



平成29年3月2日

各 位

会 社 名 株式会社長谷エコーポレーション  
代 表 者 名 代表取締役社長 辻 範 明  
(コード番号 1808 東証第1部)  
本 社 所 在 地 東京都港区芝二丁目32番1号  
問 合 せ 先 広報IR部長 丸 山 浩 司  
(TEL 03-3456-3900)

### 中期経営計画の概要についてのお知らせ

当社は、平成26年5月に「新生・長谷工」として再誕・躍進するとの意味を込め、経営計画「newborn HASEKO（平成27年3月期～平成32年3月期）」を公表し、現在は「Step Up」期間（以下「NBs計画」）と位置付けた前半の3ヶ年計画の達成に向けて推進しております。来年度より後半の「Jump Up」期間（以下「NBj計画」）がスタートするにあたり、その中期経営計画の概要について、お知らせ致します。

前半のNBs計画を振り返ると、建設関連事業においては当社の土地情報収集力や商品企画力、施工品質や工期遵守に対する姿勢等をお客様及び事業主様から高くご評価して頂いたことにより、受注高は過去最高を更新し、サービス関連事業においては、収益力向上の観点からM&A等の投資を実施するとともに、既存子会社の利益も着実に積み重ねてきました。その結果、数値目標については大幅に上回る見込みです。

今般公表のNBj計画においては、NBs計画の基本方針を踏襲しながら、当社グループの利益を維持し、向上させるための積極的な成長戦略投資を行うとともに、様々な経営課題への対応を進め、財務基盤及び将来の収益基盤の確立に努めてまいります。更に少子化・高齢化や人口減少、都市のコンパクト化への対応、災害対策、建築物の老朽化対策、環境配慮と省エネルギー化促進、といった社会の抱える課題に対し、当社は分譲マンションを中心とした様々な分野を組み合わせ、ハード・ソフト両面から対応し、企業理念「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」実現へ向けて、住まいと暮らしを創造する企業グループへと飛躍することを目指します。

当社は本年2月に創業80周年を迎えましたが、関係する全てのステークホルダーの皆様への“感謝”の気持ちを忘れずに、創業100周年、さらにその先にある未来の創造に向けてスタートする、その出発点にすべく、全役職員が決意を新たに組み組んでまいります。

## 記

### ■ 中期経営計画 概要

- 計画名称: new born HASEKO Jump Up Plan (略称:NBj計画)  
～住まいと暮らしの創造企業グループを目指して～

- 計画期間:平成30年3月期～平成32年3月期(3期間)

- 数値目標:平成30年3月期～平成32年3月期 3期合計連結経常利益2,400億円  
平成32年3月期 連結子会社経常利益200億円以上

- 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確立
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・安心で快適な集合住宅を提供
4. 飛躍に向けた安定した財務基盤の確立
5. 中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦
6. 実効性の高いガバナンス・内部統制の確立

- 目指す姿

少子化・高齢化、人口減少、都市のコンパクト化、災害、建築物の老朽化、環境配慮・省エネルギー、コミュニティ形成などの社会情勢の変化に対応し、当社の企業理念である「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」を具体的に実現する為、分譲マンションを中心に、賃貸・高齢者住宅や商業・介護・子育て・健康・医療・教育等を組み合わせ、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」への飛躍を目指す。

- 重点戦略

(1) 建設関連事業について

『市況の波に翻弄されない優位性の確立』

- ・ 建築生産システムの継続的深化により、高い品質を維持した適正な工事量・利益の確保
- ・ 将来の都市居住を見据えた新たな集合住宅のあり方の構築と展開
- ・ 建替・再開発事業における事業企画力の向上とリスク管理の徹底
- ・ 非住宅及び分譲マンション以外の施工への積極的な取組みによる施工実績の積み上げ並びにコストコントロール力の向上による競争力の強化

(2) サービス関連事業について

『サービス関連事業収益の基盤強化と都市居住生活者に対するサービスの拡充』

- ・「ホスピタリティ」意識の徹底と、グループ連携によるお客様への多彩なサービスの提供
- ・お客様との信頼関係の構築・強化に向けた施策の展開
- ・地域・店舗展開の促進とお客様目線のサービスの提供を目指した複合店舗構想の試行
- ・資産価値の維持・長寿命化のための修繕・改修技術の開発と提案力の強化
- ・分譲マンション事業の整備と優良不動産投資による安定収益の確保

(3) 財務戦略・株主還元について

『安定した財務基盤を確立するとともに、株主への利益還元を安定的に行っていく』

- ・利益の配分については、財務体質の強化のための内部留保を確保しつつ、将来に向けた成長戦略の投資と株主還元バランスよく配分
- ・1株当たり20円の株主配当金を安定的な配当として、連結配当性向20%を目指す

(4) 新たな取組みについて

『事業エリア・事業分野の拡大へ向けた取組みを加速』

- ・国内主要都市及び米国（ハワイ）・東南アジアマーケットへ向けたグループ事業の展開を図り、将来の収益源としての確立を目指す
- ・「住まいと暮らしの創造企業グループ」を目指して、必要とする事業分野への事業・資本提携及びM&A等で推進加速

『新たな事に挑戦する風土の醸成』

- ・スピード感のある新商品、新サービスの開発
- ・企業間連携による新たな事業機会の模索
- ・グループの将来を担う、未来型思考の人材育成

(5) 社会的責任を全うするための取組みについて

『実効性の高いガバナンス・内部統制及び長谷工版社会貢献の確立』

- ・透明性と客観性を確保した経営体制の維持・向上
- ・働きやすい職場環境への更なる改善と従業員個々の活躍・成長へ向けた支援体制の整備
- ・実効性と効率性を兼ね備えた事業・リスク管理体制の整備
- ・事業活動全てにわたる法令遵守・品質管理・環境負荷低減及び環境保全活動を推進
- ・事業特性を活かした社会貢献活動の継続実施

(注) 本資料記載の将来に関する一切の記載内容は、発表日現在において入手可能な情報に基づき推計したものであり、今後様々な要因により実際の施策、業績と異なる可能性があります。

以 上

# 中期経営計画


## newborn HASEKO Jump Up Plan

～住まいと暮らしの創造企業グループを目指して～

2017年3月2日

おかげさまで **80** 周年

---

 長谷工 コーポレーション  
HASEKO

# 現中期経営計画(N B s 計画)2015年3月期～2017年3月期



## 【概要】

- ◆ 位置付け
  - ・ 4 N計画を「H o p」、N B計画の前半3年間を「S t e p」、N B計画の後半3年間を「J u m p」と位置付け、再生完了「新生・長谷工」として、再誕・躍進を目指す
  - ・ N B計画の前半3年間を「新生・長谷工へのステップアップ期間」として、中期経営計画「**n e w b o r n H A S E K O S t e p U p P l a n**」(N B s 計画)を策定
  
- ◆ 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確立
  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・安心で快適な集合住宅を提供
  4. 飛躍に向けた安定した財務基盤の確立
  5. 中長期的な視点を踏まえた新たな取組みへの挑戦
  6. 実効性の高いガバナンス・内部統制の確立
  
- ◆ 数値目標
  - 2017年3月期 連結経常利益350億円、単体経常利益230億円

# 現中期経営計画(N B s 計画)

## <数値目標と実績見通し>

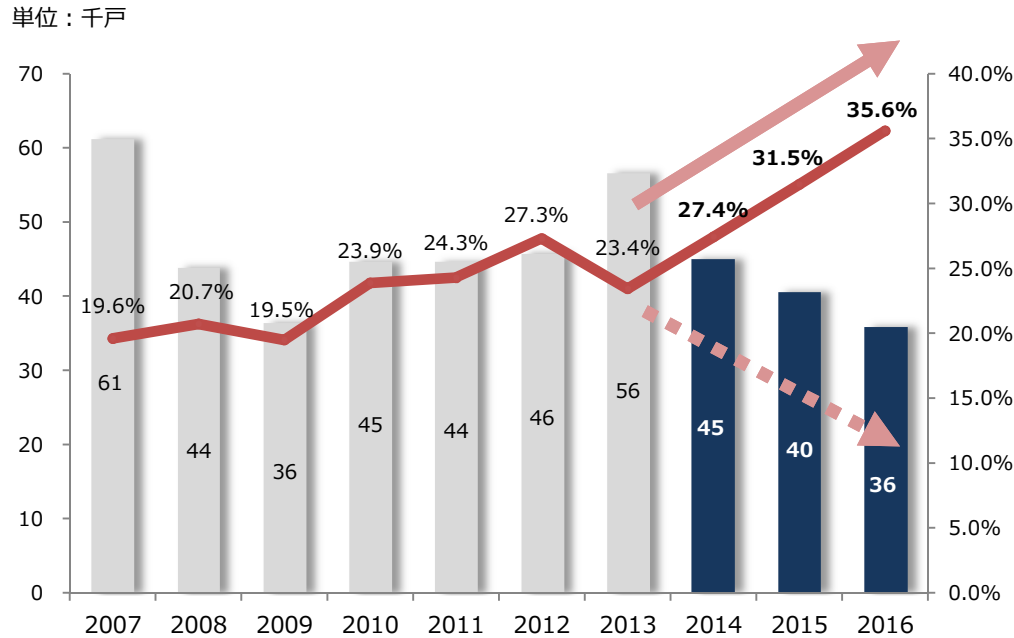
単位：億円

	17 / 3期 数値目標	15 / 3期 実績	16 / 3期 実績	17 / 3期 予想
連結経常利益	<b>350</b>	419	673	<b>840</b>
単体経常利益	<b>230</b>	347	654	<b>720</b>

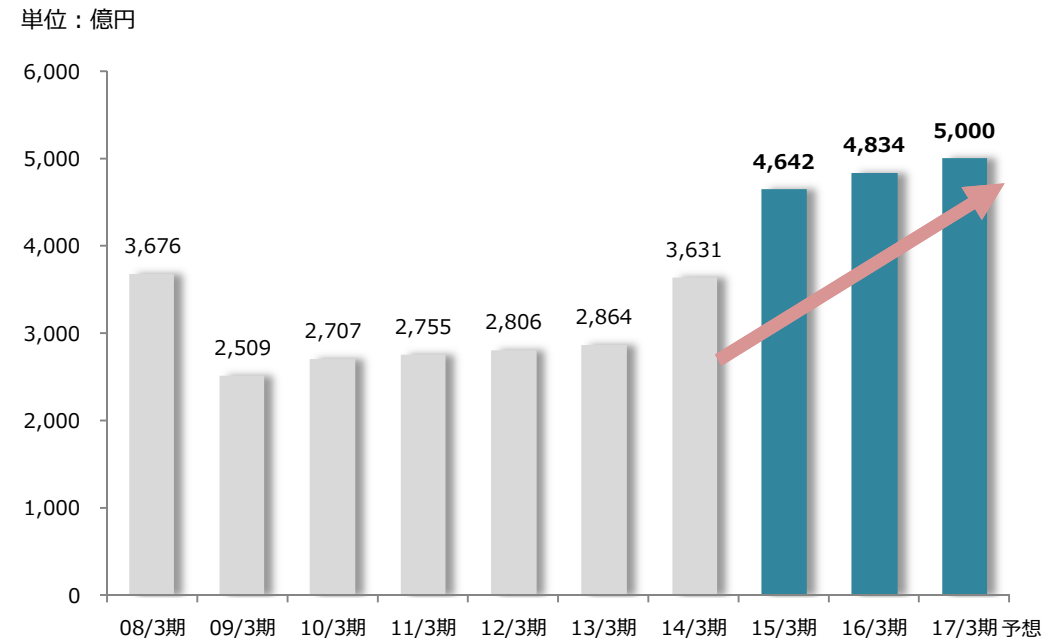
数値目標を大幅に上回り、連結／単体とも過去最高経常利益で達成する見通し。特に単体を中心とした建設関連事業が牽引

# N B s 計画 - 建設関連事業

＜首都圏新規供給戸数と当社施工シェア＞

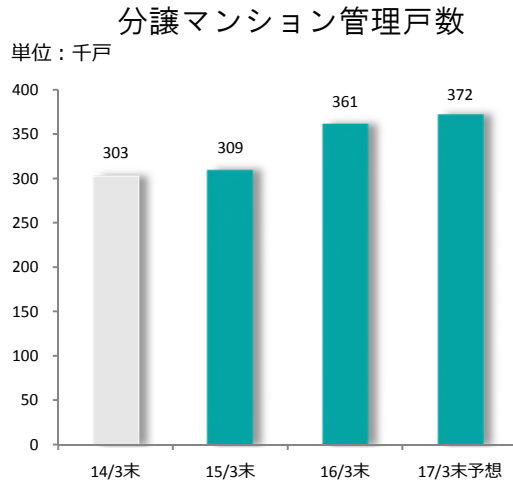


＜単体受注高の推移＞

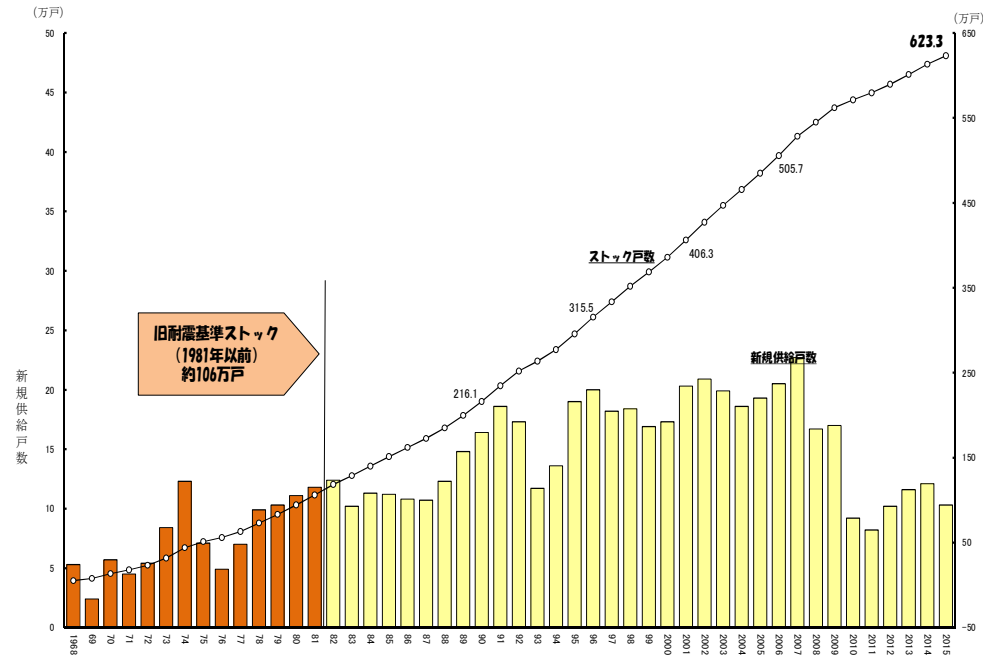


**N B s 期間中の首都圏新規供給戸数は低調に推移した一方で、施工シェアは上昇。単体受注高は過去最高を更新する見通し**

# N B s 計画 - サービス関連事業



## 分譲マンションストック戸数（全国）の推移

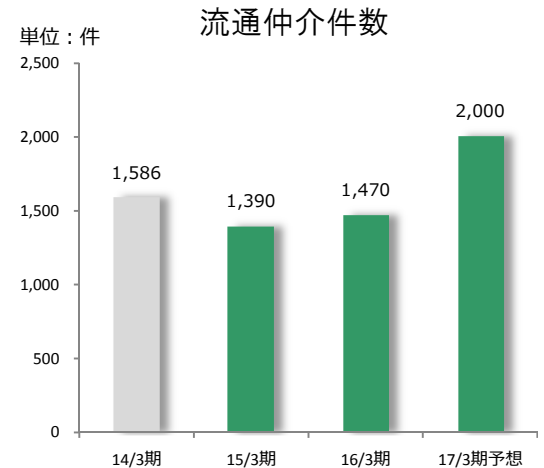
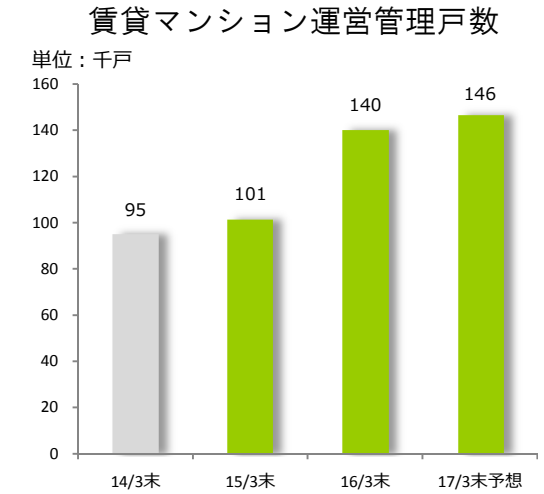
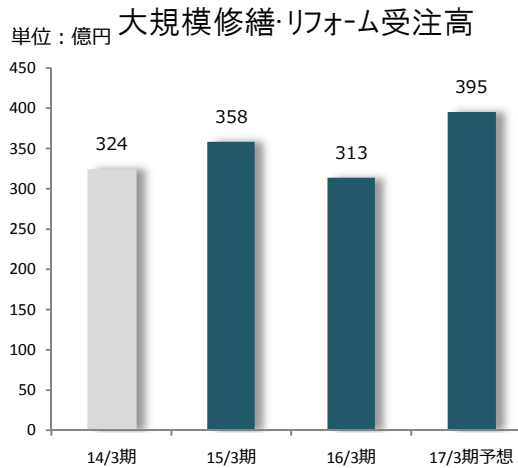


国土交通省資料より、長谷工総合研究所作成

(注) 1. 新規供給戸数は建築着工統計等を基に推計した。

2. ストック戸数は新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。

3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅をいう。



サービス関連事業も順調に拡大。分譲マンションストックが増加していく中、引き続き拡大を目指していく



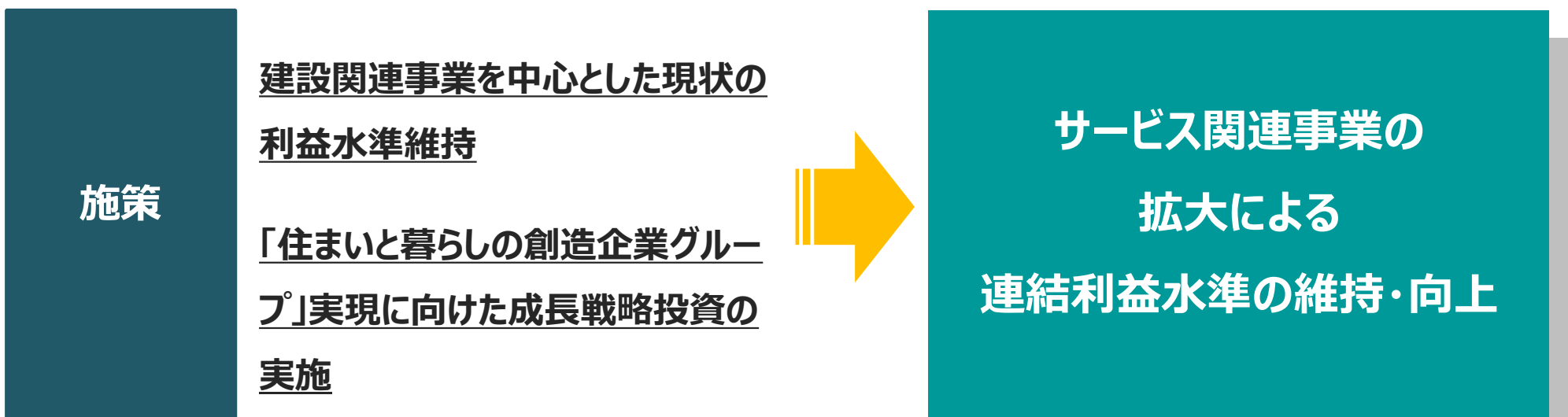
# 新中期経営計画(N B j 計画) 2018年3月期～2020年3月期

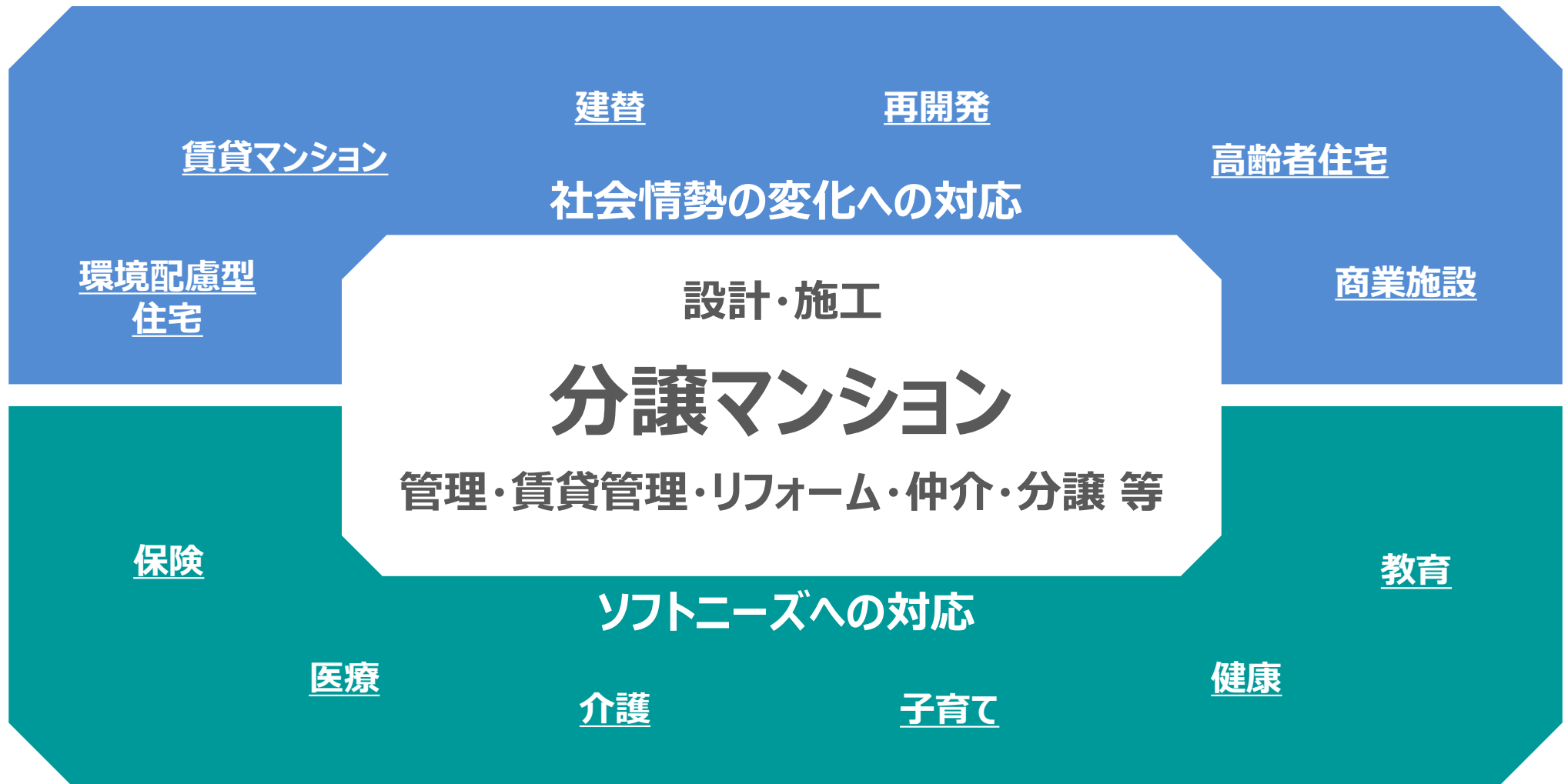


## 【概要】

- ◆ 計画名称 > newborn HASEKO Jump Up Plan (NBj計画)  
～住まいと暮らしの創造企業グループを目指して～
- ◆ 計画期間 > 2018年3月期～2020年3月期(3期間)
- ◆ 基本方針 > 基本方針は前計画を継続踏襲
- ◆ 目指す姿 > 少子化・高齢化、人口減少、都市のコンパクト化、災害、建築物の老朽化、環境配慮・省エネルギー、コミュニティ形成などの社会情勢の変化に対応し、当社の企業理念である「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」を具体的に実現する為、分譲マンションを中心に、賃貸・高齢者住宅や商業・介護・子育て・健康・医療・教育等を組み合わせ、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」への飛躍を目指す。
- ◆ 数値目標
  - ・ 2018年3月期～2020年3月期 3期合計連結経常利益2,400億円
  - ・ 2020年3月期 連結子会社経常利益200億円以上

	現状並びに計画期間	中長期的
事業環境の認識	<p>平均分譲価格の上昇</p> <p>新規供給戸数の低水準化</p> <p>分譲中戸数の増加</p> <p>住宅着工の鈍化懸念</p> <p>物件規模の縮小化懸念 等</p> <p>→ 経営環境の先行き不透明感増大</p>	<p>少子化・高齢化の進行</p> <p>高経年マンションの増加</p> <p>建設技能労働者の減少</p> <p>環境・エネルギー問題 等</p> <p>→ 社会情勢変化への対応が不可欠</p>





住まいと暮らしの創造企業グループへ

## 建設関連事業

『市況の波に翻弄されない優位性の確立』

- ◆ 建築生産システムの継続的深化により、高い品質を維持した適正な工事量・利益の確保
- ◆ 将来の都市居住を見据えた新たな集合住宅のあり方の構築と展開
- ◆ 建替・再開発事業における事業企画力の向上とリスク管理の徹底
- ◆ 非住宅及び分譲マンション以外の施工への積極的な取り組みによる施工実績の積み上げ並びにコストコントロール力の向上による競争力の強化

## サービス関連事業

『サービス関連事業収益の基盤強化と都市居住生活者に対するサービスの拡充』

- ◆ 「ホスピタリティ」意識の徹底と、グループ連携によるお客様への多彩なサービスの提供
- ◆ お客様との信頼関係の構築・強化に向けた施策の展開
- ◆ 地域・店舗展開の促進とお客様目線のサービスの提供を目指した複合店舗構想の試行
- ◆ 資産価値の維持・長寿命化のための修繕・改修技術の開発と提案力の強化
- ◆ 分譲マンション事業の整備と優良不動産投資による安定収益の確保

## 集合住宅のあり方の構築、展開

商業施設や保育園、介護施設の併設等生活利便性向上が求められている中、今後の集合住宅のあり方の構築、事業企画力の強化、非住宅及び分譲マンション以外の施工への積極的な取り組みを行っていく。



## 長谷工テクニカルセンターの新設

「長谷工技術研究所」・「長谷工コミュニティ 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、集合住宅分野における研究・技術開発の将来的な発展を目的に、新たに技術研究の開発拠点を設立。

広くマンション事業主や行政、管理組合等エンドユーザーに対して新技術・新商品・技術検証等を情報発信する拠点として充実化。

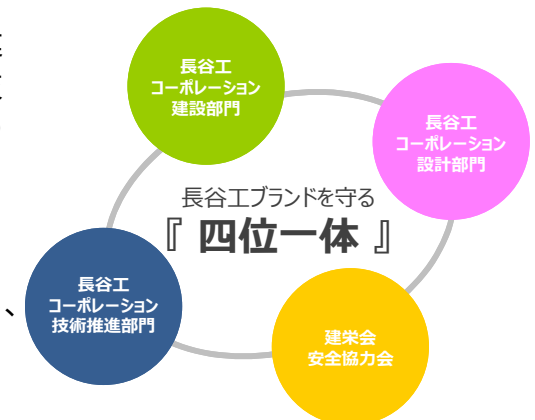
所在地：東京都多摩市鶴巻3-1-1  
敷地面積：17,663㎡ (5,343坪)  
開館予定：2018年6月



外観予想パース

## 品質と満足をお客様に提供する活動 HASEKO Value Up 活動

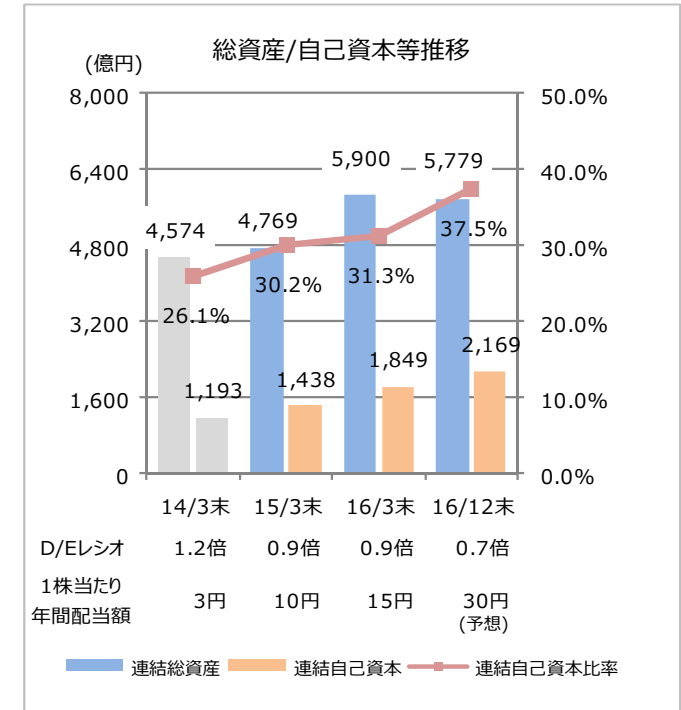
長谷工コーポレーションの「建設部門」、「設計部門」、「技術推進部門」並びに協力会社の組織である「建栄会」とが、「四位一体」となり、円滑なコミュニケーションを図っていくことにより、高い品質を確保し、顧客満足向上に繋げていく。



『安定した財務基盤を確立するとともに、株主への利益還元を安定的に行っていく』

## N B s 計画

- ◆ 利益分配については、安定的な株主還元の継続、成長戦略投資、有利子負債の削減にバランスよく配分
- ◆ 自己資本と負債の構成比を意識しつつ、期間利益の積上げによる自己資本の拡充を図り、「飛躍に向けた安定した財務基盤の確立」



## N B j 計画

- ◆ 利益の配分については、財務体質の強化のための内部留保を確保しつつ、将来に向けた成長戦略の投資と株主還元バランスよく配分
- ◆ 1株当たり20円の株主配当金を安定的な配当として、連結配当性向20%を目指す

## 『事業エリア・事業分野の拡大へ向けた取組みを加速』 『新たな事に挑戦する風土の醸成』

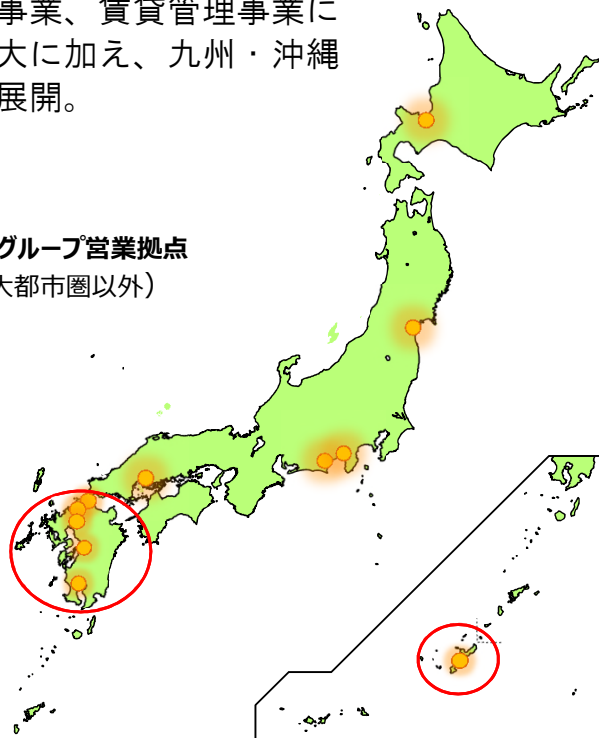
- ◆ 国内主要都市及び米国（ハワイ）・東南アジアマーケットへ向けたグループ事業の展開を図り、将来の収益源としての確立を目指す
- ◆ 「住まいと暮らしの創造企業グループ」を目指して、必要とする事業分野への事業・資本提携及びM&A等で推進加速

- ◆ スピード感のある新商品、新サービスの開発
- ◆ 企業間連携による新たな事業機会の模索
- ◆ グループの将来を担う、未来型思考の人材育成

### 国内事業エリア

マンション管理事業、賃貸管理事業におけるエリア拡大に加え、九州・沖縄にて分譲事業も展開。

長谷エグループ営業拠点  
(三大都市圏以外)



### 海外

#### [東南アジア]

将来の収益源となるべく、ベトナム・ハノイを始めホーチミン、インドネシア等、東南アジアにおいて実績を積み重ねていく。

#### [米国ハワイ]

ハワイ進出40年超の実績を活かし、収益基盤の再確立を目指していく。



ベトナム・ハノICT1 プロジェクト



ハワイ・エヴァ プロジェクト

# 社会的責任を全うするための取組み

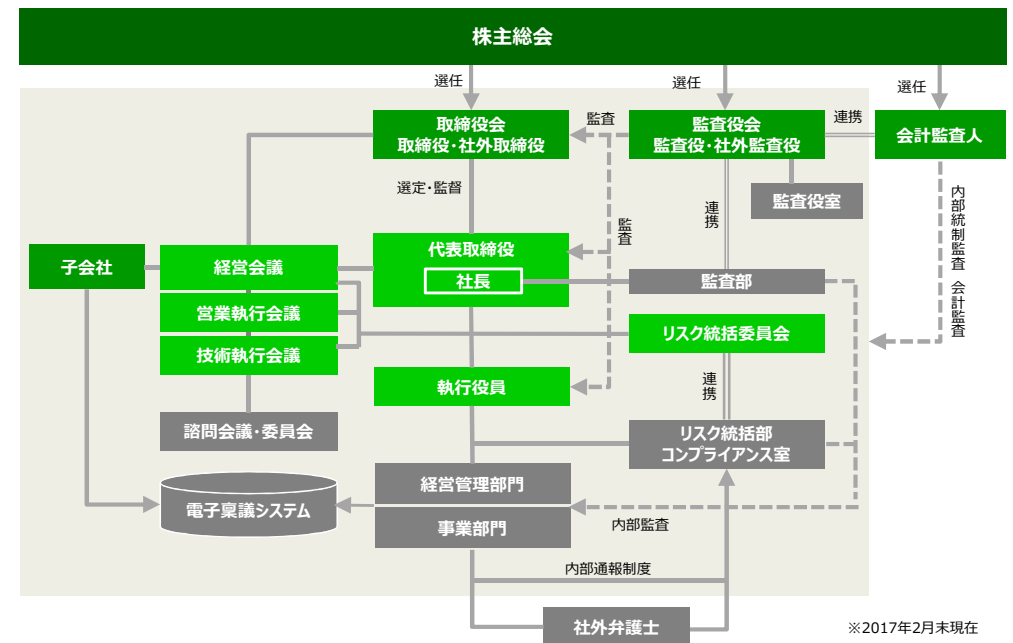
## 『実効性の高いガバナンス・内部統制及び長谷工版社会貢献の確立』

- ◆ 透明性と客観性を確保した経営体制の維持・向上
- ◆ 働きやすい職場環境への更なる改善と従業員個々の活躍・成長へ向けた支援体制の整備
- ◆ 実効性と効率性を兼ね備えた事業・リスク管理体制の整備
- ◆ 事業活動全てにわたる法令遵守・品質管理・環境負荷低減及び環境保全活動を推進
- ◆ 事業特性を活かした社会貢献活動の継続実施

### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、お客様本位の事業活動を通じて社会に貢献し、信頼を得ることを経営の基本方針としています。また、長期安定的に企業価値を最大化し株主の皆様の利益を確保するためには、経営における透明性と客観性の確保は不可欠であることから、コーポレート・ガバナンスの強化を経営の最重要課題の一つと位置付けています。

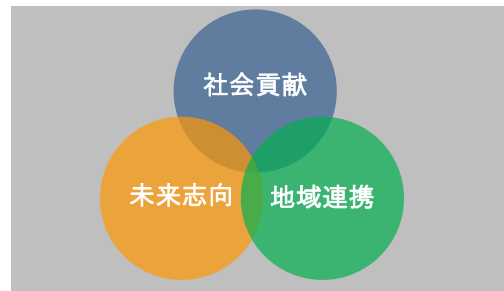
### 会社の機関・内部統制の関係図



※2017年2月末現在

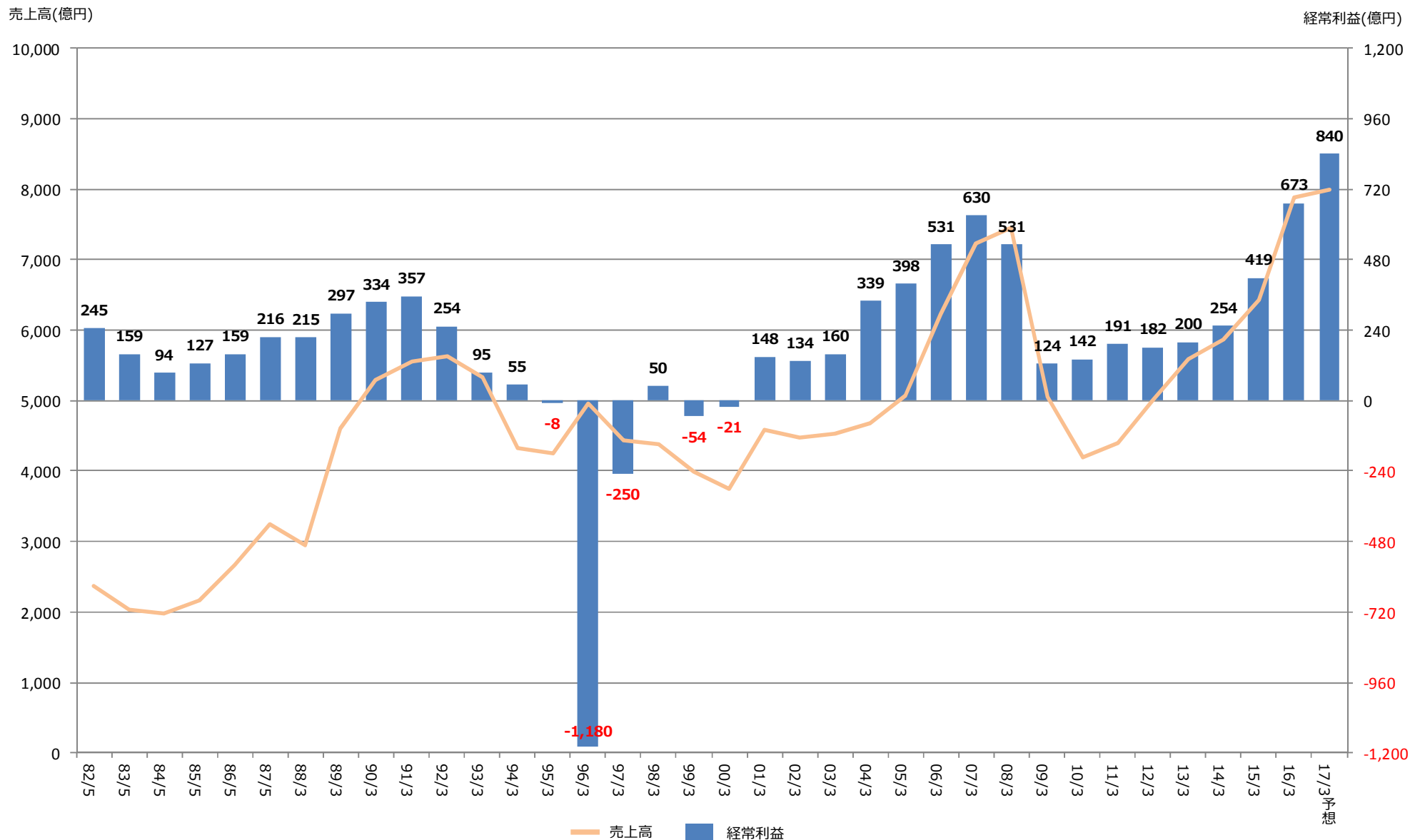
### 社会貢献活動： 長谷工の森林プロジェクト

社会貢献、未来志向、地域との連携をテーマにCSR活動の一環として長野県の「森林の里親促進事業」を利用し、蓼科地区において従業員による森林保全、整備活動を実施していく。

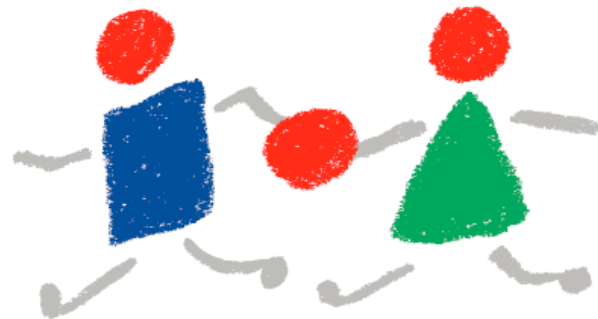




# 【ご参考】連結売上高・経常利益推移



本資料記載の将来に関する一切の記載内容は、発表日現在において入手可能な情報に基づき推計したものであり、今後様々な要因により実際の施策、業績と異なる可能性があります。



未来へつなごう。みんなでつなごう。



長谷工 コーポレーション