

2005年3月期

FACT BOOK

株式会社 長谷工コーポレーション

2005年5月

目 次

	頁		頁
連結決算		単体決算	
連単倍率・売上高・利益推移	1	建設事業・設計監理事業推移	7
業績推移	2	建設事業 官民比率・特命受注比率推移	8
貸借対照表 推移	3	業績推移	9
主要子会社の主な営業指標		利益率推移	10
長谷工アーベスト	4	貸借対照表 推移	11
長谷工コミュニティ	5		
長谷工ライブネット	6		
		首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向	12～14

連

結

連単倍率・売上高・利益 推移

(単位：百万円)

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績
--	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

売上高	連結売上高	458,918	446,718	453,863	468,018	506,954
	単体売上高	359,182	348,950	365,242	371,936	404,797
	連単倍率(倍)	1.28	1.28	1.24	1.26	1.25
	連結子会社数	21	22	22	23	21

営業利益	連結営業利益	26,136	21,342	25,763	39,529	47,003
	単体営業利益	20,234	15,785	18,802	32,425	37,916
	連単倍率(倍)	1.29	1.35	1.37	1.22	1.24
	連結営業利益率	5.7%	4.8%	5.7%	8.4%	9.3%

経常利益	連結経常利益	14,783	13,417	15,977	33,941	39,750
	単体経常利益	18,044	12,532	13,525	28,353	32,113
	連単倍率(倍)	0.82	1.07	1.18	1.20	1.24
	連結経常利益率	3.2%	3.0%	3.5%	7.3%	7.8%

当期純利益	連結当期純利益	95,309	122,631	5,021	15,543	48,141
	単体当期純利益	21,278	161,042	4,027	8,944	70,556
	連単倍率(倍)	-	-	1.25	1.74	-
	持分法適用会社数	1	1	1	1	1

注：2001/3期から2003/3期までは百万円未満を切り捨て、2004/3期以降は百万円未満を四捨五入した数字を表記している。

業績推移（連結）

（単位：百万円）

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績
売上高	458,918	446,718	453,863	468,018	506,954
完成工事高	361,049	347,304	364,653	364,076	382,414
設計監理売上高	7,039	7,695	7,761	8,137	8,616
賃貸管理収入	58,173	57,880	55,910	53,998	51,534
不動産売上高	31,671	32,412	24,366	40,379	62,982
金融事業収益	984	-	-	-	-
その他事業収入	-	1,424	1,170	1,428	1,408
売上総利益	45,341	40,860	44,064	56,895	64,871
完成工事総利益	31,228	26,448	30,216	42,006	47,730
(利益率)	(8.6%)	(7.6%)	(8.3%)	(11.5%)	(12.5%)
設計監理売上総利益	3,957	4,771	4,615	4,930	5,246
(利益率)	(56.2%)	(62.0%)	(59.5%)	(60.6%)	(60.9%)
賃貸管理総利益	6,023	5,962	6,269	4,384	4,780
不動産売上総利益	4,096	3,539	3,074	5,564	7,419
金融事業総利益	36	-	-	-	-
その他事業総利益	-	137	111	12	304
販売費及び一般管理費	19,205	19,518	18,301	17,366	17,868
営業利益	26,136	21,342	25,763	39,529	47,003
金融収支	13,212	10,112	8,284	5,481	6,305
その他	1,859	2,187	1,500	107	948
経常利益	14,783	13,417	15,977	33,941	39,750
特別利益	163,600	341	12,029	5,388	7,408
特別損失	80,663	159,159	18,276	15,517	112,793
税金等調整前当期純利益	97,719	145,399	9,730	23,812	65,634
法人税、住民税および事業税	64	83	206	418	1,032
法人税等調整額	2,170	23,139	4,503	7,851	18,525
少数株主利益	175	288	-	-	-
当期純利益	95,309	122,631	5,021	15,543	48,141
減価償却実施額	3,768	4,263	3,757	3,452	2,929

注：2001/3期から2003/3期までは百万円未満を切り捨て、2004/3期以降は百万円未満を四捨五入した数字を表記している。

貸借対照表 推移 (連結)

(単位：百万円)

	2001/3末	2002/3末	2003/3末	2004/3末	2005/3末
流動資産	448,778	290,303	286,274	285,362	312,103
現金預金	35,097	24,569	35,342	31,097	93,478
受取手形・完成工事未収入金等	56,383	49,048	59,771	65,589	77,028
未成工事支出金等	55,000	20,103	16,104	19,014	17,280
営業用不動産(注1)	260,484	172,819	152,330	142,097	101,678
短期貸付金	21,167	14,809	14,108	13,756	13,404
繰延税金資産	7,834	8,160	7,914	8,387	9,790
その他	13,310	6,247	6,422	10,837	10,495
貸倒引当金	499	5,454	5,720	5,414	11,050
固定資産	294,958	260,640	228,414	208,735	166,680
有形固定資産+借地権	221,055	169,773	143,711	134,969	93,455
投資有価証券	7,286	3,932	3,864	3,872	3,507
長期貸付金	32,595	33,783	33,890	35,922	36,759
長期繰延税金資産	13,410	36,224	31,966	23,622	40,744
その他	22,090	21,074	19,050	17,217	13,877
貸倒引当金	1,480	4,148	4,068	6,867	21,661
資産合計	743,737	550,944	514,688	494,097	478,783
流動負債	214,732	163,394	176,604	157,792	216,354
支払手形・工事未払金等	126,233	94,627	118,838	111,528	130,831
短期借入金	10,701	11,092	9,924	1,262	819
一年以内返済予定の長期借入金	-	-	-	-	31,210
一年以内償還予定の社債・転換社債	-	8,812	-	-	-
未成工事受入金	56,255	24,385	23,738	23,882	27,111
その他	21,542	24,477	24,103	21,120	26,384
固定負債	525,384	509,263	307,123	291,389	166,914
社債・転換社債	16,135	6,668	-	-	-
長期借入金	494,270	486,295	295,382	279,838	152,119
その他	14,979	16,300	11,740	11,551	14,795
負債合計	740,116	672,657	483,728	449,181	383,268
少数株主持分	1,490	-	-	-	-
資本金	113,016	53,931	75,499	75,500	125,524
資本剰余金	17,554	15,597	74,999	-	49,890
利益剰余金・評価差額金	126,992	189,815	115,769	25,589	73,738
為替換算調整勘定	0	0	2,331	4,925	6,114
自己株式・子会社の所有する親会社株式	1,447	1,425	1,437	70	47
資本合計	2,130	121,713	30,960	44,916	95,515
負債、少数株主持分及び資本合計	743,737	550,944	514,688	494,097	478,783
受取手形裏書譲渡高	4,712	6,508	3,347	1,000	870
受取手形割引高	17,373	22,300	16,400	-	-
保証債務・予約	8,643	6,614	7,039	2,697	12,557
(内、関係会社)	3,525	2,716	2,531	408	-

注1：販売用不動産 + 不動産事業支出金 + 開発用不動産等

注2：2001/3期から2003/3期までは百万円未満を切り捨て、2004/3期以降は百万円未満を四捨五入した数字を表記している。

(株)長谷工アーベスト

業績推移

(単位:百万円)

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績
総売上高	12,882	11,076	11,179	10,892	11,418
売上総利益	3,962	3,082	2,952	3,118	3,608
販売費及び一般管理費	1,073	1,073	932	917	964
営業利益	2,888	2,009	2,020	2,202	2,644
経常利益	2,591	1,772	1,955	2,179	2,659

注：2001/3期から2003/3期までは百万円未満を切り捨て、2004/3期以降は百万円未満を四捨五入した数字を表記している。

営業指標の推移

(戸・億円)

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績	
受託販売	契約戸数	12,147	8,528	9,874	8,797	10,314
	取扱高	4,367	3,100	3,426	3,199	3,723
流通仲介	契約戸数	1,201	1,283	1,151	1,302	1,293
	取扱高	265	284	241	272	268
合計	契約戸数	13,348	9,811	11,025	10,099	11,607
	取扱高	4,632	3,384	3,667	3,471	3,990

【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

モデルルーム年間来場者10万件の顧客の声に基づき、顧客ニーズを商品企画に反映

顧客の要望の高い商品企画提案を実践
供給エリアNO.1プロジェクトの創造と販売

(首都圏)

東京テラス(1,000戸超)を始め、環境創造型大規模プロジェクトの販売が好調
今後も、南千住計画他、大規模物件の取り組み強化

(近畿圏)

関西エリア最大規模 セントブレイス大阪(1,084戸)の販売が好調に推移
三越大阪店跡地計画(約500戸)他、大規模超高層プロジェクトの販売取り組みを強化

(株)長谷工コミュニティ

業績推移

(単位：百万円)

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績
総売上高	38,893	36,154	32,997	33,684	34,551
売上総利益	3,484	3,325	3,185	3,135	3,485
販売費及び一般管理費	1,592	1,497	1,227	1,401	1,217
営業利益	1,892	1,827	1,957	1,734	2,269
経常利益	1,756	1,752	1,911	1,680	2,288

注：2001/3期から2003/3期までは百万円未満を切り捨て、2004/3期以降は百万円未満を四捨五入した数字を表記している。

営業指標の推移

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績
マンション管理戸数	139,107	143,145	147,473	155,526	161,544

【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 5位

総合評価5年連続1位

週刊ダイヤモンド2005年3月26日号の「マンション管理会社ベスト・ランキング」において 総合評価5年連続第1位を獲得

ハード・ソフト両面での卓越した技術力による他社との差別化

- ・技術研修センター
- ・OWL24
- ・マンション長命化・優良化技術[サップス・R工法/長期修繕計画等]
- ・マンション不用品買取サービス(カシコシュ)
- ・既存マンション向けインターネットサービス

(株)長谷工ライブネット

業績推移

(単位：百万円)

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績
総売上高	19,480	18,728	17,978	17,760	17,396
売上総利益	2,618	2,876	3,066	2,953	3,330
販売費及び一般管理費	2,072	2,177	2,035	2,089	2,155
営業利益	545	699	1,031	865	1,176
経常利益	453	668	1,004	846	1,193

注：2001/3期から2003/3期までは百万円未満を切り捨て、2004/3期以降は百万円未満を四捨五入した数字を表記している。

営業指標の推移

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績
サブリース(戸数)	9,925	9,805	9,322	9,732	8,898
管理受託(戸数)	9,194	9,865	10,164	10,984	12,676
P M受託(戸数)	-	-	818	6,076	6,685
社宅管理代行(戸数)	12,277	13,775	13,198	18,688	19,464
合計	31,396	33,445	33,502	45,480	47,723

【概況・特色】

賃貸マンション管理・運営

業界有数の48,000戸を管理・運営

拡大する不動産投資市場へ積極参入

- ・住宅系プロパティマネジメント事業(約7,000戸)
- ・J - R E I T上場を目指す賃貸住宅系アセットマネジメント会社に、事業パートナーとして参画
- ・開発型賃貸マンション卸売事業 既に2案件を開発中

様々な賃貸マンションサービスを展開

- ・社宅管理代行サービス(約19,000戸)
- ・サービスアパートメント
- ・家具付マンション
- ・マンスリーマンション

事業拡大へ向け、名古屋市場へ進出

单

体

建設事業・設計監理事業推移（単体）

（単位：億円）

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績
受注高	3,053	3,138	3,447	3,474	3,638
建設事業	2,982	3,055	3,369	3,390	3,549
民間分譲マンション	2,561	2,709	3,169	3,083	3,239
一般工事	251	160	80	134	128
土木工事	169	185	34	58	19
業務受託	-	-	85	114	163
設計監理事業	71	82	77	84	90
売上高	3,407	3,268	3,510	3,506	3,614
建設事業	3,337	3,191	3,432	3,424	3,527
民間分譲マンション	2,804	2,747	2,954	3,106	3,257
一般工事	332	260	239	124	117
土木工事	199	183	166	87	41
業務受託	-	-	72	107	113
設計監理事業	70	77	77	81	86
次期繰越高	2,934	2,804	2,740	2,709	2,733
建設事業	2,892	2,756	2,693	2,659	2,680
民間分譲マンション	2,323	2,284	2,499	2,477	2,459
一般工事	385	285	126	136	148
土木工事	183	185	52	24	2
業務受託	-	1	14	22	72
設計監理事業	41	47	46	50	53

注：2001/3期から2003/3期までは億円未満を切り捨て、2004/3期以降は億円未満を四捨五入した数字を表記している。

< 建設事業 民間・官公庁比率 >

		01/3期	02/3期	03/3期	04/3期	05/3期
受注高						
	民間	95.7%	98.6%	99.6%	99.4%	100.0%
	官公庁	4.3%	1.4%	0.4%	0.6%	0.0%
売上高						
	民間	95.8%	97.2%	97.2%	98.9%	99.5%
	官公庁	4.2%	2.8%	2.8%	1.1%	0.5%
手持工事高						
	民間	94.4%	95.8%	98.8%	99.4%	100.0%
	官公庁	5.6%	4.2%	1.2%	0.6%	-%

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 >

		01/3期	02/3期	03/3期	04/3期	05/3期
建築工事						
	特命	90.6%	96.2%	99.0%	98.9%	96.7%
	競争	9.4%	3.8%	1.0%	1.1%	3.3%
土木工事						
	特命	89.2%	92.9%	97.1%	100.0%	100.0%
	競争	10.8%	7.1%	2.9%	-%	-%

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）

	2001/3期 実績	2002/3期 実績	2003/3期 実績	2004/3期 実績	2005/3期 実績
売上高	359,182	348,950	365,242	371,936	404,797
完成工事高	333,714	319,131	336,038	331,703	341,481
業務受託売上高	-	-	7,228	10,736	11,265
設計監理売上高	7,058	7,705	7,778	8,141	8,616
貸室営業収入	7,887	7,834	7,105	4,280	3,152
不動産売上高	10,521	14,278	7,092	17,076	40,284
売上総利益	34,312	29,876	32,361	44,745	50,835
完成工事総利益	30,122	25,682	25,537	33,846	37,086
業務受託売上総利益	-	-	3,379	6,175	7,561
(完成工事+業務受託 利益率)	(9.0%)	(8.0%)	(8.4%)	(11.7%)	(12.7%)
設計監理売上総利益	3,946	4,758	4,605	4,918	5,235
(利益率)	(55.9%)	(61.8%)	(59.2%)	(60.4%)	(60.8%)
貸室営業総利益	592	241	110	187	5
不動産売上総利益	348	805	1,271	7	948
販売費及び一般管理費	14,078	14,090	13,559	12,320	12,919
営業利益	20,234	15,785	18,802	32,425	37,916
金融収支	4,797	3,723	4,349	4,159	5,119
その他	2,607	470	927	88	684
経常利益	18,044	12,532	13,525	28,353	32,113
特別利益	163,600	303	10,730	1,357	7,345
特別損失	202,903	212,124	18,396	14,841	130,174
税引前当期純利益	21,258	199,288	5,859	14,870	90,715
法人税、住民税および事業税	20	20	1,366	1,702	2,357
法人税等調整額	-	38,265	3,198	7,628	17,803
当期純利益	21,278	161,042	4,027	8,944	70,556
減価償却実施額	948	1,284	1,075	941	762

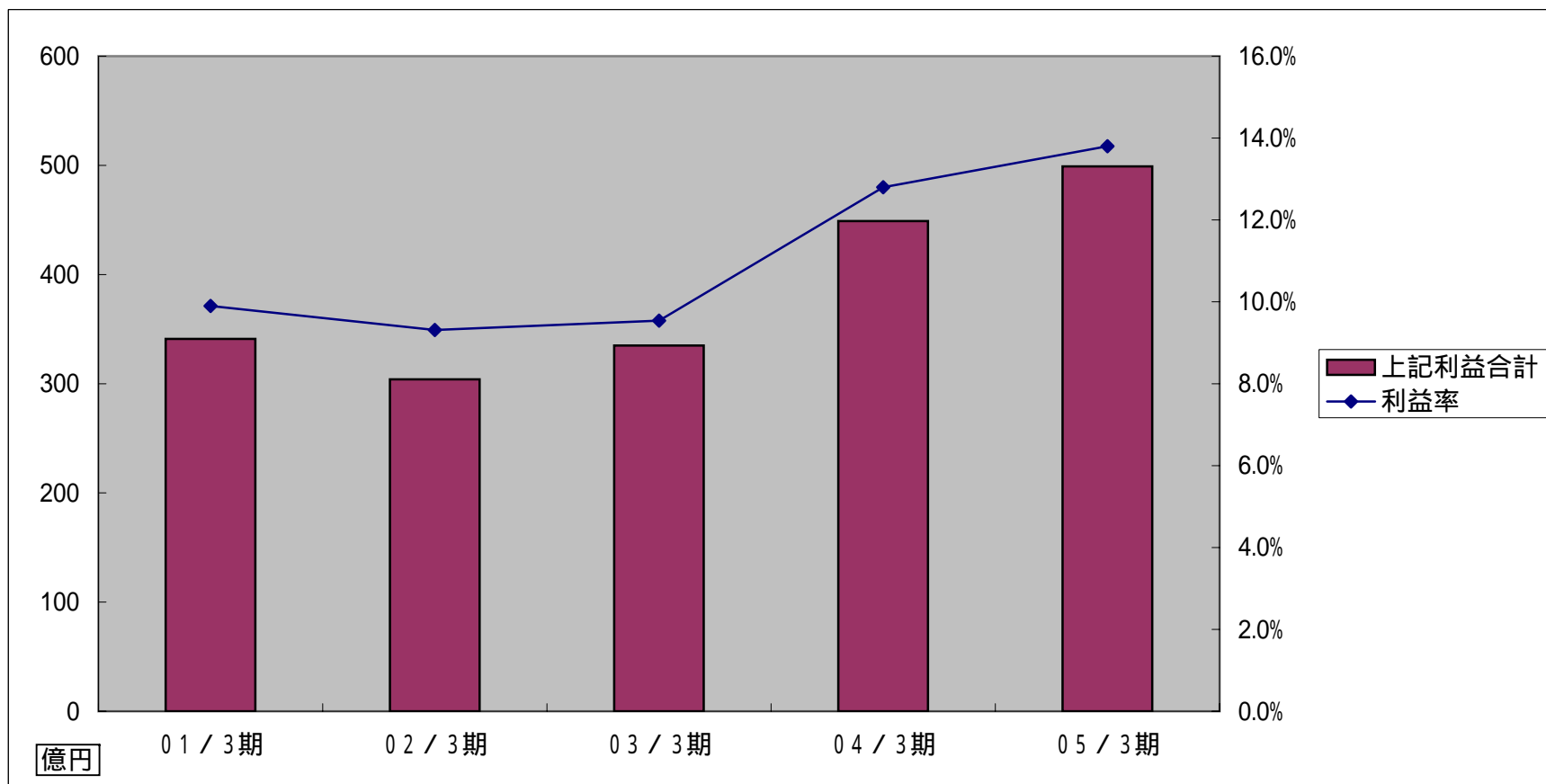
注：2001/3期から2003/3期までは百万円未満を切り捨て、2004/3期以降は百万円未満を四捨五入した数字を表記している。

利益率推移（単体）

(億円)

	01 / 3期	02 / 3期	03 / 3期	04 / 3期	05 / 3期
完成工事利益	301	257	255	338	371
業務受託売上利益			34	62	76
設計監理利益	39	48	46	49	52
上記利益合計	341	304	335	449	499
利益率	9.9%	9.3%	9.5%	12.8%	13.8%

*業務受託売上利益は03/3期より新設



貸借対照表推移（単体）

（単位：百万円）

	2001/3末	2002/3末	2003/3末	2004/3末	2005/3末
流動資産	246,363	161,780	175,432	183,517	235,716
現金預金	27,746	20,234	30,022	22,699	81,741
受取手形、完成工事未収入金	47,127	40,725	52,170	58,032	63,302
不動産事業未収入金(注1)	1,248	1,324	918	1,389	3,698
未成工事支出金	51,047	18,075	13,143	15,049	14,878
営業用不動産(注2)	106,712	68,532	63,894	64,671	48,498
繰延税金資産	-	7,295	7,540	8,176	9,117
その他	12,479	5,593	7,743	13,502	14,481
固定資産	521,790	384,618	338,795	307,117	219,476
有形固定資産+借地権	64,784	48,877	44,738	41,804	28,582
投資有価証券	794	478	360	278	270
関係会社株式	27,924	26,324	54,420	55,043	46,104
長期貸付金	22,764	24,472	25,190	25,611	26,625
関係会社長期貸付金	391,035	381,098	251,504	225,702	159,640
長期繰延税金資産	-	30,970	27,527	19,257	36,117
その他	21,461	19,774	16,514	14,532	11,270
貸倒引当金	6,974	147,378	81,459	75,109	89,133
資産合計	768,153	546,399	514,227	490,634	455,192
流動負債	187,391	140,224	154,521	136,792	195,823
支払手形、工事未払金	115,973	85,170	111,042	101,453	121,346
短期借入金	6,800	6,800	6,599	-	-
一年以内返済予定の長期借入金	-	-	-	-	31,210
一年以内償還予定の社債・転換社債	-	8,812	-	-	-
未成工事受入金	53,629	23,495	22,429	22,352	25,846
その他	10,989	15,946	14,450	12,987	17,421
固定負債	511,258	497,724	297,242	282,445	158,589
社債・転換社債	16,135	6,668	-	-	-
長期借入金	488,901	484,602	294,169	279,817	152,098
その他	6,221	6,453	3,073	2,628	6,490
負債合計	698,650	637,948	451,764	419,238	354,412
資本金	113,016	53,931	75,499	75,500	125,524
資本剰余金	17,554	15,597	74,999	-	49,890
利益剰余金・評価差額金・自己株式	61,067	161,076	88,036	4,104	74,634
資本合計	69,502	91,548	62,463	71,396	100,780
負債資本合計	768,153	546,399	514,227	490,634	455,192
受取手形裏書譲渡高	3,876	5,848	2,805	863	620
受取手形割引高	17,373	22,300	16,400	-	-
保証債務・予約	10,747	11,461	8,613	3,593	3,141
(内、関係会社)	7,392	8,644	6,855	3,075	2,618

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

注3：2001/3期から2003/3期までは百万円未満を切り捨て、2004/3期以降は百万円未満を四捨五入した数字を表記している。

マンション市場動向

首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2004年度は首都圏で2778件 82,561戸（前年度比0.9%減）、近畿圏は848件 30,967戸（同比2.1%）減。

2004年度	首都圏	351件	14,505戸	(前年度比 4.9%増)	シェア17.6%	(前年度比 1.0ポイントアップ)
長谷工施工物件	近畿圏	118件	5,575戸	(前年度比 62.3%増)	シェア18.0%	(同比 7.1ポイントアップ)

・新規供給戸数は、高水準の供給が継続し、特に、首都圏では、99年度以降、6年連続で8万戸を上回る供給となっている。

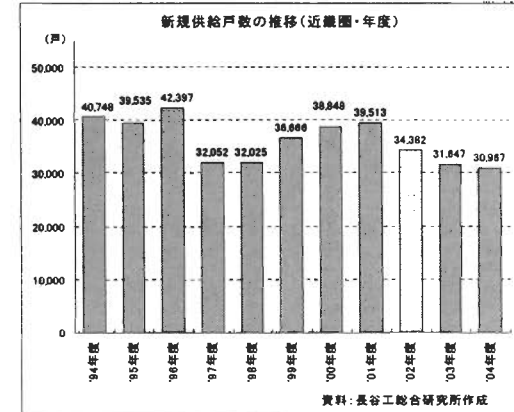
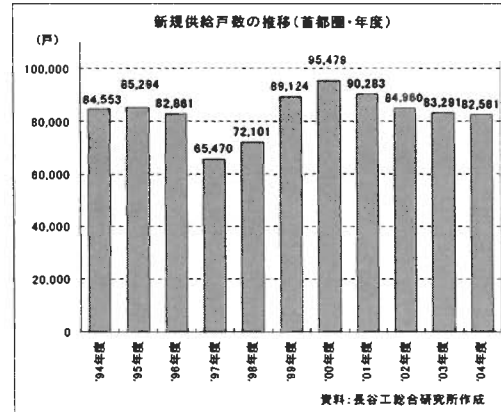
・しかし、2003年度以降は、市況をみながら慎重に供給を行なう傾向が継続している。

・2005年1～3月の新規供給戸数は、

首都圏	613件	17,365戸	前年同期比14.2%減
近畿圏	192件	6,975戸	同比 11.3%減

と低調に推移している。

・ただし、5月以降、注目の大規模物件の供給が予定されており、今後、供給戸数も増加してくると思われる。



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供給戸数シェアは39%に達する。

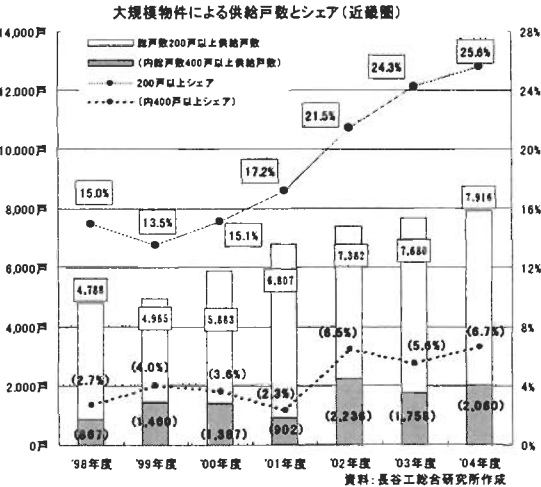
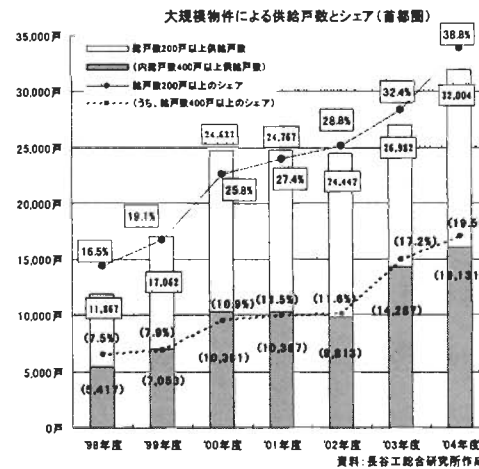
・首都圏、近畿圏ともに総戸数200戸以上の大規模物件、20階建以上の超高層物件の高水準の供給が継続。

・首都圏では、大規模物件による供給戸数は32,004戸首都圏全体の供給戸数の38.8%を占める。

超高層物件(20階建以上)も、2003年度は11,220戸、2004年度も10,974戸と1万戸を上回る高水準の供給が続いている。

・近畿圏でも大規模物件による供給戸数は、2004年度は7,916戸に増加し、近畿圏全体の供給戸数に占めるシェアも25.6%にまで高まった。

超高層物件(20階建以上)も増加し、2003年度3,211戸、2004年度3,108戸と3,000戸を上回っている。



3. 供給の中心は都内23区・大阪市。都内23区は6年連続で3万戸を上回る供給が継続。

・首都圏・近畿圏ともに都心部(都内23区・大阪市)で高水準の供給が継続している。都内23区では1999年以降、6年連続で3万戸を上回る供給が継続し、首都圏全体の供給戸数に占める割合は、2003・2004年度と40%を超えた。特に、湾岸地域で超高層物件の供給が相次いでいる港区では2003年度は3,198戸、2004年度は4,237戸と高水準の供給となっている。

・大阪市でも、北区で2003年度(1,937戸)、2004年度(1,132戸)と2年連続、中央区でも2002年度(1,100戸)、2003年度(1,505戸)、2004年度(1,277戸)と3年連続で1,000戸を上回る供給となっており、大阪市内でも都心部で高水準の供給が行なわれている。

	2004年度		2003年度		2002年度		2001年度		2000年度		1999年度	
	供給戸数	シェア	供給戸数	シェア	供給戸数	シェア	供給戸数	シェア	供給戸数	シェア	供給戸数	シェア
都内23区	35,420	42.9%	37,580	45.1%	31,603	37.2%	31,989	35.4%	34,539	36.2%	33,446	37.5%
大阪市	8,981	29.0%	10,261	32.4%	8,825	25.7%	9,171	23.2%	9,408	24.2%	8,113	22.1%

資料:長谷工総合研究所作成

4. 販売状況：2004年度の初月販売率は、首都圏は前年度並の78.7%、近畿圏で3.3ポイントアップの76.2%。

2005年1～3月には分譲中戸数が大幅に減少。新規供給の抑制によって、在庫販売に注力し、在庫を圧縮。

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

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

・販売状況は、首都圏・近畿圏ともに順調に推移。2004年度の初月販売率は、首都圏で78.7%、近畿圏で76.2%と75%以上を維持。特に、近畿圏では注目の大規模物件の販売が始まったこともあって2003年度を3.3ポイント上回っている。

・2005年1～3月は、新規供給を抑制していることもあって、在庫販売が好調に推移している。

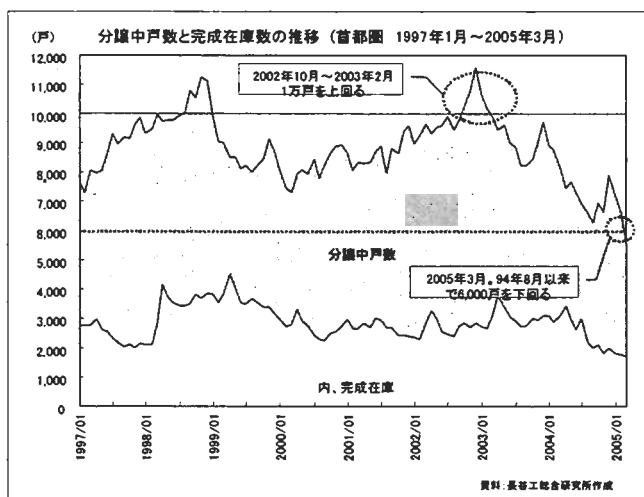
3月末の分譲中戸数

首都圏：5,534戸(前年同月比2,629戸減)
 '94年8月以来で5,000戸台に減少
 近畿圏：3,735戸(同比 1,617戸減)
 '90年10月以来で3,000戸台に減少

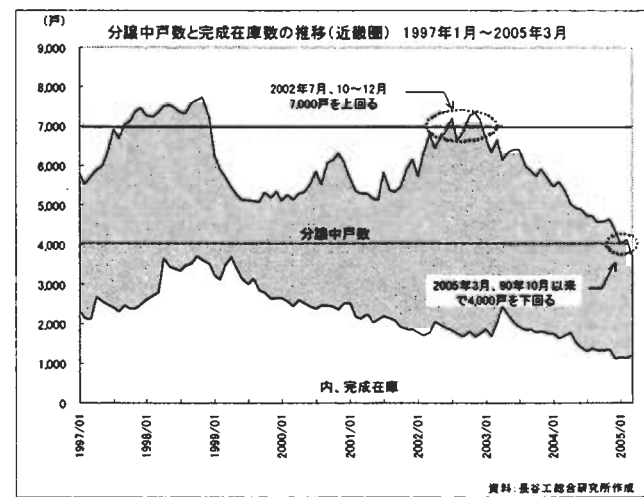
その結果、3月末の完成在庫も

首都圏：1,693戸(前年同月比1,381戸減)
 近畿圏：1,210戸(同比 500戸減)

に減少している。



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. 首都圏・近畿圏ともに大規模物件の販売が好調。

・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。2004年度の総戸数400戸以上の物件の初月販売率は、首都圏で94.0%、近畿圏で91.3%と全体平均を15ポイント以上上回っている。

・しかし、大規模物件といえども、高水準の供給が継続していることから、販売競争が激化している。

特に、2004年度における首都圏の総戸数200～400戸未満の初月販売率は85.6%と2003年度(91.7%)を下回った。

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏)

	2002年度				2003年度				2004年度			
	供給戸数 全体	長谷工施 工戸数	シェア (%)	初月販 売率	供給戸数 全体	長谷工施 工戸数	シェア (%)	初月販 売率	供給戸数 全体	長谷工施 工戸数	シェア (%)	初月販 売率
30戸未満	6,821	57	0.8%	56.8%	6,019	28	0.5%	60.3%	3,687	27	0.7%	59.8%
30～50戸未満	14,449	239	1.7%	63.3%	13,638	391	2.9%	66.7%	11,465	238	2.1%	67.3%
50～100戸未満	21,482	1,502	7.0%	69.2%	19,500	961	4.9%	71.3%	19,735	963	4.9%	70.9%
100～200戸未満	17,766	2,059	11.6%	77.9%	17,152	2,850	16.6%	79.2%	15,670	1,949	12.4%	78.4%
200～400戸未満	14,629	2,509	17.2%	87.5%	12,695	1,718	13.5%	91.7%	15,873	4,399	27.7%	85.6%
400戸以上	9,813	5,712	58.2%	97.9%	14,287	7,874	55.1%	95.5%	16,131	6,929	43.0%	94.0%
総計	84,960	12,078	14.2%	75.5%	83,291	13,822	16.6%	78.6%	82,561	14,505	17.6%	78.7%

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏)

	2002年度				2003年度				2004年度			
	供給戸数 全体	長谷工施 工戸数	シェア (%)	初月販 売率	供給戸数 全体	長谷工施 工戸数	シェア (%)	初月販 売率	供給戸数 全体	長谷工施 工戸数	シェア (%)	初月販 売率
30戸未満	2,249	15	0.7%	57.9%	1,756	-	-	56.8%	1,309	0	0.0%	65.8%
30～50戸未満	6,106	149	2.4%	62.7%	5,355	99	1.8%	64.3%	4,581	61	1.3%	66.4%
50～100戸未満	10,996	780	7.1%	63.7%	10,300	653	6.3%	66.6%	9,951	819	8.2%	70.8%
100～200戸未満	7,649	1,265	16.5%	75.2%	6,556	929	14.2%	78.5%	7,211	2,309	32.0%	80.2%
200～400戸未満	5,146	1,032	20.1%	85.4%	5,922	1,090	18.4%	85.4%	5,856	1,506	25.7%	85.4%
400戸以上	2,236	1,131	50.6%	89.8%	1,758	664	37.8%	89.8%	2,060	880	42.7%	91.3%
総計	34,382	4,372	12.7%	70.7%	31,647	3,435	10.9%	72.9%	30,967	5,575	18.0%	76.2%

※初月販売率は、首都圏・近畿圏ともに、供給戸数全体の初月販売率です。

資料:長谷工総合研究所作成

6. 分譲単価・平均面積ともに、横ばいで推移。

・平均面積は首都圏・近畿圏ともに2001・2002年度をピークであり、2003年度に縮小に転じた。90㎡以上の大型住戸の供給が減少し、都心部を中心にワンルームマンションや40～50㎡台のコンパクトマンション等の供給が増加したためである。

2004年度も同様の傾向が継続し、首都圏で74.88㎡、近畿圏で75.25㎡と、2003年度実績並で推移した。

・一方、用地取得費の上昇・建築資材価格の上昇等もあって、分譲単価の上昇が懸念されたが、2004年度の分譲単価は首都圏で544千円/㎡、近畿圏で419千円/㎡と、ほぼ2003年度実績並となった。

・その結果、平均価格も首都圏では4,074万円、近畿圏では3,156万円とほぼ横ばいで推移している。

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
'00年度	4,027	▲2.3%	75.20	3.7%	536	▲5.8%	1,648	▲5.8%
'01年度	4,033	0.1%	77.81	3.5%	518	▲3.2%	1,595	▲3.2%
'02年度	4,023	▲0.3%	77.32	▲0.6%	520	0.4%	1,601	0.4%
'03年度	4,063	1.0%	74.09	▲4.2%	548	5.4%	1,688	5.4%
'04年度	4,074	0.3%	74.88	1.1%	544	▲0.8%	1,674	▲0.8%

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%	1,328	▲8.1%
'01年度	3,215	0.2%	77.28	4.0%	416	▲3.6%	1,280	▲3.6%
'02年度	3,212	▲0.1%	77.74	0.6%	413	▲0.7%	1,271	▲0.7%
'03年度	3,181	▲1.0%	75.78	▲2.5%	420	1.6%	1,291	1.6%
'04年度	3,156	▲0.8%	75.25	▲0.7%	419	▲0.1%	1,291	▲0.1%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス