

## 2021年3月期 第2四半期 決算ハイライト

三菱地所株式会社

## ●2021年3月期第2四半期決算 連結業績概要

 単位:百万円  
 (百万円未満切り捨て)

	2021/3-2Q 実績	2020/3-2Q 実績	増減	増減率	2021/3 予想 (2020/11/11 公表)
コマーシャル不動産事業	325,885	331,055	△ 5,170	△ 1.6%	674,000
住宅事業	142,741	149,168	△ 6,427	△ 4.3%	320,000
海外事業	34,478	30,278	4,199	13.9%	88,000
<b>営業収益</b>	<b>527,312</b>	<b>535,226</b>	<b>△ 7,914</b>	<b>△ 1.5%</b>	<b>1,142,000</b>
コマーシャル不動産事業	92,656	90,019	2,637	2.9%	169,000
住宅事業	6,571	3,436	3,135	91.2%	12,000
海外事業	12,033	10,487	1,546	14.7%	29,000
<b>営業利益</b>	<b>98,072</b>	<b>92,276</b>	<b>5,795</b>	<b>6.3%</b>	<b>191,000</b>
<b>経常利益</b>	<b>91,618</b>	<b>81,083</b>	<b>10,535</b>	<b>13.0%</b>	<b>175,000</b>
<b>親会社株主に帰属する 四半期純利益</b>	<b>50,939</b>	<b>48,078</b>	<b>2,860</b>	<b>6.0%</b>	<b>110,000</b>
<b>EBITDA</b>	<b>145,354</b>	<b>139,820</b>	<b>5,534</b>	<b>4.0%</b>	<b>293,800</b>

## &lt;要旨&gt;

## 【全 体】

2021/3-2Qの業績は、前年同期比で減収増益。新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、商業施設及びホテル事業の利益が大きく落ち込んだが、新規オフィスビルの通期稼働及び既存ビルでの賃料増額改定等によるビル賃貸利益の増加のほか、オフィスビルや物流施設の売却益の増加等により増益となった。減収の主要因は、商業施設の賃貸収益およびホテル収益の減少。

なお、緊急事態宣言期間中に休館対応等を実施した商業施設やホテル等の施設については、休館対応等の期間における一部費用約57億円を営業原価から特別損失に振り替えて計上しているが、当該調整による影響を除外しても営業利益は前期並みを維持している。

各セグメントにおける前年同期比増減の主な要因は下記の通り。

## 【コマーシャル不動産事業】

前年同期比減収増益。オフィスビルでは、新規ビルの通期稼働や既存ビルでの賃料増額改定等により賃貸収入・賃貸利益が増加した。一方、商業施設やホテルでは、新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言期間中は休館対応を実施するなど、期間を通して店舗売上や稼働率が前年を大きく下回ったことにより、収入、利益とも大幅に減少した。これらにより、セグメント全体としてのインカムゲインは減少した。

キャピタルゲインは、オフィスビル及び大型物流施設の売却益計上により大幅に増加した。

## &lt;オフィスビル&gt;

新規ビル（四谷タワー等）の通期稼働及び既存ビル空室の埋め戻しや賃料増額改定等により、賃貸収入・賃貸利益が増加。

(空室率) 全国全用途及び丸の内事務所ともほぼ横ばいで推移。期末の予想に変更はない。

(平均賃料) 新規ビルにおける賃料発生及び既存ビルの賃料改定等の影響により上昇した。期末の予想に変更はない。

		2020/3 実績	2020/6 実績	2020/9 実績	2021/3 予想 (2020/11/11公表)
空室率	全国全用途	1.07%	1.13%	1.12%	2.0%
	丸の内事務所	0.69%	0.66%	0.63%	
平均賃料(全国全用途)		27,177 円/月坪	27,361 円/月坪	27,724 円/月坪	28,000 円/月坪

#### <アウトレットモール等商業施設>

緊急事態宣言期間中の休館対応や来館者数の減少等による店舗売上の減少等により、賃貸収入・賃貸利益とも大幅に減少。

#### <ホテル>

緊急事態宣言期間中の休館対応や稼働率低迷等により、事業収支が大幅に悪化。

#### 【住宅事業】

前年同期比減収増益。国内分譲マンション事業では、新型コロナウイルス感染症拡大の影響ともなう販売活動の一時休止等の影響もあり売上計上戸数および売上は減少したが、粗利益率の改善により利益は増加した。国内賃貸マンション等の売却によるキャピタルゲインは増加した。

#### 【海外事業】

前年同期比増収増益。キャピタルゲインは減少の一方、リニューアルが完了した米国基幹オフィスビル(1271 Avenue of the Americas)の稼働率上昇やアジアでの分譲マンション事業利益の増加等によりインカムゲインが増加した。

#### ●2021年3月期 連結業績見通し

前回予想は2020年5月14日公表値です。

単位:百万円  
(百万円未満切り捨て)

	2021/3 今回予想	2021/3 前回予想	増減	増減率
コマーシャル不動産事業	674,000	674,000	0	0.0%
住宅事業	320,000	320,000	0	0.0%
海外事業	88,000	88,000	0	0.0%
<b>営業収益</b>	<b>1,142,000</b>	<b>1,142,000</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
コマーシャル不動産事業	169,000	163,000	6,000	3.7%
住宅事業	12,000	12,000	0	0.0%
海外事業	29,000	29,000	0	0.0%
<b>営業利益</b>	<b>191,000</b>	<b>185,000</b>	<b>6,000</b>	<b>3.2%</b>
<b>経常利益</b>	<b>175,000</b>	<b>169,000</b>	<b>6,000</b>	<b>3.6%</b>
親会社株主に帰属する 当期純利益	110,000	110,000	0	0.0%
EBITDA	293,800	289,800	4,000	1.4%

<要旨>

2020年5月14日の当初公表数値に、その後特別損失として計上された「新型コロナウイルス対応による損失」、「投資有価証券評価損」および法人税等の減少見通しを反映。なお、「新型コロナウイルス対応による損失」は、当初公表数値における営業原価の一部を特別損失に切り出して計上したものの。

これらの修正の結果、営業利益は約60億円改善し、親会社株主に帰属する当期純利益は変更なし。通期の1株当たり配当額も期初予想の25円から変更なし。

**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。

◇<https://www.mec.co.jp/j/investor/irlibrary/materials/index.html>

以 上