



---

# 第102期

## 報告書

2018年4月1日～2019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



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、2019年3月31日をもちまして、  
第102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 谷 範明

## Q1 第102期の業績の概要を教えてください。

マンション市場における新規供給戸数は、首都圏で3万6,641戸(前期比0.5%減)と前期と同程度となった一方、近畿圏では、2万78戸(同1.2%増)と2013年度以来5年ぶりに2万戸を上回りました。また、初月販売率は、首都圏で62.0%、近畿圏で74.4%という結果でした。

このような事業環境の中、中期経営計画「newborn HASEKO Jump Up Plan(略称:NBj計画)」2年目である当期の当社グループの業績は、マンション建築工事の施工量増大及び不動産の取扱量増大により売上高は8,910億円(同9.6%増)となりましたが、マンション建築工事の完成工事総利益率の低下により、営業利益は984億円(同2.4%減)、経常利益は1,004億円(同0.1%減)の増収減益となりました。また、連結子会社である株式会社長谷工アネシスのスマートマンション事業の譲渡による特別利益を計上したため親会社株主に帰属する当期純利益は874億円(同20.9%増)となりました。

## Q2 建設関連事業とサービス関連事業の状況を教えてください。

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、当期の完成工事総利益率は高い水準を維持しております。

分譲マンション新築工事の受注は、200戸以上の大規模物件33件を含む109件、分譲マンション以外の賃貸マンション・物流倉庫・店舗等の工事の受注は13件でした。

完成工事については、賃貸住宅等8件を含め131件を竣工させました。

サービス関連事業につきましては、お客様のニーズに対応したサービスの向上、グループ会社間の連携による収益機会の創出に努めてまいりました。

その結果、大規模修繕工事・インテリアリフォームでは、工事の施工量が増大しました。

賃貸マンション運営管理・宅管理代行では、新規受託の順調な推移や継続的な受託により、両事業合計の運営管理戸数が増加しました。

新築マンションの販売受託では、新築マンションの安定的な供給が持続したことにより、契約戸数・引渡戸数が増加しました。

不動産流通仲介では、リノベーション事業の販売戸数及び仲介の取扱件数が増加しました。

分譲マンション管理では、新規受託の堅調な推移に加え、分譲マンション管理事業譲受が寄与し、管理戸数が増加しました。

シニアサービスでは、居室の販売が進んだことにより有料老人ホーム・高齢者向け住宅の稼働数が増加しました。

## Q3 次期の見通しについて教えてください。

新築マンション市場では、首都圏における新規供給戸数は3万7,000戸程度、近畿圏における新規供給戸数は2万戸程度と、当期と同程度と見込んでおります。

次期の連結業績予想につきましては、売上高8,600億円(前期比3.5%減)、営業利益860億円(同12.6%減)、経常利益850億円(同15.3%減)、親会社株主に帰属する当期純利益600億円(同31.3%減)といたしました。

## Q4 配当政策について教えてください。

当期につきましては、前期より30円増配し、1株当たり10円の間配当(普通配当)、70円の期末配当(普通配当10円、特別配当60円)の合計80円といたしました。

次期につきましては、1株当たり20円の間配当(普通配当10円、特別配当10円)、40円の期末配当(普通配当10円、特別配当30円)の合計60円の年間配当とさせていただきます。

## Q5 株主様に向けてメッセージをお願いします。

当期は、グループ会社間の連携による収益機会の創出、長谷工テクノカルセンターの設立や長谷工マンションミュージアムの開館、中四国・北関東への事業エリア拡大、3~4ページで紹介している価値創生部門の新設など、持続的な成長に向けての様々な挑戦を行いました。

2019年の年頭にあたっては、本年のキーワードとして、辛く苦しいことがあっても我慢して、ひたすら意思を貫くという意味の「堅忍不拔」を掲げました。どのような環境下であっても、安全・安心で快適な住まいを提供するために、堅忍不拔の精神で、社員全員が各々の立場・役割に則って、基本に忠実に業務に励んでいこう、という思いを込めています。

次期は、いよいよ6年間の経営計画「newborn HASEKO(略称:NB計画)」及びNB計画後半3年間のNBj計画の最終年度となります。安定収益源の確保や生産性向上を図るための新たな取り組みへの投資を更に加速させるとともに、様々な経営課題への対応を進め、当社グループ発展のために財務基盤及び将来の収益基盤の確立に努めてまいります。

また、当社グループが行っている「室内リフォーム工事」「不動産の売買」「有料老人ホーム・高齢者向け住宅」に関して、本年6月末まで株主優待制度を実施しました。多数のご利用・お問い合わせを賜りまして誠にありがとうございました。これらのサービスを通じて、当社グループの魅力をますます知っていただきたいと考えておりますので、2019年7月1日から2020年6月30日までの期間においても株主優待制度を引き続き実施することとしました。株主優待制度の概要につきましては、9ページに記載がございますのでご覧ください。

株主の皆様には常日頃から絶大なご支援を賜り、厚く御礼申し上げます。今後とも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。



# 新部門「価値創生部門」が 長谷工の事業改革を先導します

2018年10月に、当社グループの事業改革を先導する「価値創生部門」を新設しました。既存の技術や考え方が瞬く間に古いものとなり、日々新たな技術や価値が生み出され、更新され続ける変化の激しい現代において、10年、20年先の未来まで見据えた当社グループの事業基盤を作り上げることを目的にしています。

ICTやIoTなどのデジタル技術や先進的技術を積極活用し、新たな事業モデルの創出等を通して将来の当社グループにおける事業改革に寄与することをミッションとして掲げ日々活動しています。



## F IT開発部が担う長谷工のイノベーションの具体化

「Future(未来)」「Innovation(革新)」「Transformation(変換)」の頭文字を冠した「FIT開発部」は、価値創生部門の部署のひとつとして、当社グループでのIT投資戦略を具体的に実行する実証・推進母体として活動しています。

現在、検討サービスごとに開発チームを分けてテーマに取り組んでいますが、その中のひとつのチームでは、不動産契約でのITの活用を検討しています。たとえば、VR技術などを活用することで現地に行かなくても物件の様子や周辺エリアの特長を体感するなど、ICTを活用することで不動産契約にまつわる負担感を限りなくゼロに近づけたいと考えています。



▲ 港区芝にあるオフィスの様子

### 価値創生部門のオフィス

価値創生部門のオフィスは、パーティションのない大空間に、固定席を廃止した全席フリーアドレスとし、毎日異なるメンバー同士でコミュニケーションが活発に行われる仕組みにしています。

様々なアイデアのコラボレーションを通じて、新たな事業価値を生み出していきます。





## 全国の小学生を対象に 「HASEKO 未来の住まいアイデア こども絵画コンテスト」を開催しました

当社グループは、昨年秋から今年1月にかけて、全国の小学生を対象に「HASEKO 未来の住まいアイデア こども絵画コンテスト」を実施しました。応募期間中には約1,800点の作品のご応募をいただきました。

本コンテストは、未来を担う子どもたちの想像力を育み、成長の手助けをすることを目的に実施し、日常の一部でもある「住まい」に目を向け、家族や周囲とのコミュニケーション醸成のきっかけになることを願って“**みんなが集まって住む、未来のマンション**”をテーマとしました。

ご応募いただいた作品は、どれも小学生らしい伸びやかで柔軟な発想にあふれていて我々主催者側にも大変な刺激となりました。

その中でも特に個性や技術の際立つものを表彰作品として厳選し、3月3日に表彰式を開催しました。表彰式には、受賞者とその保護者の方々、学校関係者等約100名が参加し、受賞者への賞状及び賞品の授与と、審査員による講評を行いました。

受賞作品は、以下のホームページよりご覧いただけますので、ぜひご覧ください。

### コンテストの概要

- 募集テーマ みんなが集まって住む、未来のマンション
- 応募期間 2018年10月9日～2019年1月16日
- 応募対象 小学校1年生～6年生
- 応募部門 小学校1年生～2年生の部、小学校3年生～4年生の部、小学校5年生～6年生の部
- 主催 当社グループ
- 後援 多摩市、多摩市教育委員会、読売新聞東京本社、読売KODOMO新聞
- ホームページ [https://www.haseko.co.jp/kodomo\\_contest](https://www.haseko.co.jp/kodomo_contest)



▲3月3日に京王プラザホテル多摩で実施された表彰式の様子



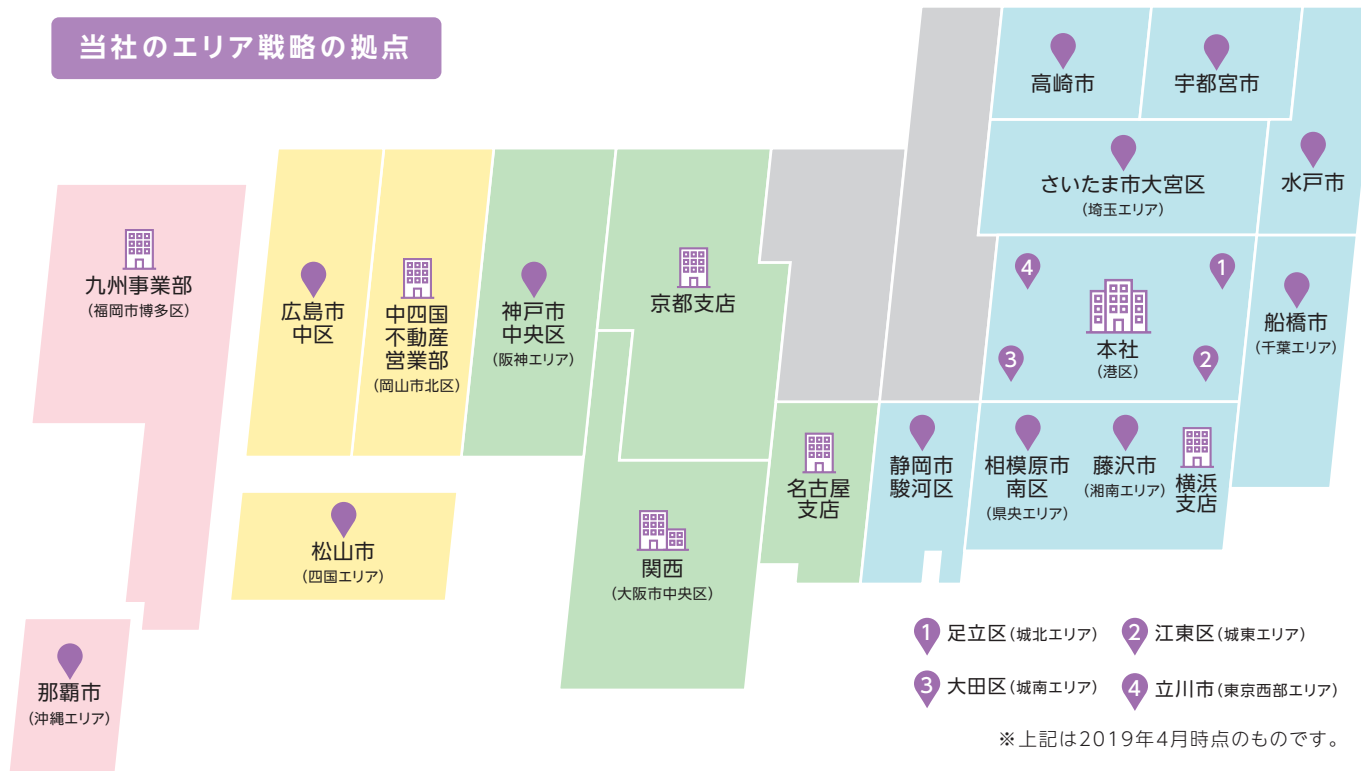
## 地域密着の情報収集を行う「エリア戦略」の取り組みを進めています

当社は、NB計画において、事業エリアの拡大へ向けた取り組みの加速を掲げており、2017年4月より地域密着で情報収集を行い土地情報や当社グループ提供のサービスのニーズを掘り起こす「エリア戦略」を展開しています。

昨年10月には中国地方・四国地方をカバーする「中四国不動産営業部」を新設しました。

地元のお祭りや催しに参加して当社グループをアピールするなど、地域に根差した活動を展開することでマンション用地や当社グループ会社の受注につながる情報を得られるよう、日々活動を行っています。

### 当社のエリア戦略の拠点



※上記は2019年4月時点のものです。

竣工物件

ザ・パークハウス オイコス 金沢文庫



- 所在地 横浜市金沢区 ■ 総戸数 323戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上11階
- 事業主 三菱地所レジデンス、大林新屋和不動産、双日新都市開発

シーフォレスト神戸 ルネ 六甲アイランドCITY



- 所在地 神戸市東灘区 ■ 総戸数 268戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上15階
- 事業主 総合地所、関電不動産開発、サンヨーホームズ、パナソニック ホームズ

受注物件

ブランズタワー芝浦

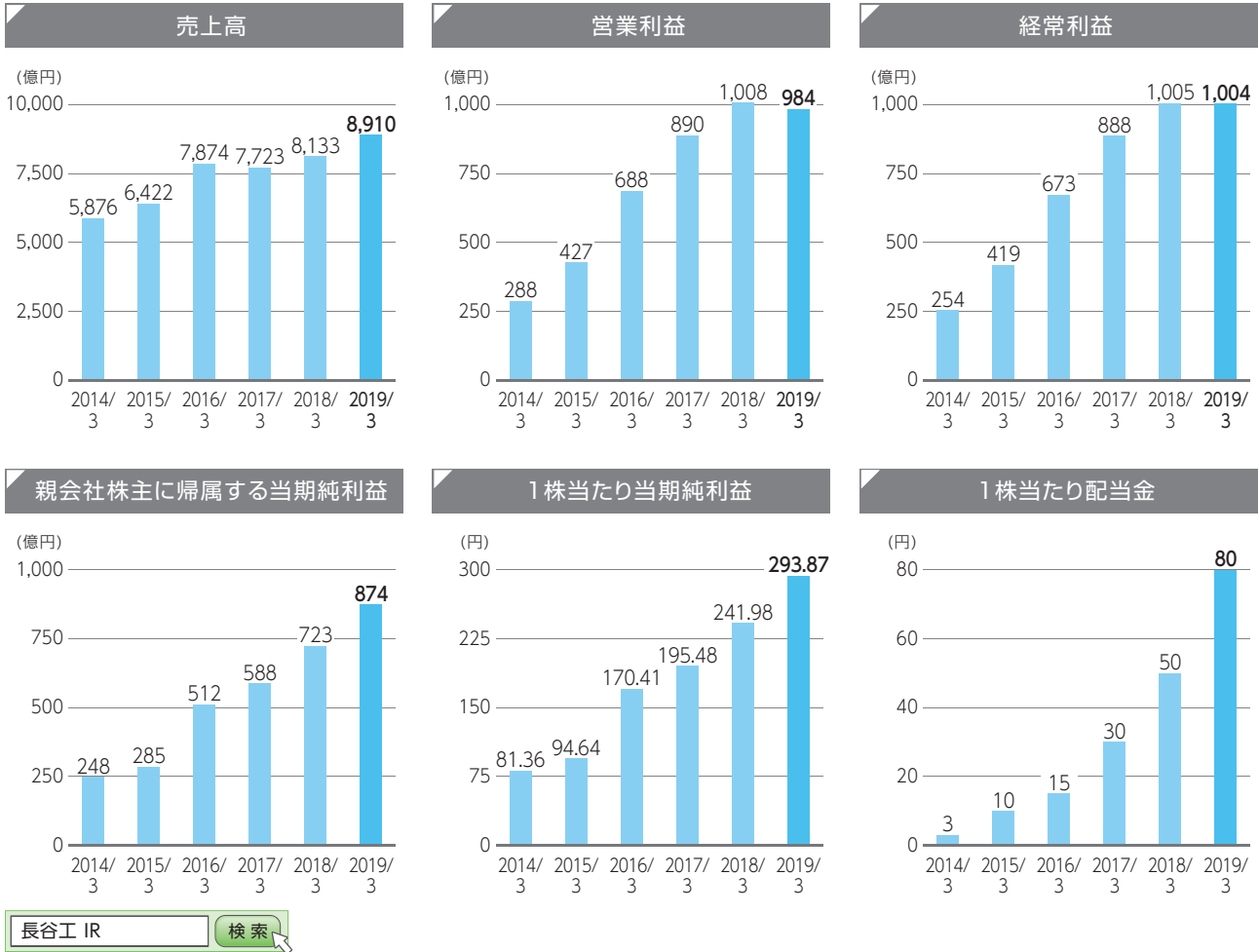
- 所在地 東京都港区
- 総戸数 482戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上32階 地下1階
- 事業主 東急不動産、近鉄不動産、京浜急行電鉄、当社

シティタワー 葵

- 所在地 名古屋市東区
- 総戸数 354戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上20階
- 事業主 住友不動産

第102期の連結売上高は8,910億円(前期比9.6%増)、営業利益は984億円(同2.4%減)、経常利益は1,004億円(同0.1%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は874億円(同20.9%増)となりました。

業績の推移



株主様アンケート結果のご報告

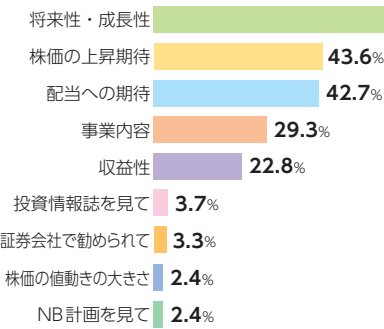


昨年12月、「第102期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、1,779名の株主の皆様からご回答いただきました（回答率4.6%）。誠にありがとうございました。

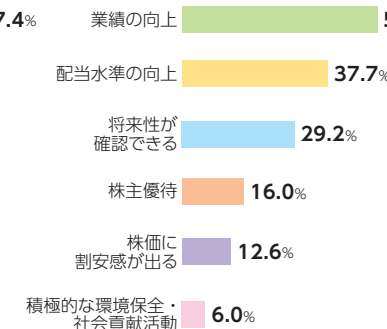
つきましては、主な集計結果を以下のとおりご報告申し上げます。

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。

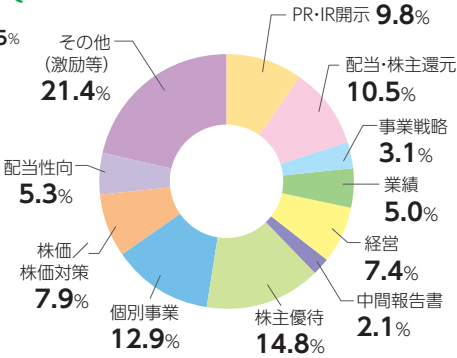
■ 当社株式の購入理由について  
(複数回答)



■ 当社株式の継続的な保有、買い増しの判断  
をする上での当社施策への要望について



■ 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、今年6月末までの間、昨年3月末時点で1単元以上保有されている株主様を対象に、当社グループが行っている「室内リフォーム工事」「不動産の売買」「有料老人ホーム・高齢者向け住宅」の各事業に関する株主優待制度を実施しました。対象期間中は、多数のご利用お申し込みやお問い合わせを頂戴し誠にありがとうございました。

当社は、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ますますご理解いただきたいと考えておりますので、下記の期間においても引き続き株主優待制度を実施することとしました。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)の5%割引

**株式会社長谷工シニアホールディングス**

・自立型施設での体験宿泊(1泊2日・食事付き)もしくは  
・日帰り見学(昼食付き)

■ 優待制度の対象となる株主様：2019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

■ 優待実施期間：2019年7月1日から2020年6月30日まで

※優待実施期間中、上記のうち**いずれか1社**の特典を、**1回に限り**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。**

会社情報



□ 会社概要 (2019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
創業立	昭和12年2月11日 昭和21年8月22日
資本金	575億円
上場	東京証券取引所第一部
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	2,436名
本社	〒105-8507 東京都港区芝二丁目32番1号 電話 03(3456)5451<総合案内>
関西	〒541-0046 大阪市中央区平野町一丁目5番7号 電話 06(6203)5661<総合案内>
URL	https://www.haseko.co.jp/
株主様窓口	電話 03(3456)4730<法務部>

□ 取締役・監査役 (2019年6月27日現在)

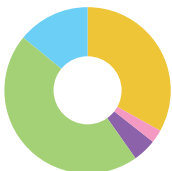
代表取締役会長	大栗育夫
代表取締役社長	辻 範明
代表取締役副社長執行役員	村 塚 章 介
取締役専務執行役員	池 上 一 夫
取締役専務執行役員	谷 淳 一
取締役専務執行役員	谷 信 弘
取締役常務執行役員	村 川 俊 之
取締役常務執行役員	檜 岡 祥 之
社外取締役	天 野 公 平
社外取締役	高 橋 修
社外取締役	一 村 一 彦
社外取締役	小 神 正 志
社外取締役	長 崎 真 美
常勤監査役	近 山 隆 久
常勤監査役	奥 山 真 弘
社外監査役	福 井 義 高
社外監査役	磯 田 光 男
社外監査役	池 上 健

□ 株式の状況 (2019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	43,540名

持株数比率

- 金 融 機 関 …… 33.07%
- 金融商品取引業者 …… 2.55%
- そ の 他 の 法 人 …… 4.60%
- 外 国 法 人 等 …… 45.70%
- 個 人 ・ そ の 他 …… 14.06%



(注) 1. 「個人・その他」には、当社所有の自己株式を含んでいます。  
2. 持株数の比率は小数点以下第3位を切り捨てて表示しています。

□ 大株主の状況 (2019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	33,917	11.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,512	7.83
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,074	5.68
株式会社りそな銀行	12,609	4.20
住友不動産株式会社	7,152	2.38
株式会社みずほ銀行	6,305	2.10
長谷工グループ従業員持株会	5,941	1.97
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	5,491	1.82
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	5,416	1.80
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	4,768	1.58

(注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社及び日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の持株数は、全て信託持分となっています。  
2. 持株数は千株単位未満を切り捨てて表示しています。  
3. 議決権の比率は小数点以下第3位を切り捨てて表示しています。





□ 株式についてのご案内

事業年度	4月1日から翌年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(URL <a href="http://www.haseko.co.jp/">http://www.haseko.co.jp/</a> ) (但し、事故、その他やむを得ない事由により電子公告によることができない場合には、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)

(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合せください。  
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頂くこと(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合せください。

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もあります。

**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をされることをお勧めいたします。