長谷工グループ

長谷工グループ 統合報告書

2025 INTEGRATED REPORT

思いを、はせる。



HASEKO

長谷工グループの理念体系



新ブランドメッセージ

「思いを、はせる。」

新しい中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」のスタートに合わせて策定しました。
ステークホルダーの皆様に思いをはせながら、中期経営計画の基本方針 **「住まい」と「暮らし」のリーディングカンパニーとして、持続的な成長と企業価値向上を実現する。** に則り、更なる進化を続け、すべてのステークホルダーの皆様に**「長谷工で良かった」**と言っていただけるようグループ全員で努力してまいります。

編集方針

『長谷工グループ統合報告書2025』は、幅広いステークホルダーとのコミュニケーションツールとして位置づけています。中期経営計画や事業戦略、サステナビリティの取組み、また、長谷工グループの成長(価値創造)ストーリーをご紹介しています。当社グループの理解促進のためにご活用いただけましたら幸いです。

対象期間

2024年度(2024年4月～2025年3月)
但し、一部対象期間外の情報も含めています。

対象組織

長谷工コーポレーション、子会社89社及び関連会社13社を対象としています。

見通しに関する記述

当報告書におきまして、掲載した予測は報告書作成時点の当社判断に基づくものです。そのため、様々な要因の変化により記述されている将来見通しとは異なる結果となる可能性があることをご承知おきください。

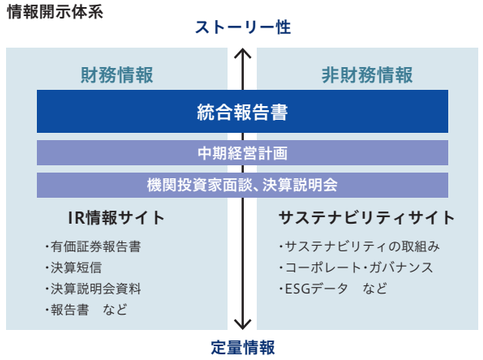
発行

2025年9月

ガイドラインへの対応

『長谷工グループ統合報告書2025』は、国際統合報告フレームワーク(IIRC)、GRIスタンダードを参照しています。

情報開示体系



CONTENTS

1 トップメッセージ

トップメッセージ 03
進化する長谷工に向けて(会長、副会長メッセージ) 09
統合報告書2025のポイント 10

2 長谷工グループについて

強み 11
勝ち筋(ビジネスモデル) 13
価値創造の歴史 15
積み上げた資本 17

3 中長期価値創造・成長戦略

価値創造プロセス 19
持続的な企業価値向上に向けて 21
中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan」 総括 23
新中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」 25
財務担当役員メッセージ 29
事業概要 35
建設関連事業 37
不動産関連事業 41
管理運営事業 43
海外事業 45

4 サステナビリティ・価値創造を支える基盤

サステナビリティ推進担当役員メッセージ 47
サステナビリティ 49
気候変動への対応 50
人的資本 53
人権の尊重 57
サプライチェーン・マネジメント 58
サステナビリティ TOPICS 59
コーポレート・ガバナンス 61
コンプライアンス・リスクマネジメント 68
ステークホルダーとのコミュニケーション 71

5 企業データ

財務ハイライト 73
非財務ハイライト 75
会社概要 77



「継承」と「変革」を進め、「進化」する長谷工グループへ

～すべてのステークホルダーに思いをはせ、「長谷工で良かった」と言っていただくために～

(株)長谷工コーポレーション
代表取締役社長
熊野 聡

1.「継承×変革⇒進化」 新しい、強い長谷工グループをつくる

このたび、代表取締役社長に就任しました。

社長に就任し、日々感じるのは、1937年の創業以来、創業者長谷川武彦氏をはじめ、創業者一族と今日の長谷工グループを築き上げてきた先人の方々、現在の長谷工グループを支えている役職員とその家族、協力会社の皆様、そして、すべてのステークホルダーの皆様への感謝の想いです。本当にありがとうございます。

私は、1985（昭和60）年、当時の長谷川工務店に入社し、大阪支社の営業本部に配属されました。1990年に東京に転勤となり、秘書室で勤務、その後は主に東京の営業部門で過ごしてきました。シニア事業、人事等も経験しましたが、会社人生の大半は営業畑で過ごしてきました。

私は、企業は人間と同じように「成長し続ける」ことが幸せにつながると考えており、企業の成長とは「企業価値の向上」だと認識しています。昨今は「時代の変化」のスピードが速く、立ち止まっていると時代が前に進んでしまうため、相対的退歩となり、企業も時代に合わせて柔軟に変わらなければなりません。一方で、過去から大事にしてきたもの、守るべきものは守っていかなくてはならないと思っています。

すなわち、「企業価値の向上」のためには、守って継承すべきもの、変革すべきものがあり、これらのバランスが非常に大事だと考えています。私の解釈では、この「継承」と「変革」を合わせたものが「進化」であり、企業を「進化」させていくのが経営の役目だと考えています。

長谷工グループは1990年代にバブルの後遺症を引きずり、ステークホルダーの皆様にご迷惑をかけて多額の債務免除等のご支援をいただきました。その後、臥薪嘗胆の時を経て、2014年にようやく復配しました。それからの約10年間で、グループ一丸となって懸命に努力し、「やっと一人前になれた」というのが私の素直な実感です。そのため、我々は常に驕らず謙虚でなくてはならない。企業として進化し続け、今後、取り巻く環境が大きく変わっても、それに耐えられるような柔軟で強い会社、組織になっていきたいと考えています。

さらに私が社長として新たに意識したいテーマは「生産性や効率性の追求」です。当社は1990年代の倒産危機以降、資本の充実を第一として取組みを進め、おかげさまで今日、資本がようやく積みあがってきました。これからはその資本をどう有効活用していくかが私に課せられた使命だと考えています。ヒト、モノ、カネ、情報といったいわゆる経営資源をいかに活用し、いかに生産性や効率性を上げて結果を出すか、利益につなげていくかが私の課題だと思っています。

2. 継承すべき長谷工グループの存在意義

私たちは、1969年に自社第一号マンションを竣工して以来、首都圏・近畿圏・東海圏を中心に日本の都市における住宅基盤を構築してきました。

単に「住まい」という空間を提供するのではなく、そこに「住まう方」の暮らしや個々人の成長、家族の絆、人と人とのつながりを創造するといったマンションづくりの歩みの中で、私たちは、その時代ごとの社会環境や住まい手の生活スタイル・ニーズの変化を捉え、常に一歩先を見据えた住まいを追求し、提供してきました。

分譲マンション施工累計実績約72万戸の経験を通じて、そのような一歩先の住まいの提供を可能にした当社グループのコアコンピタンスは大きく三つあると思います。

一つ目は、「土地情報収集力」です。日々、ゼロからイチを生む営業部門の不動産部隊が、土地の売買情報を集め、その土地に設計部門の企画部隊が精度の高いプランを短期間で作成し、用地仕入れ情報と併せたプロジェクト提案を事業主様に営業することにより高い収益性を実現する、当社独自のビジネスモデルの根幹を成します。

二つ目は、「四位一体の生産体制」です。建設、設計、技術推進部門と、協力会社で組織された「建栄会」が一体となった品質・コスト・安全管理体制です。

三つ目は、「グループ総合力」です。マンションの企画開発・設計・施工にとどまらず、販売・管理・修繕など、マンション事業のすべてを担う総合力です。各事業を通じて得られるお客様の声やニーズをタイムリーにものづくりへ活かし続けて蓄積してきたノウハウと技術力、事業スピードは、他社にはない当社の優位性だと思います。

一方で、私たちには、今後の持続的成長に向けて対処しなければならない重要な課題がいくつかあります。

第一は、国内住宅市場の縮小です。人口減少と少子高齢化が進む中で、新築分譲マンションの需要は中長期的に減少していくことが予想されます。私たちグループは、分譲マンションを中心にしたビジネスモデルを強みとしてきましたが、これは裏を返せば、収益構造が一極集中しているということであり、変化への対応力という点で課題と言えます。新築の分譲マンション需要が堅調な今のうちに、次の成長の柱を見出し、事業ポートフォリオの多様化を図ることが急務です。

第二は、建設業界全体の課題でもありますが、人手不足の問題があります。建設労働者の高齢化の進行と若手の担い手不足により、現場では慢性的な労働力不足が続いています。この状

況は、建設コストの上昇や工期の遅延、品質低下といったリスクを引き起こしかねません。こうした課題に対応するためには、さらなる生産性の向上・工業化の推進と、DX（デジタルトランスフォーメーション）も活用した業務効率化の徹底が不可欠です。現場のスマート化や省人化技術の導入を通じて、限られた人材でも高い成果を出せる体制づくりが求められています。

第三は、サステナビリティへの対応です。特に環境面では、脱炭素社会の実現に向けて、建設業にも環境負荷の低減が強く求められています。木質化や再生可能エネルギーの活用、環境配慮型住宅の導入など、新たな研究技術開発や気候変動への対応力を高めることが、企業の信頼と選ばれる理由につながります。

さらには、共働きの増加やテレワークの定着、単身・高齢世帯の増加、AIをはじめとしたテクノロジーの進展により、ライフスタイルそのものも大きく変化しつつあります。このような動向が見込まれる中で、未来の住まい、快適な住まいを描き、世の中に一歩先をいく商品を提供していくことが当社グループの役目だと思っています。

3. ありたい姿と中期経営計画の基本方針

これらの課題・社会変化を踏まえ、今回、新たな中期経営計画である「HASEKO Evolution Plan」を策定する過程で、当社グループのありたい姿と中期経営計画の基本方針、行動指針を以下のとおり定めました。



4. 中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」の概要と狙い

長谷工グループの2025年3月期の連結経常利益は、834億円となり、当初予定の800億円を上回る結果となりました。また、前中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan（略称=NS計画）」5期合計の連結経常利益の目標である4,000億円以上も達成し、連結子会社経常利益目標300億円以上も達成することができました。これもステークホルダーの皆様のご支援の賜物だと思っています。あらためて感謝を申し上げます。

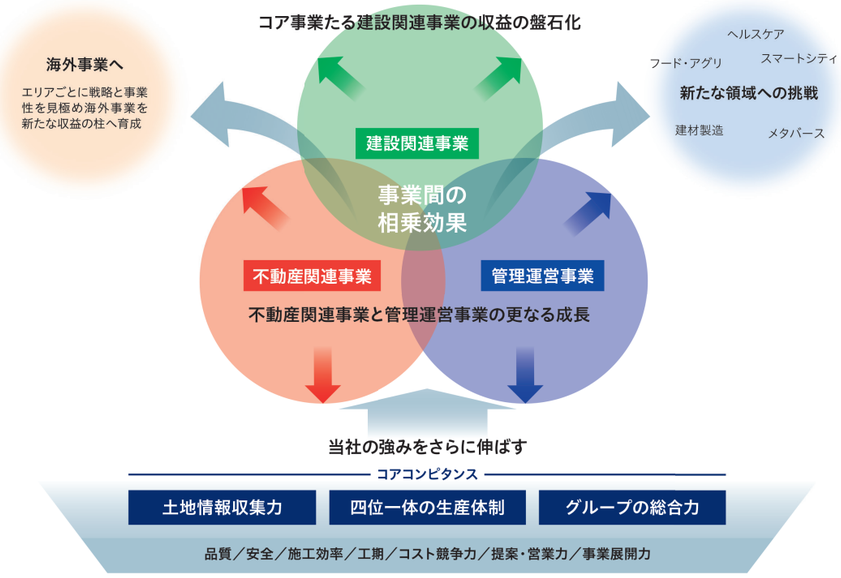
「進化」から名付けた「HASEKO Evolution Plan」は、2026年3月期～2031年3月期までの6か年計画とし、これまで培ってきた強みを「継承」しながら、「変革」を遂げることで企業価値のさらなる向上を目指します。

具体的な数値目標としては、2028年3月期にグループ連結経常利益1,000億円以上、2031年3月期に同1,300億円以上の達成を掲げ、安定的にグループ連結経常利益1,000億円以上を計上できる収益基盤の確立を目指します。

その具体的な戦略として、これまでは「建設関連事業」と「サービス関連事業」の両輪体制として経営を推し進めてきましたが、これからは「建設関連事業」「不動産関連事業」「管理運営事業」の3つカテゴリーの輪の中で、グループ各社がそれぞれの業界で競争力をつけていく姿を思い描いています。この3つの輪が重なり合い、切磋琢磨しながら、時には化学反応を起こし、新たな事業や新たな収益源が生まれていくことを期待しています。

また、これまでは3つの輪が展開されていたフィールドは国内の三大都市圏が中心でしたが、今後は不動産関連事業や管理運営事業にもより一層注力することで、国内の地方主要都市、さらには海外までもそのフィールドを拡げていきたいと考えています。新たに拡げたフィールドの中で、私たちのどの分野の強みを活かし、どのフィールドで戦えば一番利益が上がっていくかを模索していきたいと思っています。

さらに、「HASEKO Evolution Plan」の目標達成に向けて、私が最も重視しているのは「資本効率の追求」です。資本効率という観点では、ROE（自己資本利益率）を資本効率指標として明確に設定し、目標達成に向けて事業の効率化と生産性向上を図ります。これまでどおり、健全な財務基盤を維持しつつ、資本コストを意識した投資判断を徹底していきます。2025年3月期は特別損失の影響により、ROEは6.6%（前期比5.0pt減）と低下しましたが、2026年3月期は10%を上回る水準に回復する見通しです。



また、2025年3月期の決算発表と併せ、200億円の自己株式の取得を発表していますが、これは2026年3月期ROE10%以上を確実にすることを目的としたものです。まずはこの水準を維持し、2031年3月期までには13%程度を目指してまいります。

また、1株当たりの年間配当金は前期比で5円増額し、90円の予定としています。株主還元の方針としては、「NS計画」においては計画期間合計の親会社株主に帰属する当期純利益に対して総還元性向40%程度としていましたが、「HASEKO Evolution Plan」では50%程度と強化しています。また、株主の皆様に安心して保有し続けていただけるよう、計画期間内においては累進配当を実施し、安定的な配当を継続してまいります。

株価や時価総額は、私たちの経営に対する市場からの評価の表れです。当社の時価総額は、「NS計画」が始まった2020年4月は3,303億円でしたが、2025年6月現在では6,461億円となり、この5年で倍増しました。

もちろん、株価は短期的な外部要因にも左右されるため、私たちは一喜一憂することなく、中長期的な視点での企業価値の最大化に注力しています。そのために、資本効率を意識した経営、持続可能な成長戦略の実行、そして非財務資本の強化を進め、市場から「選ばれる企業」であり続けることを目指します。

5. 未来へ向けた既存事業の進化と新たな事業への挑戦

既存事業の「変革」については、「NS計画」より、設計・建設部門等の生産部門やサービス関連事業各社を中心にDX推進に取組んできました。

特に、長谷工版BIMによる業務変革は、設計施工一貫でマンションづくりをする当社ならではの強みであり、現場では生産情報のデジタル化やシステム化が進みました。また、分譲マンションの管理運営、賃貸マンションの管理運営、シニア事業を担う「管理運営事業」3社でも業務フローそのものを抜本的に見直す取組みを始めました。さらには、長谷工グループ全体で、データの相互利用が可能なグループ情報連携基盤の構築・運用を目指しています。

このようにマンションづくりを通じた「住まいデータ」とお客様の「暮らしデータ」をプラットフォーム化することで、未来の住まいやそこに住まう方への新たなサービスの創出につなげていく取組みを継続していきます。

さらに、各事業カテゴリーの中で得た知見や強みを活かし、新たな領域にも挑戦してまいります。とりわけ、新たな事業のヒントは、社員一人ひとりの日々の業務の中や、お客様と接する中に隠れているのではないかと思っています。そこで、今年度より、社内に新規事業のアワード制度である「SPARK



Project」を新たに創設し、社員一人ひとりが新規事業について考えるきっかけを作っていこうと考えています。イノベーションの文化を社内に醸成し、収益源の多角化や本業強化につながる新商品・新サービスの創出を目指していきたいと思います。

この新たな領域に挑戦していく一環として、長谷工の未来展望を描き、発信するプロジェクトもいくつか始動しました。

まず、東京都多摩市にある「長谷工マンションミュージアム」では、AIが実装された15年先の「生きている家」を体感できるコーナーを創設しました。

また、大阪・関西万博にて、大阪大学大学院石黒浩教授がプロデュースし、当社が協賛したシグネチャーパビリオン「いのちの未来」館では、人間とAI・ロボットが共存する50年後（2075年）の社会や住まいを創造した展示をしました。

そして、ちょうどその間にあたる、2050年の住まいと暮らしを創造し、動画にする「長谷工みらい設計図」という新しい社内プロジェクトも開始しています。

「HASEKO Evolution Plan」の策定にあたっては、取締役会で何度も議論を重ねて計画を練り上げましたが、一方で、今後の長谷工の未来を担っていく中堅社員の声も取り入れるため、社内にワーキンググループを編成しました。私も座長として参加し、多摩大学学長・教授の寺島実郎先生をはじめ外部有識者の助言もいただきながら『2050年にありたい姿を想像し、いま長谷工グループがやるべき事』というテーマで討議しました。

このワーキンググループの「長谷工が描く2050年の『住まい』と『暮らし』を世の中に発表する」という提言を受け、始まったのが「長谷工みらい設計図」です。なお、ワーキンググループからの提言は、「HASEKO Evolution Plan」の随所にも反映されています。

こうした長谷工グループの未来を考えるプロジェクトは、単なる住まいづくりにとどまらず、持続可能な社会の実現に向けた大きな変革のきっかけを生み出すはずです。新たな技術とアイデアが融合し、未来の暮らしを支える革新的な住環境が形になっていく。そんなワクワクする挑戦が、今まさに進行中です。

ちなみに、石黒浩教授と3年間にわたり「未来の住まい」についてミーティングを重ね、その内容をまとめた『アンドロイドはマンションの夢を見るか？』（毎日新聞出版）という書籍が2025年4月に出版されました。長谷工グループが描く「未来の住まいと暮らし」について、私自身の考えも紹介されていますので、ご一読いただければ幸いです。

6. サステナビリティ経営の深化

サステナビリティへの取組みについては、単なる企業戦略ではなく、未来の住まいづくり、未来の世代への責任であると考えています。「次の世代に何を残せるか」「どんな未来を描くか」という企業としての責任の表れです。

私は、2017年当時、CSR部（現・サステナビリティ推進部）の立ち上げに担当役員として携わり、CSRビジョンや方針の策定（現在のサステナビリティビジョン、サステナビリティ方針）、マテリアリティの特定など、今日に連なる枠組みを作り上げてきました。現在もこの枠組みをベースとし、社長をトップとするサステナビリティ委員会を中心としたマネジメント体制を整備・運用し、経営レベルでサステナビリティ経営に関する課題を審議、各種の決定を行っています。

長谷工グループの主要事業である建設業は、社会基盤の整備・維持を担う重要な役割を持ち、社会をサステナブルにするための存在意義も大きい一方で、環境に与える影響も少なくありません。環境負荷軽減も考えて2021年に策定した、長谷工グループ気候変動対応方針「HASEKO ZERO－Emission」に基づき、2050年のカーボンニュートラルを目指す取組みを進めるとともに、環境に配慮した安全で快適な「住まい」と豊かで快適な「暮らし」の提供に資する技術開発に鋭意取組んでいます。

これらの取組みは、分譲マンション施工約72万戸の累計実績を持つ当社の存在意義に直結するものだと考えています。いつの日か、いや、いつの日にも「長谷工で良かった」「このマンションで良かった」とお客様に言っていただけるように、お客様の未来の住まいと暮らしに責任を持とうということです。サステナビリティ推進に取り組む中で、社員にも同じ思いを持ってもらいたいと考えています。

装置産業ではない長谷工グループの総合力を支えている原動力は「人」です。社員や協力会社の皆様一人ひとりが持つノウハウや経験、新たな価値を生み出す知恵や活力こそが「人的資本」であると考えています。

「HASEKO Evolution Plan」では、計画を実現するための人事戦略も刷新しました。社員のエンゲージメント向上を図るとともに、新たな事業や新商品の創出を促し、企業の競争力強化と中長期的な企業価値の向上を目指します。

長谷工グループはこれまで、幾度となく厳しい時代に直面しながらも、そのたびに危機を乗り越えてきました。そうした困難を乗り越える力の源には、長谷工の社員に脈々と受け継がれてきた「良さ」があります。私たちはそれを、「長谷工DNA」と呼んでいます。

私が思っている「長谷工DNA」は四つあります。

- 一つ目は、何をおいてもまず動くという「行動力」
- 二つ目は、自ら高い目標を掲げて、その目標は必ず達成するという「目標達成力」
- 三つ目は、人まねをせずオリジナルのアイデアで進化する「工夫力」
- 四つ目は、何かあった時にはグループ一致団結するという「団結力」

この「長谷工DNA」を次世代へと確実に「継承」し、私たちの強みをさらに磨き上げていくことこそが、これからの時代における持続的な成長、「進化」の鍵であると私は確信しています。

長谷工グループは、株主の皆様をはじめ、それぞれのお客様や事業主の方々、社員や協力会社の皆様とその家族、地域社会など、様々なステークホルダーに支えられ存在しています。そうしたすべてのステークホルダーの皆様に対し、透明・公正かつ迅速・果断な意思決定を行う仕組みとして、コーポレート・ガバナンスの整備は極めて重要です。

その点、本年3月に当社子会社である長谷工リフォームが、独占禁止法違反の疑いで、公正取引委員会の立ち入り検査を受け、ステークホルダーの皆様には、大変ご心配をおかけしておりますことを、深くお詫び申し上げます。

「HASEKO Evolution Plan」の実現、サステナビリティ経営の推進に向け、取締役会の実効性向上への取組みを継続することはもちろんですが、毎月グループ各社社長から業績や資本効率・労務リスク管理・サステナビリティ推進状況などを報告させるとともに、連携を緊密に取り、グループ一体経営により一層注力してまいります。

加えて、2026年3月期より、資本効率性・非財務KPIと連動する役員報酬制度も新たに導入しました。また、長谷工コーポレーションにて女性役員の登用を増やすほか、グループ全体でも経営層やマネジメント層の多様性確保を着実に進めていきます。

7. ともに未来へ

最後になりますが、このたび新たな長谷工グループブランドメッセージとして「思いを、はせる。」を掲げました。

私自身は、『すべてのステークホルダーに「長谷工で良かった」と言ってもらう』ことを目標にしています。

「未来に思いをはせる」「未来の住まいに思いをはせる」「未来の持続可能な社会に思いをはせる」――そのために今を生きる世代の責任として、社員一人ひとりに長谷工グループ企業理念の行動指針にある「お客様第一」を意識し、長谷工グループの様々なお客様に思いをはせ、「長谷工で良かった」とご満足いただけるような仕事をしてもらいたいと思っています。また、環境問題や社会課題に対する意識を高め、未来の世代によりよい世界を残すために行動をしてもらいたいと考えています。

長谷工グループは「住まいと暮らしのリーディングカンパニー」を掲げ、まずは2年後の創業90周年、また12年後の創業100周年に向けて、すべてのステークホルダーの皆様に「長谷工で良かった」と言っていただけるよう努力してまいります。

「進化する」長谷工グループにぜひご期待ください。



進化する長谷工に向けて
（会長、副会長メッセージ）



（株）長谷工コーポレーション
取締役会長
辻 範明

当社はバブル崩壊の影響を大きく受け、1995年に赤字転落となりました。当時、金融機関や取引先の皆様に多大なご迷惑とご心配をおかけしました。リストラも行わざるを得ない中、1999年からは建設省（現・国交省）、大和銀行（現・りそな銀行）からトップを招き、「第二の創業」と奮起し、グループ一丸となって再建に取組み、2014年に無事再建完了することができました。

2010年からはプロパー出身である大栗氏（現・相談役）、私、池上氏（現・副会長）とプロパー社長が経営基盤の強化、技術力やコスト競争力の向上、全国への事業展開、商品開発等を行い、マンションや戸建を購入いただくお客様をはじめ、取引先や関係者の皆様により高い付加価値を提供し、成長することを目指してまいりました。この間、東日本大震災やコロナ禍といった様々な難局に見舞われながらも当社業績は飛躍的に向上しました。

今期より新たに就任した熊野社長が様々な方へ思いをはせ、歴代社長や全役職員が連綿と引き継いできた当社の良さや価値を世界へ、未来へつなげていくことを願っています。



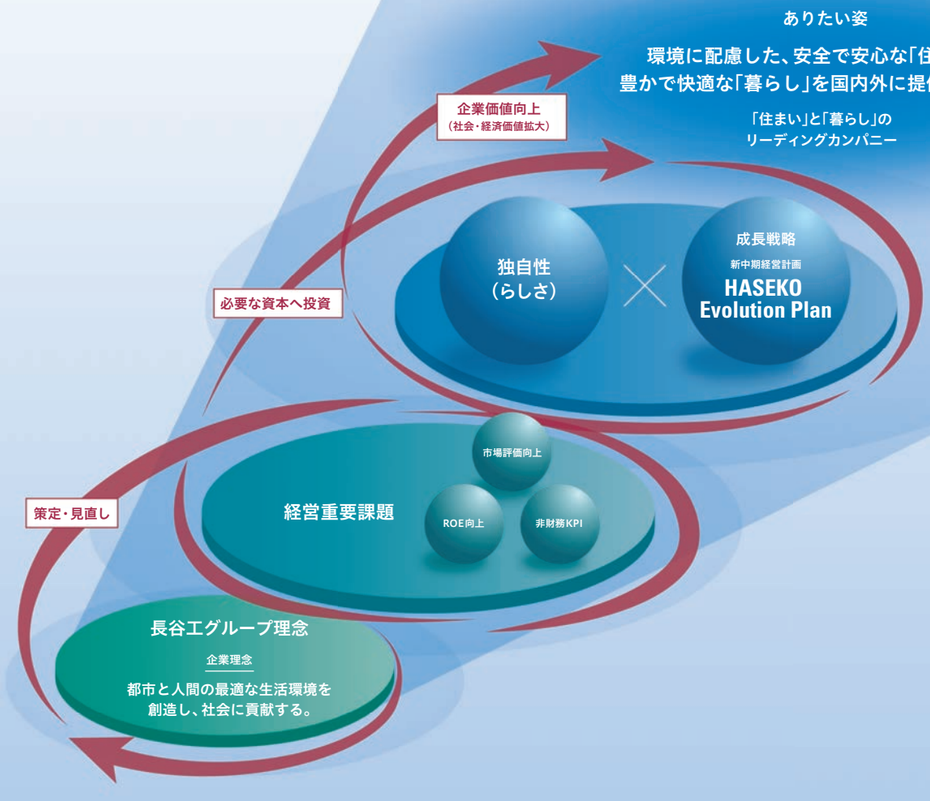
（株）長谷工コーポレーション
代表取締役副会長
池上 一夫

このたび、代表取締役副会長執行役員に就任いたしました。今期からはグループ全体の技術を管掌いたします。

私は入社以来、一貫して設計・施工等技術畑の業務に携わり、2020年からは代表取締役社長として5年間当社経営を担ってまいりました。社長時代に培った経営に関する幅広い経験や知見のほか、技術的な側面で、熊野新社長をバックアップしながら、社会やステークホルダーの皆様のお役に立ち、持続可能な社会の実現と企業価値向上の両立を目指して進めてまいります。

特に、中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」を推進する中で、建設作業所における技能労働者の減少、高齢化に対応し、「品質・安全・生産性向上に向けた工業化工法の拡充、技能労働者の育成」、「自然災害激甚化に対応した安全・安心な住まいづくりとマンションの新たな価値づくりに向けた挑戦」、「マンションをはじめとする建築物の資産価値の維持・向上に向けた修繕工事の拡充」、「カーボンニュートラル実現に向けた木造木質化等環境配慮技術の開発」など、社会課題の解決に向けて取組んでまいります。

長谷工グループでは、今までBIMをはじめとするDXをすべての事業において推進してまいりました。今後もAI等先端技術に積極的に挑戦し、国内外でより豊かな「住まい」と「暮らし」を提供してまいります。



統合報告書2025のポイント

1 市場の変化からの課題

持続的成長に向けた重要な課題は、第一に国内住宅市場の縮小への対応です。マンション特化が当社の強みですが、新築需要が堅調なうちの事業の多様化が急務です。次に、人手不足への対応です。現場のスマート化や省人化技術の導入を通じ、生産性を高める体制づくりが必要です。三つ目は、気候変動への対応です。建設業にも環境負荷の低減が強く求められます。新たな技術や素材への対応力が求められています。

2 独自性（らしさ）

最大の強みは、分譲マンションの設計施工にとどまらず、土地情報の収集から企画・開発など、事業のすべてを担い、プロデュースする総合力です。施工を担う協力会社で組織された「建栄会」と建設、設計、技術推進の各部門の四位一体の連携がこれを支えます。この仕組みが独自の競争優位性であり、ブランドです。ライフサイクル全体を支えるサービスを加え、暮らしそのものを支える企業へ進化しています。

3 成長戦略

中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」で、強みを「継承」しながら「変革」を遂げ、企業価値向上を目指します。建設、不動産、管理運営事業の成長と相乗効果を図り、将来の成長に向け海外や新規事業にも取組みます。ROEなどの目標達成に向け事業の効率化と生産性向上を図り、さらに、資本の最適配分と財務基盤の維持により、株主還元強化とともに、資本コストを意識した投資判断を徹底します。

4 サステナビリティの推進

「HASEKO Evolution Plan」で「サステナビリティへの取組みの深化」を掲げています。建設業は、社会基盤の整備・維持を担い、サステナビリティにおける意義が大きい一方で、環境への影響も少なくはありません。また、環境負荷の軽減に加え、社員が活躍できる環境づくり、堅実なガバナンスの構築などにも取組みます。企業戦略を超えた未来への責任であると考え、社会と地球環境に貢献する挑戦を続けます。

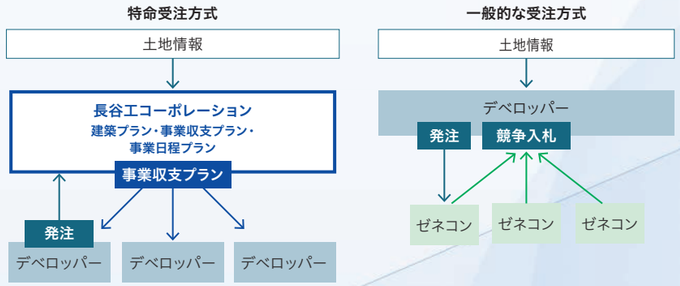
強み

圧倒的な土地情報収集力を生かし、分譲マンションを中心に事業立案、近隣折衝、許認可取得から設計施工までを行う体制を敷いています。四位一体の生産体制による高品質なものづくりに加え、グループ会社での周辺領域の事業間の相乗効果により、高い競争力を確保しています。

土地情報収集力

土地持ち込みによる特命受注

精度の高いプランを短期間で作成し、土地情報と併せた「提案」営業により高い収益性を実現する独自のビジネスモデル

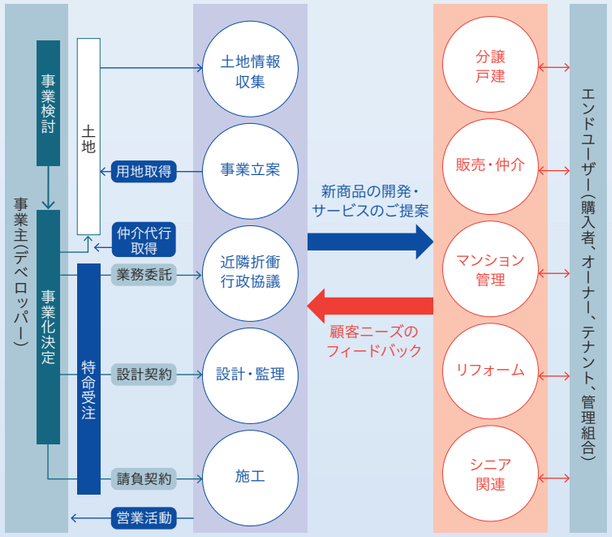


コアコンピタンス

グループの総合力

住まいと暮らしの創造企業

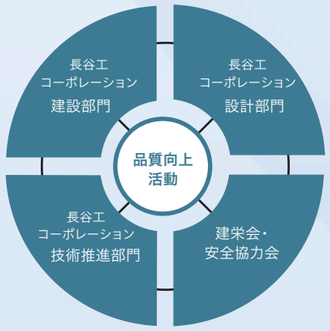
顧客をあらゆる側面から総合的にサポートし、事業間の相乗効果により更なる競争力と利益を創出

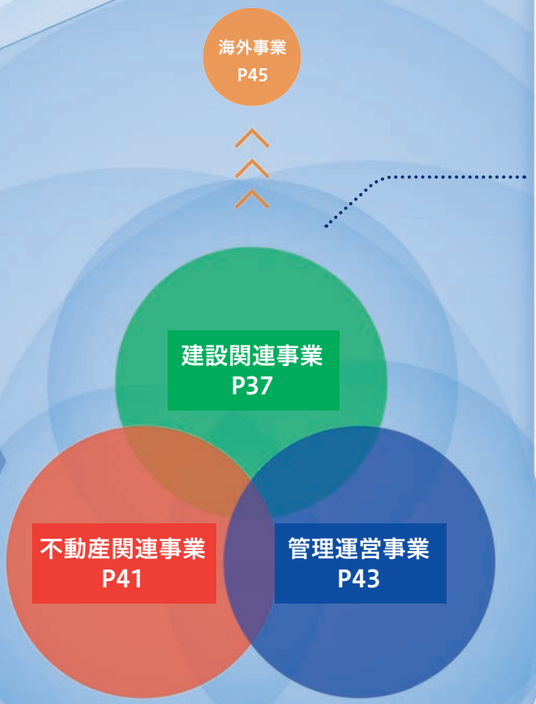


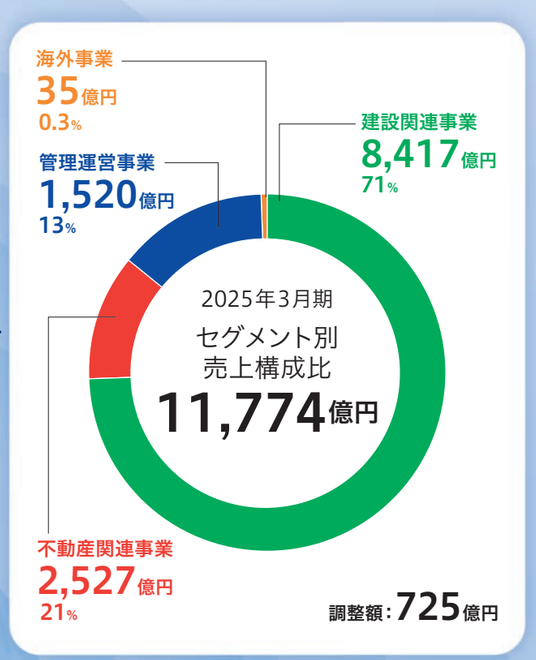
四位一体の生産体制

高品質なものづくり

協力会社組織「建栄会」と当社建設・設計・技術推進部門が一体となった強固な品質・コスト・安全管理体制







実績で、業界を長年リード

国内マンションストックの約1割相当

年間施工戸数
10,202戸

累計施工戸数
717,666戸

施工シェア
首都圏 **30.2%**　近畿圏 **22.2%**

分譲マンション引渡戸数
1,422戸

マンション管理戸数
637,553戸

勝ち筋（ビジネスモデル）

当社はあらゆる世代の多様なニーズにお応えし、高い付加価値を提供し続けるための強固なバリューチェーンを築いており、人口減少し、成熟期に入っている日本においても持続的な成長と進化を目指しています。



・長谷工コーポレーション
・長谷工アーベスト（販売）
・長谷工不動産（デベロッパー）
・総合地所（デベロッパー）
・長谷工総合開発（デベロッパー）



・長谷工ライブネット（賃貸・民泊）
・長谷工ビジネスプロクシー
（社宅管理代行）



長谷工インテック
（インテリア家具）



長谷工リフォーム（大規模修繕）



長谷工リアルエステート
（仲介・リノベーション）

・細田工務店（戸建）
・長谷工ホーム（戸建）
・ウッドフレンズ（戸建）

〈人の一生に寄り添う〉
多様な収益機会の創出

多くのお客様にとって、当社との最初の接点は新築マンションのご購入です。当社との関係はそこから始まり、日々の建物管理やインテリアリフォーム、大規模修繕といった暮らしのあらゆる場面において、お客様に寄り添い続けています。さらに、お住み替えやシニア施設へのご入居といったライフステージの変化に即した様々なサービスの展開、賃貸マンションや戸建といった多様な住まいの選択肢もご用意し、幅広いニーズにお応えしています。

〈3世代にわたり〉
信頼をつないでいく

子ども時代を長谷工のマンションで過ごした方が、成人後にご自身の家庭を築く際、再び長谷工のマンションを選ばれるケースが増えています。また、お住み替え、築年数を重ねた建物の建て替え・再開発を経て住まう人々が世代を超えて入れ替わる中でも、私たちは常にその暮らしに寄り添い続けてきました。安心・安全・快適な住まいと暮らしを通して当社への信頼が生まれ、それが親世代から子、そして孫世代へと3世代にわたり連綿と引き継がれていく未来を描いています。

〈選ばれ続ける存在へ〉
高い付加価値の提供、企業価値の向上へ

当社は累計約72万戸のマンション施工実績、63万戸の管理戸数（分譲・賃貸・社宅管理代行）、そして13万戸に展開する「長谷工プレミアムアフターサービス」など、圧倒的な実績を誇ります。それらに裏打ちされた建物や設備の経年変化に関する豊富なデータ、実際に住まわれたお客様の声を長年にわたり蓄積し、グループ全体で快適性・施工精度の向上、サービス改善に取り組むPDCAサイクルを徹底することで強固なバリューチェーンを確立しています。建物を「つくって終わり」ではなく、より高い付加価値を提供し続けることで、選ばれ続ける存在となり、持続的な成長と進化を目指してまいります。

価値創造の歴史

私たち長谷工グループは、時代とともに変化する社会課題に常に対応し、安全・安心・快適な住まいの提供に努めてまいりました。
今後も引き続き、皆様のより良い暮らしの実現を目指していきます。

1937年 「長谷川工務店」創業

ニーズ

戦争の激化により、軍需関連施設の建設が活発化。戦後は学校建築などの官公庁工事が急増した。

長谷工の対応

- 戦前は木造の工場や事務所の建築を行う業者として民間からの受注を中心に発展。
- 終戦直後は学校建築など官公庁工事を数多く手がけた。その後初の鉄筋コンクリート工事としてアパート建設を受注し、躍進につながる。



創業当時の社屋前に立つ、
長谷川武彦(創業者)

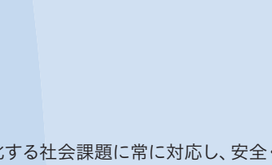
1960年代～ マンションの普及拡大に貢献

ニーズ

日本の高度成長期真っただ中、総人口も1億人を超え集合住宅のニーズが高まる。1962年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定されたことで**分譲マンションという住宅形態が生まれ**、国の持家政策もあり、量的拡大が進んだ。

長谷工の対応

- 1968年には初の自社マンションの建設に着手し、アフタークレーム対応を含めて、生産技術の合理化や研究開発に取組んだ。
- 長谷工**独自の規格型住宅の大量供給システム「CONBUS(コンバス)」の展開により、マンションの量的普及と居住水準の向上に寄与。**



自社第一号マンション「芦屋松浜ハイツ」



CONBUS(コンバス)シリーズ

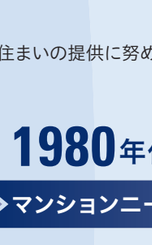
1980年代～ マンションニーズの多様化に貢献

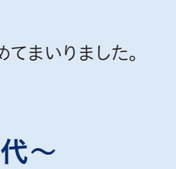
ニーズ

ライフスタイルや家族形態の変化、投資用物件の増加など**マンションのニーズが多様化。**1993年には、分譲マンションに「住宅性能保証制度」が導入され、1995年の阪神・淡路大震災により**マンションの基本性能がより一層重視されるようになった。**

長谷工の対応

- 技術研究所や業界初のソフト系シンクタンクである総合研究所(現(株)長谷工総合研究所)を設立し、**市場ニーズを反映した商品・技術の研究、開発を推進。**
- 業界に先駆けて導入していた独自の「住宅性能表示マーク」の活用、業界初の「ネイキッドルーム」の設置など、**これまで見ることができなかったマンションの「基本性能」の見える化への取組みに注力。**





当社初の超高層マンション
「アクロシティタワーズ」

2000年代～ マンションの安全・安心重視に貢献

ニーズ

耐震偽装問題などの建築業界の不祥事が続き、コンプライアンスが重要視されるようになる。また、2011年の東日本大震災など自然災害が多発し、**マンションも安全・安心が重視される時代に。**

長谷工の対応

- 2009年「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、**分譲マンションでは日本初の「長期優良住宅」認定を取得。**
- **基本性能の充実とカスタマイズ性が両立した次世代型マンション**「Be-Next(ビーネクスト)」を開発・実用化。
- ハード・ソフトの災害対策を通じた**災害に強いマンションづくりを推進。**



日本初の長期優良住宅
認定マンション
「ブランシエラ浦和」



創業80周年PJにて新設「長谷工テクニカルセンター・長谷工マンションミュージアム」

2020年代～ 持続可能性の追求に貢献

ニーズ

コロナ禍により消費者行動は足許で大きく変化。また、**持続可能な成長に向け、気候変動対応など、環境との調和や多様性の尊重が求められる時代に。社会情勢の変化に伴い、マンション市場も大きく変化していくことが想定される。**

長谷工の対応

- マンションの長寿命化や環境にやさしいマンションづくりなど、**持続可能性に配慮した事業を推進。**
- **デジタルトランスフォーメーション(DX)を推進**し、更なる品質向上と新たな価値の提供を目指す。
- コロナ禍に対応し、ニューノーマルな暮らしに対応したマンションを提供。
- グループが主体となって開発する**すべてのマンション**(2022年度以降設計着手案件)**についてZEH化。**
- ICTを活用した、**IoTマンション事業を積極推進。**
- **「サステナブランシェ本行徳」**(国内初リノベーション物件で建物運用時のCO_2排出量ゼロを実現するプロジェクト)**が竣工。**
- カーボンニュートラルの実現に向けてマンションの木造・木質化を推進。



「サステナブランシェ本行徳」

マンション施工累計戸数
2024年 71万戸突破
日本のマンションストックの
およそ1割

売上高(単位:億円)・従業員数(単位:人)の推移

※1 期末の計数。1987年度以降は3月末、それ以前は5月末　※2 従業員数の1983年度末は、販売・仲介部門が関連会社として独立したため単体は減少(連結開示無し)
※3 従業員数の1994年度末は、関連会社への大幅な異動等により減少(連結開示無し)
(出所)長谷工グループ80年史、有価証券報告書

積み上げた資本

当社では、6つの資本の拡充、効率性の両面を追求していくことで、コアコンピタンスをさらに強化し、建設関連事業、不動産関連事業、管理運営事業の3つの輪が重なりあった先に新たな事業や収益源の確保、持続的成長、企業価値向上を目指してまいります。

6つの資本

財務資本

総資産	13,652億円
自己資本	5,320億円
有利子負債	4,200億円
経常利益	834億円
親会社株主に帰属する当期純利益	345億円
ROE	6.6%
配当性向	67.4%

自然資本

木造建築件数	304棟（うち、戸建以外17棟）
ABINC認証取得件数	9件
ZEHマンション・ZEH戸建	61件、100件

人的資本

連結従業員	8,307人
資格取得者数	6,531人
一級建築士	796人
1級建築施工管理技士	1,267人
宅地建物取引士	3,400人
管理業務主任者	1,068人
PET検診受診率	80.1%

受診2,082人／対象2,599人
対象年齢　45歳及び50～64歳
全額会社負担で実施

多様性

新卒採用における女性比率	36.5%
女性管理職比率	10.6%

外国人人材活用の推進

育児休業取得率（男性）	59.4%

ホワイト500認定取得

教育プラン
（ビジネスカレッジ、DXアカデミー、
イノベーティブ人材育成、グローバル人材教育）

※各数値は2024年度、2025年3月末時点のものです（PET検診受診率のみ2023年度）。

ものづくり資本

国内主要拠点	45カ所
グループ会社数	89社

長谷工テクニカルセンター（東京都多摩市）
長谷工マンションミュージアム（東京都多摩市）
プレゼンテーションスペースLIPS
（東京都江東区及び大阪市中央区）
長谷工デジタルテクノロジーラボ（東京都江東区）

プレキャストコンクリート工場（茨城県かすみがうら市）
木材製造工場（岐阜県美濃加茂市）
木材集成材製造・プレカット工場（岐阜県養老郡）
パネル・木製サッシ製造工場（岐阜県養老郡）
HSウッド・下地材製造工場（予定）（奈良県五條市）

知的資本

研究開発投資	42億円
保有知財件数	306件

（特許231件、意匠69件、実用新案6件）

長谷工プレミアムアフターサービス

社会関係資本

協力会社組織「建栄会」	約300社

住まいと暮らしに関する快適性・施工精度向上のためのグループ全体でのPDCAサイクル

長谷工プレミアムアフターサービス	約13.7万戸
アウル24センター警報受信（対応）件数	52,154件
ブランシエラクラブ会員数	約43万人

災害に強いマンション
防災３点セット
スマートウォータータンクの採用

土地情報収集力　四位一体の　生産体制　グループの総合力

社員一人一人が長谷工グループのありたい姿を目指し、企業価値向上を図ってまいります。

人的資本への投資・活用を通して、グループの新境地を切り拓いていく自律型の人材・組織づくりを追求するとともに、女性をはじめ多様な人材が活躍できる職場づくりを進めてまいります。



（株）長谷工コーポレーション
人材開発部　D&I推進室

建設業界で問題になっている労働力の減少と受注の増加に備えて、プレキャストコンクリート（以下、PCa）製造工場が本格的に動き始めます。PCa製造を通じて、現場の効率をもっと上げて、働き方も改善していきます。



（株）長谷工インダストリーズ
生産計画室　生産課

知財は社員一人ひとりのアイデアの結集です。完成したマンションに知財はなかなか見えてきませんが、多くの知財が散りばめられており、その結果がオンリーワンを目指す長谷工のマンションを造っています。今後も、未来の進化した長谷工のマンションづくりを目指して知財活動を推進してまいります。



（株）長谷工コーポレーション
技術推進部門　技術戦略室

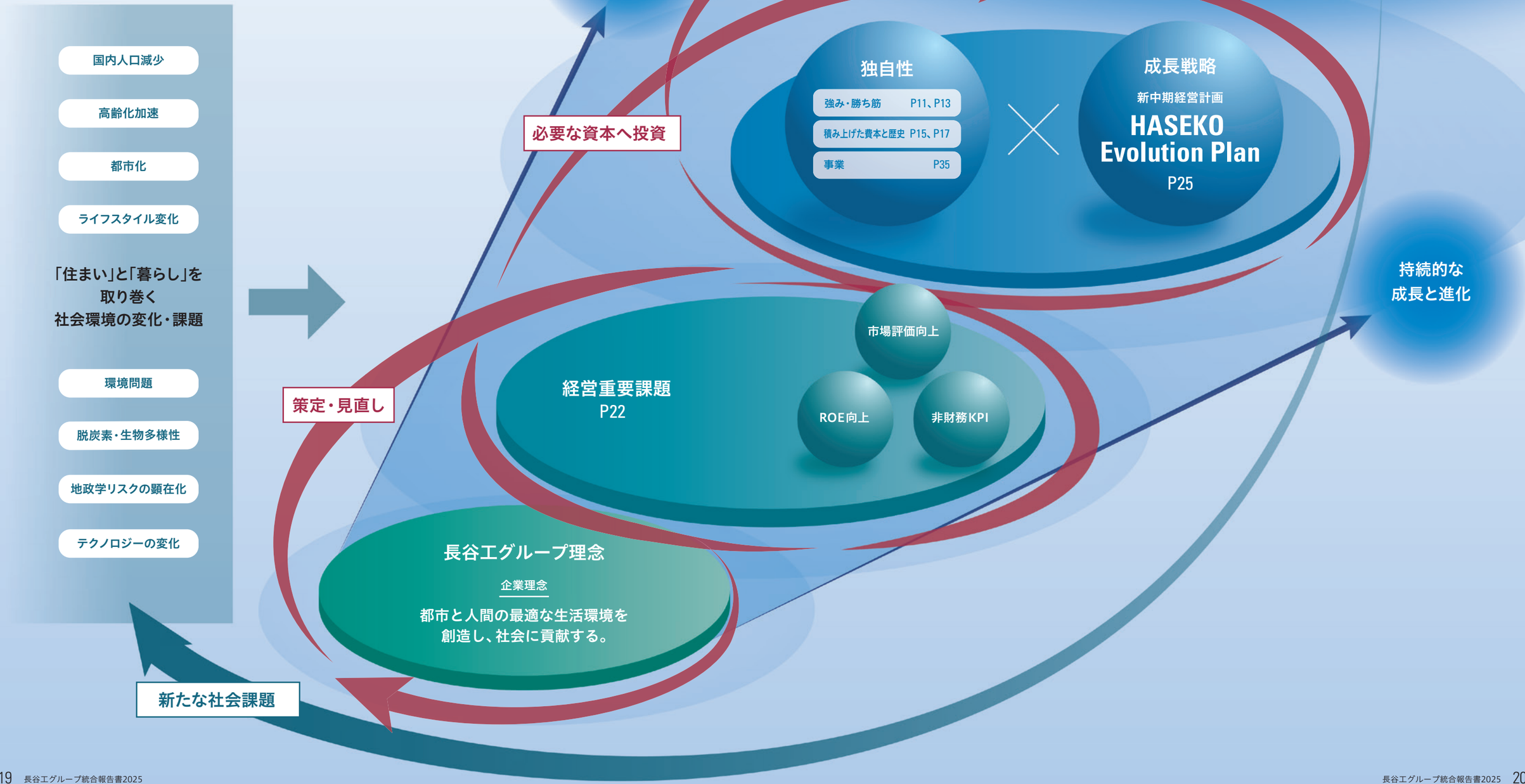
社会と企業の持続的な発展のために、様々な社会課題への対応方針を検討し、長谷工グループの各社各部署と連携しながらサステナビリティの取組みを推進していきます。



（株）長谷工コーポレーション
サステナビリティ推進部

価値創造プロセス

社会環境の変化に伴い経営課題は多様化・高度化しています。当社は独自性と成長戦略を掛け合わせることで事業を通じた社会課題の解決、持続的な成長と進化を遂げ、「住まい」と「暮らし」のリーディングカンパニーとしてありたい姿を目指し、永続的な企業価値向上を図ってまいります。

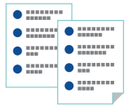


持続的な企業価値向上に向けて

マテリアリティ

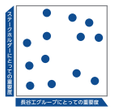
気候変動や人権問題など多くの社会課題が存在する中、これらの課題解決に向けた積極的な関与が求められています。長谷工グループでは、事業の持続的成長と社会的価値の創出を両立させるため、事業軸と社会軸の両軸から優先的に取り組むべき課題を検討し、マテリアリティとして特定しています。なお中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」策定にあたりマテリアリティを再考したところ、現時点では変更の必要はないと考え、これまでのものを踏襲していますが、経営方針や社会情勢の変化を踏まえ、継続的な見直しを行っていきます。

マテリアリティの特定プロセス



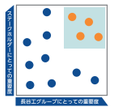
Step 01　課題の認識

GRIスタンダード、ISO26000、SDGs、グローバルコンパクト10原則等で掲げられる項目をリストアップし、マテリアリティ候補項目リストを策定しました。



Step 02　社会軸・事業軸での重みづけ

マテリアリティ候補項目を、「社会の関心・要請・懸念（ステークホルダーにとっての重要度）」と「事業への影響度（長谷工グループにとっての重要度）」の2側面で評価し、重要度の検証を行いました。「社会の関心・要請・懸念」の評価にあたっては、客観的な視点を取り入れるため外部有識者の意見を取り入れました。



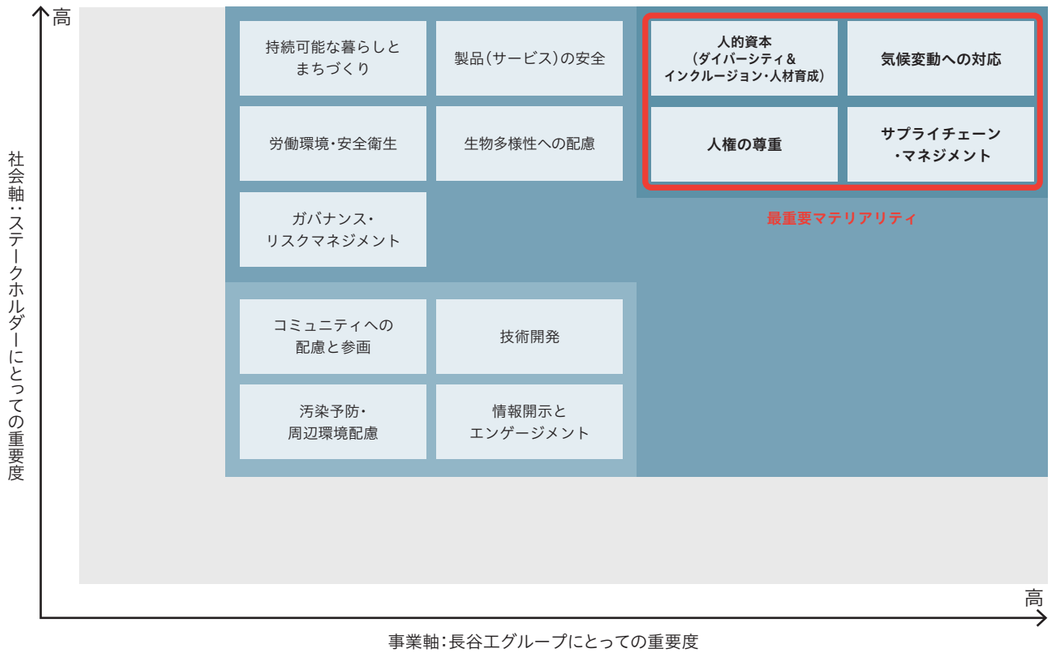
Step 03　レビューを踏まえ最終化

ステップ2での評価項目を基にマテリアリティ・マトリックスを作成しました。マトリックスからマテリアリティ項目を抽出し、グループ横断的なワーキングメンバーの意見を反映した上で役員レビューを実施し、重要課題を特定しました。

社会情勢等を踏まえて
適宜見直し

企業活動を通じた「社会課題解決」と「価値創造」

マテリアリティマップ



中期経営計画策定にあたって

「HASEKO Evolution Plan」策定にあたっては、特定したマテリアリティを踏まえ、具体的な施策と目標を設定し、持続的な企業価値向上に向けて着実に取組んでまいります。

事業環境認識

主要テーマ	当社事業への影響	取り組むべき課題
国内人口減少 高齢化加速 都市化	・働き手不足、労務費高騰 ・新築住宅市場の縮小 ・空き家・マンションの高経年化・住宅老朽化の問題 ・都市のコンパクト化	・更なる施工効率と生産性の向上 ・外国人・シニアなど多様な人材の活用 ・事業領域の拡充、海外事業の成長 ・シニア・インバウンド向けビジネス ・スマートシティへの取組み
ライフスタイルの変化	・顧客ニーズや働き方の多様化 ・住まい方の多様化	・顧客接点の強化 ・ダイバーシティ &インクルージョンの推進
環境問題 脱炭素・生物多様性	・環境関連規制の強化 ・エネルギー価格の高騰 ・開示に対する要求の高度化・多様化	・国際基準に基づいたCO_2削減目標の設定と達成に向けた取組み ・脱炭素に寄与する新工法・新建材の開発 ・生物多様性に配慮した事業推進
地政学リスクの顕在化	・資材・エネルギー供給の不安定化、コスト上昇 ・海外事業におけるリスクの複雑化	・サプライチェーン・マネジメントの強化 ・国産材の活用に向けた取組み ・海外事業における進出エリア選定
災害の激甚化	・事業継続性への影響 ・事業活動や建築物に伴うリスクの増大	・防災・減災・レジリエントな住まいと街づくりへの取組み ・BCP対応
テクノロジーの進化	・AI等による事業モデル変革の機会 ・新たな競合の出現、競争力低下 ・住まい・暮らしへのニーズの変化	・研究・技術開発の強化 ・最新技術の動向調査、事業シナジー検討 ・他社協業、ベンチャー出資等への取組み

具体的な施策と目標

市場評価向上への取組み
安定的な成長と株主還元への期待

成長戦略投資	・R&D、DX、人的資本への投資 ・事業領域拡大、新領域開拓、M&A
安定的な株主還元の実施	・年間配当金の引き上げ、累進配当 ・総還元性向の水準引き上げ
サステナビリティへの取組みの深化	・CO_2排出量削減目標の達成 ・非財務KPIの継続的見直し
ステークホルダーとのコミュニケーション強化	・情報開示の充実化 ・株主との建設的な対話の促進

ROE向上への取組み
10%を上回る水準を維持し、31/3期までに13%程度を目指す

収益力の向上	・工事利益率の向上 ・海外事業における収益確保 ・DXによる生産性向上と新たな収益源発掘
資本効率の向上	・不動産事業における回転率の向上 ・負債と資本の適切なコントロール ・状況に応じた自己株式の取得

主な非財務KPI

マテリアリティ	取組み項目・KPI	目標数値
気候変動対応	・温室効果ガス（CO_2）排出量削減 ・Scope1+Scope2（2020年度比） ・Scope2（tCO_2） ・Scope3（2020年度比）	2030年度　▲42% 2026年度　0 2030年度　▲13%
	再生可能エネルギー電力の導入（グループ会社・オフィス等含む）	2026年度　100%
	H-BAコンクリートの採用件数	2030年度　50%以上
	ZEH-M対応 ・グループ開発物件 ・グループ施工物件	毎年度　100% 2030年度　100%
人的資本	女性管理職比率	2030年度　12%以上
	DX推進人材比率	2030年度　20%以上
	4週8閉所実施率	2027年度　100%
	特定保健指導対象者比率	2030年度　15%以下
人権の尊重	人権デュー・ディリジェンスの実施	毎年度実施
サプライチェーン・マネジメント	サステナブル調達アンケート回答率（建設関連協力会社組織）	毎年度　100%
	外国人労働者とのエンゲージメント実施率（対象協力会社数ベース）	毎年度　100%

中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan」　総括

2025年3月に完了した中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan（略称：NS計画）」においては、コロナ禍等の急激な環境変化の中でもグループ各社は利益を確保し、2025年3月期連結子会社経常利益300億円以上と5期合計連結経常利益4,000億円以上を達成することができました。また、計画期間中には1株あたり年間配当金の下限を80円に設定し、株主還元を充実させました。

計画骨子

計画名称

HASEKO Next Stage Plan（略称：NS計画）
～次なるステージへの成長を目指して～

計画期間

2021年3月期～2025年3月期（5か年）

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強化

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・安心で快適な住まいと都市環境を提供

4 成長戦略投資による安定した収益基盤の構築

5 強固な財務基盤の維持と株主還元の拡充

6 中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦

7 CSR経営の確立に向け注力

重点戦略

1 コア事業の競争力強化
- ・建設事業の領域拡大
- ・再開発・建替事業の拡大・コンパクトシティ化への対応
- ・サービス関連事業の継続強化

2 不動産関連事業の投資拡大
- ・マンション分譲事業の事業エリア拡大
- ・賃貸不動産の保有・開発事業の展開

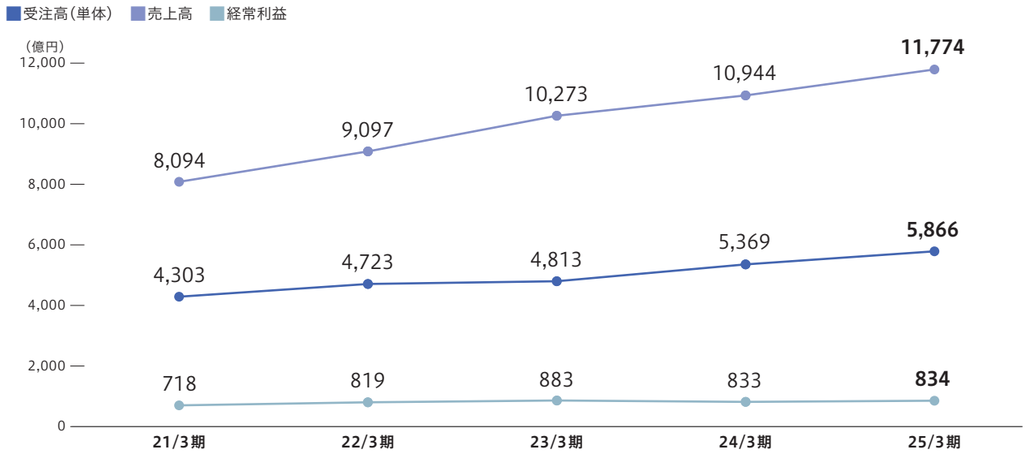
3 将来の成長に向けた取組み
- ・デジタルトランスフォーメーション（DX）の具現化に向けた投資
- ・価値創生部門による先進技術導入に向けた投資
- ・海外事業への投資
- ・新規投資
- ・人的資産への投資

4 投資計画

5 財務戦略・株主還元

6 CSR経営への取組み

計画期間の収益推移



「NS計画」の総括

2020年4月にスタートした「NS計画」の最終年となる2025年3月期において連結経常利益は834億円となりました。「NS計画」全体を振り返ると、コロナ禍という急激な環境変化に見舞われ、一時的な落ち込みはあったものの、建設関連事業において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お客様や事業主様から評価をいただき、施工中工事高は右肩上がりで増加しました。

一方、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。その結果、建設関連事業の売上高は、7,967億円、営業利益は、535億円となりました。労務不足を解消するべくプレキャストコンクリート工場が稼働開始予定であり、工業化工法の導入も推進していきます。不動産関連事業につきましては、分譲マンションの新規引渡しが減少した一方、その他の不動産取扱量が増加した結果、不動産関連事業の売上高は、1,747億円、営業利益は、240億円となりました。多岐にわたる不動産関連事業の中でも積極的に事業拡大を図っており、2024年には当社初の事業主体・設計・施工の一気通貫体制で開発した物流施設「長谷工羽村ロジスティクスセンター」を開発し、不動産事業の新たな領域への挑戦として、開発メニューの拡大を図っていきました。サービス関連事業につきましては、大規模修繕工事及びインテリアリフォームでは、期初受注残の不足により、売上高は減少しましたが、コスト抑制により粗利率が改善され、利益は横ばいとなりました。今後も労働力不足の深刻化と人件費の高騰が喫緊の課題です。サービス関連事業では、その幅広い事業分野において先進技術の導入と活用を図ることで、人手不足解消に向けた生産性向上と住宅の付加価値向上を目的とした新サービス拡充・新商品開発を行っています。

「NS計画」の振り返りとしては、グループ各社の業績が好調に推移したことで、着実に利益を積み重ねることができました。物価上昇を上回る賃金アップを念頭にした処遇改善による人件費上昇を吸収しながら、計画数値である2025年3月期の連結子会社経常利益300億円以上、5期合計連結経常利益4,000億円を達成しました。また年間配当額の下限を80円（2025年3月期は配当85円）とすることで、株主還元の充実も行い、目標として掲げていた5期合計総還元性向40%程度についても達成することができました。また、投資計画についても将来を見据えた先行投資として、特に不動産・海外事業に注力し、投資を行ってきました。

計画値に対する達成度

業績目標	目標	実績
2025年3月期連結経常利益	1,000億円	834億円
連結子会社経常利益	300億円以上	373億円（単純合算）
5期合計連結経常利益	4,000億円	4,087億円
5期合計総還元性向	40%程度	40%超
1株当たり年間配当額下限	70円	80円※

投資計画	投資額	実績
分譲事業	500億円	2,750億円
賃貸不動産の保有・開発事業	700億円	
海外事業	600億円	1,000億円
先進技術投資	200億円	250億円
新規事業、M&A等	400億円	100億円

※2025年3月期配当は85円

新中期経営計画　「HASEKO Evolution Plan」

昨今、当社を取り巻く環境の変化のスピードが早くなっており、企業もそれに応じて変革していく必要があります。世の中の環境変化に応じてしなやかに「変革」していくと同時に、これまで培ってきた強みをさらに研鑽し、「継承」していく――この「継承」と「変革」を掛け合わせて「進化」をすることを目指し、2025年4月から新たな中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」をスタートさせました。

計画骨子

「HASEKO Evolution Plan」

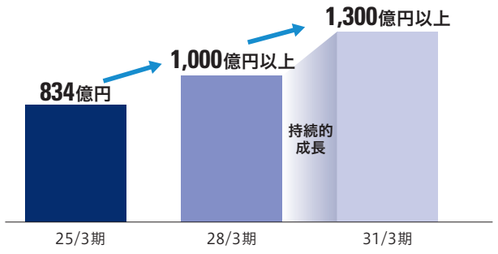
2026年3月期～2031年3月期（6か年）

基本方針

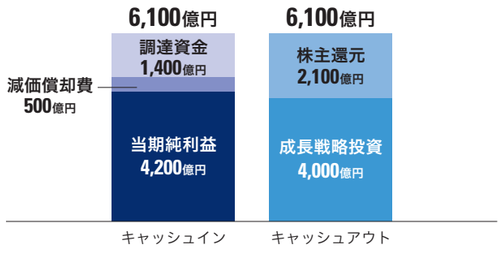
「住まい」と「暮らし」のリーディングカンパニーとして、持続的な成長と企業価値向上を実現する。

事業戦略	経営基盤強化
1 建設関連事業の更なる伸長と深化	1 財務戦略
2 不動産関連事業の拡充と質的向上	2 技術開発の強化
3 管理運営事業の成長	3 DXの加速
4 海外事業の収益化	4 サステナビリティへの取組みの深化
5 新たな領域への挑戦	5 コーポレート機能の強化

連結経常利益



キャッシュアロケーション（26/3期-31/3期累計）



連結経常利益	28/3期目標 **1,000億円**以上 31/3期目標 **1,300億円**以上 安定的に**1,000億円**以上を計上できる収益基盤の確立
ROE	**10%を上回る**水準を維持し、 31/3期までに**13%程度**を目指す

投資計画	**4,000億円程度**
資本構成	D/Eレシオ**1.0倍以下**を意識
株主還元	6期合計の総還元性向**50%程度** **累進配当**の実施 機動的な自己株式の取得

「HASEKO Evolution Plan」の概要

当社グループは「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」を企業理念に、グループ全体でマンションを中心とした様々な事業を行っており、新築分譲マンションの施工累計は71万戸を突破しました。これは業界ナンバーワンの実績であり、日本の分譲マンションストックのおよそ1割に相当する数です。施工実績ナンバーワン企業として、マンションという居住形態を広く普及させ、業界に先駆けたさまざまな技術開発で今日のマンションのスタンダードを築くとともに、豊かな住まい方を追求してきました。

これまで「住まい」と「暮らし」の創造企業グループを標榜してきた当社グループですが、これからのありたい姿として、

「環境に配慮した、安全で安心な「住まい」と豊かで快適な「暮らし」を国内外に提供し続ける。」

と考えています。

また、これまではグループ全体の経営について「建設関連事業」と「サービス関連事業」の両輪体制としてきましたが、もう一段細分化し、

「建設関連事業」「不動産関連事業」「管理運営事業」の3つの輪

としました。

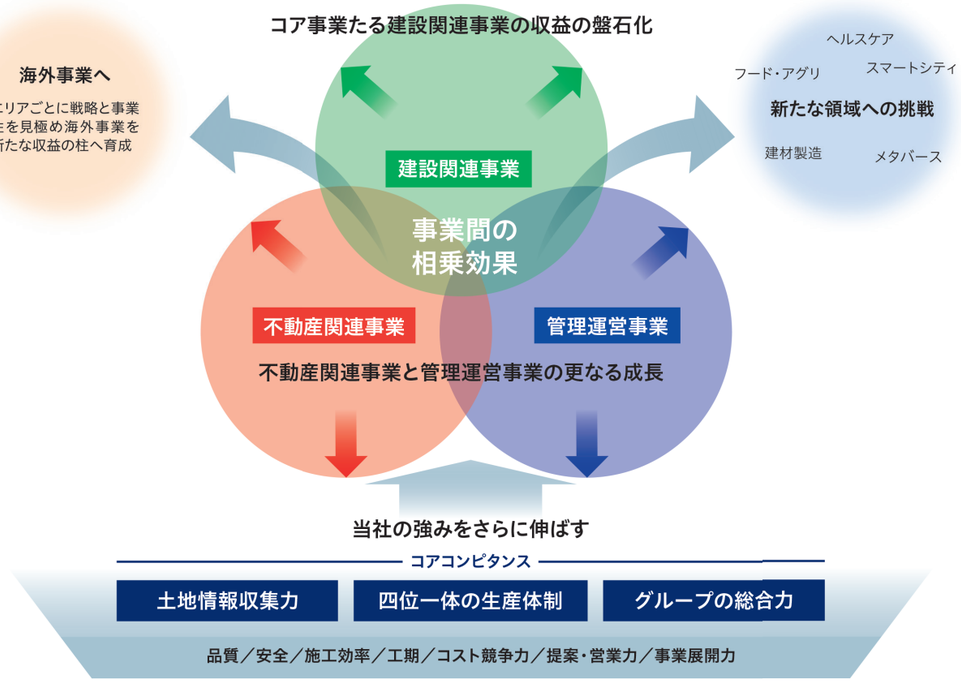
それぞれの分野で切磋琢磨し、連携し合い、それぞれが進化していく。そして、またそこから新たな事業が生まれ、それらの事業が国内の3大都市圏から国内主要地方都市、海外まで拡がっていく――そんな姿を描いています。

いわゆる経営資源と言われる「ヒト・モノ・カネ・情報」の効率性と最大利益をより意識し、ステークホルダーの皆様に思いをはせながら、今回の中期経営計画の基本方針である

「住まい」と「暮らし」のリーディングカンパニーとして、持続的な成長と企業価値向上を実現する。

に則り、当社が100周年を迎える2037年に向けてさらなる進化を続け、すべてのステークホルダーに「長谷工で良かった。」と言っていただけるようグループ全員で努力していきます。

取組みテーマ



新中期経営計画 「HASEKO Evolution Plan」

事業戦略

連結経常利益: 2028年3月期目標1,000億円以上、
2031年3月期1,300億円以上と設定
安定的に1,000億円以上を計上できる
収益基盤を確立する
株主還元: 6期合計の総還元性向50％程度、累進配当の
実施、機動的な自己株式の取得を実施

1)建設関連事業の更なる伸長と進化

プレキャストコンクリートをはじめとする工業化工法の推進等による「持続的な生産体制の構築」、物流施設などの非住宅領域や木造建築技術の応用による「施工領域の拡大」、居住者ニーズをとらえた新工法・サービスの開発など「修繕・メンテナンス工事業の拡充」を目指します。また、住宅設備や建材の生産・外販の強化など「生産機能と商材の拡充」については本年7月にグループ入りした(株)ウッドフレンズの子会社にて原木の調達・製材・加工を行う工場、集成材及びプレカットを行う工場が既に稼働しており、建設関連事業及び不動産関連事業の競争力強化を図ってまいります。



(株)ウッドフレンズ子会社の(株)ランバーランド／製材工場(上段)、
(株)フォレストノート／集成材・プレカット工場(下段)

＞詳細は、事業ページへ

2)不動産関連事業の拡充と質的向上

私募リート等の活用によるアセットマネジメント事業の強化などの「資本効率向上への取組み」、技術力と生産機能を活かした「商品開発力による差別化」、富裕層向けや戸建などの開発メニューの拡大やデジタルを活用した新たなマーケティング手法の確立などの「新たな領域への拡大と挑戦」を図っていきます。

＞詳細は、事業ページへ



富裕層向けマンションシリーズ

3)管理運営事業の成長

マンションの高経年化やライフスタイルの変化への対応などの「新たな管理手法や居住者サービスの開発」、LIM構想(データ活用による暮らしの最適化)の推進による入居者の生活の質向上などに向けた「DX推進による業務改革」、施設運営事業における介護保険外収入や入居者サービス拡充などの「シニア向けサービスの拡充」を進めていきます。

4)海外事業の収益化

米国本土を中心に、既に先行している海外投資等の海外事業を収益の柱の1つとして育て、新規エリアも含めた各国の住宅事情に合わせて、建設・不動産・管理運営の各事業から最適な分野の進出を検討していきます。



米国/エヴァ地区全景(左上)、Solana at Duarte Station(左下)、
ベトナム/THE AUTHENTIC(Haseko Long Bien Residence)(右)

＞詳細は、事業ページへ

5)新たな領域への挑戦

空き家活用など高齢化や住宅ストック増に対する社会課題解決型ビジネスへの取組み、サーモン陸上養殖事業を行う(株) FRDジャパンへの出資を起点とした食分野への領域拡大、米国ベンチャーキャピタルへの出資(Great Wave Ventures及びMET FundⅡ)、スマートシティコンソーシアムやJ-Fusion(核融合)といった業界をまたぐ団体への参画を行っています。今後はさらにスタートアップへの出向、社内ベンチャー制度新設による新規事業創出に向けた風土づくりも行ってまいります。



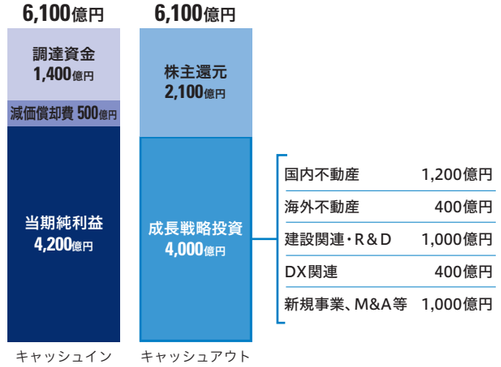
サーモン陸上養殖事業への出資

経営基盤強化について

ROE: 10％を上回る水準を維持し、2031年3月期までに
13％程度を目指す
資本構成: D/Eレシオ1.0倍以下を意識

1)財務戦略

資本コストを意識しながら、持続的な成長に向けた積極投資を継続。負債と資本を適切にコントロールし、安定的な株主還元を実施します。



＞詳細は、財務担当役員メッセージページへ

2)技術開発の強化

国産材を活用した建材製造の内製化と採用展開やカーボンニュートラル実現への貢献などの「木質化の推進」、建物再生と付加価値向上を実現する建替え・リノベーションなどの「ストック分野、リノベーション技術」、集合住宅における蓄電池等を活用したライフラインの自給やレジリエントな住宅づくりの更なる促進などの「災害激甚化への対策」を深化させます。



長谷工マンションミュージアム

3)DXの加速

AIによる自動化等の技術開発で生産性と品質をさらに向上させる「設計施工情報のデジタル化とAI活用」、「住まい」と「暮らし」のデータプラットフォーム構想推進などの「グループデータ共有基盤の構築と活用」、DX人材やデータ・AI活用人材の拡充に向けた教育や研修などの「持続的成長に向けた人材育成とチャレンジ領域」に取組んでいきます。

4)サステナビリティへの取組みの深化

SBTに整合した排出量削減目標に向けた「温室効果ガス(CO_2)排出削減計画の策定や実行」、重機や運搬車両の電動化・低炭素燃料の採用などの「建設作業所やオフィス等における取組み」、木造・木質化の推進やZEH・長期優良住宅の供給拡大などの「低炭素施工や脱炭素住宅の拡大に向けた取組み」に注力していきます。

その他、〈要員確保・組織力強化〉〈働き方改革・D&I・健康経営〉〈処遇・人事制度〉〈人材育成・キャリア形成〉といった「人的資本経営の充実」、〈人権デュー・ディリジェンス〉〈増加する外国人労働者への配慮〉〈サステナブル調達ガイドライン〉など「人権の尊重」といった取組みを実践し続けます。



バッテリー式
フル電動ラフテレーン
クレーンの採用



木造共用棟の建設「ルネ横浜戸塚」

＞詳細は、サステナビリティページへ

5)コーポレート機能の強化

資本効率性・非財務KPIと役員報酬の連動や取締役会の実効性向上への取組みといった「コーポレートガバナンスの更なる強化」、情報開示の更なる充実や企業活動への理解促進などの「ステークホルダーとのコミュニケーション強化」、予実管理システムやBIツールや生成AIの活用などの「管理部門の生産性向上と機能強化」により企業価値を向上させます。



財務担当役員メッセージ

利益拡大と成長投資を両立させ新しい中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」の達成を目指すとともに、資本コストと株価を意識した経営を継続していきます。

取締役副社長執行役員
経営管理部門 財務・経理・IR管掌
楢岡 祥之

2025年3月期の総括、及び2026年3月期の見通し

2025年3月期のマンション市場では供給件数と供給戸数の絞り込みが続き、新規供給戸数は首都圏・近畿圏ともに3年連続で前年度を下回る結果となりました。一方で供給された商品の内容に目を転じると、平米当たりの分譲単価は首都圏・近畿圏ともに4年連続で過去最高値を更新しております。マンション価格の上昇が続くものの、変動型住宅ローン金利の低位継続や賃上げにより購入マインドが下支えされ、販売状況に関しては底堅い進捗となりました。

前中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan（略称：NS計画）」では、最終年度の連結経常利益1,000億円、計画期間累計の連結経常利益を4,000億円とすることを目標としており、最終年度である2025年3月期は800億円を経常利益の予想としてスタートしました。資材・労務費の高騰等の影響を受けた完成工事利益率の低下、物価上昇のアップを念頭にした処遇改善による人件費の上昇はございましたが、不動産関連事業・サービス関連事業の業績が好調だったことから、結果、売上高は過去最高の11,774億円、経常利益は834億円を計上し、計画期間累計の連結経常利益は4,087億円と、目標を達成することができました。

一方で、米国ハワイ州で2023年3月にオープンした複合施設「Wai Kai」が集客に苦戦し減損損失を計上するなど、229億円の特別損失が発生したことで、2025年3月期の親会社株主に帰属する当期純利益は当初予想の530億円を下回る345億円という結果にとどまりました。「NS計画」では総還元性向を40%程度、1株当たり年間配当額の下限を80円としましたが、2025年3月期の配当は期初予想どおりの85円を実施させていただきました。これは、当社が安定的な配当の継続実施を株主還元の基本方針としているためです。

2026年3月期は、不動産売上高の増加を見込んでおり、売上高は過去最高を更新する12,300億円と予想しています。また、物価上昇の影響で低迷していた完成工事利益率の改善が下期から見込まれることもあり、経常利益は前期を上回る850億円と予想しています。前計画での経常利益目標であった最終年度1,000億円は物価・人件費の上昇等によって達成することができませんでしたが、新しい中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」では改めて2028年3月期に達成すべき目標として設定しました。

主要数値の実績と来期の見通し

（億円）

（連結）	2024年3月期 前期	2025年3月期 当期	前期比	増減率	2026年3月期 予想	前期比	増減率
売上高	10,944	11,774	＋829	＋7.6%	12,300	＋526	＋4.5%
営業利益 （営業利益率）	857 （7.8%）	847 （7.2%）	－10 （－0.6pt）	－1.2%	920 （7.5%）	＋73 （＋0.3pt）	＋8.6%
経常利益 （経常利益率）	833 （7.6%）	834 （7.1%）	＋1 （－0.5pt）	＋0.1%	850 （6.9%）	＋16 （-0.2pt）	＋1.9%
親会社株主に帰属する当期純利益 （当期純利益率）	560 （5.1%）	345 （2.9%）	－216 （－2.2pt）	－38.5%	550 （4.5%）	＋205 （＋1.6pt）	＋59.7%
EPS（1株当たり純利益）（円）	205.45	126.20	－79.25	－38.6%	201.65	＋75.45	＋59.8%
ROE（自己資本利益率）	11.6%	6.6%	－5.0pt		10.2%	＋3.6pt	
受注高（単体）	5,369	5,866	＋497	＋9.3%	6,200	＋334	＋5.7%
1株当たり年間配当金	85円	85円	―		90円	＋5円	
配当性向	41.4%	67.4%	＋26.0pt		44.6%	－22.8pt	

現状認識

当社では投資にあたり資本コストを意識した取得基準を設ける等、最終的な連結財務諸表の自己資本利益率（ROE）や総資産利益率（ROA）を意識した経営を行っています。株主資本コストの算出方法は必ずしも一様ではありませんが、最も一般的と考えられている資本資産評価モデル（CAPM）で算出した場合、6～9%であると認識しています。

CAPMによる株主資本コストの試算

安全資産の利回り		株式に対する上乗せ期待利回り		当社固有のリスク		当社株式に対する期待利回り
日本国債利回り 0.7～1.6%	＋	6.00%	×	株式β値 0.92～1.33	＝	株主資本コスト 6～9%

株主資本コストをもとにした加重平均資本コストの推計

有利子負債 0.8～1.0	負債コスト（A格10年債） 2.3～2.7% 税考慮後 1.6～1.9%	}	資本・負債加重平均コスト WACC 3.8～5.8%
純資産 1.0	株主資本コスト 6～9%		

ROA ／ ROEの見通し

ROA				総資産回転率				売上高当期純利益率		
2016/3期	2025/3期	2026/3期（予想）	＝	2016/3期	2025/3期	2026/3期（予想）	×	2016/3期	2025/3期	2026/3期（予想）
9.6%	2.5%	4.0%		1.5	0.9	0.9		6.5%	2.9%	4.5%

ROE				財務レバレッジ				ROA		
2016/3期	2025/3期	2026/3期（予想）	＝	2016/3期	2025/3期	2026/3期（予想）	×	2016/3期	2025/3期	2026/3期（予想）
31.1%	6.6%	10.2%		3.2	2.6	2.6		9.6%	2.5%	4.0%

$$\text{ROE}\left(\frac{\text{1株当たり当期純利益}}{\text{1株当たり純資産}}\right) = \text{財務レバレッジ}\left(\frac{\text{総資産}}{\text{純資産}}\right) \times \text{ROA}\left(\text{総資産回転率}\left(\frac{\text{売上高}}{\text{総資産}}\right) \times \text{売上高当期純利益率}\left(\frac{\text{当期純利益}}{\text{売上高}}\right)\right)$$

財務担当役員メッセージ

この水準に対する評価は様々ですが、この資本コストをもとに、負債コストを加味した加重平均資本コスト（WACC）を算出します。現在の当社借入はマイナス金利政策下で調達したものが多いため、負債コストについては将来にわたる長期的な視点から2.3%から2.7%（税考慮前）と仮定します。想定D/Eレシオを0.8から1.0倍とすると、当社のWACCは3.8～5.8%であると推計されます。

そして、このWACCと比較すべき当社の投下資本利益率（ROIC）は2025年3月末で約6%であり、なんとか及第点に達していると捉えています。一方で、当社のROICをセグメントごとに捉えた場合、建設関連事業やサービス関連事業についてはWACCと比較して十分に高水準のROICを達成しているものの、不動産関連事業と海外関連事業のROICが全社平均を押し下げており、まだまだ改善の余地が多いと考えています。

当社のROEは、過去10年にわたって10%以上の水準にあり、少なくともCAPMによって算出される株主資本コストを上回っているものの、2016年3月期の31.1%をピークに低下を続けています。このROEの低下は、資材・労務費価格の上昇に伴って建設工事利益率が低下していること、処遇改善によって原価及び一般管理費の負担が増加していること、現計画で利益拡大を目指す不動産事業における投資の先行が売上高回転率を低下させていること、また、海外事業で特別損失の計上があったことによりROAが2016年3月期の9.6%から2025年3月期に2.5%まで大幅に悪化してしまったことが主要因です。

2026年3月期には、完成工事利益率の改善などによって売上高当期純利益率が4.5%まで回復することで、ROAは4.0%まで回復すると見込んでいます。また、2025年5月に公表した200億円の自己株取得が進むこともあり、ROEは10.2%まで回復するものと考えています。

また、ROEがCAPMにより算出された資本コストを上回っているにも関わらず、PBRが1倍程度にとどまっているのは、PERが10倍以下と長らく低位で推移しているためです。これは、株式市場において当社の成長への期待度が低いことが要因であると考えられます。

一方で当社グループの連結売上高は、「NBS計画」の前年度である2014年3月期の5,876億円から「NS計画」最終年度の2025年3月期には11,744億円まで拡大しており、売上高の年平均成長率は6.5%となっています。また、連結経常利益は2014年3月期の254億円から2025年3月期には834億円となりました。ここ11年間のなかで経常利益の最高額は2018年3月期の1,005億円であったため、直近5年間の「NS計画」では経常利益がマイナス成長という結果になっていますが、11年間では11.4%の年平均成長率となっています。

PBRを向上させるには、ROEとPERの向上が欠かせません。当社の主力事業である建設事業では、物価上昇ならびに労務費の上昇等を吸収しきれず完成工事利益率の低下を招きました。今後はDX・工業化を進めるとともに、工事価格への転嫁を認めていただけるように事業主の理解を求め、工事利益率の改善を図ることが重要な課題であると認識しています。また、「NS計画」での重点戦略の1つである不動産事業の投資拡大、特に賃貸不動産の保有・開発事業の拡大を進める過程で総資産回転率が下がっていますが、子会社である（株）長谷工不動産投資顧問が運用を行う私募リートや私募ファンドへの拠出や、その他の不動産流動化手法の積極活用により、不動産関連事業の回転率向上を図ることも重要な課題です。

「NS計画」期間中に先行して実行した投資を、「HASEKO Evolution Plan」では収益に結びつけ、不動産関連事業の拡大で一時的に悪化した資本効率性を高めていきます。また、当社グループの各事業における成長戦略、環境問題に対する取組みや技術開発、人的資本への対応、株主還元施策などに関する情報開示を充実し、ステークホルダーとの対話を通じて理解を深めていただき、株式市場での評価向上を図っていきます。

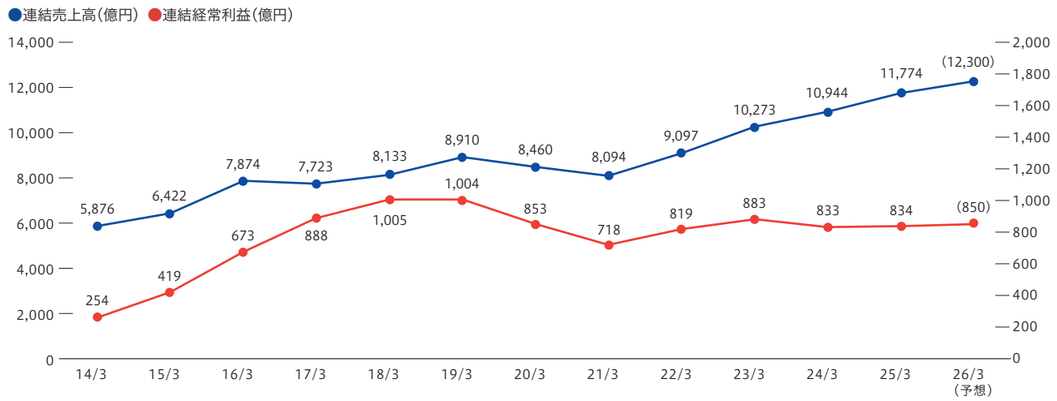
当社では「NS計画」期間中の株主還元として、「1株当たり年間配当金の下限を80円（計画初年度は70円）」とし、「『NS計画』5期合計の親会社株主に帰属する当期純利益に対して総還元性向を40%程度」とすることを基本方針としていました。「HASEKO Evolution Plan」では「計画6期間合計の親会社株主に帰属する当期純利益に対して総還元性向を50%程度」に引き上げ、さらに年間配当金の下限ではなく「累進配当の実施」を基本方針とし、株主還元をさらに強化する方針です。

また、「強固な財務基盤の維持」「安定的な株主還元」といった伝統的な資本施策はもちろんのこと、市場の期待に応えるような「資本効率の向上」についても一層意識を高め、必要に応じた機動的な自己株式の取得によるROEやEPSの向上にも取組みます。不動産事業・海外事業の拡大を目指す投資を続けている過程にあり、ROEが10%程度にとどまっていますが、この状況を良しとせず、さらなる改善を目指します。

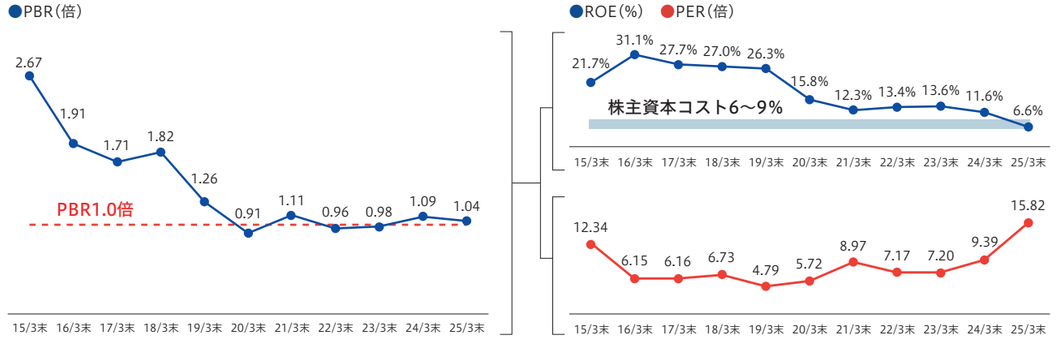
PBRの計算式

PBR		ROE		PER
株価	＝	1株当たり当期純利益	×	株価
1株当たり純資産		1株当たり純資産		1株当たり当期純利益

連結売上高／連結経常利益の推移

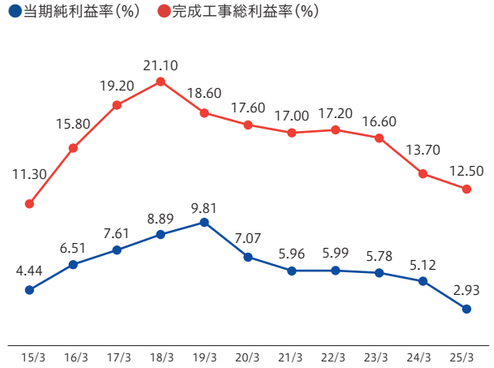


PBR及びROE ／ PERの推移

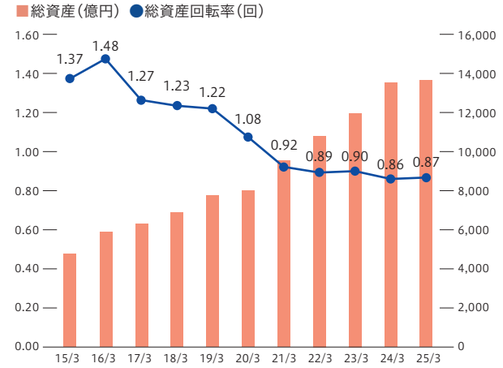


※1 PBR・PERの計算には各期末時点の終値を利用しています。
※2 PBR・PERのもとになるEPS・BPSの計算には、各期末時点の自己株式（ESOP・BBTを含まない）を除く配当対象株数を利用しています。
※3 PBR・ROEの計算には期首期末平均の純資産額を利用しています。

当期純利益率／完成工事総利益率の推移



総資産／総資産回転率の推移



財務担当役員メッセージ

「HASEKO Evolution Plan」における財務戦略のポイント

「NS計画」では将来を見据えた先行投資として、国内の分譲事業、賃貸不動産の保有開発事業、そして海外事業へ積極的に投資してきました。結果的に、不動産セグメントの営業利益は2020年3月期の85億円から2025年3月期には240億円へと大きく成長させることができました。今回の「HASEKO Evolution Plan」においても、我々は利益の拡大を図るべく、期間累計の6,100億円のキャッシュインのうち約7割にあたる4,000億円を成長戦略投資に向ける計画としています。

国内不動産には1,200億円の投資を予定していますが、今計画では、リノベーション事業や戸建事業など比較的回転率の高い事業への投資を中心に行い、不動産セグメント全体での回転率向上を図っていく計画です。海外事業では、ハワイの商業施設で運営赤字の計上が続いていますが、米国本土で主に賃貸住宅事業への投資を拡大し、将来の収益の柱へと成長させていきます。

また、今計画では投資の軸足を不動産投資から、建設関連、DX関連、新規事業M＆Aといった、持続的な成長に向けた投資に移しています。茨城県かすみがうら市に設立したプレキャストコンクリート工場は、BIMとの連動による生産性向上など、当社の工業化工法を推進するための戦略投資の一つに位置づけています。

また、2020年に(株)細田工務店を買収して以来、マンションの木造共有棟の建設や木造とRC造のハイブリッド構造を採用した賃貸マンションの施工など、木質化も推進しています。さらに2025年6月には、東海地方で木材加工や戸建住宅の施工、販売を手掛ける(株)ウッドフレンズを買収しました。同社が保有する技術によって、国産材を活かした木質材でマンション専有部内を木質化するだけでなく、将来的には構造体における鉄筋コンクリート造と木造の複合建築への応用も推進されるものと考えています。

こういった利益に直結する国内外の不動産投資と、間接的に利益貢献する技術投資が成果を上げれば、当社の収益力は向上していきます。当社のROEは2026年3月期には10.2％という予想ですが、これを2031年3月期までに13.0％程度に向上させることを目標としています。そのために必要な施策は、①総資産回転率を1.0回転にすること ②売上高当期純利益率を5.2％程度にすること です。この2点を達成したうえで、財務レバレッジを2.5倍にすることでROE13.0％という目標が達成できます。

そのためにもっとも重要なことは、建設事業の完成工事総利益率を回復させることです。2018年3月期に21.1％だった完成工事総利益率は、2025年3月期には12.5％まで低下しました。物価や労務費等の上昇を着工時点で収支に織り込めなかったことが要因ですが、2026年3月期の予想では事業主のご理解もあり、13.8％まで回復する見込みです。2026年3月期の当期純利益率は4.5％と予想していますが、5.2％程度まで引き上げるには、完成工事総利益を2％強改善し、16％越えを目指す必要があります。

建設関連事業での利益率改善には、徹底的なデジタル技術の活用により業務プロセスの再構築、AIによる自動化等の技術開発で生産性と品質のさらなる向上のための技術投資が必須になります。

株価の向上に向けて

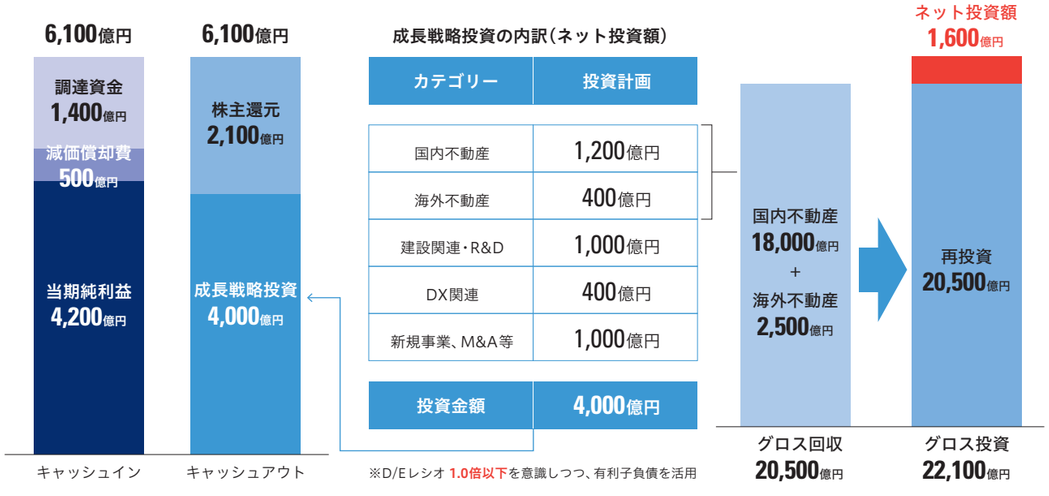
前述のとおり、「HASEKO Evolution Plan」では総還元性向を50％程度と前計画よりも引き上げるとともに、計画期間内の累進配当を実施する方針とし、持続的な増配方針を打ち出しました。持続的な増配には持続的な利益成長が必要であり、2031年3月期の目標である経常利益1,300億円を必ず達成すべく、利益の拡大を図っていきます。

当社のPERは直近5年間7～9倍程度で推移しています。2025年6月末時点では、EPS予想約200円に対して、10倍程度の株価になっています。これは、大手建設会社と比較すると、相対的に当社への成長期待が劣っていることを意味しています。当社の今計画での目標である2031年3月期の経常利益1,300億円が達成された場合、EPSは300円程度まで改善する見込みです。このEPS達成の確実性を市場が受け入れた場合、PERが10倍であれば株価は3,000円を目指すことになります。

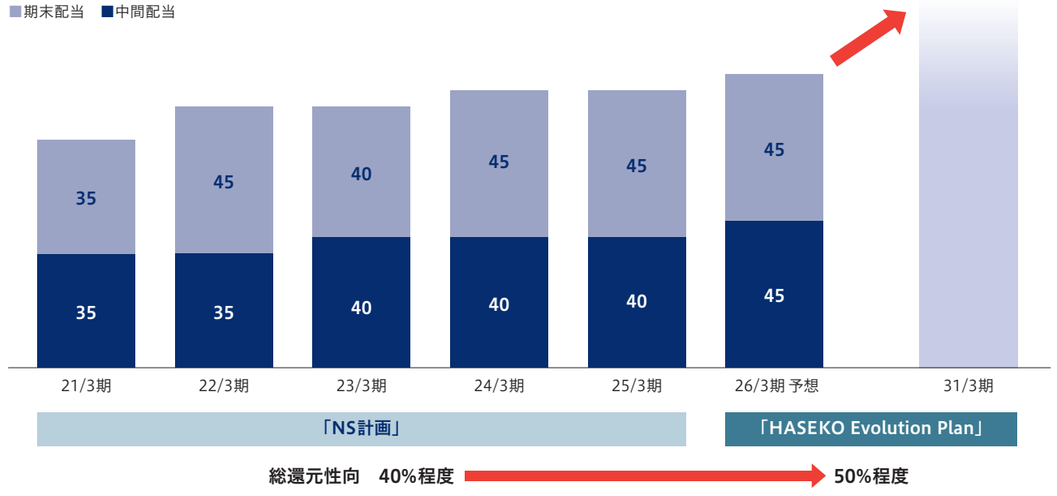
こうした見込みに対する市場の期待感を醸成するためには、情報開示の充実と株主との対話が重要です。当社では投資家との建設的な対話を積極的に行うことを重視しており、四半期決算発表後にネットカンファレンスを開催し、半期ごとにはトップマネジメントによる決算説明会を実施しています。また、セルサイドアナリストや主要株主との個別面談を通じて、マネジメント自らが直接対話を行う機会を設けています。さらに、国内外の機関投資家との個別面談もIR部を中心に積極的に展開しており、投資家の声をマネジメントにフィードバックするようにしています。こうした取組みを通じて、経営戦略や財務・非財務情報に関する透明性を高め、投資家との間にある認識のギャップを埋めるように努めています。

また、PER上昇のためには、株主資本コストを低減させることも重要です。これまで、マンション分譲管理戸数や賃貸マンション管理運営戸数の拡大による安定収益の拡大や今計画で導入した累進配当を軸とした株主還元の拡充、資本負債の適切な管理などにより、過去と比較すると株主資本コストは低下したものと考えています。一方で、不動産残高の増加や海外関連事業の赤字等が株式市場における不安感の原因になっているという声があることも認識しています。このような声をしっかりと受け止め経営戦略に組み込むと同時に、引き続き株式市場を意識した情報開示の質と量の充実に努めていきます。

キャッシュアロケーション（2026年3月期～2031年3月期）

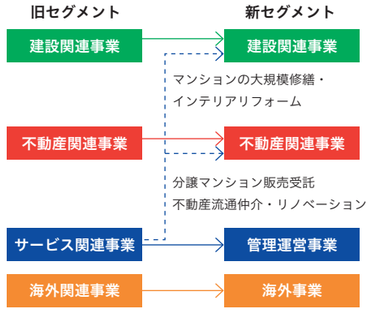


1株当たり年間配当金の推移（円）

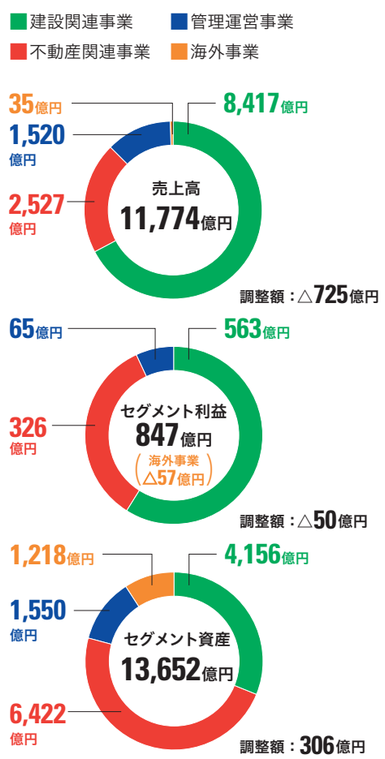


事業概要

中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」により、2025年4月から事業セグメントを再分類しました。各事業の戦略を展開するとともに、事業間の相乗効果も発揮し、持続的な成長と企業価値の増大を目指しています。



2025年3月期 セグメント別構成比



建設関連事業

>事業戦略はP37

主要サービス 分譲マンション等の企画・設計・施工 ／戸建住宅の施工・分譲／マンションの大規模修繕・インテリアリフォーム

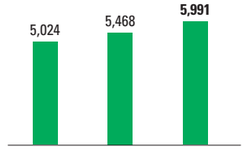


３大都市圏を中心にマンション等の企画・設計から施工までを行う総合建設業を営んでおります。設計・施工一貫体制で高品質な建物を造り、マンション施工トップの豊富な実績を誇ります。子会社では、マンションの資産価値や安全性の維持・向上に役立つ大規模修繕工事や、戸建住宅の施工・分譲も行い、グループとして様々なかたちで安全で安心な住まいの提供を行っております。

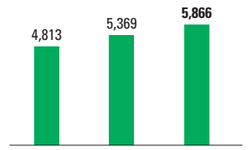
2025年3月期の業績

セグメント売上高	8,417億円
セグメント利益	563億円
セグメント資産	4,156億円
グループ会社	不二建設(株)、(株)ハセック、(株)長谷工ファニシング、(株)長谷工リフォーム、(株)細田工務店、(株)長谷工ホーム　他
従事する従業員数	3,680名

完成工事高(億円)



単体受注高(億円)



不動産関連事業

>事業戦略はP41

主要サービス マンション分譲事業／収益不動産の開発と売却／分譲マンションの販売受託／不動産流通仲介・中古マンションのリノベーション

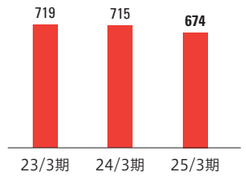


建設関連事業で培ったデータ・ノウハウを盛り込み、マンション分譲、収益不動産開発、リノベーション事業など、多彩な不動産ソリューションを3大都市圏はじめ全国で展開しています。さらに、新築マンション販売受託、既存物件仲介などの流通事業も展開し、豊かで快適な住まいと暮らしを提供しています。

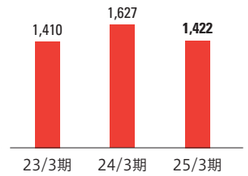
2025年3月期の業績

セグメント売上高	2,527億円
セグメント利益	326億円
セグメント資産	6,422億円
グループ会社	(株)長谷工不動産ホールディングス、(株)長谷工不動産、総合地所(株)、(株)長谷工総合開発、(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　他
従事する従業員数	1,425名

マンション分譲売上高(億円)



マンション分譲売上戸数(戸)



管理運営事業

>事業戦略はP43

主要サービス 分譲マンション管理／賃貸マンション管理／社宅管理代行／有料老人ホームの運営

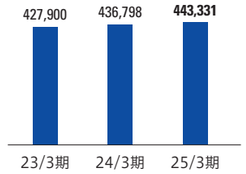


建設関連事業、不動産関連事業を通じて積み上げたマンションストックを活かした分譲や賃貸マンションの管理事業を中心に、有料老人ホームの運営事業により、住む人の快適な暮らしを支えます。さらに、不動産の広告代理、販売促進の企画立案、不用品買取サービスなど、幅広いサービスを提供しています。

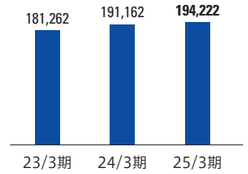
2025年3月期の業績

セグメント売上高	1,520億円
セグメント利益	65億円
セグメント資産	1,550億円
グループ会社	(株)長谷工アネシス、(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)長谷工ライブネット、(株)ジョイントプロパティ、(株)長谷工ビジネスプロクシー、(株)長谷工シニアウェルデザイン、(株)ふるさと、(株)長谷工システムズ　他
従事する従業員数	3,110名

分譲マンション管理戸数(戸)



賃貸マンション運営管理戸数(戸)



海外事業

>事業戦略はP45

主要サービス 米国ハワイ州での不動産開発・商業施設運営 ／米国本土等での不動産開発事業への投資

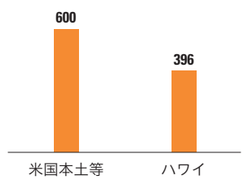


将来の国内マーケット縮小に備え、各国の住宅事情に合わせて事業展開しています。アメリカ合衆国本土で賃貸・シニア住宅の開発事業投資、ベトナムでサービスアパートメントの施工・運営などを行っています。また、1980年代からハワイにおける大型複合開発事業を行っています。

2025年3月期の業績

セグメント売上高	35億円
セグメント利益	△57億円
セグメント資産	1,218億円
グループ会社	HASEKO America, Inc.　他
従事する従業員数	92名

地域別不動産関連投資残高（億円）
（2025年3月期）



建設関連事業

分譲マンションを軸に、企画・設計から施工までを一貫して手掛けます。グループ総合力を発揮し、ライフスタイルの多様化など社会環境の変化に対応しながら品質と生産性を向上し、最適な生活環境の創造を目指します。



取締役副社長執行役員
三森 国吉

リスク

- 国内人口減少による新築需要減少、働き手不足
- 土地価格高騰による購買意欲の減退
- 世界情勢不安による資材調達環境の悪化
- 建設資材・労務費などの高騰、高止まり
- 建築、労働衛生、環境などの関連法令変更
- 為替変動

機会

- 都市のコンパクト化
- マンションの高経年化に対する再生への取組み
- レジリエントな住まいと街づくりへの取組み
- 住まい・暮らしの新しいニーズへの対応
- 工業化・DXによる労務不足の解消・工期遅延回避
- 気候変動対応に伴う新たな機会創出（機会損失の回避）

事業概況

建設関連事業の目的は、環境に配慮した、安全で安心な「住まい」を創ることです。3大都市圏を中心にマンション等の企画・設計から施工までを一貫して手掛ける独自のビジネスモデルを発展させ、民間分譲マンションの施工では国内トップの実績があります。

また、当事業で培った土地情報収集力、企画提案力、施工ノウハウは不動産関連事業に活用されています。さらに、当事業と不動産関連事業を通じて積み上げた住宅ストックは、管理運営事業の基盤となっています。当事業は、グループの持続的な成長と企業価値創造の起点であり、その中核をなす事業という位置づけです。

民間分譲マンションを軸とした独自のビジネスモデル

当社は通常のゼネコンとは異なり、用地情報の収集や事業計画の立案などの機能も持っています。自ら仕入れた土地情報を最適な事業計画とともに事業者に提案する「土地持ち込みによる特命受注」という独自のビジネスモデルを展開し、これまでに71万戸以上の分譲マンションを建設してきました。豊富な施工実績と販売・管理・修繕などグループ会社から得た顧客ニーズのフィードバック情報を活かし、アフタークレームの少ない高品質なマンションを建設しています。

高い品質と生産性の両立

マンションは人々の暮らしを支える生活基盤であり、その品質には高いこだわりを持っています。長谷工のマンションを熟知した協力会社「建栄会」との連携、整理整頓を徹底した安全で美しい現場づくりと工業化製品の積極採用により、施工精度の確保と作業効率化を両立しています。さらに設計施工一貫のBIM活用とICT関連技術の導入を推進し、建設現場の生産性改革に取組んでいます。

豊富なマンション改修実績とノウハウ

「つくってきたからわかる」確かな技術力で、住まいの資産価値向上に寄与します。累計60万戸超のマンション大規模修繕・改修工事実績があり、大規模修繕工事においては、管理組合様と綿密な打合せを重ね、住む人に最大限に配慮しながら工事を進めます。マンションをはじめとする建築物の資産価値の維持・向上に尽力し、優良ストックの形成に貢献しています。

多様な建築分野への挑戦

分譲マンション建設において長年にわたって培ってきた技術力と豊富な実績を活かし、戸建住宅から、ホテルや高齢者施設、データセンター、物流施設まで様々な建設分野に挑戦しています。戸建住宅では、(株)ウッドフレンズが新たにグループ入りしました。(株)細田工務店と共に、培った木造建築技術を応用し、環境への配慮と持続的な成長に向けた住まいの提供を目指します。

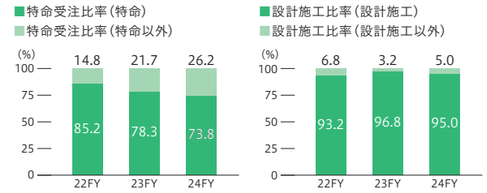
2024年度の実績

2024年度は首都圏で70物件・12,118戸、関西東海圏で26物件・4,517戸と、合計96物件・16,635戸の分譲マンションを竣工しました。中期経営計画「HASEKO Next Stage Plane（略称＝NS計画）」で施工領域拡大を掲げる中、タワーマンション4件、非住宅では物流倉庫に加え、2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）でのシグネチャーパビリオン（「いのちの未来」館）を竣工しました。

当社単体での受注は、良好な受注環境を背景に2期連続過去最高を更新する5,866億円を記録しました。民間分譲マンションの受注が増加し、当社が得意とする200戸以上の大型民間分譲マンションの比率は50%を超えました。また、当社独自のビジネスモデルの特徴を示す特命受注比率、設計施工比率は、引き続き高水準を維持しています。

業績面では、工事の順調な進捗により完成工事高は大きく増収となった一方で、資材・労務費などの高騰により完成工事総利益率は低下し、完成工事総利益は微減益となりました。過去に受注した低採算案件の工事進捗と建築コストの増加により、近年の完成工事総利益率は低下傾向にありましたが、受注時採算の確保、生産性の一層の向上などの対策により、2025年度からは回復を見込んでいます。

特命受注比率、設計施工比率のグラフ



重点課題

働き手不足と資材価格高騰への対応

生産年齢人口の減少に伴う労務不足への対応は最大の課題です。職方の平均年齢が高くなる一方で、新たな担い手の流入は限られています。

当社は分譲マンション建設を得意とし、価格競争力のある高品質な商品を提供する施工体制が整っていると自負しています。今後、この施工体制を維持し、さらに強化していくためには、工業化工法を採用して省力化を図るとともに人材確保のために労働者が働きやすい環境をつくることが重要です。

建設業界では2024年4月から、罰則付き時間外労働の上限規制が導入されました。当社は日本建設業連合会などと連携し、労働環境改善のために4週8閉所や残業時間の短縮、処遇改善を推進しています。具体的には、長谷工版BIMの協力業者との連携強化や活用拡大、市販のソフトウェア（VizitViewer・Matterportなど）・IoT技術の活用をはじめとするDX推進、プレキャストコンクリートをはじめとする工業化工法の推進などに取組んでいます。さらなる「品質と生産性の向上・工期短縮・原価低減」の実現に努め、従業員の休日取得増加や処遇改善及び労働力の確保につなげていきます。

次に、建設資材価格の高騰への対応です。建設資材物価指数は2021年1月から建設全体の平均で約35%上昇しています。海外情勢や為替変動の影響も不透明であり、物流コストの上昇も懸念されることから、建設資材価格は依然として高止まりが続く可能性があります。

当社は「土地持ち込みによる特命受注」という独自のビジネスモデルを展開しており、見積り精度の高さを土台とした企画提案力は競争力の源泉の一つとなっています。価格変動の影響を極力抑えるため、適切な価格転嫁を反映する事業プランの企画提案と、今後の受注動向を見据えて適切な時期に資材を調達する取組みを進めています。

施工領域の拡大

社会環境の変化や、住まいや暮らしのニーズの変化に対応し、事業基盤を拡充するために施工領域の拡大に取組んでいます。

当社は高い土地情報収集力により様々な用地情報を入手しますが、マンション等の住宅用途が最適ではない場合もあります。これまでの知見を活かし、その土地の価値を最大限に発揮するために、ホテルや高齢者施設など住宅と親和性の高い領域や、データセンターや物流施設などの非住宅領域への拡大に取組んでいます。また、これまで培った木造建築技術の応用による環境に配慮した新たな住まいづくりも進めています。

修繕・メンテナンス工事業の拡充

当社は1960年代よりマンション建設を手掛け、国内トップの施工実績を通じて住宅ストックを積み上げてきました。これらのマンションの高経年化への対応や、レジリエントな住まいの提供、資産価値の維持・向上を図るために、修繕・メンテナンス事業の拡充に取組んでいます。居住者ニーズをとらえた新工法・新サービス・新商品の開発などを通じ、安全で安心な「住まい」と豊かで快適な「暮らし」を提供していきます。

サステナビリティへの取組みの深化

長谷工グループ全体のサステナビリティ推進を目的に、マネジメント体制の構築とその課題に対する現場運営が求められます。

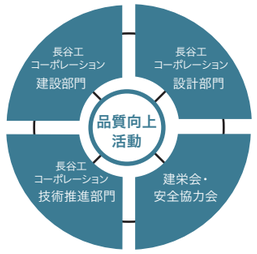
その一つとして、建設作業所での環境配慮は重要な課題であり、当社で掲げた「HASEKO ZERO-Emission」に基づいて取組みを推進しています。脱炭素に貢献する工法や新しい取組みを採用し、全作業所でCO_2削減の効果を検証していきます。また、サプライチェーン・マネジメントへの対応として独自に調達ガイドラインを設けて、協力業者に対して自主点検を進めています。

取組み実績

優位性とブランド力の更なる強化

当社には、高品質な商品を圧倒的な価格競争力で施工する体制が整っています。それを支えているのは、建設部門、設計部門、技術推進部門、そして施工を担う協力会社で組織された建栄会の四位一体の連携体制です。この一体化した連携は、他社には見られない当社独自の優位性であり、またブランドでもあります。

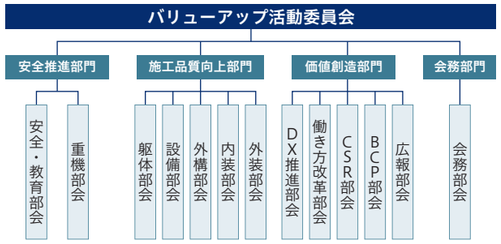
四位一体体制



今後もこれらの優位性を維持・拡大するために、施工管理要員の確保、女性や多様な人材の活用、社内支援部署の体制拡充、その他、建設技能労働者の高齢化・担い手不足、働き方改革への対応として工業化の推進による生産体制の確立を進めていきます。また、協力会社における技能労働者の確保、技術承継、後継者問題についても支援を進めていきます。

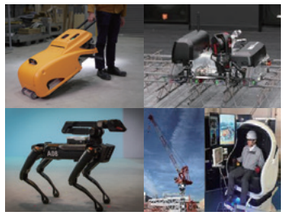
安全と品質の向上のために設置した「HASEKOバリューアップ活動委員会」では、施工品質向上部門・安全推進部門・価値創造部門が協力して活動しています。先進技術の活用によるDX推進のほか、現場からの生の声を吸い上げて生産性向上に取組んでいます。建設関連事業では、この四位一体の体制を強化し、設計・施工の技術革新を図り、働き方改革を実現し、今後の工事量の増加に対応していきます。そして、確かな利益を生み出し、ステークホルダーからの信頼を獲得することに努めていきます。

「HASEKOバリューアップ活動委員会」組織図



バリューアップ活動の取組み事例

今後の建設業界が直面する課題への対応として、単純作業や反復作業でのロボット活用を検討しています。ロボットと人間の共同環境の構築や、高効率な新工法の開発・検討を進めていきます。また、製作の標準化と工場生産による平準化、工事プロセスの短縮を目的として、PC化・工業化・ユニット化の検討を進めています。施工性を向上させ、省人化・省力化を進めることで課題への対応に努めていきます。



省人化に向けた取組み



ユニット化に向けた取組み

生産技術の革新の取組み事例

生産技術力の革新では、長谷工版BIMのデータを使用することで、既に活用を進めているコンクリート数量の自動算出に加え、土工事における掘削土量・必要資材の算出や施工図の自動作成、躯体工事における必要資材の算出、各工事の検査システムを構築しました。これにより、現場作業所での積算・作図業務を削減するとともに、検査業務・現場検討の効率化が可能となっています。

環境配慮に対する取組み事例

環境配慮では、最上階に木造とRC造のハイブリッド構造を採用した「ブランシエスタ浦安」を皮切りに、CO_2の貯蔵と排出量削減の見込める建物本体の木造化の検討を進めています。2025年3月には上層4階を木造とRC造のハイブリッド構造とした「ブランシエスタ目黒中央町」が竣工しました。

研究開発・DX

「HASEKO Evolution Plan」における研究技術開発

「HASEKO Evolution Plan」における当社の研究技術開発としては、カーボンニュートラルの実現に向けた「地球温暖化対応の研究技術開発」、2050年を見据えた「社会課題解決に向けた研究技術開発」等を進めています。

具体的には、カーボンニュートラルの実現に向けて、大規模集成材を用いた中高層木造建築構法「P&UA構法((株)市浦ハウジング＆プランニング他との共同開発)」や「RC柱外周を木巻き補強する工法(芝浦工業大学との共同研究)」の開発など、構造躯体の木質化を進め、地球温暖化対応に向けた研究技術開発に取組んでいます。

また、社会課題解決に向けた研究開発として、長谷工コーポレーションと福岡大学は、「竹チップを使った建設汚泥の固化処理技術」を共同開発しました。建設汚泥に添加するセメント系固化材を竹チップに置き換えることで、セメント系固化材由来のCO_2排出量を削減し、CO_2の地中貯留の効果が期待できます。この技術は、2024年3月に千葉県市川市内のマンション建設現場で初めて採用し、続いて2025年3月に千葉県成田市で採用されました。2025年6月には、「官民連携に関する包括協定」を締結した奈良県明日香村の竹林整備事業で発生した竹チップを大阪市内のマンション新築現場でも採用しました。今後も当社が施工する建設現場にて順次採用していきます。



構造躯体の木質化を進める取組み

事業トピック

茨城県かすみがうら市に内床PCa製造を行う自社工場竣工

当社と、伊藤忠丸紅住商テクノスチール(株)、(株)ヤマックス、(株)大協建設のPCaメーカー3社が共同で内床PCaの製造を行う自社工場が竣工しました。当社ではこれまで、マンション建設現場での躯体作業の効率化、品質安定化を目的としてタワーマンションのスラブや梁、板状マンションの外部階段などの部分にPCaを積極的に導入してきました。この度、新たに板状マンションの内床へのPCa化の導入にあたり自社工場を設立、内床PCaの製造を開始します。同工場では年間約4,000戸分の内床PCaを製造する予定です。今後もPCa化を推進することで、建設関連事業における生産性向上と品質安定化を実現していきます。



プレキャストコンクリート(PCa)工場

ハイブリッド木造の実現に向けた取組み

これまでマンション共用棟や「ブランシエスタ浦安」にて木造を取り入れたプロジェクトを進め、その取組みの中で、上層4階を木造とRC造のハイブリッド構造とした「ブランシエスタ目黒中央町」が竣工しました。今後は、さらに取組みを深化させ、木造とRC造を組み合わせることで双方のメリットを最大限に活かした当社独自のハイブリット木造の実現に向け取組んでまいります。



「ブランシエスタ目黒中央町」

不動産関連事業

住宅供給・開発・保有及びそれに付随する事業を展開し、建設関連事業及び管理運営事業との相乗効果で利益を最大化することを目指します。
資本効率を念頭に、収益性と回転性の向上に注力し、住まいに関する多彩な事業を展開しています。



取締役専務執行役員
山口 徹

リスク

- 新築マンション需要の減少
- 用地取得の競争激化、土地価格の急激な高騰
- 物価上昇、実質賃金の低下
- 金融資本市場の変動、金利上昇

機会

- 雇用、所得環境の改善
- 住まい方の多様化とリフォームや既存流通市場の拡大
- 地方主要都市への事業展開
- 私募リート活用による事業機会の増大
- 建替え適齢期のマンションの増加

事業概況

マンション販売は順調に推移

マンション市場への供給戸数の減少と販売価格上昇は続いたものの、雇用・所得環境の改善、金利・物価の先高観といった住宅取得環境の好条件が継続したことにより、マンション販売市場は堅調に推移しました。

当社グループでは、建設関連事業を通じて長年培ってきた強みである土地情報収集力・開発力・ノウハウを活かし、個人向けの分譲マンションや、投資家向けの賃貸マンションの開発を行っております。両事業は中期経営計画「HASEKO Next Stage Plane（略称＝NS計画）」期間を通じて大きく成長し、建設関連事業に次ぐ収益の柱となっております。さらに、既存住宅の仲介事業や、既存住宅に付加価値を加えて売却するリノベーション事業は、取扱い戸数を着実に増加させ、住まい方の多様化に対応した事業を展開しております。

「NS計画」の重点戦略として、不動産関連事業の投資拡大を進めたことにより、不動産事業セグメントは収益規模を大きく拡大させることができました。一方、不動産関連の資産残高も増加しており、新しい中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」では、資本コストを念頭に、収益性と回転率の向上に注力し、持続的な成長に向けた積極投資を継続してまいります。

重点課題

資本効率向上と地方展開の更なる深化

資本効率向上への取組みとして、収益性と回転率の向上に注力していきます。リノベーション事業や仲介事業など回転率の高い分野へ注力するとともに、私募リート等を活用し、アセットマネジメント事業を強化させるなど、事業を拡充させながら不動産ポートフォリオの最適化による質的向上を図っていきたいと考えています。特に保有物件においては、停滞させないことを念頭に置きながら推進してまいります。

また、数多くの土地情報を得る当社にとって、それぞれの不動産の価値を最大限に発揮できる開発力を強化することも重要な課題です。日々変化するお客様のニーズに応え、富裕層向けマンションシリーズ、物流施設、戸建など開発メニューの拡大にも取組みを続けています。さらに、多様なライフスタイルに応えるコンセプト賃貸マンションなど、自社開発ならではの先進的な物件への挑戦も続けてまいります。

現在、事業展開エリアは三大都市圏のみならず、北海道、東北、北陸、中四国、九州、沖縄などでもマンション分譲事業を進めており、事業領域については31都道府県まで拡大しましたが、物価上昇により、価格転嫁できるエリアへと選択と集中する方針転換を図っていきたいと考えています。

取組み実績

多彩なノウハウで豊かな住まいを開発・販売する

当社は、「住まい」と「暮らし」のリーディングカンパニーとして、幅広いエリアでマンション事業を展開しており、主要都市圏以外においても実績を増やしております。「ブランシエラ宇都宮」「ブランシエラ岡山」「ブランシエラ高松 西の丸タワーザ・レジデンス」「ザ・福井タワースカイレジデンス」等のそれぞれの都道府県での当社第１号物件が竣工し、お客様からご好評を頂いております。今後は地方展開においても、深化を図るべく現場の声を聞きながら風向きを鋭敏に感じ取り、判断していきます。新たな領域への拡大では、これまでの住宅事業で培った経験を活かし、行政と連携を図りながら再開発事業を推進していきます。特定業務代行者かつ参加組合員として事業参画した「ブランシエラ伊勢市駅前」のように再開発エリアにおいても魅力的な分譲マンション供給を展開していきます。また、収益不動産の開発・保有を軸とした（株）長谷工総合開発を新たに設立し、総合デベロッパーとしての歩みを始めました。

商品開発にあたっては、お客様のご要望を物件づくりに活かしています。トレンドを反映させつつ、長谷工独自の技術力を活かしたオリジナル商品の開発を推進し、商品の差別化を図っています。ライフスタイルに合わせた間取り変更ができる可動式収納「UGOCLO」を開発しました。また、各住戸のインテリアオプションに関しても、施工中に変更できるアイセルコ（E-label）を提供しております。これらの長谷工にしか生み出せない商品・サービスを開発し、自分らしい暮らしを提供していきます。

研究開発・DX

独自のDXを積極的に推進

住まいのあり方に対するニーズは大きく変化しており、様々な対応を求められています。当社では、BIM＆LIMなど独自のDXを積極的に採用することで、商品・サービスの競争力強化や生産性向上に取組んでいます。具体的には、マンション販売時の「メタバースモデルルームツアー」を導入しており、実際の住戸や共用施設、外観、景観などをメタバース空間に再現し、お客様のアバターで、現地に行かずとも、見学できる当社初の取組みで、マンション検討時の顧客満足度向上だけでなく、将来を見据えた生産性の向上も意図しています。

また、センサーネットワークやAI、クラウドサービスアプリケーションなどICT技術を活用し、付加価値の高い商品づくりを推進しています。共用エントランスや専有部の玄関の顔認証オートロックシステム、宅配ボックス等に設置した気象・地震センサーと連携した入居者専用アプリなど、日々の生活を便利に、快適にお過ごしいただくための様々な先端技術を実装し、魅力的なマンションづくりに取組んでおります。2024年に竣工したコンセプト型賃貸マンション「WORVE那覇泉崎」では、当社初の「オール顔認証マンション」の実証実験を開始し、共用部と専有部、そして建物内のオフィスを顔認証でつなぎます。

また、（株）長谷工不動産では独自の社内管理システムを導入することで、プロジェクト管理を一元化し、DX化による生産性の向上を図っています。

事業トピック

シエリアシティ大津におの浜　2024年4月竣工

売主より当社にて土地購入後、JV4社を組成の上、設計・施工を受注した案件であり、京滋エリア史上最大の全708邸の新築分譲マンション「シエリアシティ大津におの浜」が2024年4月に竣工を迎えました。大型複合商業施設や24時間営業のスーパーが徒歩圏内と利便性も兼ね備えた立地で、スケールメリットを生かした31の共用施設や、木造の独立共用棟「コミュニティヴィラ」を併設しております。



ザ・ブランシエラ那覇　2024年2月竣工

（株）長谷工不動産にて新築分譲マンションブランド「ブランシエラ」の最上級フラッグシップシリーズ「ザ・ブランシエラ」の第1号物件「ザ・ブランシエラ那覇」が2024年2月に竣工しました。那覇市中心に位置し、全17邸は100㎡以上の広さを誇ります。専有部にはイタリア製のハイエンドブランドのキッチンなどワンランク上の設備を標準採用しております。

今後も地方展開を積極的に図りつつ、選び抜かれた立地で上質な商品価値を提供すべく事業を展開してまいります。



管理運営事業

**グループの総合力を活かして成長し、
お客様の豊かで快適な「暮らし」を
サポートします。
グループ内バリューチェーンを活かし、
選ばれるサービスを提供することで、
安定的な収益基盤の確立と
新たな価値の創造を目指します。**



常務執行役員
冨田 敏史

事業概況

管理運営事業の目的は、既存の住宅市場を活動の中心として、お客様の豊かで快適な「暮らし」を創造することです。長谷工コーポレーションから「暮らし」を創る機能を分化する形でグループ企業が生まれ、現在は、分譲マンション、賃貸マンション、社宅等の管理に加え、有料老人ホームの運営やグループをサポートするサービス提供まで、事業内容は多岐にわたります。

当事業セグメントにおける主な営業指標である、分譲マンション管理戸数、賃貸マンション管理戸数は増加し着実な成長を続けています。一方で、規模・地域拡大に対応した管理基盤の整備や、フロント業務・管理業務の負担軽減などの働きやすい環境づくりを重要な経営課題と捉え、デジタル活用などによりビジネスモデルの再構築を進めていきます。

重点課題

国内マンションストックの増加や高齢人口の増加により、市場の拡大が継続して見込まれる一方で、労働力不足や人件費・物価の上昇が利益を圧迫する懸念が増加しています。また、今後は高経年化するマンションの点検業務、設備更新・補修等の関連工事の増加が見込まれ、効率的かつ最適な維持管理が求められます。さらに、共働き世帯の増加等のライフスタイルの変化を背景に居住者の意識も変化し、管理組合役員のなり手不足や外部管理者方式の普及といった新たな課題やニーズも発生しています。

上記の課題に対し、グループ連携による具体的な情報の蓄積とテクノロジーの進化を掛け合わせ、住宅の付加価値及び居住者の快適性を向上させるサービス提供に取組んでいきます。

取組み実績

マンション管理事業は、首都圏・近畿圏を中心に北海道から沖縄まで広範囲に展開し、毎年着実に管理戸数を増加させています。また、シニア事業の施設も高い稼働率を維持しています。

新たなサービスの拡充では、マンション管理に対する入居者の意識変化と、スマホやWebを通じたコミュニケーションが一般的となりつつあることを受け、外部管理者方式とアプリ活用による新たな管理受託サービス「smooth-e（スムージー）」の展開、マンション専用ポータルサイト「素敵ネット」の機能拡充を進めています。居住者接点の拡充と深化が、アクセスや立地に次ぐ付加価値としてデベロッパー様からも高い評価を受け、新築マンションでの採用も年々増加しています。

管理運営事業は労働集約的であり、規模の拡大により労働力不足に陥ること、生産性・効率性が低いことが課題です。これに対し、管理運営セグメント主要会社である（株）長谷工コミュニティ、（株）長谷工ライブネット、（株）長谷工シニアウェルデザインの基幹システムを刷新しました。今後は、現場業務の集約・再構築等の業務改革により、更なる生産性向上に取組んでいきます。

リスク

- 労働力不足の深刻化と人件費、物価の高騰
- 競合が多く厳しい競争環境
- インフレによる消費者マインドの悪化

機会

- 国内マンションストック増加に伴う、事業機会の拡大
- LIMデータと先進技術の活用・DXによる抜本的生産性改革
- グループ内バリューチェーン強化ならびにエリア拡大による事業機会の獲得

研究開発・DX

高経年マンションの増加により、各種点検での指摘事項の増加や、排水管等の設備関連工事の増加が見込まれます。これに対して、指摘事項のデータベース化や新しい点検手法による劣化状況の見える化を進めて工事提案に活用し、質の高い管理の実現に取組んでいます。さらに、メンテナンスデータと暮らしのデータ（ライフログ）を統合した「LIM（Living Information Model）」構想を推進し、入居者の生活の質向上と暮らしの最適化に取組みます。

グループの総合力によって培われたニーズ・情報の蓄積と、デジタル技術を掛け合わせて暮らしの最適化を提供するICTマンションの開発に取組み、主な開発・実装プロジェクトは13を数えます。

南大阪最大級の大規模マンションで、3棟の住宅棟と1棟の共用施設棟から構成され、総戸数791戸を有する「サウスオールシティ」では、約2年の実証期間を経て本格導入に至りました。また、「サステナブランシェ本行徳」では、建物の長寿命化技術、ウェルネス住宅技術のほか、新たな住まい価値創造に向けた様々な研究・技術開発を推進しています。その一環として、IoT機器やAI技術を駆使した「IoT + AIスマートハウジング」や「AI画像認識による異常検知システム」の実証に取組んでいます。



第三者管理者方式とアプリ活用による新たな管理受託サービス「smooth-e（スムージー）」



データ活用による暮らしの最適化
「LIM（Living Information Modeling）」概念図

事業トピック

サウスオールシティ（大阪府堺市）
理事会・お住まいの皆様のご協力により、分譲マンションへの初めての導入となりました。

大規模修繕工事のICT導入から居住者サービスへ展開
紙の掲示で情報共有していた大規模工事情報を電子化するため、デジタルサイネージの設置、TV視聴システムの導入、スマホアプリへの連携を実施。また、工事期間中における工事業者の入館セキュリティにも顔認証を導入し、それを住民向けにも利用開放することでサービスを体感する機会を創出し、居住者向けICTマンションサービスを実証導入。

顔認証システムと各種機能の連携
顔認証による人物把握を起点に、入館セキュリティに加え、宅配ボックスとの連携による着荷通知や、顔登録されたお子様の帰宅通知などにより、便利で快適・安心な暮らしを提供。

アプリを起点とした機能提供
長谷工独自開発アプリ「まいりむ」を通して、顔認証システムを利用するための顔登録や、予約の不要な共用施設（キッズルーム、男女別大浴場、子どもプール）の混雑状況を表示。また、近隣飲食店のクーポンなどの情報を提供し地域とのつながりを創出。



海外事業

将来に向けた重要な
収益基盤となることを目指し、
海外での事業展開を推進しています。
米国本土を中心に、
各国の事情に合わせて、
当社の強みを活かした
最適な分野の進出を検討いたします。



執行役員
岩谷明彦

リスク

- 関税強化による世界経済失速懸念
- カントリーリスク（政治、社会情勢の変化）
- 海外高金利政策による不動産市況の低迷
- 為替リスク　など

機会

米国本土

- 賃貸住宅市場の堅調な需要継続
- 人口増加による中長期的な住宅需要の安定性

ベトナム

- 中間所得者層の拡大による住宅需要の増加
- 当社の施工・品質・管理ノウハウの競争優位性

海外事業の位置づけ

当社は、国内人口の減少や新築住宅市場の縮小に備え、成長性の高い海外市場にて建設・不動産事業の展開を積極的に進め、中長期的な成長と、事業ポートフォリオの多様化によるリスク分散を目指しています。

海外事業は大きく3つの事業で構成されます。一つは、2018年に開始した米国本土を中心とする不動産開発事業、もう一つは、ベトナムのローカルゼネコンと提携した建設事業、最後に、1989年から手掛けるハワイ・オアフ島における大規模複合開発プロジェクトです。

海外事業セグメントでは損失を継続しておりますが、主な要因はハワイにおける事業赤字によるものです。米国本土における不動産開発は先行投資段階にあり、来期以降に本格的な投資回収を見込んでおります。

事業環境・事業機会・リスク要因

米国本土においては、住宅着工戸数の減少により2～3年後の需給逼迫が予想されており、引き続き賃貸住宅の需要は底堅く推移する見込みです。米国経済は過去の景気後退局面においても比較的短期で回復しており、今後の市場動向にも一定の信頼を置いています。

一方で、関税強化措置に伴う建設費高騰、景気後退リスク、CAPレートの高止まりといった不確実性も抱えており、今後もエリアや案件選別を慎重に進めていきます。

ベトナムでは、今後当社のターゲットとなる中間所得者層が増加して全人口の75%を占めることが予想され、収益拡大に向けた事業機会の増大を見込んでいます。

また、海外事業において一部の案件では損失が発生しましたが、これらを教訓とし、今後のリスク管理体制の強化に反映していく方針です。

プロジェクト・実績

米国本土

賃貸住宅需要の堅調さを背景に、カリフォルニア州及びテキサス州で賃貸アパート2件に参画しました。いずれも全米で展開するナショナルデベロッパーとの共同事業となり、順調に投資案件の積み上げが進んでいます。

ハワイ

エヴァ計画の完結に向けて、2025年3月期は戸建住宅事業の着工及び販売開始を進めました。2023年に開業した商業施設「Wai Kai（ワイカイ）」は、リゾート全体の認知度及び付加価値向上のための役割を担っています。

ベトナム

2017年にサービスアパートメントの企画・設計・施工・運営を実施し、現在も運営を継続中です。また、分譲マンション建設におけるPMC（プロジェクトマネジメント契約）を締結し、実績を積んでいます。2020年には中堅建設会社ECOBA VIETNAMに出資し、現地企業との協業体制を構築しました。

英国

深刻な住宅不足を事業機会と捉え、2023年12月に戸建開発案件へ参画しました。2026年3月期には英国事務所を設置し、欧州地域での本格的な事業展開に向けた調査・準備を進めます。

中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」に基づく今後の展望と展開

不動産開発事業では、市場規模・透明性の観点から米国本土を重点地域と位置づけ、投資を推進します。さらに、英国事務所にて、欧州エリアの調査も進めております。

また、ベトナムを含めた途上国では当社の施工・品質・管理ノウハウが競争優位をもたらすと見ており、中長期的な成長を見込みます。

一方、ハワイ事業は、事業の完結に集中してまいります。

2025年3月における海外の不動産関連投資残高は約1000億円であり、「HASEKO Evolution Plan」の6年間でさらに、400億円の増加を計画しております。

主に不動産投資案件の回収により、2028年3月期に50億円、2031年3月期には100億円（ハワイ除く）の経常利益を計画しています。

実際の投資に際しては、収益性、資本効率、投資回収リスクの管理に加え、地域の経済・政治状況を考慮し、柔軟な資源配分と事業の選択を行います。

各国事業方針

米国本土

現在はローカルデベロッパーとの協業による賃貸住宅開発を中心に取組んでおり、今後はM&Aや資本提携も視野に、自社主導による開発事業への展開を目指します。

投資エリアは、西海岸・東海岸・サンベルトを含む「スマイルカーブ」に集中し、需給バランスと経済成長性を踏まえた都市選定を行っています。今後も現地パートナーとの連携を軸に、開発・施工体制の構築を図ってまいります。



Solana at Duarte Station

所在地：カリフォルニア州
ロサンゼルス郡
デュアルテ市
総戸数：292 戸
構　造：賃貸アパート住宅 /
木造 5 階建

ハワイ

エヴァ計画完結に向けて①商業施設「Wai Kai（ワイカイ）」の更なる活性化②ホテル用地の売却（第三者資本によるホテル開発の実現）③残る商業用地の売却（第三者資本による商業施設開発の実現）④リゾート住宅の自社開発という4つに取組んでおります。「Wai Kai（ワイカイ）」においては、集客力の更なる向上を目的として、新たなアトラクションの導入や人気レストランのテナント誘致を進め、併せて運営維持費などの固定費削減により、収益性と事業効率の改善を図っています。



Kekainani at Hoakalei

所在地：ハワイ州 ホノルル郡
エヴァビーチ市
総戸数：32 戸
構　造：戸建住宅 /
スチールフレーム構造
1 ～ 2 階建

ベトナム

マンション建設を核に、事業参画、販売、管理を含む関連事業の展開を目指します。特に、ECOBA VIETNAMとの連携を強化し、品質向上に取組みながら、住宅分野を中心とする建設事業の協業を推進し、成長を目指します。



Kim Chung, Hinode Garden
※ ECOBA VIETNAM 建設

所在地：ベトナム　ハノイ市
総戸数：3 棟 840 戸
構　造：共同住宅・商業施設 /
RC 造 B2F/25 階

英国・欧州

不動産ストック・売買市場規模が大きい英国を中心に、住宅分野に加え、収益性の高い不動産バリューアップ事業を現地パートナーと取組みます。さらに、関連事業への参入も視野に入れ、中長期的に海外事業人材育成と収益貢献することを目指します。



サステナビリティ推進担当役員メッセージ

サステナビリティ経営への「進化」と「深化」で、持続可能な社会の実現に貢献します

取締役執行役員
経営管理部門サステナビリティ推進担当 兼
グループシニア事業管掌
吉村 直子

長谷工グループのサステナビリティへの基本姿勢

長谷工グループは、「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」という企業理念のもと、これまで半世紀以上にわたりマンション業界のリーディングカンパニーとして歩んできました。この企業理念は、当社のサステナビリティ経営の出発点であり、持続可能な社会の実現に向けた不変の指針でもあります。

2025年4月、当社は新たな中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」(2025年度～2030年度)をスタートさせました。これまで培ってきた技術力やお客様・取引先などとの信頼関係を「継承」しながら、刻々と変化する社会課題に対応するための「変革」を推進し、住まいと暮らしの創造企業グループとして新たなステージへの「進化」を遂げる――この進化こそが、長期的視点に立った企業価値向上と社会価値創造の両立を実現する道筋であり、長谷工グループが果たすべき責任でもあると考えています。

CSR経営からサステナビリティ経営へ

当社は、前中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称:NS計画)」(2020年度～2024年度)で「CSR経営の確立」を重要な経営目標の一つに掲げ、4つの取り組みテーマ―「住んでいたい空間」「働いていたい場所」「大切にしたい風景」「信頼される組織風土」―を軸とした活動を推進してきました。

この5年間で、私たちは着実な成果を上げることができました。一方で、この期間を通じて痛感したのは、従来のCSRアプローチだけでは限界があるということです。急速に変化する内外の情勢やステークホルダーからの様々な要請や期待に対して、サステナビリティ経営への「進化」と「深化」が不可欠であることを強く意識するようになりました。

2023年度から、当社は本格的にサステナビリティ推進への転換を開始しました。このパラダイムシフトは、これまでのCSRの取組みを基盤としながらも、さらに一歩進んだ統合的なアプローチへの移行を意味します。個別の取組みから発展させ、事業戦略とサステナビリティを一体化させることで、価値創造プロセスの中核にサステナビリティを位置づけ、長期視点に立った持続的成長を目指そうとするものです。

この転換期において、私たちはマテリアリティの見直しを行い、サステナビリティマネジメント体制の強化を進めました。また、非財務情報の重要性を再認識し、KPI設定の高度化、中長期目標の設定、包括的なロードマップの策定といった課題を整理した上で、より効果的なモニタリングやアウトカム評価の仕組みを構築するための検討や試行を行うなどしました。投資家との対話においても、当社の取組みに対する理解と期待の高まりを実感しており、継続的改善への道筋をつけることを日々意識しています。

「HASEKO Evolution Plan」における取組み

持続的成長とイノベーションを通じた社会課題の解決により真の価値創造を目指すためにも、「HASEKO Evolution Plan」の期間は特に重要なフェーズだと考えています。マテリアリティについては2023年に見直しを行い、13個を特定した上で、以下①～④を最重要マテリアリティとして推進しています。なお、社会情勢や当社事業を取り巻く環境の変化などによっては、あらためてマテリアリティの見直しを行うことも視野に入れています。

①気候変動への対応(➡50～52ページ)

気候変動への対応は、当社にとって最も重要な課題の一つです。脱炭素社会の実現に向けて、建設から不動産、管理運営まで、グループの全事業領域での取組みを強化しています。

2021年に長谷工グループ気候変動対応方針「HASEKO ZERO-Emission」を策定するとともに、TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言に沿って、気候変動対応に関する「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」、「指標と目標」について開示しています。また、TNFD(自然関連財務情報開示タスクフォース)提言に沿った情報開示も行い、生物多様性保全の観点からも持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指しています。

事業活動におけるCO_2排出量の削減については、【Scope1】建設工程における低炭素燃料の活用などによるCO_2削減、【Scope2】オフィスや建設現場で使用する電力の100%再生エネルギー化に向けた取組み、【Scope3】環境配慮型コンクリートの開発・採用、ZEH-M(ゼッチ・マンション)の普及、集合住宅の木造化・木質化への取組みなどを計画的に進め、これらに関する情報開示も積極的に行っています。

②人的資本(➡53～56ページ)

人材こそが私たちの最も重要な資産であり、次世代を担う人材の成長は長谷工グループの未来を創造する原動力となります。

ダイバーシティ&インクルージョンの推進のため2023年にD&I推進室を新設し、これまでの女性活躍推進、シニア人材の活躍、障がい者雇用の促進、海外人材の積極登用といった取組みをさらに発展させています。また、建設業界における技術継承の重要性を踏まえ、ベテラン技術者から若手への知識・技能の継承や、デジタル技術を活用した効率的な人材育成プログラムの充実を図るなどしています。

③人権の尊重(➡57ページ)

人権の尊重は、すべての事業活動の基盤でもあります。長谷工グループは、人権尊重の基本方針のもと、事業活動が人権に与える影響を継続的に評価し、改善しています。2022年に策定した「長谷工グループ人権方針」に基づき、人権デュー・ディリジェンスの取組みを進め、協力会社などのステークホルダーとの協働により、人権尊重の実践を事業プロセス全体に深く根付かせることを目指しています。

社員教育や啓発活動についても、「人権ハンドブック」の制作・頒布や、「ビジネスと人権」などのテーマでの社内講演会の実施などを通じて、役職員の人権に対する理解を深めることに努めています。

④サプライチェーン・マネジメント(➡58ページ)

持続可能な事業運営の実現には、サプライチェーン全体での取組みが不可欠です。協力会社をはじめとする取引先は共にサステナビリティを推進していく重要なパートナーであり、協力・連携体制を一層強化しながら、公正で責任ある調達活動に取組み、持続可能な未来を創造するエコシステムの構築を目指しています。

2021年に制定した「長谷工グループサステナブル調達ガイドライン」に基づき、すべての協力会社に対してガイドライン遵守に関する同意を求めています。また、コンプライアンス、人権・労働、環境・安全といった重要な分野においては、主要協力会社に対して定期的に取組み状況を確認し、サプライチェーン全体でのリスク管理の向上と持続可能性の強化を図っています。

長谷工グループの持続的成長とサステナビリティ

投資家をはじめとするステークホルダーとの継続的な対話は、当社のサステナビリティ戦略に欠かせない要素です。

投資家の皆様からは、情報開示の充実・強化に対する期待が高まっており、TCFD提言に基づく気候関連情報をはじめとして、人的資本に関する非財務情報の開示などについて、より透明性の高い情報発信と説明が求められていると認識しています。こうした要請は、当社にとって単なる義務ではなく、統合的思考を深め、マテリアリティをより明確にする貴重な機会であると捉えています。取締役及びサステナビリティ推進担当役員として、私の役割は、こうしたステークホルダーとの対話を通じて得られた期待や課題を経営戦略・計画に落とし込み実行していくこと、また、コミュニケーション戦略を通じてそれらの取組みを継続的かつ丁寧に発信することだと考えています。

住まいと暮らしのリーディングカンパニーとしての当社の使命は、単に住宅という建物を提供することだけではありません。人々の生活を豊かにし、コミュニティを育み、次世代によりよい社会を継承していく――これらの実現こそが、サステナビリティ経営の真の目的であり、次の時代を担う人々への責任を果たすとともに、社会に貢献するレガシーを創造することにもつながります。

ステークホルダーとの共創により、サステナブルな社会の実現に向けて歩み続けること。それが、長谷工グループが提案する住まいと暮らしの未来であり、私たちの変わらぬ決意でもあります。皆様の期待にお応えできるよう、持続的な企業価値向上を目指して今後も真摯に取組んでまいります。

サステナビリティ

＞長谷工グループのサステナビリティマネジメント

サステナビリティビジョン

長谷工グループは、長期的な視点に立ち、暮らしを取り巻く社会課題を、事業を通じて解決していくことを目指しています。「住まい」と「暮らし」のリーディングカンパニーとして、企業理念の実現に向け、サステナビリティビジョンのもとサステナビリティを推進し、持続可能な社会に貢献していきます。

大切な暮らしを、
もっと、ずっと。

私たちは、一人ひとりの暮らしに寄り添い、よりよい毎日を創っていきます。
未来を想うまちづくりに、人びとと共に挑戦していきます。

サステナビリティ方針

私たち長谷工グループは、サステナビリティビジョンの実現に向け、次の方針のもとに、持続的な企業価値向上を目指していきます。

1. 住まいと暮らしに関わる幅広い事業を通じて、持続可能な社会の実現に貢献します。
2. 環境や社会に配慮した事業プロセスの実現に向けた取り組みを、ステークホルダーと協働して推進します。
3. 生活者をはじめとする様々なステークホルダーの期待に応え、社会に新たな価値を生み出し続けていくために、グループ総合力を最大限に活かすマネジメントを強化します。
4. 企業活動のすべてにおいて、高い倫理観のもとに、法令遵守を徹底します。
5. 取り組みの継続的な改善を図っていくとともに、情報開示を積極的に進め、組織としての透明性を高めます。

4つの取り組みテーマ

長谷工グループのサステナビリティの目指す姿である「4つの取り組みテーマ」の実現に向けた取組みを推進しています。

4つの取り組みテーマ	マテリアリティ（重要課題）	関連するSDGs	ESG
住んでいたい空間	●持続可能な暮らしとまちづくり ●製品（サービス）の安全 ●技術開発 ●コミュニティへの配慮と参画		E/S
働いていたい場所	●人的資本（ダイバーシティ＆インクルージョン・人材育成） ●労働環境・安全衛生		S
大切にしたい風景	●気候変動への対応 ●生物多様性への配慮 ●汚染予防・周辺環境配慮		E
信頼される組織風土	●人権の尊重 ●サプライチェーン・マネジメント ●ガバナンス・リスクマネジメント ●情報開示とエンゲージメント		G

サステナビリティ行動計画の推進

サステナビリティを実践するための具体的な取り組みとして、「長谷工グループサステナビリティ行動計画」を定め、進捗を図っています。サステナビリティ行動計画は、「4つの取り組みテーマ」を基本構造としており、テーマごとに定めた「2037年（創業100周年）ありたい姿」に向かっていくための取組み項目と、その達成度合いを測る指標（KPI：重要評価指標）で構成しています。行動計画には、長谷工グループ全体の事業活動を盛り込んでおり、年度ごとに見直し・改善を行っています。

＞2024年度の目標と実績

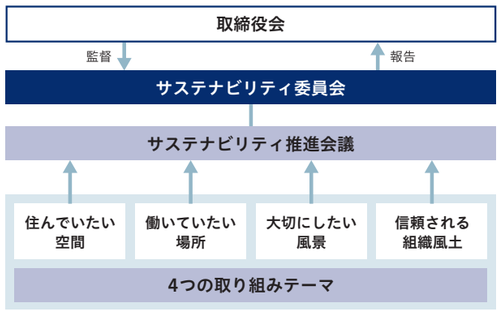
主な非財務KPI

マテリアリティ	取組み項目・KPI	目標数値
気候変動対応	温室効果ガス（CO_2）排出量削減 ・Scope1+Scope2（2020年度比） ・Scope2（t-CO_2） ・Scope3（2020年度比）	2030年度 ▲42% 2026年度 0 2030年度 ▲13%
	再生可能エネルギー電力の導入（グループ会社・オフィス等含む）	2026年度 100%
	H-BAコンクリートの採用件数	2030年度 50%以上
	ZEH-M対応 ・グループ開発物件 ・グループ施工物件	毎年度 100% 2030年度 100%
人的資本	女性管理職比率	2030年度 12%以上
	DX推進人材比率	2030年度 20%以上
	4週8閉所実施率	2027年度 100%
	特定保健指導対象者比率	2030年度 15%以下
人権の尊重	人権デュー・ディリジェンスの実施	毎年度 実施
サプライチェーン・マネジメント	サステナブル調達アンケート回答率（建設関連協力会社組織）	毎年度 100%
	外国人労働者とのエンゲージメント実施率（対象協力会社数ベース）	毎年度 100%

サステナビリティマネジメント体制

長谷工グループでは下図のマネジメント体制の運用を通じて、サステナビリティの組織的な推進を図っています。取締役会の下部組織として、長谷工コーポレーション社長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置しております。サステナビリティ委員会での審議・報告事項については、取締役会に報告され監督される体制となっており、重要な事項については取締役会に附議し審議の上決定しています。委員会の下部組織として、「サステナビリティ推進会議」を設置し、脱炭素やエネルギー・環境技術などの環境施策も含め、グループ全体でのサステナビリティの推進・浸透に取組んでいます。

マネジメント体制図



気候変動への対応

＞長谷工グループ気候変動対応方針「HASEKO ZERO-Emission」

基本的な考え方

長谷工グループは「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」という企業理念の実現に向け、気候変動対応を重要な経営課題と位置づけ、長谷工グループ気候変動対応方針「HASEKO ZERO-Emission」に則り2050年カーボンニュートラルを目指しています。

「HASEKO ZERO-Emission」（主な項目）

企業理念の実現
2050年カーボンニュートラル
事業機会の拡大・創出
グループの総力を結集
ステークホルダーと対話・協力

KPI

取組み項目・KPI	目標数値
温室効果ガス（CO_2）排出量削減 ・Scope1+Scope2（2020年度比） ・Scope2（t-CO_2） ・Scope3（2020年度比）	2030年度 ▲42% 2026年度 0 2030年度 ▲13%
再生可能エネルギー電力の導入（グループ会社・オフィス等含む）	2026年度 100%
H-BAコンクリートの採用件数	2030年度 50%以上
ZEH-M対応 ・グループ開発物件 ・グループ施工物件	毎年度 100% 2030年度 100%

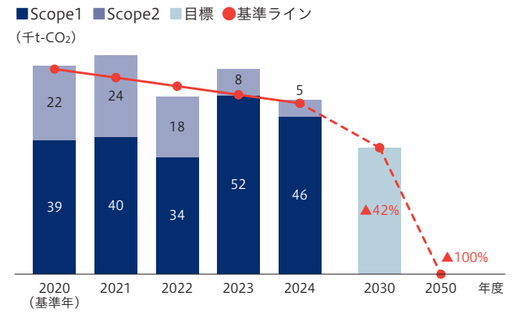
目標と達成に向けた取組み

温室効果ガス（CO_2）総排出量を指標として削減目標を設定し、2030年度目標についてSBT認定を取得しました。削減目標の達成に向けた具体的計画を定め進捗を図っています。

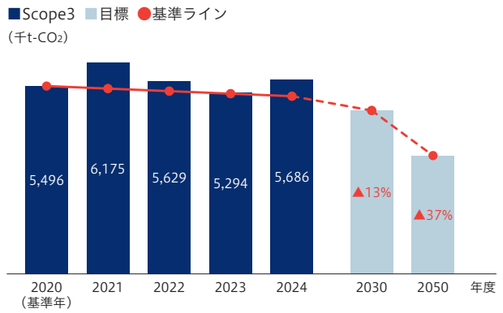
SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

●CO_2排出量削減目標及び実績

Scope1+2排出量実績及び削減目標



Scope3排出量実績及び削減目標



・Scope1＋2について、建設現場数は前年度同等でしたが、Scope2の削減が順調に推移しており、基準年度比16.6％の減少となりました。
・Scope3について、資材調達量や解体物件の廃棄物量等が売上げに伴い増加したことにより基準年度比3.5％の増加となりました。

長谷工グループ CO_2排出量削減計画（移行計画）に基づくロードマップ

CO_2削減目標（2020年度比）		2025年度まで —	2030年度まで Scope1+2 ▲42% Scope3 ▲13%	2050年度まで Scope1+2 ▲100% Scope3 ▲37%
Scope1 2020年度実績 3.9万t-CO_2 （Scope1・2の64%）	建設現場	・省エネの徹底 ・低炭素燃料の導入推進 ・電動フォークリフトの導入 ：2025年度末100%	・省エネの徹底継続 ・低炭素燃料の本格導入 ・電動重機の本格導入	・CN※燃料・重機・工法等の活用推進（技術開発・実用化の状況に応じ）
	オフィス等	・省エネの徹底 ・ハイブリッド車・EV車の一部導入	・省エネの徹底継続 ・EV車の本格導入	・CN※燃料・設備等の活用推進（技術開発・実用化の状況に応じ）
Scope2 2020年度実績 2.2万t-CO_2 （Scope1・2の36%）	建設現場	・再エネ電力の導入拡大 ：長谷工コーポレーションは2023年5月に100%再エネ化 ：グループ各社は2025年3月に100%再エネ化	・使用電力の100%再エネ化（2026年度以降、Scope2ゼロ）	
	オフィス等	・再エネ電力の導入拡大 ：長谷工コーポレーションのオフィスは2022年度に100%再エネ化 ：その他の施設も2026年度には100%再エネ化予定		
Scope3 2020年度実績 550万t-CO_2	建設資材等（カテゴリ1）	・H-BAコンクリートの活用推進 ・低炭素資材の調査・研究	・H-BAコンクリートの活用推進 ：2030年度採用件数50%以上 ・低炭素資材の活用推進	・CN※資材の活用推進（技術開発・実用化の状況に応じ）
	建物の使用段階（カテゴリ11）	・自社グループ主体の開発マンション（分譲・賃貸） ：ZEH-M Oriented標準化（2022年度設計着手分より） ・設計・施工案件におけるZEH-M化提案の強化	・新築マンションZEH-M Oriented化 ：2030年度100% ・更なる環境性能向上に向けた調査・研究	・新築マンションのCN※化推進 ・既築マンションのCN※改修の推進（技術開発・実用化の状況に応じ）

※CN：Carbon Neutral

気候変動への対応

自社排出削減の取組み

Scope1　燃料の脱炭素化

●建設現場における取組み

施工段階におけるCO_2排出量削減に向け、工事車両等に使用する燃料の代替や使用量の削減に取組んでいます。

主な取組み	実施状況
低炭素燃料への代替	GTL燃料及びB5軽油使用量78万ℓ
電動フォークリフトの導入	フォークリフト導入現場のうち電動採用率100%

新たな取組みとして世界初のフル電動式ラフテレーンクレーン「EVOLT eGR-250N」を、横浜市内の新築マンション建設現場2か所に国内のマンション建設現場として初めて採用しました。



「EVOLT eGR-250N」を採用した現場

▶2024年度CO_2削減量：基準年度2020年度比216.8t-CO_2

Scope2　電力の脱炭素化

●使用電力の100%再生可能エネルギー化推進

電力使用によるCO_2排出量削減に向け、建設現場・オフィス等で使用する電力の100%再生可能エネルギー化の実現を目指しています。

長谷工コーポレーションの建設現場は2023年5月に、長谷工グループの建設現場は2025年3月に100%再エネ化を実現しました。

取組み事例

木くずの循環利用によるバイオマス発電

建設現場で発生する木くずを回収・チップ化しバイオマス発電の燃料とし、発電された電力を建設現場で使用する仕組みを構築しました。



奈良県生駒市 木質バイオマス発電所への出資

近畿地域で発生する木質廃棄物・未利用木材等を燃料とするバイオマス発電所への出資を行いました。同発電所からの電力も活用していきます。

▶2024年度使用電力の再エネ導入率：建設現場100%、オフィス等70.1%

サプライチェーン排出削減の取組み

Scope3 カテゴリ1　低炭素建材の開発・採用

●環境配慮型コンクリート「H-BAコンクリート」の開発・採用

「H-BAコンクリート」は、一般的なコンクリートと同様の性能を持ちつつ、材料由来のCO_2排出量を約20%削減できる独自開発の環境配慮型コンクリートです。建築物におけるほぼすべてのコンクリートとして適用可能であり大幅なCO_2削減効果が期待できるものとして、2030年度までに長谷工グループ事業案件において採用件数50%以上を目指し、更なる採用拡大に取組んでいきます。

「H-BAコンクリート」使用量及びCO_2排出量の削減効果

年度	使用量（㎥）	CO_2削減量（t-CO_2）
2017	125	6.2
2020	25	1.1
2022	2,945	162.6
2023	2,361	140.8
2024	37,594	2,186.2
計	43,050	2,496.9

▶2024年度採用率：96物件中15物件（15.6%）

●集合住宅の木造化・木質化への取組み

「ブランシエスタ目黒中央町」（2025年3月竣工）は、上階4層を木造・RC造のハイブリッド構造とした賃貸マンションです。木材の使用により 約603tのCO_2を貯蔵、加えて「H-BAコンクリート」等の採用により同規模のRC造の建築物と比較して約570tのCO_2排出量削減に成功しました。



「ブランシエスタ目黒中央町」外観

▶2024年度木造建築着工件数：4件

Scope3 カテゴリ11　建物の低炭素化

●ZEH-M（ゼッチ・マンション）の普及

建物運用時のCO_2排出量削減に向け、ZEH-Mの普及に取組んでいます。長谷工グループが主体となって開発する新築マンションのZEH化を推進し、2022年度以降に設計着手するすべての分譲マンション・自社保有賃貸マンションにおいてZEH-M Oriented基準を満たしたものとしています。今後は対象を自社が施工する新築マンションへと拡げ、2030年には全物件のZEH化を目指していきます。

▶ 2024年度ZEH-M着工件数：61件

TCFD提言に基づく情報開示

＞TCFD提言に基づく開示

長谷工グループは、2021年からTCFD提言に沿って、気候変動対応に関する「ガバナンス」、「戦略」、「リスク管理」及び「指標と目標」について開示しています。

「戦略」としては、事業に重大な影響を及ぼしうる気候変動関連のリスク・機会を右表のとおり特定のうえ、リスク最小化・機会最大化を図るための取組みを進めているところです。（このうち「脱炭素社会への移行の影響」に関する目標、計画及び取組みについては、P.50～ P.51をご覧ください。）

脱炭素社会への移行の影響	・炭素税の導入により各種コストが増大するリスク（全事業共通） ・建物に係る環境規制強化により建設コストや改修コストが増大するリスク（建設事業、不動産事業） ・省エネ建築物の需要増加により事業機会が拡大する可能性（建設事業、不動産事業）
気候変動の物理的影響	・熱中症予防のための工事中断時間増加により工事が遅延するリスク（建設事業、不動産事業） ・気象災害の頻発・激甚化により建設中物件や保有施設・従業員の被災、サプライチェーンの断絶等が発生するリスク（全事業共通） ・災害に強い住宅の需要増加により事業機会が拡大する可能性（建設事業、不動産事業）

TNFD提言に基づく情報開示

＞TNFD提言に基づく開示

長谷工グループでは、TNFD提言に沿った情報開示を進めるとともに、生物多様性保全の観点からも持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指していきます。

●ガバナンス

生物多様性への対応を含むサステナビリティマネジメント体制は、P.49をご覧ください。

●戦略

自社事業における自然関連の依存・影響、リスク・機会の評価をTNFDが推奨する「LEAPアプローチ」に沿って進めました。その結果、サプライチェーン上流で「セメント」、直接操業で「建設関連事業」を評価対象にしました。

評価対象範囲

サプライチェーン上流	直接操業	サプライチェーン下流
セメント	建設関連事業	建設物の管理・廃棄
鉄鋼		
木材		

また建設事業に伴う自然関連のリスク・機会を特定して、その大きさや発生可能性を検討しました。リスクと影響の管理につき、今回は、分析の第一段階として、財務への影響に係る定量的な算出は行っていませんが、対策の状況等を定性的に評価し、影響度を大・中・小に分類しました。リスクと機会の内容については当社ウェブサイトをご覧ください。

評価したリスクの対応策と機会に該当する取組みを、以下のとおり整理しました。

上流（セメント）	・サステナブル調達ガイドラインの遵守 ・新建材の技術開発（環境配慮型コンクリートの推進他） ・建設資材のリユースやリサイクルの推進 ・代替品利用による使用量削減
直接操業（建設関連事業）	・集合住宅における木造活用の推進 ・環境配慮設計の推進 ・生物多様性配慮、自然共生サイト認定やABINC認証の取得 ・施工時の汚染や騒音などの適正管理 ・BCPの策定 ・機械化の推進による施工作業の効率化や省力化・省人化

●指標と目標

下記指標につき、その実績を測定・開示してモニタリングしています。

指標	大きさ
土壌に放出された汚染物質の種類別総量	環境不具合ゼロ
廃水排出	ESGデータ「水使用量（千m^3）＞総排水量」を参照
廃棄物の発生と処理	ESGデータ「廃棄物排出量」「廃棄物リサイクル量」「廃棄物最終処分量」を参照
プラスチック汚染	資源循環「建設廃棄物処理状況」を参照
大気汚染物質総量	ESGデータ「有害物質・大気汚染物質量」を参照
水不足の地域からの取水量と消費量	ESGデータ「水使用量（千m^3）＞総取水量」を参照
調達するハイリスクコモディティの量	マテリアルフロー「鉄筋」「鉄骨」「生コンクリート」投入資源量を参照

目標・実績については、当社ウェブサイトをご参照ください。

＞2024年度の目標と実績
＞ESGデータ
＞資源循環
＞マテリアルフロー

人的資本

担当役員メッセージ



常務執行役員
経営管理部門 人事管掌 兼
コーポレートコミュニケーション・
ミュージアム運営担当
直江 大

住まいと暮らしのリーディングカンパニーを目指す当社グループの総合力を支えているのは、グループ社員や協力会社の社員であり、それら社員の持つノウハウや経験、新たな価値を生み出す知恵や活力が企業価値の源泉であり、人的資本の中核であると考えます。総合的な教育体系の中で若年層の早期育成から経営者養成まで段階的かつ実践的な人材育成に取組んでいます。さらに、多様な人材が活躍できる環境づくりとして、働き方の柔軟化や新たな事業領域へのチャレンジをサポートする制度も整えています。

こうした取組みを通じて、社員が自ら考え、行動し、成長する風土を醸成し、組織全体の力を高めています。その結果として、企業価値向上が実現し、お客様から信頼され、『長谷工でよかった』と選ばれる企業へとつながるものと確信しています。

2025年度にスタートしたグループ中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」においては、これを実現するための人事戦略も刷新し、以下の「目指す姿」に向け取組み、都市に最適な住まいと暮らしを提供する新たな価値創造を目指します。

これらの施策は、社員のエンゲージメント向上やイノベーションの創出を促進し、企業の競争力強化と中長期的な企業価値の向上につながるものです。当社グループは今後も、人的資本への戦略的投資を通じて、社会課題の解決と企業の持続的成長の両立を目指してまいります。

人事計画（2025/4～2031/3）

目指す姿

・経営計画の着実な遂行と、新規事業やDXの推進を可能にする厚みのある人材・組織づくり。
・組織と社員が生産性とエンゲージメントの向上を追求し、多様な社員が健康で活き活きと活躍できる企業グループへ。
・高成果=高処遇を実現することで社員の目標達成意欲を喚起。常に能力を最大限に発揮して、中長期的に成長する企業グループへ。
・グループの社員一人ひとりがキャリアを通して成長し、変化にしなやかに対応しながら個と組織の力が最大発揮されている状態。

人材マネジメント方針	取組みの目的・主なKPI指標		効果	アウトプット
グループ経営基盤と強固な人員・組織体制の追求	人的基盤充実 人材の交流	●DX推進人材比率 **20%（2030年度）**	エンゲージメント向上 経験・知の融合 業績の向上	都市に最適な住まい・暮らしを提供する
多様な人材が健康に安心して働きやすい環境づくり	生産性の向上 多様性の確保	●4週8閉所実施率 **100%（2027年度）**		
業績・成果・中長期的な成長への貢献に相応しい処遇	目標達成意欲 持続的成長意欲	●女性管理職比率 **連結12%（2030年度）**		
個人の成長につながる学びとチャレンジを後押し	社員の自発的 能力開発	●特定保健指導の対象となる割合 **15%以下**		

データを有効に活用する科学的な人事管理の推進（HR Techの高度化）
すべての事業領域におけるDXの推進
長谷工DNAの継承・ホスピタリティの実践

グループ経営基盤と強固な人員・組織体制の追求

目指す姿

経営計画の着実な遂行と、新規事業やDXの推進を可能にする厚みのある人材・組織づくりを目指します。

新卒・中途採用の拡大と退職率の改善により安定した受注・生産体制を確保し、経営計画の目標達成に貢献しました。一方で、グループ各社の採用、特に技術系人材の採用競争は激化しておりますので、アルムナイ採用・リファラル採用の導入や、多様なバックグラウンドを持つ人材（外国籍人材・留学生・高専卒など）の発掘を推進してまいります。

また「HASEKO Evolution Plan」達成に向け、キャリア採用による専門人材の拡充や、既存社員に対し多様な教育プログラム（DX教育・グローバル人材育成 等）を提供、新たな事業領域の開拓を担う人材確保・育成を進めてまいります。

国内連結会社 新卒・中途採用推移（人）

※2025年度の中途採用人数は計画値

多様な人材が健康に安心して働きやすい環境づくり

目指す姿

組織と社員が生産性とエンゲージメントの向上を追求し、多様な社員が健康で活き活きと活躍できる企業グループを目指します。

（1）働きやすい環境づくり

全社的な働き方改革を推進及び労働環境整備に注力し、主に建設作業所員の4週8休100%取得等を目標に、休日取得・労働時間削減を経営と一体となり推進しております。

今後は、社員個々の勤務状況・コンディションの可視化、労働時間管理の進化を図り業務特性や社員の状況を踏まえた中でのアウトプットの量・質を向上させる働き方の検討を進め生産性とエンゲージメントの向上を目指してまいります。

> 働いていたい場所

●MOSt（モス）活動

当グループでは、心身の充実を図り、能力を発揮できる業務環境の創出を目指して、2005年度よりMOSt活動という業務改革や業務改善、労働時間の短縮と休日取得、役職者への啓蒙を目的とした活動に取組んでいます。2024年度は生成AI活用講習や、仕事の節目に休日取得や定時帰宅を推奨する「マイ・インターバル」取得推進等、全社的に働き方改革を進めております。

	作業所員4週8休	時間外労働	年休取得率	（内、計画的取得率）
当社	83.9%	28.0時間	68.6%	98.0%
グループ	—	19.1時間	72.2%	97.9%

> MOSt（モス）活動とは

●HASEKOバリューアップ活動

当社では、設計、建設、技術推進部門に加え、約300の主力協力会社からなる組織「建栄会」が「四位一体」となって、高精度のマンションづくりを担っています。四半世紀以上にわたる固い協力関係で結ばれた品質管理体制は他社にない強みです。

建栄会との協力の下【HASEKOバリューアップ活動】を行い、先端技術の活用による業務効率化や、更なる生産性向上への取組み等を推進しております。またWEB開催した「バリューアップ拡大勉強会」には、協力会組織を中心に約2,800名が参加しました。活動成果は、年1回開催される「バリューアップ活動報告会」にて発表をしています。

> HASEKOバリューアップ活動とは

（2）多様な社員が活躍できる環境づくり

●多様な人材の活躍

当社グループ並びに協力会社には多様なバックグラウンドを持つ社員が働いています。これらの人材が能力を最大限発揮できる環境や制度づくりを推進してまいります。

多様な人材の活躍を支える主な制度・取組み

個性活躍	・全従業員対象（派遣社員含む）D&I eラーニング ・管理職を対象としたD&I研修 （アンコンシャスバイアス・心理的安全性 等）
女性活躍	・職種別 女性社員交流会 ・女性特有の健康課題に関する研修 ・産前産後、復帰前後のフォロープログラム
障がい者活躍支援	・特例子会社長谷工システムズによる採用・定着サポート ・通院休暇・バリアフリー設備 ・障がい者スタッフと社員との接点として「HASEKOマルシェ」「サテライトオフィス説明会」の実施
外国籍人材の活躍	・「グローバルワーカーミーティング」の実施 （建設作業所における外国籍スタッフと日本人スタッフによる座談会）
シニア人材の活躍	・定年再雇用制度 ・「私の履歴書」の執筆研修

> 長谷工グループのD&I
> 長谷工グループ ダイバーシティ＆インクルージョン推進方針

人的資本

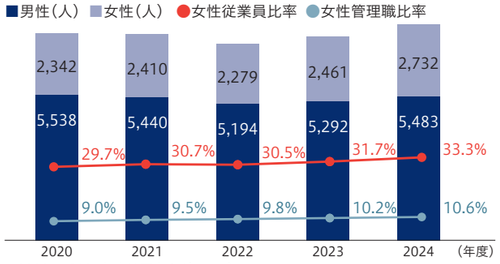
＞働いていたい場所

●女性の活躍推進

2023年当社にてグループ初となる女性社内取締役が誕生、今期も新たに女性執行役員が1名就任しました。グループ連結では15名の女性役員がおります。

当社における女性積極採用層が管理職へなるにはもう少し時間を要しますが、引き続き育児・介護がキャリアの妨げとならない環境づくりや、育成をさらに充実・強化していくことで女性管理職比率の向上を目指してまいります。また経営者養成講座といった社内研修に女性社員を積極的に抜擢し、こうしたことを契機に、女性幹部社員の役員への育成・意識付けを図り、役員登用を意欲的に検討してまいります。

女性従業員比率及び女性管理職比率の推移



※2020～2021年度は国内全グループ
※2022年度以降は国内連結会社

2024年度、当社は女性活躍推進法に基づく優良企業として「えるぼし認定」の三つ星を取得し、長谷工リフォームも同認定の二つ星を取得いたしました。



●両立支援制度

ライフステージに応じた多様な働き方を実現できるよう、仕事と家庭の両立を支援する制度と風土づくりに取組んでいます。社員が安心して永く働ける環境を作ることで、エンゲージメントや定着率の向上を図り、組織全体のパフォーマンス向上に寄与しています。

主な制度・取組み

両立支援	・配偶者出産休暇・育児休業の一部有給化 ・こども休暇・短時間勤務制度（小3まで） ・介護休業（通算1年の範囲で分割可） ・介護休暇（介護家族１人に対し年間50日） ・時間単位年休・在宅勤務・時差出勤 ・職掌転換制度・再雇用制度 ・イクボス宣言や社内報による事例紹介　など

(3)健康経営の推進

「役職員の健康なくして成果なし」をスローガンに「健康HASEKO元気PLAN」と銘打って役職員の健康づくりにつながる諸施策を進めております。当社社長による「長谷工グループ健康宣言」の下、2018年度より「グループ健康経営推進委員会」（委員長：当社社長 委員：当社各部門担当役員及び各グループ会社社長・産業医・労働組合）を設置し、社員の健康保持・増進に関する全社方針・目標・計画・進捗に関する意思決定・情報共有を行っています。

社員及び組織の「業務パフォーマンス（生産性）」や「エンゲージメント」向上に寄与する健康経営の追求・実践を行い「健康経営」の実現を目指します。

独自性の高い取組み

・45歳と50歳以上の社員を対象としたPET－CT検査（全額会社負担）
・特定保健指導「長谷工ヘルスチャレンジ」

こうした取組みの結果、当社とその関係会社は、経済産業省と日本健康会議が主催する「健康経営優良法人2025（大規模法人部門（ホワイト500））」に認定されております。

2025 健康経営優良法人 KENKO Investment for Health 大規模法人部門 ホワイト500

＞健康経営の推進

業績・成果・中長期的な成長への貢献に相応しい処遇

目指す姿

高成果=高処遇を実現することで社員の目標達成意欲を喚起。常に能力を最大限に発揮して、中長期的に成長する企業グループを目指します。

当社は業績への貢献度や個人目標の達成度による評価を通して、高評価が処遇向上につながる仕組みとしております。さらに、2020年度には株式報酬制度を役職者全体に範囲拡大し、経営意識の醸成を図ることで会社成長への主体的な関与を促しております。

また人材獲得競争が激化する中、将来を担う人材の確保・定着を促進するため、4年間にわたり初任給と全体の処遇水準の引き上げを実施してまいりました。採用競争力、人材定着度の向上により、更なる事業領域の拡大や新規事業への人材強化を図ってまいります。

大卒初任給及び平均年間給与の推移（長谷工コーポレーション）

（千円）

	2022年	2023年	2024年	2025年
初任給	250	255	300	310
平均年間給与	9,418	9,634	10,578	—

個人の成長につながる学びとチャレンジを後押し

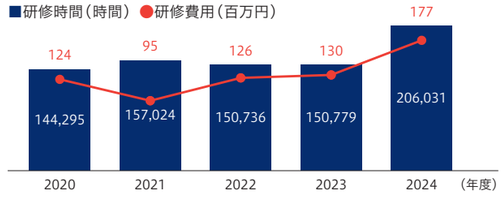
目指す姿

グループの社員一人ひとりがキャリアを通して成長し、変化にしなやかに対応しながら個と組織の力が最大限発揮されている状態を目指します。

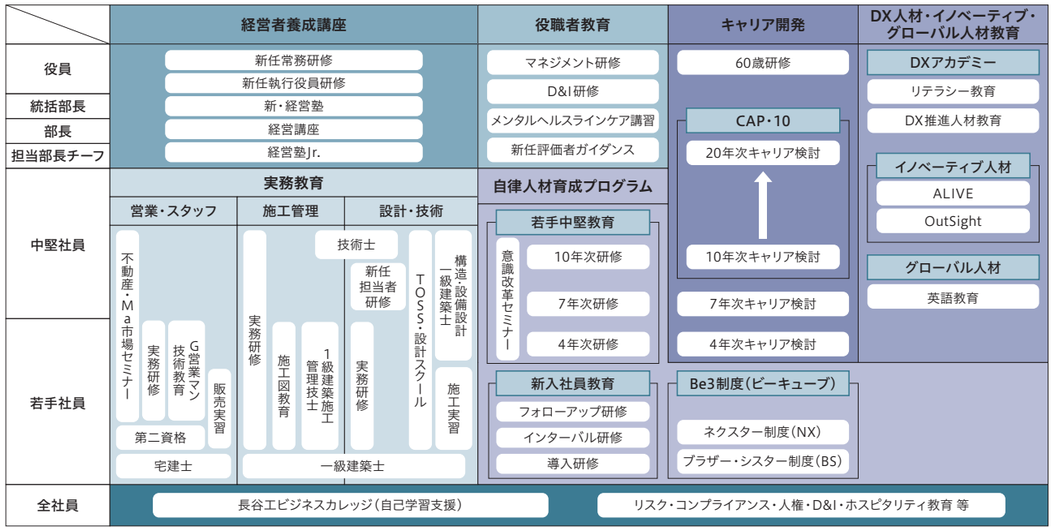
自律人材の育成とキャリア開発、持続的成長を見据えた次世代の経営者・役職者及び実務リーダー層の育成、新たな戦略を実現する人材の育成という観点でイノベーティブ人材・グローバル人材の養成、DX教育等幅広く展開しています。

キャリア実現に向けた自発的な能力開発を後押しし、グループの社員一人ひとりがキャリアを通して成長することで、経験と知の融合による新たな価値創造を目指していきます。

人材育成に関する教育投資



教育体系



＞長谷工コーポレーション教育体系

2024年度の目標と実績

グループ経営基盤と強固な人員・組織体制の追求

指標	目標	実績
新卒採用計画達成率	100%	81.5%
正社員離職率	5.0%	5.1%

多様な人材が健康に安心して働きやすい環境づくり

(1)働きやすい環境づくり

指標	目標	実績
4週8閉所実施率	100%※	30.4%
4週8休（年間104日休日）実施率	100%※	83.9%
死亡・重大事故災害	0件※	1件
労働災害度数率	0.60以下※	0.28
労働災害強度率	0.01以下※	0.26

※当社の目標

(2)多様な社員が活躍出来る環境づくり

指標	目標	実績
新卒採用における女性採用比率	30%	36.5%
女性社員比率	30%以上	33.3%
女性管理職比率	12%	10.6%
男性労働者の育児参加制度利用率※	100%	81.1%
男性労働者の育児休業取得率	50%	59.4%
障がい者雇用率	2.5%	2.48%

※育児参加制度とは「育児休業」と「配偶者出産休暇」を指します。

(3)健康経営の推進

指標	目標	実績
健康診断受診率	100%	100%
ストレスチェック受検率	100%	99.3%
特定保健指導の対象となる割合	15%以下	16.4%
特定保健指導実施率	55%	55.6%
健康経営優良法人の認定取得	ホワイト500 認定取得	ホワイト500 認定取得

個人の成長につながる学びとチャレンジを後押し

指標	目標	実績
主要資格保有率※	100%	82.2%
長谷工ビジネスカレッジ 受講率	30%	12.4%

※主要資格とは以下の資格を指します。
宅地建物取引士、一級建築士、1級建築施工管理技士、管理業務主任者、賃貸不動産経営管理士、1級管工事施工管理技士、1級電気工事施工管理技士、1級土木施工管理技士、インテリアコーディネーター、マンションリフォームマネジャー

人権の尊重

＞信頼される組織風土　人権尊重

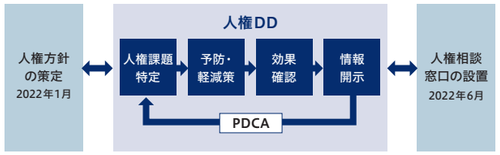
基本的な考え方

長谷工グループでは、「長谷工グループ行動規範」の中で「人権の尊重」を明文化しています。また、人権尊重を図る取組みを深化させるため、国連「ビジネスと人権に関する指導原則」に沿って、2022年1月に「長谷工グループ人権方針」を策定しました。グループの社員一人ひとりが人権に対して理解を深め、常に高い意識を持って業務にあたることができるよう、グループ内での浸透を図るとともに、協力会社等のサプライチェーンに対しても、人権を尊重した事業活動を要請しています。また、人権デュー・ディリジェンスの取組み等を通じて、人権に配慮した経営に努めていきます。

＞長谷工グループ 行動規範　＞長谷工グループ 人権方針

人権デュー・ディリジェンスの取組み状況

「長谷工グループ人権方針」の策定に伴い、人権デュー・ディリジェンス（以下、人権DD）の取組みを継続的に進めています。



特定した人権課題

長谷工コーポレーションでは「人権ワーキンググループ」を組成し、グループの事業活動に関連して発生しうる人権侵害のリスクを洗い出し、深刻度と発生可能性の観点から評価を行いました。2022年10月に、優先的に対応すべき人権課題を特定しました。（2024年2月に人権課題見直しの要否を検討しましたが、見直しは不要と判断しております。今後も、必要に応じ見直し要否を判断していきます。）

人権課題	主なリスク
サプライチェーン上流の人権課題	・木材伐採現場等、建設資材生産の上流における労働問題や地域住民の生活環境への影響
強制労働・児童労働	・建設現場やサービス提供現場における協力会社の外国人技能実習生や若年労働者に関わる労働問題
労働安全衛生	・建設現場やサービス提供現場における従業員（自社及び協力会社）の生命や健康に関わる事故
雇用・労働条件	・長時間労働・協力会社の雇用・労働条件
ハラスメント・差別	・自社内または自社・協力会社間で発生するハラスメント、サービス提供現場におけるお客様への／お客様からのハラスメント
地域コミュニティへの影響	・建設現場の近隣にお住まいの方の生活環境への影響
お客様の安全安心	・介護現場やお客様の居住空間におけるサービス提供時の事故 ・お客様の個人情報・プライバシー

KPI

取組み項目・KPI	目標数値
人権デュー・ディリジェンスの実施	毎年度実施

主な取組み

●予防・軽減策の検討・実施

特定した人権課題の多くは、従来から展開している「リスク予防活動」の中で、「全社共通リスク」あるいは「部門固有リスク」として認識をし対策を講じてきています。毎年の「リスク予防活動」では、特定した人権課題の周知を図るとともに、各部署が洗い出したリスクのうち人権課題に該当するものを特定することにより、自部署に潜在的に存在する人権課題を各部署において確認したうえで、追加対策の要否を検討しています。

●人権ハンドブック

長谷工グループでは、役職員の人権に対する意識を醸成するための取組みとして、「人権ハンドブック」を制作しました。人権に関する社会の要請や会社としての人権への取組み内容に加えて、役職員一人ひとりが自分の業務との関係を理解できるよう、グループの各種業務と人権の関わりについて解説したものです。グループの全役職員（派遣社員を含む）への配布、新入社員の導入研修での配布、社内ポータルサイトへの掲載にて、理解促進を図っています。

●人権相談窓口

長谷工コーポレーションのホームページに「人権相談窓口」を設置しています。グループの企業活動に伴う人権侵害の懸念などについての相談を受け付けています。一般の方も利用することができ、受け付けた案件については相談者が不利益を受けることがないよう機密性・匿名性に配慮して対応しています。

●サステナビリティ講演会

長谷工グループの部長職以上の社員を対象に「ビジネスと人権」というテーマで講演会を行いました。また、講演会の内容は社内ポータルにも掲載し、誰でも視聴ができます。今後も、人権ハンドブックの活用と合わせて、ビジネスと人権に関する理解を深めていきます。

Myじんけん宣言

長谷工コーポレーションは、法務省が推進する「Myじんけん宣言」の趣旨に賛同、誰もが人権を尊重し合う社会の実現を目指し、「Myじんけん宣言」を通じて、人権を尊重した事業活動を行うことを表明しました。この宣言は、人権ライブラリー「Myじんけん宣言」のホームページにも公開されています。

サプライチェーン・マネジメント

＞信頼される組織風土 サプライチェーン・マネジメント

基本的な考え方

長谷工グループの事業活動は、協力会社をはじめとする多くの取引先に支えられて成り立っており、取引先は共にサステナビリティを推進していく重要なパートナーであると考えています。

長谷工グループでは、持続可能なサプライチェーンの構築を図る目的で「長谷工グループ サステナブル調達ガイドライン」（以下「本ガイドライン」）に基づいた調達活動を推進しています。本ガイドラインでは、環境や社会に配慮した調達活動を行ううえでの基本的な事項を定めており、請負業者や代理業者等も含むすべての取引先に対して、その内容を遵守した事業活動をお願いしています。

サステナブル調達ガイドライン　項目一覧

1. コンプライアンスの徹底
2. 人権の尊重
3. 公正な事業活動
4. 安全衛生の確保
5. 品質の確保
6. 環境への配慮
7. 適切な情報の開示
8. 情報セキュリティの徹底
9. 社会貢献
10. BCPの構築

＞長谷工グループ サステナブル調達ガイドライン

サステナブル調達ガイドラインの運用

本ガイドラインの確実な運用を図るため、主要取引先であるグループ各社の協力会社組織の会員企業については、本ガイドラインに対する同意書を取得しています。また、それ以外の取引先も含めて、本ガイドラインの遵守要請を明確化するため、契約への本ガイドライン遵守条項の追加や同意書の取得を行っています。

また、2022年度から取引先へのアンケートを実施することで、本ガイドライン遵守状況を確認するとともに取組みへの理解・浸透を図っています。

●アンケートの概要

2024年度に実施した取引先アンケートの概要は下記のとおりです。

実施期間	2024年6月～8月
対象	長谷工コーポレーション「建栄会」、細田工務店「親和会」、長谷工リフォーム「住優会」、不二建設「建翔会」、長谷工コミュニティ「輝翔会」の会員企業等1,064社 ※協力会社組織の会員企業以外の取引先も一部対象に追加
目的	「長谷工グループCSR調達ガイドライン（現 長谷工グループサステナブル調達ガイドライン）」の取組み状況の把握及び遵守に関する啓発
調査項目	ガイドラインの各項目の遵守状況等
回答状況	866社（回収率81.4％）
実施結果	・遵守状況について概ね問題がないことを確認した。 ・関係法令の理解促進のため一部の協力会社には個別に確認を行った。

KPI

取組み項目・KPI	目標数値
サステナブル調達アンケート回答率（建設関連協力会社組織）	毎年度　100%
外国人労働者とのエンゲージメント実施率（対象協力会社数ベース）	毎年度　100%

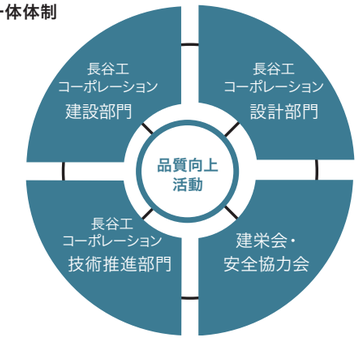
主な取組み

●協力会社組織を通じた活動

長谷工コーポレーションでは、設計部門、建設部門、技術推進部門に加えて、約300の主力協力会社からなる組織「建栄会」が「四位一体」となって、精度の高いマンションづくりを担っています。この協力関係は四半世紀以上にわたって続いており、技術関連部門と建栄会による独自の活動「HASEKOバリューアップ活動」により品質管理をはじめとした各種取り組みの更なる進化と関係強化を図っています。

この他、長谷工コミュニティでは「輝翔会」「輝翔会関西」、長谷工リフォームでは「東京住優会」「関西住優会」、不二建設では「東京建翔会」「関西建翔会」、細田工務店では「親和会」という協力会社組織とともに、成長を目指して活動しています。

四位一体制



●建設現場で働く外国人労働者とのエンゲージメント

建設現場で働く外国人労働者の増加を受け、「HASEKOバリューアップ活動委員会」の「働き方改革部会」が中心となり、情報共有・文化交流・スキルアップを目的とした「グローバル・ワーカーズ・ミーティング」を長谷工コーポレーションの4つの建設作業所で実施しました。

エンゲージメントを通じて、言語や文化の違いによる課題が特に大きいことが明らかになりました。


「グローバル・ワーカーズ・ミーティング」開催の様子

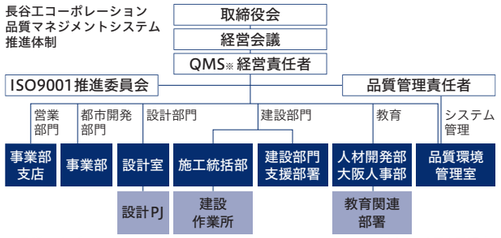
こうした課題の解決・改善を図っていくとともに、外国人労働者同士の交流を促進することで、職場の連帯感を高め、より安全で快適な建設現場を目指していきます。

サステナビリティ TOPICS

品質マネジメントシステム

安全・安心・快適

長谷工コーポレーション・長谷工リフォーム・不二建設では、ISO9001に基づく品質マネジメントシステムを構築し、品質方針を定め、品質向上に取組んでいます。



※品質マネジメントシステム　2025年4月1日現在

長谷工プレミアムアフターサービス（PAS）

安全・安心・快適

従来、管理会社や売主を通して連絡が入るという流れが一般的でしたが、当社が2008年より導入しているPASは、直接お客様の声が伝わり、マンションを知り尽くしたスタッフによるスムーズな対応が可能になります。アフターサービス期間の延長、定期サービスの強化等、安心して永く住んでいただくためのサポートを実施しています。

長谷工の非常用ライフライン「防災3点セット」

安全・安心・快適

2003年に非常用飲料水生成システムを国内で初めて分譲マンションに採用したのを皮切りに、自社で設計・施工する分譲マンションに災害後の生活基盤を確保するために必要な水、トイレ、火を確保するための防災設備として、「非常用飲料水生成システム」「非常用マンホールトイレ」「かまどスツール」の「防災３点セット」の採用・提案を進めています。

暮らしに合わせて動かせる収納ユニット「UGOCLO（ウゴクロ）」

多様なライフスタイル

UGOCLOは移動可能な収納ユニットです。一人暮らしでもファミリーでも、それぞれのライフスタイルや家族構成の変化に合わせて手軽に、自分たちの手で、自由に居室・収納の広さと使い勝手を変えることができます。

新たな住空間「Be-Fit※（ビーフィット）」

多様なライフスタイル

各住戸に配置している収納スペースの集約や、柱を廊下側に出すことで整形な居室空間を創出し、自由な空間利用を可能にしました。棚やボックスなどの位置や高さを調整できる壁面家具を採用することで、子どもの成長や趣味などライフステージの変化に合った使い方が容易にできるようになりました。

※Be-Fit：Be＝Basic＆Essential（基本的で本質的な性能を確保）、住まいをFitさせる

3次元設計施工システム「長谷工版BIM」

新たな価値創造

マンションに特化した「長谷工版BIM（Building Information Modeling）」を展開し、設計・施工から販売、管理に至るまでマンションのライフサイクル全域で活用しています。

マンションの未来体験スペース「H/DTL（長谷工デジタルテクノロジーラボ）」を2025年4月にオープン

長谷工版BIMをベースに、最先端のデジタル技術を活用し、リアルとバーチャルの融合による新たなマンション販売・商品展示・設計・生産手法の創造と発信を行う拠点です。



長谷工デジタルテクノロジーラボ

長谷工 暮らしのメタバースプロジェクト

新たな価値創造

DXに関するアイデアの具現化や、メタバース、生成AIなど新しいソリューション活用に挑戦するDXチャレンジプロジェクトの一環として、「長谷工 暮らしのメタバースプロジェクト」を推進しています。「住まいと暮らしの未来のあたりまえ」をコンセプトに、マンション販売・インテリア検討・定期的なイベントなど多様なシチュエーションでメタバースを活用し、メタバース空間における体験が現実の生活にどのような価値をもたらすのかを模索しています。

●主な取組み

・メタバースモデルルームツアー
・住まいのデザインコンペティション
　in メタバースモデルルーム
・メタバース家具コーディネートサービス



モデルルームツアー



家具コーディネートサービス

CO_2排出量実質ゼロ×居住型実験住宅「サステナブランシェ本行徳」

持続可能なまちづくり

2023年9月に竣工した「サステナブランシェ本行徳」は、国内初リノベーション物件で建物運用時のCO_2排出量ゼロを実現するプロジェクトです。脱炭素社会の実現に資する省エネルギー技術、建物の長寿命化技術、ウェルネス住宅技術など、長谷工グループの先進的な技術を結集するとともに、IoT機器やAI技術を活用した未来志向の住まいづくりを推進しています。また、本プロジェクトの取組みが評価され、「令和6年度気候変動アクション環境大臣表彰」を受賞したほか、「第23回環境・設備デザイン賞」優秀賞、「令和7年度デマンドサイドマネジメント表彰」優秀賞を受賞しました。

GREEN RENOVATION
住まいの省エネ性向上と再エネによるCO_2排出量実質ゼロを目指す

RESIDENCE LABO
未来住宅創造に向けた居住型実験住宅として研究・技術開発に貢献

＞サステナブランシェ本行徳 コンセプトサイト

長谷工テクニカルセンターでの取組み

生物多様性

長谷工テクニカルセンターは、長谷工グループの技術研究・開発機能を集約させ、長谷工マンションミュージアムを併設した施設で、地域の生態系ネットワークの一助を担うべく、様々な取組みを行っています。2023年10月に自然共生サイトに認定され、2024年8月には日本で初めて登録された159か所のOECMの1つとなりました。長谷工テクニカルセンターに設置されているビオトープでは、生き物のつながりなど生物多様性について学習するイベント「いきもの発見in多摩」を開催しています。長谷工グループとして、今後もより一層、生物多様性への配慮を行い、イベント開催など、情報発信拠点としても活用していきます。



長谷工テクニカルセンター

「長谷工の森林（もり）」プロジェクト

生物多様性

「長谷工の森林（もり）」プロジェクトは80周年記念事業の一環として、“社会貢献”“未来志向”“地域との連携”をテーマに長野県茅野市（約13ha）と、和歌山県田辺市（約3ha）の２拠点で森林伐採や植樹など、森林保全・整備活動を行っています。地域の皆様とともに、グループ全体で積極的に取組んでいきます。



「長谷工の森林（もり）」での活動

豊かさを循環させる街づくり「HASEKO Well-Doing Smart City」

持続可能なまちづくり

長谷工グループは、累計約72万戸のマンション施工実績とサービス事業のノウハウを活かし、「HASEKO Well-Doing Smart City」構想をスタートしました。

本構想は、3つの“循環”をコンセプトに、デベロッパーやメーカー、各種サービス提供事業者などの知見と当社グループのノウハウを融合することで、地域や自治体と連携した課題解決や地域貢献、住まう方の継続的なニーズの抽出と反映による新たな価値創出を行い、持続的な住まい価値向上の循環と循環を支える共助の基盤構築を実現する構想です。

第一弾プロジェクトとして、（仮称）鎌倉市梶原計画に実装予定です。



「HASEKO Well-Doing Smart City」概念図

大阪大学大学院教授　石黒浩氏との取組み

長谷工グループは、2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）でのテーマ事業「シグネチャーパビリオン」にて、石黒浩テーマ事業プロデューサーがつくる「いのちの未来」館にプラチナパートナーとして協賛し、長谷工コーポレーションが同館を設計協力・施工しました。

また、石黒浩氏や、クリエイティブディレクターの菊地あかね氏らとの共同プロジェクト「ivi project（アイヴィプロジェクト）」を展開し、生命感を宿した住まい「ivi house」が2025年3月に竣工しました。



シグネチャーパビリオン「いのちの未来」館外観



「ivi house」外観

コーポレート・ガバナンス

役員一覧

スキル項目　凡例
①企業経営・経営戦略　②財務会計　③法務・リスク管理　④海外事業　⑤建設・設計
⑥営業・不動産　⑦都市開発　⑧技術・DX　⑨ESG・サステナビリティ



取締役会長
辻 範明

スキル項目
①③⑥⑦⑨
2024年度取締役会出席状況
14/14回(100%)

選任理由及び期待される役割
入社以来、主として建築工事受注営業・不動産業務を担当しており、豊富な業務経験を有しています。2014年からは代表取締役社長として、2020年からは代表取締役会長として、2022年からは取締役会長として当社経営を担うとともに、当社グループの強化に注力しており、経営に関する幅広い知見も有しております。その経験や知見を取締役として経営に活かすことにより、当社の業績及び企業価値の向上へ貢献しております。



代表取締役 副会長執行役員
池上 一夫

スキル項目
①③⑤⑧⑨
2024年度取締役会出席状況
14/14回(100%)

選任理由及び期待される役割
入社以来、主として設計業務を担当しており、豊富な業務経験を有しています。2020年からは代表取締役社長として、2025年からは代表取締役副会長執行役員として、当社経営を担うとともに、当社グループの強化に注力しており、経営に関する幅広い知見も有しております。その経験や知見を取締役として経営に活かすことにより、当社の業績及び企業価値の向上へ貢献しております。



代表取締役社長
熊野 聡

スキル項目
①③⑥⑦⑨
2024年度取締役会出席状況
14/14回(100%)

選任理由及び期待される役割
入社以来、主として建築工事受注営業・不動産業務及び経営管理業務を担当しており、豊富な業務経験を有しています。2025年からは代表取締役社長として、当社経営を担うとともに、当社グループの強化に注力しており、経営に関する幅広い知見も有しております。その経験や知見を取締役として経営に活かすことにより、当社の業績及び企業価値の向上へ貢献しております。



取締役 副社長執行役員
楢岡 祥之

スキル項目
①②④⑧
2024年度取締役会出席状況
14/14回(100%)

選任理由及び期待される役割
入社以来、主として経営企画業務を担当しており、当社グループにおける経営課題の抽出、経営計画の策定に携わってまいりました。豊富な業務経験と、経営に関する幅広い知見を有し、取締役就任以降も当社の業績向上及びグループ全体の価値創生に多大に寄与しております。



取締役 副社長執行役員
三森 国吉

スキル項目
①⑤⑧
2024年度取締役会出席状況
11/11回(100%)

選任理由及び期待される役割
入社以来、主として建設業務を担当しており、当社の根幹である建設工事についての豊富な業務経験と、経営に関する幅広い知識を有し、取締役就任以降も当社の業績向上に多大に寄与しております。



取締役 専務執行役員
山口 徹

スキル項目
①⑥⑦
2024年度取締役会出席状況
14/14回(100%)

選任理由及び期待される役割
入社以来、主として建築工事受注営業・不動産業務を担当しており、豊富な業務経験と、経営に関する幅広い知見を有し、取締役就任以降も当社の業績向上に多大に寄与しております。



取締役 執行役員
吉村 直子

スキル項目
①⑨
2024年度取締役会出席状況
14/14回(100%)

選任理由及び期待される役割
入社以来、主として当社グループの(株)長谷工総合研究所にて、高齢者住宅・施設事業に関わる制度・政策や市場環境の評価・分析、事業計画立案のための調査・研究、コンサルティングに携わっており、豊富な研究成果及び実務経験を有していること、また、取締役就任以降も当社及び当社グループの企業業績向上に多大に寄与しております。



社外取締役
一村 一彦

スキル項目
①②③⑦⑨
2024年度取締役会出席状況
13/14回(92%)

選任理由及び期待される役割
三菱商事(株)において、市街地再開発や大型商業開発などの事業を推進した豊富な経験を有していること、三菱商事都市開発(株)の代表取締役として、商業施設を中心とした収益不動産のデベロッパーの経営運営にあたり、企業経営者としての豊富な経験・実績を有していること、(株)アサツーディ・ケイの執行役員として、消費者を対象としたビジネスの視点も有していること、社外取締役就任以降も当社のガバナンス強化に多大に寄与していることから、当該豊富な経験・実績を活かした客観的な立場での会社経営の監督を期待しております。



社外取締役
長崎 真美

スキル項目
②③⑨
2024年度取締役会出席状況
14/14 回 (100%)

選任理由及び期待される役割
弁護士としての多様な経験と法務全般に関する知見を有しており、当社の主要な事業である建設工事に関する職務にも携わっています。また、執行役員として投資法人の業務全般の執行にあたり、企業運営上の経験・実績も有していること、社外取締役就任以降も当社のガバナンス強化に多大に寄与していることから、当該豊富な経験・実績を活かした客観的な立場での会社経営の監督を期待しております。



社外取締役
小椋 敏勝

スキル項目
①②③⑧⑨
2024年度取締役会出席状況
14/14回(100%)

選任理由及び期待される役割
西日本電信電話(株)及びエヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ(株)の代表取締役として会社の経営運営にあたり、経営者としての豊富な経験・実績を有していること、社外取締役就任以降も当社のガバナンス強化に多大に寄与していることから、当該豊富な経験・実績を活かした客観的な立場での会社経営の監督を期待しております。



社外取締役
藤井 晋介

スキル項目
①②③④⑨
2024年度取締役会出席状況
14/14回(100%)

選任理由及び期待される役割
三井物産㈱において、グローバルな視点を要す事業を推進した経験を有していること、同社の代表取締役として会社の経営運営にあたり、経営者としての豊富な経験・実績を有していること、社外取締役就任以降も当社のガバナンス強化に多大に寄与していることから、当該豊富な経験・実績を活かした客観的な立場での会社経営の監督を期待しております。



社外取締役
藤井 健

スキル項目
①②③⑤⑨
2024年度取締役会出席状況
–/–(新任)

選任理由及び期待される役割
国土交通省で国土政策局長を経験し、建設業に関する幅広い見識を有していること、首都高速道路㈱の代表取締役として会社の経営運営にあたり、経営者としても豊富な経験・実績を有していることから、当該経験・実績を活かした客観的な立場での会社経営の監督を期待しております。

コーポレート・ガバナンス

社外取締役メッセージ

社外取締役　一村 一彦



新たな中計経営計画「HASEKO Evolution Plan」がスタートしました。その中心的位置づけとして、「E・S・Gのすべての観点から社会的責任を全うし、持続的社会の実現に貢献する」ことを掲げております。また、サステナビリティ経営の確立に向け、従前よりその取組み方針を「事業を通じた諸課題の解決により社会価値の創造とグループの成長を両立させ、企業価値の向上を実現する」として、当社の目指す姿の中心に「信頼される組織風土」を形成することを掲げております。

しかしながら、今般、グループ会社で独占禁止法違反の疑いのあるとして、公正取引委員会の立入り検査を受けるという事案が生じております。社会的責任を全うし、信頼される組織風土を形成しようとしている企業には決してあってはならない事態です。改めて自分の身の回りに会社や家族、友人に説明できないような不適切、不透明な行為がないか再点検し、統制の効いたエクセレント・カンパニーとして掲げた素晴らしい目標の達成に向け、新たな気持ちで「HASEKO Evolution Plan」に臨みたいと思います。

当社は2027年に創業90周年を迎えます。90年間に先輩達によって築かれた当社の信頼という大きな財産も、一旦事あれば無に帰す事になってしまいます。「築城3年、落城1日」のたとえを常に念頭に置いて、日々の業務を公明正大に推進してまいります。

社外取締役　長崎 真美



今期は、「HASEKO Evolution Plan」のスタート年となりました。経営指標については、「経常利益」のみならず「ROE」の目標数値も取り入れることとなり、資本効率の向上に対する経営陣の意識の変革が表れていると感じています。

計画の策定にあたっては、取締役会メンバーでテーマ毎に自由に意見交換を行う会議を重ねました。その中では事業ポートフォリオ毎に市場の成長性・競合他社を分析し、いかに当社グループの強みである総合力を活かして生産性を高めて成長していくか、真摯に議論がなされました。人口減少、土地や資材等の高騰、働き手不足など、当社を取り巻く経営環境が厳しさを増していく中で、コア事業である建設関連事業を中心に、不動産関連事業と管理運営事業が更なる成長を遂げていくための事業戦略は、多岐にわたります。

私はこれまでの弁護士や社外役員としての経験を活かし、株主の利益の代表者として、コンプライアンスの徹底、コーポレート・ガバナンスの一層の向上に向けた提言を続けるとともに、計画が着実に実行されているか監督し、積極的に意見を述べていく所存です。そして計画策定後に事業リスクや環境に変化があれば、経営陣がスピード感をもって対処していくことも重要です。今後の取締役会においてROICの議論を始めるという方向性も執行部から示されており、事業ポートフォリオに関する議論の深化が当社の持続的な成長につながることを期待しています。

社外取締役　小椋 敏勝



当社の社外取締役に就任して５年が経過しましたが、取締役会等での議論を通じて強く感じることが二つあります。

一つは、一度、「地獄を見ている会社」であること。当社は、1999年1月に株価が13円にまで落ち込みました。

そこから経営方針を抜本的に見直し、再建に向けた様々な施策を全社をあげて着実に実行し「新生長谷工」に生まれ変わりました。その間の苦しい経験は、経営危機後に入社した社員にも伝え続けられていて、取締役会の場に限らず様々な場面で社員と会話していても感じさせられることが多々あります。次に強く感じるのは、「独自のビジネスモデルを持った会社」であること。単なるマンション建設会社ではなく、用地取得、場合によってはその前から関わり、マンション完成後も様々なお客様フォローに携わるという、他の追随を許さないものを持っている会社であることの自信と自負を社員の皆さんとの会話を通じて感じます。ただ、それだけをベースに企業活動を続けても、今後の大きな発展は望めません。不動産関連事業、管理運営事業、海外事業等、既に実績があり、将来的にも発展が期待される分野に事業を展開していく時です。池上前社長の５年間に重なる中期計画は営業利益をはじめ目標を達成することができました。

熊野新社長は、それをベースに、新たな事業展開にも積極的かつ着実に取り組まれると期待しています。社外取締役としても、今まで同様、必要な助言、提言を続けていく所存です。

社外取締役　藤井 晋介



本年４月、熊野取締役が当社新社長に就任しました。熊野社長は就任に当たり、社長として新たに意識したいテーマは「資本効率」であると表明しました。当社は1990年代の経営危機以降資本にゆとりがなかったため、多くの資本を必要としない建設業に集中して再建に取組みました。その間重視したのは粗利益や粗利率といった経営指標です。これらの単純な指標は分り易いため、全社員で共有し一丸となって注力するのには最適だったと言えるのかもしれません。

しかし、近年資本に厚みが戻り、新たな成長のため再度不動産事業も拡大しつつある中、従来と同じ指標だけで経営を続けていては会社価値を棄損することにもつながりかねません。従って、熊野社長の年頭の表明は、資本のコストや効率、投資の現在価値といった新たな指標が重要となっている近年の当社業態変化を反映した時機を得た方針表明と言えるでしょう。目標設定された粗利益は、汗をかいて何としてでも達成するという当社現場のバイタリティー、貴重なDNAは残しつつ、資本効率重視の姿勢が出来るだけ早く全社的に浸透するよう、また、市場にそれが評価してもらえるよう支援していきたいと思っています。

社外取締役　藤井 健



異常気象、武力紛争等世界はこれまでにない重大なリスクに晒されています。一方、国内では急速な人口減少が進んでいます。この様な中、単なる事業継続以上に、これら変化を新たなチャンスとして捉え、未来に向け価値創造を図っていく戦略的視点が重要となっています。

当社グループの「HASEKO Evolution Plan」でも「継承」と「変革」を掛け合わせた「進化」を目指しています。その実現に、社外取締役の一人としても取組んでまいります。

＞信頼される組織風土 企業倫理・法令遵守

基本的な考え方

当社は、『「住まい」と「暮らし」のリーディングカンパニーとして、持続的な成長と企業価値向上を実現する』を経営の基本方針としています。また、経営における透明性と客観性の確保は不可欠であることから、コーポレート・ガバナンスの強化を経営の最重要課題の一つと位置づけております。

＞コーポレートガバナンス基本方針

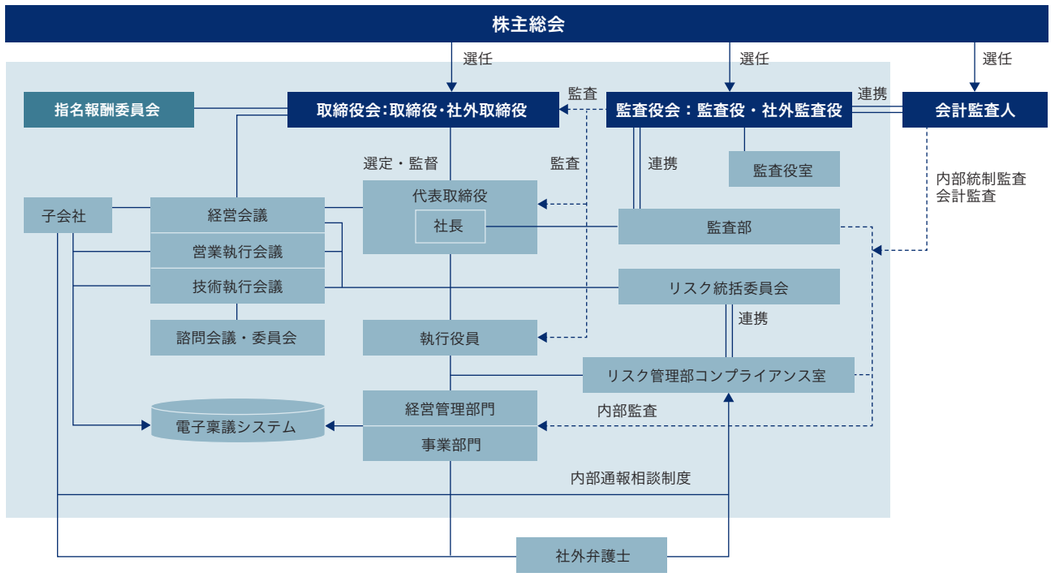
会社の機関

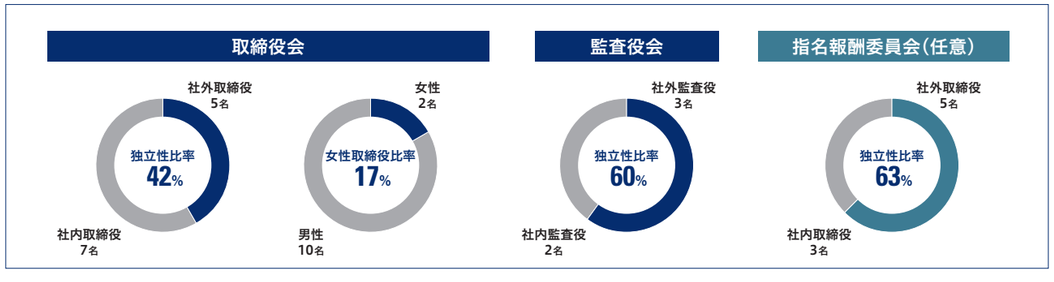
当社は、会社の機関として監査役制度を採用しています。当社の取締役会は、各事業部門における専門的知識と経験を備えた取締役が、経営の意思決定と他の取締役の職務執行の監督を行い、経営の監視機能の面は、客観的、中立の経営監視の機能として、過半数の社外監査役を含む監査役会による監査が実施される体制をとっています。

その上で、2016年6月より、豊富な経験と実績を持つ社外取締役を3分の1以上選任することにより、適切な意見や助言を受けて、取締役会における議論をさらに活性化させ、あわせて経営の監視機能を高めることとしており、取締役会の運営と経営の監視機能の面のバランスを踏まえた当社として最適な体制の構築を目指して取組んでいます。社内取締役ならびに社外取締役のうち、それぞれ1名ずつ女性を選任しており、引き続き、取締役会の多様性確保に努めていきます。

取締役会から授権された一定事項の意思決定については、取締役の参加を一定限度にとどめた経営会議、営業執行会議及び技術執行会議で行うことで、意思決定とそれらを監督する機能の役割を分け、各取締役が他の取締役の職務執行の監督を行える体制をとっています。さらに、重要な取締役会決議事項についての事前審議機能についても、経営会議が担っています。

ガバナンス体制図





コーポレート・ガバナンス

＞信頼される組織風土 企業倫理・法令遵守

取締役会

取締役会は、毎月1回の定期開催に加えて、必要に応じて臨時で開催を行うこととしています。構成員は、取締役会長の辻範明を議長として、17名の取締役・社外取締役及び、常勤監査役ならびに社外監査役で構成されており、経営に関する重要な意思決定及び定例報告のほか、定期的な業務執行取締役からの業務執行報告、社会を取り巻く様々な環境変化への対応などの議論を行っています。

指名報酬委員会

指名報酬委員会は、取締役の指名・報酬等に関する手続きの客観性・透明性・公平性を確保し、コーポレート・ガバナンスの充実を図るため、取締役会の諮問機関であり、すべての独立社外取締役及びその同数以下の代表取締役等にて構成しています。構成員は、代表取締役社長の熊野聡を委員長とし８名で構成されています。

2024年度において、当社は指名報酬委員会を5回開催しており、メンバーである社内取締役2名、社外取締役5名の全員が出席しております。指名報酬委員会では、取締役会の諮問機関として次の事項について協議し、取締役会に対して答申を行っております。

・取締役及び監査役の選任
・代表取締役の選定
・取締役の報酬体系及び年度改定方針
・取締役の報酬限度額
・その他、取締役会から諮問を受けた事項

代表取締役社長のサクセッションプランについては、指名報酬委員会にて社外取締役全員と協議を重ね、具体的な人材像や選定プロセスを策定しました。選定にあたっては、指名報酬委員会でサクセッションプランに基づき全取締役の経歴等を確認し候補者のすり合わせを行います。

役員報酬等

取締役の報酬は、コーポレートガバナンス基本方針に基づき、すべての独立社外取締役及びその同数以下の代表取締役等にて構成される指名報酬委員会での協議をふまえ、社長が取締役の報酬支給基準を作成し、取締役会の決議によって決定することとしています。今般、より中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識を高めることを目的として、業績連動型株式報酬制度の改定を実施しました。

＜取締役報酬制度の概要＞

●基本報酬

基本報酬は、職位毎に基準額を定め、毎月固定的に支給しております。

●業績連動報酬

業績連動報酬は、役員賞与及び株式報酬にて構成しており、経営計画達成及び企業価値の増大に対するインセンティブ効果が発揮されることを目的とし業績に応じ加減する仕組みとしております。

役員賞与算定式

賞与額＝職位別算定基準額×業績係数＋取締役加算

株式報酬算定式

付与ポイント＝賞与額×0.3×企業価値向上係数/一株当たり株式給付信託(BBT)簿価

※企業価値向上係数は、資本効率性指標及び人的資本経営、気候変動対応等の非財務指標の達成度に応じて決定。

●基本報酬・業績連動報酬(役員賞与・株式報酬)の額に関する割合

報酬の割合は、基本報酬：役員賞与：株式報酬＝47：41：12を目安としておりますが、取締役(社外取締役を除く)の基本報酬・業績連動報酬の支給割合は、一定の算式に基づき、業績に応じて変動する仕組みとしています。

監査役会

・当社は監査役会設置会社であり、監査役会は常勤監査役2名、社外監査役3名の5名で構成され、月1回及び必要に応じて臨時に開催しています。

・常勤監査役2名は相互に連携し、経営会議・営業執行会議・技術執行会議・リスク統括委員会その他の重要な会議への出席、内部監査への立会い、必要に応じて取締役その他役職員への業務執行状況のヒアリング、稟議書・議事録・会議資料・報告書の閲覧等を通じて、内部統制システムも含めた監査活動を行っています。またグループ監査役連絡会を開催し、グループ会社の監査役との連携を図っています。

・会計監査においては、監査役全員で会計監査人であるEY新日本有限責任監査法人との会合をもち、会計監査計画の説明、期中レビュー、会計監査報告を受けるほか、必要に応じて常勤監査役が、経理部門、会計監査人からヒアリングを行っています。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額（百万円）	報酬等の種類別の総額（百万円）				対象となる役員の員数（人）
		基本報酬	業績連動報酬等		その他	
			役員賞与	株式報酬		
取締役(社外取締役を除く)	526	321	159	46	－	10
監査役(社外監査役を除く)	42	42	－	－	－	3
社外役員	91	91	－	－	－	8

内部監査の状況

内部監査については、監査部11名体制のもと、監査部により情報管理・リスク管理などに関する内部監査及び財務報告に係る内部統制の評価を実施しています。会計監査において内部統制上の課題が発見された場合には、その情報が都度各部門に伝えられ改善が検討されると同時に、内部統制評価の一環として監査部も当該情報を入手し、各部にフィードバック及び各部の改善状況についてのモニタリングを行い、その状況について社長、取締役会、監査役及び会計監査人に報告しています。

また、監査役監査との役割調整及び整合性を図るため監査役に対して適宜状況報告を行いながら活動を行っており、監査役は内部監査への立会い、内部監査結果の報告を受けるほか、社内の状況に関する情報交換を適宜実施しています。

取締役会の実効性評価

2024年度の取締役会の実効性評価について、「コーポレートガバナンス基本方針」に則り、分析・評価を行った結果、当社取締役会では建設的で活発な議論が行われており、実効性が十分に確保されていることを確認しています。

●2024年度の評価方法と評価項目(2023年度と同様)

2023年度に引き続き、全取締役及び監査役に対して取締役会の実効性に関するアンケートを実施し、その結果と2024年度の取締役会運営についての事務局からの報告を踏まえた上で、2025年4月18日の取締役会にて、監査役会及び各取締役からの意見表明に基づき審議し、取締役会全体の実効性を分析・評価しました。

評価項目

機関設計・構成	人数、独立社外取締役の割合、多様性、開催頻度、所要時間
運営	付議事項の数・内容、付議資料の質・量、事前配布の時期、事前説明の質
審議・機能	会議における建設的な議論・多角的な検討、気風、自身の役割・責務
PDCA	指摘事項への対処、決議後の結果報告、改善への取組み

●2023年度評価時の指摘事項への対応

・戦略的意見交換をこれまで以上に行うべきという問題提起については、2024年度は2025年度開始の新たな中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」策定年度であったということもあり、取締役意見交換会を取締役会外で複数回開催し、精力的な意見交換を行いました。

・資本効率、経営指標に関する議論・意見交換の活発化については、資本効率を意識した経営につき、取締役会でも導入に向けた議論が積極的になされ、「HASEKO Evolution Plan」にも盛り込まれました。

・社外取締役への資料配付日の早期化、情報共有、情報の非対称性の解消についての要請については、資料の提供は原則取締役会の2営業日前までという期限を厳守し、取締役会の前に社外取締役への事前説明を実施、事務局からの丁寧な説明により、社内情報についての情報格差の解消を心掛けています。

●2024年度の評価結果と今後の対応

評価結果

2023年度の評価と比較して、評価項目につき、高いレベルで概ね同水準を維持しています。

・2024年度の取締役会では、前中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称：NS計画)」の最終年度として、経営計画の目標達成に向けて、具体的な事業課題に加え、社会を取巻く様々な環境変化に対応すべく活発な議論が行われている。

・リスクの高い案件については、複数回の議論にて方針を決定するなど、活発な審議が行われている。

・「HASEKO Evolution Plan」を中心に、重要案件については、事前に取締役会とは別に意見交換の場を設けることで、多角的な議論が行われている。

・将来を見据えたDXに関する取組みについても定期的に報告がなされ、有意義な意見交換が実施されている。

・社会を取巻く環境変化への対応として、サステナビリティへの取組み方針、気候変動対応、人権方針、ハラスメント等に対し、より高いレベルに達するべく活発な議論が行われている。

今後の対応

・取締役会の実効性の更なる向上のため、「HASEKO Evolution Plan」で掲げた重点戦略に対し、中長期的な視点から取締役会での議論の活性化に努めていきます。

・守りの側面では、リスク管理、コンプライアンス等企業が遵守すべき事案について、より一層配意して取組んでいきます。

・議論の時間を十分確保するため、定例業務報告等の報告事項を中心とした発表時間の短縮、必要資料の見直し等を実施していきます。

コーポレート・ガバナンス

取締役会議長メッセージ

経営環境の変化に伴い、取締役会の議題は年々多様化しています。取締役会は中長期的な方向性の監督、戦略の軌道修正などの重要な機能を持っており、その中で議長の役割は経営の透明性を確保し企業価値向上につなげることだと考えています。

本会では執行者と社外取締役の情報格差をなくすとともに、昨年は新たな中期経営計画策定にあたり、社員が共通の方向性を持って進むための成長戦略、投資家や社会からの要請にどう応えていくかなどの様々な経営課題について活発かつ緊張感ある議論を行いました。本会の実効性を高めることで持続的な成長と進化を実現し、皆様のご期待に応えてまいります。



取締役会長
辻 範明

取締役会での議論の要素別例

キーワード

資本効率 / ROE / 株主還元 / 成長戦略

- 目指すべきROEの数字を積極的に開示し、資本効率の高い経営を目指すことを投資家に対して発信するべきである。また、株主還元についても充実させていくべきではないか。
- 業界動向や世界情勢の先行きが不透明な中で、市場に真摯に向き合ったうえで経営資源をどう活用するか、成長戦略についての議論も併せて行い、新たな中期経営計画で打ち出していく。

キーワード

人的資本 / 人事制度 / 企業風土 / 人材多様性

- 人的資本の拡充に向けて。教育面だけでなく、社員が新たな事業や業務にチャレンジする風土を作っていく動きが必要ではないか。
- いろいろ取組んできた結果、教育や啓蒙だけでは限界がある。キャリア採用も多く受け入れ、人材の多様性を確保することでイノベーションが生まれやすくなる環境を作っていくしかないのではないか。
- 他方、新規事業等で公募した際、手を上げる社員も出てきている。例えば社内ベンチャー制度の新設など、人的資本拡充に向けた施策について積極的に動くタイミングに来ている。

キーワード

資本配分 / 研究開発 / 生産性向上 / 外部連携

- 不確実性の高い時代において今後どのような領域に人材配置をしていくか、研究開発投資をどうするか検討が必要ではないか。
- 人材を確保し育成することも大事だが、同業他社のみならず外部との協業をすることが時代の流れとなっている。もはや日本の業界内だけで競争をしている時代ではない。
- 各社共通の技術で、建設業全体の生産性を上げることを念頭に経営資源の分配の最適化を図ることも考えていく必要がある。

取締役会の頻出ワード



コンプライアンス・リスクマネジメント

＞信頼される組織風土 企業倫理・法令遵守

コンプライアンスに関する基本的な考え方・方針

当社は、企業の存立と継続のためにはコンプライアンスの徹底が必要不可欠であるとの認識のもと「長谷工グループ行動規範」を制定し、すべての取締役、執行役員及び使用人が、国内外問わず、法令・定款の遵守はもとより、社会規範を尊重し、社会人としての良識と責任をもって行動するべく社会から信頼される経営体制の確立に努めています。

また、行動規範は定期的に必要性・有効性を確認した上で、適宜見直し・改定を行っています。

＞長谷工グループ行動規範

コンプライアンス推進体制

行動規範の浸透を図りコンプライアンスの推進を担う部署として、リスク管理部にコンプライアンス室を設置し、当社グループのコンプライアンスの向上に取組んでいます。

また、社長直轄の監査部が内部監査に関する社内規程に従い、グループ会社を含めた全部門を対象に、当社グループ各部門における諸活動が法令、定款、会社の規程・方針等に適合し、妥当であるものかどうかを検討・評価し、その結果に基づき改善を行っています。監査頻度はリスクに応じて決めており、主要な部門・グループ会社については、少なくとも3年に1度は監査を実施しています。

なお、行動規範に違反する行為により重大な影響が生じる懸念が発生した場合には、社長に報告するとともに、各部門・グループ各社のリスク管理担当役員が調査に当たり、必要に応じ、当該担当役員または当社社長を委員長とする「コンプライアンス対策委員会」を招集して、経緯確認、原因分析、是正措置、類似事例の有無の調査、再発防止策策定、社内・グループ内への展開等により問題解決に当たることとしています。

リスクマネジメントに関する基本的な考え方・方針

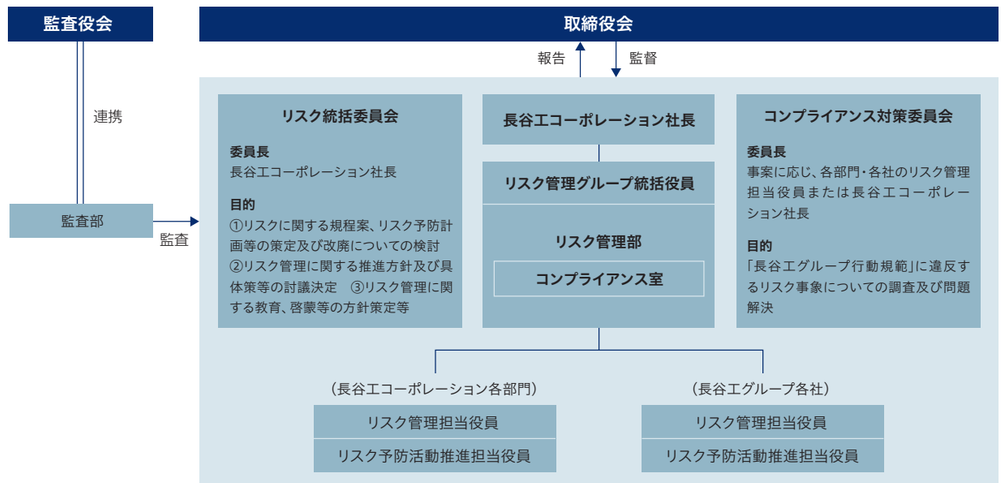
長谷工グループでは、企業価値の維持・増大に向けて、事業に関連する内外の様々なリスクを適切に管理するため、「長谷工グループリスク管理方針」を定めています。この方針を実行するため、リスク管理体制を整備し、方針に基づくルールや施策を長谷工グループ全役職員に周知・徹底しています。

リスク管理体制

長谷工グループでは、「長谷工グループリスク管理方針」を実行するため、最高責任者を長谷工コーポレーション社長としたリスク管理体制を運用しています。長谷工グループ全体のリスク予防、危機対応等のリスク管理全般に関する責任者としてリスク管理グループ統括役員を、長谷工コーポレーション各事業部門・グループ各社のリスク管理の指揮をとる責任者としてリスク管理担当役員を任命するとともに、長谷工グループ各部門におけるリスク予防活動の推進を担当する責任者としてリスク予防活動推進担当役員を任命しています。また、長谷工グループ全体のリスク管理推進策の策定、推進に対する助言、推進状況の確認等を行うリスク管理部をグループ各社に設置しています。

長谷工コーポレーション社長を委員長とする「リスク統括委員会」を設置し、四半期に一回の開催に加えて、重大リスク発生時には必要に応じて臨時で開催し、リスクの横断的な収集、分析、評価、対応を行っています。「リスク統括委員会」での討議内容は必要に応じて取締役会に報告し、リスク管理体制の運用状況及びその実効性を評価・監督しています。

コンプライアンス・リスク管理体制図

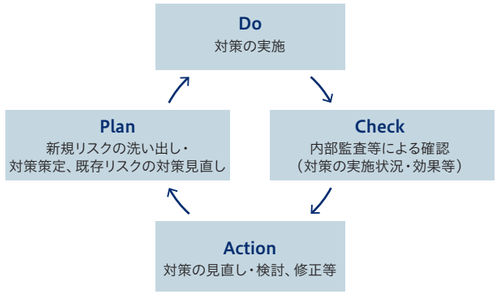


コンプライアンス・リスクマネジメント

＞信頼される組織風土 企業倫理・法令遵守

リスク予防活動の推進

長谷工グループでは、リスクの発生を予防するため、リスクの洗い出しからリスクの評価、リスク対応計画の策定、リスク軽減策の実施、内部監査、報告を行うリスク予防活動を推進しています。リスク予防活動により、PDCAサイクルを実践して、より良い会社に改善・改良継続していくことを目指しています。



内部通報相談制度

長谷工グループでは、公益通報者保護法や関連法規に則って「長谷工グループ内部通報相談制度運用規程」を定め、全役職員、全事業所における労働提供者を対象とした「内部通報相談制度」を導入しています。社内窓口をリスク管理部コンプライアンス室に、社外窓口を法律事務所に設置し、法令違反行為だけでなく、社内ルール違反やハラスメント、コンプライアンス全般に関する相談などを受け付けています。通報相談者の匿名性に配慮するなど、保護体制も構築し、通報相談しやすい環境を整えることによって、不正行為などの早期発見・早期是正に努めています。なお、内部通報相談窓口の受付及びその対応状況については、代表取締役、社外取締役、監査役へ定期報告を行っております。

贈収賄・腐敗防止

長谷工グループでは、コンプライアンス遵守の徹底並びに贈収賄・腐敗防止の徹底に努めています。「長谷工グループ行動規範」では、贈収賄・腐敗行為の防止について定めており、「長谷工グループコンプライアンスブック」の全役職員への配布やeラーニング教育を通じて徹底を図っています。

公務員等との関係については、リスク予防活動の中で、リスクのある部署において自律的なチェック機能が働く仕組みを構築し、当該チェックの機能状況については、内部監査でも確認対象となっています。

取引先との関係については、折衝機会の多い購買関係の部署に適用される「購買業務規程」において、職務上の地位や権限を利用して、取引先から個人的な利益を得ること等を禁止しています。

事業継続計画（BCP）

長谷工グループでは、大震災その他自然災害発生時のグループ各社の重要業務を明確にし、提供する“住まい”の安全確保とともに、業務が中断しないこと、中断しても可能な限り短い期間で再開することができる仕組み、また、従業員とその家族の安全を確保したうえで、事務所や作業を速やかに保全し、復旧活動・復旧支援に携わる従業員が自律的に行動することができる仕組みを構築することを目的として、「事業継続計画」を定め、迅速かつ的確に実行するため、訓練を年1回以上実施しています。

事業等のリスク

長谷工グループの事業等のリスクについては、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項について記載しています。その他事項については当社ウェブサイトをご覧ください。

＞事業等のリスク

分譲マンションに関わる事業への依存	当社グループは、首都圏、近畿圏及び東海圏での分譲マンションに関わる事業をコアとしており、中でも分譲マンション建設事業に対する依存度が高くなっております。従って、受注高やその他の分譲マンション関連事業の取引高は、分譲マンションの新規供給量や販売状況、分譲マンション建設用地の供給、取引先デベロッパーの事業規模、住宅関連政策、住宅にかかる税制及び金利等の動向によっては大きく変動することになり、これらの変動が業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。また、土地情報収集力や分譲マンション事業に関するプロジェクトマネジメント力を背景として、土地持込による受注を主たるビジネスモデルとしておりますが、このビジネスモデルにより今後も引き続き競争優位に立ち、市場シェアや収益性の維持、拡大が図れるという保証はありません。そのため、当社グループでは安定収益源の底上げを図るべく、建設関連事業、不動産関連事業、管理運営事業それぞれの事業領域や事業エリアの拡大に取組むことで、収益基盤の強化と収益構造の変化を目指しています。
建設市場の動向	当社は、建設資材・労務等の確保を本社機能部門による集中購買体制にて実施しており、将来の着工時期の予測を踏まえた運用や全体調達によるコスト競争力の強化に努めておりますが、建設業全般の業績の動向によりマンション建設の分野に対する参入が増え、同業他社との価格競争が激化した場合や、建設資材・労務等の急激な高騰及び調達難、協力業者等の確保状況による生産能力の低下等が生じた場合、業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。
周辺住民との関係	建設工事着工に際しましては、周辺住民に対する事業計画等の説明を実施しておりますが、反対運動及びそれに伴う訴訟等により、事業計画の大幅な変更、建設工事の着工の遅延又は中止等が発生した場合、業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。
建設事業における事故等	当社グループは、安全教育の実施、点検パトロール等、工事事故・品質事故・災害を撲滅するために安全管理・施工管理を徹底し、また、工事着手にあたり入念な施工計画の立案等、安全な作業環境を整え施工を行っておりますが、万が一、重大な工事事故・品質事故・労働災害等が発生した場合、社会的信用を失うとともに、企業イメージを損ない、業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。
取引先の信用リスク	建設業においては、一つの取引における請負金額が大きく、多くの場合工事代金の支払いは分割であり、目的物の引渡し時及び引渡し後に多額の支払が行われる傾向があります。当社グループでは取引先の信用力と信用額の管理を行っておりますが、工事代金の受領前に取引先が信用不安に陥った場合は、業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。
保有不動産	当社グループは、営業活動上の必要性から不動産を保有しておりますが、事業の分散あるいはリスク管理の観点から、不動産の投資分野毎の投資上限を定めた投資計画をもとに取得を行っております。しかしながら、不動産には時価の変動リスクがあるとともに、一般的に流動性が高くないため売却時における需給関係によっては相場価格により売却できない場合があります。棚卸不動産については当社グループが開発ノウハウを持つ分譲住宅を中心とした投資を行っておりますが、事業計画の進捗次第では予定している回収額に満たない場合や様々な要因により計画を中止せざるを得ない場合があります。また、固定資産については当社グループが開発・運営のノウハウを持つ賃貸マンションを中心とした投資を行っておりますが、賃貸条件や事業収支の悪化が生じる等、予定しているキャッシュ・フローが得られなくなる場合があります。これらの場合には評価損失・減損損失・売却損失等が発生し、業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。
事業エリアの偏重	当社グループは、事業拡大や収益基盤の強化を目的に地方主要都市を中心とした事業エリアの拡大に取組んでおりますが、会社の経営資源の多くは首都圏・近畿圏・東海圏に集中しております。このため、将来、首都圏・近畿圏・東海圏並びにその周辺において、地震、暴風雨、洪水その他の天災、感染症、事故、火災、その他の人災等が発生し、工期の遅延、消費者の購買意欲の減退、所有資産の毀損等があった場合には、業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。
海外事業におけるリスク	海外での事業活動では、社会慣行の違い、法令・規制の予期せぬ変更、経済・為替の変動、政治・軍事、地政学等に関するリスクが存在し、これらに関した問題が発生した場合には、業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。そのため、事業活動実績の少ない地域における新規事業の判断は、第三者の専門家等による多面的な評価を参考に取組みの判断を行うなど、社内におけるリスクコントロールの向上にも努めております。
気候変動リスク	脱炭素社会への移行リスクとしては、炭素税の導入や各種規制強化により建設コストや物件開発コストが上昇し、業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。また、物理的リスクとして、夏季平均気温の上昇に伴う建設現場や物件開発工事現場の生産性低下や、気象災害の頻発・激甚化に伴う建設工事の遅延発生、保有物件被災に伴う復旧コスト発生のケースで、業績及び財政状態に悪影響を及ぼす可能性があります。かかる気候変動に関するリスクも踏まえ、当社グループは、2021年12月に「長谷工グループ気候変動対応方針 ～ HASEKO ZERO-Emission ～」を制定し、同方針に従い、再生可能エネルギーの導入拡大、環境配慮型資材の活用促進、低炭素施工や脱炭素住宅に係る技術開発等により、温室効果ガス排出量の削減に取組んでいます。また、機械化やＩＴ活用による建設現場の作業効率化、気候の影響を受けにくい施工方法の研究等により、物理的リスクの影響緩和に取組んでいます。加えて、施工中物件を含む関連物件・施設の被災に迅速に対応するための災害時ＢＣＰ（事業継続計画）体制の高度化や災害に強いマンションづくりにも注力しております。

ステークホルダーとのコミュニケーション

＞信頼される組織風土 情報開示・対話の強化

主なステークホルダーとの対話方法

ステークホルダー	定義	コミュニケーションの目的	主な対話の機会
お客様	住宅居住者・購入者など	安全・安心・快適な住環境の提供と満足度の向上	アフターサービス(➡59ページ) お客様アンケート、マンション管理組合との連携、ウェブサイト
地域社会	事業に関わる地域社会、地域住民	地域との共生と社会的信頼の構築	環境保全活動(➡60ページ) 長谷工マンションミュージアムへの来館 地域イベント、地域清掃
株主・投資家・金融機関	個人・機関投資家、銀行など	企業価値の向上と持続的成長の共有	株主総会、決算説明会、決算発表後ネットカンファレンス、機関投資家面談、統合報告書、ウェブサイト
社員・家族	長谷工グループ社員とその家族	働きがいのある職場づくりと人材育成、家族との信頼関係構築	研修・教育(➡56ページ) 自己申告制度、イントラネット、労使協議、家族参加イベント
取引先・協力会社	事業主、取引先、調達先など	公正な取引関係と持続可能なサプライチェーンの構築	協力会社組織における活動(➡39ページ) 調達活動(➡58ページ) 日々の事業活動
教育機関・学生	大学などの教育機関及び学生	共同研究、公平な採用活動と次世代育成による価値創造	大学との共同研究、インターンシップ、企業説明会、長谷工住まいのデザインコンペティション、リコチャレ
行政・業界団体	国、地方自治体、各業界団体など	制度・政策への対応と業界全体の健全な発展	政策提言、行政との連携、業界団体会合、建築基準・環境基準への対応

＞マルチステークホルダー方針

株主・機関投資家・アナリストとの対話

当社は、持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に向けて、社長自らが出席する決算説明会の開催をはじめ、株主・機関投資家・アナリストとの対話、各種の説明会などを積極的に行っています。

また、当社ウェブサイトでは、決算説明資料・統合報告書等の開示資料を英語版も含めて掲載するなど、適時かつ公平な情報開示を行っています。

2024年度の主なIR活動

項目	回数	内容
決算説明会	2	トップマネジメントが出席する決算説明会を年2回(5月/11月)実施
決算発表後ネットカンファレンス	4	四半期の決算発表日当日に年4回(5月/8月/11月/2月)実施
中期経営計画説明会	1	中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」の発表に合わせ説明会を実施
機関投資家面談	247	個別面談・電話取材・スモールミーティングなどを通じて、のべ247社の国内外機関投資家やセルサイド・アナリストとの面談を実施
マンション市場説明会	2	年2回(9月/3月)実施
現地見学会	2	建設中物件の見学と現場取組みの説明会を実施

イニシアチブへの参画・外部評価

FTSE Blossom Japan Index
2024 CONSTITUENT MSCI日本株 ESGセレクト・リーダーズ指数
S&P/JPX カーボン エフィシェント 指数
2025 Sompo Sustainability Index
SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION
TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES
TNFD Taskforce on Nature-related Financial Disclosures
Keidanren Initiative for Biodiversity
CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION
Supplier Engagement Leader CDP 2024
My じんけん宣言 Declaration of Human Rights
JAPAN WOOD DESIGN AWARD 2023

代表的な事例

長谷工マンションミュージアム

長谷工グループの創業80周年記念事業の一環として、2018年にオープンしました。集合住宅の歴史や間取りの移り変わり、マンションの設計・施工や修繕・建替えなど、マンションのあらゆることを「見て、触れて、感じて、学べる」日本で初めてのマンションミュージアムです。地域の皆様、取引先、国内外の住宅業界に従事する方など、様々な方にご来館いただいており、新入社員やグループ会社の研修の他、外部からの研修にも利用されています。また、「夏のリコチャレ」や「防災フェスタ」など、地域住民だけでなく、子供たちや若い世代が関心を持ってもらえるイベントを積極的に開催し、憩いの場、学びの場、コミュニケーションの場にもなっています。2025年には一部リニューアルを行い、未来の暮らしを紹介する「生きている家」をテーマにしたゾーンを設けるなど、時代の変化に合わせミュージアムも進化を続け、情報発信拠点としての更なる充実を図っていきます。



「これからの住まい」ゾーン

お客様の声を活かした商品開発「U's+(ユーズプラス)」

「U's+(ユーズプラス)」は、マンションを販売する長谷工アーベストと長谷工コーポレーションの共同開発によって生まれたオリジナル仕様です。お客様の多様なニーズに耳を傾け、住まう人の目線でもっと機能的でスマートな暮らし心地を目指した商品を開発しています。



洗濯機上のデッドスペースを有効活用する「スマートランドリー」

社員・ご家族向け現場見学会「マンションづくりふれあいフェスタ」の開催

「マンションづくりふれあいフェスタ」は、長谷工グループ社員とその家族を建設現場に招待し、実際の工事作業や使用機材の体験を通じて、ものづくりの魅力や仕事への理解を深めることを目的としたイベントです。2007年より継続的に開催しており、社員とその家族に仕事への誇りを感じていただくとともに、建設業の魅力を次世代に伝える貴重な機会となっています。



ロングスパンエレベーター試乗体験の様子

THE INCLUSION OF HASEKO CORPORATION IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF HASEKO CORPORATION BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

＞イニシアチブへの参画・外部評価

財務ハイライト

主要財務データ　連結

	単位	2014年度 98期	2015年度 99期	2016年度 100期	2017年度 101期	2018年度 102期	2019年度 103期	2020年度 104期	2021年度 105期	2022年度 106期	2023年度 107期	2024年度 108期
受注高	百万円	539,642	551,445	577,811	558,405	568,931	518,847	483,158	546,537	563,474	600,909	**652,442**
売上高	百万円	642,167	787,354	772,328	813,276	890,981	846,029	809,438	909,708	1,027,277	1,094,421	**1,177,353**
営業利益	百万円	42,698	68,762	89,032	100,805	98,430	85,925	72,909	82,702	90,162	85,747	**84,701**
経常利益	百万円	41,889	67,327	88,827	100,497	100,369	85,253	71,832	81,871	88,265	83,334	**83,408**
親会社株主に帰属する当期純利益	百万円	28,542	51,226	58,762	72,289	87,391	59,851	48,258	54,490	59,326	56,038	**34,450**
包括利益	百万円	38,440	44,259	58,116	74,798	86,214	53,040	53,273	57,958	63,316	78,975	**44,549**
純資産額	百万円	144,089	185,374	238,467	296,835	368,051	387,682	394,365	417,667	454,088	511,246	**532,033**
総資産額	百万円	476,914	589,993	630,937	687,706	773,219	799,319	953,659	1,081,907	1,198,105	1,351,231	**1,365,203**
不動産・海外投資合計	百万円	169,318	241,718	243,864	292,437	328,543	417,688	492,881	563,238	711,457	783,906	**840,726**
1株当たり純資産額(BPS)	円	478.45	615.21	791.24	995.44	1,234.13	1,323.51	1,425.93	1,520.73	1,666.30	1,874.17	**1,950.61**
1株当たり当期純利益(EPS)	円	94.64	170.41	195.48	241.98	293.87	201.36	168.62	198.32	216.10	205.45	**126.20**
自己資本比率	%	30.2	31.3	37.7	43.0	47.5	48.5	41.4	38.6	37.9	37.8	**39.0**
自己資本利益率(ROE)	%	21.7	31.1	27.7	27.0	26.3	15.8	12.3	13.4	13.6	11.6	**6.6**
営業活動によるキャッシュ・フロー	百万円	39,984	65,590	109,536	56,516	33,064	△15,263	31,876	65,448	△51,909	115,023	**3,916**
投資活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△4,067	△30,801	△19,824	△16,351	△14,473	△37,222	△35,772	△31,601	△55,446	△39,846	**△32,472**
財務活動によるキャッシュ・フロー	百万円	△40,235	△16,286	△40,213	△34,742	△12,379	△8,356	66,799	15,728	50,785	△753	**△20,545**
現金及び現金同等物の期末残高	百万円	133,563	152,115	201,456	206,866	212,980	151,754	214,299	264,864	208,333	283,493	**235,798**
有利子負債	百万円	128,245	174,721	141,850	125,441	120,404	152,262	267,951	311,841	391,500	415,000	**420,000**
1株当たり年間配当(DPS)	円	10	15	30	50	80	70	70	80	80	85	**85**
配当性向	%	10.6	8.8	15.3	20.7	27.2	34.8	41.5	40.3	37.0	41.4	**67.4**
純資産配当率(DOE)	%	2.4	2.7	4.3	5.6	7.2	5.5	5.1	5.4	5.0	4.8	**4.4**

財務ハイライトポイント

PL

前中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan（NS計画）」の最終年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、不動産関連事業・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800億円を上回り、834億円となりました。

BS

連結総資産は、建築受注用地及びマンション分譲事業等への資金投下に伴い販売用不動産及び不動産事業支出金が増加したこと等により、1兆3,652億円となりました。

連結純資産は、利益剰余金が増加したこと等により、前連結会計年度末に比べ208億円増加し、5,320億円となり、自己資本比率は前連結会計年度末の37.8％に対し、39.0％となりました。

CF

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、仕入債務や受入金の減少に伴う資金減少313億円により39億円の収入超過となりました。投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却等による資金増加43億円により325億円の支出超過となりました。財務活動によるキャッシュ・フローは、借入金・社債の調達及び返済に伴う資金増加50億円により205億円の支出超過となりました。

還元

当期の剰余金の配当につきましては、「NS計画」の株主還元の基本方針に基づき、１株当たり年85円（うち中間配当40円）としております。

次期の配当につきましては、2025年2月に公表した新たな中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」の株主還元方針に基づき、年間で１株当たり90円（うち中間配当45円）を予定しております。

非財務ハイライト

＞ESGデータ

※集計範囲：特に記載がない場合は、(株)長谷工コーポレーション単体
連結と記載がある場合は、(株)長谷工コーポレーション及び連結子会社(海外除く)

環境指標

		単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
CO_2排出量 Scope1	(連結)	t-CO_2	—	38,596	40,487	34,486	52,224	**45,571**
	単体	t-CO_2	32,604	33,636	34,379	30,869	45,449	**39,886**
Scope2	(連結)	t-CO_2	—	21,786	24,258	18,302	8,349	**4,766**
	単体	t-CO_2	6,306	10,366	11,531	6,129	680	**493**
Scope3	(連結)	t-CO_2	—	5,495,690	6,175,367	5,629,382	5,294,469	**5,685,999**
	単体	t-CO_2	1,850	3,522,486	4,679,218	4,179,710	4,088,921	**4,521,843**

※連結は2020年度より集計

社会指標

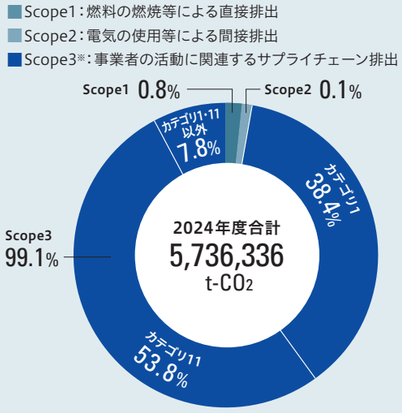
	単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
従業員数(連結) ※1	人	7,751	7,880	7,850	7,473	7,753	**8,215**
女性従業員比率(連結) ※1	%	28.3	29.7	30.7	30.5	31.7	**33.3**
女性管理職比率(連結) ※1	%	8.4	9.0	9.5	9.8	10.2	**10.6**
新卒採用に占める女性社員比率(連結) ※1	%	30.1	35.1	37.2	35.8	37.1	**36.5**
障がい者雇用率(グループ適用) ※2	%	2.06	1.99	2.20	2.42	2.38	**2.48**
人材育成に関する教育研修時間	時間	116,460	144,295	157,024	150,736	150,779	**206,031**
人材育成に関する教育研修費	百万円	127	124	95	126	130	**177**
宅地建物取引士合格率(新入社員)	%	83.3	89.5	100.0	90.9	95.5	**91.4**
一級建築士合格率	%	48.5	54.0	35.4	43.0	47.6	**40.9**
1級建築施工管理技士合格率	%	82.5	87.5	96.9	82.1	87.5	**88.6**
健康診断受診率	%	99	99	100	100	100	**100**

※1 2019年度～2021年度は長谷工コーポレーション及び全グループ会社(海外除く)
2022年度以降は長谷工コーポレーション及び連結子会社(海外除く)
※2 グループ適用の分母に含まれる会社は以下のとおり
(株)長谷工コーポレーション・(株)長谷工システムズ・(株)長谷工アーベスト・(株)長谷工コミュニティ・(株)長谷工ライブネット
(株)長谷工リフォーム・(株)長谷工アネシス・(株)長谷工リアルエステート

ガバナンス指標

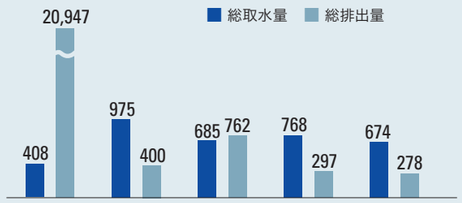
	単位	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
取締役人数	人	13	13	13	13	14	**12**
うち独立社外取締役数	人	5	5	5	5	5	**5**
うち女性取締役数	人	1	1	1	1	2	**2**
取締役会への出席率	%	99	99	99	99	99	**99**
BCP訓練参加率	%	99	100	100	100	100	**100**
コンプライアンス研修受講率	%	100	100	100	100	100	**100**

CO_2排出量(連結)



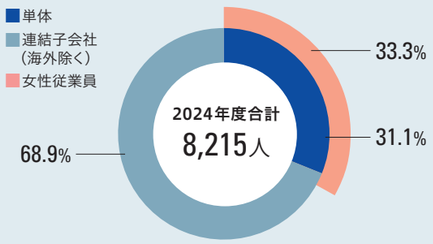
※カテゴリ1は「購入した製品・サービス」
カテゴリ11は「販売した製品の使用」にあたる

取水量・排水量※(千m^3)

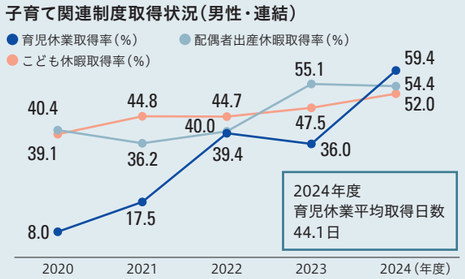


※総取水量は公共用水からの使用を集計
総排水量は公共排水への排出を集計

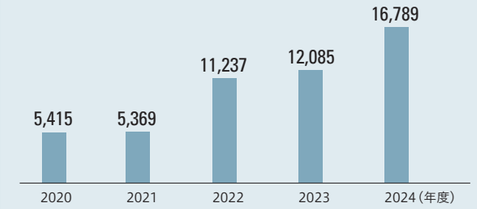
従業員数の割合(連結)



子育て関連制度取得状況(男性・連結)

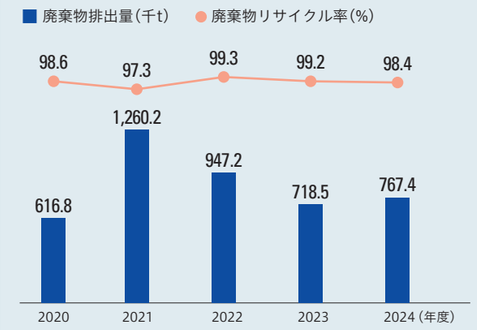


CO_2排出量算定プログラム活用によるCO_2削減量※(t-CO_2)



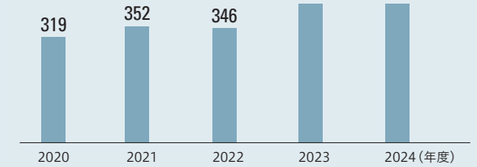
※省エネルギーマンション設計(建築物省エネ法基準値比較)

建設廃棄物排出量及びリサイクル状況※

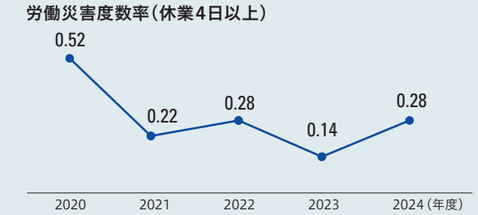


※施工活動(2021年度より算出対象範囲の見直しを実施)

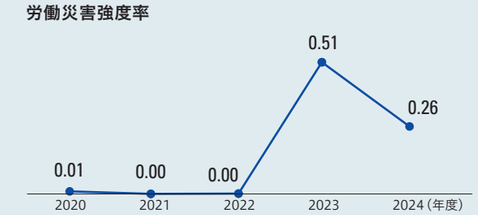
新卒採用人数(連結)(人)



労働災害度数率(休業4日以上)



労働災害強度率



会社概要

会社概要（2025年3月31日現在）

社名	株式会社 長谷工コーポレーション
本社所在地	〒105-8507 東京都港区芝二丁目32番1号 TEL 03-3456-5451（総合案内）
創業	1937年2月11日
設立	1946年8月22日
資本金	575億円
従業員数	2,556人
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
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 特定建設業許可： 国土交通大臣（特-7）第3792号 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 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 第二種金融商品取引業登録： 関東財務局長（金商）第1447号
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

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 岡山不動産営業部 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

主要グループ会社	**建設関連事業** 不二建設（株） （株）ハセック （株）長谷工ファニシング （株）長谷工リフォーム （株）細田工務店 （株）長谷工ホーム **不動産関連事業** （株）長谷工不動産ホールディングス （株）長谷工不動産 総合地所（株） （株）長谷工総合開発 （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 **管理運営事業** （株）長谷工アネシス （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）長谷工コミュニティ九州 （株）長谷工コミュニティ沖縄 （株）長谷工ライブネット （株）ジョイントプロパティ （株）長谷工ビジネスプロクシー （株）長谷工シニアウェルデザイン （株）ふるさと （株）長谷工システムズ **海外事業** HASEKO America, Inc.

株式情報（2025年3月31日現在）

証券コード	1808
上場証券取引所	東京証券取引所プライム市場
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	63,737人
決算期	3月31日

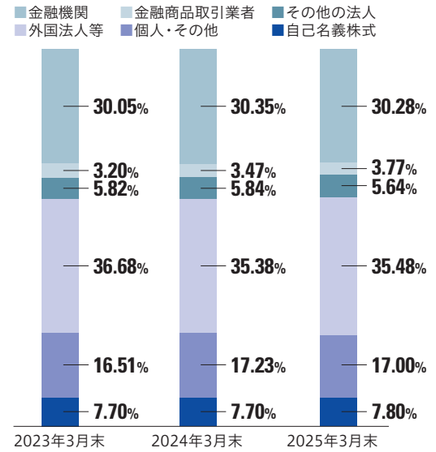
株主名簿管理人 （兼 特別口座管理機関）	三菱UFJ信託銀行（株） 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 （〒100-0005）
同事務取扱場所	三菱UFJ信託銀行（株）　証券代行部 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号 （〒100-0005）

大株主（上位10名）

大株主	持株数（千株）	持株比率（%）
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	54,627	19.69
日本マスタートラスト信託銀行（株）（信託口）	39,635	14.29
（株）日本カストディ銀行（信託口）	28,734	10.36
（株）りそな銀行	12,609	4.54
長谷工グループ従業員持株会	11,286	4.07
住友不動産（株）	9,916	3.57
CEP LUX-ORBIS SICAV	5,777	2.08
長谷工コーポレーション東京取引先持株会	4,094	1.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	3,396	1.22
JP MORGAN CHASE BANK 385781	3,330	1.20

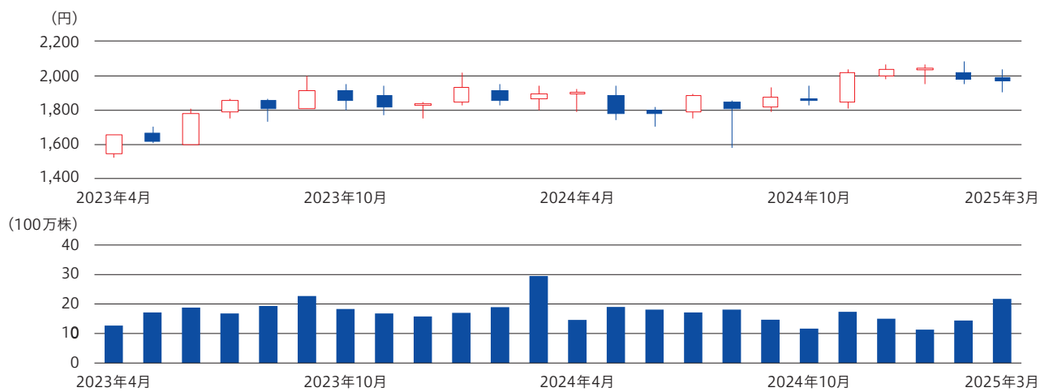
※上記のほか、自己株式23,480千株があります。持株比率は発行済株式総数より自己株式23,480千株を控除して計算しています。

所有者別株式分布状況



※持株数の比率は少数単位以下第3位を切り捨てて表示しております。

株価・出来高　月別2年間



出典元：ストックウェザー（株）