

2022年3月期 第3四半期 決算ハイライト

三菱地所株式会社

●ハイライト

- ・当期3Qの営業利益は、キャピタルゲインの増加等により前年同期比で24%の増益。
- ・通期の業績予想を上方修正。営業利益、親会社株主に帰属する純利益とも過去最高の見込み。
- ・配当予想も上方修正。通期の1株当たり配当を33円から36円に3円増額。
- ・ROEは8%を回復の見通し。

●2022年3月期第3四半期決算 連結業績概要

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2022/3-3Q 実績	2021/3-3Q 実績	増減	増減率	2022/3 予想 (2022/2/10公表)
コマーシャル不動産事業	566,929	481,831	85,098	17.7%	767,000
住宅事業	214,133	206,086	8,046	3.9%	384,000
海外事業	73,958	53,281	20,676	38.8%	117,000
投資マネジメント事業	23,973	14,537	9,436	64.9%	48,000
営業収益	904,570	777,883	126,686	16.3%	1,361,000
コマーシャル不動産事業	143,590	131,355	12,234	9.3%	189,000
住宅事業	8,218	6,972	1,245	17.9%	30,000
海外事業	28,969	20,214	8,754	43.3%	55,000
投資マネジメント事業	11,099	2,642	8,457	320.1%	28,000
営業利益	172,340	139,477	32,862	23.6%	280,000
経常利益	150,760	139,465	11,294	8.1%	254,000
法人税等	44,454	34,391	10,063	29.3%	77,000
非支配株主に帰属する 四半期純利益	14,712	7,417	7,294	98.3%	23,000
親会社株主に帰属する 四半期純利益	87,142	88,782	△ 1,639	△ 1.8%	155,000
EBITDA	249,580	222,604	26,976	12.1%	380,000

<要旨>

【全 体】

2022/3-3Qの業績は、営業収益・営業利益・経常利益が前年同期比大幅増加。主要因は、キャピタルゲインの増加、常盤橋タワー稼働、商業施設・ホテルの回復、投資マネジメント事業のフィー収入増加。親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期比微減。法人税等の反動増及び投資マネジメント事業のフィー収入増加に伴う非支配株主利益の増加による。

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】

キャピタルゲイン・インカムゲイン共に増加し、前年同期比増収増益。

キャピタルゲインはオフィスビル・物流施設等の売却により大幅に増加。インカムゲインは前年同期比22億円増加し、前期1Qに商業施設やホテルの休館中の費用57億円を営業費用から切り出し特別損失として計上したことの反動による影響を除くと、約80億円の改善。

オフィスビルは、新規ビルの賃貸収入・利益増加に加え、既存ビルでの原状回復工事費相当額の前倒し計上等により増収増益となった。

商業施設やホテルでは、上期は緊急事態宣言の長期化の影響を受けたが、3Qは緊急事態宣言解除・感染者数の減少により需要が回復し、期間を通した収益は前年同期比で改善。

<オフィスビル>

新規ビルは、6月に竣工した常盤橋タワーの稼働等により賃貸収入・利益が増加。既存ビルは、閉館予定ビルの賃料収入減少による収益の剥落の影響があった一方、原状回復工事費相当額等の前倒し計上等により、賃貸収入・利益ともに前年同期比増加。

(空室率) 全国全用途、丸の内事務所共に、期初から織込み済の空室発生により上昇。全国全用途の期末予想は、オフィスリーシング市場が引き続きスローな状況であることを反映し、期初予想の3.0%から3.5%に変更。

(平均賃料) 常盤橋タワーの稼働及び既存ビルの賃料増額改定、複合商業の歩合賃料回復等により上昇した。期末の予想に変更はない。

		2021/3 実績	2021/9 実績	2021/12 実績	2022/3予想 (2022/2/10公表)
空室率	全国全用途	2.35%	3.18%	3.54%	3.5%
	丸の内事務所	2.50%	3.27%	3.85%	
平均賃料(全国全用途)		27,793 円/月坪	28,282 円/月坪	28,341 円/月坪	28,500 円/月坪

<アウトレットモール等商業施設>

1Qは緊急事態宣言に伴う一部アウトレットモール等での休館、2Qは天候不良や新型コロナウイルス感染者数増加の影響を受けたが、3Qは緊急事態宣言解除・感染者数減少により収益が回復。期間を通した収益は前年同期比改善。

<ホテル>

上期は緊急事態宣言の長期化により宿泊需要の低迷が続いたが、3Qは緊急事態宣言解除・感染者数減少により需要が回復。期間を通した収益は前年同期比改善。

【住宅事業】

前年同期比増収増益。国内分譲マンション事業では、売上計上戸数は減少した一方、粗利益率の改善や経費削減により増益。修正後の今期売上予想の99.6%が契約済。

【海外事業】

前年同期比増収増益。米国の物流施設の売却によるキャピタルゲインの大幅増加が主要因。

【投資マネジメント事業】

前年同期比増収増益。米国でファンド運用資産の時価上昇に伴う成功報酬が計上されたことが主要因。但し、当該成功報酬は非支配株主である運用会社従業員等への分配があり、親会社株主に帰属する四半期純利益への寄与は限定的。

●2022年3月期 連結業績見通し

前回予想は2021年5月13日公表値。

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2022/3 今回予想	2022/3 前回予想	増減	増減率
コマーシャル不動産事業	767,000	787,000	△ 20,000	△ 2.5%
住宅事業	384,000	373,000	11,000	2.9%
海外事業	117,000	96,000	21,000	21.9%
投資マネジメント事業	48,000	23,000	25,000	108.7%
営業収益	1,361,000	1,326,000	35,000	2.6%
コマーシャル不動産事業	189,000	194,000	△ 5,000	△ 2.6%
住宅事業	30,000	24,000	6,000	25.0%
海外事業	55,000	42,000	13,000	31.0%
投資マネジメント事業	28,000	7,000	21,000	300.0%
営業利益	280,000	245,000	35,000	14.3%
経常利益	254,000	220,000	34,000	15.5%
法人税等	77,000	65,000	12,000	18.5%
非支配株主に帰属する 当期純利益	23,000	11,000	12,000	109.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	155,000	142,000	13,000	9.2%
EBITDA	380,000	344,000	36,000	10.5%

<要旨>

前回公表値から大幅に上方修正の上、増配を見込む。営業収益・営業利益・親会社株主に帰属する当期純利益共に過去最高となり、ROEは8%を回復の見通し。

営業利益は350億円増加。海外キャピタルゲインの増加、投資マネジメント事業における成功報酬の増加、国内分譲マンション事業の増益等による。コマーシャル不動産事業は緊急事態宣言の長期化に伴う商業施設及びホテルの事業環境の悪化等により、前回予想比で50億円の減益を見込む。

親会社株主に帰属する当期純利益は130億円増加。これに伴い、通期の1株当たり配当額を期初予想の33円から36円に3円増額。

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