

# 第106期 中間報告書

2022年4月1日～2022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

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、2022年9月30日をもって、  
第106期第2四半期連結累計期間(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

### ■ 上半期(2022年4月～9月)の業績

当上半期の当社グループの業績は、当社における建築受注用地の取扱量増加等により売上高は4,464億円(前年同期比7.6%増)、完成工事総利益率の低下に伴う工事利益の減少及び一般管理費の増加等により営業利益は377億円(同9.0%減)、経常利益は366億円(同10.7%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益は247億円(同12.6%減)の増収減益となりました。

### ■ 建設関連事業、不動産関連事業とサービス関連事業の状況

建設関連事業につきましては、受注時採算の悪化及び資材労務費の上昇等により、建築工事における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7件を含む27件、近畿圏・東海圏で200戸以上の大規模物件1件を含む6件、合計で33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7件を受注いたしました。

完成工事につきましては、非住宅物件3件を含む計28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ました。

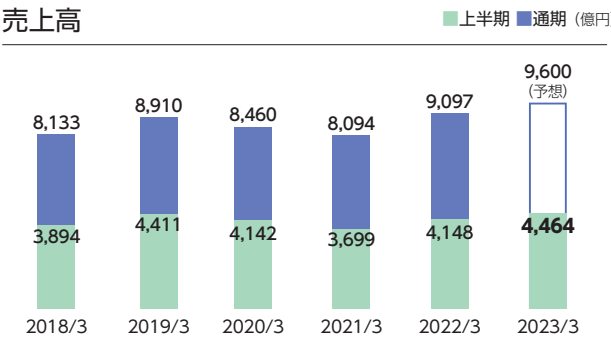
サービス関連事業につきましては、新築マンションの販売受託における引渡戸数が減少した一方、大規模修繕工事・インテリアリフォームにおける修繕工事の施工量、不動産流通仲介事業におけるリノベーション事業の販売戸数、分譲マンション管理におけるマンション専有部及びマンション共有部の工事施工量等は増加いたしました。

### ■ 通期の見通し

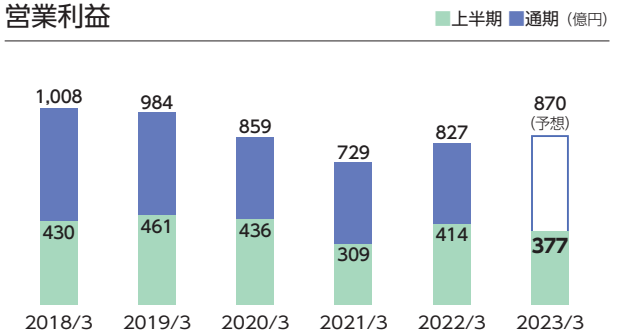
通期の業績予想につきましては、本年5月に発表したとおり、売上高9,600億円(前期比5.5%増)、営業利益870億円(同5.2%増)、経常利益850億円(同3.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益570億円(同4.6%増)としております。

## 連結業績ハイライト

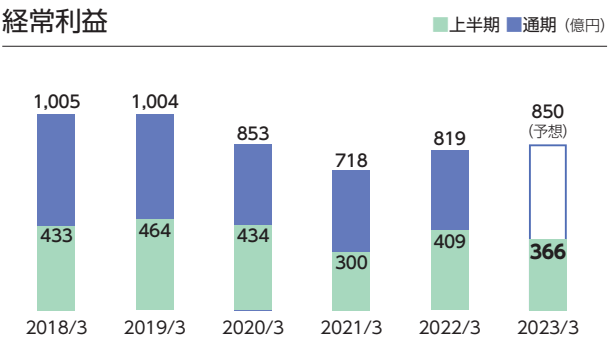
売上高



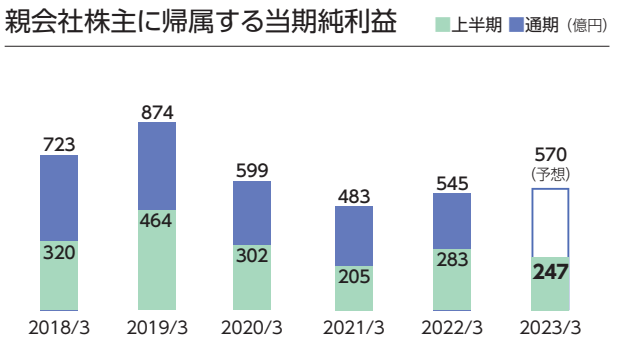
営業利益



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 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株当たり年間配当金については、2022年3月期から下限を80円に変更しています。

2023年3月期の配当につきましては、1株当たり40円の間配当、40円の期末配当の合計80円の年間配当とさせていただきます予定でございます。

## 株主の皆様へのメッセージ

「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」を企業理念に掲げ、「住まいと暮らしの創造企業グループ」として歩んできた当社グループは、おかげさまで本年2月11日をもちまして創業85年を迎えることができました。これまでの発展を支えていただいた株主の皆様をはじめとする全てのステークホルダーの皆様へ心より御礼申し上げます。

当社グループは、2021年3月期より、計画期間を5か年とする中期経営計画「NS計画」を推進しております。2020年4月のスタートから2年半が経過しましたが、計画は着実に進捗しており、これまでの成果としては、分譲マンションの販売は好調に推移し、地方都市におけるデベロッパー事業の展開も成果を上げ、管理やリフォームなどサービス関連事業を含め、着実に底上げを図っております。



NS計画では重点戦略を定めており、その中のひとつである「将来の成長に向けた取り組み」のうち大きなテーマのひとつがDX(デジタルトランスフォーメーション)の具現化です。各グループ会社社長をメンバーとする「DX推進委員会」を発足させるとともに、グループ全社員を対象に「DXアカデミー」を開催し、選抜メンバーには、さらに専門的な課題を与え、解決をしながら専門知識を獲得するという学びの形を行っています。

また、「CSR経営への取り組み」につきましては、当社グループは最適な生活環境を創造する企業として、環境保全を重視し、グループ全体を挙げて取り組んでいます。2021年12月には、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、長谷工グループ気候変動対応方針「HASEKO ZERO-Emission」を制定し、2020年を基準

とするCO<sub>2</sub>排出量の削減目標を設定しました。同時に、気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同を表明し、情報開示を行っています。なお、CO<sub>2</sub>排出量の削減目標は、2022年6月にScience Based Targets(SBT)イニシアチブより科学的な根拠にもとづく目標として認定を取得しています。

その他の事例も含め、NS計画の重点戦略の進捗状況を5~6ページで紹介しておりますので、ご覧ください。

NS計画の数値目標につきましては、2021年3月期から2025年3月期までの5期合計の連結経常利益を4,000億円、また、計画最終年にあたる2025年3月期における連結経常利益を1,000億円、連結子会社の経常利益を300億円以上としております。

連結経常利益の累計は、当上半期までの2年半で1,903億円、当期終了時の見込みで2,387億円と着実に進捗しております。

また、本年は『長谷工グループ統合報告書2022』を発行いたします。本報告書は、幅広いステークホルダーの皆様とのコミュニケーションツールとして位置付けています。本報告書の前身となるこれまでのCSRレポートの内容のほか、中期経営計画や事業戦略、特集において、当社グループがDXを駆使して拓く未来像の解説を加え、当社グループの成長(価値創造)ストーリーをご紹介します。統合報告書の発行につきましては、7ページに掲載しておりますので併せてご覧ください。

本年も株主様アンケートを実施させていただくことといたしました。昨年のアンケートでは、多数の株主様より

## 中期経営計画の数値目標と投資計画

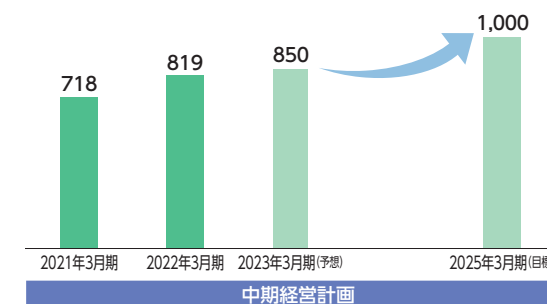
### 数値目標

- 2025年3月期  
連結経常利益 **1,000億円**  
連結子会社経常利益 **300億円以上**
- 2021年3月期~2025年3月期  
5期合計連結経常利益 **4,000億円**

### 投資計画

- 5か年投資額 **合計2,400億円**

## 中期経営計画の達成状況(連結経常利益)



ご回答を賜り、貴重なご意見として真摯に承りました。本年も株主の皆様のご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たくよろしくお願い申し上げます。

# 中期経営計画 「HASEKO Next Stage Plan」 重点戦略の取り組み状況

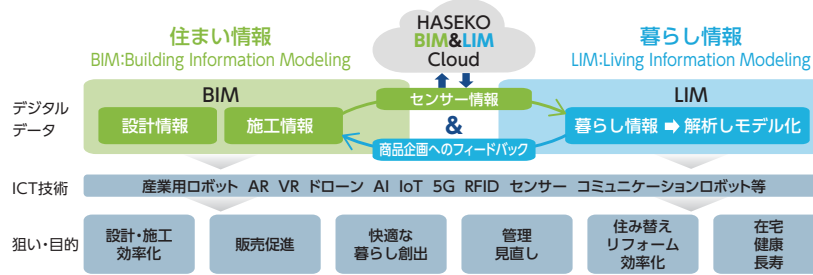
当社グループは、2020年に「長谷工グループ長期ビジョン～2030年3月期に目指す姿～」を策定しました。その実現に向けた5年間の中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称 NS計画)」は2年半が経過し、中間の折り返し地点に達しました。現時点における、NS計画の取り組み状況をご紹介します。

●中期経営計画の基本方針と重点戦略について当社ホームページに掲載していますのでご覧ください。

<https://www.haseko.co.jp/hc/ir/management/mid-term.html>

## 1. 先進技術への投資

■長谷工独自の住まい情報と暮らし情報のプラットフォーム BIM & LIM Cloud



### 狙い

センサーデータ、ライフログデータなどの暮らし情報を集約・蓄積して分析・解析を実施することによる付加価値の高いマンションづくり

マンション管理・不動産流通・シニア事業等の新たなサービス創出

## 2. DXの推進状況と今後の展開について



### DXに向けた取り組み

- 金融機関へのローン審査の簡略化
- 中古マンション売買に係る重要事項調査報告書の依頼受付のWeb化
- 図面・現場施工管理アプリの導入

### DXを促すための環境整備

- 各グループ会社社長をメンバーとする「DX推進委員会」の発足
- DX人材の育成と確保:教育プログラム「DXアカデミー」開校。外部から講師を招集
- 速やかな情報展開:「長谷工グループDX推進サイト」公開
- オープンイノベーション: ARCHインキュベーションセンター入会

### DXの実現に向けたプロジェクトを複数推進中

マンション管理・シニア事業における業務効率化とサービス向上

集合住宅の居住者から得られるデータ × 大手メーカーの新製品開発

## 3. 不動産関連事業の投資拡大 ～マンション分譲事業のエリア拡大～

長谷工不動産の物件情報 <https://www.branchera.com>

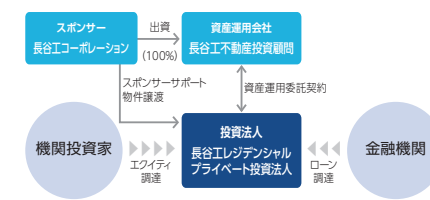


## 4. 私募REITの運用開始

長谷工レジデンシャルプライベート投資法人を設立し、2022年2月1日付で私募REITの運用を開始。

中期経営計画の重点戦略のひとつである「不動産関連事業の投資拡大」として、当社グループのストックビジネス強化の一環となると考えております。

### ●投資法人のスキーム図



### ●当社で保有している主な賃貸不動産

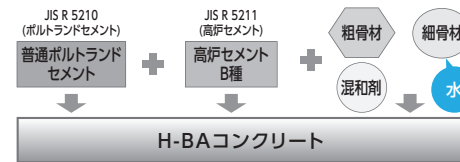


## 5. 気候変動対応方針「HASEKO ZERO-Emission」を制定

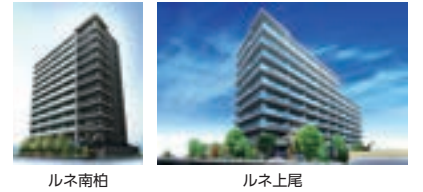
### ■カーボンニュートラルに向けた主な取り組み

#### ① 環境配慮型コンクリート「H-BAコンクリート」の採用促進

汎用的な使用が可能で、二酸化炭素の排出量を削減通常の方法で製造可能



### ZEH-M Oriented 導入マンション実績



#### ② 自社開発マンションのZEH化

2022年度以降に当社グループが主体となって開発する全ての分譲マンション・自社保有賃貸マンションでZEH-M Oriented基準を満たした事業を推進

## 6. CSR経営への取り組み 社外からの評価

### ■「なでしこ銘柄」に初選定

#### 女性活躍推進の主な取り組み

目標1:採用者に占める女性割合30%以上

目標2:女性社員の退職率を3%以内



### ■健康経営優良法人2022(大規模法人部門(ホワイト500))に認定

当社とその関係会社は、「従業員の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的に取り組んでいる法人」として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2022(大規模法人部門(ホワイト500))」に認定されました。



※「健康経営」は、NPO法人健康経営研究会の登録商標です。

## 「長谷工グループ統合報告書2022」を発行いたします

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。」を企業理念に掲げ、住まいと暮らしの創造企業グループとしての進化と成長を目指し、積極的に事業を展開しています。

このような価値創造活動の全体像を長期的かつ俯瞰的視点で捉え、その内容をステークホルダーの皆様と共有すべく、新たに「統合報告書」を発行する運びとなりました。本報告書を通じて、当社グループの価値創造における考え方や具体的取り組みの内容を適切にお伝えし共有することで、株主の皆様や従業員、地域社会の皆様方からの当社グループに対する共感が醸成されることを思い願っております。



これからも当社グループは、ステークホルダーの皆様のご期待にお応えしながら、より高い価値創出を目指してまいります。ご一読の程、何卒よろしくお願い申し上げます。

統合報告書は当社ホームページに掲載させていただきますので、ぜひご覧ください。

当社ホームページアドレス

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

※ホームページへの掲載の時期は12月中旬を予定しております。

### 主な竣工・引渡物件



Brillia City西早稲田

所在地	東京都豊島区
総戸数	454戸
構造・規模	RC造 地上15階
事業主	東京建物



ローレルスクエアOSAKA LINK

所在地	大阪市東淀川区
総戸数	393戸
構造・規模	RC造 地上14階
事業主	近鉄不動産・NIPPO・OS・アートプランニング

### 主な受注・着工物件



(仮称)品川区南大井1丁目計画

所在地	東京都品川区
総戸数	324戸
構造・規模	RC造 地上8階
事業主	三井不動産レジデンシャル、当社



ブランシエラ岡山

所在地	岡山市北区
総戸数	127戸(非分譲19戸含む)
構造・規模	RC造 地上15階
事業主	長谷工不動産

## 会社・株式情報

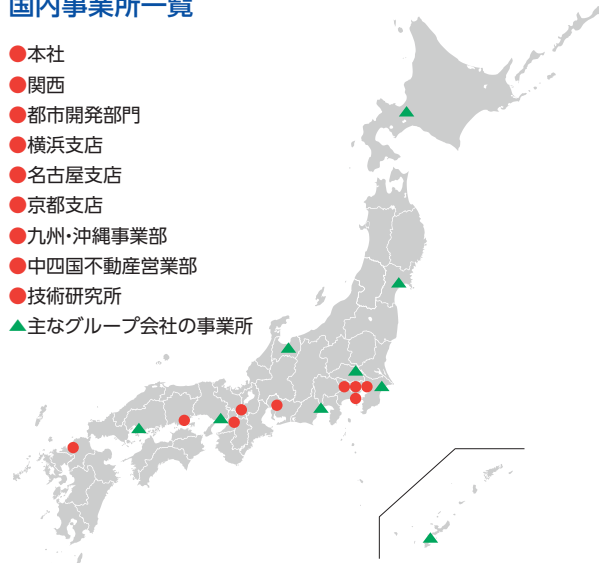
2022年9月30日現在

### 会社概要

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	2,486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	<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)

### 国内事業所一覧

- 本社
- 関西
- 都市開発部門
- 横浜支店
- 名古屋支店
- 京都支店
- 九州・沖縄事業部
- 中四国不動産営業部
- 技術研究所
- ▲ 主なグループ会社の事業所

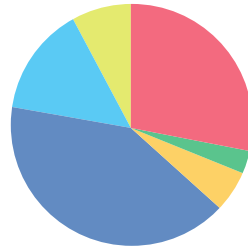


### 株式の状況

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	50,277名

#### 持株数比率

● 金融機関	28.19%
● 金融商品取引業者	3.10%
● その他法人	5.64%
● 外国法人等	40.90%
● 個人・その他	14.44%
● 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

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	53,185	19.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	39,345	14.19
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	23,442	8.45
株式会社りそな銀行	12,609	4.54
住友不動産株式会社	9,916	3.57
長谷工グループ従業員持株会	9,263	3.34
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	3,879	1.39
長谷工コーポレーション東京取引先持株会	3,838	1.38
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	3,616	1.30
JP MORGAN CHASE BANK 385781	3,435	1.23

(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23,183千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 <a href="http://www.haseko.co.jp/">http://www.haseko.co.jp/</a> 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扱いいたします。

### ● 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合せください。

買増・買取手続きの手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合せください。

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。

表紙写真 物件名:シエリアタワー大阪天満橋 事業主:関電不動産開発

## たなかみ米の優待販売

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」として滋賀県に認定されています。

当社では昨年に引き続き、株主優待として、この「たなかみ米」の株主優待価格での販売を実施いたします。また「たなかみ米」のほか、多くの株主様より好評をいただいております「ANAカレー」に加え、今回新たに京都の料亭「和久傳」の炊き合わせセットをご用意しました。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

2022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

2022年12月6日から2023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」



「ANAカレー」と「たなかみ米」セット



「和久傳」炊き合わせセット

