

●2015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	2015/3 実績	2014/3 実績	増減	増減率	2015/3 予想 (15/2/5発表)
ビル事業	587,660	525,829	61,831	11.8%	579,000
住宅事業	377,736	403,259	△ 25,523	△ 6.3%	393,000
海外事業	77,794	80,366	△ 2,571	△ 3.2%	66,000
営業収益	1,110,259	1,075,285	34,974	3.3%	1,108,000
ビル事業	128,982	116,277	12,705	10.9%	121,000
住宅事業	11,605	27,778	△ 16,172	△ 58.2%	17,000
海外事業	26,068	25,579	489	1.9%	22,000
営業利益	156,332	161,271	△ 4,938	△ 3.1%	150,000
経常利益	133,113	139,638	△ 6,524	△ 4.7%	113,000
当期純利益	73,338	64,297	9,040	14.1%	67,000
EBITDA	239,934	246,332	△ 6,398	△ 2.6%	231,500

<要旨>

【全 体】2015/3の業績は、前期比で増収減益。増収はビル事業における2012年に竣工したビルの通期稼働効果、及び物件売却収入の増加等が主な要因。減益は住宅事業における分譲マンションの売上計上戸数の減少や一部資産において評価の見直しを行ったこと等が主な要因。各セグメントにおける2014/3比増減の主な要因は下記の通り。

【ビル事業】2012年に竣工したビルの通期稼働効果、既存ポートフォリオの賃料収入・利益の増加、及び物件売却収入・利益の増加等により、増収増益となった。

（空室率）2015/3末の全国全用途空室率は、丸の内では想定以上にリーシングが進捗したこと等により、予想公表値より改善した。

全国全用途 2.80% （【15/2/5予想】3.5%、【2014/3末】5.29%）

丸の内事務所 1.82% （【2014/3末】4.32%）

（平均賃料）2015/3末の平均賃料は、丸の内のリーシング進捗に伴う賃料算入や賃料増額改定の影響等により、予想公表値を上回った。

全国全用途 23,587円/月坪 （【15/2/5予想】23,500円/月坪）

【住宅事業】賃貸物件の売却収入・利益の計上や三菱地所丸紅住宅サービスの連結があるも、分譲マンションの売上計上戸数の減少や一部資産において評価の見直しを行ったこと等により、減収減益となった。

【海外事業】営業収益は微減となったが、前期と同水準の売却等一過性収益の計上、及び為替の影響等により、営業利益は増益となった。

●2016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	2016/3 予想	2015/3 実績	増減	増減率
<新セグメント(※1)>				
ビル事業	415,000	484,816	△ 69,816	△ 14.4%
生活産業不動産事業	81,000	105,706	△ 24,706	△ 23.4%
住宅事業	356,000	390,491	△ 34,491	△ 8.8%
海外事業	69,000	71,176	△ 2,176	△ 3.1%
営業収益	995,000	1,110,259	△ 115,259	△ 10.4%
<新セグメント(※1)>				
ビル事業	100,000	102,820	△ 2,820	△ 2.7%
生活産業不動産事業	18,000	26,162	△ 8,162	△ 31.2%
住宅事業	14,000	12,114	1,886	15.6%
海外事業	13,000	25,901	△ 12,901	△ 49.8%
営業利益	135,000	156,332	△ 21,332	△ 13.6%
経常利益	113,000	133,113	△ 20,113	△ 15.1%
親会社株主に帰属する当期純利益(※2)	70,000	73,338	△ 3,338	△ 4.6%
EBITDA	220,500	239,934	△ 19,434	△ 8.1%

※1 2015年4月より、下記の通りセグメント変更を行っております。

- ・国内の商業・物流事業（一部の複合商業施設を除く）をビル事業から独立させ、「生活産業不動産事業」を新設。
- ・海外の投資マネジメント事業を海外事業から投資マネジメント事業に移管。
- ・三菱地所ハウスネットを不動産サービス事業から住宅事業に移管。

※2 「企業結合に関する会計基準」等の改正に伴い連結財務諸表における表示科目の名称変更が行われ、2016年3月期より適用しております。

<要旨>

【全体】2016/3の業績は、前期に行った大型の物件売却の反動減等により、2015/3比で減収減益を見込む。各セグメントにおける2015/3比増減の要因は下記の通り。

【ビル事業】営業収益は、前期に行った大型の物件売却の反動等により減収を見込む。営業利益は、2012年に竣工したビルの通期稼働効果、及び既存ポートフォリオの賃貸利益の増加があるも、再開発に伴うビルの閉館による賃貸利益の減少等により、減益を見込む。

（空室率）2016/3末の全国全用途空室率は、賃料水準重視の営業により、2.5%とほぼ横ばいを見込む。

（平均賃料）2016/3末の全国全用途平均賃料は、賃料の増額改定やセグメント変更の影響等により、24,500円/月坪を見込む。

※空室率・平均賃料は、2015年4月より、生活産業不動産事業の物件床面積・賃料を除いて算出しています。

【生活産業】前期に行った大型の物件売却の反動等により、減収減益を見込む。

【住宅事業】営業収益は、分譲マンションの売上計上戸数の減少、及び前期に行った賃貸物件売却の反動等により、減収を見込む。営業利益は、前期に計上した評価損の反動等により、増益を見込む。期初時点で分譲マンションの年間売上計上見込みである2,230億円の内、既に約58.7%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】前期に計上した売却等一過性収益の反動減等により、減収減益を見込む。

●配当政策

2015/3は、中間配当金を1株につき6円としたが、決算において当期純利益は連結・単体ともに2014/3から大幅に増益となったことから、期末配当金は1株当たり2円増配し、1株当たり8円とする予定（1株当たり年間配当金は14円）。また、2016/3も、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、期末配当金をそれぞれ7円とし、前年度同様に1株当たり年間配当金は14円とする計画。

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