


第97期 報告書

平成25年4月1日▶平成26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



本年4月1日付で代表取締役社長に就任いたしました辻 範明でございます。

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26年3月31日をもちまして、第97期を終了いたしましたので、その概要についてご報告申し上げます。

代表取締役社長

辻 範明

Q1 第97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新築分譲マンション市場は、首都圏において5万5,245戸(前期比18.2%増)と、6年ぶりに5万戸を上回る高水準の新規供給が行われました。一方、近畿圏においては2万3,353戸(同3.2%減)となりました。

こうした事業環境の中、当社グループの業績は、新築分譲マンションを中心とした設計施工関連事業においては計画を上回る利益と受注量確保に目途が付き、また、保有不動産等の資産売却も進んだことにより、売上高5,876億円(前期比5.1%増)、営業利益288億円(同18.5%増)、経常利益254億円(同27.2%増)、純利益248億円(同90.1%増)となりました。

Q2 新たな中期経営計画について説明して下さい。

当社グループは、従来の課題であった優先株式の全額償還及び普通株式への復配を実現できる見通しとなり、当社の再建が完了することになるとともに、将来に向けた取り組みを更に進展させていく環境が整ったことから、平成25年3月期から平成28年3月期までの4ヶ年を予定していた中期経営計画「PLAN for NEXT(略称:4N計画)」を2年前倒しで終了し、平成27年3月期より新たな中期経営計画「newborn HASEKO(略称:NB計画)」(計画期間:平成27年3月期～平成32年3月期)を策定いたしました。

なお、NB計画前半の3年間については、「new born HASEKO Step Up Plan(略称:NBs計画)」

として、4N計画の基本方針を踏襲いたします。そして、サービス関連事業の確立を一段と強力に推進させる観点から、グループ事業の連携と都市居住生活者からの更なる信頼獲得を基本方針に加え、NBs計画を着実に実行し、NBs計画最終年度の平成29年3月期には、連結経常利益350億円・単体経常利益230億円という数値目標を掲げ、取り組んでまいります。

Q3 次期の見通しについて教えてください。

新築分譲マンション市場では、首都圏における新規供給戸数は5万5,000戸程度、近畿圏では2万5,000戸程度を見込んでおります。

連結業績予想は、売上高6,500億円(前期比10.6%増)、純利益は前期に資産売却益があったことから、180億円(27.5%減)といたしました。

Q4 利益配分について教えてください。

当社は、株主の皆様への利益還元を重要な経営政策と位置付けており、利益配分については、健全な経営基盤を維持するための財務体質の強化と、当期業績ならびに中長期的な利益計画を総合的に勘案し、安定的な配当を実施することを基本方針としております。

今般、優先株式全額の償還の目途が立ったことにより、当期の期末配当として普通株式1株当たり

3円の配当を実施させていただきました。第98期につきましては、今後の経営環境及び業績を勘案し、普通株式1株当たり年10円の配当を実施させていただく予定です。

Q5 第97期中間報告書の株主様アンケートの結果を教えてください。

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きましたご意見・ご要望に応えるべく、役職員一同業務に邁進してまいります。なお、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。

Q6 今後の抱負をお願いします。

本年7月に優先株式全額の償還が完了し、普通株式への配当を再開することをもって、20年にわたる長谷工グループの再建は完了いたします。

今後は、新築マンションに加え、管理やリフォーム・大規模修繕・建替え、中古仲介、賃貸、高齢者向け住宅など、グループ各社の連携を高め、総合力を発揮することでマンションに住まう方々の人生全体をサポートする「新生・長谷工」への飛躍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、より一層のご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

当社は、優先株式全額の償還・普通株式への復配を実現できる見通しとなったことから、従来の中期経営計画「PLAN for NEXT(略称:4N計画)」(平成25年3月期～平成28年3月期)を2年前倒して終了させ、20年にわたる再建を完了した「新生・長谷工」として再誕する意味を含め、新たな中期経営計画「newborn HASEKO(略称:NB計画)」(平成27年3月期～平成32年3月期)を策定いたしました。なお、NB計画の計画期間の前半3年間については、「新生・長谷工へのステップアップ期間」と位置付け、「newborn HASEKO Step Up Plan(略称:NBs計画)」を策定いたしました。本計画の達成に向け、全役職員が一丸となって邁進してまいります。

NB計画

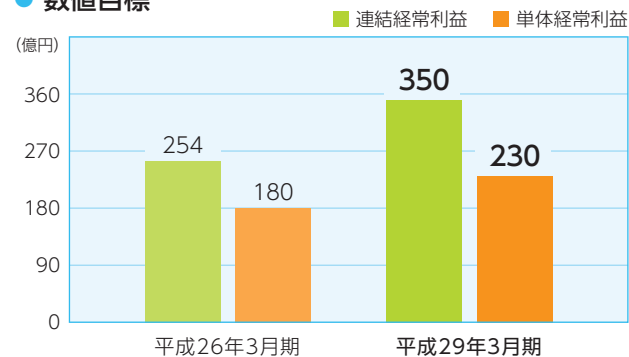


NBs計画の概要

● 基本方針

- ① 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の確立
- ② グループ連携を深化させ、都市居住生活者の信頼に応える企業体の実現
- ③ 安全・安心で快適な集合住宅を提供
- ④ 飛躍に向けた安定した財務基盤の確立
- ⑤ 中長期的な視点を踏まえた新たな取り組みへの挑戦
- ⑥ 実効性の高いガバナンス・内部統制の確立

● 数値目標



● 具体的施策

① 本業収益強化

- ▶ 新築分譲マンション工事受注における適正利益の確保
- ▶ サービス関連事業収益の拡大と都市居住生活者の信頼に応える企業体の実現

② 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などの生産技術の具体的案件での検証・展開
- ▶ 改修技術開発の更なる強化

③ 財務戦略

- ▶ 利益分配は、安定的な株主還元継続、成長戦略投資、有利子負債の削減をバランスよく配分
- ▶ 期間利益の積上げによる自己資本の拡充を図り、「飛躍に向けた安定した財務基盤の確立」を目指す



④ 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た国内主要都市への事業エリア拡大の可能性を追求
- ▶ 海外における事業基盤構築への取り組み

⑤ 経営管理・人材等について

- ▶ コンプライアンス体制の維持・強化
- ▶ グループ一体となった経営体制の強化、それを担う人材の育成
- ▶ 女性社員の積極活用・活躍促進





..... 長谷工の“住みながらリフォーム”技術

築30年以上の高経年マンションは、国内で約100万戸と推計されていますが、排水管は30年程度で耐用年数に達するため、漏水などのトラブルが発生することもあります。排水管リフォームのニーズが高まっている中、当社は(株)クボタと共同で、既存マンションの排水立て管を住みながら更新(取替)する「HK-D工法」を開発いたしました。(特許申請中)

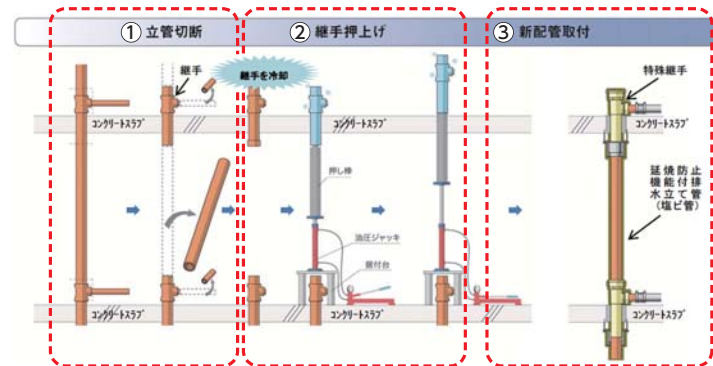
「HK-D工法」では、コンクリートスラブに埋まっている継手を冷却材の利用により縮径させて引抜き、低騒音・低振動・短時間で新しい排水管に更新いたします。また、(株)クボタが開発した、延焼防止機能付き排水立て管(塩ビ管)と特殊継手に更新することで、汚れがつきにくくなり、排水性能をより高めることができました。

今後は、当社グループ会社の(株)長谷工リフォームが、首都圏から順次、マンション管理組合様にご提案してまいります。

HK-D工法の特徴

- コンクリートスラブを壊さないため、一般的な更新工法と比較して、低騒音・低振動。
- 一般的な更新工法と比較して、工期を約25%短縮することが可能。
断水時間は8時間程度であるため、朝食時と夕食時には水道の利用が可能。
- 排水性能が20%以上向上。
- 汚れがつきにくくなり、高圧洗浄での簡単な洗浄が可能。

HK-D工法の作業手順



- ①立管切断**
排水立て管の上下を切断し、中間部分を撤去。
- ②継手押し上げ**
コンクリートスラブに埋まっている継手を冷却し、手動油圧ポンプで押し上げて撤去。
- ③新配管取付**
新開発の塩ビ管に更新し、特殊継手を設置。

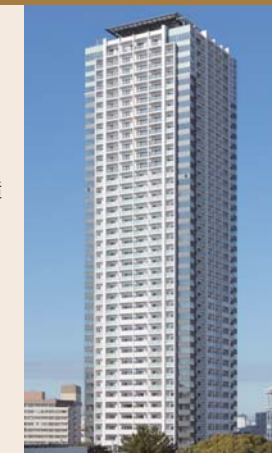
竣工物件

パークシティ武蔵野桜堤



- 所在地：東京都武蔵野市
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上9階
- 総戸数：405戸
- 事業主：三井不動産レジデンシャル

グランドメゾン池下ザ・タワー



- 所在地：愛知県名古屋市千種区
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上42階地下1階
- 総戸数：354戸
- 事業主：積水ハウス、当社

着工物件

ザ・シーズンズ グランアルト越谷レイクタウン



- 所在地：埼玉県越谷市
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上8階
- 総戸数：435戸(別途ゲストルーム2戸、保育施設1戸)
- 事業主：大京、住友不動産

京都桂川つむぎの街 グランスクエア



- 所在地：京都府京都市南区
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 地上15階
- 総戸数：431戸
- 事業主：近鉄不動産、野村不動産、ジェイアール西日本不動産開発、近畿菱重興産、住友商事、当社

□ 連結貸借対照表(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前期末 (平成25年3月31日)	当期末 (平成26年3月31日)
流動資産	3,526	3,569
固定資産	1,082	1,005
有形固定資産	660	539
無形固定資産	51	112
投資その他の資産	371	354
資産合計	4,609	4,574

Point 01 資産の部は、賃貸ビル等の保有不動産の売却や、住宅関連サービス事業において有料老人ホームの運営、介護保険事業などを展開する会社を買収したこと等により、連結総資産は、前期末に比べ35億円減少し、4,574億円となりました。

科目	(単位/億円)	
	前期末 (平成25年3月31日)	当期末 (平成26年3月31日)
流動負債	2,150	2,097
固定負債	1,320	1,282
負債合計	3,471	3,379
株主資本	1,245	1,286
その他の包括利益累計額	△108	△94
少数株主持分	2	2
純資産合計	1,138	1,195
負債純資産合計	4,609	4,574

Point 02 負債の部は、主に借入金が増加したこと、連結総負債は、前期末に比べ91億円減少し、3,379億円となりました。純資産の部は、当期純利益を計上し第1回B種優先株式を償還したこと、連結純資産は、前期末に比べ57億円増加し、1,195億円となりました。

□ 連結損益計算書(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前期 (平成24年4月1日 ～平成25年3月31日)	当期 (平成25年4月1日 ～平成26年3月31日)
売上高	5,589	5,876
売上総利益	535	614
販売費及び一般管理費	291	325
営業利益	243	288
経常利益	200	254
特別損益	△83	53
税金等調整前当期純利益	117	307
税金費用等	△14	59
当期純利益	131	248

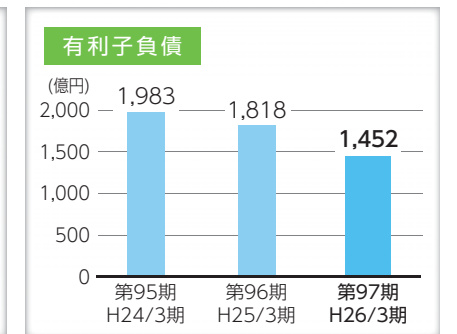
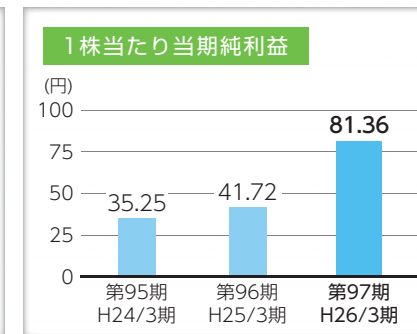
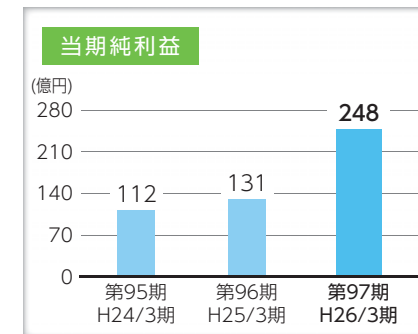
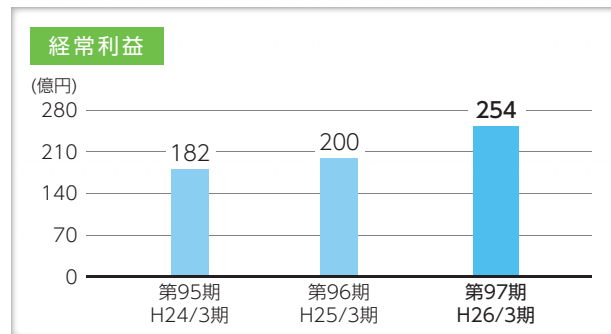
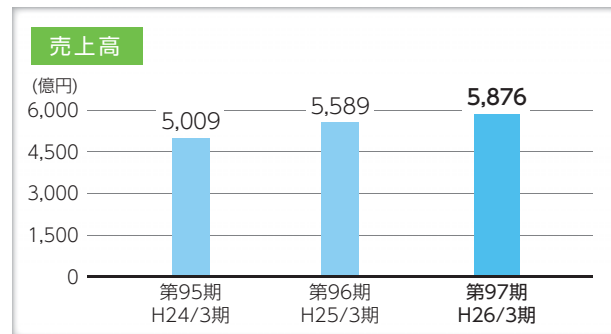
Point 03 新築分譲マンションを中心とした設計施工関連事業においては計画を上回る利益と受注量確保に目途が付いたことに加え、保有不動産等の資産売却も進んだことにより、売上高5,876億円(前期比5.1%増)、営業利益288億円(同18.5%増)、経常利益254億円(同27.2%増)、当期純利益248億円(同90.1%増)と、増収増益となりました。

□ 連結キャッシュフロー計算書(要旨)

科目	(単位/億円)	
	前期 (平成24年4月1日 ～平成25年3月31日)	当期 (平成25年4月1日 ～平成26年3月31日)
営業活動によるキャッシュフロー	382	553
投資活動によるキャッシュフロー	148	294
財務活動によるキャッシュフロー	△241	△654
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	2
現金及び現金同等物の増減額	291	194
現金及び現金同等物の期首残高	889	1,182
現金及び現金同等物の期末残高	1,182	1,377

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によるものです。投資活動によるキャッシュフローの増加は、主に有形及び無形固定資産の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、主に長期借入金の返済、第1回B種優先株式の取得(自己株式の償還)によるものです。

□ 業績の推移(連結)



平成25年10月1日付で普通株式及び種類株式5株を1株の割合で併合したため、第95期及び第96期の1株当たり当期純利益金額は遡及修正しております。

□ 会社概要 (平成26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	2,044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 (平成26年6月27日現在)

代表取締役会長	大栗育夫
代表取締役社長	辻範明
代表取締役専務執行役員	西野實
取締役専務執行役員	村塚章介
取締役専務執行役員	嶋田盛雄
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	今中裕平
取締役常務執行役員	北村欣一
取締役常務執行役員	池上一夫
取締役常務執行役員	谷淳一
取締役常務執行役員	常松豪
取締役常務執行役員	平野富士雄
社外取締役	山本正堯
社外取締役	天野公平
常勤監査役	小島昭男
常勤監査役	鈴木幸一
社外監査役	上條克彦
社外監査役	福井義高
社外監査役	磯田光男

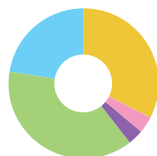
□ 株式の状況 (平成26年3月31日現在)

発行可能株式総数	普通株式 B種優先株式	4億2,000万株 1,400万株
発行済株式の総数	普通株式 第1回B種優先株式	3億79万4,397株 600万株
株主数	普通株式 第1回B種優先株式	62,285名 3名

(注) 1.平成25年10月1日をもって、普通株式及び第1回B種優先株式の併合(5株につき1株の割合)を実施しています。また、同日をもって、発行可能株式のうちA種優先株式を当社定款から削除しています。
2.平成26年7月中に、現存する全ての第1回B種優先株式を取得し、消却する予定です。

普通株式持株数比率

● 金融機関	32.55%
● 金融商品取引業者	3.82%
● その他の法人	3.28%
● 外国法人等	38.04%
● 個人・その他	22.32%



(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 (平成26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)	22,493	7.49
MSCO CUSTOMER SECURITIES	19,211	6.40
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	15,853	5.28
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
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	5,909	1.96
モルガンスタンレーアンドカンパニーエルエルシー	5,836	1.94
ピービーエイチ ポストン ジーエムオー インターナショナル インタリシック パリユー	5,102	1.70
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウト	5,093	1.69
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金信託口)	3,937	1.31

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	2,192	—
三井住友信託銀行株式会社	2,112	—
株式会社みずほ銀行	1,696	—

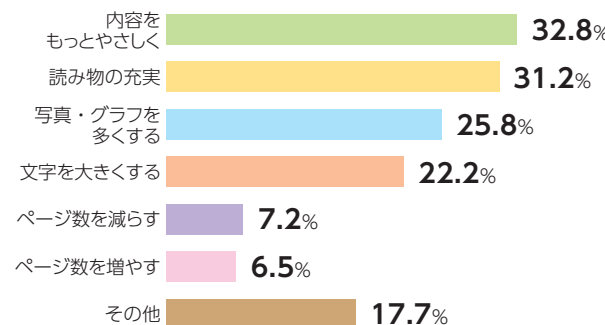
(注) 1.日本マスタートラスト信託銀行株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社の持株数は、全て信託持分となっております。
2.第1回B種優先株式は無議決権株式です。
3.持株数は千株単位未満を切り捨てて表示しています。
4.議決権の比率は小数点以下第3位を切り捨てて表示しています。

昨年12月、「第97期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、2,816名の株主の皆様からご回答(回答率4.3%)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。

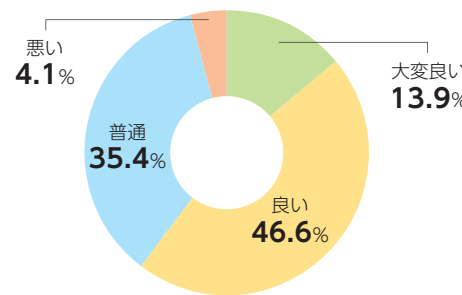
□ 中間報告書について

37.0%の株主様が「改善すべき」とご回答されました。改善すべきとされた項目は下記のとおりです。(複数回答)



□ テレビCMについて

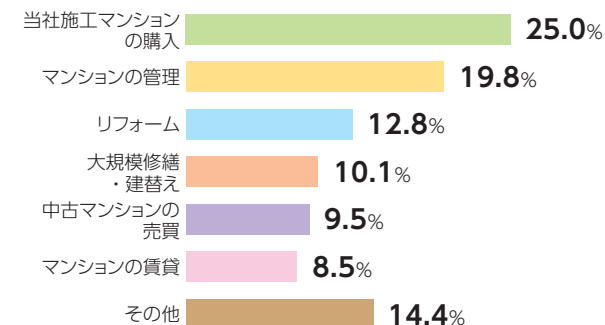
61.8%の株主様がテレビCMをご覧になったとご回答されました。実際にご覧になった印象は下記のとおりです。



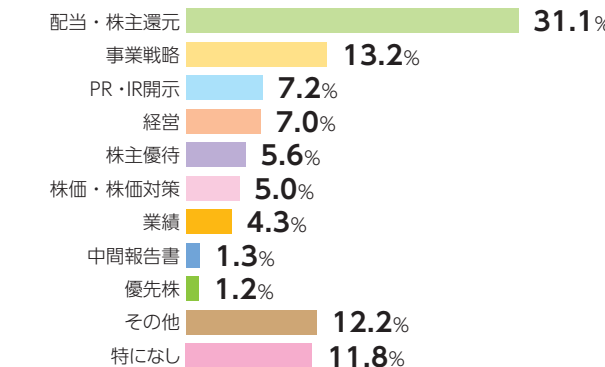
当社は、アンケートの結果、自由記述欄にご記載いただいたご意見・ご要望を踏まえ、報告書やホームページにおける経営方針・戦略、事業に関する情報の充実など、株主の皆様とのより緊密なコミュニケーションを図ってまいります。

□ 当社グループの商品・サービスの利用状況について

49.0%の株主様が「利用あり」とご回答されました。実際に利用された商品・サービスは下記のとおりです。(複数回答)



□ 自由記述欄のご意見・ご要望





□ 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 ※平成25年10月1日に500株から100株に変更しました。
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) ※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。
※特別口座に登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ぎ手数料が必要となる場合もあります。

フリーダイヤルのご案内

- ▶ 長谷エアネシス(マンションの高圧一括受電サービス) ☎ 0120-981-581
- ▶ 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) ☎ 0120-044-152
- ▶ 長谷リアルエステート(マンション・戸建・土地の購入、売却、査定、買替え) ☎ 0120-845-014
(本社営業センター)
- ▶ センチュリーライフ(有料老人ホーム・高齢者向け住宅)
 - ・センチュリーシティ大宮公園 ☎ 0120-808-826 (さいたま市)
 - ・センチュリーシティ北浦和 ☎ 0120-828-031 (さいたま市)
 - ・センチュリーハウス武蔵浦和 ☎ 0120-634-560 (さいたま市)
 - ・センチュリーシティ西千葉(千葉市) ☎ 0120-741-134
 - ・センチュリーシティ常盤台(板橋区) ☎ 0120-130-312
 - ・センチュリーシティ都島(大阪市) ☎ 0120-385-662
 - ・センチュリーハウス玉川上水 ☎ 0120-390-851 (東大和市)
- ▶ 生活科学運営(有料老人ホーム・高齢者向け住宅) ※平成25年11月より長谷エグループに加わりました。
 - ・関東(17施設) ☎ 0120-580-731
 - ・中部(4施設) ☎ 0120-864-194
 - ・関西(6施設) ☎ 0120-784-177

表紙写真：ザ・山王タワー(事業主：近鉄不動産、三菱地所レジデンス、当社)