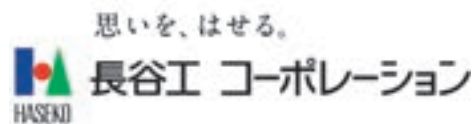




第109期 中間報告書

2025年4月1日～2025年9月30日



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、2025年9月30日をもって、
第109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 熊野 聡



■ 上半期(2025年4月～9月)の業績

当上半期の当社グループの業績は、当社におけるマンション建築工事の進捗が高水準で推移したこと、及び不動産の引渡しが増加したことにより売上高は5,955億円(前年同期比6.6%増)、完成工事総利益率の改善により営業利益は413億円(同16.7%増)、経常利益は393億円(同8.5%増)、親会社株主に帰属する中間純利益は242億円(同25.0%増)の増収増益となりました。

■ 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中、受注時採算の改善により、当上半期の完成工事総利益率は上昇いたしました。

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10件を含む22件、近畿圏・東海圏で200戸以上の大規模物件5件を含む8件、合計30件となりました。

完成工事につきましては、賃貸マンション等8件を含む計38件を竣工いたしました。

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増加しました。

管理運営事業につきましては、分譲マンション管理・賃貸マンション管理の管理戸数が増加したこと及び賃貸管理の受託を目的とするマンションの開発・売却案件がありました。

海外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。

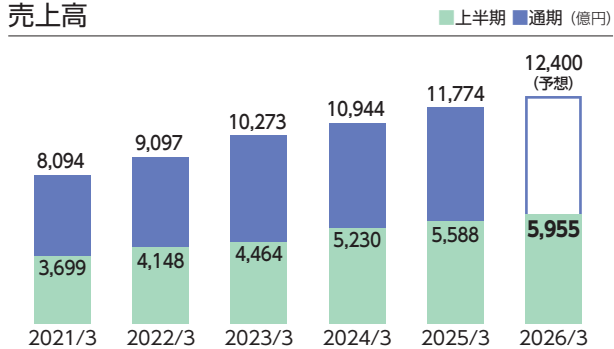
※セグメントは中期経営計画の新規策定に伴い、変更しております。

■ 通期の見通し

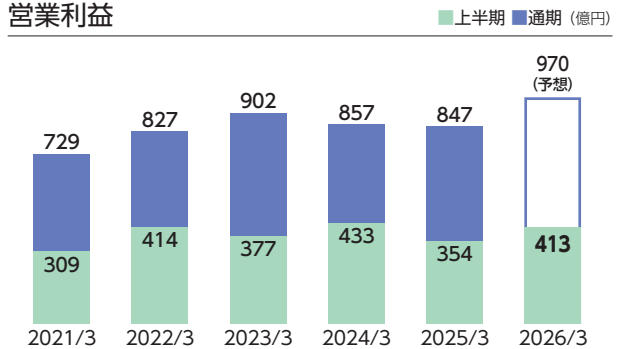
通期の業績予想につきましては、当上半期連結会計期間において、マンション建設工事の採算性が当初の見通しを上回って改善したことを踏まえ、本年5月に発表した来年3月期の業績予想を修正しており、売上高1兆2,400億円(前年比5.3%増)、営業利益970億円(同14.5%増)、経常利益900億円(同7.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益580億円(同68.4%増)としております。

連結業績ハイライト

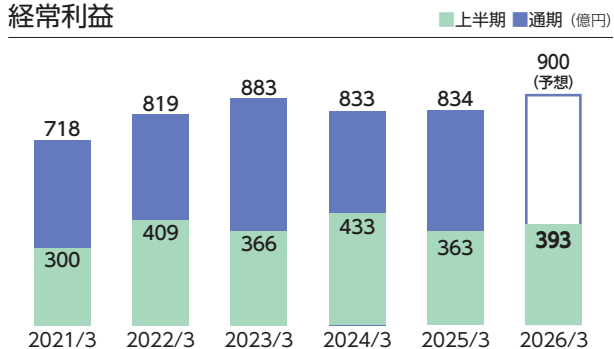
売上高



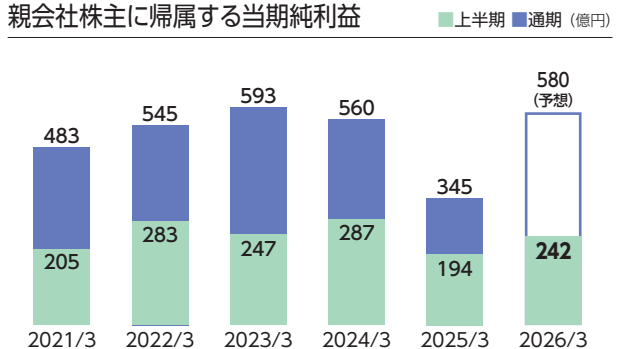
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



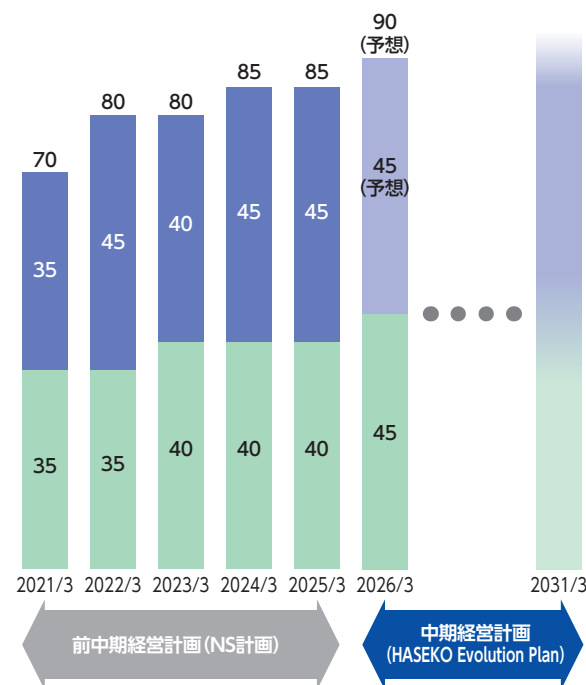
株主還元方針

中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」では、6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50%程度と設定し、計画内における累進配当を実施いたします。

2026年3月期の配当につきましては1株当たり45円の間配当、45円の期末配当の合計90円の年間配当とさせていただきます。

1株当たり年間配当額の推移

■ 中間配当 ■ 期末配当 (円)



株主の皆様へのメッセージ

当社は、分譲マンション施工累計約72万戸という実績を通じて、日本の都市における住宅基盤を構築してまいりました。単なる「住まい」という空間の提供にとどまらず、そこに「住もう方」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、時代ごとの社会環境や生活スタイルの変化を捉え、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。

現在、当社は今後の持続的な成長に向けて、対処しなければならぬいくつかの課題に直面しております。

第一に、国内住宅市場の縮小です。人口減少や少子高齢化の進行に伴い、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。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、事業ポートフォリオの多様化を図ることが必要です。

第二に、建設業界全体の課題でもありますが、人手不足の問題です。高齢化及び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。そのため生産性の向上・工業化の推進やDX(デジタルトランスフォーメーション)の活用による業務効率化の徹底、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。

第三に、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、環境負荷の低減が求められており、木質化や再生可能エネルギーの活用など、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。

こうした課題に対応するため、「進化」から名付けた中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」では、これまで培ってきた強みを「継承」しながら、時代の変化に応じて柔軟に「変革」していくことを基本方針としております。私は、この「継承」と「変革」の両立こそが「進化」であり、企業を「進化」させることが経営の役目であると考えております。

【継承】

当社の強みは、「土地情報収集力」「四位一体の生産体制」「グループ総合力」の三点です。営業部門が収集した土地情報に対し、設計部門が短期間で高精度な企画を立案し、事業主へ提案することで高い収益性を実現します。建設、設計、技術推進部門と、協力会社で組織された「建栄会」が一体となった体制により、品質・コスト・安全の管理を徹底します。販売・管理・修繕までを担う総合力を活かして、お客様の声を迅速にものづくりへ反映することで、ノウハウや技術力を蓄積しております。

また、当社は幾度となく厳しい時代に直面しながらも危機を乗り越えてきました。危機を乗り越える力の源には、社員に脈々と受け継がれてきた良さ、「**長谷工DNA**」があります。それは、「行動力」「目標達成力」「工夫力」「団結力」の四つの力です。当社の強みとともに、「**長谷工DNA**」も次世代に確実に継承し、企業の持続的な成長につなげてまいります。

【変革】

既存事業の「変革」としては、DX推進による業務改革を進めております。特に長谷工版BIMは現場の生産情報のデジタル化やシステム化の推進に寄与し



ました。またグループ情報連携基盤の構築を通じて、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、新たなサービス創出につなげていく取り組みを継続してまいります。

さらに、今年度より社内の新事業のアワード制度である「SPARK Project」を新たに創設しました。社員一人ひとりが新規事業について考えることで、イノベーションの文化を醸成し、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ます。

ブランドメッセージ「思いを、はせる。」

「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精進してまいります。

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) 実現に向けた取り組み

～自社工場によるマンション建設の技術革新と挑戦～

持続的な生産体制の構築 ～自社PCa(プレキャストコンクリート)工場～

当社はこの度、茨城県かすみがうら市に内床PCa*1製造を目的とした自社工場を竣工し、2025年10月より本格稼働を開始しました。本工場は当社を含む4社が共同出資する(株)長谷工インダストリーズが運営します。

当社ではこれまで、マンション建設現場における生産性向上と品質安定化を目的に、各種部材のPCa化に取り組んできました。新工場では、最新鋭のPCa床板製造設備ラインの導入により、より安定した部材供給が可能となります。年間4,000戸超の内床PCaを製造する予定としており、関東全域の当社マンション建設現場へ供給します。

当社は、建設業界が直面する労務減少等の問題やマンション工事の受注量増大に対応するため、部材のPCa化をはじめとする工業化工法の採用を拡大し、持続的な生産体制の構築と働き方改革の実現を目指します。これらの取り組みを通じて、中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」の事業戦略の1つである建設関連事業の更なる伸長と深化の達成に向けて着実に歩みを進めています。

*1 PCa(プレキャストコンクリート): 建物の構造体や部材などを専門工場であらかじめ製造、現場に搬送し組み立てる工法



| 工 事 概 要 | |
|---------|-------------------------|
| 敷地面積 | 46,429.63m ² |
| 建築面積 | 8,810.50m ² |
| 構造規模 | S造1階 |
| 稼働開始 | 2025年10月 |
| 設計 | NECファシリティーズ(株) |
| 施工 | (株)長谷工コーポレーション |



木質化の推進 ～「HSウッド」自社工場～

当社は、2025年8月より奈良県五條市にて、国産スギを利用して安定品質を実現する新たな木質建材「HSウッド(長谷工サステナブルウッド)」の製造を目的とした自社工場の建設に着手しました。本工場は2027年2月に竣工し、製造設備のライン構築などを経て、2028年4月に本格製造を開始する予定です。

これまで、内装の壁や天井の下地となる木製軸材(以下、造作軸材)には外国産木材を原料とした単板積層材(LVL)*1を利用していました。HSウッドの導入により、建築木材のトレーサビリティ確保やCO₂排出量削減が見込めるほか、国産材を使用することで炭素貯蔵効果が期待でき、環境に配慮した企業活動につなげていきます。HSウッドは、主に関西・東海圏*2を対象として、当社が施工するマンションに採用する予定です。

当社は、2050年カーボンニュートラルを目指した取り組みとして制定した長谷工グループ気候変動対応方針「HASEKO ZERO-Emission」に則り、木質化を推進し、社会課題解決に貢献します。これらの取り組みを通じて中期経営計画「HASEKO Evolution Plan」の経営基盤強化の1つである技術開発の強化を進めていきます。

*1 薄く切った木の単板(ベニヤ)を、繊維方向を揃えて積層・接合して強度を高めた木質材料

*2 関東圏は下地軸材として主に軽量鉄骨(角型スタッド)を使用して軽鉄工が施工

「HSウッド」の特長

HSウッドは、スギ丸太から切削した木片(ストランド)の長さ方向を一方方向に積層して構成するエンジニアードウッドで、節などの木材欠点の影響を受けない安定品質を実現しております。ストランドを使用するため、製材や合板、LVL用単板などへの利用が難しい小径木、曲がり材も使用でき、無駄なく使用可能です。

| 工 事 概 要 | |
|---------|---|
| 敷地面積 | 41,670.62m ² |
| 建築面積 | 工場棟8,177m ² 管理棟333m ² |
| 構造規模 | 工場棟S造1階 管理棟木造2階 |
| 稼働開始 | 2028年4月(予定) |
| 設計監修 | (株)キタムラ・(株)Style-A |
| 監修 | (株)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)キタムラ |



※計画中のため外観等は変更の可能性があります。

人の感性に働きかける仕組みを導入、未来の住まいを具現化

生命感を宿した住まい「ivi house」

当社と株式会社細田工務店は、ロボット工学の第一人者で大阪大学大学院教授の石黒浩氏らと共同プロジェクトを展開し、生命感を宿した住まい「ivi house (アイヴィハウス)」(東京都杉並区)を竣工いたしました。

本物件は未来の住まいを創造していく「ivi project」の第一弾で、住まいが人と調和するというテーマのもと、石黒氏がコンセプト立案などを担当。「動き、感じ、つながる」という要素にこだわりながら、住環境に欠かせない光、音、香りを通じて人の感性に働きかける仕組みを各所に取り入れています。人の動きに連動して室内外の照明が点灯するほか、時間帯に応じて室内の音響や香りが変化するなど、まるで家にもてなされているかのような特別な感覚をもたらします。

当社は今後も「新たな暮らし」の実現に向け、本物件で培ったコンセプトや技術などの要素を、戸建てやマンションの設計・施工に活かしてまいります。

※本物件の見学は現在実施しておりません。



ivi houseの外観写真(2025年4月撮影)

ivi project とは

長谷工コーポレーション技術研究所の研究開発、細田工務店の施工技術、石黒氏らのロボット工学や環境技術などを融合させ、未来の住まいを創造するプロジェクトです。プロジェクト名は「Living」の中央の3文字iviから命名されており、生きるという意味と、人と人が集まるイメージを表しています。

2025年大阪・関西万博で石黒氏がテーマ事業プロデューサーを務めるパビリオン「いのちの未来」に関して、当社が協賛したことをきっかけに、2022年からプロジェクトが始動しました。



ロボット学研究者 石黒 浩氏

主な竣工・引渡物件



シティタワー千住大橋

| | |
|-------|---------------|
| 所在地 | 東京都足立区 |
| 総戸数 | 462戸 |
| 構造・規模 | RC造一部S造 地上42階 |
| 事業主 | 住友不動産 |



ブランシエラ浜松 ザ・レジデンス

| | |
|-------|-----------|
| 所在地 | 静岡県浜松市中央区 |
| 総戸数 | 98戸 |
| 構造・規模 | RC造 地上15階 |
| 事業主 | 長谷工不動産 |

主な受注・着工物件



プレミストつくば

| | |
|-------|-----------|
| 所在地 | 茨城県つくば市 |
| 総戸数 | 602戸 |
| 構造・規模 | RC造 地上15階 |
| 事業主 | 大和ハウス工業 |



クロスアリーナ玉川上水

| | |
|-------|------------------------|
| 所在地 | 東京都東大和市 |
| 総戸数 | 394戸 |
| 構造・規模 | RC造 地上8階 |
| 事業主 | 名鉄都市開発、相鉄不動産、相互住宅、総合地所 |

会社・株式情報

会社概要 (2025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 | 2,774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) |
| | 〒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) |
| 関西 | |
| URL | https://www.haseko.co.jp/ |
| 株主様窓口 | TEL:03-3456-4730(法務部) |

役員一覧 (2025年9月30日現在)

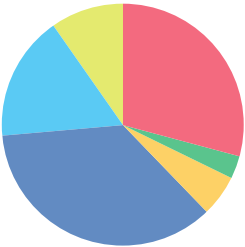
| | | | |
|--------------|---|---|----|
| 取締役会長 | 辻 | 範 | 明 |
| 代表取締役副会長執行役員 | 池 | 上 | 一夫 |
| 代表取締役社長 | 熊 | 野 | 聡 |
| 取締役副社長執行役員 | 檜 | 岡 | 祥之 |
| 取締役副社長執行役員 | 三 | 森 | 国吉 |
| 取締役専務執行役員 | 山 | 口 | 徹 |
| 取締役執行役員 | 吉 | 村 | 直子 |
| 社外取締役 | 一 | 村 | 一彦 |
| 社外取締役 | 長 | 崎 | 真美 |
| 社外取締役 | 小 | 椋 | 敏勝 |
| 社外取締役 | 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 | 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 (2025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 | 59,596名 |

持株数比率

| | |
|------------|--------|
| ● 金融機関 | 29.21% |
| ● 金融商品取引業者 | 3.07% |
| ● その他の法人 | 5.60% |
| ● 外国法人等 | 35.91% |
| ● 個人・その他 | 16.55% |
| ● 自己名義株式 | 9.63% |



(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 | 52,933 | 19.50 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 37,829 | 13.93 |
| 株式会社日本カストディ銀行(信託口) | 27,736 | 10.22 |
| 株式会社りそな銀行 | 12,609 | 4.64 |
| 長谷工グループ従業員持株会 | 11,959 | 4.40 |
| 住友不動産株式会社 | 9,916 | 3.65 |
| CEP LUX-ORBIS SICAV | 5,589 | 2.05 |
| 長谷工コーポレーション東京取引先持株会 | 4,181 | 1.54 |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 3,661 | 1.34 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 3,566 | 1.31 |

- (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、全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28,993千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 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 |
| 同連絡先 | 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) |
| | |
| | |
| 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
お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「和煮3種」とのセットに加え、お米の栽培で培った環境こだわり農法を使って栽培収穫した「たなかみのもち麦」と郷館専門店の林久右衛門商店の「和風スープふかひれ入り」のセットを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

2025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

2025年12月8日から2026年3月31日まで

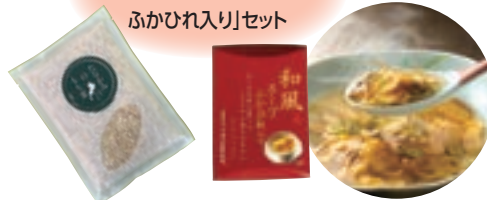
「たなかみ米」と
「ANAカレー」セット



「たなかみ米」と
「和久傳の和煮3種」セット



「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



※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。

「長谷工グループ統合報告書2025」を発行しました

本報告書では、2025年2月に策定した中期経営計画「HASEKO Evolution Plan(2026年3月期～2031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。

「長谷工グループ統合報告書2025」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>



長谷工 コーポレーション

URL <https://www.haseko.co.jp/>

