

第98期 報告書

平成26年4月1日▶平成27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

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27年3月31日をもちまして、第98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

渡 範明

Q1 第98期の業績の概要を説明してください。

新築分譲マンション市場は、首都圏で4万4,529戸(前期比19.4%減)、近畿圏で1万9,840戸(同15.0%減)と減少しましたが、初月販売率は、首都圏で74.6%、近畿圏で75.2%といずれも好調の目安とされる70%を上回りました。

こうした状況において、当社グループの業績は、マンション建築工事の施工量増大により、売上高は6,422億円(同9.3%増)となり、完成工事総利益率の改善等により、営業利益は427億円(同48.1%増)、経常利益は419億円(同64.9%増)、当期純利益は285億円(同15.0%増)の増収増益となりました。

なお、当社単体の受注高は4,642億円(同27.8%増)と過去最高を達成することができました。

Q2 新中期経営計画「NBs計画」初年度の「建設関連事業」と「サービス関連事業」の状況を説明してください。

当社は、新中期経営計画「newborn HASEKO Step Up Plan(略称:NBs計画)」(計画期間:平成27年3月期～平成29年3月期)を策定しており、当期はその初年度でありました。

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、「新築分譲マンション工事受注における適正利益の確保」を掲げておりますが、コスト競争力・商品企画力について事業主から高い評価をいただいております。売上高は4,877億円(前期比8.5%増)*となりました。なお、着工時期の平準化、物件の大型化等により、受注時の工事採算と当期の完成工事総利益率は共に改善傾向

にあります。

一方、既存の住宅関連等を中心とする「サービス関連事業」においては、「事業収益の拡大とお客様の信頼に応える企業体の実現」を掲げており、体制強化に向けた人員の増加・新規拠点の開設等を行ってまいりました。以上の結果、売上高は1,346億円(同7.4%増)*となりました。

サービス関連事業の中でも、今後市場の拡大が見込まれるシニアサービスにおいては、当社グループの株式会社センチュリーライフ及び株式会社生活科学運営が、有料老人ホーム・高齢者向け住宅の運営を行っております。新規物件の開設もあり、当期の稼働数は増加しております。

*「建設関連事業」及び「サービス関連事業」の売上高は、連結外部に対する売上高により表示しております。

Q3 次期の見通しについて説明してください。

新築分譲マンション市場は、首都圏では4万5,000戸、近畿圏でも2万戸を上回る新規供給が行われると予測しています。

こうした中、新築分譲マンションを中心とした建築工事の売上高等が当期を上回ると見込み、次期の連結業績予想は、売上高7,000億円(前期比9.0%増)、営業利益560億円(同31.2%増)、経常利益540億円(同28.9%増)、純利益は350億円(同22.6%増)といたしました。

Q4 第98期中間報告書の株主様アンケートの結果について説明してください。

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いたご意見・ご要望を真摯に受け止め、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ください。

Q5 株主様へのメッセージをお願いいたします。

当期は、建設関連事業である新築分譲マンション建築工事の受注環境の好調さに支えられ、当期の連結経常利益は、NBs計画最終年度(平成29年3月期)の数値目標を上回る結果となりました。建設関連事業に加え、サービス関連事業の更なる強化を図り、引き続き安定的な収益基盤を持つ体制づくりを進めてまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも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。

長谷工グループの株式会社センチュリーライフと株式会社生活科学運営では、有料老人ホーム・高齢者向けの住宅の提供などのシニアサービス事業を行っています。

シニアサービスでは、自立しているか介護を必要とするか、または施設に入居するか在宅でのサービス利用とするかなど、利用者の方々の多様なニーズに沿ったサービスを提供します。

株式会社センチュリーライフ

基本理念に「高齢者の快適な住環境創造を通して社会に貢献する」を掲げ、自立から介護が必要な方まで安心して住むことができる住まいの提供と、高齢者お一人お一人に寄り添ったサービスの提供を行っています。

センチュリーライフの特長

特長1
長谷工グループで築いてきた住空間づくりのノウハウを継承し、高齢者へ「より良い暮らし」を提供するために、施設開設・運営を実施しています。

特長2
手厚い介護職員の配置、常勤看護師による看護など、安心して生活していただける体制を整備しています。

特長3
経験や教育・研修に裏打ちされた職員の知識や技術をもとに、入居者に対する適切な接遇に心掛けています。



メディアからも高い評価を受けた各施設

ダイヤモンドQ創刊準備1号(2014年11月号)
センチュリーシティ大宮公園 埼玉県自立・混合型第1位

その他にも、センチュリーシティ北浦和(埼玉県介護型第2位)やセンチュリーシティ西千葉(千葉県介護型第3位)、センチュリーシティ常盤台(東京都自立・混合型第2位)など、メディアから高い評価を受けた施設を手掛けています。



株式会社生活科学運営

企業理念に「地域コミュニティの創造」を掲げ、人々が地域社会で安心して暮らし続けることができるよう、有料老人ホームをはじめとする高齢者住宅事業を、企画、開発、運営(介護保険事業を含むサービス提供)、建物管理まで一貫して行っています。

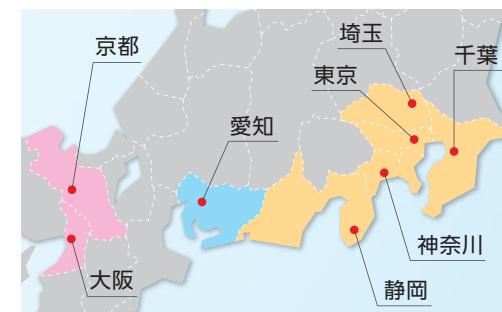
生活科学運営の特長

特長1
介護専用型施設の事業者が圧倒的に多い中、自立高齢者から要介護者まで、様々な状態での入居にも、入居後の経年による心身状態の変化や看取りにも対応できる機能をもつ住宅を展開しています。

特長2
30年以上にわたり高齢者住宅を企画し31棟を手掛けてきた実績をもつことにより、多様なケアの事例を共有し、リスクを未然に防ぎ、質の高い運営を行っています。

特長3
地域の市民組織と連携することにより、地域に溶け込み、地域に根差した事業を行っています。

▶三大都市圏を中心に展開



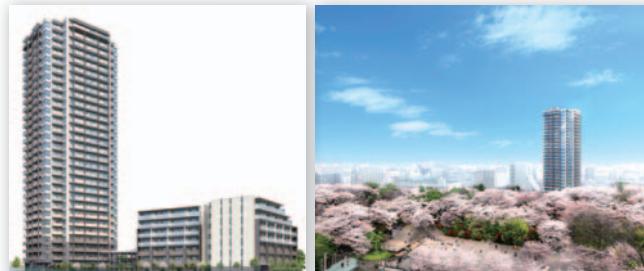
東京都北区のJR王子駅前に、街の新しいランドマークが誕生します。
 長谷工が施工する「王子飛鳥山 ザ・ファースト タワー&レジデンス」は、東京都北区で最も高い*
 タワーマンションになります。

*2015年1月現在のタワーマンションの軒高での比較です。

JR王子駅に隣接した区画に、タワーマンション「王子飛鳥山 ザ・ファースト タワー&レジデンス」の建設が始まりました。タワー棟とレジデンス棟で構成される総戸数285戸の大型物件で、タワー棟は地上29階建てで高さ約95メートル。完成すれば、東京都北区では最も高い*タワーマンションになります。

鎌倉時代から歴史のある飛鳥山は、桜の名所として、また日本の近代経済社会の基礎を築いた渋沢栄一の邸宅が建てられ、繁栄の時代を見つめてきた地でもあります。

タワー棟には、制振間柱を14階まで入れる長谷工独自の「制振構造」を採用し、長谷工アネシスが高圧一括受電サービスを提供するなど、まさに長谷工グループが一体となって取り組むプロジェクトと言えます。



..... 物件概要

- 所在地：東京都北区
- 交通：JR京浜東北線「王子」駅南口徒歩1分
- 構造・規模：タワー棟:鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上29階、地下1階レジデンス棟:鉄筋コンクリート造 地上7階、地下1階
- 総戸数：285戸(タワー棟230戸、レジデンス棟55戸)
- 事業主：近鉄不動産、京阪電鉄不動産、当社
- 設計・施工：当社

京都の「和久傳」の食品工房を建築。
 非住宅分野建築のノウハウを積極的に蓄積してまいります。

当社は、京都の有名料亭「高台寺和久傳」の姉妹会社である「紫野和久傳」の新工房を建築する機会をいただきました。明治時代からの歴史を持つ「和久傳」のイメージを最大限に活かした高級感のある工房に仕上がっています。



竣工物件 (東西合計139件)

ドレッセ二子新地



- 所在地：川崎市高津区
- 構造・規模：総戸数434戸 鉄筋コンクリート造 地上15階
- 事業主：東京急行電鉄、三井不動産レジデンシャル、当社

ブランシエラ二条城



- 所在地：京都市上京区
- 構造・規模：総戸数47戸 鉄筋コンクリート造 地上8階
- 事業主：当社

着工物件 (東西合計126件)

(仮称)ザ・ブルーム&テラス373プロジェクト



- 所在地：東京都町田市
- 構造・規模：総戸数373戸 鉄筋コンクリート造 地上10階
- 事業主：名鉄不動産、大栄不動産、当社

キセラ川西オリヴィエ



- 所在地：兵庫県川西市
- 構造・規模：総戸数202戸 鉄筋コンクリート造 地上11階
- 事業主：京阪電鉄不動産、東レ建設

▶ 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)	当期末 (平成27年3月31日)
流動資産	3,569	3,808
固定資産	1,005	961
有形固定資産	539	555
無形固定資産	112	107
投資その他の資産	354	299
資産合計	4,574	4,769

Point 01 連結総資産は、受取手形・完成工事未収入金等及び販売用不動産が増加したことにより、前期末に比べ195億円増加し、4,769億円となりました。

科目	前期末 (平成26年3月31日)	当期末 (平成27年3月31日)
流動負債	2,097	2,486
固定負債	1,282	842
負債合計	3,379	3,328
株主資本	1,286	1,434
その他の包括利益累計額	△94	5
少数株主持分	2	3
純資産合計	1,195	1,441
負債純資産合計	4,574	4,769

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51億円減少し、3,328億円となりました。連結純資産は、第1回B種優先株式の取得(自己株式の償還)を行ったことにより減少したものの、当期純利益を計上し利益剰余金が増加したことなどから、前期末に比べ246億円増加し、1,441億円となりました。

□ 連結損益計算書(要旨)

科目	前期 (平成25年4月1日 ～平成26年3月31日)	当期 (平成26年4月1日 ～平成27年3月31日)
売上高	5,876	6,422
売上総利益	614	789
販売費及び一般管理費	325	362
営業利益	288	427
経常利益	254	419
特別損益	53	4
税金等調整前当期純利益	307	423
税金費用等	59	138
当期純利益	248	285

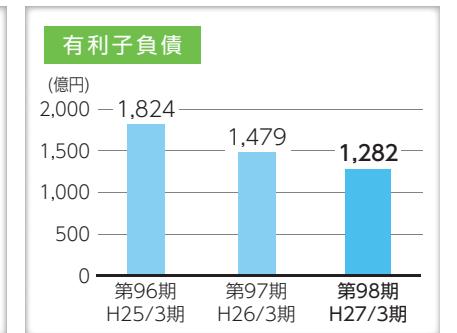
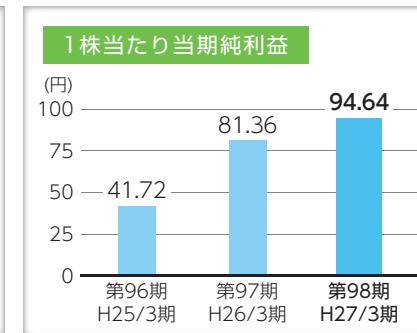
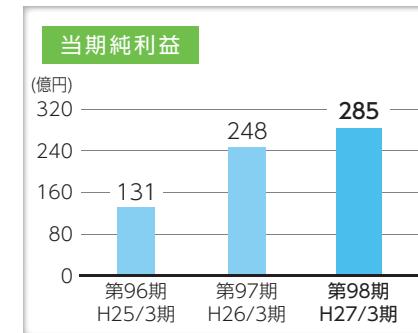
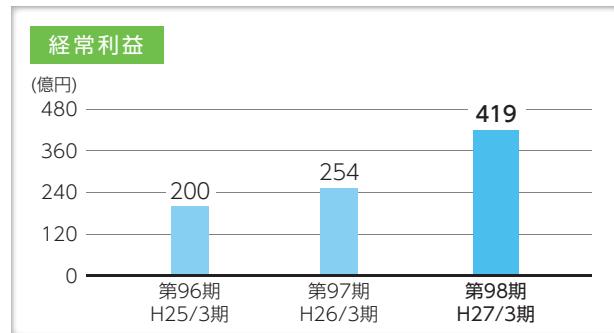
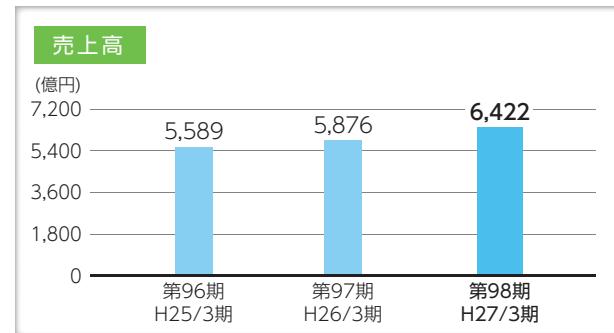
Point 03 主にマンション建築工事の施工量増大及び完成工事総利益率の改善により、売上高6,422億円(前期比9.3%増)、営業利益427億円(同48.1%増)、経常利益419億円(同64.9%増)、当期純利益285億円(同15.0%増)と、増収増益となりました。

□ 連結キャッシュ・フロー計算書(要旨)

科目	前期 (平成25年4月1日 ～平成26年3月31日)	当期 (平成26年4月1日 ～平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	553	400
投資活動によるキャッシュ・フロー	294	△41
財務活動によるキャッシュ・フロー	△654	△402
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	2
現金及び現金同等物の増減額	194	△41
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期末残高	1,377	1,336

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の計上などによるもの、投資活動によるキャッシュ・フローの減少は、主に投資有価証券の取得によるもの、財務活動によるキャッシュ・フローの減少は、主に長期借入れによる収入・返済による資金の減少及び第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)



長谷工 IR 検索

※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。

※借入金、社債及びリース債務の合計金額です。

▶ 会社情報

□ 会社概要 (平成27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	2,146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27年6月26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	村塚章介
取締役専務執行役員	嶋田盛雄
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	鈴木幸一
常勤監査役	近山隆久
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

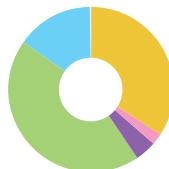
□ 株式の状況 (平成27年3月31日現在)

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	3億79万4,397株
株主数	普通株式	46,832名

(注)平成27年6月26日をもって、B種優先株式の発行可能株式総数を全て削除する定款変更を行っております。

持株数比率

- 金融機関 …… 34.26%
- 金融商品取引業者 …… 2.14%
- その他の法人 …… 4.16%
- 外国法人等 …… 44.40%
- 個人・その他 …… 15.00%



(注)1.「個人・その他」には、当社所有の自己株式を含んでいます。
2.持株数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。

□ 大株主の状況 (平成27年3月31日現在)

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)	21,342	7.11
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	18,513	6.17
MSCO CUSTOMER SECURITIES	13,719	4.57
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	10,813	3.60
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225	7,265	2.42
住友不動産株式会社	7,152	2.38
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 15PCT TREATY ACCOUNT	6,990	2.32
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	6,546	2.18
株式会社みずほ銀行	6,305	2.10

(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。

▶ 株主様アンケート結果のご報告

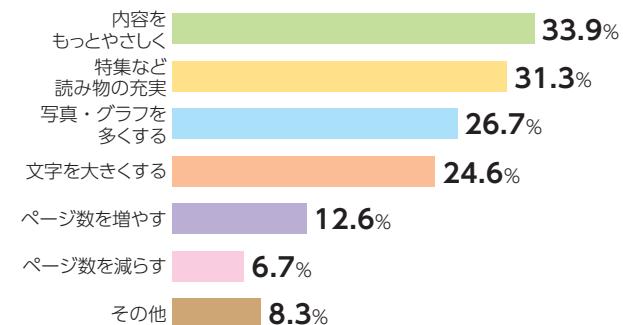
昨年12月、「第98期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、3,165名の株主の皆様からご回答いただきました(回答率6.0%)。誠にありがとうございました。

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。

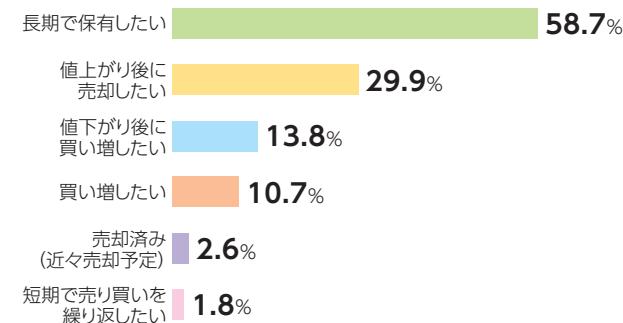
皆様からいただいた貴重なご意見を真摯に受け止め、今後の経営に反映させてまいります。

□ 第98期中間報告書について(複数回答)

63.1%の株主様が「今のままで良い」とご回答された一方で、36.9%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。

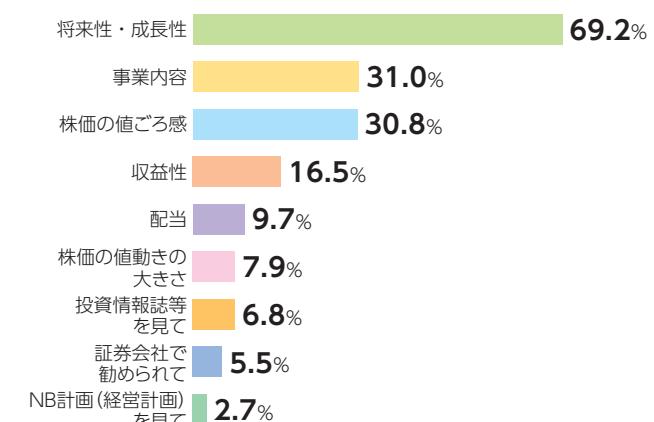


□ 当社株式の保有方針について



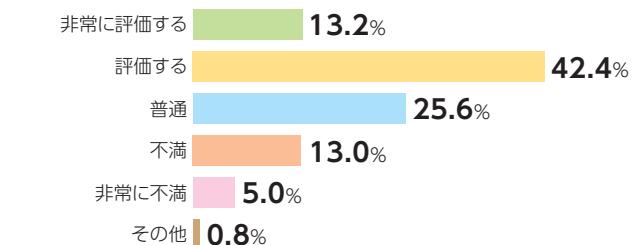
当社は、アンケートの結果、自由記述欄にご記載いただいたご意見・ご要望を踏まえ、報告書やホームページにおける経営方針・戦略、事業に関する情報の充実など、株主の皆様とのより緊密なコミュニケーションを図ってまいります。

□ 当社株式の購入理由について(複数回答)



□ 配当水準について

当期(2015年3月期)の配当予想(1株当たり10円)について、株主様は以下のとおりご回答されました。



▶ 株主メモ

□ 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
 - ・メディカルケアセンチュリーハウス玉川上水 ☎ 0120-390-851 (東大和市)
 - ・メディカルケアセンチュリーハウス藤沢 ☎ 0120-223-817 (藤沢市)
- ▶ 生活科学運営(有料老人ホーム・高齢者向け住宅)
 - ・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：グランセンス吉川美南ステーションコート(事業主：大和ハウス工業、住友不動産)