


第94期 報告書

平成22年4月1日 ▶ 平成23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
HASEKO



竣工物件

■ ブランズ・ジオ等々力



▶ 物件概要

- 所在地：世田谷区等々力
- 構造・規模：RC造 地上10階
- 総戸数：134戸
- 事業主：東急不動産・阪急不動産

■ Brillia越谷レイクタウン



■ プラウドシティ茨木



▶ 物件概要

- 所在地：大阪府茨木市
- 構造・規模：RC造 地上12階
- 総戸数：279戸
- 事業主：野村不動産・当社

▶ 物件概要

- 所在地：埼玉県越谷市
- 構造・規模：RC造 地上14階
- 総戸数：228戸
- 事業主：東京建物

平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

本年3月の東日本大震災により被災されました皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

さて、当社は平成23年3月31日をもって第94期を終了致しましたので、その概況のご説明とご挨拶を申し上げます。

はじめに、国内経済におきましては、企業収益の改善は見られたものの、デフレや円高に加え、原油価格の上昇等海外経済の不安、さらに年度末に発生した東日本大震災の影響により、先行きに対する不安が高まる状況となりました。一方、マンション市場においては、新規供給戸数が首都圏・近畿圏とも前年度を上回ったうえ、政策面での後押しもあって、販売も好調に推移致しました。

当社グループにおきましては、従来の土地持込による特命受注と技術力の強化に努め、長期優良住宅の考え方と独自の技術・サービスを融合した「ロングクオリティ・マンション」への取組み等を行いました。また建替事業及び再開発事業の入札にも積極的に参加し、受注高の確保に努めました。その結果、業績は増収増益となりました。しかしながら配当につきましては、現状、重要な課題として認識しております優先株式の償還に向けた利益剰余金として留保させて頂くため、誠に遺憾ながら普通株式は無配とさせて頂くことと致しました。

中期経営計画「修正“SHIN” PLAN」につきましては、市場の回復が予想を下回るペースで推移したことから、設定した数値目標の達成は困難と判断せざるを得ませんでした。他方、同計画で策定した事業戦略、技術戦略は、長期優良住宅や「Be-Liv」の提供などにより、実現ができたと考えております。今後は、これまでの基本方針を踏襲したうえで、新築工事などのフロー事業とマンション管理や修繕工事などのストック事業の両輪を収益の柱として強化するとともに、新たな領域にも挑戦していく所存です。

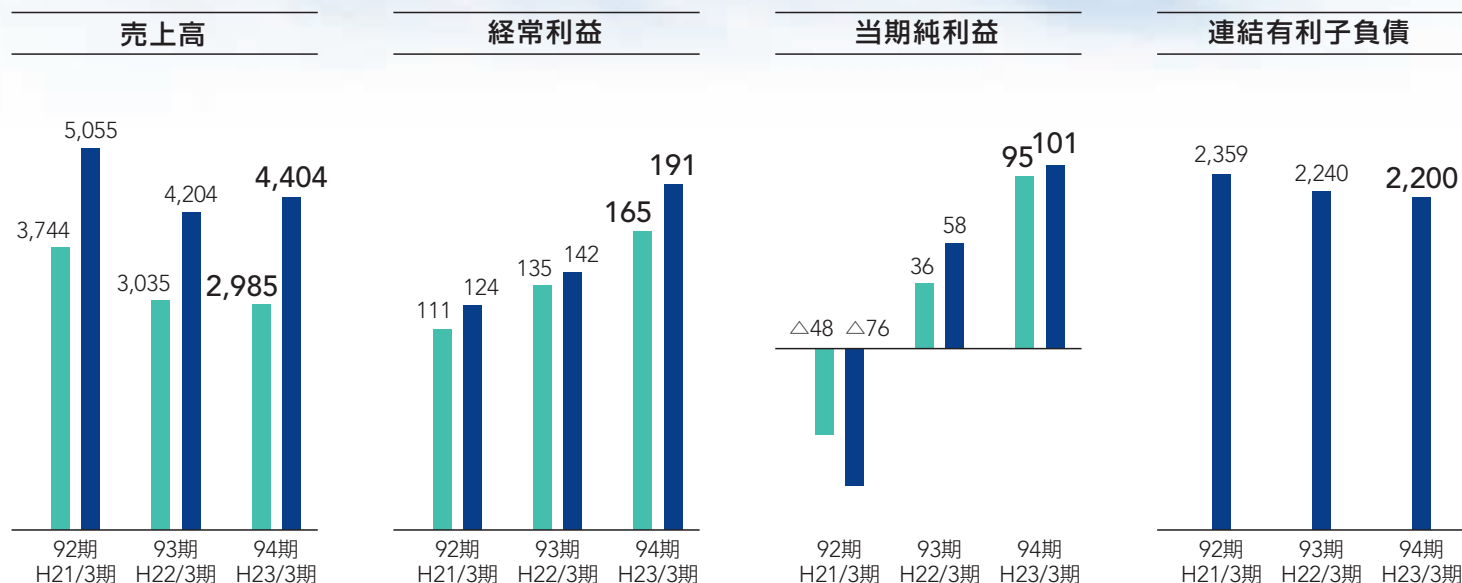
依然として厳しい経営環境ではございますが、株主の皆様をはじめ、ご支援頂いている皆様への感謝の気持ちを忘れずに、「いい暮らしをつくる」住まいのオンリーワングループを目指してまいりますので、今後ともご支援賜りますようお願い申し上げます。



代表取締役社長 大栗 育夫

業績の推移 FINANCIAL STATEMENTS

■単体 ■連結 単位：億円



TOPICS

長谷工の「ロングクオリティ・マンション」

当社は、「いいものをつくってきちんと手入れし、長く大切に使う」という思想のもと、長期優良住宅の考え方と長谷工独自の関連技術・サービスを融合し、高い品質と経済合理性を兼ね備えた「**ロングクオリティ・マンション**」を創出しました。

「ロングクオリティ・マンション」は、建物の品質性能だけでなく住んでからの環境や品質についても考えられた、世代を超えて永く住み継がれるマンションです。

「ロングクオリティ・マンション」の具体的な技術・サービス内容は以下の通りです。

【耐久性】

- 3世代が住み継げる最高等級の劣化対策等級3
- 品質にこだわり、水セメント比45%以下のコンクリートを採用
- コンクリートのひび割れを低減する2つの技術
 - ・「温度ひび割れ」の低減技術
 - ・「乾燥収縮ひび割れ」の低減技術

【更新性】

- 継ぎ手やバルブの接続方法を工夫した「高耐久ステンレス共用給水配管システム」
- 更新時の工事騒音や振動を減らし交換しやすくなった排水管
- 外壁やサッシを交換しやすい「外装（クラディング）システム」

【安全・快適】

- 高齢者等配慮対策等級4（共用部分）
- 省エネルギーの最高等級4を可能にした断熱対策
- 熱伝導を少なくする「複層ガラス」

【維持管理】

- 新築工事保証の大幅延長と定期点検の強化を行う「長谷工プレミアムアフターサービス」

当社は(株)総合地所との共同事業で、「ロングクオリティ・マンション」第一号として、『志木の杜レジデンス』の分譲を開始いたしました。本物件は、桜並木が美しい柳瀬川沿いに広がる広大な敷地に誕生します。街区の中にはスーパーマーケットとホームセンターが併設され、快適にショッピングを楽しむことができます。また、「ロングクオリティ・マンション」の技術・サービスに加え、お客様のニーズにお応えするため、間取り・設備・カラー・デザインを多彩なメニューの中から選ぶことができる「E-label」（えらべる）システムを採用しています。防災設備（非常用飲料水生成システム、非常用マンホールトイレ、ベンチ兼用炊き出しかまど）も兼ね備えておりますので、安心して永くお住まい頂くことができます。



志木の杜レジデンス外観

【物件概要】
所在地：埼玉県志木市柏町
構造・規模：RC造地上11階
総戸数：319戸
事業主：総合地所・当社
竣工予定：平成24年2月中旬（第一工区）

長谷工のリフォーム事業

当社グループの「長谷工リフォーム」は、当社の新築分譲マンション施工49万戸超の実績、26万戸超のマンション管理受託、20万戸超の大規模修繕実績をバックボーンに、平成21年4月に誕生しました。

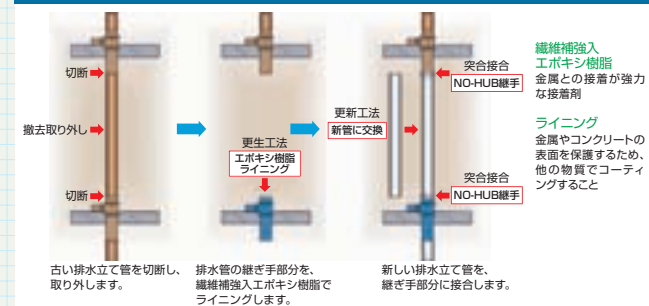
【専有部リフォームへも進出】

これまで、同社は共用部分の工事（外装改修、給排水設備改修工事等）を中心に行ってまいりましたが、平成23年4月より長谷工インテックの内装リフォーム事業を移管したことで、これまでの共用部分の工事に加え、専有部分の内装工事も含めトータルで施工することができる体制となりました。

【無料建物診断】

マンションの改修や大規模修繕には現状把握が重要なことから、長谷工リフォームは「住優師」による無料の建物診断を行っています。すべての住優師は、マンションの施工管理実績があり、高度な知識を備えているプロ集団です。この無料診断結果を踏まえて「リフォームの総合支援ドクター」として、無理無駄のないリフォームプランを提案するとともに工事完了後も定期点検を行うなど充実したアフターサービスを行っています。

HAM-J工法の作業手順



【優れたリフォーム技術】

同社のリフォーム技術の代表的なものに「HAM-J工法」と「サップス・R工法」があげられます。「HAM-J工法」は、老朽化した排水立て管を短期間で再生できる工法です。この工法の特徴は以下の通りです。



「住優師」

- ・コンクリート床を壊さないので工事の騒音振動を抑えられる。
- ・工事期間が3日程度なので居住しながらの施工が可能。
- ・施工状況を目視で確認しながら施工できるため信頼性が高い。
- ・従来工法と同程度のコストで更新工法と同程度の信頼性が得られる。

「サップス・R工法」は給水管を更新する工法で、その特徴は以下の通りです。

- ・共用部給水管をステンレス管に変更することで約60年の耐久性を実現。
- ・直接給水方式に変更することで耐用性・コストパフォーマンス・清潔度を向上。
- ・効率的な作業で工期を短縮し、室内の壁を壊さずに施工可能なため、生活を妨げない。

今後も長谷工グループでは、これまでに培った技術とノウハウを生かし、新築マンションの建築というフロー事業だけでなく、既存マンションの修繕・補修といったストック事業にも一層力を入れていきたいと考えております。

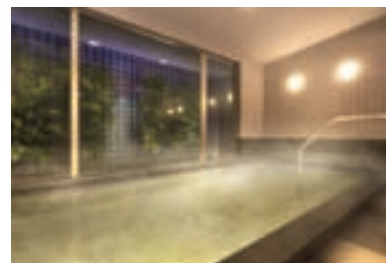
着工物件

ステーションテラス若葉

本物件は、東武東上線「若葉」駅から徒歩2分、隣地にはスーパー、徒歩3分の場所にはショッピングモールが位置するという利便性の高い場所に誕生します。共用施設には沿線初となる天然温泉施設をご用意し、和と洋、2つの風情豊かな浴室とサウナが心地よい癒しの時間をもたらします。また、「長谷工プレミアムアフターサービス」により、アフターサービスの保証期間を従来よりも延長し、定期点検の回数を増やすことにより、快適な暮らしの実現と資産価値の維持を図っております。

物件概要

- 所在地：埼玉県鶴ヶ市
- 事業主：東武鉄道・当社
- 構造・規模：RC造地上15階
- 竣工予定：平成24年7月
- 総戸数：174戸



共用施設の天然温泉



プランズあびこ

本物件は、大阪市の大動脈である地下鉄御堂筋線の最寄り駅まで徒歩4分という好立地に位置する、大阪府が実施した「大阪府宮田田住宅民活プロジェクト提案コンペ」の当選作品です。既存の府営住宅を単に建替えるのではなく、街全体を1つのテーマに基づき再生させる開発（ブロックリノベーション）により、歩行者の安全性など地域にも配慮された街区の創造を目指しました。本物件では、非常用飲料水生成システム「WELL-UP」や、非常用炊き出しかまど、非常用マンホールトイレといった災害時にも安心な「防災3点セット」を完備しています。また、「長谷工プレミアムアフターサービス」により、アフターサービスの保証期間を従来よりも延長し、定期点検の回数を増やすことにより、快適な暮らしの実現と資産価値の維持を図っております。

物件概要

- 所在地：大阪市住吉区
- 構造・規模：RC造地上8階
- 総戸数：151戸
- 事業主：東急不動産・当社
- 竣工予定：平成23年11月



財務諸表概要 FINANCIAL STATEMENTS

連結決算概要

単位：億円

連結貸借対照表 (平成23年3月31日現在)

科目	金額	科目	金額
資産の部		負債の部	
流動資産	3,142	流動負債	1,923
現金預金	820	支払手形・工事未払金等	852
受取手形・完成工事未収入金等	840	短期借入金	224
未成工事支出金等	77	1年以内返済予定の長期借入金	406
営業用不動産(注)	1,217	未成工事受入金	132
繰延税金資産	95	その他	310
その他	104	固定負債	1,677
貸倒引当金	△ 11	長期借入金	1,571
固定資産	1,433	その他	106
有形固定資産+借地権	1,006	負債合計	3,600
投資有価証券	60	純資産の部	
繰延税金資産	200	株主資本	1,115
その他	181	資本金	575
貸倒引当金	△ 13	資本剰余金	75
資産合計	4,575	利益剰余金	466
		自己株式	△ 1
		その他の包括利益累計額	△ 141
		その他有価証券評価差額金	5
		為替換算調整勘定	△ 146
		少数株主持分	1
		純資産合計	975
		負債純資産合計	4,575

(注) 販売用不動産+不動産事業支出金+開発用不動産等

連結損益計算書 (平成22年4月1日~平成23年3月31日)

科目	金額
売上高	4,404
完成工事高	2,858
設計監理売上高	63
賃貸管理収入	657
不動産売上高	786
その他の事業収入	41
売上総利益	509
完成工事総利益	347
設計監理売上総利益	31
賃貸管理総利益	96
不動産売上総利益	27
その他の事業総利益	7
販売費及び一般管理費	275
営業利益	233
経常利益	191
特別損益	5
税金等調整前当期純利益	196
税金費用等	95
当期純利益	101

連結キャッシュフロー計算書

(平成22年4月1日~平成23年3月31日)

科目	金額
営業活動によるキャッシュフロー	286
投資活動によるキャッシュフロー	1
財務活動によるキャッシュフロー	△ 68
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 1
現金及び現金同等物の増加額	218
現金及び現金同等物の期首残高	598
現金及び現金同等物の期末残高	817

単体決算概要

単位：億円

貸借対照表 (平成23年3月31日現在)

科目	金額	科目	金額
資産の部		負債の部	
流動資産	2,230	流動負債	1,553
現金預金	518	支払手形・工事未払金	747
受取手形・完成工事未収入金	495	短期借入金	221
不動産事業未収入金等(注1)	31	1年以内返済予定の長期借入金	314
未成工事支出金	72	未成工事受入金	122
営業用不動産(注2)	931	その他	149
繰延税金資産	88	固定負債	1,291
その他	95	長期借入金	1,114
固定資産	1,513	関係会社長期借入金	155
有形固定資産+借地権	248	その他	22
投資有価証券	24	負債合計	2,843
関係会社株式	506	純資産の部	
その他の関係会社有価証券	117	株主資本	896
関係会社長期貸付金	372	資本金	575
繰延税金資産	174	資本剰余金	75
その他	94	利益剰余金	247
貸倒引当金	△ 22	自己株式	△ 1
資産合計	3,742	評価・換算差額等	3
		その他有価証券評価差額金	3
		純資産合計	899
		負債純資産合計	3,742

(注1) 貸室未収入金含む

(注2) 販売用不動産+不動産事業支出金+開発用不動産等

損益計算書 (平成22年4月1日~平成23年3月31日)

科目	金額
売上高	2,985
完成工事高	2,378
業務受託売上高	45
設計監理売上高	63
貸室営業収入	34
不動産売上高	465
売上総利益	311
完成工事総利益	264
業務受託売上総利益	25
設計監理売上総利益	31
貸室営業総利益	11
不動産売上総損失	△ 21
販売費及び一般管理費	143
営業利益	168
経常利益	165
特別損益	△ 1
税引前当期純利益	164
税金費用等	69
当期純利益	95

会社概要

平成23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、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	1,998名
本社	東京都港区芝二丁目32番1号 (〒105-8507) 電話 03 (3456) 5451 <総合案内>
関西	大阪市中央区平野町一丁目5番7号 (〒541-0046) 電話 06 (6203) 5661 <総合案内>
URL	http://www.haseko.co.jp/
株主様窓口	電話 03 (3456) 4730 <法務部>

役員

平成23年6月29日現在

取締役・監査役

取締役会長	岩尾 崇	取締役常務執行役員	嶋田 盛雄
代表取締役社長	大栗 育夫	取締役常務執行役員	北村 欣一
代表取締役副社長	辻 範明	取締役執行役員	池上 一夫
代表取締役専務執行役員	長谷川 厚	社外取締役	木下 博夫
代表取締役常務執行役員	西野 實	常勤監査役	大西 敏夫
代表取締役常務執行役員	吉田 隆一郎	常勤監査役	小島 昭男
取締役常務執行役員	村塚 章介	社外監査役	秋峯 晴男
取締役常務執行役員	今中 裕平	社外監査役	内川 治哉
取締役常務執行役員	米川 忠男	社外監査役	中道 正彦

執行役員

常務執行役員	中田 秀樹	執行役員	榎岡 祥之
常務執行役員	佐藤 雅紀	執行役員	原口 義典
常務執行役員	鈴木 幸一	執行役員	佐竹 仁志
執行役員	田子 直史	執行役員	横川 政明
執行役員	岡田 裕	執行役員	横川 英夫
執行役員	平野 富士雄	執行役員	歌田 次男
執行役員	天野 里史	執行役員	船橋 輝夫
執行役員	関岡 桂二郎	執行役員	吉岡 毅
執行役員	谷 淳一	執行役員	山田 義明
執行役員	常松 豪	執行役員	村川 俊之
執行役員	河村 順二	執行役員	山本 三里
執行役員	川村 隆	執行役員	三田部 芳信

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	① 3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 TEL 0120-232-711 (通話料無料)

(ご注意)

※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下さい。

※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扱い致します。

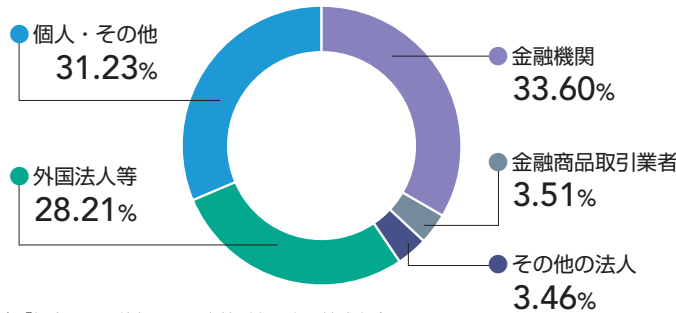
※未払配当金につきましては、三菱UFJ信託銀行株式会社にお問合せ下さい。

株式の状況

平成23年3月31日現在

発行可能株式総数	普通株式	21億株
	優先株式	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	15億3,971万9,989株
	第1回B種優先株式	9,000万株
株主数	普通株式	72,945名
	第1回B種優先株式	3名

普通株式持株数比率



(注)「個人・その他」には、当社所有の自己株式を含んでいます。

フリーダイヤルのご案内

【長谷工コーポレーション 建替相談部】

マンションの建替えについて

東京 0120-850-546 大阪 0120-875-600

【長谷エリフォーム】

マンションの大規模修繕について

東京・大阪共通 0120-04-4152

マンションのインテリアリフォームについて

東京 0120-532-536 大阪 0120-875-046

【高齢者向けサービス付マンション】

センチュリーシティ大宮公園 0120-808-826

センチュリーシティ北浦和 0120-828-031

センチュリーシティ西千葉 0120-741-134

センチュリーシティ常盤台 0120-130-312

センチュリーシティ都島 0120-385-662

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下さい。

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致しますので、上記連絡先までお問合せ下さい。

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。