

第100期 中間報告書

平成28年4月1日▶平成28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

おかげさまで **80** 周年



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9月30日をもちまして第100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 谷 範明

Q1 上半期(平成28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1万6,737戸(前年同期比12.4%減)、近畿圏で8,781戸(同1.2%減)となりました。また、初月販売率は、首都圏で68.4%、近畿圏で70.6%となりました。一方、当社の新築マンションの施工シェアは、首都圏で38.4%、近畿圏で21.7%となりました。

このような事業環境の中、当社グループの業績は、売上高3,447億円(同2.6%減)と減収となりましたが、完成工事総利益率の改善により、営業利益360億円(同23.0%増)、経常利益367億円(同25.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は249億円(同24.7%増)と増益となりました。

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。

建設関連事業につきましては、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おります。上半期においては、敷地内に都市型小型スーパー・認可保育所が立地し、カフェサロンなど多数の共用施設を備える「グレースシアシティ川崎大師河原」(川崎市川崎区、総戸数558戸 表紙写真)が竣工しました。

また、技術開発につきましては、野村不動産株式会社・株式会社ブリヂストンと共同開発した「サイホン排水システム」が2016年度グッドデザイン賞を受賞しました。居室の床下スペースの排水管の勾配が不要になるため、キッチンやユニットバスなどの水廻り設備を自由に配置することができるようになります。

一方、サービス関連事業につきましては、分譲マンション管理の管理戸数、賃貸マンション運営管理・社宅管理代行の運営管理戸数がいずれも増加しました。また、本年4月に、株式会社長谷工ライブネット広島支店を開設し、主要な国内賃貸市場において事業展開できる体制が整いました。

大規模修繕工事・インテリアリフォームにつきましても、当社グループの管理外物件からの受注が順調に推移したこと等から、受注高が増加しました。

シニアサービスでは、グループ内のシニア事業を再編し、株式会社長谷工シニアホールディングスの傘下に事業会社を連ねる体制としました。また、認知症専門の地域密着型介護サービスを展開する株式会社ふるさとがグループ入りしました。

Q3 当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完成工事総利益率の改善を見込んだことにより、本年5月に公表した連結業績予想を上方修正し、営業利益860億円(前回公表比7.5%増)、経常利益840億円(同7.7%増)といたしました。また、連結子会社が固定資産の譲渡を決定したことに伴い、特別損失(減損損失)を計上したものの、親会社株主に帰属する当期純利益につきましても上方修正し、550億円(同1.9%増)といたしました。

なお、当期の期末配当予想は、1株当たり年20円(普通配当15円、創業80周年記念配当5円)としております。

Q4 株主様に向けてメッセージをお願いします。

当社は、平成29年2月11日をもって創業80周年を迎えます。兵庫県尼崎市で木造建築を手掛ける工務店として出発した当社は、昭和40年代からマンション建設を手掛けるようになり、生産性の高い標準生産システム「コンバス(CONdominium Building System)」等の独自の技術開発や、土地持込みによる創造受注という独特な営業力をもつ建設会社として成長してきました。

この間に幾多の時代の荒波に晒され、バブル崩壊後に苦闘の時代を迎えましたが、株主の皆様をはじめとする関係者の皆様方に絶大なご支援を賜りながら、再建を果たすことができました。

当期は、創業80周年の節目であると同時に、中期経営計画「NBs計画」の最終年にもあたります。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、「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、全力で業績向上に邁進する次第です。

本年も株主様アンケートを実施させていただくことといたしました。株主の皆様の貴重なご意見をぜひともお聞かせください。また、当社グループのサービス関連事業の資料をご用意しております。郵送をご希望の場合、アンケートの質問7にご記入願います。

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。

長谷工コーポレーションは、2017年2月11日に創業80周年を迎えます。

1937年、兵庫県尼崎市に「長谷川工務店」として誕生して以来、日本の住まいの普及と向上にマンション建設を通して貢献してきました。

これからも、マンション建設のリーディングカンパニーとして、よりよい住まいのための研究や開発を進めてまいります。

1937年 長谷川工務店創業

故・長谷川武彦氏によって当社の原点である「長谷川工務店」が創業されました。創業当初は、主として木造の工場や事務所の建築を請け負っていましたが、その後株式会社となり、マンション建設事業に進出していくことになります。



1965年 東京証券取引所第1部へ指定替え

1969年 初の自社マンション「芦屋松浜ハイツ」竣工

兵庫県芦屋市に完成した「芦屋松浜ハイツ」は、RC造、地上7階・地下1階建て、83戸のマンションです。



1973年 マンション標準生産システム 「コンパス」シリーズの開発

当時主流であった郊外型ファミリータイプのマンション建築工事を規格化、標準化するために開発された「コンパス (CONdominium BUilding System)」は、工期短縮、品質精度のブレ防止、コストダウンを図ることができるシステムであり、マンション史上に残る画期的な開発でした。



「コンパス」シリーズを紹介した当時の新聞広告



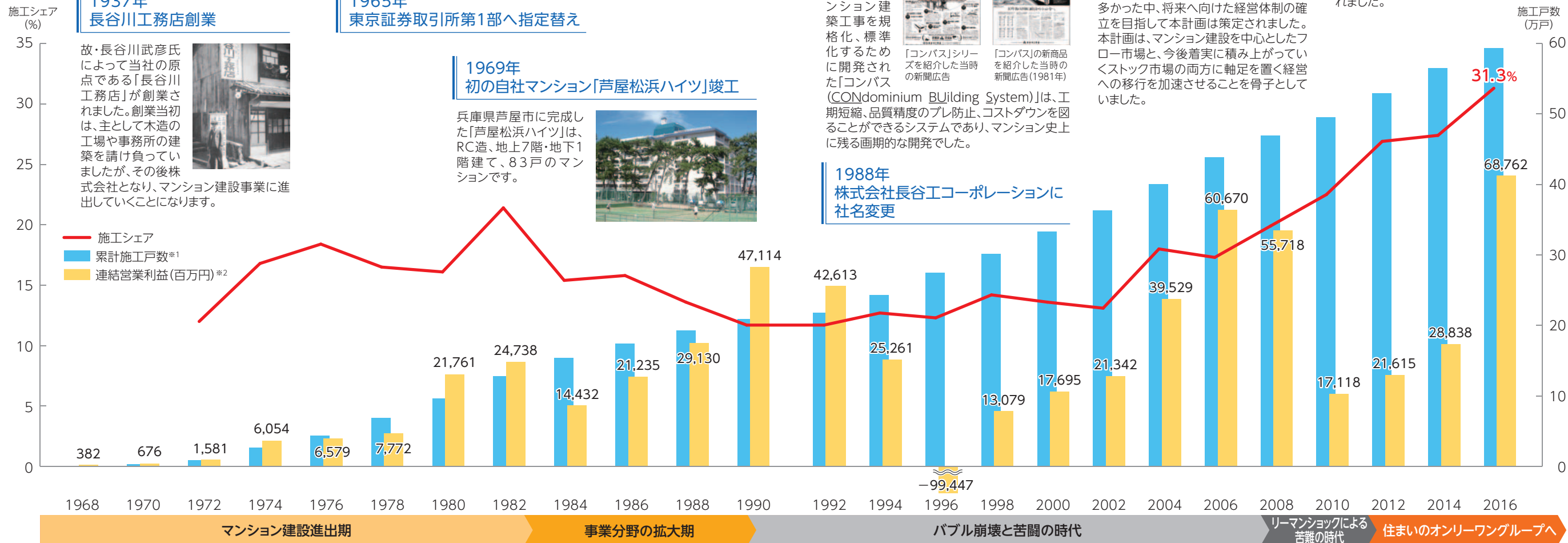
「コンパス」の新商品を紹介した当時の新聞広告(1981年)

2012年 新たなステージの基盤作り 中期経営計画「PLAN for NEXT (4N計画)」スタート

サブプライムローン問題や東日本大震災の発生でマンション市場が不安定になり、当社を取り巻く環境も不確定要素が多かった中、将来へ向けた経営体制の確立を目指して本計画は策定されました。本計画は、マンション建設を中心としたフロー市場と、今後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加速させることを骨子としていました。

2014年 中期経営計画「NB計画」スタート

4N計画で掲げた基本方針を踏襲しつつ、躍進を目指すための本計画は、バブル経済崩壊後の20年に渡る当社の再建を完了し「新生HASEKO」として再誕する意味を含め、計画名称は「newborn HASEKO」と名付けられました。



※1 1980年以前は当社が集計、1980年以降は長谷工総合研究所が集計
 ※1 首都圏(1都3県)、近畿圏(2府4県)が対象
 ※1 投資用・ワンルーム・リゾート・賃貸用・一般告知をしていないマンション、社宅は集計対象外
 ※1 2016年の累計施工戸数は9月末まで

※2 1987年以前は5月末が期末、1988年以降は3月末が期末
 ※2 1975年以前は年2回決算のため、2期分を合算
 ※2 1982年以前は単体業績、1982年以降は連結業績
 ※2 2003年以前は百万円未満切り捨て、2004年以降は百万円未満四捨五入

建築を志す若手人材の育成「長谷工 住まいのデザインコンペティション」

当社では、社会貢献活動の一環として、2007年から、建築を志す若手人材(学生)の育成を目的とした「長谷工 住まいのデザインコンペティション」を開催しています。

毎回、集合住宅に関するテーマを設定し、学生らしい既成概念にとられないアイデアを受け付けています。また、審査委員として、社外からは隈研吾氏、乾久美子氏、藤本壮介氏といった日本を代表する建築家の方々をお迎えし、第一線で活躍されている建築家の目線で、応募作品の審査をいただいています。

第10回という節目に当たる今回は、「日本の集合住宅」をテーマにして作品を募集しました。日本の都市や周辺環境に現れはじめて、これまでになかった様々な可能性や課題に応えるため、日本の集合住宅はどう変化していくべきかを考えるためにこのテーマとしました。

第10回(2016年)「日本の集合住宅」



※既に作品の応募受付は終了しています。

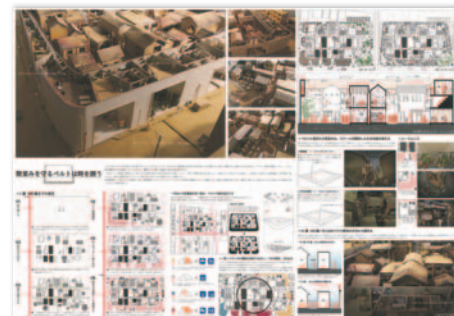
過去開催のデザインコンペティションのテーマ

- ▶ 第1回(2007年/応募総数:348点)
「300人のための集合住宅」
- ▶ 第2回(2008年/応募総数:378点)
「30年後の集合住宅」
- ▶ 第3回(2009年/応募総数:422点)
「30戸の住宅から生まれ変わる集合住宅」
- ▶ 第4回(2010年/応募総数:332点)
「10の違うものが集まる100戸の集合住宅」
- ▶ 第5回(2011年/応募総数:501点)
「再び「集まって住むこと」の豊かさ」



第6回 最優秀作品「へだたりのつながり」

- ▶ 第6回(2012年/応募総数:217点)
「身近な場所のリノベーション」
- ▶ 第7回(2013年/応募総数:333点)
「街っぽさのある集合住宅」
- ▶ 第8回(2014年/応募総数:201点)
「ある地方都市のストリートが集合住宅で再生する。新しい暮らしがはじまる」
- ▶ 第9回(2015年/応募総数:277点)
「100歳の集合住宅」



第9回 最優秀作品「街並みを守るベルトは時を囲う」

竣工物件(東西合計37件)

パークホームズ調布桜堤通り



- 所在地:東京都調布市
- 総戸数:325戸
- 構造・規模:鉄筋コンクリート造 地上8階
- 事業主:三井不動産レジデンシャル

ローレルコート・クレヴィア尼崎駅前



- 所在地:兵庫県尼崎市
- 総戸数:131戸(店舗5区画を含む)
- 構造・規模:鉄筋コンクリート造 地上15階
- 事業主:近鉄不動産、伊藤忠都市開発、当社

着工物件(東西合計64件)

プライムパークス品川シーサイド ザ・タワー

- 所在地
東京都品川区
- 総戸数
817戸
- 構造・規模
鉄筋コンクリート造
一部鉄骨造
地上29階地下1階
- 事業主
京浜急行電鉄、
大和ハウス工業、
三菱地所レジデンス、
総合地所、京急不動産



ローレルスクエア健都ザ・レジデンス



- 所在地:大阪府摂津市
- 総戸数:824戸
- 構造・規模:鉄筋コンクリート造 I工区 地上15階
II・III工区 地上20階
- 事業主:近鉄不動産、大和ハウス工業、名鉄不動産

財務情報

(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 28 年 3 月 31 日)	当第 2 四半期末 (平成 28 年 9 月 30 日)
流動資産	4,481	4,306
固定資産	1,419	1,423
有形固定資産	1,007	1,001
無形固定資産	109	104
投資その他の資産	303	318
資産合計	5,900	5,729

Point 01 連結総資産は、主に、現金預金が減少したことにより、前期末に比べ171億円減少し、5,729億円となりました。

科 目	前期末 (平成 28 年 3 月 31 日)	当第 2 四半期末 (平成 28 年 9 月 30 日)
流動負債	2,600	2,336
固定負債	1,447	1,388
負債合計	4,046	3,724
株主資本	1,916	2,115
その他の包括利益累計額	△66	△115
非支配株主持分	4	5
純資産合計	1,854	2,005
負債純資産合計	5,900	5,729

Point 02 連結総負債は、主に、仕入債務の減少及び借入金の返済により、前期末に比べ322億円減少し、3,724億円となりました。
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により、前期末に比べ152億円増加し、2,005億円となりました。

連結損益計算書(要旨)

科 目	前第 2 四半期 (平成 27 年 4 月 1 日 ～平成 27 年 9 月 30 日)	当第 2 四半期 (平成 28 年 4 月 1 日 ～平成 28 年 9 月 30 日)
売上高	3,537	3,447
売上総利益	504	625
販売費及び一般管理費	211	265
営業利益	293	360
経常利益	292	367
特別損益	△1	△53
税金等調整前四半期純利益	291	314
税金費用等	91	65
親会社株主に帰属する四半期純利益	200	249

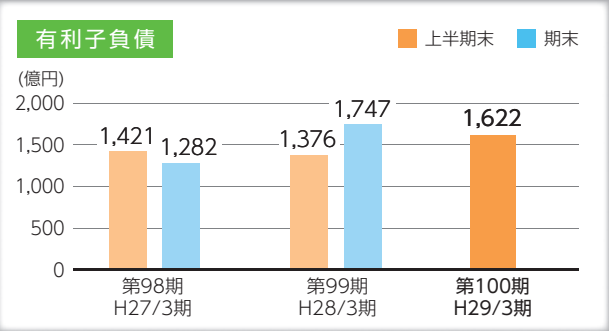
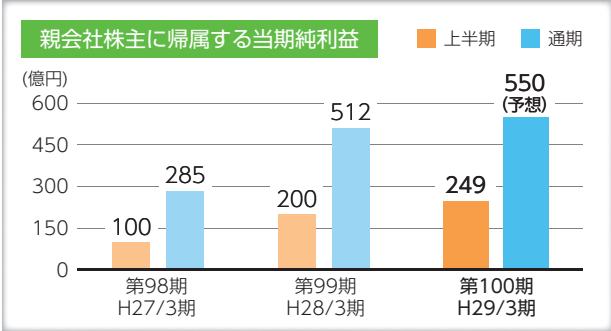
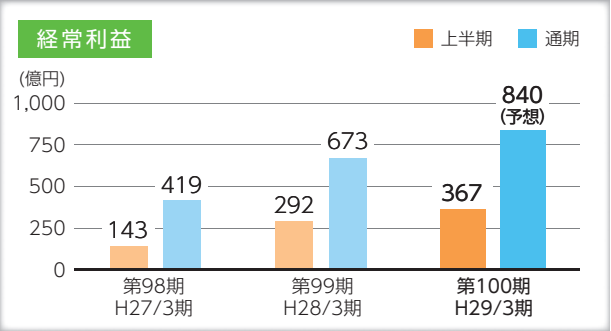
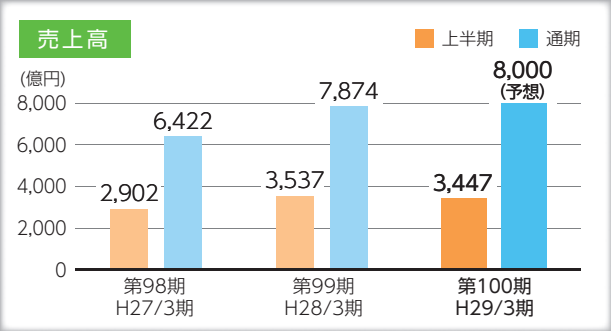
Point 03 売上高3,447億円(前年同期比2.6%減)と減収となりましたが、完成工事総利益率の改善により、営業利益360億円(同23.0%増)、経常利益367億円(同25.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益249億円(同24.7%増)と増益となりました。

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 27 年 4 月 1 日 ～平成 27 年 9 月 30 日)	当第 2 四半期 (平成 28 年 4 月 1 日 ～平成 28 年 9 月 30 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	250	67
投資活動によるキャッシュ・フロー	△123	△95
財務活動によるキャッシュ・フロー	△400	△176
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	△8
現金及び現金同等物の増減額	△272	△212
現金及び現金同等物の期首残高	1,336	1,521
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,064	1,309

Point 04 営業活動によるキャッシュ・フローの増加は、主に、仕入債務の減少及びたな卸資産の取得による支出があった一方で、税金等調整前四半期純利益の計上によるものです。投資活動によるキャッシュ・フローの減少は、主に、有価証券及び固定資産の取得によるものです。財務活動によるキャッシュ・フローの減少は、主に、借入金の返済によるものです。

業績の推移(連結)



※借入金、社債及びリース債務の合計です。

会社情報 (平成28年9月30日現在)

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 設 立	昭和12年2月11日 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	2,380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>
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

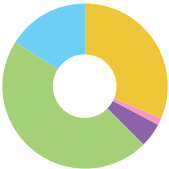
代 表 取 締 役 会 長	大 栗 育 夫
代 表 取 締 役 社 長	辻 範 明
代表取締役専務執行役員	村 塚 章 介
取 締 役 専 務 執 行 役 員	嶋 田 盛 雄
取 締 役 常 務 執 行 役 員	今 中 裕 平
取 締 役 常 務 執 行 役 員	北 村 欣 一
取 締 役 常 務 執 行 役 員	池 上 一 夫
取 締 役 常 務 執 行 役 員	平 野 富士雄
社 外 取 締 役	山 本 正 堯
社 外 取 締 役	天 野 公 平
社 外 取 締 役	高 橋 修
社 外 取 締 役	一 村 一 彦
常 勤 監 査 役	近 山 隆 久
常 勤 監 査 役	奥 山 真 弘
社 外 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	50,780名

持株数比率

- 金 融 機 関 …… 31.49%
- 金融商品取引業者 …… 1.53%
- そ の 他 の 法 人 …… 4.62%
- 外 国 法 人 等 …… 46.43%
- 個 人 ・ そ の 他 …… 15.90%



(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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,899	7.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	18,591	6.19
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	8,365	2.78
GOLDMAN, SACHS& CO. REG	7,444	2.48
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	7,348	2.44
住友不動産株式会社	7,152	2.38
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	6,926	2.30
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	5,657	1.88

(注) 1. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び日本マスタートラスト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
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 ☎ 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店にてお取り扱いいたします。

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：グレースアシティ川崎大師河原(事業主：相鉄不動産、JR西日本不動産開発、西日本鉄道、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

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。

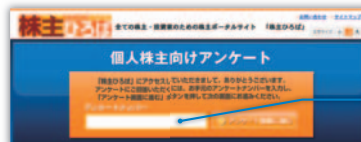
実施期間

平成29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。

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。



株主ひろば

検索

<http://kabuhiro.jp>

アンケートナンバー



【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。



未来へつなごう。みんなであつなごう。

おかげさまで **80** 周年

 長谷工 コーポレーション

HASEGAWA