



5分でわかる

# 三菱倉庫

証券コード 9301



# 三菱倉庫グループは 「物流」と「不動産」の会社です

1887年の創業以来、国内外に広がるネットワークと長年の経験を活かし、「物流」と「不動産」の両分野で高品質なサービスを提供しています。

## 物流事業では、

顧客から預かった貨物の保管、運送サービスを提供する「倉庫事業・陸上運送事業」、海上・陸上・航空輸送を組合せたグローバルな物流サービスを提供する「国際輸送取扱事業」、国内の主要港を中心に港湾地区の多様な物流サービスを提供する「港湾運送事業」を展開しています。

## 不動産事業では、

オフィスビル、商業施設、住宅の開発・賃貸・管理やマンション分譲販売等を通じて、都市の発展と快適な生活環境の創出に貢献しています。

また、持続可能な社会の実現に向けて、災害に強い環境配慮型の倉庫、ビルの整備、GHG排出量削減の推進、再生可能エネルギーの活用等ESGの観点から様々な取り組みを進めています。

三菱倉庫グループはこれまでの歴史を通して、事業の変化に挑みながら、社会や人々の生活の「いつも」を支えてきました。これからも社会を支える存在として、未だ無い価値を生み出す「いつか」に挑戦し、次の「いつも」を創り、社会に貢献し続けます。

## 物流事業

### 倉庫事業 陸上運送事業

・倉庫保管、配送運営

・流通加工

・通関

・貨物運送

・海上輸送

・航空輸送

・プロジェクト輸送

・一貫輸送

### 国際輸送取扱事業

・ターミナルオペレーター  
・船内荷役、沿岸荷役  
・船社代理店  
・船籍登録

### 港湾運送事業

・オフィスビル賃貸  
・マンション販売・賃貸  
・商業施設運営  
・設計・監理

## 不動産事業

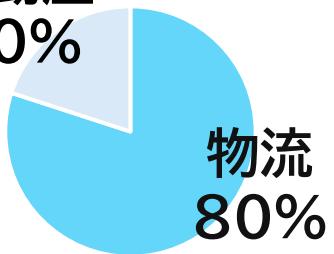
# At A Glance

※2025年3月末時点

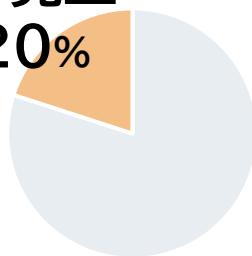
## 営業収益

2,840億円

不動産  
20%



海外売上  
約20%



## 営業利益

203億円

## 事業利益

250億円

## 純資産

## 総資産

## 経常利益

3,792億円

6,260億円

186億円

## 連結子会社数

## ROE

## 親会社に帰属する 当期純利益

50社

(国内31社、海外19社)

8.2%

318億円

## 従業員数

## 倉庫所管面積

## 不動産施設延床面積

5,004名

約180万m<sup>2</sup>

約100万m<sup>2</sup>

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

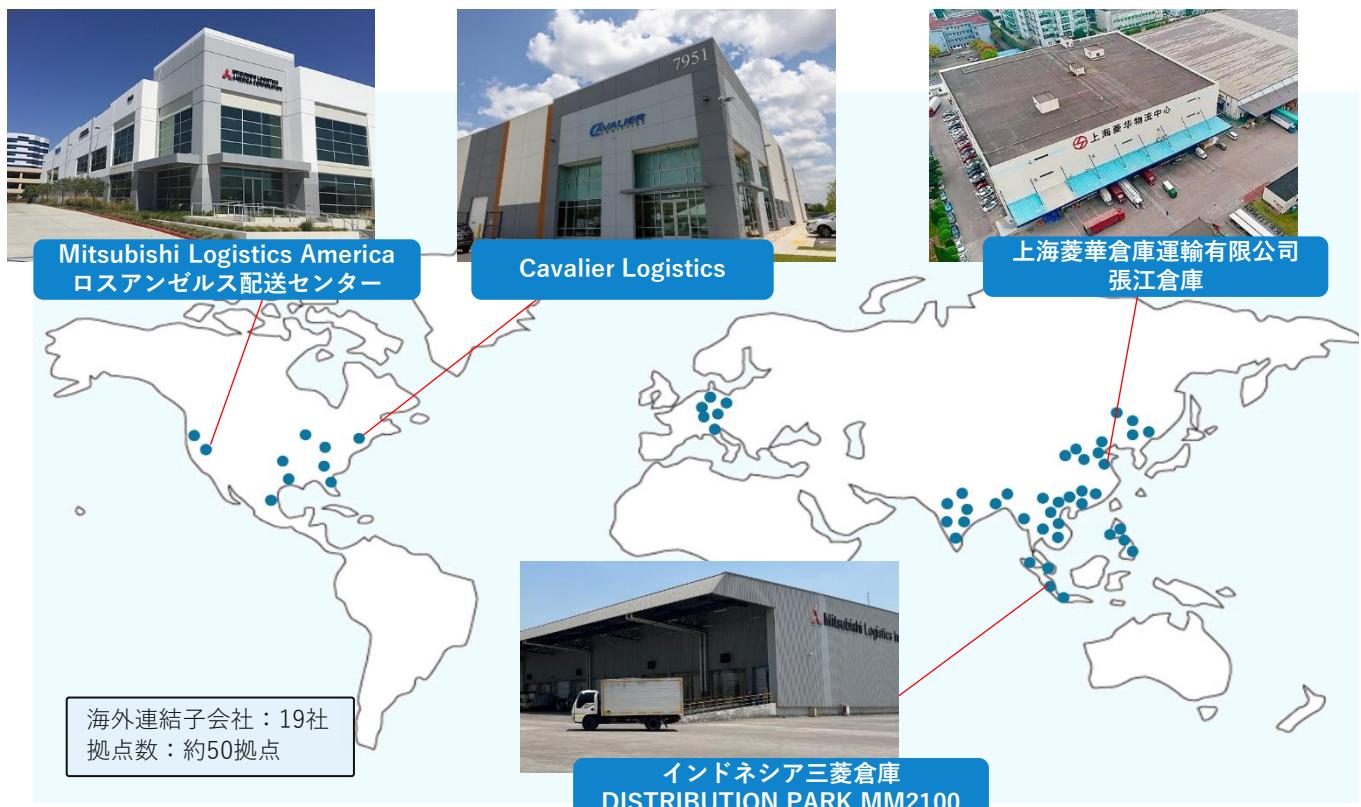
資産回転型ビジネス損益は以下①②③の損益

- ① 売却を目的とした資産の取得による運用損益及び売却損益
- ② 売却を目的とした資産に係る出資による運用損益及び売却損益
- ③ 今後組成を予定する不動産ファンドへの固定資産売却損益

## 国内拠点



## 海外拠点



# 物流事業 営業収益 2,376億円 営業利益 138億円

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し、  
グローバルにトータルロジスティクスサービスを提供

## 倉庫保管 配送センター



工場内物流 梱包・包装



国際一貫輸送



機械保守  
機器搬入・設置

## 貨物輸配送



流通加工 検品・検査・補修



## 倉庫事業・陸上運送事業

倉庫・配送センターを運営。  
倉庫保管、貨物運送、流通加工等のロジスティクスサービスを展開。

## 国際運送取扱事業

北米、アジア、欧州を中心に海上輸送、  
航空輸送サービスを展開。各エリアで保  
管、配送等を倉庫事業・陸上運送事業と  
組合せたサービスとして提供。

## 港湾運送事業

国内主要港(東京、横浜、名古屋、大阪、  
神戸、博多)においてコンテナターミナル  
を運営。コンテナ船の荷役、船社代理  
店業務のほか船籍登録業も行う。

## 不動産事業

# 営業収益 477 億円 営業利益 136 億円

かつては物流用地であった所有地を立地に合わせて賃貸オフィスビル、商業施設、住宅として再開発。所有地によらない不動産事業も展開

### 賃貸オフィスビル、商業施設



東京ダイヤビルディング5号館  
(東京都中央区)



横浜ダイヤビルディング  
横浜ベイクォーター  
(神奈川県横浜市)

### 賃貸住宅、分譲マンション



隅田リバーサイドタワー  
(東京都中央区)



ザ・パークハウス門前仲町  
(東京都江東区)

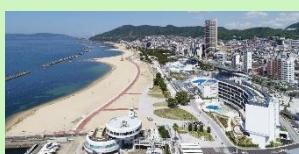


日本橋ダイヤビルディング  
(東京都中央区)



神戸ハーバーランドUmie  
(兵庫県神戸市)

### 所有地によらない不動産物件の再開発事業



神戸須磨シーワールド  
(兵庫県神戸市)

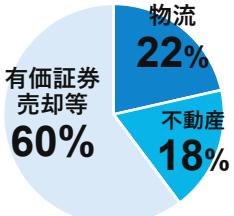
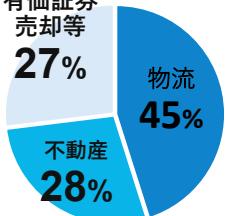


賃貸住宅バリューアップ事業  
(米国テキサス州)

# 経営計画[2025-2030]

- ・財務目標 2030年度のROE10%以上
- ・物流・不動産の両事業のシナジー効果を追求
- ・従来とは違う非連続な成長を目指し6カ年の経営計画を策定

## 財務目標

	2024年度	2027年度	2030年度
事業利益	250億円	390億円	<b>630億円</b>
純利益	318億円	350億円	<b>410億円</b>
ROE	8.2%	9%	<b>10%以上</b>
セグメント別 純利益構成割合			
			
			

## キャッシュアロケーション

積極的な成長投資と株主還元を7,100億円規模で実施

IN

OUT



# 投資計画

経営計画期間中に総額5,900億円規模の投資を実施

**DX投資  
350億円**

- ロボティクスやAIの導入による省人化・効率化にかかる投資
- 物流プラットフォーム構築にかかる投資

**更新投資  
800億円**

- 既存施設の修繕・設備更新にかかる投資
- 環境に配慮した高効率設備の導入やGHG排出量削減対応にかかる投資（環境投資枠200億円）

**成長投資  
4,750億円**

■ 成長投資内訳		(単位：億円)
物流		<b>2,500</b>
国内		1,420
海外		1,080
< M&A：国内・海外計1,000億円以上実施 >		
不動産		<b>1,750</b>
資産回転型		1,150
コア資産再開発・取得		600
新規事業		<b>500</b>

- 成長投資ハードルレートは原則WACCを超える水準。投資規模や事業リスク等総合的に勘案し、個別に判断
- 当社WACCは5～6%程度と想定

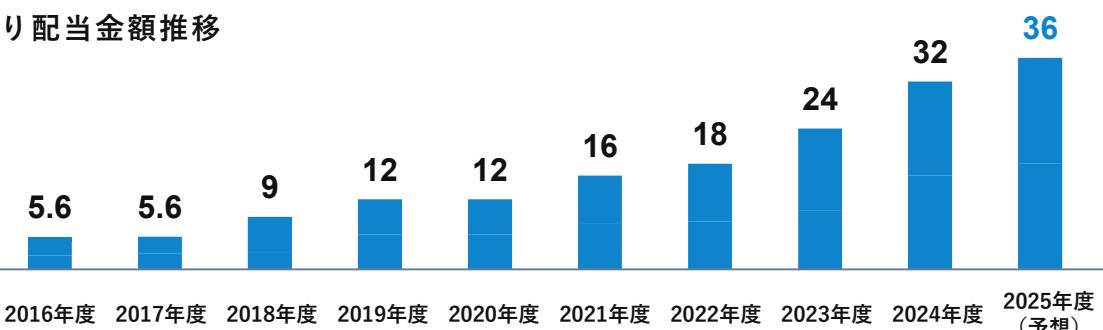
# 株主還元

経営計画期間中にDOE4%以上へ引上げ

総額400億円以上の自己株式取得を実施(2025年度200億円実施)

## ■ 1株当たり配当金額推移

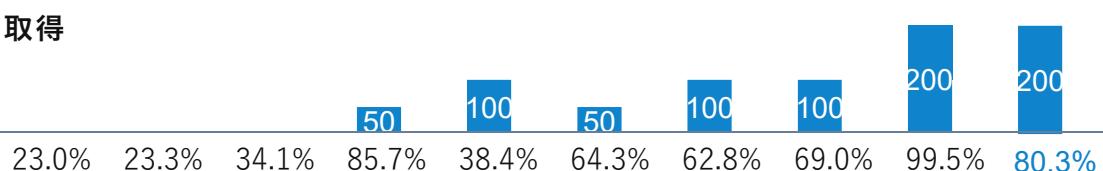
(単位：円)



性向	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度 (予想)
配当性向	23.0%	23.3%	34.1%	43.7%	13.0%	36.5%	26.3%	33.4%	37.2%	31.2%
DOE (株主資本配当率)	0.9%	0.9%	1.3%	1.8%	1.7%	2.0%	2.1%	2.4%	3.0%	3.4%
配当総額 (億円)	25	25	39	52	50	65	71	92	117	124

## ■ 自己株式取得

(単位：億円)

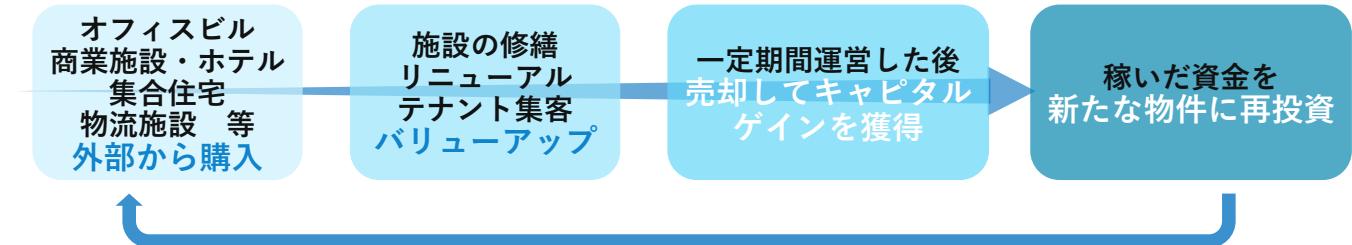


性向	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度 (予想)
総還元性向	23.0%	23.3%	34.1%	85.7%	38.4%	64.3%	62.8%	69.0%	99.5%	80.3%

# 新たな取り組み

## 資産回転型ビジネス

保有地によらない不動産事業拡大策として、2025年度より資産回転型ビジネスに本格参入



物流不動産（タイ）



賃貸住宅（米国テキサス州）

## 2025年度(上半期)の取り組み

アセットクラス	件数	投資額
住宅	5件	約130億円
商業施設	1件	約40億円
物流施設	1件	約15億円
合計	7件	約185億円

## 蓄電池事業

(2025年8月発表 2027年度～全国7カ所で順次稼働)

### 1. 参入の背景（社会環境・事業環境・投資意義）

- ①再生可能エネルギー増加による電力需給調整の必要性増
- ②当社の電力周辺業務への知見
- ③保有資産の長期有効活用、社会インフラ事業として当社事業に適応

### 2. 投資額および収支見通し

- ①先行埼玉・神奈川県内で投資約200億円
- ②2027年度 収益約2億円
- 2030年度 収益約50億円を見込む

### 3. 今後の予定

2030年までにその後他県5カ所での  
事業開始予定

2030年度収支見込

収益 約100億円



# 人的資本経営の推進

価値創造の源泉である人材の育成を強化

## 企業内大学MLCアカデミー

(2024年4月開校)

経営計画達成のために必要な人材を中長期的・計画的に育成

- ・当社の業務に精通したゼネラリスト
- ・変革を起こすリーダー
- ・特定の分野に長けたスペシャリスト  
(M&A、デジタル化推進、SDGs対応等)



カリキュラム

- ・階層別研修、語学講座、資格取得講座
- ・異業種との交流講座
- ・外部教育機関への派遣
- ・ベテラン社員による社内経験知識共有講座
- ・社員の声から生まれた講座（「失敗事例」講座等）

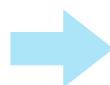
→ 2024年度は計72回の講座を開催

## 職場環境改善

2027年度までに約15～20億円を投資

全国各地の拠点の改修を実施

- ・執務室エリア、会議室エリアの整備
- ・経年劣化した設備のリニューアル



- ・リアルなコミュニケーション機会の創出
- ・部門、年齢、職位などの垣根を超えた縦横斜め・双方向のコミュニケーションの活性化
- ・職員のモチベーションアップ
- ・新たなイノベーションの原動力



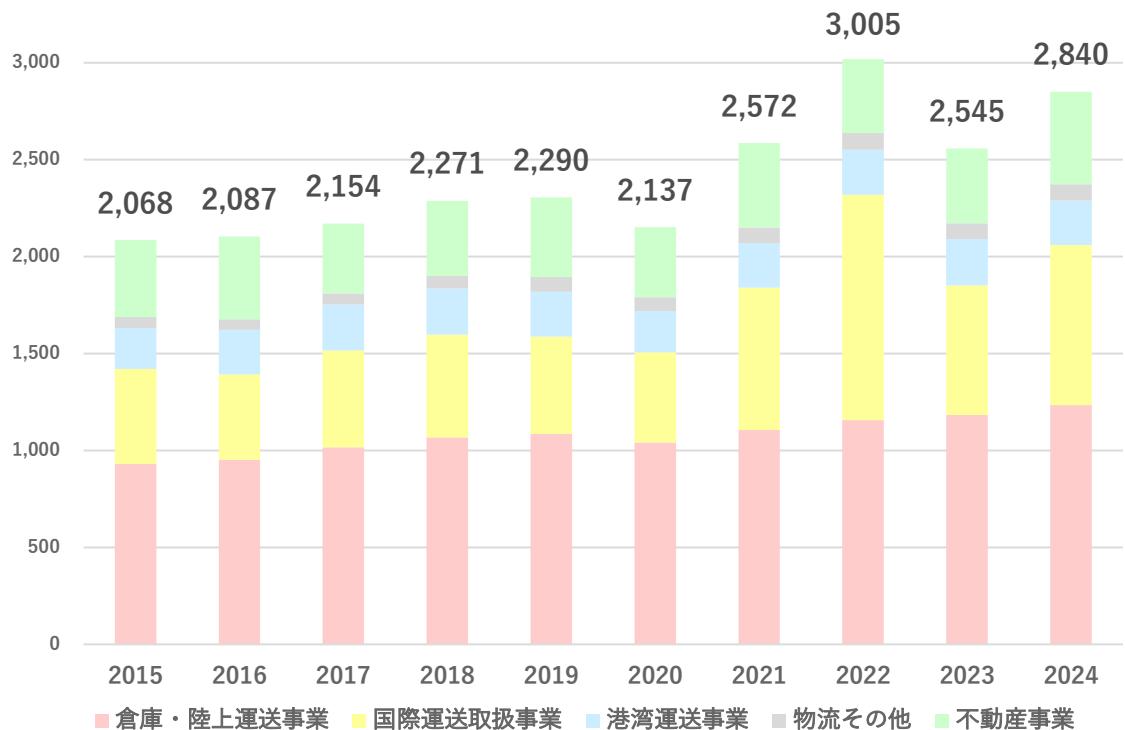
改修後の本店会議室

改修後の営業所事務所

# 営業収益、利益の推移

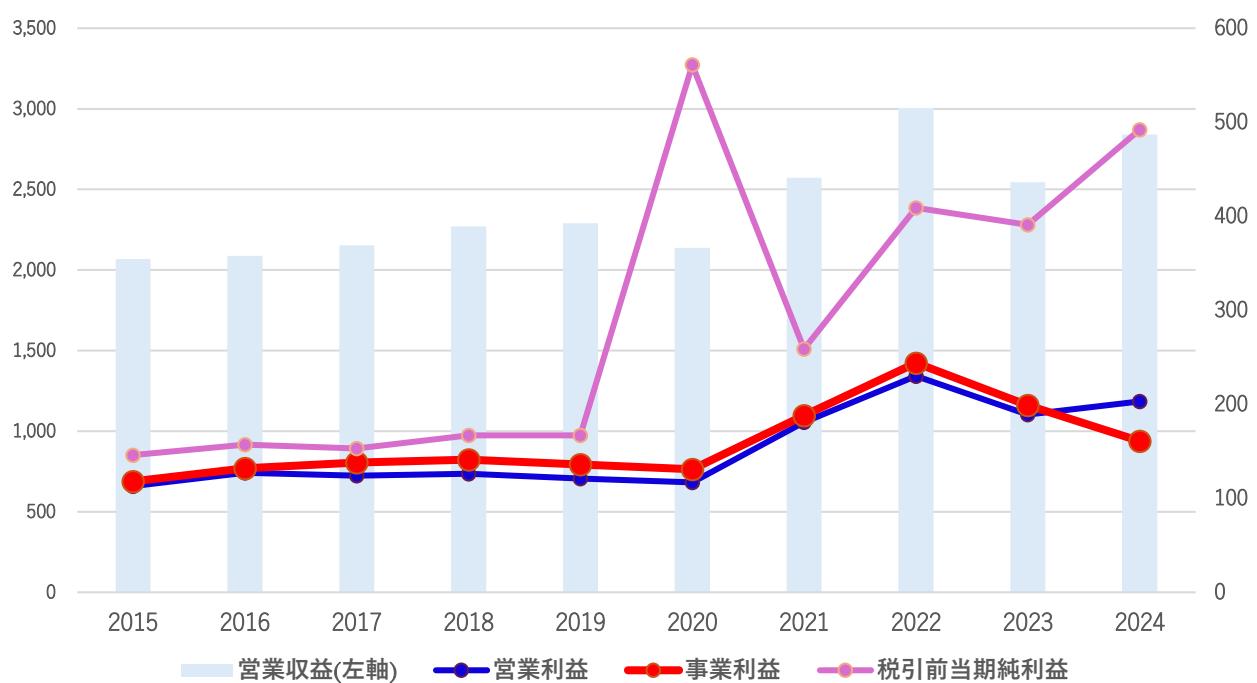
## 事業部門別営業収益推移（2015年度～2024年度）

(単位：億円)



## 利益推移（2015年度～2024年度）

(単位：億円)



## 三菱倉庫グループの沿革

1887年	三菱為替店の倉庫業務を継承し、有限会社東京倉庫会社を設立	
1907年	港湾	神戸港で海運貨物の海陸一貫取扱体制を確立（のちの港湾運送事業）
1918年	三菱倉庫株式会社に商号変更	
1931年	倉庫・陸上運送	東京・江戸橋（現・日本橋）で我が国初のトランクルームサービスを開始
1962年	不動産	東京・深川にコンピューター・倉庫・住宅の複合賃貸ビルを建設
1963年	倉庫・陸上運送	自動車運送事業に本格進出
1968年	不動産	不動産事業に本格進出
1970年	国際輸送	米国・カリフォルニア州に倉庫会社設立
1973年	国際輸送	国際部を設置し、国際一貫輸送業務の拡大を本格化
1980～1990年代	国際輸送	香港、タイ、中国、インドネシア、オランダ等各国に拠点を拡大
2006年	不動産	横浜ベイクォーター開業
2010年	倉庫・陸上運送	富士物流グループを連結子会社化
2014年	不動産	日本橋ダイヤビルディング竣工（旧本社ビル・江戸橋倉庫ビルを建替え）
2023年	倉庫 国際	米国及び英国のCavalier Logisticsグループを連結子会社化

## 会社概要

会社名	三菱倉庫株式会社
本社所在地	東京都中央区日本橋1-19-1
代表者	代表取締役 社長 斎藤 秀親
設立年月日	1887年4月15日
資本金	22,393,986,570円（2025年3月末）
上場取引所	東京証券取引所プライム市場（証券コード 9301）
連結子会社	50社（2025年3月末）
従業員数	5,004名（2025年3月末・連結）



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。