- 下期には機関投資家の議決権行使部署とのエンゲージメント（SR面談）を予定

### 株主・投資家との対話の主な内容

主なテーマ	主な対話内容
株主還元	<ul style="list-style-type: none"><li>25/3期の配当を維持した事への評価</li><li>目指す資本構成</li></ul>
事業環境	<ul style="list-style-type: none"><li>海運市況</li><li>航空貨物市況</li></ul>
不動産事業	<ul style="list-style-type: none"><li>箱崎ビルのリーシング状況</li><li>御成門ビル・芝浦ビルのリーシングの計画</li></ul>
戦略投資	<ul style="list-style-type: none"><li>前/当期に実行した戦略投資の新設拠点の稼働状況 (半導体関連物流拠点、EC関連物流拠点、欧州新拠点、等)</li><li>更なる投資予定</li></ul>

### 株主・投資家との対話の実績（24年4月-9月の6ヵ月間）

活動内容	対応者	実施回数
決算説明会	CEO、CFO、各執行役員	2回（延べ103社参加）
個別IR取材	CFO、各執行役員、各部長、各室長/課長、IR担当者*	49回
SR面談	(25/3期は下期に実施予定)	

\*株主・投資家の皆様の希望や、対話のテーマに合わせて対応

## 目 次

---

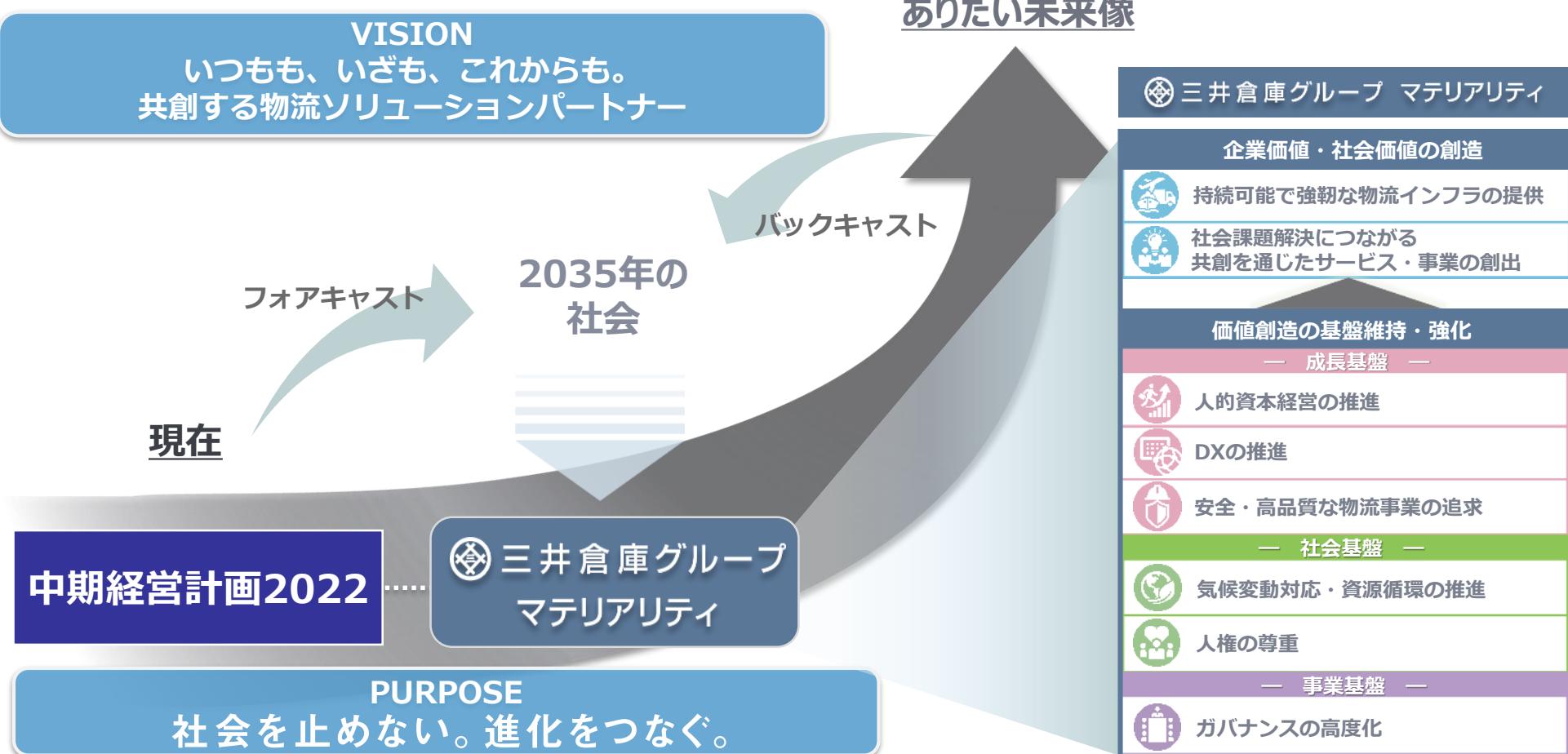
- エグゼクティブ・サマリー
- 2025年3月期 第2四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し
- 資本コストと株価を意識した経営への対応
- 中期経営計画2022の進捗
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

## 中期経営計画2022の進捗

- ✓ 持続的な企業価値向上に向けて中長期視点の経営を加速する必要があるという認識のもと、ビジネスモデルの再整理や強みの深掘りとともにマテリアリティを改定

### マテリアリティの改定プロセス

- ・外部環境分析：バックキャストとフォアキャストで検討
- ・内部環境分析：ビジネスモデルの再整理や強みの深掘りを実施



## 中期経営計画2022の進捗

- ✓ 最終年度の数値目標達成を目指して、中期経営計画2022の取り組みを推進

### 中期経営計画2022

#### 成長戦略

##### グループ総合力結集による トップライン成長

注力領域  
モビリティ➡/ヘルスケア➡/B2B2C➡

特に関連するマテリアリティ …  

##### オペレーションの競争力強化

標準化・業務品質向上  
ローコストオペレーション

特に関連するマテリアリティ …   

##### 深化を支える経営基盤の構築



共創



DX



アセット



ESG

人材

特に関連するマテリアリティ …       

#### 財務戦略

投資 1,300億円

配当性向 30%

D/Eレシオ 1.0倍

ROE 12%超

#### 数値目標

営業収益 3,500億円

営業利益 230億円

営業CF 300億円

#### 三井倉庫グループ マテリアリティ



持続可能で強靭な物流インフラの提供 /  社会課題解決につながる共創を通じたサービス・事業の創出 /  人的資本経営の推進



DXの推進 /  安全・高品質な物流事業の追求 /  気候変動対応・資源循環の推進 /  人権の尊重 /  ガバナンスの高度化

グループ理念  
<PURPOSE/VISION>

# 中期経営計画2022の進捗 -25/3期の具体的な取組み-



## ▶ 韓国釜山新港における新倉庫建設計画を始動

- 世界有数のコンテナ取扱量を誇る韓国釜山新港での新倉庫建設に着手

- 釜山新港の開発進展にともなう保管施設需要増に対応
- ハブ機能や積み替え等FTZ\*域内の多様な物流ニーズ取込み
- 当社グループの強みである高品質オペレーションの提供

\* FTZ : Free Trade Zone (自由貿易区域)

施設計画概要	
エリア	釜山新港FTZ域内
保管面積	約9,000坪 (延床)
	5階建て、定温空調設備あり



## ▶ スロバキア支店を新たに開設、欧州営業エリアを拡大

- 欧州主要拠点を構えるチェコとハンガリーの間に位置するスロバキアに支店を開設し、グローバルネットワークを拡充
- 欧州拠点が自社開発したオペレーション管理システムや立地優位性を活かして、より多様な物流サービスを提供



## ▶ CEIV Lithium Batteries の成田空港コミュニティに参画

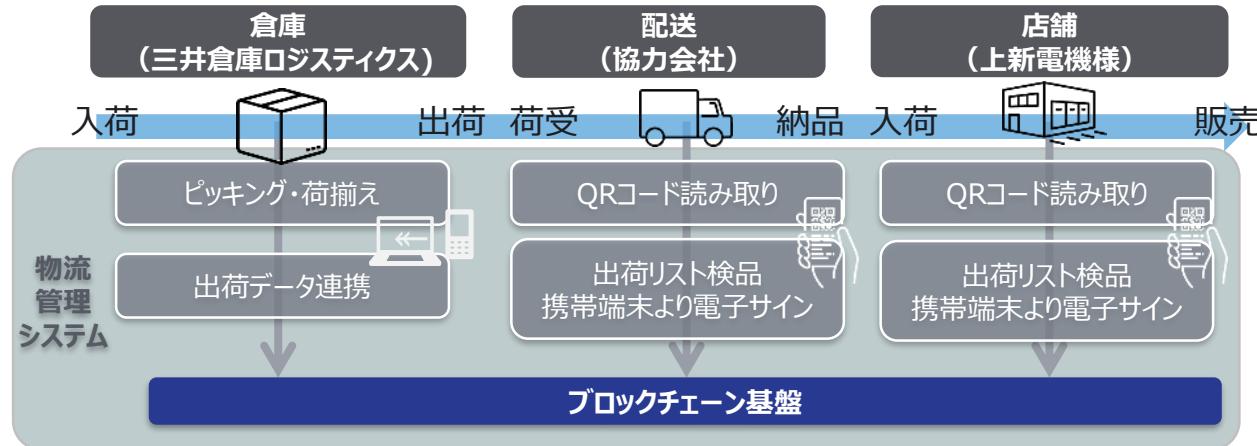
- IATA (国際航空運送協会) 策定のリチウムイオン電池の航空輸送品質認証「CEIV Lithium Batteries\*」の取得を目指し、成田国際空港（株）主宰する成田空港コミュニティに参画

\* CEIV Lithium Batteries (The Center of Excellence for Independent Validators in Lithium Batteries) 高い安全輸送品質を保ったサプライチェーンの構築を目的とし、リチウムイオン電池の航空輸送におけるグローバルでの統一基準により、安全性、セキュリティ、コンプライアンス、効率性を確保



## ▶ ブロックチェーン技術を活用してドライバーの待機時間を削減

ブロックチェーン技術を活用した物流管理システムを4社連携開発、顧客の家電量販店店舗向け配送に導入



### 期待される効果

- ・ペーパーレス化による業務の効率化
- ・サプライチェーンのデータ透明性確保
- ・サプライチェーン全体の最適化

本取組みでドライバーの待機時間  
1日平均45分/人の削減効果を確認



## ▶ 顧客と共に持続可能な物流網構築を推進

・「第25回物流環境大賞」(一般社団法人日本物流団体連合会主催)にて、いすゞロジスティクス(株)と共同で「特別賞」を受賞

・横浜港内の物流施設をコンテナラウンドユースに活用  
→ CO2排出量の削減/ドライバーの拘束時間の短縮を実現

### 成果

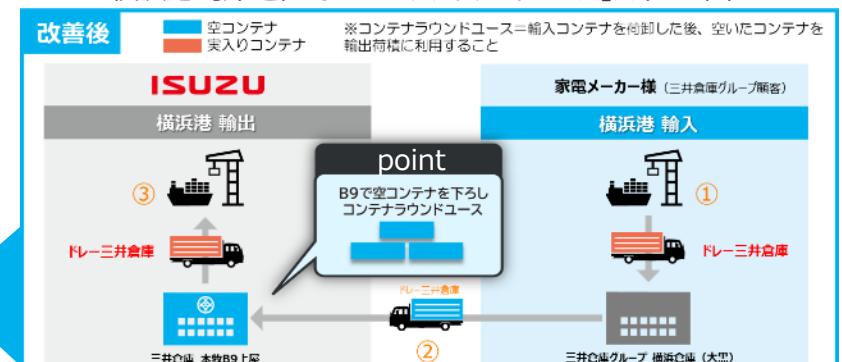
港へコンテナを取りに行く時間の短縮により



1コンテナあたりのCO2排出量 従来比  
**54%削減**



<横浜港湾岸地区での「コンテナラウンドユース」スキーム図>





## ▶ 開示の拡充によるステークホルダーエンゲージメントの強化を推進

### 『VALUE REPORT2024 総合報告書』『サステナビリティデータブック2024』を発行

- 再整理したビジネスモデルやマテリアリティにより、独自の価値創造ストーリーを表現
- ESGに関する方針や考え方、関連する定量・定性情報を掲載  
今回の発行では主に以下の内容について拡充
  - \* 各ESGテーマに関する情報を「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」等の項目に沿って整理
  - \* 2媒体でESGに関する情報を網羅的・相互補完的に説明

### グループHPの一部（サービスページなど）をリニューアル

- グループ各種サービスに関する情報を拡充・回遊性の向上



### 外部評価の向上

- MSCI（モルガン・スタンレー・キャピタル・インターナショナル社）のESG RatingでAA評価を獲得
- 「FTSE Blossom Japan Index」及び、「FTSE Blossom Japan Sector Relative Index」構成銘柄に選定



本ページにおけるMSCIのロゴ、商標、サービスマークまたは指数名称の使用は、MSCIまたはその関連会社による当社への後援、保証、販促には該当しません。MSCI指数はMSCIの独占的財産です。MSCI指数の名称およびロゴはMSCIまたはその関係会社の商標またはサービスマークです。



FTSE Blossom  
Japan Index



FTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index

### ESG関連の社外からの評価一覧

- FTSE Blossom Japan Index ・ FTSE Blossom Japan Sector Relative Index
- MSCI日本株ESGセレクト・リーダーズ指数・S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数
- Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index (GenDi J) など

## 中期経営計画2022の進捗 -業績推移-

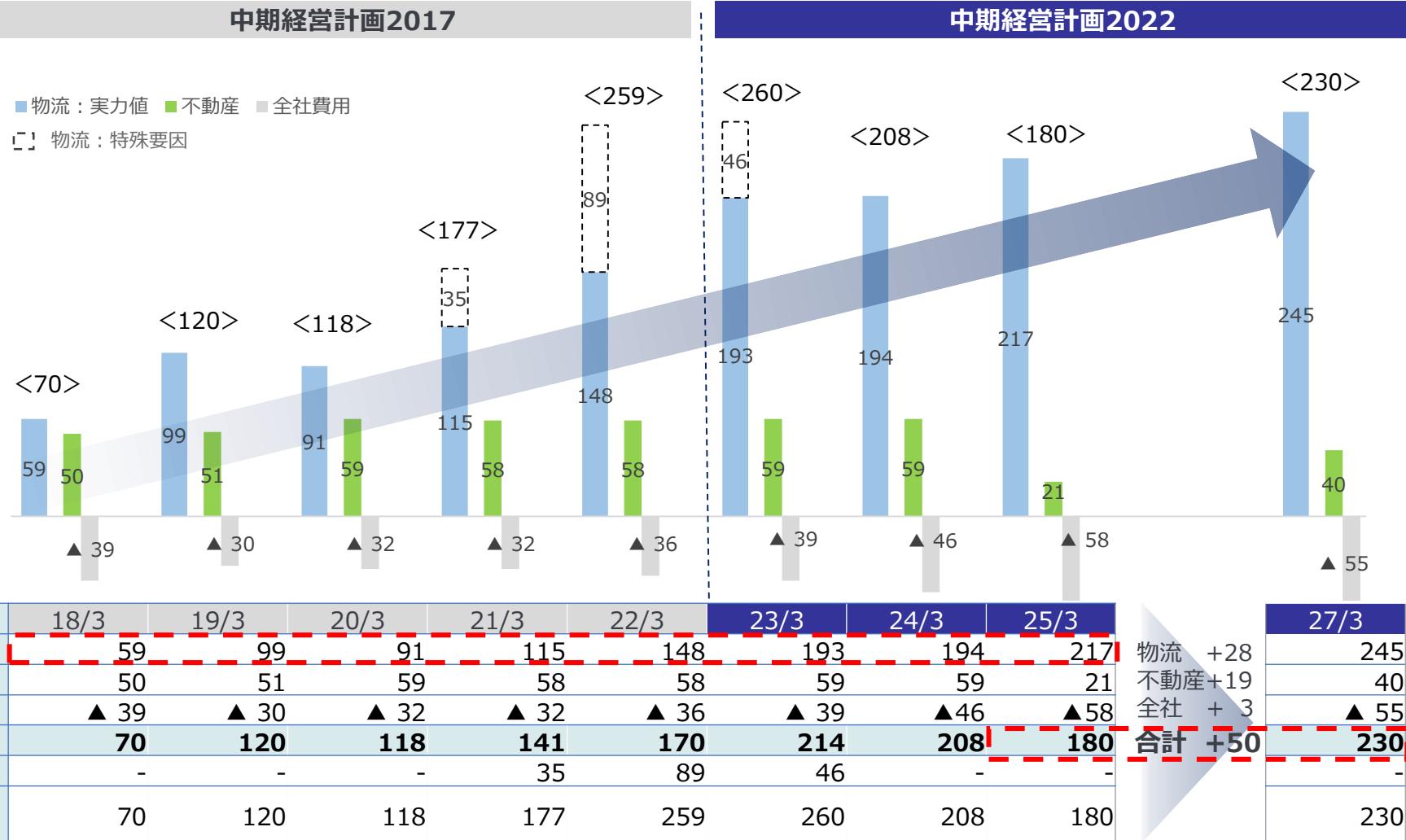
✓ 中計数値目標達成に向けては、物流事業・不動産事業ともに想定通り堅調に進捗

### <営業利益推移>

(単位：億円)

中期経営計画2017

中期経営計画2022

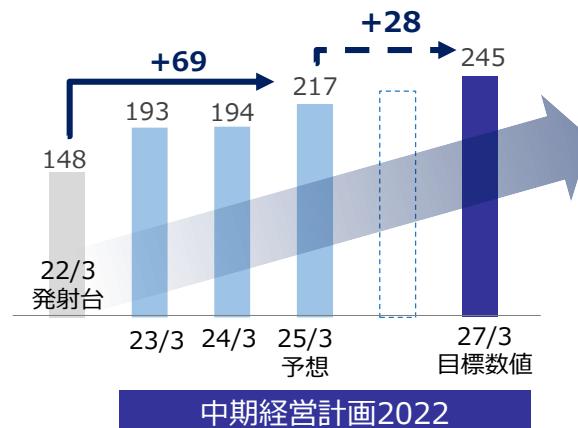


## 中期経営計画2022の進捗 -業績推移-

✓ 中計最終年度目標数値の営業利益230億円に向けて、各事業の収益拡大・基盤強化施策を推進

### 物流事業

<営業利益推移> \*実力値のみ（単位：億円）



▶ 発射台22/3期から今期までの3カ年で実力値は+69億円

- ・トップライン拡大、ローコストオペレーション施策が寄与し、物流ベース収益を順調に拡大

▶ 最終年度27/3期までの2年でさらに28億円を伸ばす計画

- ・成長投資の着実な実行
- ・ベース収益拡大施策や生産性向上施策の継続  
(統合ソリューションサービス・業際・ローコストオペレーション等)

### 不動産事業

<営業利益推移> (単位：億円)



▶ マルチテナント化・バリューアップのため総額約100億円の投資を実施

▶ テナント入替等のため一時的に減益も、  
リーシングは順調に進捗  
箱崎ビル入居率（共用部含）

25/3期 期初 50% ▶ 25/3期末予想 82%  
(12.5/25フロア) (20.5/25フロア)

\* 但し、来期以降入居の高確度テナントを含めると98%に目処

- ・御成門、芝浦オフィスビルについても、グループオフィス集約後を見据えてリーシング活動を進行



## 中期経営計画2022の進捗 -株主還元-

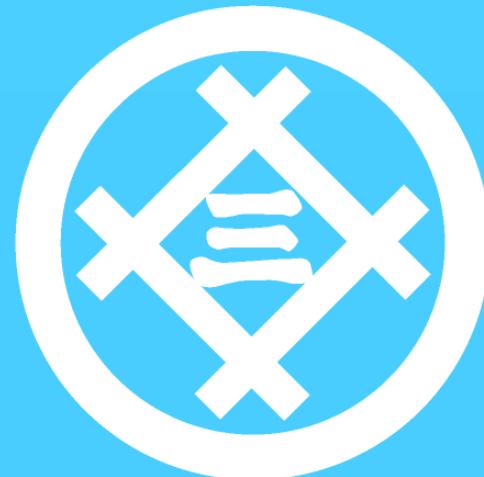
- ✓ 25/3期の配当は、不動産事業の減益が一過性要因によることや中計全体の進捗状況、安定配当の観点などを総合的に勘案し、24/3期の水準を維持
- ✓ 配当方針「配当性向30%を基準とした業績連動による機動的な配当」は変更なし



中期経営計画2017

中期経営計画2022

社会を止めない。進化をつなぐ。



IMITSUI-SOKO GROUP

## 目 次

---

- エグゼクティブ・サマリー
- 2025年3月期 第2四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し
- 資本コストと株価を意識した経営への対応
- 中期経営計画2022の進捗
- 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				直前四半期 25/3期	(単位: 億円、端数四捨五入)			
	24/3期					1Q	2Q	YoY	
	1Q	2Q	3Q	4Q					
営業収益	660	659	656	631	2,606	656	<b>731</b>	+10.9% +11.3%	
物流事業	640	636	633	609	2,518	645	<b>717</b>	+12.7% +11.1%	
倉庫・港湾運送	307	313	306	303	1,229	320	<b>353</b>	+12.5% +10.4%	
航空貨物FWD	105	88	81	80	353	90	<b>123</b>	+39.2% +36.5%	
3PL・LLP	190	196	195	185	766	199	<b>208</b>	+6.6% +5.0%	
陸上貨物運送	69	70	72	66	277	67	<b>68</b>	▲2.9% +1.9%	
内部取引消去	▲31	▲31	▲20	▲25	▲107	▲30	<b>▲35</b>	+12.2% +17.6%	
不動産事業	22	25	25	25	96	13	<b>16</b>	▲35.9% +18.1%	
全社・消去	▲2	▲2	▲2	▲2	▲8	▲2	<b>▲2</b>	+4.8% +0.4%	
営業利益	62	57	51	39	208	38	<b>56</b>	▲0.9% +47.1%	
物流事業	59	53	47	35	194	46	<b>65</b>	+23.0% +40.5%	
倉庫・港湾運送	20	20	21	13	73	17	<b>21</b>	+4.9% +23.4%	
航空貨物FWD	20	13	6	7	47	8	<b>21</b>	+55.7% +164.0%	
3PL・LLP	15	17	16	13	61	18	<b>20</b>	+20.1% +11.7%	
陸上貨物運送	4	3	4	3	14	5	<b>4</b>	+24.5% ▲8.8%	
連結調整等	▲1	▲0	▲0	0	▲1	▲1	<b>▲1</b>	+149.6% ▲11.3%	
不動産事業	13	15	16	16	59	4	<b>5</b>	▲68.7% +36.4%	
全社・消去	▲11	▲12	▲12	▲12	▲46	▲12	<b>▲14</b>	+19.1% +17.7%	
経常利益	65	57	52	36	210	40	<b>55</b>	▲3.0% +38.0%	
親会社株主当期純利益	38	34	28	21	121	30	<b>29</b>	▲15.6% ▲3.5%	

・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	2,800
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

・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%

## 連結損益 実績

(単位：億円)

連結合計	24/3期 上期	25/3期 上期	前年同期比
営業収益	1,319	<b>1,387</b>	+68
営業利益	118	<b>95</b>	▲23
営業外損益	4	<b>0</b>	▲4
金融収支	1	<b>1</b>	+0
その他	3	<b>▲1</b>	▲4
経常利益	122	<b>95</b>	▲27
特別利益	1	<b>5</b>	+4
特別損失	—	—	—
税金等調整前純利益	123	<b>100</b>	▲23
法人税等	37	<b>26</b>	▲11
非支配株主利益	14	<b>16</b>	+2
親会社株主に帰属する当期純利益	72	<b>58</b>	▲14

- ・ 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	<b>2,800</b>	+194
営業利益	208	<b>180</b>	▲28
営業外損益	3	▲3	▲6
金融収支	1	—	▲1
その他	1	▲3	▲4
経常利益	210	<b>177</b>	▲33
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	<b>100</b>	▲21

- 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

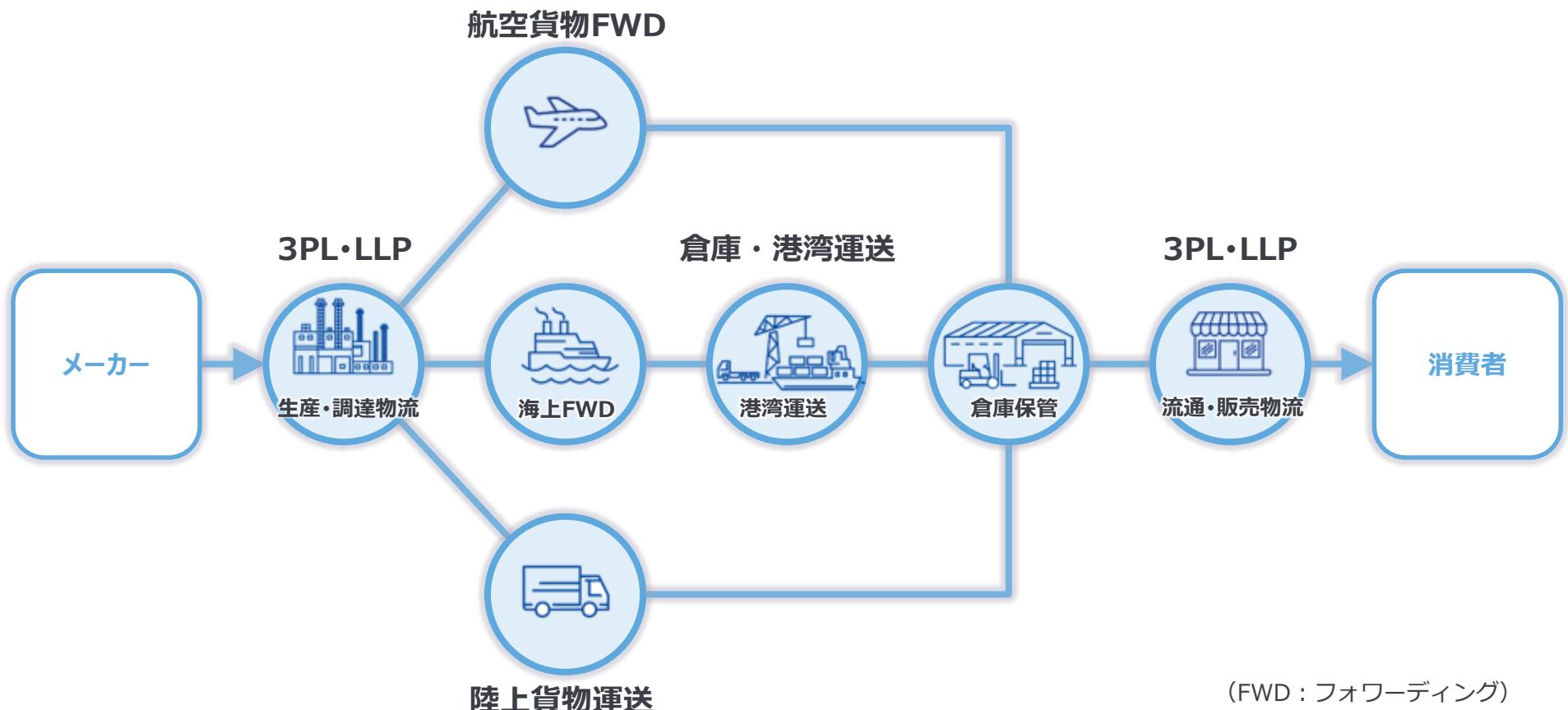
## 目 次

---

- エグゼクティブ・サマリー
- 2025年3月期 第2四半期（累計）決算内容
- 2025年3月期 通期業績見通し
- 資本コストと株価を意識した経営への対応
- 中期経営計画2022の進捗
- Appendix.1 財務数値詳細
- Appendix.2 会社概要

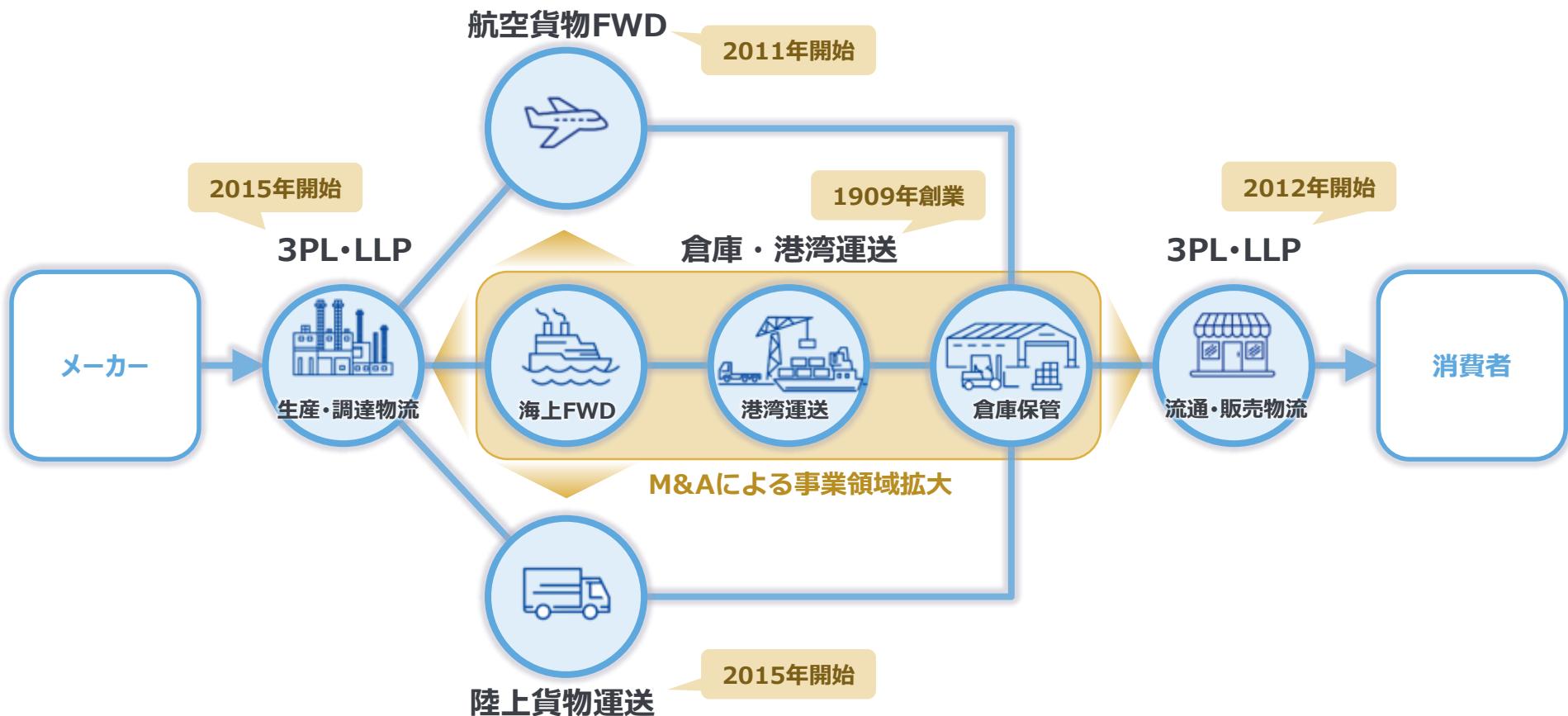
- ・陸・海・空の輸送機能を備えたフルスペックの物流機能と、多様な専門性・貨物取扱ノウハウを効率的に組み合わせ、川上から川下まで幅広く柔軟な物流サービスを提供

### 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

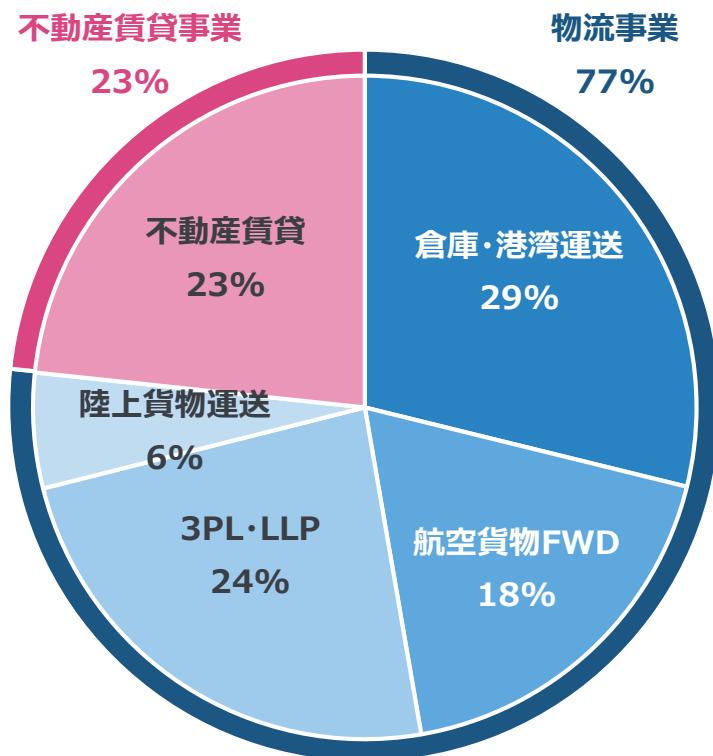


- ・ 倉庫保管業務からM&Aにより事業領域を拡大、多様な専門性を有する総合物流企業へ
- ・ フルスペックの物流機能で一気通貫の物流サービスを提供

### M&Aによる事業領域の拡大

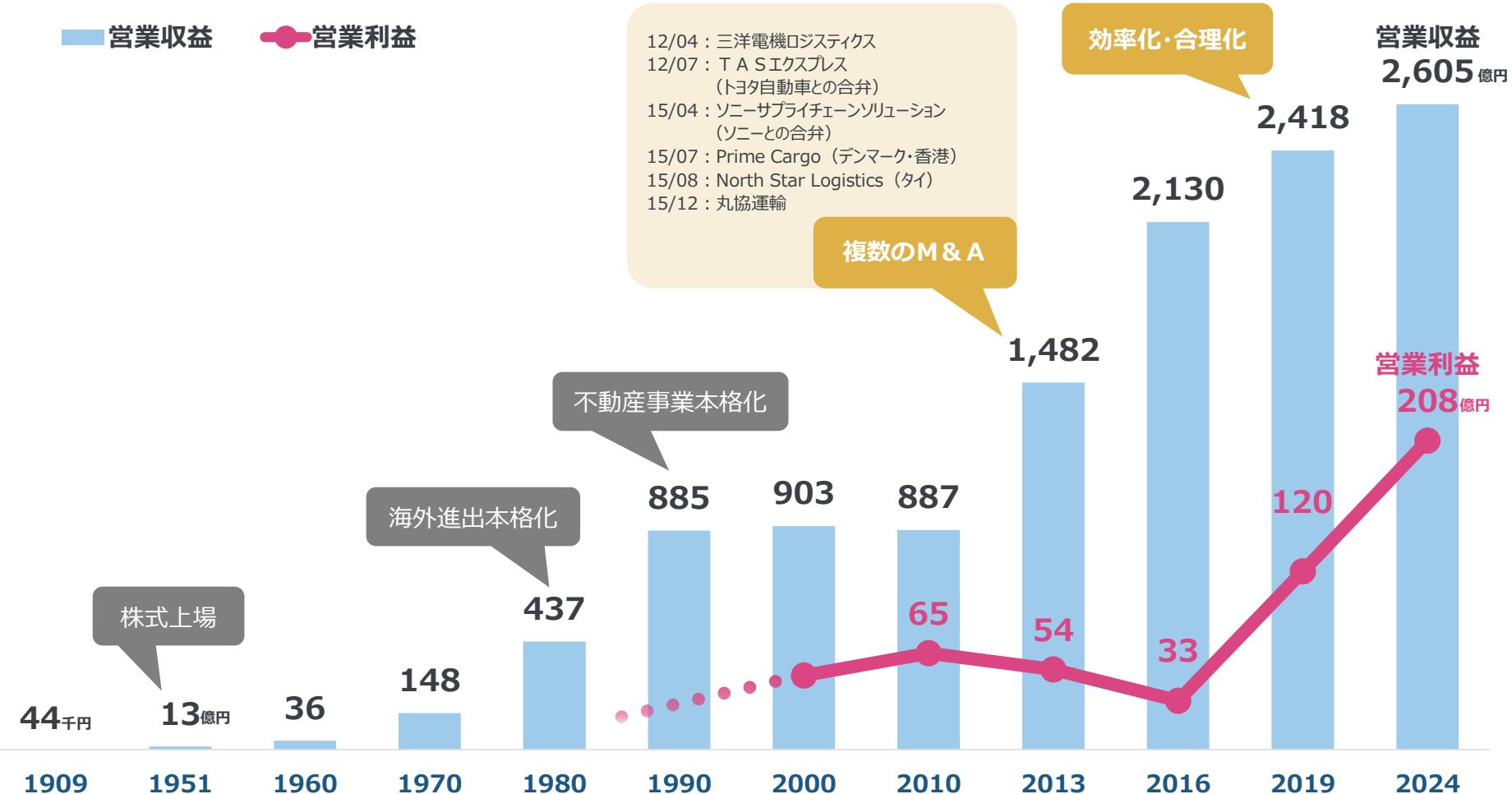


## セグメント別 営業利益構成



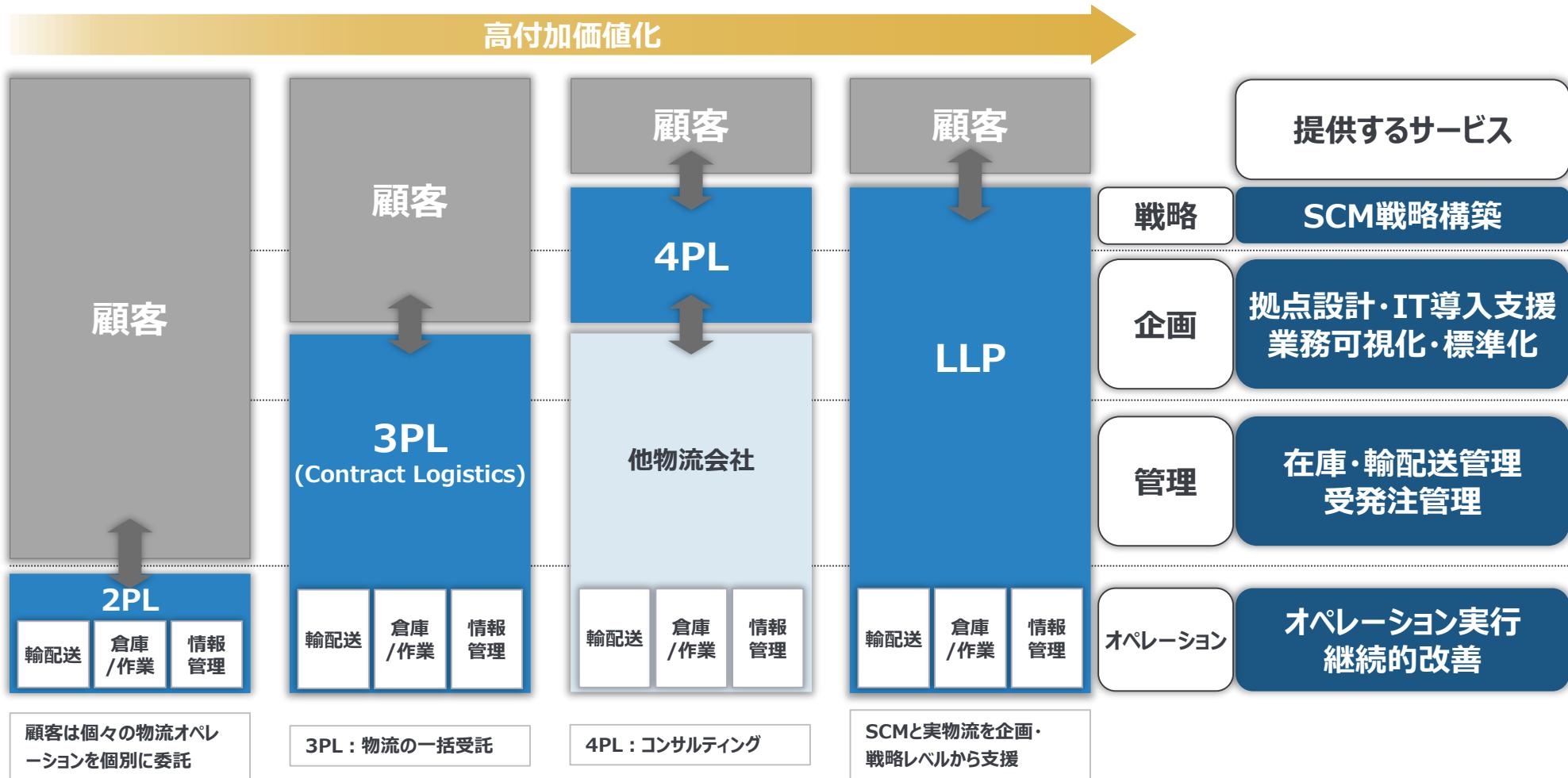
事業内容	取扱貨物
倉庫・港湾運送	<ul style="list-style-type: none"> <li>高機能施設を自社保有するアセット型物流</li> </ul>
航空貨物FWD	<ul style="list-style-type: none"> <li>航空貨物フォワーディング (トヨタ自動車との合弁事業)</li> </ul>
3PL・LLP	<ul style="list-style-type: none"> <li>物流コンサル、ノンアセットの物流センター運営・輸配達 (ソニーとの合弁事業を含む)</li> </ul>
陸上貨物運送	<ul style="list-style-type: none"> <li>トラック輸送と自社保有の物流センター運営</li> </ul>
不動産賃貸	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有不動産を活用した賃貸事業</li> </ul>

## 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



- 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

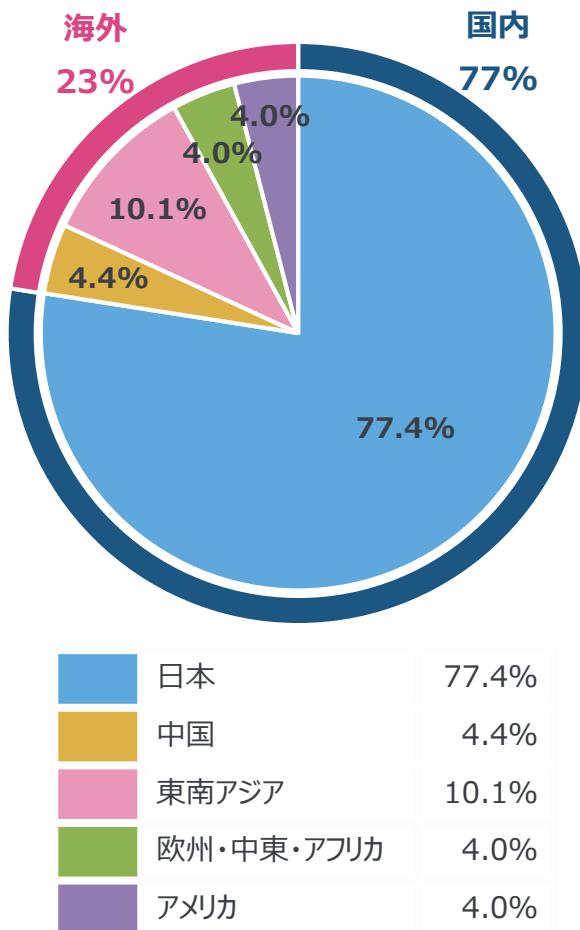
### 主要顧客

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m<sup>2</sup>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



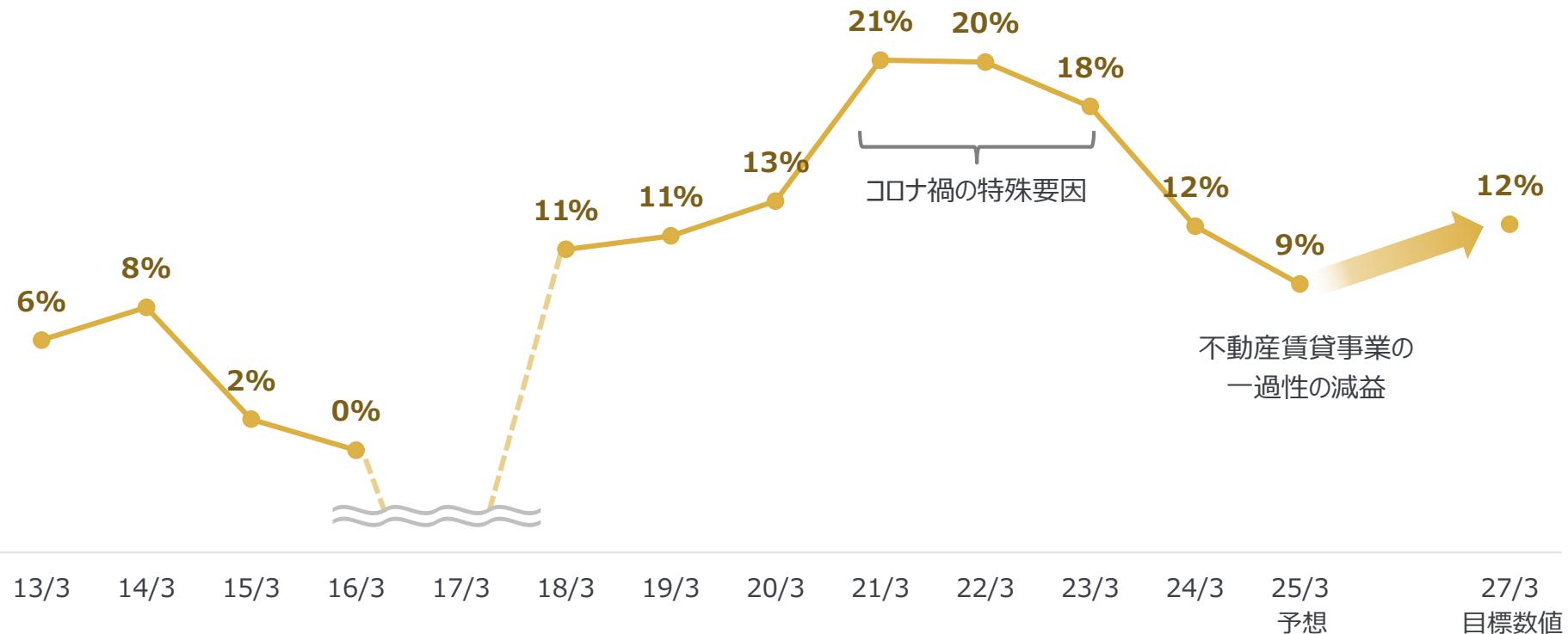
欧州・中東・アフリカ		東南アジア		中国		日本	
拠点数	30カ所	拠点数	38カ所	拠点数	52カ所	拠点数	281カ所
所管面積	57,666m <sup>2</sup>	所管面積	369,070m <sup>2</sup>	所管面積	138,113m <sup>2</sup>	所管面積	1,662,165m <sup>2</sup>
従業員	470名	従業員	1,985名	従業員	528名	従業員	4,956名
アメリカ		合計		合計		合計	
拠点数	16カ所	拠点数	417カ所	拠点数	417カ所	拠点数	281カ所
所管面積	40,905m <sup>2</sup>	所管面積	2,267,920m <sup>2</sup>	所管面積	2,267,920m <sup>2</sup>	所管面積	1,662,165m <sup>2</sup>
従業員	118名	従業員	8,057名	従業員	8,057名	従業員	4,956名

数値は2023年3月末時点

## 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стиクスの実績

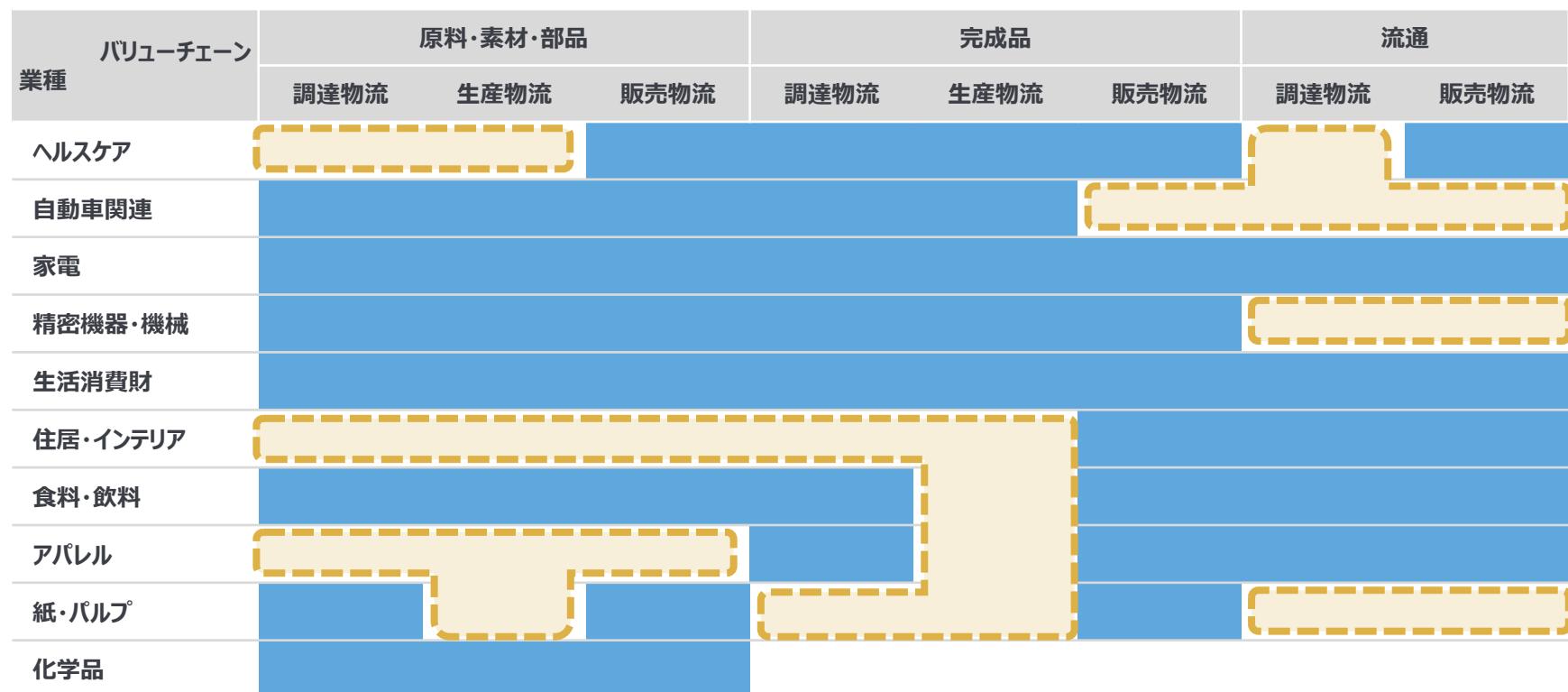
## 戰略的M&A・資本提携

- 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



## 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	135,887m <sup>2</sup>
		MSCセンタービル	32,507m <sup>2</sup>
		MSC御成門ビル	10,516m <sup>2</sup>
		MSC深川ビル	14,199m <sup>2</sup>
		MSC深川ビル2号館	22,046m <sup>2</sup>
計		5物件	215,155m <sup>2</sup>

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



# 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、現時点での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