

第104期 報告書

2020年4月1日～2021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、2021年3月31日をもちまして、
第104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

Question 1

第104期のマンション市況と業績の概要を教えてください。

マンションの新規供給戸数は首都圏2万9,032戸(前期比1.6%増)、近畿圏1万6,239戸(同7.0%減)となりました。新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、第1四半期には前期比で大幅減となったものの、第2四半期以降は回復に転じ、首都圏では前年度を上回りました。

当社グループの業績につきましては、売上高は8,094億円(同4.3%減)、営業利益は729億円(同15.1%減)、経常利益は718億円(同15.7%減)となりました。いずれも前期比ではマイナスとなったものの、期初予想を上回ることができました。

Question 2

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を教えてください。

建設関連事業につきましては、分譲マンション新築工事の受注が、首都圏で200戸以上の大規模物件17件を含む67件、近畿圏・東海圏で200戸以上の大規模物件11件を含む26件、合計で93件となりました。また、分譲マンション以外の工事として、非住宅物件等計11件を受注しました。完成工事につきましては、賃貸住宅等13件を含む計107件を竣工させました。

不動産関連事業につきましては、連結子会社の新規分譲マンションの引渡しが順調に進捗しました。

サービス関連事業につきましては、上期は新型コロナウイル

ス感染症の影響を受けたものの、下期以降持ち直し、大規模修繕工事・インテリアリフォームの受注高、新築マンションの販売受託における契約戸数、不動産流通仲介の仲介取扱件数、リノベーション事業の販売戸数は前期を上回りました。また、分譲マンションの管理戸数、賃貸マンションの運営管理戸数は、新規受託が堅調に推移し、前期末を上回りました。

Question 3

次期の見通しを教えてください。

次期の連結業績予想につきましては、売上高8,500億円(前期比5.0%増)、営業利益780億円(同7.0%増)、経常利益750億円(同4.4%増)、親会社株主に帰属する当期純利益510億円(同5.7%増)といたしました。

Question 4

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35円の間配当、35円の期末配当の合計70円といたしました。また、本年2月の取締役会において決議しました、取得価格上限74億円の自己株式の取得につきましては、本年5月をもちまして取得が終了いたしました。これにより、2020年3月から実施した自己株式取得価額の累計は300億円超となりました。

当期よりスタートしました、5年間の中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称: 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、次期につきましても、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ます。ご了承ください。

Question 5

株主様に向けてメッセージをお願いします。

当社グループでは、NS計画を当期よりスタートいたしました。主力の分譲マンション建設においては事業エリアを拡大、超高層や再開発にも注力し、賃貸、社宅、戸建など住宅系の幅を広げるとともに、ホテル、オフィス、物流施設などの非住宅系の受注強化を図っております。また、デベロッパー事業を地方都市においても積極展開しており、管理やリフォームなどサービス関連事業の拡大につなげてまいります。

また、新型コロナウイルス感染拡大により住まいに対するニーズが多様化し、ハード・ソフトに様々な創意工夫が求められる中、当社ではBIM&LIMなど独自のDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進によって商品・サービスの競争力強化や生産性向上に取り組んでおります。さらに、脱炭素社会に向けた取り組みとして、環境負荷を低減する施工技術の開発・導入や、再生可能エネルギーの利用などの取り組みを開始しております。脱炭素社会に向けた取り組みを本冊子3~4ページで紹介しておりますのでご覧ください。

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さらに高め、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」としてさらなる飛躍を目指してまいります。

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お願い申し上げます。

脱炭素社会実現に向けた当社の取り組み

当社は施工累計実績66万戸超(2021年3月末現在)のマンションを建設してきました。環境への影響度を考慮し、より環境負荷の低い施工技術の導入や、設計段階における省エネルギー仕様の提案などを通じて、環境保全への貢献を積極的に果たしたいと考えています。

木造建築の推進

マンションへの木材活用の可能性を検証し、当社として取り組むべき木材技術開発を推進する目的で、木造推進委員会を設置し、今後の社会課題の解決とともに、温かみ・やすらぎといった木の良さを住まう方々に提供できるよう、研究・開発を重ねています。

これまで当社では、「ルネ横浜戸塚」「ブランシエスタ王子」など6件の木造共用棟を竣工させ、現在2件を施工中です。また、「コムレジ赤羽」では学生寮の共用リビングを木造として施工しています。

当社が木造建築を推進する意義

- 1 環境の保全・CO₂固定化による脱炭素
- 2 分譲マンション施工No.1企業による木の良さを活かした木造建築技術の開発
- 3 プレカットによる生産性向上・工期短縮

ルネ横浜戸塚



木造のワーキングラウンジ「ザ・ルーフ」

2021年2月に竣工した「ルネ横浜戸塚」では、共用棟に木造のワーキングラウンジ「ザ・ルーフ」を設置。2020年度グッドデザイン賞を受賞しました。



カフェエリア・ソファエリア

ブランシエスタ王子 パーティールーム



H-BAコンクリートの開発

「H-BAコンクリート」はCO₂排出量を約8.2%~18.5%削減する独自開発の環境配慮型コンクリートです。一般に使用されるコンクリートと同等の品質を有するため、汎用的な適用が可能です。

H-BAコンクリートの特長

1. 一般財団法人 日本建築総合試験所の建築技術性能証明(GBRC 性能証明 第17-21号)を取得
2. 建築物への幅広い使用により大きなCO₂削減効果
3. 一般のコンクリートと同様な製造・施工

H-BAコンクリート施工の様子

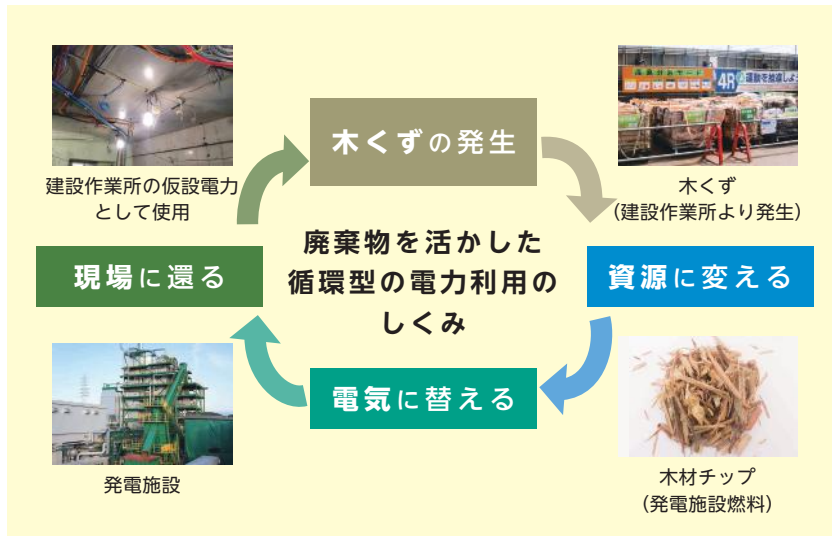


「長谷工テクニカルセンター」



「ルネ横浜戸塚」

バイオマス発電の利用



当社は建設作業所から発生する木くずを燃料の一部にしたバイオマス発電による再生可能エネルギーを建設作業所で使用する、資源循環の取り組みを2020年11月より検証導入しています。

CO₂排出量の削減効果

この取り組みでの発電に際して発生するCO₂排出量は、従来供給の火力発電による電力に比べ、発生するCO₂排出量が少なく、電力供給によるCO₂排出量の削減となり、地球温暖化防止につながります。(温室効果ガス排出係数 令和元年度実績による係数より)



長谷工が勧める 自宅でのワーキングスペース確保



新型コロナウイルス感染拡大を防止し、業務を継続するために、長谷工グループにおいても「新しい働き方」を取り入れてきました。具体的な取り組みとして、テレワークやweb会議の推進、オンライン接客の導入、最寄りの現場をオフィスとするためのサードプレイスの活用などがあげられます。

もっとも、テレワークにおいては、ワークスペースを確保することが難しいという悩みを耳にします。そこで、可動収納ユニット「UGOCLO Plus」にデスクを組み込んで必要なときだけ業務スペースとして活用できるような商品の開発を株式会社フォリスと共同で行いました。

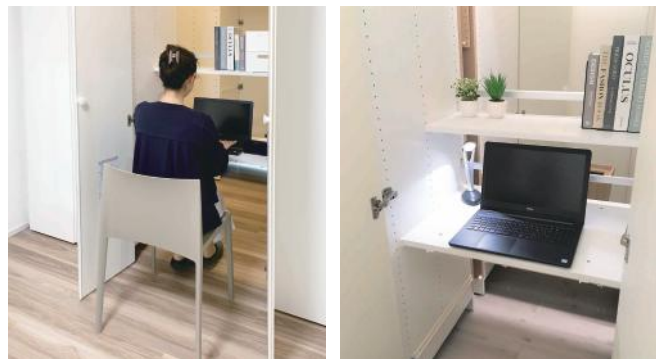
UGOCLO Plus とは？

将来の家族構成やライフスタイルの変化に合わせて、居室と収納の広さを変えて使い勝手を向上することができるオリジナル可動収納ユニット（特許申請中）のことです。「動く＋クローゼット」が名前の由来です。



UGOCLO Plus + デスク

移動の際に使用する補強板とハンガーパイプに追加オプションを用いてデスクとして使えるようにしたUGOCLO Plus。テレワークのスペースが確保できないという悩みに対応しています。



長谷工リフォームが 「第37回住まいのリフォームコンクール」で優秀賞を受賞しました

長谷工リフォームの手掛けた社宅リノベーション事業「質の高いラーバン・ライフを実現する住まい(以下、本作品)」が公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催の「第37回住まいのリフォームコンクール」において、住宅リフォーム部門で優秀賞を受賞しました。

本作品は、JR中央線の三鷹駅と武蔵境駅間の住宅地に付む、築40年余りの東日本旅客鉄道株式会社の旧寮及び、旧社宅を、株式会社ジェイアール東日本都市開発を事業主とし、単身者向けシェアハウス（シェアプレイス三鷹）とファミリー向け賃貸住宅（アールリエット三鷹）に改修したものです。物件名は「リエットガーデン三鷹」です。



シェアプレイス三鷹



リフォーム前

リフォーム後

アールリエット三鷹



リフォーム前

リフォーム後

作品タイトルの「ラーバン」とはRural(田園的)とUrban(都会的)の合成語で、「田園と都市の共生」を意味します。「都会的な居住者コミュニティ」と「自然豊かで優しい地球環境」の魅力を併せ持つ場作りを目指しました。

竣工



プラウドシティ吉祥寺

- 所在地 東京都三鷹市 ■総戸数 678戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上8階
- 事業主 野村不動産



パークホームズ千里中央ザレジデンス パークサイド

- 所在地 大阪府豊中市
- 総戸数 181戸(非分譲住戸数8戸含む、他に店舗10戸)
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上13階
- 事業主 三井不動産レジデンシャル、総合地所、当社

受注・着工



プレミスト岡山ザ・レジデンス

- 所在地 岡山県岡山市 ■総戸数 293戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上19階
- 事業主 大和ハウス工業、近鉄不動産、長谷工不動産、四国旅客鉄道、エネルギアL&Bパートナーズ

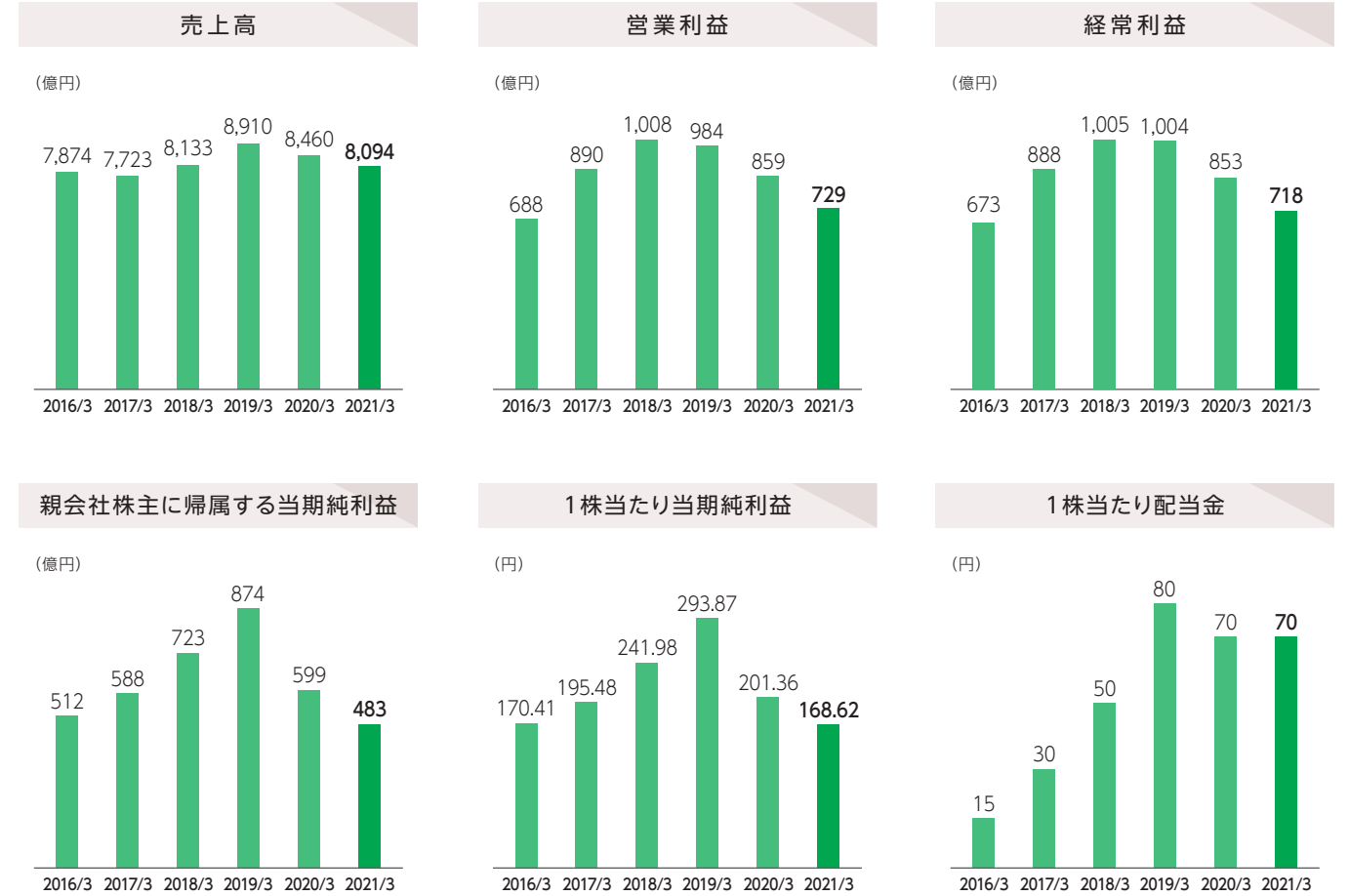


(仮称) 小杉町3丁目計画 新築工事

- 所在地 神奈川県川崎市
- 総戸数 160戸
- 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上23階
- 事業主 東急

第104期の連結売上高は8,094億円(前期比4.3%減)、営業利益は729億円(同15.1%減)、経常利益は718億円(同15.7%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は483億円(同19.4%減)となりました。

業績の推移



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	株式会社長谷工リアルエステート	株式会社長谷工シニアホールディングス
 <p>・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</p>	 <p>・不動産売買の仲介手数料(税抜)の10%割引</p>	 <p>・入居一時金の3%割引 ※一括払いまたは一部月払いの場合に限ります。</p>
優待実施期間 2021年7月1日から2022年6月30日まで		

株式会社長谷工あんしんデリ	ANAカレーとたなかみ米のコラボ商品の20%割引
<p>ANAファーストクラスのカレー & たなかみ米食べ比べセット</p>  <p>商品内容</p> <ul style="list-style-type: none"> 阿波尾鶏とマッシュルームのカレー 180g×2個 たなかみ米コシヒカリ <ul style="list-style-type: none"> 上白精米 450g×1個 5分精米 450g×1個 	<p>ANAファーストクラスのカレーと3種のANAカレー & たなかみ米セット</p>  <p>商品内容</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 たなかみ米コシヒカリ 上白精米 2kg×1袋
優待実施期間 2021年7月1日から2021年11月30日まで	
<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 各商品1点までご注文が可能です。 ● 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。 	

- 優待制度の対象となる株主様は、2021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。**

会社概要 (2021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	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	2,437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> https://www.haseko.co.jp/
U R L	https://www.haseko.co.jp/
株主様窓口	電話 03(3456)4730<法務部>

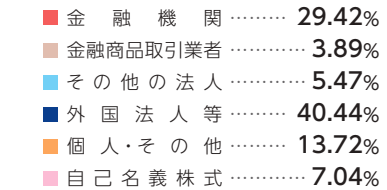
取締役・監査役 (2021年6月29日現在)

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
取締役専務執行役員	榎 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	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
社外取締役	藤 井 晋 介
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	飯 島 信 幸

株式の状況 (2021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	48,263名

持株数比率



(注) 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おります。

大株主の状況 (2021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	52,568	18.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,636	8.82
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	16,597	5.94
株式会社りそな銀行	12,609	4.51
住友不動産株式会社	9,916	3.55
長谷工グループ従業員持株会	7,736	2.77
株式会社みずほ銀行	6,305	2.25
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	5,172	1.85
SMBC日興証券株式会社	4,752	1.70
株式会社日本カストディ銀行(信託口9)	4,747	1.70

- (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. 議決権比率は小数点以下第3位を切り捨てて表示しております。
 4. 自己名義株式21,188千株を除いて表示しております。

株主様アンケート結果のご報告



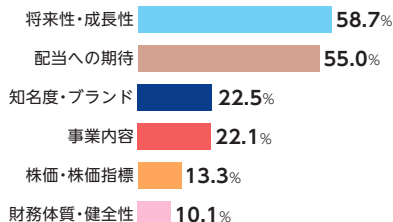
昨年12月、「第104期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、2,535名の株主の皆様からご回答いただきました(回答率:6.5%)。誠にありがとうございました。

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。

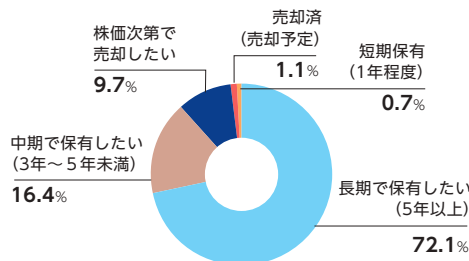
皆様からいただいた貴重なご意見を真摯に受け止め、今後の経営に反映してまいります。

当社株式の購入理由について

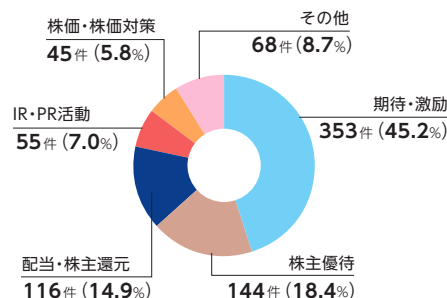
(複数回答可)



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



株主メモ



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 http://www.haseko.co.jp/) (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支店にてお取り次ぎいたします。

「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下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)