



札幌IR個人投資家向け会社説明会

三菱倉庫株式会社

(東証プライム 証券コード9301)

2026年8月7日

代表取締役 常務執行役員 前川昌範

社名	三菱倉庫株式会社 Mitsubishi Logistics Corporation
株式基本情報	東京証券取引所(プライム) 証券コード:9301
代表者	代表取締役 社長 斉藤 秀親
設立	1887年(明治20年)4月15日
本店所在地	〒103-0027 東京都中央区日本橋1-19-1 日本橋ダイヤビルディング
資本金	223億9,398万円
従業員数	4,991名(連結)
連結対象会社数	52社(国内31社、海外21社)
主な事業内容	物流事業、不動産事業、発電及び電気の供給業など

三菱倉庫の歩み

1887年創業

物流事業

1931年
日本初のトランクルーム
サービスを開始



1963年
運送子会社設立



1983年
医薬品メーカーの
物流センター業務開始

2011年
医薬品運送の専門子会社
「DPネットワーク」を設立



2023年
米国・Cavalierグループを
連結子会社化



1907年
港湾運送事業に進出



1970年
米国に倉庫会社設立

1985年
香港に現地法人設立

1993年
インドネシアに倉庫会社設立

2011年
ベトナムに合併会社設立

1971年
コンテナターミナル
運営開始



2001年
横浜・南本牧埠頭ターミナルで
業務開始



不動産事業

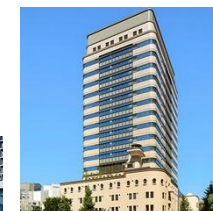
1962年
東京・深川でコンピュータ・倉庫の
複合賃貸ビルを建設



1973年
日本初のデータセンター対応ビル
「東京ダイヤビルディング」を建設



2014年
「日本橋ダイヤビルディング」を建設



1968年
住宅販売、商業施設運営事業に参入

1992年
神戸ハーバーランド開業



2006年
横浜ベイクォーター開業

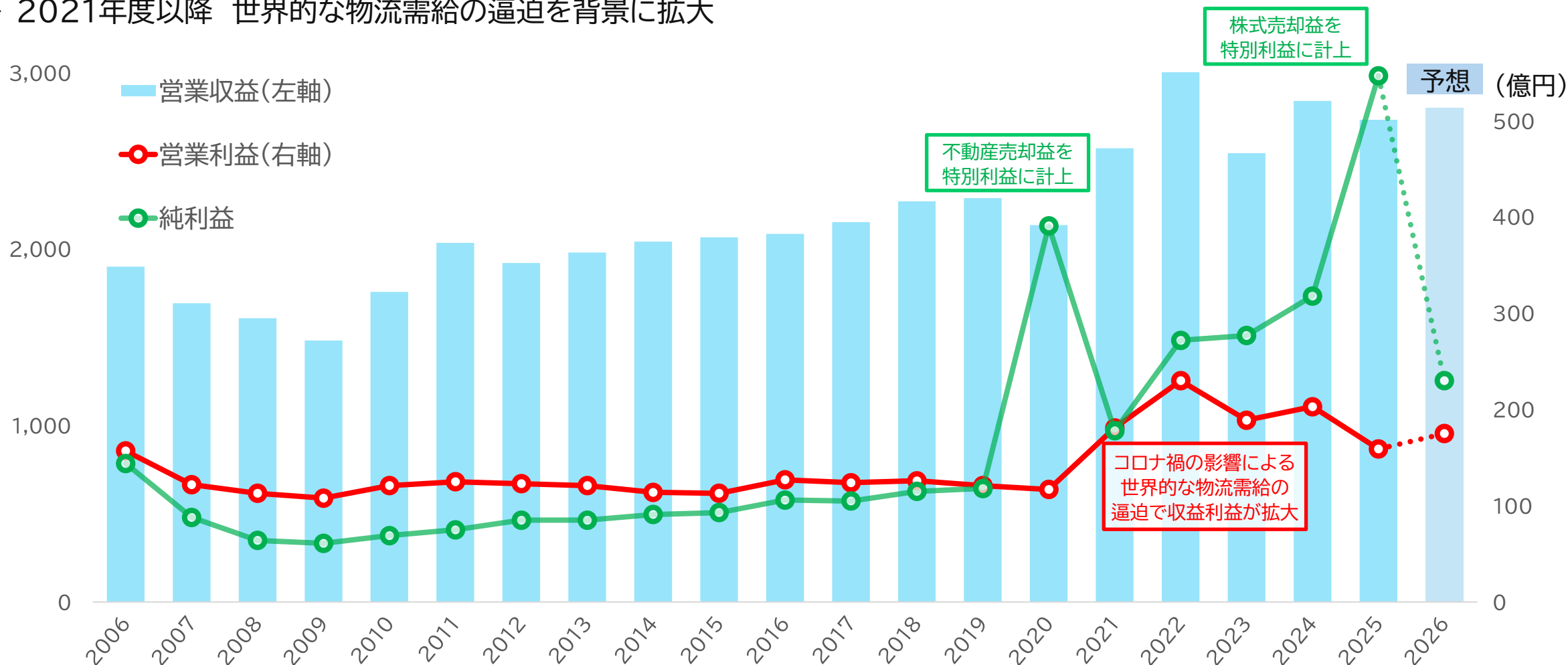


営業収益、営業利益

- ◆ 2020年度まで 長期安定的に推移
戦後、営業赤字は一度も無し
- ◆ 2021年度以降 世界的な物流需給の逼迫を背景に拡大

当期純利益

- ◆ 近年は政策保有株式の売却により増加傾向
- ◆ 2025年度は株式売却のピークとなり大幅増益



物流事業

倉庫事業

- ◆ 配送センター運営
- ◆ 倉庫保管、貨物入出庫
- ◆ 貨物運送
- ◆ 流通加工



国際輸送事業

- ◆ 海上輸送
- ◆ 航空輸送
- ◆ プロジェクト輸送
- ◆ 複合一貫輸送



港湾運送事業

- ◆ コンテナターミナルオペレーター
- ◆ 船会社代理店
- ◆ 船籍登録



不動産事業

- ◆ オフィスビル賃貸
- ◆ 商業施設運営
- ◆ 住宅賃貸
- ◆ 分譲マンション販売
- ◆ 資産回転型ビジネス



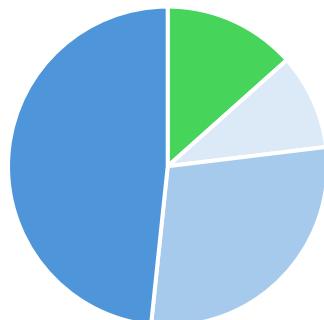
新規事業

- ◆ 電力倉庫
(系統用蓄電池事業)
2027年度稼働予定



営業収益
物流87:不動産13

倉庫事業
約49%



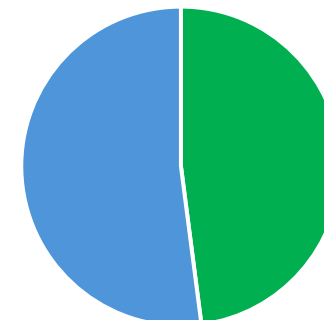
不動産事業
約13%

港湾運送事業
約10%

国際輸送事業
約28%

営業利益

倉庫事業
約51%



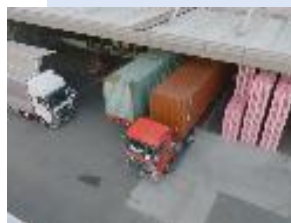
不動産事業
約49%

倉庫事業の特色・強み

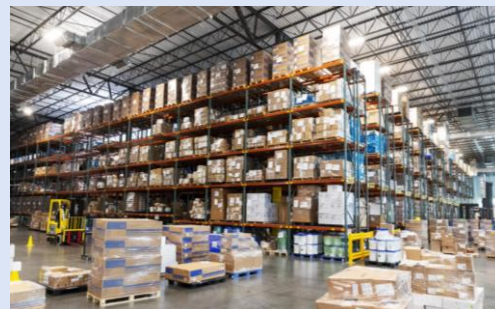
- ◆ 大都市圏近郊、主要港近辺(東京、横浜、名古屋、大阪、神戸、博多)に多数の拠点
- ◆ 貨物の保管、運送、入出庫作業、流通加工、通関などをトータルで提供
- ◆ 医薬品物流のパイオニア
- ◆ 医薬品、食品・飲料、機械など多種多様な貨物取扱い



三菱倉庫 物流センター



入庫



保管

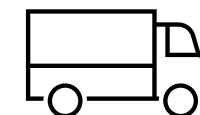
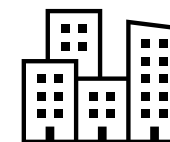
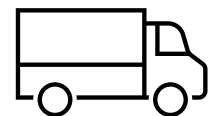
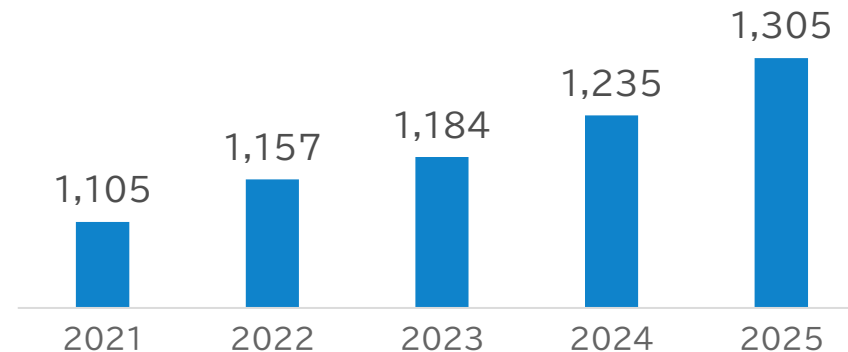


流通加工



出荷

売上推移(億円)



配送



医療・ヘルスケア



【主な取扱貨物】 医療用医薬品、大衆向医薬品、医療機器、治験薬

- GDP(医薬品の適正流通)ガイドラインに準拠した配送ネットワークの拡充
- 欧米市場の開拓(Cavalier Logistics)

食品・飲料



【主な取扱貨物】 缶詰、お菓子、ワイン、乳製品、食品原料、ペットフード 等

- コールドチェーン事業の強化、定温物流業者との業務提携強化
- 流通加工業務の取扱拡大

自動車 電機・機械



【主な取扱貨物】 自動車部品、コピー機、コンビニコーヒーマシン、精密機械 等

- 自動車関連物流業務の取扱拡大
- 電力インフラ関連物流業務の取扱拡大

新素材



【主な取扱貨物】 半導体関連素材、化学品原料 等

- ASEAN、欧州を中心としたサービス網の拡大(インド、ポーランド等)

コンシューマー



【主な取扱貨物】 スポーツ用品、アパレル用品、ネット通販商材 等

- DtoC市場の取扱拡大
- EC物流センターの拡大

- ◆ 医薬品物流は厳格な温度管理とトレーサビリティ(流通履歴が追跡可能であること)が求められる
- ◆ 国が定める医薬品の適正流通(GDP)ガイドラインに準拠した物流品質を実現するためには多額の設備投資が必要なため、医薬品物流の参入障壁は高い



2022年竣工
茨木5号配送センター(大阪府)



冷蔵倉庫



危険品倉庫



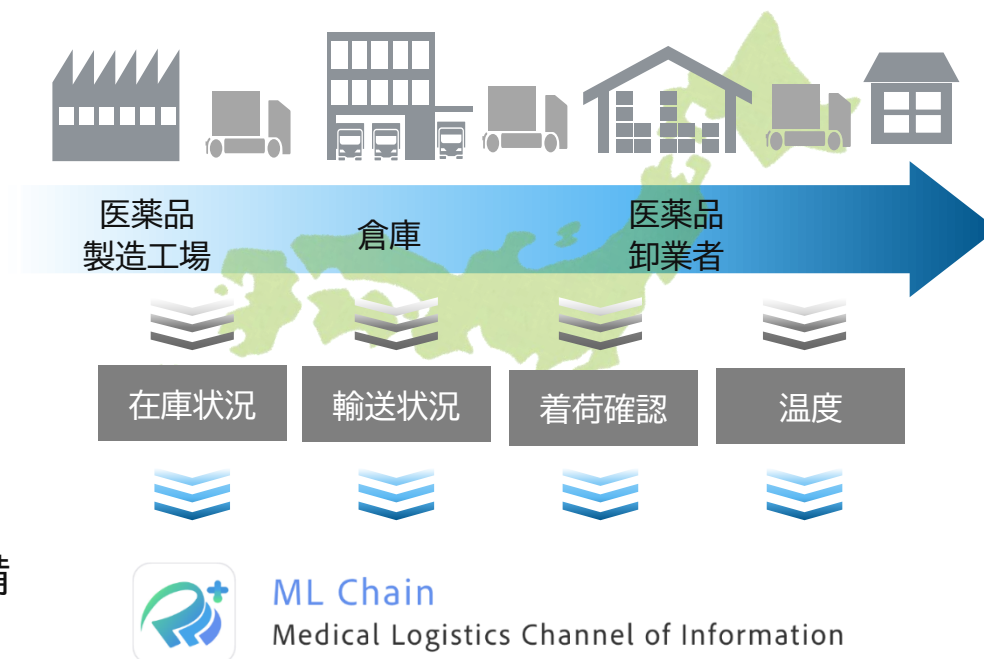
免震構造



非常用発電設備

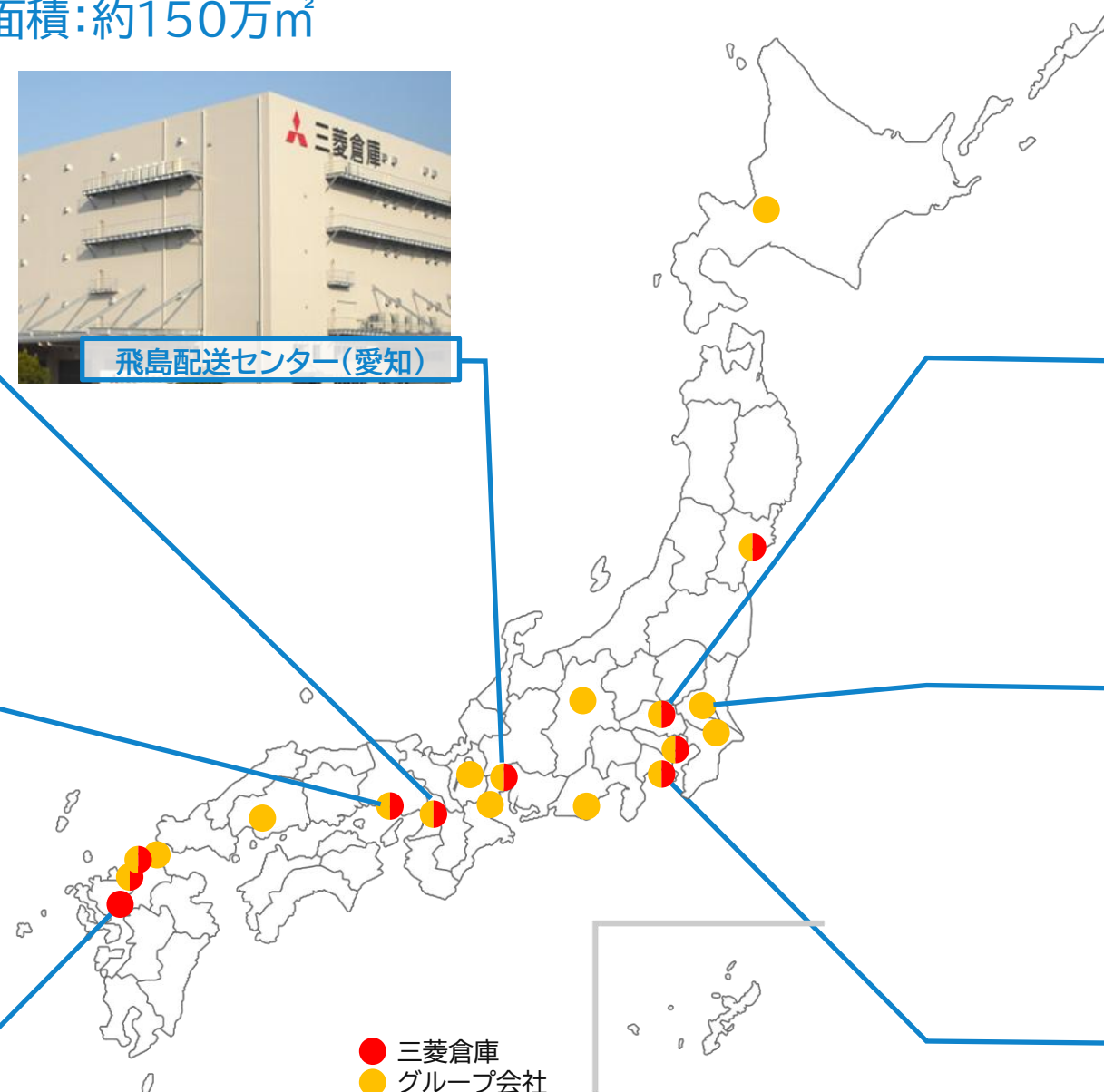
ML Chain

医薬品の製造工場～倉庫～医薬品卸業者の間の在庫情報、温度・位置情報をリアルタイムで把握



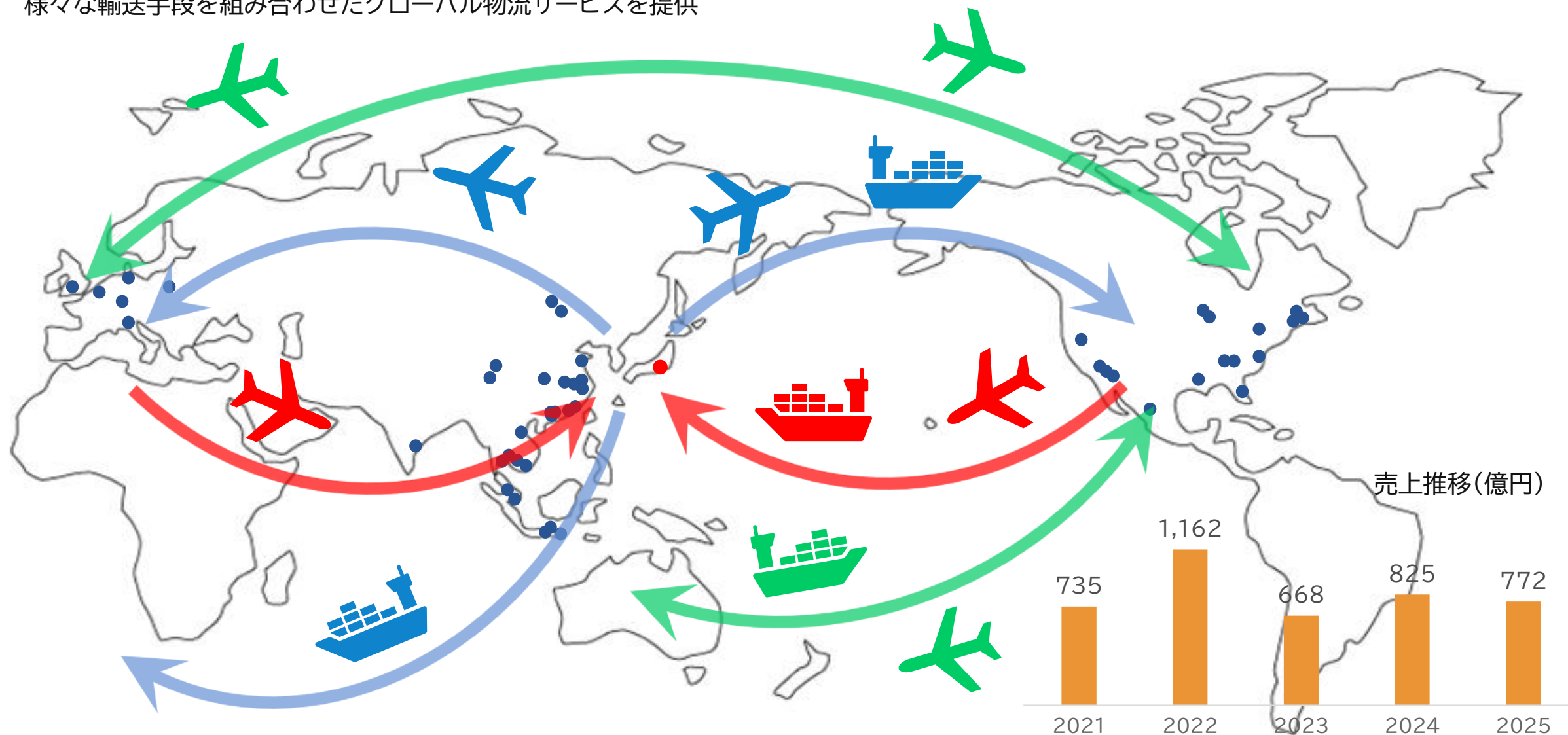
主な物流拠点(国内)

国内拠点数:約90拠点 倉庫面積:約150万㎡



国際輸送事業の特色・強み

- ◆ 様々な輸送手段を組み合わせたグローバル物流サービスを提供

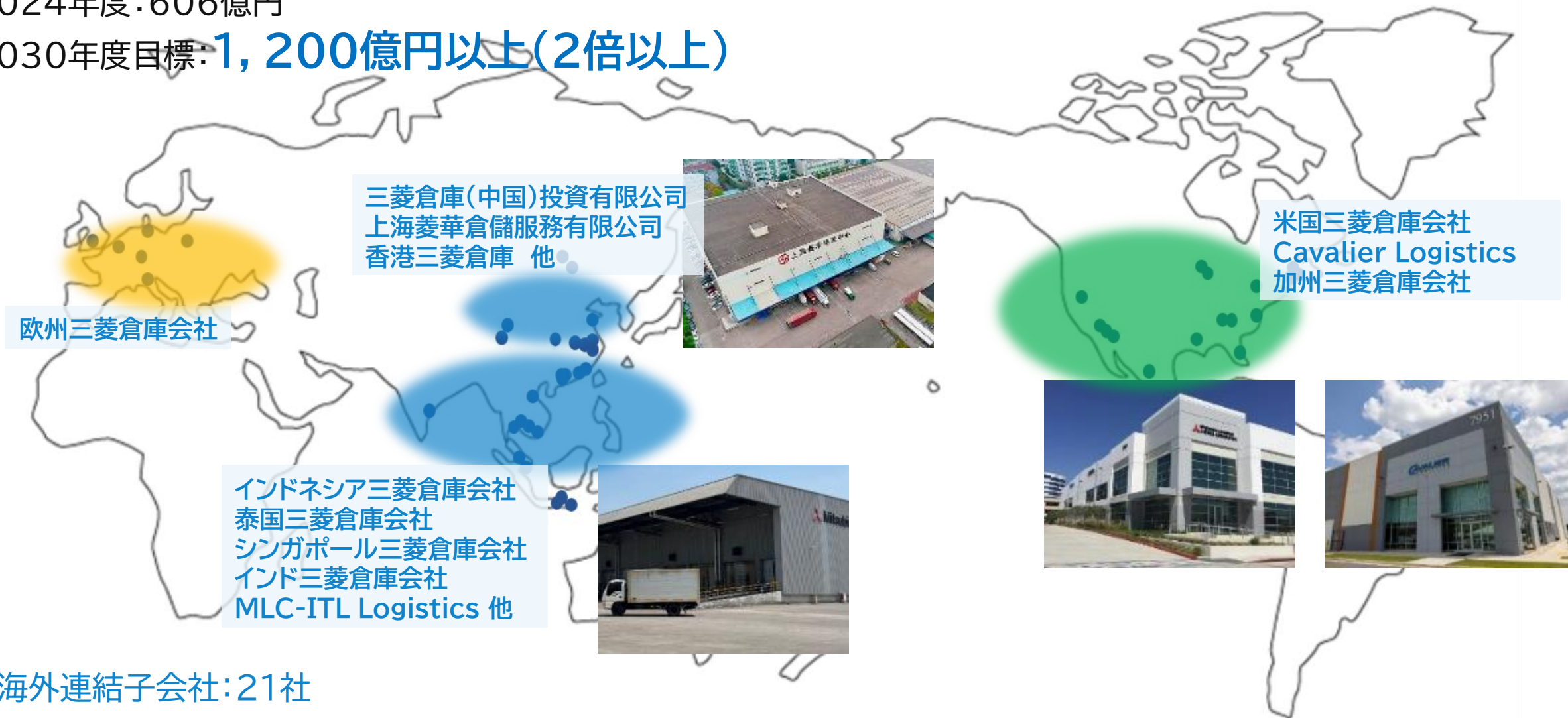


主な物流拠点(海外)

海外売上高

2024年度:606億円

2030年度目標:**1,200億円以上(2倍以上)**



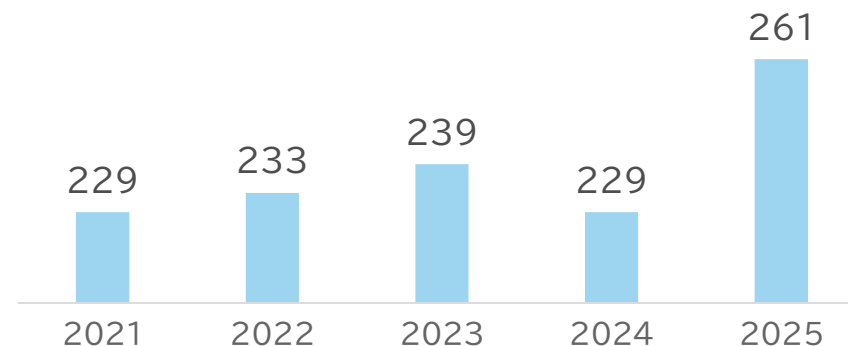
海外連結子会社:21社



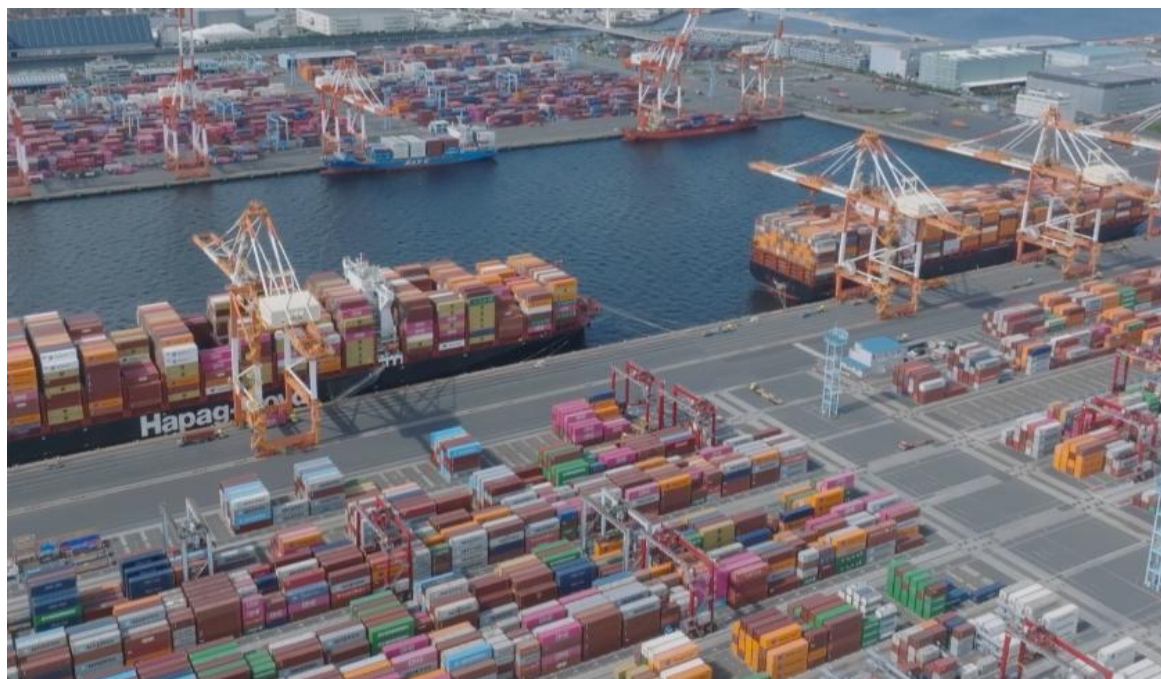
港湾運送事業の特色・強み

- ◆ 国内主要港(東京、横浜、名古屋、大阪、神戸、博多)でコンテナターミナルを運営
- ◆ 世界的な船会社(マースク)との強固なパートナーシップ
- ◆ コンテナ船の入港～コンテナ貨物の積卸し～出港までをトータルでサポート
- ◆ 高市政権の重点17分野「港湾ロジスティクス」
- ◆ 船舶オーナー向けの船籍登録業務等も展開

売上推移(億円)



南本牧コンテナターミナル(横浜)



- ・大型コンテナ船からのコンテナ揚げ積み
- ・コンテナの蔵置位置、ステータス情報をリアルタイムに管理
- ・陸揚げされた輸入コンテナは輸入通関手続後、日本国内の最終納品地へ届けられる

不動産事業の特色・強み

- ◆ 保有する物流施設のスクラップ&ビルドによる資産の有効活用
- ◆ 複数大都市(東京、横浜、名古屋、大阪、神戸)の準都心部に保有
- ◆ オフィスビル、住宅、商業施設等の幅広いアセット
- ◆ 自社保有地以外でJVプロジェクト案件への参画、分譲マンション販売、官民連携事業等も展開
- ◆ 経営計画[2025-2030]では資産回転型ビジネス、海外不動産ビジネスに進出

主な賃貸オフィスビル



日本橋ダイヤビルディング



名駅ダイヤメイツビル



東京ダイヤビルディング

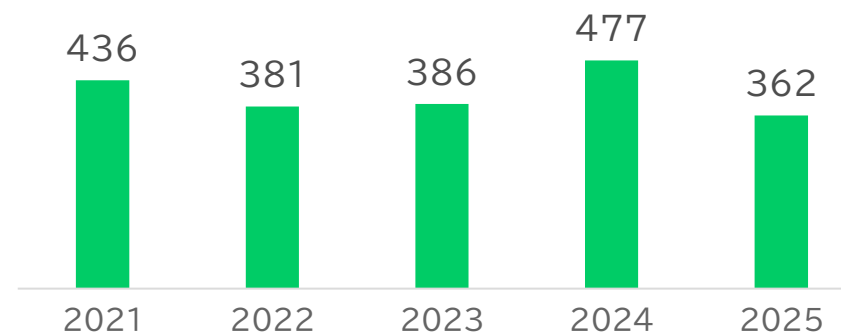


横浜ダイヤビルディング



ハーバーランド
ダイヤニッセイビル

売上推移(億円)



賃貸オフィス以外にも多様な不動産事業を展開

商業施設

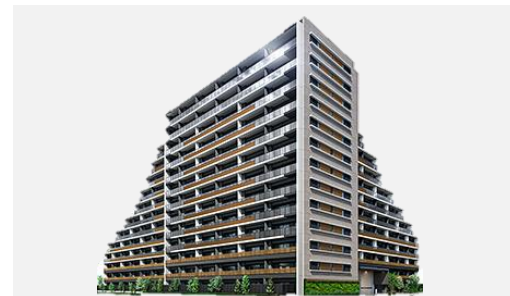


横浜ベイクォーター
・横浜駅東口直結
・8月24日で開業20周年



神戸ハーバーランドumie
・JR神戸駅徒歩圏

住宅 他



<分譲マンション販売>
ザ・パークハウス門前仲町
(東京都江東区)
・当社の倉庫跡地を再開発



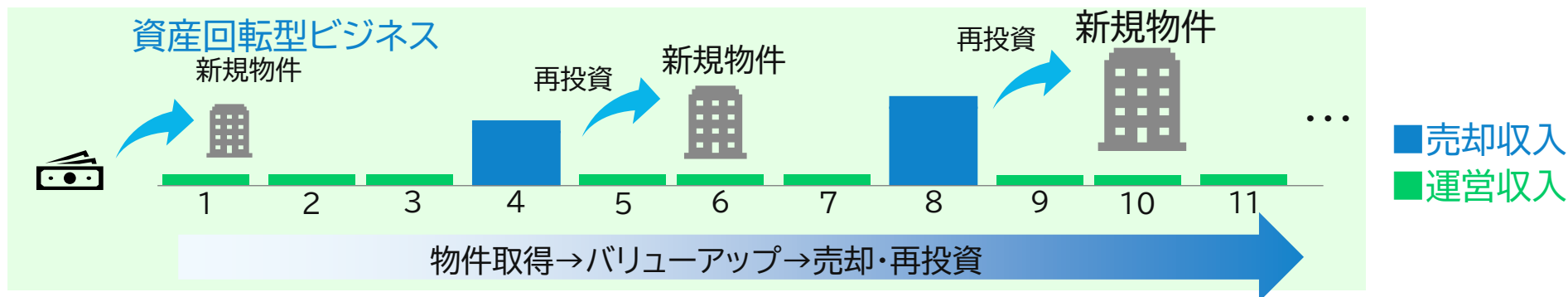
<官民連携事業>
大阪府豊中市
中学校跡地再整備事業の
優先交渉権者に選定



<JV事業>
神戸須磨シーワールドに参画

新たな不動産事業のビジネスモデルとして、**資産回転型ビジネス**に本格参入

- ◆ 「新規取得した不動産」「保有している不動産」をバリューアップした後に売却して売却益を獲得
- ◆ 売却で得たキャッシュを新たな収益物件に投資
- ◆ **海外不動産ビジネス**にも進出



海外不動産ビジネス第1号案件
タイでの物流施設開発事業



海外不動産ビジネス第2号案件
米国・ダラスでの集合住宅事業



自社保有物件の再開発事業
(神奈川県平塚市)

- ・現地ディベロッパーとの共同開発
- ・2026年12月竣工予定

- ・丸紅(株)の米国子会社との共同開発

- ・既存倉庫をスクラップ&ビルド
- ・マルチテナント型物流施設として再開発

アセットマネジメント会社を設立

- ◆ 資産回転型ビジネス物件、当社保有施設の売却先候補として不動産ファンドを組成
- ◆ 不動産ファンドの管理・運営を担い、アセットマネジメントビジネスに参入

三菱倉庫不動産投資顧問



既存保有物件



資産回転型ビジネス
として取得した物件



ファンドの運営
物件の管理
(アセットマネジメント)

アセットマネジメント
手数料

不動産ファンド

- ・物件を所有・運営
- ・賃貸収入を獲得



代金



物件売却



出資



配当



投資家

2030年度収益見通し約100億円

- ◆ 当社所有地(一部借地)に大型の蓄電池を設置、電力市場と接続して売買取引
- ◆ AI・データセンターの拡大に伴う電力需要のひっ迫に対応
- ◆ 再生可能エネルギーの需給調整を通じて社会インフラの維持に貢献

電力倉庫 GRID ELECTRICITY STORAGE



- ・設備の導入・保守・管理まで当社グループ内で対応
- ・2027年度以降、全国6カ所で順次稼働予定

市場からの収益



電力市場

JPEX(卸電力市場)
需給調整市場
容量市場

夜間に放電



電力系統



昼間に充電



コーポレート機能の強化

事業推進の基盤となるコーポレート部門を構築

人的資本経営の推進

- 人材育成の強化
(人材ポートフォリオ策定、企業内大学の拡充等)
- M&A、DX等の専門人材の採用強化
- エンゲージメント向上
(タウンミーティング、オフィス環境改善等)
- DE & Iの推進



グループ資産の価値向上

- CRE ※専門部署を設置
- 保有資産の有効活用を推進

※ Corporate Real Estate 事業用不動産



広報・IRの強化

- IR活動の専門部署を設置
- 決算説明資料等の開示内容の充実・拡大
- 個人投資家向けIR活動の強化
- 社名認知度・会社理解度向上のための広報活動の強化



リスクマネジメントの強化

- リスク管理の専門部署を設置
- 事業領域の拡大に対応した全社的リスクマネジメント体制の構築、運用
- CSIRT ※の構築



※ Computer Security Incident Response Team
コンピュータセキュリティにかかるインシデントに対処する組織

2030年度 事業利益630億円程度 ROE10%以上

- ◆ 物流事業と不動産事業の両輪による成長、海外事業の拡大
- ◆ 純利益の構成割合を「政策保有株式売却益」中心から「事業利益」中心に転換
本業の稼ぐ力を強化

事業利益

= 営業利益

+ 持分法投資損益

+ 資産回転型ビジネス損益

	2026年度(予想)	2027年度	2030年度
営業収益	2,800億円	4,000億円	6,300億円程度
事業利益	204億円	390億円	630億円程度
純利益	230億円	350億円	410億円程度
ROE	-	9%	10%以上

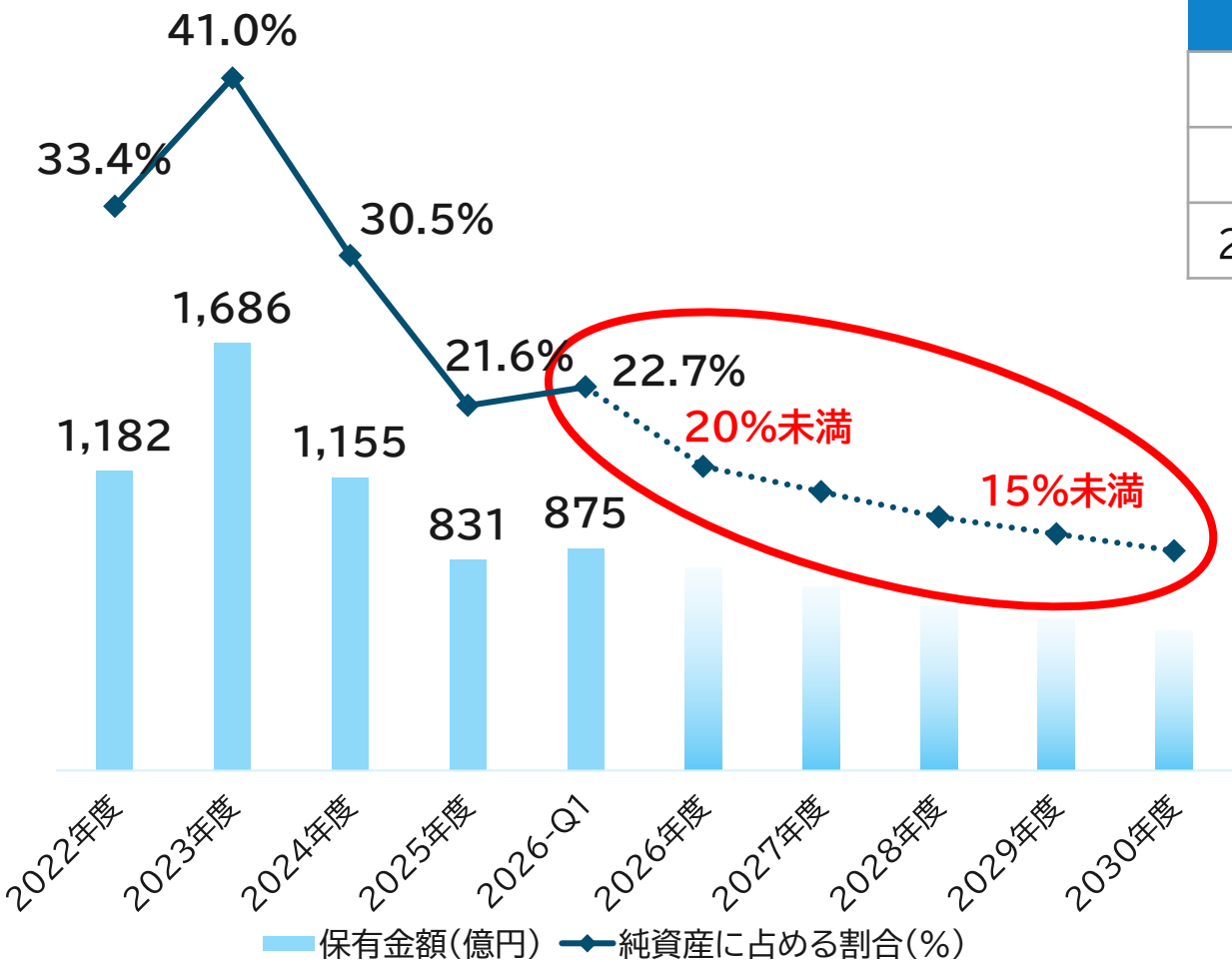
経営計画最終年度

経営計画[2025-2030] 政策保有株式の縮減

純資産に占める政策保有株式比率を20%未満へ縮減

- ◆ 政策保有株式の保有合理性を継続的に検証し、売却を継続
- ◆ 売却で得たキャッシュは、成長投資と株主還元へ配分

政策保有株式の保有金額と対純資産比率の推移



	売却額	期末残高	対純資産比率
2024年度	325億円	1,155億円	30.5%
2025年度	693億円	831億円	21.6%
2026年度1Q	-	875億円	22.7%

- 2026年度売却予定額 200億円程度 (売却益約140億円程度)
- 2026年度中に対純資産比率20%未満を達成
- 経営計画期間中に15%未満へ縮減、その後も縮減を継続

経営計画[2025-2030] キャッシュアロケーション

総投資額5,900億円 株主還元1,200億円以上

◆ 政策保有株式売却益等を「本業の稼ぐ力を強化する投資」と「株主還元」に振り向け



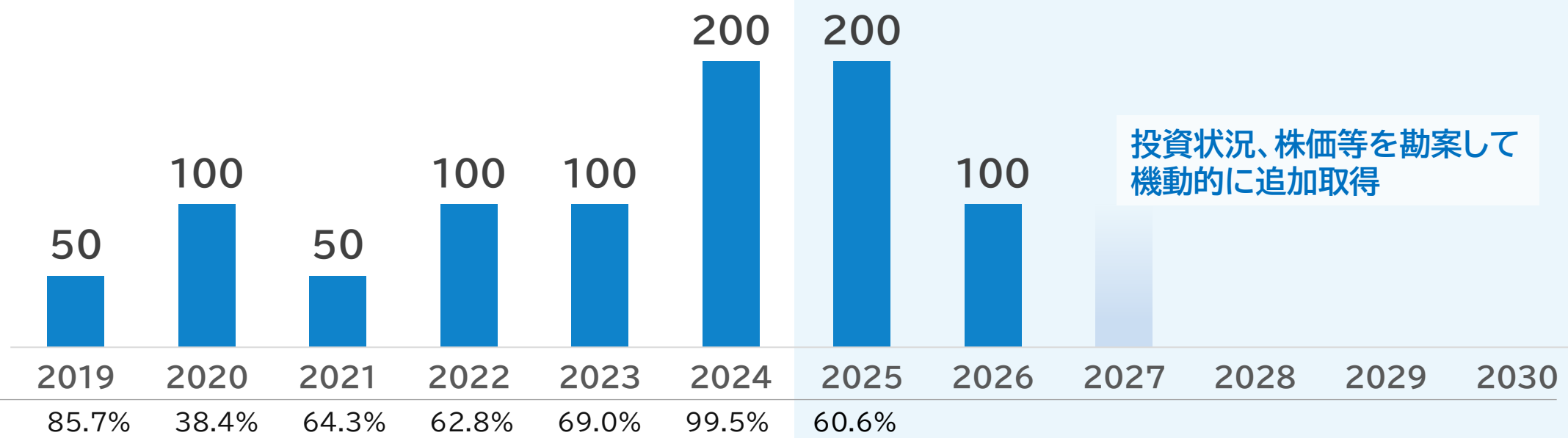
株価1,600円、時価総額5,800億円 上場来高値圏で推移



自己株式取得の基本方針

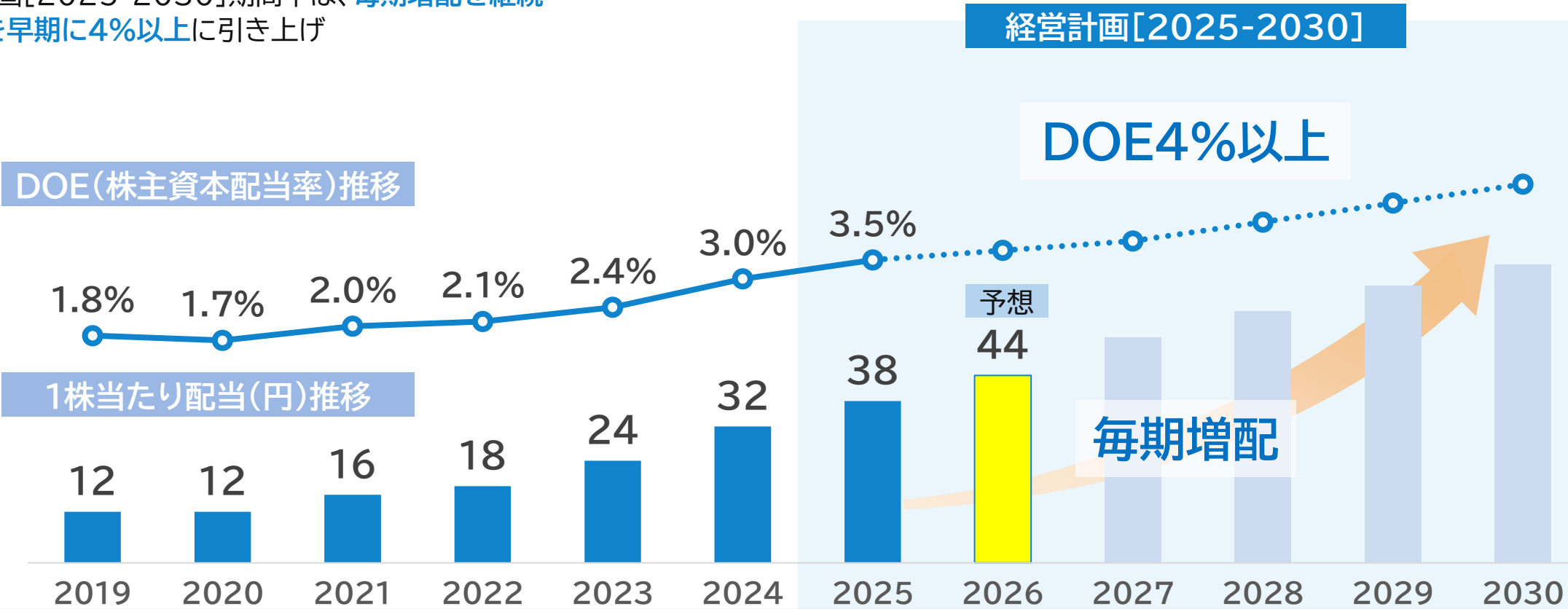
- ◆ 資本効率の向上および1株当たり企業価値の向上を目的に実施
- ◆ 2025～2027年度末までに400億円を取得予定
- ◆ 投資状況、株価等を勘案して機動的に追加取得を実施

自己株式取得(億円)推移



株式配当の基本方針

- ◆ 中長期的な企業価値向上を通じて、安定的かつ継続的な株式配当を実施
- ◆ 一時的な業績変動の影響を受けにくいDOE(株主資本配当率)を配当水準のKPIに設定
- ◆ 経営計画[2025-2030]期間中は、**毎期増配を継続**
- ◆ **DOEを早期に4%以上**に引き上げ



配当性向	43.7%	13.0%	36.5%	26.3%	33.4%	37.2%	24.4%
配当利回り (年度末時点)	2.8%	1.8%	2.6%	2.9%	2.4%	3.3%	2.9%
配当総額(億円)	52	50	65	71	92	117	132

※ 2024年11月に株式分割(1株を5株に分割)を実施しており、過去の1株当たり配当金額も分割後基準で表示しております。

株主優待制度の概要

◆ **対象株主**

- ・毎年3月31日時点の株主名簿において、
300株以上保有かつ1年以上継続保有されている株主様

◆ **優待内容:電子マネー**

- ・日常生活で利用しやすい、複数の主要キャッシュレス決済サービス

PayPayポイント、Amazonギフトカード
nanacoギフト、EdyギフトID、Apple Gift Card
Pontaポイント コード、QUOカードPay
au PAY ギフトカード、Vプリカギフト、GOチケット

- ・保有株式数および継続保有期間に応じて金額が増加

保有株式数	継続保有期間	
	1年以上3年未満	3年以上
300株以上 1,500株未満	電子マネー 1,000円相当	電子マネー 1,500円相当
1,500株以上	電子マネー 6,000円相当	電子マネー 9,000円相当

- ※ 継続保有期間の算定は2026年3月31日から開始
- ※ 3年以上の区分は最短で2029年3月から適用
- ※ 優待のご案内は毎年6月下旬に送付予定



詳細は当社ウェブサイトをご覧ください

※PayPayポイントは出金、譲渡不可です。PayPay/PayPayカード公式ストアでも利用可能です。
※本キャンペーンについてのお問い合わせはAmazonではお受けしていません。
※Amazon、Amazon.co.jpおよびそれらのロゴはAmazon.com, Inc.またはその関連会社の商標です。
※「EdyギフトID」は、楽天Edy株式会社との発行許諾契約により、株式会社NTTカードソリューションが発行する電子マネーギフトサービスです。
※「楽天Edy（ラクテンエディ）」は、楽天グループのプリペイド型電子マネーサービスです。
※「nanaco(ナナコ)」と「nanacoギフト」は株式会社セブン・カードサービスの登録商標です。
※「nanacoギフト」は、株式会社セブン・カードサービスとの発行許諾契約により、株式会社NTTカードソリューションが発行する電子マネーギフトサービスです。
※本キャンペーンについてのお問い合わせは株式会社セブン・カードサービスではお受けしていません。
※© 2026 iTunes K.K. All rights reserved.
※「Ponta」は、株式会社ロイヤリティ マーケティングの登録商標です。
※「Pontaポイント コード」は、株式会社ロイヤリティ マーケティングとの発行許諾契約により、株式会社NTTカードソリューションが発行するサービスです。
※「QUOカードPay」もしくは「クオ・カード ペイ」およびそれらのロゴは 株式会社クオカードの登録商標です。
※「au PAY」は、KDDI 株式会社の登録商標です。
※「V プリカギフト」は、ライフカードが発行するVisaギフトカードです。
※「GO」および、「GOチケット」のロゴは GO株式会社の商標です。

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
営業収益(億円)	2,087	2,154	2,271	2,290	2,137	2,572	3,005	2,545	2,840	2734
営業利益(億円)	127	124	126	121	117	181	230	189	203	159
親会社株主に帰属する当期純利益(億円)	106	105	115	118	391	178	272	277	318	547

総資産(億円)	4,353	4,620	4,825	4,682	5,357	5,621	5,736	6,791	6,260	6,397
負債(億円)	1,584	1,674	1,834	1,818	2,089	2,144	2,192	2,674	2,467	2,552
純資産(億円)	2,768	2,945	2,991	2,863	3,268	3,477	3,544	4,117	3,792	3,845

EBITDA(営業利益+減価償却費)(億円)	256	251	256	264	265	336	387	349	380	336
売上高営業利益率	6.1%	5.8%	5.6%	5.3%	5.5%	7.1%	7.7%	7.4%	7.1%	5.8%
総資産回転率	0.48回	0.47回	0.47回	0.49回	0.40回	0.46回	0.52回	0.37回	0.45回	0.42回
1株あたり純資産(BPS)(円)	626.11	666.14	676.24	659.64	782.93	847.77	897.80	1,069.74	1,040.59	1,103.18
1株あたり純利益(EPS)(円)	24.35	24.01	26.40	27.46	92.46	43.89	68.40	71.89	85.92	155.84
自己資本比率	63.0%	63.1%	61.4%	60.5%	60.4%	61.2%	61.1%	59.7%	59.8%	59.3%
自己資本利益率(ROE)	4.0%	3.7%	3.9%	4.1%	12.9%	5.4%	7.8%	7.3%	8.2%	14.5%
総資産当期純利益率(ROA)	2.5%	2.3%	2.4%	2.5%	7.8%	3.3%	4.8%	4.4%	4.9%	8.7%

1株当たり配当金(DPS)(円)	5.6	5.6	9	12	12	16	18	24	32	38
配当性向(DPS/EPS)	23.0%	23.3%	34.1%	43.7%	13.0%	36.5%	26.3%	33.4%	37.2%	24.4%
株式資本配当率(DOE)	0.9%	0.9%	1.3%	1.8%	1.7%	2.0%	2.1%	2.4%	3.0%	3.5%
配当金支払額(億円)	25	25	39	52	50	65	71	92	117	132
自己株式取得(億円)				50	100	50	100	100	200	200
総還元性向	23.0%	23.3%	34.1%	85.7%	38.4%	64.3%	62.8%	69.0%	99.5%	60.6%



いつもを支える。いつかに挑む。

Supporting Today, Innovating Tomorrow.

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により異なる可能性があります。