

第100期

報告書

平成28年4月1日 ▶ 平成29年3月31日



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

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29年3月31日をもちまして、第100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 渡 範明

Q1 第100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3万6,450戸(前期比4.4%減)、近畿圏で1万8,359戸(同0.1%減)でした。また、初月販売率は、首都圏で68.5%、近畿圏で71.9%という結果でした。

このような事業環境の中、中期経営計画「newborn HASEKO Step Up Plan (略称:NBs計画)」最終年である当期の当社グループの業績は、売上高は7,723億円(同1.9%減)と前期と比較して微減となりましたが、マンション建築工事の完成工事総利益率の改善により、営業利益は890億円(同29.5%増)、経常利益は888億円(同31.9%増)といず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588億円(同14.7%増)と増益となりました。

Q2 「NBs計画」の結果と新中期経営計画「NBj計画」について説明してください。

平成27年3月期から当期までの「NBs計画」を振り返ると、建設関連事業では、当社の商品企画力や施工品質等をお客様や事業主様から高く評価いただいたことにより、3期とも受注高は過去最高を更新し、また、サービス関連事業では、収益力向上の観点からM&A等の投資を実施するとともに、既存子会社の利益も着実に積み重ねてまいりました。その結果、数値目標については大幅に上回ることができました。

平成30年3月期から平成32年3月期までの新中期経営計画「newborn HASEKO Jump Up Plan (略称:NBj計画)」においては、NBs計画の基本方針を踏襲しながら、当社グループの利益を維持し、向上させるための積極的な成長戦略投資を行うとともに、様々な経営課題への対応を進め、財務基盤及び将来の収益基盤の確立に努めてまいります。NBj計画期間中の3期合計で連結経常利益2,400億円、平成32年3月期の

連結子会社経常利益200億円以上という数値目標を掲げ、企業理念「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」の実現へ向けて、住まいと暮らしを創造する企業グループへと飛躍することを目指してまいります。

Q3 次期の見通しについて教えてください。

新築マンション市場では、首都圏における新規供給戸数は3万5,000戸～4万戸程度、近畿圏における新規供給戸数は1万8,000戸～2万戸程度にとどま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、建築工事の売上高が当期を上回ると見込み、売上高8,000億円(前期比3.6%増)、営業利益920億円(同3.3%増)、経常利益910億円(同2.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益630億円(同7.2%増)といたしました。

Q4 配当政策について教えてください。

「NBj計画」においては、株主還元について、財務体質の強化のための内部留保を確保しつつ、将来に向けた成長戦略の投資と株主還元バランスよく配分するという方針のもと、1株当たり20円の株主配当金を安定的な配当として、連結配当性向20%を目指すことを掲げております。

当期につきましては、当初予定の1株当たり20円から10円増配し、30円といたしました。

次期につきましては、1株当たり10円の間配当(普通配当)、30円の期末配当(普通配当10円、特別配当20円)の合計40円の年間配当とさせていただく予定でございます。

Q5 第100期中間報告書の株主様アンケートの結果について説明してください。

今回の株主様アンケートも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。株主の皆様からいただいたご意見・ご要望を真摯に受け止め、役職員一同業務に邁進してまいります。また、アンケートにおいて株主優待制度の実施についてのご要望を多数頂戴しましたので、このたび、株主優待制度を実施することといたしました。アンケートの結果及び株主優待制度の概要につきましては、9ページに記載しておりますのでご覧ください。

Q6 株主様に向けてメッセージをお願いします。

今年のキーワードとして「温故知新」を掲げておりますが、このキーワードには、本年2月11日に創業80周年を迎えた当社グループの役職員が、これまでの過去の成功も失敗も思い出しながら、歴史に学び、新しい長谷工をつくっていく、という意味を込めております。

なお、役職員が、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的に、「業績連動型株式報酬制度(BBT)」及び「株式給付型ESOP」を新たな報酬制度として導入することといたしました。

株主の皆様には常日頃から絶大なご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。これからも、株主の皆様をはじめ、関係するすべてのステークホルダーの皆様への“感謝”の気持ちを忘れずに、創業100周年、さらにその先にある未来の創造に向けて全役職員が決意を新たに取り組んでまいります。

株主の皆様におかれましては、今後ともより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。

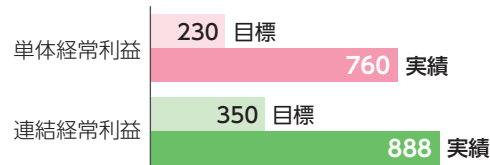
新中期経営計画「newborn HASEKO Jump Up Plan (NBj計画)」 ～住まいと暮らしの創造企業グループを目指して～

平成27年3月期よりスタートした経営計画「newborn HASEKO (平成27年3月期～平成32年3月期)」のうち、前半3年の「Step Up」期間(NBs計画)を終え、今年度より後半3年の「Jump Up」期間(NBj計画)がスタートしました。

NBj計画においては、NBs計画の基本方針を引き継ぎながら、企業理念「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」の実現に向けて、住まいと暮らしを創造する企業グループへと飛躍することを目指してまいります。

NBs計画の実績(平成27年3月期～平成29年3月期)

数値目標と実績(平成29年3月期)



※数値の単位は億円

トピックス

- 収益不動産賃貸事業への取組み
- 当社の東南アジア案件第一号 ベトナムでのサービスアパートメント着工・竣工
- 新たな設計手法の推進 (BIM(Building Information Modeling))
- 総合地所グループ・ジョイントグループが当社グループ入り
- ガバナンス体制のさらなる向上 など

NBj計画の概要

- 期 間：平成30年3月期～平成32年3月期(3期間)
- 基本方針：NBs計画を継続・踏襲
- 数値目標：
 - ・ NBj計画期間中の3期合計連結経常利益 **2,400億円**
 - ・ 平成32年3月期 連結子会社経常利益 **200億円以上**
- 重点戦略：
 - ①建設関連事業について
「市況の波に翻弄されない優位性の確立」
 - ②サービス関連事業について
「サービス関連事業収益の基盤強化と都市居住生活者に対するサービスの拡充」
 - ③財務戦略・株主還元について
「安定した財務基盤を確立するとともに、株主への利益還元を安定的に行っていく」
 - 財務体質の強化のための内部留保を確保しつつ、将来に向けた成長戦略の投資と株主還元バランスよく配分
 - 1株当たり**20円**の株主配当金を安定的な配当として、連結配当性向**20%**を目指す
 - ④新たな取組みについて
「事業エリア・事業分野の拡大へ向けた取組みを加速」「新たな事に挑戦する風土の醸成」
 - ⑤社会的責任を全うするための取組みについて
「実効性の高いガバナンス・内部統制及び長谷工版社会貢献の確立」

トピックス： 創業80周年記念事業「長谷工テクニカルセンター」を東京都多摩市に新設します

このたび、創業80周年記念事業の一環として、生活者の目線に立った安全・安心、快適に住まうための研究や技術開発を進めるとともに、それらの成果としての新技術・新商品・技術検証等の情報発信を行う拠点として、当社グループの技術関連機能の集約施設「長谷工テクニカルセンター」を新設いたします。

また、この新拠点の中には、当社グループのものづくりに対する思い・姿勢・実績などを身近に感じていただける参加型コミュニケーションの場として、「(仮称)長谷工ミュージアム」も併設いたします。

「長谷工テクニカルセンター」の主要な施設と役割

1 「長谷工技術研究所」

- ◆ 昭和50(1975)年に本社に設置された「技術開発部」を前身とする、当社の研究・技術開発における実証・実験の活動拠点である技術研究所を現在の埼玉県越谷市から東京都多摩市へ移転・拡張します。
- ◆ 技術研究所としての本部オフィスのほか、音環境や温熱環境、省エネ・環境配慮技術の検証にも対応できる、実際のマンションを再現した当社ならではの施設である「住宅実験棟」や、マンションに使用するコンクリートや外装材などに関する様々な物性検証や実験を行う「多目的実験棟」で構成します。
- ◆ これらの整備後は、当社グループにおける技術的知見の蓄積・体系化を進めるとともに、グループの技術的優位性の情報発信を一層進めてまいります。



▲「長谷工テクニカルセンター」の完成予想図(外観)

2 「長谷工コミュニティ 技術研修センター」「長谷工コミュニティ アウル24センター」

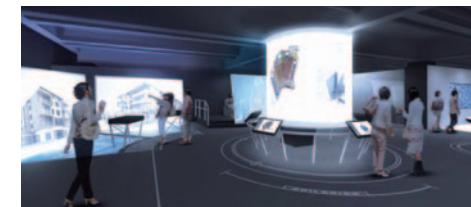
- ◆ 「長谷工コミュニティ 技術研修センター」は、マンション管理組合への支援を担うフロントスタッフや、ライフマネージャー(現地管理員)など、マンションの管理に必要なスタッフを育成するための専門的な機能と設備を持つ研修施設です。実際のマンションに設置されている様々な設備や機器類を使った、「見て、触れて、学ぶ」体験研修を行います。
- ◆ 「長谷工コミュニティ アウル24センター」は、管理マンションを24時間365日見守るための集中監視センターです。セキュリティ等の警報受信はもちろんのこと、水漏れなどの身近に起こりうる設備系のトラブルに対しても迅速に対応することが可能です。

「長谷工テクニカルセンター」の施設概要(予定)

- ・ 所在地：東京都多摩市鶴牧3丁目
 - ・ 敷地面積：17,663㎡(5,343坪)
 - ・ 延床面積：約8,800㎡(約2,660坪)
 - ・ 構造・規模：
 - ・ 管理棟：鉄骨造3階建て*
 - ・ 住宅実験棟：鉄筋コンクリート造4階建て
 - ・ 多目的実験棟：鉄骨造1階建て
 - ・ 着 工：平成29(2017)年2月1日
 - ・ 竣工予定：平成30(2018)年3月末
 - ・ 開館予定：平成30(2018)年6月末
- ※管理棟は、技術研究所、長谷工コミュニティ関連施設、(仮称)長谷工ミュージアム、展示室で構成。

3 「(仮称)長谷工ミュージアム」

- ◆ 大人から子供まで、当社グループのものづくりに対する思いや姿勢、実績などを見て、触れて、感じて、学べる「参加型コミュニケーションの場」といたします。
- ◆ テーマごとに分かれたゾーンで構成・展示され、当社グループの歴史から、マンションの変遷や未来への取組みまでを、一つの大きなストーリーとして理解していただくような構成を予定しています。



▲「(仮称)長谷工ミュージアム」のイメージ

ベトナムでの第1号プロジェクト

邦人向けサービスアパートメント「THE AUTHENTIC」が完成

当社が出資するHaseko HimlamBC Company, Limited*は、ベトナム・ハノイ市において邦人向けサービスアパートメント「THE AUTHENTIC」を完成させました。

「THE AUTHENTIC」は、当社が日本国内で展開する安全・安心、快適な住まい（“ジャパングオリティ”のマンション）づくりをアジアの成長市場で実現すべくスタートした第一号プロジェクトです。ベトナムでは、今後も人口増加や経済成長が見込まれるため、高品質で価格を抑えた住宅開発のニーズが高まると予想されており、当社が日本で展開している分譲マンションの企画から設計・施工、販売、管理までの一貫した事業を展開すべく、ベトナム及び日本の事業主への提案を行っていく予定です。

*平成26年12月に当社が95%、ベトナムの大手デベロッパーであるヒムラムグループが5%を出資して設立した合弁会社。



「THE AUTHENTIC」の主な特長

- ◆ ベトナムの大手デベロッパー「ヒムラムグループ」と合弁会社を組成し、企画から設計・施工、管理までを当社グループで実施
- ◆ 湯船につかることが可能な湯量を確保するための貯湯設備など、ベトナム在住の邦人が「安心して生活できる空間」「日本と変わらない生活が送れる住宅」を追求
- ◆ ベトナムにおける構造基準や建築材料を用いた建物仕様について、構造・断熱・遮音・換気・防水などの各種性能を当社技術研究所などで技術検証。ベトナム現地で「安全性・快適性」を実現する“ジャパングオリティ”を追求

「THE AUTHENTIC」の物件概要

- ・名称：THE AUTHENTIC ~HASEKO LONG BIEN RESIDENCE~
- ・所在地：Land Lot marked CT1 in Tu Dinh Resident Complex Project, Long Bien Ward, Long Bien District, Hanoi
- ・用途：サービスアパートメント
- ・総戸数：110戸
- ・構造規模：鉄筋コンクリート造地上18階・地下1階
- ・付帯施設等：ジム、レストラン、ハウスキーピング、ランドリーサービス、24時間セキュリティサービス等
- ・設計監修：当社
- ・設計：XUAN MAI CONSTRUCTION CONSULTANCY JSC.
- ・施工：当社



「THE AUTHENTIC」の外観写真

竣工物件（東西合計101件）

オーベルグランディオ品川勝島

- 所在地：東京都品川区
- 総戸数：452戸
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上20階
- 事業主：大成有楽不動産、当社



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



着工物件（東西合計116件）

プレミスト湘南辻堂（AQUA街区）



- 所在地：神奈川県藤沢市
- 総戸数：404戸
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上14階
- 事業主：大和ハウス工業、神奈川中央交通、当社

シーフォレスト神戸 ルネ 六甲アイランドCITY



- 所在地：神戸市東灘区
- 総戸数：268戸
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上15階
- 事業主：総合地所、関電不動産開発、サンヨーホームズ、パナホーム

(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)	当期末 (平成29年3月31日)
流動資産	4,481	4,786
固定資産	1,419	1,523
有形固定資産	1,007	1,104
無形固定資産	109	73
投資その他の資産	303	346
資産合計	5,900	6,309

Point 01 連結総資産は、主に現金預金が増加したことにより、前期末に比べ409億円増加し、6,309億円となりました。

科目	前期末 (平成28年3月31日)	当期末 (平成29年3月31日)
流動負債	2,600	2,700
固定負債	1,447	1,225
負債合計	4,046	3,925
株主資本	1,916	2,454
その他の包括利益累計額	△66	△75
非支配株主持分	4	6
純資産合計	1,854	2,385
負債純資産合計	5,900	6,309

Point 02 連結総負債は、主に借入金を返済したことにより、前期末に比べ121億円減少し、3,925億円となりました。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531億円増加し、2,385億円となりました。

□ 連結損益計算書(要旨)

科目	前期 (平成27年4月1日 ～平成28年3月31日)	当期 (平成28年4月1日 ～平成29年3月31日)
売上高	7,874	7,723
売上総利益	1,133	1,429
販売費及び一般管理費	446	538
営業利益	688	890
経常利益	673	888
特別損益	15	△106
税金等調整前当期純利益	688	783
税金費用等	176	195
親会社株主に帰属する当期純利益	512	588

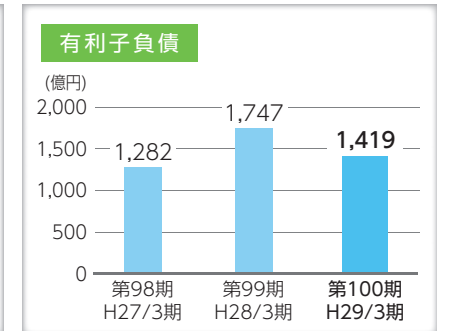
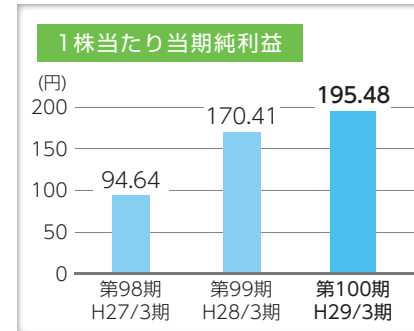
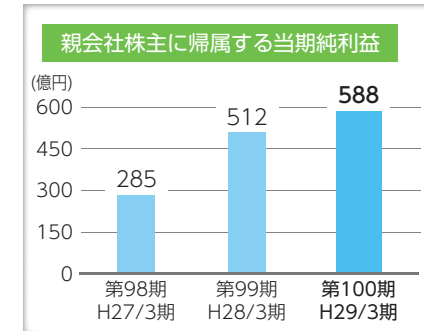
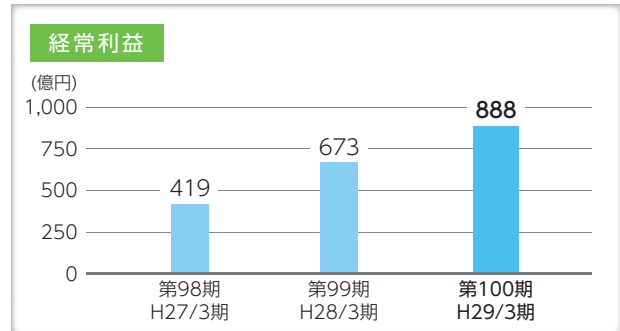
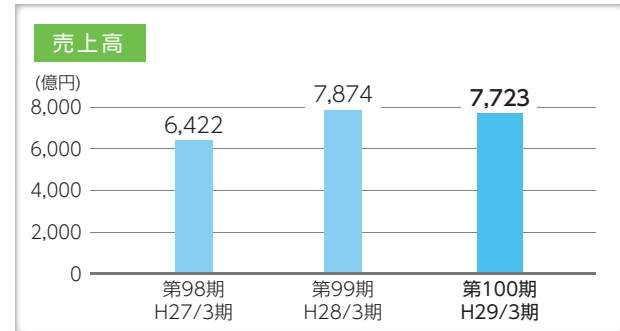
Point 03 売上高は7,723億円(前期比1.9%減)となりましたが、マンション建築工事の完成工事総利益率の改善により、営業利益は890億円(同29.5%増)、経常利益は888億円(同31.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は588億円(同14.7%増)の増益となりました。

□ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科目	前期 (平成27年4月1日 ～平成28年3月31日)	当期 (平成28年4月1日 ～平成29年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	656	1,095
投資活動によるキャッシュ・フロー	△308	△198
財務活動によるキャッシュ・フロー	△163	△402
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	△2
現金及び現金同等物の増減額	185	493
現金及び現金同等物の期首残高	1,336	1,521
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	1,521	2,015

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、主に長期借入金の返済によるものです。

□ 業績の推移(連結)

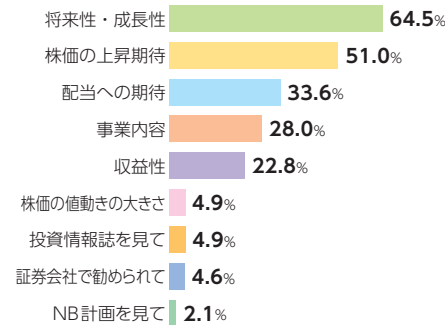


※ 借入金、社債及びリース債務の合計です。

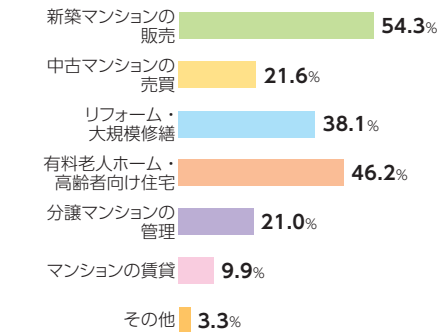
株主様アンケート結果のご報告

昨年12月、「第100期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、3,134名の株主の皆様からご回答いただきました(回答率6.3%)。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、今後の経営に反映してまいります。

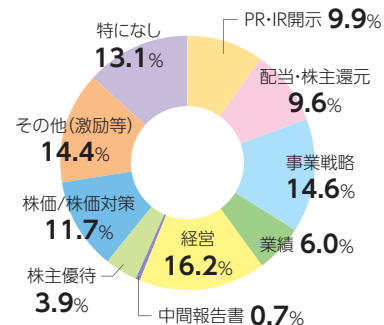
□ 当社株式の購入理由について (複数回答)



□ 当社グループのサービスのうち ご関心のあるものについて (複数回答)



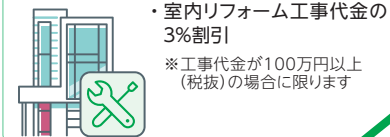
□ 自由記述欄のご意見・ご要望



株主優待制度の実施について

このたび、多くの株主様から、当社グループが行っている「リフォーム・大規模修繕」「中古マンションの売買」「有料老人ホーム・高齢者向け住宅」に関する資料請求をいただき、これらの事業に対する株主様の関心が高いことが判明しました。
これらのサービスを株主の皆様にご利用いただき、当社グループの魅力をますますご理解いただけるよう、下記の株主優待制度を実施いたします。

株式会社長谷工リフォーム



- ・室内リフォーム工事代金の3%割引
※工事代金が100万円以上(税抜)の場合に限ります

株式会社長谷工リアルエステート



- ・不動産売買の仲介手数料(税抜)の5%割引

株式会社長谷工シニアホールディングス



- ・自立型施設での体験宿泊(1泊2日・食事付き)もしくは
- ・日帰り見学(昼食付き)

- 優待制度の対象となる株主様：平成29年3月末時点で、当社株主名簿に記録された**1単元(100株)以上**を保有されている株主様及びそのご家族
- 優待実施期間：平成29年7月1日から平成30年6月30日まで
- ※ 優待実施期間中、上記のうち**いずれか1社**の特典を、**1回に限り**ご利用いただけます。
- ※ **株主優待制度の詳細・その他の条件については、別紙の「株主様ご優待券」をご覧ください。**

会社情報

□ 会社概要 (平成29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	2,325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> http://www.haseko.co.jp/
URL	http://www.haseko.co.jp/
株主様窓口	電話 03(3456)4730<法務部>

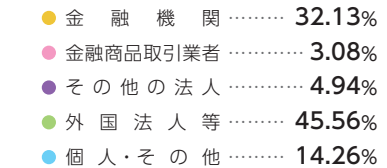
□ 取締役・監査役 (平成29年6月29日現在)

代表取締役会長	大栗育夫
代表取締役社長	辻範明
代表取締役副社長執行役員	村塚章介
取締役副社長執行役員	嶋田盛雄
取締役専務執行役員	今中裕平
取締役専務執行役員	池上一夫
取締役常務執行役員	北村欣一
取締役常務執行役員	平野富士雄
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
社外取締役	小神正志
常勤監査役	近山隆久
常勤監査役	奥山真弘
社外監査役	福井義高
社外監査役	磯田光男
社外監査役	池上健

□ 株式の状況 (平成29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	45,256名

持株数比率



(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29年3月31日現在)

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)	21,107	7.03
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,757	6.91
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	12,151	4.04
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	8,569	2.85
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)	7,052	2.35
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	5,908	1.96
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口5)	4,803	1.60

(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。

お問い合わせ先のご案内

- ▶ 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)
- ▶ 長谷工アネシス スマートマンション事業部(マンションの電力・インターネット等に関するご相談) ————— ☎ 0120-981-581
- ▶ 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)
☎ 0120-944-081 (近畿圏・東海圏)
- ▶ 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：ザ・レジデンス検見川浜ガーデンズ(事業主：三井不動産レジデンシャル、野村不動産、富士見地所)