

●2019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)

	2019/3 実績	2018/3 実績	増減	増減率	2019/3 予想 (2018/5/14公表)
ビル事業	529,695	506,161	23,533	4.6%	545,000
生活産業不動産事業	106,182	97,920	8,261	8.4%	113,000
住宅事業	420,405	410,598	9,807	2.4%	440,000
海外事業	81,844	86,925	△ 5,080	△ 5.8%	74,000
営業収益	1,263,283	1,194,049	69,233	5.8%	1,290,000
ビル事業	147,691	147,243	448	0.3%	148,000
生活産業不動産事業	32,560	28,079	4,480	16.0%	31,000
住宅事業	30,428	23,860	6,567	27.5%	23,000
海外事業	26,927	24,147	2,779	11.5%	25,000
営業利益	229,178	213,047	16,131	7.6%	215,000
経常利益	206,587	190,506	16,081	8.4%	191,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	134,608	120,443	14,165	11.8%	123,000
EBITDA	320,641	302,424	18,217	6.0%	303,000

<要旨>

【全 体】2019/3の業績は、2018/3比で増収増益。ビル事業における賃貸収入・利益の増加、住宅事業における賃貸マンションの売却収入・利益の増加、また投資マネジメント事業における物件売却収入・利益が主な要因。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】物件売却収入・利益の減少があるも、新規ビルや既存ビルの賃貸収入・利益の増加により増収増益となった。

(空 室 率) 丸の内の新規ビルへのテナント移転等による既存ビルでの二次空室発生により一時的に上昇した。当該二次空室の跡貸しは順調に進捗しており、2020/3末には再び低下する見込み。

(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上昇等の影響により上昇した。

		2018/3 実績	2018/12 実績	2019/3 実績
空室率	全国全用途	1.87%	1.56%	1.80%
	丸の内事務所	1.65%	1.27%	2.19%
平均賃料(全国全用途)		26,193 円/月坪	26,664 円/月坪	26,702 円/月坪

【生活産業不動産事業】物件売却利益の増加、2017年6月に竣工した東京流通センター物流ビルB棟の通期稼働による賃貸収入・利益の増加、及びアウトレット事業の好調等により増収増益となった。

【住宅事業】国内分譲マンション事業の減収・減益があるも、賃貸マンションの売却収入・利益の増加により増収増益となった。

【海外事業】 物件売却収入の減少、及び米国においてリニューアル工事中の賃貸ビルでの賃貸収入の減少等により減収となるも、ハイブリッド・モデル投資[※]に関する収入・利益の増加や中国での分譲マンション利益の増加等により増益となった。

※当社グループ会社が組成する不動産ファンドに、第三者投資家の資金を併せて出資し、投資規模の拡大やポートフォリオの分散を図りつつ、安定的なリターンを享受することに加え、ファンドに出資した第三者投資家へのサービス提供機会も獲得するビジネスモデル。

●2020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)

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減	増減率
ビル事業	590,000	529,695	60,305	11.4%
生活産業不動産事業	120,000	106,182	13,818	13.0%
住宅事業	402,000	420,405	△ 18,405	△ 4.4%
海外事業	137,000	81,844	55,156	67.4%
営業収益	1,360,000	1,263,283	96,717	7.7%
ビル事業	153,000	147,691	5,309	3.6%
生活産業不動産事業	35,000	32,560	2,440	7.5%
住宅事業	20,000	30,428	△ 10,428	△ 34.3%
海外事業	37,000	26,927	10,073	37.4%
営業利益	230,000	229,178	822	0.4%
経常利益	207,000	206,587	413	0.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	137,000	134,608	2,392	1.8%
EBITDA	324,000	320,641	3,359	1.0%

<要旨>

【全体】 2020/3の業績は、住宅事業における国内分譲マンション売上・利益の減少、投資マネジメント事業において前期に計上された物件売却の反動減があるも、ビル事業における賃貸収入・利益の増加、ビル事業、海外事業を中心とした物件売却収入・利益の増加等により、2019/3比で増収増益を見込む。各セグメントにおける2019/3比増減の要因は以下の通り。

【ビル事業】 新規ビルや既存ビルの賃貸収入の増加、物件売却収入・利益の増加により増収増益を見込む。

(空室率) 2020/3末の全国全用途空室率は1.5%を見込む。

(平均賃料) 2020/3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26,900円/月坪を見込む。

【生活産業不動産】 物件売却収入・利益の増加等により増収増益を見込む。

【住宅事業】 国内・海外分譲マンション事業の減収・減益、及び物件売却利益の減少により減収減益を見込む。

【海外事業】 米国においてリニューアル工事中の賃貸ビルの一部での賃料発生、及び物件売却収入・利益の増加により増収増益を見込む。

●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に向けていくことを利益配分の基本方針とし、当期及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、決定していく方針。

2019/3は、中間配当金を1株につき13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4円増配し、1株当たり17円とする予定（1株当たり年間配当金は30円）。また、2020/3も、今後の見通し及び上記配当方針を総合的に勘案するとともに、期中に実施予定の自己株式取得（次項参照）による配当対象株式数（発行済株式総数から自己株式数を控除した株式数）の一定の減少を考慮し、中間配当金を15円、期末配当金を16円とし、1株当たり年間配当金は31円とする計画。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

不動産市況を踏まえた柔軟な資本政策の一環として、資本効率の向上及び株主還元のため、2019年5月14日開催の取締役会において、1,000億円の自己株式取得を決定。

●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)	前回見通し (2018/5/14公表)	今回予想 (2019/5/14公表)
成長性指標	営業利益	2,200億円	2,300億円	2,300億円
効率性指標	営業利益／総資産（ROA）	3.5%程度	3.8%	3.9%
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)	7.4倍 (6.9倍)

<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中計最終年度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】営業利益の増加に加え、キャッシュフローの改善による有利子負債の増加の抑制及び自己株式の取得による総資産の圧縮により、ROAの水準は中計目標を0.4ポイント程度上回る3.9%となる見通し。
- 【健全性指標】営業利益の増加に加え、キャッシュフローの改善によりネット有利子負債の増加が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