

平成25年3月期 決算ハイライト

三菱地所株式会社

●2013年3月期 連結業績概要

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2013/3 実績	2012/3 実績	増減	増減率	2013/3 予想 (13/2/7 発表)
ビル事業	442,748	510,850	△ 68,102	△ 13.3 %	479,000
住宅事業	315,351	342,823	△ 27,472	△ 8.0 %	315,000
都市開発事業	50,278	55,809	△ 5,530	△ 9.9 %	37,000
海外事業	60,892	42,108	18,783	44.6 %	46,000
営業収益	927,157	1,013,069	△ 85,911	△ 8.5 %	934,000
ビル事業	107,667	146,007	△ 38,339	△ 26.3 %	127,000
住宅事業	2,317	4,792	△ 2,475	△ 51.6 %	8,000
都市開発事業	11,180	1,609	9,570	594.8 %	2,000
海外事業	8,371	8,020	350	4.4 %	8,000
営業利益	118,349	146,299	△ 27,949	△ 19.1 %	134,000
経常利益	92,381	120,665	△ 28,283	△ 23.4 %	105,000
当期純利益	45,507	56,512	△ 11,004	△ 19.5 %	50,000
EBITDA	200,587	222,885	△ 22,298	△ 10.0 %	215,500

<要旨>

【全 体】2013/3の業績は、2012/3比で減収減益。全般的に市況は好転しているものの、これが業績に反映されるには1~2年のタイムラグがあることが要因。各セグメントにおける2012/3比増減の要因は下記の通り。

【ビル事業】減収減益の主な要因は、前期に行った大型の物件売却の反動、及び既存ビルの減額改定等の影響。尚、2013/3に想定していた物件売却は翌期に繰り延べとなっている。

（空室率）2013/3の空室率は需要が想定以上に堅調であったこと等から、予想公表値に対して大幅に改善。

全国全用途 3.98% （【13/2/7予想】4.5%、【2012/3】3.58%）

丸の内事務所 3.66% （【2012/3】2.42%）

（平均賃料）2013/3の平均賃料は、単価重視の営業に伴う新規ビルのリーシングの遅れ等により、想定に対して若干の未達。

全国全用途 23,850円/坪月 （【13/2/7予想】24,000円/坪月）

【住宅事業】2013/2/7公表予算に対して、営業利益が未達となった主な要因は、特定の郊外・地方物件で棚卸評価損を計上したこと等による。分譲マンションの販売状況は、高価格帯を含めて好調。

【都市開発】減収増益の主な要因は、前期の物件売却収入の反動減による減収と今期物件売却益の増加。収益用不動産への投資需要は旺盛であり、売買市場は好調に推移している。

【海外事業】営業利益は概ね横ばいで推移している。

●2014年3月期 連結業績見直し

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2014/3 予想	2013/3 実績	増減	増減率
ビル事業	509,000	442,748	66,252	15.0 %
住宅事業	390,000	315,351	74,649	23.7 %
都市開発事業	35,000	50,278	△ 15,278	△ 30.4 %
海外事業	77,000	60,892	16,108	26.5 %
営業収益	1,070,000	927,157	142,843	15.4 %
ビル事業	117,000	107,667	9,333	8.7 %
住宅事業	27,000	2,317	24,683	1065.3 %
都市開発事業	5,000	11,180	△ 6,180	△ 55.3 %
海外事業	20,000	8,371	11,629	138.9 %
営業利益	160,000	118,349	41,651	35.2 %
経常利益	122,000	92,381	29,619	32.1 %
当期純利益	58,000	45,507	12,493	27.5 %
EBITDA	242,000	200,587	41,413	20.6 %

<要旨>

【全体】2014/3の業績は、中期経営計画の目標（営業利益：1,850億円）を下回るものの、2013/3比で大幅増収増益を見込む。各セグメントにおける2013/3比増減の要因は下記の通り。

【ビル事業】増収増益を見込む主な要因は、物件売却収入・利益の増加、及び新規物件稼働に伴う賃貸収入・利益の増加等。新規ビルのリーシングは順調に進展しており、拡張移転等の事例も出てきている。

（空室率）2014/3の全国全用途空室率予想は6.0%。2013/3比で+2.02%となる理由は、一部の新規ビルに残る空室の影響によるものであり、当該ビルを除いたベースではほぼ横ばいを想定。新規ビルの稼働率についても、引き合いは着実に増えている。

（平均賃料）2014/3の全国全用途平均賃料は、横ばいの24,000円/月坪を見込む。

【住宅事業】増収増益を見込む主な要因は、分譲マンションの売上計上戸数の増加等。期初時点で年間売上計上見込みである2,880億円の内、既に約50%の契約を確認しており、中期経営計画に対して概ね想定通りに進捗する見直し。

【都市開発】減収減益を見込む主な要因は、物件売却の減少による反動減等。中期経営計画に対しては想定通りに推移している。

【海外事業】増収増益を見込む主な要因は、物件売却収入・利益の増加、円安による為替の影響。

注意事項

本資料および決算短信、FACT BOOKに記載される業績予想に関しましては、発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得る事を、ご承知おき下さい。

決算短信、FACT BOOKは当社HPよりご参照ください。

◇決算短信 <http://www.mec.co.jp/j/investor/irlibrary/tanshin/index.html>

◇FACT BOOK <http://www.mec.co.jp/j/investor/irlibrary/fact/index.html>

以上