



第106期 報告書

2022年4月1日～2023年3月31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、2023年3月31日をもちまして、
第106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



第106期のマンションの市況と その業績の概要

マンションの新規供給戸数は首都圏、近畿圏ともに減少に転じました。首都圏では2万8,632戸(前期比12.9%減)となり、2年ぶりに3万戸を下回り、近畿圏も2年ぶりの減少となり1万7,252戸(同5.0%減)となりました。供給商品の内容をみると、首都圏、近畿圏ともに分譲単価・平均価格の上昇傾向が継続しています。首都圏の分譲単価と平均価格は過去最高値

となった2021年度を上回り、2年連続で過去最高値を更新しました。近畿圏では分譲単価は2年連続で過去最高値を更新し、平均価格は1991年度以来の高水準が続いています。

このような中、中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan (略称: NS計画)」の3年目となる当期の連結業績は、主に不動産売上高が大きく伸長したことにより連結売上高は過去最高となる1兆273億円(同12.9%増)を計上するとともに、不動産関連事業において連結子会社の分譲マンションの引渡し

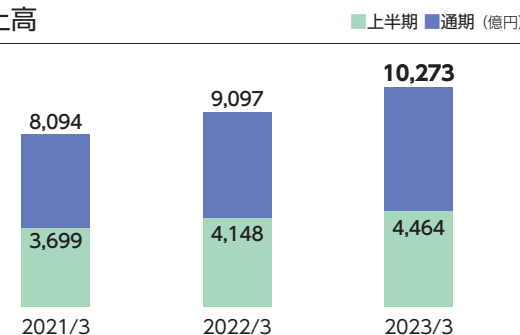
順調に進捗し、サービス関連事業においても各社が着実に利益を積み上げた結果、営業利益は902億円(同9.0%増)、経常利益は883億円(同7.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は593億円(同8.9%増)の増収増益となりました。

次期の見通し

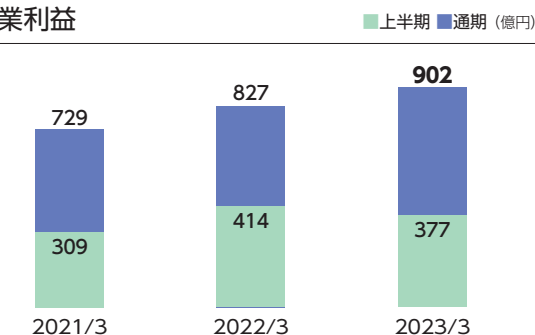
次期の連結業績予想につきましては、売上高は完成工事の増加や不動産の引渡の増加等により、1兆800億円と増収となるものの、資材価格の高騰や賃上げ等の影響により、経常利益は830億円の減益としております。

連結業績ハイライト

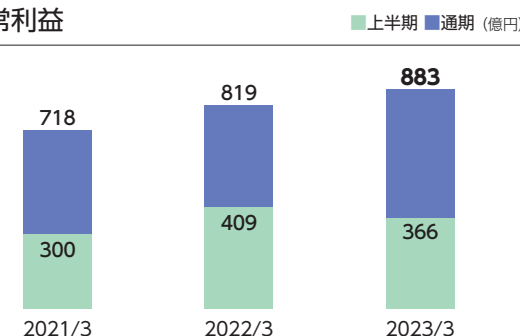
売上高



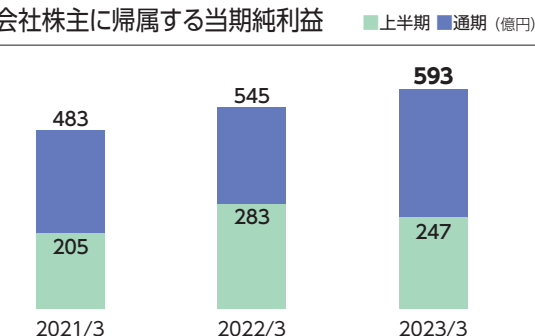
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益

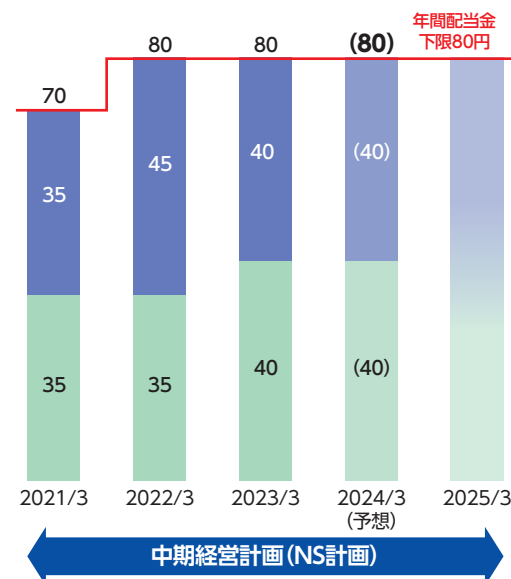




株主の皆様へのメッセージ

当社グループは長期ビジョン～2030年3月期に目指す姿～として、ハード・ソフト両面から「住まいと暮らしの創造企業グループ」における更なる飛躍を目指しております。今期はNS計画の4年目を迎えました。これは、株主の皆様のご支援のおかげであり、大変感謝しています。今後も、社会情勢の変化を見据えた成長戦略に引き続き取り組んでまいります。

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、40円の期末配当の合計80円とさせていただきます。また、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70円から80円に変更しています。

2024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、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と予定でございます。

住まいのあり方や働き方に対するニーズは新型コロナウイルス感染拡大によって大きく変化・多様化し、様々な創意工夫が求められております。BIM (Building Information Modeling) & LIM (Living Information Modeling) など独自のDXを積極的に推進することで、商品・サービスの競争力強化や生産性向上に革新的に取り組む、新たな事業モデルの創出を目指しております。そのため2021年11月からDXアカデミーをスタートし、スペシャリスト人材の育成にも注力しております。また多様な人々の活躍については、4月より社内にD&I (ダイバーシティ&インクルージョン) 推進室を立ち上げ、これまでの女性活躍の取り組みをさらに進めていくとともに、「個性活躍」をキーワードとして多くの社員が働きがいをもって生き生きと活躍できる環境づくりにも取り組んでまいります。気候変動・ESGへの取り組みなど当社を取り巻く事業環境も大きく変化しており、当社グループにおいても脱炭素社会への貢献をより具体化するために、長谷工グループ気候変動対応方針「HASEKO ZERO—Emission」を制定し、温室効果ガスの排出量削減目標を設定しております。2022年6月にはSBT (Science Based Targets) イニシアチブより科学的な根拠に基づいた目標として認定を受け、建設現場の使用電力100%再生可能エネルギー

化推進や、環境負荷を低減する施工技術の開発・導入、2022年度以降に着手した全ての自社開発分譲マンション・自社保有賃貸マンションのZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) 化、マンションの木造化技術への挑戦など、事業を通じた課題解決に当社グループ全体で取り組んでおります。マンションの木造化への挑戦につきましては、本冊子5～6ページで紹介しておりますので併せてご覧ください。また、人権尊重の考え方を明確にするとともに、企業として人権尊重責任を果たしていくため、2022年1月に「長谷工グループ人権方針」を制定いたしました。今後も、サプライチェーンも含めた人権デュー・デリジェンスを継続的に実施してまいります。

引き続き、社会課題の解決に取り組むにつ、NS計画の重点戦略と位置付けたコア事業の競争力の強化や不動産関連事業の投資拡大、将来の成長に向けた取り組みについて、成長戦略投資を実施してまいります。また、強固な財務基盤を維持しつつ株主還元の拡充を図り、資本効率性をより意識した経営に努め、持続可能な企業グループとして発展を続けてまいります。

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。

特集 当社グループの「木造・木質化」への取り組み

当社グループは、気候変動対応にグループを挙げて取り組んでいます。

2021年に長谷工グループ気候変動対応方針「HASEKO ZERO-Emission」を制定したことを背景に、

CO₂排出量の削減を目的として、新築マンションのZEH化推進、「H-BAコンクリート」の開発、木造建築の推進を図ってきました。

本ページでは当社グループの木造・木質化への取り組みをご紹介します。

当社グループが木造・木質化を推進する理由

- 環境への効果**
- 木はCO₂を貯蔵することができ、大気中のCO₂濃度の上昇を抑制できる
 - 鉄筋コンクリート造と比較して施工時のCO₂排出量を削減できる
 - 再生可能資源であるため、持続可能社会の構築に大きく貢献できる
- 人への効果**
- においや視覚・触覚的效果により、安らぎや温もりを感じられるといわれている
 - 消臭、抗菌、調湿効果がある

「木造マンション」への挑戦



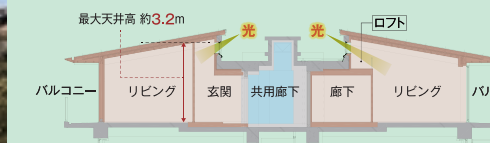
当社グループ初の専有部木造を採用した都市型賃貸マンション「ブランシエスタ浦安」



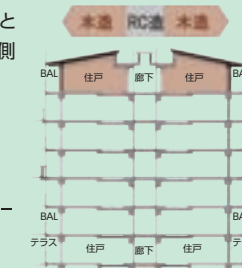
「ブランシエスタ浦安」竣工外観

「ブランシエスタ浦安」では、最上階に木造住戸(全14戸)を採用しています。住戸内部には勾配屋根を採用したロフトを設置し、天井及びロフト格子にも木材を利用しています。

本計画の勾配屋根は、特徴的で木造らしい屋根形状であると同時に、高い天井やロフトを生み出し、バルコニーの反対側からも光を取り入れることができます。



最上階 構造図



最上階住戸



勾配屋根

物件概要

名称	ブランシエスタ浦安
所在地	千葉県浦安市当代島
総戸数	208戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造一部木造 地上7階
事業主	当社
設計・施工	当社
竣工	2023年2月

当社グループでは、2014年から木造建築の研究開発に取り組み、13件が竣工済、5件が施工中です(2023年3月現在)。2025年3月には上層4層を耐火木造化する「(仮称)目黒区中央町一丁目計画」が竣工予定です。将来的には高層物件の木造化にも挑戦する他、賃貸のみである現状から分譲マンションの展開へとステージを進めたいと考えています。今後も2050年カーボンニュートラルを目指し、木造建築の推進を図ってまいります。

当社グループは今後も、これまでの分譲マンション建設で培ってきた知見やノウハウを活かして、マンションの新しい可能性を提案してまいります。

国土交通省 令和4年度 第2回サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)※に採択 建物運用時CO₂排出量実質ゼロを目指す賃貸マンション「サステナブランシェ本行徳」 ～スマートホームシステムを導入した未来住宅創造に向けた居住型実験住宅～

当社グループが取り組んでいる既存の住宅を全面改修し建物運用時のCO₂排出量実質ゼロを目指す賃貸マンション・プロジェクト「サステナブランシェ本行徳」(以下「本マンション」)は、国土交通省が実施する「令和4年度第2回サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)」において、「スマートホームシステムを導入した 未来住宅創造に向けた居住型実験住宅」として、先導的な技術の普及啓発に寄与する「次世代住宅プロジェクト2022」に採択されました。

本マンションでは、「防犯対策の充実」、「物流効率化への貢献」、「その他(IoT 機器制御による照明・温湿度・映像による睡眠の質・疲労回復効果の検証)」の3つのテーマにおいて、先導的で創意工夫があるとの評価をいただいております。今後、子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大の促進を図るため、健康・介護、少子化対策等に寄与するIoT技術等を活用した住宅の実用化に向けた課題・効果等の実証を行ってまいります。

※住宅(住宅設備機器を含む)において、IoT技術等を活用して、住宅や住生活の質の向上に資する取組テーマに該当する住宅・サービスに関して、実用化に向けた課題・効果等の実証を行うプロジェクトの整備費の一部を支援する事業



サステナブランシェ本行徳(イメージパース)

評価を受けた提案内容

Point 「防犯対策の充実」

集合住宅の管理人の人材不足や高齢化という社会課題に対し、共用部遠隔監視ネットワークカメラで常時監視し、AI画像解析で異常検知・警告を行うとともに、駐車違反、放置物、ゴミ等の異常を検知し、管理人に通知する点。

Point 「物流効率化への貢献」

既存マンションにて、不在時の再配達削減と置き配の盗難や汚損防止を目的に、各住戸に鍵付き宅配トランクルームを設置した点と、宅配トランクルームに入らない大型配達物の再配達削減のため、各住戸の玄関錠にスマートロックを設置し、入居者が不在時にスマートロックを解錠して、室内に置き配してもらえる点。
※運送業者によって対応できない場合があります。

Point 「その他(IoT 機器制御による照明・温湿度・映像による睡眠の質・疲労回復効果の検証)」

睡眠の質の向上(スリープテック)について、睡眠医学に基づいて独自開発したアルゴリズムを使い、睡眠の質を判定し望ましい条件について検証するスキーム。

主な竣工・引渡物件



プレミスト王子神谷

所在地	東京都北区
総戸数	227戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上10階
事業主	大和ハウス工業、京浜急行電鉄、長谷工不動産



パークウェルステイト千里中央

所在地	大阪府豊中市
総戸数	548戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上13階
事業主	三井不動産レジデンシャル

主な受注・着工物件



オハナ 柏たなかパークフロント

所在地	千葉県柏市
総戸数	335戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上14階
事業主	野村不動産、総合地所、伊藤忠都市開発



パークホームズ伊丹稲野ガーデンスクエア パークフロント

所在地	兵庫県伊丹市
総戸数	571戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上15階
事業主	三井不動産レジデンシャル、近鉄不動産、 JR西日本不動産開発、総合地所

会社概要 (2023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	2,399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 (2023年6月29日現在)

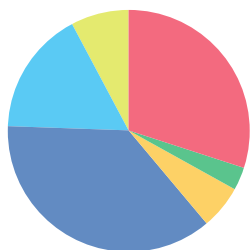
取締役会長	辻 範 明
代表取締役社長	池 上 一 夫
代表取締役副社長執行役員	谷 淳 一
取締役副社長執行役員	村 川 俊 之
取締役副社長執行役員	榎 岡 祥 之
取締役専務執行役員	古 泉 正 人
取締役専務執行役員	熊 野 聡
取締役専務執行役員	山 口 徹
取締役執行役員	吉 村 直 子
社外取締役	一 村 一 彦
社外取締役	長 崎 真 美
社外取締役	小 椋 敏 勝
社外取締役	藤 井 晋 介
社外取締役	伊 澤 透
常勤監査役	田 熊 宏 之
常勤監査役	大 門 栄 城
社外監査役	福 井 義 高
社外監査役	磯 田 光 男
社外監査役	飯 島 信 幸

株式の状況 (2023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	63,075名

持株数比率

● 金融機関	30.05%
● 金融商品取引業者	3.20%
● その他法人	5.82%
● 外国法人等	36.68%
● 個人・その他	16.51%
● 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 (2023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)	41,817	15.08
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	26,422	9.53
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	9,501	3.42
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	4,604	1.66
JPモルガン証券株式会社	4,004	1.44
長谷工コーポレーション東京取引先持株会	3,871	1.39
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	3,741	1.35

(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23,184千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. 特別口座に登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て売却いただくこと(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

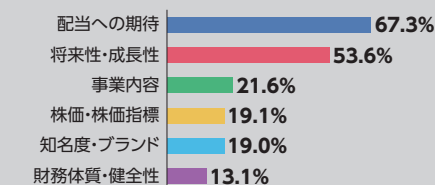
「特別口座」は、株券電子化までに株券を株式会社証券保管振替機構(ほふり)へ預託されなかった株主様の権利を保全するため、当社が三菱UFJ信託銀行株式会社に開設した口座です。
 特別口座は取引口座ではありませんので、特別口座のままでは売買できず、売買するためには、株主様が証券会社に開設した取引口座へ振替る(株数等の記録を移す)手続きが必要になります(単元未満株式の買増・買取を除きます)。
 振替手続きは、三菱UFJ信託銀行株式会社にてお受けいたしますので、上記連絡先までお問い合わせください。
 振替手数料は無料となっておりますので、特別口座にて株式をお持ちの株主様におかれましては、すみやかに手続きされることをお勧めいたします。

昨年12月、「第106期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、2,800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。

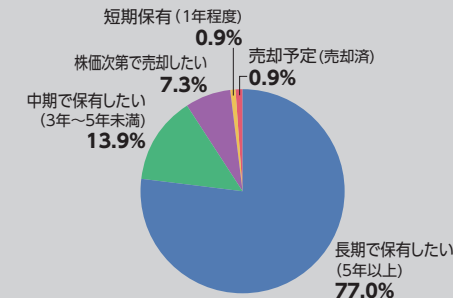
つきましては、主な集計結果を以下のとおりご報告申し上げます。

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。

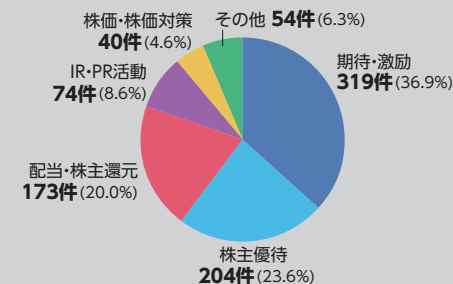
■ 当社株式の購入理由について (複数回答可)



■ 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「室内リフォーム工事」「不動産売買の仲介」「有料老人ホーム・高齢者向け住宅」「お米の生産・販売」の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。

株式会社長谷工リフォーム



室内リフォーム
工事代金の
3%割引



※工事代金が100万円以上(税抜)の場合に限ります。

株式会社長谷工リアルエステート



不動産売買の
仲介手数料(税抜き)の
10%割引



株式会社長谷工シニアウェルデザイン



高齢者住宅・
有料老人ホームの前払金の
3%割引



※一括払いまたは一部月払いの場合に限ります。

優待実施期間：2023年7月1日から2024年6月30日まで

株式会社長谷工あんしんデリ

「たなかみ米」、「ANA」や「和久傳」とのコラボ商品の25%割引

「たなかみ米」こしひかり10kg/
にじのきらめき10kg



「ANAファーストクラスのカレー&
3種のANAカレー」と「たなかみ米」セット



商品内容 ●阿波尾鶏とマッシュルームのカレー 180g×2個
●ANAカレー(ポーク・チキン・ビーフ) 180g×各2個
●たなかみ米こしひかり 上白精米2kg×1袋

「たなかみ米」と京都の料亭和久傳の
「炙り鶏と根菜の炊き合わせ」セット



商品内容 ●たなかみ米こしひかり 上白精米 真空キューブ
300g×3個
●和久傳「炙り鶏と根菜の炊き合わせ」 472g×1個

- 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」にてお申込みください。
- 販売数量には限りがございます。株主優待実施期間内に完売した場合はご容赦ください。
- 各商品1点までご注文が可能です。

優待実施期間：2023年7月1日から2023年11月30日まで

- 優待制度の対象となる株主様は、2023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。



長谷工 コーポレーション

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

