

2021年3月期 第3四半期 決算ハイライト

三菱地所株式会社

●2021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)

	2021/3-3Q 実績	2020/3-3Q 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	481,831	488,950	△ 7,119	△ 1.5%	678,000
住宅事業	206,086	215,593	△ 9,507	△ 4.4%	362,000
海外事業	53,281	84,556	△ 31,274	△ 37.0%	100,000
営業収益	777,883	827,231	△ 49,347	△ 6.0%	1,200,000
コマーシャル不動産事業	131,355	131,848	△ 493	△ 0.4%	178,000
住宅事業	6,972	3,120	3,851	123.4%	21,000
海外事業	20,214	32,342	△ 12,127	△ 37.5%	38,000
営業利益	139,477	149,515	△ 10,037	△ 6.7%	217,000
経常利益	139,465	134,227	5,238	3.9%	205,000
親会社株主に帰属する 四半期純利益	88,782	86,646	2,135	2.5%	130,000
EBITDA	222,604	222,042	562	0.3%	323,900

<要旨>

【全 体】

2021/3-3Qの業績は、前年同期比で営業収益及び営業利益は減少、経常利益及び親会社株主に帰属する四半期純利益は増加。営業収益、営業利益については、新規オフィスビルの通期稼働及び既存ビルでの賃料増額改定等によるビル賃貸利益の増加のほか、オフィスビルや物流施設の売却益が増加したものの、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】

キャピタルゲインは、オフィスビル及び大型物流施設の売却益計上により大幅に増加したものの、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、前年同期比減収減益。オフィスビルでは、新規ビルの通期稼働や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、昨年春の緊急事態宣言期間中の休館対応を含め、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（四谷タワー等）の通期稼働及び既存ビルの賃料増額改定等により、賃貸収入・賃貸利益が増加。

（空室率）期初から織り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。また、オフィスリーシング市場でスローな状況が継続していることを反映し、全国全用途の期末予想を2.0%から2.5%に変更。

(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の影響により上昇した。期末の予想に変更はない。

		2020/3 実績	2020/9 実績	2020/12 実績	2021/3 予想 (2021/2/10公表)
空室率	全国全用途	1.07%	1.12%	1.86%	2.5%
	丸の内事務所	0.69%	0.63%	1.73%	
平均賃料(全国全用途)		27,177 円/月坪	27,724 円/月坪	27,777 円/月坪	28,000 円/月坪

<アウトレットモール等商業施設>

昨年春の緊急事態宣言期間中の休館対応や来館者数の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>

昨年春の緊急事態宣言期間中の休館対応や稼働率低迷等により、事業収支が大幅に悪化。

【住宅事業】

前年同期比減収増益。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、粗利益率の改善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増加した。

【海外事業】

前年同期比減収減益。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、前年同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。

●2021年3月期 連結業績見通し

前回予想は2020年11月11日公表値。

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2021/3 今回予想	2021/3 前回予想	増減	増減率
コマーシャル不動産事業	678,000	674,000	4,000	0.6%
住宅事業	362,000	320,000	42,000	13.1%
海外事業	100,000	88,000	12,000	13.6%
営業収益	1,200,000	1,142,000	58,000	5.1%
コマーシャル不動産事業	178,000	169,000	9,000	5.3%
住宅事業	21,000	12,000	9,000	75.0%
海外事業	38,000	29,000	9,000	31.0%
営業利益	217,000	191,000	26,000	13.6%
経常利益	205,000	175,000	30,000	17.1%
親会社株主に帰属する 当期純利益	130,000	110,000	20,000	18.2%
EBITDA	323,900	293,800	30,100	10.2%

<要旨>

新型コロナウイルス感染症拡大の影響及び物件売却の見通し等を更新し、前回公表値から上方修正。営業利益は260億円、親会社株主に帰属する当期純利益は200億円増加。

親会社株主に帰属する当期純利益の増加により、通期の1株当たり配当額を期初予想の25円から30円に5円増額。

営業利益の増加要因は、国内分譲マンション事業での販売好調、ビル賃貸事業でのコスト圧縮、国内外での物件売却益の増加等。

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