

# 第99期

## 報告書

平成27年4月1日 □ 平成28年3月31日



いい暮らしを、創る。

住まいのオンライングループ

 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28年3月31日をもちまして、第99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 第99期の業績の概要を 説明してください。

マンション市場における新規供給戸数は、首都圏で3万8,139戸(前期比14.4%減)、近畿圏で1万8,374戸(同7.4%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%を上回っております。

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により、売上高7,874億円(同22.6%増)となり、マンション建築工事の施工量増大及び完工工事総利益率の改善により、営業利益688億円(同61.0%増)、経常利益673億円(同60.7%増)となり、いざれも過去最高値を更新し、親会社株主に帰属する当期純利益は512億円(同79.5%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。

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デベロッパーを中心とする事業主から高い評価をいただく中、物件の大型化等により、受注時の工事採算と当期の完工工事総利益率は共に改善傾向にあります。

サービス関連事業においては、平成27年にグループ入りした総合地所株式会社及び同子会社の不動産分譲、賃貸マンション運営管理及び分譲マンション管理等、並びに株式会社ジョイント・コーポレーション及び同子会社の不動産分譲及び賃貸マンション運営管理等の業績が加わりました。これに伴い、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が増加しました。

不動産流通仲介では、リノベーション事業の販売戸数が大きく増加しました。

シニアサービスでは、看護職員が24時間常駐する「メディカルケア センチュリーハウス溝の口」の開設等により、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。

## Q3 次期の見通しを教えてください。

次期においても、好調な受注環境を維持できると見込んでおります。次期の連結業績予想につきましては、完工工事総利益や不動産売上総利益の改善等を見込み、売上高8,000億円(前期比1.6%増)、営業利益800億円(同16.3%増)、経常利益780億円(同15.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益540億円(同5.4%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、当期業績と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しております。当期につきましては、1株当たり年15円の普通配当を実施いたしました。

次期につきましては、1株当たり年15円の普通配当を継続するとともに、平成29年2月に創業80周年の節目を迎えることから、株主の皆様に感謝の意を表するため、1株当たり5円の記念配当を加えた、1株当たり20円とさせていただく予定です。

## Q5 株主様に向けて メッセージをお願いします。

平成28年の年頭にあたり、経営姿勢として、「不易流行」をキーワードとして掲げました。これは、変えてはいけない本質を守りながらも、時代の流れに合わせて新しく変化しなければならない、という意味を込めています。

今後も、「安全・安心で快適な集合住宅を提供し、社会に貢献する」という一貫した企業姿勢を堅持しつつ、時代の変化に合わせた技術開発・ホスピタリティあふれるサービスの提供に邁進する所存です。

第99期中間報告書の株主様アンケートに多数のご回答を賜りまして、誠にありがとうございました。アンケート結果の概略は、10ページに記載しております。

株主の皆様におかれましては、今後も一層のご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

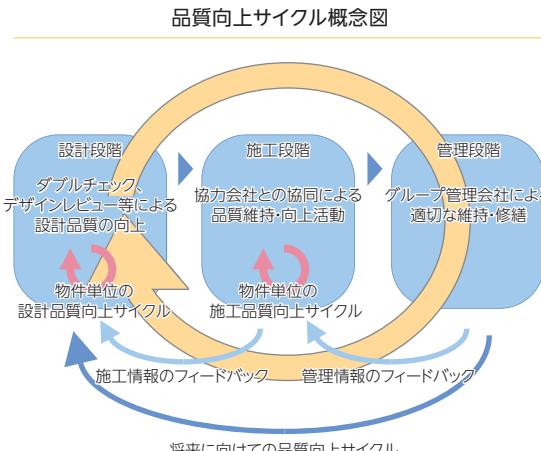
# 長谷工のマンション品質と協力会社

長谷工は、「いい暮らしを、創る。」住まいのオンリーワングループとして、お客様が望むマンションのあり方を追求してまいりました。「お客様の声に耳を傾け、マンションのあり方を考える。」この作業を、1960年代のマンション事業参入以来何度も繰り返してきました。

技術、設計、建設、営業、販売、管理など、長谷工グループのマンション事業に関わる全ての部門・グループ会社が一丸となって、お客様の要望を満たすための技術や商品、企画を生み出しています。また、長谷工では、工事に携わる協力会社との連携こそが、お客様に満足いただける品質を実現する鍵であると考えています。

## 長谷工の品質向上への想い

- 長谷工では、後に不具合が発生しない建物を引渡すために、社内の関連部門が一体となった施工品質管理システムを確立しています。例えば、施工段階では、専門部署による配筋検査やスリープ検査を実施し、その結果を設計段階にフィードバックして、品質の維持と向上を図っています。
- 竣工後の建物管理やアフターサービス対応で得られた情報を設計段階・施工段階にフィードバックし、不具合の再発防止策を盛り込んだ設計・施工に活かしています。
- 高い設計施工比率で総合的にマンション事業に取り組むことにより、独自の「品質向上サイクル」を生み出しています。



出典:『新建築』第90巻10号 2015年7月別冊より

## 長谷工と協力会社の取り組み

- 長谷工とマンション建設工事に携わる協力会社約250社(2016年4月1日現在)で組織される「建栄会」は、1991年から品質追求への様々な活動を行い、今年で25周年を迎えました。
- 「建栄会」の当初の目的は、協力会社それぞれが請け負った工事の責任範囲を明確にし、隙間がないようにするための「責任施工体制」の確立が目的でした。
- 今日では、協力会社が効率的でより無駄のない施工方法を提案して、現場で実際にその方法を取り入れ効率化を図る等、長谷工と協力会社は日々技術の研鑽に努めています。

## HASEKOバリューアップ活動

25周年という節目を迎えた今年、従来の「自主管理活動」を「HASEKOバリューアップ活動」に改称しました。

「HASEKOバリューアップ活動」のロゴマークに描かれた**5本の黒い線**は、工種ごとに分類された「躯体」「設備」「外構」「内装」「外装」の**5部会と職人の手**を意味し、全ての力が結集して更なる極みと飛躍を目指すことを表現しています。



## 施工技術向上への取り組み

マンション施工技術の優位性を更に向上させるために、建栄会の各部会では、様々な課題に取り組んでいます。

例えば、躯体部会ではエレベーターシャフト内の足場設置方法の改善と統一化による労務省力化を図っており、外装部会では、タイルの試張りによる施工性や面状等の確認、ALC無溶接工法の開発を行っています。

また、技術の水平展開と情報共有を目的として、部会毎に年1回の「拡大勉強会」を開催しています。2015年は5部会一齊に開催し、あわせて約1,000名が参加しました。次世代を担う若手や女性職人も多数出席しております。



外装部会現場パトロールの様子

## ・ジョイントグループが長谷工の仲間に加わりました・

昨年12月に新たに長谷工グループ入りしたジョイントグループから、株式会社ジョイント・コーポレーションと株式会社ジョイント・プロパティの2社を紹介いたします。

### 株式会社ジョイント・コーポレーション

株式会社ジョイント・コーポレーションは、首都圏でのマンション分譲事業において「アデニウム」シリーズブランドを展開し、約46,000戸(平成28年3月31日時点)のマンションを供給してきました。株式会社ジョイント・コーポレーションは、長谷工グループがこれまであまり取り組んでこなかったDINKs向けや都心コンパクトマンション事業のデベロッパーとしてのノウハウを有しており、長谷工グループの施工実績・経験が融合することでより充実したサービス、設計、工法等の提案・提供が可能になります。また、賃貸マンションなどの収益不動産開発事業も手掛けており、長谷工グループのデベロッパー事業の益々の広がりが期待できます。

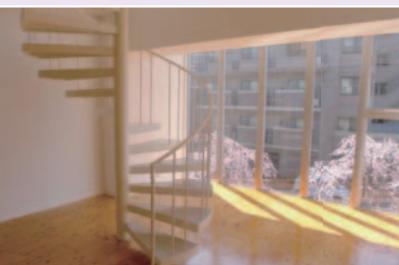


アデニウムザ・オアシスガーデン

### 株式会社ジョイント・プロパティ

株式会社ジョイント・プロパティは、賃貸マンションの管理業務を主軸としており、約5,000戸の受託戸数を有しています(平成28年3月31日時点)。長谷工グループ累計で管理受託戸数は約77,000戸となり(平成28年3月31日時点)、管理受託戸数の増大により共同発注などで規模のメリットを享受できるとともに、更なる発展的なサービスを広く提供していくことが可能になります。

株式会社ジョイント・プロパティが賃貸しているリノベーションマンション「Rise」。「リラックススタイル」や「キッズスタイル」など、ライフスタイルにあわせたお好みのお部屋をお選びいただけます。



### 竣工物件(東西合計122件)

#### パークホームズ杉並善福寺川緑地



- ・所在地: 東京都杉並区
- ・総戸数: 80戸
- ・構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上3階
- ・事業主: 三井不動産レジデンシャル

#### プラウドシティ塚口マークフロント



- ・所在地: 兵庫県尼崎市
- ・総戸数: 247戸
- ・構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上15階
- ・事業主: 野村不動産、JR西日本不動産開発、当社

### 着工物件(東西合計101件)

#### ザ・ガーデンズ東京王子(エアリーコート棟)



- ・所在地: 東京都北区
- ・総戸数: 452戸
- ・構造・規模: 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上18階
- ・事業主: 三井不動産レジデンシャル、近鉄不動産、大和ハウス工業、三菱地所レジデンス、当社

#### プランズシティ天神橋筋六丁目



- ・所在地: 大阪市北区
- ・総戸数: 420戸
- ・構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上15階
- ・事業主: 東急不動産、近鉄不動産、JR西日本不動産開発

(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)	当期末 (平成28年3月31日)
流動資産	3,808	4,481
固定資産	961	1,419
有形固定資産	555	1,007
無形固定資産	107	109
投資その他の資産	299	303
資産合計	Point 01 4,769	5,900

**Point 01** 連結総資産は、総合地所株式会社及び同社子会社2社、並びに株式会社ジョイント・コーポレーション及び同社子会社4社が連結子会社となったこと等により、前期末に比べ1,131億円増加し、5,900億円となりました。

科目	前期末 (平成27年3月31日)	当期末 (平成28年3月31日)
流動負債	2,486	2,600
固定負債	842	1,447
負債合計	3,328	4,046
株主資本	1,434	1,916
その他の包括利益累計額	5	△66
非支配株主持分	3	4
純資産合計	1,441	1,854
負債純資産合計	Point 02 4,769	5,900

**Point 02** 連結純資産は、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、前期末に比べ413億円増加し、1,854億円となりました。

## □ 連結損益計算書(要旨)

科目	前期 (平成26年4月1日 ～平成27年3月31日)	当期 (平成27年4月1日 ～平成28年3月31日)
売上高	6,422	7,874
売上総利益	789	1,133
販売費及び一般管理費	362	446
営業利益	427	688
経常利益	419	673
特別損益	4	15
税金等調整前当期純利益	423	688
税金費用等	138	176
親会社株主に帰属する当期純利益	Point 03 285	512

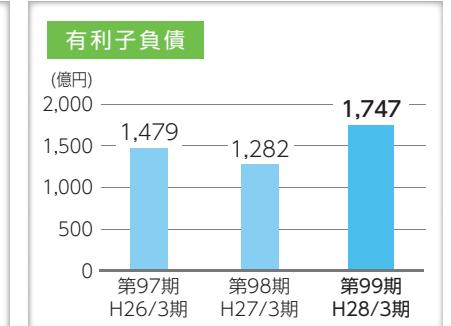
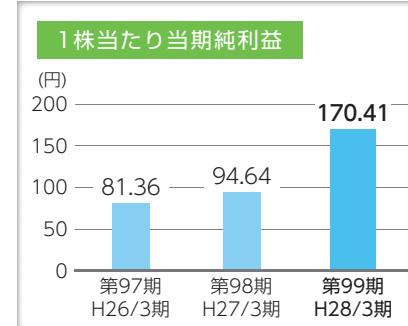
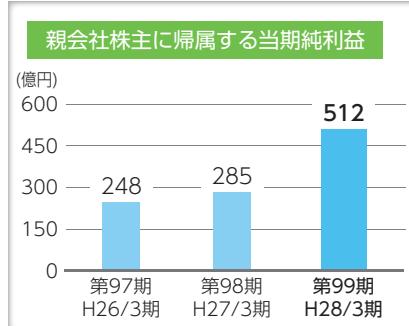
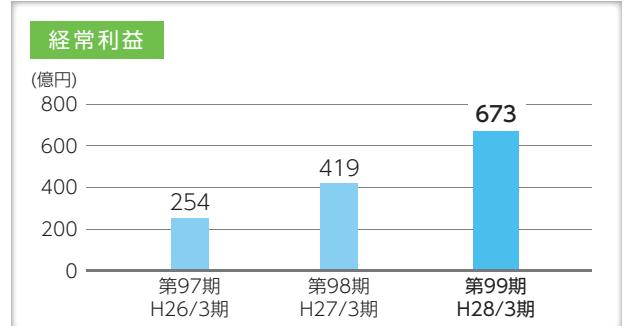
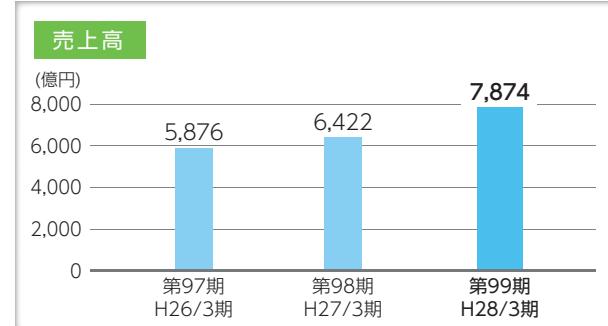
**Point 03** 主にマンション建築工事の施工量増大により、売上高7,874億円(前期比22.6%増)となり、海外関連事業において、たな卸資産評価損99億円の計上がありました。また、マンション建築工事の施工量増大及び完成工事純利益率の改善により、営業利益688億円(同61.0%増)、経常利益673億円(同60.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益512億円(同79.5%増)の増収増益となりました。

## □ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科目	前期 (平成26年4月1日 ～平成27年3月31日)	当期 (平成27年4月1日 ～平成28年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	400	656
投資活動によるキャッシュ・フロー	△41	△308
財務活動によるキャッシュ・フロー	△402	△163
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	0
現金及び現金同等物の増減額	△41	185
現金及び現金同等物の期首残高	1,377	1,336
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	0
現金及び現金同等物の期末残高	Point 04 1,336	1,521

**Point 04** 営業活動によるキャッシュ・フローの増加は、主に税金等調整前当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、主に株式会社ジョイント・コーポレーションの株式取得、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 (平成28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 営	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
主要営業事業	建設事業・不動産事業・ エンジニアリング事業
従 業 員 数	2,253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>
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>
U R L	<a href="http://www.haseko.co.jp/">http://www.haseko.co.jp/</a>
株 主 様 窓 口	電話 03(3456)4730<法務部>

## □ 取締役・監査役 (平成28年6月24日現在)

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	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	平 野 富 士 雄
社 外 取 締 役	山 本 正 堯
社 外 取 締 役	天 野 公 平
社 外 取 締 役	高 橋 修
社 外 取 締 役	一 村 一 彦
常 勤 監 査 役	近 山 隆 久
常 勤 監 査 役	奥 山 真 弘
社 外 监 査 役	上 條 克 彦
社 外 监 査 役	福 井 義 高
社 外 监 査 役	磯 田 光 男

## □ 株式の状況 (平成28年3月31日現在)

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	49,754名

## 持株数比率

- 金 融 機 関 ..... 33.48%
- 金融商品取引業者 ..... 4.39%
- そ の 他 の 法 人 ..... 4.50%
- 外 国 法 人 等 ..... 42.47%
- 個 人 ・そ の 他 ..... 15.13%



(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 (平成28年3月31日現在)

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)	20,989	6.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,824	6.93
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
MSCO CUSTOMER SECURITIES	10,335	3.44
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	8,734	2.91
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	8,466	2.82
住友不動産株式会社	7,152	2.38
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 380578	6,434	2.14
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	5,424	1.80

(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。

## 株主様アンケート結果のご報告

昨年12月、「第99期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、2,996名の株主の皆様からご回答いただきました(回答率6.5%)。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。

## □ 当社株式の購入理由について(複数回答)

将来性・成長性	64.7%
株価の値ごろ感	50.1%
配当	31.2%
事業内容	25.3%
収益性	21.8%
株価の値動きの大きさ	7.9%
証券会社で勧められて	4.5%
投資情報誌等を見て	4.4%
NB計画(経営計画)を見て	1.9%

## □ 配当水準について

当期(平成28年3月期)の配当予想(1株当たり15円)について、株主様は以下のとおりご回答されました。

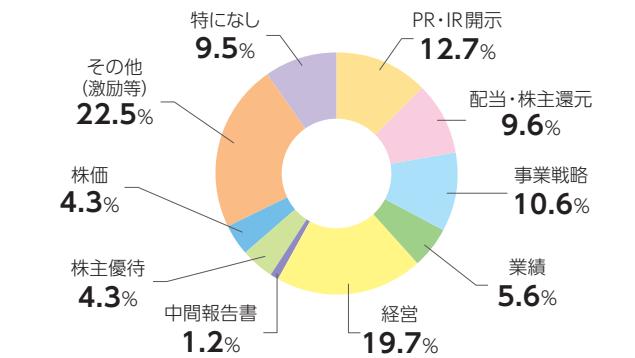
非常に評価する	12.1%
評価する	43.0%
普通	27.1%
不満	12.4%
非常に不満	4.4%
その他	1.0%

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。

## □ 当社株式の保有方針について

長期で保有したい	63.2%
値上がり後に売却したい	23.4%
値下がり後に買い増したい	6.0%
買い増したい	5.4%
売却済み(近々売却予定)	1.2%
短期で売り買いを繰り返したい	0.9%

## □ 自由記述欄のご意見・ご要望



## □ 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
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 ☎ 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。

## フリーダイヤルのご案内

▶ 長谷工コーポレーション(マンションの建て替え、修繕・改修に関するご相談)	☎ 0120-095-356(首都圏) ☎ 0120-875-600(近畿圏)
▶ 長谷工コミュニティ(分譲マンションの管理に関するご相談)	☎ 0120-845-081
▶ 長谷工リアルエステート(ご所有不動産の売買・査定に関するご相談)	☎ 0120-585-250(首都圏) ☎ 0120-922-502(東海圏) ☎ 0120-944-081(近畿圏)
▶ 長谷工ライブネット(ご所有マンションの賃貸に関するご相談)	☎ 0120-431-343(首都圏) ☎ 0120-345-065(近畿圏)
▶ 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に関するご相談)	☎ 0120-044-152
▶ 長谷工シニアホールディングス(有料老人ホーム・高齢者向け住宅に関するご相談)	☎ 0120-580-731(首都圏) ☎ 0120-864-194(東海圏) ☎ 0120-784-177(近畿圏)

表紙写真：王子飛鳥山ザ・ファーストタワー&レジデンス(タワー棟) (事業主：近鉄不動産、京阪電鉄不動産、当社)