

# 第96期

## 報告書

平成24年4月1日 ▶ 平成25年3月31日

いい暮らしを、創る。

住まいのオンリーワングループ



長谷工 コーポレーション

株主の皆様におかれましては、平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当社は、平成25年3月31日をもちまして、第96期を終了いたしましたので、その概況についてご報告申し上げます。

代表取締役社長  
大栗 育夫



## Q1 第96期の業績の概要を説明して下さい。

当社の主力事業であるマンション市場の販売状況は、首都圏・近畿圏とも初月販売率が好調の目安とされる70%を大きく上回り、その結果、平成25年3月末の在庫数は前期と比べて大幅に減少しました。

当社グループの業績は、他社との競争の激化及び労務不足等による建築コストの上昇による完成工事総利益率の低下など厳しい局面もありましたが、建築受注を目的とした不動産の取引が増加したことにより、売上高5,589億円(前期比+11.6%)、営業利益243億円(同+12.6%)、経常利益200億円(同+9.8%)、純利益131億円(同+16.2%)となっております。しかしながら配当につきましては、現状、重要な課題として認識しております優先株式の償還を計画的に実行させていただくため、誠に遺憾ながら普通株式については無配とさせていただきます。

## Q2 中期経営計画「PLAN for NEXT(略称:4N計画)」の進捗状況について説明して下さい。

当社グループは、昨年2月に新たな中期経営計画「PLAN for NEXT(略称:4N計画)」(平成25年3月期～平成28年3月期)を策定いたしました。4N計画における最終年度の具体的な数値目標としましては、連結経常利益300億円以上、そのうち、管理・リフォームを中心としたサービス関連事業にて経常利益100億円としており、第96期(計画初年度)の業績はほぼ計画通りに推移しております。具体的な施策としましては、①次世代マンション「Be-Next」の取組み拡大、②ホテル事業会社ブライトンコーポレーションの売却による財務基盤の強化、③高圧一括受電サービスの開始、④当社グループの知名度を高めるために23年ぶりにテレビコマーシャルの実施、⑤優先株式1,000万株(50億円)の償還(平成24年7月)、等を実行いたしました。

## Q3 次期の見通しについて説明して下さい。

マンション市場では、今年になって新政権の掲げる経済政策への期待感から、購入者マインドが回復に転じ、高額物件でも販売が好調な物件が増加しております。こうした購入マインドの回復を受け、平成25年度の新規供給戸数は首都圏で55,000戸程度、近畿圏で25,000戸程度の供給が行われると予測しております。業績予想につきましては、売上高5,750億円(前期比+2.9%)、当期純利益150億円(同+14.8%)といたしました。

## Q4 普通株式への復配の見通しはありますか。

次期の配当については現時点で未定ですが、中期経営計画に掲げる「持続的成長を支える財務基盤の確保及び普通株配当の復活」という方針のもと、利益水準と自己資本規模を勘案しながら優先株式の償還を進めるとともに、次期の復配を目指して最大限の努力をしてまいります。

## Q5 人口が減少し、マンション需要の減少が予想されています。長期的に見てどのようにして収益を上げていく方針ですか?

人口減少時代に突入し、首都圏においても2020年をピークに世帯数が減り、マンション需要も減少すると言われています。これに対応するため、4N計画期間内で既築マンションの管理・大規模修繕といったストック事業の基盤をつくってまいります。また、当社にはこれ

までに25件の建替え等の実績があります。これは、ストック事業からサイクルをさらに進め、再びフロー事業を生み出すものであり、今後さらに受注に注力してまいります。

## Q6 第96期中間報告の株主様アンケートの結果を知りたいのですが。

一昨年に続き、昨年もアンケートを実施させていただきました。今回のアンケートも多数のご回答をいただくことができました。ご協力誠にありがとうございました。株主様のご意見・ご要望にこたえるべく、全役職員一同業務に邁進してまいります。尚、アンケートの結果につきましてはその概略を10ページに記載しておりますのでご覧下さい。

## Q7 今後の抱負をお願いします。

4N計画1年目は、おかげさまで順調にスタートを切ることができました。昨年度からの利益の積み上げとホテル事業の売却により財務基盤が強化されたことから、今期は優先株式を2,000万株(100億円)償還する(前期は50億円)予定です。

資材・労務価格の高騰等当社を取り巻く環境は厳しい状況にありますが、優先株式の償還を早期に目処付し、次期において普通株式の配当を復活できるよう最大限の努力をしてまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも引き続き、より一層のご支援を賜りたくお願い申し上げます。

当社は、近年の人々の暮らし方や価値観の多様化に対応するため、次世代のマンション企画として「Be-Next(ビーネクスト)」を開発しました。「Be-Next」には、①基本性能の充実②規格化と可変性の両立③環境+防災といった3つのコンセプトがあります。

## 1 将来変えることのできない基本性能の充実

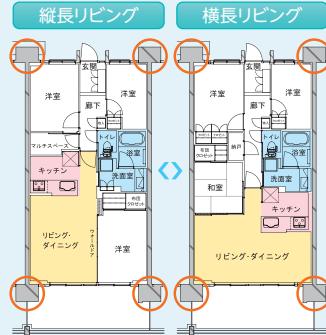
- 部屋内に梁・柱型が出ないアウトフレーム工法を採用し、無駄のないすっきりとした住空間を実現。
- バルコニー側の開口部に扁平梁の新構造フレームを採用し、ハイサッシ(2.1m~2.2m)を設けた明るく開放感のある住空間を実現。



連窓ハイサッシ

## 2 シンプル(規格化)とフレキシブル(可変性)を両立した住戸プラン・仕様を実現

- 中住戸の間口寸法や水周りの配置を規格化しながら、これまで変更ができなかったキッチンの位置を変更可能に。
- ドアの取手などの小さなものから下足入れ、キッチン、収納、設備機器まで購入者の希望に応える多彩なセレクトオプション「E-label(えらべる)」を採用。間取りも自由に選択でき、プランバリエーションが豊富。



## 3 環境+防災性能の確保

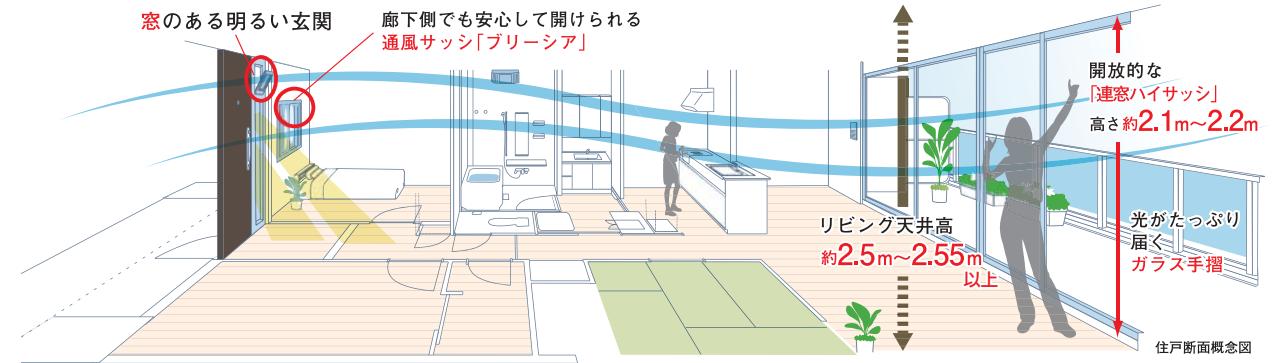
- 自然風や自然光を取り入れるパッシブデザインの採用。玄関ホールに窓付き玄関、バルコニーにガラス手摺を設置することで住戸内により多くの光を取り込み、風の道も確保。洋室の窓にはプライバシーを守りながら換気ができる網戸一体型サッシ「ブリーシア」を設置。
- 環境配慮設備を採用(エコジョーズ(リース)、LED電球対応ダウンライトなど)。
- 防災機能の向上として防災3点セット(非常用飲料水生成システム、非常用マンホールトイレ、かまどスツール)の採用。
- 防災倉庫の設置。
- 家具転倒防止用下地を施工(オプション)。



窓付き玄関



通風サッシ「ブリーシア」



住戸断面概念図

現在、Be-Nextを採用している具体的な案件としては、首都圏では「ブランシエラー之江」など、近畿圏では「プレジアプラン東園田」があります。

ブランシエラー之江は、都営新宿線「一之江駅」と急行停車駅「船堀駅」の両駅が利用可能な閑静な住宅街に位置し、徒歩圏内に学校、ショッピング、公園が揃っており、子育てがしやすい環境が整っています。戸建てを中心とした街並みが広がる南面向きの住戸を中心とした計画で、開放感があります。

プレジアプラン東園田は、自然と交通利便、そして生活利便性を享受できる閑静な住宅地「尼崎市東園田」に位置します。屋上に設置した太陽光パネルから電力を各戸に送電する「全戸別供給型太陽光発電システム」を導入しており、消費電力の削減や余剰電力の売電が可能となっています。

今後も当社は、時代の変化に適したマンション企画を考案し、事業化に繋げてまいります。



ブランシエラー之江



プレジアプラン東園田

CM 23年ぶりにTV広告を開始

当社グループは、企業イメージの向上と認知度の獲得のために4月よりTV広告を始めました。当社がTV広告をするのは1990年以來23年ぶりのことです。

このTV広告は、当社の中期経営計画「PLAN for NEXT (略称：4N計画)」の達成に向け、マンション管理やリフォーム・修繕工事などの受注等個人顧客向けのサービス関連事業を拡大するために、「マンション建設の長谷工」だけでなく、「建設後のマンション関連サービス事業の長谷工」としての認知度を高めることを目的としています。

また、サービス関連事業に親近感を持っていただくとともに、真摯にサービスを提供している企業姿勢を示すために、当社グループの中で、マンション管理に関わる「長谷工コミュニティ」「長谷工スマイルコミュニティ」「長谷工ライフ」、大規模修繕工事とインテリアリフォームの「長谷工リフォーム」から約70名の社員が出演しております。

おかげさまで、修繕工事受注等においてCMによる効果も出始めております。今後も、当社グループ社員一人ひとりがお客様に満足いただけるように努力してまいります。

▶ 2013年4月より下記番組にて番組提供CM(30秒)を放送しております。

	フジテレビ(関東圏)	関西テレビ(関西圏)	東海テレビ(中京圏)
曜日	日曜日	日曜日	土曜日
時間	17:30~18:00	17:30~18:00	17:30~18:00
番組	FNNスーパーニュース	FNNスーパーニュース	FNN東海テレビ スーパーニュース



竣工物件

ルミナリータワー池袋

- ◆所在地：東京都豊島区池袋
- ◆構造・規模：RC造 地上30階 地下1階
- ◆総戸数：219戸
- ◆事業主：相鉄不動産、名鉄不動産



グランドメゾン千里中央東丘

- ◆所在地：大阪府豊中市新千里東町
- ◆構造・規模：RC造 地上12階
- ◆総戸数：246戸
- ◆事業主：東丘住宅マンション建替組合 (参加組合員：積水ハウス、当社)



着工物件

オーベル 蘆花公園

- ◆所在地：東京都世田谷区粕谷
- ◆構造・規模：RC造 地上4階
- ◆総戸数：127戸
- ◆事業主：大成有楽不動産



トヨタミッドヒルズ 毘森公園

- ◆所在地：愛知県豊田市小坂町
- ◆構造・規模：RC造 地上11階
- ◆総戸数：147戸
- ◆事業主：トヨタホーム、トヨタすまいるライフ、当社



■ 連結貸借対照表(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前期末 (平成24年3月31日)	当期末 (平成25年3月31日)
流動資産	3,333	<b>3,526</b>
固定資産	1,338	<b>1,082</b>
有形固定資産	927	<b>660</b>
無形固定資産	62	<b>51</b>
投資その他の資産	349	<b>371</b>
資産合計 ←POINT 1	4,671	<b>4,609</b>

**POINT 1**  
資産の部は、連結子会社である(株)ブライトンコーポレーションの全株式を売却したことに伴い手許現金が増加したものの有形固定資産は減少したこと、また、主に建築受注を目的とした販売用不動産の売却が進んだことにより、連結総資産は、前期末に比べ62億円減少し、4,609億円となりました。

科目	(単位/億円)	
	前期末 (平成24年3月31日)	当期末 (平成25年3月31日)
流動負債	2,117	<b>2,150</b>
固定負債	1,534	<b>1,320</b>
負債合計	3,651	<b>3,471</b>
株主資本	1,170	<b>1,245</b>
その他の包括利益累計額	△151	△108
少数株主持分	2	2
純資産合計	1,020	<b>1,138</b>
負債純資産合計 ←POINT 2	4,671	<b>4,609</b>

**POINT 2**  
負債の部は、主に有利子負債が減少したことから、連結総負債は、前期末に比べ180億円減少し、3,471億円となりました。純資産の部は、当期純利益を計上し優先株式を償還したことから、連結純資産は、前期末に比べ118億円増加し、1,138億円となりました。

■ 連結損益計算書(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前期 (平成23年4月1日 ～平成24年3月31日)	当期 (平成24年4月1日 ～平成25年3月31日)
売上高	5,009	<b>5,589</b>
売上総利益	497	<b>535</b>
販売費及び一般管理費	281	<b>291</b>
営業利益	216	<b>243</b>
経常利益	182	<b>200</b>
特別損益	5	△83
税金等調整前当期純利益	187	<b>117</b>
税金費用等	74	△14
当期純利益 ←POINT 3	112	<b>131</b>

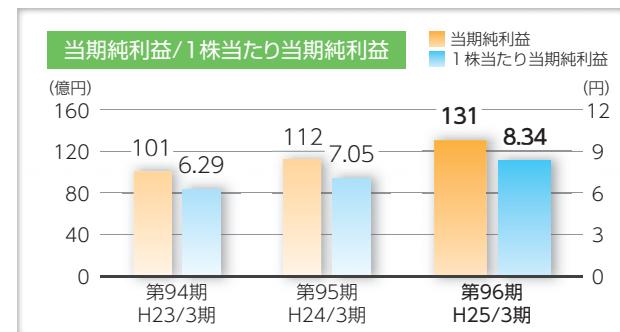
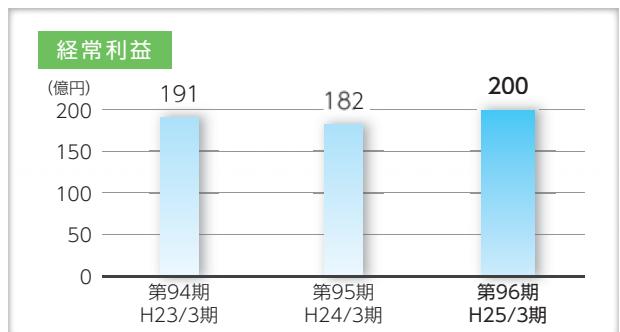
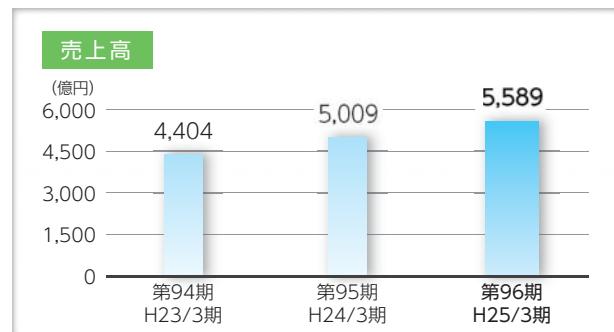
**POINT 3**  
受注環境の改善が遅れ、他社との競争激化による採算の厳しい工事の影響が長期に渡ったこと及び労務不足等による建築コストの上昇により完成工事総利益率が低下するなど、厳しい状況となりましたが、建築受注を目的とした不動産の取引が増加したことなどにより、売上高は前期に比べ580億円増収の5,589億円、営業利益は243億円、経常利益は200億円と前期に比べ増加し、税金等差引き後の当期純利益は、131億円となりました。

■ 連結キャッシュフロー計算書(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前期 (平成23年4月1日 ～平成24年3月31日)	当期 (平成24年4月1日 ～平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュフロー	337	<b>382</b>
投資活動によるキャッシュフロー	24	<b>148</b>
財務活動によるキャッシュフロー	△288	△241
現金及び現金同等物に係る換算差額	△0	1
現金及び現金同等物の増減額	72	<b>291</b>
現金及び現金同等物の期首残高	817	<b>889</b>
現金及び現金同等物の期末残高	889	<b>1,182</b>

**POINT 4**  
営業活動によるキャッシュフローの増加は、主に減価償却費等計上前の当期純利益によるもの、投資活動によるキャッシュフローの増加は、主に連結子会社である(株)ブライトンコーポレーションの全株式を売却したことによるもの、財務活動によるキャッシュフローの減少は、主に長短借入金の返済、優先株式の償還によるものです。

■ 業績の推移



□ 会社概要 (平成25年3月31日現在)

商号	株式会社長谷工コーポレーション HASEKO Corporation
創業	昭和12年2月11日
設立	昭和21年8月22日
資本金	575億円
上場	東京、大阪各証券取引所1部
主要営業種目	建設事業・エンジニアリング事業・不動産事業
従業員数	2,005名
本社	(〒105-8507) 東京都港区芝二丁目32番1号 電話 03(3456)5451<総合案内>
関西	(〒541-0046) 大阪市中央区平野町一丁目5番7号 電話 06(6203)5661<総合案内>
URL	http://www.haseko.co.jp/
株主様窓口	電話 03(3456)4730<法務部>

□ 取締役・監査役 (平成25年6月27日現在)

代表取締役社長	大栗育夫
代表取締役副社長	辻範明
代表取締役専務執行役員	長谷川厚
代表取締役専務執行役員	西野實
取締役専務執行役員	村塚章介
取締役専務執行役員	嶋田盛雄
代表取締役常務執行役員	吉田隆一郎
取締役常務執行役員	今中裕平
取締役常務執行役員	北村欣一
取締役執行役員	池上一夫
取締役執行役員	谷谷淳一
取締役執行役員	常松豪
社外取締役	山本正堯
社外取締役	天野公平
常勤監査役	小島昭男
常勤監査役	鈴木幸一
社外監査役	内川治哉
社外監査役	中道正彦
社外監査役	上條克彦

□ 株式の状況 (平成25年3月31日現在)

発行可能株式総数	普通株式 優先株式	21億株 2億4,600万株 (A種優先株式1億5,600万株) (B種優先株式9,000万株)
発行済株式の総数	普通株式 第1回B種優先株式	15億397万1,989株 7,000万株
株主数	普通株式 第1回B種優先株式	76,824名 3名

普通株式持株数比率



(注)「個人・その他」には、当社所有の自己株式を含んでいます。

□ 大株主の状況 (平成25年3月31日現在)

普通株式

株主名	持株数(千株)	議決権比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	76,248	5.08
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	66,112	4.40
株式会社りそな銀行	63,049	4.20
MSCO CUSTOMER SECURITIES	49,163	3.27
株式会社みずほコーポレート銀行	31,525	2.10
長谷工グループ従業員持株会	31,204	2.08
ザチエスマンハットンバンクエヌエイロンドンエスエルオムニバスアカウント	27,159	1.81
日本証券金融株式会社	25,574	1.70
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	22,328	1.48
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー505103	21,748	1.45

優先株式(第1回B種優先株式)

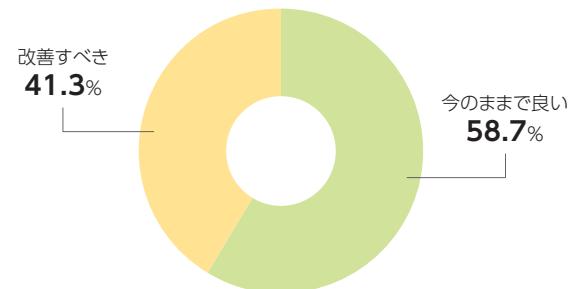
株主名	持株数(千株)	議決権比率(%)
株式会社りそな銀行	25,574	—
中央三井信託銀行株式会社	24,640	—
株式会社みずほコーポレート銀行	19,786	—

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社及び日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の持株数は、全て信託持分となっています。  
2. B種優先株式は無議決権株式です。  
3. 持株数は千株単位未満を切り捨てて表示しています。  
4. 議決権の比率は小数点以下第3位を切り捨てて表示しています。

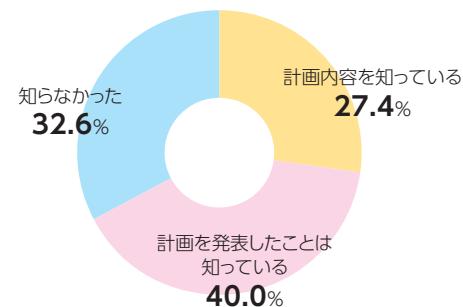
昨年12月、「第96期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、3,032名の株主の皆様からご回答(回答率5.3%)をいただきました。誠にありがとうございました。

つきましては、主な集計結果を以下のとおりご報告申し上げます。皆様からいただいた貴重なご意見を真摯に受け止め、今後の経営に反映させてまいります。

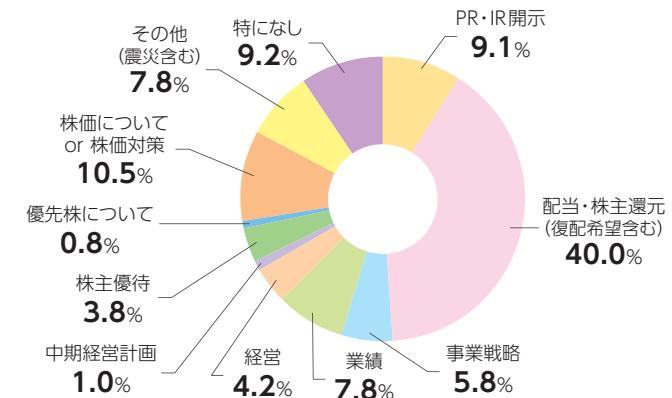
□ 中間報告書について



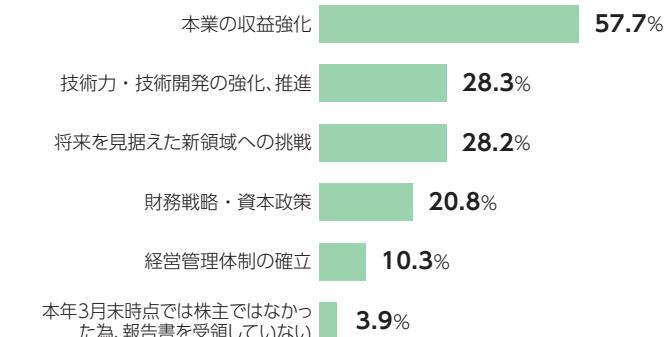
□ 中期経営計画の認知度



□ 自由記述欄のご意見・ご要望



□ 中期経営計画に興味をもった項目(複数回答)



当社は、アンケートの結果、自由記述欄にご記載いただいたご意見・ご要望を踏まえ、報告書やホームページにおける経営方針・戦略、事業に関する情報の充実など、株主の皆様とのより緊密なコミュニケーションを図ってまいります。



## □ 株式についてのご案内

事業年度	4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎年6月
単元株式数	500株 ※平成25年10月1日より単元株式数が100株となります。
基準日	①3月31日 ②あらかじめ公告をした日
公告の方法	電子公告(URL <a href="http://www.haseko.co.jp/">http://www.haseko.co.jp/</a> ) (但し、事故、その他やむを得ない事由により電子公告によることができない場合には、日本経済新聞に掲載します)
株主名簿管理人 特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号
同連絡先	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 〒137-8081 東京都江東区東砂7丁目10番11号 TEL 0120-232-711 (通話料無料)

## 単元(500株(平成25年10月1日より100株))未満株式の買増・買取について

単元未満株式をご所有の株主様は、1単元に不足する数の株式を当社から買増し、単元株とすることができます。また単元未満株式を当社に対しご売却頂くこと(買取請求)もできます。尚、平成25年10月1日より併合後の単元未満株式の買増・買取となります。詳細は別紙「単元株式数の変更および株式併合に関するQ&A」をご参照ください。

単元未満株式の買増・買取をご希望の株主様は、口座を開設されているお取引証券会社にお申し出ください。

また、特別口座で単元未満株式をご所有の株主様につきましては特別口座の口座管理機関である三菱UFJ信託銀行にてお受けいたしますので、上記連絡先までお問合せください。

買増・買取手続きの手数料は無料となっておりますが、証券会社によって別途取次ぎ手数料が必要となる場合もあります。

(注)※名義変更、住所・氏名等届出事項の変更、配当金振込先の指定等のお手続きにつきましては、お取引口座のある証券会社にお問合せください。

※特別口座に登録された株式に関する上記のお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社の本支店にてお取り次ぎいたします。

## フリーダイヤルのご案内

- ▶ 長谷工リフォーム(マンションの大規模修繕・建替え・インテリア・室内リフォーム) ☎ 0120-044152
- ▶ 長谷工リアルエステート(不動産(マンション・戸建・土地)の購入、売却、査定、買替え) ☎ 0120-845014  
(本社営業センター)
- ▶ 高齢者向けサービス付きマンションのお問合せ
  - ・ センチュリーシティ大宮公園 ☎ 0120-808826
  - ・ センチュリーシティ西千葉 ☎ 0120-741134
  - ・ センチュリーシティ都島 ☎ 0120-385662
  - ・ センチュリーシティ北浦和 ☎ 0120-828031
  - ・ センチュリーシティ常盤台 ☎ 0120-130312