

第99期 中間報告書

平成27年4月1日 □ 平成27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下さい



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

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27年9月30日をもちまして第99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
辻 範明

Q1 上半期(平成27年4月～9月)の業績の概要を教えてください。

マンション市場における新規供給戸数は、首都圏で1万9,109戸(前年同期比4.2%減)、近畿圏で8,889戸(同7.0%減)といずれも減少しましたが、初月販売率は好調の目安とされる70%を上回り、順調に推移しております。

このような事業環境の中、当社グループの業績は、主にマンション建築工事の施工量増大、新たに連結子会社となった総合地所株式会社及び同社子会社2社の業績を当第2四半期連結会計期間から取り込んだことにより、売上高3,537億円(同21.9%増)となり、マンション建築工事の施工量増大及び完成工事総利益率の改善により、営業利益293億円(同101.0%増)、経常利益292

億円(同103.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は200億円(同99.4%増)の增收増益となりました。

Q2 建設関連事業とサービス関連事業の状況を教えてください。

新規の住宅供給等を主なマーケットとする建設関連事業においては、マンション建設に特化している当社の高い施工能力・商品企画力等が大手を中心とする事業主から高い評価を受ける中、物件の大型化等により、受注時の工事採算と当期の完成工事総利益率は共に改善傾向にあります。

既存の住宅関連等を中心とするサービス関連事業においては、新たに連結子会社となった総合

地所株式会社及び同社子会社2社における不動産分譲、賃貸マンション運営管理及び分譲マンション管理等の業績が当第2四半期連結会計期間から加わりました。その結果、分譲マンション管理戸数及び賃貸マンション運営管理戸数も併せて増加しました。

大規模修繕工事・インテリアリフォームでは、大型案件の工事進行基準による売上高が増加し、大規模修繕工事におけるコスト圧縮も併せて取り組みました。

シニアサービスでは、有料老人ホーム・高齢者向け住宅の稼働数が増加しました。

マンション販売受託では、契約戸数は減少しましたが、引渡戸数は増加しました。

不動産流通仲介では、仲介の取扱件数及びリノベーション事業の販売戸数が共に増加しました。

Q3 今期の見通しを教えてください。

主にマンション建築工事の施工量増大、完成工事総利益率の改善、新たに連結子会社となった総合地所株式会社の業績を当第2四半期連結会計期間から取り込んだことによる影響を見込み、本年5月に公表した通期連結業績予想を上方修正し、売上高7,700億円(前回公表比10.0%増)、営業利益670億円(同19.6%増)、経常利益640億円(同18.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益450億円(同28.6%増)といたしました。

Q4 配当政策について教えてください。

当社は、株主の皆様への利益還元を重要な経営政策として位置付けており、利益配分については、健全な経営基盤を維持するための財務体質の強化と、当期業績並びに中長期的な利益計画を総合的に勘案し安定的な配当を実施することを基本方針としております。

このような方針のもと、通期業績予想の修正も踏まえ今後の経営環境及び業績見通しを総合的に勘案した結果、当期の期末配当予想を1株当たり5円増配の15円に修正いたしました。

Q5 株主様に向けてメッセージをお願いします。

中期経営計画「NBS計画」2年目の上半期は、マンション建築工事の施工量増大により順調な成果をあげることができました。当社グループは、今後も、安全・安心で快適な集合住宅の提供によって社会に貢献し、信頼される住まいのオンラインワングループを目指してまいります。

本年も株主様アンケートを実施させていただきました。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真摯に承りました。本年も株主の皆様のご意見をぜひともお聞かせください。

株主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援を賜りたくお願い申し上げます。

長谷工のマンション再生事業

マンションは適切な時期に修繕・改修、または建て替えを行うことで、安全・安心で快適な暮らしが持続し、資産価値の維持・向上にもつながります。

長谷工グループは、マンション再生事業においても業界トップクラスの約43万戸の修繕・改修実績^{*1}、業界トップの32件のマンション建て替え実績^{*2}を持ち、グループの総合力を結集し、マンション管理組合様・ビルオーナー様をサポートしております。

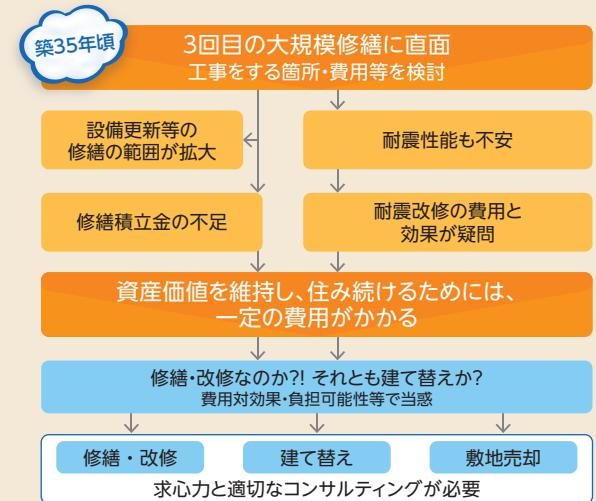
^{*1} 平成27年4月時点 ^{*2} 平成27年4月時点(長谷工総合研究所調べ)

ライフスタイルの変化に伴い、建物や設備の要求水準が高まり、維持管理の課題が山積する時期が築35年頃といわれています。

高経年マンションの課題

- 建物老朽化に伴う修繕費用などの増加
- 予定外の修繕・改修の増加
- 居住者の高齢化などに伴う役員のなり手不足による管理組合の脆弱化
- 大地震による旧耐震基準建物への不安

長谷工グループでは、再生方法の検討、お住まいの皆様の合意形成、設計施工までワンストップでサポートいたします。



無料相談・出張勉強会などのお問い合わせ(受付時間 平日8:30~17:00)

▶ 首都圏 ☎ 0120-095-356(マンション再生事業部) ▶ 近畿圏 ☎ 0120-875-600(建替・リフォーム相談部)

建て替えの事例

プランシェラ市川行徳(旧 行徳ファミリオ)

行徳ファミリオは、昭和53年に竣工した木造2階建ての都市型タウンハウスでした。築30年以上を経過して、建物や設備の劣化が進行し、また住民の方々からはバリアフリー化・省エネルギー化・耐震性強化などの要望が出されていました。そして、耐震診断を経て、平成22年に建て替え推進決議がなされ、事業が本格化しました。

長谷工グループは、平成23年に事業協力者に選出されてから、個別面談・計画説明会を重ね、計画の具体的な検討と住民の方々の合意形成をお手伝いし、建て替えの設計・施工から、仮住まいのあっせん、余剰住戸の分譲までトータルプロデュースしてまいり、平成26年にお客様にお引き渡しすることができました。現在も、建て替え後のマンション管理は、長谷工グループにて担当させていただいております。



行徳ファミリオ(建て替え前)

- 竣工：昭和53年
- 構造・規模：木造 地上2階
- 総戸数：38戸
- 事業主：京急興業



プランシェラ市川行徳(建て替え後)

- 竣工：平成26年
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上8階
- 総戸数：84戸
- 事業主：当社



総合地所グループ

デベロッパーとして、首都圏・近畿圏で「ルネシリーズ」など約6万4,000戸*の分譲マンション等を供給してきた総合地所グループ4社が、平成27年5月に当社グループの一員となりました。

総合地所グループは、マンション等の分譲事業の他に、賃貸管理事業、ソリューション事業、マンション管理事業、アセットマネジメント事業等を展開しています。

*平成27年3月時点

総合地所株式会社

総合地所株式会社は、①分譲事業、②賃貸管理事業、③ソリューション事業の3つの柱で、不動産のあらゆるニーズにお応えしています。

①分譲事業

用地取得から商品企画、販売、お引渡しまでの一貫体制で、ルネシリーズをはじめ、分譲マンションおよび戸建住宅を供給しています。

②賃貸管理事業

マンション・アパート・オフィスビル・店舗など首都圏・近畿圏を中心に約1万7,000戸(平成27年3月時点)の賃貸管理を行っています。

③ソリューション事業

不動産売買の仲介や買取り、リノベーションなどを行っています。
分譲事業と賃貸管理事業で蓄積されたノウハウにより質の高いコンサルティングを実現しています。

総合ハウジングサービス株式会社

首都圏・近畿圏で約4万3,000戸(平成27年3月時点)のマンション管理を行っています。さらに、大規模修繕、リフォーム、賃貸・売却までお客様の資産価値を守り、快適なマンションライフと最適な資産運用をサポートしています。



ルネ花小金井



スイートガーデン豊中旭ヶ丘

総合地所投資顧問株式会社

投資顧問会社として、不動産投資ファンドの運営をはじめ、不動産売買、資産管理、建物管理、コンサルティングなど、幅広い不動産事業に携わっています。

ルネ都市開発株式会社

総合ハウジングサービス株式会社の管理するマンションの管理員・受付員・清掃員などの人材サービスを提供しています。

竣工物件(東西合計44件)

オハナ八王子 オークコート



- 所在地：東京都八王子市
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上14階
- 総戸数：346戸
- 事業主：野村不動産

京都桂川つむぎの街 グランスクエア



- 所在地：京都市南区
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上15階
- 総戸数：431戸
- 事業主：近鉄不動産、野村不動産、ジェイアール西日本不動産開発、近畿菱重興産、住友商事、当社

着工物件(東西合計51件)

ザ・レジデンスさいたま新都心



- 所在地：さいたま市大宮区
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上14階
- 総戸数：216戸
- 事業主：総合地所、三菱地所レジデンス、大栄不動産

ローレルスクエア高の原プレミスト



- 所在地：京都府木津川市
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上11階
- 総戸数：263戸
- 事業主：近鉄不動産、大和ハウス工業

(単位 / 億円、億円未満四捨五入)

□ 連結貸借対照表(要旨)

科目	前期末 (平成27年3月31日)	当第2四半期末 (平成27年9月30日)
流動資産	3,808	3,852
固定資産	961	1,256
有形固定資産	555	808
無形固定資産	107	106
投資その他の資産	299	341
資産合計	Point 01 4,769	5,107

Point 01 連結総資産は、主に新たに連結子会社となった総合地所株式会社の既存借入金の一部返済を行ったことにより現金預金が減少した一方で、同社及び同子会社2社の連結により営業用の保有不動産及び固定資産が増加したことにより、前期末に比べ338億円増加し、5,107億円となりました。

科目	前期末 (平成27年3月31日)	当第2四半期末 (平成27年9月30日)
流動負債	2,486	2,581
固定負債	842	917
負債合計	3,328	3,498
株主資本	1,434	1,603
その他の包括利益累計額	5	3
非支配株主持分	3	3
純資産合計	1,441	1,609
負債純資産合計	Point 02 4,769	5,107

Point 02 連結総負債は、主に社債の新規発行及び不動産事業受入金の増加により、前期末に比べ170億円増加し、3,498億円となりました。連結純資産は、主に親会社株主に帰属する四半期純利益の計上により利益剰余金が増加したことから、前期末に比べ168億円増加し、1,609億円となりました。

□ 連結損益計算書(要旨)

科目	前第2四半期 (平成26年4月1日 ~平成26年9月30日)	当第2四半期 (平成27年4月1日 ~平成27年9月30日)
売上高	2,902	3,537
売上総利益	320	504
販売費及び一般管理費	175	211
営業利益	146	293
経常利益	143	292
特別損益	3	△1
税金等調整前四半期純利益	146	291
税金費用等	46	91
親会社株主に帰属する四半期純利益	Point 03 100	200

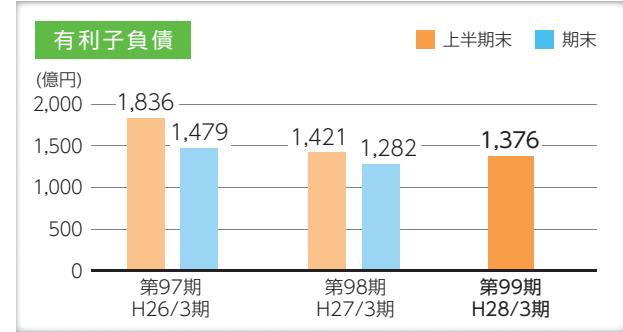
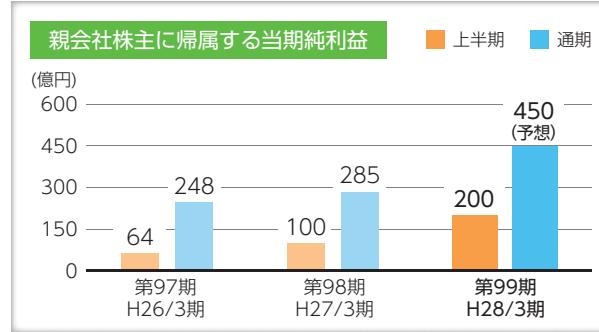
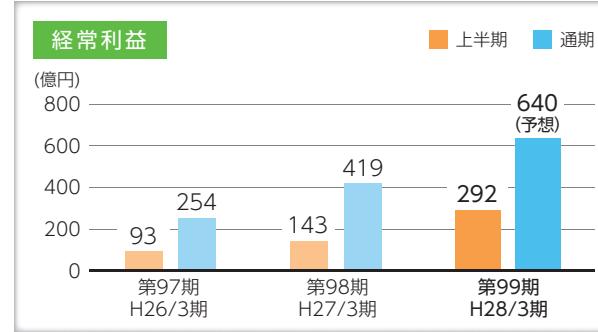
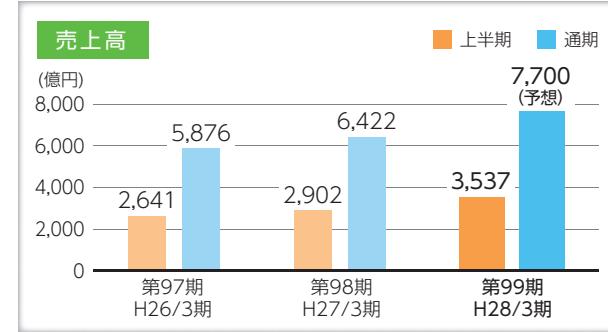
Point 03 主にマンション建築工事の施工量増大、新たに連結子会社となった総合地所株式会社及び同子会社2社の業績を当第2四半期連結会計期間から取り込んだことにより、売上高3,537億円(前年同期比21.9%増)、営業利益293億円(同101.0%増)、経常利益292億円(同103.5%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益200億円(同99.4%増)と、增收増益となりました。

□ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科目	前第2四半期 (平成26年4月1日 ~平成26年9月30日)	当第2四半期 (平成27年4月1日 ~平成27年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△54	250
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2	△123
財務活動によるキャッシュ・フロー	△233	△400
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	0
現金及び現金同等物の増減額	△289	△272
現金及び現金同等物の期首残高	1,377	1,336
現金及び現金同等物の四半期末残高	Point 04 1,088	1,064

Point 04 営業活動によるキャッシュ・フローの増加は、主に税金等調整前四半期純利益の計上によるもの、投資活動によるキャッシュ・フローの減少は、主に有形及び無形固定資産の取得によるもの、財務活動によるキャッシュ・フローの減少は、主に新たに連結子会社となった総合地所株式会社の既存借入金の一部返済を行ったことによるものです。

□ 業績の推移(連結)



※借入金、社債及びリース債務の合計です。

□ 会社概要

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・不動産事業・エンジニアリング事業
従 業 員 数	2,296名 〒105-8507
本 社	東京都港区芝二丁目32番1号 電話 03(3456)5451<総合案内> 〒541-0046
関 西	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>
U R L	http://www.haseko.co.jp/
株 主 様 窓 口	電話 03(3456)4730<法務部>

□ 取締役・監査役

代 表 取 締 役 会 長	大 栗 育 夫
代 表 取 締 役 社 長	辻 範 明
代表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
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 常 務 執 行 役 員	池 上 一 夫
取 締 役 常 務 執 行 役 員	谷 淳 一
取 締 役 常 勁 執 行 役 員	常 松 豪
取 締 役 常 勁 執 行 役 員	平 野 富 士 雄
社 外 取 締 役	山 本 正 堅
社 外 取 締 役	天 野 公 平
常 勤 監 査 役	鈴 木 幸 一
常 勤 監 査 役	近 山 隆 久
社 外 監 査 役	上 條 克 彦
社 外 監 査 役	福 井 義 高
社 外 監 査 役	磯 田 光 男

□ 株式の状況

発行可能株式総数	4億2,000万株
発行済株式の総数	3億79万4,397株
株主数	47,113名

持株数比率

- 金 融 機 関 33.59%
- 金融商品取引業者 2.22%
- そ の 他 の 法 人 4.45%
- 外 国 法 人 等 45.44%
- 個 人 ・そ の 他 14.27%



(注) 1.「個人・その他」には、当社所有の自己株式を含んでいます。
2.持株数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。

□ 大株主の状況

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)	21,752	7.24
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	18,532	6.17
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	8,979	2.99
MSCO CUSTOMER SECURITIES	7,578	2.52
住友不動産株式会社	7,152	2.38
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	7,003	2.33
MORGAN STANLEY & CO.LLC	6,362	2.12
株式会社みずほ銀行	6,305	2.10
長谷工グループ従業員持株会	5,492	1.83

(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.持株数は千株単位未満を切り捨てて表示しています。
3.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
单 元 株 式 数	100株
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	三菱UFJ信託銀行株式会社
特 別 口 座 管 理 機 関	〒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 ☎ 0120-232-711(東京) ☎ 0120-094-777(大阪)

(注) 1.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。
2.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次ぎいたします。

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ひで売却頂くこと(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。

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・インテリアリフォーム) ☎ 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) ☎ 0120-585-250 (首都圏)
☎ 0120-922-502 (東海圏)
☎ 0120-944-081 (関西圏)
- ▶ 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常盤台(板橋区) ☎ 0120-130-312
 - ・センチュリーシティ北浦和 ☎ 0120-828-031
 - ・センチュリーシティ都島(大阪市) ☎ 0120-385-662
 - ・センチュリーハウス武蔵浦和 ☎ 0120-634-560
 - ・メディカルケア センチュリーハウス 玉川上水(東大和市)
 - ・センチュリーシティ西千葉(千葉市) ☎ 0120-741-134
 - ・メディカルケア センチュリーハウス 藤沢(藤沢市) ☎ 0120-223-817
- ▶ 生活科学運営(有料老人ホーム・高齢者向け住宅)
 - ・関東(17施設) ☎ 0120-580-731
 - ・中部(4施設) ☎ 0120-864-194
 - ・関西(6施設) ☎ 0120-784-177
- ▶ SOL星が丘(有料老人ホーム)(川崎市) ☎ 0120-722-650

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、努めてまいりたいと考えております。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	 郵送の場合
詳細は 下記をご覧下さい。	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28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 <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甚です。



【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

株主ひろば kabunushi-hiroba

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。