

---

# 第103期

## 報告書

2019年4月1日～2020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。本年4月1日付で代表取締役社長に就任いたしました池上一夫でございます。さて、当社は、2020年3月31日をもって、第103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**

## Q1 第103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・近畿圏共に慎重に供給を行う傾向が継続したことに加え、新型コロナウイルスの感染拡大による外出自粛要請の影響が出始めたこともあって、首都圏では、2万8,563戸(前期比22.0%減)と1992年度以来27年ぶりに3万戸を下回り、近畿圏では、1万7,452戸(同13.1%減)と共に前期を下回りました。

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)」最終年である当期の当社グループの業績は、売上高8,460億円(同5.0%減)、営業利益859億円(同12.7%減)、経常利益853億円(同15.1%減)の減収減益となりました。また、前期において事業の譲渡による特別利益を計上したことの反動により親会社株主に帰属する当期純利益は599億円(同31.5%減)となりました。

建設関連事業において完成工事総利益率が低下

したものの、サービス関連事業においてグループ各社の業績が堅調に推移し利益を着実に積み重ねてきた結果、期初予想であった経常利益850億円を達成することができました。

## Q2 新たな中期経営計画について説明してください。

当社グループは2020年4月より、「長谷エグループ長期ビジョン」を実現するための道筋である新たな5か年の中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称:NS計画)」をスタートしました。世帯数の減少、消費者行動の変化やニーズの多様化、日々進化するIT技術など、急速に変化していく時代にマンション市場も大きく変化していくことが予想され、これらの変化に対応するため、長期的な視点も明確にした上で事業改革に取り組みます。

NS計画では、コア事業の競争力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を重点戦略と位置付け、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への拡充を図り、資本効率性をより意識した経営に努めてまいります。計画の概要につきましては、3~4ページに記載しておりますのでご高覧ください。

## Q3 次期の見通しについて教えてください。

2020年度の新築マンション市場においては、新規供給戸数は首都圏で4万戸、近畿圏で2万戸程度の供給能力が存在すると思われませんが、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため販売活動の自粛等が長期となった場合には、2019年度をさらに下回る可能性がある見込んでおります。

次期の連結業績予想につきましては、売上高8,000億円(前期比5.4%減)、営業利益725億円(同15.6%減)、経常利益700億円(同17.9%減)、親会社株主に帰属する当期純利益490億円(同18.1%減)といたしました。

## Q4 株主還元方針について教えてください。

当期につきましては、1株当たり20円の間配当(普通配当10円、特別配当10円)、50円の期末配当(普通配当10円、特別配当40円)の合計70円といたしました。また、2020年2月の取締役会で、取得価格上限300億円、取得し得る株式数上限3,000万株、取得期間2020年3月~2021年2月の条件で、自己株式の取得を決議しております。

NS計画では、株主様への還元方針を「1株当たり年間配当金の下限を70円」「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%程度とする」と設定し、次期につきましては、1株当たり35円の間配当、35円の期末配当の合計70円の年間配当とさせていただき予定でございます。

## Q5 株主様に向けてメッセージをお願いします。

2020年4月より5年間の新たな中期経営計画をスタートいたしました。今後も当社を取り巻く事業環境は大きく変化していくと認識し、持続可能な企業グループとして発展し続けるために、建設関連事業とサービス関連事業の両方に軸足をおく経営の強化に引き続き取り組んでまいります。建設関連事業、サービス関連事業の競争力を飛躍的に向上させるために、長谷エグループの経営資源を最大限活用するだけでなく、オープンイノベーションにより、ベンチャー企業や大学、研究機関などと幅広く連携をとり、最新のIT関連技術を活用していきます。また、これらの施策の推進によって、災害対策や環境問題をはじめ、我々の社会を取り巻く課題を解決することで、「社会価値の創造」と「長谷エグループの成長」を両立させるCSR経営の確立を目指してまいります。

これからも株主の皆様をはじめステークホルダーの皆様へ深く感謝いたしますとともに、グループ各社の連携を更に高め、総合力を発揮することで、マンションに住まう方々の人生全体をサポートする「住まいと暮らしの創造企業グループ」として更なる飛躍を目指してまいります。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。

# 中期経営計画 「HASEKO Next Stage Plan (NS計画)」

2014年5月に発表した、前半3か年を「Step Up」期間(NBs計画)、後半3か年を「Jump Up」期間(NBj計画)とする中期経営計画「newborn HASEKO」(略称:NB計画)6年間では、建設関連事業における高水準の工事受注高および想定を上回る工事利益率の確保と、サービス関連事業におけるグループ収益の着実な底上げにより、2018年3月期には過去最高益となる連結経常利益1,005億円を達成するなど、計画を大幅に上回る結果を残すことができました。

今般当社は、2030年3月期に実現を目指す「長谷工グループ長期ビジョン」を策定し、社会情勢の変化に的確に対応し持続的な成長に向け、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」へと更に飛躍することを目指しています。そして、この長期ビジョンを実現するための道筋である5か年の中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan」(略称:NS計画)を策定しました。

計画名称

HASEKO  
Next Stage Plan

(略称: NS計画)

～次なるステージへの  
成長を目指して～

## 計画概要

- 計画期間  
2021年3月期～2025年3月期
- 基本方針
  - ①新規の住宅供給等を主なマーケットとする建設関連事業と既存の住宅関連等を中心とするサービス関連事業の両方に軸足をおく経営の強化
  - ②グループ連携を深化させ、都市居住生活者の信頼に応える企業体の実現
  - ③安全・安心で快適な住まいと都市環境を提供
  - ④成長戦略投資による安定した収益基盤の構築
  - ⑤強固な財務基盤の維持と株主還元への拡充
  - ⑥中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦
  - ⑦CSR経営の確立に向け注力

| ● 数値目標            | 2025年3月期        |
|-------------------|-----------------|
| 連結経常利益            | <b>1,000</b> 億円 |
| 連結子会社経常利益         | <b>300</b> 億円以上 |
| 2021年3月期～2025年3月期 |                 |
| 5期合計連結経常利益        | <b>4,000</b> 億円 |

## 重点戦略

- 1 コア事業の競争力強化
  - 建設関連事業の領域拡大
  - 再開発・建替事業の拡大・コンパクトシティ化への対応
  - サービス関連事業の継続強化
- 2 不動産関連事業の投資拡大
  - マンション分譲事業の事業エリア拡大
  - 賃貸不動産の保有・開発事業の展開
- 3 将来の成長に向けた取組み
  - デジタルトランスフォーメーション(DX)の具現化に向けた投資
  - 価値創生部門による先進技術導入に向けた投資
  - 海外事業への投資
  - 新規投資
  - 人的資産への投資
- 4 投資計画
  - 5か年合計投資額 2,400億円
- 5 財務戦略・株主還元
  - 強固な財務基盤を維持しつつ、成長戦略投資の加速と株主還元への拡充
  - 安定的な配当の継続実施に加えて、自己株式の取得は、経営環境、成長投資機会、当社株価水準や資本効率向上等を踏まえ柔軟に対応

<株主還元方針>

  - 1株当たり年間配当金の下限を**70円**と設定
  - 5期合計の親会社株主に帰属する当期純利益に対して、**総還元性向40%程度**と設定
- 6 CSR経営への取組み
  - 事業を通じた課題解決によって「社会価値の創造」と「グループの成長」を両立させ、企業価値向上を実現
  - 長期的な成長を図るうえで重要なESG要素と当社グループの強みをCSR取組みテーマに取り纏め、CSRの目指す姿として推進





## 長谷エグループが提案する新しい多世代共住の暮らし



「コムレジ赤羽」北西側外観(完成予想図)

当社グループは、東京都北区において、開発コンセプトを「若いチカラと大人力の交流で育む、“成長×成熟”化学反応型コミュニティ」とし、学生寮、シェア型企業寮、サービス付き高齢者向け住宅と多彩な共用空間からなる複合開発である「コムレジ赤羽」の2022年春の開設に向け、2020年1月に工事に着手しました。

### ▼共用部一例(すべて完成予想図)



コミュニティラウンジ

### 住まい手のアイデア次第で可能性が無限に広がる暮らし方を提案



学生

- ・フィットネススタジオで居合わせたビジネスパーソンに就職先の相談に乗ってもらうなど気軽にOB訪問
- ・外国人留学生と日常的に異文化交流



ビジネス  
パーソン

- ・ラウンジで異業種・多世代交流会
- ・24時間利用可能なワーキングルームでテレワーク



シニア

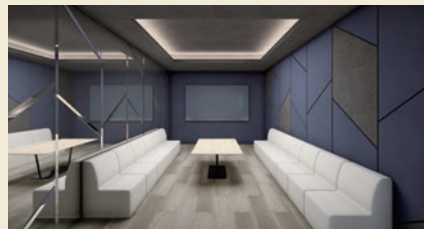
- ・サウンドルームで世代を超えた仲間同士でカラオケ大会、バンド活動等、アクティブなシニアライフを実現



コモンスパ(大浴場)



フィットネススタジオ



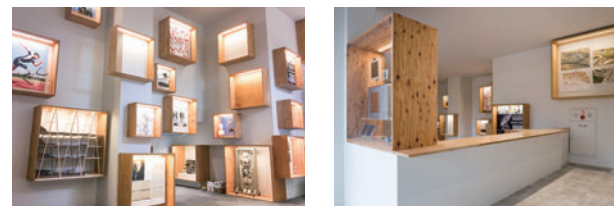
サウンドルーム



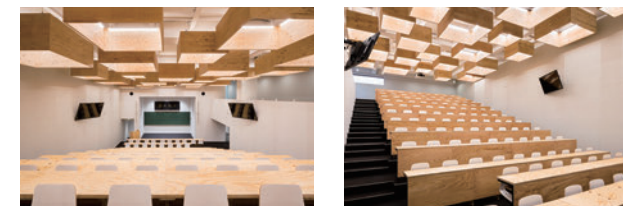
## 「HASEKO-KUMA HALL」竣工

東京大学工学部11号館の講堂・ラウンジが、当社の設計施工寄付によるリノベーション工事により、「HASEKO-KUMA HALL」として生まれ変わりました。同ホールの設計は当社と東京大学大学院工学系研究科隈研吾教授とで行い、施工は当社グループの長谷工リフォームが担当しました。講堂は、シンポジウムやイベントなど地域に開かれた幅広い利用が可能で、ラウンジは、工学系研究科の研究成果を中心に展示する41の箱「Lounge BOX41」が吹き抜けを埋め尽くすダイナミックな空間としました。

### ▼ラウンジには研究成果を展示する木製BOXを設置



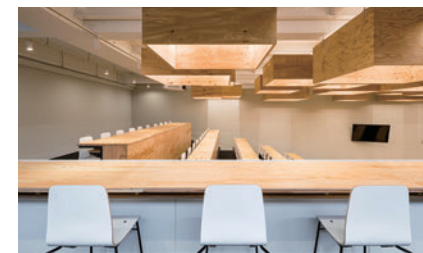
### ▼講堂は床の傾斜と座席の使い勝手を改善



### ▼ラウンジ



### ▼講堂2階通路



### ▼ラウンジ2階ホール



※写真:東京大学工学部 HASEKO-KUMA HALL

竣工物件

ローレルタワーネ浜松町

- 所在地 東京都港区
- 総戸数 227戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上23階 地下1階
- 事業主 近鉄不動産、総合地所



シエリア須磨鷹取



- 所在地 神戸市須磨区 ■ 総戸数 323戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上10階
- 事業主 関電不動産開発、JR西日本プロパティーズ、山陽電気鉄道

着工物件

ガーデンクロス東京王子

- 所在地 東京都北区
- 総戸数 300戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上14階
- 事業主 西日本鉄道、三菱地所レジデンス、関電不動産開発、ジェイアール東日本都市開発



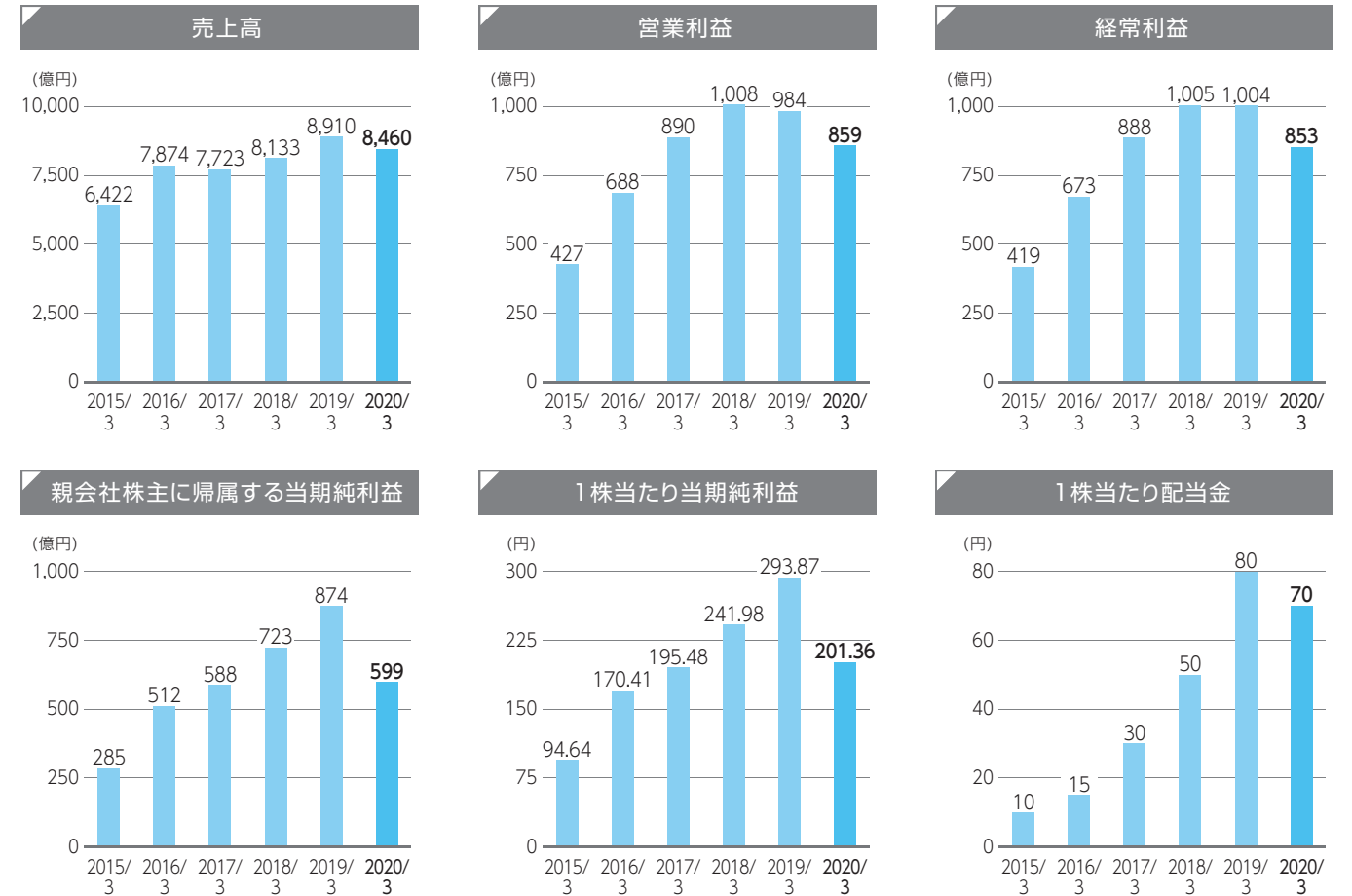
(仮称)西区鞆本町計画

- 所在地 大阪市西区
- 総戸数 353戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上36階 地下1階
- 事業主 大和ハウス工業



第103期の連結売上高は8,460億円(前期比5.0%減)、営業利益は859億円(同12.7%減)、経常利益は853億円(同15.1%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は599億円(同31.5%減)となりました。

業績の推移



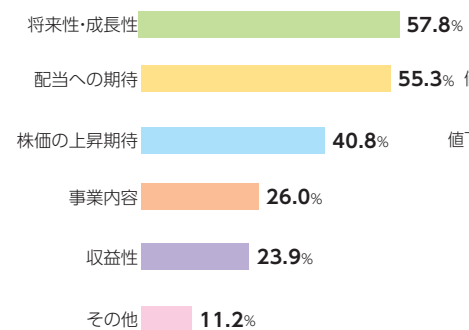
長谷工 IR

昨年12月、「第103期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、2,171名の株主の皆様からご回答いただきました(回答率:4.9%)。誠にありがとうございました。

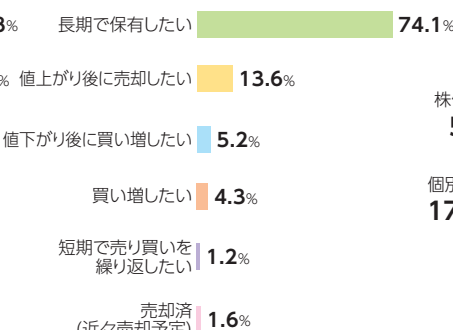
つきましては、主な集計結果を以下のとおりご報告申し上げます。

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。

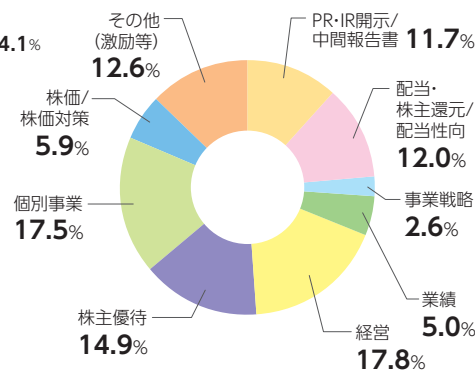
## □ 当社株式の購入理由について (複数回答可)



## □ 当社株式の今後の保有方針について



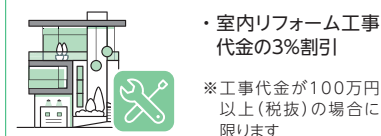
## □ 自由記述欄のご意見・ご要望



## 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」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



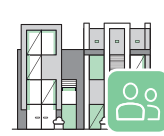
・室内リフォーム工事代金の3%割引  
※工事代金が100万円以上(税抜)の場合に限ります

### 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)の5%割引

### 株式会社長谷工シニアホールディングス



・入居一時金の1%割引  
※一括払いまたは一部月払いの場合に限ります。

- 優待制度の対象となる株主様: 2020年3月末時点で、当社株主名簿に登録された**1単元以上(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: 2020年7月1日から2021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。**

## □ 会社概要 (2020年3月31日現在)

|        |   |
|--------|---|
| 商号     | 株式会社長谷工コーポレーション<br>HASEKO Corporation   |
| 創業     | 1937年2月11日  |
| 設立     | 1946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   | 2,475名  |
| 本社     | 〒105-8507<br>東京都港区芝二丁目32番1号<br>電話 03(3456)5451<総合案内>                                |
| 関西     | 〒541-0046<br>大阪市中央区平野町一丁目5番7号<br>電話 06(6203)5661<総合案内><br>https://www.haseko.co.jp/ |
| 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 (2020年6月26日現在)

|              |         |
|--------------|---------|
| 代表取締役会長      | 辻 範 明   |
| 代表取締役社長      | 池 上 一 夫 |
| 取締役副社長執行役員   | 谷 淳 一   |
| 代表取締役副社長執行役員 | 谷 信 弘   |
| 取締役専務執行役員    | 村 川 俊 之 |
| 取締役常務執行役員    | 樋 岡 祥 之 |
| 取締役常務執行役員    | 古 泉 正 人 |
| 取締役常務執行役員    | 熊 野 聡   |
| 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 |
| 社外取締役        | 小 椋 敏 勝 |
| 常勤監査役        | 近 山 隆 久 |
| 常勤監査役        | 田 熊 宏 之 |
| 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 (2020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      | 40,540名     |

## 持株数比率

- 金融機関 …… 28.99%
- 金融商品取引業者 …… 2.94%
- その他の法人 …… 5.04%
- 外国法人等 …… 48.47%
- 個人・その他 …… 14.52%



(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 (2020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                      | 52,532  | 17.76    |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                    | 23,051  | 7.79     |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                  | 16,364  | 5.53     |
| 株式会社りそな銀行                                  | 12,609  | 4.26     |
| 住友不動産株式会社                                  | 7,152   | 2.41     |
| 長谷工グループ従業員持株会                              | 6,776   | 2.29     |
| 株式会社みずほ銀行                                  | 6,305   | 2.13     |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 510312 | 5,704   | 1.92     |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)                 | 4,955   | 1.67     |
| JP MORGAN CHASE BANK 385151                | 4,887   | 1.65     |

(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> )<br>(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<br>特別口座管理機関 | 三菱UFJ信託銀行株式会社<br>〒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<br>東京都府中市日鋼町1-1<br>郵送先 〒137-8081 新東京郵便局私書箱第29号<br>☎ 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。

## 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。



## 「シニアのための 住まいのこれから準備BOOK」を発行

老後の住まい計画のイロハについてわかりやすくまとめた「シニアのための 住まいのこれから準備BOOK」を発行しました。ご希望の株主様にはこちらの冊子を差し上げますので右記の長谷工シニアホールディングス 入居相談室までぜひご連絡ください。

関東 ☎ 0120-580-731

名古屋 ☎ 0120-864-194

関西 ☎ 0120-784-177

(平日9:00~18:00)