

# 第96期

## 中間報告書

平成24年4月1日 ▶ 平成24年9月30日

アンケートにご協力ください

詳しくは裏表紙をご覧ください

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

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9月30日をもちまして第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  
大栗 育夫



## ■ 社長インタビュー

上半期の決算の概要などについて、大栗社長に聞きました。

### Q1 上半期(平成24年4月～9月)の業績の概要を教えてください。

上半期における国内経済は、東日本大震災からの復興需要等を背景に緩やかな回復傾向が見られましたが、海外経済減速への懸念や、円高の長期化等の影響もあり、先行き不透明な状況が続いております。

当社の主力事業であるマンション市場において、2年ぶりに首都圏で2万戸、近畿圏で1万戸を上回る新規供給が行われました。また、初月販売率においては、首都圏・近畿圏ともに、好調の目安となる70%を上回りました。

このような中、当社グループの業績は、売上高2,434億円(前年同期比4.1%増)、営業利益93億円(同7.4%減)、経常利益79億円(同9.3%減)、四半期純利益は59億円(同4.5%増)となりました。

### Q2 4N計画の初年度の上半期を終えて、フロー事業とストック事業の状況はどうですか?

まず、フロー事業の設計施工関連事業において、建築工事では、一次取得者層の底堅い実需を背景に、事業主の郊外物件に対する積極的な事業化への取り組みが継続しております。民間分譲マンション施工のシェアにおいて当社は、首都圏で28%、近畿圏で約29%と目標の20%を大きく上回りました。

また、不動産関連事業において、マンション販売受託では、震災の影響を受けた前年同期に比べ、モデルルーム来訪者数・契約戸数ともに増加しましたが、引渡戸数は竣工戸数が少なかったこともあり減少しました。

ストック事業の分譲マンション管理では、受注競争が激しく新たに管理受託を増やすことは厳しい状況が続いておりますが、リプレイス(管理会社変更による管理

受託)による戸数の増加やサービスレベルのより一層の向上で管理組合からの信頼獲得に取り組み、28万戸を超えるマンションの管理をしております。

今後の市場拡大が予想される修繕工事では、共用部の内外装工事、専有部の内装工事ともに長谷工リフォームで提供できる体制確立に取り組んできた効果が現れ、徐々に受注が増加しつつあります。

賃貸マンション管理の運営戸数は、新規供給が低調な状況ですが、長谷工ライブネットにおいては、賃貸管理及び社宅管理代行事業の両事業合計で9万戸を上回る運営戸数を維持しております。また、営業エリア拡大を目的に本年7月に新たに仙台支店を開設しました。

中古マンション・戸建や事業用地を取り扱う「総合不動産流通企業」として、平成24年7月1日より長谷工リアルエステートが営業を開始しました。今後、中長期的に、中古市場の拡大は続くと思われまますので、様々なサービス提案を積極的に行うことにより、業績向上に努めてまいります。

資本政策としては、3月に続き7月にも発行済の第1回B種優先株式400億円のうち、50億円(1,000万株)を期間利益をもって償還いたしました。今後、一定の財務の健全性を保ちつつ償還を行い、復配の目処づけをしたいと考えております。

### Q3 技術開発ではどのような取り組みが行われていますか?

当社は、従来より、基本性能を重視し、華美な仕様を見直すことでコストを抑えたマンションの開発に取り組んでまいりました。その成果として、2009年に「Be-Liv」を誕生させ、この次の段階として「Be-Next」を開発しました。「Be-Next」は基本性能の充実(開放感あるバルコニーのための窓枠2.2mの確保など)はもちろん、環境性能の向上(玄関ホールの通風・採光の向上など)・

防災機能の強化を図ったマンションです。今後も当社の提案力を強化すべく、次世代マンション企画の開発・構築に取り組んでまいります。

また、次世代生産システムの開発・構築として、施工の工業化・ユニット化を進めることに加え、効率的な要員配置により、労務不足に伴うコスト上昇に対応しております。

### Q4 今期の見通しについて教えてください。

上半期の個別受注実績の進捗状況は、通期受注予想2,850億円に対し、進捗は40.2%であり、概ね予定通りに推移しております。前期に引き続き今期完工物件についても入札案件をはじめ競争が激化する中で受注した厳しいコストの物件があることや労務不足等の懸念要素はありますが、当社の事業モデルである特命受注比率のアップや設計施工を前提としたデベロッパーとの取組強化によりコストコントロール力を高めることで、工事粗利率は改善傾向にあります。

### Q5 株主様に向けてメッセージをお願いします。

今年度は、中期経営計画「PLAN for NEXT(略称:4N計画)」の初年度です。将来への投資として、すでに具体化しているものもございます。まずは、計画初年度の目標を達成すべくグループ一丸となって邁進していく所存です。

尚、今年も昨年に引き続き、アンケートを実施させていただくことになりました。昨年のアンケートでは、多数の株主様よりご回答いただき、貴重なご意見として拝読いたしました。今年も株主の皆様のご意見をぜひともお聞かせ下さい。

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。



# 長谷工プレミアムアフターサービス

## 長谷工プレミアムアフターサービスの4つの特長

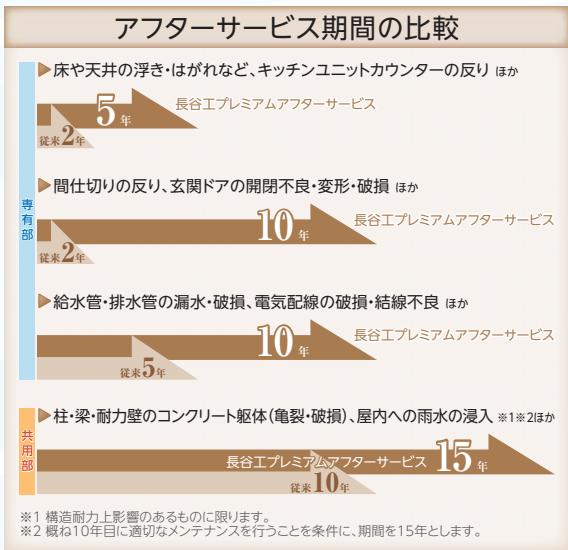
- ① 業界標準に比べ、保証期間を大幅に延長
- ② お客様からのお問い合わせにダイレクトで対応
- ③ 定期サービスを強化
- ④ 住まいの整備手帳とメンテナンス用工具セットを配布

“マンションに長く安心して住みたい”  
そんなお客様の声に応える長谷工プレミアムアフターサービスとは？

当社は、安全・安心、快適な住まいづくりの一環として、従来にはない高付加価値のアフターサービス「長谷工プレミアムアフターサービス」の採用を新築分譲マンション事業主へ提案してまいりました。「長谷工プレミアムアフターサービス」は、「アフターサービスもマンションの大切な品質の一つ」という思想のもと実現した、累計52万戸を超える国内最多の施工実績とアフター対応に特化した組織を持つ当社ならではのアフターサービスです。

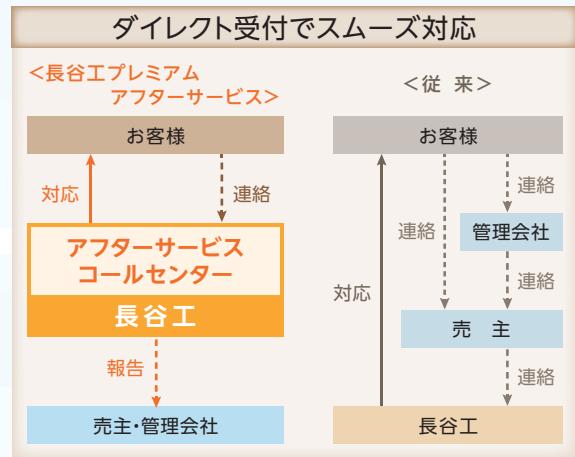
### ① 業界標準を大きく上回る 充実のアフターサービス

「長谷工プレミアムアフターサービス」の一つ目の特長は独自の長期アフターサービスです。当社では、マンションをお引渡する前に入念なチェックを行っております。しかし、不具合の中にはご入居の後から発生してしまうものがあります。そこで、専有部・共用部ともアフターサービスの期間を従来より大幅に延長し、お客様に安心を長くお届けしております。



### ② 専任スタッフがダイレクトに受付

二つ目の特長はダイレクト受付システムです。従来は、管理会社様や売主様を通じてご連絡をいただいで



おりましたが、「長谷工プレミアムアフターサービス」をご採用いただいたマンションではマンションを施工した当社が直接お客様の声をお受けします。お客様からのお電話にスムーズに対応できるよう、一級建築士等の資格をもつスタッフを中心に配置しており、担当部署に的確な処置を指示し、きめ細かに対応しております。さらに、水漏れなど緊急を要するトラブルには24時間365日対応しております。(夜間や土日祝日等の会社休業日には、アウル24センターにて緊急対応しております。)

### ③ 定期サービス強化

三つ目の特長は、定期サービスの強化です。いままで施工会社による点検がなかった共用部についても、

当社が点検を実施し、不具合の早期発見に努めます。また、お客様がお住まいになる居室(専有部)では、定期サービスの回数を増やしております。これらの点検時に得たデータの積み重ねは新たな技術の開発や商品づくりにも活かされております。

### ④ 住まいの整備手帳とメンテナンス用工具セットを配布

四つ目の特長は「住まいの整備手帳」とメンテナンス用工具セットの配布です。「住まいの整備手帳」は、長期にわたるメンテナンス履歴を管理し、定期サービスの際にも利用できる保存用整備ファイルで、マンション専有部の簡単なお手入れ方法を紹介した「セルフメンテナンスガイド」も含まれております。

「長谷工プレミアムアフターサービス」は「マンションに長く安心して住みたい」というお客様のニーズに応えて2008年から導入を開始しました。お客様からは「施工会社と直接連絡が取れる便利さ」から好評をいただいでおり、4年目にして採用戸数1万戸を突破しております。当社は、今後もマンショントップメーカーとしてアフターサービスの向上に努めるとともに、「長谷工プレミアムアフターサービス」の採用提案を推進してまいります。

## 「総合不動産流通企業」長谷工リアルエステート誕生

2012年7月1日に、長谷工アーベストの流通仲介事業及びリノベーション事業と、長谷工パートナーズの法人向け土地仲介事業を統合した「長谷工リアルエステート」が誕生いたしました。個人のお客様のお住まいの仲介・中古住宅のリノベーション販売、法人のお客様の事業用不動産流通仲介・不動産ソリューションなどを中心に、不動産に関するさまざまなニーズにお応えしてまいります。

「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」という当社グループの基本思想を実現するためには、住宅の管理・メンテナンスとともに、良い住まいを「次の住まい手」へしっかりとつなげていくための「住宅流通仲介」が必要不可欠であると考えております。当社グループは、長谷工リアルエステートを「総合不動産流通企業」として、当社グループの中核を担う企業として育てていくとともに、グループの総合力を活かしながら、住宅流通仲介市場において当社ならではのさまざまなサービス提案を行ってまいります。



築21年のマンションを当社グループでリノベーションした事例

## 長谷工の技術



(当社が独自に考案した住宅性能表示マーク)

当社はマンショントップメーカーとして、お客様がマンションを選ぶ際に、立地、間取り、価格だけでなく、「性能」の重要性を他社に先駆けてアピールしてきました。基本性能を重視してきた当社がいち早く取り組んだのは、わかりやすく品質を伝える工夫です。それにより、躯体の構造・設備などを直接見ることができる「ネイキッドルーム」や品質性能・特徴をビジュアル化した「住宅性能表示マーク」などを考案しました。

いまでは構造や性能の展示がモデルルームでは当たり前になっていますが、1994年に採用を開始した「ネイキッドルーム」は当社がこれまで提案してきた品質・性能を可視化した展示空間であり、業界初の試みとして、多くの注目を集めました。隠れていて見ることのできなかった配管方法、壁や床の構造、遮音や断熱、保守性能などを確認できます。

「住宅性能表示マーク」は1993年に当社が独自に考案したものです。当時まだ見落とされがちであった建物の構造・躯体といった「基本性能」を中心にマンションの品質性能をビジュアル化し、新築分譲マンションの広告に活用することで他物件との比較検討をしやすくしました。



1994年当時のネイキッドルーム

## 》》 竣工物件

### プラウド綱島上町



- ◆所在地：神奈川県横浜市港北区
- ◆構造・規模：RC造 地上5階
- ◆総戸数：108戸
- ◆事業主：野村不動産

### ベイサイドシティコスモスクエア駅前



- ◆所在地：大阪府大阪市住之江区
- ◆構造・規模：RC造 地上15階 地下1階
- ◆総戸数：256戸
- ◆事業主：東レ建設、アートプランニング、近畿菱重興産

## 》》 着工物件

### ザ・山王タワー

- ◆所在地：東京都大田区
- ◆構造・規模：RC造 地上22階 地下1階
- ◆総戸数：156戸
- ◆事業主：近鉄不動産、三菱地所レジデンス、当社



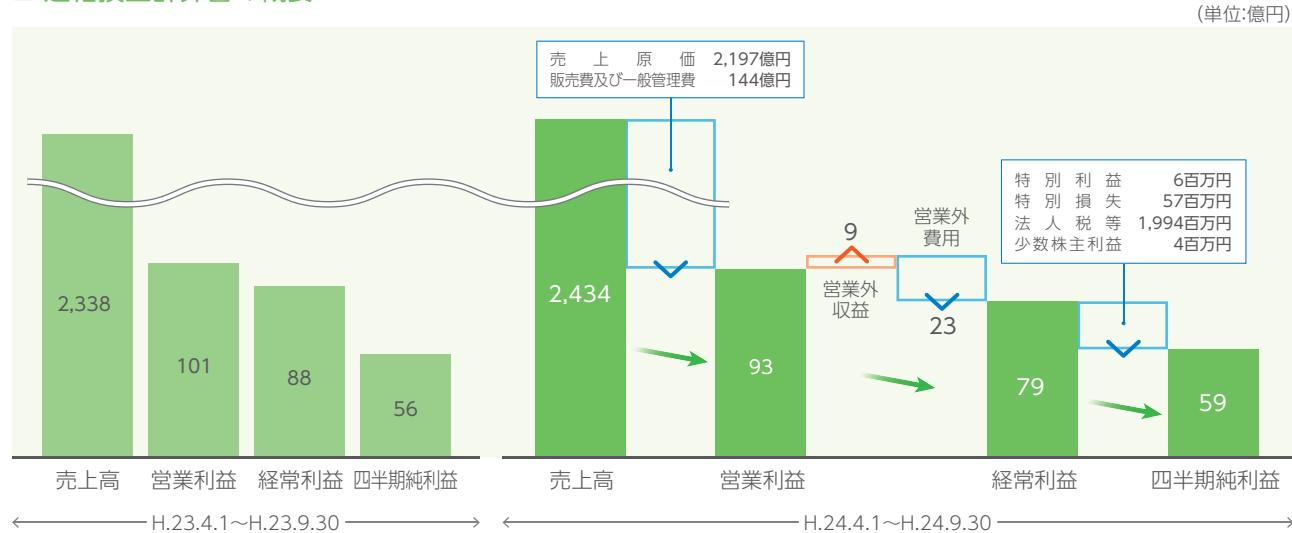
### ライオンズ プレティナ レジデンス



- ◆所在地：愛知県名古屋市東区
- ◆構造・規模：RC造 地上15階
- ◆総戸数：225戸
- ◆事業主：大京、名鉄不動産、当社

※のグラフは、グラフを見やすくするため、数値と高さは比例していません。

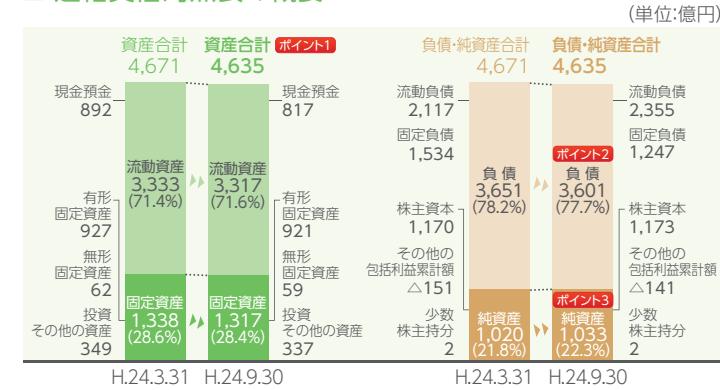
■ 連結損益計算書の概要



**ポイント解説**

売上高は、完成工事高の増加により2,434億円(前年同期比4.1%増)となりましたが、他社との競争が激化する中で受注した採算の厳しい工事の影響や、住宅関連サービス事業の拡大へ向けた組織・体制変更により一般管理費が増加した影響を受け、営業利益93億円(同7.4%減)、経常利益79億円(同9.3%減)、四半期純利益59億円(同4.5%増)となりました。

■ 連結貸借対照表の概要※

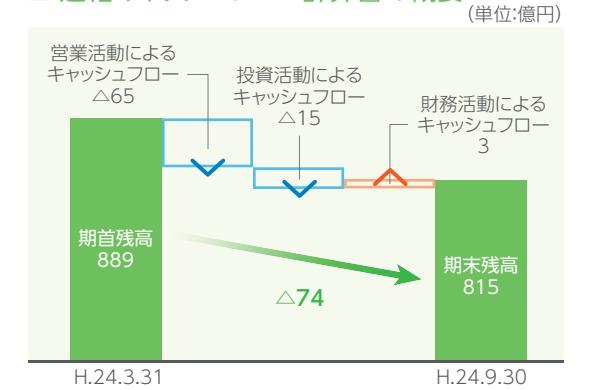


**ポイント1 資産**  
 連結総資産は、現金預金、受取手形・完成工事未収入金等が減少したことにより、前期末に比べ減少しました。

**ポイント2 負債**  
 連結総負債は、支払手形・工事未払金等が減少したことにより、前期末に比べ減少しました。

**ポイント3 純資産**  
 連結純資産は、利益剰余金が増加したこと及び為替換算調整勘定が改善したことにより、前期末に比べ増加しました。

■ 連結キャッシュフロー計算書の概要※

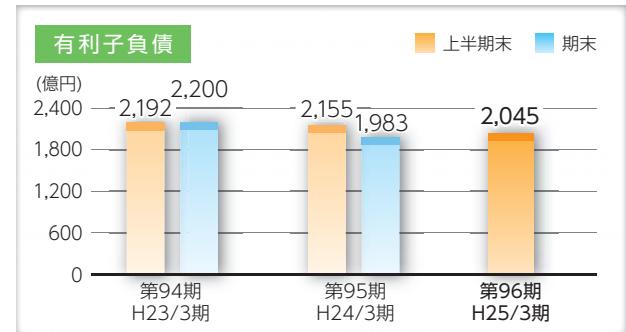
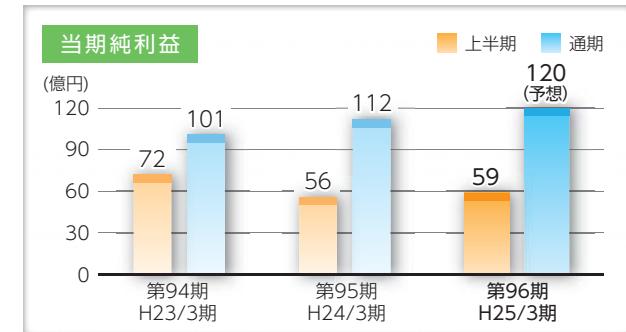
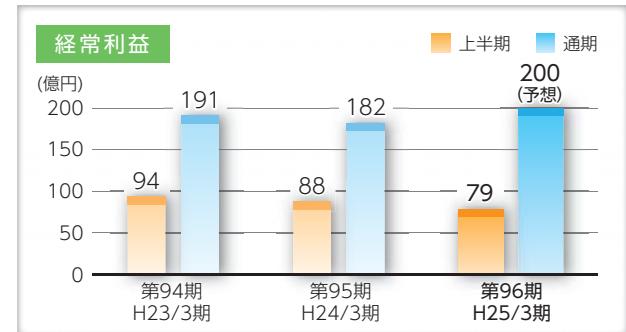
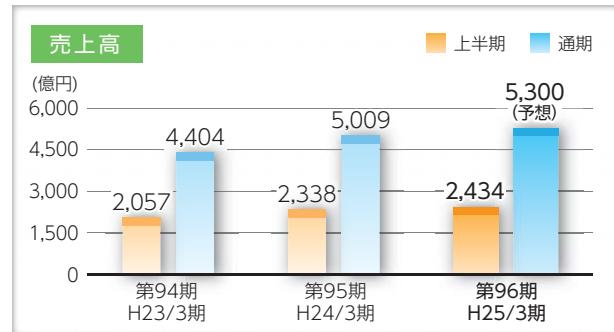


(注) 現金及び現金同等物に係る換算差額、新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額については記載を省略しております。それにより生じるグラフの誤差については調整しております。

**ポイント解説**

「営業活動によるキャッシュフロー」は主に、たな卸資産の増加による資金の減少により、65億円資金が減少しました。「投資活動によるキャッシュフロー」は主に、有形及び無形固定資産の取得により、15億円資金が減少しました。「財務活動によるキャッシュフロー」は主に、第1回B種優先株式の取得による資金の減少があったものの、短期借入金の増加により、3億円資金が増加しました。

■ 業績の推移





□ 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、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	2,040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>
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

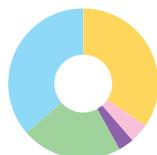
代表取締役社長	大栗育夫
代表取締役副社長	辻範明
代表取締役専務執行役員	長谷川厚
代表取締役専務執行役員	西野實
代表取締役常務執行役員	吉田隆一郎
取締役常務執行役員	村塚章介
取締役常務執行役員	今中裕平
取締役常務執行役員	嶋田盛雄
取締役常務執行役員	北村欣一
取締役執行役員	池上一夫
取締役執行役員	谷淳一
取締役執行役員	常松豪
社外取締役	木下博夫
常勤監査役	小島昭男
常勤監査役	鈴木幸一
社外監査役	秋峯晴男
社外監査役	内川治彦
社外監査役	中道正彦

□ 株式の状況

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 7,000万株
株主数	普通株式 第1回B種優先株式	71,323名 3名

普通株式持株数比率

- 金融機関 34.54%
- 金融商品取引業者 4.18%
- その他の法人 3.45%
- 外国法人等 21.52%
- 個人・その他 36.31%



(注)「個人・その他」には、当社所有の自己株式を含んでいます。

□ 大株主の状況

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)	111,423	7.42
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	98,762	6.58
株式会社りそな銀行	63,049	4.20
那須 功	36,000	2.40
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金信託口)	35,498	2.36
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	32,875	2.19
株式会社みずほコーポレート銀行	31,525	2.10
長谷工グループ従業員持株会	30,643	2.04
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	23,576	1.57
ジェーピー モルガン チェース バンク 385093	20,750	1.38

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	25,574	—
三井住友信託銀行株式会社	24,640	—
株式会社みずほコーポレート銀行	19,786	—

(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)

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扱いいたします。

フリーダイヤルのご案内

- ▶ 長谷工リフォーム(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
- ▶ 長谷工リアルエステート(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：ライオンズ茅ヶ崎ザ・アイランズ【II街区】(事業主：大京)



## 株主様アンケートにご協力ください。

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、ぜひお聞かせください。

### 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、ご返送ください。



### 実施期間

平成25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いです。

Yahoo! JAPAN<sup>®</sup>やGoogle<sup>®</sup>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>



### 【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](mailto: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。