

平成20年3月期（第91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況	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5月15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）

	前期 2007/3期	当期 2008/3期	前期比	主な変動コメント	予想 2009/3期	前期比
売上高	7,231	7,451	+ 220		6,540	△ 911
完成工事高	4,375	4,818	+ 443	・長谷工単体の完成工事高の増加	4,465	△ 353
設計監理売上高	108	95	△ 13		95	+ 0
賃貸管理収入	552	622	+ 70		620	△ 2
不動産売上高	2,159	1,875	△ 284	・長谷工単体の工事受注を目的とした不動産取引の減少	1,310	△ 565
その他事業収入	38	41	+ 3		50	+ 9
売上総利益	886	829	△ 57		710	△ 119
完成工事総利益	572	511	△ 61	・完成工事利益率の低下	460	△ 51
（完成工事総利益率）	(13.1%)	(10.6%)	(△2.5P)		(10.3%)	(△0.3P)
設計監理売上総利益	65	52	△ 13		55	+ 3
賃貸管理総利益	76	105	+ 29		100	△ 5
不動産売上総利益	168	156	△ 13	・不動産売上高の減少	85	△ 71
その他事業総利益	5	5	+ 0		10	+ 5
販売費及び一般管理費	241	272	+ 31		280	+ 8
営業利益	645	557	△ 88		430	△ 127
（営業利益率）	(8.9%)	(7.5%)	(△1.4P)		(6.6%)	(△0.9P)
金融収支	△ 16	△ 23	△ 7		△ 27	△ 4
その他	2	△ 3	△ 5		△ 3	+ 0
経常利益	630	531	△ 99		400	△ 131
（経常利益率）	(8.7%)	(7.1%)	(△1.6P)		(6.1%)	(△1.0P)
特別損益	△ 264	△ 294	△ 30	・たな卸資産評価損の計上	-	+ 294
税金等調整前当期純利益	367	237	△ 130		400	+ 163
税金費用等	30	13	△ 17		120	+ 107
当期純利益	337	224	△ 113		280	+ 56

減価償却実施額	33	36	+ 4
期末従業員（人）	3,677	3,916	+ 239

要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	前期 2007/3末	当期 2008/3末	前期比	主な変動コメント
流動資産	3,773	3,596	△ 177	
現金預金	665	626	△ 39	
受取手形・完成工事未収入金等	813	948	+ 135	
未成工事支出金等	185	120	△ 65	
営業用不動産（注）	1,843	1,621	△ 222	・ たな卸資産評価損の計上による減少
短期貸付金	9	18	+ 10	
繰延税金資産	68	170	+ 102	
その他	191	94	△ 97	・ ホテルシェレナ工事代金請求訴訟における仮払金の減少
貸倒引当金	△ 2	△ 2	△ 0	
固定資産	1,694	1,266	△ 428	
有形固定資産+借地権	1,077	698	△ 379	・ エコロジー・リート投資法人の保有物件売却による減少
投資有価証券	61	84	+ 23	
長期貸付金	128	44	△ 84	・ 関係会社への貸付金の減少
繰延税金資産	430	336	△ 95	
その他	123	130	+ 8	
貸倒引当金	△ 125	△ 26	+ 99	・ 関係会社への貸付金に対する引当金の取崩による減少
資産合計	5,467	4,862	△ 605	
流動負債	2,614	2,483	△ 131	
支払手形・工事未払金等	1,539	1,314	△ 225	
短期借入金	9	154	+ 145	
1年以内返済予定の長期借入金	318	318	-	
未成工事受入金	283	308	+ 25	
その他	465	388	△ 77	
固定負債	1,723	1,270	△ 454	
長期借入金	1,547	1,178	△ 369	
その他	176	91	△ 85	・ ホテルシェレナ工事代金請求訴訟における引当金の取崩による減少
負債合計	4,337	3,752	△ 585	
株主資本	1,143	1,149	+ 6	次ページ 純資産の部の推移参照
資本金	500	500	-	
利益剰余金	645	686	+ 41	
自己株式	△ 2	△ 36	△ 35	
評価・換算差額等	△ 16	△ 43	△ 27	
その他有価証券評価差額金	1	△ 2	△ 3	
為替換算調整勘定	△ 17	△ 41	△ 24	
少数株主持分	3	3	+ 1	
純資産合計	1,130	1,110	△ 20	
負債純資産合計	5,467	4,862	△ 605	
受取手形裏書譲渡高	1	1	△ 1	
保証債務	243	120	△ 123	・ 長谷工エアースト 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）

	2007/3末 実績	2008/3末 実績	前期比	主な変動コメント
営業用不動産	1,843	1,621	△ 222	
販売用不動産	667	713	46	たな卸資産評価損の計上による減少
不動産事業支出金	587	460	△ 127	
開発用不動産等	589	448	△ 140	
固定資産(注)	1,077	698	△ 379	・エコロジー・リート投資法人の保有物件売却による減少
合計	2,920	2,319	△ 601	

注：有形固定資産＋借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2007/3末 実績	2008/3末 実績	前期比	主な変動コメント
長短借入金	1,874	1,651	△ 224	・連結子会社の借入金の返済353億円、コミットメントライン実行残高150億円増加

純資産の部の推移

（単位：億円）

	2007/3末	剰余金取崩	優先株式消却	当期損益	その他	2008/3末
株主資本	1,143	-	△ 183	224	△ 35	1,149
資本金	500					500
資本剰余金	-	183	△ 183			-
利益剰余金	645	△ 183		224		686
自己株式	△ 2				△ 35	△ 36
評価・換算差額等	△ 16				△ 27	△ 43
その他有価証券評価差額金	1				△ 3	△ 2
為替換算調整勘定	△ 17				△ 24	△ 41
少数株主持分	3				1	3
純資産合計	1,130	-	△ 183	224	△ 61	1,110

要約キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）

	2007/3期 実績	2008/3期 実績	前期比	主な変動コメント
営業活動によるCF	222	144	△ 78	・仕入債務の減少、売上債権の増加、建設受注を目的とした不動産投下の減少等
投資活動によるCF	△ 36	273	+ 310	・固定資産の売却による収入の増加、投資有価証券の取得による支出の増加
財務活動によるCF	△ 297	△ 448	△ 152	・長期借入金の返済による支出の増加、短期借入金の増加
現金及び現金同等物	660	624	△ 36	

要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	前期 2007/3期	当期 2008/3期	前期比	予想 2009/3期	前期比
売上高	5,991	6,007	+ 16	5,100	△ 907
完成工事高	3,803	4,143	+ 340	3,835	△ 308
業務受託売上高	172	140	△ 32	130	△ 10
設計監理売上高	108	95	△ 12	95	△ 0
貸室営業収入	27	38	+ 11	40	+ 2
不動産売上高	1,881	1,590	△ 291	1,000	△ 590
売上総利益	705	593	△ 112	510	△ 83
完成工事総利益	403	353	△ 50	325	△ 28
業務受託売上総利益	123	102	△ 21	90	△ 12
(完成工事+業務受託 利益率)	(13.2%)	(10.6%)	(△2.6P)	(10.5%)	(△0.1P)
設計監理売上総利益	64	52	△ 13	55	+ 3
貸室営業総利益	7	8	+ 1	10	+ 2
不動産売上総利益	108	78	△ 30	30	△ 48
販売費及び一般管理費	151	172	+ 20	178	+ 6
営業利益	554	421	△ 132	332	△ 89
(営業利益率)	(9.2%)	(7.0%)	(△2.2P)	(6.5%)	(△0.5P)
金融収支	7	25	+ 18	10	△ 15
その他	2	△ 2	△ 4	△ 2	+ 0
経常利益	562	444	△ 118	340	△ 104
(経常利益率)	(9.4%)	(7.4%)	(△2.0P)	(6.7%)	(△0.7P)
特別損益	△ 307	△ 226	+ 81	-	+ 226
税引前当期純利益	255	218	△ 37	340	+ 122
税金費用	19	36	+ 17	80	+ 44
当期純利益	236	183	△ 54	260	+ 77

減価償却実施額	8	9	+ 1
期末従業員(人)	1,896	2,020	+ 124

要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	前期 2007/3末	当期 2008/3末	前期比
流動資産	2,816	2,815	+ 9
現金預金	386	341	△ 45
受取手形・完成工事未収入金	658	817	+ 159
不動産事業未収入金（注1）	20	29	+ 9
未成工事支出金	143	134	△ 8
営業用不動産（注2）	1,309	1,238	△ 71
繰延税金資産	54	157	+ 103
その他	236	98	△ 138
固定資産	1,759	1,512	△ 247
有形固定資産+借地権	200	164	△ 36
投資有価証券	10	19	+ 9
関係会社株式	462	525	+ 63
長期貸付金	-	0	+ 0
関係会社長期貸付金	1,394	523	△ 871
繰延税金資産	362	301	△ 62
その他	128	147	+ 19
貸倒引当金	△ 797	△ 168	+ 630
資産合計	4,565	4,326	△ 239
流動負債	2,314	2,211	△ 104
支払手形・工事未払金	1,379	1,172	△ 208
短期借入金	-	196	+ 196
1年以内返済予定の長期借入金	318	318	-
未成工事受入金	253	280	+ 27
その他	364	244	△ 120
固定負債	1,288	1,190	△ 98
長期借入金	1,194	1,176	△ 18
その他	94	14	△ 80
負債合計	3,602	3,400	△ 202
株主資本	962	927	△ 35
資本金	500	500	-
利益剰余金	463	463	+ 0
自己株式	△ 2	△ 36	△ 35
評価・換算差額等	1	△ 1	△ 2
その他有価証券評価差額金	1	△ 1	△ 2
純資産合計	962	926	△ 37
負債純資産合計	4,565	4,326	△ 239
保証債務・予約 （内、関係会社）	395 378	32 24	△ 363 △ 354

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）

	2007/3末 実績	2008/3末 実績	前期比
未成工事支出金（A）	143	134	△ 8
未成工事受入金（B）	253	280	+ 27
合計（B）-（A）	110	146	+ 36

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	2007/3末 実績	2008/3末 実績	前期比
営業用不動産	1,309	1,238	△ 71
販売用不動産	666	697	+ 31
不動産事業支出金	504	428	△ 76
開発用不動産等	139	113	△ 26
固定資産（注）	200	164	△ 36
合計	1,509	1,402	△ 107

注：有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2007/3末 実績	2008/3末 実績	前期比
長短借入金	1,512	1,690	+ 178

単体受注高推移

受注高推移

(単位：億円)

	2007/3期				2008/3期					2009/3期			
	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期	通期 実績	第1 四半期	第2 四半期	第3 四半期	通期 実績	前期比	第2四半期 予想	前年 同期比	通期 予想	前期比
受注高	941	2,128	3,047	4,528	1,152	1,736	2,480	3,676	△ 852	1,800	+ 64	4,000	+ 324
建設事業	913	2,065	2,958	4,404	1,131	1,680	2,406	3,567	△ 837	1,745	+ 65	3,890	+ 323
民間分譲マンション	776	1,781	2,558	3,867	1,062	1,369	2,049	3,183	△ 684	1,650	+ 281	3,590	+ 407
一般工事	67	166	218	301	31	226	240	248	△ 53	30	△ 196	170	△ 78
土木工事	25	28	42	45	2	13	20	21	△ 24	10	△ 3	20	△ 1
業務受託	45	91	140	191	36	71	97	115	△ 75	55	△ 16	110	△ 5
設計監理事業	28	62	89	124	21	57	74	109	△ 15	55	△ 2	110	+ 1

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
パークシティさいたま北	三井不動産 レジデンシャル(株)他	さいたま市北区	861戸	37,850㎡	鉄筋コンクリート造、地上15階建 竣工予定 平成21年3月
フォレシウム	東レ建設(株)他	川崎市川崎区	777戸	31,224㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上19階 地下1階建 竣工予定 平成22年2月
サウスオールシティ	近藤産業(株)他	堺市西区	791戸	33,194㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上19階建 竣工予定 平成22年3月
セントプレイスシティ	東レ建設(株)他	大阪市都島区	725戸	35,861㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上19階建 竣工予定 平成21年12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）

	2007/3期		2008/3期		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
～200戸未満	1,478	39.2%	1,205	39.0%	△ 273
200戸以上～400戸未満	1,013	26.9%	1,205	39.0%	+ 192
400戸以上～	1,279	33.9%	678	22.0%	△ 600
計	3,769	100.0%	3,088	100.0%	△ 682

* 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）

	2007/3期		2008/3期		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
首都圏	3,482	76.9%	2,426	66.0%	△ 1,056
近畿圏	1,045	23.1%	1,250	34.0%	+ 204
計	4,528	100.0%	3,676	100.0%	△ 852

* 近畿圏には中京圏を含む。

特命比率・設計施工比率

	2007/3期	2008/3期
特命受注比率	99.7%	99.9%
設計施工比率	91.7%	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

長谷エアースト

(単位：戸、億円)

		2007/3期 実績	2008/3期 実績	2009/3期 予想
受託販売	契約戸数	9,594	7,874	9,000
	取扱高	3,325	2,838	3,226
流通仲介	契約戸数	1,609	1,799	2,250
	取扱高	394	507	603
合計	契約戸数	11,203	9,673	11,250
	取扱高	3,719	3,345	3,829

(単位：億円)

	2007/3期 実績	2008/3期 実績	2009/3期 予想
総売上高	119	125	129
売上総利益	39	37	30
販売費及び一般管理費	14	15	17
営業利益	24	22	13
経常利益	25	23	13
当期純利益	25	14	7

長谷エココミュニティ

(単位：戸)

	2007/3期 実績	2008/3期 実績	2009/3期 予想
マンション管理戸数	181,276	192,861	200,800

(単位：億円)

	2007/3期 実績	2008/3期 実績	2009/3期 予想
総売上高	351	413	418
売上総利益	33	39	40
販売費及び一般管理費	14	14	14
営業利益	19	25	26
経常利益	19	26	26
当期純利益	11	14	15

長谷エライブネット

(単位：戸)

	2007/3期 実績	2008/3期 実績	2009/3期 予想
サブリース	9,127	9,114	9,700
PM受託	28,359	33,408	38,000
社宅管理代行	17,100	18,638	20,000
運営戸数合計	54,586	61,160	67,700

(単位：億円)

	2007/3期 実績	2008/3期 実績	2009/3期 予想
総売上高	206	217	295
売上総利益	53	55	62
販売費及び一般管理費	30	33	37
営業利益	23	22	25
経常利益	23	22	25
当期純利益	6	12	15

主要連結子会社の概要

(単位：億円、人)

名称		2008/3期	2009/3期	2008/3末	
		実績	予想		
(株)長谷工 アネシス	売上高	12	11	総資産	80
	経常利益	15	30	純資産	70
	当期純利益	15	30	従業員数	53
(株)長谷工 コミュニティ	売上高	413	418	総資産	146
	経常利益	26	26	純資産	44
	当期純利益	14	15	従業員数	549
(株)長谷工 ライブネット	売上高	217	295	総資産	117
	経常利益	22	25	純資産	31
	当期純利益	12	15	従業員数	244
(株)センチュリー ライフ	売上高	13	16	総資産	65
	経常利益	0	△ 2	純資産	4
	当期純利益	0	△ 2	従業員数	6
(株)長谷工 システムズ	売上高	34	38	総資産	25
	経常利益	7	6	純資産	9
	当期純利益	4	3	従業員数	60
(株)長谷工 インテック	売上高	94	99	総資産	42
	経常利益	5	4	純資産	9
	当期純利益	3	2	従業員数	74

名称		2008/3期	2009/3期	2008/3末	
		実績	予想		
(株)長谷工 アーベスト	売上高	125	129	総資産	139
	経常利益	23	13	純資産	62
	当期純利益	14	7	従業員数	530
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	112	120	総資産	312
	経常利益	2	1	純資産	47
	当期純利益	△ 1	0	従業員数	23
(株)ハセック	売上高	918	847	総資産	195
	経常利益	2	2	純資産	4
	当期純利益	3	1	従業員数	33
(株)フォリス	売上高	131	118	総資産	50
	経常利益	4	2	純資産	2
	当期純利益	△ 3	1	従業員数	114
不二建設(株)	売上高	302	270	総資産	116
	経常利益	10	8	純資産	12
	当期純利益	5	4	従業員数	173
HASEKO America,Inc	売上高	145	107	総資産	426
	経常利益	26	8	純資産	397
	当期純利益	33	4	従業員数	37

総戸数規模別供給、初月販売状況

首都圏

	2005年度(05/4~06/3)					2006年度(06/4~07/3)					2007年度(07/4~08/3)				
	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	4,478	0	-	67.4%	-	3,414	28	0.8%	64.4%	78.6%	3,247	0	-	51.6%	-
30 ~ 50 戸未満	11,341	195	1.7%	70.7%	67.2%	10,752	213	2.0%	68.9%	83.1%	8,039	149	1.9%	56.9%	38.9%
50 ~ 100 戸未満	20,181	2,371	11.7%	74.6%	70.9%	16,054	1,090	6.8%	70.5%	66.5%	14,260	1,479	10.4%	61.7%	59.2%
100 ~ 200 戸未満	13,380	2,164	16.2%	83.4%	88.4%	11,292	1,874	16.6%	75.4%	82.8%	9,131	2,379	26.1%	66.4%	57.3%
200 ~ 400 戸未満	12,209	1,990	16.3%	89.5%	90.2%	11,241	3,387	30.1%	83.7%	81.6%	11,181	2,465	22.0%	67.4%	73.6%
400 戸以上	21,988	7,752	35.3%	96.9%	96.7%	18,051	6,907	38.3%	88.7%	88.8%	12,298	4,753	38.6%	80.5%	80.3%
総計	83,577	14,472	17.3%	83.2%	89.9%	70,804	13,499	19.1%	77.5%	84.3%	58,156	11,225	19.3%	66.3%	70.7%

近畿圏

	2005年度(05/4~06/3)					2006年度(06/4~07/3)					2007年度(07/4~08/3)				
	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	1,198	0	-	60.1%	-	1,299	0	-	57.0%	-	934	0	-	59.1%	-
30 ~ 50 戸未満	4,530	0	-	66.1%	-	3,402	0	-	60.7%	-	3,176	48	1.5%	62.9%	54.2%
50 ~ 100 戸未満	8,806	642	7.3%	71.0%	72.0%	7,915	429	5.4%	62.9%	66.0%	7,356	695	9.4%	61.6%	67.8%
100 ~ 200 戸未満	7,555	2,507	33.2%	77.5%	79.9%	8,003	1,839	23.0%	75.1%	74.0%	7,015	1,361	19.4%	63.1%	66.6%
200 ~ 400 戸未満	9,095	1,189	13.1%	82.6%	86.1%	7,650	1,909	25.0%	80.4%	85.2%	6,768	2,078	30.7%	72.2%	71.8%
400 戸以上	1,993	1,410	70.7%	94.1%	94.9%	2,678	555	20.7%	90.3%	94.4%	3,343	966	28.9%	76.8%	87.7%
総計	33,177	5,748	17.3%	76.0%	84.0%	30,947	4,732	15.3%	72.3%	79.8%	28,592	5,148	18.0%	66.3%	72.2%

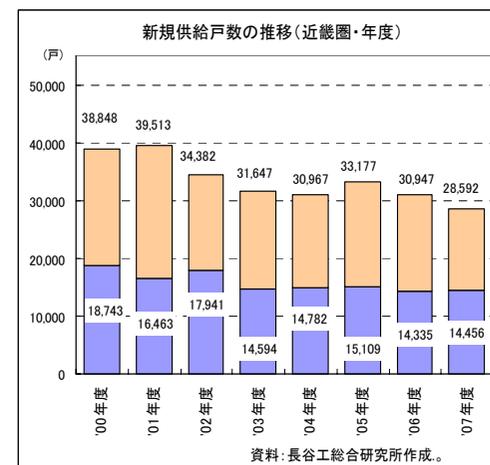
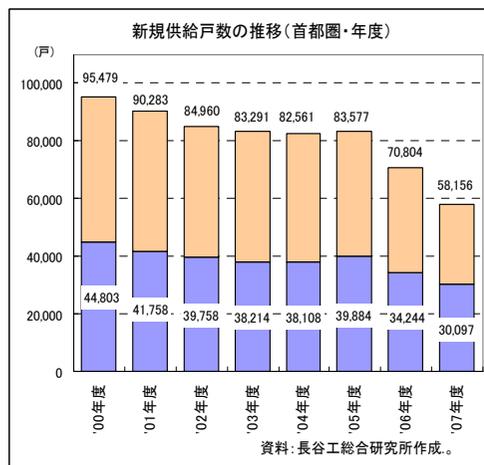
※近畿圏には中京圏は含まず。

首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2007年度は首都圏で2,320件 58,156戸（前年度比17.9%減）、近畿圏は1,068件 28,592戸（同比7.6%減）。

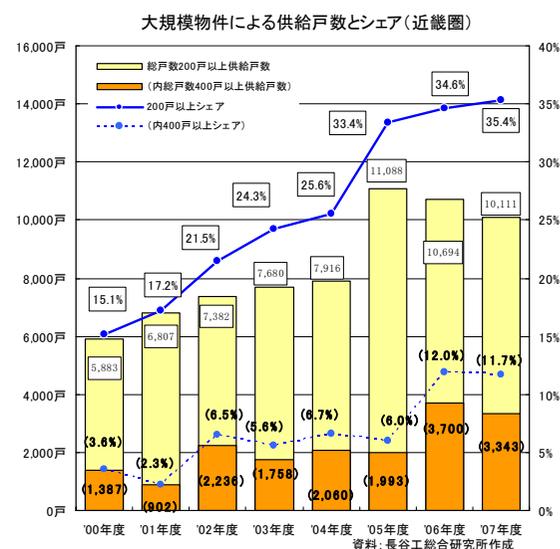
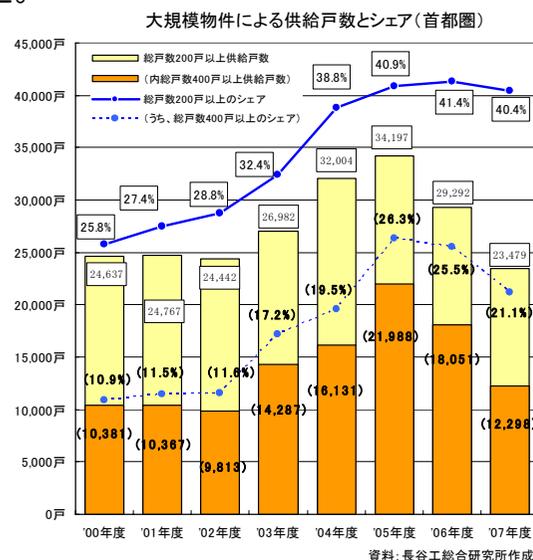
2007年度	首都圏	302件	11,225戸（前年度比16.8%減）	シェア19.3%（前年度比 0.2ポイントアップ）
長谷工施工物件	近畿圏	201件	5,148戸（ 同比 8.8%増）	シェア18.0%（ 同比 2.7ポイントアップ）

- ・2007年度の新規供給は、首都圏・近畿圏ともに2年連続で、前年実績を下回り、首都圏は1993年度(50,231戸)以来の5万戸台、近畿圏でも1993年度(24,509戸)以来の2万戸台の供給にとどまった。
- ・新規供給戸数が前年度を下回ったのは、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等の影響が大きい。
- ・また、2008年1～3月も低調で、首都圏では前年同期比21.8%減の10,270戸、近畿圏でも同比20.6%減の6,262戸にとどまっている。



2. 大規模物件、超高層物件の供給は安定的に推移。
首都圏での大規模物件のシェアは3年連続で40%超。

- ・首都圏、近畿圏ともに総戸数200戸以上の大規模物件が供給の中心であることに変化はない。
- ・首都圏では、大規模物件による供給戸数は23,479戸、首都圏全体の供給戸数の40.4%を占め、超高層物件(20階建以上)も8,991戸とシェアは15.5%を占める。(2006年度実績 12,608戸 シェアは17.8%)
ただし、総戸数400戸以上の物件による供給戸数は12,298戸(前年度18,051戸)に減少した。供給の先送り、小分け発売等の影響と思われる。
- ・近畿圏でも大規模物件の供給戸数は10,111戸。近畿圏全体の供給戸数に占める割合は35.4%と35%を上回った。また、超高層物件(20階建以上)は4,362戸、シェアは15.3%。
(2006年度実績 4,983戸 シェアは16.1%)



3. 都心部での供給が減少。供給立地の都心回帰現象も終焉。

- ・地域別の供給状況を見ると、首都圏では東京都下を除いた地域で供給減となり、近畿圏では大阪市・阪神間・東大阪等で大幅減となった。
- ・都内23区の供給戸数は16,899戸、前年度比20.0%減と、大量供給の始まった1994年度以降では、はじめて1万戸台に減少した。これまでの供給立地の都心回帰現象にも1つの区切りがみられる。また、供給増を予測していた埼玉県・千葉県でも供給減となっており都心部・郊外部ともに供給が減少した。
- ・近畿圏では、大阪市が6,788戸と1997年度(6,483戸)以来で6,000戸台に減少しており、首都圏同様、供給立地の都心回帰現象も転機を迎えたと思われる。

地域別供給戸数の推移(首都圏)

	2006年度		2007年度		前年度比増減率
	上期	年度計	上期	年度計	
都内23区	11,675	21,116	8,624	16,899	▲20.0%
山手エリア	5,037	8,717	3,331	6,435	▲26.2%
下町エリア	6,638	12,399	5,293	10,464	▲15.6%
都下	3,289	7,030	3,608	7,636	8.6%
神奈川県	7,923	19,787	8,009	15,183	▲23.3%
横浜市	3,468	7,947	3,596	6,511	▲18.1%
川崎市	3,009	7,581	2,504	4,505	▲40.6%
その他神奈川	1,446	4,259	1,909	4,167	▲2.2%
埼玉県	5,049	9,874	4,649	8,299	▲16.0%
さいたま市	1,831	3,452	1,315	2,431	▲29.6%
その他埼玉	3,218	6,422	3,334	5,868	▲8.6%
千葉県	6,308	12,997	5,207	10,139	▲22.0%
千葉市	1,296	2,947	1,277	2,387	▲19.0%
その他千葉	5,012	10,050	3,930	7,752	▲22.9%
首都圏 計	34,244	70,804	30,097	58,156	▲17.9%

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年度		2007年度		前年度比増減率
	上期	年度計	上期	年度計	
大阪市	3,530	7,693	2,675	6,788	▲11.8%
阪神間	2,082	3,859	1,289	2,445	▲36.6%
神戸市	1,073	3,041	1,600	3,176	4.4%
北摂	1,886	4,006	2,108	3,816	▲4.7%
東大阪	1,244	3,566	1,179	2,191	▲38.6%
南大阪	1,065	2,143	1,460	2,725	27.2%
京都市	847	2,153	1,577	2,600	20.8%
外周地域 計	2,608	4,486	2,568	4,851	8.1%
その他兵庫県	377	686	345	808	17.8%
その他京都府	291	419	548	856	104.3%
滋賀県	1,035	1,652	965	1,585	▲4.1%
奈良県	820	1,364	623	1,472	7.9%
和歌山県	85	365	87	130	▲64.4%
近畿圏 計	14,335	30,947	14,456	28,592	▲7.6%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

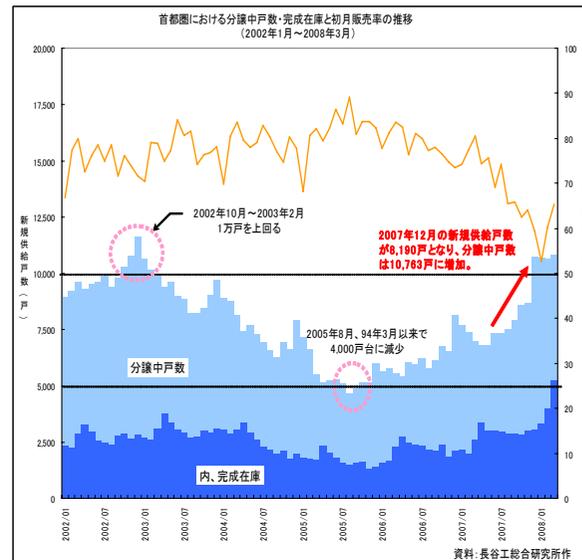
4. 2007年度の初月販売率は首都圏は66.3%、近畿圏も66.3%とともに70%台を下回り、分譲中戸数・完成在庫も増加傾向に転じる。需要者が価格動向を見極め、模様眺めの傾向が強まった。

- ・2007年度平均の初月販売率は首都圏・近畿圏ともに70%を下回り、販売状況は厳しさを増している。特に、2007年秋以降、マンション価格の上昇に加え、生活必需品の値上げ等もあって、需要者の模様眺めの傾向が強まり、在庫が増加傾向に転じている。
- ・首都圏における2008年3月末時点の分譲中戸数は10,837戸と2007年12月以降4カ月連続で1万戸を上回り、完成在庫も5,220戸と1993年6月(5,043戸)以来で5,000戸を上回っている。近畿圏でも在庫は増加しており、2008年3月末の分譲中戸数は5,975戸に増加し、完成在庫も2,021戸と2003年6月(2,039戸)以来で2,000戸を上回った。
- ・ただし、希少性の高い物件等では好調な売れ行きを示す物件もあり、需要そのものが減少したわけではない。

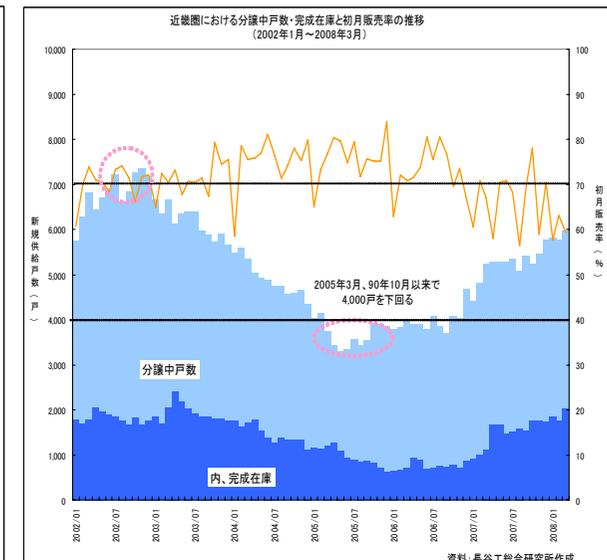
初月販売率の推移

	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

資料:長谷工総合研究所作成
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

5. 大規模物件の販売は、首都圏・近畿圏ともに順調に推移。

- ・ 全般的な販売状況は厳しくなった状況下でも大規模物件の販売は首都圏・近畿圏ともに順調に推移している。総戸数400戸以上の大規模物件の2007年度の初月販売率は、首都圏で80.5%、近畿圏が76.8%と全体平均を10ポイント以上上回っている。
- ・ ただし、絶好調であった2004年度・2005年度と比較すると、初月販売率は低下している。需要者が模様眺めを行っており、大規模物件でも厳しい選別が行われ、物件による販売結果の好不調がより明確になっている。

6. 分譲単価・価格の上昇が本格化。ただし、2008年にはいって、価格調整の兆しがみられる。

- ・ 分譲マンション事業用地の取得競争の激化、用地取得費の上昇・建築資材価格の上昇等もあって、首都圏全体で624千円/㎡(前年度比10.2%アップ)、近畿圏全体でも477千円/㎡(同比5.8%アップ)に上昇した。
- ・ その結果、平均価格も上昇し、首都圏で4,696万円(前年度比9.3%アップ)、近畿圏でも3,519万円(同4.1%アップ)に上昇した。
- ・ しかし、価格上昇による販売不調もあって、分譲単価・価格の設定にも変化が見られはじめた。特に、首都圏では分譲単価・価格上昇が急激であったことから、2008年にはいって“市場で売れる価格”を意識した物件の供給が行われはじめた。新規供給が抑制されていることもあるが、2008年1～3月では価格の低下がみられる(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
'00年度	4,027	▲2.3%	75.20	3.7%	536	▲5.8%	1,770	▲5.8%
'01年度	4,033	0.1%	77.81	3.5%	518	▲3.2%	1,713	▲3.2%
'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	4,696	9.3%	75.31	▲0.9%	624	10.2%	2,061	10.2%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

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
'00年度	3,207	▲6.0%	74.30	2.4%	432	▲8.1%	1,427	▲8.1%
'01年度	3,215	0.2%	77.28	4.0%	416	▲3.6%	1,375	▲3.6%
'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%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

注:地域区分

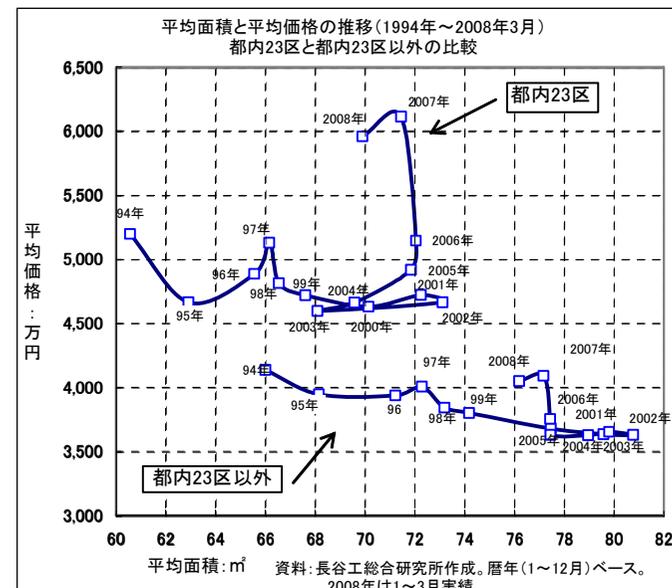
山手エリア: 港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京
目黒・豊島・世田谷・杉並・中野・練馬
下町エリア: 台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川
品川・大田・北・荒川・板橋

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏・年度ベース)

	2005年度		2006年度		2007年度	
	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	4,478	67.3%	3,414	64.4%	3,247	51.6%
30～50戸未満	11,341	70.7%	10,752	68.9%	8,039	56.9%
50～100戸未満	20,181	74.6%	16,054	70.5%	14,260	61.7%
100～200戸未満	13,380	83.4%	11,292	75.4%	9,131	66.4%
200～400戸未満	12,209	89.6%	11,241	83.7%	11,181	67.4%
400戸以上	21,988	96.9%	18,051	88.7%	12,298	80.5%
総計	83,577	83.2%	70,804	77.5%	58,156	66.3%

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏・年度ベース)

	2005年度		2006年度		2007年度	
	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	1,198	60.1%	1,299	57.0%	934	59.1%
30～50戸未満	4,530	66.1%	3,402	60.7%	3,176	62.9%
50～100戸未満	8,806	71.0%	7,915	62.9%	7,356	61.6%
100～200戸未満	7,555	77.5%	8,003	75.1%	7,015	63.1%
200～400戸未満	9,095	82.6%	7,650	80.4%	6,768	72.2%
400戸以上	1,993	94.1%	2,678	90.3%	3,343	76.8%
総計	33,177	76.0%	30,947	72.3%	28,592	66.3%



トピックス

業界初 最長15年の『長谷エプレミアムアフターサービス』を開発
自社設計・施工の新築分譲マンションへの採用を積極提案

(HASEKO DIGEST P4参照)

施工・メンテナンス・リフォーム性に優れた『ユニット型手摺』を開発・商品化

新築・既築を問わず採用提案

(HASEKO DIGEST P5参照)

**環境に配慮し、新築工事で発生する産業廃棄物を
全作業所で電子マニフェスト管理**
2008年4月以降は解体工事にも導入促進

(HASEKO DIGEST P6参照)

住宅性能表示制度7年目の「設計住宅性能評価書」

首都圏の自社設計施工マンションの9割・約12,000戸で取得

(HASEKO DIGEST P7参照)

PFI方式による公務員宿舎の整備事業を開始

(HASEKO DIGEST P10参照)

**長谷エライブネット 子会社のレジデンシャルサービスで
「家具・家電レンタル」サービスを拡大**
入居テナント・オーナーの満足度向上を図る

(HASEKO DIGEST P12参照)

長谷エライブネット 「退去立会い・工事完了検査」で新体制

専門スタッフ“カスタマーズパートナー”を配置し、自社で対応
賃貸マンションのテナント・オーナー双方の満足度向上を図る
(HASEKO DIGEST P13参照)

長谷エの高齢者向けサービス付きマンションを東京都内に初開設

夫婦でも入居できる「センチュリーシティ常盤台」
2008年7月オープンに向け入居者募集を開始
(HASEKO DIGEST P14参照)

長谷エの高齢者専用賃貸住宅

関西第1号プロジェクト「センチュリーシティ都島」
2008年9月オープン
(HASEKO DIGEST P15参照)

大阪・北浜エリアにブライトンホテルズ5番目の直営ホテル

「ホテルブライトンシティ大阪北浜」が2008年4月14日に開業

(HASEKO DIGEST P16参照)

※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3月31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4回A種	130億円	72円	上限 216円 下限 36円	2012/10/1~ 2028/9/30	2008/5/30 償還予定
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)	580億円				

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
(小計)	487億円		

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3月31日現在

発行済普通株式総数(自己株式を除く)
自己株式数

1,276,926,649 株
17,552,974 株