

第108期 中間報告書

2024年4月1日～2024年9月30日



住まいと暮らしの
創造企業グループ

 **長谷工 コーポレーション**
HASEKO

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。さて、当社は、2024年9月30日をもって、第108期中間連結会計期間(上半期)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 池上 一夫



いたしました。

完成工事につきましては、物流施設等6件を含む計34件を竣工いたしました。

不動産関連事業につきましては、連結子会社において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は増加いたしました。

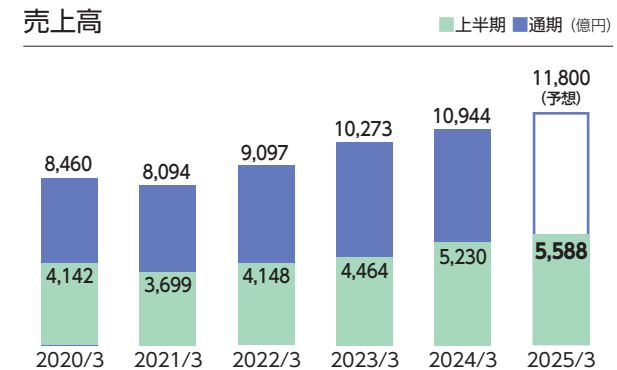
サービス関連事業につきましては、分譲マンション管理におけるマンション専有部及びマンション共有部の工事施工

量は増加しましたが、新築マンションの販売受託における引渡戸数及び不動産流通仲介事業における法人向け不動産の取扱量は減少いたしました。

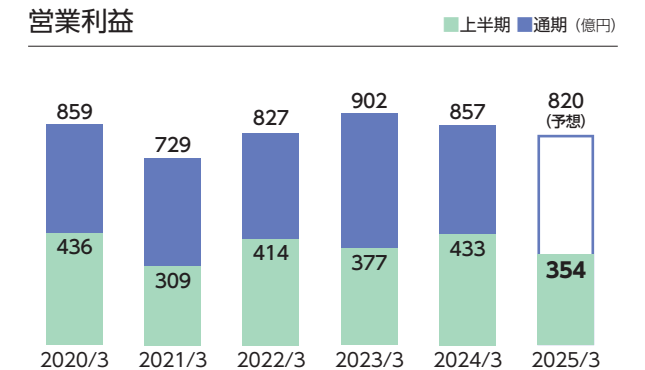
海外関連事業につきましては、ハワイ州オアフ島において、商業施設の運営及び新規の戸建分譲事業の開発を進めております。商業施設の集客は着実に増加しておりますが、引き続きコストの削減等も進めてまいります。

連結業績ハイライト

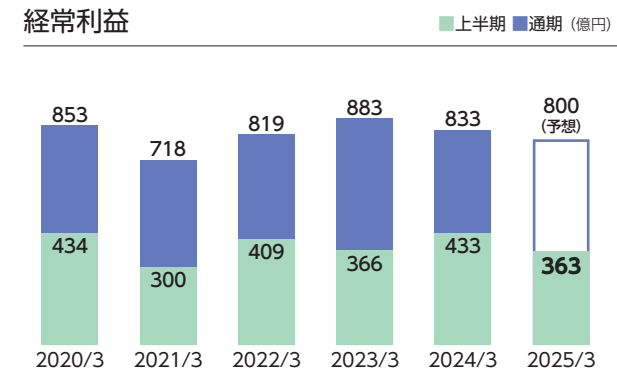
売上高



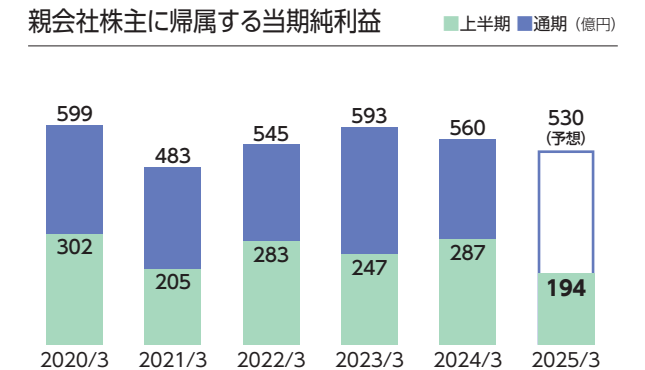
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



■ 上半期(2024年4月～9月)の業績

当上半期の当社グループの業績は、当社における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5,588億円(前年同期比6.8%増)、完成工事総利益率の低下により営業利益は354億円(同18.1%減)、経常利益は363億円(同16.2%減)、海外関連事業において特別損失として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中間純利益は194億円(同32.5%減)の増収減益となりました。

■ セグメント別の状況

建設関連事業につきましては、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事業主から評価をいただいている一方、受注時採算の悪化及び資材・労務費の高騰等により、当上半期の完成工事総利益率は低下いたしました。

分譲マンション新築工事の受注は、首都圏で200戸以上の大規模物件14件を含む39件、近畿圏・東海圏で200戸以上の大規模物件2件を含む7件、合計で46件となりました。また、分譲マンション以外の工事として、賃貸住宅等3件を受注

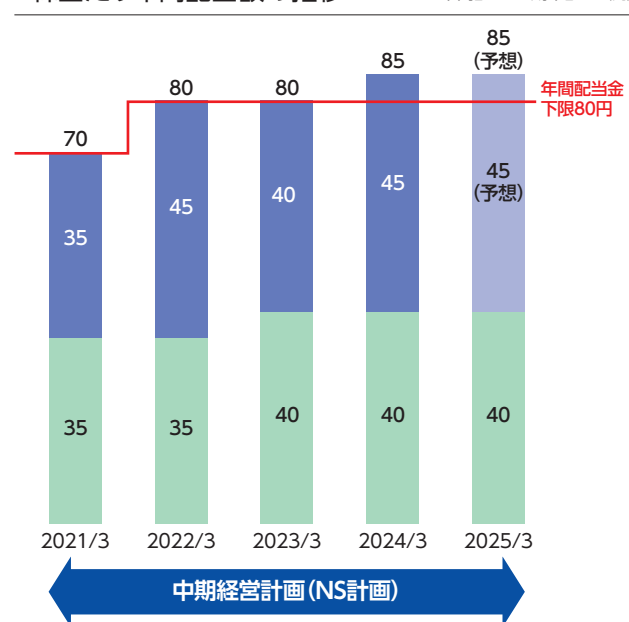
通期の見通し

通期の業績予想につきましては、本年5月に発表したとおり、売上高1兆1,800億円(前期比7.8%増)、営業利益820億円(同4.4%減)、経常利益800億円(同4.0%減)、親会社株主に帰属する当期純利益530億円(同5.4%減)としております。

株主還元方針

中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称:NS計画)」では、5期合計の親会社株主に帰属する当期純利益に対する総還元性向を40%程度と設定し、1株当たりの年間

1株当たり年間配当額の推移



配当金については、2022年3月期から下限を80円に変更しています。

2025年3月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円の年間配当とさせていただきます。

株主の皆様へのメッセージ

NS計画4年間の振り返り

2020年4月にスタートした5か年の中期経営計画「NS計画」は4年の期間が終了し、ついに最終年度に入りました。

この4年間は大きな社会環境の変化があったと感じています。NS計画スタート当初は新型コロナウイルスがまん延し、緊急事態宣言が発出されるなど厳しい状況下に置かれました。ただ、テレワークなどの導入により自宅で過ごす時間が増え、人々の住宅への関心が高まったことや、低金利の支えもあり、NS計画2期目の2021年度には業績を回復することができました。

一方で、コロナ禍が収束した現在においては、ウクライナ情勢や米中対立などに起因する燃料費の高騰、資材価格の上昇、円為替の変動などが起きています。また、建設業界では、半導体工場や大型再開発事業など国内建設需要が旺盛なことに伴い、労務不足が一層深刻化しています。2024年4月からは罰則付きの時間外労働の上限規制も始まりました。

こうした中、当社では従前から、当社の建設部門・設計部門・技術推進部門に建栄会という優れた協力会社組織を加えて四位一体となり、工業化工法やDXの促進を進めてきました。特にDXについては、14年前からコンピュータの3次元上で設計を行う「ビルディング・インフォメーション・モデリング」(以下、BIM)を導入するなど、業界に先駆けて建設現場でのDXを積極的に進めて

いるほか、現在は人工知能(AI)を活用した自動設計や、建築部材メーカーと協力したサプライチェーンの効率化なども手がけています。

こうした取り組みにより、建設現場の生産性を1割アップさせることは実現できましたが、NS計画が終了する2025年3月期までに2割アップさせることを目指して、様々なチャレンジをしています。生産性のさらなる向上を実現することが、建設現場の労務不足に対応しながら品質と安全を確保するという社会課題の解決にもつながるものと考えています。

日本経済については、長年続いたデフレを脱しインフレに突入したことも大きな変化と捉えています。当社では2023年に引き続き、2024年も従業員の賃金の引き上げを実施しました。昨今の世界的な物価高騰という厳しい状況下での社員の頑張りに報いることが第一ですが、同時に当社の今後の発展・成長のためには、将来を担う人材の確保・定着が必要不可欠です。多様な個性・価値観を認め合い、すべての社員がやりがいを持って、自分らしく活躍できる環境を整えることにより、業績向上と処遇改善が連鎖する好循環を生み出すものと考えています。

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

社会情勢や環境問題が刻々と変化する中、企業のサステナビリティ経営への取り組みがますます重要になっています。当社グループは、「住まいと暮らしの創造企業グループ」としてこの課題に真摯に向き合い、ハードとソフトを連携させた多様な事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献します。

私たちは、良質な住まいの提供が人々の尊厳ある生活の基盤であり、社会の持続的発展に不可欠であるという認識のもと、サステナビリティ推進に取り組んでいます。具体的には、環境配慮型住宅の企画・開発、多様性に配慮したコミュニティづくり、



高齢者や障がい者なども含めたあらゆる人々に優しい住環境の整備などを推進しています。

これらの取り組みは、社会課題の解決に寄与するだけでなく、当社グループの競争力強化と新たな事業機会の創出にもつながると考えています。例えば、環境性能の高い住宅は、居住者のエネルギーコスト(光熱費)やメンテナンスコスト(修繕費)の削減をもたらすとともに快適性の向上にも貢献し、長期的な資産価値の維持にも寄与します。また、多様なニーズに応える住まいづくりは、新たな顧客層の開拓や事業領域の拡大をもたらします。

さらに、サステナビリティ経営の推進は、社員のエンゲージメント向上や多様で優秀な人材の確保にもつながり、組織の活性化と生産性向上に寄与すると考えています。これらの相乗効果により、当社グループの長期的な企業価値向上を実現できると確信しています。

おわりに

本年も株主様にアンケートを実施いたします。昨年のアンケートでは、多数の株主様よりご回答を賜り、貴重なご意見として真摯に承りました。本年も皆様の貴重なご意見をぜひともお聞かせください。

株主の皆様におかれましては、今後も変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

湯川秀樹博士旧宅“下鴨休影荘”の整備・改築工事

日本初のノーベル(物理学)賞を受賞し、日本の科学技術の発展に優れた功績のあった学者である湯川秀樹博士が晩年を過ごし、弟子や各界識者との交流や非核平和運動について思索を深められた京都・下鴨神社近くの旧宅を博士の功績・足跡を後世に伝え、これからのわが国の科学・技術・芸術の発展、人材育成のための施設として有効に活用していきたいという国立大学法人京都大学(総長:湊 長博)の考えに賛同し、企業の社会的責任のもと本旧宅を取得、2021年8月に京都大学へ寄付いたしました。

2023年4月より博士とのゆかりを感じさせる部分を残しつつ、今後求められる機能に応じて新しい要素を付け加えることで魅力を増し、後世に伝えていく整備・改築工事に着手し、今般、工事を完了し、京都大学にお引渡しいたしました。

本整備・改築設計は本寄付活動に賛同いただいた株式会社安藤忠雄建築研究所にてご担当いただき、工事は長谷工グループで木造戸建住宅の建築・リフォーム事業を主力とする株式会社細田工務店と京都で伝統的な和風建築物を手掛ける株式会社安井奎工務店が担当いたしました。なお、本整備・改築設計並びに工事も寄付の一部となります。

今後は、「京都大学下鴨休影荘」として、大学への賓客の対応や教職員の教育・研究や会議の場として利用され、書籍をはじめ博士にゆかりのある数多くの品々も展示されます。

なお、本施設の趣旨及び近隣住民の住環境の確保に鑑み、現在本施設の一般公開はしておりません。



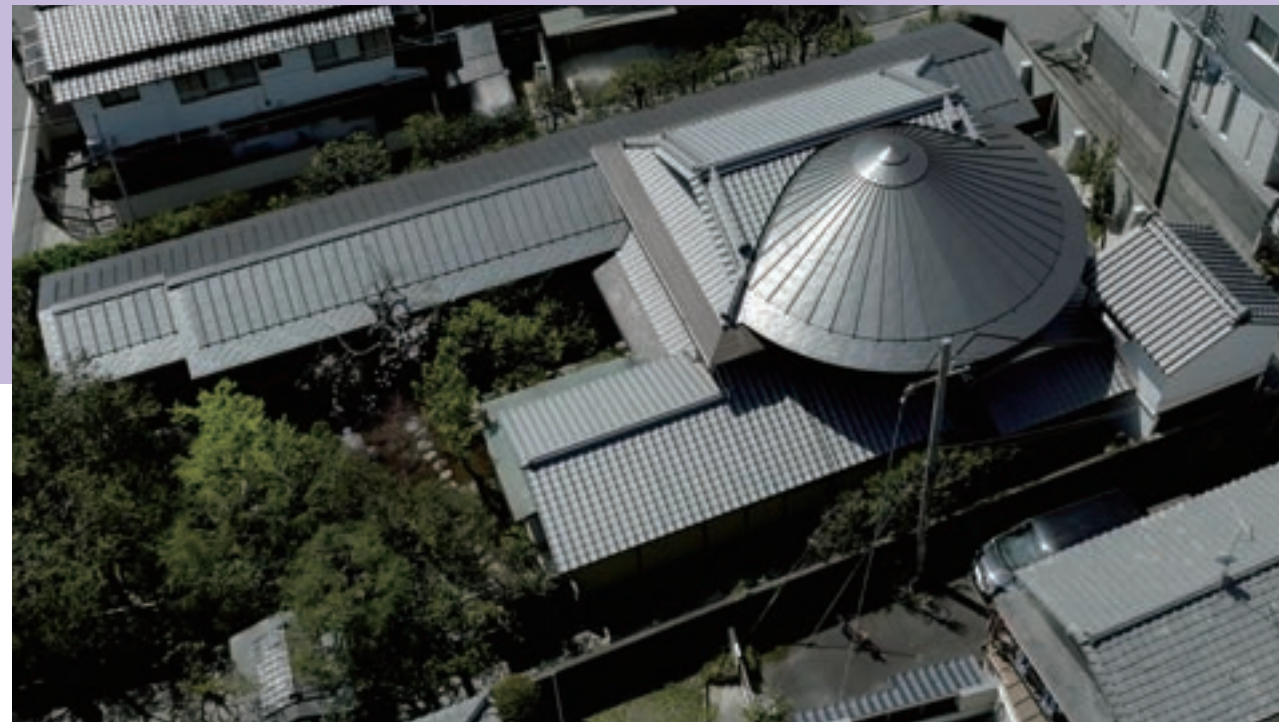
母屋から望む庭 (撮影:小川重雄)



居間・読書室の吹き抜け (撮影:小川重雄)

■ 整備・改築工事概要

所在地	京都市左京区	
敷地面積	727.40m ² (220.03 坪)	
延床面積	358.18m ² (108.34 坪) (改修後)	
構造・規模	木造2階建	
工事内容	保存部分	外部: 現状維持若しくは補修・補強のうえ存置(街並みを残す) 内部: 博士が住まれていた頃に復原保存(耐震改修を含む)
	増築部分	現代の工法(木造軸組工法)にて増築
設計	株式会社安藤忠雄建築研究所	
施工	株式会社細田工務店(長谷工グループ)・株式会社安井奎工務店	
工期	2023年4月~2024年3月	



外部空撮 (京都大学提供)

建物の詳細

下鴨神社、糺の森にほど近く、閑静な住宅と豊かな自然に囲まれた京都らしさを感じられる立地。湯川博士が晩年、弟子や各界識者と語らった庭や母屋空間を守り、継承しています。その母屋の西側には建物の新たな中心として、糺の森を望む円形のパブリック・ロビーを設けています。象徴性と求心性の意図を表すこの円形平面には、『知の世界』のイメージを込めています。湯川博士の功績を伝えるための展示スペースを設けたラウンジなど新たに必要機能は、敷地南側の糺の森へと続く静かな街路に沿って、敷地一杯に低く伸びる新棟に配置しています。



ラウンジ (撮影:小川重雄)

建物名称の由来

旧宅の玄関には湯川博士の自書からなる「休影」の扁額が掲げられていました。これは『荘子』の一篇から引用したもので、ご親族に次のように解説されたとのことでした。

「自分の影から離れようとした者がいた。どんなに早く走っても影はついてくる。(略)とうとう疲れはて、木の陰にへたりこんだ。すると影から解放された。木の陰に入って、動かずにじっと静かにしていれば誰もついてこない。おかげで心身ともに落ち着いた。」

研究に専心し多忙を極めた湯川博士が、ひと時の安らぎを得てご家族との思い出をはぐくまれた地として、湯川博士やご親族の想いを継承しながら、京都大学ならではの趣ある施設として大切に活用されていきます。

長谷工 暮らしのメタバースプロジェクト

「長谷工 暮らしのメタバースプロジェクト」について

長谷工グループは、企業理念である「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」の実現を目指し、ハード・ソフト両面から住まいと暮らしに関わる様々な技術を事業に取り入れるなど、マンションにお住まいになる一人ひとりのお客様に最適なサービスを提供しています。その一環として、「住まいと暮らしの未来のあたりまえ」をつくるべく、最新技術であるメタバースを活用した「長谷工 暮らしのメタバースプロジェクト」に取り組んでいます。

マンション購入検討者向け 「メタバースモデルルームツアー」

WEB上のメタバース空間に再現したマンション住戸や共用施設を、マンションの購入検討者が時間や場所を選ばずパソコンやスマートフォンなどで見学し、実際の生活をイメージしていただくことができます。なお、メタバース空間の物件はBIMデータから作成しており、間取りや設備、家具・インテリアなどの質感を忠実に再現しています。また、室内にある各種設備の情報は、メタバース空間にポップアップで表示され、画面上で確認可能です。



「メタバースモデルルームツアー」の様子

2024年9月30日時点で、「ブランシエラ横浜瀬谷」「ブランシエラ川崎大島」の2つの物件に導入しています。今後は2物件の効果検証を踏まえ、自社グループ開発物件を中心に導入を進めていく予定です。

「長谷工住まいのデザインコンペティション in メタバース」

2023年に建築やデザインを志す全国の学生を対象として開催された第17回「長谷工住まいのデザインコンペティション」の最優秀賞作品を、オンラインゲーム「Fortnite(フォートナイト)」のメタバース空間に再現いたしました。作品内を見て回ることで、コンセプトを体感することができます。若年層における長谷工グループの認知度向上を図る、グループ初の試みです。



最優秀賞作品をメタバース空間に再現

主な竣工・引渡物件



プライド向ヶ丘遊園

所在地	川崎市多摩区
総戸数	168戸
構造・規模	RC造 地上6階
事業主	野村不動産



シエリアシティ大津におのほ

所在地	滋賀県大津市
総戸数	708戸
構造・規模	RC造 地上15階
事業主	関電不動産開発、住友不動産、長谷工不動産、アートプランニング

主な受注・着工物件



(仮称)国立富士見台団地建替事業計画

所在地	東京都国立市
総戸数	589戸
構造・規模	RC造 地上8階
事業主	国立富士見台団地マンション建替組合



THE RESIDENCE 新鎌谷 TERMINAL FRONT

所在地	千葉県鎌谷市
総戸数	190戸
構造・規模	RC造 地上15階
事業主	京成電鉄、大和ハウス工業、東武鉄道、東方地所

会社概要 (2024年9月30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	2,576名
本社	〒105-8507 東京都港区芝二丁目32番1号 TEL:03-3456-5451(総合案内)
関西	〒541-0046 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	https://www.haseko.co.jp/
株主様窓口	TEL:03-3456-4730(法務部)

役員一覧 (2024年9月30日現在)

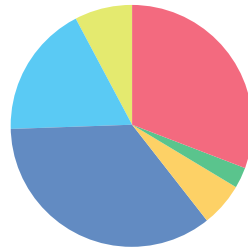
取締役会長	辻	範	明
代表取締役社長	池	上	一夫
取締役副社長執行役員	榎	岡	祥之
取締役専務執行役員	三	森	国吉
代表取締役専務執行役員	熊	野	聡
取締役専務執行役員	山	口	徹
取締役執行役員	吉	村	直子
社外取締役	一	村	一彦
社外取締役	長	崎	真美
社外取締役	小	椋	敏勝
社外取締役	藤	井	晋介
社外取締役	伊	澤	透
常勤監査役	大	門	栄城
常勤監査役	筒	井	範行
社外監査役	福	井	義高
社外監査役	磯	田	光男
社外監査役	飯	島	信幸

株式の状況 (2024年9月30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	67,938名

持株数比率

● 金融機関	30.85%
● 金融商品取引業者	2.95%
● その他法人	5.70%
● 外国法人等	35.07%
● 個人・その他	17.69%
● 自己名義株式	7.70%



(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 (2024年9月30日現在)

株主名	持株数 (千株)	議決権比率 (%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	54,627	19.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	40,567	14.63
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	28,909	10.43
株式会社りそな銀行	12,609	4.54
長谷工グループ従業員持株会	10,871	3.92
住友不動産株式会社	9,916	3.57
CEP LUX-ORBIS SICAV	4,944	1.78
JPモルガン証券株式会社	4,547	1.64
長谷工コーポレーション東京取引先持株会	4,082	1.47
JP MORGAN CHASE BANK 385781	3,569	1.28

(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23,188千株を除いて表示しております。

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 確定日	①3月31日(期末配当金) ②9月30日(中間配当金)
公告の方法	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 特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社 〒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 郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号 ☎ 0120-232-711(東京) ☎ 0120-094-777(大阪)	
同連絡先	
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、左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ぎ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)へ預託されなかっ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、特別口座のままでは売買できず、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、左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、すみやかに手続きされることをお勧めいたします。

たなかみ米とコラボ商品とのセット優待販売

グループ会社の株式会社長谷工あんしんデリでは、滋賀県大津市の田上(たなかみ)地域で「たなかみ米」を生産、販売しております。自然環境の保全に配慮したお米づくりを行っており、安全・安心な「環境こだわり農産物」として滋賀県に認証されています。

当社では、株主優待として、この「たなかみ米」とコラボ商品とのセットを株主優待価格で販売を実施いたします。多くの株主の皆様にご好評をいただいております「ANAカレー」とのセットや京都の料亭和久傳の「炊き合わせ」とのセットに加え、今回新たに鰹節専門店の林久右衛門商店の「和風スープふかひれ入り」とのセットをご用意しております。また、田上(たなかみ)で特別栽培した「紅はるか」を使用した「たなかみの干し芋」もご用意しております。この機会にぜひご賞味ください。

● 優待制度の対象となる株主様

2024年9月末日時点で、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

● 優待実施期間

2024年12月6日から2025年3月31日まで

※株主優待制度を利用してご購入を希望される株主様は、別紙「ご優待販売注文書」にてお申し込みください。

※株主優待制度の詳細・その他の条件については、別紙「株主優待のご案内」をご覧ください。

「たなかみ米」と
「ANAカレー」セット



「たなかみ米」と
「和久傳の炊き合わせ」セット



「たなかみ米」と
「林久右衛門商店の和風スープ
ふかひれ入り」セット



「たなかみの干し芋」



「長谷エグループ統合報告書2024」を発行しました

本報告書では、2020年2月に策定した中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan (2021年3月期～2025年3月期)」の進捗状況や事業戦略、サステナビリティへの取り組みに加え、当社グループの価値創造プロセスも紹介しています。

今後も、事業を通じた社会課題解決と企業価値向上の両立を目指しながら、持続可能な社会の実現に貢献するとともに、幅広いステークホルダーの皆様への積極的な情報開示に努めてまいります。

「長谷エグループ統合報告書2024」は、当社のホームページよりご覧いただけます。

<https://www.haseko.co.jp/hc/csr/report.html>

