

2023年3月期 決算ハイライト

三菱地所株式会社

●ハイライト

<業績>

- ・2023/3期の業績は営業収益、営業利益、親会社株主に帰属する当期純利益とも過去最高。
- ・丸の内の空室率は大幅に改善し、2.43%。(2023年3月)
- ・2024/3期の業績は、親会社株主に帰属する当期純利益が3期連続過去最高の見通し。通期の1株当たり配当も3期連続過去最高の40円(前期比+2円)となる見通し。

●2023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)

	2023/3 実績	2022/3 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	777,424	760,658	16,766	2.2%	793,000
住宅事業	346,419	380,959	△ 34,540	△ 9.1%	350,000
海外事業	176,130	121,234	54,896	45.3%	175,000
投資マネジメント事業	35,878	46,702	△ 10,824	△ 23.2%	32,000
営業収益	1,377,827	1,349,489	28,337	2.1%	1,393,000
コマーシャル不動産事業	188,852	189,909	△ 1,057	△ 0.6%	182,000
住宅事業	35,037	30,173	4,863	16.1%	32,000
海外事業	89,400	55,816	33,583	60.2%	90,000
投資マネジメント事業	8,054	26,537	△ 18,483	△ 69.6%	10,000
営業利益	296,702	278,977	17,724	6.4%	291,000
経常利益	271,819	253,710	18,108	7.1%	267,000
法人税等	70,634	70,889	△ 255	△ 0.4%	76,000
非支配株主に帰属する 当期純利益	16,924	27,718	△ 10,793	△ 38.9%	14,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	165,343	155,171	10,171	6.6%	165,000
EBITDA	402,221	381,434	20,787	5.4%	395,000

<要旨>

【全体】

2023/3期業績は、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前年同期比増益、過去最高。主要因は、海外での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】

インカムゲイン、キャピタルゲイン共に、営業利益は前期比で横ばい。

キャピタルゲインは第4四半期に大型オフィスビルなど様々なアセットの売却が進み、前年同期比横ばいとなった。

インカムゲインは、商業施設・ホテルの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、前年同期比横ばいとなった。

<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・利益ともに前期比減少。

(空室率) 全国全用途、丸の内事務所共に、新規契約の反映により、2022年12月末から2023年3月末にかけて大幅に改善。

(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。

		2022/3 実績	2022/9 実績	2022/12 実績	2023/03 実績
空室率	全国全用途	3.29%	4.50%	4.37%	3.73%
	丸の内事務所	3.33%	4.42%	3.62%	2.43%
平均賃料(全国全用途)		28,228 円/月坪	28,585 円/月坪	29,384 円/月坪	29,221 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、前期比増収増益。

<ホテル>

各種制限の緩和に伴い、前期比で収益改善。

【住宅事業】

前期比減収増益。国内分譲マンション事業において分譲戸数が前期から減ったことにより減収となった一方、賃貸マンションなどの売却によるキャピタルゲインの増加により増益。

【海外事業】

前期比増収増益。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】

前期比減収減益。前年度計上したインセンティブフィーの反動減が要因。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純利益への影響は限定的。

● 2024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)

	2024/3 予想	2023/3 実績	増減	増減率
コマーシャル不動産事業	836,000	777,424	58,576	7.5%
住宅事業	381,000	346,419	34,581	10.0%
海外事業	158,000	176,130	△ 18,130	△ 10.3%
投資マネジメント事業	43,000	35,878	7,122	19.9%
営業収益	1,469,000	1,377,827	91,173	6.6%
コマーシャル不動産事業	188,000	188,852	△ 852	△ 0.5%
住宅事業	36,000	35,037	963	2.7%
海外事業	54,000	89,400	△ 35,400	△ 39.6%
投資マネジメント事業	12,000	8,054	3,946	49.0%
営業利益	264,000	296,702	△ 32,702	△ 11.0%
経常利益	232,000	271,819	△ 39,819	△ 14.6%
法人税等	79,000	70,634	8,366	11.8%
非支配株主に帰属する 当期純利益	13,000	16,924	△ 3,924	△ 23.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	166,000	165,343	657	0.4%
EBITDA	374,500	402,221	△ 27,721	△ 6.9%

<要旨>

【全 体】2024/3期の業績は、コマーシャル不動産事業におけるキャピタルゲインの増加、商業施設・ホテルの回復、国内分譲マンション戸数増加の一方で、海外でのキャピタルゲインが減少し、営業利益は前期比減益となる見込み。一方で、特別損益の改善により親会社株主に帰属する純利益は、3期連続過去最高の見通し。通期の1株当たり配当も3期連続過去最高の40円（前期比+2円）となる見通し。各セグメントにおける2023/3期比増減の要因は以下の通り。

【コマーシャル不動産事業】

キャピタルゲインの増加、商業施設・ホテルの回復の一方で、再開発に向けた閉館を予定するビルの賃料収入の減少等により、営業利益は横ばいを見込む。

<オフィスビル>

既存ビルについて、高単価・低空室率での推移を見込む一方、再開発に向けた閉館を予定するビルの賃料収入が減少する見込み。

（空 室 率）2024/3末の全国全用途空室率は3.5%程度を見込む。

（平均賃料）2024/3末の全国全用途平均賃料は、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収益の改善を見込む。

【住宅事業】

賃貸マンション等のキャピタルゲインは減少を見込むが、国内分譲マンション事業は分譲戸数増加により、営業利益は横ばいを見込む。

【海外事業】

前期の大型物件売却の反動に伴う海外キャピタルゲインの減少等により、減収減益を見込む。

【投資マネジメント事業】

各種フィー等の増加により、増収増益を見込む。

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