

2021年3月期 決算ハイライト

三菱地所株式会社

● 2021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)

	2021/3 実績	2020/3 実績	増減	増減率	2021/3 予想 (2021/2/10公表)
コマーシャル不動産事業	672,441	723,712	△ 51,270	△ 7.1%	678,000
住宅事業	362,755	385,538	△ 22,782	△ 5.9%	362,000
海外事業	114,457	134,175	△ 19,718	△ 14.7%	100,000
営業収益	1,207,594	1,302,196	△ 94,601	△ 7.3%	1,200,000
コマーシャル不動産事業	180,775	187,855	△ 7,079	△ 3.8%	178,000
住宅事業	24,068	24,320	△ 251	△ 1.0%	21,000
海外事業	37,932	46,156	△ 8,224	△ 17.8%	38,000
営業利益	224,394	240,768	△ 16,374	△ 6.8%	217,000
経常利益	210,965	219,572	△ 8,606	△ 3.9%	205,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	135,655	148,451	△ 12,796	△ 8.6%	130,000
EBITDA	331,821	336,784	△ 4,963	△ 1.5%	323,900

< 要旨 >

【全 体】

2021/3期の業績は、前期比で減収減益。新規オフィスビルの通期稼働や竣工、及び既存ビルでの賃料増額改定等によりビル賃貸利益は増加したが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた商業施設及びホテル事業の利益の減少、また海外事業における物件売却収入・利益の減少等により、減収減益となった。

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】

キャピタルゲインは増加した一方、新型コロナウイルス感染症拡大の影響でインカムゲインが減少し、前期比減収減益。

オフィスビルでは、新規ビルの通期稼働や竣工、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、昨年4～5月の緊急事態宣言期間中の休館対応をはじめ、新型コロナウイルス感染症拡大により利用客数が減少し、店舗売上やホテル稼働率が前年を下回り、収入、利益とも大幅に減少した。結果として、セグメント全体としてのインカムゲインは減少した。

< オフィスビル >

新規ビルは、四谷タワー等の通期稼働やみずほ丸の内タワー・丸の内テラス等の竣工、既存ビルは、賃料増額改定等により、賃貸収入・賃貸利益が増加。

(空室率) 期初から織込み済の二次空室の発生により、全国全用途、丸の内事務所とも上昇。

(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により上昇した。

		2020/3 実績	2020/9 実績	2020/12 実績	2021/3 実績
空室率	全国全用途	1.07%	1.12%	1.86%	2.35%
	丸の内事務所	0.69%	0.63%	1.73%	2.50%
平均賃料(全国全用途)		27,177 円/月坪	27,724 円/月坪	27,777 円/月坪	27,793 円/月坪

<アウトレットモール等商業施設>

昨年4～5月の緊急事態宣言期間中の休館対応や、その後の来館者数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>

昨年4～5月の緊急事態宣言期間中の休館対応や、その後の稼働率低迷等により、事業収支が大幅に悪化。

【住宅事業】

前期比減収も利益は横ばい。国内分譲マンション事業では、売上計上戸数は増加したが、首都圏郊外や地方都市での売上計上物件が多く、平均戸当たり単価の低下により減収。一方、粗利益率の上昇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減少した。

【海外事業】

前期比減収減益。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一方、前期に計上した英国での物件売却による収入・利益の反動減があった。

●2022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)

	2022/3 予想	2021/3 実績	増減	増減率
コマーシャル不動産事業	787,000	672,441	114,559	17.0%
住宅事業	373,000	362,755	10,245	2.8%
海外事業	96,000	114,457	△ 18,457	△ 16.1%
営業収益	1,326,000	1,207,594	118,406	9.8%
コマーシャル不動産事業	194,000	180,775	13,225	7.3%
住宅事業	24,000	24,068	△ 68	△ 0.3%
海外事業	42,000	37,932	4,068	10.7%
営業利益	245,000	224,394	20,606	9.2%
経常利益	220,000	210,965	9,035	4.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	142,000	135,655	6,345	4.7%
EBITDA	344,000	331,821	12,179	3.7%

<要旨>

【全体】2022/3期の業績は、新規オフィスビルの竣工や通期稼働効果、キャピタルゲインの増加に加え、ホテルや商業施設における新型コロナウイルス感染症拡大の影響の軽減も期待できることから、2021/3期比で増収増益を見込む。各セグメントにおける2021/3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＞

再開発を予定するビルで閉館に向けた賃料収入の減少等により既存ビルの賃貸利益が減少するが、新規ビルの竣工・通期稼働及びキャピタルゲインの増加により増収・増益を見込む。

(空室率) 2022/3末の全国全用途空室率は3.0%を見込む。

(平均賃料) 2022/3末の全国全用途平均賃料は、新規ビルの稼働や既存ビルの賃料増額改定により28,500円/月坪を見込む。

＜アウトレットモール等商業施設＞

新型コロナウイルス感染症拡大の影響の軽減により、賃貸収入・賃貸利益とも増加を見込む。

＜ホテル＞

新型コロナウイルス感染症拡大の影響の軽減にともなう増収により、赤字幅の縮小を見込む。

【住宅事業】国内分譲マンション事業の好調持続により収益・利益とも前期並みを見込む。

【海外事業】2021/3期に欧州ハイブリッドモデル投資に関するファンドのオープンエンドファンド化に伴う収益計上の反動減により減収となるも、キャピタルゲインの増加により増益を見込む。

●配当政策

当社は、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、業績の水準及び不動産市況等の事業環境等を総合的に勘案した適切な利益還元を努めていくことを利益配分の基本方針とし、当期および次期の配当については、連結配当性向30%程度を目処として決定する方針。

2021/3期は、中間配当金を1株につき12円、期末配当金を同18円とすることを予定していたが、決算において親会社株主に帰属する当期純利益が直近の通期業績予想から増益となったため、期末配当金は1株につき1円増配し、1株当たり19円とする予定（1株当たり年間配当金は31円）。

また、2022/3期は、今後の見通し及び上記配当方針を総合的に勘案した結果、中間配当金を1株当たり16円、期末配当金を同17円とし、1株当たり年間配当金を33円とする予定だが、連結配当性向30%程度を目処に実際の配当対象株式数に応じて1株当たり配当金を決定する。

●自己株式の取得

長期経営計画における資本政策の一環として、資本効率及び株主価値の向上を図るため、2021年4月8日開催の取締役会において、300億円の自己株式取得を決定し、同日公表済み。

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