

第101期

中間報告書

平成29年4月1日 □ 平成29年9月30日



おかげさまで 80 周年



長谷工 コーポレーション
HASEGAWA

株主の皆様におかれましては、平素は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9月30日をもちまして第101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。

Q1 上半期(平成29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、首都圏では1万6,133戸(前年同期比3.6%減)であり、慎重に供給が行われる傾向が継続しているものの、近畿圏では大型物件の供給が行われたことにより9,889戸(同12.6%増)となりました。また、初月販売率は、首都圏で68.6%、近畿圏で77.2%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3,894億円(同13.0%増)となり、主に完成工事総利益率の改善により、営業利益430億円(同19.5%増)、経常利益433億円(同18.1%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益320億円(同28.8%増)の増収増益となりました。

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いただ



代表取締役社長 **辻 范明**

いている中、物件の大型化等により、当期の完成工事総利益率は高い水準を維持しております。

また、設計・監理では、61万戸を超える累計施工実績の中で提案してきた企画や技術、ノウハウの蓄積を活用して、マンションの基本性能の充実、可変性の向上、環境・防災性能の確保に積極的に取り組んでおります。

サービス関連事業につきましては、大規模修繕工事・インテリアリフォームでは売上高が増加するとともに、コスト圧縮の推進により工事利益率が改善し、利益も増加しました。

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につきましてもいずれも増加しました。分譲マンション管理につきましては、知識・経験・ノウハウを集約し、水平展開することで管理の質の向上を図っていくことを狙いとして、中間持株会社「株式会社長谷工管理ホールディングス」の下に当社グループの分譲マンション管理会社を傘下として集約する組織再編を行っております。

不動産流通仲介では、リノベーション事業の販売戸数・仲介の取扱件数がいずれも増加し、シニアサービスでも、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 当期の見通しを教えてください。

建築工事の売上高が前期を上回ることを見込み、売上高は8,000億円(前期比3.6%増)としております。一方、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、主に完成工事総利益率の改善を見込んでいることから、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960億円(前回公表比40億円増)、経常利益950億円(同40億円増)、親会社株主に帰属する当期純利益660億円(同30億円増)としております。

Q4 配当政策について教えてください。

当期から平成32年3月期までの中期経営計画「newborn HASEKO Jump Up Plan(略称: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に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。

この方針を基本としつつ、当期は、上半期に1株当たり10円の中間配当(普通配当)を実施し、期末配当につきましては1株当たり30円(普通配当10円、特別配当20円)とさせていただく予定でございます。

Q5 株主様に向けてメッセージをお願いします。

NBj計画初年度は、順調なスタートを切ることができ、当期は、連結売上高、連結・単体営業利益、連結・単体経常利益で過去最高を見込んでおります。

NBj計画では、NBs計画の基本方針を踏襲しながら、建設関連事業では「市況の波に翻弄されない優位性の確立」を、サービス関連事業では「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」を事業戦略として掲げております。少子高齢化や人口減少の進行による住宅事業への影響等、当社を取り巻く環境は不透明感が増しておりますが、NBj計画で掲げた基本方針を着実に実行していくことでこれらの課題に対応していく、「住まいと暮らしの創造企業グループ」への飛躍を目指してまいります。

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”的気持ちを忘れずに、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。

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。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貴重なご意見をぜひともお聞かせください。

また、本年9月末時点で1単元(100株)以上お持ちの株主様を対象とした株主優待制度について、裏表紙に概要を記載しておりますのでご覧ください。

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。

当社は、人々が、より快適に、より便利に住まうことができる街づくり事業に参加しています。

公園をはじめとした公共施設や普段の生活が便利になる商業施設を設置したり (ZUTTOCITY) 、分譲マンションだけでなく、賃貸マンションや介護付有料老人ホームを配置したり (北区王子5丁目プロジェクト) 、広大な敷地を活かして、多様なライフスタイルを持った人々が世代を超えて交流し、生活を送ることができる空間を創造します。

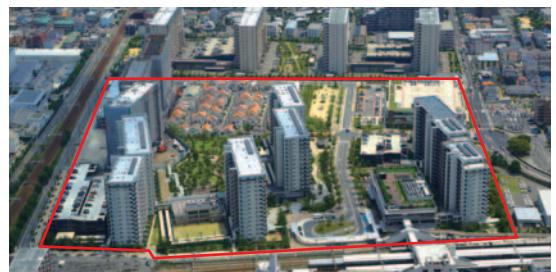
ZUTTOCITY(ズットシティ)

広大な敷地を活かした壮大な街づくり事業です

兵庫県尼崎市のJR宝塚線「塚口」駅前で、大規模複合再開発「ZUTTOCITY(ズットシティ)」プロジェクトを推進しています。

森永製菓の跡地である総開発面積約8.4haの広大な敷地に、駅前広場、駅ビル、商業施設、住宅、公園を整備し、敷地全体の25%以上に緑地を配置することで、緑あふれる都市環境を形成しました。

将来に渡り「周辺にずっと広がり続ける、ずっと住みたくなる街」の実現を目指して街づくりを行っています。



ズットシティの全体敷地(上空からの写真)

分譲マンション「プラウドシティ塚口」

ズットシティ内にある「プラウドシティ塚口」は、商業施設に近接し利便性の高い「プラウドシティ塚口 マークフロント」、居住者専用の「みんなの森」を囲む「プラウドシティ塚口 マークフォレスト」、戸建て街区に面しており開放感あふれる「プラウドシティ塚口 マークスカイ」からなる当社施工の分譲マンションです。

駅前とは思えない緑豊かな街づくりがズットシティの特徴であり、サッカーグラウンド1面分、約8,000m²もの広さの居住者専用の「みんなの森」を真ん中に配置することで、四季の移ろいを感じられる緑豊かな風景をつくり出します。

※「プラウドシティ塚口」の事業主:野村不動産、JR西日本不動産開発、当社



「プラウドシティ塚口マークフォレスト」の外観

北区王子5丁目プロジェクト

プロジェクトの概要

▶東京都北区での、総開発面積43,000m²超の複合開発

- ・「ザ・ガーデンズ東京王子」総戸数864戸の分譲マンション
- ・「プランシエスタ王子」総戸数120戸の賃貸マンション
- ・「センチュリーシティ王子」総戸数90戸の介護付有料老人ホーム
- ・複合商業施設 商業施設・医療モール・認可保育園で構成
- ・保育施設



長谷工グループの総合力を発揮しています

▶長谷工コーポレーション

「ザ・ガーデンズ東京王子」の共同事業主、設計会社、施工会社

「プランシエスタ王子」の事業主、設計会社、施工会社(共同企業体)

・長谷工コミュニティ

「ザ・ガーデンズ東京王子」の管理会社

※「ザ・ガーデンズ東京王子」の事業主: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

長谷工ライブネット

「プランシエスタ王子」の貸主・管理会社

・センチュリーライフ

「センチュリーシティ王子」の事業運営主体 など



子ども・大人・高齢者などが“多世代交流”できる場を創出します

▶当社グループは、本プロジェクト敷地内において、2018年春の開設に向けて、賃貸マンション「プランシエスタ王子」と介護付有料老人ホーム「センチュリーシティ王子」の複合施設の開発を進めています。

Point 1 充実した共用施設での“多世代交流”

複合施設内には、ウィズダムアカデミーが運営する民間学童保育施設「ウィズダムアカデミー王子校」を併設し、パーティールームをはじめとする施設内に設けられた多種多様な共用スペースでは、居住者や施設利用者が世代を超えて交流することができ、「多世代交流」を育む複合施設となります。

Point 2 当社の賃貸マンション「プランシエスタ王子」でのこだわりの暮らし

「プランシエスタ王子」は、子育て世代や共働き世帯向けの住戸プラン(2LDK)を多数揃えるほか、「住まう方の多彩なライフスタイルに嬉しい驚きをプラスする賃貸マンション」をテーマに、こだわりの暮らしを実現する特別な住戸プランをご用意しています。例えば、猫好きの方向けに、キャットウォークや猫用トイレを設けた「猫と過ごす時間を楽しむ家」などがあります。

Point 3 高齢者向け住宅「センチュリーシティ王子」で実現する“近居”

「センチュリーシティ王子」は、当社グループが運営する介護付有料老人ホームです。同じエリア内に二世代で暮らすことができる環境が整っている本プロジェクトでは、親世代は高齢者向け住宅で安心の生活、子世代は分譲マンション・賃貸マンションで便利な生活といったように、お互いの生活を尊重しながら、身近に助け合うことが可能な“近居”が実現可能です。ご家族での大切な時間の共有をご提案いたします。



複合施設内には学童保育施設が併設されます(イメージ)



「プランシエスタ王子」「センチュリーシティ王子」



京都府京丹後市の美術館「森の中の家 安野光雅館」を建築しました

当社は、今年6月にオープンした美術館「森の中の家 安野光雅館」を建設する機会を頂戴しました。

美術館は、京都の料亭「和久傳」が開設した美術館で、画家・安野光雅氏の作品が展示されており、世界的な建築家である安藤忠雄氏が設計を手掛けられました。

小規模でシンプルな造りの美術館は、当社が得意としている大規模マンション工事とは異なる面があり、さらには工事期間中に例年ない大雪に見舞われるなどの難工事ではありましたが、森の中にたたずむ素晴らしい美術館を建設することができました。

- 物件概要**
- ・所 在 地：京都府京丹後市久美浜町谷764
 - ・交 通：京都丹後鉄道 宮津線「久美浜」駅からタクシーで15分
 - ・構 造・規 模：鉄骨造 地上2階
 - ・事 業 主：紫野和久傳
 - ・設 計：安藤忠雄建築研究所
 - ・施 工：当社
 - ・竣 工：2017年4月



外壁は杉板で仕上げられている



長谷工グループは、創業80周年記念「長谷工の森林(もり)」プロジェクトで、長野県茅野市の森林整備を推進しています

当社グループは、今年4月に長野県茅野市と「森林(もり)の里親契約*」を締結し、創業80周年記念「長谷工の森林(もり)」プロジェクトをスタートしました。

今年9月23日には、第2回森林整備活動を実施し、当社グループの社員とその家族約100名が、森林内の自然散策で生物多様性の保全について学んだ後、小木の伐採や倒木等の片づけを行いました。

*長野県が行う「森林(もり)の里親促進事業」により、森林整備に意欲を持った地域と社会貢献に意欲のある企業・団体等とが連携して森林づくりを行うための契約



写真はいずれも今年9月23日実施の第2回森林整備活動の様子

竣工物件 (東西合計26件)

プランズシティ世田谷中町(A・B・C街区)



- ・所 在 地：東京都世田谷区
- ・総 戸 数：121戸
- ・構 造・規 模：鉄筋コンクリート造 地上4階 地下1階
- ・事 業 主：東急不動産

MIRAIMO SQUARE



- ・所 在 地：大阪府摂津市
- ・総 戸 数：208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、名鉄不動産

着工物件 (東西合計63件)

(仮称)港区海岸2丁目計画

- ・所在地：東京都港区
- ・総戸数：227戸
- ・構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上23階 地下1階
- ・事業主：近鉄不動産、総合地所



ザ・パークハウス 南千里アリーナ



- ・所 在 地：大阪府吹田市
- ・総 戸 数：330戸
- ・構 造・規 模：鉄筋コンクリート造 地上10階
- ・事 業 主：三菱地所レジデンス、近鉄不動産、神鋼不動産

(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29年3月31日)	当第2四半期末 (平成29年9月30日)
流動資産	4,786	4,641
固定資産	1,523	1,580
有形固定資産	1,104	1,134
無形固定資産	73	71
投資その他の資産	346	374
資産合計 Point 01	6,309	6,220

Point 01 連結総資産は、主に、売上債権の回収により、前期末に比べ89億円減少し、6,220億円となりました。

科 目	前期末 (平成29年3月31日)	当第2四半期末 (平成29年9月30日)
流動負債	2,700	2,364
固定負債	1,225	1,282
負債合計	3,925	3,646
株主資本	2,454	2,639
その他の包括利益累計額	△75	△72
非支配株主持分	6	7
純資産合計	2,385	2,575
負債純資産合計 Point 02	6,309	6,220

Point 02 連結総負債は、主に、完工工事高の計上に伴う未成工事受入金等の減少により、前期末に比べ279億円減少し、3,646億円となりました。連結純資産は、主に、配当金の支払があった一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を計上し利益剰余金が増加したことにより、前期末に比べ190億円増加し、2,575億円となりました。

□ 連結損益計算書(要旨)

科 目	前第2四半期 (平成28年4月1日 ~平成28年9月30日)	当第2四半期 (平成29年4月1日 ~平成29年9月30日)
売上高	3,447	3,894
売上総利益	625	696
販売費及び一般管理費	265	266
営業利益	360	430
経常利益	367	433
特別損益	△53	26
税金等調整前四半期純利益	314	459
税金費用等	65	138
親会社株主に帰属する四半期純利益 Point 03	249	320

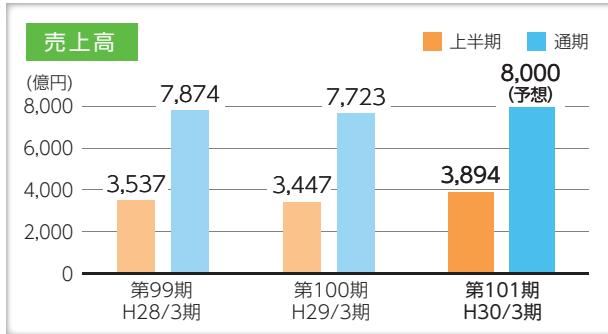
Point 03 主にマンション建築工事の施工量増大及び完成工事総利益率の改善により、売上高3,894億円(前年同期比13.0%増)、営業利益430億円(同19.5%増)、経常利益433億円(同18.1%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益320億円(同28.8%増)と増収増益となりました。

□ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科 目	前第2四半期 (平成28年4月1日 ~平成28年9月30日)	当第2四半期 (平成29年4月1日 ~平成29年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	67	19
投資活動によるキャッシュ・フロー	△95	△27
財務活動によるキャッシュ・フロー	△176	△104
現金及び現金同等物に係る換算差額	△8	△2
現金及び現金同等物の増減額	△212	△115
現金及び現金同等物の期首残高	1,521	2,015
現金及び現金同等物の四半期末残高 Point 04	1,309	1,900

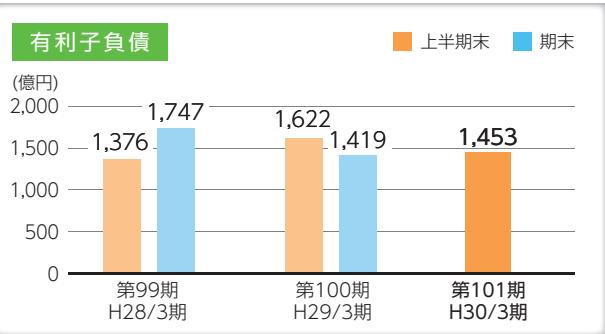
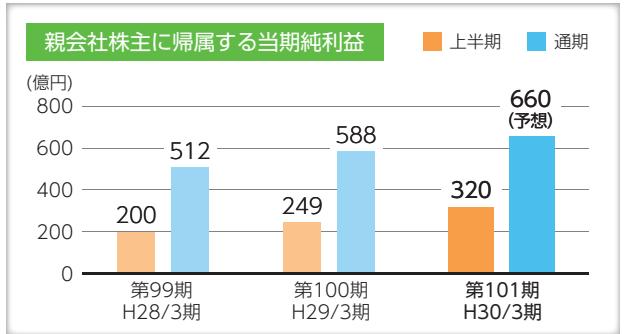
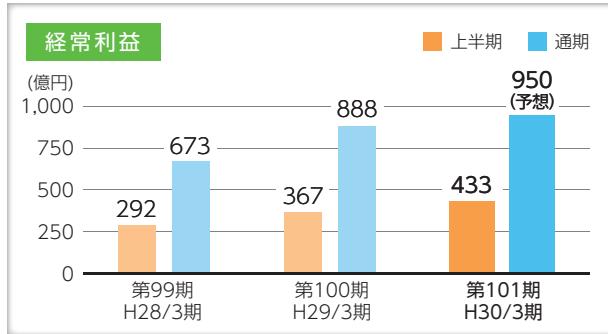
Point 04 営業活動によるキャッシュ・フローの増加は、主に、預り金の減少があった一方で、売上債権の回収がかったことによるものです。投資活動によるキャッシュ・フローの減少は、主に、有形固定資産の取得及び売却によるものです。財務活動によるキャッシュ・フローの減少は、主に、配当金の支払及び自己株式の取得によるものです。

□ 業績の推移(連結)



長谷工 IR

検索



※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	2,444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

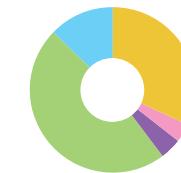
代 表 取 締 役 会 長	大 栗 育 夫
代 表 取 締 役 社 長	辻 範 明
代表取締役副社長執行役員	村 塚 章 介
取締役副社長執行役員	嶋 田 盛 雄
取締役専務執行役員	今 中 裕 平
取締役専務執行役員	池 上 一 夫
取締役常務執行役員	北 村 欣 一
取締役常務執行役員	平 野 富士雄
社 外 取 締 役	天 野 公 平
社 外 取 締 役	高 橋 修
社 外 取 締 役	一 村 一 彦
社 外 取 締 役	小 神 正 志
常 勤 監 査 役	近 山 隆 久
常 勤 監 査 役	奥 山 真 弘
社 外 監 査 役	福 井 義 高
社 外 監 査 役	磯 田 光 男
社 外 監 査 役	池 上 健

□ 株式の状況

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	39,753名

持株数比率

- 金 融 機 関 32.20%
- 金 融 商品 取 継 者 3.36%
- そ の 他 の 法 人 4.23%
- 外 国 法 人 等 47.59%
- 個 人 ・ そ の 他 12.59%



(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)	20,965	6.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,296	6.76
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
GOLDMAN,SACHS & CO.REG	10,705	3.56
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	7,513	2.50
住友不動産株式会社	7,152	2.38
GOVERNMENT OF NORWAY	6,705	2.23
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	5,840	1.94
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	5,647	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 東京都府中市日鋼町1-1 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 TEL 0120-232-711(東京) TEL 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) TEL 0120-095-356(首都圏)
TEL 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) TEL 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) TEL 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) TEL 0120-585-250(首都圏)
TEL 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) TEL 0120-431-343(首都圏)
TEL 0120-345-065(近畿圏)
- ▶ 長谷工リリフォーム(マンションの大規模修繕・インテリアリリフォームに関するご相談) TEL 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) TEL 0120-580-731(首都圏)
TEL 0120-864-194(東海圏)
TEL 0120-784-177(近畿圏)

表紙写真: プラウドシティ大田六郷(プラザ街区) (事業主: 野村不動産)

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
右記をご覧下さい。



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。

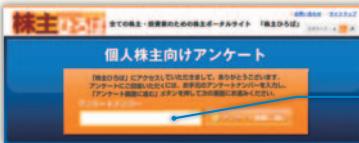
実施期間

平成30年1月31日まで

・アンケートサイト(画面)への接続・

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。

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>

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:kabuhiro@irjapan.co.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。

株主優待制度の実施について(グループ会社が販売するたなかみ米の販売)

平成29年9月末時点で当社株式を1単元以上お持ちの株主様は、株主優待として、グループ会社の(株)長谷工あんしんデリが滋賀県大津市の田上(たなかみ)地区で栽培する「たなかみ米」(こしひかり)を株主様優待価格にてお買い求めいただけます。田上は、琵琶湖の南側に位置し、1300年の歴史があると言われています。この地域は、皇室献上米^{*1}にもなった米どころです。また、安全や環境にこだわった生産方法による、特別栽培米^{*2}・環境こだわり農産物^{*3}です。販売者が自信を持っておすすめする「たなかみ米」を、この機会にぜひご賞味ください。

*1 昭和54年に田上地区のお米が献上されました。

*2 農薬及び化学合成肥料を滋賀県地域比5割減の農林水産省新ガイドラインに準拠

*3 滋賀県知事認証 環境こだわり農産物 第1170018号・エコファーマー 第1170001号



長谷工あんしんデリのイメージキャラクター



未来へつなごう。みんなでつなごう。

おかげさまで 80 周年

長谷工 コーポレーション
HASICO

UD FONT