

“建設業”から“サービス業”へ 事業拡大で成長を狙う

長谷工コーポレーション



長谷工エアーネシス
経営企画部部長
榎岡 祥之氏

長谷工コーポレーション
経営企画部部長から、4
月1日の長谷工エアーネシス
発足にともない同社経営
企画部部長に。経営のか
じ取りを担う



長谷工エアーネシス
サービス企画部部長
野本 久氏

長谷工コーポレーション
シニアリビング部部長か
ら、長谷工エアーネシスサ
ービス企画部部長へ。サ
ービス関連の新規事業企
画開発を担当

工事を受注し、建物というハ
ードを造る建設業の従来型モデ
ル。そんな常識からの飛躍が長
谷工コーポレーション躍進のき
っかけになるうとしている。

国内最大手に位置づけられる
マンション建築事業と販売をベ
ースに、そこから派生する管理
事業を組み合わせたトータルな形
で収益源とするモデルの本格事
業化。さらにリフォーム事業や
介護施設運営にいたるハード・
ソフト両面のマンション関連事
業を、グループ内で完結できる
という大きなメリットが、今日
の同社を特徴づける。

統合新会社設立による サービス関連事業の強化

しかも、そのメリットをさら
に強化する施策が、連結経常利
益ベースで2004年3月期2
70億円の黒字を見込む中期3
カ年計画「NUBI21」にあ

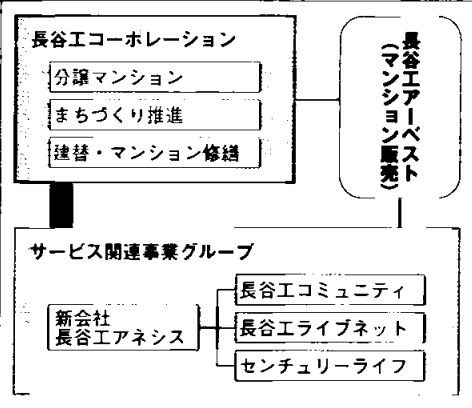
る。

この計画は、21世紀の都市型
新産業におけるリーディングカ
ンパニーをめざすという内容。
具体策としてもっとも注目でき
るものが、今年4月の新会社
「長谷工エアーネシス」設立だ。長
谷工エアーネシス経営企画部部長、
榎岡祥之氏は次のように語る。
「新会社は、分譲マンション約
15万戸を管理する長谷工コミュニ
ニティ、賃貸・投資用マンシヨ
ン約3万戸を管理・運営する長
谷工ライブネット、有料老人ホ
ームや介護施設を運営するセン

**株式会社
長谷工コーポレーション**
本店所在地：東京都港区
設立：1946年
資本金：75499百万円
従業員数（02年9月末連結）：
3381人

マンション建築最大手。独自シス
テムで受注を確保。3年での連結
有利子負債半減、債務株式化など
リストラを終了し、新再建計画に
基づく収益アップを継続中

長谷工グループのハード&ソフト事業連携



チュリーライフ、これら3社の
親会社となると同時に、新規事
業計画推進の役割も持ちます」
中期計画の骨子に、グルー
プ内事業再編によって、サー
ビス関連事業を拡大するとい
うものがある。つまり、グル
ープ内にある、販売・管理・
アフターサービス・リフォーム
など、分譲マンション事業
に関するさまざまな機能を統
合し、相乗効果によってサー
ビス部門を成長させるという
ねらいだ。

「従来のマンション管理業務で
は、管理組合の手伝いという役
割が中心でしたが、今後はマン
ションライフを豊かにする付加
価値サービスを積極的に提案し
ていきます。すでに進行してい
る例としては高速インターネッ
ト回線の導入。新築であれば容
易なこの事業も、5年前の物件

となると困難です。それを実現
するビジネスとして、プロバイ
ダや回線業者と提携し、マンシ
ョンごとの配線や状況に応じた
技術的コンサルティング事業を
おこなない、4万戸への導入実績
をあげています。既存のマンシ
ョンの潜在的ニーズを掘り起こ
し、ビジネスとして確立してい
くのも役割のひとつ」（榎岡氏）

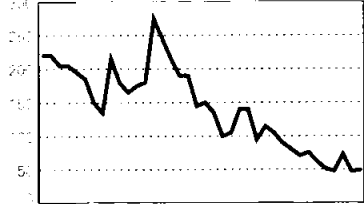
21世紀の都市産業の代表 高齢者向けライフスペース

新会社の代表的事業のひとつ
となるのが、有料老人ホームの
企画・運営だ。サービス企画部
部長の野本久氏は、同社が手が
ける物件について、従来の有料
老人ホームとの違いを説明する。
「当社では、有料老人ホームと
いうよりも、高齢者向けサービ
スつきマンションといううらえ
方をしています。つまり、マン
ションの一種となる、
共用スペースや介護
施設のある高齢者向
け集合住宅。第1号
は89年オープン
の「センチュリーシ
ティ大宮公園」で、生
活空間としてのマン
ションに、ヘルパー
や看護婦が常に待機
しているのが大きな
特徴。1LDKの室
内をバリアフリー化
呼び出し装置をつけ

経常利益86%増を計画

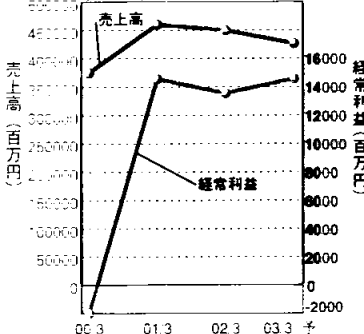
02年3月期の大幅な赤字決算は不動産の一括処理によるもの。今期に入り、経営資源をマンション工事受注事業に集中。マンション工事受注については堅調を保ち、全体の受注高は8.3%のプラス。02年度3月期には約1200億円のマイナスとなった純利益も、03年度3月期決算では約145億円の黒字見込み。04年3月期にむけては、中期3カ年計画「NUBI21」の実施でさらなる増収増益をめざす。21世紀の大都市における産業として、「都市再生＝土地の利用転換」「ストックの有効活用」「快適な都市生活支援」を掲げ、自社グループ内のサービス関連事業を統合。新会社「長谷工アネシス」設立により、04年3月期の連結経常利益を125億円増の270億円と計画している。

長谷工コーポレーション 株価推移 円
2000年3月～2003年3月まで



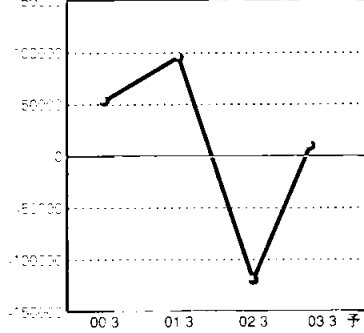
2年前に比べ約6分の1にまで落ち込んだ株価。数値は02年8月の調整後の価格

売上高と経常利益



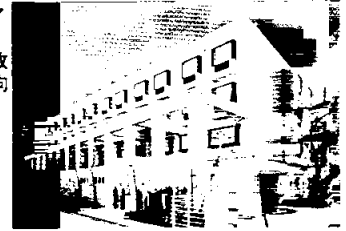
売上高は微増ながら経常利益では上昇傾向。新会社の設立で売上高でもV字を描けるか

純利益推移 百万円



不動産の処理でいったん大きく落ち込んだ純利益も、マンション事業への特化で急回復

「センチュリーシティ北浦和」もと社員家の建物を改修した新感覚高齢者向けマンション



「都心の分譲マンション購入者の4人にひとり」は50歳以上というデータがあります。しかも今後そのニーズはさらに高まるでしょう。当社では、住まいの空間をいかに作るかに建設と運営ケア両方のノウハウがあるからこそ、高齢者が快適に暮らすための多様なアイテムを提案でき

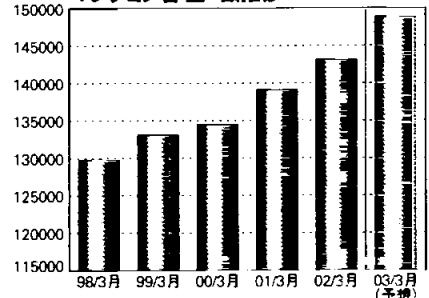
る。それが最大の強みですね」
異業種企業との連携で新たなニーズにも対応
自社で運営する高齢者向けサービス提供の現場や、マンション管理・運営の現場で発見したニーズを、大きなビジネスへと発展させていく。こうした取り組みについて、楢岡氏は他社とのスタンスの違いを説明する。「他の建設企業との最大の違いは、住居を建てる、造ることよ

りも生活の場の提供という目的で事業を展開している点。運営という事業についても、最大のポイントとなるのは実績があるかないかです。長年の実績とノウハウを持っていることこそ、当社の新事業に大きな可能性をもたらしています」
住宅に特化した建設事業は、長期的には減少すると予想する同社。集合住宅へのサービス提供をもうひとつの軸とし、現段階では利益の2割程度である

サービス事業の割合を、建設事業と同等にまで強化する方針だ。「都市型生活へのサービス提供を、今後の中核事業と考える異業種企業からの問い合わせが増えています。当社は生活の場を知り、エンドユーザーの声をフィードバックできる企業として、新しいビジネス開拓の中心を担えると考えているのです」
その自信のほどは、86%アップという04年3月期経常利益の計画にあらわれている。

た造りが人気で、106室が1年半で満室。00年に介護専用の30室を増築しましたが、これも約1年で満室となりました」
今年3月には、ある会社が事務所兼社員寮としていた建物を改修し、高齢者向け施設「センチュリーシティ北浦和」をオープン。長谷工コーポレーションがおこなってきたコンバージョン事業の技術を活用し、大宮の施設でのノウハウを活かしたこの新物件は、高齢者向けサービスを展開する上でのモデル事業となりうる。野本氏は、自社の強みについてこう断言する。

長谷工コミュニティのマンション管理戸数推移



定期借地物件など特殊な形態のマンション管理も数多く手がけ、管理戸数はマンション業界で第5位



高齢者向けマンション改修例
寮として使われていた当時の食堂を、居住者の憩いの場である共有スペースへと改修

さらに上をめざす施策ポイント

- ・本業である建設事業とは別のサービス関連事業をもうひとつの柱に
- ・都市型生活空間を提供するうえで、ノウハウ・実績を最大限に活用
- ・異業種企業との連携により、既存物件におけるニーズを開拓