平成２４年２月９日

各　　位

会　社　名　株式会社長谷工コーポレーション
代 表 者 名　代表取締役社長 大　栗　育　夫
（コード番号　１８０８ 東証・大証　各市場１部）
本社所在地　東京都港区芝二丁目３２番１号
問 合 せ 先　執行役員 広報ＩＲ部 担当 岡　田　　裕
（ＴＥＬ　０３－３４５６－３９００）

中期経営計画の策定に関するお知らせ

当社は、平成２０年２月に再生完了後の新たなステージとして位置付けた中期経営計画「“ＳＨＩＮ”ＰＬＡＮ（平成21年３月期～平成23年３月期）」を策定しましたが、計画初年度において、サブプライムローン問題に端を発した大幅な経営環境の悪化を受け、平成２１年５月に計画期間を１年延長し達成を目指しました。しかしながら、その後も市場の回復が想定を下回るペースで推移し、更に先般の東日本大震災の発生により、マンション市場や地価・建築費の動向など、市況への影響も不確定な要素が多数あることから、最終年度である今期初段階において当初の数値目標の達成は困難と判断して今期の業績予想を発表致しました。

他方、同計画で目指した、分譲マンション事業の付加価値創造などの事業戦略、或いは「長谷工ならではの技術力・技術開発力」の深化といった技術戦略などについては、長期優良住宅の供給や「Be-Liv」といった新たな価値の提供を行うなど、計画の実現を図ってまいりました。また、財務戦略においても計画通り連結有利子負債をほぼ2,000億円（ＰＦＩローン除く）の水準まで削減致しました。

現在も当社を取り巻く環境は、震災の影響や消費税の見通しなど不確定要素が多い中、国内建設市場の縮小とそれに伴う受注競争の激化、高齢化・人口減少社会の到来等、日本経済の構造的な変化に当社グループも直面しており、その変化への対応については将来へ向けて不可欠と考えております。

以上を踏まえ、将来へ向けた経営体制の確立を目指し、今後の４ヶ年を「新たなステージの基盤作り」と位置付け、従来より取り組んできた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お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、更に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主眼として、新たな中期経営計画「ＰＬＡＮ ｆｏｒ ＮＥＸＴ（略称：４Ｎ計画）」[1]を策定致しました。

記

中期経営計画「ＰＬＡＮ ｆｏｒ ＮＥＸＴ（略称：４Ｎ計画）」の概要

■計画期間

平成２５年３月期～平成２８年３月期の４期間

■計画の位置付け

『新たなステージの基盤作り』

[1] 計画名称の「PLAN for NEXT（プランフォーネクスト）」は、次のステージに向けて確固たる事業基盤を作っていく計画を表現しています。
略称の「4N（フォーエヌ）」は4期間の4とNEXTの頭文字Nを組み合わせたものであり、計画名称の「フォー」の部分で韻を共有しています。

■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への移行の加速

２．安全・安心で快適な集合住宅を提供

３．持続的成長を支える財務基盤の確保及び普通株配当の復活

４．中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦

５．実効性の高いガバナンス・内部統制の確立に向け注力

■数値目標

平成２８年３月期　連結経常利益３００億円　単体経常利益２００億円を超える収益力確保

・・・管理・リフォームを中心としたサービス関連事業にて経常利益１００億円を達成

■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への移行の加速』

(1) 新築分譲マンション工事受注シェア 20%以上を堅持

- 不動産情報収集力強化による特命受注比率のアップ（特命受注比率 90%以上の確保）
- 設計施工を前提とした事業主との取組み強化（設計施工比率 90%以上）とその優位性を活かしたコストコントロール力の強化
- 工事受注を主な目的とした事業参画による不動産事業の継続
- 広域首都圏[2]主要都市等への工事受注エリア拡大へ向けた情報収集及び施工体制の整備
- “プレミアムアフターサービス”の提供を含め、アフターサービス体制の更なる進化
- 高齢者向け集合住宅、賃貸マンション受注拡大へ向けた取組み

(2) 管理・リフォームを中心としたサービス関連事業収益を段階的に向上、経常利益 100 億円を目指す

- 分譲・賃貸管理戸数の増大を目指すと共に、サービス業意識の徹底と人材の投入により事業基盤を整備
- 老朽化するマンションへ向けた建替や耐震改修・修繕対応等について、ハード・ソフト両面から一元的にサポートする体制を整備
- 大規模修繕等のリフォーム分野でノウハウを蓄積、収益を拡大
- 高齢者向け住宅分野へ管理・運営など多面的な取組みを展開
- M&Aや提携にて規模の拡大とノウハウ獲得を目指すと共に、既存業務の周辺業務への取組みも積極的に推進

[2] 従来の1都3県に加え茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、静岡県をイメージ

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開発
- 改修技術開発の更なる強化

３．財務戦略・資本政策について

『「持続的成長を支える財務基盤の確保」と「発行済優先株式への対応」とのバランスの取れた財務戦略の推進及び普通株配当の復活』

(1) 優先株式の普通株転換による希薄化を回避するため、現存する優先株式（第１回Ｂ種優先株式）全部を、平成２７年１０月からの転換期間到来までに期間利益をもって償還

(2) 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り、事業方針・成長戦略に即した財務戦略上の柔軟性を確保

(3) 本計画期間内で可能な限り早期に普通株式への安定的な配当を再開

［優先株式全部の償還を行うための具体策］

「期間利益による優先株式の償還計画のバックアップとして、今後の環境変化や業績変動等に柔軟に対応しつつ、優先株式全部を償還するためのスキームを構築し、今期より償還を開始する。」

① 第１回Ｂ種優先株式の取得（強制償還）に関する一部定款変更

- 当社が当該優先株式を強制償還することができる期間を、平成２７年９月３０日（現行　平成２６年９月３０日から１年延長）までに変更
- 本年６月に開催予定の定時株主総会において本件を付議する予定

② 劣後ローンのコミットメントライン（シンジケーション方式）の設定

- 第１回Ｂ種優先株式を取得するために、将来的に必要となる可能性がある資金を一定の財務健全性を維持しながら確保する為のバックアップとして、優先株主でもある主力３行様との間で、２００億円を極度額とする劣後ローンのコミットメントライン（当該優先株式の取得のみに充当することが出来る資金使途限定型）について協議を進めてきており本年３月に設定予定

③ 第１回Ｂ種優先株式の取得（強制償還）の開始

- 第１回Ｂ種優先株式の一部（1000 万株、額面 50 億円）を本年３月(予定)に取得（強制償還）を実施
- 残りの優先株式についても来期以降、利益剰余金を原資にして取得（強制償還）を実施

４．将来を見据えた新領域への挑戦

『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』

(1) 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

(2) 海外における長谷工グループとしての収益拡大策の検討と実践

５．経営管理体制等について

『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

以　上

本資料記載の将来の業績見通しに関する事項については、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。