

不動産関連事業

大都市圏、地方中核都市を舞台に、マンション分譲事業、賃貸マンション開発・運営など多彩な事業を展開しています。

(写真左) 代表取締役専務執行役員 熊野 聡
(写真右) 取締役専務執行役員 山口 徹



事業概況

— マンションの販売は堅調に推移 —

用地取得競争の激化、原材料や労務などの価格転嫁の広まりによる建築費の高騰に伴い、マンションの販売価格は上昇を続けています。景気は足元で足踏みも見られますが緩やかに回復しており、共働き世帯の増加、深刻な人手不足による賃上げの社会全体の機運の広がりによる雇用・所得環境の改善、金利の先高観といった住宅取得環境が好条件で推移したことにより、住宅販売は堅調に推移をしました。

その結果、(株)長谷工不動産、総合地所(株)、(株)長谷工ホームなどで構成する不動産関連事業は着実に利益を伸ばしてきています。また建設関連事業やサービス関連事業における用地取得についても順調に推移するとともに、事業エリアも大都市圏にとどまらず着実に様々な地域に広がっています。

事業環境

— 用地取得における競合環境の激化 —

コロナ禍以降に多様化した住まいのあり方や働き方により、土地選びや不動産選びの選択肢は大きく広がっています。当社は70万戸に及ぶ施工実績を元に多様化するニーズへの対応に向け、先進技術を取り入れた様々な設備、商品、サービスを建設、設計、ソフト面の観点から提案、反映できることが大きなアドバンテージとなっております。

一方、用地取得についてはホテルや物流といった他業種との競り合いは一服感があるものの、売却用地の減少に加え、都心や中心部はもちろん、当社グループが得意とする郊外、特に乗降客数の多い駅を抱えるエリアにおいては分譲のみならず賃貸用途の物件も増加しており、競合環境は厳しさを増しています。

用地取得の競争環境激化により土地価格が高止まりしていることを踏まえ、事業の持続性をもたせるためには厳格なリスク管理が必要です。住宅に適した土地に関しては特に価格上昇が続いています。当社はバブル崩壊後に多額の負債を抱え経営危機に陥った経験があり、不動産投資については一定の枠を設定し、自己資本や財務状況とのバランスを常に念頭に置き、枠を超えないよう物件の管理・入れ替えを実施し、事業を行っています。



ザ・ケンジントン・レジデンス上池台

重点課題

— 数多くの地域で、幅広い住まいへのニーズにお応えする —

現在、全国ベースで月に1,500件以上の土地情報を取得し、物件へと仕上げる業務を行っています。全国展開もほぼ体制が整い、三大都市圏のみならず、札幌、東北、北陸、中国、九州、沖縄などでもマンション分譲事業を進め、「プランシエラ札幌円山」「プランシエラ宇都宮」「プランシエラ岡山」「プランシエラ和歌山」「プランシエラ高松 西の丸タワーザ・レジデンス」などがそれぞれの都道府県で当社第1号物件として供給を開始し、お客様からご好評をいただいています。

各地の事業所では地元へ根差した活動も深まり、従来以上に不動産情報が集まっています。マンション用地以外の土地も有効活用すべく、(株)長谷工不動産、総合地所(株)がそれぞれ鋭意、事務所ビルや物流施設、冷凍冷蔵倉庫などを手掛けており、また、2022年には沖縄県那覇市(県庁前)にオフィスビルを開発しました。加えて、2020年にグループ入りした(株)細田工務店と(株)長谷工ホームは戸建分譲を手掛けています。当社グループとしては戸建の開発用地についても情報を積極的に集め、幅広い住まいへのニーズにお応えしていきたいと考えています。



グローイングスクエア調布つつじが丘グランデ

リスクと機会

- リスク**
- 新築マンション供給戸数の減少
 - 用地取得の競争激化、土地価格の高騰
 - 物価上昇、実質賃金の低下
 - 金融資本市場の変動、金利上昇

- 機会**
- 雇用、所得環境の改善
 - 「住まい方」の変化に伴うマンション購買意欲の変化
 - 全国展開による事業力の強化
 - 私募REIT創設による事業機会の増大
 - 建替え適齢期のマンションの増加

NS計画の主な進捗

— 事業エリア拡大、再開発・建て替え事業の拡大 —

NS計画の中で不動産関連事業は重点戦略として3点を掲げています。①マンション分譲事業の事業エリア拡大については、1道20県において事業を展開し、24/3期は三大都市圏と地方圏で売り上げがほぼ同じ比率にまで成長しています。②新たな収益源として再開発、建替え事業も重要と捉えています。当社は全国で建替えは48件、再開発は34件の実績があります。大都市圏における老朽化した団地の建替

え、再開発ではいずれも地権者、地元の多くの関係者の皆様との合意形成に時間はかかりますが不動産の価値を高め、かつ、社会課題の解決をするべく、グループ全体で更に取り組みを強化してまいります。本年度は、当社が早い段階から合意形成や提案を何度も行い、事業化までこぎつけた2件の再開発案件についてご紹介しています。

今後の事業展望

— 高い収益性・資本効率を目指して —

国内において、分譲マンションの開発、賃貸マンションの開発・保有、建設工事受注につなげるための用地取得、再開発の実現に向けた用地取得を行い、事業展開してまいりました。また、NS計画の中で2023年2月より運用を開始した私募

リートの活用、(株)長谷工不動産投資顧問でのフィービジネスなど新たな取り組みも行ってまいりましたが、今後も資金回転のスピードを速め、高い収益確保を目指してまいります。

事業トピック

厚木駅南地区第一種市街地再開発事業 ファーストリンクレジデンス 2023年6月引渡



海老名市初の再開発事業となる「厚木駅南地区第一種市街地再開発事業」は2023年工事完了を迎えました。長谷工は2015年にマリモと共に事業協力者として事業推進に参画、2018年に特定業務代行者に選定され、事務局業務等とともに14階建と11階建からなる総戸数201戸の分譲マンションを含む、施設建築物(ファーストリンクレジデンス)の設計・監理・施工(馬淵建設とJV)を担当しました。

従前の本地区は、老朽建物や空閑地が存在しており、道路の幅員も狭く駅前広場も未整備でしたが、当社が参画した本再開発事業では、駅周辺の都市機能の更新を図るために、駅前広場の整備、周辺道路の新設・再整備と商業及び居住機能の集積等を実施し、駅前に相応しいまちづくりを行いました。尚、ファーストリンクレジデンスの管理は長谷工コミュニティが担っています。

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 「プランシエラ伊勢市駅前」2024年1月着工



お伊勢参りの玄関口である伊勢市駅の南口に、伊勢市内エリア14年ぶりとなる新築分譲マンション(地上14階建、住宅102戸、店舗5区画)が2026年(予定)に竣工します。

当地区では20数年前から再開発をするべく病院の誘致等の計画が立案されましたが、具体化には至らず権利者様は長期にわたり将来の不安や悩みを抱えられておりました。長谷工コーポレーションは2017年から権利者様と勉強会を重ね、2019年に事業協力者に選定されました。権利者様のご意見を活かし、隣接する商店街の活性化を考慮したプランにより、賑わい創出が期待されます。

内宮をゴールとした全日本大学駅伝大会に特別協賛し、地域の方々と交流を図っております。これからも再開発事業を通じて地域の発展に貢献してまいります