

平成19年3月期（第90期）

中間決算説明資料

・ 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
・ 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18年11月20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）

	前中間期 2005/9期	期初予想 2006/9期	当中間期 2006/9期	前年 同期比	主な変動コメント	前期 2006/3期	予想 2007/3期	前期比
売上高	2,578	3,200	3,113	+ 534		6,224	7,000	+ 776
完成工事高	1,910	2,100	2,025	+ 115	・長谷工単体の工事量増加	4,308	4,650	+ 342
設計監理売上高	50	50	48	△ 2		101	100	△ 1
賃貸管理収入	259	260	262	+ 3		543	550	+ 7
不動産売上高	341	770	759	+ 418	・長谷工単体の工事受注を目的とした不動産取引の増加	1,235	1,660	+ 425
その他事業収入	18	20	18	+ 1		37	40	+ 3
売上総利益	330	377	389	+ 59		812	876	+ 64
完成工事総利益	222	253	249	+ 28	・完成工事高の増加・利益率の改善	563	576	+ 13
（完成工事総利益率）	(11.6%)	(12.0%)	(12.3%)	(+0.7P)		(13.1%)	(12.4%)	(△0.7P)
設計監理売上総利益	33	30	29	△ 4		64	63	△ 1
賃貸管理総利益	30	34	33	+ 4		66	74	+ 8
不動産売上総利益	43	58	75	+ 32	・不動産売上高の増加	112	158	+ 46
その他事業総利益	4	2	3	△ 1		7	5	△ 2
販売費及び一般管理費	100	112	116	+ 16		205	236	+ 31
営業利益	230	265	273	+ 43		607	640	+ 33
（営業利益率）	(8.9%)	(8.3%)	(8.8%)	(△0.1P)		(9.7%)	(9.1%)	(△0.6P)
金融収支	△ 21	△ 7	△ 6	+ 15	・トータル・デット・リストラクチャリングによる改善	△ 45	△ 20	+ 25
その他	1	△ 3	1	+ 0		△ 31	0	+ 31
経常利益	210	255	268	+ 58		531	620	+ 89
（経常利益率）	(8.1%)	(8.0%)	(8.6%)	(+0.5P)		(8.5%)	(8.9%)	(0.4P)
中間（当期）純利益	187	145	163	△ 25		477	450	△ 27
減価償却実施額	15	-	14	△ 0		31		
期末従業員（人）	3,533	-	3,696	+ 163		3,516		

特別損益について

ビル管理事業の営業権譲渡益等の10億円の特別利益とホテルシェレナ工事代金請求訴訟における訴訟損失引当金繰入額77億円、減損損失30億円等の特別損失111億円を計上しております。

要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	前期 2006/3末	当中間期 2006/9末	前期比	主な変動コメント
流動資産	3,525	3,430	△ 95	
現金預金	776	548	△ 228	・優先株式買入、不動産投下の増加等
受取手形・完成工事未収入金等	832	793	△ 39	
未成工事支出金等	235	215	△ 20	
営業用不動産(注)	1,446	1,550	+ 104	・受注を目的とした不動産取引及び事業参画の増加
短期貸付金	148	128	△ 21	
繰延税金資産	106	74	△ 31	
その他	93	233	+ 140	・ホテルシェレナ工事代金請求訴訟における仮払金
貸倒引当金	△ 110	△ 112	△ 1	
固定資産	1,474	1,512	+ 38	
有形固定資産+借地権	883	878	△ 5	
投資有価証券	64	72	+ 7	
長期貸付金	44	43	△ 1	
長期繰延税金資産	406	440	+ 33	
その他	125	128	+ 3	
貸倒引当金	△ 48	△ 48	+ 0	
資産合計	4,999	4,943	△ 57	
流動負債	2,684	2,712	+ 27	
支払手形・工事未払金等	1,554	1,526	△ 28	
短期借入金	115	211	+ 95	・受注を目的とした不動産投下の増加
1年以内返済予定の長期借入金	278	283	+ 5	
未成工事受入金	371	307	△ 64	
その他	366	386	+ 19	
固定負債	1,223	1,290	+ 67	
長期借入金	1,117	1,112	△ 5	
その他	106	178	+ 72	・ホテルシェレナ工事代金請求訴訟における引当金
負債合計	3,907	4,002	+ 95	
株主資本	-	969	-	
資本金	-	500	-	
利益剰余金	-	470	-	
自己株式	-	△ 1	-	
評価・換算差額等	-	△ 29	-	
その他有価証券評価差額金	-	1	-	
為替換算調整勘定	-	△ 30	-	
少数株主持分	-	0	-	
純資産合計	-	941	-	
負債純資産合計	-	4,943	-	
少数株主持分	0	-	-	
資本金	500	-	-	
資本剰余金	128	-	-	
利益剰余金	482	-	-	
為替換算調整勘定	△ 20	-	-	
その他	1	-	-	
資本合計	1,092	-	-	
負債、少数株主持分及び資本合計	4,999	-	-	
受取手形裏書譲渡高	1	2	+ 0	
保証債務	114	25	△ 89	・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）

	06/3末 実績	06/9末 実績	前期比	主な変動コメント
営業用不動産	1,446	1,550	+ 104	
販売用不動産	177	185	+ 9	
不動産事業支出金	683	773	+ 90	・建設受注を目的とした不動産投下（代行・事業参画）
開発用不動産等	586	592	+ 6	
固定資産（注）	883	878	△ 5	
合計	2,329	2,429	+ 100	

注：有形固定資産＋借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	06/3末 実績	06/9末 実績	前期比	主な変動コメント
長短借入金	1,510	1,606	+ 95	・運転資金調達（コミットメントライン）

純資産（資本）の部の推移

（単位：億円）

	06/3末	剰余金取崩	優先株式 消却	当期損益	その他	06/9末
資本金	500					500
資本剰余金	128	174	△ 303		0	-
利益剰余金	482	△ 174		163		470
為替換算調整勘定	△ 20				△ 10	△ 30
その他	1				△ 1	0
純資産（資本）合計	1,092	-	△ 303	163	△ 11	941

* 06/3末には少数株主持分が含まれております。

要約キャッシュフロー計算書

（単位：億円）

	05/9中間期 実績	06/9中間期 実績	前年同期比	06/3期 実績
営業活動CF	△113	13	+ 126	652
投資活動CF	△12	△29	△ 17	△84
財務活動CF	△ 332	△208	+ 124	△742
現金及び現金同等物	486	545	+ 59	771

要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	前中間期 2005/9期	期初予想 2006/9期	当中間期 2006/9期	前年 同期比	前期 2006/3期	予想 2007/3期	前期比
売上高	2,006	2,570	2,525	+ 519	4,897	5,700	+ 803
完成工事高	1,647	1,800	1,785	+ 138	3,664	4,100	+ 436
業務受託売上高	68	80	82	+ 14	172	170	△ 2
設計監理売上高	50	50	48	△ 2	101	100	△ 1
貸室営業収入	13	12	13	△ 0	26	25	△ 1
不動産売上高	228	628	597	+ 369	934	1,305	+ 371
売上総利益	257	287	291	+ 34	643	665	+ 22
完成工事総利益	159	180	168	+ 9	405	410	+ 5
業務受託売上総利益	46	50	61	+ 15	120	120	△ 0
(工事/業務受託粗利率)	(12.0%)	(12.2%)	(12.3%)	(+0.3P)	(13.7%)	(12.4%)	(△1.3P)
設計監理売上総利益	32	30	28	△ 3	63	63	+ 0
貸室営業総利益	2	2	3	+ 1	5	4	△ 1
不動産売上総利益	17	25	30	+ 13	50	68	+ 18
販売費及び一般管理費	65	72	72	+ 8	132	150	+ 18
営業利益	192	215	218	+ 26	511	515	+ 4
(営業利益率)	(9.6%)	(8.4%)	(8.7%)	(△0.9P)	(10.4%)	(9.0%)	(△1.4P)
金融収支	△ 13	15	16	+ 29	△ 35	5	+ 40
その他	1	0	1	+ 0	△ 33	0	+ 33
経常利益	179	230	235	+ 56	443	520	+ 77
(経常利益率)	(8.9%)	(8.9%)	(9.3%)	(+0.4P)	(9.0%)	(9.1%)	(+0.1P)
中間(当期)純利益	165	125	148	△ 17	401	395	△ 6
減価償却実施額	3	-	3	△ 0	7		
期末従業員(人)	1,838	-	1,907	+ 69	1,832		

要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	前期 2006/3末	当中間期 2006/9末	前期比
流動資産	2,554	2,550	△ 4
現金預金	540	378	△ 162
受取手形・完成工事未収入金	680	703	+ 23
不動産事業未収入金（注1）	38	16	△ 22
未成工事支出金	207	175	△ 32
営業用不動産（注2）	881	980	+ 99
繰延税金資産	74	48	△ 26
その他	134	249	+ 115
固定資産	1,991	2,008	+ 17
有形固定資産+借地権	236	231	△ 5
投資有価証券	19	27	+ 8
関係会社株式	526	527	+ 1
長期貸付金	13	14	+ 1
関係会社長期貸付金	1,447	1,431	△ 16
長期繰延税金資産	359	387	+ 28
その他	99	102	+ 3
貸倒引当金	△ 709	△ 712	△ 3
資産合計	4,545	4,558	+ 14
流動負債	2,379	2,472	+ 92
支払手形・工事未払金	1,380	1,399	+ 18
短期借入金	110	200	+ 90
1年以内返済予定の長期借入金	278	278	-
未成工事受入金	354	287	△ 67
その他	257	308	+ 51
固定負債	1,136	1,213	+ 77
長期借入金	1,112	1,112	-
その他	24	101	+ 77
負債合計	3,516	3,685	+ 169
株主資本	-	873	-
資本金	-	500	-
利益剰余金	-	375	-
自己株式	-	△ 1	-
評価・換算差額等	-	0	-
その他有価証券評価差額金	-	0	-
純資産合計	-	874	-
負債純資産合計	-	4,558	-
資本金	500	-	-
資本剰余金	128	-	-
利益剰余金	401	-	-
その他	△ 1	-	-
資本合計	1,029	-	-
負債資本合計	4,545	-	-
受取手形裏書譲渡高	8	-	△ 8
保証債務・予約 （内、関係会社）	40 24	42 26	+ 1 + 2

工事受超比較

（単位：億円）

	06/3末 実績	06/9末 実績	前期比
未成工事支出金（A）	207	175	△ 32
未成工事受入金（B）	354	287	△ 67
合計（B）-（A）	147	111	△ 36

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	06/3末 実績	06/9末 実績	前期比
販売用不動産	176	185	+ 9
不動産事業支出金	569	659	+ 90
開発用不動産等	136	136	+ 0
営業用不動産	881	980	+ 99
固定資産（注）	236	231	△ 5
合計	1,118	1,212	+ 94

注：有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	06/3末 実績	06/9末 実績	前期比
長短借入金	1,500	1,590	+ 90

注1：賃貸未収入金を含む

注2：販売用不動産+不動産事業支出金+開発用不動産等

単体受注高推移

受注高推移

(単位：億円)

	2006/3期				2007/3期				
	第1 四半期	中間期 実績	第3 四半期	通期 実績	第1 四半期	中間期 実績	前年 同期比	通期 予想	前期比
受注高	1,146	2,193	3,241	4,515	941	2,128	△ 65	4,520	+ 5
建設事業	1,122	2,140	3,164	4,413	913	2,065	△ 74	4,410	△ 3
民間分譲マンション	1,040	1,990	2,949	4,025	776	1,781	△ 209	4,000	△ 25
一般工事	42	71	72	161	67	166	+ 95	200	+ 39
土木工事	3	4	18	36	25	28	+ 24	40	+ 4
業務受託	38	74	126	191	45	91	+ 16	170	△ 21
設計監理事業	24	53	77	102	28	62	+ 9	110	+ 8

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
コロンブスシティ	有楽土地(株)他	千葉県美浜区	896戸	37,604m ²	鉄筋コンクリート造、地上14階建 竣工予定 平成20年1月
東京フロンティアシティ ＜パーク&パークス＞	藤和不動産(株)他	東京都荒川区	635戸	14,167m ²	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上20階 地下1階建 竣工予定 平成19年12月
レイシアコート平野長原	名鉄不動産(株)他	大阪市平野区	244戸	9,177m ²	鉄筋コンクリート造、地上11階、地上15階建 竣工予定 平成20年3月
マークスゲート京都サウス	名鉄不動産(株)他	京都市南区	210戸	7,679m ²	鉄筋コンクリート造、地上7階建 竣工予定 平成19年9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、％）

	2005/9中間期		2006/9中間期		前年同期比
	実績	構成比	実績	構成比	
～200戸未満	843	43.5%	658	37.5%	△ 185
200戸以上～400戸未満	312	16.1%	460	26.2%	+ 148
400戸以上～	783	40.4%	639	36.3%	△ 144
計	1,939	100.0%	1,757	100.0%	△ 182

* 民間分譲マンションに付随する工事を除く。

2006/3期	
実績	構成比
1,568	40.1%
1,202	30.8%
1,136	29.1%
3,906	100.0%

地区別受注高

（単位：億円、％）

	2005/9中間期		2006/9中間期		前年同期比
	実績	構成比	実績	構成比	
首都圏	1,536	70.1%	1,617	76.0%	+ 81
近畿圏	657	29.9%	511	24.0%	△ 146
計	2,193	100.0%	2,128	100.0%	△ 65

* 近畿圏には中京圏を含む。

2006/3期	
実績	構成比
3,248	71.9%
1,267	28.1%
4,515	100.0%

特命比率・設計施工比率

	2005/9中間期	2006/9中間期
特命受注比率	99.2%	99.7%
設計施工比率	92.7%	86.5%

* 建設事業のうち業務受託を除いた比率を表記している。

2006/3期
98.3%
94.9%

主要子会社の主な営業指標

長谷エアースト

(戸、億円)

		2006/3期		2007/3期	
		中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
受託販売	契約戸数	4,413	9,524	4,881	10,150
	取扱高	1,571	3,355	1,647	3,320
流通仲介	契約戸数	649	1,423	752	1,750
	取扱高	143	313	183	410
合計	契約戸数	5,062	10,947	5,633	11,900
	取扱高	1,714	3,667	1,830	3,730

(単位:億円)

	2006/3期		2007/3期	
	中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
総売上高	49	115	53	121
売上総利益	11	38	14	38
販売費及び一般管理費	6	12	7	14
営業利益	5	26	7	25
経常利益	5	26	8	25
当期純利益	3	15	4	16

長谷エココミュニティ

(戸)

	2006/3期		2007/3期	
	中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
マンション管理戸数	163,409	169,551	173,946	179,000

(単位:億円)

	2006/3期		2007/3期	
	中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
総売上高	162	352	169	335
売上総利益	14	31	15	31
販売費及び一般管理費	6	12	6	12
営業利益	8	19	9	19
経常利益	9	20	9	19
当期純利益	5	11	9	14

※当期初においてビル管理事業を営業譲渡

長谷エライブネット

(戸)

	2006/3期		2007/3期	
	中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
サブリース	8,452	8,312	8,208	9,400
管理受託	12,265	12,196	11,788	12,000
PM受託	8,444	11,451	13,583	17,800
社宅管理代行	19,203	17,738	17,924	17,400
運営戸数合計	48,364	49,697	51,503	56,600

(単位:億円)

	2006/3期		2007/3期	
	中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
総売上高	93	194	100	201
売上総利益	21	44	25	53
販売費及び一般管理費	11	24	15	31
営業利益	9	20	11	22
経常利益	9	20	11	22
当期純利益	5	11	7	13

連結子会社の概要

名称		06/9中間期	07/3期	06/9末	
		実績	予想		
(株)長谷工 アネシス	売上高	32	88	総資産	103
	経常利益	29	32	純資産	88
	当期純利益	29	31	従業員数	114
(株)長谷工 コミュニティ	売上高	169	335	総資産	112
	経常利益	9	19	純資産	37
	当期純利益	9	14	従業員数	513
(株)長谷工 ライブネット	売上高	100	201	総資産	79
	経常利益	11	22	純資産	25
	当期純利益	7	13	従業員数	224
(株)センチュリー ライフ	売上高	6	12	総資産	51
	経常利益	△ 1	△ 2	純資産	4
	当期純利益	△ 1	△ 2	従業員数	6
(株)長谷工 システムズ	売上高	14	29	総資産	12
	経常利益	3	6	純資産	6
	当期純利益	2	4	従業員数	56
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	55	114	総資産	421
	経常利益	△ 1	1	純資産	50
	当期純利益	△ 14	△ 12	従業員数	23
(株)長谷工 アーベスト	売上高	53	121	総資産	75
	経常利益	8	25	純資産	39
	当期純利益	4	16	従業員数	506
(株)ハセック	売上高	328	853	総資産	236
	経常利益	2	1	純資産	2
	当期純利益	0	△ 0	従業員数	29
(株)フォリス	売上高	33	119	総資産	63
	経常利益	0	3	純資産	7
	当期純利益	0	2	従業員数	127

(単位：億円、人)

名称		06/9中間期	07/3期	06/9末	
		実績	予想		
不二建設(株)	売上高	96	239	総資産	83
	経常利益	2	10	純資産	4
	当期純利益	2	6	従業員数	158
HASEKO America,Inc (他15社)	売上高	103	223	総資産	395
	経常利益	24	37	純資産	358
	当期純利益	26	38	従業員数	31
野田開発(株)	売上高	0	0	総資産	139
	経常利益	△ 0	△ 0	純資産	△ 113
	当期純利益	△ 0	△ 0	従業員数	0
(株)長谷工 ファイナンス	売上高	5	10	総資産	224
	経常利益	0	0	純資産	△ 227
	当期純利益	△ 2	△ 1	従業員数	2
(株)長谷工不動産	売上高	1	2	総資産	71
	経常利益	△ 0	△ 0	純資産	△ 129
	当期純利益	△ 0	0	従業員数	0
(株)長谷工都市開発	売上高	0	14	総資産	99
	経常利益	0	0	純資産	△ 124
	当期純利益	0	0	従業員数	0
(株)長谷工 クリエイト	売上高	2	3	総資産	32
	経常利益	0	1	純資産	△ 45
	当期純利益	0	1	従業員数	0
(株)長谷工 アーバン	売上高	0	0	総資産	1
	経常利益	△ 0	△ 0	純資産	0
	当期純利益	△ 0	△ 0	従業員数	0
(持分法適用会社) 宝塚開発(株)	売上高	1	-	総資産	15
	経常利益	△ 1	-	純資産	△ 281
	当期純利益	△ 1	-	従業員数	-

* 持分法適用会社である宝塚開発(株)は06/9中間期の実績のみ記載しております。

総戸数規模別供給、初月販売状況

首都圏

	2004年度					2005年度					2006年度（上半期）				
	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	3,687	27	0.7%	59.8%	74.1%	4,449	-	-	67.4%	0.0%	1,422	28	2.0%	66.7%	78.6%
30 ～ 50 戸未満	11,465	238	2.1%	67.3%	76.1%	11,370	195	1.7%	70.7%	67.2%	5,531	4	0.1%	68.5%	75.0%
50 ～ 100 戸未満	19,735	963	4.9%	70.9%	63.8%	20,181	2,371	11.7%	74.6%	70.9%	7,232	544	7.5%	70.5%	77.4%
100 ～ 200 戸未満	15,670	1,949	12.4%	78.4%	78.5%	13,380	2,164	16.2%	83.4%	88.4%	5,209	790	15.2%	73.4%	85.4%
200 ～ 400 戸未満	15,873	4,399	27.7%	85.6%	86.1%	12,329	1,990	16.1%	89.5%	90.2%	5,218	1,957	37.5%	87.9%	87.5%
400 戸以上	16,131	6,929	43.0%	94.0%	96.8%	21,988	7,752	35.3%	96.9%	96.7%	9,652	3,105	32.2%	92.0%	93.4%
総計	82,561	14,505	17.6%	78.7%	88.5%	83,697	14,472	17.3%	83.2%	89.9%	34,264	6,428	18.8%	79.2%	89.2%

近畿圏

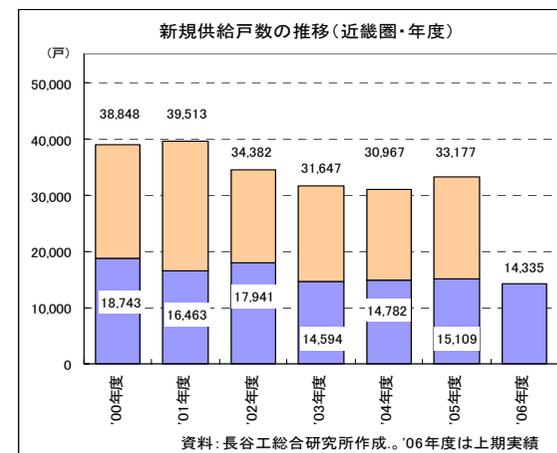
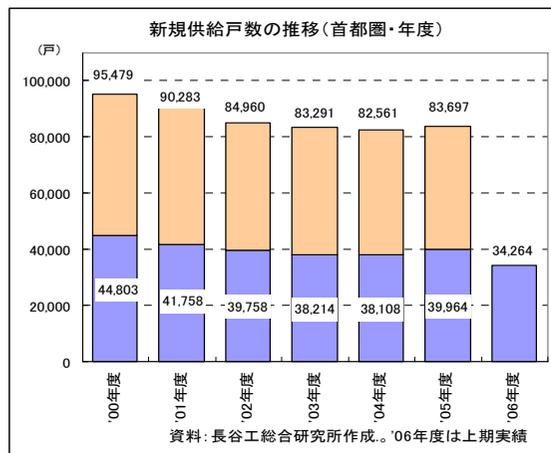
	2004年度					2005年度					2006年度（上半期）				
	供給戸数			初月販売率		供給戸数			初月販売率		供給戸数			初月販売率	
	全体	当社 施工	当社 シェア	全体	当社 施工	全体	当社 施工	当社 シェア	全体	当社 施工	全体	当社 施工	当社 シェア	全体	当社 施工
30 戸未満	1,309	-	-	65.8%	-	1,198	-	-	60.1%	0.0%	621	-	-	51.2%	-
30 ～ 50 戸未満	4,581	61	1.3%	66.4%	75.4%	4,530	-	-	66.1%	0.0%	1,830	-	-	65.4%	-
50 ～ 100 戸未満	9,950	819	8.2%	70.8%	70.8%	8,806	642	7.3%	71.0%	72.0%	3,911	159	4.1%	67.2%	81.8%
100 ～ 200 戸未満	7,211	2,309	32.0%	80.2%	81.2%	7,555	2,507	33.2%	77.5%	79.9%	3,432	739	21.5%	82.8%	80.1%
200 ～ 400 戸未満	5,856	1,506	25.7%	85.4%	92.4%	9,095	1,189	13.1%	82.6%	86.1%	2,797	566	20.2%	84.7%	92.8%
400 戸以上	2,060	880	42.7%	91.3%	92.2%	1,993	1,410	70.7%	94.1%	94.9%	1,744	506	29.0%	90.9%	95.7%
総計	30,967	5,575	18.0%	76.2%	84.4%	33,177	5,748	17.3%	76.0%	84.0%	14,335	1,970	13.7%	76.3%	87.9%

首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2006年度上期は首都圏で1,107件 34,264戸（前年度同期比14.3%減）、近畿圏は414件 14,335戸（同比5.1%減）。

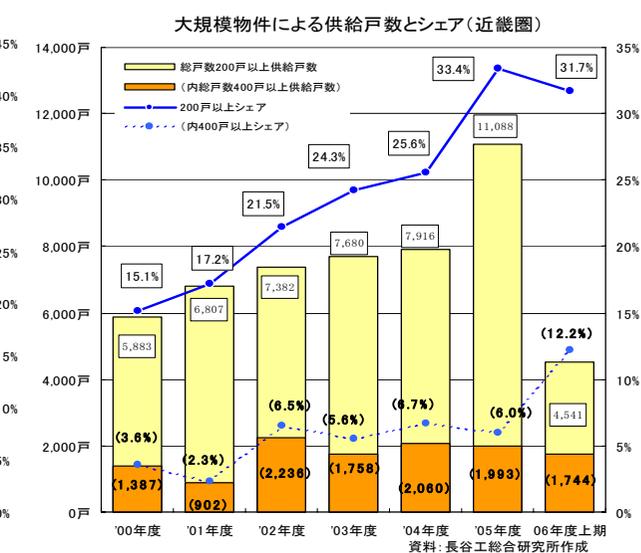
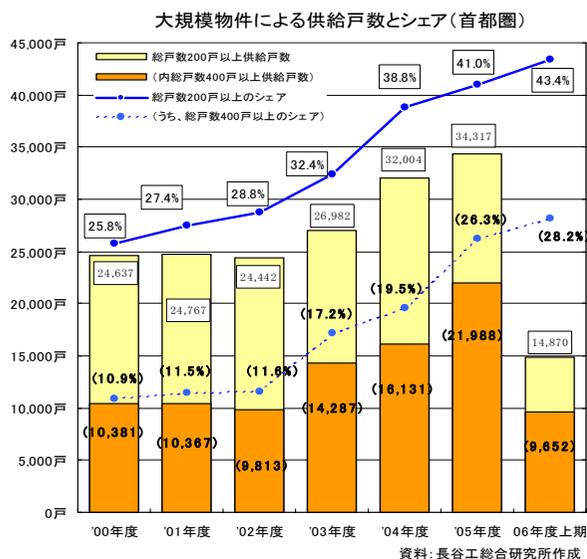
2006年度上期	首都圏	140件	6,428戸	(前年度同期比 9.8%増)	シェア18.8%	(前年度同期比 4.1ポイントアップ)
長谷工施工物件	近畿圏	61件	1,970戸	(同比 27.7%減)	シェア13.7%	(同比 4.3ポイントダウン)

- 2006年度上期の新規供給は、首都圏・近畿圏ともに低調。特に、首都圏では、前年同期比14.3%減の34,264戸にとどまった。
- 新規供給戸数が低水準にとどまったのは、分譲単価・価格の上昇が予測されることから、分譲単価・価格の動向を見極めるため、供給時期を遅らせたためと思われる。
- ただし、分譲マンションの着工戸数は依然、高水準で推移している。2006年1～9月の分譲マンションの着工戸数も首都圏は前年同期比1.6%減の93,340戸、近畿圏も同比5.0%増の33,032戸と依然として高水準で推移している。その結果、首都圏で8万戸以上、近畿圏も3万戸以上の高水準の供給能力はある。



2. 大規模物件、超高層物件の供給が継続。
首都圏での大規模物件のシェアは40%を上回る。

- 首都圏、近畿圏ともに新規供給が低調であったものの総戸数200戸以上の大規模物件、20階建以上の超高層物件は高水準の供給が継続している。
- 首都圏では、大規模物件による供給戸数は14,870戸、首都圏全体の供給戸数の43.4%を占めた。超高層物件(20階建以上)も、2006年度上期は7,055戸。首都圏全体の供給戸数の20.6%を占める。(2005年度実績 17,001戸 シェアは20.3%)
- 近畿圏でも総戸数200戸以上の大規模物件の供給戸数は4,541戸。近畿圏全体の供給戸数に占める割合は31.7%と30%を上回った。特に、総戸数400戸以上の物件による供給戸数が1,744戸に増加、シェアも12.2%に高まった。また、超高層物件(20階建以上)も2,151戸、シェアは15.0%に高まった。(2005年度実績 4,559戸 シェアは13.7%)。



3. 都心部・中心部での供給が減少し、郊外地域での供給が増加。

- 2006年度上期における地域別供給戸数を見ると、首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市で供給戸数が減少した。
- 都心部、中心部での供給減少に対し、首都圏では埼玉県・千葉県、近畿圏では滋賀県・奈良県等の郊外地域で前年同期を大きく上回る供給が行われている。
- 都内23区の供給戸数は11,695戸、前年同期比26.2%減。特に、都心部を中心とした山手エリアでは前年同期比45.9%減の5,057戸(前年同期9,347戸)に減少した。一方、埼玉県は前年同期比2.9%増の5,049戸(同4,906戸)、千葉県では同比37.4%増の6,308戸(同4,592戸)に増加している。

地域別供給戸数の推移(首都圏)

	2005年度		2006年度		前年度 同期比
	上期	年度計	上期		
都内23区	15,855	31,020	11,695	▲26.2%	
山手エリア	9,347	16,809	5,057	▲45.9%	
下町エリア	6,508	14,211	6,638	2.0%	
都下	3,840	7,906	3,289	▲14.3%	
神奈川県	10,771	23,905	7,923	▲26.4%	
横浜市	5,197	10,466	3,468	▲33.3%	
川崎市	2,972	7,646	3,009	1.2%	
その他神奈川	2,602	5,793	1,446	▲44.4%	
埼玉県	4,906	10,107	5,049	2.9%	
さいたま市	1,016	1,644	1,831	80.2%	
その他埼玉	3,890	8,463	3,218	▲17.3%	
千葉県	4,592	10,759	6,308	37.4%	
千葉市	669	2,077	1,296	93.7%	
その他千葉	3,923	8,682	5,012	27.8%	
首都圏計	39,964	83,697	34,264	▲14.3%	

地域別供給戸数の推移(近畿圏)

	2005年度		2006年度		前年度 同期比
	上期	年度計	上期		
大阪市	4,492	9,948	3,530	▲21.4%	
阪神間	1,837	3,964	2,082	13.3%	
神戸市	1,873	3,881	1,073	▲42.7%	
北摂	1,997	4,731	1,886	▲5.6%	
東大阪	1,195	2,826	1,244	4.1%	
南大阪	1,005	2,173	1,065	6.0%	
京都市	1,112	2,257	847	▲23.8%	
外周地域 小計	1,598	3,397	2,608	63.2%	
その他兵庫県	479	720	377	▲21.3%	
その他京都府	176	456	291	65.3%	
滋賀県	321	1,134	1,035	222.4%	
奈良県	489	841	820	67.7%	
和歌山県	133	246	85	▲36.1%	
近畿圏計	15,109	33,177	14,335	▲5.1%	

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

4. 販売は好調に推移。2006年度上期の初月販売率は、首都圏は79.2%、近畿圏では76.3%。

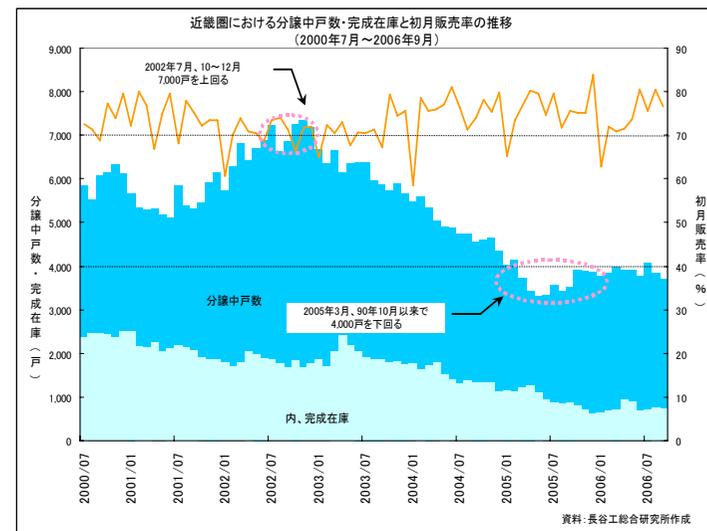
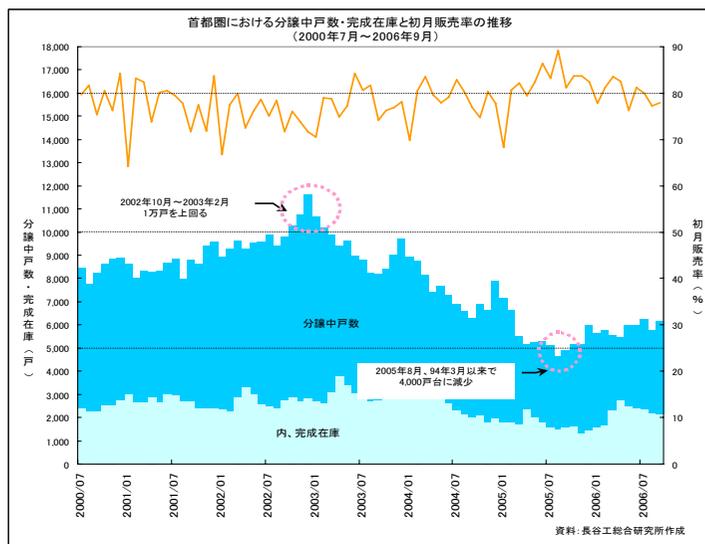
分譲中戸数・完成在庫は依然として、低水準で推移している。

- 販売は首都圏・近畿圏ともに順調に推移している。首都圏では2006年度上期の初月販売率は79.2%。前年度実績は下回ったものの、好調に推移している。近畿圏でも2006年度上期の初月販売率は76.3%と2004年度、2005年度に引き続き、75%以上を維持しており、順調に推移している。
- 新規供給物件の好調は販売もあって、分譲中戸数、完成在庫は低水準で推移している。首都圏での分譲戸数戸数は6,000戸前後で推移し、2006年9月末は6,171戸。また、完成在庫も2006年3月以降、2,000戸前後で推移し、2006年9月末で2,134戸。
- 近畿圏でも、分譲中戸数は3,000戸台で推移し、2006年9月末は3,688戸。完成在庫も700戸程度で推移し2006年9月末も730戸と依然として低水準で推移している。

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年度上期	79.2	▲4.0	76.3	0.3

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



5. 大規模物件の販売は、首都圏・近畿圏ともに依然として好調に推移。

- ・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戸以上の物件の販売は好調であり、2006年度上期の初月販売率は、首都圏で92.0%、近畿圏でも90.9%と90%を上回り、全体平均を10ポイント以上上回っている。

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏・年度ベース)

	2004年度		2005年度		2006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	3,687	59.8%	4,478	67.3%	1,422	66.7%
30～50戸未満	11,465	67.3%	11,341	70.7%	5,531	68.5%
50～100戸未満	19,735	70.9%	20,181	74.6%	7,232	70.5%
100～200戸未満	15,670	78.4%	13,380	83.4%	5,209	73.4%
200～400戸未満	15,873	85.6%	12,329	89.5%	5,218	87.9%
400戸以上	16,131	94.0%	21,988	96.9%	9,652	92.0%
総計	82,561	78.7%	83,697	83.2%	34,264	79.2%

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・年度ベース)

	2004年度		2005年度		2006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	1,309	65.8%	1,198	60.1%	621	51.2%
30～50戸未満	4,581	66.4%	4,530	66.1%	1,830	65.4%
50～100戸未満	9,950	70.8%	8,806	71.0%	3,911	67.2%
100～200戸未満	7,211	80.2%	7,555	77.5%	3,432	82.8%
200～400戸未満	5,856	85.4%	9,095	82.6%	2,797	84.7%
400戸以上	2,060	91.3%	1,993	94.1%	1,744	90.9%
総計	30,967	76.2%	33,177	76.0%	14,335	76.3%

資料:長谷工総合研究所作成

6. 分譲単価の上昇傾向が顕在化。

- ・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から、分譲単価の上昇が予測されていたが、2006年度上期の分譲単価は首都圏全体で568千円/㎡(前年度比3.9%アップ)、近畿圏全体で442千円/㎡(同比2.7%アップ)に上昇し、分譲㎡単価の上昇傾向が顕在化している。
- ・首都圏の都内23区と都内23区以外の地域における2006年1～9月の分譲㎡単価をみると、都内23区の上昇傾向が顕著である。都内23区全体では前年比5.4%アップの1,813千円/㎡に上昇し、山手エリアは869千円/㎡(同比10.7%アップ)、下町エリアは598千円/㎡(同比7.2%アップ)に上昇している。

- ・近畿圏においても、主要地域での分譲単価の上昇傾向が顕在化している。
2006年1～9月の地域別分譲㎡単価は、京都市で前年比16.0%アップの528千円/㎡、北摂で同比9.3%アップの471千円/㎡、阪神間で同比8.9%アップの478千円/㎡に上昇している。

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	4,119	1.1%	75.38	0.7%	546	0.4%	1,806	0.4%
'06年度	4,321	4.9%	76.09	0.9%	568	3.9%	1,877	3.9%

資料:長谷工総合研究所作成。'06年度は上期実績。▲はマイナス

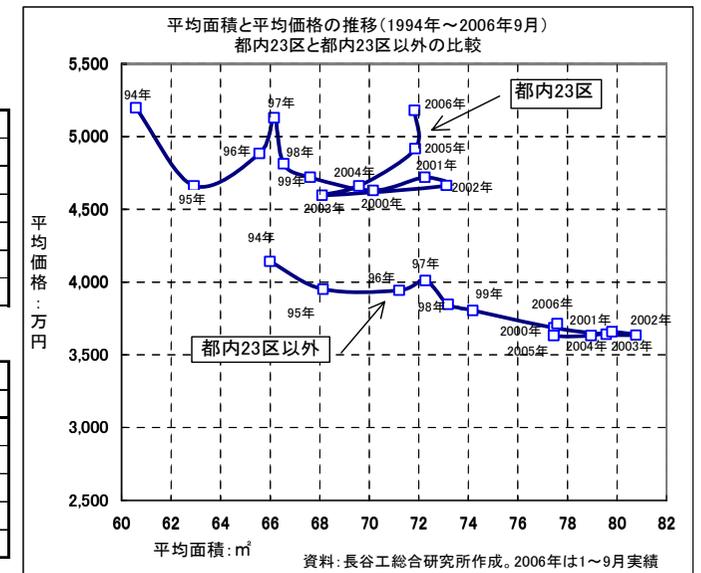
供給商品内容の推移(近畿圏)

	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
'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	▲0.8%	75.25	▲0.7%	419	▲0.1%	1,387	▲0.1%
'05年度	3,204	1.5%	74.35	▲1.2%	431	2.7%	1,425	2.7%
'06年度	3,370	5.2%	76.18	2.5%	442	2.7%	1,463	2.7%

資料:長谷工総合研究所作成。'06年度は上期実績。▲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



トピックス

設計・施工分野で数々の受賞

2006年度グッドデザイン賞など

(HASEKO DIGEST P3参照)

フリープランシステム「Wivi」を本格展開

都心高層マンション『ウエストレジデンス大崎』への採用を皮切りに

(HASEKO DIGEST P4参照)

アクティブシニア層向けオリジナルプラン 「楽[RAKU]スタイル」を開発

～新ブランドマンション『プレティナーージュ御池東洞院』に初採用～

(HASEKO DIGEST P5参照)

長谷工の『高遮音マンション』第一号が完成

住宅性能表示「最高等級」以上の国内最高レベルの遮音性能を確認

(HASEKO DIGEST P7参照)

高性能ペアガラスサッシ「NLSスーパー」を共同開発・商品化

従来幅のサッシ枠に取付け可能で、断熱性能は約20%向上
新築マンションおよびリフォーム用に積極提案

(HASEKO DIGEST P8参照)

新型乾式通気管キャップ「Rハット」を開発・商品化

従来工法に比べてコストダウン30%以上・施工省力化を実現
～今後の当社設計・施工マンションに標準採用～

(HASEKO DIGEST P9参照)

全国初の隣接地活用による、 仮住まい不要のマンション建替事業

「豊中・旭ヶ丘第二住宅建替事業」が完成

(HASEKO DIGEST P12参照)

高耐久・メンテ不要の排水管更新・更生技術「HAM-J工法」

大規模マンションで初採用
～居住しながらの短期間施工に高い評価～

(HASEKO DIGEST P13参照)

長谷工のリサイクルショップ 関西圏 第1号店

「カシコシュ堺宮山台店」オープン

(HASEKO DIGEST P15参照)

長谷エライブネット 賃貸仲介会社「株式会社アイネット」を設立

インターネット利用の個人顧客に特化し、賃貸仲介事業を強化

(HASEKO DIGEST P18参照)

※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(2006年10月31日現在)

	発行価額	当初転換価額	転換価額の上下限	現在の潜在株数	転換可能期間	決定方針
第1回A種	67億円	72円	上限 108円 下限 43円	0.9億株 (@72円)	2006/10/1~ 2011/9/30	
第2回A種	173億円	72円	上限 144円 下限 36円	2.4億株 (@72円)	2007/10/1~ 2014/9/30	
(小計)	240億円			3.3億株		

<償還方針決定済>

第4回A種	260億円	72円	上限 216円 下限 36円		2012/10/1~ 2028/9/30	2008/3~2009/3期 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)	710億円					

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
(小計)	357億円		

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	121億円	24百万株	1.7億株
(小計)	121億円		1.7億株

2006/10/31現在 発行済普通株式数 9.6億株
上記 #1A #2A の潜在株式数 3.3億株

12.9億株
(償還考慮後の普通株式数)