



# 第108期 報告書

2024年4月1日～2025年3月31日

思いを、はせる。  
 長谷工 コーポレーション  
HASEGAWA

証券コード:1808



株主の皆様におかれましては、  
平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。  
本年4月1日付で代表取締役社長に就任いたしました  
熊野聰でございます。  
さて、当社は2025年3月31日をもちまして第108期を  
終了いたしましたので、  
その概況についてご報告申し上げます。

代表取締役社長 熊野 聰

## ■ 第108期のマンションの市況の概要

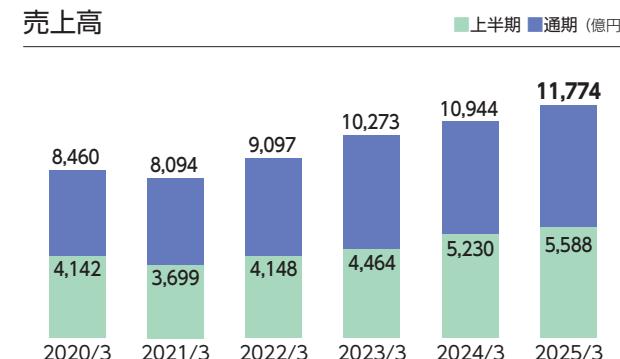
マンションの新規供給戸数は首都圏、近畿圏ともに減少となりました。首都圏で2万2,239戸(前期比17.0%減)、近畿圏で1万5,711戸(同0.5%減)となり、首都圏・近畿圏ともに3年連続で前年度を下回りました。供給商品の内容をみると、首都圏・近畿圏とともに分譲単価・平均価格の上昇が継続しています。首都圏の分譲単価・平均価格及び近畿圏の分譲単価は4年連続で過去最高値を更新しました。

## ■ 第108期の業績の概要

中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称: NS計画)」の最終年となる当期につきましては、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。当期の連結業績は、完成工事高の増加及び不動産の取扱量増加により売上高は

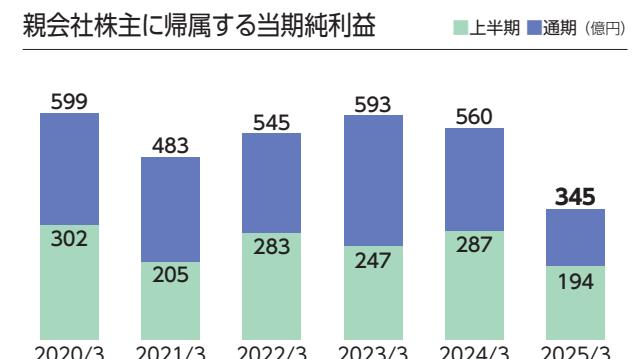
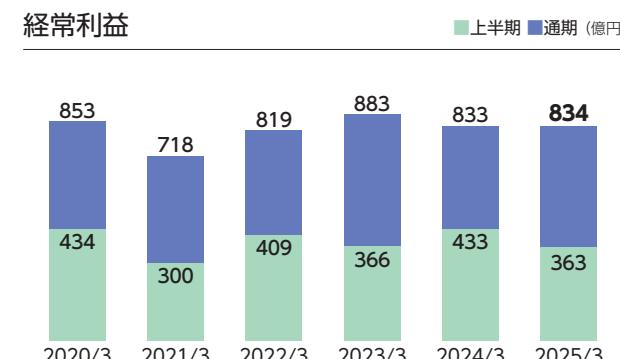
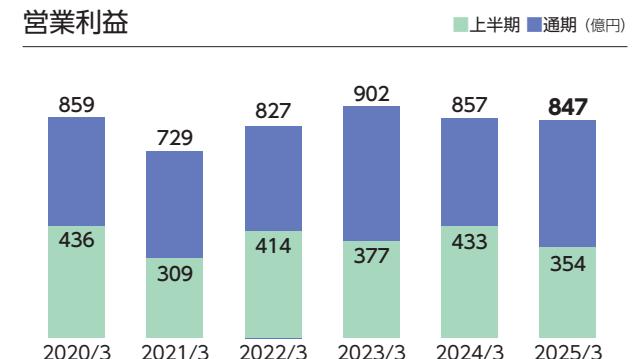
1兆1,774億円(前期比7.6%増)、販売費及び一般管理費の増加により営業利益は847億円(同1.2%減)、経常利益は834億円(同0.1%増)、海外関連事業において特別損失として減損損失、投資有価証券評価損及び訴訟損失引当金繰入額を計上したことにより、親会社株主に帰属する当期純利益は345億円(同38.5%減)の增收減益となりました。

### 連結業績ハイライト



## ■ 次期の見通し

次期の連結業績予想につきましては、売上高1兆2,300億円(前期比4.5%増)、営業利益920億円(同8.6%増)、経常利益850億円(同1.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益550億円(同59.7%増)といたしました。



## ■ 株主還元方針

当期の配当につきましては、1株当たり40円の中間配当、45円の期末配当の合計85円としました。

新中期経営計画(HASEKO Evolution Plan)の株主還元方針は

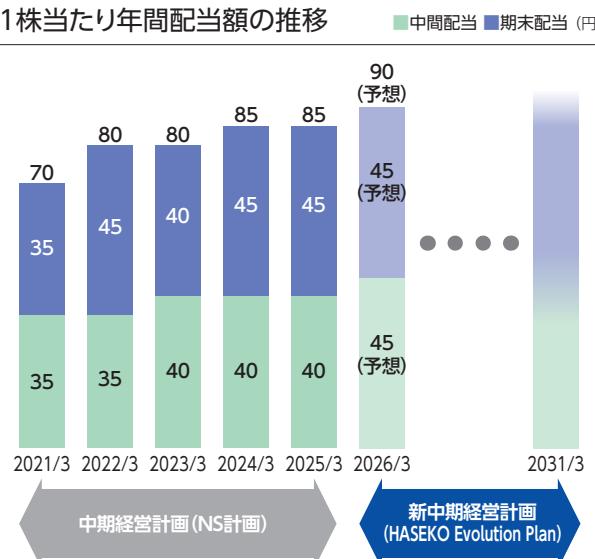
### ●6期合計の総還元性向50%程度

### ●計画期間内における累進配当の実施

### ●必要に応じ、機動的な自己株式の取得

としており、2026年3月期の配当につきましては、1株当たり45円の中間配当、45円の期末配当の合計90円の年間配当と、前期から5円の増配とさせていただく予定でございます。

### 1株当たり年間配当額の推移



## ■ 株主の皆様へのメッセージ

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ます。新築分譲マンションにおいては、1969年に自社施工の第一号が竣工して以来、施工累計はおかげさまで71万戸(2025年4月現在)を突破いたしました。これは日本の分譲マンションストックのおよそ1割に相当するものであり、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、業界に先駆けた様々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まいりました。

さて当社では2025年4月より、新たな中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」をスタートさせます(※詳細は5頁をご覧ください)。

現代は、我々を取り巻く環境の変化のスピードは速く、国内人口の減少や高齢化の加速、災害の激甚化、テクノロジーの進化等、企業もそれに応じてしなやかに「変革」していくなければなりません。一方で同時に、これまで培ってきた我々の強みは更に研鑽し「継承」していくことが肝要だと考えています。この、「継承」と「変革」を掛け合わせた「進化」これこそが今長谷工グループにとって必要だと感じ、新たな中期経営計画を

「HASEKO Evolution Plan (長谷工進化計画)」と名付けました。

我々長谷工グループは、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ましたが、これからは、「ありたい姿」として、

**環境に配慮した安心・安全の「住まい」と豊かで快適な「暮らし」を国内外のお客様に届けたい**と発信していきます。

また、これまで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」の両輪体制と申し上げてきましたが、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、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、またそこから新たな事業が生まれていく、それら事業が国内の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。

加えて、私自身新たに意識する事としては、効率性、生産性の向上であります。いわゆる経営資源と言われる「人・モノ・カネ・情報」の効率性と最大利益、人的資本も含めた資本効率をより意識して経営にあたります。

最後に、新中期経営計画のスタートに合わせて、新ブランドメッセージとして、「思いを、はせる。」を策定しました。ステークホルダーの皆様に思いをはせながら、



新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、当社100周年(2037年)に向けて更なる進化を続け、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。  
株主の皆様におかれましては、今後とも引き続き、より一層のご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

# 長谷工グループ中期経営計画 「HASEKO Evolution Plan」

2026年3月期～2031年3月期(6か年)

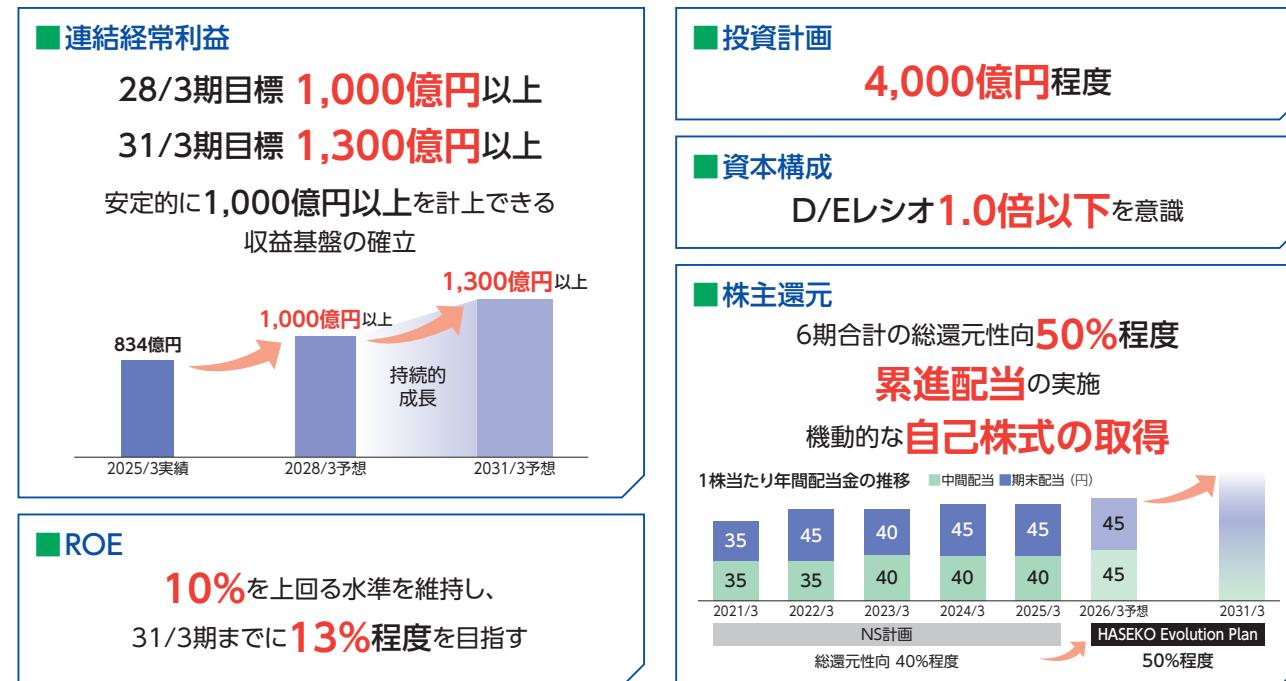
## 事業戦略

- ①建設関連事業の更なる伸長と深化
- ②不動産関連事業の拡充と質的向上
- ③管理運営事業の成長
- ④海外事業の収益化
- ⑤新たな領域への挑戦

## 経営基盤強化

- ①財務戦略
- ②技術開発の強化
- ③DXの加速
- ④サステナビリティへの取組みの深化
- ⑤コーポレート機能の強化

## 目標



## 事業戦略における取組み内容

### ① 建設関連事業の更なる伸長と深化

- ▶持続的な生産体制の構築
- ▶施工領域の拡大
- ▶修繕・メンテナンス工事業の拡充

### ② 不動産関連事業の拡充と質的向上

- ▶資本効率向上への取組み
- ▶商品開発力による差別化
- ▶新たな領域への拡大と挑戦

### ③ 管理運営事業の成長

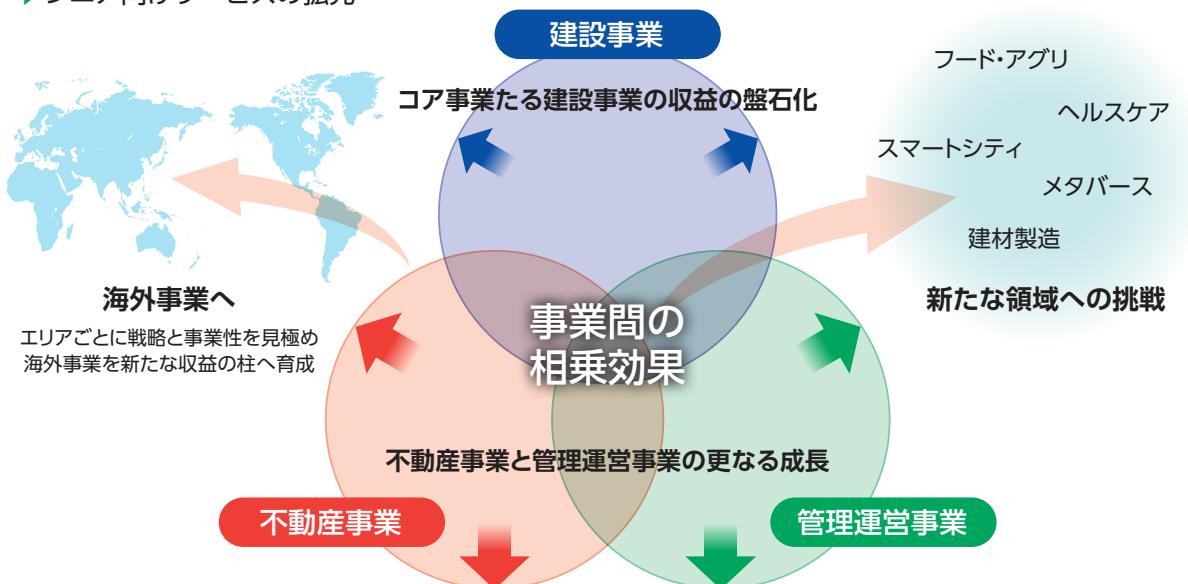
- ▶新たな管理手法や居住者サービスの開発
- ▶DX推進による業務改革
- ▶シニア向けサービスの拡充

### ④ 海外事業の収益化

- ▶将来の国内マーケット縮小に備え、収益の柱の1つに育てる
- ▶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

### ⑤ 新たな領域への挑戦

- ▶生産機能と商材の拡充
- ▶社会課題解決型ビジネスへの取組み
- ▶新規事業創出に向けた土壌づくり



## 長谷工グループ 設計協力・施工 大阪・関西万博 「いのちの未来」

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(いのちを拓げる)がつくる「いのちの未来」にプラチナパートナーとして、設計協力・施工する現物提供協賛をしました。

©Expo 2025



「いのちの未来」エントランス内部 竣工時写真

### シグネチャーパビリオン「いのちの未来」概要

- **主要構造**: 鉄骨造2階建
- **建築・展示空間ディレクター**: 遠藤治郎(合同会社SOIHOUSE代表)
- **設計・監理**: 株式会社石本建築事務所
- **設計協力**: 株式会社長谷工コーポレーション  
大阪エンジニアリング事業部
- **施工**: 株式会社長谷工コーポレーション、不二建設株式会社

### \*シグネチャーパビリオン

テーマ事業は大阪・関西万博を象徴・代表する事業であり、8名の専門家がつくるパビリオンは、テーマをそれぞれの哲学から語り深める「署名作品」であることから、「シグネチャーパビリオン」と名付けました。8名のテーマ事業プロデューサーが大阪・関西万博のテーマ「いのち輝く未来社会のデザイン」を、それぞれ固有の観点から解釈、展開し、未来に生きる人々に繋ぎ渡すパビリオンを建設します。



「いのちの未来」外観 竣工時写真

### 主な竣工・引渡物件



ロイヤルパークス品川

所在地	東京都港区
総戸数	458戸
構造・規模	RC造 地上28階地下1階
事業主	大和ハウス工業



HONOKUNI RESIDENCE

所在地	愛知県豊橋市
総戸数	156戸
構造・規模	RC造 地上15階
事業主	総合地所、大和ハウス工業、阪急阪神不動産

### 主な受注・着工物件



ルネタワー八王子

所在地	東京都八王子市
総戸数	499戸
構造・規模	RC造 地上32階
事業主	総合地所、ジェイアール東日本都市開発



シーンズ関目高殿スクエアガーデン

所在地	大阪市旭区
総戸数	134戸
構造・規模	RC造 地上11階
事業主	大阪ガス都市開発、京阪電鉄不動産

## 会社・株式情報

### 会社概要 (2025年3月31日現在)

商号	株式会社 長谷工コーポレーション HASEKO Corporation
創業	昭和12年(1937年)2月11日
設立	昭和21年(1946年)8月22日
資本金	575億円
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
従業員数	2,556名
	〒105-8507
本社	東京都港区芝二丁目32番1号 TEL:03-3456-5451(総合案内)
	〒541-0046
関西	大阪府大阪市中央区平野町一丁目5番7号 TEL:06-6203-5661(総合案内)
URL	<a href="https://www.haseko.co.jp/">https://www.haseko.co.jp/</a>
株主様窓口	TEL:03-3456-4730(法務部)

### 役員一覧 (2025年6月27日現在)

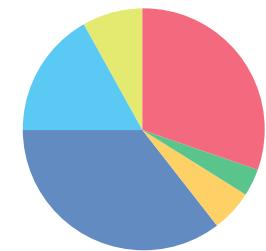
取締役会長	辻 范 明
代表取締役副会長執行役員	池 上 一 夫
代表取締役社長	熊 野 聰
取締役副社長執行役員	植 岡 祥 之
取締役副社長執行役員	三 森 国 吉
取締役専務執行役員	山 口 徹
取締役執行役員	吉 村 直 子
社外取締役	一 村 一 彦
社外取締役	長 崎 真 美
社外取締役	小 棕 敏 勝
社外取締役	藤 井 晋 介
社外取締役	藤 井 健
常勤監査役	大 門 栄 城
常勤監査役	筒 井 篤 行
社外監査役	福 井 義 高
社外監査役	磯 田 光 男
社外監査役	飯 島 信 幸

### 株式の状況 (2025年3月31日現在)

発行可能株式総数	4億2,000万株
発行済株式の総数	3億79万4,397株
株主数	63,737名

#### 持株数比率

- 金融機関 30.28%
- 金融商品取引業者 3.77%
- その他の法人 5.64%
- 外国法人等 35.48%
- 個人・その他 17.00%
- 自己名義株式 7.80%



(注)持株数の比率は小数単位以下第3位を切り捨てて表示しております。

### 大株主の状況 (2025年3月31日現在)

株主名	持株数 (千株)	議決権比率 (%)
いちごトラスト・ピーティー・リミテッド	54,627	19.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,635	14.31
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	28,734	10.37
株式会社りそな銀行	12,609	4.55
長谷工グループ従業員持株会	11,286	4.07
住友不動産株式会社	9,916	3.58
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

(注)1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社及び株式会社日本カストディ銀行の持株数は、すべて信託持分となっております。

2 持株数は千株単位未満を切り捨てて表示しております。

3 議決権比率は小数単位以下第3位を切り捨てて表示しております。

4 自己名義株式23,480千株を除いて表示しております。

## 株主メモ

### 株式についてのご案内

事業年度 4月1日から翌年の3月31日まで

定時株主総会 毎年6月

単元株式数 100株

配当金受領株主 ①3月31日(期末配当金)

確定日 ②9月30日(中間配当金)

電子公告にて行います。

URL <http://www.haseko.co.jp/>  
ただし、事故、その他やむを得ない事由により電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載します。

株主名簿管理人 三菱UFJ信託銀行株式会社  
特別口座管理機関 〒100-0005 東京都千代田区丸の内1丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部  
東京都府中市日鋼町1-1

同連絡先 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号  
TEL 0120-232-711(東京)  
TEL 0120-094-777(大阪)

上場証券取引所 東京証券取引所プライム市場

証券コード 1808

(注)1. 名義変更、住所、氏名等届出事項の変更、配当金振込先の指定等のお手続きにつきましては、お取引口座のある証券会社にお問い合わせください。

2. 特別口座に記録された株式に関する上記のお手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社の本支店にてお取り次ぎいたします。

● **単元(100株)未満株式の買増・買取について**  
単元未満株式をご所有の株主様は、1単元に不足する数の株式を当社から買増し、単元株とすることができます。また単元未満株式を当社に対しご売却いただくこと(買取請求)もできます。  
単元未満株式の買増・買取をご希望の株主様は、口座を開設されているお取引証券会社にお申し出ください。

また、特別口座で単元未満株式をご所有の株主様につきましては特別口座の口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社にてお受けいたしますので、上記連絡先までお問い合わせください。

買増・買取手続きの手数料は無料となっておりますが、証券会社によって別途取次手数料が必要となる場合がございます。

● **特別口座内の株式の売買について**  
「特別口座」は、株券電子化までに株券を株式会社証券保管振替機構(ほふり)へ預託されなかつた株主様の権利を保全するため、当社が三菱UFJ信託銀行株式会社に開設した口座です。  
特別口座は取引口座ではありませんので、特別口座のままで売買できず、売買するためには、株主様が証券会社に開設した取引口座へ振替る(株数等の記録を移す)手続きが必要になります(単元未満株式の買増・買取を除きます)。  
振替手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社にてお受けいたしますので、上記連絡先までお問い合わせください。

振替手数料は無料となっておりますので、特別口座にて株式をお持ちの株主様におかれましては、すみやかにお手続きされることをお勧めいたします。

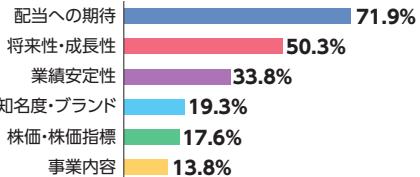
## 株主様アンケート結果のご報告

昨年12月、「第108期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、3,091名の株主の皆様からご回答いただきました。誠にありがとうございました。

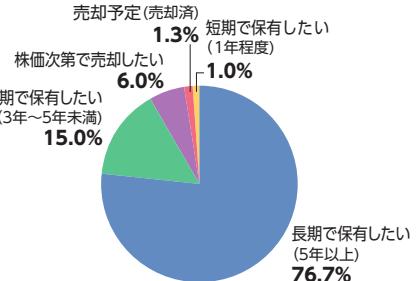
つきましては、主な集計結果を以下のとおりご報告申し上げます。

皆様からいただいた貴重なご意見を真摯に受け止め、今後の経営に反映してまいります。

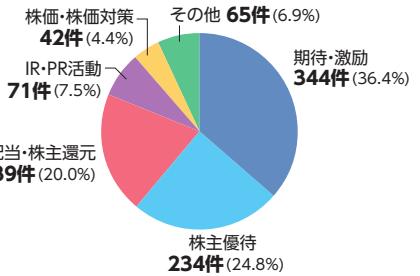
### 当社株式の購入理由について (複数回答可)



### 当社株式の今後の保有方針について



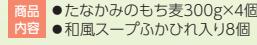
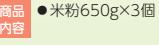
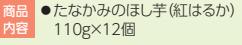
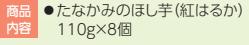
### 自由記述欄のご意見・ご要望



## 株主優待制度の実施について

当社は、当社グループが行っている各事業に関する株主優待制度を実施します。これらのサービスを株主の皆様にご利用いただくことで、当社グループの魅力をより一層ご理解いただきたいと考えております。株主の皆様のご利用をお待ちしております。

<b>株式会社長谷工リフォーム</b>   <b>室内リフォーム工事代金の 3%割引</b> ※工事代金が100万円以上(税抜)の場合 に限ります。	<b>株式会社長谷工リアルエステート</b>   <b>不動産売買の 仲介手数料(税抜)の10%割引</b>	<b>株式会社長谷エシニアウェルデザイン</b>   <b>介護付きホーム・高齢者住宅の 前払金の3%割引</b> ※一括払いまたは一部月払いの場合に 限ります。 ※介護型居室限定となります。	<b>株式会社細田工務店</b>   <b>注文住宅・賃貸アパートの 請負契約金額(税抜)の1%割引、 リフォーム工事代金(税抜)の3%割引</b> ※リフォーム工事は工事代金が100万円 以上(税抜)の場合に限ります。
<b>優待実施期間: 2025年7月1日から2026年6月30日まで</b>			

<b>株式会社長谷工あんしんデリ</b>  <b>「たなかみのもち麦」と 林久右衛門商店の 「和風スープふかひれ入り」セット</b> 	<b>たなかみ産の各種商品の20~25%割引</b>  <b>「米粉(たなかみのお米使用) 3個セット</b> 	 <b>「たなかみのほし芋」 12個セット</b> 	 <b>「たなかみのほし芋(化粧箱入り) 8個セット</b> 
<b>優待実施期間: 2025年7月1日から2025年11月30日まで</b>			

- 優待制度の対象となる株主様は、2025年3月末時点で、当社株主名簿に記録された**1単元(100株)以上**を保有されている株主様及びそのご家族です。
- 優待実施期間中、上記の特典を**各1回**ご利用いただけます。
- 株主優待制度の詳細・その他の条件については、別紙の「**株主様ご優待券**」をご覧ください。