

経営成績の分析

1. 経営成績

当連結会計年度における国内経済は、ウィズコロナの下における各種政策の効果もあり、景気が持ち直していくことが期待されていますが、世界的な金融引締め等が続くなか、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響にも十分注意する必要があります。

2022年度のマンションの新規供給戸数は首都圏で2万8,632戸(前期比12.9%減)、近畿圏で1万7,252戸(同5.0%減)となりました。首都圏は供給件数と戸数の絞り込みにより2年ぶりに3万戸を下回りました。近畿圏も同様に絞り込みにより、ファミリー(同4.7%減)、ワンルーム(同6.4%減)共に減少しました。供給商品の内容を見ると、首都圏、近畿圏共に分譲単価・平均価格の上昇傾向が継続しています。首都圏の分譲単価は1,039千円/㎡(同9.0%増)、平均価格は6,907万円(同8.6%増)と、過去最高値となった2021年度(953千円/㎡・6,360万円)を上回り、2年連続で過去最高値を更新しました。近畿圏では分譲単価は775千円/㎡(同2.1%増)、平均価格は4,679万円(同0.6%増)となり、分譲単価は2年連続で過去最高値を更新し、平均価格は1991年度(5,464万円)以来の高水準が続いています。分譲単価・平均価格が上昇するなか、販売状況は首都圏、近畿圏共に順調に推移しています。首都圏の初月販売率は70.7%となり、在庫販売も順調に推移したことから2023年3月末の分譲中戸数は5,189戸(同11.8%減)に減少しました。近畿圏の初月販売率は70.9%となり、2023年3月末の分譲中戸数は3,476戸(同6.4%減)に減少しました。

このような中、中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称: NS計画)」の3年目となる当連結会計年度につきましては、主に不動産売上が大きく伸長したことにより連結売上高は過去最高となる1兆273億円を計上するとともに、不動産関連事業において連結子会社の分譲マンションの引渡しが進捗し、サービス関連事業においても各社が着実に利益を積み上げた結果、連結経常利益は期初予想であった850億円を上回り、883億円となりました。

当連結会計年度における業績は、連結子会社における不動産の取扱量増加及び当社における建築受注用地の取扱量増加により売上高は1兆273億円(同12.9%増)、主に不動産利益の増加により営業利益は902億円(同9.0%増)、経常利益は883億円(同7.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は593億円(同8.9%増)の増収増益となりました。営業利益率は8.8%(同0.3ポイント減)、経常利益率は8.6%(同0.4ポイント減)となりました。

建設関連事業

建築工事では、当社の土地情報収集力や商品企画力、施工品質や工期遵守に対する姿勢、効率的な生産体制等について事業主から評価を頂いている一方、資材労務費の高騰等の影響により、当期の完成工事総利益率は低下いたしました。

当社における分譲マンション新築工事の受注は、首都圏で200戸以上の大規模物件18件を含む64件、近畿圏・東海圏で200戸以上の大規模物件9件を含む31件、合計で95件となりました。また、分譲マンション以外の工事として、賃貸住宅等17件を受注いたしました。

当社の完成工事につきましては、賃貸住宅等9件を含む計99件が竣工いたしました。

当セグメントにおいては、当社における建築受注用地の取扱量増加等により売上高は7,467億円(前期比15.5%増)となり、完成工事総利益率の低下に伴い工事利益は減少した一方、不動産利益の増加により営業利益は669億円(同5.8%増)の増収増益となりました。

不動産関連事業

連結子会社において分譲マンションの大型案件の新規引渡しがあったことに加え、その他物件の引渡しも順調に進捗したことにより、当セグメントにおいては、売上高は1,164億円(前期比7.7%増)、営業利益は191億円(同22.1%増)の増収増益となりました。

サービス関連事業

大規模修繕工事・インテリアリフォームでは、前期の新型

大規模修繕工事・インテリアリフォームでは、粗利率の改善及び施工量の増加により、増収増益となりました。

賃貸マンション運営管理・社宅管理代行では、新規受託の順調な推移や継続的な受託により、運営管理戸数は両事業合計181,262戸(前期末比3.6%増)となりました。

新築マンションの販売受託では、首都圏を中心に販売は好調に推移しましたが、高水準だった前期には及ばず引渡戸数が減少しました。

不動産流通仲介では、仲介の取扱件数・リノベーション事業の販売戸数ともに増加しました。

分譲マンション管理では、新規受託が堅調に推移し管理戸数は427,900戸(同2.1%増)となりました。

シニアサービスでは、有料老人ホーム・高齢者向け住宅の入居が進捗したことにより、稼働数は2,362戸(同2.8%増)となりました。

当セグメントにおいては、売上高は2,332億円(前期比10.5%増)、営業利益は149億円(同12.8%増)の増収増益となりました。

海外関連事業

ハワイ州オアフ島において、新規の戸建分譲事業及び商業施設の開発を進めております。2023年3月にはリゾートエリア内に複合施設が開業いたしました。

当セグメントにおいては、売上高は0億円(前期は売上高0億円)、営業損失は29億円(前期は営業損失43億円)となりました。

2. 財政状態

当連結会計年度末における連結総資産は、建設受注用地及びマンション分譲事業等への資金投下に伴い販売用不動産及び不動産事業支出金が増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ1,162億円増加し、1兆1,981億円となりました。

連結総負債は、借入金・社債の調達等により、前連結会計年度末に比べ798億円増加し、7,440億円となりました。

連結純資産は、配当金の支払及び自己株式の取得があった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を計上し利益剰余金が増加したこと等から、前連結会計年度末に比べ364億円増加し、4,541億円となりました。

以上の結果、自己資本比率は前連結会計年度末の38.6%に対し、37.9%となりました。

建設受注を目的とする短期的な不動産取得及び分譲用不動産の仕入等により、当社グループの保有不動産は増加いたしました。適切なリスク管理を実施し、事業を推進しております。

建設関連事業

建設関連事業において、当連結会計年度末における資産は、建設受注用地への資金投下に伴い販売用不動産及び不動産事業支出金が増加したこと等により前連結会計年度末に比べ368億円増加し、3,906億円となりました。

不動産関連事業

不動産関連事業において、当連結会計年度末における資産は、分譲マンションの仕入が順調に進捗し不動産事業支出金及び販売用不動産が増加したこと等により前連結会計年度末に比べ923億円増加し、4,240億円となりました。

サービス関連事業

サービス関連事業において、当連結会計年度末における資産は、リノベーション事業の仕入が順調に進捗し販売用不動産及び不動産事業支出金が増加したこと等により前連結会計年度末に比べ291億円増加し、2,321億円となりました。

海外関連事業

海外関連事業において、当連結会計年度末における資産は、出資に伴う投資有価証券の増加及び商業施設の開発に伴う固定資産の増加等により前連結会計年度末に比べ320億円増加し、999億円となりました。

3. キャッシュ・フロー

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度の654億円の収入超過と比較して1,174億円減少し、519億円の支出超過となりました。これは主に、棚卸資産の増加に伴う資金減少974億円(前連結会計年度は400億円の資金減少)によるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度の316億円の支出超過と比較して238億円減少し、554億円の支出超過となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得に伴う資金減少354億円(前連結会計年度は268億円の資金減少)によるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度の157億円の収入超過と比較して351億円増加し、508億円の収入超過となりました。これは主に、借入金・社債の調達及び返済に伴う資金増加797億円(前連結会計年度は401億円の資金増加)によるものであります。

以上の結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、前連結会計年度末の2,649億円より565億円減少し、2,083億円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローが前期比で大幅に減少しておりますが、その要因は、主に棚卸資産の増加によるものであります。

連結貸借対照表

	(単位: 百万円)	
	2021年度	2022年度
資産の部		
流動資産		
現金預金	266,891	206,644
受取手形・完成工事未収入金等	147,945	169,150
有価証券	576	4,613
未成工事支出金等	11,379	12,061
販売用不動産	165,818	216,966
不動産事業支出金	176,887	212,591
開発用不動産等	26,027	30,315
その他	14,642	16,929
貸倒引当金	△84	△70
流動資産合計	810,079	869,199
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	83,854	98,263
機械、運搬具及び工具器具備品	10,239	11,131
土地	96,325	116,645
リース資産	1,203	1,197
建設仮勘定	13,956	18,448
その他	—	22
減価償却累計額	△31,396	△34,087
有形固定資産合計	174,182	211,618
無形固定資産		
借地権	1,895	1,896
のれん	2,387	2,184
その他	5,810	6,083
無形固定資産合計	10,092	10,163
投資その他の資産		
投資有価証券	43,125	61,218
長期貸付金	2,333	3,692
退職給付に係る資産	20,416	18,407
繰延税金資産	8,918	10,751
その他	13,548	13,856
貸倒引当金	△787	△799
投資その他の資産合計	87,554	107,124
固定資産合計	271,828	328,906
資産合計	1,081,907	1,198,105

	(単位: 百万円)	
	2021年度	2022年度
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	86,480	93,246
電子記録債務	55,562	63,896
短期借入金	—	31,500
1年内返済予定の長期借入金	31,841	10,000
1年内償還予定の社債	—	20,000
未払法人税等	16,495	19,152
未成工事受入金	25,472	28,631
不動産事業受入金	38,095	27,245
完成工事補償引当金	5,487	4,351
工事損失引当金	384	506
賞与引当金	5,322	5,515
役員賞与引当金	157	180
その他	85,249	74,580
流動負債合計	350,543	378,802
固定負債		
社債	90,000	100,000
長期借入金	190,000	230,000
訴訟損失引当金	2,484	2,819
株式給付引当金	3,446	4,059
役員株式給付引当金	421	491
退職給付に係る負債	1,446	1,630
繰延税金負債	18	17
その他	25,883	26,199
固定負債合計	313,697	365,215
負債合計	664,240	744,016
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,500	57,500
資本剰余金	7,373	7,373
利益剰余金	392,149	427,878
自己株式	△34,333	△37,630
株主資本合計	422,689	455,121
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,358	711
為替換算調整勘定	△2,180	5,241
退職給付に係る調整累計額	△5,205	△6,989
その他の包括利益累計額合計	△5,027	△1,037
非支配株主持分	5	4
純資産合計	417,667	454,088
負債純資産合計	1,081,907	1,198,105

連結損益計算書

	(単位: 百万円)	
	2021年度	2022年度
売上高		
完成工事高	482,866	502,361
設計監理売上高	11,262	11,845
賃貸管理収入	85,416	86,565
不動産売上高	312,576	408,540
その他の事業収入	17,588	17,965
売上高合計	909,708	1,027,277
売上原価		
完成工事原価	399,910	419,087
設計監理売上原価	5,719	5,460
賃貸管理費用	66,160	67,237
不動産売上原価	274,439	358,615
その他の事業費用	15,171	15,569
売上原価合計	761,399	865,968
売上総利益		
完成工事総利益	82,956	83,274
設計監理売上総利益	5,543	6,385
賃貸管理総利益	19,255	19,329
不動産売上総利益	38,137	49,925
その他の事業総利益	2,417	2,396
売上総利益合計	148,309	161,309
販売費及び一般管理費	65,607	71,147
営業利益	82,702	90,162
営業外収益		
受取利息	84	97
受取配当金	1,142	374
助成金収入	164	241
その他	1,015	1,188
営業外収益合計	2,405	1,901
営業外費用		
支払利息	1,675	1,919
持分法による投資損失	2	12
ローン付帯費用	1,465	1,486
その他	96	380
営業外費用合計	3,237	3,798
経常利益	81,871	88,265
特別利益		
固定資産売却益	3	11
投資有価証券売却益	218	13
補助金収入	—	45
その他	3	—
特別利益合計	224	68
特別損失		
固定資産処分損	66	104
減損損失	166	347
投資有価証券評価損	36	500
その他	3	41
特別損失合計	270	991
税金等調整前当期純利益	81,825	87,342
法人税、住民税及び事業税	25,478	29,115
法人税等調整額	1,857	△1,098
法人税等合計	27,335	28,016
当期純利益	54,490	59,326
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△0	△0
親会社株主に帰属する当期純利益	54,490	59,326

連結包括利益計算書

(単位: 百万円)

	2021年度	2022年度
当期純利益	54,490	59,326
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,897	△1,646
為替換算調整勘定	5,140	7,421
退職給付に係る調整額	225	△1,784
その他の包括利益合計	3,468	3,990
包括利益	57,958	63,316
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	57,958	63,316
非支配株主に係る包括利益	△0	△0

連結株主資本等変動計算書

(単位: 百万円)

2021年度	株主資本				株主資本合計	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	57,500	7,373	369,335	△31,353	402,855	4,254	△7,320	△5,429	△8,495	5	394,365
会計方針の変更による累積的影響額			△11,881		△11,881						△11,881
会計方針の変更を反映した当期首残高	57,500	7,373	357,454	△31,353	390,973	4,254	△7,320	△5,429	△8,495	5	382,483
当期変動額											
剰余金の配当			△19,503		△19,503						△19,503
親会社株主に帰属する当期純利益			54,490		54,490						54,490
自己株式の取得				△3,087	△3,087						△3,087
自己株式の処分		0		108	108						108
連結範囲の変動			△292		△292						△292
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—	△1,897	5,140	225	3,468	△0	3,468
当期変動額合計	—	0	34,695	△2,979	31,716	△1,897	5,140	225	3,468	△0	35,183
当期末残高	57,500	7,373	392,149	△34,333	422,689	2,358	△2,180	△5,205	△5,027	5	417,667

(単位: 百万円)

2022年度	株主資本				株主資本合計	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式		その他有価証券評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	57,500	7,373	392,149	△34,333	422,689	2,358	△2,180	△5,205	△5,027	5	417,667
会計方針の変更による累積的影響額					—						—
会計方針の変更を反映した当期首残高	57,500	7,373	392,149	△34,333	422,689	2,358	△2,180	△5,205	△5,027	5	417,667
当期変動額											
剰余金の配当			△23,597		△23,597						△23,597
親会社株主に帰属する当期純利益			59,326		59,326						59,326
自己株式の取得				△3,532	△3,532						△3,532
自己株式の処分				234	234						234
連結範囲の変動					—						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—	△1,646	7,421	△1,784	3,990	△0	3,989
当期変動額合計	—	—	35,729	△3,297	32,432	△1,646	7,421	△1,784	3,990	△0	36,422
当期末残高	57,500	7,373	427,878	△37,630	455,121	711	5,241	△6,989	△1,037	4	454,088

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	2021年度	2022年度
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	81,825	87,342
減価償却費	5,895	6,179
減損損失	166	347
のれん償却額	203	203
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△16	△3
訴訟損失引当金の増減額(△は減少)	△26	△28
受取利息及び受取配当金	△1,226	△471
支払利息	1,675	1,919
持分法による投資損益(△は益)	2	12
投資有価証券売却損益(△は益)	△218	△13
投資有価証券評価損益(△は益)	36	500
固定資産処分損益(△は益)	63	93
棚卸資産評価損	5,034	1,631
売上債権の増減額(△は増加)	△15,390	△21,210
未成工事支出金等の増減額(△は増加)	△605	△682
棚卸資産の増減額(△は増加)	△40,023	△97,363
仕入債務の増減額(△は減少)	△7	15,056
未成工事受入金の増減額(△は減少)	4,187	3,159
預り金の増減額(△は減少)	11,294	△5,367
その他	37,582	△13,671
小計	90,450	△22,365
利息及び配当金の受取額	1,229	470
利息の支払額	△1,617	△1,888
法人税等の支払額	△24,614	△28,126
営業活動によるキャッシュ・フロー	65,448	△51,909
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△576	△659
有価証券の償還による収入	576	659
有形及び無形固定資産の取得による支出	△26,806	△35,447
有形及び無形固定資産の売却による収入	12	60
投資有価証券の取得による支出	△6,379	△18,365
投資有価証券の売却による収入	1,031	42
貸付けによる支出	△11,665	△16,509
貸付金の回収による収入	12,076	15,263
敷金及び保証金の差入による支出	△904	△1,123
敷金及び保証金の回収による収入	960	729
その他	74	△96
投資活動によるキャッシュ・フロー	△31,601	△55,446
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	—	31,500
長期借入れによる収入	50,000	50,000
長期借入金の返済による支出	△9,882	△31,841
社債の発行による収入	—	30,000
自己株式の取得による支出	△3,087	△3,538
ローン付帯費用	△1,461	△1,469
配当金の支払額	△19,503	△23,597
その他	△339	△270
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,728	50,785
現金及び現金同等物に係る換算差額	982	39
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	50,558	△56,531
現金及び現金同等物の期首残高	214,299	264,864
連結の範囲の変更に伴う現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	7	—
現金及び現金同等物の期末残高	264,864	208,333

会社概要 (2023年6月30日現在)

会社概要

社名	株式会社 長谷工コーポレーション	免許・許可番号	宅地建物取引業免許: 国土交通大臣(16)第68号
所在地	〒105-8507 東京都港区芝二丁目32番1号 TEL 03-3456-5451 (総合案内)	特定建設業許可:	国土交通大臣(特-2)第3792号
創業	1937年2月11日	一級建築士事務所登録:	東京都知事第27765号 大阪府知事(ト)第12327号
設立	1946年8月22日	不動産特定共同事業許可:	金融庁長官・国土交通大臣第8号
資本金	575億円	第二種金融商品取引業登録:	関東財務局長(金商)第1447号
従業員数	2,523人	主な加盟団体	(一社)日本経済団体連合会 (一社)日本建設業連合会 (一社)不動産協会 (一社)不動産流通経営協会 (一社)新都市ハウジング協会 (一社)マンションリフォーム推進協議会 (一社)第二種金融商品取引業協会
主要営業種目	建設事業、不動産事業、 エンジニアリング事業		

営業拠点

- 長谷工コーポレーション 関西
- 長谷工コーポレーション 都市開発部門
- 長谷工コーポレーション 横浜支店
- 長谷工コーポレーション 名古屋支店
- 長谷工コーポレーション 京都支店
- 長谷工コーポレーション 九州・沖縄事業部
- 長谷工コーポレーション 中四国不動産営業部
- 長谷工コーポレーション 技術研究所
- 長谷工コーポレーション ベトナム駐在員事務所

グループ会社

- 不二建設(株)
- (株)ハセック
- (株)長谷工ファニシング
- (株)細田工務店
- (株)長谷工不動産ホールディングス
- (株)長谷工不動産 総合地所(株)
- (株)長谷工ホーム
- (株)長谷工アネシス
- (株)長谷工リフォーム
- (株)長谷工ライブネット
- (株)長谷工ビジネスプロクシー
- (株)長谷工アーベスト
- (株)長谷工リアルエステート
- (株)長谷工インテック
- (株)長谷工システムズ
- (株)長谷工管理ホールディングス
- (株)長谷工コミュニティ
- (株)長谷工コミュニティ九州
- (株)長谷工コミュニティ西日本
- (株)長谷工コミュニティ沖縄
- (株)ジョイント・プロパティ
- (株)長谷工シニアウェルデザイン
- HASEKO America, Inc. 等

株式情報 (2023年3月31日現在)

株式情報

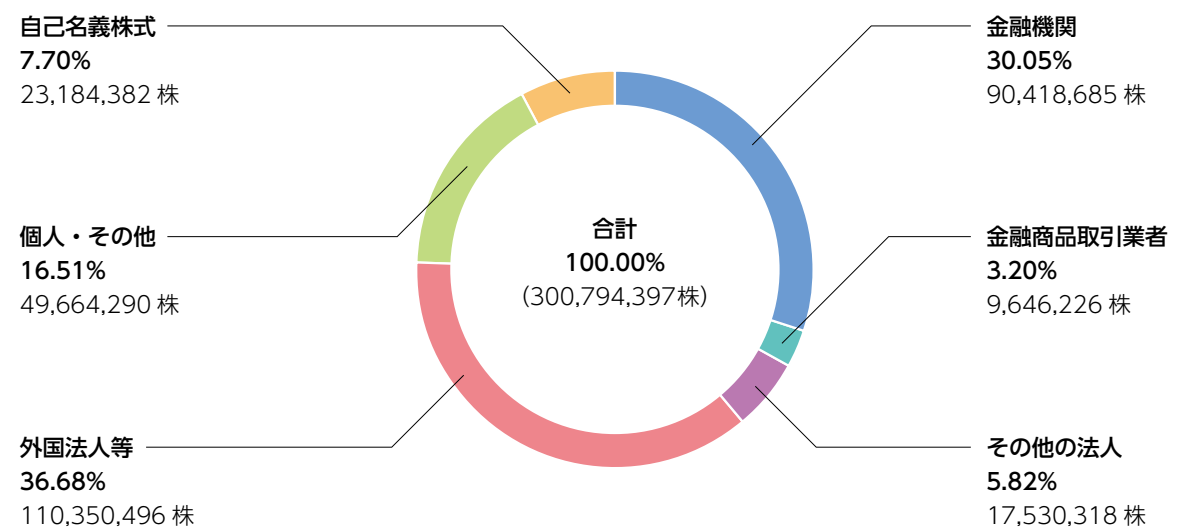
証券コード	1808	株主名簿管理人 (兼 特別口座管理機関)	三菱UFJ信託銀行(株) 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 (〒100-0005)
上場証券取引所	東京証券取引所プライム市場	同事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行(株) 証券代行部 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 (〒100-0005)
上場日	1961年10月		
1単元の株式数	100株		
発行可能株式総数	420,000,000株		
発行済株式総数	300,794,397株		
株主数	63,075人		
決算期	3月31日		

大株主の状況

大株主	持株数	持株比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	53,185,600株	19.15%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	41,817,000株	15.06%
(株)日本カストディ銀行(信託口)	26,422,900株	9.51%
(株)りそな銀行	12,609,992株	4.54%
住友不動産(株)	9,916,200株	3.57%

※上記のほか、自己株式23,184,102株があります。持株比率は発行済株式総数より自己株式23,184,102株を控除して計算しています。

所有者別株式分布状況



※ 持株数の比率は小数単位以下第3位を切り捨てて表示しております。