

**●2014年3月期 連結業績概要**

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2014/3 実績	2013/3 実績	増減	増減率	2014/3 予想 (14/2/5 発表)
ビル事業	484,229	442,748	41,481	9.4 %	487,000
住宅事業	403,259	315,351	87,908	27.9 %	398,000
都市開発事業	48,029	50,278	△ 2,249	△ 4.5 %	44,000
海外事業	80,366	60,892	19,473	32.0 %	82,000
<b>営業収益</b>	<b>1,075,285</b>	<b>927,157</b>	<b>148,127</b>	<b>16.0 %</b>	<b>1,070,000</b>
ビル事業	108,172	107,667	505	0.5 %	110,000
住宅事業	27,778	2,317	25,460	1098.8 %	27,000
都市開発事業	8,130	11,180	△ 3,049	△ 27.3 %	7,000
海外事業	25,579	8,371	17,207	205.6 %	25,000
<b>営業利益</b>	<b>161,271</b>	<b>118,349</b>	<b>42,921</b>	<b>36.3 %</b>	<b>160,000</b>
<b>経常利益</b>	<b>139,638</b>	<b>92,381</b>	<b>47,256</b>	<b>51.2 %</b>	<b>122,000</b>
<b>当期純利益</b>	<b>64,297</b>	<b>45,507</b>	<b>18,789</b>	<b>41.3 %</b>	<b>58,000</b>
<b>EBITDA</b>	<b>246,332</b>	<b>200,587</b>	<b>45,745</b>	<b>22.8 %</b>	<b>242,000</b>

## &lt;要旨&gt;

【全 体】2014/3の業績は、前期比で増収増益。増収はビル事業、海外事業における物件売却、及び住宅事業における分譲マンション売上計上戸数の増加等が主な要因。増益はビル事業、海外事業で物件売却益が計上されたこと、及び住宅事業における分譲マンションの粗利益率の改善等が主な要因。各セグメントにおける2013/3比増減の主な要因は下記の通り。

【ビル事業】増収増益の主な要因は物件売却による収入・利益の増加、及び新規ビルの稼働効果等の影響。

（空室率）2014/3の全国全用途空室率は、テナントの旺盛なオフィス拡張ニーズ等により、需要が堅調に推移したことから、予想公表値を下回った。

全国全用途 5.29% （【14/2/5予想】6.0%、【2013/3】3.98%）

丸の内事務所 4.32% （【2013/3】3.66%）

（平均賃料）2014/3の平均賃料は、単価重視の営業により、新規ビルの契約発効が想定よりも遅れたこと等から想定に対して若干の未達となった。

全国全用途 23,861円/坪月 （【14/2/5予想】24,000円/坪月）

【住宅事業】増収増益の主な要因は、分譲マンションの売上計上戸数の増加、及び粗利益率の改善等の影響。中期経営計画で掲げたセグメント別営業利益目標である260億円を達成した。分譲マンションの販売状況は、消費増税後も引き続き好調。

【都市開発】減収減益の主な要因は、前期の物件売却収入・利益の反動減による。尚、収益用不動産への投資需要は引き続き旺盛であり、売買市場は好調に推移している。

【海外事業】増収増益の主な要因は、物件売却収入・利益の増加、及び円安による為替の影響等。

●2015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）

科目	2015/3 予想	2014/3 実績	増減	増減率
<新セグメント※>				
ビル事業	553,000	525,829	27,171	5.2 %
住宅事業	393,000	403,259	△ 10,259	△ 2.5 %
海外事業	61,000	80,366	△ 19,366	△ 24.1 %
<b>営業収益</b>	<b>1,079,000</b>	<b>1,075,285</b>	<b>3,715</b>	<b>0.3 %</b>
<新セグメント※>				
ビル事業	116,000	116,277	△ 277	△ 0.2 %
住宅事業	17,000	27,778	△ 10,778	△ 38.8 %
海外事業	10,000	25,579	△ 15,579	△ 60.9 %
<b>営業利益</b>	<b>134,000</b>	<b>161,271</b>	<b>△ 27,271</b>	<b>△ 16.9 %</b>
<b>経常利益</b>	<b>95,000</b>	<b>139,638</b>	<b>△ 44,638</b>	<b>△ 32.0 %</b>
<b>当期純利益</b>	<b>60,000</b>	<b>64,297</b>	<b>△ 4,297</b>	<b>△ 6.7 %</b>
<b>EBITDA</b>	<b>214,000</b>	<b>246,332</b>	<b>△ 32,332</b>	<b>△ 13.1 %</b>

※2015年3月期より、都市開発事業をビル事業に統合し、セグメント変更を行っております。

<要旨>

【全 体】2015/3の業績は、2014/3比で増収減益を見込む。各セグメントにおける2014/3比増減の要因は下記の通り。

【ビル事業】増収を見込む主な要因は、物件売却収入の増加、及び新規ビルの稼働に伴う賃貸収入の増加等。但し、物件売却は原価回収が中心であること、及び再開発（ビル閉館）に伴う賃貸利益の減少等により、営業利益は前期比ではほぼ横ばいを見込む。

（空室率）2015/3の全国全用途空室率予想は3.5%。（旧都市開発事業の物件（物流施設を除く）を含む）

丸の内の既存ビルに加えて新規ビルについても、リーシングは順調に進展している。

（平均賃料）2015/3の全国全用途平均賃料は23,500円／月坪を見込む。平均賃料が前期比減少となる要因は、旧都市開発事業の物件（物流施設を除く）を平均賃料の計算に含めることによる。

【住宅事業】減収減益を見込む主な要因は、分譲マンションの売上計上戸数の減少、及び原価率の上昇等。期初時点で年間売上計上見込みである2,550億円の内、既に約54%の契約を獲得しており、概ね想定通りに進捗する見通し。

【海外事業】減収減益を見込む主な要因は、物件売却収入・利益の減少等。

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。

◇決算短信 <http://www.mec.co.jp/j/investor/irlibrary/tanshin/index.html>

◇FACT BOOK <http://www.mec.co.jp/j/investor/irlibrary/fact/index.html>

以 上