



MITSUI-SOKO GROUP

2月6日公表の 資本政策について

2026年 2月6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**
- 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. FAQ

▶ エグゼクティブ・サマリー 本日公表となる2つの資本政策の位置付けと全体像

■ 株主還元施策としての自己株式取得の実施と、三井不動産株式会社との資本業務提携及び第三者割当を公表

中期経営計画2022

－ 深化による攻勢 －

グループ総合力結集によるトップライン成長

オペレーションの競争力強化

深化を支える経営基盤の構築（共創・DX・アセット・ESG・人材）

業績は堅調に進捗し、キャッシュを積み上げ
さらなる資本効率を意識した施策の必要性を認識

持続的成長に向けた取組み

次期中期経営計画も見据えた基盤構築

注力領域における事業拡大
資産の有効活用における外部パートナーとの共創の必要性を認識

【株主還元】 自己株式取得

目的：資本効率のさらなる向上と株主還元の拡充

概要：上限 340億円/550万株にて自己株式を取得

手法：ASR*を活用したToSTNeT-3および市場買付

* ASR：ファシリティ型自己株式取得（Accelerated Share Repurchase）

【成長戦略】 三井不動産との資本業務提携・第三者割当

目的：連携の強化とアセット戦略の深化による
当社グループの資産価値最大化と物流事業への投資

概要：三井不動産との資本業務提携契約の締結
第三者割当による新株発行・自己株式の処分
（約184億円の資金調達）

手法：新株発行及び自己株式の処分



株主還元施策としての自己株式取得の実施

▶ 当社グループの株主還元

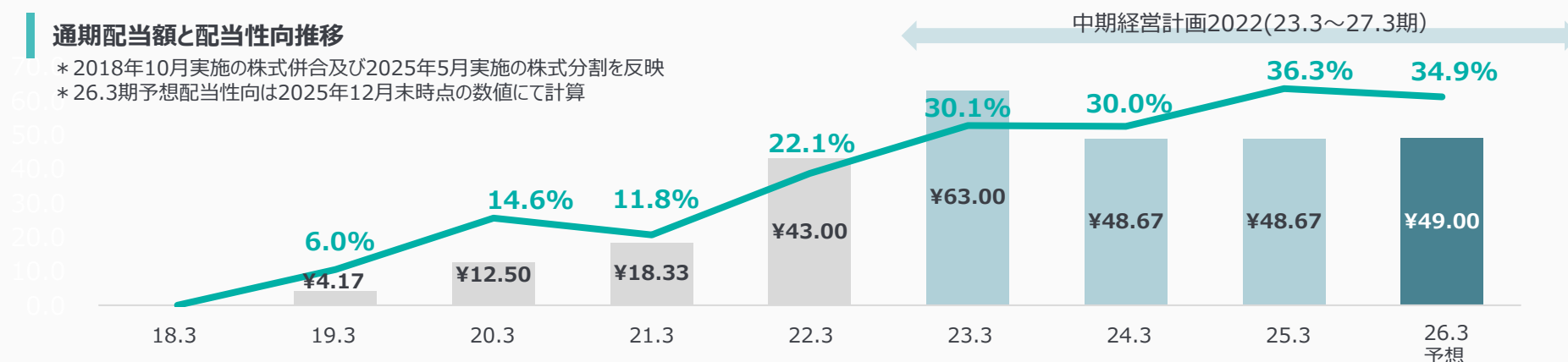
- 中期経営計画2022に掲げる財務戦略を基本としつつ、市場からの期待も踏まえた安定配当を実施
- さらなる資本効率向上と株主還元拡充施策の一環として、自己株式取得の実施を検討

中期経営計画2022の還元に関する方針

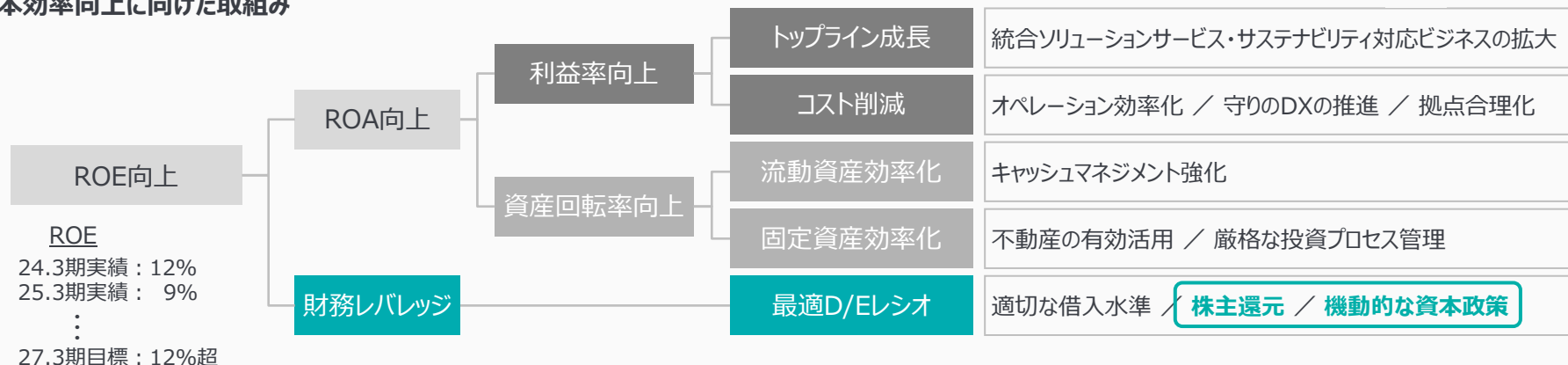
- 持続的成長に向けた積極投資と株主還元強化の両立
- 連結配当性向30%を基準とした業績連動の機動的な株主還元
- 適切な財務規律のもと、自社株式取得による更なる株主還元強化も検討し、高水準な資本効率を目指す

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



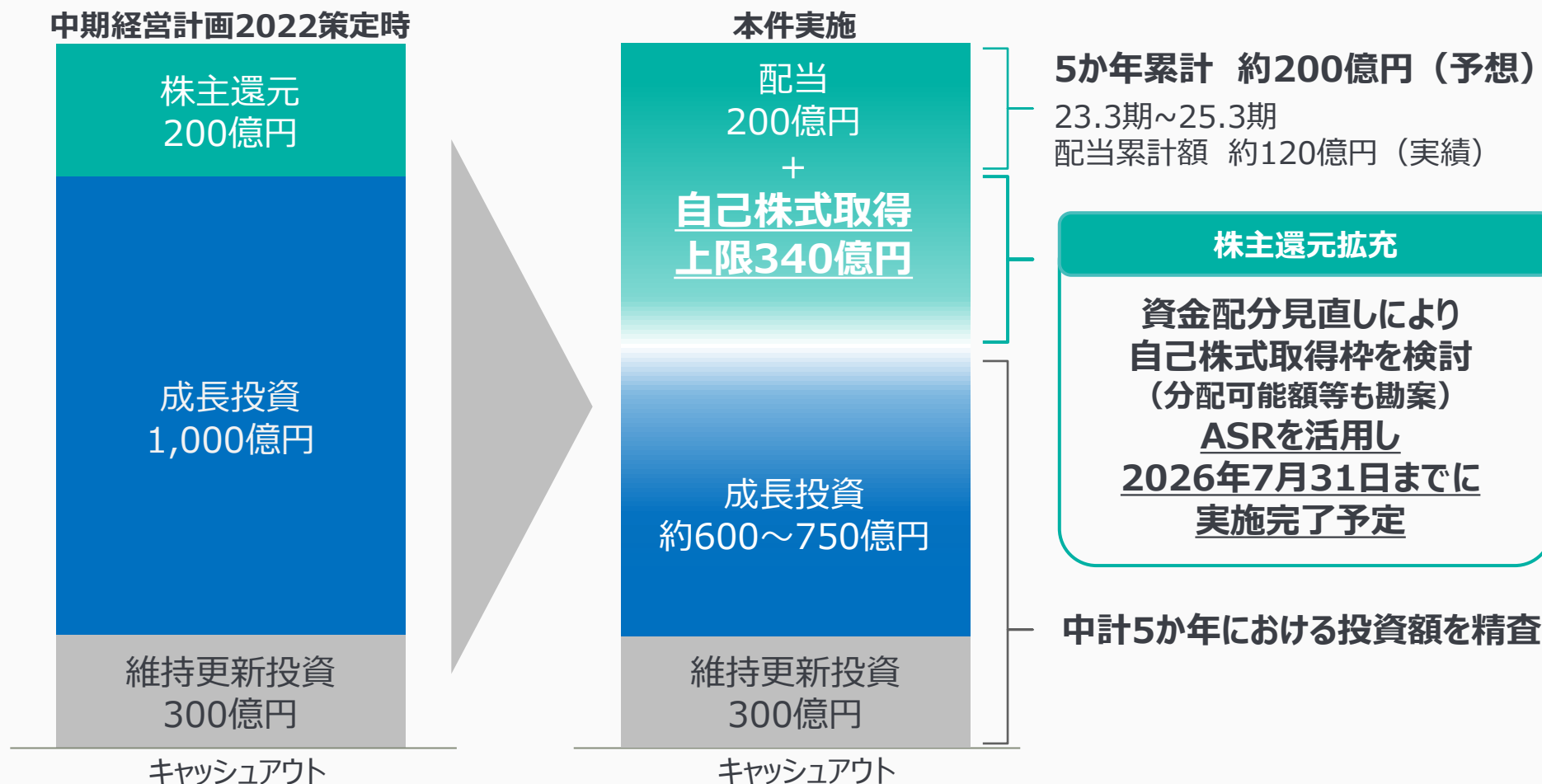
資本効率向上に向けた取組み



▶ 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



▶ 自己株式取得の概要

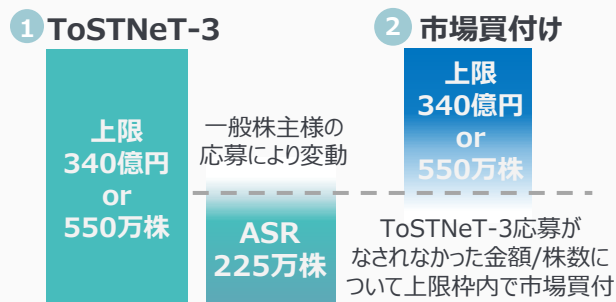
■ 自己株式取得においては、株主還元に対するコミットメントをより一層確固たるものとするため、一部は証券会社と連携したASRスキームを採用

- 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

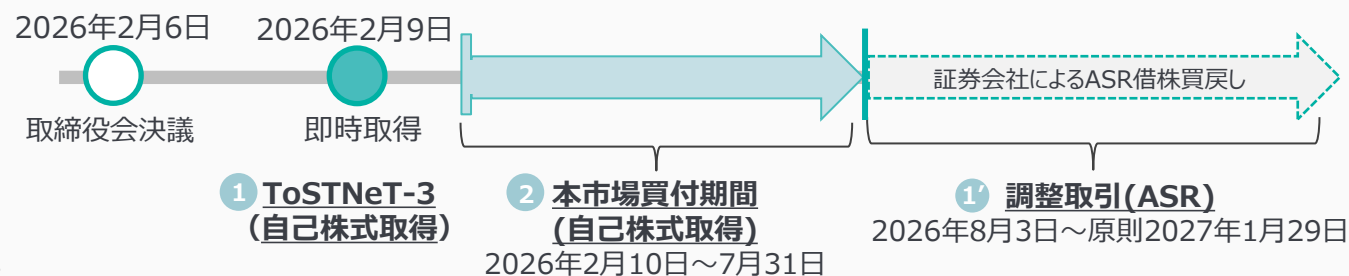
取得方法	内容
① ToSTNeT-3	取得株式総数 5,500,000株（上限）のうち、2,250,000株について、ファシリティ型自己株式取得(Accelerated Share Repurchase、以下ASR)にて実施 借株の返還のための①調整取引は②市場買付け後に開始する。
② 市場買付け	取得株式総数 5,500,000株（上限）のうち、ToSTNeT-3において一般の株主の皆様を含め売付け注文がなされなかった分について、取引一任契約に基づく市場買付けによる自己株式の取得を実施

* 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



市場買付けのスケジュールイメージ



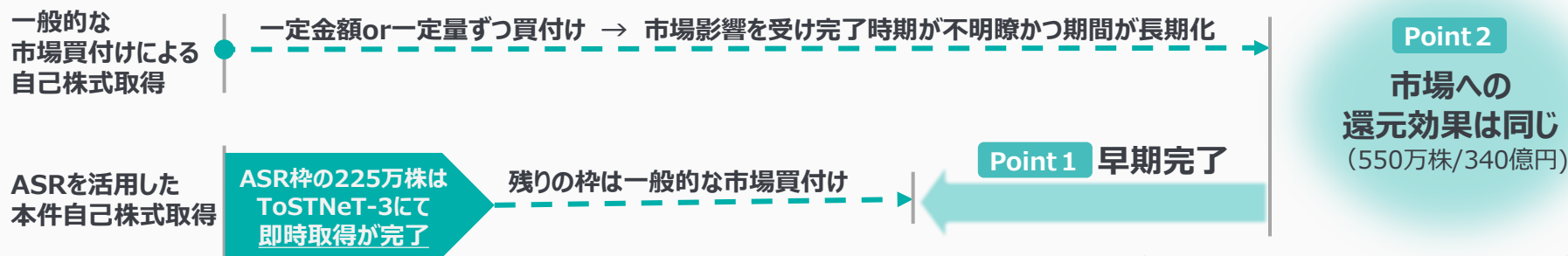
▶ 本スキームにて期待される効果

■ ASRの活用により、自己株式取得による資本効率向上のメリットがより早期に実現可能

ASR (Accelerated Share Repurchase) とは

株式の貸借を活用して証券会社との契約により、短期間で確実かつ大規模な自己株式を取得するスキーム

<ASRスキームと一般的な市場買付けの比較イメージ>



※本件では上記の買付け完了後、証券会社による借株返済のための市場買付けが開始

Point 1

一部株式を即時取得、残りの枠は2/10より市場買付けを開始し、早期の自己株式取得完了をコミット
2/9のToSTNeT-3にてASRによる証券会社からの大口売り応募により、
即時で225万株+α（証券会社応募のASR枠+一般株主からの売り応募）を取得完了

Point 2

市場への還元効果については、一般的な市場買付けで同一株数を取得した場合と同等
上限5,500,000株 / 34,000百万円を実施した還元効果は同等となり、
かつ取得が即時に完了することから、より早期にEPSやROEの改善が実現



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

▶ 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



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4 PL・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

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」

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

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使途

■ 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いを拡大しており、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

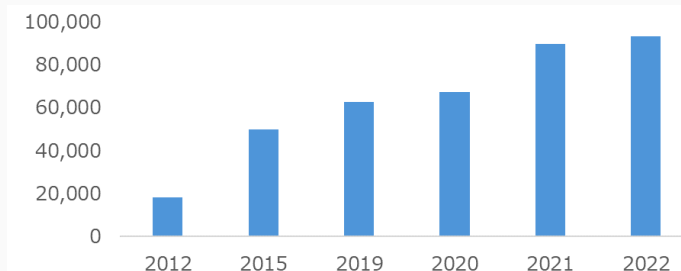


*1GDP：医薬品の適正流通の基準 *2GMP：医薬品等の製造管理及び品質管理の基準 *3QMS：医療機器及び対外診断用医薬品の製造管理及び品質管理の基準

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	支出予定時期
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：㎡)



<建設イメージ> * 関東P&Mセンター 既存A棟・B棟外観



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

Appendix. ASRスキームに関するFAQ

Q1 今回の自己株式取得において、通常の市場買付だけでなく、ASR（ファシリティ型自己株式取得）を組み合わせた手法を採用したのはなぜですか？

株主還元の拡充と資本効率の向上を目的として、相応の規模を有する自己株式の取得を「即時」かつ「確実」に行うためです。通常の市場買付では買付完了までに長期間を要する可能性があります。ASRを組み合わせることで、取得予定株式数（ASR分）について証券会社からの売付注文を確保し、迅速に買付けを完了させることができます。これにより、当社の株主還元に対するコミットメントをより明確に市場にお示しできると判断いたしました。

Q2 ASR（ファシリティ型自己株式取得）とはどのような取引ですか？

ASR（Accelerated Share Repurchase）は、証券会社と契約を結ぶことで、企業が企図する規模の自己株式を短期間で買い切るスキームです。米国では普及している手法であり、日本国内でも近年採用事例が増えています。具体的には、証券会社（SMBC日興証券）が株式市場から株式を借入れ、その株式を用いて当社のToSTNeT-3（立会外買付取引）に応募します。その後、証券会社は借り入れた株式を返済するために、一定期間をかけて市場から株式を買い戻します。

Q3 ToSTNeT-3と市場買付、それぞれの関係を教えてください。

今回の取得枠（上限550万株）に対し、まず2026年2月9日にToSTNeT-3にて自己株式取得を実施します。このうち225万株分については、ASRスキームを活用し、SMBC日興証券が借株を用いて売付注文を行うことで、確実な取得を見込んでいます。一般の株主様からの応募を含め、ToSTNeT-3で取得枠の上限に達しなかった残りの部分については、翌日以降、通常の市場買付（取引一任契約に基づく買付）によって取得を進める予定です。

Q4 SMBC日興証券は借り入れた株式を市場で売却したり第三者に貸したりすることはありますか？

SMBC日興証券は、借り入れた株式を当社の自己株式取得に応募する（＝当社が買い取る）予定であり、市場で売却したり第三者に貸したりすることは無い、と説明を受けております。

Q5 なぜ新株予約権を発行するのですか？株式の希薄化は生じないのですか？

この新株予約権は、資金調達や新たな株式発行を主目的とするものではなく、ASR取引における「取得価格の事後調整」を行うために発行されます。具体的には、ToSTNeT-3での買付価格と、その後の本市場買付期間（ASR）の平均VWAPとの差額を精算するために行われます。この調整により、当社の実質的な取得単価は期間中の平均VWAPと同等になります。

なお、仮に新株予約権が行使されて当社株式が交付される場合でも、それは今回ToSTNeT-3で取得した自己株式の範囲内での調整となるため、本取引全体として見た場合、取得前と比較して株式の希薄化は生じません。

Q6 株価が変動した場合、当社に損得は発生しますか？

事後調整取引により精算が行われるため、当社が一方的に損得を被ることはありません。いずれの場合も結果として「期間中の平均株価（VWAP）で買い付けた」と同等の経済効果となります。

- **株価が上昇した場合：** 当社の実質取得単価も上がることになりますが、その差額分相当の株式をSMBC日興証券へ渡す（ASR出資金額固定型新株予約権が行使される）ことで精算します。
- **株価が下落した場合：** 当社の実質取得単価も下がることになりますが、その差額分をSMBC日興証券から現金で受け取る（ASR交付株式数固定型新株予約権が行使される）ことで精算します。

Q7 証券会社（SMBC日興証券）による市場での買付（買戻し）は、株価にどのような影響を与えますか？

SMBC日興証券は、ToSTNeT-3で当社に売却するために借り入れた株式を返済するため、一定期間（2026年8月3日～2027年1月29日予定）をかけて市場から株式を買い付ける予定です。この買付行為自体は、当社が通常の市場買付（時間をかけて自己株式を取得する手法）を行った場合と、市場の需給バランスに与える影響や経済効果は概ね同等であると考えております。

Q8 ToSTNeT-3に一般株主も応募できますか？

はい、可能です。ただし、ToSTNeT-3では一般の株主様からの売付注文が、SMBC日興証券（ASR分）の注文よりも優先して約定される仕組みとなっています。仮に一般の株主様から多数の応募があり、取得予定株式数（ASR）との合計が取得上限（550万株）を超えた場合は、SMBC日興証券からの取得分（ASR分）はその超過分だけ減少することになります。