

第97期

中間報告書

平成25年4月1日▶▶平成25年9月30日

アンケートにご協力下さい

詳しくは裏表紙をご覧ください



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
HASEKO

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9月30日をもちまして第97期第2四半期連結累計期間(上半期)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 上半期(平成25年4月~9月)の業績の概要を教えてください。

当社の主力事業であるマンション市場においては、首都圏で29,000戸、近畿圏で13,000戸を上回り、上半期としては首都圏、近畿圏ともにリーマン・ショック前の平成19年度以来の高水準の供給となりました。また、初月販売率においては、首都圏で80.9%、近畿圏で81.8%となり、好調の目安となる70%をともに大幅に上回りました。

このような中、当社グループの業績は、売上高2,641億円(前年同期比8.5%増)、営業利益107億円(同14.6%増)、経常利益93億円(同17.3%増)、四半期純利益64億円(同9.2%増)となりました。

Q2 中期経営計画2年目に入りましたが、フロー事業とストック事業の状況はどうか?

当社は、平成24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)を策定しており、「従来より取り組んできた

建設を中心としたフロー市場とこれから着実に積み上がっていくストック市場の両方に軸足を置く経営への移行をより加速させること」を目標に掲げております。

まず、フロー市場における設計施工関連事業においては、建築コストの上昇傾向がある中、マンション建設に特化した施工ノウハウを活かし受注時の工事採算は改善しております。また、マンションの基本性能の充実、可変性の向上、環境・防災性能の確保に注力した次世代マンション企画「Be-Next」の取り組みを拡大させております。こうした中、オーベル蘆花公園(東京都世田谷区、127戸)など当社設計施工の4物件について、2013年度グッドデザイン賞を受賞することができました。

次に、ストック市場における分譲マンション管理では、受注競争が激しく新たな管理受託は厳しい環境が続いていますが、サービスレベルのより一層の向上に取り組み、管理受託戸数は29万戸を超える水準を維持しております(前期末比2.2%増)。

マンションの大規模修繕工事では、工事中の居住者の生活負担を軽減するため、マンション全体を囲む足場やメッシュシートが不要な移動昇降式足場を導入しております。さらに、アフターサービスの充実のために、大規模修繕工事の保証期間を業界最長の7年まで延長

した「長谷工リフォーム プレミアムアフターサービス(略称:PAS・R)」を導入しております。

また、マンション居住者に安価な料金で電気を供給する高圧一括受電サービスを前期より開始し、電気使用量の「見える化」を可能にするスマートメーターの導入と併せて推進しております。現在、新築マンションでは16,000戸、既築マンションでは4,000戸で採用が決定しております。

Q3 普通株式への復配の見通しについて教えてください。

今期の普通株式への配当について現時点では未定です。しかしながら、4N計画に掲げる「持続的成長を支える財務基盤の確保、発行済優先株式への対応とバランスの取れた財務戦略の推進、普通株式への配当の復活」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消却を推し進めるとともに、早期の復配を目指して最大限の努力をしております。

Q4 平成25年10月1日に実施された株式併合について、改めて説明して下さい。

全国証券取引所は、平成26年4月1日までに売買単位が1,000株以外の株式については100株単位へ集約することを決定しており、上場会社である当社はこの決定に対応し、平成25年10月1日に単元株式数を500株から100株に変更いたしました。

また、東京証券取引所の定める適正な投資単位の水準(5万円以上50万円未満)にするとともに、現在の単元株主様が有する単元数を維持するため、普通株式と第1回B種優先株式を5株につき1株の割合で併合いたしました。

なお、会社の資産や資本に変更はないため、株式市況の動向など他の要因を別とすれば、理論上、株主様がお持ちの株式の資産価値が変わるわけではありません。

Q5 今期の見通しはどうか?

上半期の連結売上高の進捗状況は、通期予想5,750億円に対し、進捗は45.9%であり、概ね計画通りに推移しております。今期完工物件については、他社との競争が激化する中で受注した採算の厳しい工事の影響、労務不足等による建築コストの上昇等の懸念要素はあるものの、当社の事業モデルである土地持ち込みによる特命受注の拡大や設計施工を前提とした事業主との取組強化、その優位性を活かしたコストコントロール力の強化により、工事粗利率は改善傾向にあります。

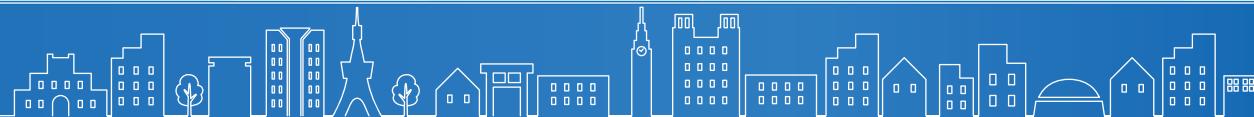
なお、今期の建設関連事業における受注予想は、上半期の実績を踏まえ、期初予想から500億円上方修正し、3,500億円といたしました。

Q6 株主様に向けてメッセージをお願いします。

今年度で4N計画は2年目となります。初年度は概ね計画通りに推移しましたが、気を緩めることなく、目標を達成すべくグループ一丸となって邁進していく所存です。

なお、今年もアンケートを実施させていただくことになりました。昨年のアンケートでは、多数の株主様よりご回答を賜り、貴重なご意見として拝読いたしました。今年も株主の皆様のご意見をぜひともお聞かせ下さい。

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。

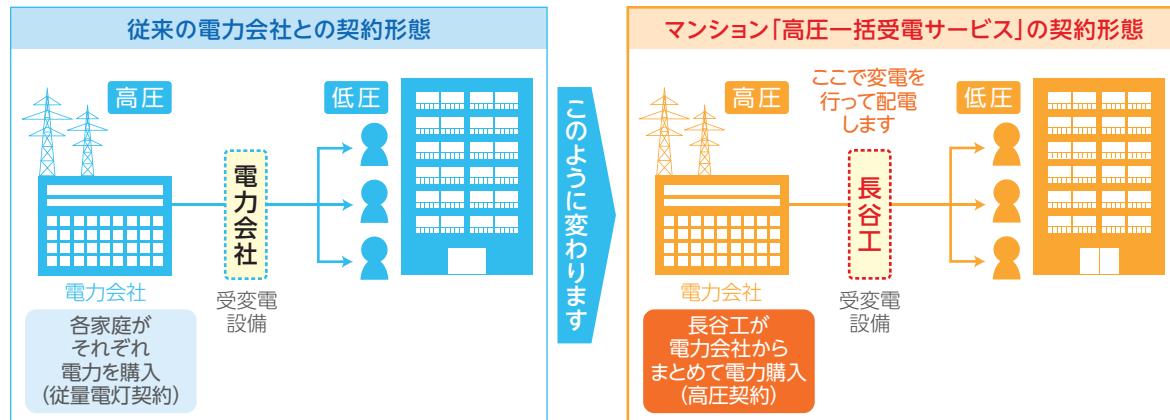


当社グループの長谷工アネシスでは、平成24年から当社グループで設計・施工する新築マンションと管理受託している既築マンションを中心に、電気料金を安価にすることができる「高圧一括受電サービス」の採用を推進し、新築マンションでは16,000戸、既築マンションでは4,000戸に採用が決定しており、平成25年からは当社グループでは管理受託していないマンションにも営業範囲を拡大しております。今回はサービス関連事業の一環として、長谷工の新規事業「高圧一括受電サービス」をご紹介します。

長谷工の「高圧一括受電サービス」とは

「高圧一括受電サービス」とは、地域電力会社から高圧電力を一括購入し、マンションに安価な電気を供給するものです。

現在、一般のご家庭では地域電力会社と個別に電力の受給契約を締結し、低圧電力を利用しています。多くのマンションでも同様に、各住戸と管理組合は地域電力会社と個別に契約を締結し、地域電力会社はマンションに引き込んだ高圧電力をマンション内電気室で低圧に変圧し、各住戸の電力メーターを通じて供給しています。長谷工の高圧一括受電サービスでは、長谷工アネシスが地域電力会社から高圧電力を一括購入し、マンション内に設置した受変電設備で低圧に変換、共用部と専有部に供給いたします。



導入のメリット

1 電気料金が安くなります

マンションの場合、一戸建ての電柱に設置する受変電設備に比べて、大型の受変電設備を使用できるので効率化が図れます。また、多くの住戸があり、全戸がまとまることにより料金の安い高圧電力の利用が可能になります。**(共用部で20~40%、専有部で5%程度削減)**さらに、スマートメーターの導入により検針・課金の業務の効率化を図ることができます。削減された電気料金は、共用部または専有部に還元されます。

専有部削減タイプ			共用部削減タイプ		
【個別契約】 専有部 電気利用 料金	→	【一括契約】 専有部 電気利用 料金	【個別契約】 共用部 電気利用 料金	→	【一括契約】 共用部 電気利用 料金
専有部5%程度削減*			共用部20~40%削減*		
共用部 電気利用 料金	共用部は これまでと 同額請求	共用部 電気利用 料金	専有部 電気利用 料金	専有部は これまでと 同額請求	専有部 電気利用 料金
サービス導入前		サービス導入後	サービス導入前		サービス導入後

*削減率は建物の条件により異なります。

2 電力使用量の「見える化」でスマートに節電

現在ご家庭で使用されている電力メーターは、ほとんどが機械式メーターと言われるもので、毎月1回、検針員が積算電力量を目視で確認、前月との差分から1ヵ月分の料金を算定しております。一方、スマートメーターでは、30分単位で使用量を計測し、通信機能により自動的にデータセンターに送信されます。つまり、検針員は不要でほぼリアルタイムに電力使用量を把握することが可能となるのです。

また、マンションにお住まいの居住者は、自宅のパソコンやスマートフォン等で電力使用量や電気料金などを確認することができるようになります。電気使用量の「見える化」で、節電意識が高まり、電気料金削減も期待できます。



3 安全・安心のレベルアップ

受変電設備の保守・メンテナンスは長谷工アネシスが責任をもって行い、安全を維持しております。また、マンション内電気室には監視装置を設置し、絶縁・トランス温度・停電の状況を24時間監視しており、異常を感知すると自動で遠隔監視センターへ通報し、必要に応じて電気管理技術者が現場に急行できる体制を敷いております。



次世代マンション企画「Beシリーズ」

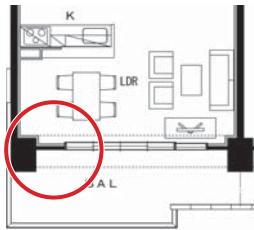
当社は、ものづくりの思想「変わらずに、変わっていきける住まい。」をもとに次世代マンションの企画・開発を進め、①**将来変えることの出来ない“基本性能の充実”**、②**将来変えることの出来る部分は“シンプルかつ合理的”に“可変性”をプラス**、③**時代にマッチした住宅性能の確保～“環境+防災”への配慮～**、という3つのコンセプトで「Be-Next」を開発しました。

「Be-Next」は暮らし方や価値観の多様化、環境問題、電力不足、防災意識の高まりなどに対応するために平成24年2月に誕生し、これまでに約6,000戸（設計中などを含む）に採用され、ご購入者様・事業主様から評価をいただいております。

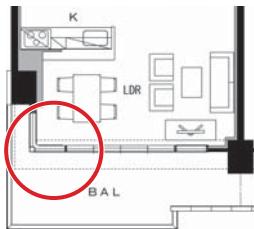
このたび、日本建築総合試験所による審査を受けて、建築技術性能証明（技術名称：長谷工フラットビーム構法）を取得し、16階から20階までの高層物件にも適用できる「Be-NextII」を開発しました。また、マンションの端に位置する妻側住戸の柱位置を変えることにより、リビングルームの開放性を高めて一層の付加価値を向上させた「Be-Next L」を新たに開発しました。

今後も、安全・安心、快適な住まいを提供するために様々な技術・商品開発を進めるとともに、時代やニーズに対応した次世代マンション企画「Beシリーズ」として展開を図ってまいります。

従来



「Be-Next L」



「Be-Next L」イメージ図

竣工物件

オーベル 蘆花公園



- ◆所在地：東京都世田谷区
- ◆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

尼崎D.C.パークイースト



- ◆所在地：兵庫県尼崎市
- ◆構造・規模：RC造 地上20階
- ◆総戸数：153戸
- ◆事業主：近鉄不動産、野村不動産、三菱商事、近畿菱重興産、当社

着工物件

ヒルコートテラス横浜汐見台



- ◆所在地：神奈川県横浜市磯子区
- ◆構造・規模：RC造 地上5階
- ◆総戸数：416戸
- ◆事業主：野村不動産、三井不動産レジデンシャル、NREG東芝不動産

阿波座ライズタワーズ フラッグ46



- ◆所在地：大阪府大阪市西区
- ◆構造・規模：RC造（一部S造） 地上46階 地下1階
- ◆総戸数：565戸
- ◆事業主：名鉄不動産、関電不動産、ヤスダエンジニアリング、当社

■ 連結貸借対照表(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前期末 (平成25年3月31日)	当第2四半期末 (平成25年9月30日)
流動資産	3,526	3,389
固定資産	1,082	1,000
有形固定資産	660	606
無形固定資産	51	41
投資その他の資産	371	353
資産合計	4,609	4,389

POINT 1

連結総資産は、販売用不動産等が増加しましたが、第1回B種優先株式の取得(自己株式の償還)及び前期末が休業日のため当期に繰延べられた支払手形の決済等による現金預金の減少、有形固定資産の売却等により、前期末に比べ220億円減少し、4,389億円となりました。

科目	(単位/億円)	
	前期末 (平成25年3月31日)	当第2四半期末 (平成25年9月30日)
流動負債	2,150	1,948
固定負債	1,320	1,295
負債合計	3,471	3,243
株主資本	1,245	1,204
その他の包括利益累計額	△108	△60
少数株主持分	2	2
純資産合計	1,138	1,146
負債純資産合計	4,609	4,389

POINT 2

連結総負債は、主に支払手形の決済等により、前期末に比べ228億円減少し、3,243億円となりました。連結純資産は、第1回B種優先株式の取得(自己株式の償還)等により減少した一方で、四半期純利益の計上、円安による為替換算調整勘定の改善により、前期末に比べ8億円増加し、1,146億円となりました。

■ 連結損益計算書(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前第2四半期 (平成24年4月1日～平成24年9月30日)	当第2四半期 (平成25年4月1日～平成25年9月30日)
売上高	2,434	2,641
売上総利益	237	263
販売費及び一般管理費	144	156
営業利益	93	107
経常利益	79	93
特別損益	△1	3
税金等調整前四半期純利益	79	96
税金費用等	20	31
四半期純利益	59	64

POINT 3

建築受注を目的とした不動産の取引高の増加、住宅関連サービス事業の大規模修繕工事が増加したこと等により、売上高2,641億円(前年同期比8.5%増)、営業利益107億円(同14.6%増)、経常利益93億円(同17.3%増)、四半期純利益64億円(同9.2%増)と、増収増益となりました。

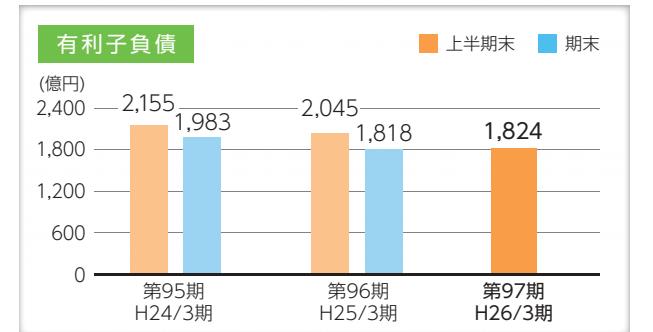
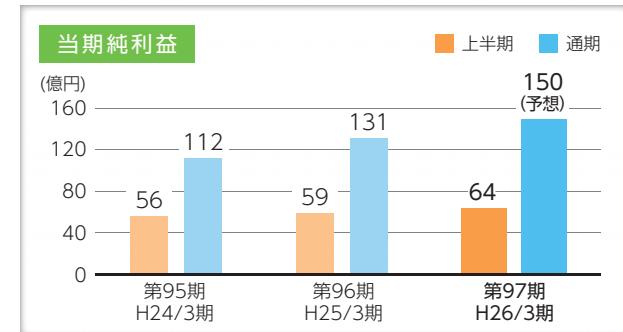
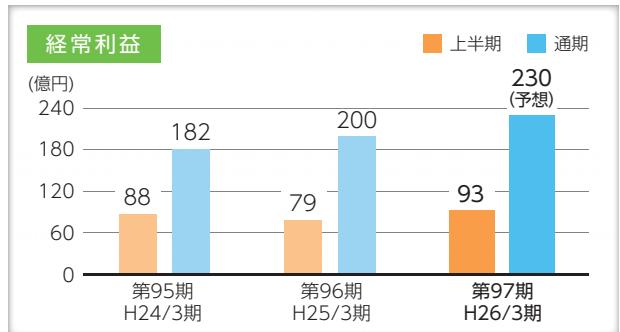
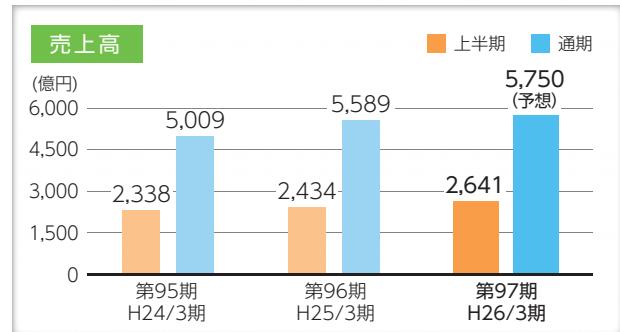
■ 連結キャッシュフロー計算書(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前第2四半期 (平成24年4月1日～平成24年9月30日)	当第2四半期 (平成25年4月1日～平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュフロー	△65	△218
投資活動によるキャッシュフロー	△15	62
財務活動によるキャッシュフロー	3	△108
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	△77	△264
現金及び現金同等物の期首残高	889	1,182
現金及び現金同等物の四半期末残高	815	919

POINT 4

営業活動によるキャッシュフローの減少は、主に販売用不動産等の取得によるもの、投資活動によるキャッシュフローの増加は、主に有形固定資産の売却によるもの、財務活動によるキャッシュフローの減少は、主に第1回B種優先株式の取得(自己株式の償還)によるものです。

■ 業績の推移



会社情報

□ 会社概要 (平成25年9月30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	東京証券取引所第一部
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	2,087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9月30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

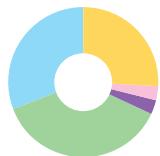
□ 株式の状況 (平成25年9月30日現在)

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 5,000万株
株主数	普通株式 第1回B種優先株式	78,899名 3名

(注)平成25年10月1日をもって、普通株式及び第1回B種優先株式の併合(5株につき1株の割合)を実施しています。また、同日をもって、発行可能株式のうちA種優先株式を当社定款から削除しています。

普通株式持株数比率

● 金融機関	25.93%
● 金融商品取引業者	2.96%
● その他の法人	3.15%
● 外国法人等	37.14%
● 個人・その他	30.82%



(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9月30日現在)

普通株式

株主名	持株数 (千株)	議決権比率 (%)
モルガンスタンレーアンドカンパニーエルエルシー	104,156	6.94
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	77,411	5.16
株式会社りそな銀行	63,049	4.20
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	50,737	3.38
日本証券金融株式会社	33,079	2.20
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	31,871	2.12
株式会社みずほ銀行	31,525	2.10
長谷工グループ従業員持株会	28,665	1.91
ビービーエイチポストンジーエムオー インターナショナルイントリンシツクパリュール	24,553	1.63
MSCO CUSTOMER SECURITIES	23,038	1.53

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	18,267	—
三井住友信託銀行株式会社	17,600	—
株式会社みずほ銀行	14,133	—

(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. 第1回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。

株主メモ

□ 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	100株 ※平成25年10月1日に500株から100株に変更しました。
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 http://www.haseko.co.jp/) (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(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。

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信託銀行株式会社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。
※特別口座に記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扱いいたします。

フリーダイヤルのご案内

- ▶ 長谷工アネシス(マンションの高圧一括受電サービス) ☎ 0120-981-581
- ▶ 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) ☎ 0120-044-152
- ▶ 長谷工リアルエステート(マンション・戸建・土地の購入、売却、査定、買替え) ☎ 0120-845-014
(本社営業センター)
- ▶ センチュリーライフ(有料老人ホーム・高齢者向け住宅)
 - ・センチュリーシティ大宮公園 ☎ 0120-808-826
 - ・センチュリーシティ北浦和 ☎ 0120-828-031
 - ・センチュリーシティ西千葉 ☎ 0120-741-134
 - ・センチュリーシティ常盤台 ☎ 0120-130-312
 - ・センチュリーシティ都島 ☎ 0120-385-662
 - ・センチュリーハウス玉川上水 ☎ 0120-390-851

表紙写真：住吉川リバーサイドフォーラム ザ・レジデンス(事業主：野村不動産、近鉄不動産、当社)



株主様アンケートにご協力下さい。

当社では、株主の皆様への適切な情報開示を行い、当社の経営についてより一層ご理解いただけるよう、努めてまいりますと考えております。つきましては、当社に対する株主の皆様のご意見を、ぜひお聞かせ下さい。

回答方法



インターネットの場合

詳細は下記をご覧ください。



郵送の場合

アンケートハガキにご記入のうえ、ご返送下さい。

実施期間

平成26年1月31日まで

アンケートサイト(画面)への接続

Yahoo! JAPAN[®]やGoogle[®]などの検索エンジンからアンケートサイトを呼び出します。

株主ひろば

検索

<http://kabuhiro.jp>

集計業務の効率化・迅速化のため、インターネットよりご回答いただけましたら幸いです。



【ご回答の操作方法等のお問い合わせ先】

株主ひろば事務局
E-mail: inquiry@kabuhiro.jp



インターネットによるアンケートは、集計業務の効率化・迅速化を目的として、株式会社アイ・アール ジャパン (IR支援会社) が運営するWebアンケートシステム「株主ひろば」を利用して実施しております。