

平成22年3月期（第93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）、要約キャッシュ・フロー計算書	P. 2～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～P. 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～P. 13
・ トピックス	P. 14
・ （ご参考資料）	P. 15

平成21年11月12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）

	2009/3期	2010/3期	前年 同期比	主な変動コメント	2009/3期	2010/3期	前期比
	第2四半期 (累計)	第2四半期 (累計)			前期	通期予想	
売上高	2,480	1,978	△503		5,055	4,700	△355
完成工事高	1,813	1,214	△599	・単体の完成工事高の減少	3,566	3,020	△546
設計監理売上高	37	21	△16		71	50	△21
賃貸管理収入	300	328	+28	・前期のM&A等による管理戸数の増加	634	660	+26
不動産売上高	309	395	+86	・事業参画売上及び土地売却の増加	742	920	+178
その他の事業収入	21	19	△2		42	50	+8
売上総利益	234	216	△17		446	480	+34
完成工事総利益	182	132	△50	・完成工事高の減少による利益の減少	374	295	△79
(完成工事総利益率)	(10.0%)	(10.9%)	(+0.9P)		(10.5%)	(9.8%)	(△0.6P)
設計監理売上総利益	20	7	△13		35	25	△10
賃貸管理総利益	36	54	+18	・賃貸管理収入の増加による利益の増加	88	105	+17
不動産売上総利益	△6	22	+28	・不動産売上高の増加	△56	45	+101
その他の事業総利益	3	2	△1		5	10	+5
販売費及び一般管理費	143	142	△1	・削減は進んだものの、M&A等により増加したため微減	290	290	+0
営業利益	90	74	△16		156	190	+34
(営業利益率)	(3.6%)	(3.8%)	(+0.2P)		(3.1%)	(4.0%)	(+0.9P)
金融収支	△11	△9	+2		△28	△44	△16
その他	△2	5	+8		△3	△11	△8
経常利益	76	70	△6		124	135	+11
(経常利益率)	(3.1%)	(3.5%)	(+0.4P)		(2.5%)	(2.9%)	(+0.4P)
特別損益	△35	3	+39	・貸倒引当金繰入額の減少及び戻入額の増加	△134	-	+134
税引前四半期(当期)純利益	41	73	+32		△10	135	+145
税金費用等	9	33	+24		66	65	△1
四半期(当期)純利益	32	41	+9		△76	70	+146
減価償却実施額	20	19	△2		40		
期末従業員(人)	4,121	4,415	+294		4,326		

要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2009/9末 第2四半期	前期比	主な変動コメント
流動資産	3,133	2,861	△271	
現金預金	555	562	+7	
受取手形・完成工事未収入金等	702	474	△228	・工事施工量の減少による残高の減少
未成工事支出金等	149	112	△37	
営業用不動産(注)	1,527	1,546	+19	・次ページの保有不動産残高推移を参照
繰延税金資産	117	88	△29	
その他	95	89	△7	
貸倒引当金	△12	△10	+2	
固定資産	1,725	1,865	+140	
有形固定資産+借地権	1,062	1,240	+178	・新規連結による増加（オーク・デベロップメント※）
投資有価証券	70	56	△14	
長期貸付金	28	15	△12	
繰延税金資産	325	328	+3	
その他	346	313	△33	
貸倒引当金	△105	△87	+18	
資産合計	4,858	4,727	△131	
流動負債	3,108	2,861	△248	
支払手形・工事未払金等	1,008	761	△247	・工事施工量の減少による残高の減少
短期借入金	849	857	+7	
1年内返済予定の長期借入金	577	718	+141	
未成工事受入金	209	184	△25	
その他	464	340	△124	
固定負債	1,038	1,101	+63	
転換社債型新株予約権付社債	-	150	+150	・2009年9月発行 詳細はご参考資料参照（P.15）
長期借入金	933	843	△90	
その他	105	108	+3	
負債合計	4,146	3,961	△184	
株主資本	825	854	+28	
資本金	500	500	-	
利益剰余金	326	355	+28	
自己株式	△1	△1	△0	
評価・換算差額等	△115	△90	+25	
その他有価証券評価差額金	0	5	+4	
為替換算調整勘定	△115	△95	+20	
少数株主持分	1	1	+0	
純資産合計	712	765	+53	
負債純資産合計	4,858	4,727	△131	

※商業ビル；横浜ブルーアベニュー（横浜市西区）の開発・保有SPC
投資持分割合の増加により当第2四半期より新規連結

受取手形裏書譲渡高	1	1	+0	
保証債務等	211	83	△128	・長谷エアーベスト 住宅提携ローン保証の減少

注：販売用不動産+不動産事業支出金+開発用不動産等

要約貸借対照表（連結）

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2009/9末 第2四半期	前期比	主な変動コメント
営業用不動産（PFI除く）	1,489	1,414	△75	
販売用不動産	473	364	△110	・ 建築受注用地等の売却
不動産事業支出金（PFI除く）	580	587	+7	
開発用不動産等	435	463	+28	
PFIたな卸資産	38	132	+94	
営業用不動産計	1,527	1,546	+19	
固定資産(注)	1,062	1,240	+178	・ 新規連結による増加（オーク・デベロップメント）
合計	2,589	2,786	+197	

注：有形固定資産＋借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2009/9末 第2四半期	前期比	主な変動コメント
長短借入金	2,324	2,345	+21	・ 新規連結による増加（オーク・デベロップメント）
PFIプロジェクトファイナンス・ローン	35	73	+38	
合計	2,359	2,418	+59	
転換社債型新株予約権付社債	-	150	+150	・ 2009年9月発行 詳細はご参考資料参照（P.15）

純資産の部の推移

（単位：億円）

	2009/3末 前期	優先配当	損益	その他	2009/9末 第2四半期
株主資本	825	△9	41	△4	854
資本金	500				500
利益剰余金	326	△9	41	△4	355
自己株式	△1			△0	△1
評価・換算差額等	△115			25	△90
その他有価証券評価差額金	0			4	5
為替換算調整勘定	△115			20	△95
少数株主持分	1			+0	1
純資産合計	712	△9	41	21	765

要約キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）

	2009/3期 第2四半期(累計)	2010/3期 第2四半期(累計)	前年 同期比	2009/3期 前期
営業活動によるCF	△445	△116	+330	△473
投資活動によるCF	△20	6	+26	△40
財務活動によるCF	387	118	△268	448
現金及び現金同等物の四半期末残高	543	560	+17	551

要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	2009/3期 第2四半期 (累計)	2010/3期 第2四半期 (累計)	前年 同期比	2009/3期 前期	2010/3期 通期予想	前期比
売上高	1,851	1,424	△427	3,744	3,400	△344
完成工事高	1,546	1,044	△501	3,011	2,600	△411
業務受託売上高	31	16	△15	60	60	+0
設計監理売上高	37	21	△16	76	50	△26
貸室営業収入	22	28	+5	48	50	+2
不動産売上高	215	315	+100	549	640	+91
売上総利益	167	127	△40	289	286	△3
完成工事総利益	139	96	△43	285	220	△65
業務受託売上総利益	20	8	△12	37	25	△12
(完成工事+業務受託 利益率)	(10.1%)	(9.8%)	(△0.3P)	(10.5%)	(9.2%)	(△1.3P)
設計監理売上総利益	19	7	△12	37	25	△12
貸室営業総利益	5	9	+4	11	10	△1
不動産売上総利益	△16	8	+23	△80	6	+86
販売費及び一般管理費	93	79	△13	183	166	△17
営業利益	74	48	△26	106	120	+14
(営業利益率)	(4.0%)	(3.4%)	(△0.6P)	(2.8%)	(3.5%)	(+0.7P)
金融収支	20	26	+6	8	△4	△12
その他	△0	3	+4	△4	△6	△2
経常利益	95	78	△17	111	110	△1
(経常利益率)	(5.1%)	(5.5%)	(+0.4P)	(3.0%)	(3.2%)	(+0.2P)
特別損益	△33	4	+37	△118	-	+118
税引前四半期(当期)純利益	62	82	+20	△7	110	+117
税金費用	6	15	+9	41	40	△1
四半期(当期)純利益	56	67	+11	△48	70	+118
減価償却実施額	5	7	+2	10		
期末従業員(人)	2,116	2,107	△9	2,089		

要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2009/9末 第2四半期	前期比
流動資産	2,292	2,227	△65
現金預金	278	400	+122
受取手形・完成工事未収入金	511	455	△57
不動産事業未収入金（注1）	47	23	△24
未成工事支出金	128	155	+27
営業用不動産（注2）	1,135	1,043	△91
繰延税金資産	111	80	△30
その他	84	71	△12
固定資産	1,880	1,871	△9
有形固定資産+借地権	503	493	△10
投資有価証券	20	25	+5
関係会社株式	524	519	△5
長期貸付金	0	0	△0
関係会社長期貸付金	369	365	△3
繰延税金資産	295	302	+8
その他	271	252	△19
貸倒引当金	△101	△86	+15
資産合計	4,172	4,098	△75
流動負債	2,636	2,401	△235
支払手形・工事未払金	838	645	△193
短期借入金	827	852	+25
1年内返済予定の長期借入金	574	574	-
未成工事受入金	181	157	△24
その他	216	173	△43
固定負債	905	1,003	+98
転換社債型新株予約権付社債	-	150	+150
長期借入金	883	827	△56
その他	22	27	+5
負債合計	3,541	3,404	△137
株主資本	631	689	+58
資本金	500	500	-
利益剰余金	132	191	+58
自己株式	△1	△1	△0
評価・換算差額等	△0	4	+4
その他有価証券評価差額金	△0	4	+4
純資産合計	631	693	+62
負債純資産合計	4,172	4,098	△75
保証債務・予約 （内、関係会社）	58 57	95 95	+37 +37

注1：貸室未収入金を含む

注2：販売用不動産+不動産事業支出金+開発用不動産等

工事受超比較

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2009/9末 第2四半期	前期比
未成工事支出金（A）	128	155	+27
未成工事受入金（B）	181	157	△24
合計（B）-（A）	54	2	△52

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2009/9末 第2四半期	前期比
営業用不動産	1,135	1,043	△91
販売用不動産	464	358	△106
不動産事業支出金	559	574	+15
開発用不動産等	112	112	-
固定資産（注）	503	493	△10
合計	1,638	1,536	△102

注：有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2009/9末 第2四半期	前期比
長期借入金（固定金利）	581	525	△56
長短借入金（変動金利）	1,076	1,076	-
短期借入金（コミットメントライン）	600	600	-
短期借入金（その他）	27	52	+25
合計	2,284	2,253	△32
転換社債型新株予約権付社債	-	150	+150

単体受注高推移

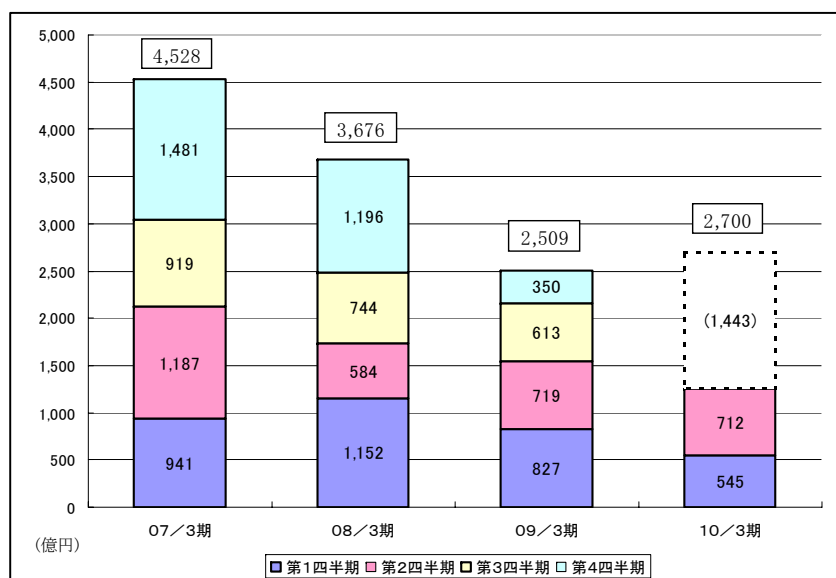
受注高推移

(単位：億円)

	2009/3期				2010/3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 (累計)	前年 同期比	通期 予想	前期比
受注高	827	1,546	2,159	2,509	545	1,257	△290	2,700	+191
建設事業	815	1,505	2,112	2,450	540	1,243	△262	2,640	+190
民間分譲マンション	735	1,252	1,551	1,788	520	1,082	△170	2,075	+287
一般工事	26	180	500	589	10	144	△36	480	△109
土木工事	31	38	21	28	5	11	△27	25	△3
業務受託	23	35	40	45	4	6	△29	60	+15
設計監理事業	12	42	48	58	5	14	△28	60	+2

* 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



主な受注の概要

物件名称	事業主	所在地	戸数	敷地面積	概要
ブラウドシティ池袋本町	野村不動産㈱	東京都豊島区	785戸	20,652㎡	鉄筋コンクリート造、地上15階 地下1階建 竣工予定 平成22年12月
ブラウド新浦安パームコート	野村不動産㈱	千葉県浦安市	550戸	36,989㎡	鉄筋コンクリート造、地上14階建 竣工予定 平成23年1月
セントプレイスシティ セントプレスタワー	東レ建設㈱他	大阪市都島区	438戸	14,605㎡	鉄筋コンクリート造、地上38階建 竣工予定 平成24年3月

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）

	2009/3期		2010/3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	
～200戸未満	306	24.0%	375	35.2%	+70
200戸以上～400戸未満	726	57.1%	345	32.4%	△381
400戸以上～	241	18.9%	346	32.4%	+105
計	1,273	100.0%	1,067	100.0%	△206

2009/3期	
実績	構成比
579	31.6%
891	48.7%
360	19.7%
1,830	100.0%

* 民間分譲マンションに付随する工事を除く。

地区別受注高

（単位：億円）

	2009/3期		2010/3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	
首都圏	1,211	78.3%	815	64.9%	△396
近畿圏	230	14.9%	383	30.5%	+153
東海圏	106	6.8%	58	4.6%	△47
計	1,546	100.0%	1,257	100.0%	△290

2009/3期	
実績	構成比
1,946	77.5%
451	18.0%
112	4.5%
2,509	100.0%

特命比率・設計施工比率

	2009/3期	2010/3期
	第2四半期(累計)	第2四半期(累計)
特命受注比率	100.0%	87.3%
設計施工比率	99.0%	84.5%

2009/3期
91.9%
93.3%

* 建設事業のうち業務受託を除いた比率を表記している。

主要子会社の主な営業指標

長谷エアベスト

(単位：戸、億円)

		2009/3期		2010/3期	
		第2四半期(累計)	通期実績	第2四半期(累計)	通期予想
受託販売	契約戸数	2,884	5,930	3,287	6,200
	取扱高	1,023	2,016	1,126	2,010
流通仲介	契約戸数	818	1,645	961	1,930
	取扱高	245	481	276	580
合計	契約戸数	3,702	7,575	4,248	8,130
	取扱高	1,268	2,497	1,402	2,590

(単位：億円)

	2009/3期		2010/3期	
	第2四半期(累計)	通期実績	第2四半期(累計)	通期予想
総売上高	45	99	47	96
売上総利益	1	13	9	21
販売費及び一般管理費	8	15	7	14
営業利益	△8	△2	2	7
経常利益	△7	△1	2	7
当期純利益	△4	△4	2	5

長谷エココミュニティ

(単位：戸)

		2009/3期		2010/3期	
		第2四半期	通期実績	第2四半期	通期予想
マンション管理戸数		197,281	205,364	210,204	213,900

(単位：億円)

	2009/3期		2010/3期	
	第2四半期(累計)	通期実績	第2四半期(累計)	通期予想
総売上高	222	444	229	471
売上総利益	20	41	22	44
販売費及び一般管理費	8	16	8	16
営業利益	13	26	14	27
経常利益	13	26	15	28
当期純利益	8	11	9	17

長谷エグループでは、(株)長谷エココミュニティを中心として、(株)長谷エニッケンコミュニティ、(株)長谷エスマイルコミュニティ、(株)長谷エココミュニティ九州を傘下にマンション管理事業を展開しており、2009年9月末の長谷エグループ全体のマンション管理受託戸数は257,693戸になっております。

長谷エライブネット

(単位：戸)

		2009/3期		2010/3期	
		第2四半期	通期実績	第2四半期	通期予想
サブリース		8,886	8,951	8,786	8,400
PM受託		33,449	44,468	43,187	51,200
社宅管理代行		20,053	22,571	22,112	25,600
運営戸数合計		62,388	75,990	74,085	85,200

(単位：億円)

	2009/3期		2010/3期	
	第2四半期(累計)	通期実績	第2四半期(累計)	通期予想
総売上高	106	222	113	223
売上総利益	25	48	28	58
販売費及び一般管理費	18	35	19	38
営業利益	7	13	10	20
経常利益	7	13	10	21
当期純利益	4	6	7	12

主要連結子会社の概要

(単位：億円、人)

名称		2010/3期		2009/9末	
		第2四半期(累計)	通期予想		
(株)長谷エアネシス	売上高	6	12	総資産	155
	経常利益	43	42	純資産	95
	当期純利益	43	42	従業員数	55
(株)長谷エコミュニティ	売上高	229	471	総資産	126
	経常利益	15	28	純資産	30
	当期純利益	9	17	従業員数	652
(株)長谷エ ニッケンコミュニティ	売上高	17	37	総資産	20
	経常利益	1	2	純資産	16
	当期純利益	2	3	従業員数	67
(株)長谷エ スマイルコミュニティ	売上高	27	55	総資産	19
	経常利益	2	3	純資産	7
	当期純利益	4	6	従業員数	115
(株)長谷エ コミュニティ九州	売上高	4	15	総資産	8
	経常利益	△0	△0	純資産	2
	当期純利益	△0	△0	従業員数	48
(株)長谷エライブネット	売上高	113	223	総資産	106
	経常利益	10	21	純資産	24
	当期純利益	7	12	従業員数	277
(株)センチュリーライフ	売上高	9	19	総資産	73
	経常利益	△0	△2	純資産	3
	当期純利益	△0	△2	従業員数	9
(株)長谷エシステムズ	売上高	16	36	総資産	21
	経常利益	2	6	純資産	3
	当期純利益	1	3	従業員数	64
(株)長谷エインテック	売上高	31	82	総資産	21
	経常利益	△1	1	純資産	3
	当期純利益	△0	1	従業員数	96

名称		2010/3期		2009/9末	
		第2四半期(累計)	通期予想		
(株)長谷エアアーベスト	売上高	47	96	総資産	134
	経常利益	2	7	純資産	47
	当期純利益	2	5	従業員数	544
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	49	106	総資産	292
	経常利益	△5	△4	純資産	30
	当期純利益	△3	△2	従業員数	24
(株)ハセック	売上高	260	509	総資産	111
	経常利益	1	1	純資産	5
	当期純利益	1	1	従業員数	29
(株)フォリス	売上高	19	66	総資産	44
	経常利益	1	1	純資産	4
	当期純利益	0	1	従業員数	102
不二建設(株)	売上高	105	201	総資産	81
	経常利益	5	5	純資産	15
	当期純利益	3	3	従業員数	186
HASEKO America,Inc	売上高	23	65	総資産	394
	経常利益	△6	△10	純資産	336
	当期純利益	△7	△12	従業員数	40

総戸数規模別供給、初月販売状況

首都圏

	2007年					2008年					2009年(1~9月)				
	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	3,540	0	-	52.7%	-	2,414	0	-	52.4%	-	1,144	0	-	68.9%	-
30 ~ 50 戸未満	8,553	180	2.1%	60.2%	55.6%	6,352	151	2.4%	56.4%	47.7%	3,199	46	1.4%	66.1%	26.1%
50 ~ 100 戸未満	14,017	1,533	10.9%	63.7%	61.4%	10,713	802	7.5%	61.6%	64.0%	6,976	747	10.7%	68.8%	77.8%
100 ~ 200 戸未満	9,786	2,321	23.7%	71.3%	65.4%	8,030	2,152	26.8%	61.6%	68.4%	4,261	1,226	28.8%	70.2%	81.2%
200 ~ 400 戸未満	11,835	2,587	21.9%	71.3%	73.0%	6,835	2,506	36.7%	66.7%	67.2%	3,842	1,772	46.1%	74.6%	83.9%
400 戸以上	13,290	5,334	40.1%	84.2%	87.0%	9,389	3,450	36.7%	68.8%	74.3%	4,673	1,646	35.2%	71.9%	84.9%
総計	61,021	11,955	19.6%	69.7%	76.0%	43,733	9,061	20.7%	62.7%	69.6%	24,095	5,437	22.6%	70.2%	82.3%

近畿圏

	2007年					2008年					2009年(1~9月)				
	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	975	0	-	62.2%	-	815	0	-	57.3%	-	344	0	-	48.3%	-
30 ~ 50 戸未満	3,368	16	0.5%	62.7%	31.3%	2,851	32	1.1%	54.8%	65.6%	1,551	0	-	51.5%	-
50 ~ 100 戸未満	7,820	802	10.3%	61.2%	69.0%	5,700	616	10.8%	56.3%	50.3%	3,797	547	14.4%	53.5%	58.1%
100 ~ 200 戸未満	7,528	1,735	23.0%	65.6%	70.3%	5,437	883	16.2%	59.8%	67.3%	3,063	490	16.0%	61.5%	71.8%
200 ~ 400 戸未満	7,818	2,572	32.9%	75.5%	77.9%	5,138	1,552	30.2%	65.3%	58.1%	3,532	636	18.0%	69.1%	76.7%
400 戸以上	2,710	570	21.0%	81.2%	91.8%	2,803	1,112	39.7%	67.3%	73.5%	1,641	455	27.7%	60.1%	62.6%
総計	30,219	5,695	18.8%	68.0%	75.6%	22,744	4,195	18.4%	60.4%	63.0%	13,928	2,128	15.3%	59.6%	67.8%

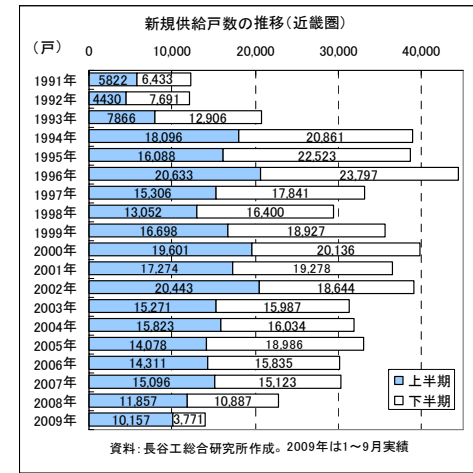
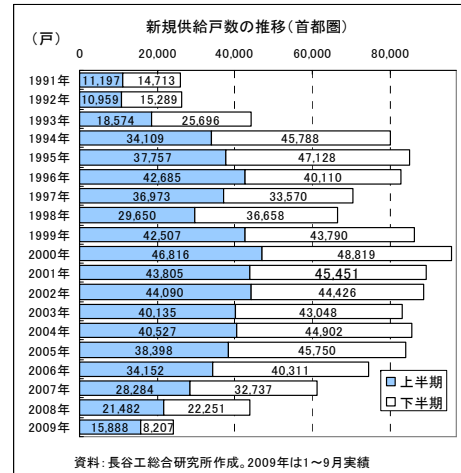
※近畿圏には東海圏は含まず。

首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2009年1～9月は首都圏で1,299件 24,095戸（前年同期比18.3%減）、近畿圏は671件 13,928戸（同比17.3%減）。

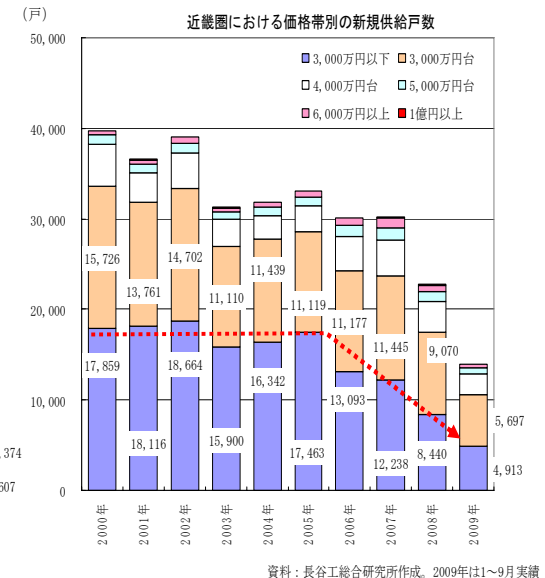
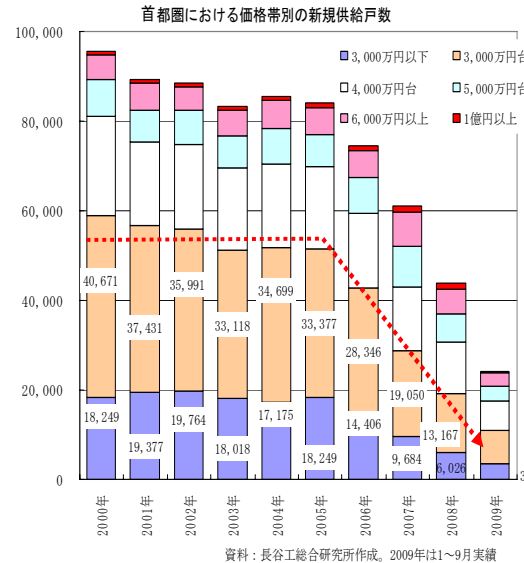
2009年1～9月	首都圏	158件	5,437戸	(前年同期比17.7%減)	シェア22.6%	(前年同期比0.2ポイントアップ)
長谷工施工物件	近畿圏	106件	2,128戸	(同比35.8%減)	シェア15.3%	(同比4.4ポイントダウン)

- 新規供給は、首都圏・近畿圏ともに低調に推移している。2009年1～9月では、首都圏は前年同期比18.3%減の24,095戸、近畿圏でも同比17.3%減の13,928戸にとどまっている。
- 新規供給戸数が低調にとどまったのは、経済状況の悪化、販売状況の悪化などから、各デベロッパーにとって、“出せない、出さない”状況がさらに強まったためである。そのため、1回当たりの供給戸数をさらに絞りこんだり、竣工後に発売する物件が増加している
- 首都圏では9月の新規供給戸数が2007年8月以来、25ヶ月ぶりに前年同月を上回り、新規供給戸数の回復の兆しが見られたものの2009年1～12月では、首都圏で3万戸台前半、近畿圏では2万戸台前半にとどまる見通しである。



2. 首都圏・近畿圏ともに、一次取得者向け住戸が激減。地域によっては、品薄感が強まっている。

- 新規供給戸数の大幅減もあって、4,000万円以下の一次取得者向け住戸の供給戸数が大幅に減少している。
- 特に、首都圏では4,000万円以下の新規供給戸数は、2000～2005年は5万戸を上回っていたが、2006年は42,752戸、2007年は28,734戸、2008年は19,193戸に減少、2009年1～9月では10,981戸に減少している。
- また、近畿圏でも一次取得者向け住戸は減少傾向にある。3,000万円以下の新規供給戸数は2000～2005年は15,000戸を上回っていたが、2008年は8,440戸に減少、2009年1～9月では4,913戸にまで減少した。
- また、在庫物件でも4,000万円までの一次取得者向け住戸の販売が順調に推移したことから、在庫も減少している。そのため、地域によっては一次取得者向け住戸の品薄感が広がりはじめている。



3. 各地域とも新規供給戸数は減少。

- ・都内23区の供給戸数は10,528戸、前年同期比0.4%減となった。山手エリアは中央区で923戸(前年同期160戸)に増加したことから4,527戸(前年同期比17.0%増)に増加したが、下町エリアでは6,001戸(同比10.5%減)に減少している。
- ・また、神奈川県、埼玉県・千葉県でも大幅減となっている。
- ・近畿圏では、主要地域では大阪市・北摂では前年同期を上回ったものの、その他の地域では大幅減となった。また、大阪市・北摂は前年同期を上回ったものの、2008年同期の大幅減の反動増という面もあり、水準としては低水準である。
(2008年同期：大阪市 3,549戸 2007年同期比17.9%減
北摂 1,670戸 同上 43.7%減)

地域別供給戸数の推移(首都圏)

	2006年 年間 (戸)	2007年 年間 (戸)	2008年 年間 (戸)	2009年 1-9月 (戸)	対前年比 増減率 (%)
都内23区	23,650	16,563	15,602	10,528	▲0.4%
山手エリア	9,984	6,790	5,426	4,527	17.0%
下町エリア	13,666	9,773	10,176	6,001	▲10.5%
都下	7,004	7,728	4,355	2,164	▲24.8%
神奈川県	20,456	17,016	11,824	5,292	▲34.0%
横浜市	8,430	6,977	4,500	1,862	▲36.7%
川崎市	7,206	5,713	4,043	1,827	▲42.2%
その他	4,820	4,326	3,281	1,603	▲16.2%
埼玉県	10,532	8,527	5,688	2,973	▲19.2%
さいたま市	3,132	2,550	2,041	974	▲12.8%
その他	7,400	5,977	3,647	1,999	▲22.0%
千葉県	12,821	11,187	6,264	3,138	▲28.0%
千葉市	2,828	2,529	1,722	1,168	25.7%
その他	9,993	8,658	4,542	1,970	▲42.6%
首都圏全体	74,463	61,021	43,733	24,095	▲18.3%

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)

	2006年 年間 (戸)	2007年 年間 (戸)	2008年 年間 (戸)	2009年 1-9月 (戸)	対前年比 増減率 (%)
主要地域					
大阪市	8,550	6,986	5,048	3,940	11.0%
阪神間	3,763	2,951	2,628	1,116	▲42.5%
神戸市	2,667	3,626	3,000	1,348	▲39.0%
北摂	4,282	4,062	2,026	2,173	30.1%
東大阪	2,610	2,916	2,507	1,613	▲18.8%
南大阪	1,910	2,645	1,823	1,118	▲25.4%
京都市	1,805	2,539	1,644	526	▲56.0%
小計	4,559	4,494	4,068	2,094	▲25.2%
外周地域					
兵庫県	614	754	867	554	▲15.2%
京都府	559	698	976	178	▲71.3%
滋賀県	1,723	1,497	1,176	987	46.9%
奈良県	1,291	1,386	873	263	▲64.1%
和歌山県	372	159	176	112	▲7.4%
近畿圏全体	30,146	30,219	22,744	13,928	▲17.3%

資料：長谷工総合研究所作成

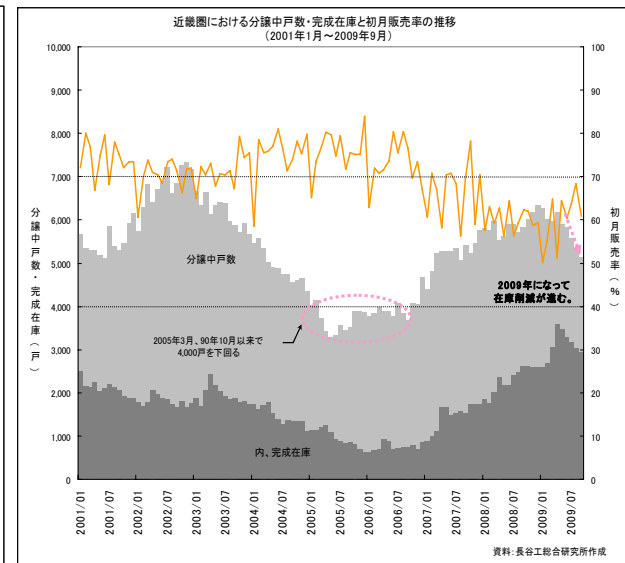
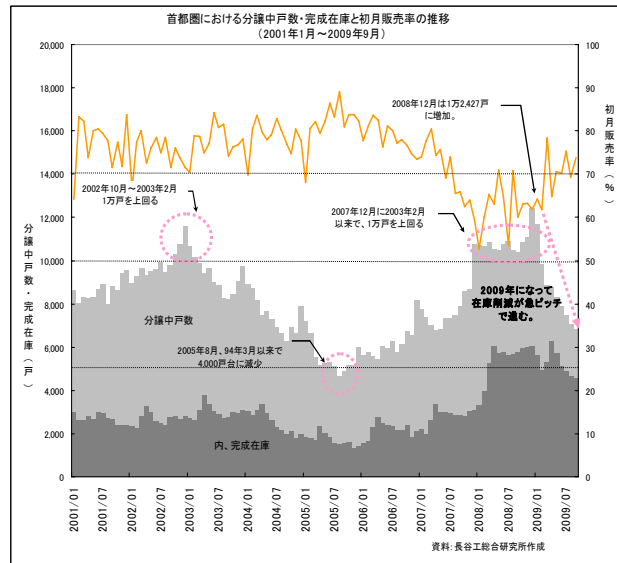
▲はマイナス

4. 2009年にはいって、分譲中戸数の削減が急ピッチ。完成在庫の削減が本格的な市況回復のポイント

- ・2009年1~9月の平均初月販売率は、首都圏は前年比7.5ポイントアップの70.2%、近畿圏は同0.8ポイントダウンの59.6%となった。首都圏では70%を上回ったものの、新規供給戸数が大幅減となっていることから、本格的な回復とはいえず、厳しい状況が継続している。
- ・一方、2009年になって在庫削減が急ピッチで進んでいる。首都圏では2008年末の12,427戸から9月末は6,840戸に、近畿圏でも6,344戸から5,146戸に減少している。2008年秋以降、在庫物件での価格調整が本格化したことから、分譲中戸数は大幅に減少している。
- ・しかし、9月末の完成在庫をみると、首都圏で4,555戸、近畿圏で2,938戸と、依然、高水準である。

	首都圏		近畿圏	
	初月販売率(%)	前年(同期)比増減	初月販売率(%)	前年(同期)比増減
2000年	79.6%	0.6	75.7%	▲ 2.8
2001年	78.1%	▲ 1.4	74.3%	▲ 1.4
2002年	75.4%	▲ 2.7	70.8%	▲ 3.5
2003年	78.1%	2.6	71.9%	1.0
2004年	79.0%	0.9	76.4%	4.5
2005年	82.5%	3.6	76.9%	0.5
2006年	78.3%	▲ 4.2	72.9%	▲ 4.0
2007年	69.7%	▲ 8.6	68.0%	▲ 4.9
2008年	62.7%	▲ 7.0	60.4%	▲ 7.6
2009年	70.2%	7.5	59.6%	▲ 0.8

資料：長谷工総合研究所作成。2009年は1~9月実績
前年(同期)比増減はポイント。▲はマイナス



5. 大規模物件の供給と販売は、首都圏・近畿圏ともに低調。

- ・総戸数200戸以上の大規模物件の供給は、首都圏・近畿圏ともに低調に推移している。1～9月における大規模物件の新規供給戸数は、首都圏で8,515戸(前年同期11,497戸)、近畿圏で5,173戸(同5,975戸)に減少している。
- ・20階建て以上の超高層物件の1～9月の新規供給戸数は、首都圏は4,185戸(同4,835戸)に減少したものの、近畿圏では2,752戸(同2,138戸)に増加している。
- ・総戸数200戸以上の大規模物件の初月販売率をみると、首都圏では前年実績を上回っているものの、新規供給戸数の大幅減もあって、本格的な回復といえる状況ではない。

6. 新規供給物件についても、分譲単価・価格の調整が本格化しはじめる。

- ・2008年秋以降、在庫物件については、分譲単価・価格の調整が本格化していたが、2009年に入って、新規供給物件でも分譲単価・価格の調整が本格化しはじめた。
- ・2009年1～9月の首都圏全体の分譲単価は前年比2.6%ダウンの633千円/㎡、平均価格は同5.9%ダウンの4,493万円となった。首都圏全体の平均価格は、2002年以降、前年実績を上回る傾向が続いていたが、2009年になってようやく前年実績を下回った。
- ・供給商品内容を都内23区と都内23区以外の地域にわけてみても、ともに平均価格は低下している。都内23区では前年比13.9%ダウンの5,110万円、都内23区以外の地域も2.8%ダウンの4,015万円に低下した(右下グラフ参照)。
- ・また、近畿圏でも、近畿圏全体の分譲単価が前年比1.3%ダウンの470千円/㎡となったが、平均価格は面積拡大の影響もあって、前年比0.2%アップの3,520万円となった。

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
2004年	4,104	0.9%	74.66	▲0.0%	550	0.9%	1,817	0.9%
2005年	4,108	0.1%	75.38	1.0%	545	▲0.9%	1,802	▲0.9%
2006年	4,200	2.2%	75.71	0.4%	555	1.9%	1,834	1.9%
2007年	4,644	10.6%	75.61	▲0.1%	614	10.6%	2,030	10.6%
2008年	4,775	2.8%	73.48	▲2.8%	650	5.9%	2,148	5.9%
2009年	4,493	▲5.9%	70.97	▲3.4%	633	▲2.6%	2,093	▲2.6%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。2009年は1～9月実績

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
2004年	3,177	▲1.8%	75.61	▲3.3%	420	0.9%	1,389	0.9%
2005年	3,164	▲0.4%	74.33	▲1.7%	426	1.3%	1,407	1.3%
2006年	3,380	6.8%	75.34	1.4%	449	5.5%	1,483	5.5%
2007年	3,478	2.9%	73.94	▲1.9%	470	4.7%	1,555	4.7%
2008年	3,514	1.0%	73.82	▲0.2%	476	1.3%	1,574	1.3%
2009年	3,520	0.2%	74.86	1.4%	470	▲1.3%	1,554	▲1.3%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。2009年は1～9月実績

注:地域区分

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

総戸数規模別供給・初月販売状況
(首都圏)

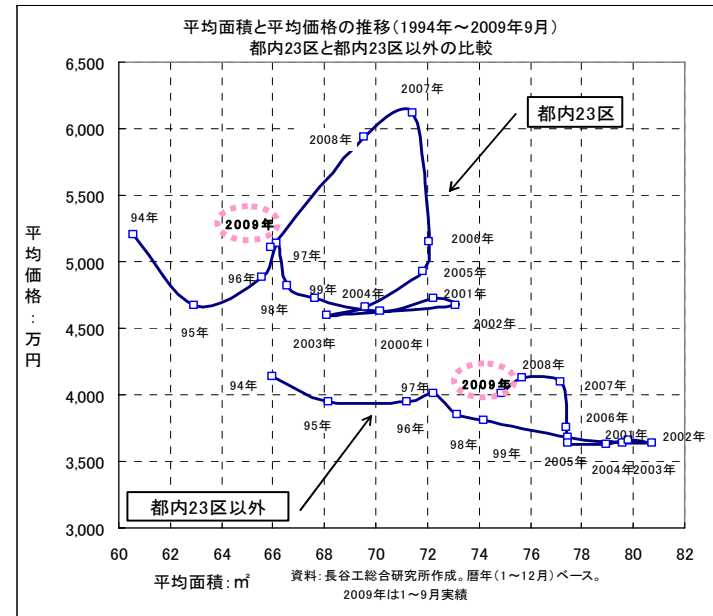
	2007年		2008年		2009年1～9月	
	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率
30戸未満	3,540	52.7%	2,414	52.4%	1,144	68.9%
30～50戸未満	8,553	60.2%	6,352	56.4%	3,199	66.1%
50～100戸未満	14,017	63.7%	10,713	61.6%	6,976	68.8%
100～200戸未満	9,786	71.3%	8,030	61.6%	4,261	70.2%
200～400戸未満	11,835	71.3%	6,835	66.7%	3,842	74.6%
400戸以上	13,290	84.2%	9,389	68.8%	4,673	71.9%
総数	61,021	69.7%	43,733	62.7%	24,095	70.2%

資料:長谷工総合研究所作成

(近畿圏)

	2007年		2008年		2009年1～9月	
	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
30戸未満	975	62.2%	815	57.3%	344	48.3%
30～50戸未満	3,368	62.7%	2,851	54.8%	1,551	51.5%
50～100戸未満	7,820	61.2%	5,700	56.3%	3,797	53.5%
100～200戸未満	7,528	65.6%	5,437	59.8%	3,063	61.5%
200～400戸未満	7,818	75.5%	5,138	65.3%	3,532	69.1%
400戸以上	2,710	81.2%	2,803	67.3%	1,641	60.1%
総数	30,219	68.0%	22,744	60.4%	13,928	59.6%

資料:長谷工総合研究所作成



トピックス

**長谷工の「長期優良住宅」認定マンション
『(仮称)浦和プロジェクト』・『ブランシエラ吹田片山公園』**
業界に先駆け7月に着工

(HASEKO DIGEST P3参照)

**長谷工の管理マンションでCO₂削減・ワクチン提供キャンペーン
『エコキャップ回収大作戦』一斉実施について**
～目指せ回収800万個、世界の子供10,000人を救おう!～

(HASEKO DIGEST P11参照)

**地下鉄堺筋線・京阪本線「北浜駅」に直結の新しい商業施設
“The Kitahama PLAZA”がグランドオープン**
～関西初出店2店舗を含む12店舗を公開～

(HASEKO DIGEST P4参照)

**マンション居住者と管理会社の共同による
コミュニケーションイベント**
『マンション打ち水大作戦2009』九州では初開催

(HASEKO DIGEST P12参照)

長谷工独自の「ALC乾式壁無溶接工法」を開発
長期優良住宅に適応した高い更新性と可変性を実現

(HASEKO DIGEST P5参照)

『長谷工 住まいのデザインコンペティション』
第3回の課題は「30戸の住宅から生まれ変わる集合住宅」
既存環境との連携・関係性がテーマ

(HASEKO DIGEST P13参照)

構造計算データを用いた『配筋施工図自動作成システム』を開発
鉄筋工事の納まり検討に早期着手し、施工品質の均一化・生産性向上

(HASEKO DIGEST P6参照)

長谷工ライブネット 法人向けセミナー
「ライブネット・フェア2009」を東京・大阪でそれぞれ開催

(HASEKO DIGEST P14参照)

**お客様の声を反映した長谷工アーベストオリジナル仕様
「U's-style(ユーズスタイル)」**
収納の細部にこだわったオリジナル商品を新たに開発!

(HASEKO DIGEST P8参照)

**京都ブライトンホテル 5ホテル連携婚礼フェア
「婚シェルジュ with HOTEL WEDDING」**
～上質なおもてなしに満ちた結婚式～を実施

(HASEKO DIGEST P15参照)

※詳細は当社ホームページ掲載のHASEKO DIGEST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

転換社債型新株予約権付社債

	発行価額	当初転換価額	転換価額の上下限	転換可能期間
第2回	150億円	121円	上限 なし 下限 60.5円	2009/9/29～ 2012/9/27

2009年9月30日現在

発行済普通株式総数 (自己株式を含む) 1,265,901,623 株

自己株式数 609,601 株

転換(行使)状況(2009年10月31日現在)

転換(行使)額面総額	転換(行使)価額	交付株式数	増加資本金	増加資本剰余金
21億円	69.8円	30,085,959株	10.5億円	10.5億円

未行使残存額	転換(行使)価額	潜在株式数
129億円	69.8円	184,813,753株

2009年10月31日現在

発行済普通株式総数 (自己株式を含む) 1,295,987,582 株

自己株式数 611,281 株