

経営成績の分析(2023年度)

1. 経営成績

当連結会計年度における国内経済は、雇用・所得環境が改善する中で各種政策の効果もあり、景気の緩やかな回復が続きました。一方、世界的な金融引締めや中国経済の先行き懸念など下押し圧力がみられ、物価上昇、中東地域の情勢、金融資本市場の変動、さらには能登半島地震の影響についても留意していく必要があります。

2023年度のマンションの新規供給戸数は首都圏で2万6,798戸(前期比6.4%減)、近畿圏で1万5,788戸(同8.5%減)となりました。物価やマンション価格の上昇を背景に供給件数と戸数の絞り込みが進み、首都圏・近畿圏共に2年連続で前年度を下回りました。供給商品の内容をみると首都圏・近畿圏共に分譲単価・平均価格の上昇が継続しています。首都圏の分譲単価は1,151千円/㎡(同10.8%増)、平均価格は7,566万円(同9.5%増)と、3年度連続で過去最高値を更新しました。近畿圏では分譲単価は834千円/㎡(同7.6%増)、平均価格は4,935万円(同5.5%増)となり、分譲単価は3年度連続で過去最高値を更新しました。分譲単価・平均価格の上昇が継続するなか、首都圏の初月販売率は69.9%(同0.8ポイント減)となり、年度末の分譲中戸数は5,665戸(同9.2%増)と増加しましたが、2019年度(7,888戸)、2020年度(7,357戸)、2021年度(5,881戸)と比較し分譲中戸数は低水準で推移しています。近畿圏の初月販売率は73.5%(同2.6ポイント増)、年度末の分譲中戸数は2,758戸(同20.7%減)と減少し、販売は順調に推移しました。

このような中、中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称: NS計画)」の4年目となる当連結会計年度につきましては、資材・労務費の高騰等の影響を受け、完成工事総利益率は低下しましたが、サービス関連事業において各社が着実に利益を積み重ねた結果、連結経常利益は期初予想であった830億円を上回り、833億円となりました。

当連結会計年度における業績は、完成工事高の増加及び不動産の取扱量増加により売上高は1兆944億円(同6.5%増)、完成工事総利益率の低下により営業利益は857億円

(同4.9%減)、経常利益は833億円(同5.6%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は560億円(同5.5%減)の増収減益となりました。営業利益率は7.8%(同0.9ポイント減)、経常利益率は7.6%(同1.0ポイント減)となりました。

建設関連事業

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一方、受注時採算の悪化及び資材・労務費の高騰等により、当期の完成工事総利益率は低下いたしました。

当社における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15件を含む59件、近畿圏・東海圏で200戸以上の大規模物件8件を含む24件、合計で83件となりました。また、分譲マンション以外の工事として、賃貸住宅等13件を受注いたしました。

当社の完成工事につきましては、賃貸住宅等18件を含む計97件が竣工いたしました。

当セグメントにおいては、当社における完成工事高の増加により売上高は7,765億円(前期比4.0%増)、完成工事総利益率の低下により営業利益は578億円(同13.6%減)の増収減益となりました。

不動産関連事業

分譲マンションの新規引渡し及びその他の不動産取扱量が増加したことにより、当セグメントにおいては、売上高は1,282億円(前期比10.1%増)、営業利益は192億円(同0.8%増)の増収増益となりました。

サービス関連事業

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、粗利率の改善により増益となりました。

賃貸マンション運営管理・社宅管理代行では、新規受託の順調な推移や継続的な受託により、運営管理戸数は両事業合計191,162戸(前期末比5.5%増)となりま

した。

新築マンションの販売受託では、首都圏を中心に販売が好調に推移し引渡戸数は増加しました。

不動産流通仲介では、仲介の取扱件数・リノベーション事業の販売戸数ともに増加しました。

分譲マンション管理では、新規受託が堅調に推移し管理戸数は436,798戸(同2.1%増)となりました。

シニアサービスでは、新たに2つの有料老人ホームを開設したこと、有料老人ホーム・高齢者向け住宅の入居が進捗したことにより、稼働数は2,549戸(同7.9%増)となりました。

当セグメントにおいては、売上高は2,675億円(前期比14.7%増)、営業利益は192億円(同28.5%増)の増収増益となりました。

海外関連事業

ハワイ州オアフ島において、商業施設の運営及び新規の戸建分譲事業の開発を進めております。

当セグメントにおいては、商業施設の開業初年度ということもあり、売上高は10億円(前期は売上高0億円)、営業損失は49億円(前期は営業損失29億円)となりました。

2. 財政状態

当連結会計年度末における連結総資産は、主に現金預金が増加したことにより、前連結会計年度末に比べ1,531億円増加し、1兆3,512億円となりました。

連結総負債は、借入金の調達等により、前連結会計年度末に比べ960億円増加し、8,400億円となりました。

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572億円増加し、5,112億円となりました。

以上の結果、自己資本比率は前連結会計年度末の37.9%に対し、37.8%となりました。

建設関連事業

建設関連事業において、当連結会計年度末における資産は、建設受注用地の売却が進捗したことに伴い販売用不動産が減少したこと等により前連結会計年度末に比べ72億円減少し、3,833億円となりました。

不動産関連事業

不動産関連事業において、当連結会計年度末における資

産は、分譲マンションの仕入が順調に進捗し不動産事業支出金及び販売用不動産が増加したこと等により前連結会計年度末に比べ605億円増加し、4,845億円となりました。

サービス関連事業

サービス関連事業において、当連結会計年度末における資産は、預り金の増加に伴い現金預金が増加したこと等により前連結会計年度末に比べ417億円増加し、2,738億円となりました。

海外関連事業

海外関連事業において、当連結会計年度末における資産は、出資に伴う投資有価証券の増加等により前連結会計年度末に比べ181億円増加し、1,180億円となりました。

3. キャッシュ・フロー

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519億円の支出超過と比較して1,669億円増加し、1,150億円の収入超過となりました。これは主に、売上債権の減少に伴う資金増加206億円(前連結会計年度は212億円の資金減少)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554億円の支出超過と比較して156億円増加し、398億円の支出超過となりました。これは主に、有形及び無形固定資産の取得に伴う資金減少242億円(前連結会計年度は354億円の資金減少)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508億円の収入超過と比較して515億円減少し、8億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235億円(前連結会計年度は797億円の資金増加)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2,083億円より752億円増加し、2,835億円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローが前期比で大幅に増加しておりますが、その要因は、主に売上債権の減少に伴う資金増加によるものであります。

連結貸借対照表

	(単位: 百万円)	
	2022年度	2023年度
資産の部		
流動資産		
現金預金	206,644	284,129
受取手形・完成工事未収入金等	169,150	148,526
有価証券	4,613	2,255
未成工事支出金等	12,061	12,733
販売用不動産	216,966	266,332
不動産事業支出金	212,591	253,423
開発用不動産等	30,315	33,056
その他	16,929	21,367
貸倒引当金	△70	△121
流動資産合計	869,199	1,021,700
固定資産		
有形固定資産		
建物・構築物	98,263	95,784
機械、運搬具及び工具器具備品	11,131	13,191
土地	116,645	91,774
リース資産	1,197	1,062
建設仮勘定	18,448	8,251
その他	22	130
減価償却累計額	△34,087	△34,566
有形固定資産合計	211,618	175,625
無形固定資産		
借地権	1,896	1,895
のれん	2,184	1,981
その他	6,083	7,160
無形固定資産合計	10,163	11,036
投資その他の資産		
投資有価証券	61,218	91,444
長期貸付金	3,692	3,551
退職給付に係る資産	18,407	29,362
繰延税金資産	10,751	5,545
その他	13,856	13,925
貸倒引当金	△799	△958
投資その他の資産合計	107,124	142,870
固定資産合計	328,906	329,531
資産合計	1,198,105	1,351,231

	(単位: 百万円)	
	2022年度	2023年度
負債の部		
流動負債		
支払手形・工事未払金等	93,246	100,694
電子記録債務	63,896	73,193
短期借入金	31,500	—
1年内返済予定の長期借入金	10,000	10,000
1年内償還予定の社債	20,000	—
未払法人税等	19,152	15,853
未成工事受入金	28,631	47,167
不動産事業受入金	27,245	41,765
完成工事補償引当金	4,351	4,861
工事損失引当金	506	687
賞与引当金	5,515	6,019
役員賞与引当金	180	208
その他	74,580	93,936
流動負債合計	378,802	394,383
固定負債		
社債	100,000	120,000
長期借入金	230,000	285,000
訴訟損失引当金	2,819	2,990
株式給付引当金	4,059	4,427
役員株式給付引当金	491	481
退職給付に係る負債	1,630	1,777
繰延税金負債	17	11
その他	26,199	30,916
固定負債合計	365,215	445,601
負債合計	744,016	839,985
純資産の部		
株主資本		
資本金	57,500	57,500
資本剰余金	7,373	7,373
利益剰余金	427,878	461,707
自己株式	△37,630	△37,233
株主資本合計	455,121	489,347
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	711	10,452
為替換算調整勘定	5,241	11,101
退職給付に係る調整累計額	△6,989	345
その他の包括利益累計額合計	△1,037	21,899
非支配株主持分	4	—
純資産合計	454,088	511,246
負債純資産合計	1,198,105	1,351,231

連結損益計算書

	(単位: 百万円)	
	2022年度	2023年度
売上高		
完成工事高	502,361	546,841
設計監理売上高	11,845	11,776
賃貸管理収入	86,565	92,083
不動産売上高	408,540	424,269
その他の事業収入	17,965	19,452
売上高合計	1,027,277	1,094,421
売上原価		
完成工事原価	419,087	471,666
設計監理売上原価	5,460	5,630
賃貸管理費用	67,237	70,664
不動産売上原価	358,615	369,528
その他の事業費用	15,569	16,323
売上原価合計	865,968	933,811
売上総利益		
完成工事総利益	83,274	75,176
設計監理売上総利益	6,385	6,146
賃貸管理総利益	19,329	21,419
不動産売上総利益	49,925	54,740
その他の事業総利益	2,396	3,129
売上総利益合計	161,309	160,610
販売費及び一般管理費	71,147	74,862
営業利益	90,162	85,747
営業外収益		
受取利息	97	211
受取配当金	374	446
為替差益	—	459
その他	1,430	1,529
営業外収益合計	1,901	2,645
営業外費用		
支払利息	1,919	2,450
持分法による投資損失	12	456
ローン付帯費用	1,486	1,799
その他	380	352
営業外費用合計	3,798	5,058
経常利益	88,265	83,334
特別利益		
固定資産売却益	11	19
投資有価証券売却益	13	—
国庫補助金	—	54
補助金収入	45	—
その他	—	4
特別利益合計	68	77
特別損失		
固定資産処分損	104	45
減損損失	347	471
投資有価証券評価損	500	—
その他	41	54
特別損失合計	991	569
税金等調整前当期純利益	87,342	82,842
法人税、住民税及び事業税	29,115	28,347
法人税等調整額	△1,098	△1,544
法人税等合計	28,016	26,803
当期純利益	59,326	56,039
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△0	1
親会社株主に帰属する当期純利益	59,326	56,038

連結包括利益計算書

(単位: 百万円)

	2022年度	2023年度
当期純利益	59,326	56,039
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,646	9,741
為替換算調整勘定	7,421	5,861
退職給付に係る調整額	△1,784	7,335
その他の包括利益合計	3,990	22,936
包括利益	63,316	78,975
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	63,316	78,974
非支配株主に係る包括利益	△0	1

連結株主資本等変動計算書

(単位: 百万円)

2022年度	株主資本					その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	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	57,500	7,373	392,149	△34,333	422,689	2,358	△2,180	△5,205	△5,027	5	417,667
当期変動額											
剰余金の配当			△23,597		△23,597						△23,597
親会社株主に帰属する当期純利益			59,326		59,326						59,326
自己株式の取得				△3,532	△3,532						△3,532
自己株式の処分				234	234						234
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—	△1,646	7,421	△1,784	3,990	△0	3,989
当期変動額合計	—	—	35,729	△3,297	32,432	△1,646	7,421	△1,784	3,990	△0	36,422
当期末残高	57,500	7,373	427,878	△37,630	455,121	711	5,241	△6,989	△1,037	4	454,088

(単位: 百万円)

2023年度	株主資本					その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	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	57,500	7,373	427,878	△37,630	455,121	711	5,241	△6,989	△1,037	4	454,088
当期変動額											
剰余金の配当			△22,209		△22,209						△22,209
親会社株主に帰属する当期純利益			56,038		56,038						56,038
自己株式の取得				△5	△5						△5
自己株式の処分			0	402	402						402
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—	9,741	5,861	7,335	22,936	△4	22,932
当期変動額合計	—	0	33,829	397	34,226	9,741	5,861	7,335	22,936	△4	57,158
当期末残高	57,500	7,373	461,707	△37,233	489,347	10,452	11,101	345	21,899	—	511,246

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	2022年度	2023年度
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	87,342	82,842
減価償却費	6,179	7,446
減損損失	347	471
のれん償却額	203	203
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△3	210
訴訟損失引当金の増減額(△は減少)	△28	△30
受取利息及び受取配当金	△471	△657
支払利息	1,919	2,450
持分法による投資損益(△は益)	12	456
投資有価証券売却損益(△は益)	△13	—
投資有価証券評価損益(△は益)	500	—
固定資産処分損益(△は益)	93	25
棚卸資産評価損	1,631	624
売上債権の増減額(△は増加)	△21,210	20,558
未成工事支出金等の増減額(△は増加)	△682	△672
棚卸資産の増減額(△は増加)	△97,363	△41,395
仕入債務の増減額(△は減少)	15,056	16,717
未成工事受入金の増減額(△は減少)	3,159	18,536
預り金の増減額(△は減少)	△5,367	17,288
その他	△13,671	23,690
小計	△22,365	148,766
利息及び配当金の受取額	470	658
利息の支払額	△1,888	△2,379
法人税等の支払額	△28,126	△32,022
営業活動によるキャッシュ・フロー	△51,909	115,023
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△31
有価証券の取得による支出	△659	△705
有価証券の償還による収入	659	705
有形及び無形固定資産の取得による支出	△35,447	△24,158
有形及び無形固定資産の売却による収入	60	154
投資有価証券の取得による支出	△18,365	△15,599
投資有価証券の売却及び払戻による収入	42	482
貸付けによる支出	△16,509	△20,908
貸付金の回収による収入	15,263	20,266
敷金及び保証金の差入による支出	△1,123	△928
敷金及び保証金の回収による収入	729	721
その他	△96	156
投資活動によるキャッシュ・フロー	△55,446	△39,846
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)	31,500	△31,500
長期借入れによる収入	50,000	65,000
長期借入金の返済による支出	△31,841	△10,000
社債の発行による収入	30,000	20,000
社債の償還による支出	—	△20,000
自己株式の取得による支出	△3,538	△5
ローン付帯費用	△1,469	△1,819
配当金の支払額	△23,597	△22,209
その他	△270	△220
財務活動によるキャッシュ・フロー	50,785	△753
現金及び現金同等物に係る換算差額	39	736
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△56,531	75,161
現金及び現金同等物の期首残高	264,864	208,333
現金及び現金同等物の期末残高	208,333	283,493

会社概要 (2024年6月30日現在)

会社概要

社名	株式会社 長谷工コーポレーション	免許・許可番号	宅地建物取引業免許: 国土交通大臣(17)第68号
所在地	〒105-8507 東京都港区芝二丁目32番1号 TEL 03-3456-5451 (総合案内)	特定建設業許可:	国土交通大臣(特-2)第3792号
創業	1937年2月11日	一級建築士事務所登録:	東京都知事第27765号 大阪府知事(チ)第12327号
設立	1946年8月22日	不動産特定共同事業許可:	金融庁長官・国土交通大臣第8号
資本金	575億円	第二種金融商品取引業登録:	関東財務局長(金商)第1447号
従業員数	2,569人	主な加盟団体	(一社)日本経済団体連合会 (一社)日本建設業連合会 (一社)不動産協会 (一社)不動産流通経営協会 (一社)新都市ハウジング協会 (一社)マンションリフォーム推進協議会 (一社)第二種金融商品取引業協会
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		

支店等

- 長谷工コーポレーション 関西
- 長谷工コーポレーション 都市開発部門
- 長谷工コーポレーション 横浜支店
- 長谷工コーポレーション 名古屋支店
- 長谷工コーポレーション 京都支店
- 長谷工コーポレーション 九州・沖縄事業部
- 長谷工コーポレーション 中四国不動産営業部
- 長谷工コーポレーション 技術研究所
- 長谷工コーポレーション ベトナム駐在員事務所

グループ会社

- | | |
|-------------------|---|
| 不二建設(株) | (株)長谷工コミュニティ |
| (株)ハセック | (株)長谷工コミュニティ九州 |
| (株)長谷工ファニシング | (株)長谷工コミュニティ西日本 |
| (株)細田工務店 | (株)長谷工コミュニティ沖縄 |
| (株)長谷工不動産ホールディングス | (株)ジョイント・プロパティ |
| (株)長谷工不動産 総合地所(株) | (株)長谷工シニアウェルデザイン HASEKO America, Inc. 等 |
| (株)長谷工ホーム | |
| (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 | |

株式情報 (2024年3月31日現在)

株式情報

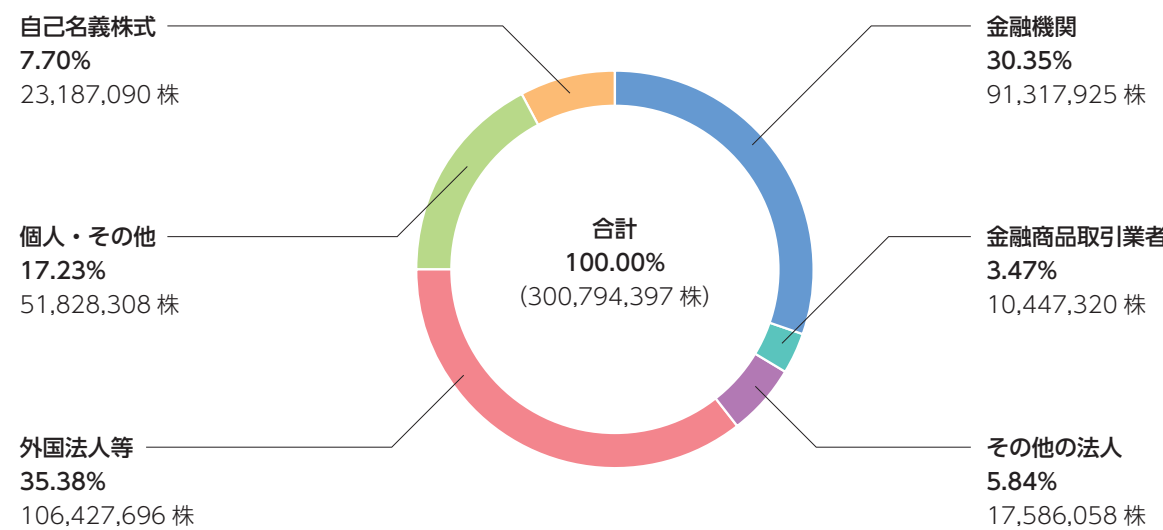
証券コード	1808	株主名簿管理人 (兼 特別口座管理機関)	三菱UFJ信託銀行(株) 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 (〒100-0005)
上場証券取引所	東京証券取引所プライム市場	同事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行(株) 証券代行部 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 (〒100-0005)
上場日	1961年10月		
1単元の株式数	100株		
発行可能株式総数	420,000,000株		
発行済株式総数	300,794,397株		
株主数	65,237人		
決算期	3月31日		

大株主の状況

大株主	持株数	持株比率
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	53,185,600株	19.15%
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	40,851,800株	14.71%
(株)日本カストディ銀行(信託口)	27,198,240株	9.79%
(株)りそな銀行	12,609,992株	4.54%
長谷工グループ従業員持株会	10,284,483株	3.70%

※上記のほか、自己株式23,186,810株があります。持株比率は発行済株式総数より自己株式23,186,810株を控除して計算しています。

所有者別株式分布状況



※ 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おります。