

第98期

中間報告書

平成26年4月1日▶平成26年9月30日

アンケートにご協力下さい

詳しくは裏表紙をご読下さい

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26年9月30日をもちまして第98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。



代表取締役社長

畑 範明

Q1 上半期(平成26年4月～9月)の業績の概要を教えてください。

当社の主力事業であるマンション市場は、消費税率引き上げによる様子見・慎重姿勢が強まったこと等の影響により、首都圏・近畿圏とも新規供給戸数は減少しました。しかしながら、初月販売率は好調の目安とされる70%を上回り、在庫の状況を表す分譲中戸数は、依然として低い水準で推移しております。

このような事業環境の中、当社グループの業績は、不動産売上高が減少したものの、マンション建築工事の施工量増大に伴い、完成工事高及び設計監理売上高が増加したことから、売上高2,902億円(前年同期比9.9%増)となり、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が改善したことから営業利益146億円(同36.0%増)、経常利益143億円(同53.8%増)、四半期純利益100億円(同55.3%増)となりました。

Q2 NBs計画初年度の上半期を終えて、建設関連事業とサービス関連事業の状況はどうですか？

本年度から新たな中期経営計画「newborn HASEKO Step Up Plan(略称:NBs計画)」をスタートさせております。

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においては、設計施工比率がほぼ100%であることによる効率化、建築資材の一括調達、先手を打った労務の確保、着工・竣工時期を分散

させることによる工事量の平準化、工業化工法の推進等の施策により、施工量を増大させることができました。こうした中、敷地内に保育施設と児童遊園を併設した「ジオ新町」(大阪市西区、382戸)が、2014年度グッドデザイン賞を受賞いたしました。

既存の住宅関連等を中心とするサービス関連事業における分譲マンション管理では、受注競争が激しい環境下ではありましたが、管理戸数は30万戸を上回っております。

大規模修繕工事・インテリアリフォームでは、前年同期の消費税率引き上げに伴う経過措置の反動を受け受注高が減少しました。

一方で、賃貸マンションの運営管理・社宅管理代行の運営戸数は増加しております。

シニアサービスでは、株式会社センチュリーライフ及び昨年11月に当社グループの一員となった株式会社生活科学運営にて有料老人ホーム・高齢者向け住宅を運営しており、これらの稼働数も増加いたしました。

Q3 今期の見通しはどうですか？

マンション建設に特化することによるコスト競争力・商品企画力について事業主からの高い評価をいただいております。また、マンション建築工事の施工量は増大しております。これにより、本年5月に公表した通期の受注予想を4,400億円(400億円増額)に上方修正いたしました。また、今期の完成工事総

利益率も改善傾向にあります。

以上の結果、本年5月に公表した通期連結業績予想につきましても、営業利益370億円(40億円増額)、経常利益350億円(50億円増額)、当期純利益230億円(50億円増額)に上方修正いたしました。

Q4 株主様に向けてメッセージをお願いします。

新たな中期経営計画「NBs計画」初年度は順調なスタートを切ることができました。本年8月には、財務の健全性や経営の透明性を高め、資金調達手段の多様化・安定化を図ることを目的として、株式会社日本格付研究所より「A-」の格付を取得し、11月には、20年ぶりとなる普通社債(100億円)を発行いたしました。

本年も株主様アンケートを実施させていただき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ご意見をぜひともお聞かせください。

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。

設計手法を刷新！『長谷工版BIM』

当社は、これまでとは一線を画す新たな設計手法『BIM(ビム)』を、このたび分譲販売を行う「ブランシエラ板橋西台」(東京都板橋区)にて、企画設計から実施設計、販売に至るまで活用することといたしました。

BIMとは

BIM(Building Information Modeling)とは、これまでの平面的な設計図書とは一線を画し、柱・壁・設備・建具など建築物を構成するパーツをコンピューター上で組み上げて立体的なモデルを作成し、施工時の仕上げ情報などの属性データを追加したデータベースです。

建築物の外観はもちろん、内部に至るまで全て立体的にモデル化しているため、建築物の構造に大きく関わる地面の下の基礎や杭など手に取るように分かります。また、建築物に関する膨大なデータが一元化されるため、設計・施工に留まらず、幅広い利用が期待できます。



長谷工版BIMの特長

- ① 設計段階で作成される設計図書、施工段階で作成される施工図、販売時に使用されるパンフレットなどの販売図面は、これまで個別に作成されてきました。長谷工版BIMはこれらを一元的に管理しているため、施工時の手戻りが生じにくく、マンションの品質向上につながります。
- ② マンション建設最大手の当社ならではの設計・施工ノウハウを規格化し、マンションを構成するあらゆる要素を約5,000点のBIM部品(パーツ)として整備しています。
- ③ 企画設計段階で地盤・地形を再現したり、基本設計段階で概算コストを算出したりと、設計の各段階において必要となる建物モデルや図面を作成するための様々なオリジナルツールを開発し、作業の効率化を図ります。



ブランシエラ板橋西台

当社が分譲販売を行う「ブランシエラ板橋西台」の販売センターでは、BIM設計データを当社として初めて活用した最先端の販売手法を導入しています。

①個別商談ブースに設置された専用パソコンと大型液晶モニター、②ミニシアタールームにて、**BIMによるバーチャル住空間**を体感していただくことで、ご購入後の魅力的な暮らしをよりリアルにイメージすることができます。

..... 物件概要

- 所在地：東京都板橋区
- 交通：都営三田線「西台」駅徒歩9分
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上9階建
- 総戸数：80戸
- 事業主：当社



BIMIによるバーチャル住空間

外観パース

今後の展開

長谷工版BIMは、設計・施工時の3次元データを保存し、お客様に引き渡した後の管理、リフォーム、大規模修繕の際に活用することを目指しています。

今後は、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で、長谷工版BIMを順次展開していくとともに、外部協力業者との連携も視野に入れていきます。



京都桂川つむぎの街 グランスクエア

JR京都線「桂川」駅前複合開発街区に、京都府内の駅前マンションとしては最大級*となる「京都桂川つむぎの街 グランスクエア」が誕生します。

JR京都線「桂川」駅前複合開発街区は、甲子園球場の5倍を超えるキリンビール京都工場跡地に立地しており、京都府最大級のイオンモール京都桂川、京都に縁のある企業・学校法人の施設が完成し、当社にて3街区合計990戸(予定)のマンションを建設中です。

「京都桂川つむぎの街 グランスクエア」は、マンション街区第一弾となる大型プロジェクトであり、当社グループが用地の取得から設計、施工、販売、スマートマンション対応まで手掛けています。

本物件は、パソコンやスマートフォンなどで電力使用量を確認したり、エアコンの設定温度や照明の明るさを自動管理することが可能なエネルギー管理システムや、各住戸に安価な料金で電力を供給する高圧一括受電の導入などの施策が認められ、経済産業省「スマートマンション導入加速化推進事業」に採択されています。

今後も、当社グループの技術力・営業力を結集し、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を確立してまいります。



..... 物件概要

- 所在地：京都府京都市南区
- 交通：JR京都線「桂川」駅徒歩2分、
阪急京都線「洛西口」駅徒歩7分
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 地上15階建
- 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



*「過去20年、京都府において、駅徒歩3分以内で総戸数が最大」を指すものです。(2013年12月MRC調べ)

竣工物件 (東西合計35件)

ミソラシア横浜桜ヶ丘



- 所在地：神奈川県横浜市保土ヶ谷区
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上5階建地下1階建
- 総戸数：306戸
- 事業主：三菱地所レジデンス、三井不動産レジデンシャル

ジオ新町 (2014年度 グッドデザイン賞受賞)



- 所在地：大阪府大阪市西区
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 地上20階建
- 総戸数：382戸
- 事業主：阪急不動産、エヌ・ティ・ティ都市開発、大阪ガス都市開発

着工物件 (東西合計66件)

ガーデンゲート千葉ニュータウン中央



- 所在地：千葉県印西市
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上14階建
- 総戸数：468戸
- 事業主：名鉄不動産、大栄不動産、当社

ザ・パークハウス 相生山



- 所在地：愛知県名古屋市長久区
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上13階建
- 総戸数：274戸
- 事業主：三菱地所レジデンス、名鉄不動産、名古屋菱重興産

財務情報

(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26年3月31日)	当第2四半期末 (平成26年9月30日)
流動資産	3,569	3,477
固定資産	1,005	962
有形固定資産	539	542
無形固定資産	112	107
投資その他の資産	354	313
資産合計 Point 01	4,574	4,439

Point 01 連結総資産は、不動産事業支出金が増加した一方で、現金預金が減少したこと等により、前期末に比べ135億円減少し、4,439億円となりました。

科目	前期末 (平成26年3月31日)	当第2四半期末 (平成26年9月30日)
流動負債	2,097	2,240
固定負債	1,282	1,053
負債合計	3,379	3,293
株主資本	1,286	1,248
その他の包括利益累計額	△94	△105
少数株主持分	2	2
純資産合計	1,195	1,146
負債純資産合計 Point 02	4,574	4,439

Point 02 連結総負債は、主に借入金が減少したことから、前期末に比べ87億円減少し、3,293億円となりました。
連結純資産は、四半期純利益の計上により増加した一方で、第1回B種優先株式の取得(自己株式の償還)により減少したこと等から、前期末に比べ49億円減少し、1,146億円となりました。

□ 連結損益計算書(要旨)

科目	前第2四半期 (平成25年4月1日 ～平成25年9月30日)	当第2四半期 (平成26年4月1日 ～平成26年9月30日)
売上高	2,641	2,902
売上総利益	263	320
販売費及び一般管理費	156	175
営業利益	107	146
経常利益	93	143
特別損益	3	3
税金等調整前四半期純利益	96	146
税金費用等	31	46
四半期純利益 Point 03	64	100

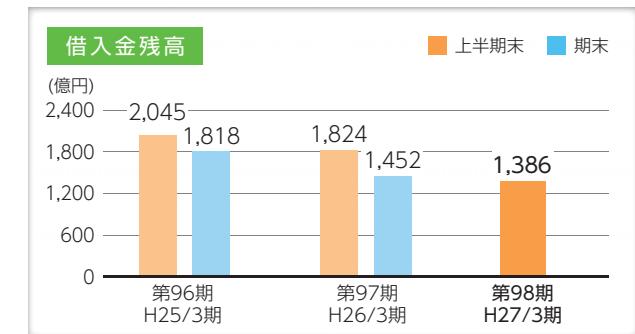
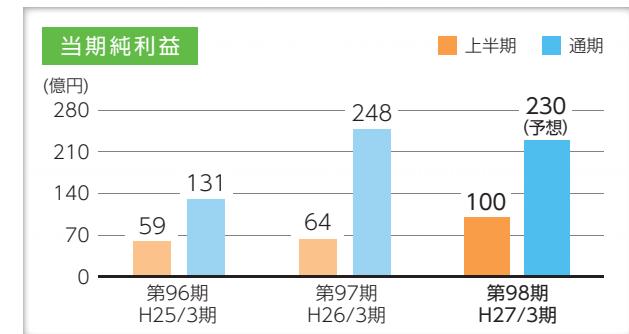
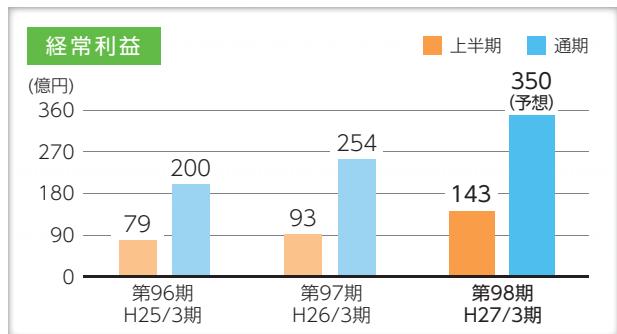
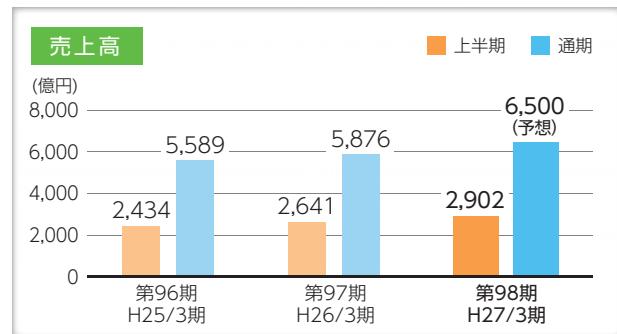
Point 03 主にマンション建築工事の施工量増大及び完成工事総利益率の改善により、売上高2,902億円(前年同期比9.9%増)、営業利益146億円(同36.0%増)、経常利益143億円(同53.8%増)、四半期純利益100億円(同55.3%増)と、増収増益となりました。

□ 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25年4月1日 ～平成25年9月30日)	当第2四半期 (平成26年4月1日 ～平成26年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△218	△54
投資活動によるキャッシュ・フロー	62	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	△108	△233
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	△1
現金及び現金同等物の増減額	△264	△289
現金及び現金同等物の期首残高	1,182	1,377
現金及び現金同等物の四半期末残高 Point 04	919	1,088

Point 04 営業活動によるキャッシュ・フローの減少は、主にたな卸資産の増加によるもの、投資活動によるキャッシュ・フローの減少は、主に有形及び無形固定資産の取得によるもの、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)



□ 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	2,190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

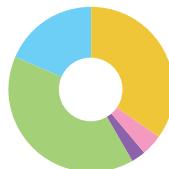
□ 株式の状況

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	3億79万4,397株
株主数	普通株式	53,832名

(注)平成26年7月14日に、発行済の第1回B種優先株式の全てを取得し、消却しました。

持株数比率

- 金融機関 …… 34.96%
- 金融商品取引業者 …… 4.10%
- その他の法人 …… 2.86%
- 外国法人等 …… 39.69%
- 個人・その他 …… 18.39%



(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

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)	22,282	7.42
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,138	7.04
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
MSCO CUSTOMER SECURITIES	11,611	3.87
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	7,496	2.49
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225	6,570	2.18
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	5,929	1.97
モルガンスタンレーアンドカンパニー エルエルシー	5,850	1.94
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 アカウント	5,812	1.93

(注) 1.日本マスタートラスト信託銀行株式会社及び日本トラスティ・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.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
単元株式数	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 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 ☎ 0120-232-711(東京) ☎ 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扱いいたします。

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

- ▶ 長谷工アネシス(マンションの高圧一括受電サービス) ☎ 0120-981-581
- ▶ 長谷工リフォーム(マンションの大規模修繕・インテリアリフォーム) ☎ 0120-044-152
- ▶ 長谷工リアルエステート(マンション・戸建・土地の購入、売却、査定、買替え) ☎ 0120-845-014 (首都圏)
☎ 0120-922-502 (東海圏)
☎ 0120-944-851 (関西圏)
- ▶ 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
 - ・センチュリーシティ北浦和 ☎ 0120-828-031
 - ・センチュリーハウス武蔵浦和 ☎ 0120-634-560
- ▶ 生活科学運営(有料老人ホーム・高齢者向け住宅)
 - ・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
 - ・メディカルケア センチュリーハウス 玉川上水(東大和市) ☎ 0120-390-851
 - ・メディカルケア センチュリーハウス藤沢(藤沢市)(平成27年1月開業予定) ☎ 0120-223-817
 - ・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: オハナふじみ野上野台プロッサム(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、ご返送下さい。

実施期間

平成27年1月31日まで

アンケートサイト(画面)への接続

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>

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。



【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



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。