



株式会社長谷工コーポレーション

長谷工コーポレーション
ホームページへ

2007年9月中間期 決算説明資料



グランドメゾン杉並シーズン（東京都杉並区、07年9月竣工、総戸数684戸）

Contents

復配	P.2
連結P/L	P.3 ~ 9
連結B/S	P.10 ~ 13
連結C/F	P.14
優先株式	P.15
受注高	P.16 ~ 18
マンション市況	P.19 ~ 28

本資料に記載されている業績予想は、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。



05年2月に策定した「新中期経営計画」(計画期間:05/4～08/3)
あるいは、05年8月に公表した「資本再編プラン」で目標としていた

収益力の強化・安定

財務体質の健全性の確保

優先株式への対応

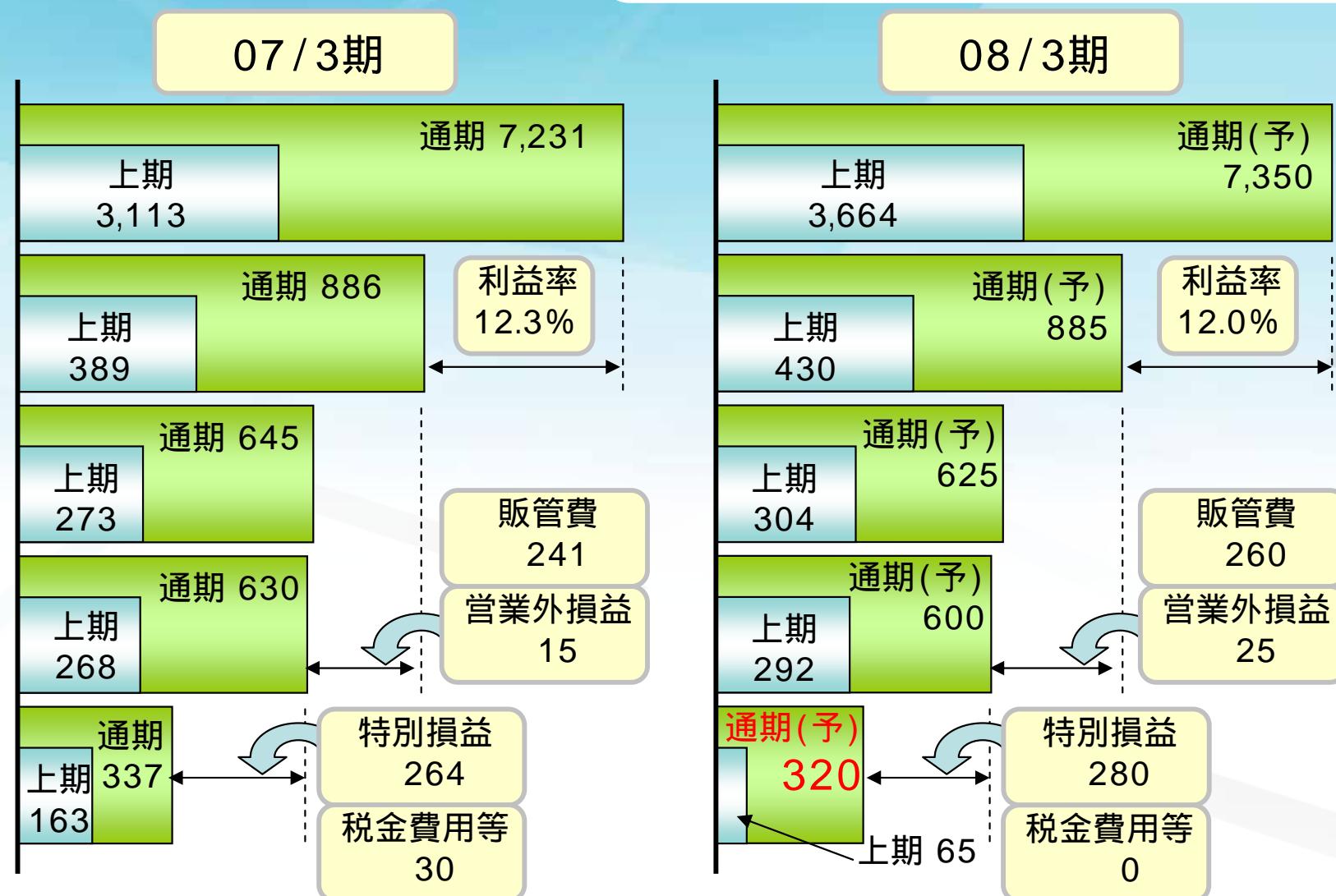
08/3に全て完了

普通株式について
期末配当を実施

3円/株

概要

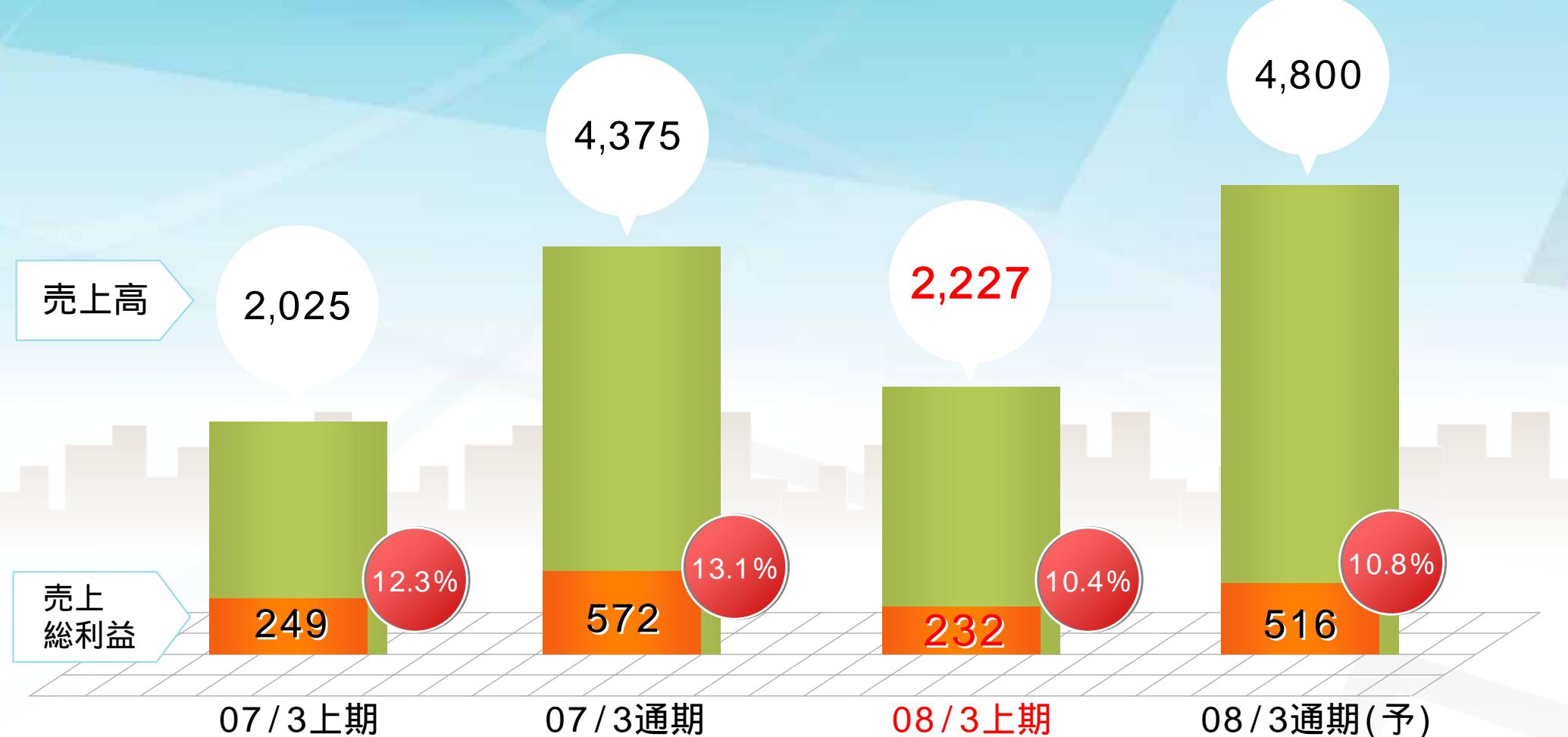
(連結 単位: 億円)



前期比增收も、**労務費・資材価格高騰、改正建基法対応**などの影響により、売上総利益、営業利益、経常利益、いずれも前期比若干減。棚卸資産に係る低価法の早期適用で特別損失が膨らみ、当期純利益も前期比若干減。



(連結 単位:億円)



建設事業利益率は10.8%と、期初見込11.1%より 0.3%。労務費や資材価格などの高止まりにより、前期比で增收減益。

(連結 単位:億円)

売上高

108

100

48

43

売上
総利益

29

59.5%

65

60.0%

60

60.0%

07/3上期

07/3通期

08/3上期

08/3通期(予)

建築基準法改正の影響により、前期比若干減。



(連結 単位:億円)

売上高

759

2,159

1,840

1,083

売上
総利益

75

9.9%

168

7.8%

220

12.0%

07/3上期

07/3通期

08/3上期

08/3通期(予)

工事受注目的での不動産の取得・転売が増加。



(連結 単位:億円)

売上高

281

589

610

311

売上
総利益

36

12.8%

81

13.8%

89

14.6%

07/3上期

07/3通期

08/3上期

08/3通期(予)

賃貸・管理件数の伸び等
により、前期比若干増。

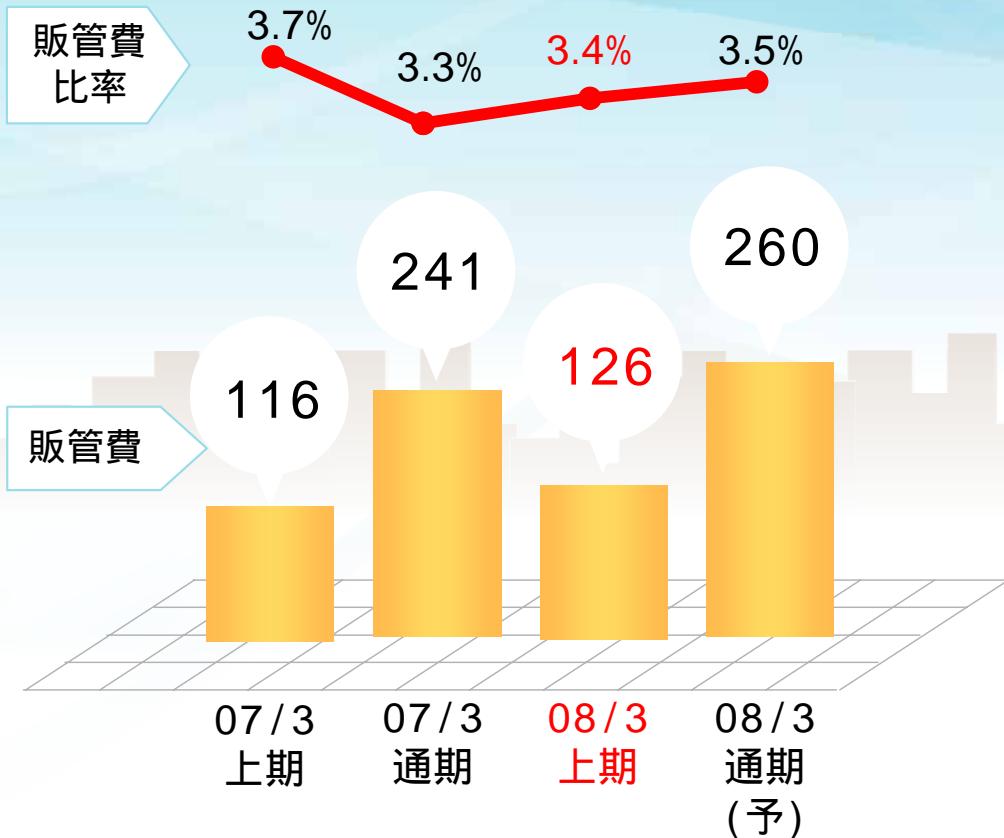
(万戸)

	06/9末	07/3末	07/9末	08/3末(予)
建物管理戸数	17.3	18.1	18.4	19.2
賃貸管理運営戸数	5.1	5.4	5.6	6.0

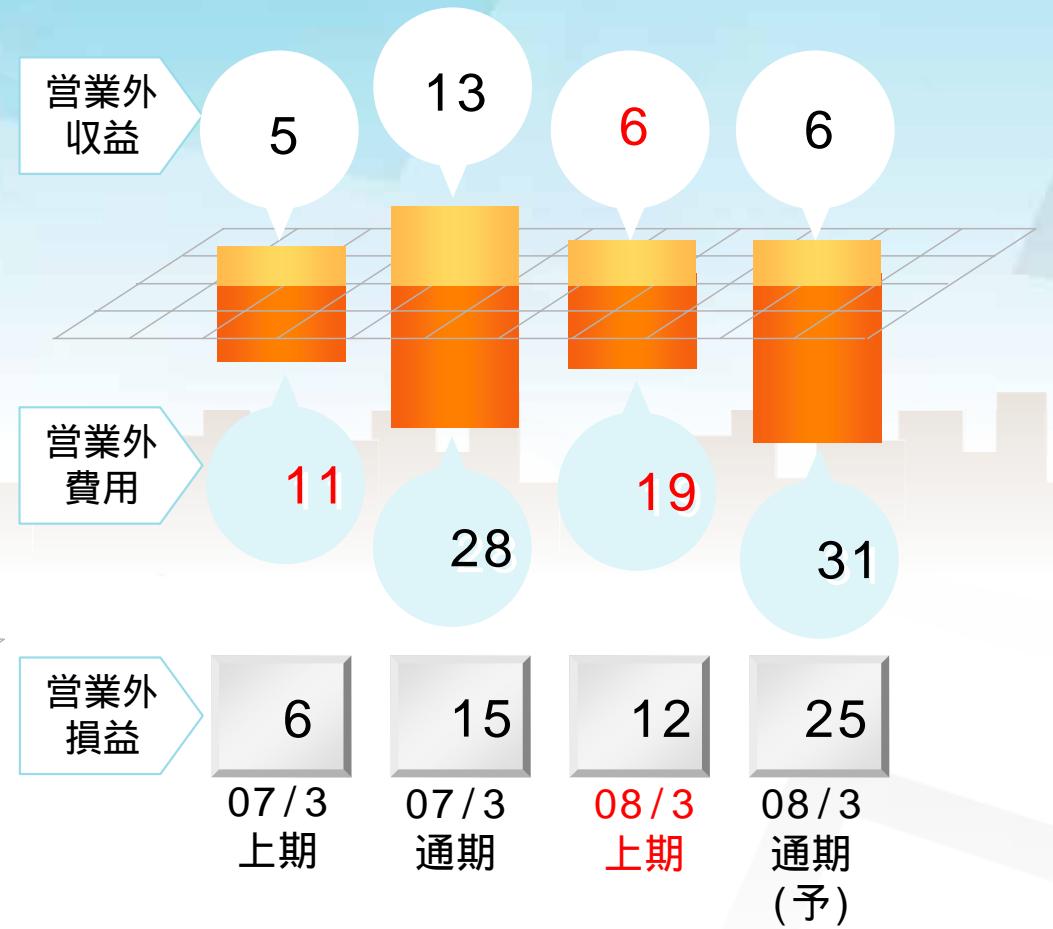
販売費および一般管理費、営業外損益

(連結 単位:億円)

■ 販売費および一般管理費



■ 営業外損益



販管費比率はほぼ前年並み。



(連結 単位:億円)

■ 特別損益



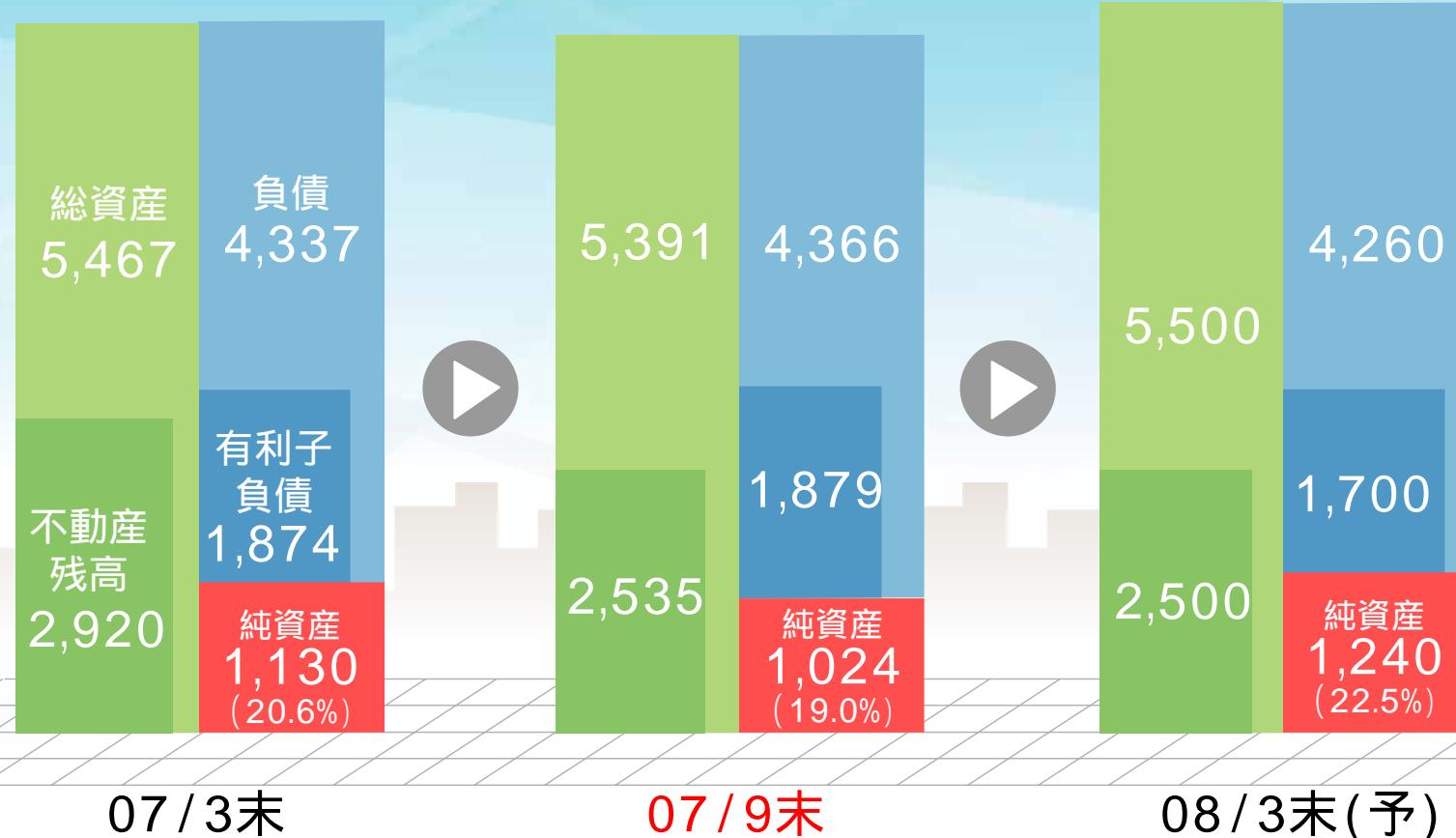
■ 税金費用等



棚卸資産に係る低価法は、09/3期より強制適用となるが、当社では今期から前倒して適用。税金費用等は、期初見込 120億円 現状見込 1億円未満

連結B/S 概況

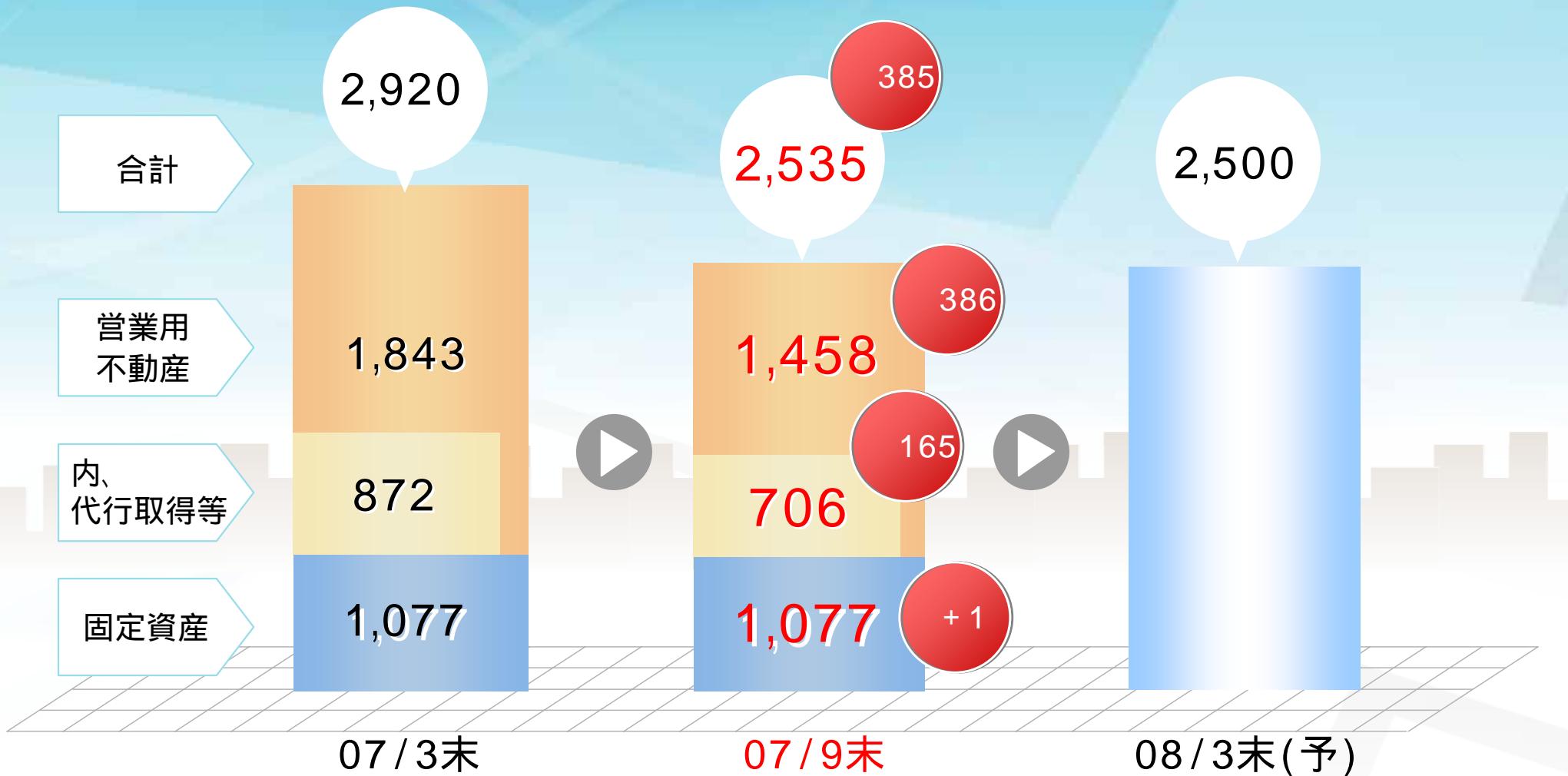
(連結 単位:億円)



棚卸資産に係る低価法の早期適用により、保有不動産残高が減少。自己資本比率は07/9末では優先株式の償還により下がるが、通期では当期利益の積み上げにより20%強の水準に

保有不動産残高

(連結 単位:億円)

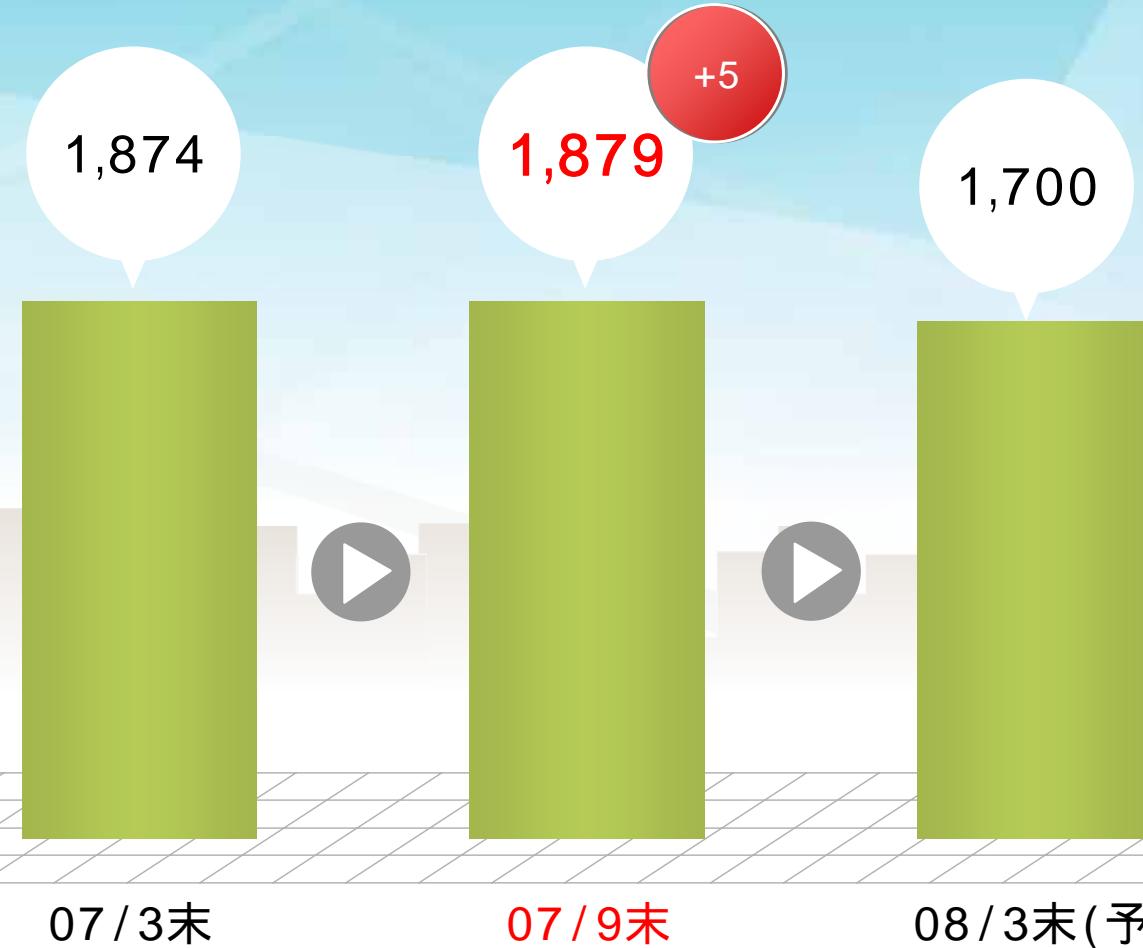


棚卸資産に係る低価法の前倒し適用により、保有不動産残高が減少。



有利子負債残高

(連結 単位:億円)



07/9末のD/Eレシオは約1.8倍。通期では、D/Eレシオは1.3倍程度となる見込み。



純資産

(連結 単位:億円)

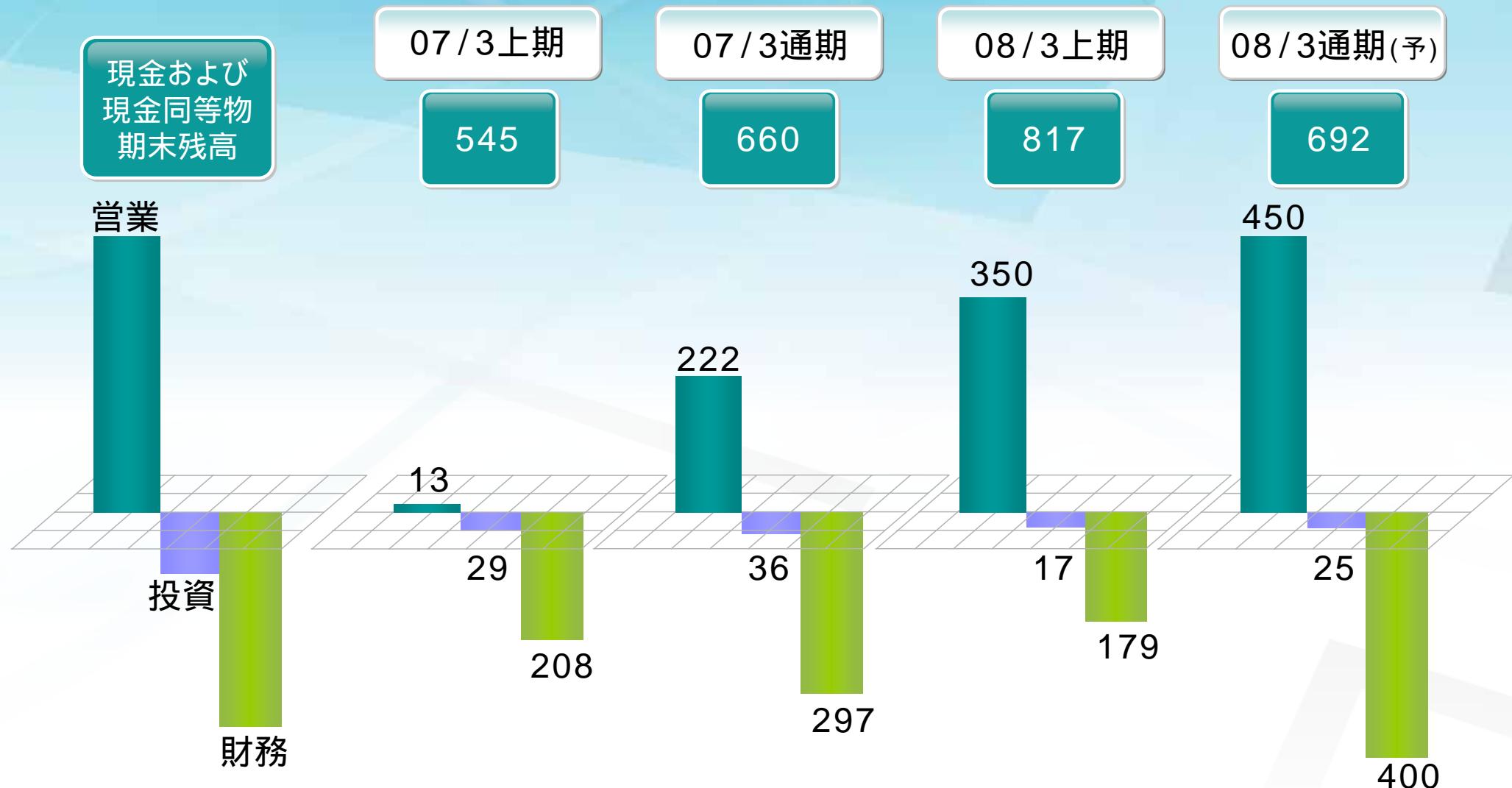
	07/3末	利益剰余金 取崩	優先株式 買受・償還	当期利益	その他	07/9末	当期利益 (下期)	その他	08/3末 予想
資本金	500					500			500
資本剰余金	-	183	183			-			-
利益剰余金	645	183		65		527	255		782
為替換算 調整勘定	17				14	2			2
その他	2				2	0		40	40
純資産計 (自己資本比率)	1,130 (20.6%)	-	183	65	11	1,024 (19.0%)	255	40	1,240 (22.5%)

自己株式取得

自己資本比率は07/9末では優先株式の償還により下がるが、通期では当期利益の積み上げにより20%強の水準に

連結C/F 概要

(連結 単位:億円)



07/3期では200億円程度だったFCFは、08/3期には400億円強の水準に



優先株式

優先株式の転換情報

(単位:千株)

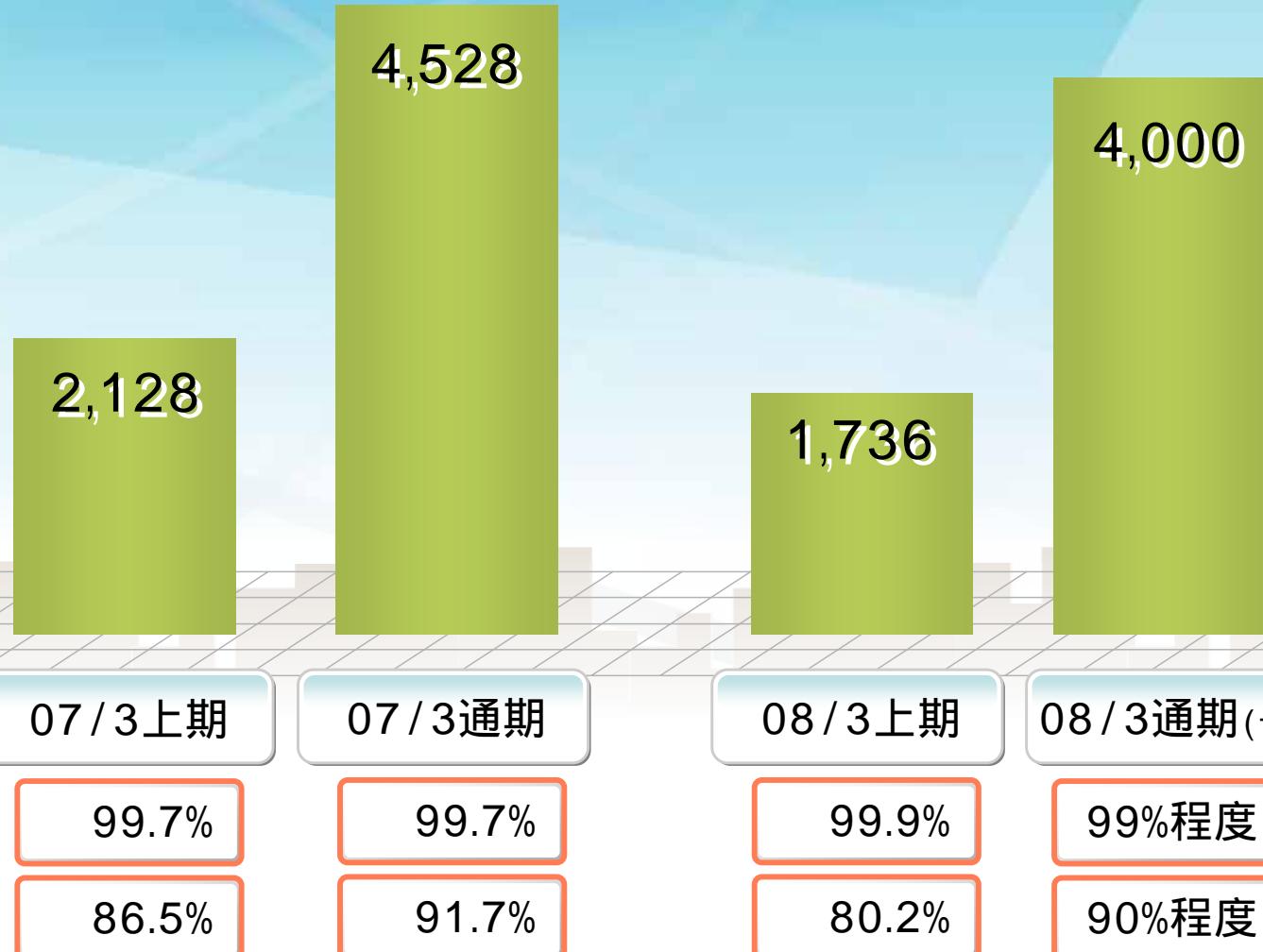


第2回A種優先株式について07/10/1から普通株式への転換が始まり、上記のように
ダイリューションの上限に達する見込み。10/31時点で転換率は90.7%。なお、普通株
式に係る自己株式の取得については、17百万株または40億円を上限に実施予定



受注高推移

(単体 単位:億円)



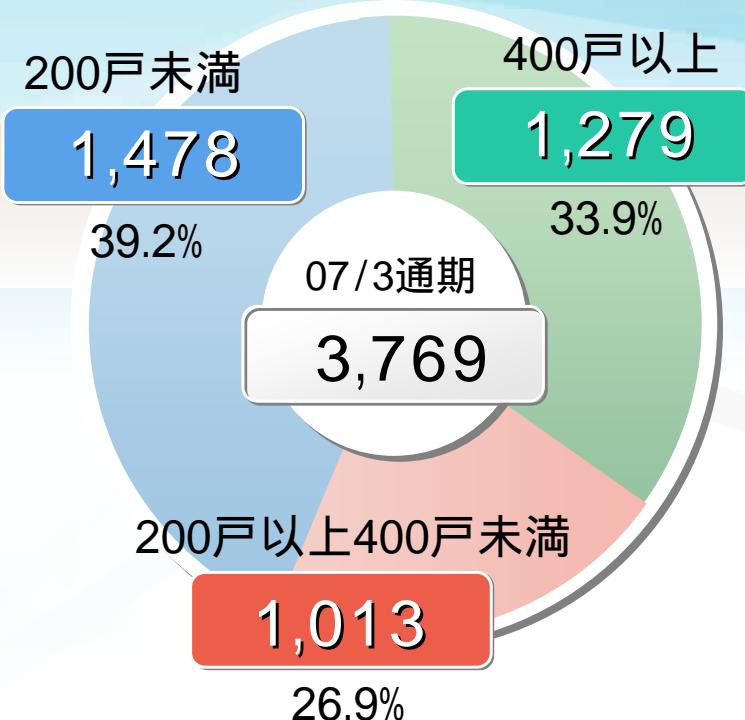
建設事業のうち業務受託を除いた比率。

建築基準法改正の影響により、受注は前期比大幅減。工期は平均で1年半程度で、改正建基法による業績への影響が本格化するのは09/3期以降。

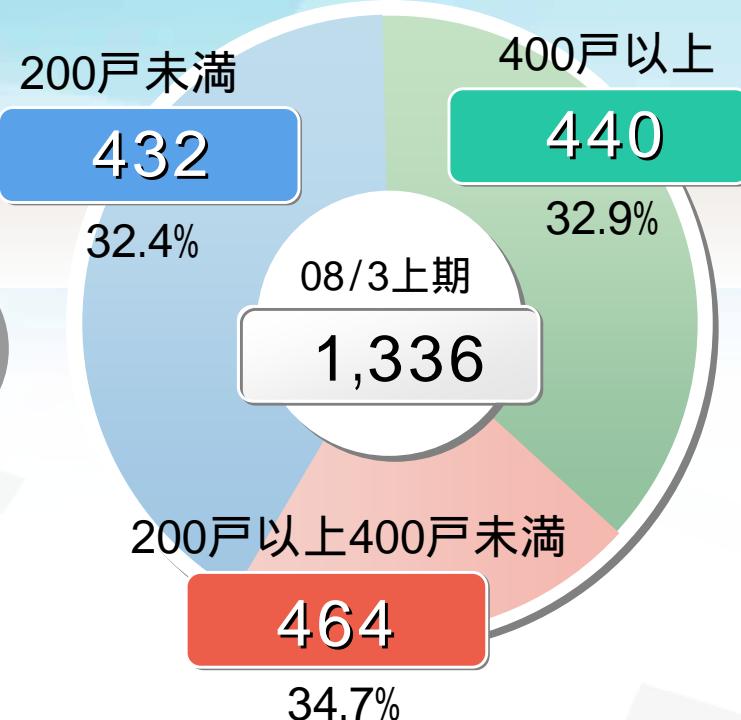
規模別受注高

(単体 単位:億円)

規模別受注高(民間分譲マンション)



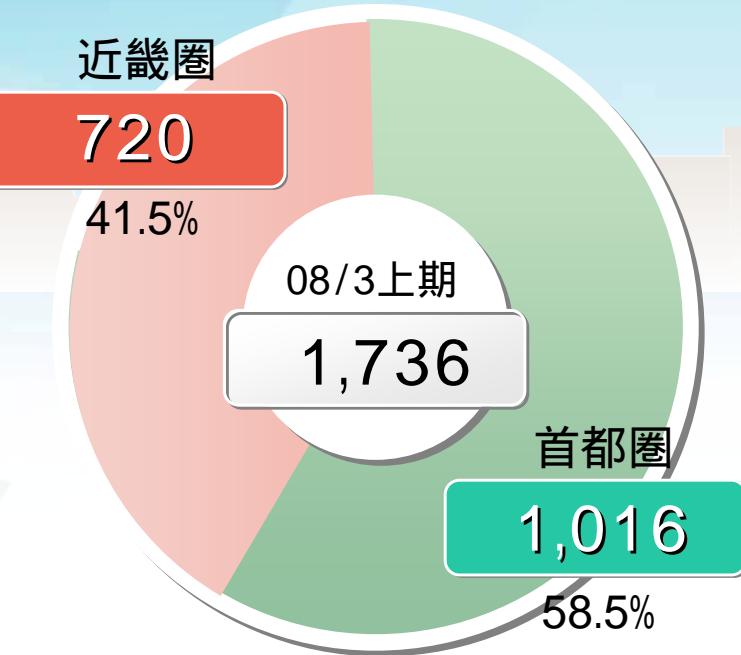
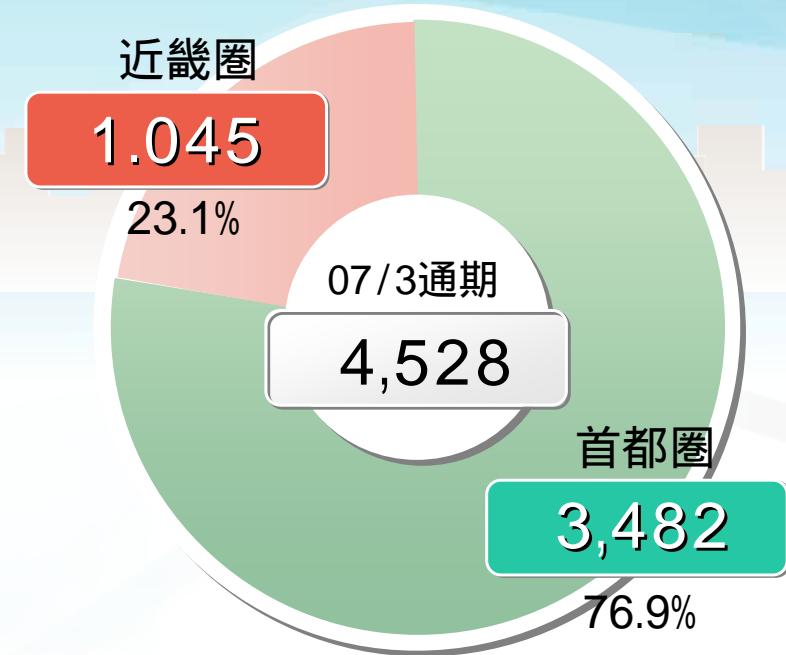
民間分譲マンションに付随する工事を除く



昨年よりも大型と小型の割合が減少し、大・中・小、バランスの取れた形に

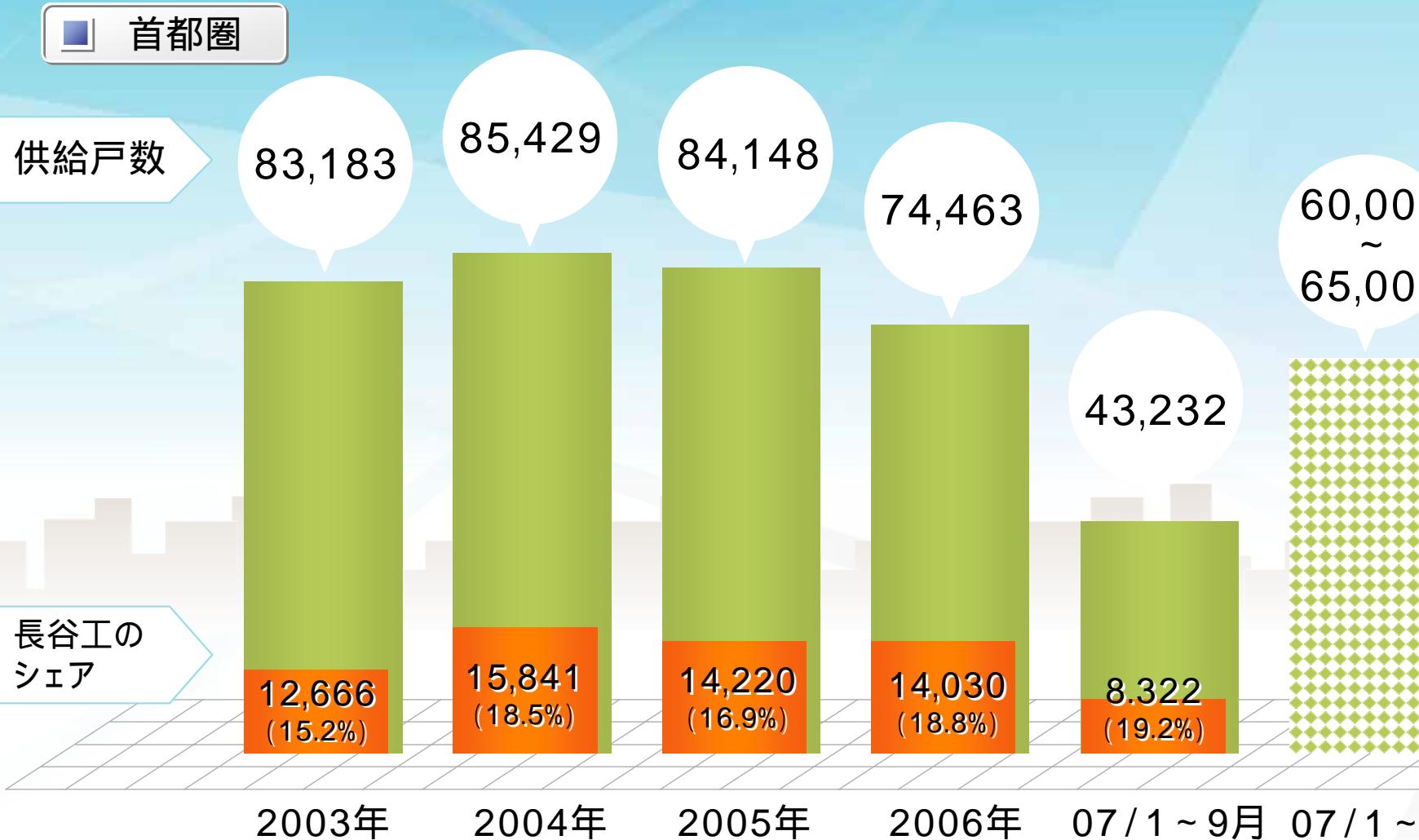
(単体 単位:億円)

地区別受注高



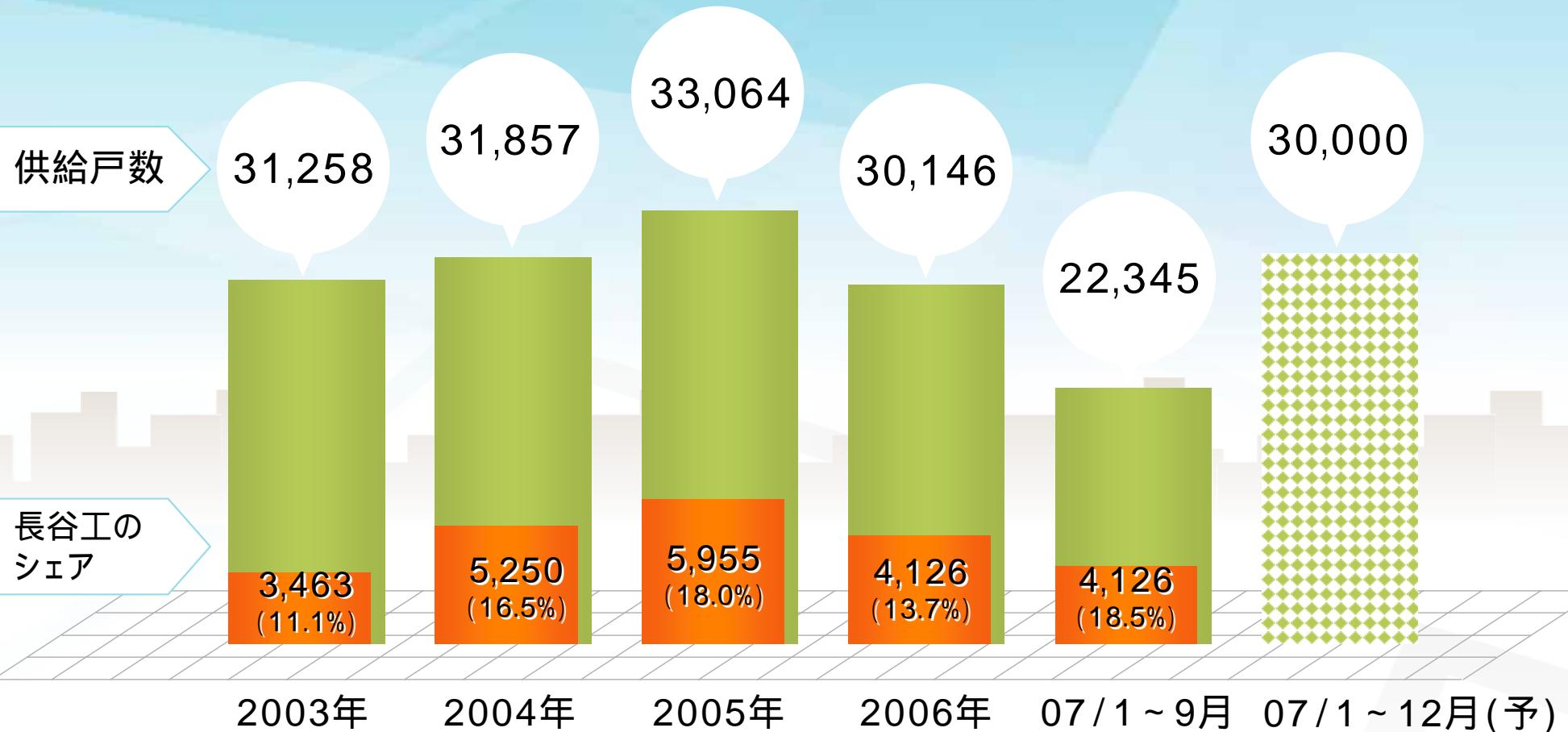
近畿圏には、東海地域を含む

東西比率は通期では概ね7:3程度に戻る見込み



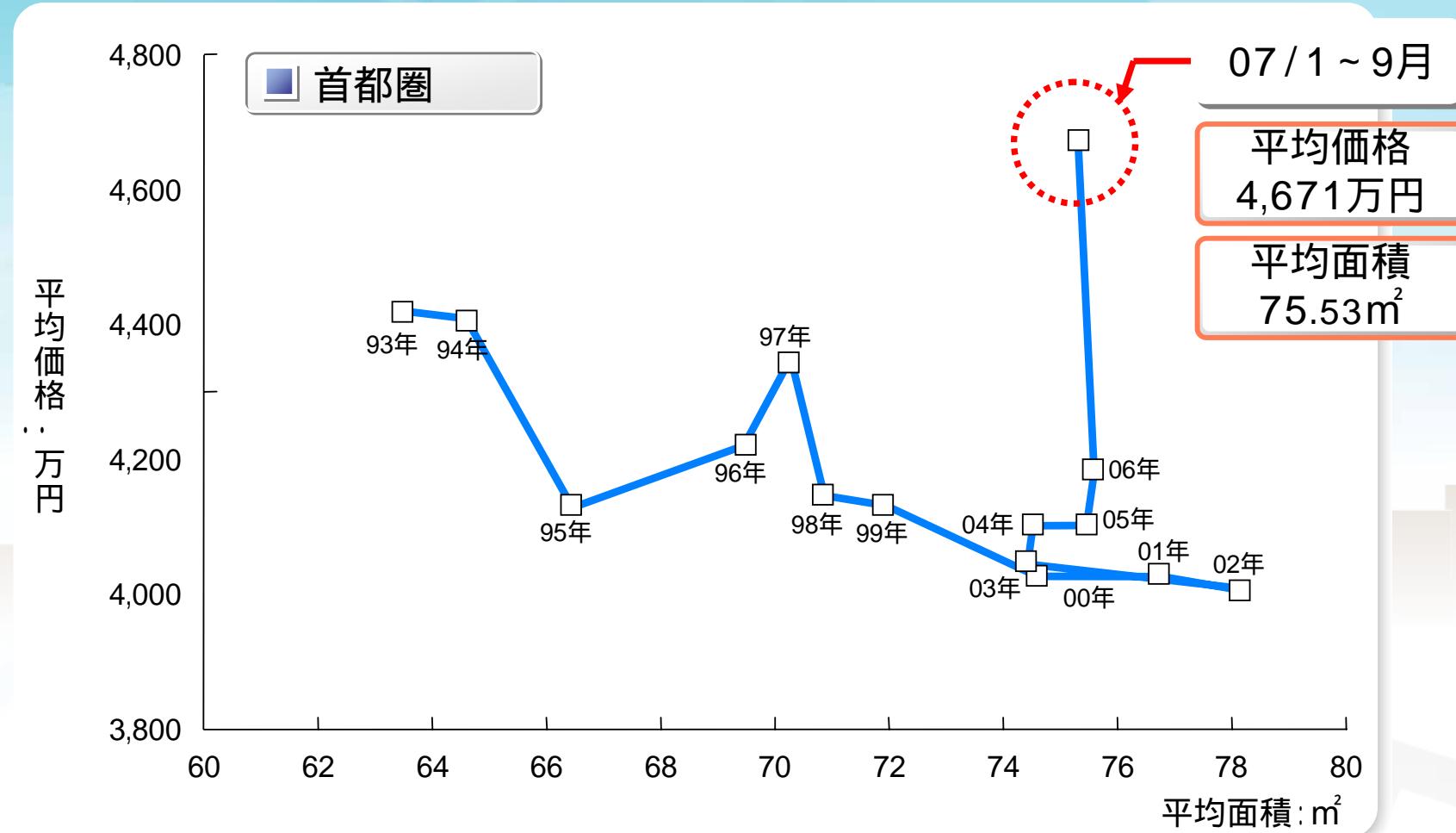
上昇する平均価格と伸び悩む所得とのギャップ、あるいは個別物件により明暗が分かれる「個別化」の進行、等を背景に、供給速度がダウン。
シェアについては2割弱で推移

近畿圏



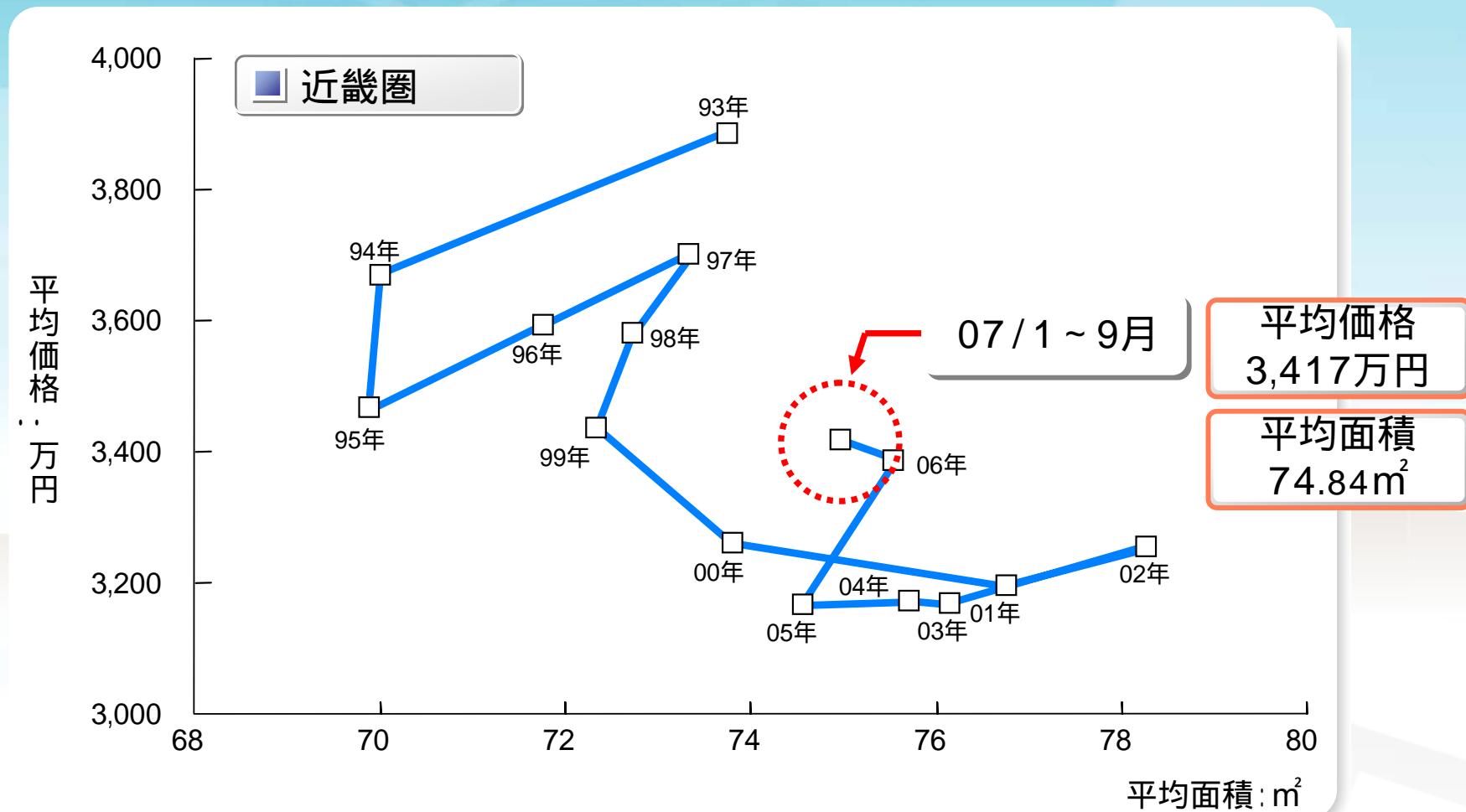
近畿圏の供給は、ほぼ例年通り。シェアについては2割弱で推移

平均面積と平均価格の推移



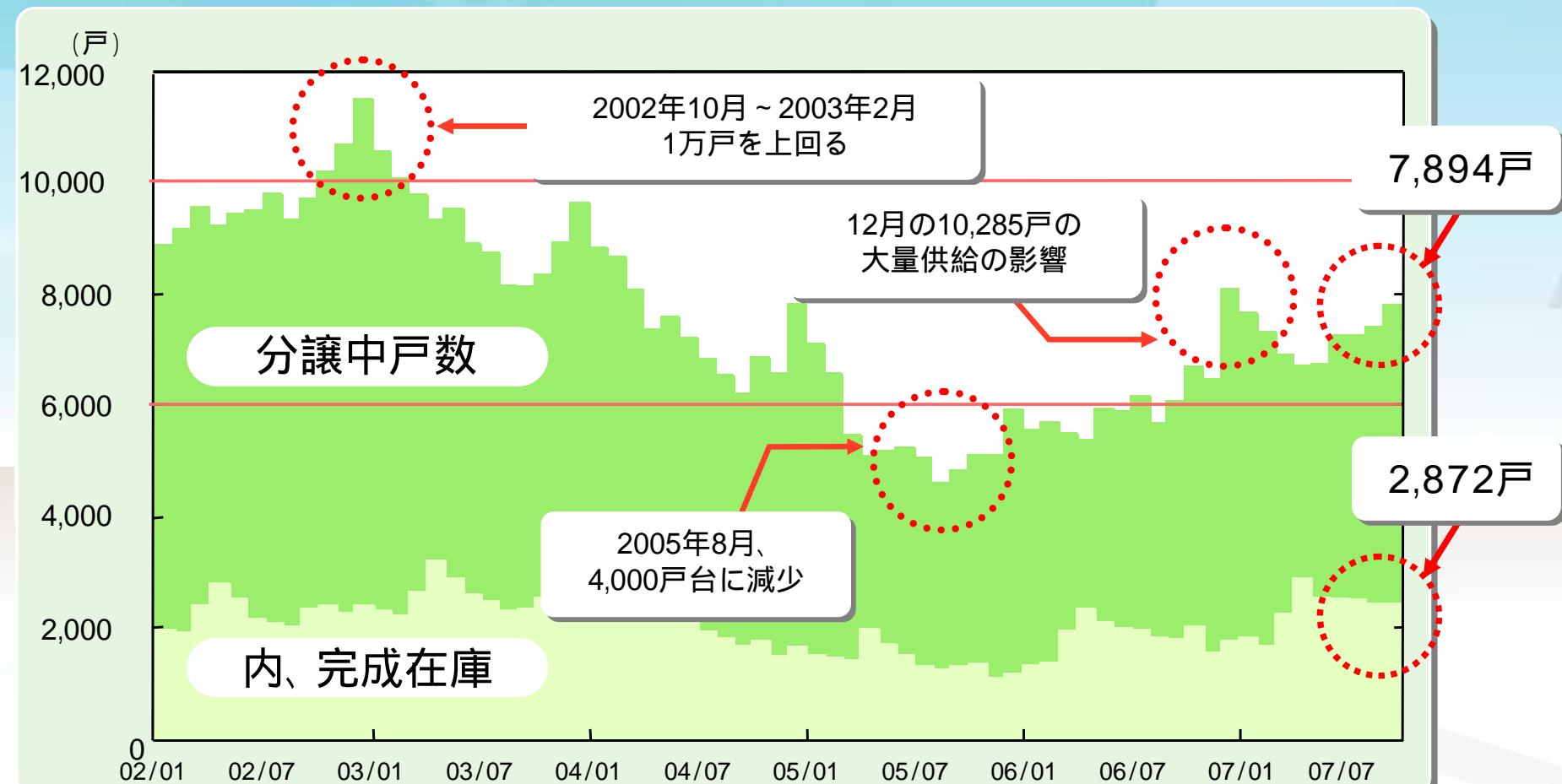
平均面積に大きな変化はないが、平均価格はジャンプアップしている。

平均面積と平均価格の推移



分譲中戸数・完成在庫の推移

首都卷

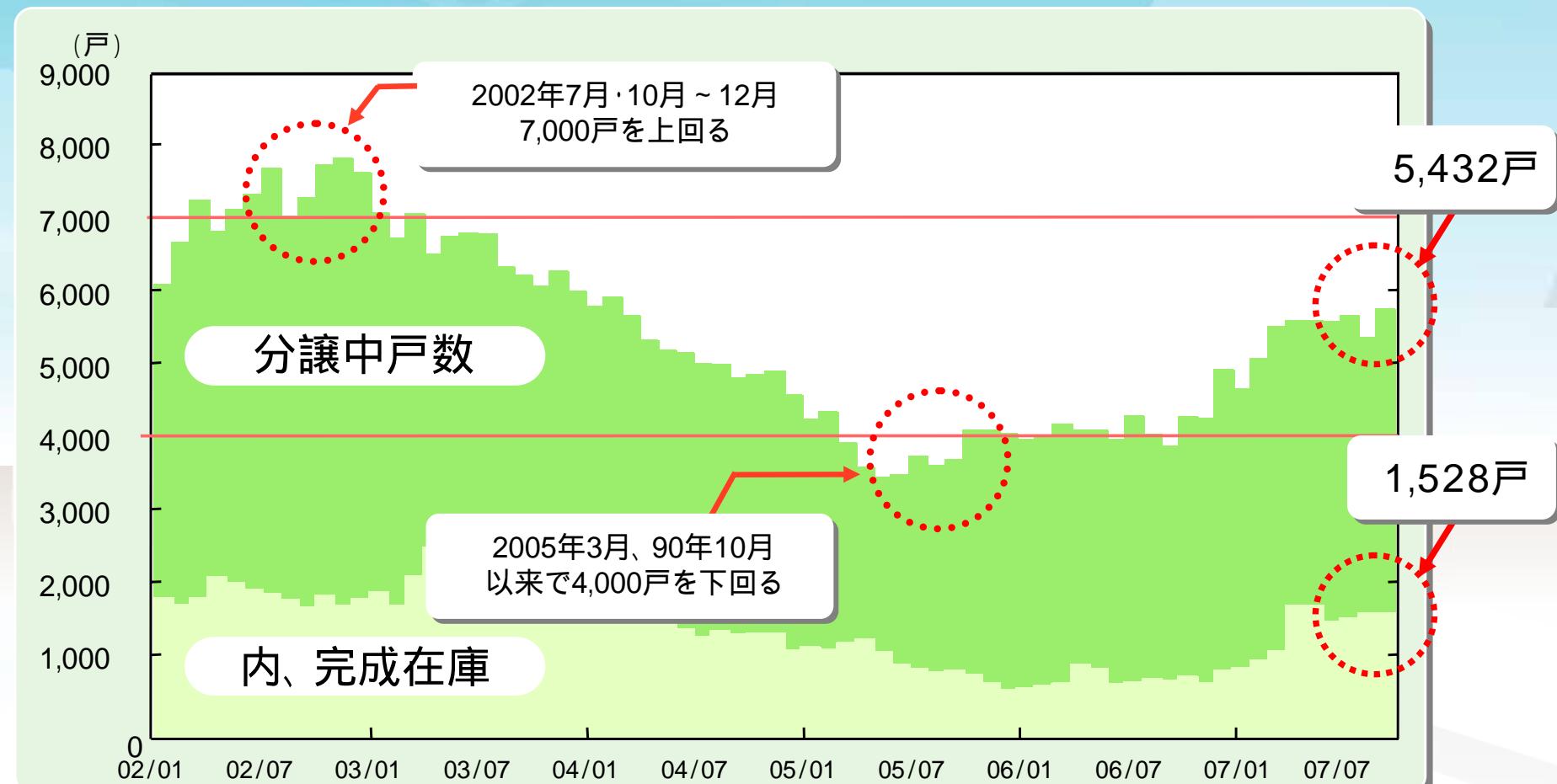


資料：長谷工綜合研究所作成

分譲中戸数は増加傾向。

分譲中戸数・完成在庫の推移

■ 近畿圏



資料:長谷工総合研究所作成

近畿圏も分譲中戸数は増加傾向。

土地情報入手件数

 首都圏

件数

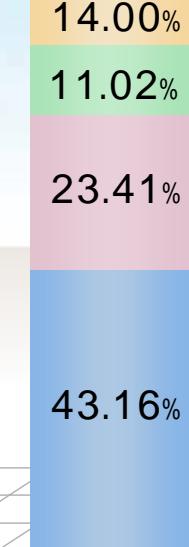
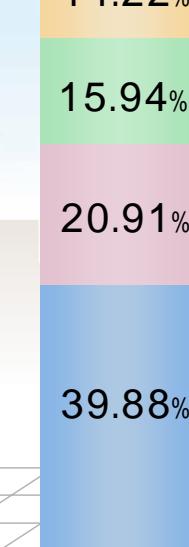
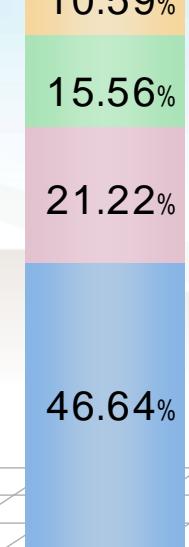
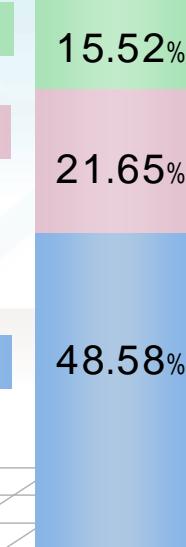
4,356

4,185

4,192

4,423

4,328



06/3上期

06/3下期

07/3上期

07/3下期

08/3上期

4,000件強で安定的に推移

土地情報入手件数

近畿圏

件数

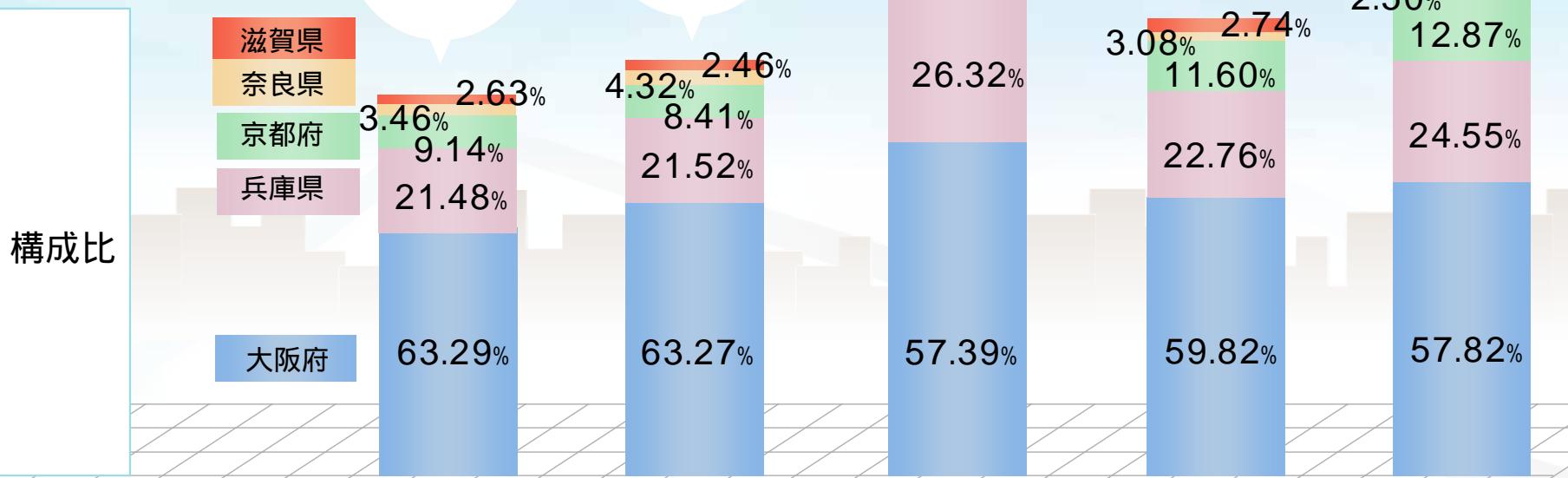
1,937

2,151

2,910

2,302

2,525



大阪・神戸だけでなく京都・兵庫などでも営業を強化した結果、2,000件前後から2,500件程度の水準へ増加

入札件数、落札件数

 首都圏

落札率

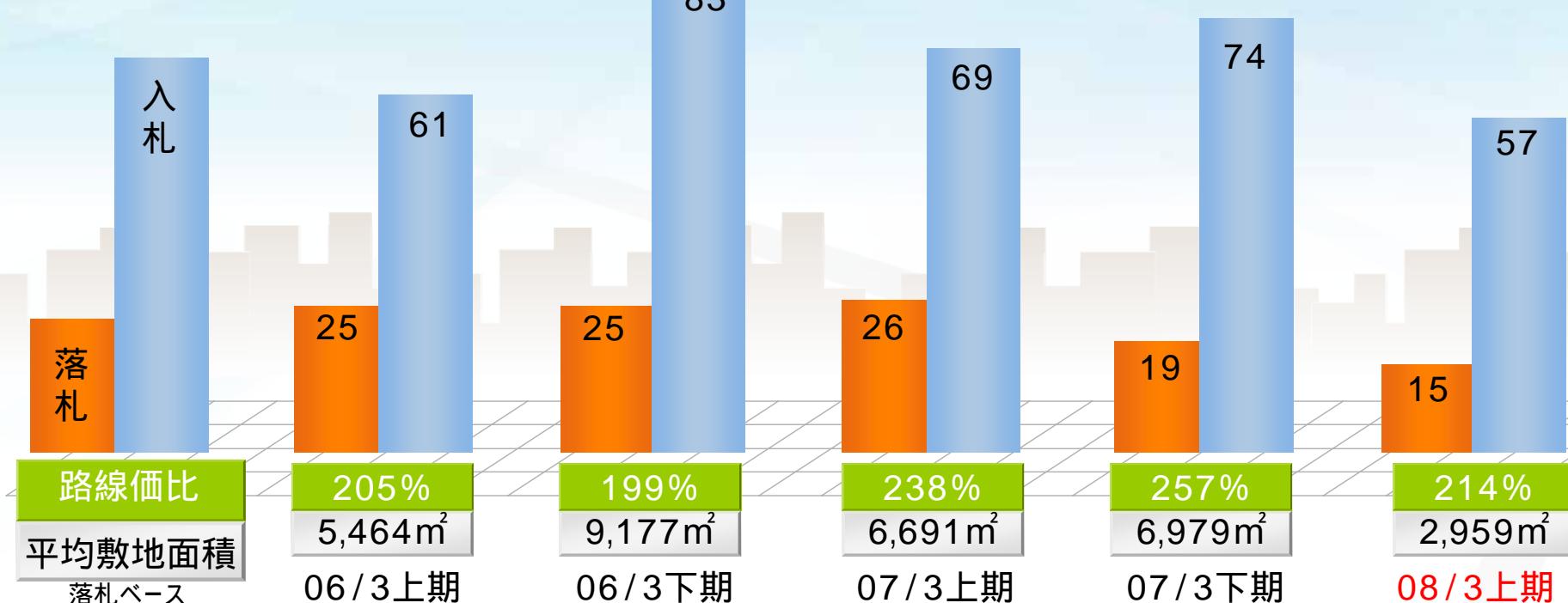
41.0%

30.1%

37.7%

25.7%

26.3%



路線価比は高止まり、面積はやや小型化する傾向

近畿圏

落札率

26.7%

27.9%

26.5%

31.8%

31.3%

入札

45

61

66

32

落札

12

17

21

10

路線価比

236%

平均敷地面積

3,884m²

175%

5,759m²

落札ベース

06/3上期

06/3下期

07/3上期

07/3下期

08/3上期

路線価比・面積、ともにやや上昇傾向



住まいの夢を かたちに。



株式会社 **長谷工 コーポレーション**