

平成21年3月期（第92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)発行済優先株式の概要	P. 15

平成20年11月13日

株式会社 長谷工コーポレーション

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）

	2008/3期 第2四半期(累計)	2009/3期 第2四半期(累計)	前年 同期比	主な変動コメント	2008/3期 前期	2009/3期 予想	前期比
売上高	3,664	2,480	△ 1,184		7,451	5,800	△ 1,651
完成工事高	2,227	1,813	△ 414	・長谷工単体の完成工事高の減少	4,818	4,000	△ 818
設計監理売上高	43	37	△ 6		95	90	△ 5
賃貸管理収入	291	300	+ 9		622	660	+ 38
不動産売上高	1,083	309	△ 774	・長谷工単体の工事受注を目的とした不動産取引の減少	1,875	1,000	△ 875
その他事業収入	20	21	+ 1		41	50	+ 9
売上総利益	430	234	△ 197		829	595	△ 234
完成工事総利益 (完成工事総利益率)	232 (10.4%)	182 (10.0%)	△ 50 (△0.4P)	・完成工事高の減少及び完成工事利益率の低下	511 (10.6%)	390 (9.8%)	△ 121 (△0.8P)
設計監理売上総利益	24	20	△ 5		52	50	△ 2
賃貸管理総利益	44	36	△ 8		105	90	△ 15
不動産売上総利益	128	△ 6	△ 134	・不動産売上高の減少	156	55	△ 101
その他事業総利益	3	3	△ 0		5	10	+ 5
販売費及び一般管理費	126	143	+ 17		272	285	+ 13
営業利益 (営業利益率)	304 (8.3%)	90 (3.6%)	△ 213 (△4.7P)		557 (7.5%)	310 (5.3%)	△ 247 (△2.2P)
金融収支	△ 9	△ 11	△ 2		△ 23	△ 30	△ 7
その他	△ 3	△ 2	+ 1		△ 3	0	+ 3
経常利益 (経常利益率)	292 (8.0%)	76 (3.1%)	△ 215 (△4.9P)		531 (7.1%)	280 (4.8%)	△ 251 (△2.3P)
特別損益	△ 275	△ 35	+ 240	・破綻取引先への貸倒引当金及び投資有価証券評価損の計上	△ 294	△ 35	+ 259
税金等調整前四半期(当期)純利益	17	41	+ 24		237	245	+ 8
税金費用等	△ 48	9	+ 57		13	80	+ 67
四半期(当期)純利益	65	32	△ 33		224	165	△ 59
減価償却実施額	17	20	+ 3		36		
期末従業員(人)	3,916	4,121	+ 205		3,916		

要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	前期 2008/3末	第2四半期 2008/9末	前期比	主な変動コメント
流動資産	3,596	3,494	△ 103	
現金預金	626	564	△ 62	
受取手形・完成工事未収入金等	948	741	△ 208	
未成工事支出金等	120	138	+ 19	
営業用不動産(注)	1,621	1,752	+ 131	・次ページの保有不動産残高推移を参照
繰延税金資産	170	169	△ 1	
その他	112	134	+ 22	
貸倒引当金	△ 2	△ 5	△ 3	
固定資産	1,266	1,272	+ 6	
有形固定資産+借地権	698	703	+ 6	
投資有価証券	84	80	△ 3	
長期貸付金	44	30	△ 15	
繰延税金資産	336	330	△ 6	
その他	130	180	+ 49	・取引先の破綻により破産更正債権が増加
貸倒引当金	△ 26	△ 51	△ 25	
資産合計	4,862	4,766	△ 97	
流動負債	2,483	2,382	△ 101	
支払手形・工事未払金等	1,314	991	△ 323	
短期借入金	154	505	+ 351	・コミットメントライン契約による借入金の増加
1年内返済予定の長期借入金	318	374	+ 56	
未成工事受入金	308	248	△ 60	
その他	388	263	△ 126	
固定負債	1,270	1,509	+ 239	
長期借入金	1,178	1,408	+ 230	・長期運転資金の調達による増加
その他	91	101	+ 9	
負債合計	3,752	3,891	+ 139	
株主資本	1,149	933	△ 216	
資本金	500	500	-	
利益剰余金	686	487	△ 199	
自己株式	△ 36	△ 53	△ 17	
評価・換算差額等	△ 43	△ 60	△ 17	
その他有価証券評価差額金	△ 2	0	+ 2	
為替換算調整勘定	△ 41	△ 60	△ 20	
少数株主持分	3	1	△ 2	
純資産合計	1,110	875	△ 235	
負債純資産合計	4,862	4,766	△ 97	
受取手形裏書譲渡高	1	1	+ 0	
受取手形割引高	-	0	+ 0	
保証債務	120	61	△ 59	・長谷エアースト 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）

	前期 2008/3末	第2四半期 2008/9末	前期比	主な変動コメント
営業用不動産	1,621	1,752	+ 131	
販売用不動産	713	799	+ 86	・賃貸用マンションの取得等による増加 ・事業参画物件の増加
不動産事業支出金	460	498	+ 38	
開発用不動産等	448	455	+ 7	
固定資産(注)	698	703	+ 6	
合計	2,319	2,455	+ 136	

注：有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	前期 2008/3末	第2四半期 2008/9末	前期比	主な変動コメント
長短借入金	1,651	2,288	+ 638	・長期借入金281億円、コミットメントライン350億円が増加

純資産の部の推移

（単位：億円）

	前期 2008/3末	剰余金取崩	優先株式消却	配当	損益	その他	第2四半期 2008/9末
株主資本	1,149	-	△ 182	△ 49	32	△ 17	933
資本金	500						500
資本剰余金	-	182	△ 182				-
利益剰余金	686	△ 182		△ 49	32		487
自己株式	△ 36					△ 17	△ 53
評価・換算差額等	△ 43					△ 17	△ 60
その他有価証券評価差額金	△ 2					2	0
為替換算調整勘定	△ 41					△ 20	△ 60
少数株主持分	3					△ 2	1
純資産合計	1,110	-	△ 182	△ 49	32	△ 36	875

要約キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）

	2008/3期 第2四半期(累計)	2009/3期 第2四半期(累計)	前年 同期比	2008/3期 前期
営業活動によるCF	350	△445	△ 796	144
投資活動によるCF	△ 17	△ 20	△ 3	273
財務活動によるCF	△ 179	387	+ 566	△ 448
現金及び現金同等物	817	543	△ 273	624

要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	2008/3期 第2四半期(累計)	2009/3期 第2四半期(累計)	前年 同期比	2008/3期 前期	2009/3期 予想	前期比
売上高	3,002	1,851	△ 1,151	6,007	4,500	△ 1,507
完成工事高	1,948	1,546	△ 403	4,143	3,470	△ 673
業務受託売上高	53	31	△ 22	140	100	△ 40
設計監理売上高	44	37	△ 7	95	90	△ 5
貸室営業収入	17	22	+ 5	38	50	+ 12
不動産売上高	940	215	△ 725	1,590	790	△ 800
売上総利益	319	167	△ 152	593	420	△ 173
完成工事総利益	166	139	△ 27	353	295	△ 58
業務受託売上総利益	39	20	△ 19	102	50	△ 52
(完成工事+業務受託 利益率)	(10.2%)	(10.1%)	(△0.1P)	(10.6%)	(9.7%)	(△0.9P)
設計監理売上総利益	24	19	△ 5	52	50	△ 2
貸室営業総利益	3	5	+ 1	8	10	+ 2
不動産売上総利益	87	△16	△ 103	78	15	△ 63
販売費及び一般管理費	80	93	+ 13	172	180	+ 8
営業利益	240	74	△ 165	421	240	△ 181
(営業利益率)	(8.0%)	(4.0%)	(△4.0P)	(7.0%)	(5.3%)	(△1.7P)
金融収支	35	20	△ 14	25	7	△ 18
その他	0	△ 0	△ 0	△ 2	△ 2	+ 0
経常利益	275	95	△ 180	444	245	△ 199
(経常利益率)	(9.1%)	(5.1%)	(△4.0P)	(7.4%)	(5.4%)	(△2.0P)
特別損益	△ 231	△ 33	+ 198	△ 226	△ 35	+ 191
税引前四半期(当期)純利益	44	62	+ 18	218	210	△ 8
税金費用	△ 11	6	+ 17	36	50	+ 14
四半期(当期)純利益	55	56	+ 1	183	160	△ 23
減価償却実施額	5	5	+ 0	9		
期末従業員(人)	2,027	2,116	+ 89	2,020		

要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	前期 2008/3末	第2四半期 2008/9末	前期比
流動資産	2,815	2,817	+ 2
現金預金	341	395	+ 54
受取手形・完成工事未収入金	817	612	△ 205
不動産事業未収入金（注1）	29	11	△ 17
未成工事支出金	134	182	+ 48
営業用不動産（注2）	1,238	1,335	+ 97
繰延税金資産	157	157	△ 0
その他	98	125	+ 27
固定資産	1,512	1,523	+ 11
有形固定資産+借地権	164	163	△ 1
投資有価証券	19	17	△ 3
関係会社株式	525	524	△ 1
関係会社長期貸付金	523	520	△ 2
繰延税金資産	301	295	△ 6
その他	147	192	+ 45
貸倒引当金	△ 168	△ 189	△ 21
資産合計	4,326	4,339	+ 13
流動負債	2,211	2,184	△ 26
支払手形・工事未払金	1,172	923	△ 249
短期借入金	196	511	+ 315
1年内返済予定の長期借入金	318	374	+ 56
未成工事受入金	280	218	△ 62
その他	244	158	△ 87
固定負債	1,190	1,420	+ 230
長期借入金	1,176	1,401	+ 225
その他	14	19	+ 5
負債合計	3,400	3,604	+ 204
株主資本	927	735	△ 192
資本金	500	500	-
利益剰余金	463	288	△ 175
自己株式	△ 36	△ 53	△ 17
評価・換算差額等	△ 1	△ 0	+ 1
その他有価証券評価差額金	△ 1	△ 0	+ 1
純資産合計	926	735	△ 191
負債純資産合計	4,326	4,339	+ 13
保証債務・予約 （内、関係会社）	32 24	32 28	△ 0 + 4

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）

	前期 2008/3末	第2四半期 2008/9末	前期比
未成工事支出金（A）	134	182	+ 48
未成工事受入金（B）	280	218	△ 62
合計（B）-（A）	146	37	△ 109

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	前期 2008/3末	第2四半期 2008/9末	前期比
営業用不動産	1,238	1,335	+ 97
販売用不動産	697	750	+ 53
不動産事業支出金	428	473	+ 44
開発用不動産等	113	112	△ 1
固定資産（注）	164	163	△ 1
合計	1,402	1,498	+ 96

注：有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	前期 2008/3末	第2四半期 2008/9末	前期比
長期借入金（固定金利）	300	581	+ 281
長期借入金（変動金利）	1,194	1,194	-
短期借入金（コミットライン）	150	500	+ 350
短期借入金（その他）	46	11	△ 35
合計	1,690	2,286	+ 596

単体受注高推移

受注高推移

(単位：億円)

	2008/3期				2009/3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	1,152	1,736	2,480	3,676	827	1,546	△ 190	3,600	△ 76
建設事業	1,131	1,680	2,406	3,567	815	1,505	△ 175	3,510	△ 57
民間分譲マンション	1,062	1,369	2,049	3,183	735	1,252	△ 117	2,850	△ 333
一般工事	31	226	240	248	26	180	△ 47	500	+ 252
土木工事	2	13	20	21	31	38	+ 26	60	+ 39
業務受託	36	71	97	115	23	35	△ 36	100	△ 15
設計監理事業	21	57	74	109	12	42	△ 15	90	△ 19

* 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。

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
イニシアフォレスト戸田	(株)コスモスイニシア 他	埼玉県戸田市	390戸	14,275㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上15階建 竣工予定 平成22年1月
吉祥寺レジデンス	興和不動産(株)他	東京都武蔵野市	208戸	8,978㎡	鉄筋コンクリート造、地上8階 地下1階建 竣工予定 平成21年12月
グランドメゾンBIO	積水ハウス(株)他	大阪市此花区	365戸	14,523㎡	鉄筋コンクリート造、地上14階建 竣工予定 平成21年11月
ライオンズ若江岩田 ステーションプラザ	(株)大京	大阪府東大阪市	190戸	4,723㎡	鉄筋コンクリート造、地上15階建 竣工予定 平成22年7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、％）

	2008/3期		2009/3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	432	32.4%	306	24.0%	△ 127
200戸以上～400戸未満	465	34.7%	726	57.1%	+ 262
400戸以上～	439	32.9%	241	18.9%	△ 198
計	1,336	100.0%	1,273	100.0%	△ 63

* 民間分譲マンションに付随する工事を除く。

2008/3期	
実績	構成比
1,205	39.0%
1,205	39.0%
678	22.0%
3,088	100.0%

地区別受注高

（単位：億円、％）

	2008/3期		2009/3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	1,016	58.5%	1,211	78.3%	+ 194
近畿圏	694	40.0%	230	14.9%	△ 464
東海圏	26	1.5%	106	6.8%	+ 79
計	1,736	100.0%	1,546	100.0%	△ 190

2008/3期	
実績	構成比
2,426	66.0%
1,185	32.2%
65	1.8%
3,676	100.0%

特命比率・設計施工比率

	2008/3期	2009/3期
	第2四半期(累計)	第2四半期(累計)
特命受注比率	99.9%	100.0%
設計施工比率	80.2%	99.0%

2008/3期
99.9%
90.1%

* 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)

		2008/3期		2009/3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	4,471	7,874	2,884	7,350
	取扱高	1,619	2,838	1,023	2,680
流通仲介	契約戸数	891	1,799	818	2,100
	取扱高	249	507	245	620
合計	契約戸数	5,362	9,673	3,702	9,450
	取扱高	1,868	3,345	1,268	3,300

(単位：億円)

	2008/3期		2009/3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	62	125	45	112
売上総利益	18	37	1	20
販売費及び一般管理費	7	15	8	18
営業利益	11	22	△ 8	3
経常利益	11	23	△ 7	3
当期純利益	8	14	△ 4	2

長谷エココミュニティ

(単位：戸)

		2008/3期		2009/3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		184,765	192,861	197,281	200,800

(単位：億円)

	2008/3期		2009/3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	200	413	222	426
売上総利益	19	39	20	41
販売費及び一般管理費	7	14	8	14
営業利益	12	25	13	27
経常利益	12	26	13	27
当期純利益	7	14	8	16

長谷エライブネット

(単位：戸)

		2008/3期		2009/3期	
		第2四半期	通期実績	第2四半期	通期予想
サブリース		9,070	9,114	8,886	9,700
PM受託		29,553	33,408	33,449	38,000
社宅管理代行		17,806	18,638	20,053	21,000
運営戸数合計		56,429	61,160	62,388	68,700

(単位：億円)

	2008/3期		2009/3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	217	106	243
売上総利益	25	55	25	62
販売費及び一般管理費	16	33	18	37
営業利益	9	22	7	25
経常利益	9	22	7	25
当期純利益	3	12	4	14

* リプラス・レジデンシャル投資法人より90棟4,228戸の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託

主要連結子会社の概要

(単位：億円、人)

名称		2009/3期		2008/9末	
		第2四半期(累計)	通期予想		
(株)長谷工 アネシス	売上高	5	11	総資産	87
	経常利益	30	29	純資産	85
	当期純利益	30	30	従業員数	52
(株)長谷工 コミュニティ	売上高	222	426	総資産	124
	経常利益	13	27	純資産	43
	当期純利益	8	16	従業員数	582
(株)長谷工 ライブネット	売上高	106	243	総資産	117
	経常利益	7	25	純資産	23
	当期純利益	4	14	従業員数	261
(株)センチュリー ライフ	売上高	7	16	総資産	74
	経常利益	△ 0	△ 2	純資産	3
	当期純利益	△ 0	△ 2	従業員数	7
(株)長谷工 システムズ	売上高	21	40	総資産	22
	経常利益	3	7	純資産	7
	当期純利益	2	2	従業員数	58
(株)長谷工 インテック	売上高	41	95	総資産	27
	経常利益	0	3	純資産	6
	当期純利益	0	2	従業員数	91

名称		2009/3期		2008/9末	
		第2四半期(累計)	通期予想		
(株)長谷工 アーベスト	売上高	45	112	総資産	91
	経常利益	△ 7	3	純資産	44
	当期純利益	△ 4	2	従業員数	570
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	55	118	総資産	307
	経常利益	△ 4	1	純資産	45
	当期純利益	△ 3	0	従業員数	21
(株)ハセック	売上高	295	727	総資産	188
	経常利益	△ 0	1	純資産	2
	当期純利益	△ 1	△ 0	従業員数	31
(株)フォリス	売上高	32	109	総資産	63
	経常利益	1	2	純資産	3
	当期純利益	0	1	従業員数	112
不二建設(株)	売上高	88	270	総資産	92
	経常利益	0	8	純資産	10
	当期純利益	0	4	従業員数	179
HASEKO America,Inc	売上高	49	106	総資産	419
	経常利益	2	3	純資産	378
	当期純利益	0	1	従業員数	41

総戸数規模別供給、初月販売状況

首都圏

	2006年					2007年					2008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	3,418	28	0.8%	66.9%	78.6%	3,540	0	-	52.7%	-	1,772	0	-	49.9%	-
30 ~ 50 戸未満	11,223	205	1.8%	68.3%	78.5%	8,553	180	2.1%	60.2%	55.6%	4,249	104	2.4%	54.2%	45.2%
50 ~ 100 戸未満	17,156	1,081	6.3%	71.0%	67.2%	14,017	1,533	10.9%	63.7%	61.4%	6,757	640	9.5%	60.5%	64.1%
100 ~ 200 戸未満	11,287	1,714	15.2%	76.5%	83.4%	9,786	2,321	23.7%	71.3%	65.4%	5,294	1,376	26.0%	60.9%	66.5%
200 ~ 400 戸未満	11,454	3,322	29.0%	82.6%	83.1%	11,835	2,587	21.9%	71.3%	73.0%	4,807	1,540	32.0%	72.0%	83.5%
400 戸以上	19,925	7,680	38.5%	90.7%	89.8%	13,290	5,334	40.1%	84.2%	87.0%	6,690	2,947	44.1%	68.9%	72.8%
総計	74,463	14,030	18.8%	78.3%	85.5%	61,021	11,955	19.6%	69.7%	76.0%	29,569	6,607	22.3%	62.8%	72.7%

近畿圏

	2006年					2007年					2008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	1,250	0	-	52.2%	-	975	0	-	62.2%	-	594	0	-	57.1%	-
30 ~ 50 戸未満	3,342	0	-	60.6%	-	3,368	16	0.5%	62.7%	31.3%	1,921	32	1.7%	55.9%	65.6%
50 ~ 100 戸未満	8,057	355	4.4%	63.8%	66.2%	7,820	802	10.3%	61.2%	69.0%	4,257	402	9.4%	53.7%	52.7%
100 ~ 200 戸未満	7,397	1,873	25.3%	75.7%	73.5%	7,528	1,735	23.0%	65.6%	70.3%	4,104	718	17.5%	59.6%	68.8%
200 ~ 400 戸未満	7,401	958	12.9%	82.6%	87.5%	7,818	2,572	32.9%	75.5%	77.9%	3,702	1,259	34.0%	66.8%	60.2%
400 戸以上	2,699	940	34.8%	90.5%	94.8%	2,710	570	21.0%	81.2%	91.8%	2,273	905	39.8%	68.8%	74.8%
総計	30,146	4,126	13.7%	72.9%	81.0%	30,219	5,695	18.8%	68.0%	75.6%	16,851	3,316	19.7%	60.4%	65.2%

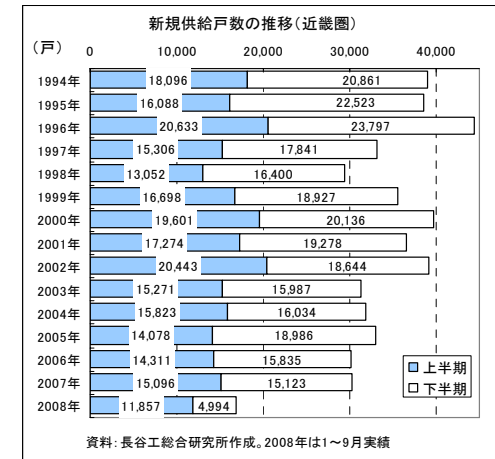
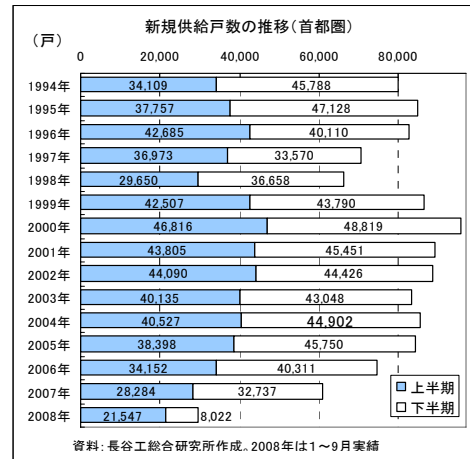
※近畿圏には東海圏は含まず。

首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2008年1～9月は首都圏で1,452件 29,569戸（前年同期比31.6%減）、近畿圏は737件 16,851戸（同比24.6%減）。

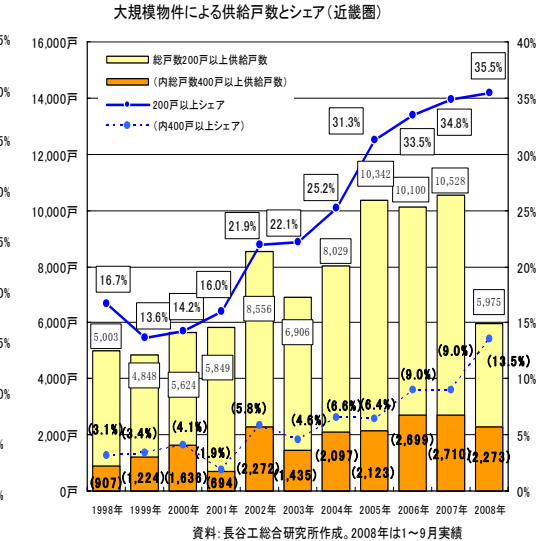
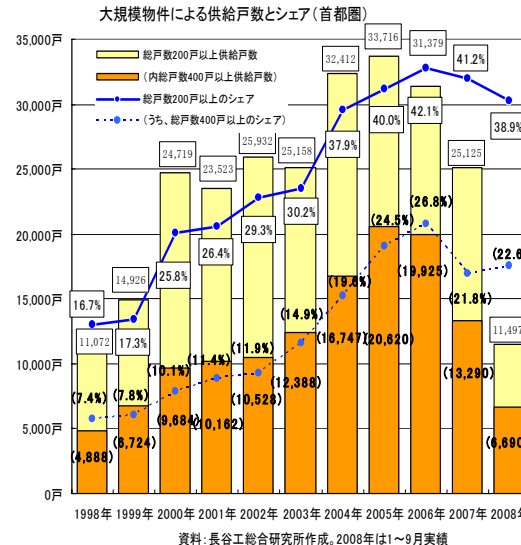
2008年1～9月	首都圏	191件	6,607戸（前年同期比20.6%減）	シェア22.3%（前年同期比 3.1ポイントアップ）
長谷工施工物件	近畿圏	133件	3,316戸（ 同比 17.8%減）	シェア19.7%（ 同比 1.6ポイントアップ）

- ・新規供給は、首都圏・近畿圏ともに低調に推移している。2008年1～9月では、首都圏は前年同期比31.6%減の29,569戸、近畿圏でも同比24.6%減の16,851戸にとどまっている。
- ・新規供給戸数が低調にとどまっているのは、2007年秋以降、販売状況が厳しくなったことから、①発売時期を先送りしたこと、②1回当たりの供給戸数を絞りこんだことなどの影響が大きい。
- ・2008年1～12月では、首都圏で4万戸前半半、近畿圏でも2万戸前半にとどまる見通しである。首都圏は1993年(44,270戸)以来の4万戸台、近畿圏でも1993年(20,772戸)以来の2万戸台に減少する。



2. 大規模物件、超高層物件の供給も低調。首都圏での大規模物件のシェアは40%を下回る。

- ・総戸数200戸以上の大規模物件の2008年1～9月の供給状況をみても、首都圏・近畿圏ともに低調である。
- ・首都圏での大規模物件による供給戸数は11,497戸（前年同期18,311戸）、首都圏全体の供給戸数に占める割合は38.9%と40%を下回った（2005～2007年は40%超）。
- ・超高層物件（20階建以上）も供給戸数は4,835戸、首都圏全体の供給戸数に占める割合は16.4%と前年同期（7,467戸、17.3%）を戸数・シェアともに下回った。
- ・近畿圏でも大規模物件の供給戸数は5,975戸と前年同期（7,290戸）を下回った。しかし、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は35.5%（同32.6%）に高まった。超高層物件（20階建以上）も供給戸数は2,138戸、シェアは12.7%と、ともに前年同期（3,117戸 13.9%）を下回った。



3. 都心部、郊外部とも供給戸数は大幅に減少。

- ・都内23区の供給戸数は10,572戸、前年同期比11.8%減となった。都内23区は2004年(39,147戸)をピークに減少に転じ、2007年は16,563戸と大量供給のはじまった1994年以降、はじめて1万戸台に減少した。2008年も1万戸台前半にとどまり、2年連続で低調な供給となる。
- ・また、神奈川県、埼玉県・千葉県でも大幅減となっており、都心部・郊外部ともに供給戸数が減少している。
- ・近畿圏では、大阪市での供給戸数が3,549戸と前年同期比17.9%減となった。大阪市は2007年も前年比18.3%減の6,986戸に減少しており、2年連続での大幅な減少となる。

地域別供給状況(首都圏)

	2007年		2008年		対前年比 増減率 (%)
	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	1~9月 (戸)	
都内23区	8,182	16,563	7,169	10,572	▲11.8%
山手エリア	3,504	6,790	2,550	3,869	▲22.5%
下町エリア	4,678	9,773	4,619	6,703	▲4.2%
都下	3,214	7,728	2,060	2,878	▲42.5%
神奈川県	8,670	17,016	6,207	8,078	▲33.4%
横浜市	3,172	6,977	2,443	3,007	▲39.8%
川崎市	3,914	5,713	2,256	3,159	▲31.0%
その他	1,584	4,326	1,508	1,912	▲25.4%
埼玉県	3,579	8,527	2,735	3,680	▲41.1%
さいたま市	1,023	2,550	811	1,117	▲37.3%
その他	2,556	5,977	1,924	2,563	▲42.6%
千葉県	4,639	11,187	3,376	4,361	▲44.5%
千葉市	855	2,529	893	929	▲50.8%
その他	3,784	8,658	2,483	3,432	▲42.4%
首都圏全体	28,284	61,021	21,547	29,569	▲31.6%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

地域別供給状況(近畿圏)

	2007年		2008年		対前年比 増減率 (%)
	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	1~9月 (戸)	
大阪市	3,103	6,986	2,583	3,549	▲17.9%
阪神間	1,715	2,951	1,286	1,941	▲16.0%
神戸市	1,925	3,626	1,573	2,211	▲18.0%
北摂	2,041	4,062	1,189	1,670	▲43.7%
東大阪	2,027	2,916	1,117	1,987	▲23.7%
南大阪	1,436	2,645	1,209	1,498	▲29.5%
京都市	1,024	2,539	809	1,195	▲41.3%
小計	1,825	4,494	2,091	2,800	▲14.6%
兵庫県	359	754	575	653	26.8%
京都府	309	698	386	621	4.4%
滋賀県	695	1,497	589	672	▲41.9%
奈良県	433	1,386	541	733	▲18.2%
和歌山県	29	159	0	121	4.3%
近畿圏全体	15,096	30,219	11,857	16,851	▲24.6%

資料:長谷工総合研究所作成

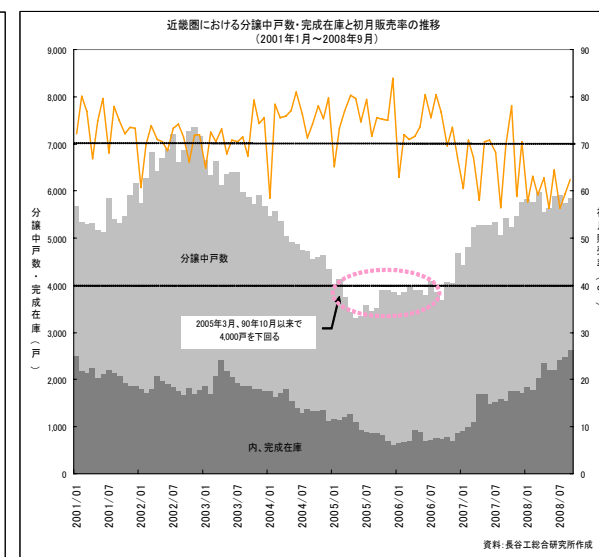
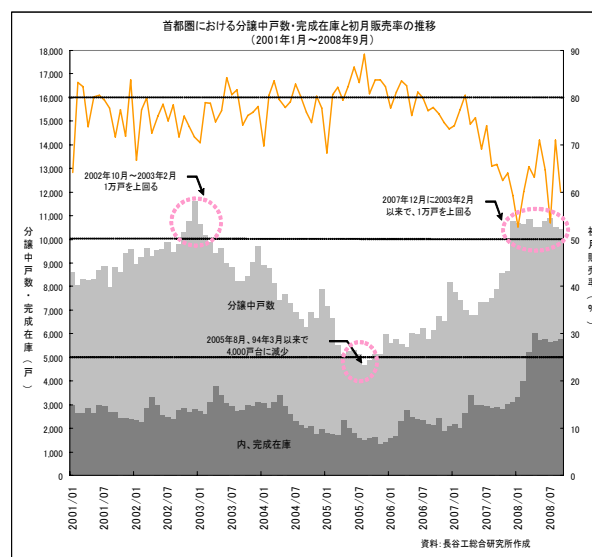
▲はマイナス

4. 2008年1~9月の初月販売率は首都圏は62.8%、近畿圏も60.4%に低下。経済環境等の悪化もあって、需要者の買い控え傾向が強まっている。

- ・2008年1~9月の平均初月販売率は首都圏・近畿圏ともに60%台前半にまで低下し、販売状況は厳しさを増している。2008年下半期には、景気動向や経済環境等のさらなる悪化もあって、需要者の買い控え(模様眺め)の傾向も強まっており、在庫も高水準で推移している。
- ・首都圏での2008年9月末時点の分譲中戸数は10,411戸と2007年12月以降10カ月連続で1万戸を上回り、完成在庫も5,767戸と2008年3月以降5,000戸を上回っている。また、近畿圏でも在庫は増加しており、2008年9月末の分譲中戸数は5,831戸に増加し、完成在庫も2,613戸と高い水準となっている。
- ・2007年からの継続分譲物件も多いため、価格調整なども行いにくく、在庫削減に時間がかかっている。

	首都圏		近畿圏	
	初月 販売率	対前年同期 比増減	初月 販売率	対前年同期 比増減
2000年	79.6	0.6	75.7	▲2.8
2001年	78.1	▲1.5	74.3	▲1.4
2002年	75.4	▲2.7	70.8	▲3.5
2003年	78.1	2.7	71.9	1.1
2004年	79.0	0.9	76.4	4.5
2005年	82.5	3.5	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	62.8	▲10.4	60.4	▲7.0

資料:長谷工総合研究所作成。2008年は1~9月実績
対前年同期比増減はポイント。▲はマイナス



5. 大規模物件の販売も低調。購入意欲の減退を裏付ける。

- これまで好調に推移していた大規模物件の販売も厳しい状況である。2008年1～9月の総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は、首都圏は68.9%、近畿圏も68.8%と60%台に低下した。
- 総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は、これまで80%以上で推移していたが、1996年以降では、はじめて60%台に低下した。需要者にとって、大規模物件は依然として魅力的であることは間違いなく、需要者の購買意欲が相当減退していることを裏付けている。

6. 2008年にはいって、分譲単価・価格に調整の兆しがみられる。

- 2006年下半年以降、地価・建築費の上昇もあって、マンション価格は上昇し、2007年の平均価格は、首都圏で4,644万円(前年比10.6%アップ)、近畿圏も3,478万円(同2.9%アップ)に上昇した。
- 2008年にはいっても平均価格は上昇傾向にあり、2008年1～9月の平均価格は首都圏で4,847万円(同比4.4%アップ)、近畿圏で3,566万円(同比2.5%)に上昇している。
- その一方で、販売不調もあって、分譲単価・価格の設定方法にも変化が見られはじめ、“市場で売れる価格”を意識した物件の供給も行われはじめた。

その結果、都内23区や大阪市で分譲単価、平均価格が前年を下回る区もみられる。特に、都内23区では、2007年は全区の分譲単価・平均価格が前年実績を上回った。2008年1～9月は8区で前年実績を下回るなど、価格調整が行われはじめている(右下グラフ参照)。

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
2003年	4,069	1.7%	74.68	▲4.3%	545	6.2%	1,801	6.2%
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	4,847	4.4%	73.91	▲2.2%	656	6.8%	2,168	6.8%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。2008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
2003年	3,165	▲2.2%	75.99	▲2.8%	417	0.6%	1,377	0.6%
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	3,566	2.5%	74.29	0.5%	480	2.1%	1,587	2.1%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。2008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)

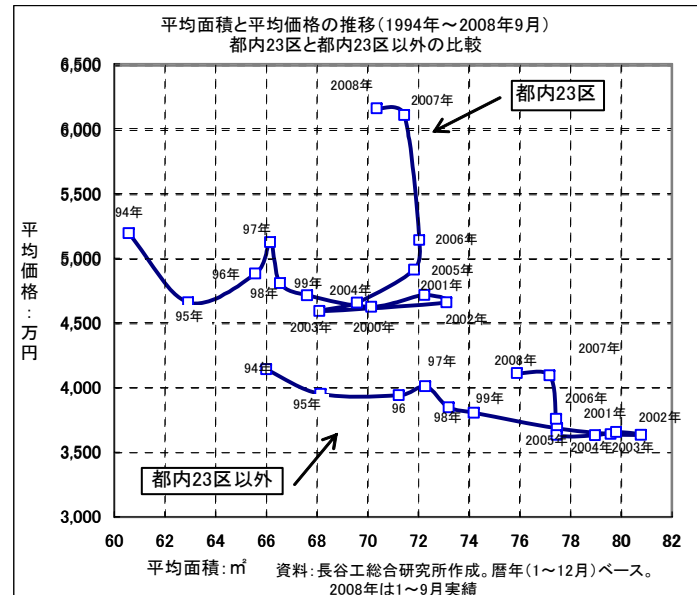
	2006年		2007年		2008年1～9月	
	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率
30戸未満	3,418	66.9%	3,540	52.7%	1,772	49.9%
30～50戸未満	11,223	68.3%	8,553	60.2%	4,249	54.2%
50～100戸未満	17,156	71.0%	14,017	63.7%	6,757	60.5%
100～200戸未満	11,287	76.5%	9,786	71.3%	5,294	60.9%
200～400戸未満	11,454	82.6%	11,835	71.3%	4,807	72.0%
400戸以上	19,925	90.7%	13,290	84.2%	6,690	68.9%
総数	74,463	78.3%	61,021	69.7%	29,569	62.8%

資料:長谷工総合研究所作成

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏)

	2006年		2007年		2008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	1,250	52.2%	975	62.2%	594	57.1%
30～50戸未満	3,342	60.6%	3,368	62.7%	1,921	55.9%
50～100戸未満	8,057	63.8%	7,820	61.2%	4,257	53.7%
100～200戸未満	7,397	75.7%	7,528	65.6%	4,104	59.6%
200～400戸未満	7,401	82.6%	7,818	75.5%	3,702	66.8%
400戸以上	2,699	90.5%	2,710	81.2%	2,273	68.8%
総数	30,146	72.9%	30,219	68.0%	16,851	60.4%

資料:長谷工総合研究所作成



トピックス

「超長期住宅先導的モデル事業」に選定

住宅の長寿命化に向け、普及活動を推進

(HASEKO DIGEST P3参照)

施工管理業務の質向上と効率化を図る

施工管理データベースシステム『C-Sight』を構築・展開

(HASEKO DIGEST P9参照)

新しいマンション用二重床システム「HBYSシステム」を開発

間取り変更の自由度・遮音性能が向上

(HASEKO DIGEST P4参照)

鉄筋工事の配筋検査プログラム「配検」を新たに開発

高精度の品質管理と業務効率化を実現

(HASEKO DIGEST P10参照)

[マンションの中に家を建てる]という発想

新築分譲マンション「ヴィーナススクエア」に
長谷工の『Sel-Fit(セルフフィット)』を京滋エリアで初採用
(HASEKO DIGEST P5参照)

全570邸の”環境邸宅都市”『深大寺レジデンス』

第28回「緑の都市賞」国土交通大臣賞を受賞

(HASEKO DIGEST P12参照)

50年の耐用年数を持つポリエチレン製給水用免震継手を開発

軽量・省スペース型で施工性も向上

(HASEKO DIGEST P6参照)

長谷エライブネット リプラス・レジデンシャル投資法人より
90棟4,228戸の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託

(HASEKO DIGEST P13参照)

排水管の再生技術「HAM-Jソバント工法」を開発

排水立て管に加え特殊継手も更新し
高耐久・メンテ容易・優れた静粛性を実現
(HASEKO DIGEST P7参照)

日本初となるマンション居住者と管理会社との共同による
『マンション打ち水大作戦』を実施
～地球温暖化を防ぐ地球にやさしいコミュニケーションイベント～

(HASEKO DIGEST P14参照)

※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) DES優先株式(1,428億円)の概要

発行済(2008年9月30日現在)

	発行価額	当初転換価額	転換価額の上下限	転換可能期間	決定方針
<償還方針決定済>					
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	2010/3~2012/3期 償還予定
(小計)	450億円				

消却済

	発行価額	取得価額	実施日
第2回A種	27億円	120億円 (発行価額の440%)	2006/7/31 取得、2006/8/24 消却
第3回A種	200億円	380億円 (発行価額の190%)	2005/9/29 取得・消却
第4回A種	130億円	183億円 (発行価額の140%)	2006/7/31 取得、2006/8/24 消却
第4回A種	130億円	183億円 (発行価額の140%)	2007/7/31 取得、2007/8/9 消却
第4回A種	130億円	182億円 (発行価額の140%)	2008/5/30 取得、2008/6/27 消却
(小計)	617億円		

転換済

	発行価額	転換済株式数	転換により増加した普通株式数
第1回A種	188億円	38百万株	2.6億株
第2回A種	173億円	35百万株	2.4億株
(小計)	361億円		5.0億株

2008年9月30日現在

発行済普通株式総数(自己株式を除く)

1,265,323,762株

自己株式数

29,155,861株