

平成23年3月期（2011/3期）第2四半期

決算説明資料

・ 要約損益計算書（連結）	P. 1
・ 要約貸借対照表（連結）	P. 2
・ 要約キャッシュ・フロー計算書（連結）	P. 3
・ 要約損益計算書（単体）	P. 4
・ 要約貸借対照表（単体）	P. 5
・ 単体受注高推移	P. 6～7
・ 主要子会社の主な営業指標	P. 8
・ 主要連結子会社の概要	P. 9
・ 総戸数規模別供給、初月販売状況	P. 10
・ 首都圏・近畿圏マンション市場動向	P. 11～13
・ トピックス	P. 14
・ （ご参考資料）	P. 15

平成22年11月11日

株式会社 長谷エコーポレーション

本資料で記述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。

## 要約損益計算書（連結）

（単位：億円）

	2010/3期	2011/3期	前年同期比	
	第2四半期(累計)	第2四半期(累計)		増減率
売上高	1,978	2,057	+ 79	+ 4.0%
完成工事高	( 1,214)	( 1,291)	(+ 77)	(+ 6.3%)
設計監理売上高	( 21)	( 17)	(- 5)	(- 21.4%)
賃貸管理収入	( 328)	( 319)	(- 9)	(- 2.7%)
不動産売上高	( 395)	( 410)	(+ 14)	(+ 3.6%)
その他の事業収入	( 19)	( 21)	(+ 1)	(+ 7.6%)
売上総利益	216	246	+ 29	+ 13.6%
完成工事総利益	( 132)	( 144)	(+ 12)	(+ 9.3%)
(完成工事総利益率)	( 10.9%)	( 11.2%)	(+ 0.3p)	
設計監理売上総利益	( 7)	( 8)	(+ 1)	(+ 14.2%)
賃貸管理総利益	( 54)	( 50)	(- 4)	(- 7.8%)
不動産売上総利益	( 22)	( 41)	(+ 19)	(+ 87.6%)
その他の事業総利益	( 2)	( 3)	(+ 1)	(+ 65.7%)
販売費及び一般管理費	142	137	- 5	- 3.4%
営業利益	74	108	+ 34	+ 46.0%
(営業利益率)	( 3.8%)	( 5.3%)	(+ 1.5p)	
金融収支(※)	△9	△11	- 2	- %
その他	5	△3	- 8	- 166.3%
経常利益	70	94	+ 24	+ 34.0%
(経常利益率)	( 3.5%)	( 4.6%)	(+ 1.1p)	
特別損益	3	9	+ 6	+ 169.5%
税金等調整前当期純利益	73	103	+ 30	+ 40.2%
法人税、住民税及び事業税	9	4	- 5	
法人税等調整額	23	27	+ 3	
少数株主利益	0	0	- 0	- 81.3%
四半期(当期)純利益	41	72	+ 31	+ 76.7%

※受取利息+受取配当金-支払利息

2010/3期	2011/3期 予想		
	通期実績	通期	前期比
4,204	4,700	+ 496	43.8%
( 2,525)	( 3,175)	(+ 650)	( 40.7%)
( 47)	( 50)	(+ 3)	( 33.6%)
( 670)	( 670)	(+ 0)	( 47.6%)
( 923)	( 760)	(- 163)	( 53.9%)
( 39)	( 45)	(+ 6)	( 45.7%)
454	524	+ 70	46.9%
( 293)	( 334)	(+ 41)	( 43.2%)
( 11.6%)	( 10.5%)	(- 1.1p)	
( 17)	( 22)	(+ 5)	( 36.8%)
( 108)	( 107)	(- 1)	( 46.3%)
( 32)	( 50)	(+ 18)	( 81.3%)
( 5)	( 11)	(+ 6)	( 28.2%)
283	271	- 12	50.6%
171	253	+ 82	42.9%
( 4.1%)	( 5.4%)	(+ 1.3p)	
△24	△40	- 16	
△6	△13	- 7	
142	200	+ 58	47.0%
( 3.4%)	( 4.3%)	(+ 0.9p)	
△16	△20	- 4	
126	180	+ 54	57.2%
11	80	+ 13	
56			
0			
58	100	+ 42	72.4%

減価償却実施額	19	19	+ 1	+ 3.3%
期末従業員(人)	4,415	4,416	+ 1	+ 0.0%

## 特別損益内訳（△＝損失）

（単位：億円）

貸倒引当金戻入/繰入額	4	11	+ 7
投資有価証券評価損	△1	△2	- 0
減損損失	△1	△1	+ 0
その他	1	△0	- 1
合計	3	9	+ 6

## 要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
<b>流動資産</b>	<b>2,771</b>	<b>2,839</b>	<b>+ 68</b>	<b>+ 2.4%</b>
現金預金	603	568	- 34	- 5.7%
受取手形・完成工事未収入金等	511	737	+ 226	+ 44.1%
未成工事支出金等	64	80	+ 16	+ 25.4%
営業用不動産（※）	1,421	1,282	- 139	- 9.8%
繰延税金資産	92	96	+ 4	+ 4.4%
その他	92	88	- 3	- 3.7%
貸倒引当金	△11	△13	- 2	-
<b>固定資産</b>	<b>1,621</b>	<b>1,525</b>	<b>- 96</b>	<b>- 5.9%</b>
有形固定資産+借地権	1,045	1,031	- 14	- 1.3%
投資有価証券	60	56	- 4	- 6.1%
繰延税金資産	291	260	- 31	- 10.6%
その他	298	240	- 58	- 19.6%
貸倒引当金	△73	△62	+ 11	-
<b>資産合計</b>	<b>4,393</b>	<b>4,364</b>	<b>- 28</b>	<b>- 0.6%</b>
<b>流動負債</b>	<b>2,530</b>	<b>1,929</b>	<b>- 601</b>	<b>- 23.7%</b>
支払手形・工事未払金等	729	747	+ 18	+ 2.5%
短期借入金	504	208	- 296	- 58.7%
1年内返済予定の長期借入金	903	631	- 272	- 30.1%
未成工事受入金	108	127	+ 19	+ 17.7%
その他	285	215	- 70	- 24.5%
<b>固定負債</b>	<b>942</b>	<b>1,466</b>	<b>+ 525</b>	<b>+ 55.7%</b>
長期借入金	832	1,352	+ 520	+ 62.5%
その他	110	114	+ 5	+ 4.2%
<b>負債合計</b>	<b>3,471</b>	<b>3,395</b>	<b>- 76</b>	<b>- 2.2%</b>
<b>株主資本</b>	<b>1,021</b>	<b>1,086</b>	<b>+ 65</b>	<b>+ 6.3%</b>
資本金	575	575	-	-
資本剰余金	75	75	-	-
利益剰余金	372	437	+ 65	+ 17.4%
自己株式	△1	△1	- 0	-
<b>評価・換算差額等</b>	<b>△101</b>	<b>△118</b>	<b>- 17</b>	<b>-</b>
その他有価証券評価差額金	6	5	- 1	- 18.2%
為替換算調整勘定	△107	△123	- 16	-
<b>少数株主持分</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0.7%</b>
<b>純資産合計</b>	<b>921</b>	<b>969</b>	<b>+ 48</b>	<b>+ 5.2%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,393</b>	<b>4,364</b>	<b>- 28</b>	<b>- 0.6%</b>

※販売用不動産+不動産事業支出金+開発用不動産等

受取手形・完成工事未収入金等残高比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
受取手形・完成工事未収入金等（PFI除く）	399	531	+ 132	+ 33.0%
PFIプロジェクト未収入金	113	207	+ 94	+ 83.5%
<b>合計</b>	<b>511</b>	<b>737</b>	<b>+ 226</b>	<b>+ 44.1%</b>

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
<b>営業用不動産（PFI除く）</b>	<b>1,304</b>	<b>1,282</b>	<b>- 22</b>	<b>- 1.7%</b>
販売用不動産	360	390	+ 30	+ 8.4%
不動産事業支出金	513	481	- 32	- 6.3%
開発用不動産等	432	412	- 20	- 4.5%
<b>PFIたな卸資産</b>	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>- 117</b>	<b>- 100.0%</b>
<b>営業用不動産計</b>	<b>1,421</b>	<b>1,282</b>	<b>- 139</b>	<b>- 9.8%</b>
<b>有形固定資産+借地権</b>	<b>1,045</b>	<b>1,031</b>	<b>- 14</b>	<b>- 1.3%</b>
<b>合計</b>	<b>2,467</b>	<b>2,314</b>	<b>- 153</b>	<b>- 6.2%</b>

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
<b>短期借入金</b>	<b>504</b>	<b>203</b>	<b>- 301</b>	<b>- 59.7%</b>
（内、コミットメントライン）	（ 500）	（ 200）	（- 300）	（- 60.0%）
1年内返済予定の長期借入金	799	599	- 200	- 25.0%
<b>長期借入金</b>	<b>812</b>	<b>1,191</b>	<b>+ 378</b>	<b>+ 46.6%</b>
<b>計</b>	<b>2,115</b>	<b>1,992</b>	<b>- 123</b>	<b>- 5.8%</b>
PFIプロジェクトファイナンス・ローン	124	199	+ 75	+ 59.9%
<b>合計</b>	<b>2,240</b>	<b>2,192</b>	<b>- 48</b>	<b>- 2.1%</b>

自己資本比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
<b>自己資本</b>	<b>920</b>	<b>968</b>	<b>+ 48</b>	<b>+ 5.2%</b>
（自己資本比率）	（ 20.9%）	（ 22.2%）	（+ 1.3p）	

## 要約キャッシュ・フロー計算書（連結）

（単位：億円）

	2010/3期 第2四半期(累計)	2011/3期 第2四半期(累計)	前年同期比	2010/3期 前期
税金等調整前四半期純利益・損失(△)	73	103	+ 30	126
減価償却費	19	19	+ 1	39
特別損益	1	3	+ 3	15
貸倒引当金の増加・減少(△)額	△20	△9	+ 11	△33
たな卸資産評価損	9	1	- 8	22
未成工事支出金等の減少・増加(△)額	△31	△16	+ 15	17
未成工事受入金の増加・減少(△)額	△25	19	+ 44	△102
売上債権の減少・増加(△)額	190	△226	- 416	152
仕入債務の増加・減少(△)額	△249	19	+ 268	△274
たな卸資産の減少・増加(△)額	△8	121	+ 130	91
その他	△69	7	+ 76	△25
法人税等の支払額	△4	△8	- 3	△9
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△116</b>	<b>35</b>	<b>+ 150</b>	<b>20</b>
有形・無形固定資産の取得による支出	△15	△7	+ 8	△54
有形・無形固定資産の売却による収入	11	3	- 9	145
その他	9	0	- 9	9
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6</b>	<b>△4</b>	<b>- 10</b>	<b>100</b>
短期借入金の純増加・減少(△)額	△16	△296	- 279	△369
長期借入れによる収入	52	738	+ 686	845
長期借入金の返済による支出	△58	△489	- 431	△676
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	150	—	- 150	150
自己株式の取得による支出	△0	△0	+ 0	△0
ローン付帯費用	△0	△8	- 8	△14
配当金の支払額	△9	△8	+ 1	△9
その他	△1	0	+ 1	△1
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>118</b>	<b>△62</b>	<b>- 180</b>	<b>△74</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	1	△0	- 1	0
現金及び現金同等物の増加・減少(△)額	9	△32	- 41	47
現金及び現金同等物の期首残高	551	598	+ 47	551
現金及び現金同等物の四半期末残高	560	566	+ 6	598

## 要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	2010/3期	2011/3期	前年同期比	
	第2四半期(累計)	第2四半期(累計)		増減率
売上高	1,424	1,315	- 110	- 7.7%
完成工事高	( 1,044)	( 1,078)	(+ 34)	(+ 3.2%)
業務受託売上高	( 16)	( 18)	(+ 2)	(+ 11.4%)
設計監理売上高	( 21)	( 17)	(- 5)	(- 21.4%)
貸室営業収入	( 28)	( 17)	(- 10)	(- 36.8%)
不動産売上高	( 315)	( 185)	(- 130)	(- 41.4%)
売上総利益	127	150	+ 23	+ 17.8%
完成工事総利益	( 96)	( 116)	(+ 20)	(+ 20.9%)
業務受託売上総利益	( 8)	( 11)	(+ 3)	(+ 33.7%)
(完成工事+業務受託 利益率)	( 9.8%)	( 11.6%)	(+ 1.8p)	
設計監理売上総利益	( 7)	( 8)	(+ 1)	(+ 15.4%)
貸室営業総利益	( 9)	( 6)	(- 3)	(- 34.9%)
不動産売上総利益	( 8)	( 9)	(+ 2)	(+ 24.5%)
販売費及び一般管理費	79	73	- 6	- 8.1%
営業利益	48	77	+ 29	+ 60.3%
(営業利益率)	( 3.4%)	( 5.9%)	(+ 2.5p)	
金融収支(※)	27	29	+ 2	+ 7.8%
その他	3	△5	- 8	- 241.1%
経常利益	78	101	+ 23	+ 29.9%
(経常利益率)	( 5.5%)	( 7.7%)	(+ 2.2p)	
特別損益	4	10	+ 5	+ 125.3%
税引前当期純利益	82	111	+ 29	+ 34.8%
法人税、住民税及び事業税	△5	△5	- 0	
法人税等調整額	20	24	+ 4	
四半期(当期)純利益	67	92	+ 25	+ 37.8%

※受取利息+受取配当金-支払利息

2010/3期	2011/3期 予想		
	通期実績	通期	前期比
3,035	3,100	+ 65	42.4%
( 2,271)	( 2,550)	(+ 279)	( 42.3%)
( 38)	( 45)	(+ 7)	( 39.5%)
( 47)	( 50)	(+ 3)	( 33.6%)
( 53)	( 30)	(- 23)	( 58.3%)
( 626)	( 425)	(- 201)	( 43.4%)
280	314	+ 34	47.8%
( 239)	( 250)	(+ 11)	( 46.5%)
( 20)	( 27)	(+ 7)	( 39.1%)
( 11.2%)	( 10.7%)	(- 0.5p)	
( 17)	( 21)	(+ 4)	( 38.3%)
( 15)	( 9)	(- 6)	( 63.5%)
( △10)	( 7)	(+ 17)	( 134.1%)
158	147	- 11	49.6%
123	167	+ 44	46.2%
( 4.0%)	( 5.4%)	(+ 1.4p)	
18	8	- 10	
△5	△15	- 10	
135	160	+ 25	63.3%
( 4.4%)	( 5.2%)	(+ 0.8p)	
△62	△10	+ 52	
73	150	+ 77	73.9%
△17	50	+ 13	
54			
36	100	+ 64	92.3%

減価償却実施額	7	5	- 2	- 26.9%
期末従業員(人)	2,107	2,007	- 100	- 4.7%

## 要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
<b>流動資産</b>	<b>1,927</b>	<b>1,979</b>	<b>+ 52</b>	<b>+ 2.7%</b>
現金預金	345	296	- 48	- 14.0%
受取手形・完成工事未収入金	389	457	+ 68	+ 17.6%
不動産事業未収入金（※1）	18	21	+ 3	+ 14.4%
未成工事支出金	61	87	+ 26	+ 42.1%
営業用不動産（※2）	969	968	- 1	- 0.1%
繰延税金資産	84	90	+ 6	+ 7.1%
その他	62	61	- 1	- 1.0%
<b>固定資産</b>	<b>1,661</b>	<b>1,606</b>	<b>- 55</b>	<b>- 3.3%</b>
有形固定資産+借地権	268	265	- 3	- 1.0%
投資有価証券	27	24	- 3	- 12.4%
関係会社株式	506	506	-	-
その他の関係会社有価証券	117	117	- 0	- 0.0%
関係会社長期貸付金	349	374	+ 25	+ 7.1%
繰延税金資産	264	235	- 29	- 11.0%
その他	203	147	- 55	- 27.3%
貸倒引当金	△72	△62	+ 11	-
<b>資産合計</b>	<b>3,588</b>	<b>3,586</b>	<b>- 3</b>	<b>- 0.1%</b>
<b>流動負債</b>	<b>2,089</b>	<b>1,599</b>	<b>- 490</b>	<b>- 23.5%</b>
支払手形・工事未払金	618	657	+ 39	+ 6.3%
短期借入金	501	200	- 301	- 60.1%
1年内返済予定の長期借入金	743	532	- 211	- 28.4%
未成工事受入金	94	108	+ 14	+ 14.6%
その他	133	101	- 32	- 23.7%
<b>固定負債</b>	<b>686</b>	<b>1,090</b>	<b>+ 404</b>	<b>+ 58.9%</b>
長期借入金	482	896	+ 413	+ 85.7%
関係会社長期借入金	178	168	- 10	- 5.7%
その他	26	26	+ 1	+ 2.1%
<b>負債合計</b>	<b>2,775</b>	<b>2,689</b>	<b>- 86</b>	<b>- 3.1%</b>
<b>株主資本</b>	<b>809</b>	<b>893</b>	<b>+ 85</b>	<b>+ 10.5%</b>
資本金	575	575	-	-
資本剰余金	75	75	-	-
利益剰余金	160	244	+ 85	+ 53.0%
自己株式	△1	△1	- 0	-
<b>評価・換算差額等</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>- 1</b>	<b>- 19.4%</b>
その他有価証券評価差額金	5	4	- 1	-
<b>純資産合計</b>	<b>813</b>	<b>897</b>	<b>+ 84</b>	<b>+ 10.3%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>3,588</b>	<b>3,586</b>	<b>- 3</b>	<b>- 0.1%</b>

工事受超比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
未成工事支出金(A)	61	87	+ 26	+ 42.1%
未成工事受入金(B)	94	108	+ 14	+ 14.6%
計(B-A)	33	22	- 12	- 35.5%
受取手形・完成工事未収入金(C)	389	457	+ 68	+ 17.6%
支払手形・工事未払金(D)	618	657	+ 39	+ 6.3%
計(B-A+D-C)	263	222	- 41	- 15.6%

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
<b>営業用不動産</b>	<b>969</b>	<b>968</b>	<b>- 1</b>	<b>- 0.1%</b>
販売用不動産	356	385	+ 29	+ 8.2%
不動産事業支出金	508	479	- 29	- 5.8%
開発用不動産等	105	104	- 1	- 1.0%
<b>有形固定資産+借地権</b>	<b>268</b>	<b>265</b>	<b>- 3</b>	<b>- 1.0%</b>
<b>合計</b>	<b>1,237</b>	<b>1,233</b>	<b>- 4</b>	<b>- 0.3%</b>

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
<b>短期借入金</b>	<b>501</b>	<b>200</b>	<b>- 301</b>	<b>- 60.1%</b>
（内、コミットメントライン）	( 500)	( 200)	(- 300)	(- 60.0%)
1年内返済予定の長期借入金	743	532	- 211	- 28.4%
<b>長期借入金</b>	<b>482</b>	<b>896</b>	<b>+ 413</b>	<b>+ 85.7%</b>
関係会社長期借入金	178	168	- 10	- 5.7%
<b>合計</b>	<b>1,904</b>	<b>1,796</b>	<b>- 108</b>	<b>- 5.7%</b>

自己資本比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2010/9末 第2四半期	前期末比	
				増減率
<b>自己資本</b>	<b>813</b>	<b>897</b>	<b>+ 84</b>	<b>+ 10.3%</b>
（自己資本比率）	( 22.7%)	( 25.0%)	(+ 2.3p)	

※1 貸室未収入金含む。

※2 販売用不動産+不動産事業支出金+開発用不動産等

単体受注高推移

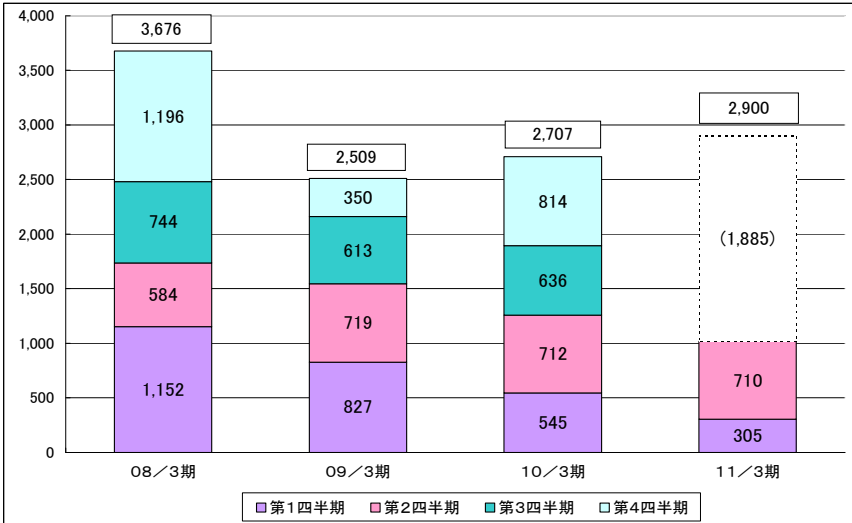
受注高推移

(単位：億円)

	2010/3期				2011/3期					
	第1四半期 (累計)	第2四半期 (累計)	第3四半期 (累計)	通期 実績	第1四半期 (累計)	第2四半期		通期予想		
						(累計)	前年同期比	(累計)	前期比	進捗率
受注高	545	1,257	1,893	2,707	305	1,015	- 241	2,900	+ 193	35.0%
建設工事等	540	1,243	1,876	2,678	286	980	- 262	2,850	+ 172	34.4%
民間分譲マンション	520	1,082	1,628	2,407	185	835	- 247	2,650	+ 243	31.5%
一般工事	10	144	223	238	71	103	- 41	140	- 98	73.4%
土木工事	5	11	13	18	16	21	+ 10	30	+ 12	68.6%
業務受託	4	6	12	14	13	22	+ 16	30	+ 16	72.7%
設計監理	5	14	17	29	20	35	+ 21	50	+ 21	69.4%

※前期以前に受注したもので、契約の変更により請負金額の増減がある場合は、当期受注高にその増減額を含んでおります。

四半期受注高推移



主な受注工事

物件名称	事業主	所在地	戸数
(仮称)東京レインボープロジェクト	有楽土地(株)	東京都足立区	251戸
(仮称)JV足立小台A・B計画	東レ建設(株)他	東京都足立区	248戸
東京ミッドベイ勝どき	名鉄不動産(株)他	東京都中央区	233戸
セントアース	名鉄不動産(株)他	愛知県愛知郡長久手町	346戸
鶴見横堤 ガーデンズマーク	東京建物(株)他	大阪市鶴見区	219戸

## 単体受注高推移

## 規模別受注高（民間分譲マンション）

（単位：億円）

	2010/3期		2011/3期		前年同期比	
	第2四半期 （累計）	構成比	第2四半期 （累計）	構成比		増減率
～200戸未満	375	35.2%	474	59.1%	+ 99	+ 26.2%
200戸以上～400戸未満	345	32.4%	328	40.9%	- 18	- 5.2%
400戸以上～	346	32.4%	-	0.0%	- 346	- 100.0%
合計	1,067	100.0%	801	100.0%	- 265	- 24.9%

2010/3期	
通期実績	構成比
1,036	42.6%
777	31.9%
622	25.5%
2,435	100.0%

※1 民間分譲マンションに付随する工事は除いております。

※2 前期以前に受注したもので、契約の変更による請負金額の増減がある場合、その増減を当期受注高に含んでいないため、合計金額は前頁「受注高推移」の民間分譲マンション欄の金額とは異なります。

## 地区別受注高

（単位：億円）

	2010/3期		2011/3期		前年同期比	
	第2四半期 （累計）	構成比	第2四半期 （累計）	構成比		増減率
首都圏	815	64.9%	650	64.0%	- 166	- 20.3%
近畿圏	383	30.5%	297	29.3%	- 86	- 22.4%
東海圏	58	4.6%	68	6.7%	+ 10	+ 17.3%
合計	1,257	100.0%	1,015	100.0%	- 241	- 19.2%

2010/3期	
通期実績	構成比
1,872	69.2%
734	27.1%
100	3.7%
2,707	100.0%

## 特命受注比率・設計施工比率

	2010/3期	2011/3期	前年同期比
	第2四半期 （累計）	第2四半期 （累計）	
特命受注比率	87.3%	80.5%	- 6.8p
設計施工比率	84.5%	85.2%	+ 0.7p

2010/3期
通期実績
81.8%
82.6%

※建設事業のうち業務受託を除いた比率を表記しております。



## 主要子会社の主な営業指標

## 長谷エアーベスト (単位：戸、億円)

		2010/3期	2011/3期	2011/3期
		第2四半期 (累計)	第2四半期 (累計)	予想
受託販売	契約戸数	3,287	3,498	6,500
	取扱高	1,126	1,219	2,280
流通仲介	契約戸数	961	925	1,930
	取扱高	276	269	520
合計	契約戸数	4,248	4,423	8,430
	取扱高	1,402	1,488	2,800

(単位：億円)

	2010/3期 第2四半期 (累計)	2011/3期 第2四半期 (累計)	前年同期比		2011/3期 予想	
			増減率	増減率	通期	進捗率
総売上高	47	43	- 4	- 8.8%	92	46.9%
売上総利益	9	8	- 1	- 13.3%	22	37.5%
販売費及び一般管理費	7	7	- 0	- 4.6%	14	48.7%
営業利益	2	1	- 1	- 42.9%	8	16.2%
経常利益	2	2	- 1	- 32.3%	8	22.0%
四半期(当期)純利益	2	0	- 2	- 80.1%	6	8.8%

## 長谷エココミュニティ (単位：戸)

	2010/3末	2010/9末	2011/3末
	前期	第2四半期	予想
マンション管理戸数	214,228	217,805	220,200

(単位：億円)

	2010/3期 第2四半期 (累計)	2011/3期 第2四半期 (累計)	前年同期比		2011/3期 予想	
			増減率	増減率	通期	進捗率
総売上高	229	186	- 43	- 18.8%	289	64.2%
売上総利益	22	21	- 1	- 2.5%	38	55.9%
販売費及び一般管理費	8	8	- 0	- 0.9%	14	58.2%
営業利益	14	13	- 0	- 3.4%	24	54.6%
経常利益	15	15	- 0	- 0.4%	24	61.3%
四半期(当期)純利益	9	9	+ 0	+ 5.3%	14	65.1%

## (ご参考)長谷エグループマンション管理戸数(単位：戸)

	2010/3末	2010/9末
	前期	第2四半期
長谷エココミュニティ	214,228	217,805
長谷エスマイルコミュニティ	37,957	38,449
長谷エココミュニティ九州	10,410	11,180
グループ合計	262,595	267,434

※2010年7月1日に長谷エリフォームにリフォーム事業を分割継承しております。

※2010年4月1日に長谷エニックコミュニティと長谷エスマイルコミュニティは合併し、長谷エスマイルコミュニティとして事業を推進しているため、長谷エスマイルコミュニティの2010/3末の管理戸数は、当該2社を合算した戸数にて表示しております。

## 長谷エライブネット (単位：戸)

	2010/3末	2010/9末	2011/3末
	前期	第2四半期	予想
サブリース	8,781	8,664	8,700
PM受託	40,827	40,578	44,200
社宅管理代行	23,250	26,420	27,100
運営戸数合計	72,858	75,662	80,000

(単位：億円)

	2010/3期 第2四半期 (累計)	2011/3期 第2四半期 (累計)	前年同期比		2011/3期 予想	
			増減率	増減率	通期	進捗率
総売上高	113	112	- 1	- 0.8%	233	48.0%
売上総利益	28	28	- 1	- 2.6%	64	43.3%
販売費及び一般管理費	19	19	- 0	- 0.5%	40	46.7%
営業利益	10	9	- 1	- 6.8%	24	37.6%
経常利益	10	10	- 1	- 7.7%	24	40.7%
四半期(当期)純利益	7	6	- 1	- 14.1%	14	44.1%

## 主要連結子会社の概要

(単位：億円)

名称		2010/3期 第2四半期 (累計)	2011/3期 第2四半期 (累計)	前年同期比	2011/3期 通期(予想)
(株)長谷エアネシス	売上高	6	6	- 0	12
	経常利益	43	1	- 41	18
	当期純利益	43	1	- 41	18
(株)長谷工コミュニティ ※1	売上高	229	186	- 43	289
	経常利益	15	15	- 0	24
	当期純利益	9	9	+ 0	14
(株)長谷エリフォーム ※1	売上高	3	39	+ 36	210
	経常利益	△0	1	+ 1	4
	当期純利益	△0	0	+ 1	2
(株)長谷工 スマイルコミュニティ ※2	売上高	44	38	- 7	88
	経常利益	2	2	+ 0	5
	当期純利益	5	2	- 3	3
(株)長谷工 コミュニティ九州	売上高	4	6	+ 2	23
	経常利益	△0	0	+ 0	0
	当期純利益	△0	0	+ 0	0
(株)長谷エライブネット	売上高	113	112	- 1	233
	経常利益	10	10	- 1	24
	当期純利益	7	6	- 1	14
(株)センチュリーライフ	売上高	9	10	+ 1	22
	経常利益	△0	△0	+ 0	1
	当期純利益	△0	△0	- 0	1
(株)長谷エシステムズ	売上高	16	18	+ 1	33
	経常利益	2	2	+ 0	6
	当期純利益	1	1	+ 0	3

名称		2010/3期 第2四半期 (累計)	2011/3期 第2四半期 (累計)	前年同期比	2011/3期 通期(予想)
(株)長谷エインテック	売上高	31	24	- 7	89
	経常利益	△1	△2	- 1	3
	当期純利益	△0	△1	- 1	2
(株)長谷エアーベスト	売上高	47	43	- 4	92
	経常利益	2	2	- 1	8
	当期純利益	2	0	- 2	6
(株)ハセック	売上高	260	245	- 14	484
	経常利益	1	1	- 0	2
	当期純利益	1	1	- 0	1
(株)フォリス	売上高	19	28	+ 9	91
	経常利益	1	1	+ 0	1
	当期純利益	0	0	+ 0	1
不二建設(株)	売上高	105	83	- 21	200
	経常利益	5	0	- 5	5
	当期純利益	3	0	- 3	3
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	49	49	- 0	110
	経常利益	△5	△1	+ 4	5
	当期純利益	△3	△1	+ 2	3
HASEKO America,Inc	売上高	23	43	+ 20	94
	経常利益	△6	△2	+ 4	△ 4
	当期純利益	△7	△2	+ 5	△ 5

※1 2010年7月1日に長谷工コミュニティのリフォーム事業を長谷エリフォームに分割継承しております。

※2 2010/3期第2四半期(累計)は、長谷工ニッケンコミュニティと長谷工スマイルコミュニティを単純合算した金額にて表示しております。

## 総戸数規模別供給、初月販売状況

## 首都圏

	2008年度(08/4~09/3)					2009年度(09/4~10/3)					2010年度(10/4~10/9)				
	供給戸数			初月販売率		供給戸数			初月販売率		供給戸数			初月販売率	
	全体	当社 施工	当社 シェア	全体	当社 施工	全体	当社 施工	当社 シェア	全体	当社 施工	全体	当社 施工	当社 シェア	全体	当社 施工
30 戸未満	2,116	0	-	53.5%	-	1,507	0	-	69.5%	-	745	0	-	72.2%	-
30 ~ 50 戸未満	5,816	104	1.8%	58.8%	48.1%	5,170	111	2.1%	67.9%	49.5%	2,817	105	3.7%	74.4%	83.8%
50 ~ 100 戸未満	9,812	861	8.8%	63.1%	71.3%	10,437	926	8.9%	70.5%	79.9%	5,650	410	7.3%	78.6%	82.7%
100 ~ 200 戸未満	7,644	2,029	26.5%	64.2%	76.8%	6,394	1,299	20.3%	69.9%	81.9%	3,467	1,580	45.6%	81.6%	84.4%
200 ~ 400 戸未満	6,041	2,289	37.9%	67.5%	64.7%	6,884	3,043	44.2%	73.3%	84.0%	3,775	1,801	47.7%	82.0%	81.1%
400 戸以上	8,737	2,978	34.1%	69.1%	77.5%	7,373	2,148	29.1%	74.9%	88.2%	5,248	1,802	34.3%	77.9%	90.8%
総計	40,166	8,261	20.6%	64.1%	72.7%	37,765	7,527	19.9%	71.4%	83.8%	21,702	5,698	26.3%	78.7%	85.3%

## 近畿圏

	2008年度(08/4~09/3)					2009年度(09/4~10/3)					2010年度(10/4~10/9)				
	供給戸数			初月販売率		供給戸数			初月販売率		供給戸数			初月販売率	
	全体	当社 施工	当社 シェア	全体	当社 施工	全体	当社 施工	当社 シェア	全体	当社 施工	全体	当社 施工	当社 シェア	全体	当社 施工
30 戸未満	740	0	-	55.4%	-	276	0	-	52.2%	-	334	0	-	54.2%	-
30 ~ 50 戸未満	2,878	0	-	55.4%	-	1,674	0	-	61.8%	-	975	31	3.2%	75.1%	64.5%
50 ~ 100 戸未満	5,876	775	13.2%	54.5%	55.1%	5,483	649	11.8%	57.0%	64.4%	2,713	362	13.3%	65.6%	65.5%
100 ~ 200 戸未満	5,041	807	16.0%	61.0%	74.1%	4,785	773	16.2%	65.5%	70.9%	2,984	923	30.9%	69.3%	72.5%
200 ~ 400 戸未満	4,741	1,016	21.4%	65.0%	55.6%	4,739	1,563	33.0%	66.9%	69.5%	2,735	855	31.3%	84.3%	79.9%
400 戸以上	2,524	761	30.2%	66.6%	68.7%	2,137	1,000	46.8%	59.6%	62.9%	1,565	424	27.1%	78.5%	77.1%
総計	21,800	3,359	15.4%	59.8%	62.9%	19,094	3,985	20.9%	62.2%	67.3%	11,306	2,595	23.0%	73.4%	74.6%

※近畿圏には東海圏は含んでおりません。

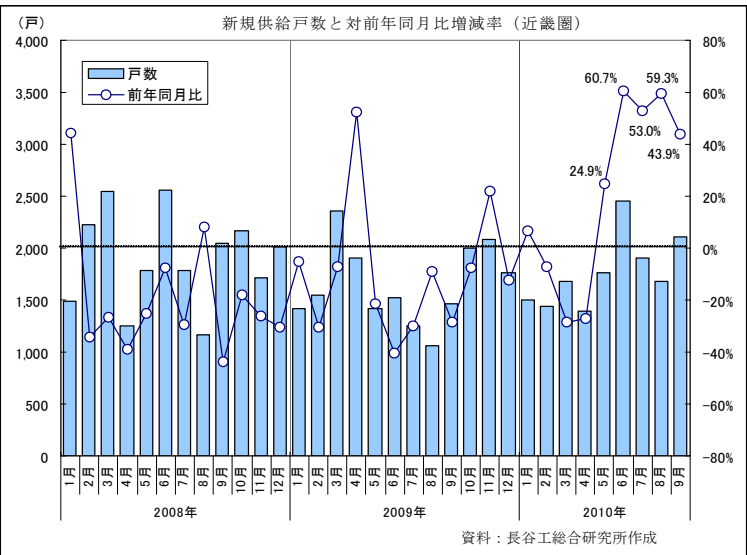
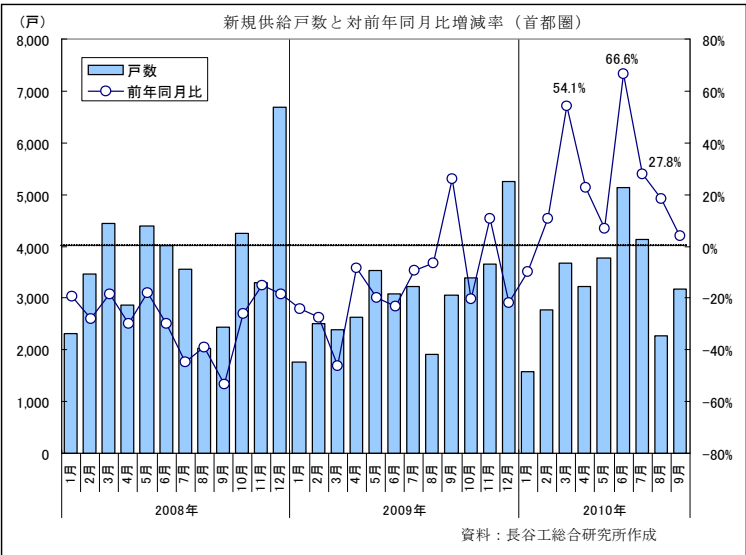
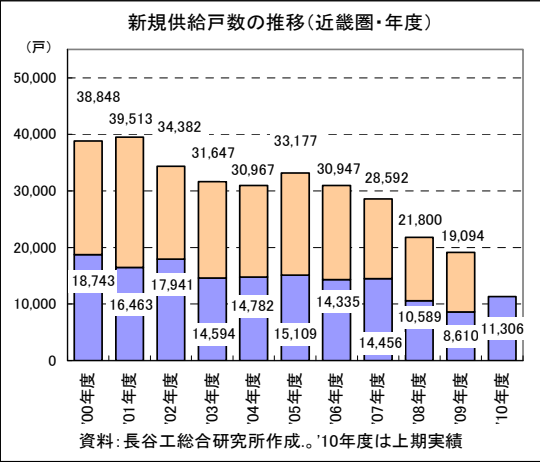
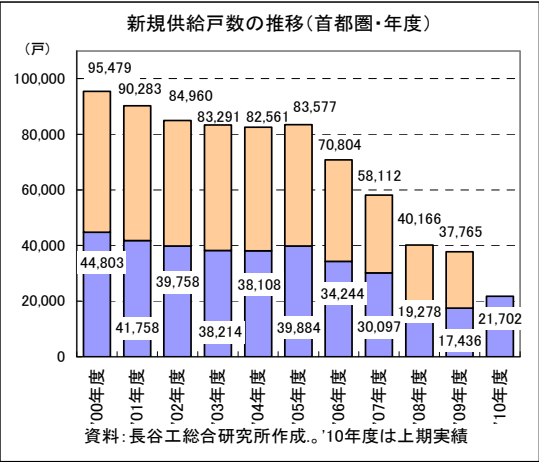
首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2010年度4～9月は首都圏で993件 21,702戸（前年同期比24.5%増）、近畿圏は502件 11,306戸（同比31.3%増）

2010年度上期長谷工施工物件

首都圏	154件	5,698戸（前年同期比38.7%増）	シェア26.3%（前年同期比2.7ポイントアップ）
近畿圏	107件	2,595戸（ 同 比 72.5%増）	シェア23.0%（ 同 比 5.5ポイントアップ）

- ・首都圏、近畿圏ともに新規供給戸数は回復基調が強まっている。
- ・2010年度上期の新規供給戸数をみると  
首都圏は21,702戸、3年ぶりに2万戸を上回った。  
近畿圏は11,306戸、2年ぶりに1万戸を上回った。
- ・月別の供給状況をみても、2010年になって、前年同月を上回る供給が行われている。  
首都圏では2月以降8ヶ月連続で、近畿圏でも5月以降5ヶ月連続で、前年同月を大きく上回っている。



2. 首都圏、近畿圏ともに前年同期を上回る地域が増加

- 首都圏では都内23区、神奈川県で前年同期比20%以上の増加。特に、神奈川県横浜市、川崎市では前年同期の大幅減の反動もあって、50%以上の大幅増となった。その一方で千葉市は前年同期比24.2%減と依然、低調な供給にとどまっている。
- 近畿圏でも主要地域の阪神間、神戸市、北摂で前年同期比50%を上回る大幅増となった。大阪市も前年同期比17.9%増と2年連続で10%以上の増加となった。

注：都内23区における地域区分について  
 山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京  
 目黒・豊島・世田谷・杉並・中野・練馬  
 下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川  
 品川・大田・北・荒川・板橋

地域別供給戸数の推移(首都圏)

	2008年度		2009年度		2010年度 上期	前年同期比 増減率
	上期	通期	上期	通期		
都内23区	6,870	14,856	7,572	17,209	9,800	29.4%
山手エリア	2,562	5,240	3,406	8,816	4,784	40.5%
下町エリア	4,308	9,616	4,166	8,393	5,016	20.4%
都下	1,572	3,687	1,526	3,559	1,748	14.5%
神奈川県	5,763	11,146	3,720	7,833	5,462	46.8%
横浜市	2,051	3,956	1,515	3,168	2,338	54.3%
川崎市	2,295	3,959	1,047	1,960	1,636	56.3%
その他神奈川	1,417	3,231	1,158	2,705	1,488	28.5%
埼玉県	2,308	5,024	2,265	5,396	2,511	10.9%
さいたま市	769	1,920	747	1,610	834	11.6%
その他埼玉	1,539	3,104	1,518	3,786	1,677	10.5%
千葉県	2,765	5,453	2,353	3,768	2,181	▲7.3%
千葉市	458	1,402	1,017	1,322	771	▲24.2%
その他千葉	2,307	4,051	1,336	2,446	1,410	5.5%
首都圏 計	19,278	40,166	17,436	37,765	21,702	24.5%

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

地域別供給戸数の推移(近畿圏)

	2008年度		2009年度		2010年度 上期	前年同期比 増減率
	上期	通期	上期	通期		
大阪市	2,097	5,128	2,408	5,544	2,839	17.9%
阪神間	1,425	2,524	704	1,430	1,185	68.3%
神戸市	1,565	2,835	867	2,578	1,421	63.9%
北摂	1,057	2,171	1,415	2,762	2,162	52.8%
東大阪	1,286	2,167	1,252	2,219	1,250	▲0.2%
南大阪	752	1,498	697	1,516	543	▲22.1%
京都市	674	1,298	351	1,180	365	4.0%
外周地域 計	1,733	4,179	916	1,865	1,541	68.2%
その他兵庫県	429	866	331	387	360	8.8%
その他京都府	416	860	89	223	541	507.9%
滋賀県	393	1,474	410	691	323	▲21.2%
奈良県	374	706	71	469	207	191.5%
和歌山県	121	273	15	95	110	633.3%
近畿圏 計	10,589	21,800	8,610	19,094	11,306	31.3%

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

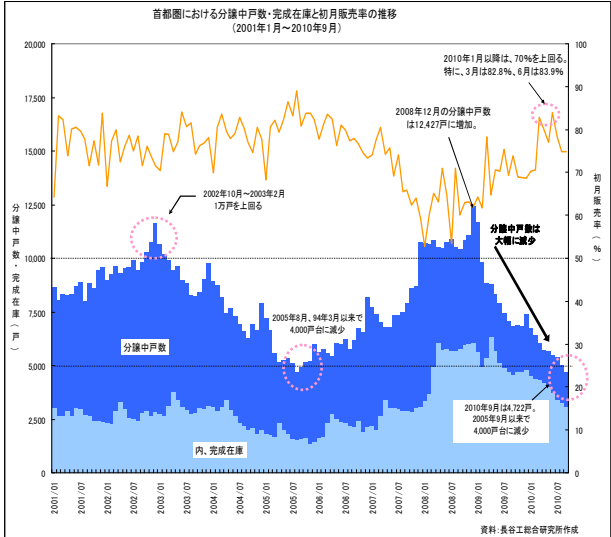
3. 2010年度上期の初月販売率は首都圏78.7%、近畿圏で73.4%に改善。在庫も減少傾向が継続

- 2010年度には、住宅エコポイント制度の導入、住宅取得資金について贈与税の特例非課税枠の拡充などもあって、購入マインドが改善し、販売状況も回復基調に転じた。首都圏の初月販売率は2010年1月以降、9ヶ月連続で70%を上回り、近畿圏でも4月以降、5ヶ月連続で70%を上回った。その結果、2010年度上期では首都圏で78.7%(前年度比7.3ポイントアップ)、近畿圏でも73.4%(同11.2ポイントアップ)と前年を大きく上回った。
- 新規物件の販売が回復基調に転じたこともあって、在庫の減少傾向は継続。首都圏での9月末の分譲中戸数は4,722戸と2005年9月以来で4,000戸台に減少し、近畿圏でも8月末に3,810戸と2006年9月以来で4,000戸を下回り、9月末も3,893戸と4,000戸を下回っている。

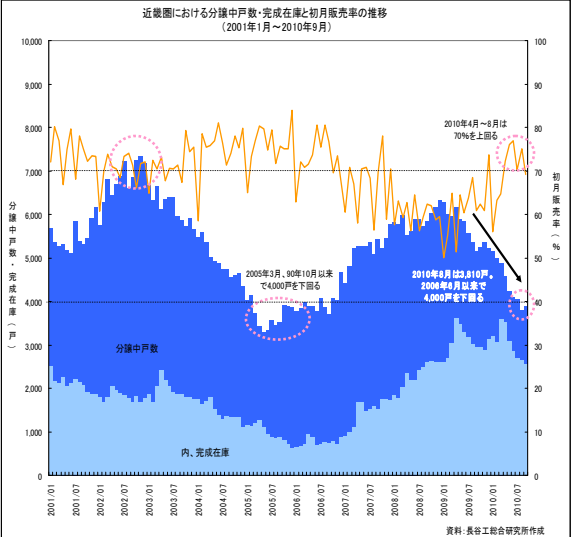
初月販売率の推移

	首都圏		近畿圏	
	初月 販売率%	対前年度 比増減	初月 販売率%	対前年度 比増減
'00年度	79.5	0.4	75.1	▲3.2
'01年度	77.5	▲2.0	72.5	▲2.6
'02年度	75.5	▲2.0	70.7	▲1.8
'03年度	78.6	3.1	72.9	2.2
'04年度	78.7	0.1	76.2	3.3
'05年度	83.2	4.5	76.0	▲0.2
'06年度	77.5	▲5.7	72.3	▲3.7
'07年度	66.3	▲11.2	66.3	▲6.0
'08年度	64.1	▲2.2	59.8	▲6.5
'09年度	71.4	7.3	62.2	2.4
'10年度	78.7	7.3	73.4	11.2

資料：長谷工総合研究所作成。'10年度は上期。  
 対前年度比増減はポイント。▲はマイナス



資料：長谷工総合研究所作成



資料：長谷工総合研究所作成

4. 大規模物件の販売も回復基調に転じる

- ・首都圏、近畿圏ともに初月販売率が70%を上回ったことから、大規模物件の販売も回復基調に転じている。特に、総戸数200～400戸未満の物件の初月販売率は首都圏で82.0%、近畿圏でも84.3%と80%を上回る好調な販売結果となっている。
- ・首都圏での注目物件「ブラウドシティ池袋本町」(東京都板橋区、総戸数785戸)は3月の第1期325戸の即日完売以来、第1期2次(3月、76戸)、第2期(6月、222戸)、第2期2次(6月、60戸)、第2期3次(7月、46戸)、最終期(9月、56戸)のすべてが即日完売となり、好調な売れ行きで全戸完売となった。

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏・年度ベース)

	2008年度		2009年度		2010年度上期	
	供給戸数全体	初月販売率	供給戸数全体	初月販売率	供給戸数全体	初月販売率
30戸未満	2,116	53.5%	1,507	69.5%	745	72.2%
30～ 50戸未満	5,816	58.8%	5,170	67.9%	2,817	74.4%
50～100戸未満	9,812	63.1%	10,437	70.5%	5,650	78.6%
100～200戸未満	7,644	64.2%	6,394	69.9%	3,467	81.6%
200～400戸未満	6,041	67.5%	6,884	73.3%	3,775	82.0%
400戸以上	8,737	69.1%	7,373	74.9%	5,248	77.9%
総計	40,166	64.1%	37,765	71.4%	21,702	78.7%

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏・年度ベース)

	2008年度		2009年度		2010年度上期	
	供給戸数全体	初月販売率	供給戸数全体	初月販売率	供給戸数全体	初月販売率
30戸未満	740	55.4%	276	52.4%	334	54.2%
30～ 50戸未満	2,878	55.4%	1,674	61.8%	975	75.1%
50～100戸未満	5,876	54.5%	5,483	57.0%	2,713	65.6%
100～200戸未満	5,041	61.0%	4,785	65.5%	2,984	69.3%
200～400戸未満	4,741	65.0%	4,739	66.9%	2,735	84.3%
400戸以上	2,524	66.6%	2,137	59.6%	1,565	78.5%
総計	21,800	59.8%	19,094	62.2%	11,306	73.4%

資料:長谷工総合研究所作成

5. 首都圏全体、近畿圏全体の平均価格、分譲㎡単価が上昇。都心部や中心部での供給増など立地条件の変化も影響

- ・2009年度に分譲単価、価格の調整が本格化したこともあって、首都圏・近畿圏ともに2009年度の平均価格が2008年度を下回った。
- ・2010年度上期は、都心部や各地域の中心部での供給が増加したこともあって、首都圏、近畿圏ともに分譲単価、平均価格が前年度実績を上回った。

首都圏全体の分譲単価は660千円/㎡(前年度比1.3%アップ)、平均価格は4,705万円(同比2.9%アップ)に上昇した。  
 近畿圏でも分譲単価は479千円/㎡(前年度比0.4%アップ)、平均価格も3,500万円(同比3.6%アップ)に上昇した。

供給商品内容の推移(首都圏)

	平均価格		平均面積		㎡単価		坪単価	
	(万円)	前年比	(㎡)	前年比	(千円)	前年比	(千円)	前年比
'02年度	4,023	▲0.3%	77.32	▲0.6%	520	0.4%	1,720	0.4%
'03年度	4,063	1.0%	74.09	▲4.2%	548	5.4%	1,813	5.4%
'04年度	4,074	0.3%	74.88	1.1%	544	▲0.8%	1,799	▲0.8%
'05年度	4,121	1.4%	75.37	1.7%	547	0.4%	1,807	▲0.3%
'06年度	4,297	4.3%	75.96	0.8%	566	3.5%	1,870	3.5%
'07年度	4,697	9.3%	75.32	▲0.8%	624	10.2%	2,061	10.2%
'08年度	4,757	1.3%	73.22	▲2.8%	650	4.2%	2,148	4.2%
'09年度	4,573	▲3.9%	70.20	▲4.1%	651	0.2%	2,153	0.2%
'10年度	4,705	2.9%	71.32	1.6%	660	1.3%	2,181	1.3%

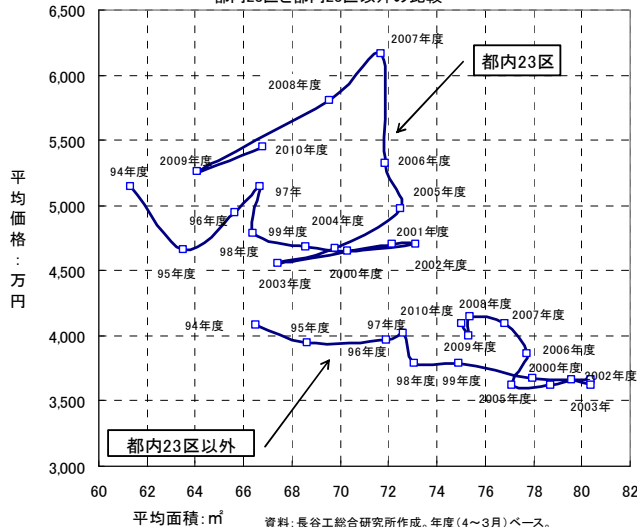
資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。2010年度は上期実績

供給商品内容の推移(近畿圏)

	平均価格		平均面積		㎡単価		坪単価	
	(万円)	前年比	(㎡)	前年比	(千円)	前年比	(千円)	前年比
'02年度	3,212	▲0.1%	77.74	0.6%	413	▲0.7%	1,366	▲0.7%
'03年度	3,181	▲1.0%	75.78	▲2.5%	420	1.6%	1,388	1.6%
'04年度	3,156	▲1.7%	75.25	▲3.2%	419	1.5%	1,387	1.5%
'05年度	3,204	1.5%	74.35	▲1.2%	431	2.7%	1,425	2.7%
'06年度	3,382	5.6%	74.97	0.8%	451	4.6%	1,491	4.6%
'07年度	3,519	4.1%	73.76	▲1.6%	477	5.8%	1,577	5.8%
'08年度	3,509	▲0.3%	74.13	0.5%	473	▲0.8%	1,565	▲0.8%
'09年度	3,377	▲3.8%	70.86	▲4.4%	477	0.8%	1,575	0.8%
'10年度	3,500	3.6%	73.14	3.2%	479	0.4%	1,582	0.4%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。2010年度は上期実績

平均面積と平均価格の推移(1994年度～2010年度上期)  
 都内23区と都内23区以外の比較



資料:長谷工総合研究所作成。年度(4～3月)ベース。2010年は4～9月実績

トピックス

技術研究所をリニューアル  
“技術展示場”で最新の開発技術をPR

(HASEKO DIGEST P3参照)

太陽光発電システムを首都圏の建設作業所に導入  
発電した電力を作業所周辺の夜間照明に利用し、地域防犯に寄与

(HASEKO DIGEST P11参照)

マンションのプレゼンテーションスペース  
『LIPS』を移転、リニューアル

(HASEKO DIGEST P4参照)

長谷工コミュニティの新サービスメニュー  
「カーシェアリング」を開始  
経済的でマンション居住者の生活利便性が向上

(HASEKO DIGEST P17参照)

主婦に優しい住まいの新提案『ミセスマインド』  
家事を楽にする間取り、空間、暮らしアイテムで快適生活をサポート

(HASEKO DIGEST P6参照)

長谷エライブネット  
業界初！賃貸マンションの特別巡回チーム『SMAT』を発足  
管理員不在時にマンション共用部の美観を維持

(HASEKO DIGEST P18参照)

「お客様の声」をカタチに  
オリジナル仕様の暮らしアイテム「U's-style」  
首都圏マンションで初採用

(HASEKO DIGEST P7参照)

長谷工の介護付き高齢者住宅「センチュリーシティ都島」  
大阪府第1号の“適合高齢者専用賃貸住宅”の認定を受ける

(HASEKO DIGEST P20参照)

“キズに強く、汚れにくい内装建材”をシリーズ化  
＜和室木枠＞を新開発し、＜クロス＞・＜フローリング＞と共に  
新築分譲マンションに初採用

(HASEKO DIGEST P8参照)

首都圏マンション「買い時感」堅調維持  
低金利・低価格・税制メリットが後押し  
希望する商品には不足感  
～長谷工エアベスト『顧客マインド調査(7月)』より～

(HASEKO DIGEST P24参照)

詳細は当社ホームページ掲載のHASEKO DIGEST VOL. 23をご覧ください。

## (ご参考資料)

## 未償還優先株式

	発行価額	当初転換価額	転換価額の上下限	転換可能期間	強制償還権
第1回B種	450億円	転換開始日の一年前の時価 (但し、72円を下回らない)	上限 当初転換価格の300% 下限 当初転換価格の50%	2015/10/1～ 2032/9/30	～2014/9/30

## 期末発行済株式数 (2010年9月30日現在)

普通株式	1,503,971,989 株
(内、自己株式数)	(778,080) 株
優先株式	90,000,000 株
内訳 (第1回B種優先株式)	(90,000,000) 株