



個人投資家様向け会社説明会



三菱倉庫株式会社

(証券コード9301)

2026年3月14日

代表取締役 社長 齊藤 秀親



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 齊藤 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	5,004名(連結)
連結対象会社数	50社(国内31社、海外19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
横浜バイクオーター開業

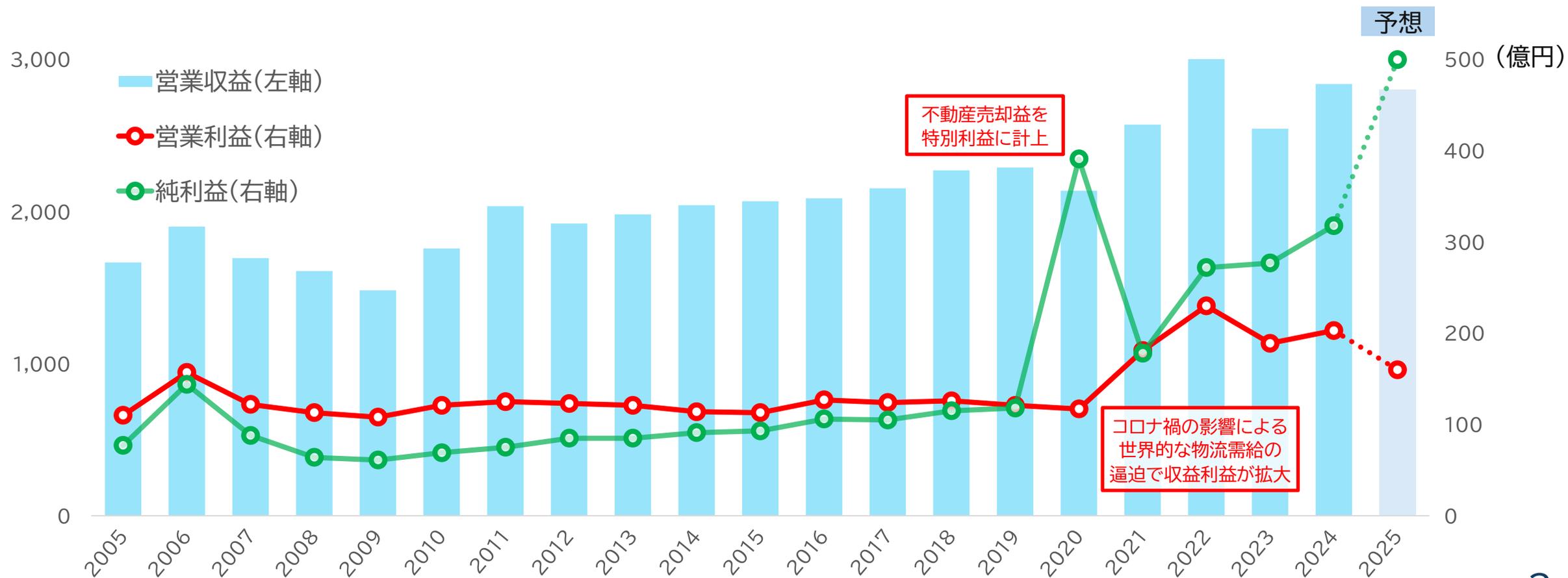


営業収益、営業利益

- ◆ 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

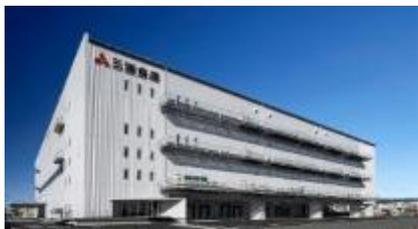
- ◆ 近年は政策保有株式の売却により増加傾向
- ◆ 2025年度は株式売却のピークとなり大幅増益を見込む



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
(システム用蓄電池事業)
2027年度稼働予定



物流事業
2,376億円

不動産事業
477億円

倉庫事業
1,235億円

国際輸送事業
825億円

港湾運送事業
229億円

2024年度
営業収益
2,840億円

※内部取引消去後

物流事業の特長

保管「だけ」にとどまらない物流サービスをグローバルに展開



※ 輸出の場合



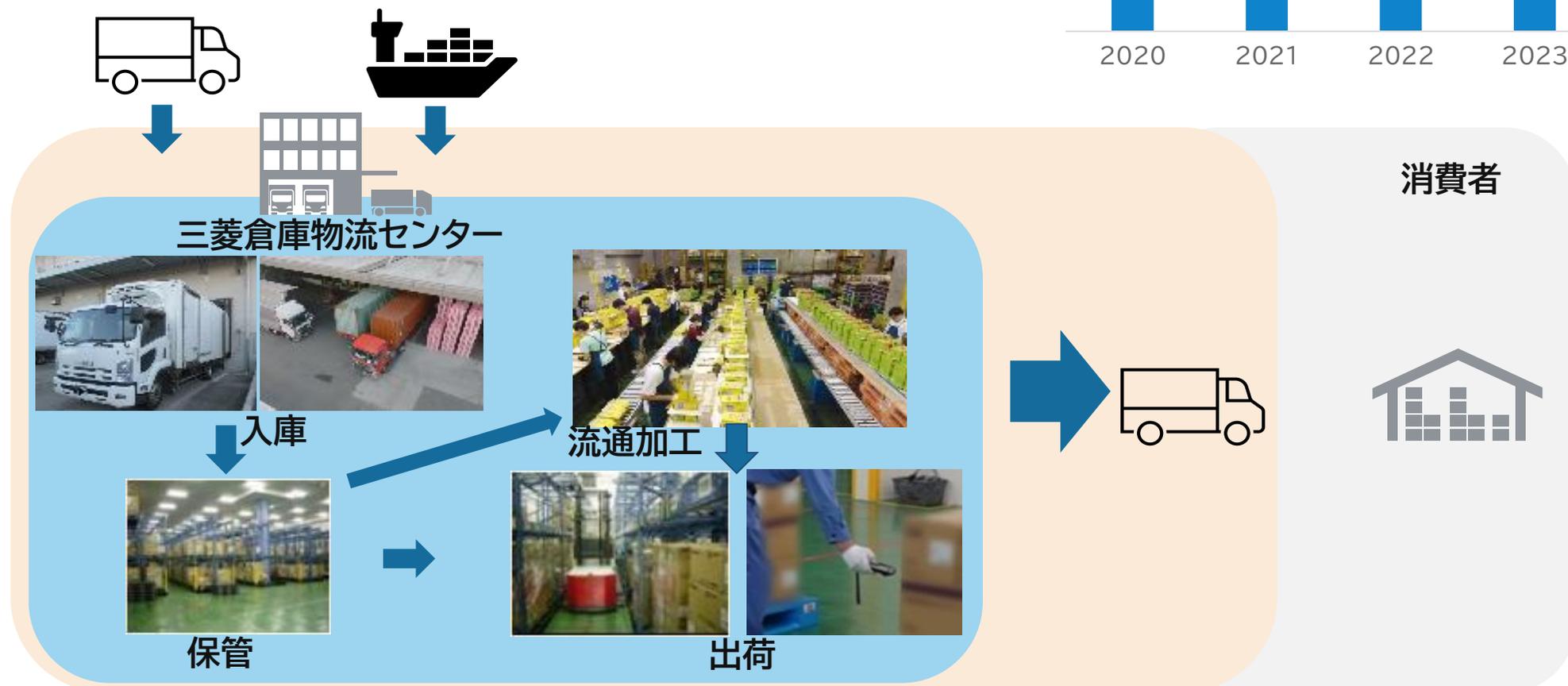
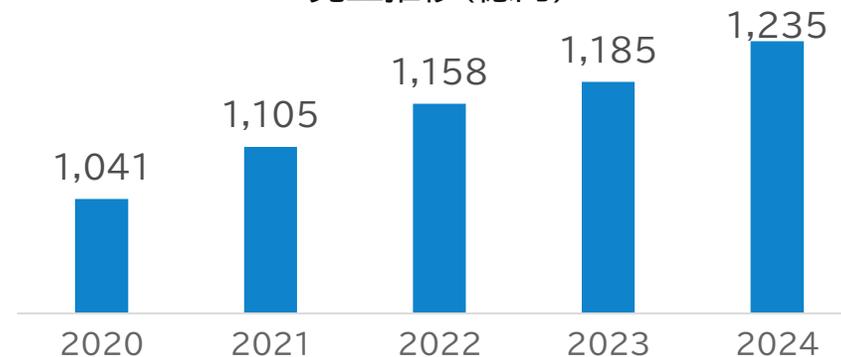
倉庫事業

- 貨物保管から運送、流通加工など様々なサービスを提供 -

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

売上推移(億円)



主な物流拠点(国内)

国内拠点数:約90拠点 倉庫面積:約150万㎡



茨木5号配送センター(大阪)



飛島配送センター(愛知)



三郷2号配送センター(埼玉)



西神配送センター(神戸)



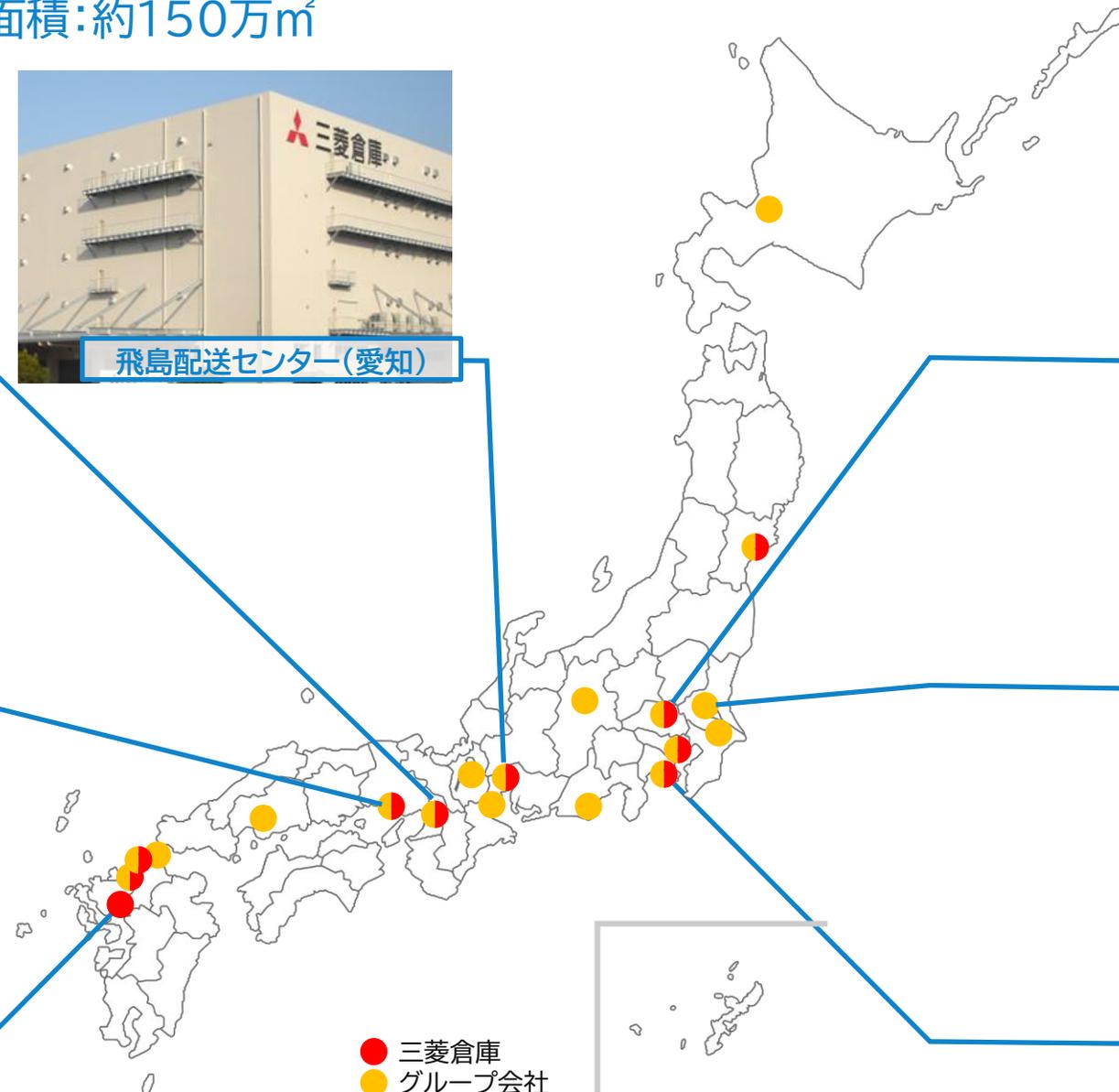
鳥栖配送センター(佐賀)



富士物流
筑波物流センター(茨城)



南本牧配送センター(横浜)



- 三菱倉庫
- グループ会社

- ◆ 医薬品物流は厳格な温度管理とトレーサビリティが求められる
- ◆ 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



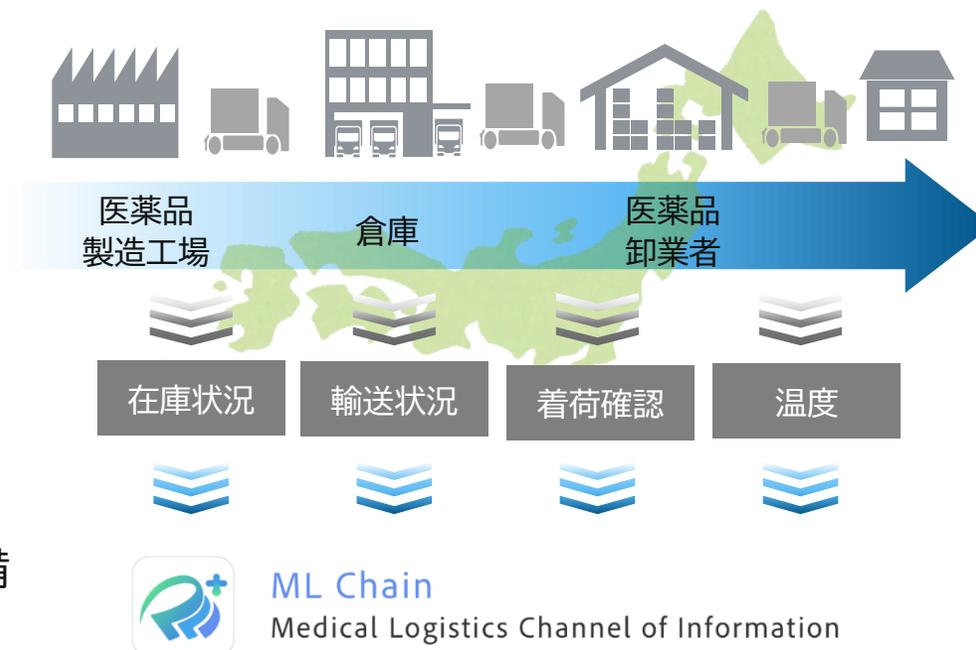
非常用発電設備

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



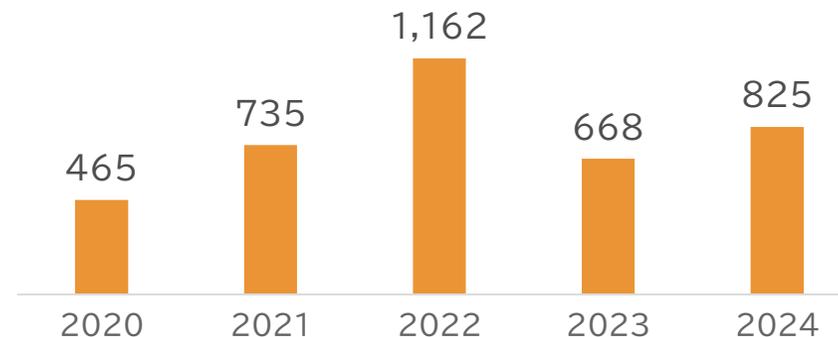
24時間監視する
コントロールセンター



国際輸送事業の特色・強み

- ◆ 米国、欧州、中国・アジアを中心に物流ネットワークを構築
- ◆ 海上輸送、航空輸送、トラック輸送、鉄道輸送などの様々な輸送手段を組み合わせた最適な国際物流ソリューションの提案
- ◆ 国内外での倉庫保管サービスと合わせて工場から納品先までの一貫物流サービスを提供
- ◆ デジタルプラットフォームを活用した新サービスを展開

売上推移(億円)



海外連結子会社:19社
海外拠点数:約50拠点



三菱倉庫(中国)投資有限公司
上海菱華倉儲服務有限公司
香港三菱倉庫 他

欧州三菱倉庫会社



インドネシア三菱倉庫会社
泰国三菱倉庫会社
シンガポール三菱倉庫会社
インド三菱倉庫会社
MLC-ITL Logistics 他



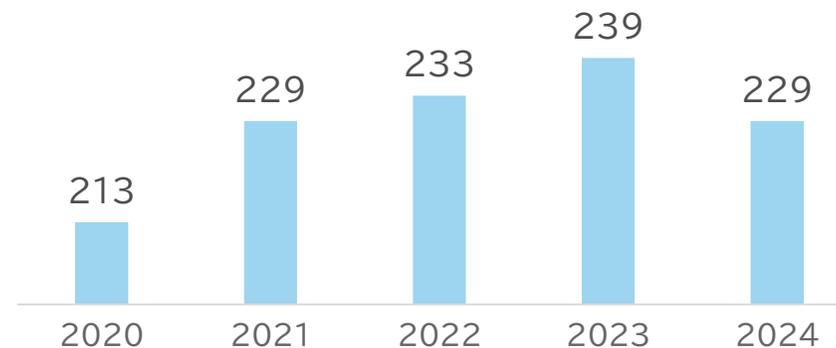
米国三菱倉庫会社
Cavalier Logistics
加州三菱倉庫会社



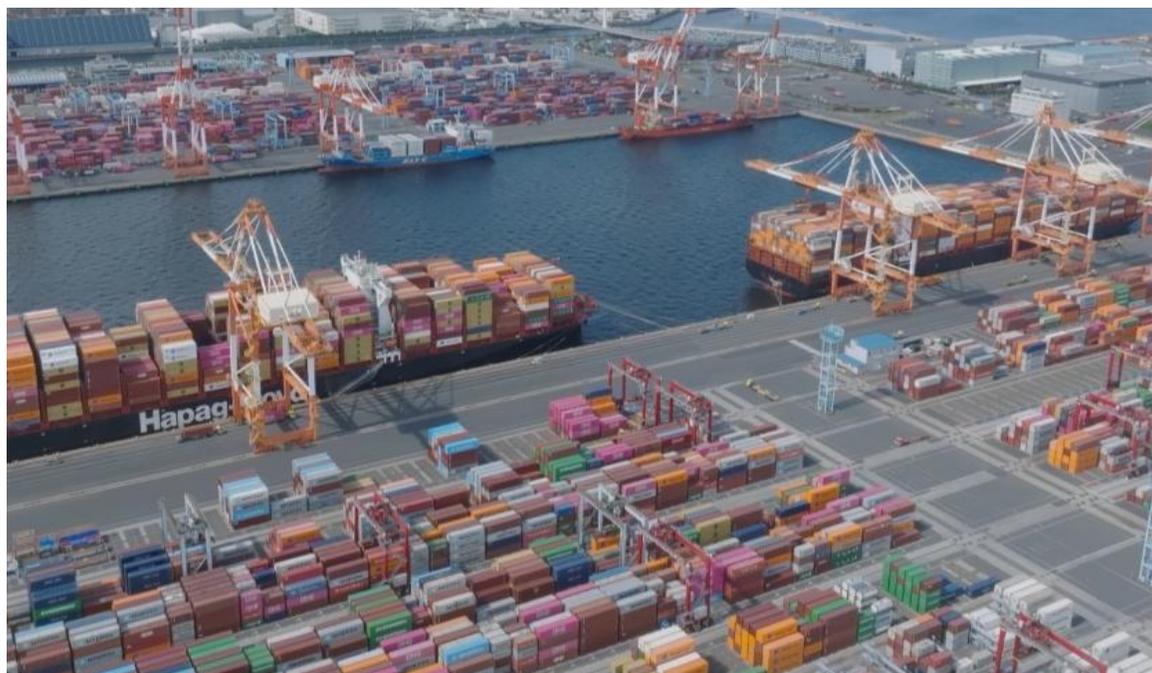
港湾運送事業の特色・強み

- ◆ 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(マースクライン)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)

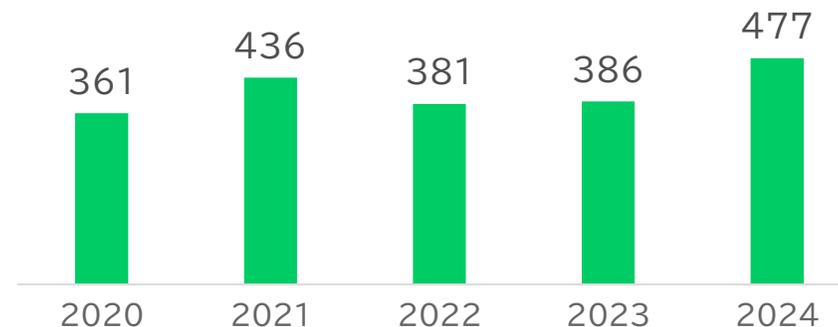


- ・大型コンテナ船からのコンテナ揚げ積み
- ・コンテナの蔵置位置、ステータス情報をリアルタイムに管理
- ・陸揚げされた輸入コンテナは輸入通関手続後、日本国内の最終納品地へ届けられる

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

売上推移(億円)



主な賃貸オフィスビル



日本橋ダイヤビルディング



名駅ダイヤメイトツビル



東京ダイヤビルディング



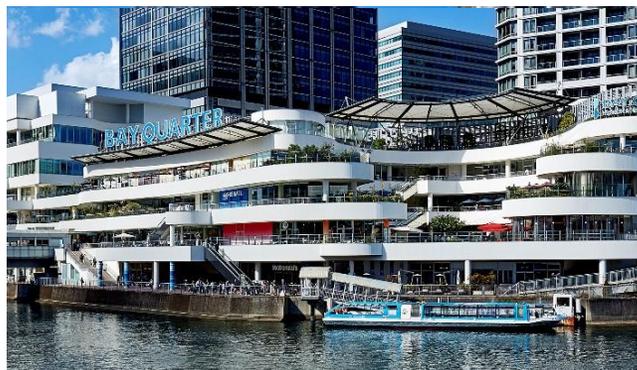
横浜ダイヤビルディング



ハーバーランド
ダイヤニッセイビル

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

- ・横浜駅東口に直結する大型商業施設
- ・本年8月で開業20周年



神戸ハーバーランドumie

- ・JR神戸駅徒歩圏に位置するウォーターフロント型の大型商業施設

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)
- ・当社の社宅跡地を再開発



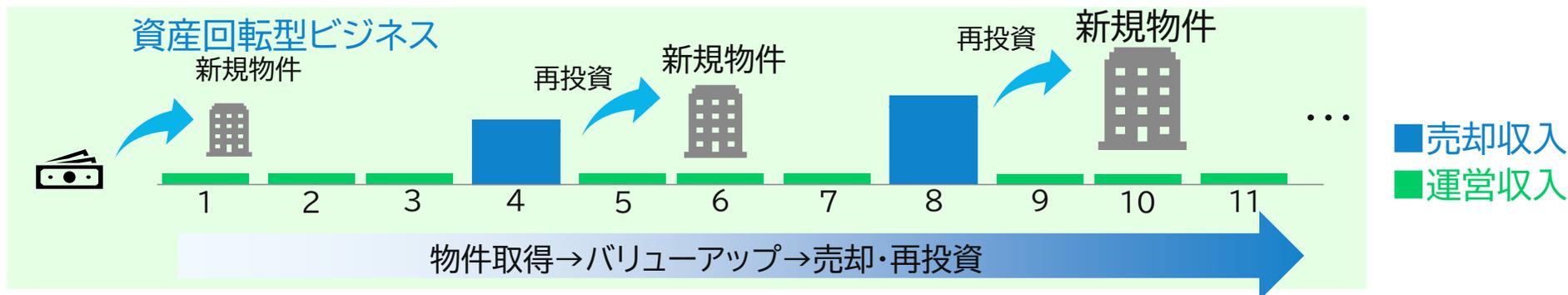
- <官民連携事業>
- 大阪府豊中市
中学校跡地再整備事業の
優先交渉権者に選定



- <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

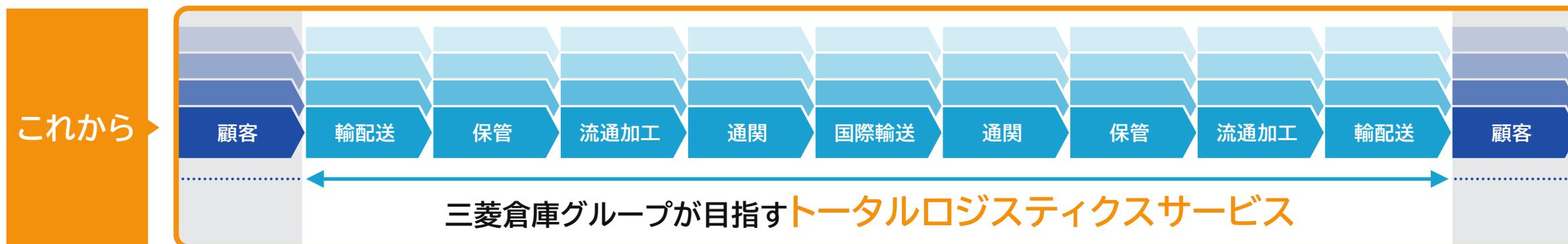
- ・丸紅(株)の米国子会社との共同開発

- ・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

倉庫・国際輸送部門の統合や戦略的な外部連携により、顧客のサプライチェーン課題に対応する最適なソリューションを提案、グローバルにトータルロジスティクスサービスを提供する

トータルロジスティクス 実現に向けた具体策

- 営業組織を再編し、顧客の多様なニーズに対応し、包括的なロジスティクスサービスを提供する。
- アカウントマネジメントを強化し、顧客にとって最適なサービスを実現する。
- 国内外の拠点を増やし、サービスのカバー範囲を拡大し、顧客のサプライチェーン最適化を実現することで、顧客とともに社会の持続可能性を高めていく。
- 自社アセットにとらわれず外部リソースも活用し、流通加工や輸配送・EC物流といったサービスメニューを拡張・強化する。



事業環境と三菱倉庫グループの強みを踏まえた重点カテゴリー戦略で営業体制を強化

医療・ヘルスケア



- 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
- ML Chainの拡大
- 欧米市場の開拓(Cavalier Logistics)

食品・飲料



- 国内、ASEANにおける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



- 自動車関連物流業務の取扱拡大
- 半導体、電力インフラ関連物流業務の取扱拡大

新素材



- 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



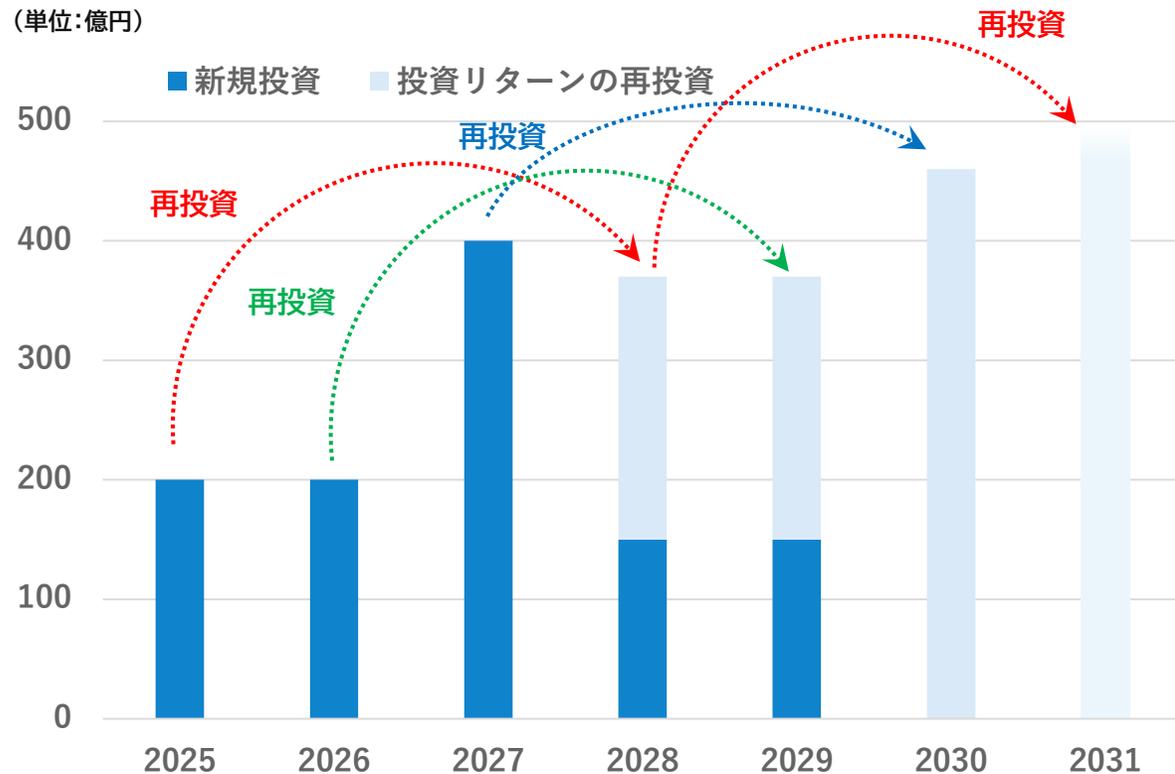
- DtoC市場の取扱拡大
- EC物流センターの拡大

経営計画[2025-2030] 不動産事業 -不動産ファンドの組成-

経営計画期間中に**資産回転型ビジネスへの取組みを加速**
2025～2027年度:約800億円程度を新規収益不動産に投資
→ 約900億円の投資リターンを見込む

2028～2030年度:
投資リターン900億円を再投資+約300億円を追加投資

資産回転型ビジネスの投資額(イメージ)

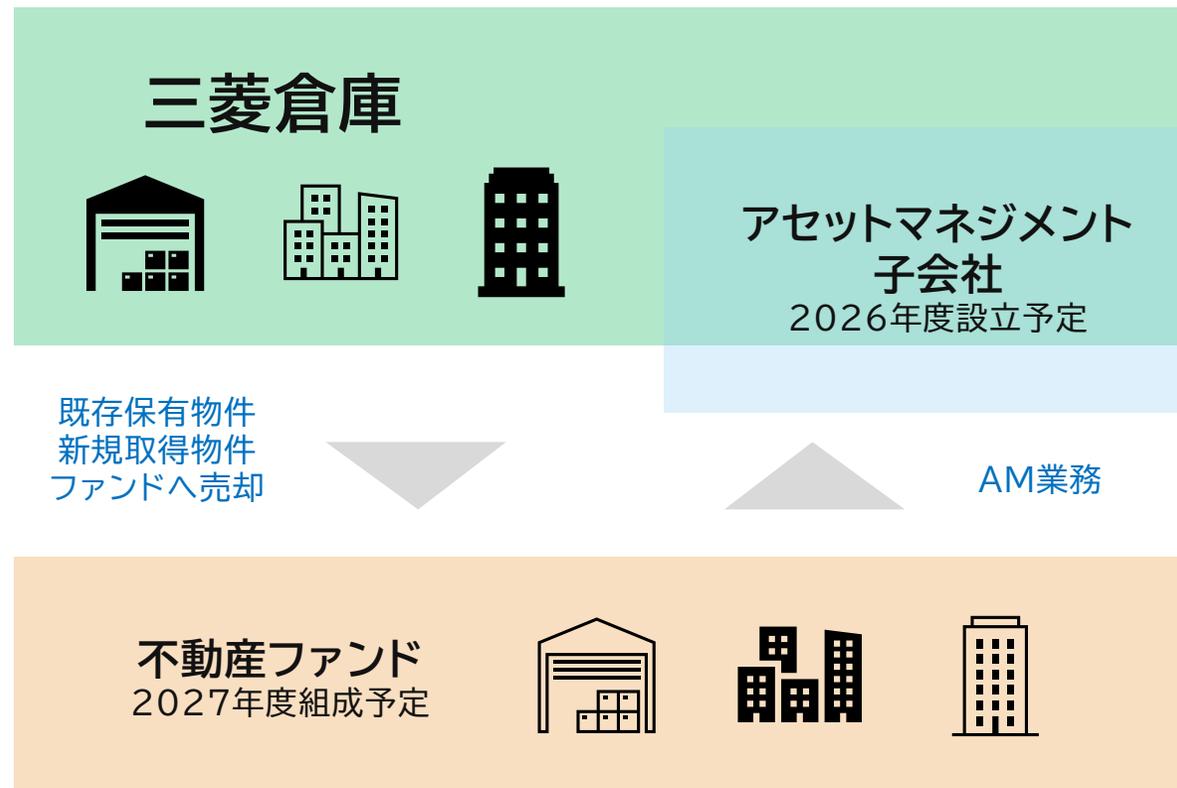


不動産ファンドの組成

- ・資産運用総額
2027年度約300億円
2030年度約800億円

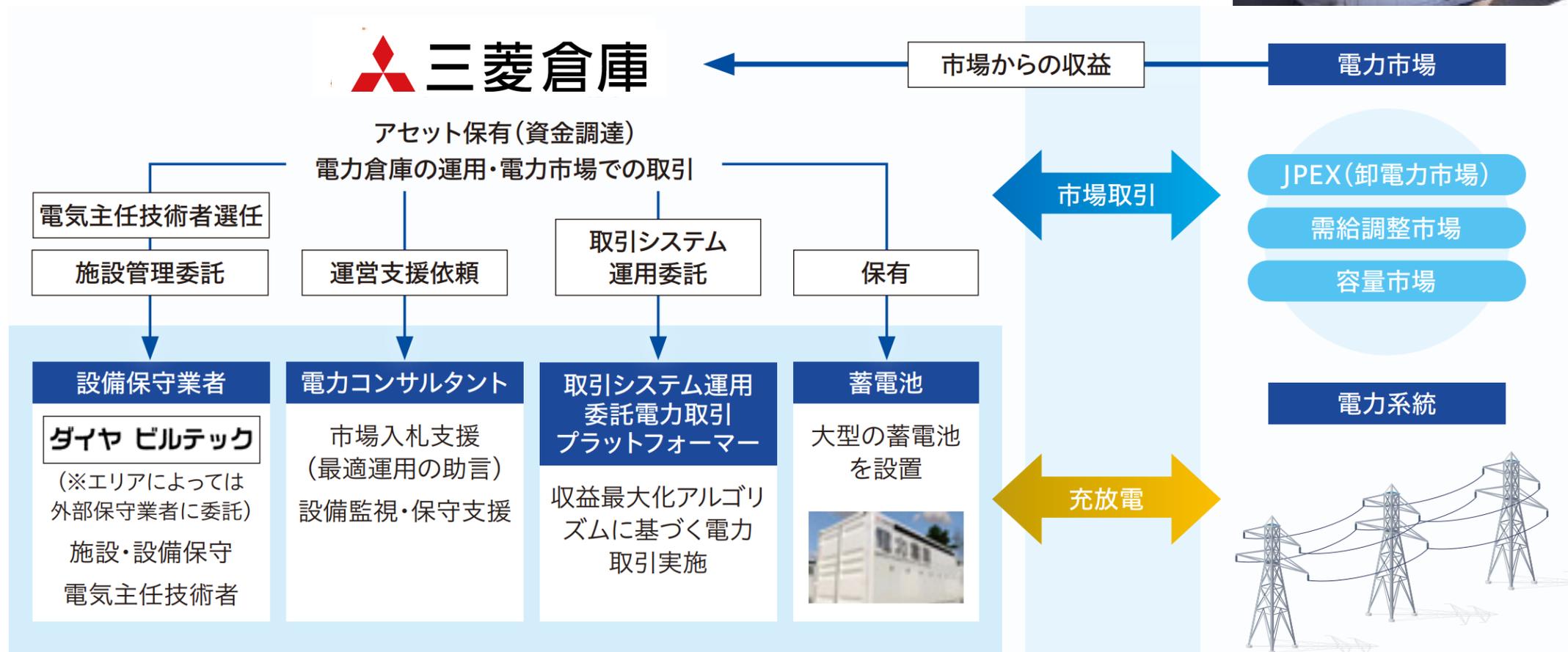
アセットマネジメント子会社の設立

不動産ファンド運用物件のアセットマネジメント業務を受託



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
- ◆ データセンター対応ビルの運営で蓄積した電力設備取扱いのノウハウを活かし当社グループで設備の導入・保有・保守・管理
- ◆ 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



経営計画の達成に向けた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



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



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

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

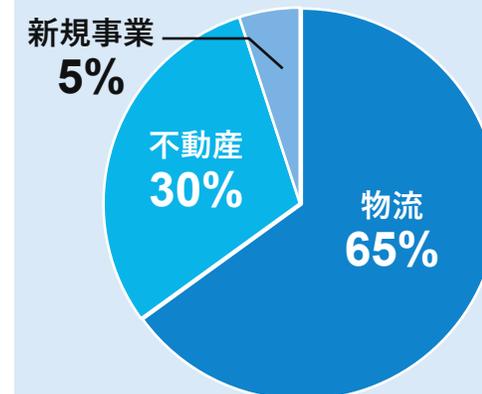
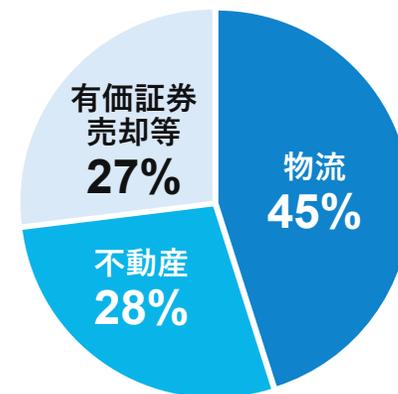
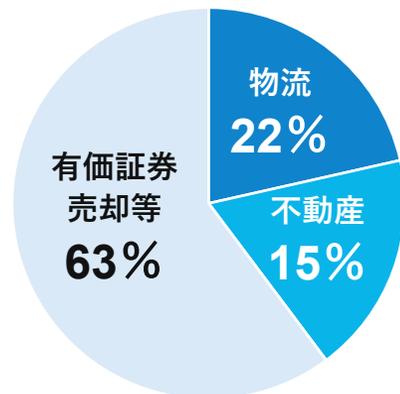
2030年度 事業利益630億円程度 ROE10%以上

- ◆ 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

	2025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	183億円	390億円	630億円程度
純利益	500億円	350億円	410億円程度
ROE	13%	9%	10%以上

セグメント別 純利益構成割合

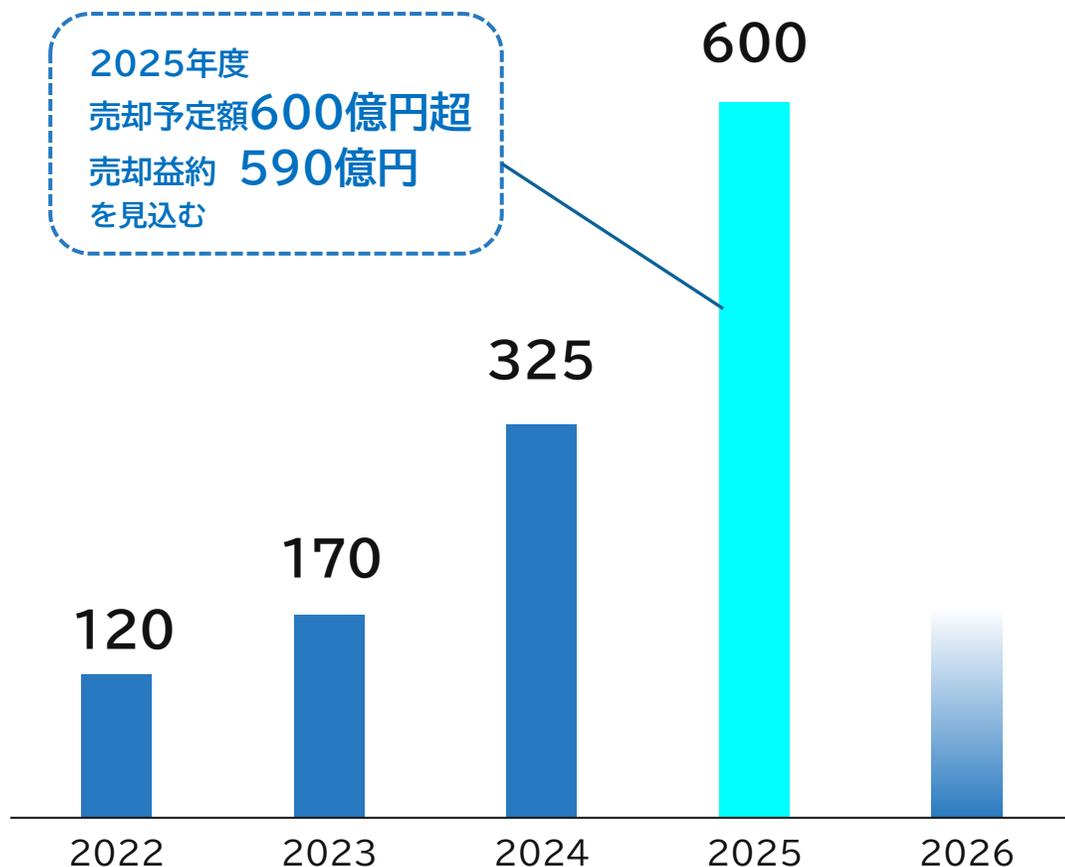


純資産に占める政策保有株式比率を20%未満へ縮減

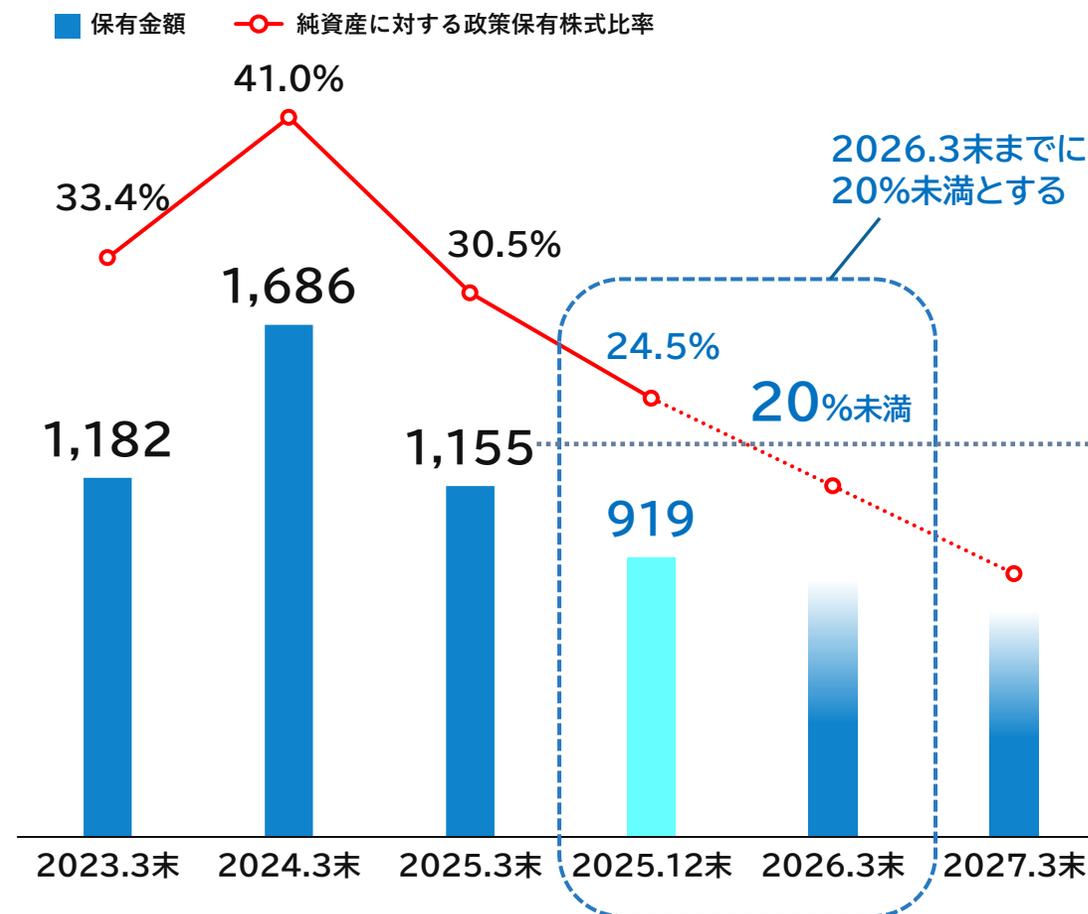
- ◆ 政策保有株式の保有合理性を継続的に検証し、売却を継続
- ◆ 売却で得たキャッシュは、成長投資と株主還元へ配分

(単位:億円)

■ 政策保有株式の売却額の推移



■ 政策保有株式の保有金額及び対純資産比率の推移

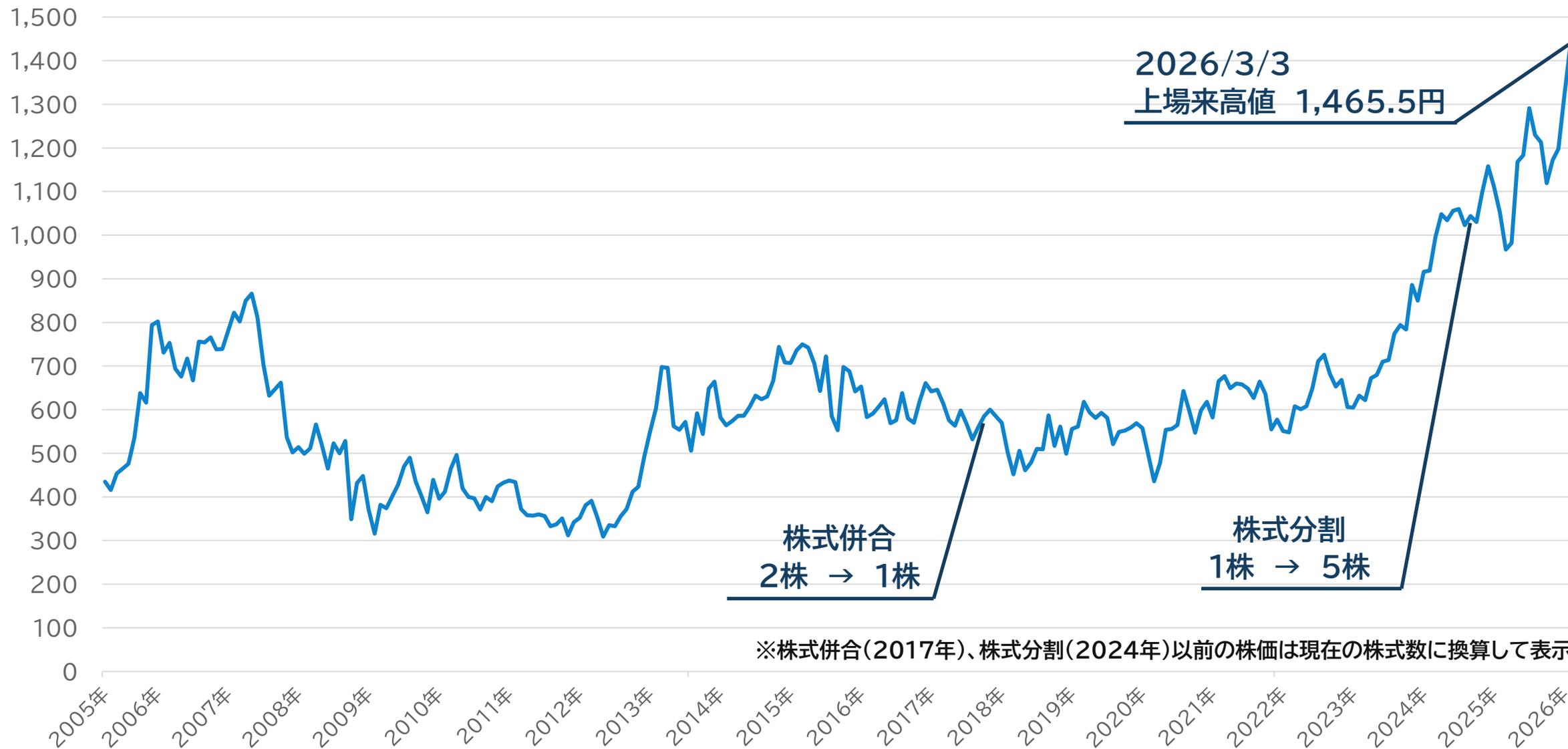


総投資額5,900億円 株主還元1,200億円以上

◆ 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1,400円、時価総額5,400億円 上場来高値圏で推移

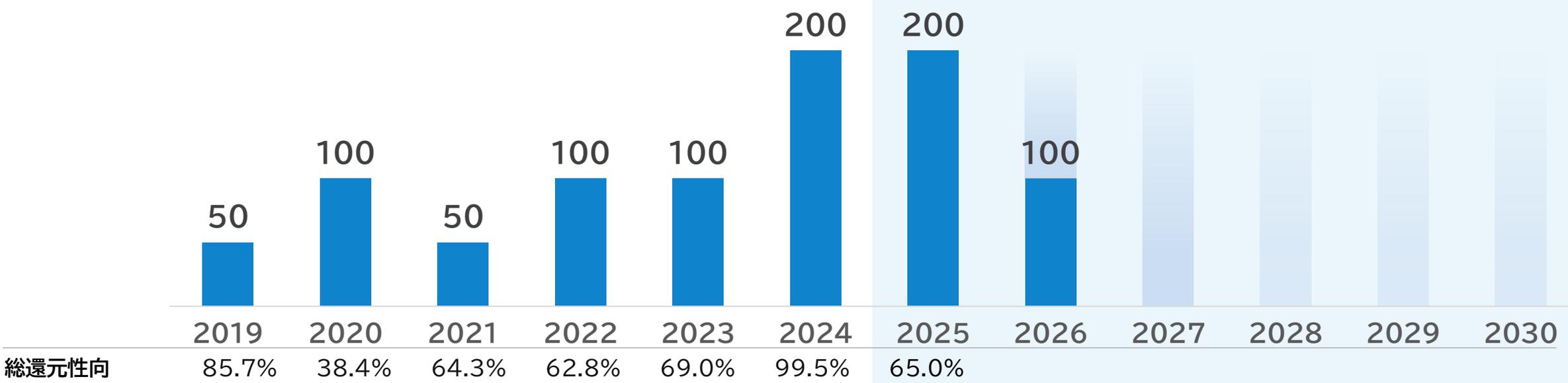


※株式併合(2017年)、株式分割(2024年)以前の株価は現在の株式数に換算して表示

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
- ◆ 追加取得の時期と金額は、投資計画の進捗、株価水準、財務状況等を勘案して決定

自己株式取得(億円)推移



経営計画[2025-2030]

3年間で400億円を
取得予定

追加取得の時期と金額は
投資状況、株価水準等を
勘案して決定

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、**每期増配を継続**
- ◆ **DOEを早期に4%以上**に引き上げ

DOE(株主資本配当率)推移



1株当たり配当(円)推移



配当性向	43.7%	13.0%	36.5%	26.3%	33.4%	37.2%	25.3%
配当利回り (年度末時点)	2.8%	1.8%	2.6%	2.9%	2.4%	3.3%	2.7%
配当総額(億円)	52	50	65	71	92	117	125

※ 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。

導入の目的

- ◆ 当社株式への投資魅力の向上
- ◆ 個人投資家の皆さまとの中長期的な関係構築
- ◆ 配当・自己株式取得に加えた、分かりやすい形での株主還元施策の一環

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

※初回(2026年3月31日基準)のみ、継続保有期間は不問

◆ 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



詳細は当社ウェブサイトをご覧ください

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

※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。

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
営業収益(億円)	2,068	2,087	2,154	2,271	2,290	2,137	2,572	3,005	2,545	2,840
営業利益(億円)	113	127	124	126	121	117	181	230	189	203
親会社株主に帰属する当期純利益(億円)	93	106	105	115	118	391	178	272	277	318

総資産(億円)	4,132	4,353	4,620	4,825	4,682	5,357	5,621	5,736	6,791	6,260
負債(億円)	1,557	1,584	1,674	1,834	1,818	2,089	2,144	2,192	2,674	2,467
純資産(億円)	2,575	2,768	2,945	2,991	2,863	3,268	3,477	3,544	4,117	3,792

EBITDA(営業利益+減価償却費)(億円)	251	256	251	256	264	265	336	387	349	380
売上高営業利益率	5.5%	6.1%	5.8%	5.6%	5.3%	5.5%	7.1%	7.7%	7.4%	7.1%
総資産回転率	0.50回	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
1株あたり純資産(BPS)(円)	582.03	626.11	666.14	676.24	659.64	782.93	847.77	897.80	1,069.74	1,040.59
1株あたり純利益(EPS)(円)	21.34	24.35	24.01	26.40	27.46	92.46	43.89	68.40	71.89	85.92
自己資本比率	61.7%	63.0%	63.1%	61.4%	60.5%	60.4%	61.2%	61.1%	59.7%	59.8%
自己資本利益率(ROE)	3.6%	4.0%	3.7%	3.9%	4.1%	12.9%	5.4%	7.8%	7.3%	8.2%
総資産当期純利益率(ROA)	2.2%	2.5%	2.3%	2.4%	2.5%	7.8%	3.3%	4.8%	4.4%	4.9%

1株当たり配当金(DPS)(円)	4.8	5.6	5.6	9	12	12	16	18	24	32
配当性向(DPS/EPS)	22.5%	23.0%	23.3%	34.1%	43.7%	13.0%	36.5%	26.3%	33.4%	37.2%
株式資本配当率(DOE)	0.8%	0.9%	0.9%	1.3%	1.8%	1.7%	2.0%	2.1%	2.4%	3.0%
配当金支払額(億円)	21	25	25	39	52	50	65	71	92	117
自己株式取得(億円)					50	100	50	100	100	200
総還元性向	22.5%	23.0%	23.3%	34.1%	85.7%	38.4%	64.3%	62.8%	69.0%	99.5%



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。