



第95期

報告書

平成23年4月1日 ● 平成24年3月31日

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24年3月31日をもちまして、第95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
大栗 育夫



■ 社長インタビュー

決算の概要などについて、大栗社長に聞きました。

Q1 第95期の業績の概要を説明して下さい。

当社の主力事業であるマンション市場は、東日本大震災の影響などにより、需給共に低迷していましたが、住宅ローン減税の継続や第3次補正予算の成立等により住宅を取得するための環境が改善し、新規供給戸数は、2年連続で首都圏で4万戸、近畿圏で2万戸を超えるました。

当社グループの業績は、売上高5,009億円(前期比+13.7%)、営業利益216億円(同-7.3%)、経常利益182億円(同-4.9%)、純利益112億円(同+10.9%)となっております。

Q2 普通株式への配当がないのはなぜですか?

この後のQ3で申し上げます中期経営計画の中で、現存する第1回B種優先株式の普通株式への転換による普通株式の希薄化(発行済株式の増加による、一株あたりの価値の低下)を防ぐため、この優先株式の全部を平成27年10月からの転換期間が到来するまでに期間利益をもって強制償還(当社が優先株主から株式を取得すること)を行い、可能な限り早期に普通株式への復配を実現したいと考えております。よって、当期は、今後の優先株式の強制償還に向けた利益剰余金として留保させていただくため、誠に遺憾ながら普通株式については無配とさせていただきました。

Q3 中期経営計画「Plan for Next(略称:4N計画)」について説明して下さい。

当社グループは、今年2月、中期経営計画「Plan for Next(略称:4N計画)」を策定いたしました。当社グループを取り巻く環境はまだ厳しい状況にあります。国内建設市場は大変厳しい受注競争があり、人口減少・高齢化という問題もあります。日本経済の大きな変化が起きている中、当社がこの変化に対応して生き残っていくためには、新しいステージ作りが必要だと考えており、4N計画は「新たなステージへの基盤作り」と位置付けております。計画の中身としては、建設関連事業とサービス関連事業の両方に軸足を置く経営への移行のスピードを、もっと早めていくとともに、財務戦略・資本施策については、当社を取り巻く環境の変化に対応するものへと整備をしていく方針になっております。これらの計画を着実に実行することで、4N計画の最終年度には、連結経常利益300億円以上という数値目標を達成する所存です。

Q5 第95期中間報告の株主様アンケートの結果を知りたいのですが。

昨年12月に実施させていただいた株主様アンケートにつきましては、3,500名を超える株主様から回答を頂戴いたしました。ご協力誠にありがとうございました。私も拝見させていただきましたが、皆様からのご意見・ご要望を真摯に受け止め、今後の経営の参考にさせていただきたいと存じます。アンケートの結果につきましてはその概略を10ページに記載しておりますのでご覧下さい。

Q4 今期の見通しについて説明して下さい。

マンション市場では、震災以降の顧客の意識変化に対応した物件や一次取得者向け住戸を中心とした物件、大規模物件の供給が予定されていることなどから首都圏で5万戸台前半、近畿圏でも2万戸台前半の新規供給戸数を予想しております。また、販売状況についても、マンションに対する潜在需要が底堅い上、政策面でのバックアップもあるため順調に推移すると思われます。業績予想につきましては、売上高5,300億円(前期比+5.8%)、当期純利益120億円(同+6.7%)といたしました。

Q6 株主様に向けてメッセージをお願いします。

すでに発表させていただいている通り、当社は「4N計画」を策定いたしました。その基本方針の一つに「持続的成長を支える財務基盤の確保及び普通株配当の復活」を掲げております。株主様アンケートでも、「優先株式の処理」「復配」というお声が多数ありました。当社といたしましては、今後、優先株式の強制償還を確実に進めるとともに、計画期間内(～平成28年度3月期)で可能な限り早期に普通株式への復配を目指してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも引き続き、より一層のご支援を賜りたくお願い申し上げます。

中期経営計画『PLAN for NEXT』

当社グループは、将来へ向けた経営体制の確立を目指し、今後の4ヵ年(平成25年3月期～平成28年3月期)を「新たなステージの基盤作り」と位置付け、新たな中期経営計画『PLAN for NEXT(略称：4N計画)』を策定いたしました。全役職員が一丸となって、計画の達成に向けてまい進してまいります。

01

本業の収益強化

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と既存の住宅関連等を中心とするサービス関連事業の両方に軸足をおく経営への移行を加速

建設関連事業

新築マンション工事受注シェア20%以上を堅持

- 不動産情報収集力の強化による特命受注比率アップ
- 設計施工を前提とした事業主との取り組み強化と、その優位性を活かしたコストコントロール力の強化
- 工事受注を主な目的とした事業参画による不動産事業の継続
- 広域首都圏主要都市への工事受注エリア拡大へ向けた体制整備

サービス関連事業

収益を段階的に向上させ、経常利益100億円を目指す

- M&Aや提携による規模拡大も利用し、分譲・賃貸管理戸数の増大を目指すと共に、サービス業意識の徹底と人材の投入により事業基盤を整備
- 老朽化マンションの建替・耐震改修・修繕等について、ハード・ソフト両面から一元的にサポートする体制を整備
- 大規模修繕等のリフォーム分野でノウハウを蓄積し、収益を拡大
- 高齢者向け住宅分野で管理・運営など多面的な取組みを展開

02

技術力・技術開発の強化・推進

- 次世代生産システムの開発・構築(IT技術の活用・工業化推進など)
- 次世代マンションの開発・展開(省エネ・環境関連技術など)
- 高齢者向け集合住宅・賃貸マンションの生産技術の開発、改修技術開発の更なる強化

03

財務戦略・資本政策

- 優先株式の普通株式転換による希薄化を回避するため、現存する優先株式(第1回B種優先株式)全部を、平成27年10月からの転換期間までに期間利益をもって償還
- 自己資本の質的向上並びに有利子負債の削減により、財務健全性の維持向上を図り、事業方針・成長戦略に即した財務戦略上の柔軟性を確保
- 本計画期間内で可能な限り早期に普通株式への安定的な配当再開

04

将来を見据えた新領域への挑戦

- サービス関連事業を起点とし、国内主要都市へ事業エリア拡大の可能性を追求
- 海外における当社グループとしての収益拡大策の検討と実践

05

経営管理体制の確立

お客様本位の事業活動を通じて社会に貢献し、信頼を得ることを経営の基本方針として掲げ、実効性の高いガバナンス・内部統制の確立に向け引き続き注力

数値目標

連結経常利益
300 億円以上

連結経常利益
182 億円

サービス
関連事業
100 億円

平成24年3月期(実績)

連結経常利益
300 億円以上

サービス
関連事業
100 億円

平成28年3月期



長谷工の新事業

当社グループの長谷工ライブネットは、賃貸運営管理戸数92,000戸のノウハウを活かし、不動産の有効活用を図るため「サービス付き高齢者向け住宅」事業を開始いたしました。第一号案件として「ライブガーデン千葉浜野」を開業させ、賃貸管理・建物管理業務を行っております。

「ライブガーデン千葉浜野」は、全戸の入居一時金と更新料が不要の一般賃貸借契約で賃料も低めに設定されています。また、介護専門会社の株式会社やさしい手による生活支援サービス(365日24時間・介護の有資格者によるサポート)を受けることができる上、富家千葉病院との提携により、看護師の365日常駐と訪問診療を行っております。

今後も長谷工ライブネットは、賃貸マンション運営の実績を活かして、ご入居者様にとって安心・安全で快適な住まいの提供に努めるとともに、マンションオーナー様やご入居者様のニーズに応えられるような体制を整えて、不動産の有効活用の手法として、本事業を提案してまいります。



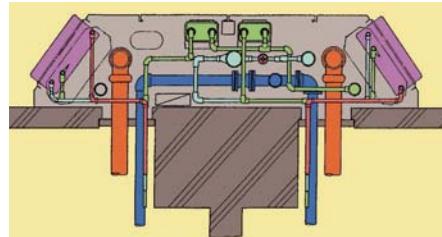
ライブガーデン千葉浜野

長谷工の技術

今のマンションでは当たり前となっている設備や仕様は、1970年代に開発が始まりました。当社が率先して採用し、自社施工マンションに積極的に導入したことで普及したものは数多くあります。

例えば「集合住宅用アルミサッシ」はその一つです。当時は戸建用とビル用の量産型サッシはありましたが、マンション用のものはありませんでした。そこで、長谷工オリジナルのマンション用の量産型アルミサッシを開発し、普及させてきました。

また、今のマンションでは当たり前の「メーターボックス(水道・ガス・電気などのメーター)」ですが、このメーターボックスの開発がマンションのメンテナンスを大きく変えました。これは、それまで各戸内にあった設備配管やメーター類、ガス湯沸器を共用廊下に集約する方式です。この方式の採用により、施工性の向上だけでなく、配管・配線の点検やメンテナンスを容易に行うことができるようになりました。



メーターボックス2戸1方式(1975年)を
真上から見たところ

» 竣工物件

プラウド綱島



- 所在地：神奈川県横浜市港北区綱島東4丁目
- 構造・規模：RC造 地上7階地下1階
- 総戸数：99戸
- 事業主：野村不動産

セントプレイスシティ セントプレイスタワー

◆所在地：
大阪府大阪市都島区
善源寺町2丁目

◆構造・規模：
RC造 地上38階

◆総戸数：
445戸

◆事業主：
東レ建設、名鉄不動産、
三洋ホームズ、阪急不動産、
当社



» 着工物件

Brillia City 横浜磯子



- 所在地：神奈川県横浜市磯子区磯子3丁目
- 構造・規模：RC造 地上10階地下2階
- 総戸数：1230戸
- 事業主：東京建物、東京急行電鉄、オリックス不動産、
日本土地建物販売、伊藤忠都市開発

尼崎D.C. グランスクエア



- 所在地：兵庫県尼崎市潮江5丁目
- 構造・規模：RC造 20階地下1階
- 総戸数：671戸
- 事業主：近畿不動産、野村不動産、三菱商事、
近畿菱重興産、当社

■ 連結貸借対照表(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前期末 (平成23年3月31日)	当期末 (平成24年3月31日)
流動資産	3,142	3,333
固定資産	1,433	1,338
有形固定資産	984	927
無形固定資産	70	62
投資その他の資産	379	349
資産合計	4,575	4,671

POINT 1

資産の部は、分譲マンションの引渡しや固定資産の売却により保有不動産が減少しましたが、現金預金及び受取手形・完工工事未収入金等が大きく増加したことにより、連結総資産は、前期末に比べ96億円増加し、4,671億円となりました。

科目	(単位/億円)	
	前期末 (平成23年3月31日)	当期末 (平成24年3月31日)
流動負債	1,923	2,117
固定負債	1,677	1,534
負債合計	3,600	3,651
株主資本	1,115	1,170
その他の包括利益累計額	△141	△151
少数株主持分	1	2
純資産合計	975	1,020
負債純資産合計	4,575	4,671

POINT 2

負債の部は、有利子負債の削減をすすめておりましたが、支払手形・工事未払金等が増加したことから、連結総負債は、前期末に比べ51億円増加し、3,651億円となりました。純資産の部は、当期純利益を計上し優先株式を取得したことから、連結純資産は、前期末に比べ45億円増加し、1,020億円となりました。

■ 連結損益計算書(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前期 (平成22年4月1日 ~平成23年3月31日)	当期 (平成23年4月1日 ~平成24年3月31日)
売上高	4,404	5,009
売上総利益	509	497
販売費及び一般管理費	275	281
営業利益	233	216
経常利益	191	182
特別損益	5	5
税金等調整前当期純利益	196	187
税金費用等	95	74
当期純利益	101	112

POINT 3

売上高は工事受注の回復及び分譲マンションの完成引渡し増加により前期に比べ605億円増収の5,009億円となりましたが、他社との競争激化による採算の厳しい工事の影響で、営業利益は216億円、経常利益は182億円と前期に比べ悪化し、税金等差引き後の当期純利益は112億円となりました。

■ 連結キャッシュフロー計算書(要旨)

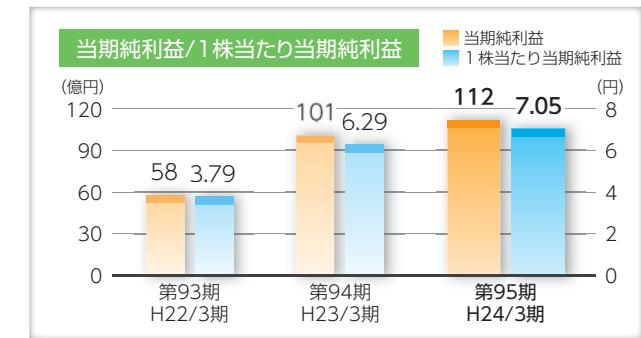
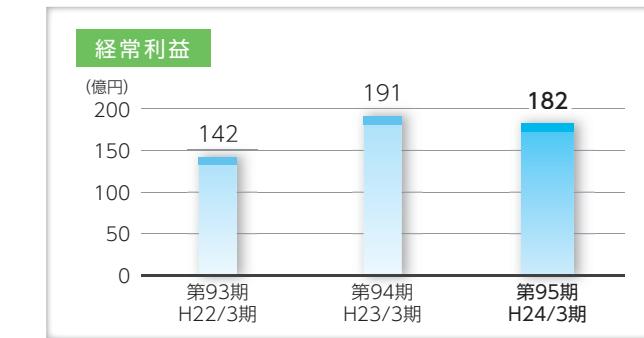
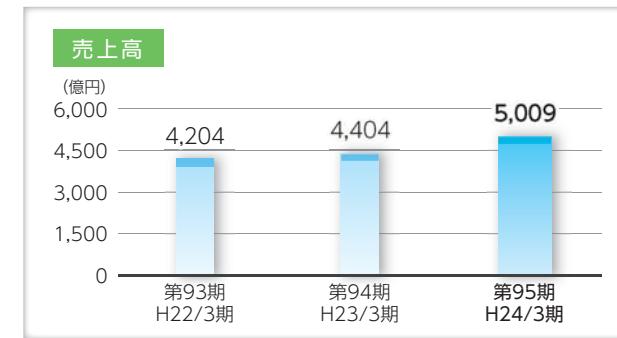
科目	(単位/億円)	
	前期 (平成22年4月1日 ~平成23年3月31日)	当期 (平成23年4月1日 ~平成24年3月31日)
営業活動によるキャッシュフロー	286	337
投資活動によるキャッシュフロー	1	24
財務活動によるキャッシュフロー	△68	△288
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1	△0
現金及び現金同等物の増減額	218	72
現金及び現金同等物の期首残高	598	817
現金及び現金同等物の期末残高	817	889

POINT 4

POINT 4

営業活動によるキャッシュフローの増加は、主に減価償却費等計上前の当期純利益によるもの、投資活動によるキャッシュフローの増加は、主に固定資産の取得・売却によるもの、財務活動によるキャッシュフローの減少は、主に長借入金の返済、優先株式の取得によるものです。

■ 業績の推移



□ 会社概要

(平成 24 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、大阪各証券取引所 1 部
主要営業種目	建設事業・エンジニアリング事業・不動産事業
従 業 員 数	2,017 名 (〒105-8507) 東京都港区芝二丁目 32 番 1 号 電話 03(3456)5451 <総合案内>
本 社	(〒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>
関 西	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

(平成 24 年 6 月 28 日 現在)

代 表 取 締 役 社 長	大 栗 育 夫
代 表 取 締 役 副 社 長	辻 範 明
代 表 取 締 役 専 務 執 行 役 員	長 谷 川 厚
代 表 取 締 役 専 務 執 行 役 員	西 野 實
代 表 取 締 役 常 務 執 行 役 員	吉 田 隆 一 郎
取 締 役 常 務 執 行 役 員	村 塚 章 介
取 締 役 常 務 執 行 役 員	今 中 裕 平
取 締 役 常 務 執 行 役 員	嶋 田 盛 雄
取 締 役 常 務 執 行 役 員	北 村 欣 一
取 締 役 執 行 役 員	池 上 一 夫
取 締 役 執 行 役 員	谷 淳 一
取 締 役 執 行 役 員	常 松 豪 夫
取 締 役 執 行 役 員	木 下 博 夫
常 勤 監 査 役	小 島 昭 男
常 勤 監 査 役	鈴 木 幸 一
監 査 役	秋 峯 晴 一
監 査 役	内 川 治 男
監 査 役	中 道 哉 彦

□ 株式の状況

(平成 24 年 3 月 31 日 現在)

発行可能 株式総数	普通株式 優先株式	21億株 2億4,600万株 (A種優先株式 1億5,600万株) (B種優先株式 9,000万株)
発行済株式 の総数	普通株式 第1回B種優先株式	15億397万1,989株 8,000万株
株主数	普通株式 第1回B種優先株式	71,574名 3名

普通株式持株数比率

● 金融機関	34.41%
● 金融商品取引業者	3.91%
● その他の法人	3.53%
● 外国法人等	24.29%
● 個人・その他	33.85%



□ 大株主の状況

(平成 24 年 3 月 31 日 現在)

普通株式

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)	116,176	7.74
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	95,316	6.35
株式会社りそな銀行	63,050	4.20
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金信託口)	41,200	2.74
那須 功	34,600	2.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	33,094	2.20
株式会社みずほコーポレート銀行	31,525	2.10
長谷工従業員持株会	28,678	1.91
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505103	22,563	1.50
ジェーピー モルガン チェース バンク 385093	21,706	1.44

優先株式(第1回B種優先株式)

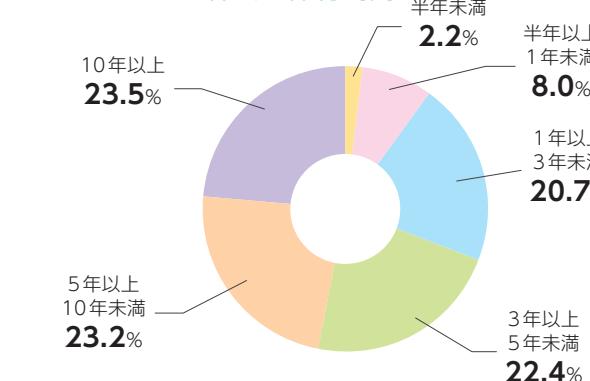
株主名	持株数 (千株)	議決権比率 (%)
株式会社りそな銀行	29,227	—
中央三井信託銀行株式会社	28,160	—
株式会社みずほコーポレート銀行	22,613	—

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理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. 第1回B種優先株式は無議決権株式です。
3. 持株数は千株単位未満を切り捨てて表示しています。
4. 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。

株主アンケート結果のご報告

昨年 12 月、「第 95 期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、3,649 名の株主の皆様からご回答(回答率 5.6%)をいただきました。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。

□ ご回答者の株式の保有期間



□ 中間報告書でわかりやすかった点(複数回答)

株主の皆様へ (社長インタビュー)	60.6%
財務情報	50.8%
トピックス	46.1%
株式関連情報	24.3%

□ 株式の購入理由(複数回答)

将来性・成長性	54.2%
株価の値ごろ感	39.6%
事業内容	27.2%
収益性	13.7%
株価の値動きの大きさ	7.6%
証券会社で勧められて	7.2%
投資情報誌等を見て	7.1%

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。

□ 株主様とのコミュニケーションにおいて期待する取り組み(複数回答)

報告書(期末・中間)の充実	46.0%
広告やテレビCMなどメディアの活用	27.6%
施設・現場見学会の実施	25.5%
ホームページの充実	22.2%
フェア等への出展	6.0%
その他	7.3%

□ 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	500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 東京都千代田区丸ノ内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 TEL 0120-232-711(通話料無料)

単元(500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。

(注)※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。

※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。

フリーダイヤルのご案内

- ▶ 長谷エリフォーム(マンションの大規模修繕・建替え・インテリア・室内リフォーム) ☎ 0120-044152
- ▶ 長谷エリアルエステート(不動産(マンション・戸建・土地)の購入、売却、査定、買替え) ☎ 0120-845014
(本社不動産流通センター)
- ▶ 高齢者向けサービス付きマンションのお問合せ
 - ・センチュリーシティ大宮公園 ☎ 0120-808826
 - ・センチュリーシティ西千葉 ☎ 0120-741134
 - ・センチュリーシティ都島 ☎ 0120-385662
 - ・センチュリーシティ北浦和 ☎ 0120-828031
 - ・センチュリーシティ常盤台 ☎ 0120-130312



表紙写真:志木の杜レジデンス(事業主:総合地所・当社、設計・施工:当社)