



2019年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2019年5月10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/hc/
 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) IR部長 (氏名) 井上 俊宏 TEL 03-3456-3900
 定時株主総会開催予定日 2019年6月27日 配当支払開始予定日 2019年6月28日
 有価証券報告書提出予定日 2019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)

(百万円未満四捨五入)

1. 2019年3月期の連結業績(2018年4月1日~2019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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期	890,981	9.6	98,430	△2.4	100,369	△0.1	87,391	20.9
2018年3月期	813,276	5.3	100,805	13.2	100,497	13.1	72,289	23.0

(注) 包括利益 2019年3月期 86,214百万円(15.3%) 2018年3月期 74,798百万円(28.7%)

	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	%	%	%
2019年3月期	293.87	—	26.4	13.7	11.0
2018年3月期	241.98	—	27.1	15.2	12.4

(参考) 持分法投資損益 2019年3月期 9百万円 2018年3月期 30百万円

(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
2019年3月期	773,219	368,051	47.5	1,234.13
2018年3月期	687,706	296,835	43.0	995.44

(参考) 自己資本 2019年3月期 367,011百万円 2018年3月期 295,998百万円

(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
2019年3月期	33,064	△14,473	△12,379	212,980
2018年3月期	56,516	△16,351	△34,742	206,866

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	百万円	%	%
2018年3月期	—	10.00	—	40.00	50.00	15,030	20.7	5.6
2019年3月期	—	10.00	—	70.00	80.00	24,047	27.2	7.2
2020年3月期(予想)	—	20.00	—	40.00	60.00		29.7	

(注) 2018年3月期の期末配当金40円には、特別配当30円を含んでおります。

2019年3月期の期末配当金70円には、特別配当60円を含んでおります。

2020年3月期(予想)の中間配当金20円には特別配当10円、期末配当金40円には特別配当30円を含んでおります。

3. 2020年3月期の連結業績予想(2019年4月1日~2020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		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	
第2四半期(累計)	420,000	△4.8	38,500	△16.5	38,000	△18.1	26,000	△43.9	87.43
通期	860,000	△3.5	86,000	△12.6	85,000	△15.3	60,000	△31.3	201.76

※ 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 : 無
 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

(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）	2019年3月期	300,794,397株	2018年3月期	300,794,397株
② 期末自己株式数	2019年3月期	3,410,903株	2018年3月期	3,439,632株
③ 期中平均株式数	2019年3月期	297,380,106株	2018年3月期	298,737,245株

(注1) 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. 37「5. 連結財務諸表及び主な注記（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。

(注2) 当社は「株式給付信託（BBT）」及び「株式給付型ESOP」制度を導入しております。信託が保有する当社株式は期末自己株式数に含めており、期中平均株式数は、当該信託が保有する株式を考慮して計算・記載しております。

(参考) 個別業績の概要

1. 2019年3月期の個別業績（2018年4月1日～2019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	%
2019年3月期	652,331	12.2	81,491	△3.7	83,059	△1.5	57,572	△3.4
2018年3月期	581,334	8.7	84,661	11.1	84,307	11.0	59,578	5.5

	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
2019年3月期	193.60	—
2018年3月期	199.43	—

(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
2019年3月期	599,053	303,081	50.6	1,019.16
2018年3月期	544,295	259,682	47.7	873.31

(参考) 自己資本 2019年3月期 303,081百万円 2018年3月期 259,682百万円

2. 2020年3月期の個別業績予想（2019年4月1日～2020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		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	%	円 銭
第2四半期(累計)	310,000	△7.2	51,000	22.3	42,000	46.7	141.23
通 期	600,000	△8.0	85,000	2.3	65,000	12.9	218.57

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 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)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、本資料の発表日現在で入手可能な情報に基づき作成しております。実際の業績等は、様々な要因により予想数値と異なる結果となる可能性があります。業績予想に関する事項は、【添付資料】P. 6「1. 経営成績等の概況（5）今後の見通し」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T D n e tにて同日に開示しております。また、当社ウェブサイトにて同日に掲載しております。

【添付資料】

添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	4
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	4
(4) 利益配分に関する基本方針	5
(5) 今後の見通し	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 経営の基本方針	9
(2) 中長期的な経営戦略及び対処すべき経営課題	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表及び主な注記	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(連結損益計算書)	14
(連結包括利益計算書)	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(継続企業の前提に関する注記)	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	21
(会計方針の変更)	24
(表示方法の変更)	24
(追加情報)	24
(連結貸借対照表関係)	25
(連結損益計算書関係)	27
(連結包括利益計算書関係)	29
(連結株主資本等変動計算書関係)	30
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	32
(企業結合等関係)	33
(セグメント情報等)	34
(1株当たり情報)	37
(重要な後発事象)	37
6. 個別財務諸表	38
(1) 貸借対照表	38
(2) 損益計算書	41
(3) 株主資本等変動計算書	43
7. その他	45
(1) 連結受注及び売上の状況	45
(2) 個別受注高、売上高及び繰越高の状況	46
(3) 役員の変動	47

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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、緩やかに回復しております。先行きについては、当面、一部に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、緩やかな回復が続くことが期待されますが、海外経済の不確実性や金利の動向等に留意する必要があります。

2018年度のマンションの新規供給戸数は首都圏で3万6,641戸（前期比0.5%減）と前期と同程度になりましたが、近畿圏ではワンルームマンションが5,476戸（前期は4,711戸）と前期を大きく上回る供給が行われた影響もあり、2万78戸（前期比1.2%増）と、2013年度以来5年ぶりに2万戸を上回りました。首都圏の初月販売率は62.0%（同6.8ポイント減）に低下し、2019年3月末の分譲中戸数も8,267戸（同27.2%増）に増加していますが、分譲中戸数については、2018年12月末に駆け込み的な供給の影響等により一旦9,552戸まで急増した経緯があり、その後の在庫販売は順調に推移しています。近畿圏の初月販売率は74.4%（同2.2ポイント減）と70%を上回り、2019年3月末の分譲中戸数も2,379戸（同1.0%増）にとどまり、販売は順調に推移しています。供給商品の内容をみると、首都圏の分譲単価は875千円/㎡（同1.2%増）、平均面積は67.75㎡（同1.1%減）、平均価格は5,927万円（同0.1%増）、近畿圏の分譲単価は663千円/㎡（同4.2%増）、平均面積は58.91㎡（同2.6%減）、平均価格は3,903万円（同1.5%増）となりました。首都圏・近畿圏共に分譲単価は上昇したものの、平均面積の縮小によって、価格の上昇を抑制する傾向がみられました。

このような中、中期経営計画「newborn HASEKO Jump Up Plan（略称：NBj計画）」2年目の当連結会計年度につきましては、建設関連事業が当社グループの業績を牽引した結果、2年連続で1,000億円以上の経常利益を達成することができ、NBj計画の数値目標である2018年3月期～2020年3月期の3期合計連結経常利益2,400億円に対して、順調に成果を残すことができました。

【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	8,133	8,910	+777 (+9.6%)
営業利益	1,008	984	-24 (-2.4%)
経常利益	1,005	1,004	-1 (-0.1%)
親会社株主に 帰属する当期 純利益	723	874	+151 (+20.9%)

【単体業績】 (単位：億円)

	前事業年度	当事業年度	前期比
売上高	5,813	6,523	+710 (+12.2%)
営業利益	847	815	-32 (-3.7%)
経常利益	843	831	-12 (-1.5%)
当期純利益	596	576	-20 (-3.4%)
受注高	4,838	4,855	+17 (+0.3%)

以上の結果、当連結会計年度における業績は、マンション建築工事の施工量増大及び不動産の取扱量増大により売上高は8,910億円（同9.6%増）となりましたが、マンション建築工事の完成工事総利益率の低下により、営業利益は984億円（同2.4%減）、経常利益は1,004億円（同0.1%減）の増収減益となりました。また、事業の譲渡による特別利益を計上したため親会社株主に帰属する当期純利益は874億円（同20.9%増）となりました。営業利益率は11.0%（同1.4ポイント減）、経常利益率は11.3%（同1.1ポイント減）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)

	建設関連事業		サービス関連事業		海外関連事業	
売上高	6,918	(+767)	2,280	(+126)	39	(-87)
営業利益	872	(-40)	155	(+17)	△4	(-8)

()内は前期比増減額

建設関連事業

建設関連事業において、建築工事では、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頂いている中、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、首都圏で200戸以上の大規模物件28件を含む76件、近畿圏・東海圏で200戸以上の大規模物件5件を含む33件、合計で109件となりました。また、分譲マンション以外の工事として、賃貸マンション・物流倉庫・店舗等、計13件を受注いたしました。

完成工事につきましては、賃貸住宅等8件を含む計131件を竣工させました。

当セグメントにおいては、マンション建築工事の施工量増大及び不動産の取扱量増大により売上高は6,918億円(前期比12.5%増)となり、主に完成工事総利益率の低下により、営業利益は872億円(同4.4%減)となりました。

サービス関連事業

サービス関連事業において、大規模修繕工事・インテリアリフォームでは、工事の施工量増大により、増収増益となりました。

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や継続的な受託により、両事業合計154,304戸(前期末比2.6%増)となりました。

新築マンションの販売受託では、新築マンションの安定的な供給が持続したことにより、契約戸数・引渡戸数は増加しました。

不動産流通仲介では、リノベーション事業の販売戸数及び仲介の取扱件数が増加しました。

分譲マンション管理では、新規受託の堅調な推移に加え、分譲マンション管理事業譲受が寄与し、管理戸数は394,561戸(同4.8%増)となりました。

不動産分譲では、新規に完成した分譲マンション7物件他の販売及び引渡しを行いました。

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、居室の販売が進んだことにより、2,259戸(同6.2%増)となりました。

以上の結果、当セグメントにおいては、売上高は2,280億円(前期比5.8%増)、営業利益は155億円(同12.0%増)となりました。

海外関連事業

ハワイ州オアフ島において、戸建分譲事業における契約戸数・引渡戸数がともに減少した結果、当セグメントにおいては、売上高は39億円(前期比68.7%減)、営業損失は4億円(前期は営業利益3億円)となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、当該会計基準を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較・分析を行っております。

当連結会計年度末における連結総資産は、主に売上債権及び販売用不動産が増加したことにより、前連結会計年度末に比べ855億円増加し、7,732億円となりました。

連結総負債は、株式会社長谷工エアネシスの高圧一括受電サービス設備の売却に伴いリース債務が減少した一方で、借入金・社債を調達したこと等により、前連結会計年度末に比べ143億円増加し、4,052億円となりました。

連結純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益を計上し利益剰余金が増加したこと等から、前連結会計年度末に比べ712億円増加し、3,681億円となりました。

この結果、自己資本比率は前連結会計年度末の43.0%に対し、47.5%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	6,877	7,732	+855(+12.4%)
有利子負債	1,254	1,209	-45(-3.6%)
純資産	2,968	3,681	+712(+24.0%)

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度の565億円の収入超過と比較して235億円減少し、331億円の収入超過となりました。これは主に、売上債権の増加に伴う資金減少287億円(前連結会計年度は71億円の資金増加)があった一方で、預り金の増加に伴う資金増加116億円(前連結会計年度は109億円の資金減少)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164億円の支出超過と比較して19億円増加し、145億円の支出超過となりました。これは主に、固定資産の取得・売却に伴う資金減少297億円(前連結会計年度は130億円の資金減少)があった一方で、事業譲渡による収入204億円があったこと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347億円の支出超過と比較して224億円増加し、124億円の支出超過となりました。これは主に、借入金・社債の調達及び返済に伴う資金増加38億円(前連結会計年度は165億円の資金減少)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2,069億円より61億円増加し、2,130億円となりました。

(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	565	331	-235
投資活動によるキャッシュ・フロー	△164	△145	+19
財務活動によるキャッシュ・フロー	△347	△124	+224
現金及び現金同等物の期末残高	2,069	2,130	+61

(キャッシュ・フロー指標の推移)

	2017年3月期	2018年3月期	2019年3月期
自己資本比率(%)	37.7	43.0	47.5
時価ベースの自己資本比率(%)	57.4	69.9	53.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(倍)	1.3	2.2	3.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	92.0	53.0	39.3

※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 : 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。

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有利子負債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。

(4) 利益配分に関する基本方針

当社は、財務体質の強化および将来に向けた成長戦略投資のための内部留保を確保しつつ、安定的な配当を行うとともに業績等を勘案した配当による利益還元を行っていくことを基本方針としております。

当期の剰余金の配当につきましては、今後の経営環境および業績見通しを勘案した結果、前期より30円増配し、1株当たり年20円の普通配当に特別配当60円を加えた、年80円（うち中間配当10円）としております。

次期の配当につきましては、業績の見通し等を勘案し、中間配当を1株当たり20円（普通配当10円、特別配当10円）、期末配当を1株当たり40円（普通配当10円、特別配当30円）とし、年間で1株当たり60円を予定しております。

(5) 今後の見通し

我が国の経済は、通商問題等の世界経済動向の不確実性や消費税率引き上げの影響を受けつつも、政府の経済対策による下支えを背景に、景気は緩やかに回復しております。建設業界においては、資材・労務費の上昇、建設技能労働者の減少、働き方改革への対応など多くの課題を抱えており、現時点で顕著な影響はないものの、今後の動向には注視していく必要があります。

2018年度のマンション市場においては、2019年10月の消費税率引き上げを意識した動きが強まると予測していましたが、新規供給戸数は首都圏で2017年度と同程度、近畿圏では2017年度を若干上回る程度と、大きな動きはみられませんでした。2019年度においては、消費税率引き上げに対する駆け込み需要自体が予想より小さかったことに加え、需要変動を平準化するための各種住宅購入支援策の導入もあって、駆け込み需要の反動減の影響は限定的にとどまると予測しています。新規供給戸数については首都圏で4万戸以上、近畿圏2万戸程度の供給能力はあるものの、市況を勘案しながら供給を行う傾向が継続すると思われ、首都圏で3万7,000戸程度、近畿圏でも2万戸程度と2018年度と同程度と予測しています。

また、販売面では、都心部を中心とした希少性の高い物件の好調な販売が継続することに加え、グロス価格の調整を行った物件の供給が行われることから、販売状況も緩やかに回復し、2018年度を上回ると予測しています。

当社グループは、NBj計画の2年目となる2019年3月期においては、建設関連事業における土地情報収集や商品企画、施工品質・工期の遵守による着実な実績の積上げ、サービス関連事業におけるお客様のニーズに対応したサービスの向上、グループ会社間の連携による収益機会の創出に努めてまいりました。また、長谷工テクニカルセンターの設立や長谷工マンションミュージアムの開館、中四国・北関東への事業エリア拡大、新たなビジネスモデルを創生するために新設した価値創生部門など、持続的な成長に向けての様々な挑戦を行いました。

その結果、経常利益は2019年2月に公表しました修正連結業績予想を上回り、NBj計画2年目も順調に成果を残すことができました。今後、市況等の変化により不透明な環境になることも想定されますが、NBj計画最終年度においては、安定収益源の確保や生産性向上を図るための新たな取り組みへの投資を更に加速させるとともに、様々な経営課題への対応を進め、当社グループ発展のために財務基盤及び将来の収益基盤の確立に努めてまいります。

業績予想につきましては、以下の通りと致します。

2020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	4,200	-211	(-4.8%)	8,600	-310	(-3.5%)
営業利益	385	-76	(-16.5%)	860	-124	(-12.6%)
経常利益	380	-84	(-18.1%)	850	-154	(-15.3%)
親会社株主に 帰属する当期 純利益	260	-204	(-43.9%)	600	-274	(-31.3%)

【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	3,100	-240	(-7.2%)	6,000	-523	(-8.0%)
営業利益	310	-104	(-25.1%)	650	-165	(-20.2%)
経常利益	510	+93	(+22.3%)	850	+19	(+2.3%)
当期純利益	420	+134	(+46.7%)	650	+74	(+12.9%)
受注高	1,900	+23	(+1.2%)	4,900	+45	(+0.9%)

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社、子会社83社及び関連会社2社で構成され、建設関連事業、サービス関連事業及び海外関連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。

〔建設関連事業〕

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。

〔サービス関連事業〕

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㈱長谷工ライブネット他がマンション等の賃貸及び賃貸管理を行っております。

子会社である㈱長谷工ビジネスプロクシーが社宅の管理代行を行っております。

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。

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㈱長谷工管理ホールディングスが分譲マンションの管理事業の統括を行っております。

子会社である㈱長谷工コミュニティ他が分譲マンションの建物管理を行っております。

子会社である㈱長谷工不動産ホールディングスがマンションの分譲及びマンション分譲事業の統括を行っております。

子会社である総合地所㈱と㈱ジョイント・コーポレーションがマンションの分譲を行っております。

子会社である㈱長谷工シニアホールディングスが有料老人ホームの運営事業の統括を行っております。

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運営を行っております。

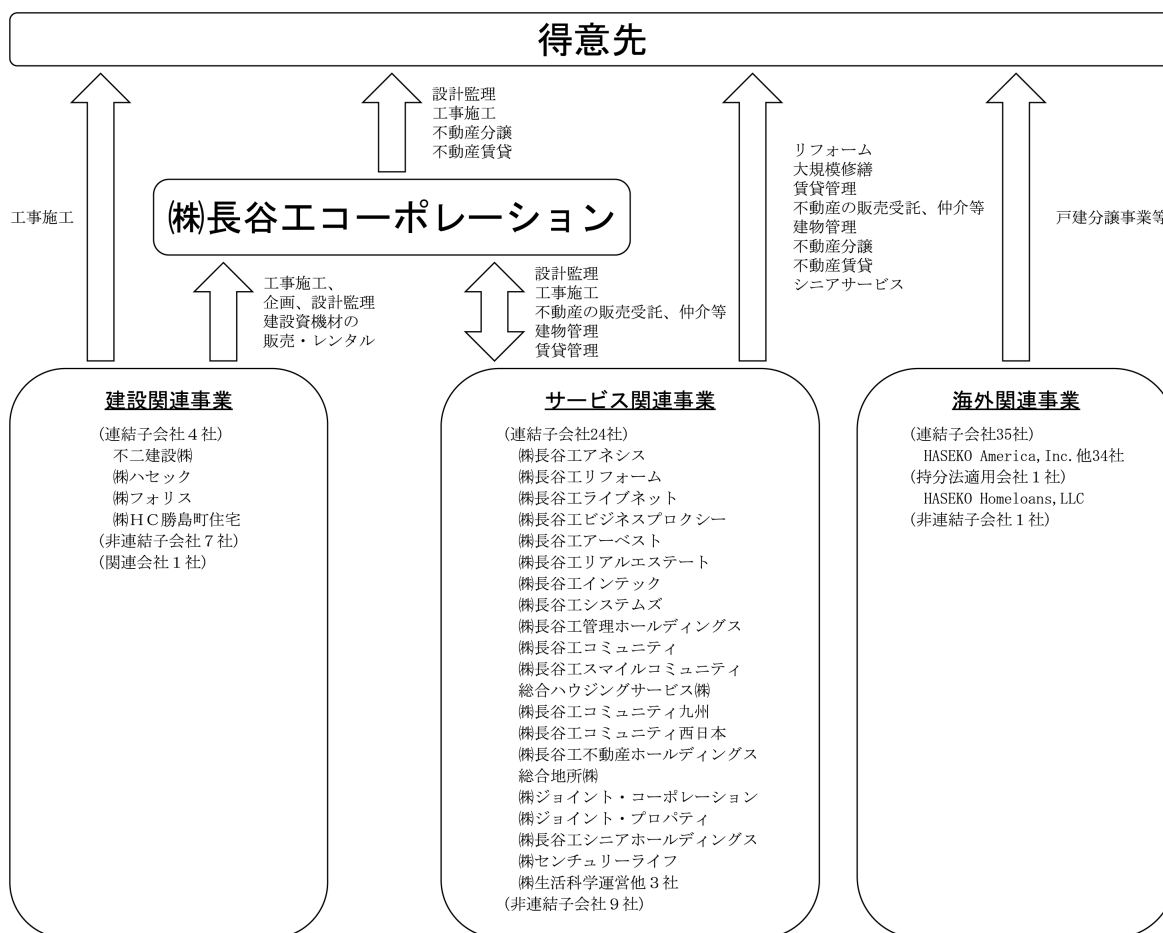
子会社である㈱長谷工アネシスが㈱長谷工リフォーム、㈱長谷工ライブネット、㈱長谷工ビジネスプロクシー、㈱長谷工アーベスト、㈱長谷工リアルエステート、㈱長谷工インテック、㈱長谷工システムズ等を統括して経営管理を行っております。

当社は建物管理、賃貸管理及び不動産の販売、仲介等を関係会社に委託しております。

〔海外関連事業〕

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。



(注) 上記の他、福利厚生等全社的な事業を行う非連結子会社が3社あります。

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。

こうして培ったノウハウと事業提案力・推進力を活かし、少子化・高齢化や人口減少、都市のコンパクト化への対応、災害対策、建築物の老朽化対策、環境配慮と省エネルギー化促進等、社会の抱える課題に事業活動を通じて取り組んでまいります。

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、総合力を発揮して、ハード・ソフト両面から、お客様本位の「住まいと暮らしの創造企業グループ」を目指すことで、企業理念「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」の実現を図り、社会の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、2014年5月に経営計画「newborn HASEKO (略称：NB計画)」を策定致しました。

NB計画の期間は、2015年3月期より6年間と定め、前半3年間を「新生・長谷工へのステップアップ期間」として、中期経営計画「newborn HASEKO Step Up Plan (略称：NBs計画)」を策定、2018年3月期より2020年3月期までの後半3年間を「新生・長谷工へのジャンプアップ期間」として、中期経営計画「newborn HASEKO Jump Up Plan (略称：NBj計画)」を策定致しました。

NBj計画においては、NBs計画の基本方針を踏襲しながら、当社グループの利益を維持し、向上させるための積極的な成長戦略投資を行うとともに、様々な経営課題への対応を進め、財務基盤及び将来の収益基盤の確立に努めてまいります。

中期経営計画の概要

■計画名称：newborn HASEKO Jump Up Plan (略称：NBj計画)

～住まいと暮らしの創造企業グループを目指して～

■計画期間

2018年3月期～2020年3月期の3期間

■数値目標

2018年3月期～2020年3月期 3期合計連結経常利益2,400億円

2020年3月期 連結子会社経常利益200億円以上

■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

■目指す姿

少子化・高齢化、人口減少、都市のコンパクト化、災害、建築物の老朽化、環境配慮・省エネルギー、コミュニティ形成などの社会情勢の変化に対応し、当社の企業理念である「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」を具体的に実現する為、分譲マンションを中心に、賃貸・高齢者住宅や商業・介護・子育て・健康・医療・教育等を組み合わせ、ハード・ソフト両面から「住まいと暮らしの創造企業グループ」への飛躍を目指す。

■重点戦略

1. 建設関連事業について

『市況の波に翻弄されない優位性の確立』

- ・ 建築生産システムの継続的深化により、高い品質を維持した適正な工事量・利益の確保
- ・ 将来の都市居住を見据えた新たな集合住宅のあり方の構築と展開
- ・ 建替・再開発事業における事業企画力の向上とリスク管理の徹底
- ・ 非住宅及び分譲マンション以外の施工への積極的な取組みによる施工実績の積み上げ並びにコストコントロール力の向上による競争力の強化

2. サービス関連事業について

『サービス関連事業収益の基盤強化と都市居住生活者に対するサービスの拡充』

- ・ 「ホスピタリティ」意識の徹底と、グループ連携によるお客様への多彩なサービスの提供
- ・ お客様との信頼関係の構築・強化に向けた施策の展開
- ・ 地域・店舗展開の促進とお客様目線のサービスの提供を目指した複合店舗構想の試行
- ・ 資産価値の維持・長寿命化のための修繕・改修技術の開発と提案力の強化
- ・ 分譲マンション事業の整備と優良不動産投資による安定収益の確保

3. 財務戦略・株主還元について

『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』

- ・ 利益の配分については、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
- ・ 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

4. 新たな取組みについて

『事業エリア・事業分野の拡大へ向けた取組みを加速』

- ・ 国内主要都市及び米国（ハワイ）・東南アジアマーケットへ向けたグループ事業の展開を図り、将来の収益源としての確立を目指す
- ・ 「住まいと暮らしの創造企業グループ」を目指して、必要とする事業分野への事業・資本提携及びM&A等で推進加速

『新たな事に挑戦する風土の醸成』

- ・ スピード感のある新商品、新サービスの開発
- ・ 企業間連携による新たな事業機会の模索
- ・ グループの将来を担う、未来型思考の人材育成

5. 社会的責任を全うするための取組みについて

『実効性の高いガバナンス・内部統制及び長谷工版社会貢献の確立』

- ・ 透明性と客観性を確保した経営体制の維持・向上
- ・ 働きやすい職場環境への更なる改善と従業員個々の活躍・成長へ向けた支援体制の整備
- ・ 実効性と効率性を兼ね備えた事業・リスク管理体制の整備
- ・ 事業活動全てにわたる法令遵守・品質管理・環境負荷低減及び環境保全活動を推進
- ・ 事業特性を活かした社会貢献活動の継続実施

当社グループは、関係する全てのステークホルダーの皆様へ深く感謝いたしますとともにグループ各社の連携をさらに高め、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「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。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、当面は、日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、今後につきましては、国内の同業他社の I F R S（国際財務報告基準）の適用動向等を踏まえ、I F R S の適用について検討を進めていく方針であります。

5. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	※2 208,055	212,423
受取手形・完成工事未収入金等	※2, ※4 110,613	※2, ※4 139,312
有価証券	3,840	2,751
未成工事支出金等	9,208	10,702
販売用不動産	71,651	87,232
不動産事業支出金	67,700	78,078
開発用不動産等	23,395	24,065
その他	※2 10,998	※2 13,914
貸倒引当金	△188	△173
流動資産合計	505,271	568,303
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	※2 62,687	※2 68,437
機械、運搬具及び工具器具備品	7,416	8,965
土地	64,664	75,978
リース資産	10,169	1,282
建設仮勘定	4,945	2,625
減価償却累計額	△24,756	△22,612
有形固定資産合計	125,125	134,675
無形固定資産		
借地権	1,871	1,878
のれん	3,545	2,997
その他	1,798	2,593
無形固定資産合計	7,215	7,468
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 18,155	※1 25,316
長期貸付金	2,822	3,084
退職給付に係る資産	9,706	12,613
繰延税金資産	6,690	9,345
その他	13,527	13,180
貸倒引当金	△803	△765
投資その他の資産合計	50,096	62,773
固定資産合計	182,435	204,917
資産合計	687,706	773,219

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	※2, ※4 86,658	※4 86,331
電子記録債務	※4 49,343	※4 52,449
短期借入金	10,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※2 26,471	※2 17,762
1年内償還予定の社債	—	10,000
未払法人税等	20,605	21,059
未成工事受入金	20,921	17,968
不動産事業受入金	9,652	10,300
完成工事補償引当金	4,980	6,048
工事損失引当金	44	464
賞与引当金	5,919	5,728
役員賞与引当金	190	174
その他	46,114	59,033
流動負債合計	280,896	287,317
固定負債		
社債	20,000	20,000
長期借入金	※2 60,194	※2 72,642
退職給付に係る負債	921	1,064
訴訟損失引当金	2,705	2,533
株式給付引当金	1,037	1,538
役員株式給付引当金	171	249
繰延税金負債	—	12
その他	24,947	19,813
固定負債合計	109,975	117,851
負債合計	390,871	405,168
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,500	57,500
資本剰余金	7,513	7,513
利益剰余金	240,880	313,242
自己株式	△4,649	△4,609
株主資本合計	301,245	373,645
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,279	5,055
為替換算調整勘定	△4,144	△4,769
退職給付に係る調整累計額	△5,382	△6,920
その他の包括利益累計額合計	△5,246	△6,634
非支配株主持分	837	1,040
純資産合計	296,835	368,051
負債純資産合計	687,706	773,219

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
売上高				
完成工事高	※1	518,119	※1	541,577
設計監理売上高		12,366		11,727
賃貸管理収入		84,461		84,922
不動産売上高		182,485		235,617
その他の事業収入		15,845		17,138
売上高合計		813,276		890,981
売上原価				
完成工事原価	※2	408,891	※2	440,998
設計監理売上原価	※2	5,519	※2	5,574
賃貸管理費用		65,982		64,942
不動産売上原価	※3	162,051	※3	207,338
その他の事業費用		13,588		14,277
売上原価合計		656,030		733,130
売上総利益				
完成工事総利益		109,228		100,579
設計監理売上総利益		6,847		6,153
賃貸管理総利益		18,479		19,980
不動産売上総利益		20,434		28,279
その他の事業総利益		2,257		2,861
売上総利益合計		157,245		157,851
販売費及び一般管理費	※4	56,440	※4	59,420
営業利益		100,805		98,430
営業外収益				
受取利息		166		168
受取配当金		574		2,669
持分法による投資利益		30		9
その他		893		751
営業外収益合計		1,663		3,597
営業外費用				
支払利息		1,101		884
ローン付帯費用		706		640
その他		163		134
営業外費用合計		1,971		1,658
経常利益		100,497		100,369

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	※6 3,529	※6 212
事業譲渡益	—	21,349
その他	6	498
特別利益合計	3,535	22,059
特別損失		
固定資産処分損	※7 108	※7 143
減損損失	※8 197	※8 652
投資有価証券評価損	—	366
訴訟損失引当金繰入額	2,705	—
その他	2	26
特別損失合計	3,012	1,187
税金等調整前当期純利益	101,021	121,241
法人税、住民税及び事業税	28,978	35,949
法人税等調整額	△492	△2,311
法人税等合計	28,486	33,639
当期純利益	72,535	87,602
非支配株主に帰属する当期純利益	245	211
親会社株主に帰属する当期純利益	72,289	87,391

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
当期純利益	72,535	87,602
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,648	775
為替換算調整勘定	△929	△625
退職給付に係る調整額	545	△1,538
その他の包括利益合計	* 2,264	* △1,388
包括利益	74,798	86,214
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	74,553	86,003
非支配株主に係る包括利益	245	211

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	57,500	7,500	180,509	△151	245,358
当期変動額					
剰余金の配当			△12,024		△12,024
親会社株主に帰属する 当期純利益			72,289		72,289
自己株式の取得				△4,498	△4,498
自己株式の処分		0		0	0
合併等による増加			107		107
非支配株主との取引に係 る親会社の持分変動		12			12
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	-	12	60,372	△4,498	55,887
当期末残高	57,500	7,513	240,880	△4,649	301,245

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額合計		
当期首残高	1,631	△3,215	△5,926	△7,510	619	238,467
当期変動額						
剰余金の配当						△12,024
親会社株主に帰属する 当期純利益						72,289
自己株式の取得						△4,498
自己株式の処分						0
合併等による増加						107
非支配株主との取引に係 る親会社の持分変動						12
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	2,648	△929	545	2,264	218	2,482
当期変動額合計	2,648	△929	545	2,264	218	58,368
当期末残高	4,279	△4,144	△5,382	△5,246	837	296,835

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	57,500	7,513	240,880	△4,649	301,245
当期変動額					
剰余金の配当			△15,030		△15,030
親会社株主に帰属する当期純利益			87,391		87,391
自己株式の取得				△5	△5
自己株式の処分		0		44	44
合併等による増加					—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	0	72,361	39	72,400
当期末残高	57,500	7,513	313,242	△4,609	373,645

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括 利益累計額合計		
当期首残高	4,279	△4,144	△5,382	△5,246	837	296,835
当期変動額						
剰余金の配当						△15,030
親会社株主に帰属する当期純利益						87,391
自己株式の取得						△5
自己株式の処分						44
合併等による増加						—
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						—
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	775	△625	△1,538	△1,388	203	△1,185
当期変動額合計	775	△625	△1,538	△1,388	203	71,216
当期末残高	5,055	△4,769	△6,920	△6,634	1,040	368,051

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	101,021	121,241
減価償却費	3,726	4,582
減損損失	197	652
のれん償却額	663	2,267
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	2	△54
訴訟損失引当金の増減額 (△は減少)	2,705	△107
受取利息及び受取配当金	△739	△2,837
支払利息	1,101	884
持分法による投資損益 (△は益)	△30	△9
投資有価証券売却損益 (△は益)	△4	△493
投資有価証券評価損益 (△は益)	—	366
事業譲渡損益 (△は益)	—	△21,349
固定資産処分損益 (△は益)	△3,421	△69
たな卸資産評価損	102	64
売上債権の増減額 (△は増加)	7,063	△28,725
未成工事支出金等の増減額 (△は増加)	132	△1,494
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△35,576	△23,683
仕入債務の増減額 (△は減少)	15,867	2,817
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△1,335	△2,952
預り金の増減額 (△は減少)	△10,899	11,623
その他	2,204	4,796
小計	82,777	67,521
利息及び配当金の受取額	997	2,851
利息の支払額	△1,065	△840
法人税等の支払額	△26,192	△36,468
営業活動によるキャッシュ・フロー	56,516	33,064
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△7,560	△1,434
有価証券の償還による収入	6,311	3,738
有形及び無形固定資産の取得による支出	△28,581	△30,103
有形及び無形固定資産の売却による収入	15,578	449
投資有価証券の取得による支出	△1,297	△6,563
投資有価証券の売却による収入	4	593
事業譲渡による収入	—	※2 20,401
事業譲受による支出	—	△1,619
貸付けによる支出	△3,123	△3,732
貸付金の回収による収入	3,056	3,476
敷金及び保証金の差入による支出	△1,570	△766
敷金及び保証金の回収による収入	669	677
その他	162	411
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,351	△14,473

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	—	△10,000
長期借入れによる収入	14,057	30,300
長期借入金の返済による支出	△30,533	△26,471
社債の発行による収入	—	10,000
自己株式の取得による支出	△4,506	△5
ローン付帯費用	△695	△631
配当金の支払額	△12,024	△15,030
非支配株主への配当金の支払額	△6	△6
その他	△1,036	△536
財務活動によるキャッシュ・フロー	△34,742	△12,379
現金及び現金同等物に係る換算差額	△168	△97
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,255	6,115
現金及び現金同等物の期首残高	201,456	206,866
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	155	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 206,866	※1 212,980

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 63社

主要な連結子会社名

不二建設(株)

(株)ハセック

(株)フォリス

(株)HC勝島町住宅

(株)長谷工アネシス

(株)長谷工リフォーム

(株)長谷工ライブネット

(株)長谷工ビジネスプロクシー

(株)長谷工アーベスト

(株)長谷工リアルエステート

(株)長谷工インテック

(株)長谷工システムズ

(株)長谷工管理ホールディングス

(株)長谷工コミュニティ

(株)長谷工スマイルコミュニティ

総合ハウジングサービス(株)

(株)長谷工コミュニティ九州

(株)長谷工コミュニティ西日本

(株)長谷工不動産ホールディングス

総合地所(株)

(株)ジョイント・コーポレーション

(株)ジョイント・プロパティ

(株)長谷工シニアホールディングス

(株)センチュリーライフ

(株)生活科学運営

HASEKO America, Inc.

HASEKO (Hawaii), Inc.

(株)長谷工コミュニティ西日本は新たに設立したため、当連結会計年度より連結子会社としております。前連結会計年度において連結子会社であった合同会社アール・エス・ワンを営業者とする匿名組合は、2018年8月6日を以て清算しております。

(2) 主要な非連結子会社名

(株)長谷工ナヴィエ

(株)長谷工テクノ

(3) 非連結子会社について、連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用会社の数

関連会社 1社

持分法を適用する関連会社名

HASEKO Homeloans, LLC

非連結子会社で持分法適用の会社はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社名

持分法非適用の主要な非連結子会社

㈱長谷工ナヴィエ

㈱長谷工テクノ

(3) 持分法を適用しない非連結子会社・関連会社について、持分法を適用しない理由

持分法非適用の非連結子会社及び関連会社は、それぞれ当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうちHASEKO America, Inc. 及びその連結子会社の決算日は12月31日、合同会社ジェイ・エムシー・ワンを営業者とする匿名組合及び合同会社ジェイ・エムシー・ツーを営業者とする匿名組合の決算日は2月28日であります。

連結財務諸表の作成にあたっては、HASEKO America, Inc. 及びその連結子会社については12月31日現在の財務諸表を使用しております。ただし、1月1日から連結決算日3月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。また、合同会社ジェイ・エムシー・ワンを営業者とする匿名組合及び合同会社ジェイ・エムシー・ツーを営業者とする匿名組合については、2月28日現在の財務諸表を使用しております。ただし、3月1日から連結決算日3月31日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

上記以外の連結子会社の事業年度は連結財務諸表提出会社と同一であります。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

(イ)満期保有目的の債券

償却原価法

(ロ)その他有価証券

(a)時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

(b)時価のないもの

移動平均法による原価法

②たな卸資産

(イ)未成工事支出金、販売用不動産、不動産事業支出金、開発用不動産等

主として、個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。

(ロ)材料

移動平均法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(ハ)貯蔵品

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法）によっております。

連結子会社の一部は定額法によっております。

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

③リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

売掛債権、その他これに準ずる債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

②完成工事補償引当金

完成工事高として計上した工事に係る瑕疵についてその引渡し後において、自己の負担により無償で補修すべき場合の費用支出に備えるため、補修費用の見積額に基づき計上しております。

③工事損失引当金

受注工事に係る将来の損失に備えるため、当連結会計年度末における未引渡工事のうち損失の発生が見込まれ、且つ、その金額を合理的に見積ることができる工事について、損失見込額を計上しております。

④賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

⑤役員賞与引当金

役員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

⑥訴訟損失引当金

訴訟に対する損失に備えるため、損失見込額に基づき計上しております。

⑦株式給付引当金

株式給付規程に基づく当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

⑧役員株式給付引当金

役員株式給付規程に基づく当社株式の給付に備えるため、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

①退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

②数理計算上の差異、過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間(15～16年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間(5～21年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日翌連結会計年度から費用処理しております。

③小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を採用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

①当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)

②その他の工事

工事完成基準

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外連結子会社の資産・負債及び収益・費用は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における「為替換算調整勘定」に含めております。

(7) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップ取引につき、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 … 金利スワップ

ヘッジ対象 … 借入金の利息

ヘッジ方針

金利変動リスクを軽減する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引につき、特例処理を採用しており、有効性の評価を省略しております。

(8) のれんの償却方法及び償却期間

発生時においてその効果の発現すると見積られた期間で均等償却を行っております。

ただし、金額が僅少の場合には発生時の損益として処理しております。

(9) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金、取得日より3ヶ月以内に満期日が到来する譲渡性預金及び容易に換金可能であり、且つ、価値の変動についてリスクのない定期預金等としております。

(10) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①繰延資産の処理方法

社債発行費 … 支出時に全額費用として処理しております。

②支払利息の処理方法

連結子会社の一部は、不動産開発事業に要した資金に対する支払利息を販売用不動産等の取得原価に算入しております。

③消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。ただし、連結子会社において免税事業者に該当する場合は、税込方式によっております。

④連結納税制度

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」7,292百万円及び「固定負債」の「繰延税金負債」602百万円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」6,690百万円として表示しており、「固定負債」の「繰延税金負債」は-百万円として表示しております。

(連結貸借対照表)

前連結会計年度まで独立掲記しておりました「流動負債」及び「固定負債」の「リース債務」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「リース債務」に表示していた1,327百万円は、「その他」46,114百万円として、「固定負債」の「リース債務」に表示していた7,450百万円は、「その他」24,947百万円として、それぞれ組替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度まで「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めて表示していた「投資有価証券売却損益(△は益)」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度においては独立掲記しております。この表示方法を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」2,200百万円は、「投資有価証券売却損益(△は益)」△4百万円及び「その他」2,204百万円として組替えております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
株式	2,310百万円	3,787百万円
その他の有価証券	1,296	1,296

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金預金	552百万円	－百万円

担保付債務は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
支払手形・工事未払金等	350百万円	－百万円
保証債務	354	－

下記の資産は、㈱HC勝島町住宅が借入人となっているPFI事業に係る借入金の担保に供しております。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
受取手形・完成工事未収入金等	3,457百万円	2,767百万円
流動資産(その他)	26	20
建物・構築物	61	57
計	3,544	2,845

(注)1 前連結会計年度においては、上記の担保に供している資産の他、連結財務諸表上相殺されている、当社及び㈱長谷工コミュニティが保有する㈱HC勝島町住宅の株式9百万円、当社からの㈱HC勝島町住宅向け貸付金157百万円を担保に供しております。

2 当連結会計年度においては、上記の担保に供している資産の他、連結財務諸表上相殺されている、当社及び㈱長谷工コミュニティが保有する㈱HC勝島町住宅の株式9百万円、当社からの㈱HC勝島町住宅向け貸付金157百万円を担保に供しております。

担保付債務は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
1年内返済予定長期借入金	636百万円	636百万円
長期借入金	2,543	1,907

3 偶発債務（保証債務等）

保証債務 下記のとおり債務保証を行っております。

（銀行等借入債務）

前連結会計年度 (2018年3月31日)		当連結会計年度 (2019年3月31日)	
提携住宅ローン利用顧客	1,804件 57,165百万円	提携住宅ローン利用顧客	1,123件 36,551百万円
不動産等購入ローン利用顧客	4件 58	不動産等購入ローン利用顧客	3件 50
有料老人ホーム土地建物所有者	1件 354	有料老人ホーム土地建物所有者	1件 352
計	57,577	計	36,953

※4 連結会計年度末日満期手形及び電子記録債務

連結会計年度末日満期手形及び電子記録債務の会計処理については、手形交換日等をもって決済処理しております。なお、当連結会計年度の末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計年度末日満期手形及び電子記録債務が、連結会計年度末残高に含まれております。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
受取手形	30百万円	128百万円
支払手形	501	656
電子記録債務	1,820	2,207

5 当社は、運転資金の安定的かつ機動的な調達を行うため、取引金融機関5行の協調融資方式によるコミットメントライン契約を締結しております。

この契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
コミットメントライン 契約の総額	63,000百万円	63,000百万円
借入実行残高	—	—
差引額	63,000	63,000

6 連結子会社1社は、運転資金の安定的かつ機動的な調達を行うため、取引金融機関1行と当座貸越契約を締結しております。

この契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
当座貸越極度額	1,300百万円	1,300百万円
借入実行残高	—	—
差引額	1,300	1,300

(連結損益計算書関係)

※1 工事進行基準による完成工事高

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	470,280百万円	486,491百万円

※2 売上原価に含まれている工事損失引当金繰入額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
完成工事原価	20百万円	418百万円
設計監理売上原価	13	44

※3 売上原価に算入されているたな卸資産の評価減の額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
不動産売上原価	102百万円	64百万円

※4 このうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
従業員給料手当	21,389百万円	20,565百万円
賞与引当金繰入額	3,347	2,890
役員賞与引当金繰入額	190	174
株式給付引当金繰入額	313	304
役員株式給付引当金繰入額	91	100
退職給付費用	651	723
地代家賃	3,234	3,211
減価償却費	941	1,673
のれん償却額	663	2,267

5 一般管理費に含まれる研究開発費の総額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
	1,343百万円	1,850百万円

※6 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物・構築物	506百万円	64百万円
機械、運搬具及び工具器具備品	2	2
土地	3,021	145
その他無形固定資産	—	0
計	3,529	212

※7 固定資産処分損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物・構築物	94百万円	119百万円
機械、運搬具及び工具器具備品	11	20
リース資産	3	3
その他	0	1
計	108	143

※8 減損損失

当社グループは、主に以下の資産について減損損失を認識しました。

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

用途	種類	場所	件数
サービス関連事業用不動産	建物及び土地等	さいたま市浦和区 他	8件
サービス関連事業用資産	機械装置及び備品等	横浜市都筑区 他	4件

減損損失を認識したサービス関連事業用不動産及びサービス関連事業用資産については、個別の物件毎にグルーピングしております。収益性の低下、除却予定により、上記資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(197百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物・構築物155百万円、機械、運搬具及び工具器具備品33百万円、土地5百万円、リース資産2百万円、その他無形固定資産1百万円であります。なお、サービス関連事業用不動産及びサービス関連事業用資産の回収可能価額は使用価値を採用しておりますが、将来キャッシュ・フローに基づく評価額がマイナスであるため、使用価値を零として評価しております。また割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため、割引率の記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

用途	種類	場所	件数
建設関連事業用資産	工具器具備品	東京都港区	2件
サービス関連事業用不動産	建物及び土地等	千葉県市川市 他	19件
サービス関連事業用資産	機械装置及び備品等	大阪市中央区 他	7件

減損損失を認識した建設関連事業用資産、サービス関連事業用不動産及びサービス関連事業用資産については、個別の物件毎にグルーピングしております。収益性の低下及び売却方針決定等により、上記資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(652百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物・構築物586百万円、機械、運搬具及び工具器具備品55百万円、土地6百万円、リース資産4百万円、その他無形固定資産2百万円であります。なお、建設関連事業用資産の回収可能価額は取引事例等により算定した正味売却価額を採用しております。サービス関連事業用不動産及びサービス関連事業用資産の回収可能価額は使用価値を採用しておりますが、将来キャッシュ・フローに基づく評価額がマイナスであるため、使用価値を零として評価しております。また割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため、割引率の記載を省略しております。

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	3,738百万円	1,113百万円
組替調整額	△0	—
税効果調整前	3,738	1,113
税効果額	△1,089	△338
その他有価証券評価差額金	2,648	775
為替換算調整勘定：		
当期発生額	△929	△625
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	410	△2,624
組替調整額	370	407
税効果調整前	780	△2,218
税効果額	△235	680
退職給付に係る調整額	545	△1,538
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	—	—
その他の包括利益合計	2,264	△1,388

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(千株)	当連結会計年度 増加株式数(千株)	当連結会計年度 減少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	300,794	—	—	300,794
合計	300,794	—	—	300,794
自己株式				
普通株式(注)1、2	191	3,247	0	3,439
合計	191	3,247	0	3,439

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加3,247千株は、「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式3,247千株及び単元未満株式の買取請求による買受け5千株によるものです。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少0千株は、単元未満株式の売渡請求による売渡しによるものであります。

3. 記載株式数は、千株未満を切捨てて表示しております。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2017年6月29日 定時株主総会	普通株式	9,018	30.00	2017年3月31日	2017年6月30日
2017年11月10日 取締役会(注)	普通株式	3,006	10.00	2017年9月30日	2017年12月6日

(注) 配当金の総額には、「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式に対する配当金32百万円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2018年6月28日 定時株主総会(注)	普通株式	12,024	利益剰余金	40.00	2018年3月31日	2018年6月29日

(注) 配当金の総額には、「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式に対する配当金130百万円が含まれております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(千株)	当連結会計年度 増加株式数(千株)	当連結会計年度 減少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	300,794	—	—	300,794
合計	300,794	—	—	300,794
自己株式				
普通株式(注)1、2	3,439	3	32	3,410
合計	3,439	3	32	3,410

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加3千株は、単元未満株式の買取請求による買受けによるものであります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少32千株は、主に「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式の給付等32千株によるものであります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2018年6月28日 定時株主総会 (注1)	普通株式	12,024	40.00	2018年3月31日	2018年6月29日
2018年11月9日 取締役会(注2)	普通株式	3,006	10.00	2018年9月30日	2018年12月6日

(注1) 配当金の総額には、「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式に対する配当金130百万円が含まれております。

(注2) 配当金の総額には、「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式に対する配当金32百万円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年6月27日 定時株主総会 (予定) (注)	普通株式	21,042	利益剰余金	70.00	2019年3月31日	2019年6月28日

(注) 配当金の総額には、「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式に対する配当金225百万円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金預金勘定	208,055百万円	212,423百万円
担保差入定期預金	△552	—
保険代理店口預金	△537	△641
有価証券勘定に含まれる譲渡性預金	—	1,316
拘束性預金	△100	△118
現金及び現金同等物	206,866	212,980

※2 現金及び現金同等物を対価とする事業の譲渡にかかる資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

当社の連結子会社である株式会社長谷工アネシスの高圧一括受電サービス事業および共用部電力小売りサービス事業(以下、「スマートマンション事業」)をNext Power株式会社に譲渡したことに伴う資産及び負債の内訳並びに事業の譲渡価額と事業譲渡による収入は次のとおりであります。

流動資産	804百万円
固定資産	7,104
流動負債	△691
固定負債	△7,218
事業譲渡益	21,349
事業の譲渡価額	21,349
その他	△144
現金及び現金同等物	△804
差引：事業譲渡による収入	20,401

(企業結合等関係)

当社及び当社の連結子会社である株式会社長谷工アネシスは、2018年4月19日開催の取締役会において、株式会社長谷工アネシスのスマートマンション事業をNext Power 株式会社へ譲渡することを決議しました。

株式会社長谷工アネシスは、同日付で締結した吸収分割契約に基づき、2018年7月1日付でスマートマンション事業をNext Power 株式会社へ譲渡しております。

本取引は、Next Power 株式会社に対して、株式会社長谷工アネシスがスマートマンション事業に関して有する資産及び負債を会社分割（吸収分割）の方法により承継させるものです。

1. 事業分離の概要

(1) 分離先企業の名称及び概要

①	名称	Next Power 株式会社
②	所在地	東京都中央区日本橋堀留町2丁目2番1号 住友不動産人形町ビル4F
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 古澤公志
④	事業内容	集合住宅等における電力一括購入及び配電 電力小売り事業 電気設備の設計 電気設備の工事、保守
⑤	資本金	230億円

(2) 分離した事業の内容

スマートマンション事業

(3) 事業分離を行った主な理由

当社グループは、マンション入居者様へ株式会社長谷工アネシスのスマートマンション事業のサービス拡大を推進し、当該事業における提供戸数の確保と品質向上を図ってまいりました。

今般、本サービスご利用の契約者様に将来の利便性の向上をご享受いただくために、エネルギー分野における日本のリーディングカンパニーである関西電力株式会社の100%子会社であるNext Power 株式会社へ事業承継することといたしました。

(4) 事業分離日

2018年7月1日

(5) 法的形式を含む取引の概要

受取対価を現金等の財産のみとする吸収分割

2. 実施した会計処理の概要

(1) 移転損益の金額

事業譲渡益 21,349百万円

(2) 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額

資産	金額	負債	金額
流動資産	804百万円	流動負債	691百万円
固定資産	7,104百万円	固定負債	7,218百万円
合計	7,908百万円	合計	7,908百万円

3. 分離した事業が含まれている報告セグメントの名称

サービス関連事業

4. 当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

	金額
売上高	2,330百万円
売上総利益	187百万円

(セグメント情報等)

a. セグメント情報

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは住宅に関わる全ての事業を中心とし、事業活動をしております。当社グループにおいて、管掌する事業領域に即した共通の事業・業務目標と目標管理の責任を持つ複数の事業グループで構成された組織単位として、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」、既存の住宅関連等を中心とする「サービス関連事業」及び海外における不動産の開発・販売等を行う「海外関連事業」の3つを報告セグメントとしております。

また、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当連結会計年度の期首から適用したことに伴い、前連結会計年度のセグメント情報については、当該会計基準を遡って適用した後の数値に組替えております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。なお、セグメント間の内部売上高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	建設関連事業	サービス 関連事業	海外関連事業			
売上高						
外部顧客への売上高	589,776	210,895	12,605	813,276	—	813,276
セグメント間の内部売上高又は 振替高	25,230	4,554	—	29,784	△29,784	—
計	615,006	215,449	12,605	843,060	△29,784	813,276
セグメント利益	91,266	13,841	348	105,455	△4,650	100,805
セグメント資産	241,563	277,475	34,289	553,327	134,380	687,706
その他の項目						
減価償却費	577	3,072	9	3,657	69	3,726
持分法適用会社への投資額	—	—	16	16	—	16
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	8,155	21,721	9	29,885	905	30,790

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額△4,650百万円にはセグメント間取引消去△2,208百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,442百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額134,380百万円にはセグメント間取引にかかる債権消去△5,070百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産139,449百万円が含まれております。全社資産は、主に提出会社での現金預金等であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額(注) 2
	建設関連事業	サービス 関連事業	海外関連事業			
売上高						
外部顧客への売上高	665,019	222,022	3,940	890,981	—	890,981
セグメント間の内部売上高又は 振替高	26,737	5,987	—	32,724	△32,724	—
計	691,756	228,009	3,940	923,706	△32,724	890,981
セグメント利益又は セグメント損失(△)	87,218	15,499	△450	102,266	△3,836	98,430
セグメント資産	264,155	381,843	32,644	678,641	94,578	773,219
その他の項目						
減価償却費	1,285	3,204	10	4,499	83	4,582
持分法適用会社への投資額	—	—	5	5	—	5
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	4,087	24,846	10	28,943	△68	28,875

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又はセグメント損失(△)の調整額△3,836百万円にはセグメント間取引消去△723百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△3,112百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額94,578百万円にはセグメント間取引にかかる債権消去△8,318百万円及び各報告セグメントに配分していない全社資産102,896百万円が含まれております。全社資産は、主に提出会社での現金預金等であります。

2 セグメント利益又はセグメント損失(△)は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

b. 関連情報

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
住友不動産株式会社	84,732	建設関連事業及びサービス関連事業

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しています。

c. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：百万円)

	建設関連事業	サービス 関連事業	海外関連事業	全社・消去	合計
減損損失	—	197	—	—	197

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：百万円)

	建設関連事業	サービス 関連事業	海外関連事業	全社・消去	合計
減損損失	6	646	—	—	652

d. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：百万円)

	建設関連事業	サービス 関連事業	海外関連事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	663	—	—	663
当期末残高	—	3,545	—	—	3,545

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：百万円)

	建設関連事業	サービス 関連事業	海外関連事業	全社・消去	合計
当期償却額	—	2,267	—	—	2,267
当期末残高	—	2,997	—	—	2,997

e. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	995.44円	1,234.13円
1株当たり当期純利益金額	241.98円	293.87円

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	72,289	87,391
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(百万円)	72,289	87,391
普通株式の期中平均株式数(千株)	298,737	297,380

(注) a 記載株式数は、千株未満を切り捨てて表示しております。

b 「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式を、1株当たり当期純利益金額の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。当該自己株式の期中平均株式は前連結会計年度2,057千株、当連結会計年度3,414千株であり、このうち「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式の期中平均株式数は前連結会計年度1,862千株、当連結会計年度3,214千株であります。

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (2018年3月31日)	当連結会計年度末 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	296,835	368,051
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	837	1,040
非支配株主持分	(837)	(1,040)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	295,998	367,011
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(千株)	297,354	297,383

(注) a 記載株式数は、千株未満を切り捨てて表示しております。

b 「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式を、1株当たり純資産額の算定上、期末株式数の計算において控除する自己株式に含めております。当該自己株式の期末株式は前連結会計年度3,439千株、当連結会計年度3,410千株であり、このうち「株式給付信託(BBT)」及び「株式給付型ESOP」の信託財産として所有する当社株式の期末株式数は前連結会計年度3,242千株、当連結会計年度3,209千株であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金預金	136,187	83,998
受取手形	6,589	6,358
完成工事未収入金	76,215	96,894
貸室未収入金	288	293
不動産事業未収入金	2,131	1,049
未成工事支出金	5,752	7,494
販売用不動産	47,320	56,646
不動産事業支出金	28,599	19,891
材料貯蔵品	18	81
前払費用	1,329	1,546
その他	5,259	13,285
貸倒引当金	△87	△66
流動資産合計	309,601	287,469
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,425	31,396
減価償却累計額	△3,019	△3,380
建物(純額)	20,406	28,016
構築物	1,616	1,643
減価償却累計額	△719	△650
構築物(純額)	897	993
機械及び装置	1,154	1,603
減価償却累計額	△507	△565
機械及び装置(純額)	648	1,038
工具器具・備品	2,466	3,287
減価償却累計額	△1,402	△1,695
工具器具・備品(純額)	1,063	1,592
土地	39,579	52,109
リース資産	135	220
減価償却累計額	△67	△73
リース資産(純額)	68	147
建設仮勘定	4,552	1,185
有形固定資産合計	67,214	85,081
無形固定資産		
借地権	17	26
ソフトウェア	—	817
無形固定資産仮勘定	—	793
その他	932	7
無形固定資産合計	949	1,644

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	12,534	18,310
関係会社株式	90,496	107,502
その他の関係会社有価証券	1,296	1,296
出資金	1	1
長期貸付金	19	19
関係会社長期貸付金	45,923	79,034
破産更生債権等	484	484
長期前払費用	36	34
前払年金費用	10,210	13,340
繰延税金資産	558	—
その他	5,684	5,550
貸倒引当金	△710	△710
投資その他の資産合計	166,532	224,860
固定資産合計	234,695	311,584
資産合計	544,295	599,053
負債の部		
流動負債		
支払手形	14,638	15,820
電子記録債務	45,908	48,242
工事未払金	48,411	48,380
不動産事業未払金	2,331	569
短期借入金	10,000	—
1年内返済予定の長期借入金	19,835	13,435
1年内償還予定の社債	—	10,000
リース債務	29	50
未払金	1,713	1,792
未払費用	3,462	3,487
未払法人税等	18,605	17,456
未成工事受入金	19,102	16,837
不動産事業受入金	8,991	7,442
預り金	1,125	1,936
前受収益	143	230
完成工事補償引当金	4,316	5,345
工事損失引当金	37	63
賞与引当金	2,787	2,776
役員賞与引当金	190	174
その他	7,964	8,272
流動負債合計	209,588	202,307
固定負債		
社債	20,000	20,000
長期借入金	52,170	68,735
リース債務	45	110
資産除去債務	74	76
株式給付引当金	652	971
役員株式給付引当金	86	120
繰延税金負債	—	1,001
その他	1,998	2,651
固定負債合計	75,026	93,665
負債合計	284,614	295,972

(単位：百万円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,500	57,500
資本剰余金		
資本準備金	7,500	7,500
その他資本剰余金	0	0
資本剰余金合計	7,500	7,500
利益剰余金		
利益準備金	2,890	4,393
繰越利益剰余金		
繰越利益剰余金	192,978	234,017
利益剰余金合計	195,868	238,410
自己株式	△4,649	△4,609
株主資本合計	256,220	298,801
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,462	4,280
評価・換算差額等合計	3,462	4,280
純資産合計	259,682	303,081
負債純資産合計	544,295	599,053

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
売上高		
完成工事高	437,656	452,669
業務受託売上高	5,343	6,961
設計監理売上高	12,956	12,346
貸室営業収入	2,583	4,088
不動産売上高	122,797	176,268
売上高合計	581,334	652,331
売上原価		
完成工事原価	344,678	366,758
業務受託売上原価	2,247	2,023
設計監理売上原価	5,755	5,844
貸室営業費用	1,514	2,361
不動産売上原価	113,906	162,173
売上原価合計	468,101	539,159
売上総利益		
完成工事総利益	92,977	85,911
業務受託売上総利益	3,096	4,938
設計監理売上総利益	7,201	6,502
貸室営業総利益	1,068	1,727
不動産売上総利益	8,890	14,094
売上総利益合計	113,233	113,172
販売費及び一般管理費		
役員報酬	490	483
従業員給料手当	8,188	8,731
賞与引当金繰入額	1,560	1,488
役員賞与引当金繰入額	190	174
株式給付引当金繰入額	181	181
役員株式給付引当金繰入額	50	51
退職給付費用	91	183
法定福利費	1,435	1,466
福利厚生費	725	774
修繕維持費	537	561
事務用品費	494	496
通信交通費	642	686
動力用水光熱費	147	177
調査研究費	1,241	1,542
広告宣伝費	1,911	2,275
貸倒引当金繰入額	△1	△18
交際費	741	757
寄付金	19	67
地代家賃	1,849	1,878
減価償却費	452	1,237
租税公課	2,440	2,699
保険料	196	200
雑費	4,993	5,594
販売費及び一般管理費合計	28,572	31,681
営業利益	84,661	81,491

(単位:百万円)

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業外収益		
受取利息	985	1,146
受取配当金	245	1,797
その他	341	422
営業外収益合計	1,571	3,366
営業外費用		
支払利息	1,044	944
ローン付帯費用	704	638
その他	177	217
営業外費用合計	1,926	1,798
経常利益	84,307	83,059
特別利益		
固定資産売却益	597	—
関係会社株式売却益	—	333
その他	—	4
特別利益合計	597	337
特別損失		
固定資産除却損	6	77
減損損失	—	6
投資有価証券評価損	—	337
その他	—	4
特別損失合計	6	424
税引前当期純利益	84,898	82,972
法人税、住民税及び事業税	25,317	24,199
法人税等調整額	2	1,201
法人税等合計	25,319	25,400
当期純利益	59,578	57,572

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他 資本剰余金	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	57,500	7,500	0	1,687	146,626	△151	213,163
当期変動額							
剰余金の配当					△12,024		△12,024
利益準備金の積立				1,202	△1,202		—
当期純利益					59,578		59,578
自己株式の取得						△4,498	△4,498
自己株式の処分			0			0	0
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							—
当期変動額合計	—	—	0	1,202	46,352	△4,498	43,056
当期末残高	57,500	7,500	0	2,890	192,978	△4,649	256,220

	評価・換算 差額等	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	
当期首残高	1,022	214,185
当期変動額		
剰余金の配当		△12,024
利益準備金の積立		—
当期純利益		59,578
自己株式の取得		△4,498
自己株式の処分		0
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	2,440	2,440
当期変動額合計	2,440	45,496
当期末残高	3,462	259,682

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:百万円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	
		資本準備金	その他 資本剰余金	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	57,500	7,500	0	2,890	192,978	△4,649	256,220
当期変動額							
剰余金の配当					△15,030		△15,030
利益準備金の積立				1,503	△1,503		—
当期純利益					57,572		57,572
自己株式の取得						△5	△5
自己株式の処分			0			44	44
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							—
当期変動額合計	—	—	0	1,503	41,039	39	42,581
当期末残高	57,500	7,500	0	4,393	234,017	△4,609	298,801

	評価・換算 差額等	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	
当期首残高	3,462	259,682
当期変動額		
剰余金の配当		△15,030
利益準備金の積立		—
当期純利益		57,572
自己株式の取得		△5
自己株式の処分		44
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	818	818
当期変動額合計	818	43,399
当期末残高	4,280	303,081

7. その他

(1) 連結受注及び売上の状況

①受注実績

*構成比の内()は区分計に対する内訳

[単位:百万円]

	区分	前連結会計年度		当連結会計年度		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
建設関連事業	建設工事等	493,427	(97.5%)	496,738	(97.5%)	3,311	(0.7%)
	設計監理	12,808	(2.5%)	12,987	(2.5%)	180	(1.4%)
	計	506,234	90.7%	509,725	89.6%	3,491	0.7%
サービス関連事業	大規模修繕・内装工事等	52,170	9.3%	58,965	10.4%	6,795	13.0%
海外関連事業	建設工事等	—	—	240	0.0%	240	—
合計		558,405	100.0%	568,931	100.0%	10,526	1.9%

(注) 1 当連結企業集団では建設関連事業における建設工事等及び設計監理、サービス関連事業における大規模修繕・内装工事等及び海外関連事業における建設工事等以外の受注実績を把握することが困難であるため記載しておりません。

2 セグメント間の取引については相殺消去しております。

②売上実績

[単位:百万円]

	前連結会計年度		当連結会計年度		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
建設関連事業	589,776	(72.6%)	665,019	(74.7%)	75,243	(12.8%)
サービス関連事業	210,895	(25.9%)	222,022	(24.9%)	11,127	(5.3%)
海外関連事業	12,605	(1.5%)	3,940	(0.4%)	△8,665	(△68.7%)
合計	813,276	(100.0%)	890,981	(100.0%)	77,705	(9.6%)

(2) 個別受注高、売上高及び繰越高の状況

①受注高・売上高・次期繰越高

*構成比の内()は工事計に対する内訳

[単位:百万円]

		前事業年度 (2017.4.1~2018.3.31)		当事業年度 (2018.4.1~2019.3.31)		比較増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
受注高	民間分譲マンション一般	427,962	(92.2%)	405,624	(87.4%)	△22,338	(△5.2%)
	建築工事	34,433	(7.4%)	56,760	(12.2%)	22,327	(64.8%)
	土木工事	462,395	(99.6%)	462,384	(99.6%)	△11	(△0.0%)
	工事計	1,873	(0.4%)	1,941	(0.4%)	68	(3.6%)
	業務受託	464,269	96.0%	464,325	95.6%	57	0.0%
	建設工事等計	6,021	1.2%	7,580	1.6%	1,559	25.9%
	設計監理	470,290	97.2%	471,905	97.2%	1,615	0.3%
	合計	13,511	2.8%	13,572	2.8%	61	0.5%
売上高	民間分譲マンション一般	483,801	100.0%	485,477	100.0%	1,676	0.3%
	建築工事	416,241	(95.1%)	420,828	(93.0%)	4,586	(1.1%)
	土木工事	19,157	(4.4%)	31,221	(6.9%)	12,064	(63.0%)
	工事計	435,398	(99.5%)	452,048	(99.9%)	16,650	(3.8%)
	業務受託	2,257	(0.5%)	621	(0.1%)	△1,636	(△72.5%)
	建設工事等計	437,656	96.0%	452,669	95.9%	15,014	3.4%
	設計監理	5,343	1.2%	6,961	1.5%	1,618	30.3%
	合計	442,999	97.2%	459,630	97.4%	16,631	3.8%
次期繰越高	民間分譲マンション一般	12,956	2.8%	12,346	2.6%	△610	△4.7%
	建築工事	455,955	100.0%	471,976	100.0%	16,021	3.5%
	土木工事	530,170	(92.7%)	514,966	(88.3%)	△15,204	(△2.9%)
	工事計	40,355	(7.1%)	65,895	(11.3%)	25,540	(63.3%)
	業務受託	570,525	(99.8%)	580,861	(99.6%)	10,336	(1.8%)
	建設工事等計	1,149	(0.2%)	2,469	(0.4%)	1,320	(114.9%)
	設計監理	571,674	97.3%	583,330	97.0%	11,656	2.0%
	合計	3,781	0.6%	4,400	0.7%	619	16.4%
	575,455	97.9%	587,730	97.7%	12,275	2.1%	
	12,341	2.1%	13,567	2.3%	1,226	9.9%	
	587,796	100.0%	601,297	100.0%	13,501	2.3%	

②不動産売上高・貸室営業収入

*構成比の内()は不動産売上高に対する内訳

[単位:百万円]

	前事業年度 (2017.4.1~2018.3.31)		当事業年度 (2018.4.1~2019.3.31)		比較増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
不動産販売高	121,900	(99.3%)	176,005	(99.9%)	54,105	(44.4%)
手数料収入等	897	(0.7%)	263	(0.1%)	△634	(△70.7%)
不動産売上高	122,797	97.9%	176,268	97.7%	53,471	43.5%
貸室営業収入	2,583	2.1%	4,088	2.3%	1,505	58.3%
合計	125,379	100.0%	180,355	100.0%	54,976	43.8%

(3) 役員の変動

(2019年6月27日予定)

1 新任取締役候補

	むらかわ としゆき			
取締役常務執行役員	村川 俊之	現	常務執行役員	建設部門担当 兼 グループ建設 関連事業管掌
	ならおか しょうじ			
取締役常務執行役員	檀岡 祥之	現	常務執行役員	経営管理部門 財務・経理管掌 兼 価値創生部門担当

2 退任予定取締役

	しまだ もりお			
	嶋田 盛雄	現	取締役	
	いまなか ゆうへい			
	今中 裕平	現	取締役	

以上