



第107期 中間報告書

2023年4月1日～2023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、2023年9月30日をもって、
第107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(2023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
5,230億円(前年同期比17.1%増)、不動産利益の増加に
より営業利益は433億円(同14.8%増)、経常利益は433
億円(同18.3%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益は
287億円(同16.0%増)の増収増益となりました。

■ 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3件を含む28件、近畿圏・東海圏で
200戸以上の大規模物件2件を含む10件、合計で38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5件を受注いたしました。

完成工事につきましては、賃貸物件等5件を含む計35
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
引渡し及びその他の不動産取扱量が増加いたしました。

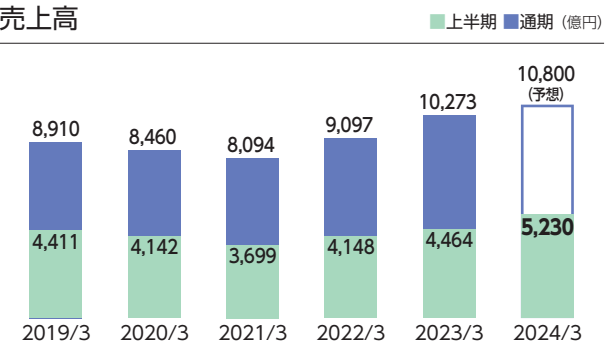
サービス関連事業につきましては、新築マンションの販
売受託における引渡戸数、大規模修繕工事・インテリアリ
フォームにおける修繕工事の施工量、不動産流通仲介に
おけるリノベーション事業の販売戸数、分譲マンション管
理におけるマンション専有部及びマンション共有部の工事
施工量等が増加いたしました。

■ 通期の見通し

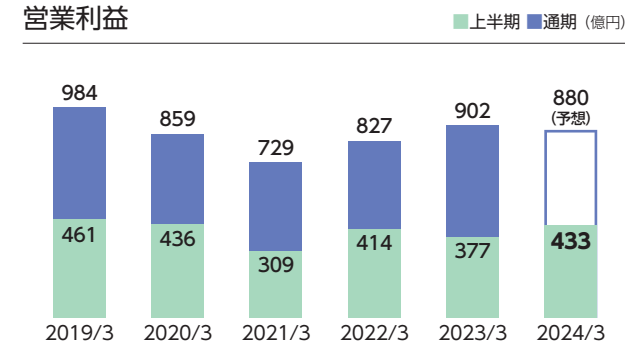
通期の業績予想につきましては、本年5月に発表した
とおり、売上高は完成工事の増加や不動産の引渡しの増
加等により、1兆800億円と増収となるものの、資材価格
の高騰や賃上げ等の影響により、経常利益は830億円
の減益としております。

連結業績ハイライト

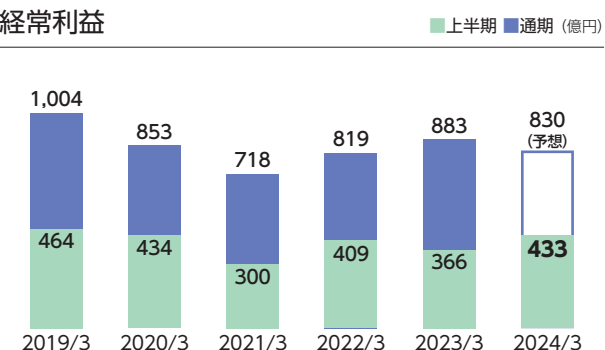
売上高



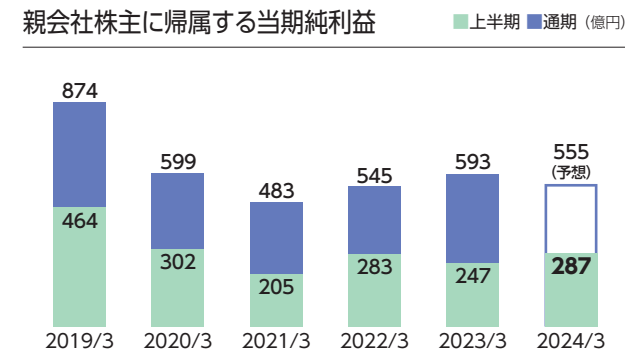
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益

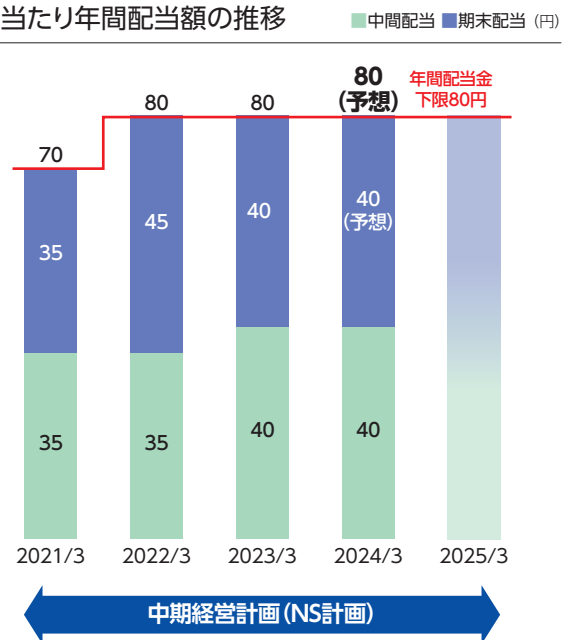


株主還元方針

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。

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2021年3月期より、中期経営計画「NS計画」を推進しており、社会情勢の変化を見据えた成長戦略に取り組んでおります。スタート当初は、新型コロナウイルス感染症が社会全体に蔓延し、緊急事態宣言が発出されるなど厳しい状況に置かれていましたが、リモートワークが広がり、住まいを見つめ直す新たな潮流が生まれました。住宅市況は低金利の支えもあって活況となり、計画2期目から当社グループは業績を回復することができました。

そのような中でNS計画は3年半が経過し、残すはあと1年半となりました。

NS計画では6つの重点戦略を定めておりますが、その中のひとつである「コア事業の競争力強化」につきましては、建設関連事業の領域拡大や、再開発・建替事業の拡大、サービス関連事業の継続強化に注力しており、中でも、建設関連事業の領域拡大につきましては、超高層マン



ションの施工や分譲マンション以外での建設受注など、この3年半で順調に拡大ができており、超高層マンションは8棟受注、賃貸マンション等は33棟受注、その他非住宅物件としてデータセンターや物流倉庫等の受注も着実に積み上げてまいりました。

また、「不動産関連事業の投資拡大」につきましては、マンション分譲事業の事業エリアの拡大が順調に進んでおり、この3年半で新しく20の都道府県に進出し、現在28の都道府県で分譲実績ができました。また、賃貸不動産の保有・開発の展開による当社グループのストックビジネス強化も図っており、グループ各社で多彩な事業展開を行っています。当社グループにおける分譲マンション事業以外の取り組みを5～6ページで紹介しておりますのでぜひご覧ください。

その他の重点戦略である「将来の成長に向けた取り組み」として、DXの具現化・人的資産への投資を掲げていますが、当社グループでは『自律人材の継続輩出と将来の長谷工を担う多様な人材を育成する』を教育スローガンに掲げ、DXの具現化に向けた人的投資を行っています。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、また、DX教育のひとつとして「DXアカデミー」を開講しており、これまでに、全役員向けDX意識改革プログラム、中堅・若手の選抜社員向けのイノベーションリーダー育成プログラムや、部長職向けの実践的なDXリテラシー講座などを実施しています。今後も未来の豊かな住まいと暮らしを実現するために、DXを通じてスペシャリスト人材の育成に注力していきます。

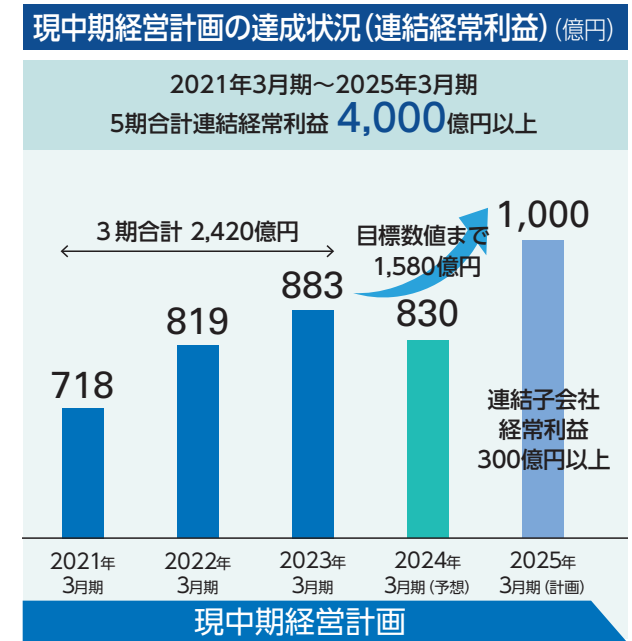
NS計画の数値目標につきましては、2021年3月期から2025年3月期までの5期合計の連結経常利益を4,000

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3年半で2,852億円、当期終了時の見込みで3,250億円と着実に進捗しております。

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。



当社グループにおける分譲マンション事業以外の取り組み

当社グループでは分譲マンション事業以外にも様々な取り組みを行っております。
今回その中の一部を株主の皆様にご紹介させていただきます。

長谷工シニアウェルデザインの介護付有料老人ホーム 「ブランシエール蔵前」・「ブランシエール目黒」

シニア事業を展開している㈱長谷工シニアウェルデザインでは、今期2件のシニアレジデンスをオープンいたしました。これらは長谷工シニアウェルデザインの中でも様々な特長を有する特に快適なレジデンスとなっております。社会の高齢化が進む中で、シニアの方の新しい選択肢としてご紹介させていただきます。

2件のシニアレジデンスの主な特長

- ㈱長谷工アネシスが具現化したIoTを活用したサービスの導入による快適な住環境（共用施設の混雑具合をお部屋から確認できる機能、顔認証を活用した自動ドアの開錠や宅配通知、AIを活用した長谷工独自の健康増進のスマートフォンアプリなど）
- 趣味や仲間の輪が広がる専門家との連携による独自プログラム
- お元気な方向けの自立住戸にお住まいの方は、将来介護が必要になった場合でも24時間ケアスタッフが常駐する介護居室に住みかえ可能

ブランシエール蔵前

日本郵政不動産㈱が事業主として開発した大型複合施設「蔵前JPテラス」住宅棟内に位置する「自立住戸」と「介護居室」を併設したシニアレジデンスです。共用部には、隅田川の花火や東京スカイツリー®の眺望を楽しめるスカイラウンジをはじめ、人工温泉の大浴場、屋上庭園や庭園を望むレストランなどの充実した施設をご用意しております。

物件概要

所在地：東京都台東区蔵前1丁目3番17号「蔵前JPテラス」住宅棟9～17階
交通：都営地下鉄浅草線「蔵前」駅徒歩約3分、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅徒歩約7分、JR総武線「浅草橋」駅徒歩約7分
URL：<https://www.haseko-senior.co.jp/lp/kuramae/>



ブランシエール目黒



建物の1階にはスーパーマーケットが入っている他、医療・公共・買い物・娯楽など、暮らしに必要なスポットが生活圏に集結した場所に位置する「自立住戸」と「介護居室」を併設したシニアレジデンスです。植栽を配したウッドデッキの屋上テラスやラウンジなど、ご家族やご友人とゆったり過ごせるスペースをご用意しております。

物件概要

所在地：東京都目黒区下目黒5丁目19番13号
交通：JR山手線・都営地下鉄三田線・東京メトロ南北線・東急目黒線「目黒」駅徒歩約18分
URL：<https://www.haseko-senior.co.jp/lp/meguro/>

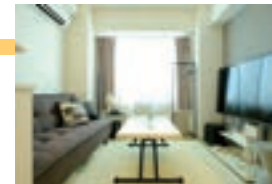
※本中間報告書発行時点(2023年12月)において、「ブランシエール蔵前」、「ブランシエール目黒」とともに株主優待制度の「㈱長谷工シニアウェルデザインが運営する高齢者住宅・有料老人ホームの前払金の3%割引」の対象施設ではございません。対象施設は「株主様ご優待券」記載の対象施設一覧をご覧ください。

Tokyo Shimbashi 579

一棟まるごと民泊・サービスアパートメントのハイブリッドマンション

賃貸マンションの管理運営事業のほか、都心部でのサービスアパートメント事業にも参画している㈱長谷工ライブネットは、東京都港区新橋にて、「Tokyo Shimbashi 579」をオープンいたしました。

「Tokyo Shimbashi 579」は住宅宿泊事業法の認定を受けて民泊運営するものです。住宅宿泊事業法では民泊の年間運営日数180日以内の制限があるため、民泊だけでなくサービスアパートメントとしても運営します。需要変動のリスクに対応した安定的な不動産活用としての提案メニューのひとつになればと考えています。



特長

- 賃貸マンションと同等性能。安全性・快適性に優れた空間を提供
- 無人チェックインシステム「KEY STATION」及びスマートロック「RemoteLOCK」
- 4か国語(日本語・中国語・韓国語・英語)に対応したチェックインシステム
- 「ホテルライク」「和テイスト」など、4タイプのお部屋をご用意

物件概要

所在地：東京都港区新橋5丁目7番9号
交通：JR線・都営地下鉄浅草線・東京メトロ銀座線・ゆりかもめ「新橋」駅徒歩約10分

WORVE(ワーブ)東京木場

「働く(WORK)」と「住まう(LIVE)」のコンセプト賃貸マンション

これまででも、様々なコンセプト賃貸マンションを手掛けてきた㈱長谷工不動産が、その新しいシリーズとして、「働く(WORK)」と「住まう(LIVE)」のハイブリッドマンションである「WORVE」を生み出しました。WORVEは、ご入居者様が24時間利用できる共用ワークスペース(オープン型・個室型)や、集中またはリラックスしながら仕事をするうえで必要な各設備を完備したマンションシリーズです。

シリーズ第1号物件であるWORVE東京木場は、2023年5月に省エネ性能・利便性・防災及び防犯性等が評価され、当社グループでは初となる、DBJ Green Building認証(*)で最高評価の★5を取得しました。

※DBJ Green Building認証とは、日本政策投資銀行(DBJ)が創設した「環境・社会への配慮がなされた不動産」を評価する認証制度です。

特長

- 在宅勤務の課題である「集中とリラックスの切り替え」や「孤立感の解消」を目的としたワークスペースを含む各共用空間のデザイン
- テラス・カフェスペース・ラウンジスペースといったリモートワークがはかどる設計
- 24時間利用可能な各設備

物件概要

所在地：東京都江東区塩浜2丁目4番31号
交通：東京メトロ東西線「木場」駅徒歩約11分
有楽町線「豊洲」駅徒歩約16分
URL：<https://www.worve.jp/tokyo-kiba/>



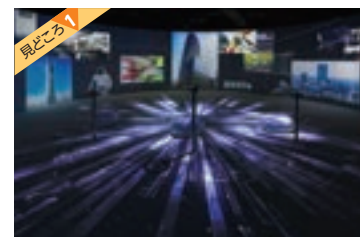
集合住宅の歴史やマンションづくりの面白さを体験できる博物館 長谷工マンションミュージアム

「長谷工マンションミュージアム」は長谷工グループ創業80周年記念事業のひとつとして2018年に誕生し、2023年10月に開館5周年を迎えました。これまで全国各地、さらには海外からも多くのお客様にご来場いただいています。

企画展示など、毎年アップデートをしていますので、初めての方はもちろん、以前ご来場いただいた方もお気軽にお越しください。

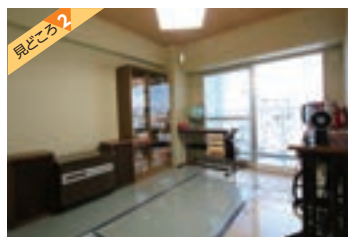


長谷工マンションミュージアム外観



シアター

大迫力の360°シアターで、太古の昔から、集合住宅の成り立ちまでをご覧ください。



実物大に触れてみよう

1970年代の間取りと、最新の間取りを比較することができ、暮らしと住居の変遷をご体感いただけます。



マンションづくりを体感しよう

ARを使ったマンション設計のミッションに挑戦したり、普段は見ることのできないマンションの内部構造をご覧ください。

ご利用案内

所在地：東京都多摩市鶴牧3-1-1

開館時間：10:00～17:00(最終入館15:00)

休館日：第1・3・5土曜日、日曜日・祝祭日、夏季休暇、年末年始休暇

入館料：無料

ご見学について

ご見学はお電話での事前予約制となります。

● 予約受付フリーダイヤル **0120-808-385**

長谷工マンションミュージアムのホームページ

<http://www.haseko.co.jp/hmm/>

長谷工マンションミュージアムのほか、当社グループの研究・技術開発施設を集約する長谷工テクニカルセンターは、2023年10月に環境省「自然共生サイト(※)」に認定されました。(※)「民間の取り組み等によって生物多様性の保全が図られている区域」を環境省が認定する区域のこと。

● 具体的な取り組みについては右記ウェブサイトよりご覧ください。 https://www.haseko.co.jp/hc/information/press/20231010_1.html

主な竣工・引渡物件



ルネつくばローレルコート

所在地	茨城県つくば市
総戸数	320戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 A敷地:地上11階、B敷地:地上14階
事業主	総合地所、近鉄不動産



NAGOYA the TOWER

所在地	名古屋市市中村区
総戸数	435戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上42階 地下1階
事業主	総合地所、名鉄都市開発、京阪電鉄不動産、大和ハウス工業、三交不動産、住友商事

主な受注・着工物件



パークホームズ上板橋

所在地	東京都板橋区
総戸数	138戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上9階 地下1階
事業主	三井不動産レジデンシャル



「姫路ヤマトヤシキ跡」マンションプロジェクト

所在地	兵庫県姫路市
総戸数	200戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上16階
事業主	近鉄不動産、大林新星和不動産

会社概要 (2023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	2,507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)

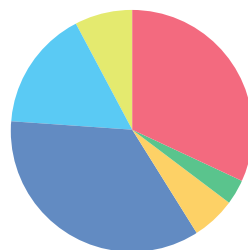
取締役会長	辻 範 明
代表取締役社長	池 上 一 夫
代表取締役副社長執行役員	谷 淳 一
取締役副社長執行役員	村 川 俊 之
取締役副社長執行役員	榎 岡 祥 之
取締役専務執行役員	古 泉 正 人
取締役専務執行役員	熊 野 聡
取締役専務執行役員	山 口 徹
取締役執行役員	吉 村 直 子
社外取締役	一 村 一 彦
社外取締役	長 崎 真 美
社外取締役	小 椋 敏 勝
社外取締役	藤 井 晋 介
社外取締役	伊 澤 透
常勤監査役	田 熊 宏 之
常勤監査役	大 門 栄 城
社外監査役	福 井 義 高
社外監査役	磯 田 光 男
社外監査役	飯 島 信 幸

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	59,668名

持株数比率

● 金融機関	31.95%
● 金融商品取引業者	3.53%
● その他法人	5.78%
● 外国法人等	35.03%
● 個人・その他	15.97%
● 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	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)	42,201	15.22
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	31,013	11.18
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	9,974	3.59
住友不動産株式会社	9,916	3.57
JPモルガン証券株式会社	4,902	1.76
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	4,498	1.62
CEP LUX-ORBIS SICAV	4,016	1.44
長谷工コーポレーション東京取引先持株会	3,910	1.41

(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23,185千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店にてお取り扱いさせていただきます。

● 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」として滋賀県に認証されています。

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

2023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

2023年12月6日から2024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。



「ANAカレー」と「たなかみ米」セット



「和久傳」炊き合わせセット



「長谷エグループ統合報告書2023」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、当社グループの成長(価値創造)ストーリーも紹介しています。

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2023」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>

