

2023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

<業績>

- ・2023/3期-3Qの業績は営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益とも過去最高。
- ・増益の主な要因は、海外におけるキャピタルゲインの大幅増益及び商業施設・ホテルの回復。
- ・業績予想について、セグメントごとの利益想定を一部変更。営業利益、親会社株主に帰属する当期純利益に変更はなし。
- ・丸の内の空室率については、リーシング進捗により2Q末(4.42%)から3Q末(3.62%)にかけて改善。

●2023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)

| | 2023/3-3Q 実績 | 2022/3-3Q 実績 | 増減 | 増減率 | 2023/3 予想 (2023/2/9公表) |
|----------------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|---------------------------|
| コマーシャル不動産事業 | 516,037 | 566,929 | △ 50,892 | △ 9.0% | 793,000 |
| 住宅事業 | 200,374 | 214,133 | △ 13,758 | △ 6.4% | 350,000 |
| 海外事業 | 121,694 | 73,958 | 47,736 | 64.5% | 175,000 |
| 投資マネジメント事業 | 41,127 | 23,973 | 17,153 | 71.6% | 32,000 |
| 営業収益 | 906,324 | 904,570 | 1,754 | 0.2% | 1,393,000 |
| コマーシャル不動産事業 | 121,913 | 143,590 | △ 21,676 | △ 15.1% | 182,000 |
| 住宅事業 | 10,137 | 8,218 | 1,918 | 23.3% | 32,000 |
| 海外事業 | 69,178 | 28,969 | 40,208 | 138.8% | 90,000 |
| 投資マネジメント事業 | 19,382 | 11,099 | 8,283 | 74.6% | 10,000 |
| 営業利益 | 200,012 | 172,340 | 27,672 | 16.1% | 291,000 |
| 経常利益 | 183,004 | 150,760 | 32,244 | 21.4% | 267,000 |
| 法人税等 | 45,458 | 44,454 | 1,003 | 2.3% | 76,000 |
| 非支配株主に帰属する 四半期純利益 | 20,167 | 14,712 | 5,455 | 37.1% | 14,000 |
| 親会社株主に帰属する 四半期純利益 | 102,809 | 87,142 | 15,666 | 18.0% | 165,000 |
| EBITDA | 280,190 | 249,580 | 30,610 | 12.3% | 395,000 |

<要旨>

【全 体】

2023/3期-3Qの業績は、営業収益・営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益共に前年同期比増益となり、それぞれ3Qとして過去最高。主要因は、キャピタルゲインの増加、商業施設・ホテルの回復。

【コマーシャル不動産事業】

キャピタルゲインの減少により、前年同期比減収・減益。

キャピタルゲインは前年に大型オフィスの売却があったことの反動により減少。

インカムゲインは、商業施設・ホテルは各種制限の緩和に伴う回復による収益改善に対し、閉館予定ビルの賃料収入減少や原状回復工事費相当額収入の反動減等により減益。

<オフィスビル>

新規ビルは、常盤橋タワーの貢献により賃貸収入・利益が増加。既存ビルは、閉館予定ビルの賃料収入や原状回復工事費相当額収入の反動減等により、賃貸収入・利益ともに前年同期比減少。

(空室率) 全国全用途、丸の内事務所共に、2022年9月末から2022年12月末にかけて改善。新規契約は順調に進捗しており、期末想定に向けて順調に進捗。

(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、2022年9月末比で大幅に上昇した。

| | | 2022/3 実績 | 2022/9 実績 | 2022/12 実績 | 2023/3予想 (2022/5/12公表) |
|-------------|--------|--------------|--------------|---------------|---------------------------|
| 空室率 | 全国全用途 | 3.29% | 4.50% | 4.37% | 3.5% |
| | 丸の内事務所 | 3.33% | 4.42% | 3.62% | |
| 平均賃料(全国全用途) | | 28,228 円/月坪 | 28,585 円/月坪 | 29,384 円/月坪 | 29,000 円/月坪 |

<アウトレットモール等商業施設>

各種制限の緩和に伴い、前年同期比増収増益。通期予想に向けて順調に進捗。

<ホテル>

各種制限の緩和に伴い、前年同期比で収益改善。通期予想に向けて順調に進捗。

【住宅事業】

前年同期比減収増益。国内分譲マンションは、当期計上予定売上の93.7%が契約済みであり通期予想に向けて順調に進捗。またキャピタルゲインは賃貸マンションの売却により増益。

【海外事業】

前年同期比大幅増収増益。ロンドンのオフィスビル、Central St. Giles や米国物流施設の売却等によるキャピタルゲインの大幅増益が要因。

【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。但し期末に向けて運用資産の時価評価低下に伴いインセンティブフィーが減るため、通期予想は下方修正。一方でインセンティブフィーは、大半が非支配株主へ分配されるため、親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益への影響は限定的。

●2023年3月期 連結業績見通し

前回予想は2022年5月12日公表値。

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

| | 2023/3 今回予想 | 2023/3 前回予想 | 増減 | 増減率 |
|---------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| コマーシャル不動産事業 | 793,000 | 788,000 | 5,000 | 0.6% |
| 住宅事業 | 350,000 | 345,000 | 5,000 | 1.4% |
| 海外事業 | 175,000 | 205,000 | △ 30,000 | △ 14.6% |
| 投資マネジメント事業 | 32,000 | 35,000 | △ 3,000 | △ 8.6% |
| 営業収益 | 1,393,000 | 1,416,000 | △ 23,000 | △ 1.6% |
| コマーシャル不動産事業 | 182,000 | 182,000 | 0 | 0.0% |
| 住宅事業 | 32,000 | 27,000 | 5,000 | 18.5% |
| 海外事業 | 90,000 | 94,000 | △ 4,000 | △ 4.3% |
| 投資マネジメント事業 | 10,000 | 13,000 | △ 3,000 | △ 23.1% |
| 営業利益 | 291,000 | 291,000 | 0 | 0.0% |
| 経常利益 | 267,000 | 271,000 | △ 4,000 | △ 1.5% |
| 法人税等 | 76,000 | 76,000 | 0 | 0.0% |
| 非支配株主に帰属する 当期純利益 | 14,000 | 14,000 | 0 | 0.0% |
| 親会社株主に帰属する 当期純利益 | 165,000 | 165,000 | 0 | 0.0% |
| EBITDA | 395,000 | 395,000 | 0 | 0.0% |

<要旨>

営業利益及び親会社株主に帰属する当期純利益に変更なし。

国内分譲マンション事業の増益等により住宅事業が改善、一方で海外事業は売却案件の期ずれ、投資マネジメント事業は運用資産の時価評価減少に伴うインセンティブフィーの減額により悪化。尚、今回の予想修正に関しては、PLのみ修正を行っております。

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/ir/library/>

以 上