

2022年3月期 決算ハイライト

三菱地所株式会社

●ハイライト

- ・2022/3期の業績は営業利益、親会社株主に帰属する純利益とも過去最高。通期の1株当たり配当額も36円と過去最高となりROEも8%を回復。
- ・2023/3期の業績も、キャピタルゲインの増加や商業施設・ホテルの各種制限の緩和に伴う回復により、営業利益、親会社株主に帰属する純利益ともに2期連続過去最高の見通し。通期の1株当たり配当も2期連続過去最高の38円となる見通し。

●2022年3月期決算 連結業績概要

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2022/3 実績	2021/3 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	760,658	672,441	88,216	13.1%	767,000
住宅事業	380,959	362,755	18,204	5.0%	384,000
海外事業	121,234	114,457	6,776	5.9%	117,000
投資マネジメント事業	46,702	22,199	24,503	110.4%	48,000
営業収益	1,349,489	1,207,594	141,894	11.8%	1,361,000
コマーシャル不動産事業	189,909	180,775	9,133	5.1%	189,000
住宅事業	30,173	24,068	6,104	25.4%	30,000
海外事業	55,816	37,932	17,884	47.1%	55,000
投資マネジメント事業	26,537	5,966	20,570	344.8%	28,000
営業利益	278,977	224,394	54,583	24.3%	280,000
経常利益	253,710	210,965	42,744	20.3%	254,000
法人税等	70,889	54,195	16,693	30.8%	77,000
非支配株主に帰属する 当期純利益	27,718	11,414	16,303	142.8%	23,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	155,171	135,655	19,516	14.4%	155,000
EBITDA	381,434	331,821	49,613	15.0%	380,000

<要旨>

【全 体】

2022/3期の業績は、営業利益・親会社株主に帰属する純利益共に前期比大幅増加。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。

各セグメントにおける前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】

キャピタルゲインの増加により、前期比増収増益。

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期に商業施設やホテルの休館中の費用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50億円の改善。

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、上期の緊急事態宣言の長期化や、4Qの蔓延防止措置発令により改善幅は限定的となった。

<オフィスビル>

新規ビルは、2021年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・利益ともに前期比増加。

(空室率) 全国全用途、丸の内事務所共に、2021年12月末から2022年3月末にかけては、リーシングの進捗により空室率は改善。

(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等により前期比で上昇した。

		2021/3 実績	2021/9 実績	2021/12 実績	2022/3 実績
空室率	全国全用途	2.35%	3.18%	3.54%	3.29%
	丸の内事務所	2.50%	3.27%	3.85%	3.33%
平均賃料(全国全用途)		27,793 円/月坪	28,282 円/月坪	28,341 円/月坪	28,228 円/月坪

<アウトレットモール等商業施設>

全体としては回復傾向も、1Qの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、4Qの蔓延防止措置発令等により、一定の影響があった。

<ホテル>

上期の緊急事態宣言の長期化及び4Qでの蔓延防止措置発令やインバウンド客の減少により、回復は限定的。

【住宅事業】

前期比増収増益。国内分譲マンション事業は好調な販売進捗や粗利益率の改善・経費削減により増益。

【海外事業】

前期比増収増益。米国の物流施設やベトナム・ハノイのオフィスビル売却等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インセンティブフィーが計上されたことやAUM拡大に伴うフィーの増加等が要因。但し、当該インセンティブフィー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純利益への寄与は限定的。

●2023年3月期 連結業績見通し

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2023/3 予想	2022/3 実績	増減	増減率
コマーシャル不動産事業	788,000	760,658	27,342	3.6%
住宅事業	345,000	380,959	△ 35,959	△ 9.4%
海外事業	205,000	121,234	83,766	69.1%
投資マネジメント事業	35,000	46,702	△ 11,702	△ 25.1%
営業収益	1,416,000	1,349,489	66,511	4.9%
コマーシャル不動産事業	182,000	189,909	△ 7,909	△ 4.2%
住宅事業	27,000	30,173	△ 3,173	△ 10.5%
海外事業	94,000	55,816	38,184	68.4%
投資マネジメント事業	13,000	26,537	△ 13,537	△ 51.0%
営業利益	291,000	278,977	12,023	4.3%
経常利益	271,000	253,710	17,290	6.8%
法人税等	76,000	70,889	5,111	7.2%
非支配株主に帰属する 当期純利益	14,000	27,718	△ 13,718	△ 49.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	165,000	155,171	9,829	6.3%
EBITDA	395,000	381,434	13,566	3.6%

<要旨>

【全 体】2023/3期の業績は、海外でのキャピタルゲイン大幅増加や、ホテルや商業施設における各種制限の緩和に伴う需要の回復により、営業利益、親会社株主に帰属する純利益ともに2期連続過去最高の見通し。通期の1株当たり配当も2期連続過去最高の38円となる見通し。各セグメントにおける2022/3期比増減の要因は以下の通り。

【コマーシャル不動産事業】

<オフィスビル>

常盤橋タワーの通期稼働により新規ビルの賃貸利益が増加する一方、再開発に向けた閉館を予定するビルの賃料収入や、原状回復費相当額収入等が減少する見込み。

(空室率) 2023/3末の全国全用途空室率は3.5%程度を見込む。

(平均賃料) 2023/3末の全国全用途平均賃料は、常盤橋タワーの寄与、既存ビルの平均賃料の上昇、複合商業の回復等により、引き続き上昇し29,000円/月坪程度を見込む。

<アウトレットモール等商業施設>

各種制限の緩和により、賃貸収入・賃貸利益とも増加を見込む。

<ホテル>

各種制限の緩和による国内需要の回復を中心に、収益の改善を見込む。

【住宅事業】

国内分譲マンション事業は分譲戸数減により収益・利益が減少するものの、賃貸マンション等のキャピタルゲインは大幅増加を見込む。

【海外事業】

ロンドンのセントラルセントジャイルスや米国物流施設等の売却によるキャピタルゲインの大幅増加等により増益を見込む。

【投資マネジメント事業】

前期のインセンティブフィーの反動により減収・減益となるものの、順調なAUM拡大に伴い、インセンティブフィー以外の利益は増加。

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