



平成26年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年5月14日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 長谷エコーポレーション
コード番号 1808 URL <http://www.haseko.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 辻 範明
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 広報IR部 担当 (氏名) 岡田 裕
定時株主総会開催予定日 平成26年6月27日 配当支払開始予定日
有価証券報告書提出予定日 平成26年6月27日
決算補足説明資料作成の有無 : 有
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

TEL 03-3456-3900
平成26年6月30日

(百万円未満四捨五入)

1. 平成26年3月期の連結業績(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	587,571	5.1	28,838	18.5	25,405	27.2	24,830	90.1
25年3月期	558,919	11.6	24,329	12.6	19,976	9.8	13,064	16.2

(注) 包括利益 26年3月期 31,207百万円 (79.9%) 25年3月期 17,346百万円 (68.9%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
26年3月期	81.36	67.98	21.3	5.5	4.9
25年3月期	41.72	32.52	12.1	4.3	4.4

(参考) 持分法投資損益 26年3月期 197百万円 25年3月期 73百万円

(注) 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、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
26年3月期	457,408	119,472	26.1	346.17
25年3月期	460,864	113,805	24.7	259.89

(参考) 自己資本 26年3月期 119,265百万円 25年3月期 113,633百万円

(注) 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、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年3月期	55,267	29,395	△65,425	137,689
25年3月期	38,231	14,843	△24,115	118,239

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭			
25年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
26年3月期	—	0.00	—	3.00	3.00	902	3.7	1.0
27年3月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00	—	16.8	—

(注) 上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況であります。当社が発行する普通株式と権利関係の異なる種類株式(非上場)の配当の状況については、後述の「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	300,000	13.6	13,000	21.4	12,000	28.7	8,000	24.1	26.26
通期	650,000	10.6	33,000	14.4	30,000	18.1	18,000	△27.5	59.53

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)：無
 新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
 ② ①以外の会計方針の変更 : 無
 ③ 会計上の見積りの変更 : 無
 ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、【添付資料】P.25「4. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	26年3月期	300,794,397 株	25年3月期	300,794,397 株
② 期末自己株式数	26年3月期	174,971 株	25年3月期	162,920 株
③ 期中平均株式数	26年3月期	300,625,758 株	25年3月期	300,633,046 株

- (注)1 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、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、期末発行済株式数、期末自己株式数及び期中平均株式数を算定しております。
 2 1株当たり当期純利益(連結)等の算定の基礎となる株式数については、【添付資料】P.40「4. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(1株当たり情報)」をご覧ください。
 3 優先株式の期末発行済株式数及び期中平均株式数については、後述の「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 平成26年3月期の個別業績(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年3月期	422,221	2.6	19,138	14.9	18,018	23.9	18,848	18.1
25年3月期	411,436	11.8	16,662	9.8	14,540	△0.7	15,953	44.0

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
26年3月期	61.47	51.60
25年3月期	51.33	39.71

(注)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、前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭	%	
26年3月期	349,270		105,687		30.3	301.00		
25年3月期	386,035		107,248		27.8	238.65		

(参考)自己資本 26年3月期 105,687百万円 25年3月期 107,248百万円

(注)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、前事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産を算定しております。

2. 平成27年3月期の個別業績予想(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	210,000	10.8	10,000	34.7	11,000	35.5	8,000	17.4	26.26
通期	460,000	8.9	23,500	22.8	23,000	27.6	15,000	△20.4	49.55

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表に対する監査手続は実施中です。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

上記業績予想は、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。業績予想に関する事項は、【添付資料】P.6「次期の見通し」をご覧ください。

(決算補足説明資料の入手方法)

決算補足説明資料はTDnetにて同日に開示しております。また、当社ホームページにて同日に掲載しております。

種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳及び配当金総額は以下のとおりであります。

(基準日)	1株当たり配当金					配当金総額
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円
25年3月期 第1回B種優先株式	—	0.00	—	7.17	7.17	502
26年3月期 第1回B種優先株式	—	0.00	—	33.45	33.45	201

(注) 1 第1回B種優先株式に係る1株当たり配当金は、平成25年3月期については平成25年10月1日付の株式併合前の株式数で、平成26年3月期については株式併合後の株式数で算定しております。

2 第1回B種優先株式に係る平成27年3月期(予想)配当金は、現存する優先株式(6,000,000株)全てを平成26年7月中に償還する予定としているため、記載しておりません。

「期中平均株式数(連結)」

	25年3月期	26年3月期
	株	株
普通株式	300,633,046	300,625,758
優先株式	14,564,384	11,117,808
第1回B種優先株式	(14,564,384)	(11,117,808)

「期末発行済株式数(連結)」

	25年3月期	26年3月期
	株	株
普通株式	300,631,477	300,619,426
優先株式	14,000,000	6,000,000
第1回B種優先株式	(14,000,000)	(6,000,000)

(注) 平成25年10月1日付で普通株式及び第1回B種優先株式5株を1株の割合で併合したため、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、期中平均株式数及び期末発行済株式数を算定しております。

「1. 平成26年3月期の連結業績」 指標算式

(平成26年3月期)

○1株当たり当期純利益

$$\frac{\text{当期純利益} - \text{普通株主に帰属しない金額} \times 1, 2, 3}{\text{期中平均普通株式数} \times 5}$$

○潜在株式調整後1株当たり当期純利益

$$\frac{\text{当期純利益} - \text{普通株主に帰属しない金額} \times 1, 2, 3 + \text{利益調整額} \times 1, 2, 3}{\text{期中平均普通株式数} \times 5 + \text{潜在株式数(普通株式増加数)} \times 5}$$

○1株当たり純資産

$$\frac{\text{期末純資産の部合計額} - \text{普通株主に帰属しない金額} \times 1 - \text{期末発行済優先株式数} \times \text{発行価額} - \text{期末少数株主持分}}{\text{期末発行済普通株式数}}$$

(平成25年3月期)

○1株当たり当期純利益

$$\frac{\text{当期純利益} - \text{普通株主に帰属しない金額} \times 1, 4}{\text{期中平均普通株式数} \times 5}$$

○潜在株式調整後1株当たり当期純利益

$$\frac{\text{当期純利益} - \text{普通株主に帰属しない金額} \times 1, 4 + \text{利益調整額} \times 1, 4}{\text{期中平均普通株式数} \times 5 + \text{潜在株式数(普通株式増加数)} \times 5}$$

○1株当たり純資産

$$\frac{\text{期末純資産の部合計額} - \text{普通株主に帰属しない金額} \times 1 - \text{期末発行済優先株式数} \times 5 \times \text{発行価額} \times 5 - \text{期末少数株主持分}}{\text{期末発行済普通株式数} \times 5}$$

「2. 配当の状況」 指標算式

○配当性向(連結)

$$\frac{\text{普通株式に係る1株当たり個別配当金(合計)}}{\text{1株当たり当期純利益}} \times 100$$

○純資産配当率(連結)

$$\frac{\text{普通株式に係る1株当たり個別配当金(合計)}}{(\text{期首1株当たり純資産} + \text{期末1株当たり純資産}) \div 2} \times 100$$

「3. 平成27年3月期の連結業績予想」 指標算式

○ 1株当たり予想第2四半期(累計)当期純利益

予想第2四半期(累計)当期純利益 - 普通株主に帰属しない金額※6

当期末発行済普通株式数

○ 1株当たり予想通期当期純利益

予想通期当期純利益 - 普通株主に帰属しない金額※6

当期末発行済普通株式数

※1 第1回B種優先株式に係る優先配当金。

※2 平成25年7月12日に一部償還した第1回B種優先株式(20,000,000株)に係る償還金額と当該株式の発行価額との差額。

※3 平成26年3月24日に一部償還した第1回B種優先株式(4,000,000株)に係る償還金額と当該株式の発行価額との差額。

※4 平成24年7月13日に一部償還した第1回B種優先株式(10,000,000株)に係る償還金額と当該株式の発行価額との差額。

※5 平成25年10月1日付で普通株式及び第1回B種優先株式5株を1株の割合で併合したため、前連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、期中平均普通株式数、潜在株式数(普通株式増加数)、期末発行済優先株式数、発行価額及び期末発行済普通株式数を算定しております。

※6 平成26年7月中に償還予定の第1回B種優先株式(6,000,000株)に係る償還金額と当該株式の発行価額との差額。

【添付資料】

添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	7
(3) 利益配分に関する基本方針	8
2. 企業集団の状況	9
3. 経営方針	11
(1) 経営の基本方針	11
(2) 中長期的な経営戦略及び対処すべき経営課題	11
4. 連結財務諸表	13
(1) 連結貸借対照表	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	15
(連結損益計算書)	15
(連結包括利益計算書)	17
(3) 連結株主資本等変動計算書	18
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	22
(継続企業の前提に関する注記)	22
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	22
(会計方針の変更)	25
(表示方法の変更)	25
(連結貸借対照表関係)	26
(連結損益計算書関係)	30
(連結包括利益計算書関係)	32
(連結株主資本等変動計算書関係)	33
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	35
(セグメント情報等)	36
(1株当たり情報)	40
(重要な後発事象)	40
5. 個別財務諸表	41
(1) 貸借対照表	41
(2) 損益計算書	44
(3) 株主資本等変動計算書	46
6. その他	48
(1) 連結受注及び売上の状況	48
(2) 個別受注高、売上高及び繰越高の状況	50
(3) 役員の変動	51

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当連結会計年度の概況

当連結会計年度における国内経済は、新興国経済や欧州債務問題の今後の動向に対する懸念等がありましたが、政府や日銀の経済・金融政策による円安・株高傾向にあり、緩やかな回復を続けております。

マンション市場において、平成25年度の首都圏における新規供給戸数は5万5,245戸(前期比18.2%増)と、平成19年度の5万8,112戸以来、6年ぶりに5万戸を上回りました。特に、都内23区では2万7,480戸(同39.3%増)と高水準の供給が行われました。一方、近畿圏では2万3,353戸(同3.2%減)となりました。供給商品内容を見ると、首都圏の分譲単価は706千円/㎡(同8.8%増)、平均価格は5,008万円(同9.8%増)と、平成3年度の5,822万円以来で5,000万円を上回りました。近畿圏の分譲単価と平均価格は、507千円/㎡(同3.5%増)、3,487万円(同1.0%増)となりました。初月販売率は、首都圏で79.8%(同3.1ポイント増)、近畿圏で78.9%(同0.5ポイント増)と、ともに好調に推移しました。その結果、平成26年3月末の在庫の状況を表す分譲中戸数は、首都圏で3,828戸(同11.5%減)、近畿圏で2,054戸(同1.0%減)と、低水準で推移しております。

このような中、当社グループは、平成25年3月期から平成28年3月期までの4ヶ年を「新たなステージの基盤作り」と位置付けた中期経営計画「PLAN for NEXT(略称:4N計画)」を策定して、建設を中心としたフロー市場とこれから着実に積みあがっていくストック市場の両方に軸足を置く経営への移行をより加速させると共に、変化に耐えられる財務体質の整備、更の中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦を萌芽させていく事を標榜し、取り組んでまいりました。

当連結会計年度におきましては、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、最大の課題であった優先株式の全額償還と普通株式の復配を実現できる見通しとなりました。

【連結業績】

(単位:億円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	前期比
売上高	5,589	5,876	+287 (+5.1%)
営業利益	243	288	+45 (+18.5%)
経常利益	200	254	+54 (+27.2%)
当期純利益	131	248	+118 (+90.1%)

【単体業績】

(単位:億円)

	前事業年度	当事業年度	前期比
売上高	4,114	4,222	+108 (+2.6%)
営業利益	167	191	+25 (+14.9%)
経常利益	145	180	+35 (+23.9%)
当期純利益	160	188	+29 (+18.1%)
受注高	2,864	3,631	+767 (+26.8%)

以上の結果、当連結会計年度における業績は、売上高は5,876億円(同5.1%増)、営業利益は288億円(同18.5%増)、経常利益は254億円(同27.2%増)、当期純利益は248億円(同90.1%増)となりました。営業利益率は4.9%(同0.5ポイント増)、経常利益率は4.3%(同0.7ポイント増)となりました。

②セグメントの業績

セグメントの業績は、次のとおりであります。

(単位：億円)

	設計施工関連事業		不動産関連事業		住宅関連サービス事業		その他	
売上高	3,309	(+165)	1,434	(+65)	1,080	(+145)	126	(-82)
営業利益	233	(+21)	71	(+40)	52	(+0)	△4	(-2)

() 内は前期比増減額

設計施工関連事業

設計施工関連事業において、建築工事では、マンション建設に特化することによるコスト競争力・商品企画力への評価が高まっており、主に大手事業主からの特命受注が増加しております。資材価格の高騰、労務不足という懸念はありますが受注時の工事採算が改善傾向にあり、また、リーマンショック後に受注した採算の厳しい工事の影響が縮小したことにより、完成工事総利益率は今上期を底に回復してきております。

分譲マンション新築工事の受注は、首都圏で200戸以上の大規模物件19件を含む94件、近畿圏で200戸以上の大規模物件10件を含む40件、東西合計で134件となりました。また、分譲マンション以外の工事として、老朽化した賃貸住宅の建替事業である「ヌーヴェル赤羽台(建替)第5住宅建築その他工事」(東京都北区、498戸)、大阪府のPFI事業である「大阪府管吹田高野台住宅(1丁目)民活プロジェクト」(大阪府吹田市、330戸)等を受注しました。

完成工事につきましては、分譲マンション131件を含む計137件を竣工させました。

設計・監理では、55万戸を超える累計施工実績の中で提案してきた企画や技術、ノウハウの蓄積を活用して、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。

首都圏では、蘆花恒春園に面した「オーベル蘆花公園」(東京都世田谷区、127戸)が竣工しました。区指定の保存樹木を含む約80本の既存樹とともに、灯籠・木塚・石畳等の土地にゆかりのある添景物を敷地内に再利用し、武蔵野の風情を活かしたランドスケープデザインを施しています。本物件を始め、当社設計施工の4物件が2013年度グッドデザイン賞を受賞しました。

また、既存樹の保存や、伐採した既存樹のベンチ等への再利用、駐輪場屋根の緑化等を施した「プライド町田」(相模原市南区、161戸)が竣工しました。本物件は、「神奈川県建築物環境性能表示(CASBEEかながわ)」において、共同住宅で2件目となる総合評価Sランクを取得しました。(1件目は当社設計施工の「ブリージアテラス淵野辺」(相模原市中央区、220戸))

茨城県水戸市の大工町1丁目地区第一種市街地再開発事業(地区面積約15,000㎡)においては、「地域の人々に親しまれ賑わいと潤いのある施設」を設計コンセプトとした、ホテル棟・オフィス棟・住宅棟からなる複合施設「トモスミと」が竣工しました。

近畿圏では、総面積約5,000㎡の敷地の中に公共図書館と公開空地、分譲マンションを併設した旧東灘区役所跡地再開発プロジェクトの「住吉川リバーサイドフォーラム ザ・レジデンス」(神戸市東灘区、211戸)が竣工しました。

また、長谷工の次世代マンション企画「Be-Next」を西日本で初めて採用した「ブリージアブラン東園田」(兵庫県尼崎市、108戸)が竣工しました。本物件は、全戸別供給型太陽光発電システムを採用しており、CASBEEで最高等級のSランクを取得しています。

東海圏では、防災と環境に配慮した駅直結の超高層タワーマンション「グランドメゾン池下ザ・タワー」(名古屋市千種区、354戸)が竣工しました。制振構造や非常用自家発電システム、防災備蓄倉庫を備えるとともに、敷地内には、緑化率約27%を確保した約1,870㎡の庭園を整備し、既存樹のクスノキをはじめ、在来種を中心に約6,600本を植樹しています。

以上の結果、当セグメントにおいては、売上高3,309億円(前期比5.2%増)、営業利益233億円(同9.7%増)となりました。

当期の主な受注及び完成工事は以下のとおりです。

【主な受注工事】

名称	所在	規模
ザ・シーズンズ グランアルト越谷レイクタウン	埼玉県越谷市	435戸
(仮称) 稲城計画新築工事	東京都稲城市	412戸
オハナ八王子 オークコート	東京都八王子市	346戸
京都桂川つむぎの街 グランスクエア	京都市南区	431戸
ブランズシティ あべの王子町	大阪市阿倍野区	318戸

【主な完成工事】

名称	所在	規模
Brillia City 横浜磯子	横浜市磯子区	1,230戸
グランドメゾン狛江	東京都狛江市	524戸
シティテラス戸田公園	埼玉県戸田市	497戸
尼崎D. C. グランスクエア SOUTH・WEST	兵庫県尼崎市	437戸
セントハート藤が丘	愛知県長久手市	352戸

不動産関連事業

不動産関連事業において、マンション販売受託では、ローン金利の先高観や建築費上昇に伴う販売価格の上昇懸念などを背景に契約戸数・販売戸数が増加しました。

不動産流通仲介では、中古マンション市場が拡大を続ける中、取扱件数やリノベーション事業の販売戸数が増加しました。また、1棟丸ごとリノベーション事業に参入、その新ブランド「RENEO（リネオ）」の第1号物件となる「リネオ宮崎台ヒルズ」（川崎市宮前区、12戸）を販売開始しました。

マンション分譲では、事業主として、仕様・設備・プランなどを多様な選択肢からお選びいただく「E-label（えらべる）」システムや、ダイレクトで迅速な対応・保証期間の大幅延長などを実現した「長谷工プレミアムアフターサービス（PAS）」の採用物件、マンションの基本性能の充実、規格化と可変性の両立、環境＋防災という3つのコンセプトを提案した長谷工の次世代マンション企画「Be-Next」の採用物件等の販売をしております。当期は、新たに完成した31物件他の販売及び引渡しを行いました。

以上の結果、当セグメントにおいては、売上高1,434億円（前期比4.8%増）、営業利益71億円（同127.8%増）となりました。

当期の主な販売受託及び分譲事業物件は以下のとおりです。

【主な販売受託物件】

名称	所在	規模
オハナ ふじみ野上野台ブロッサム	埼玉県ふじみ野市	381戸
ソライエ・プレミアムテラス	東京都墨田区	336戸
東綾瀬公園ハイライズ	東京都足立区	291戸
ウェリス鶴見緑地	大阪市鶴見区	272戸
プレイズ堺 光明池	堺市南区	242戸

【主な分譲事業物件】

名称	所在	規模
ブリージアテラス淵野辺	相模原市中央区	220戸
ブランシエラ品川勝島フレンチ	東京都品川区	128戸
ブランシエラー之江	東京都江戸川区	81戸
グランドメゾン池下ザ・タワー	名古屋市千種区	354戸
住吉川リバーサイドフォーラム ザ・レジデンス	神戸市東灘区	211戸

住宅関連サービス事業

住宅関連サービス事業において、分譲マンション管理では、受注競争が激しく新たな管理受託は厳しい環境が続いていますが、グループの総合力を生かしたサービスレベルのより一層の向上に取り組み、管理戸数は303,260戸（前期末比4.5%増）となりました。

修繕工事では、省エネや省CO₂など、時代の要求水準に応じた性能・機能にバリューアップする提案を行っております。その中で、築30年程度の壁式低層共同住宅の長寿命化と省エネ性能を向上させるリフォームプラン「高経年既存低層共同住宅の総合省CO₂改修」を採用した多摩ニュータウンの「エステート鶴牧4・5住宅」（東京都多摩市、356戸）の大規模修繕工事が完了しました。このプロジェクトは同時に、国土交通省の平成24年度（第2回）住宅・建築物省CO₂先導事業として採択され、国から補助金をいただいて事業を推進しておりました。今後も環境に配慮した大規模修繕工事の受注を目指してまいります。

賃貸マンション管理の運営戸数は、賃貸管理及び社宅管理代行業の両事業合計で94,679戸（前期末比0.9%増）となりました。

シニアリビング事業では、有料老人ホームを高い稼働率で運営しています。また、入居にかかる全体費用を抑えながら充実した介護・健康サービス等を追求し、「終の住まい」を実現した新ブランド「センチュリーハウス」の第1弾となる「センチュリーハウス玉川上水」を、平成25年11月に新たに開業しました。

マンション居住者に安価な料金で電気を供給する高圧一括受電サービスは、電気使用量の「見える化」を可能にするスマートメーターの導入と併せて推進しております。その中で、㈱長谷工エネシスは、経済産業省の「平成24年度スマートマンション導入加速化推進事業」において、エネルギー管理支援サービス（電力消費量を把握して節電を支援するサービス）を実施する「MEMSアグリゲータ」に採択されました。今後は、エネルギー管理支援サービスを組み合わせたサービスも提供し、更なるマンションのスマート化拡大を目指してまいります。

以上の結果、当セグメントにおいては、売上高1,080億円（前期比15.5%増）、営業利益52億円（同0.8%増）となりました。

その他

ハワイ州オアフ島で戸建分譲事業を推進中の海外事業では、契約戸数・引渡戸数は減少しましたが、物件単価の上昇及び為替の影響等により売上高が増加しました。

以上の結果、売上高126億円（前期比39.4%減）、営業損失4億円（前期は営業損失2億円）となりました。売上高の減少は、前期にホテル事業から撤退したことによるものであります。

③次期の見通し

当社グループを取り巻く環境としては、資材・労務価格の高騰、建設技能労働者の減少、為替相場・金利の動向、消費税増税の影響など、多くの不確定要素があるものの、一昨年の政権交代以降大胆な金融緩和政策への期待から円高が解消し、株式市場も回復する等、景気の先行きは明るさを取り戻しつつあります。

マンション市場では、平成26年度の新規供給戸数は、供給材料からみれば首都圏で5万5,000戸程度、近畿圏でも2万5,000戸程度の供給が見込まれます。しかし、一方で、建築費の上昇や建設会社の受注状況などによって、予定通りの供給が困難になることを懸念する事業主も見られることから、新規供給戸数が下振れする懸念はあります。

また、販売面では平成26年4月に消費税率が8%に引き上げられたことから、購入マインドの減退懸念もありますが、住宅ローン減税の拡充、すまい給付金制度の創設などの政策面でのバックアップ、春闘でのベースアップなど所得環境の改善なども見込まれることから、販売状況の大幅な悪化はないと思われまます。

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の復配を今期実現出来る見通しとなり、当社の再建が完了することになると共に、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年前倒して終了させ、平成27年3月期より新たな経営計画、「newborn HASEKO (略称：NB計画)」を策定致しました。計画期間は、平成27年3月期より6年間と定め、再生完了「新生・長谷工」として再誕・躍進を目指し、前半3年間を「Step Up」期間、後半3年間を「Jump Up」期間と位置付け、このうち、前半3年間については新中期経営計画「newborn HASEKO Step Up Plan (略称：NBs (エヌ・ビー・エス) 計画)」として策定し、計画を推進してまいります。

次期の業績予想につきましては、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、以下の通りと致します。

平成27年3月期 業績予想

【連結業績】

(単位：億円)

	第2四半期連結 累計期間予想	前年同期比	通期予想	前期比
売上高	3,000	+359 (+13.6%)	6,500	+624 (+10.6%)
営業利益	130	+23 (+21.4%)	330	+42 (+14.4%)
経常利益	120	+27 (+28.7%)	300	+46 (+18.1%)
当期純利益	80	+16 (+24.1%)	180	-68 (-27.5%)

【単体業績】

(単位：億円)

	第2四半期 累計期間予想	前年同期比	通期予想	前期比
売上高	2,100	+204 (+10.8%)	4,600	+378 (+8.9%)
営業利益	100	+26 (+34.7%)	235	+44 (+22.8%)
経常利益	110	+29 (+35.5%)	230	+50 (+27.6%)
当期純利益	80	+12 (+17.4%)	150	-38 (-20.4%)
受注高	2,000	+737 (+58.3%)	4,000	+369 (+10.2%)

(2) 財政状態に関する分析

当連結会計年度末における連結総資産は、保有不動産の売却等により、前連結会計年度末に比べ35億円減少し、4,574億円となりました。

連結総負債は、主に借入金が増加したことにより、前連結会計年度末に比べ91億円減少し、3,379億円となりました。

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、前連結会計年度末に比べ57億円増加し、1,195億円となりました。

この結果、自己資本比率は前連結会計年度末の24.7%に対し、26.1%となりました。

(単位：億円)

	前連結会計年度末	当連結会計年度末	増減
総資産	4,609	4,574	-35 (-0.7%)
借入金	1,818	1,452	-366 (-20.1%)
純資産	1,138	1,195	+57 (+5.0%)

営業活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度の382億円の収入超過と比較して170億円の収入増加となり、553億円の収入超過となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益307億円の計上、売上債権の減少による資金の増加55億円及びたな卸資産の減少による資金の増加117億円などによるものであります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度の148億円の収入超過と比較して146億円の収入増加となり、294億円の収入超過となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の売却による資金の増加356億円などによるものであります。

財務活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度の241億円の支出超過と比較して413億円の支出増加となり、654億円の支出超過となりました。これは主に、長期借入れによる収入・返済による資金の減少329億円、第1回B種優先株式の取得(自己株式の償還)による資金の減少202億円などによるものであります。

以上の結果、現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高は、前連結会計年度末の1,182億円より194億円増加し、1,377億円となりました。

(単位：億円)

	前連結会計年度	当連結会計年度	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー	382	553	+170
投資活動によるキャッシュ・フロー	148	294	+146
財務活動によるキャッシュ・フロー	△241	△654	-413
現金及び現金同等物の期末残高	1,182	1,377	+194

(キャッシュ・フロー指標の推移)

	24年3月期	25年3月期	26年3月期
自己資本比率(%)	21.8	24.7	26.1
時価ベースの自己資本比率(%)	21.6	28.0	42.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	5.9	5.3	2.6
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	8.7	9.6	16.7

※各指標の計算基準は下記のとおりです。なお、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

自己資本比率 : 自己資本/総資産
 時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産
 キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/キャッシュ・フロー
 インタレスト・カバレッジ・レシオ : 営業キャッシュ・フロー/利払い

(注)1. 株式時価総額は、期末株価終値×発行済普通株式数(自己株式控除後)により算出しております。

(株式時価総額には優先株式は考慮されていません。)

2. キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。
3. 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての借入金を対象としております。
4. 利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針

当社は、株主への利益還元を重要な経営政策として位置付けており、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、当期業績並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。

当社は、中期経営計画「PLAN for NEXT (略称：4N計画)」における財務戦略に基づき、現存する第1回B種優先株式の普通株式への転換による普通株式の希薄化を回避するため、この優先株式全部を期間利益をもって償還し、自己資本の質的向上並びに有利子負債の削減により財務健全性の維持向上を図るため、誠に遺憾ながら普通株式については無配とさせて頂いておりました。今般、優先株式全部の償還の目途がたったことから、経営の最重要課題の一つである株主様への利益還元として、普通株式への配当を再開したいと存じます。

当期の期末配当としましては、昨年7月と本年3月に200億円の優先株式の償還を行ったことに加え、本年7月に優先株式の残り150億円全部を償還する予定であるため、普通株式1株当たり3円とさせて頂き、優先株式につきましては、発行時に定めた所定の計算による配当を実施させて頂きたいと存じます。

次期の配当につきましては、中期経営計画「newborn HASEKO Step Up Plan (略称：NBs計画)」で掲げる「安定した財務基盤を確立するとともに、株主への利益還元を安定的に行っていく」方針のもと、今後の経営環境及び業績見通しを勘案し、1株当たり年10円の普通配当を実施させて頂く予定です。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社、子会社59社及び関連会社6社で構成され、設計施工関連事業、不動産関連事業及び住宅関連サービス事業を主要な事業として事業活動を展開しております。

当社グループの各事業における位置付けなどは次のとおりであります。

〔設計施工関連事業〕

当社はマンション等の企画・設計から施工までを行う総合建設業を営んでおります。

子会社である不二建設㈱、㈱ハセック、㈱フォリス他が建設請負、建設資機材の販売・レンタル等を行っており、当社は業務及び工事の一部、マンション、オフィスビル等の企画・設計・監理、建設資機材等を関係会社に発注しております。

関連会社である㈱森組とは建築工事にかかる共同施工体制の構築等、広範な業務提携を行っております。

〔不動産関連事業〕

当社はマンションの分譲販売、マンション用地の仲介等及びオフィスビル・マンションの賃貸を行っております。

子会社である㈱長谷工アーベストが分譲マンションの販売受託を行っております。

子会社である㈱長谷工リアルエステートが不動産の流通仲介、マンションのリノベーション事業を行っております。

子会社である㈱長谷工インテックがインテリア販売を行っております。

当社は関係会社に、不動産の販売、仲介等を依頼しております。

〔住宅関連サービス事業〕

子会社である㈱長谷工ライブネット他がマンションの賃貸を行っております。

子会社である㈱長谷工リフォームがマンションの大規模修繕、インテリアリフォームを行っております。

子会社である㈱長谷工コミュニティ、㈱長谷工スマイルコミュニティ及び㈱長谷工コミュニティ九州が分譲マンションの建物管理を、また、㈱長谷工ライブネットが賃貸マンション等の賃貸管理を行っております。

子会社である㈱センチュリーライフと㈱生活科学運営が有料老人ホームの企画・開発、運営を行っております。

子会社である㈱長谷工システムズ他が印刷等の関連サービス事業を行っております。

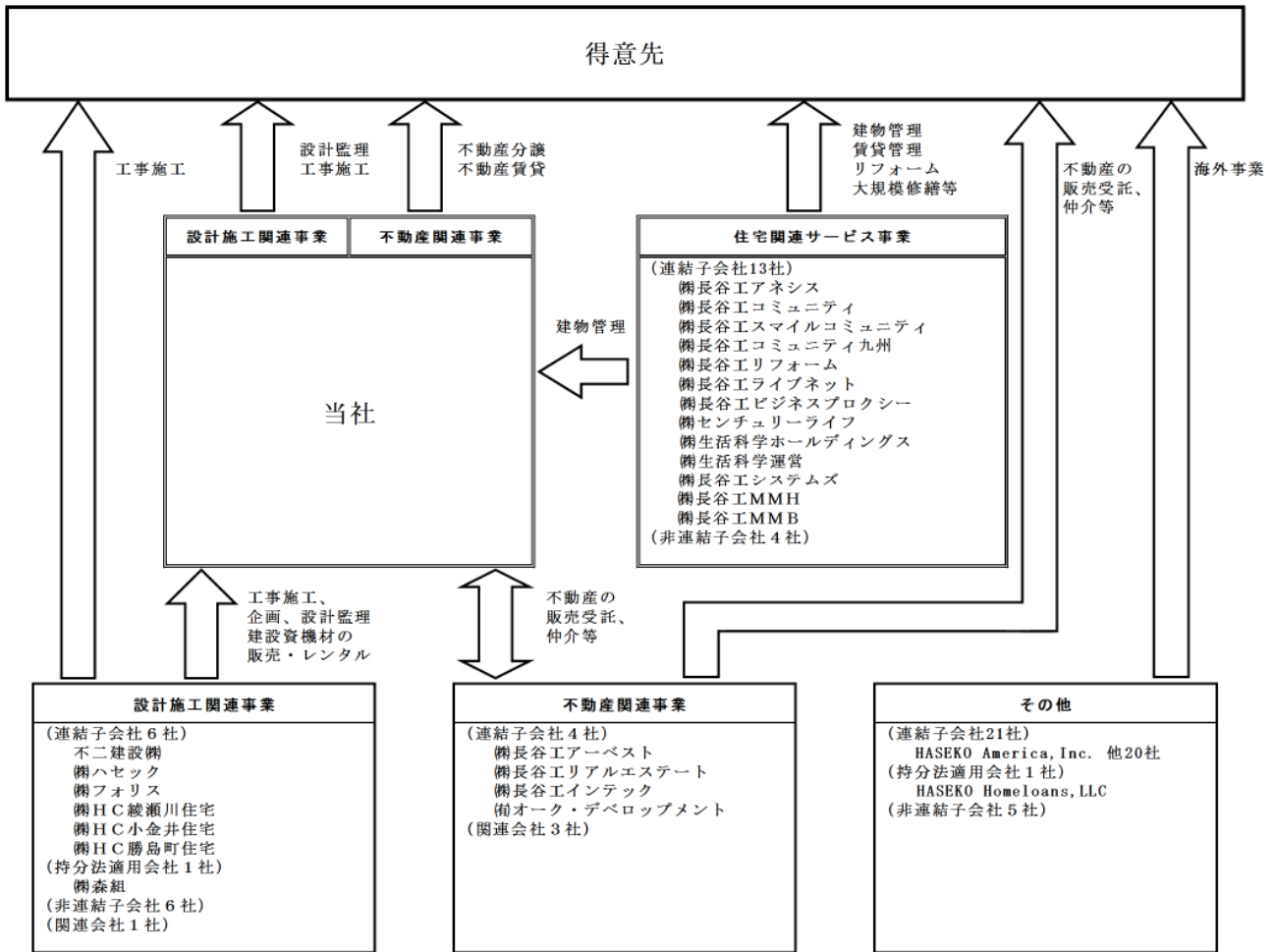
子会社である㈱長谷工アネシスが高圧一括受電サービスを行っております。また、㈱長谷工コミュニティ、㈱長谷工スマイルコミュニティ、㈱長谷工コミュニティ九州、㈱長谷工リフォーム、㈱長谷工ライブネット、㈱センチュリーライフ、㈱生活科学ホールディングス、㈱生活科学運営及び㈱長谷工システムズ等を統括して経営管理、事業企画を行っております。

当社は建物管理、賃貸管理を関係会社に委託しております。

〔その他〕

子会社であるHASEKO America, Inc. 他がアメリカ合衆国ハワイ州にて不動産の開発・販売を行っております。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 経営の基本方針

当社グループは、これまでマンション事業に必要とされるすべての機能を有し、その機能に裏付けされた事業提案力・推進力をコア・コンピタンスとして営業活動を展開してまいりました。

これまでに培ったノウハウと事業提案力・推進力を活かし、住宅に対する信頼性確保や長寿命化、地球環境問題への対応等を通じ「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」を企業理念として掲げ、「住まいのオンリーワングループ」として企業理念の実現に取り組んでまいります。

21世紀における日本のフロンティアは「大都市」であり、将来に向かって土地利用の転換やストックの有効活用、そして快適な都市生活の支援が求められると考え、大都市に事業基盤を置く企業グループとして、今後とも基幹のマンション関連事業を中心にグループ各社の連携を高め、総合力を発揮することで更なる進化を図り、お客様本位の事業活動を通じて社会に貢献し、信頼を得ることを経営の基本方針としてまいります。

(2) 中長期的な経営戦略及び対処すべき経営課題

当社グループは、将来へ向けた経営体制の確立を目指し、このたび新たに経営計画「newborn HASEKO（略称：NB計画）」を策定致しました。当期において終了した中期経営計画「PLAN for NEXT（略称：4N計画）」を「Hop」、NB計画の前半3年を「Step」、NB計画の後半3年を「Jump」と位置付け、再生完了「新生・長谷工」として再誕・躍進を目指します。

NB計画の期間は、平成27年3月期より6年間と定め、前半3年を「新生・長谷工へのステップアップ期間」として、新中期経営計画「newborn HASEKO Step Up Plan（略称：NBs（エヌ・ビー・エス）計画）」を策定致しました。近い将来、首都圏の世帯数が減少に転じると予測される中、当社を取り巻く環境は、少子化・高齢化の進行や高経年マンションの増加、建設技能労働者の減少、環境・エネルギー問題等への対応など、基本的には4N計画策定時から大きく変化していないことから、本計画においても基本方針は4N計画を踏襲致しますが、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て、重要課題として取り組んでまいります。

中期経営計画「newborn HASEKO Step Up Plan（略称：NBs計画）」の概要

■計画期間

平成27年3月期～平成29年3月期の3期間

■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

本計画における計画最終年度の平成29年3月期において、連結経常利益350億円、単体経常利益230億円としております。

■ 具体内容

1. 本業収益強化について

『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』

- ・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・推進について

『安全・安心で快適な集合住宅を提供』

- ・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、賃貸マンションの生産技術の具体案件での検証・展開
- ・改修技術開発の更なる強化

3. 財務戦略について

『安定した財務基盤を確立するとともに、株主への利益還元を安定的に行っていく』

- ・利益分配については、安定的な株主還元の継続、成長戦略投資、有利子負債の削減にバランスよく配分
- ・自己資本と負債の構成比を意識しつつ、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」

4. 将来を見据えた新領域への挑戦について

『中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦を萌芽させていく』

- ・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
- ・海外における長谷工グループの事業基盤構築への取り組み

5. 経営管理・人材等について

『お客様本位の事業活動を通じて社会に貢献し、信頼を得ることを経営の基本方針として掲げ、実効性の高いガバナンス・内部統制の確立に向け引き続き注力する』

- ・外部からの客観的・中立の経営監視機能として、過半数の社外監査役を含む監査役会による監視と、社外取締役を取締役会に加えることによる取締役会の活性化と経営の監視機能の強化を推進
- ・コンプライアンス、品質（ISO9001）、環境（ISO14001）、情報セキュリティ、個人情報保護の体制の継続的な維持・強化
- ・グループ一体となった経営体制の強化とそれを担う人材の育成
- ・女性社員の積極的な活用を推進

当社グループは、株主の皆様をはじめ、取引金融機関などご支援頂いている皆様や、お取引先、お客様の支えにより、長期間を要した再建をようやく果たすことができました。これからも皆様への感謝の気持ちを忘れずに、社会に必要とされ、「いい暮らしを、創る。」住まいのオンリーワングループを目指してまいります。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	※2 118,589	※2 138,382
受取手形・完成工事未収入金等	※2,※4 95,136	※2 89,732
未成工事支出金等	7,945	5,712
販売用不動産	26,522	22,606
不動産事業支出金	48,620	38,451
開発用不動産等	※2 37,600	※2 42,215
繰延税金資産	7,691	9,346
その他	※2 10,823	※2 10,637
貸倒引当金	△302	△155
流動資産合計	352,624	356,926
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	※2 46,827	※2 37,226
機械、運搬具及び工具器具備品	※2 7,295	※2 9,368
土地	※2 30,707	※2 28,216
建設仮勘定	※2 518	※2 153
減価償却累計額	△19,340	△21,079
有形固定資産合計	66,007	53,883
無形固定資産		
借地権	※2 1,594	689
のれん	3,082	9,870
その他	※2 464	※2 624
無形固定資産合計	5,140	11,183
投資その他の資産		
投資有価証券	※1,※2 8,378	※1,※2 9,707
長期貸付金	※2 1,489	1,310
繰延税金資産	16,656	14,292
その他	11,667	11,168
貸倒引当金	△1,095	△1,060
投資その他の資産合計	37,095	35,416
固定資産合計	108,241	100,482
資産合計	460,864	457,408

