



第107期 報告書

2023年4月1日～2024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

証券コード:1808

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、2024年3月31日をもちまして、
第107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



第107期のマンションの市況の概要

マンションの新規供給戸数は首都圏、近畿圏ともに減少となりました。首都圏では2万6,798戸(前期比6.4%減)、近畿圏では1万5,788戸(同8.5%減)となり、首都圏・近畿圏ともに2年連続で前年度を下回りました。供給商品の内容をみると、首都圏・近畿圏ともに分譲単価・平均価格の上昇が継続しています。首都圏の分譲単価・平均価格及び近畿圏の分譲単価は3年度連続で過去最高値を更新しました。

第107期の業績の概要

中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称: NS計画)」の4年目となる当期につきましては、資材・労務費の高騰等の影響を受け、完成工事総利益率は低下しましたが、サービス関連事業においてグループ各社が着実に利益を積み重ねた結果、連結経常利益は期初予想であった830億円を上回り、833億円となりました。当期の連結業績は、完成工事高の増加及び不動産の取扱量増加により売上高は1兆944億円(前期比

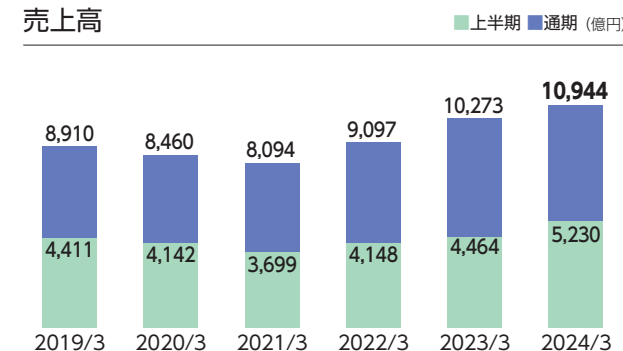
6.5%増)、完成工事総利益率の低下により営業利益は857億円(同4.9%減)、経常利益は833億円(同5.6%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は560億円(同5.5%減)の増収減益となりました。

次期の見通し

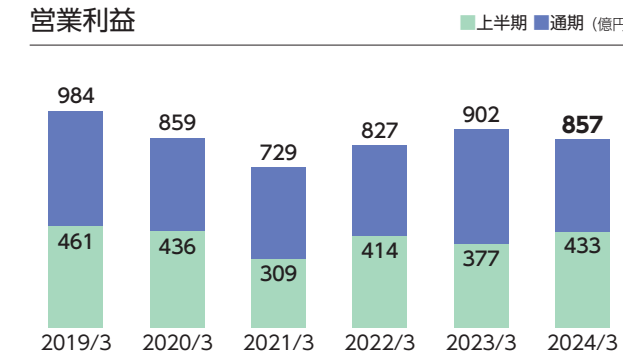
次期の連結業績予想につきましては、売上高1兆1,800億円(前期比7.8%増)、営業利益820億円(同4.4%減)、経常利益800億円(同4.0%減)、親会社株主に帰属する当期純利益530億円(同5.4%減)といたしました。

連結業績ハイライト

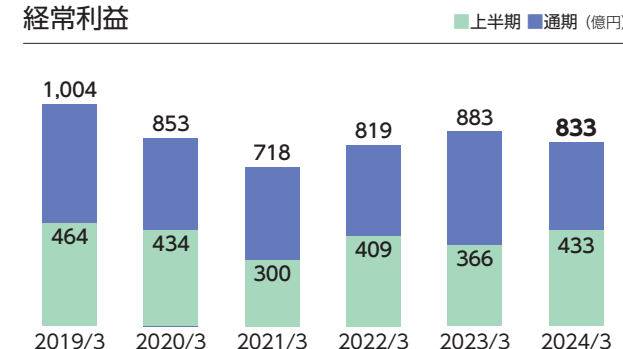
売上高



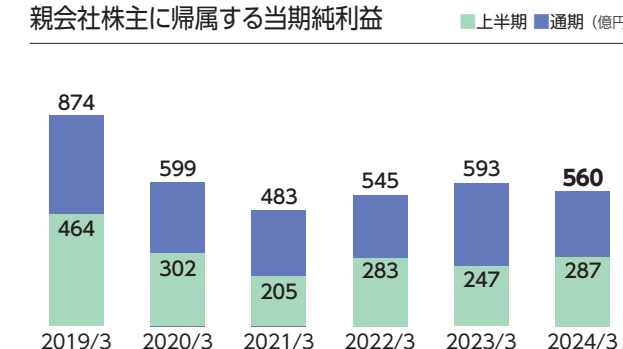
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



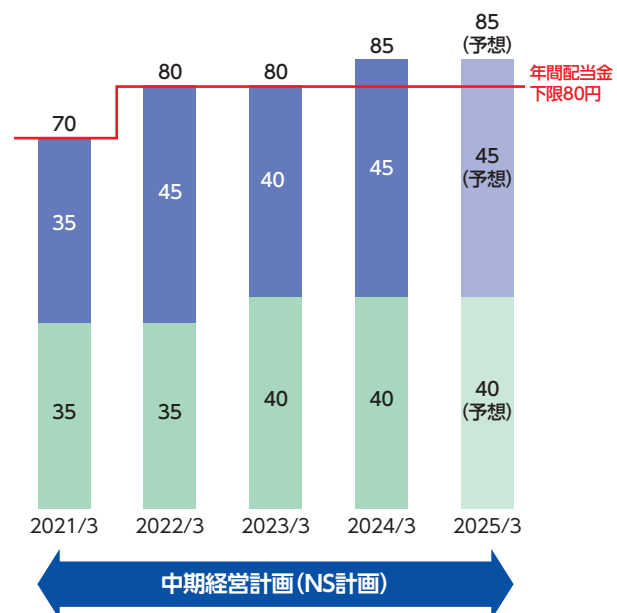
株主還元方針

当期の配当につきましては、1株当たり40円の間配当、45円の期末配当の合計85円と、前期から5円の増配といたしました。NS計画では、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%程度と設定し、1株当たりの年間配当金については、2022年3月期の配当から下限を80円に変更しています。

2025年3月期の配当につきましては、1株当たり40円の間配当、45円の期末配当の合計85円の年間配当とさせていただきます。ご予定でございます。

1株当たり年間配当額の推移

■ 中間配当 ■ 期末配当 (円)



株主の皆様へのメッセージ

当社グループは長期ビジョン～2030年3月期に目指す姿～として、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」へと飛躍することを目指しております。NS計画の最終年度を迎えるにあたり、社会情勢の変化を見据えた成長戦略に引き続き取り組んでまいります。

建設関連事業においては、主力の分譲マンションのエリア拡大及び、超高層や再開発、賃貸、社宅、学生寮、戸建など住宅系の幅を広げるとともに、物流倉庫、データセンター、オフィスビルなど受注領域の拡大・強化を図っております。また、不動産事業ではマンション分譲事業の全国展開を進め、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おります。海外においては、米国における収益基盤の確立をテーマに掲げ、シニア住宅事業や賃貸住宅事業への出資を通じた不動産開発事業に取り組んでおります。

ESGに関する取り組みとしては、長谷工グループ気候変動対応方針「HASEKO ZERO-Emission」を制定、温室効果ガスの排出量削減目標を設定しており、2022年にはSBT (Science Based Targets) イニシアチブより科学的な根拠に基づいた目標として認定を受けております。2023年5月には、当社建設現場の使用電力を100%再生可能エネルギーに切り替えました。また、同年、旧企業社宅をリノベーションした賃貸マンション「サステナブランシェ本行徳」を竣工いたしました。これまで培ってきた建設・修繕などのノウハウを最大限

生かし、国内で初めて建物運用時のCO2排出量実質ゼロを実現いたしました。また一部住戸を居住型実験住宅とし、建物の長寿命化・省エネ・ウェルネス住宅技術のほか、IoT機器やAI技術を活用するLIM (リビング・インフォメーション・モデリング) を通じて「暮らしの最適化」の実現を目指してまいります。その他でも、独自開発した環境配慮型コンクリート「H-BAコンクリート」など環境負荷を低減する施工技術の開発・導入や、2022年度以降に設計着手したすべての自社開発分譲マンション・自社保有賃貸マンションのZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) 化推進、マンションの木質化の推進など、当社グループ全体で企業価値向上を目指しながら、持続可能な社会の実現に貢献しております。

また、人権尊重の考え方を明確にし、企業として人権尊重責任を果たしていくため、「長谷工グループ人権方針」に基づき、グループ内での浸透を図るとともに、サプライチェーンも含めた人権デュー・ディリジェンスを継続的に実施してまいります。さらに、多様な人々の活躍については、2023年4月より、当社内に「D&I推進室」を立ち上げ、これまでの女性活躍推進をはじめとする様々な取り組みをさらに進めていくとともに、「個性活躍」をキーワードとして、多くの社員が働きがいをもって生き生きと活躍できる環境づくりを進めていくべく、「長谷工グループ ダイバーシティ&インクルージョン推進方針」を策定し、改めて当社グループとしてD&Iに取り組む意義や目的を明確化しました。今後も、グループ全体でのD&I推進に取り組んでまいります。

引き続き、社会課題の解決に取り組むにつれ、NS計画



の重点戦略と位置付けたコア事業の競争力の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について、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の拡充を図り、資本効率性をより意識した経営に努めるとともに、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、サステナビリティに積極的に取り組み、持続可能な企業グループとして発展を続けてまいります。

株主の皆様におかれましては、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。

長谷エグループにおける明日香村での取り組み

当社は2017年9月に、奈良県明日香村及び一般財団法人明日香村地域振興公社と「官民連携に関する包括協定」を締結し、「明日香村を堪能する」「明日香村を経験する」「明日香村に居住する」をテーマとしてこれまで様々な取り組みを行ってまいりました。今回その中の一部を株主の皆様にご紹介させていただきます。



ブランシエラ ヴィラ 明日香が 環境省グッドライフアワード「実行委員会特別賞 環境地域ブランディング賞」を受賞

環境省主催 第11回グッドライフアワードにおいて、古民家ホテル「ブランシエラ ヴィラ 明日香」(運営:株式会社長谷エヴィレッジライフ)が、地域の知恵や考え方を大切にしたり取り組みに贈られる『実行委員会特別賞 環境地域ブランディング賞』を受賞しました。当ホテルは当社グループが取り組む古民家再活用事業第1弾として、築150年超の古民家を維持保全しつつ、環境に配慮した最新省エネ技術を採用するなど快適な空間を実現し、2022年に開業。運営面では村内雇用や地元店

舗との連携など地域一体となる取り組みを実施しました。当社グループは今後も様々な提案や活動を通して地域課題解決・地域貢献を目指します。

施設の概要

所在地: 奈良県高市郡明日香村大字飛鳥660番地

構造・規模: 木造瓦葺平家 敷地面積 329.49㎡

交通: 近鉄線「橿原神宮前」駅よりバス10分、バス停より徒歩5分

URL: <https://www.haseko-stay.jp>

2 明日香村における取り組みが メセナアワード優秀賞を受賞



当社は、公益社団法人企業メセナ協議会が運営するメセナアワード2023において、奈良県明日香村における歴史・景観保全活動及び地域活性化への取り組みが評価され、「[優秀賞]明日香に明日が香るで賞」を受賞いたしました。

今後も当社グループは、明日香村の地域振興と活性化に寄与するCSR活動を推進していくとともに、グループ各社の顧客満足度アップに資する施策を明日香村と連携し進めてまいります。

評価ポイント

- 企業、行政、大学との協働により、地域の魅力を多角的に発信し、活性化に寄与している
- 経営資源を活かして地域の価値を高め、交流人口の拡大へさらに発展することが期待される

奈良県明日香村における取り組み内容

- 企業版ふるさと納税による寄付を活用した牽牛子塚(けんごしづか)古墳の復元整備事業
- 貸し農園事業「長谷工明日香コミュニティファーム」の運営
- 奈良女子大学との築400年超の茅葺古民家の測量実習や活用に向けた意見交換
- 築150年超の古民家を改修した、登録有形文化財の宿「ブランシエラ ヴィラ 明日香」運営
- 飛鳥ハーフマラソンへの協賛 など



3 明日香村にて第1回 生物多様性保全活動を実施

明日香村で初の開催となる今回の保全活動では、主に菜の花の植栽(畝づくり、種まき、水やり等)を行いました。

今後もより快適で持続可能な地球環境を目指して生物多様性に配慮した企業活動を行ってまいります。

第1回 生物多様性保全活動の概要

日時: 2023年11月11日(土) 10:00~14:30

場所: 「天武・持統天皇 檜隈大内陵」周辺(奈良県高市郡明日香村大字野口)

内容: 菜の花植栽(畝づくり、種まき、水やり等)

参加者: グループ社員32名

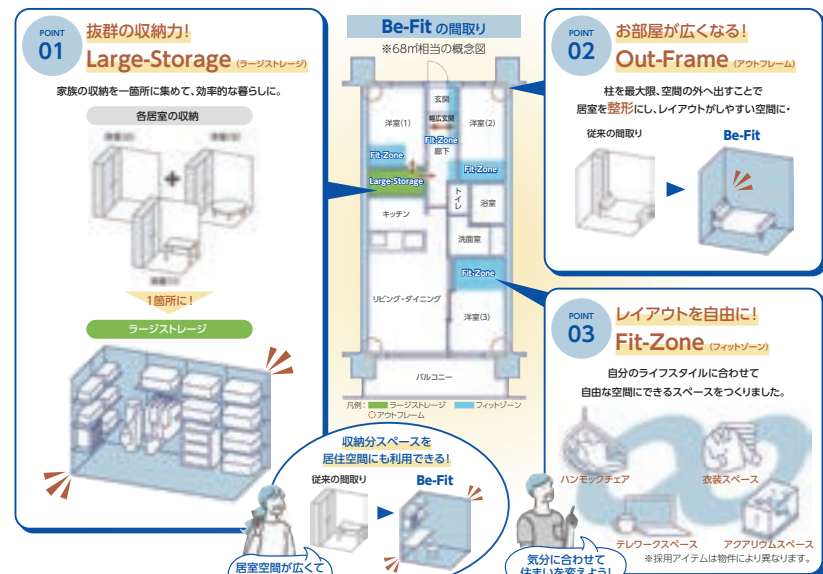


4 明日香村産の冬野菜をこども食堂へ寄付

当社が運営する「長谷工明日香コミュニティファーム」で収穫した冬野菜を、奈良県内のこども食堂11ヶ所へ、寄付いたしました。収穫した冬野菜は、こども食堂での食材としての使用や、ひとり親家庭や近隣の養護施設へもお配りいただくなど、地域のつながりに寄与する活動となりました。尚、本活動は2020年より毎年夏と冬2回ずつ行っており、今回が8回目の寄付となります。



新しい空間づくりを可能にするマンション「Be-Fit」



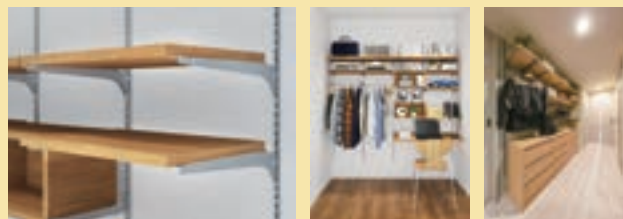
「Be-Fit」の主なポイント

- 1 「Large-Storage」:居室の使い方に制約を与える小型収納は「大型収納」に集約。
- 2 「Out-Frame」:アウトフレーム構造(柱を外出し)で凹凸のない「整形な居室」を創出。
- 3 「Fit-Zone」:創出した「余白空間」は収納に限定しない自由な使い方が選択可能。

※Be-Fit: Be=Basic&Essential(基本的で本質的な性能を確保)、住まいをFitさせる

背面支持金物を使用した「BF-Shelf(ビーフィットシェルフ)」

棚やボックスなどの位置や高さを調節できる背面支持金物を使用した壁面家具は、「Large-Storage」、「Fit-Zone」どちらにも使用できます。
また、居室だけでなく、広がった玄関・廊下の「Fit-Zone」にも使用できます。



当社は、居室などに配置された収納を集約することで自由な空間利用を可能にする、分譲マンションの新しい間取り『Be-Fit(ビーフィット)』を開発いたしましたので、株主の皆様にご紹介させていただきます。

昨今、分譲マンションの住戸面積が縮小傾向にある一方、住まいのあり方や働き方に対するニーズが多様化しており、使い方を限定しない多目的な住空間の必要性が高まっています。今般、『Be-Fit』では、各住戸に配置している収納スペースの集約や柱を廊下側にすることで、整形な居室空間を創出し、自由な空間利用を可能にしました。棚やボックスなどの位置や高さを調節できる背面支持金物を使用した壁面家具を採用することで、お子様の成長やお客様の趣味などライフステージの変化にあった使い方が容易にできるようになりました。また、アイセルコ※を利用することでリビングに小上がりやベンチスペースなどライフスタイルにあった設備も設置することができます。

今後、当社が設計施工する分譲マンションにおいては、当社グループが事業主となる物件に限らず、他の事業主様の物件についても提案し、採用を促進してまいります。

※アイセルコ=新築マンションご契約者様が住宅ローンに組み込み可能な工事中のアップグレードオプション

主な竣工・引渡物件



セントガーデン海老名

所在地	神奈川県海老名市
総戸数	1,000戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上15階
事業主	日鉄興和不動産、JR西日本不動産開発、東急不動産、小田急不動産、相鉄不動産



プレミスト藤が丘

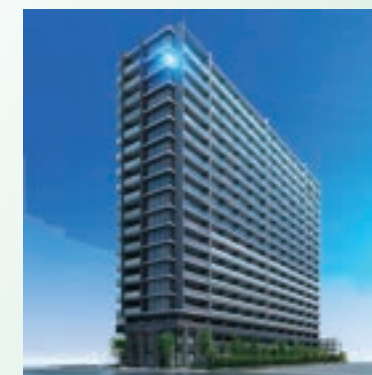
所在地	名古屋市名東区
総戸数	360戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上10階
事業主	大和ハウス工業、総合地所

主な受注・着工物件



リビオシティ文京小石川

所在地	東京都文京区
総戸数	522戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上10階
事業主	日鉄興和不動産、東京建物、中央日本土地建物、住友商事



Brillia岡山中山下

所在地	岡山市北区
総戸数	194戸
構造・規模	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 地上19階
事業主	東京建物、JR西日本不動産開発、エヌ・ティ・ティ都市開発、長谷工不動産

会社・株式情報

会社概要 (2024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	昭和12年(1937年)2月11日
設立	昭和21年(1946年)8月22日
資本金	575億円
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	2,447名
本社	〒105-8507 東京都港区芝二丁目32番1号 TEL:03-3456-5451(総合案内)
	〒541-0046
関西	大阪府大阪市中央区平野町一丁目5番7号 TEL:06-6203-5661(総合案内)
URL	https://www.haseko.co.jp/
株主様窓口	TEL:03-3456-4730(法務部)

役員一覧 (2024年6月27日現在)

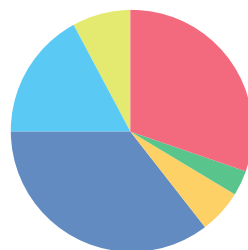
取締役会長	辻 範 明
代表取締役社長	池 上 一 夫
取締役副社長執行役員	榎 岡 祥 之
取締役専務執行役員	三 森 国 吉
代表取締役専務執行役員	熊 野 聡
取締役専務執行役員	山 口 徹
取締役執行役員	吉 村 直 子
社外取締役	一 村 一 彦
社外取締役	長 崎 真 美
社外取締役	藤 井 晋 介
社外取締役	伊 澤 透
常勤監査役	大 門 栄 城
常勤監査役	筒 井 範 行
社外監査役	福 井 義 高
社外監査役	磯 田 光 男
社外監査役	飯 島 信 幸

株式の状況 (2024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	65,237名

持株数比率

● 金融機関	30.35%
● 金融商品取引業者	3.47%
● その他法人	5.84%
● 外国法人等	35.38%
● 個人・その他	17.23%
● 自己名義株式	7.70%



(注) 持株数の比率は小数単位以下第3位を切り捨てて表示しております。

大株主の状況 (2024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	53,185	19.18
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	40,851	14.73
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	27,198	9.81
株式会社りそな銀行	12,609	4.54
長谷工グループ従業員持株会	10,284	3.71
住友不動産株式会社	9,916	3.57
CEP LUX-ORBIS SICAV	4,496	1.62
長谷工コーポレーション東京取引先持株会	3,995	1.44
JP MORGAN CHASE BANK 385781	3,552	1.28
JPモルガン証券株式会社	2,984	1.07

(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、すべ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 議決権比率は小数単位以下第3位を切り捨てて表示しております。

4 自己名義株式23,186千株を除いて表示しております。

株主メモ

株式についてのご案内

事業年度	4月1日から翌年の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)
	電子公告にて行います。
公告の方法	URL http://www.haseko.co.jp/ ただし、事故、その他やむを得ない事由により電子公告による公告を することができない場合は、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 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
同連絡先	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)
上場証券取引所	東京証券取引所プライム市場
証券コード	1808

(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い合わせください。

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
り次ぎいたします。

● 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売却いただくこと(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い合わせください。

買増・買取手続きの手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
必要となる場合がございます。

● 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い合わせ
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、
すみやかに手続きされることをお勧めいたします。

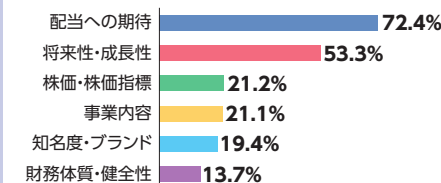
株主様アンケート結果のご報告

昨年12月、「第107期中間報告書」に同封したアンケートにつきましては、2,923名の株主の皆様から
ご回答いただきました。誠にありがとうございました。

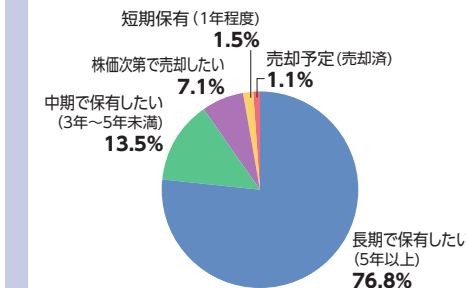
つきましては、主な集計結果を以下のとおりご報告
申し上げます。

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。

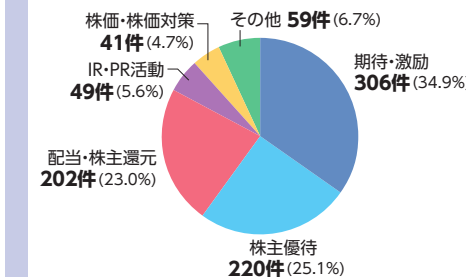
当社株式の購入理由について (複数回答可)



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」「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



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(税抜き)の
10%割引



株式会社長谷工シニアウェルデザイン



高齢者住宅・
有料老人ホームの前払金の
3%割引



※一括払いまたは一部月払いの場合に限ります。

優待実施期間：2024年7月1日から2025年6月30日まで

株式会社長谷工あんしんデリ

「たなかみ米」、「ANA」や「和久傳」とのコラボ商品の25%割引
「たなかみの干し芋」20%割引

「たなかみ米」
こしひかり10kg



「ANAファーストクラスのカレー&
3種のANAカレー」と「たなかみ米」セット



商品
内容

- 阿波尾鶏とマッシュルームのカレー 180g×2個
- ANAカレー3種(ボーク・チキン・ビーフ) 180g×各2個
- たなかみ米こしひかり 上白精米2kg×1袋

「たなかみ米」と京都の料亭和久傳の
「炙り鶏と根菜の炊き合わせ」セット



商品
内容

- たなかみ米こしひかり 上白精米 真空キューブ 300g×3個
- 和久傳「炙り鶏と根菜の炊き合わせ」 472g×1個

「たなかみの干し芋」
12個セット



商品
内容

- たなかみの干し芋(紅はるか) 110g×12個

- 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。

優待実施期間：2024年7月1日から2024年11月30日まで

- 優待制度の対象となる株主様は、2024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。