

時代が求める、住まいの創造 ~集合住宅と長谷工のあゆみ~

私たち長谷工グループは、時代とともに変化する社会課題に常に対応し、安全・安心・快適な住まいの提供に努めてまいりました。今後も引き続き、皆様のより良い暮らしの実現を目指していきます。

詳細はWebサイトをご覧ください

<https://www.haseko.co.jp/hc/company/library/history.html>



1937年 「長谷川工務店」 創業(兵庫県尼崎市)

ニーズ

戦争の激化により、軍需関連施設の建設が活発化。戦後は学校建築などの官公庁工事が急増した。

長谷工の対応

- 戦前は木造の工場や事務所の建築を行う業者として民間からの受注を中心に発展。
- 終戦直後は学校建築など官公庁工事を数多く手がけた。その後初の鉄筋コンクリート工事としてアパート建設を受注し、躍進に繋がる。

1960年代~ マンション普及 の時代

ニーズ

日本の高度成長期真っただ中、総人口も1億人を超え集合住宅のニーズが高まる。1962年に「建物の区分所有等に関する法律」が策定されたことで分譲マンションという住宅形態が生まれ、国の持家政策もあり、量的拡大が進んだ。

長谷工の対応

- 1968年には初の自社マンションの建設に着手し、アフタークレーン対応を含めて、生産技術の合理化や研究開発に取り組んだ。
- 長谷工独自の規格型住宅の大量供給システム「CONBUS(コンパス)」の展開により、マンションの量的普及と居住水準の向上に寄与した。



自社第一号マンション
芦屋松浜ハイイツ



CONBUS(コンパス)シリーズ

1980年代~ マンション多様化 の時代

ニーズ

ライフスタイルや家族形態の変化、投資用物件の増加などマンションのニーズは多様化。1993年には、分譲マンションに「住宅性能保証制度」が導入され、1995年の阪神・淡路大震災によりマンションの基本性能がより一層重視されるようになった。

長谷工の対応

- 技術研究所や業界初のソフト系シンクタンク、総合研究所(現(株)長谷工総合研究所)を設立し、市場ニーズを反映した商品・技術の研究、開発を推進。
- 業界に先駆けて導入していた独自の「住宅性能表示マーク」の活用、業界初の「ネイキッドルーム」の設置など、これまで見ることができなかったマンションの「基本性能」の見える化への取り組みに注力。

入居者のためのオートロックシステム

雨風にも強い強固な外壁

専有面積80㎡以上
住居専用品も広めに計画

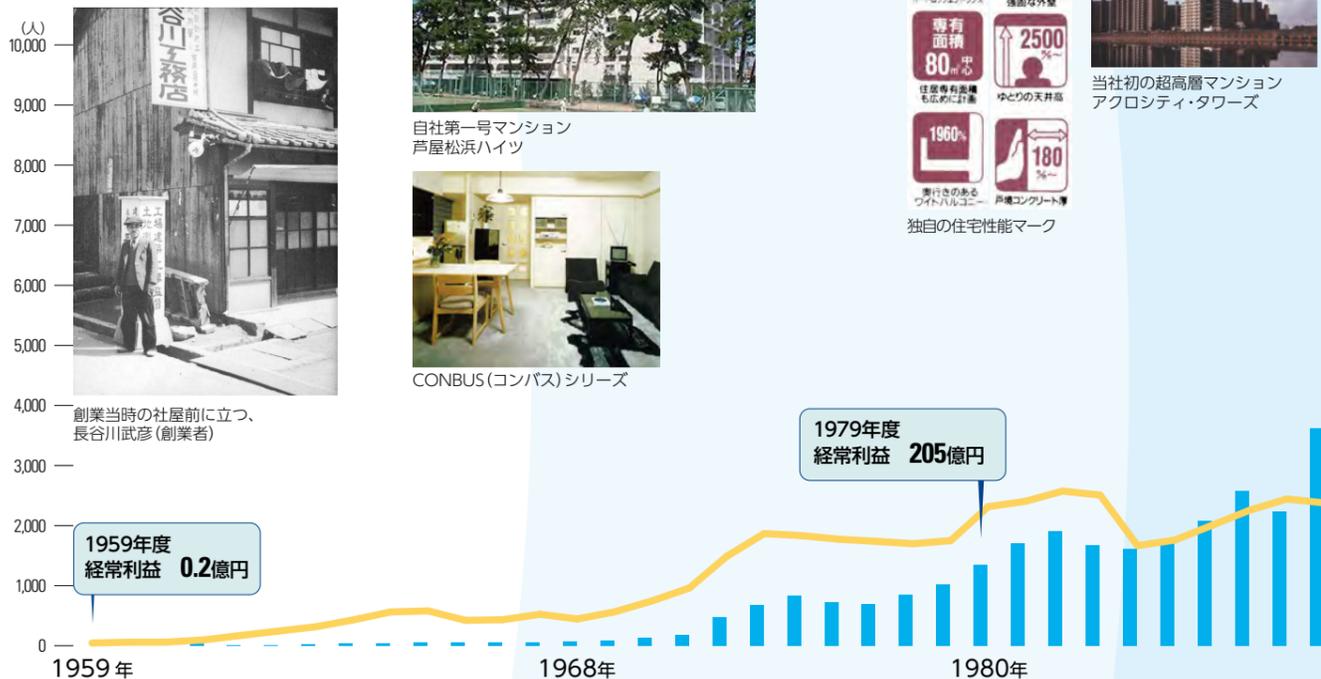
2500mm以上の天井高
ゆとりの天井高

1960年代のマイクログリーン
緑の多い環境

180mm以上の断熱材
断熱性能アップ

当社初の超高層マンション
アクロシティ・タワーズ

独自の住宅性能マーク



※1 期末の計数。1987年度以降は3月末、それ以前は5月末

※2 従業員数の1983年度末は、販売・仲介部門が関連会社として独立したため単体は減少(連結開示無し)

2000年代~ 安全・安心の時代

ニーズ

耐震偽装問題などの建築業界の不祥事が続き、コンプライアンスが重要視されるようになる。また、2011年の東日本大震災など自然災害が多発し、マンションも安全・安心が重視される時代に。

長谷工の対応

- 2009年「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、分譲マンションでは日本初の「長期優良住宅」認定を取得。
- 基本性能の充実とカスタマイズ性が両立した次世代型マンション「Be-Next(ビーネクスト)」を開発・実用化。
- ハード・ソフトの災害対策を通じた災害に強いマンションづくりを推進。



日本初の長期優良住宅認定マンション
ブランシエラ浦和



創業80周年PJにて新設
長谷工テクニカルセンター・
長谷工マンションミュージアム

売上高(単位:百万円)・従業員数(単位:人)の推移
■ 売上高(単体) ■ 売上高(連結) — 従業員数(単体) — 従業員(連結)



※3 従業員数の1994年度末は、関連会社の大幅な異動等により減少(連結開示無し)

2020年代~ 持続可能性の時代

ニーズ

コロナ禍により消費者行動は足許で大きく変化。また、持続可能な成長に向け、気候変動対応など、環境との調和や多様性の尊重が求められる時代に。社会情勢の変化に伴い、マンション市場も大きく変化していくことが想定される。

長谷工の対応

- マンションの長寿命化や環境にやさしいマンションづくりなど、持続可能性に配慮した事業を推進。
- デジタル・トランスフォーメーション(DX)を推進し、更なる品質向上と新たな価値の提供を目指す。
- コロナ禍に対応し、ニューノーマルな暮らしに対応したマンションを提供。
- グループが主体となって開発する全てのマンション(2022年度以降設計着手案件)についてZEH化。
- ICTを活用した、IoTマンション事業を積極推進。



ニューノーマル対応マンション
ルネ横浜戸塚

2022年
69万戸突破
日本の分譲マンション
ストックのおよそ
1割

2022年度
経常利益(連結) 883億円

2018年度
経常利益(連結) 1,004億円

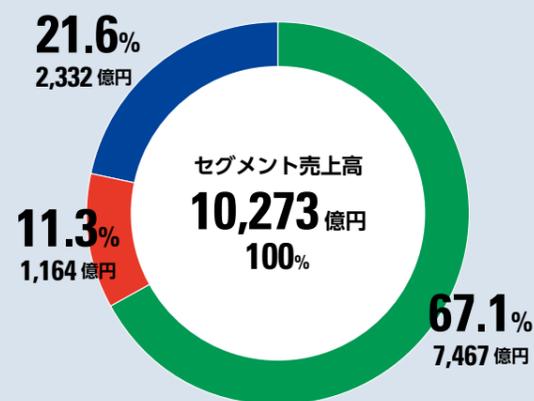
1999年度
経常利益 111億円

(出所)長谷工グループ80年史、有価証券報告書

長谷工グループの事業概要

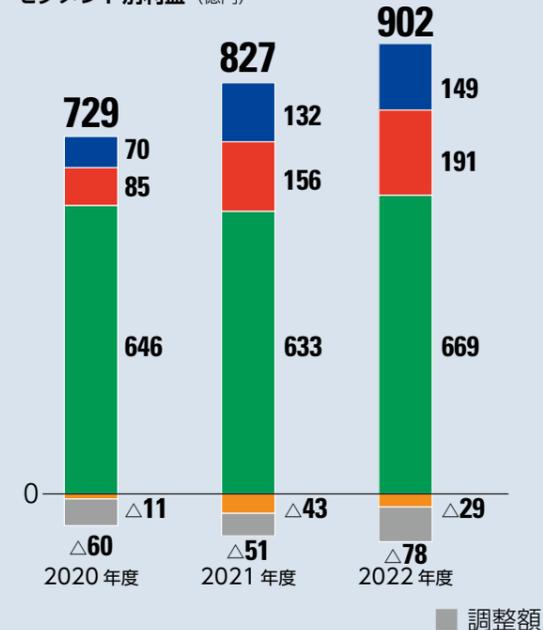
セグメント別売上高構成比(2022年度)

- 建設関連事業 ● 不動産関連事業
- サービス関連事業 ● 海外関連事業



● 調整額 △690億円

セグメント別利益 (億円)



■ 調整額

2022年度主要連結データ

売上高	10,273億円
営業利益	902億円
経常利益	883億円
当期純利益	593億円

建設関連事業

当社はマンション等の企画・設計から施工までを行う総合建設業を営んでおります。

子会社である不二建設(株)、(株)ハセック、(株)フォリス他が建設請負、建設資機材の販売・レンタル等を行っており、当社は業務及び工事の一部、マンション、オフィスビル等の企画・設計・監理、建設資機材等を関係会社に発注しております。

子会社である(株)細田工務店が戸建住宅の施工・分譲等を行っております。

不動産関連事業

子会社である(株)長谷工不動産ホールディングスがマンション分譲事業の統括を行っております。

子会社である(株)長谷工不動産と総合地所(株)がマンションの分譲及び賃貸を行っております。

子会社である(株)長谷工ホームが戸建住宅の分譲を行っております。

サービス関連事業

子会社である(株)長谷工リフォームがマンションの大規模修繕、インテリアリフォームを行っております。

子会社である(株)長谷工ライブネット他がマンション等の賃貸及び賃貸管理を行っております。

子会社である(株)長谷工ビジネスプロクシーが社宅の管理代行を行っております。

子会社である(株)長谷工アーベストが分譲マンションの販売受託を行っております。

子会社である(株)長谷工リアルエステートが不動産の流通仲介、マンションのリノベーション事業を行っております。

子会社である(株)長谷工インテックがインテリア販売を行っております。

子会社である(株)長谷工システムズ他が印刷等の関連サービス事業を行っております。

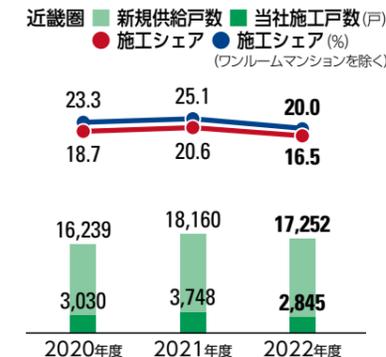
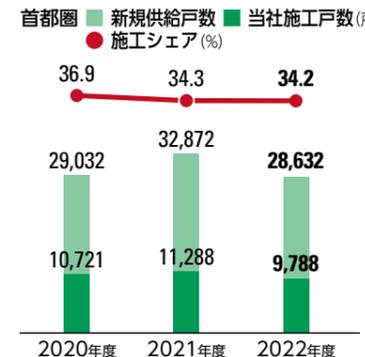
子会社である(株)長谷工コミュニティ他が分譲マンションの建物管理を行っております。

子会社である(株)長谷工シニアウェルデザインが有料老人ホームの運営及び介護保険事業を行っております。

海外関連事業

子会社であるHASEKO America, Inc.他がアメリカ合衆国にて不動産の開発・販売を行っております。

新規供給戸数と施工シェア推移

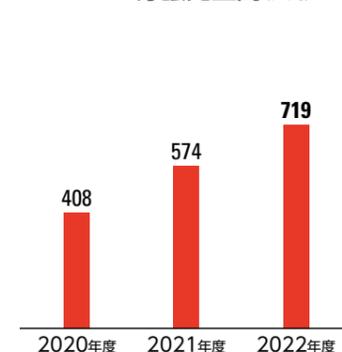


出所: (株)長谷工総合研究所

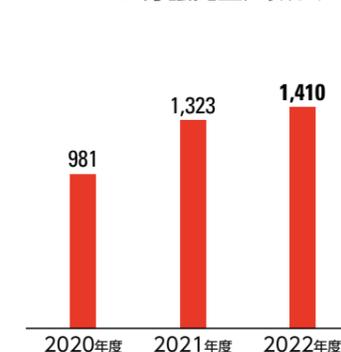


ルネ西宮甲子園

マンション分譲売上高 (億円)

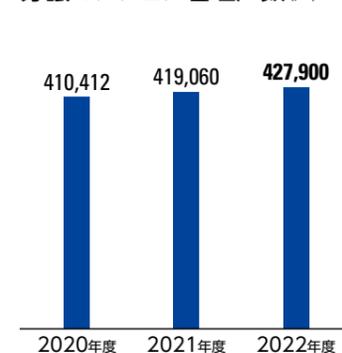


マンション分譲売上戸数 (戸)

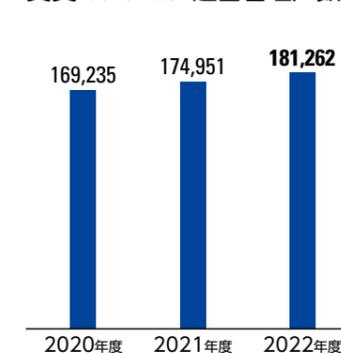


ブランシエラ高松 西の丸タワー ザ・レジデンス

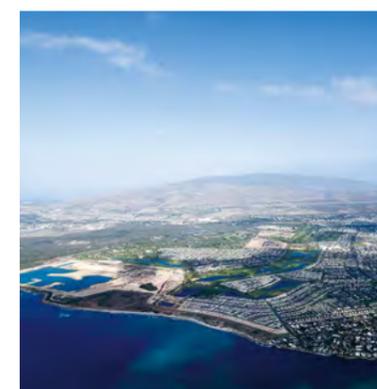
分譲マンション管理戸数 (戸)



賃貸マンション運営管理戸数 (戸)



ブランシエラ岡山



ハワイ エヴァ地区 全景



ハワイ エヴァ地区



ハワイ Wai Kai WAVE

連結財務・非財務ハイライト



その他非財務情報については、QRコードよりご覧ください。

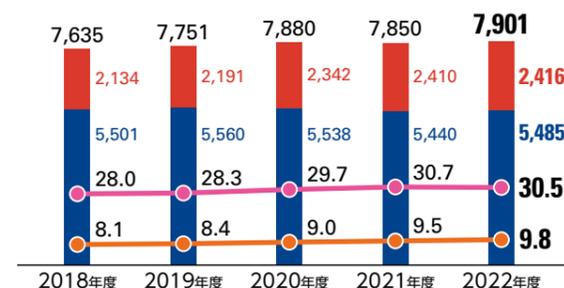
主要財務データ 連結

区分		2012年度	2013年度	2014年度	2015年度
		96期	97期	98期	99期
受注高	(百万円)	349,402	442,751	539,642	551,445
売上高	(百万円)	558,919	587,571	642,167	787,354
営業利益	(百万円)	24,329	28,838	42,698	68,762
経常利益	(百万円)	19,976	25,405	41,889	67,327
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	13,064	24,830	28,542	51,226
包括利益	(百万円)	17,346	31,207	38,440	44,259
純資産額	(百万円)	113,805	119,472	144,089	185,374
総資産額	(百万円)	460,864	457,408	476,914	589,993
1株当たり純資産額	(円)	259.89	346.17	478.45	615.21
1株当たり当期純利益	(円)	41.72	81.36	94.64	170.41
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	32.52	67.98	92.90	—
自己資本比率	(%)	24.7	26.1	30.2	31.3
自己資本利益率	(%)	12.1	21.3	21.7	31.2
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	38,231	55,267	39,984	65,590
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	14,843	29,395	△4,067	△30,801
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	△24,115	△65,425	△40,235	△16,286
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	118,239	137,689	133,563	152,115
有利子負債	(百万円)	182,430	147,861	128,245	174,721

2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度
100期	101期	102期	103期	104期	105期	106期
577,811	558,405	568,931	518,847	483,158	546,537	563,474
772,328	813,276	890,981	846,029	809,438	909,708	1,027,277
89,032	100,805	98,430	85,925	72,909	82,702	90,162
88,827	100,497	100,369	85,253	71,832	81,871	88,265
58,762	72,289	87,391	59,851	48,258	54,490	59,326
58,116	74,798	86,214	53,040	53,273	57,958	63,316
238,467	296,835	368,051	387,682	394,365	417,667	454,088
630,937	687,706	773,219	799,319	953,659	1,081,907	1,198,105
791.24	995.44	1,234.13	1,323.51	1,425.93	1,520.73	1,666.30
195.48	214.98	293.87	201.36	168.62	198.32	216.10
—	—	—	—	—	—	—
37.7	43.0	47.5	48.5	41.4	38.6	37.9
27.8	27.1	26.4	15.9	12.3	13.4	13.6
109,536	56,516	33,064	△15,263	31,876	65,448	△ 51,909
△19,824	△16,351	△14,473	△37,222	△35,772	△31,601	△ 55,446
△40,213	△34,742	△12,379	△8,356	66,799	15,728	50,785
201,456	206,866	212,980	151,754	214,299	264,864	208,333
141,850	125,441	120,404	152,262	267,951	311,841	391,500

主要非財務データ

グループ従業員数／■男性 ■女性 (人)
 ●女性従業員比率(%) ●女性管理職比率(%)
 グループ:非連結子会社含



当社グループは、過去より業界に先駆けて女性の積極的な登用を進めてまいりました。引き続き、女性積極採用を継続し中核・幹部社員の育成・定着に注力、人材育成方針に沿った女性社員の育成と管理職への積極的な登用を促進してまいります。

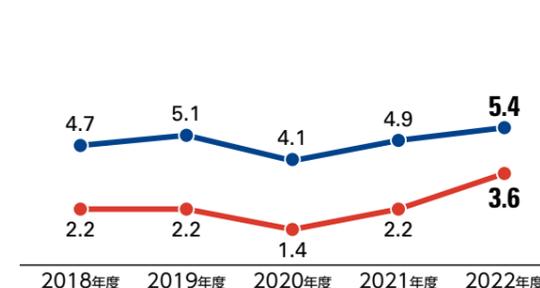
●男性育休取得率(%) ●配偶者出産休暇取得率(%) ●子ども休暇取得率(%)
 長谷工コーポレーション単体の数値



役員によるイクボス宣言による後押しや社内報での取得事例紹介等を通して男性育休取得率向上を図っております。また当社独自の制度として、2019年度より、「配偶者出産休暇」と「子ども休暇(保育園行事等対応の為の休暇)」といった有給休暇を策定しております。

配偶者出産休暇は2023年4月に取得可能期間を拡充(出産前日から15日間の間で1日)する等、社員が取得しやすい環境整備を進めております。

正社員年間離職率(%)
 ●グループ ●単体
 グループ:非連結子会社含



労働市場の人材流動性が高まる中、若年層を中心に退職率が高まっております。将来の当社グループを牽引する若手・中堅社員の職場定着を最重要課題と捉え、職場のブラザー・シスターに加え、人事と、職場を超えた先輩社員(通称ネクスター)による3方向からのフォローにより、職場定着を図っています。

労働者における男女の賃金差異(%)

※女性労働者の平均年間給与÷男性労働者の平均年間給与×100%として算出

	全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
当社及び国内連結子会社	63.3	59.4	95.5
単体	61.3	61.1	71.7

当社における男女の賃金差異の要因は、総合職の平均勤続年数(男性17.5年・女性9.8年)及び管理職に占める女性の割合(4.3%)です。従来より継続してきた女性積極採用により女性社員比率は増加傾向にあり、働きやすい環境づくりや管理職への積極的な登用などに取組むことで男女間賃金差異は縮小していくものと考えます。

価値創造プロセス

私たち長谷工グループは、長期的な視点に立ち、暮らしを取り巻く社会課題を事業を通じて解決していくことを目指しています。グループ連携を深化させ、都市居住者の信頼に応える企業体を実現していきます。

事業を通じた社会課題の解決

長谷工グループ長期ビジョン ~2030年3月期に目指す姿~ 中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan」



価値創造
基盤の強化

事業の
拡大

資本増大

暮らしを取り巻く社会課題

DX+新事業分野への挑戦
さらなる飛躍へ！

インプット

人的資本

- 連結従業員数 7,511人
- 資格取得者数 延べ7,781人
宅建・一級建築士・
施工管理士・
管理業務主任者

知的資本

- 土地持込による特命受注
- 国内1位のマンション累計
施工実績に培われた
施工ノウハウ
- プレゼンテーションスペース
LIPS
- 長谷工テクニカルセンター

社会関係資本

- 長谷工グループ
サプライチェーン
「四位一体体制」
- 不動産情報ネットワーク
- プレミアムアフターサービス
累積 112,616 戸*

自然資本

- エネルギー使用量
電力.....19,298kwh
軽油..... 11,759 kℓ
灯油・重油76 kℓ
水.....685千㎡

財務資本

- 総資産.....1兆 1,981億円
- 自己資本.....4,541億円
- 有利子負債..... 3,915億円

(数値: 2022年度)
*2023年3月末時点

価値創造プロセス P.18 ▶

アウトプット

建設関連事業

- 年間施工戸数 12,633戸
(累積施工戸数 695,800 戸*)

事業戦略 P.30~31 ▶

不動産関連事業

- 分譲戸数 1,410戸

事業戦略 P.32~33 ▶

サービス関連事業

- 分譲マンション
管理戸数 427,900戸*
- 賃貸マンション
管理戸数 181,262戸*
- 大規模修繕・リフォーム
受注高 468億円
- 分譲マンション
販売受託戸数 8,026戸
- 流通仲介件数 2,160件
- シニア施設
運営戸数 2,759戸

事業戦略 P.34~35 ▶

海外関連事業

- 事業戦略 P.36~37 ▶

(数値: 2022年度)
*2023年3月末時点

アウトカム

人的資本

- 新卒採用における女性比率...35.8%
- 女性管理職比率..... 9.8%
- 育児休暇取得率(男性).... 40.7%
- ホワイト500取得
- 外国人人材活用の推進
- 教育プラン
(ビジネスカレッジ、DXアカデミー)

知的資本

- BIM&LIMプラットフォームにおける
住まい情報・暮らし情報のデータの
蓄積
- 協力会社と連携した効率的な
施工方法の開発、生産性の向上

社会関係資本

- ZEHマンション・ZEH戸建て
- 災害に強いマンションの提案
- 防災3点セット
スマートウォータータンクの採用
- マンション再生による新しい価値創造
(建て替え・再開発・大規模修繕)
- アウル24センター
警報受信(対応)件数.... 49,438件

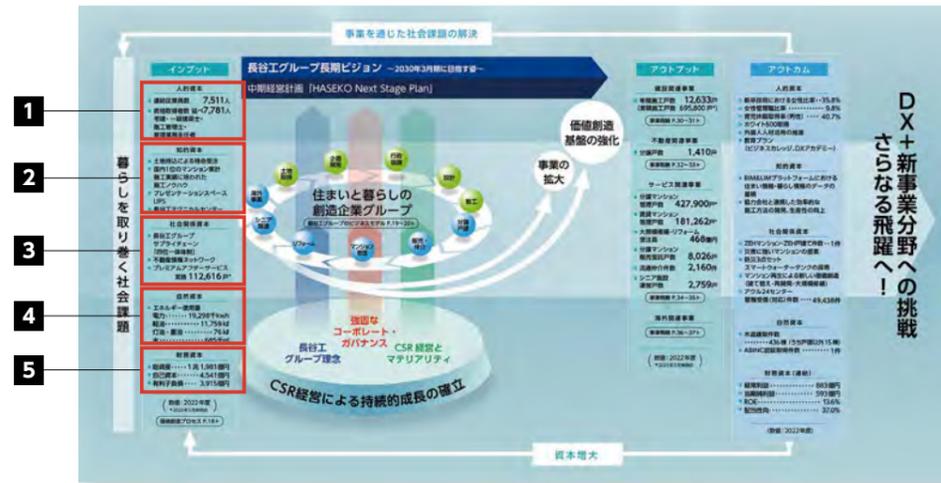
自然資本

- 木造建築件数
.....436棟(うち戸建以外15棟)
- ABINC認証取得件数..... 1件

財務資本(連結)

- 経常利益..... 883億円
- 当期純利益..... 593億円
- ROE..... 13.6%
- 配当性向..... 37.0%

(数値: 2022年度)



1 人的資本

グループ連結従業員数	7,511人
資格取得数	7,781人
一級建築士	932人
1級建築施工管理技士	1,384人
2級建築施工管理技士	848人
管理業務主任者	1,114人
宅地建物取引士	3,503人

人的資産への投資・活用を通して、企業価値の更なる向上を目指すという理念のもと、グループの新境地を切り拓いていく自律型の人材・組織づくりを追求するとともに当社独自の働き方改革・ダイバーシティの進化を目指しています。

2 知的資本

- 当社の強みである土地持ち込みによる特命受注方式は、一般的なゼネコンの受注方式とは一線を画し、優位性の高いビジネスモデルとなっております。
- 長きにわたって人々の暮らしを支える生活基盤である「マンション」を作り続け、施工累計は69万戸を超えました。国内1位のマンション施工実績に培われた施工ノウハウで高い施工品質が確保されています。
- LIPSは、実物見本を「見て」「触れる」ことによって商品や部材の選定をスピーディーかつ確実に行うプレゼンテーションルームです。外装材、建築金物、鋼製建具、内装材、設備機器など約70メーカーの商品を常時展示しています。企画設計・仕様設定などの具体的な提案、新技術、新商品の発信等の拠点として有効に活用しています。
- 長谷工テクニカルセンターは、2018年3月、長谷工グループの創業80周年記念事業の一環として竣工しました。グループの技術関連機能である「長谷工技術研究所」「長谷工

グループ技術研修センター「長谷工コミュニティアウル24センター」を集約し、さらに「長谷工マンションミュージアム」を併設しました。実際にお住まいの方の目線に立った安全・安心・快適に住まうための研究・技術開発を行うとともに、広くマンション事業主や行政、管理組合などのお客様に向けて、新技術・新商品・技術検証などの情報を発信しています。

3 社会関係資本

約300社の主力協力会社からなる組織「建栄会」と当社の「建設部門」「設計部門」「技術推進部門」は四位一体の体制で品質向上活動に取り組んでいます。当社と建栄会は四半世紀にわたる強い信頼関係で結ばれており、この「四位一体」の品質管理体制が他社では見られない強みとなっています。

4 自然資本

自然資本の消費を抑えた事業活動を目指して、長谷工コーポレーションの建設現場において使用電力の100%再生可能エネルギー化を2023年5月末に完了いたしました。

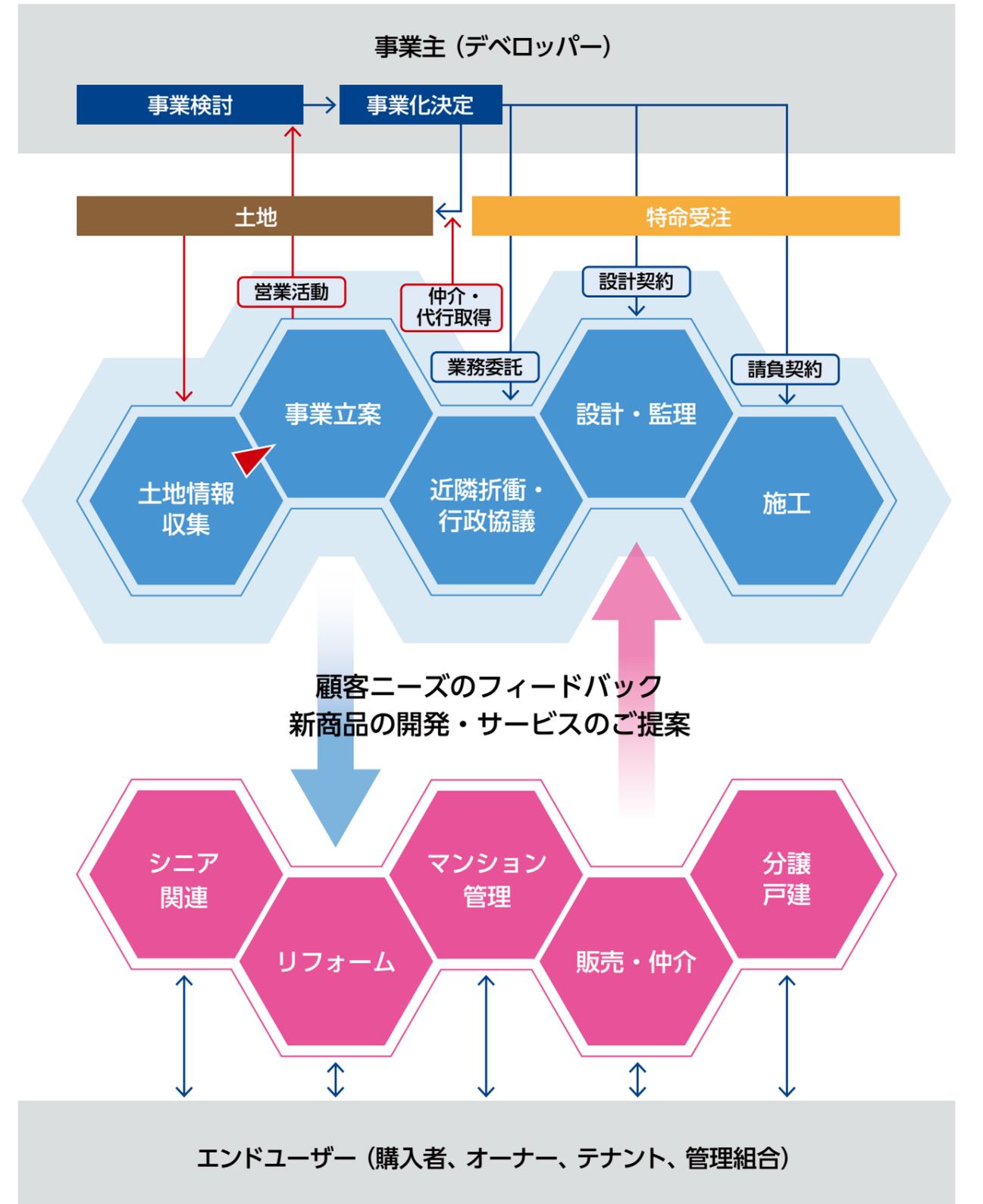
5 財務資本

総資産 1兆1,981億円
自己資本 4,541億円

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を拡充を図り、資本効率性をより意識した経営に努め、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。

長谷工グループのビジネスモデル

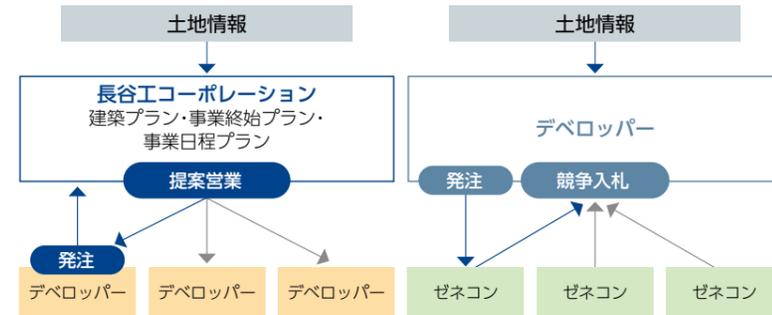
分譲マンションを主軸とし、土地情報の収集や事業立案、近隣折衝・許認可取得から設計・施工を中心に展開。グループ会社で周辺領域の事業を展開し、グループの総合力を発揮しながら、最適な生活環境の創造を目指しています。



コアコンピタンス

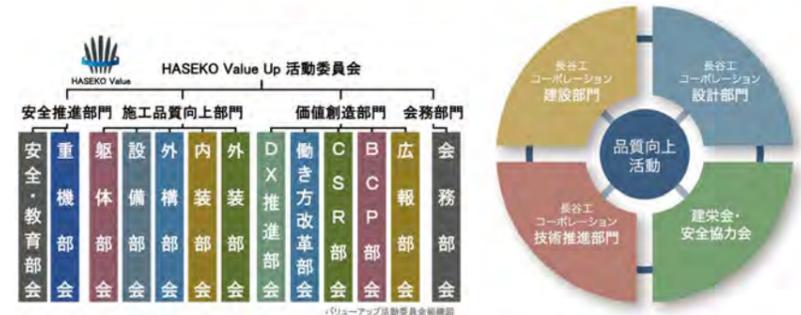
1 土地持ち込みによる特命受注

マンション業界のリーディングカンパニーとしての長谷工を語る上で欠かせない言葉が「特命受注」と呼ばれる受注方式。これは、自ら仕入れた土地情報を事業者を持ち込み、プランとともに提案営業する長谷工独自のビジネスモデルです。土地情報収集力や充実した機能をベースに、精度の高い建築プラン・事業収支プラン・事業日程プランを短期間で作成、提案営業。更には近隣との折衝・行政協議なども含めた全てを担います。事業主から建築のみを「請負う」のではなく、土地も含めた事業計画そのものを「提案」するこのスタイルが、高い収益性を生んでいます。



2 四位一体

約300社以上の主力協力会社からなる組織「建栄会」と当社の「建設部門」「設計部門」「技術推進部門」は四位一体の体制で品質向上活動に取り組んでおります。当社と建栄会は四半世紀にわたる強い信頼関係で結ばれており、この「四位一体」の品質管理体制が他社では見られない強みとなっております。当社と建栄会は1991年から「自主管理活動」に取り組み、高い施工精度の確保や品質管理に励んできました。2016年には、当活動25周年の節目を迎え、名称を「HASEKOバリューアップ活動」に改めました。工種ごとに分類された「躯体」「設備」「外構」「内装」「外装」の5部会と職人の全ての力が結集し更なる飛躍を目指しております。その活動成果は作業所や関係部署に発信されるとともに、年に1回開催される「バリューアップ活動報告会」にて更なる「継承」「浸透」「連携」を図っております。



四位一体による品質活動イメージ

当社グループのリスク

投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項を記載しております。当社グループは、これらの他にも様々なリスクがありうることを認識し、それらを可能な限り防止、分散あるいは回避するよう努めております

<p>重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 分譲マンションに関わる事業への依存 ● 建設市場の動向 	<ul style="list-style-type: none"> ● 法的規制、行政規制等 ● 周辺住民との関係 ● 契約不適合責任 ● 建設事業における事故等 ● 取引先の信用リスク ● 保有不動産 ● 企業買収等 ● 事業エリアの偏重 	<ul style="list-style-type: none"> ● 海外事業におけるリスク ● オペレーショナルリスク ● 個人情報等の管理 ● 資金調達及び金利動向等 ● 株式市場の動向 ● 中期経営計画について ● 気候変動リスク
--	---	---

中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan」の進捗状況

私たち長谷工グループは、2020年に「長谷工グループ長期ビジョン～2030年3月期に目指す姿～」を策定、その実現に向けた5年間の中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan (略称 NS計画)」をスタートし、社会情勢の変化を見据えた成長戦略に取り組んでおります。

現中期経営計画の基本方針と重点戦略

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～	
計画期間	2021年3月期～2025年3月期 (5か年)	
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
	7	CSR経営の確立に向け注力
重点施策	1	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	財務戦略・株主還元
	6	CSR経営への取組み

数値目標



現中期経営計画の達成状況(連結経常利益) (億円)



重点戦略の取組み状況

1 コア事業の競争力強化

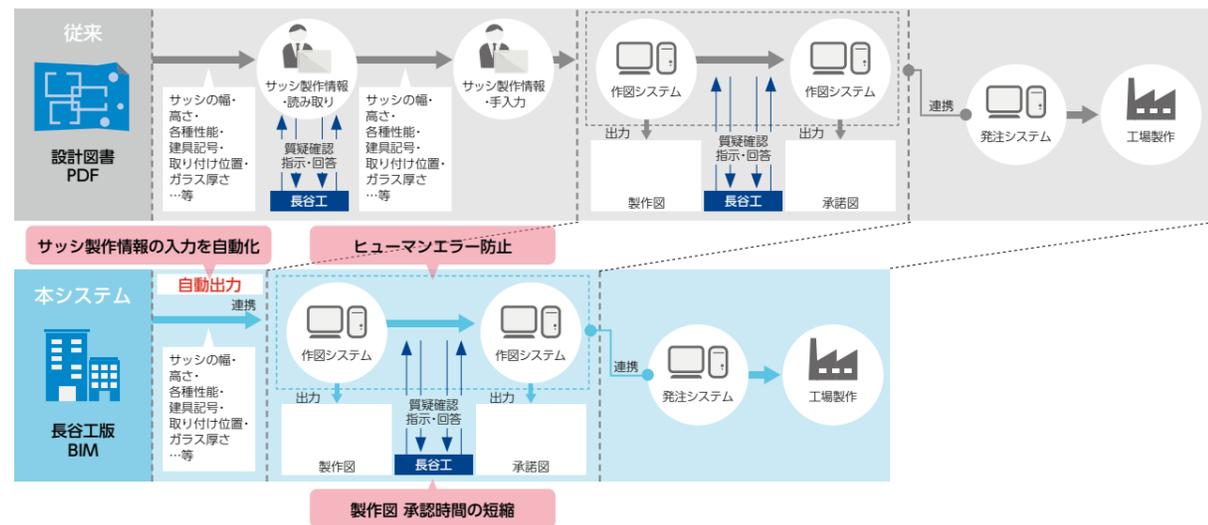
建設現場におけるDX推進:建設現場での3Dデータ活用

3Dで設計情報を「見える化」。理解度の向上と緊密なコミュニケーションによる生産性向上に貢献します。

<p>参考図の作図手間削減</p> <p>平面で表現されていない部分を確認することが可能です。</p> 	<p>施工図チェック</p> <p>簡易ビューワーで出来形を確認しながらチェックが可能です。</p> 	<p>協力会社での活用</p> <p>スマートフォンやタブレットで現場の施工状況の確認が可能です。</p> 
--	---	--

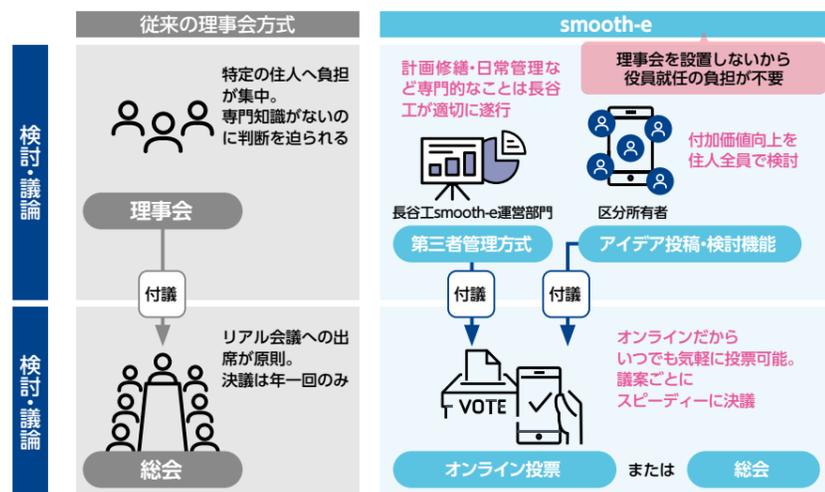
建設現場におけるDX推進:BIMデータを活用した情報化生産

サッシメーカー各社の協力を得てマンション用「アルミ製サッシ生産システム」を構築し、長谷工版BIMとメーカー各社の生産システムをデータ連携することで入力・作図時間の短縮やヒューマンエラー防止につながり、生産性向上に寄与します。



サービス関連事業におけるDX推進:分譲マンション管理組合向けサービス「smooth-e(スムーズー)」

理事会を設置しない「第三者管理者方式」を採用し、管理組合運営の負担削減しつつ、マンションの付加価値向上に向けて区分所有者全員が議論と意思決定を行えます。



DX推進の具体的な事例

●賃貸マンションにおけるDX推進:ルネフラッツ谷町四丁目

先進技術を駆使した設備で、スマートで新しいライフスタイルを演出します。

■非接触で共用エントランスを開錠する顔認証システム



■プライベート空間にも暮らし心地を高める設備を導入

●IoTインターホン
外出先からスマートフォンで来客と通話できます。



●マルチファンクションライト

Bluetoothスピーカーを内蔵し、天井からの迫力ある音を満喫できます。



●IoTガス感知器「スマびこ」

万一ガス漏れ・COを感知すると警報音などでお知らせ。天気予報など暮らしに役立つ情報も伝えます。



●IoTエアコン

リモート操作で一年を通して快適。空気清浄機能「プラズマクラスター」を搭載しています。



●有料老人ホームにおけるDX推進:プランシエール蔵前

■顔認証入退館システム

検温機能付き顔認証機器を設置。検温記録、入退館記録を簡略化します。



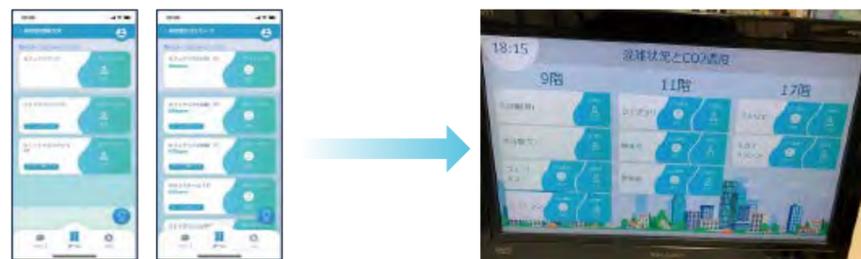
■浴室滞留検知(実証中)

一定時間以上滞在しているとスタッフに通知が届き、入浴中の万一の事態に備えます。



■ 共用施設の混雑状況確認

レストランなど共用施設の混雑度を自分の部屋で確認できます。



■ 健康増進サービス

レストランの食事を記録します。



選択した日付と朝・昼・夕食に該当するレストランメニューが表示される

竜田揚げの添えものキャベツやトマトなどの栄養素も正確に登録・反映される

■ 一人でも簡単な姿勢判定

スマートフォン撮影による手振れや撮影位置のずれがなく正確な姿勢判定が可能です。



DX推進への社員の意識改革:DXアカデミー

全社員の理解度を深めDXへのマインドセットを目的として、DXアカデミーを開校したことを伝えるために、トップメッセージを配信しました。



これまでの「DXアカデミー」の取り組み



- 第一弾 全役員を対象にした「DX意識改革プログラム」の実施
- 第二弾 中堅若手から選抜しDX知識習得を図る「イノベーションリーダー育成プログラム」
- 第三弾 組織を牽引するマネジメント層のリテラシー向上「DXリテラシー講座」

2 不動産関連事業の投資拡大

未来住宅創造に向けたプロジェクト:サステナブルシエ本行徳

既存住宅の全面改修によるCO₂排出量実質ゼロと、先進技術を活用した未来住宅の創造を目指す居住型実験住宅の融合を図ったプロジェクトです。

住まいの省エネ性向上と再エネによるCO₂排出量実質ゼロを目指す

スマートホームシステムを導入した未来住宅創造に向けた居住型実験住宅

- 既存建物を活かしながら、新築同様の機能を実現するリノベーション
- 内・外断熱性能向上、Low-E複層ガラスへの更新、LED照明更新
- インフラ設備をオール電化に改修
- 屋根・外壁・バルコニー手摺への太陽光発電設備の設置
- 純水素燃料電池の採用
- (株)関電エネルギーソリューションの環境価値プラン「Kenes Green Supply®」導入

- AIによる画像解析を用いた防犯対策の充実
- 各戸への宅配トランクルームや玄関スマートロックによる解錠を組み合わせることによる物流効率化への貢献(再配達削減)
- IoT機器による照明・温湿度・映像による睡眠の質・疲労回復効果の検証

私募REITの運用進捗

2021年度に約200億円の規模で私募REITをスタートし、2022年度は私募REITへの売却は行わず、パイプラインの充実に努めています。2023年度は2023年5月に100億円を組入れ済みです。



ブランシエスタ浦安

ブランシエスタ大島居

脱炭素社会の実現に向けて「H-BAコンクリート」のさらなる推進

2022年8月国土交通省の「特別評価方法認定」取得により、住宅性能表示を用いる分譲マンションへも採用が可能になり、サプライチェーン全体でのCO₂排出量削減を推進してまいります。

物件名	使用箇所	使用料 (m ²)	CO ₂ 削減量 (t-CO ₂)
長谷工テクニカルセンター	外構デッキ	125	5.7
ルネ横浜戸塚	回廊床	25	1.2
学園東町プロジェクト	基礎・地上躯体	2,462	144.7
ブランシエスタ浦安	地上躯体の一部	252	13.7
長谷工テクニカルセンター音響実験棟	基礎	218	10.1
上池台プロジェクト	地上躯体	約2,300	約117

3 将来の成長に向けた取り組み

海外事業の展開

米国ハワイ州オアフ島での開発事業において、複合施設「Wai Kai」(ワイカイ)が2023年3月にオープン。将来における新たな収益基盤確立を目指し、米国本土における住宅開発事業へも順調に出資が拡大しています。



複合施設「Wai Kai」(ワイカイ)

米国本土で参画中の住宅事業

財務担当役員メッセージ

財務の健全性を確保しつつ、事業部門と一体になり、積極的に利益向上と事業拡大を目指してまいります。

取締役副社長執行役員 財務・経理・IR管掌 楢岡 祥之



業績内容(2022年度)の総括

2022年度のマンションの新規供給は首都圏、近畿圏ともに減少に転じたものの、分譲単価は過去最高値であった2021年度を上回り、2年連続で過去最高値を更新しております。一方で、建設業界においては、資材・労務費の高騰、建設技能労働者の減少、働き方改革への対応、脱炭素社会への取り組み等、多くの課題を抱えております。このような中、中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(NS計画)」の3年目となる2022年度の連結業績は、主に不動

産売上高が大きく伸長したことにより、初の1兆円超えを達成し、利益についても増益の結果となっております。

現在の事業環境の懸念点としては、資材価格高騰と事業用地取得の激化です。資材価格高騰に対しては、当社はマンションに特化していること、土地持込みによる特命受注方式であることを最大限に活かし、資材の早期発注、大量発注に努めています。また事業用地の取得に際しては、1~2年先の販売を開始する段階でのマーケットを見据えながら、事業機会を損なうことなく、かつ財務健全性を毀

損することがないように、バランスを取りながら進めています。

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

一層の利益拡大のために

2025年3月期を最終年度とするNS計画においては2025年3月期経常利益1,000億円、連結子会社経常利益300億円以上、ならびに5期合計連結経常利益4,000億円を数値目標として掲げており、3年目が終了した時点においては順調に推移していると考えています。

これらの数値目標の達成・さらなる利益拡大のために不可欠なのが、サービス関連事業における利益向上です。既存の住宅関連を中心とするサービス関連事業は、今後より一層の成長が期待される事業であります。建設関連事業に比べて労働集約的で利益水準や一人当たり生産性が低いのが課題です。当社はここ数年、建設現場を優先にDX導入を進めておりましたが、これからのNS計画残り2ヵ年では、サービス関連事業の業務改革に向けたDX投資を強化して参ります。

投資計画と財務戦略

当社はNS計画の中で、5年間で2,400億円の投資枠を設定し、国内分譲事業の地方都市を含めたエリア拡大のための事業用地の取得、海外不動産プロジェクトへの参画再開など、今後の収益化へ向けた戦略的先行

投資は着実に進んでおります。また、主に不動産投資にあたっては資本コストを意識した取得基準も設ける等、最終的な連結財務諸表でのROEやROAを意識した運営を行っております。

振り返れば当社の歴史の中で、会社存続が危ぶまれる時期もありました。その苦難を大きな教訓とした上で当社では、健全なリスクテイクを積極的に図りながら外部からの資金調達を加えつつ、財務部門と事業部門が両輪となって事業拡大を目指していくことを基本方針としています。不動産に係るリスクは常に念頭に置き、資産の種類毎に異なるリスクに対し適切なキャピタルアロケーションとレバレッジを設定・管理することで、過度に保守的になることなく、積極的な事業投資と健全な財務基盤の両立を図りながら、事業部門と一体になってNS計画の完遂を目指してまいります。

株主還元基本方針

2022年5月に当社は、株主様への利益還元の姿勢をより明確にし、充実させるため、1株当たり年間配当金の下限を70円から80円に10円引き上げました。また、NS計画内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%程度とすることを同じく株主還元基本方針としています。NS計画の着実な遂行を通じて安定的な配当を継続するための配当原資をしっかりと確保しながら、機動的な自己株式の取得も選択肢として、株主還元の充実に努めてまいります。

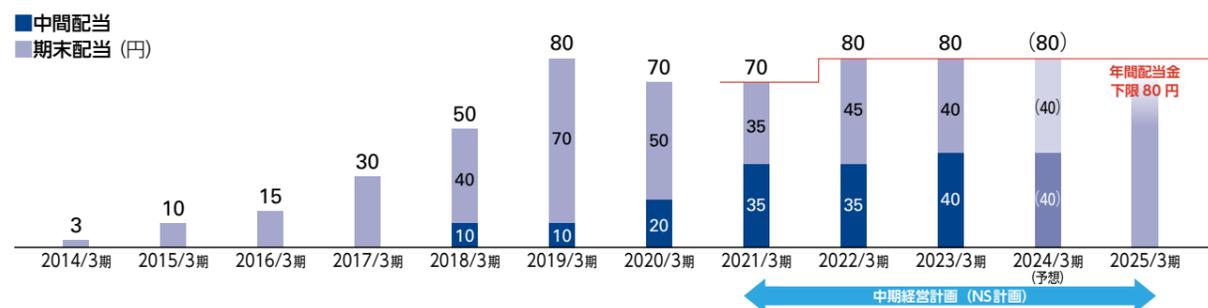
中期経営計画の財務戦略・株主還元

- ① 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の拡充
- ② 安定的な配当の継続実施。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

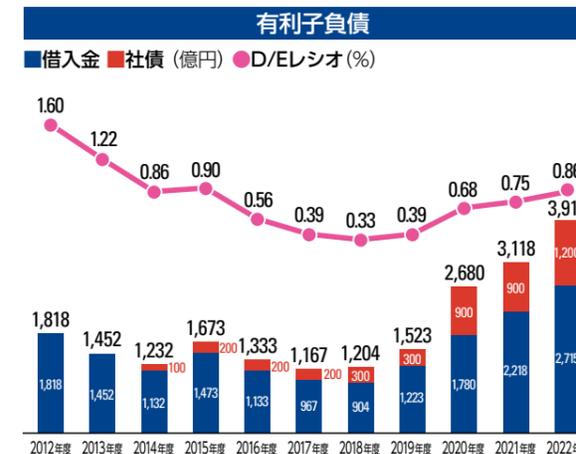
中期経営計画の株主還元方針

- ① 1株当たり年間配当金の下限を70円と設定 → 2022/3期から下限を80円に変更
- ② 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

1株当たり年間配当金



有利子負債と自己資本の推移



サステナビリティ推進担当役員メッセージ

サステナビリティへの取り組みを「私たちがあるべき道を進む際の羅針盤」と捉え、真摯に取り組んでまいります。

取締役執行役員
経営管理部門サステナビリティ推進担当 兼
グループシニア事業管掌

吉村 直子



サステナビリティ推進担当役員就任にあたって

住まいと生活のサステナブルデザインを通じた

高品質な商品・サービスを提供する

私はこれまで、主に高齢者居住に関する調査研究やヘルスケア関連分野のコンサルティング等に長く携わってきました。このキャリアの中で私がたえず考えてきたのは、急速な高齢化や人口減少に絡む課題解決が長谷工グループに求められる重要な社会的役割の一つになるということです。こうした問題意識のもと、「人生100年時代の住まいと生活のサステナブルデザインを模索し、より良い商品やサービスの提供につなげたい」という思いを持ち続けてきました。今後は、これまで培ってきた知見・経験も踏まえながら、当社が社会の要請に応える企業活動を行い、循環型社会への貢献を意識した経営の高度化を果たせるよう、自らの職責を果たしていきたいと考えています。

私は、サステナビリティ推進担当の執行役員であると同時に、取締役も兼務しています。この立場を活かし、取締役会においてサステナビリティマネジメントを徹底できる体制の構築を目指します。取締役会での議論に直接参加し、それを長谷工グループの各社・各部門に横展開することで、サステナビリティ推進の取り組みを機動的に行っていききたいと思います。

また、当社初の社内出身の女性取締役として、ダイバーシティ&インクルージョン(D&I)の推進にも特に力を入

れていきたいと考えています。多様性を尊重し、様々な考えを持つ人々の経験や知恵を生かすという発想は、現在のように不確実性が高い時代には不可欠です。女性の取締役兼執行役員としての立場を最大限に活かしながら、D&Iを着実に推進していきたいと考えています。

長谷工グループCSR活動の評価できる点・改善したい点

ステークホルダーからの一層の賛同を得るためには
プロアクティブな視点が不可欠

長谷工グループのCSR活動全体を俯瞰的に捉えた際、「長谷工グループCSR行動計画」において、テーマごとに取り組み項目とKPIが設定されている点を有効だと感じています。一方で、CSR活動と中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(NS計画)」の達成、長期的な企業価値の向上との連動について明瞭に示しているかという点については、改善の余地が残されていると捉えています。この部分に対処することで、当社のサステナビリティ経営に対するステークホルダーの皆様の理解や賛同を一層高められるのではないかと考えます。

これまでの当社のCSR活動では、「当社は社会に対して何をしなければならぬか」といったリアクティブな視点で物事を考え実行することが主流だったように思います。しかし、今後は、「当社は何をしたいのか、社会の何を变化させたいのか」というプロアクティブな視点を持つことが不可欠になると考えています。

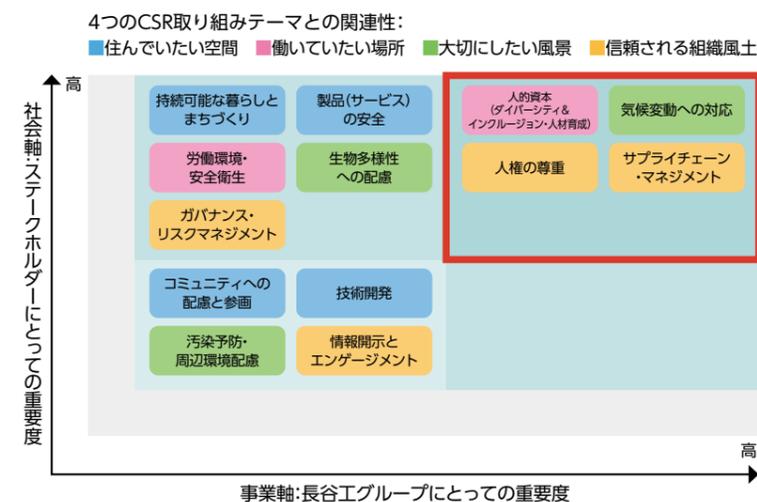
マテリアリティについて

あらゆる事業活動を進める上での基軸とする

マテリアリティは、中長期視点で見た場合の当社の事業戦略上のリスクまたは機会となる事項であり、当社のあらゆる事業活動を進める上で基軸となるものです。中長期の重要課題として意識し、役職員一丸となって取り組んでいるところです。

当社では、社会情勢や事業環境の変化に即し、2023年に2回目となるマテリアリティの見直しを行いました。事業軸・社会軸という2軸の視点でマテリアリティを特定し直し、①人的資本(D&I・人材育成)、②気候変動への対応、③人権の尊重、④サプライチェーン・マネジメントの4つを、ステークホルダーにとっても当社にとってもインパクトの大きい最重要課題として設定しています。また、これら4つのマテリアリティについては、社会課題の影響によるリスクと機会も踏まえつつ、各課題への適切なアプローチを行うために、各種の「方針」や「ガイドライン」を策定し、開示しています。

当社では2030年に目指す姿として、「安全・安心・快適な住まいの提供」、「住まう方々の人生をサポートするサービスの提供」、「CSR経営による持続的成長の確立」を掲げています。4つの最重要マテリアリティとも絡めて、「持続可能な暮らしとまちづくり」、「製品(サービス)の安全」、「災害対策・居住インフラの強靱化」、「コミュニティへの配慮と参画」などを実現する事業活動を継続して行っています。



マテリアリティの特定

サステナビリティの取り組みの実効性を高めるためには、優先順位を明確にした上で進めていくことが重要です。長谷工グループでは、網羅的な社会・環境課題項目の中から社会情勢や事業環境を踏まえてマテリアリティの見直しを行い、2023年5月にあらためて13項目の特定を行いました。

* 最重要課題(人的資本、気候変動への対応、人権の尊重、サプライチェーン・マネジメント)は社会からの期待が極めて高い課題、かつ長谷工グループとして事業面でも、より一層の対応が必要な課題と認識したものです。

ステークホルダーへのメッセージ

サステナビリティへの取り組みは

私たちがあるべき道を進む際の羅針盤ともなる

未知の感染症や大規模自然災害などの社会的危機が生じた際、人々の生命・身体・財産を守るために、生活の基盤・社会の礎とも言える住まいが果たす役割は極めて大きくなります。経験したことのないような危機に直面した時に住まいは必要最低限どのように機能すべきなのかを、私たちはたえず考えていくことが重要です。長谷工グループの全役職員がこうした意識を持ちながら自らの職責を全うするために、サステナビリティへの取り組みは私たちがあるべき道を進む際のコンパス(羅針盤)ともなるものだと思っています。

このような考えのもと、サステナビリティへの取り組みをより実のあるものとし、より大きな長期的価値を実現するために、当社にはステークホルダーの皆様を期待を正しく把握するとともに、経営戦略、ビジネスモデル、事業運営を時代に合うかたちで構築・実践していくことが求められています。サステナビリティ推進は、ESG課題への対応をはじめとして、私たちにとって複雑で多岐にわたる変革の道のりです。長谷工グループはステークホルダーの皆様とのエンゲージメントも深めながら、真摯に取り組んでいきたいと考えています。