

第101期

報告書

平成29年4月1日～平成30年3月31日

住まいと暮らしの
創造企業グループ



長谷工 コーポレーション



株主の皆様におかれましては、平素は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30年3月31日をもちまして、第101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 辻 範明

Q1 第101期の業績の概要を教えてください。

マンション市場における新規供給戸数は、首都圏で3万6,837戸(前期比1.1%増)、近畿圏で1万9,849戸(同8.1%増)でした。また、初月販売率は、首都圏で68.8%、近畿圏で76.6%という結果でした。

このような事業環境の中、中期経営計画「newborn HASE KO Jump Up Plan(略称：NBj計画)」初年度である当期の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8,133億円(同5.3%増)、マンション建築工事の完成工事総利益率の改善等により、営業利益は1,008億円(同13.2%増)、経常利益は1,005億円(同13.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は723億円(同23.0%増)の増収・増益となりました。

Q2 中期経営計画「NBj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教えてください。

建設関連事業につきましては、当社の土地情報収集力や商品企画力、施工品質や工期遵守に対する姿勢、効率的な

生産体制等について事業主から評価をいただいている中、当期の完成工事総利益率は高い水準を維持しております。

分譲マンション新築工事の受注は、200戸以上の大規模物件36件を含む121件、分譲マンション以外の賃貸マンション・社宅・物流倉庫・店舗等の工事の受注は12件でした。完成工事については、賃貸住宅等を含め98件を竣工させました。

また、設計・監理では、62万戸を超える施工累計実績の中で蓄積してきた企画や技術、ノウハウを活用して、マンションの基本性能の充実、可変性の向上、環境・防災性能の確保に積極的に取り組んでおります。

サービス関連事業につきましては、グループ連携で収益機会を創出することにより、利益を着実に積み重ねてきました。

大規模修繕工事・インテリアリフォームでは、売上高はほぼ横ばいで推移しましたが、コスト圧縮の推進により工事利益率が改善し、利益は増加しました。

賃貸マンション運営管理・社宅管理代行の運営管理戸数は、新規受託の順調な推移により、両事業合計の運営管理戸数は増加となりました。

新築マンションの販売受託では、契約戸数はほぼ横ばいで推移しましたが、大規模物件の引渡しがあったこと等により

引渡戸数は増加し、また、不動産流通仲介では、リノベーション事業の販売戸数ならびに仲介の取扱件数がともに増加しました。

分譲マンション管理では、当社土地持込の大型物件の受注等が寄与し、分譲マンション管理の管理戸数は増加しました。

シニアサービスでは、有料老人ホーム・高齢者向け住宅の稼働数は、新規物件の開業や自立型居室の販売が進んだことにより増加しました。

Q3 次期の見通しについて教えてください。

新築マンション市場では、首都圏における新規供給戸数は3万8,000戸程度、近畿圏における新規供給戸数は1万9,000戸程度と見込んでおります。

次期の連結業績予想につきましては、売上高8,800億円(前期比8.2%増)、営業利益965億円(同4.3%減)、経常利益950億円(同5.5%減)、親会社株主に帰属する当期純利益750億円(同3.7%増)といたしました。

Q4 配当政策について教えてください。

「NBj計画」では、財務体質の強化のための内部留保を確保しつつ、将来に向けた成長戦略の投資と株主還元バランスよく配分するという方針のもと、1株当たり20円の株主配当金を安定的な配当として、連結配当性向20%を目指すことを掲げております。

当期につきましては、前期より20円増配し、1株当たり10円の間配当(普通配当)、40円の期末配当(普通配当10円、特別配当30円)の合計50円といたしました。

次期につきましても、当期と同様1株当たり10円の間配当(普通配当)、40円の期末配当(普通配当10円、特別配当30円)の合計50円の年間配当とさせていただき予定でございます。

Q5 株主様に向けてメッセージをお願いします。

平成30年の年頭にあたり、本年のキーワードとして「謹厳実直」を掲げました。ここには、これまで積み上げてきた実績に慢心することなく、努力を怠らずに真摯に業務に取り組んで行く、という思いを込めています。これからも、マンションに住まう方々の人生全体をサポートする「住まいと暮らしの創造企業グループ」へと飛躍することを目指してまいります。

また、当社グループが行っている「リフォーム・大規模修繕」「中古マンションの売買」「有料老人ホーム・高齢者向け住宅」に関して、本年6月末まで株主優待制度を実施しました。多数のご利用・お問い合わせを賜りまして誠にありがとうございました。株主様アンケートの結果、これらの事業に対する株主様の関心が依然として高いことも分かりましたので、平成30年7月1日から平成31年6月30日までの期間においても、同様の株主優待制度を引き続き実施することとしました。株主優待制度の概要につきましては、8ページに記載がございますのでご覧ください。

株主の皆様には常日頃から絶大なご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。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。

BIMデータを3次元CG化 「長谷工オリジナルBIMビューワー」を開発



当社は、「長谷工版BIM」のデータから直接3次元CG化する「長谷工オリジナルBIMビューワー」を、パナソニック(株)エコソリューションズ社と共同開発しました。

「長谷工オリジナルBIMビューワー」の開発により、BIM*で設計したマンションの住戸全タイプを「迅速かつ安価、そして綺麗に」3次元CG化することができますようになります。

VR(ヴァーチャルリアリティ)体験機器を使用して3次元CG化されたデータを活用することで、実際に居室内にいるようなリアルな感覚を得ることができます。

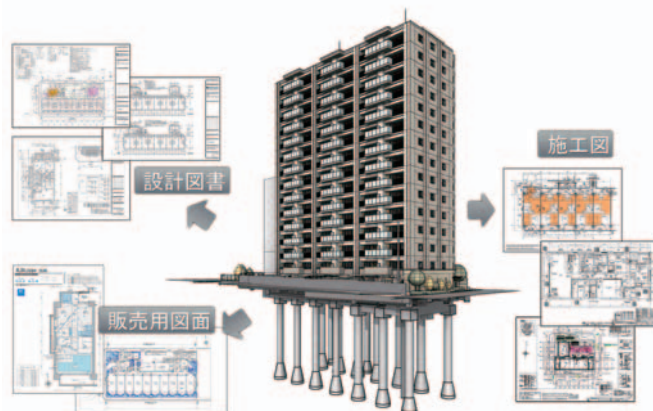
第1号物件として、当社グループの総合地所(株)が分譲する「ルネ八王子トレーシア」で「長谷工オリジナルBIMビューワー」を活用したマンション販売を行っています。引き続き、マンション販売の新たなツールとして、当社が設計・施工する物件の事業主に対して積極的に導入提案をしております。

*BIM(Building Information Modeling)とは、コンピュータ上にパーツを組み上げて作成した3次元の建物のデジタルモデルに、仕上や管理情報などの属性データを追加した建築物のデータベース。

「長谷工版BIM」の主な特長

当社は、“マンション特化”と“設計・施工比率の高さ”という特徴を活かし、2012年よりBIM活用を推進しています。当社設計・施工案件による「長谷工版BIM」の採用は着実に増加しており、品質・生産性の向上等に寄与しています。

「長谷工版BIM」の特長として、たとえば、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を一元的に管理することができ、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げることができます。



「長谷工オリジナルBIMビューワー」の活用方法

マンションの販売センターに展示されているモデルルームは1~2タイプというのが一般的です。一方、マンションの間取りタイプは1物件につき数種類あるので、展示されていないタイプの住戸についてはモデルルームと平面の間取り図を見て実際の住戸を想像するしかありません。

しかし、「長谷工オリジナルBIMビューワー」を採用することで、マンションの住戸全タイプをVRで内覧することが可能となります。モデルルームにないタイプの住戸であっても、お客様は希望の住戸を見て・感じて・納得して購入することができます。



「長谷工オリジナルBIMビューワー」による3次元CG画像



VRによる内覧のイメージ

■ HMD(ヘッドマウントディスプレイ)を使用

バーチャル空間を自由に動き回れます。カラーセレクトにも対応しており、カラーメニューによる雰囲気の違いを体感することができます。

当社グループによるインテリアオプション「アイセルコ」や「E-label」の情報も追加し、内装や家具のシミュレーションにも対応していく予定です。



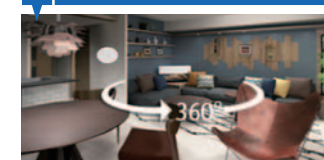
■ 販売物件のホームページで立体図面を表示

販売物件の公式ホームページよりWEB上に立体図面を表示し、パソコンやスマートフォン、タブレットを操作することで、部屋の中を360度見ることができます。

① 立体図面上の見たい部屋をクリック



② マウス操作で部屋の隅々まで確認



コミュニケーションロボットNAOを用いた 介護予防体操アプリを開発

(株)長谷工シニアホールディングスは、(株)長谷工アナエスおよびフューブライト・コミュニケーションズ(株)と連携し、コミュニケーションロボットNAO*を用いた介護予防体操のアプリケーション「NAO版ゆうゆう体操」を開発しました。

今回開発した「NAO版ゆうゆう体操」は、コミュニケーションロボットNAOが介護予防運動指導員の代わりになり、体操の仕方や効果を音声と画面の映像を使って説明したり、体操の前に毎日異なる話題を提供したりするものです。

当社グループでは、「ゆうゆう体操」を広く展開するため、介護予防運動指導員だけでなく施設スタッフも体操の模範を行ってきましたが、ロボットに任せると、施設スタッフの負担が軽減され、参加者一人ひとりへの体操補助ができるようになります。また、ご入居者に実施したアンケートでは、体操への参加率が増加し、介護予防運動指導員が体操の模範を行った際と同様に、ロボットの掛け声により正しい姿勢で体を大きく動かすことができたという結果が見られました。

「NAO版ゆうゆう体操」は、長谷工シニアホールディングス傘下の(株)生活科学運営と(株)センチュリーライフが運営する全国の老人ホーム23施設へ導入しました。これらの施設では、ご入居者とNAOと一緒に体操する光景が日常的に見られます。

今後も、コミュニケーションロボットの力を上手に活かしながら、ご入居者のより良い生活を提案してまいります。

*ソフトバンクロボティクス(株)のNAOを活用し、自社が独自に実施しているものです。



NAOと体操をするご入居者とスタッフ

当社の作業所が日建連より 環境公害対策優良事業場として表彰

工事期間中の環境公害対策への取り組みが評価され、琵琶湖西岸において当社が施工した「プレサンス レジェンド 琵琶湖」*の新築工事の作業所が(一社)日本建設業連合会(日建連)より平成29年度環境公害対策優良事業場として全国で唯一表彰されました。

本マンションは、バルコニー側が琵琶湖を間近に臨むロケーションであり、工事期間中は琵琶湖の環境保全・水質汚濁防止が絶対の条件でした。

当社は、基礎工事に先立ち護岸沿いの擁壁を築造することで、作業所からの雨水や土砂が護岸から琵琶湖に流出しないようにしたり、杭工事では、安定液による地下水汚染や琵琶湖への流出を防止するためにロングケーシングを使用したりしました。また、作業所の職長会では定期的に護岸状況と工事排水の点検を行ったり、琵琶湖地域貢献活動の一環として草刈りや清掃活動を実施しました。

これら以外にも、敷地と接する国道の交通災害への配慮や、工事期間中の騒音・振動・粉塵発生等に対する配慮、廃棄物の削減に向けた活動等の様々な環境対策を実施しました。

本賞は、賞の性格上、過去の受賞例を見ても公共性が高いトンネルや道路等の土木工事が多数を占めており、今回の当社の受賞は、共同住宅として過去2例しかない希少な事例であり、当社の環境活動が高く評価されました。

*事業主…プレサンスコーポレーション



「プレサンス レジェンド 琵琶湖」の外観

竣工物件 (東西合計98件)

オハナ淵野辺ガーデンシアーズレジデンス棟



- 所在地：相模原市中央区
- 総戸数：218戸
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上14階
- 事業主：野村不動産

ブランズタワー・ウェリス心齋橋SOUTH



- 所在地：大阪市中央区
- 総戸数：202戸
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上30階 地下1階
- 事業主：東急不動産、エヌ・ティ・ティ都市開発

受注物件 (東西合計133件)

パークホームズ横浜本郷台リバーサイドヴィラ THE WEST



- 所在地：横浜市栄区
- 総戸数：339戸
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造) 地上15階 地下1階
- 事業主：三井不動産レジデンス

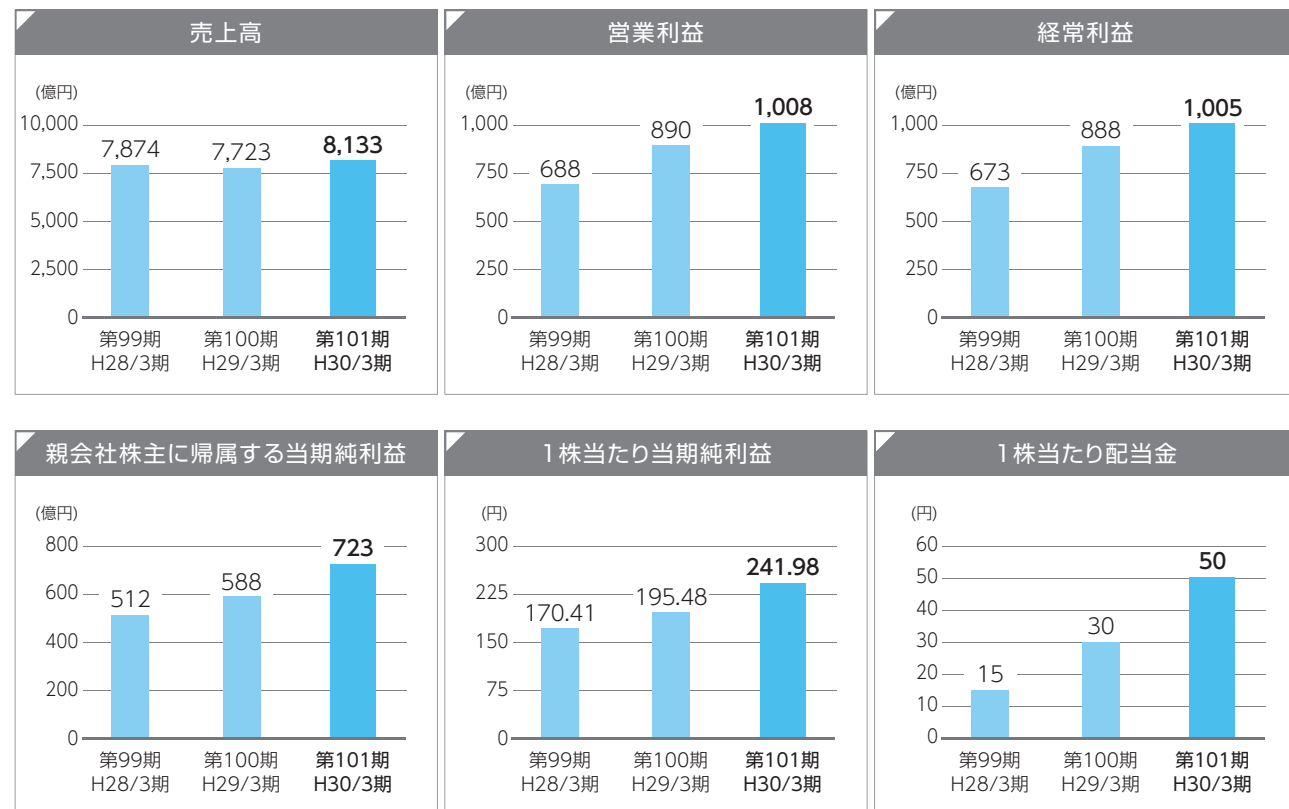
ジオ福島野田 The Marks



- 所在地：大阪市福島区
- 総戸数：566戸
- 構造・規模：鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造) 地上20階
- 事業主：阪急阪神不動産、阪神電気鉄道、住友商事

第101期の連結売上高は8,133億円(前期比5.3%増)、営業利益は1,008億円(同13.2%増)、経常利益は1,005億円(同13.1%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は723億円(同23.0%増)となりました。

業績の推移



長谷工 IR


当社は、今年6月末までの間、昨年3月末時点で1単元以上保有されている株主様を対象に、当社グループが行っている「リフォーム・大規模修繕」「中古マンションの売買」「有料老人ホーム・高齢者向け住宅」の各事業に関する株主優待制度を実施しました。対象期間中は、多数のご利用お申し込みやお問い合わせを頂戴し誠にありがとうございました。

昨年実施した株主様アンケートにおいてこれらの事業に対する株主様のご関心をお尋ねしたところ、引き続き株主様の関心が高いことが分かりました。

この状況をふまえ、下記の期間においても引き続き株主優待制度を実施することとしました。


株主の皆様におかれましては、これらのサービスをご利用いただき、当社グループの魅力をますますご理解いただけましたら幸いです。

株式会社長谷工リフォーム




- ・室内リフォーム工事代金の3%割引
- ※工事代金が100万円以上(税抜)の場合に限ります

株式会社長谷工リアルエステート



- ・不動産売買の仲介手数料(税抜)の5%割引

株式会社長谷工シニアホールディングス



- ・自立型施設での体験宿泊(1泊2日・食事付き)
- もしくは
- ・日帰り見学(昼食付き)

■ 優待制度の対象となる株主様：平成30年3月末時点で、当社株主名簿に記録された**1単元(100株)**以上を保有されている株主様及びそのご家族
■ 優待実施期間：平成30年7月1日から平成31年6月30日まで
■ 優待実施期間中、上記のうち**いずれか1社**の特典を、**1回に限り**ご利用いただけます。
■ **株主優待制度の詳細・その他の条件については、別紙の「株主様ご優待券」をご覧ください。**

お問い合わせ先のご案内

- ▶ 長谷工コーポレーション(マンションの建て替え、修繕・改修に関するご相談)
 - ☎ 0120-095-356(首都圏)
 - ☎ 0120-875-600(近畿圏)
- ▶ 長谷工コミュニティ(分譲マンションの管理に関するご相談)
 - ☎ 0120-845-081
- ▶ 長谷工リアルエステート(ご所有不動産の売買・査定に関するご相談)
 - ☎ 0120-585-250(首都圏)
 - ☎ 0120-944-081(近畿圏・東海圏)
- ▶ 長谷工ライブネット(ご所有マンションの賃貸に関するご相談)
 - ☎ 0120-431-343(首都圏)
 - ☎ 0120-345-065(近畿圏)
- ▶ 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に関するご相談)
 - ☎ 0120-044-152
- ▶ 長谷工シニアホールディングス(有料老人ホーム・高齢者向け住宅に関するご相談)
 - ☎ 0120-580-731(首都圏)
 - ☎ 0120-864-194(東海圏)
 - ☎ 0120-784-177(近畿圏)

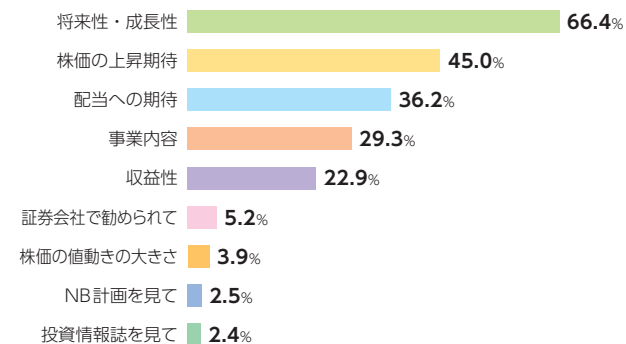
株主様アンケート結果のご報告

昨年12月、「第101期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、1,735名の株主の皆様からご回答いただきました(回答率:4.5%)。誠にありがとうございました。

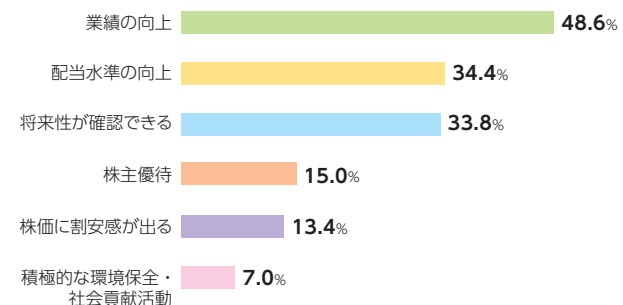
つきましては、主な集計結果を以下のとおりご報告申し上げます。

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

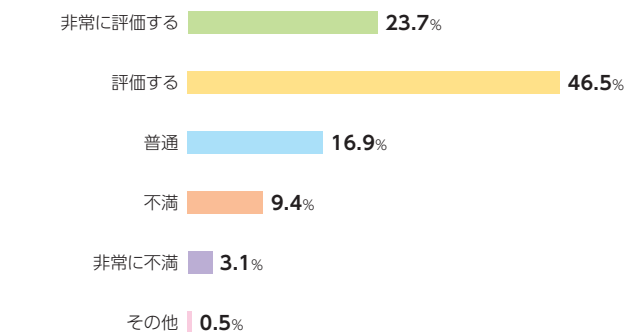
□ 当社株式の購入理由について(複数回答)



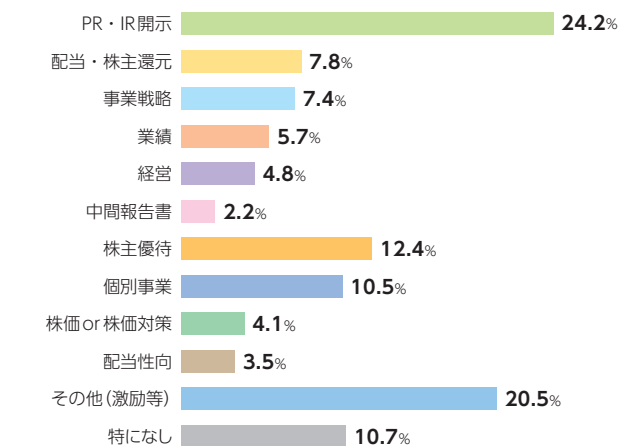
□ 当社株式の継続的な保有、買い増しの判断をする上での当社施策への要望について



□ NBj計画(中期経営計画)で掲げている「1株当たり20円の株主配当金を安定的な配当として、連結配当性向20%を目指す」という株主還元目標について



□ 自由記述欄のご意見・ご要望



会社情報

□ 会社概要(平成30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
創業立	昭和12年2月11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	2,389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>

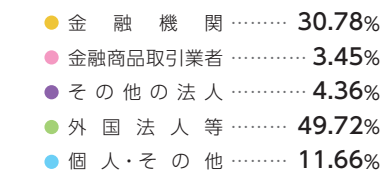
□ 取締役・監査役(平成30年6月28日現在)

代表取締役会長	大栗育夫
代表取締役社長	辻範明
代表取締役副社長執行役員	村塚章介
取締役副社長執行役員	嶋田盛雄
取締役専務執行役員	今中裕平
取締役専務執行役員	池上一夫
取締役専務執行役員	谷淳一
取締役専務執行役員	谷信弘
社外取締役	天野公平
社外取締役	高橋修
社外取締役	一村一彦
社外取締役	小神正志
社外取締役	長崎真美
常勤監査役	近山隆久
常勤監査役	奥山真弘
社外監査役	福井義高
社外監査役	磯田光男
社外監査役	池上健

□ 株式の状況(平成30年3月31日現在)

発行可能株式総数	4億2,000万株
発行済株式の総数	3億79万4,397株
株主数	37,662名

持株数比率



(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30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)	19,324	6.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	18,406	6.13
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
GOLDMAN,SACHS& CO.REG	9,480	3.15
住友不動産株式会社	7,152	2.38
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	6,493	2.16
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	6,434	2.14
株式会社みずほ銀行	6,305	2.10
GOVERNMENT OF NORWAY	6,173	2.05
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	6,167	2.05

(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 東京都府中市日鋼町1-1 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29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。

特別口座内の株式の売買について

「特別口座」は、株券電子化までに株券を株式会社証券保管振替機構(ほふり)へ預託されなかった株主様の権利を保全するため、当社が三菱UFJ信託銀行株式会社に開設した口座です。

特別口座は取引口座ではありませんので、特別口座のままでは売買できず、売買するためには、株主様が証券会社に開設した取引口座へ振替る(株数等の記録を移す)手続きが必要になります(単元未満株式の買増・買取を除きます)。

振替手続きは、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。

振替手数料は無料となっておりますので、特別口座にて株式をお持ちの株主様におかれましては、すみやかにお手続きをされることをお勧めいたします。