

サービス関連事業

お客様の「暮らし」をサポートするサービス関連事業各社がグループ内バリューチェーンを活かし、営業力を伸ばしています。

代表取締役専務執行役員 熊野 聡



事業概況

— グループ企業がより個性を磨く時代へ —

長谷工コーポレーションから「暮らし」を創る機能を分化する形でサービス関連のグループ企業が生まれ、現在は販売、管理、流通仲介、大規模修繕、リフォーム、さらにはシニア事業まで、サービス関連事業は多岐にわたります。「暮らし」に密接に関わることで、事業計画、設計、施工など建設関連事業の「住まい」創りにユーザーからのリアルな情報をフィードバック、ともに成長しあう関係を築きつつ、各フィールドでの独自性も追求しています。

事業環境

— 建設関連事業とともに「住まいと暮らしの創造企業グループ」の確立を目指していく —

新規の住宅供給等を主なマーケットにする建設関連事業に対して、サービス関連事業は既存の住宅市場が活動の中心です。NS計画においては、両方に軸足を置く強固な経営の実現を目指しています。

NS計画の初年度は新型コロナウイルス感染症の影響により苦戦を強いられましたが、2年目以降は順調に回復し、3年連続で増収増益となりました。2024年3月期はサービス関連事業の各社が順調に利益を積み上げたことにより、建設関連事業の減益を補い、利益目標の達成に大きく寄与しました。主な営業指標である、分譲マンション管理戸数、賃貸マンション運営管理戸数、流通仲介件数は着実に増加しております。

重点課題

— グループ各社の強みを磨き、競争力を伸ばす —

これまでサービス関連事業は、長谷工コーポレーションにおける土地持ち込み営業により、分譲マンション管理戸数や分譲マンション販売受託戸数等が順調に増加し、利益も拡大してきました。今後の重点課題は、サービス関連事業自らの営業努力で、売上の上昇角度をさらに上げていくことです。

もともとサービス関連事業は労働集約的であり、規模の拡大により労働力不足に陥ること、生産性・効率性が低いことが課題です。また、事業内容にしても、販売、管理の他、仲介もあれば、リフォーム、シニア関連とそれぞれ異なるので、成功事例の横展開は難しいという事情もあります。したがって、まずは各事業分野でビジネスを丁寧に分析し、業界の立ち位置を確認の上、各グループ会社が持つ個性と強みを見つけ、競争力を磨いていくという掘り下げが重要だと考えています。

分譲マンション販売受託

- 長谷工アーベスト

不動産流通仲介 リノベーション

- 長谷工リアルエステート

有料老人ホーム運営及び 介護保険事業

- 長谷工シニアウェルデザイン
- ふるさと

住宅管理代行

- 長谷工ビジネスプロクシー
- インテリア販売
- 長谷工インテック
- 印刷等関連サービス
- 長谷工システムズ



分譲マンション建物管理

- 長谷工管理ホールディングス
- 長谷工コミュニティ
- 長谷工コミュニティ九州
- 長谷工コミュニティ西日本
- 長谷工コミュニティ沖縄

マンション等賃貸及び 賃貸管理

- 長谷工ライブネット
- ジョイント・プロパティ

大規模修繕 インテリアリフォーム

- 長谷工リフォーム

※1 外部顧客への売上高 ※2 営業利益

リスクと機会



リスク

- 労働力不足の深刻化と人件費の高騰
- 競合が多く厳しい競争環境
- インフレによる消費者マインドの悪化



機会

- 国内マンションストック増加に伴う、事業機会の拡大
- LIMデータと先進技術の活用・DXによる抜本的生産性改革
- グループ内バリューチェーン強化ならびにエリア拡大による事業機会の獲得

NS計画の主な進捗

— 地方進出と生産性改革を進める —

NS計画における重点戦略として、コア事業の競争力強化を目指しています。その中で、サービス関連事業では、①事業エリアを大都市圏から地方主要都市へと拡大、②先進技術導入による事業モデルの再構築という2つのテーマを掲げています。

①の事業エリア拡大については、デベロッパー事業を地方へと拡大する中で、分譲マンション管理やマンションの販売受託等を付随して増やしています。サービス関連事業に特化した地方戦略として、三大都市圏以外へ進出する営業活動も着実に進めています。分譲マンション管理事業

の安定した収益の獲得とともに、将来における大規模修繕・リフォーム工事の受注や不動産流通仲介事業等にも繋げていくのが狙いです。

②の先進技術による事業モデルの再構築は、労働集約型のサービス関連ならでは課題解決につながっています。人件費が上昇する中で利益を上げるには、プラットフォームを構築することによりコストを下げる努力が必要です。マンションにおける暮らしの情報を「見える化」したLIMデータとDX等の活用で、サービス関連事業の抜本的な生産性改革を進め、さらなる収益アップを目指します

今後の事業展望

— 生産性向上DXにより人手不足に打ち勝つ —

今後も継続的な成長が期待されるサービス関連事業ですが、労働力不足の深刻化と人件費の高騰が喫緊の課題です。合わせて、厳しい競争環境において今後も生き残るためには、長谷工の独自のビジネスを新たに生み出していかなければなりません。

サービス関連事業では、その幅広い事業分野において先進技術の導入と活用を図ることで、生産性向上と新サービス拡充を行っています。今後もお客様の更なる「豊かな暮らし」の実現に向けて、挑戦を続けて参ります。

— 実力あるグループ会社の集合体へ —

サービス関連事業が細分化し、グループ会社として活動する理由は、独立採算意識の醸成です。自立できる力がつけば、次は各自の業界内での競争力を高め、会社のステータスを上げていきます。そのような実力あるサービス関連企業が集結することで、長谷工グループ総体としてのパワーをさらに拡大していきたいと考えています。

事業トピック

建物再生による新しい価値創造

長らく日本では、建物を造っては壊す、壊しては造るといった「スクラップ&ビルド」の時代が続きましたが、社会が成熟し、環境負荷を下げるのが目標とされる中、長く使う、ストックを活用するという「ストック&リノベーション」の時代に移行しつつあります。

サステナブルシエ本行徳は、リノベーション物件としては国内で初めて建物運用時のCO₂排出量実質ゼロを実現しながら、新たな住まい価値創造に向けた研究・技術開発の更なる推進を図る賃貸マンションプロジェクトです。当プロジェクトの大規模修繕・リフォーム事業では、既存マンションの新たな活用を模索し、様々なリノベーション事業を手掛けています。

今後も、日本トップクラスの修繕工事実績で得たノウハウと技術を活かし、良質な住宅ストックの形成に貢献してまいります。



リノベーション前写真

