

●2018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)

	2018/3 実績	2017/3 実績	増減	増減率	2018/3 予想 (2018/2/7公表)
ビル事業	506,161	484,238	21,923	4.5%	501,000
生活産業不動産事業	105,817	88,955	16,862	19.0%	108,000
住宅事業	410,598	407,850	2,747	0.7%	426,000
海外事業	86,925	66,556	20,368	30.6%	82,000
営業収益	1,194,049	1,125,405	68,644	6.1%	1,202,000
ビル事業	147,243	133,570	13,672	10.2%	143,000
生活産業不動産事業	31,184	25,807	5,377	20.8%	30,000
住宅事業	23,860	19,253	4,607	23.9%	20,000
海外事業	24,147	26,313	△ 2,166	△ 8.2%	24,000
営業利益	213,047	192,495	20,551	10.7%	205,000
経常利益	190,506	169,851	20,654	12.2%	179,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	120,443	102,681	17,762	17.3%	112,000
EBITDA	302,424	279,718	22,706	8.1%	293,000

<要旨>

【全 体】2018/3の業績は、2017/3比で増収増益。ビル事業における賃貸収入・利益の増加や生活産業不動産事業及び海外事業における物件売却収入・利益等の増加、また住宅事業における分譲マンション事業の増収増益が主な要因。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。

【ビル事業】新規ビルや既存ビルの賃貸収益・利益の増加、及び物件売却収入の増加により増収増益となった。

(空 室 率) 丸の内の新規ビル、丸の内及び丸の内以外の既存ビルのリーシングが進捗したことにより、全国全用途、丸の内事務所ともに改善した。

(平均賃料) 丸の内の新規ビルにおける賃料発生、及び丸の内を中心とした既存ビルの賃料上昇等の影響により上昇した。

		2017/3 実績	2017/12 実績	2018/3 実績	2018/3 予想 (2018/2/7公表)
空室率	全国全用途	2.93%	2.61%	1.87%	2.5%
	丸の内事務所	2.42%	2.57%	1.65%	
平均賃料(全国全用途)		25,842 円/月坪	26,157 円/月坪	26,193 円/月坪	26,200 円/月坪

【生活産業不動産】物件売却収入・利益の増加、及びアウトレット事業の好調により増収増益となった。

【住宅事業】物件売却収入・利益の減少があるも、大型タワーマンションの売上計上により分譲マンション事業は増収増益となり、セグメント全体で増収増益となった。

【海外事業】営業収益は、物件売却収入の増加により増収となるも、営業利益は前期に計上された一過性利益の反動や賃貸利益の減少等により減益となった。

●2019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)

	2019/3 予想	2018/3 実績	増減	増減率
<新セグメント(※)>				
ビル事業	545,000	506,161	38,839	7.7%
生活産業不動産事業	113,000	97,920	15,080	15.4%
住宅事業	440,000	410,598	29,402	7.2%
海外事業	74,000	86,925	△ 12,925	△ 14.9%
営業収益	1,290,000	1,194,049	95,951	8.0%
<新セグメント(※)>				
ビル事業	148,000	147,243	757	0.5%
生活産業不動産事業	31,000	28,079	2,921	10.4%
住宅事業	23,000	23,860	△ 860	△ 3.6%
海外事業	25,000	24,147	853	3.5%
営業利益	215,000	213,047	1,953	0.9%
経常利益	191,000	190,506	494	0.3%
親会社株主に帰属する 当期純利益	123,000	120,443	2,557	2.1%
EBITDA	303,000	302,424	576	0.2%

※2018年4月より以下を統合し、「ホテル・空港事業」セグメントを設立しております。

- ・旧ホテル事業セグメント
- ・生活産業不動産事業セグメントのホテル開発事業
- ・新事業創造部（その他の事業）所管の空港運営事業、リゾートホテル開発事業

<要旨>

- 【全体】2019/3の業績は、分譲マンション売上・利益の減少があるも、ビル事業における賃貸収入・利益の増加、生活産業不動産事業における物件売却収入・利益の増加等により、2018/3比で増収増益を見込む。各セグメントにおける2018/3比増減の要因は以下の通り。
- 【ビル事業】一過性利益の減少があるも、新規ビルの稼働や2017年1月に竣工した大手町パークビルの通期稼働による賃貸収入・利益の増加等により増収増益を見込む。
 (空室率) 2019/3末の全国全用途空室率は2.5%を見込む。
 (平均賃料) 2019/3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の影響等により26,800円/月坪を見込む。
- 【生活産業不動産事業】新規商業施設の稼働による賃貸収入の増加や物件売却益の増加等により増収増益を見込む。
- 【住宅事業】物件売却収入・利益の増加により増収となるも、分譲マンション事業の粗利益率低下等により減益を見込む。
- 【海外事業】物件売却収入の減少により減収となるも、ハイブリッド・モデル投資の利益寄与等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、配当を中心に、株主各位に対する安定的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、業績の水準等を総合的に勘案しながら、連結配当性向25%から30%程度を目処として、決定していく方針。

2018/3は、中間配当金を1株につき12円としたが、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14円とする予定（1株当たり年間配当金は26円）。また、2019/3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13円とし、前期同様に1株当たり年間配当金は26円とする計画。

●中期経営計画最終年度（2020年3月期）の計数目標に対する業績見通し

		計数目標 (2017/5/11公表)	2020/3 業績見通し (2018/5/14時点)
成長性指標	営業利益	2,200億円	2,300億円
効率性指標	営業利益／総資産（ROA）	3.5%程度	3.8%
健全性指標	ネット有利子負債／EBITDA (ハイブリッドファイナンス考慮後)	8倍台半ば (8倍程度)	8倍程度 (7倍台半ば)

<要旨>

- 【全体】2017年5月11日に公表した中期経営計画における2020/3の各指標の計数目標について、ビル事業を中心に良好な事業環境が継続しており、いずれの指標においても当初目標を上回る着地となる見通し。
- 【成長性指標】ビル事業における賃貸利益の増加や物件売却利益の増加等により、中計目標を100億円上回る2,300億円の営業利益を見込む。
- 【効率性指標】営業利益の増加により、ROAの水準は中計目標を0.3%程度上回る3.8%となる見通し。
- 【健全性指標】各事業における物件売却収入が中計策定時の想定を上回り、回収計画が改善する見通し。それにより、有利子負債による資金調達を抑制できる見込みであるため、健全性指標が改善する見通し。

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。

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

以 上