

連

結

連単倍率・売上高・利益推移

(単位：百万円)

	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
--	---------	---------	---------	---------	---------

売上高	連結売上高	506,954	622,396	723,118	745,074	505,500
	単体売上高	404,797	489,669	599,082	600,688	374,351
	連単倍率(倍)	1.25	1.27	1.21	1.24	1.35
	連結子会社数	21	25	33	30	32

営業利益	連結営業利益	47,003	60,670	64,501	55,718	15,574
	単体営業利益	37,916	51,060	55,362	42,119	10,643
	連単倍率(倍)	1.24	1.19	1.17	1.32	1.46
	連結営業利益率	9.3%	9.7%	8.9%	7.5%	3.1%

経常利益	連結経常利益	39,750	53,135	63,046	53,103	12,444
	単体経常利益	32,113	44,280	56,215	44,442	11,057
	連単倍率(倍)	1.24	1.20	1.12	1.19	1.13
	連結経常利益率	7.8%	8.5%	8.7%	7.1%	2.5%

当期純利益	連結当期純利益	△48,141	47,689	33,695	22,384	△7,596
	単体当期純利益	△70,556	40,136	23,636	18,277	△4,799
	連単倍率(倍)	-	1.19	1.43	1.22	-
	持分法適用会社数	1	1	1	2	1

## 業績推移（連結）

（単位：百万円）

	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
売上高	506,954	622,396	723,118	745,074	505,500
完成工事高	382,414	430,809	437,529	481,833	356,632
設計監理売上高	8,616	10,077	10,765	9,495	7,146
賃貸管理収入	51,534	54,333	55,166	62,199	63,355
不動産売上高	62,982	123,511	215,894	187,478	74,165
その他事業収入	1,408	3,668	3,765	4,069	4,202
売上総利益	64,871	81,152	88,620	82,923	44,562
完成工事総利益	47,730	56,273	57,217	51,101	37,392
(利益率)	(12.5%)	(13.1%)	(13.1%)	(10.6%)	(10.5%)
設計監理売上総利益	5,246	6,358	6,454	5,197	3,464
(利益率)	(60.9%)	(63.1%)	(60.0%)	(54.7%)	(48.5%)
賃貸管理総利益	4,780	6,611	7,585	10,521	8,751
不動産売上総利益	7,419	11,207	16,829	15,565	△5,565
その他事業総利益	△304	704	535	538	519
販売費及び一般管理費	17,868	20,482	24,120	27,205	28,988
営業利益	47,003	60,670	64,501	55,718	15,574
金融収支	△6,305	△4,452	△1,619	△2,280	△2,784
その他	△948	△3,083	165	△334	△346
経常利益	39,750	53,135	63,046	53,103	12,444
特別利益	7,408	795	1,758	2,383	105
特別損失	112,793	5,397	28,153	31,821	13,507
税金等調整前当期純利益	△65,634	48,534	36,652	23,665	△958
法人税、住民税および事業税	1,032	1,363	1,506	1,954	652
法人税等調整額	△18,525	△541	1,414	△724	5,970
少数株主利益	-	23	36	50	16
当期純利益	△48,141	47,689	33,695	22,384	△7,596
減価償却実施額	2,929	3,079	3,260	3,647	4,029

貸借対照表推移 (連結)

(単位：百万円)

	2005/3末	2006/3末	2007/3末	2008/3末	2009/3末
<b>流動資産</b>	<u>312,103</u>	<u>352,528</u>	<u>377,321</u>	<u>359,641</u>	<u>313,253</u>
現金預金	93,478	77,581	66,528	62,639	55,518
受取手形・完成工事未収入金等	77,028	83,194	81,340	94,837	70,182
未成工事支出金等	17,280	23,491	18,503	11,974	14,890
営業用不動産(注1)	101,678	144,602	184,310	162,149	152,702
短期貸付金	13,404	14,835	861	1,840	136
繰延税金資産	9,790	10,553	6,831	17,012	11,693
その他	10,495	9,300	19,098	9,360	9,378
貸倒引当金	△11,050	△11,029	△150	△171	△1,247
<b>固定資産</b>	<u>166,680</u>	<u>147,390</u>	<u>169,402</u>	<u>126,563</u>	<u>172,528</u>
有形固定資産+借地権	93,455	88,296	107,681	69,764	106,213
投資有価証券	3,507	6,439	6,086	8,363	6,962
長期貸付金	36,759	4,370	12,822	4,439	2,751
繰延税金資産	40,744	40,650	43,049	33,575	32,513
その他	13,877	12,468	12,269	13,031	34,566
貸倒引当金	△21,661	△4,834	△12,504	△2,609	△10,478
<b>資産合計</b>	<b>478,783</b>	<b>499,918</b>	<b>546,723</b>	<b>486,204</b>	<b>485,781</b>
<b>流動負債</b>	<u>216,354</u>	<u>268,434</u>	<u>261,382</u>	<u>248,263</u>	<u>310,814</u>
支払手形・工事未払金等	130,831	155,399	153,898	131,427	100,849
短期借入金	819	11,528	899	15,424	84,927
1年内返済予定の長期借入金	31,210	27,800	31,800	31,800	57,692
未成工事受入金	27,111	37,067	28,281	30,792	20,936
その他	26,384	36,640	46,505	38,820	46,409
<b>固定負債</b>	<u>166,914</u>	<u>122,282</u>	<u>172,324</u>	<u>126,962</u>	<u>103,780</u>
長期借入金	152,119	111,721	154,724	117,828	93,329
その他	14,795	10,561	17,600	9,134	10,451
<b>負債合計</b>	<b>383,268</b>	<b>390,716</b>	<b>433,707</b>	<b>375,225</b>	<b>414,594</b>

注1：販売用不動産＋不動産事業支出金＋開発用不動産等

貸借対照表推移 (連結)

(単位：百万円)

	2005/3末	2006/3末	2007/3末	2008/3末	2009/3末
株主資本	-	-	114,309	114,936	82,536
資本金	-	-	50,000	50,000	50,000
利益剰余金	-	-	64,463	68,573	32,644
自己株式	-	-	△154	△3,638	△108
評価・換算差額等	-	-	△1,558	△4,275	△11,460
その他有価証券評価差額金	-	-	116	△224	30
為替換算調整勘定	-	-	△1,674	△4,051	△11,490
少数株主持分	-	-	265	318	112
純資産合計	-	-	113,016	110,978	71,187
負債純資産合計	-	-	546,723	486,204	485,781

少数株主持分	-	-	-	-	-
資本金	125,524	50,000	-	-	-
資本剰余金	49,890	12,817	-	-	-
利益剰余金	△73,738	48,449	-	-	-
為替換算調整勘定	△6,114	△1,985	-	-	-
その他	△47	△103	-	-	-
資本合計	95,515	109,178	-	-	-
負債、少数株主持分及び資本合計	478,783	499,918	-	-	-

受取手形裏書譲渡高	870	127	148	84	76
受取手形割引高	-	-	-	-	900
保証債務・予約 (内、関係会社)	12,557	11,430	24,301	12,044	21,108
	-	-	-	-	-

(株)長谷エアーベスト

業績推移

(単位:百万円)

	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
総売上高	11,418	11,507	11,877	12,514	9,922
売上総利益	3,608	3,810	3,890	3,690	1,323
販売費及び一般管理費	964	1,236	1,444	1,468	1,539
営業利益	2,644	2,574	2,446	2,222	△216
経常利益	2,659	2,629	2,485	2,303	△132

営業指標の推移

(単位:戸、億円)

		2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
受託販売	契約戸数	10,314	9,524	9,594	7,874	5,930
	取扱高	3,723	3,355	3,325	2,838	2,016
流通仲介	契約戸数	1,293	1,423	1,609	1,799	1,645
	取扱高	268	313	394	507	481
合計	契約戸数	11,607	10,947	11,203	9,673	7,575
	取扱高	3,990	3,667	3,719	3,345	2,497

【概況・特色】

【分譲マンション受託販売】

新築マンション受託販売のトップクラス企業

- 安心、安全なマンションの機能が求められており、そうした顧客ニーズを商品企画に反映
- 供給エリアNO.1プロジェクトの創造と販売
- 仲介店舗の増設（首都圏1店舗、近畿圏2店舗） 計26店舗

（首都圏）

- ・提携物件取扱戸数シェア 高水準を維持（11.0%）。
- ・マンションの新企画「Be-Liv」（基本性能を維持し、建築コスト最大20%削減で広々空間を実現）の第1号案件「ブランシエラ川口青木町公園」販売順調。

（近畿圏）

- ・提携物件取扱戸数シェア 高水準を維持（11.8%）。
- ・販売代理を行っている大型物件「シーサイドレジデンス コスモスクエア駅前」（600戸）は販売好調。

(株)長谷エココミュニティ

業績推移

(単位：百万円)

	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
総売上高	34,551	35,173	35,070	41,310	44,417
売上総利益	3,485	3,063	3,291	3,879	4,142
販売費及び一般管理費	1,217	1,208	1,371	1,397	1,577
営業利益	2,269	1,855	1,920	2,482	2,564
経常利益	2,288	1,966	1,947	2,555	2,566

営業指標の推移

(単位：戸)

	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
マンション管理戸数	161,544	169,551	181,276	192,861	205,364

## 【概況・特色】

### 【分譲マンション管理】

総合管理受託戸数ランキング 4位

- 市況低迷の中、長谷エコーポレーション施工物件以外の管理受託を拡大し、管理戸数が拡大。
- 親会社である長谷エアネシスでの事業の譲受け・M&Aにより管理受託戸数は大幅に増加し、グループ全体のマンション管理事業会社の管理受託戸数合計で25万戸を突破。
- 管理物件・非管理物件ともに、大規模修繕工事の受注が好調。

以下の優位性を基に管理・工事の売上・利益を拡大。

○ハード・ソフト両面で卓越した技術力により他社と差別化

- ・質の高いサービス・・・ 自社技術研修センターによる教育体制、マンション施工No.1の長谷エコーポレーションの技術蓄積を背景としたメンテナンス力
- ・卓越した技術力による提案・・・ 地上波デジタル放送対応、防犯カメラ導入など各種提案工事から建物再生(建替え)サポートまで
- ・多彩なソフトサービス・・・ OWL24、あるフォーラム、お世話サービス、コンシェルジュ、不用品買取サービス

○顧客満足向上を目指した入居者向けサービスの強化

- ・E-素敵ネット・・・ 各種入居者サービスのポータルサイト及びマンション周辺情報発信ツールとしてハウスクリーニングサービス、無限収納、設備機器交換など様々なサービスを提供

(株)長谷エライブネット

業績推移

(単位：百万円)

	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
総売上高	17,396	19,448	20,594	21,731	22,213
売上総利益	3,330	4,437	5,262	5,513	4,802
販売費及び一般管理費	2,155	2,437	3,009	3,323	3,464
営業利益	1,176	2,000	2,253	2,190	1,339
経常利益	1,193	2,023	2,263	2,206	1,290

営業指標の推移

(単位：戸)

	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
サブリース	8,898	8,312	9,127	9,114	8,951
PM受託	19,361	23,647	28,359	33,408	44,468
社宅管理代行	19,464	17,738	17,100	18,638	22,571
運営戸数合計	47,723	49,697	54,586	61,160	75,990

【概況・特色】

【賃貸マンション賃貸管理・運営】

業界有数の75,000戸を管理・運営

- プロパティマネジメント受託を中心に、ストック収益を拡大
  - ・賃貸管理戸数の増加とプロパティマネジメント業務及び建物管理業務を一括受注したことにより賃貸管理収益が増大。
  - ・賃貸管理とセットで建物管理を受託。トータルサービスが評価され、建物管理事業が順調に増大。
  - ・名古屋支店、福岡支店とも着実に運営戸数を増大。
  - ・社宅管理代行業は約1,500戸の大型案件が2件受注できたことが寄与し運営戸数が22,000戸へ増大。
- 様々な賃貸マンションサービス、周辺事業を展開
  - ・子会社のレジデンシャルサービスでは家具・家電のレンタルやマンスリーマンションなど多様な企業ニーズを取込み業績を拡大。
  - ・家賃保証事業の長谷エライブネット管理外への営業を強化。
- 管理替えによる受託の拡大と顧客満足度の向上
  - ・賃貸管理事業は、アセットマネジメント会社への営業に注力し、管理替えによる受託促進に努めストック拡大を進める。
  - ・建物管理事業は、フロントの人員増強により顧客満足度向上に努め、修繕工事の受注拡大を目指す。



单

体

建設事業・設計監理事業推移（単体）

（単位：百万円）

	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
受注高	363,823	451,517	452,772	367,585	250,861
建設事業	354,868	441,310	440,417	356,718	245,030
民間分譲マンション	323,870	402,483	386,706	318,258	178,817
一般工事	12,849	16,123	30,109	24,817	58,916
土木工事	1,851	3,615	4,536	2,110	2,770
業務受託	16,298	19,090	19,066	11,533	4,527
設計監理事業	8,955	10,207	12,355	10,868	5,831
売上高	361,362	393,708	408,289	437,831	314,664
建設事業	352,746	383,619	397,518	428,305	307,089
民間分譲マンション	325,706	347,514	353,887	385,972	276,147
一般工事	11,722	18,008	22,879	23,138	21,749
土木工事	4,053	870	3,566	5,194	3,206
業務受託	11,265	17,226	17,186	14,001	5,987
設計監理事業	8,616	10,089	10,772	9,526	7,575
次期繰越高	273,340	331,150	375,633	305,387	241,584
建設事業	268,040	325,731	368,630	297,043	234,983
民間分譲マンション	245,900	300,869	333,688	265,974	168,644
一般工事	14,752	12,867	20,097	21,776	58,943
土木工事	184	2,928	3,898	814	378
業務受託	7,204	9,067	10,947	8,479	7,019
設計監理事業	5,301	5,419	7,003	8,344	6,601

<建設事業 民間・官公庁比率>

		2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
受注高	民間	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.9%
	官公庁	0.0%	0.0%	0.0%	-%	8.1%
売上高	民間	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	官公庁	0.5%	0.0%	0.0%	-%	0.0%
手持工事高	民間	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.4%
	官公庁	-%	-%	-%	-%	8.6%

注：建設事業のうち業務受託を除いた比率を表記している。

<建設事業 特命受注比率>

		2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
建築工事	特命競争	96.7%	98.3%	99.7%	99.9%	91.8%
		3.3%	1.7%	0.3%	0.1%	8.2%
土木工事	特命競争	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		-%	-%	-%	-%	-%

注：建設事業のうち業務受託を除いた比率を表記している。

## 業績推移（単体）

（単位：百万円）

	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期	2009/3期
売上高	404,797	489,669	599,082	600,688	374,351
完成工事高	341,481	366,392	380,332	414,304	301,102
業務受託売上高	11,265	17,226	17,186	14,001	5,987
設計監理売上高	8,616	10,089	10,772	9,526	7,575
貸室営業収入	3,152	2,556	2,691	3,838	4,802
不動産売上高	40,284	93,405	188,102	159,019	54,885
売上総利益	50,835	64,260	70,500	59,297	28,922
完成工事総利益	37,086	40,480	40,280	35,285	28,484
業務受託売上総利益	7,561	12,017	12,294	10,239	3,650
(完成工事+業務受託 利益率)	(12.7%)	(13.7%)	(13.2%)	(10.6%)	(10.5%)
設計監理売上総利益	5,235	6,285	6,422	5,171	3,666
(利益率)	(60.8%)	(62.3%)	(59.6%)	(54.3%)	(48.4%)
貸室営業総利益	5	484	729	835	1,141
不動産売上総利益	948	4,994	10,775	7,767	△8,018
販売費及び一般管理費	12,919	13,200	15,138	17,178	18,279
営業利益	37,916	51,060	55,362	42,119	10,643
金融収支	△5,119	△3,474	688	2,536	774
その他	△684	△3,307	166	△212	△360
経常利益	32,113	44,280	56,215	44,442	11,057
特別利益	7,345	2,200	525	1,210	60
特別損失	130,174	4,774	31,245	23,821	11,850
税引前当期純利益	△90,715	41,706	25,495	21,831	△732
法人税、住民税および事業税	△2,357	△277	151	△393	△1,212
法人税等調整額	△17,803	1,847	1,707	3,947	5,279
当期純利益	△70,556	40,136	23,636	18,277	△4,799
減価償却実施額	762	683	804	922	1,027

## 貸借対照表推移（単体）

（単位：百万円）

	2005/3末	2006/3末	2007/3末	2008/3末	2009/3末
<b>流動資産</b>	<u>235,716</u>	<u>255,378</u>	<u>280,557</u>	<u>281,454</u>	<u>229,225</u>
現金預金	81,741	53,977	38,615	34,120	27,783
受取手形、完成工事未収入金	63,302	68,002	65,779	81,722	51,120
不動産事業未収入金（注1）	3,698	3,755	1,991	2,865	4,688
未成工事支出金	14,878	20,697	14,260	13,419	12,750
営業用不動産（注2）	48,498	88,116	130,876	123,799	113,461
繰延税金資産	9,117	7,435	5,415	15,721	11,063
その他	14,481	13,396	23,621	9,808	8,360
<b>固定資産</b>	<u>219,476</u>	<u>199,078</u>	<u>175,932</u>	<u>151,185</u>	<u>188,019</u>
有形固定資産+借地権	28,582	23,641	20,039	16,428	50,298
投資有価証券	270	1,941	1,015	1,928	1,999
関係会社株式	46,104	52,564	46,249	52,528	52,388
長期貸付金	26,625	1,296	-	43	41
関係会社長期貸付金	159,640	144,703	139,364	52,267	36,872
繰延税金資産	36,117	35,923	36,230	30,079	29,466
その他	11,270	9,949	12,762	14,680	27,061
貸倒引当金	△89,133	△70,940	△79,726	△16,768	△10,106
<b>資産合計</b>	<u>455,192</u>	<u>454,457</u>	<u>456,490</u>	<u>432,639</u>	<u>417,244</u>
<b>流動負債</b>	<u>195,823</u>	<u>237,922</u>	<u>231,428</u>	<u>221,070</u>	<u>263,644</u>
支払手形、工事未払金	121,346	138,035	137,941	117,182	83,787
短期借入金	-	11,000	-	19,624	82,729
1年内返済予定の長期借入金	31,210	27,800	31,800	31,800	57,420
未成工事受入金	25,846	35,392	25,271	28,016	18,129
その他	17,421	25,695	36,416	24,448	21,579
<b>固定負債</b>	<u>158,589</u>	<u>113,631</u>	<u>128,812</u>	<u>118,972</u>	<u>90,499</u>
長期借入金	152,098	111,200	119,400	117,600	88,280
その他	6,490	2,431	9,412	1,372	2,219
<b>負債合計</b>	<u>354,412</u>	<u>351,553</u>	<u>360,240</u>	<u>340,042</u>	<u>354,144</u>

注1：貸室未収入金＋不動産事業未収入金

注2：販売用不動産＋不動産事業支出金＋開発用不動産等

貸借対照表推移（単体）

（単位：百万円）

	2005/3末	2006/3末	2007/3末	2008/3末	2009/3末
株主資本	-	-	96,187	92,706	63,103
資本金	-	-	50,000	50,000	50,000
利益剰余金	-	-	46,341	46,344	13,211
自己株式	-	-	△154	△3,638	△108
評価・換算差額等	-	-	63	△109	△2
その他有価証券評価差額金	-	-	63	△109	△2
純資産合計	-	-	96,249	92,597	63,101
負債純資産合計	-	-	456,490	432,639	417,244

資本金	125,524	50,000	-	-	-
資本剰余金	49,890	12,817	-	-	-
利益剰余金	△74,598	40,136	-	-	-
その他	△36	△50	-	-	-
資本合計	100,780	102,903	-	-	-
負債資本合計	455,192	454,457	-	-	-

受取手形裏書譲渡高	620	838	-	-	-
保証債務・予約	3,141	4,037	39,548	3,226	5,815
(内、関係会社)	2,618	2,447	37,816	2,443	5,737