

平成22年3月期 (2010/3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)	P. 2 ~ P. 3
・ 要約キャッシュ・フロー計算書 (連結)	P. 4
・ 要約損益計算書 (単体)	P. 5
・ 要約貸借対照表 (単体)	P. 6
・ 単体受注高推移	P. 7 ~ P. 8
・ 主要子会社の主な営業指標	P. 9
・ 主要連結子会社の概要	P. 10
・ 総戸数規模別供給、初月販売状況	P. 11
・ 首都圏・近畿圏マンション市場動向	P. 12 ~ P. 14
・ トピックス	P. 15
・ (ご参考資料)	P. 16

平成22年5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）

	2009/3期 前期	2010/3期 当期	前期比		主な変動コメント	2011/3期 予想	前期比	
				増減率				増減率
売上高	5,055	4,204	- 851	- 16.8%		4,700	+ 496	+ 11.8%
完成工事高	( 3,566)	( 2,525)	(- 1,041)	(- 29.2%)	分譲マンション建築工事売上の減少	( 3,175)	(+ 650)	(+ 25.7%)
設計監理売上高	( 71)	( 47)	(- 25)	(- 34.5%)		( 50)	(+ 3)	(+ 6.9%)
賃貸管理収入	( 634)	( 670)	(+ 36)	(+ 5.7%)	前期のM&A及び管理戸数の増加	( 670)	(+ 0)	(+ 0.0%)
不動産売上高	( 742)	( 923)	(+ 182)	(+ 24.5%)	P F I 売上、分譲マンション事業売上の増加	( 760)	(- 163)	(- 17.7%)
その他の事業収入	( 42)	( 39)	(- 3)	(- 6.8%)		( 45)	(+ 6)	(+ 14.9%)
売上総利益	446	454	+ 9	+ 2.0%		524	+ 70	+ 15.3%
完成工事総利益	( 374)	( 293)	(- 81)	(- 21.6%)	利益率は改善、完成工事高の減少により利益が減少	( 334)	(+ 41)	(+ 14.0%)
(完成工事総利益率)	( 10.5%)	( 11.6%)	(+ 1.1p)			( 10.5%)	(- 1.1p)	
設計監理売上総利益	( 35)	( 17)	(- 17)	(- 50.3%)		( 22)	(+ 5)	(+ 27.7%)
賃貸管理総利益	( 88)	( 108)	(+ 20)	(+ 23.4%)	M&A及び管理戸数の増加に伴う利益の増加	( 107)	(- 1)	(- 0.9%)
不動産売上総利益	( △56)	( 32)	(+ 87)	( - )%	たな卸資産評価損の減少	( 50)	(+ 18)	(+ 58.1%)
その他の事業総利益	( 5)	( 5)	(- 1)	(- 11.9%)		( 11)	(+ 6)	(+ 140.6%)
販売費及び一般管理費	290	283	- 7	- 2.3%	削減によりM&Aをした管理会社3社の増加を吸収	271	- 12	- 4.3%
営業利益	156	171	+ 15	+ 9.9%		253	+ 82	+ 47.8%
(営業利益率)	( 3.1%)	( 4.1%)	(+ 1.0p)			( 5.4%)	(+ 1.3p)	
金融収支	△28	△24	+ 4	-%		△40	- 16	-%
その他	△3	△6	- 2	-%		△13	- 7	-%
経常利益	124	142	+ 17	+ 13.8%		200	+ 58	+ 41.2%
(経常利益率)	( 2.5%)	( 3.4%)	(+ 0.9p)			( 4.3%)	(+ 0.9p)	
特別損益	△134	△16	+ 118	-%	下記表を参照	△20	- 4	-%
税金等調整前当期純利益	△10	126	+ 135	-%		180	+ 54	+ 43.3%
法人税、住民税及び事業税	7	11	+ 5			} 80	+ 13	-
法人税等調整額	60	56	- 4					
少数株主利益	0	0	+ 0	+ 48.9%				
当期純利益	△76	58	+ 134	-%		100	+ 42	+ 72.0%
減価償却実施額	40	39	- 1	- 2.4%				
期末従業員(人)	4,326	4,384	+ 58	+ 1.3%				

## 特別損益内訳（△＝損失）

（単位：億円）

固定資産売却損益	△1	17	+ 19
持分取得利益	-	11	+ 11
貸倒引当金戻入/繰入額	△80	6	+ 85
減損損失	△14	△39	- 25
その他	△39	△11	+ 28
合計	△134	△16	+ 118

## 要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	前期比		主な変動コメント
				増減率	
<b>流動資産</b>	<b>3,133</b>	<b>2,771</b>	<b>- 361</b>	<b>+ 11.5%</b>	
現金預金	555	603	+ 48	+ 8.6%	
受取手形・完成工事未収入金等	702	511	- 190	- 27.1%	工事施工量の減少により残高が減少、PFIの不動産事業未収入金残高+113億円 進行基準原則適用に伴い減少 次ページ 保有不動産残高比較参照
未成工事支出金等	149	64	- 85	- 57.3%	
営業用不動産（※）	1,527	1,421	- 106	- 6.9%	
繰延税金資産	117	92	- 25	- 21.6%	
その他	95	92	- 3	- 3.4%	
貸倒引当金	△12	△11	+ 1	-	
<b>固定資産</b>	<b>1,725</b>	<b>1,621</b>	<b>- 104</b>	<b>- 6.0%</b>	
有形固定資産+借地権	1,062	1,045	- 17	- 1.6%	次ページ 保有不動産残高比較参照
投資有価証券	70	60	- 10	- 14.3%	
繰延税金資産	325	291	- 34	- 10.4%	破産更生債権等の減少
その他	373	298	- 75	- 20.0%	
貸倒引当金	△105	△73	+ 31	-	
<b>資産合計</b>	<b>4,858</b>	<b>4,393</b>	<b>- 465</b>	<b>- 9.6%</b>	
<b>流動負債</b>	<b>3,108</b>	<b>2,530</b>	<b>- 579</b>	<b>- 18.6%</b>	
支払手形・工事未払金等	1,008	729	- 279	- 27.7%	工事施工量の減少により残高が減少 次ページ 有利子負債残高比較参照 進行基準原則適用に伴い減少
短期借入金	849	504	- 345	- 40.7%	
1年内返済予定の長期借入金	577	903	+ 326	+ 56.6%	
未成工事受入金	209	108	- 102	- 48.5%	
その他	464	285	- 179	- 38.5%	
<b>固定負債</b>	<b>1,038</b>	<b>942</b>	<b>- 96</b>	<b>- 9.2%</b>	
長期借入金	933	832	- 101	- 10.8%	次ページ 有利子負債残高比較参照
その他	105	110	+ 5	+ 4.9%	
<b>負債合計</b>	<b>4,146</b>	<b>3,471</b>	<b>- 674</b>	<b>- 16.3%</b>	
<b>株主資本</b>	<b>825</b>	<b>1,021</b>	<b>+ 195</b>	<b>+ 23.7%</b>	次ページ 純資産の部の推移参照
資本金	500	575	+ 75	+ 15.0%	
資本剰余金	-	75	+ 75	-	
利益剰余金	326	372	+ 46	+ 14.0%	
自己株式	△1	△1	- 0	-	
<b>評価・換算差額等</b>	<b>△115</b>	<b>△101</b>	<b>+ 14</b>	<b>-</b>	
その他有価証券評価差額金	0	6	+ 6	-	
為替換算調整勘定	△115	△107	+ 8	-	
<b>少数株主持分</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 16.3%</b>	
<b>純資産合計</b>	<b>712</b>	<b>921</b>	<b>+ 209</b>	<b>+ 29.4%</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,858</b>	<b>4,393</b>	<b>- 465</b>	<b>- 9.6%</b>	
<b>自己資本</b> （自己資本比率）	<b>711</b> （14.6%）	<b>920</b> （20.9%）	<b>+ 209</b> （+ 6.3p）	<b>+ 29.4%</b>	※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）

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	前期比		主な変動コメント
				増減率	
営業用不動産（PFI除く）	1,489	1,304	- 185	- 12.4%	建築受注等を目的とした不動産の売却による減少
販売用不動産	473	360	- 114	- 24.0%	
不動産事業支出金	580	513	- 67	- 11.6%	
開発用不動産等	435	432	- 4	- 0.9%	
PFIたな卸資産	38	117	+ 79	+ 205.8%	プロジェクトの進捗により増加
営業用不動産 計	1,527	1,421	- 106	- 6.9%	
有形固定資産+借地権	1,062	1,045	- 17	- 1.6%	オーク・デベロップメントの新規連結で増加するも賃貸マンション等の売却により減少
合計	2,589	2,467	- 123	- 4.7%	

## 有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	前期比		主な変動コメント
				増減率	
短期借入金	849	504	- 345	- 40.7%	コミットメントライン残高-100億円、タームローン返済-200億円等 タームローン返済-574億円、長期借入金からの振替+796億円等 タームローン借入+342億円、子会社での借入+410億円・返済-46億円、1年内に振替-796億円等
1年内返済予定の長期借入金	577	799	+ 222	+ 38.4%	
長期借入金	898	812	- 86	- 9.5%	
計	2,324	2,115	- 209	- 9.0%	
PFIプロジェクトファイナンス・ローン	35	124	+ 89	+ 254.0%	プロジェクトの進捗により増加
合計	2,359	2,240	- 120	- 5.1%	

## 純資産の部の推移

（単位：億円）

	2009/3末 前期	新株の発行	剰余金 の配当	連結範囲 の変動	自己株式 の取得等	当期純利益	その他	2010/3末 当期
株主資本	825	150	△9	△4	△0	58	-	1,021
資本金	500	75						575
資本剰余金	-	75						75
利益剰余金	326		△9	△4		58		372
自己株式	△1				△0			△1
評価・換算差額等	△115	-	-	-	-	-	14	△101
その他有価証券評価差額金	0						6	6
為替換算調整勘定	△115						8	△107
少数株主持分	1	-	-	-	-	-	0	1
純資産合計	712	150	△9	△4	△0	58	14	921

## 要約キャッシュ・フロー計算書（連結）

（単位：億円）

	2009/3期 前期	2010/3期 当期	前期比	コメント
税金等調整前当期純利益・損失(△)	△10	126	+ 135	
減価償却費	40	39	- 1	
特別損益	50	15	- 35	特別損益：固定資産処分損益、減損損失、投資有価証券評価損益、
貸倒引当金の増加・減少(△)額	89	△33	- 122	持分取得利益、電波障害対策引当金繰入額、関係会社出資金評価損
たな卸資産評価損	103	22	- 81	
未成工事支出金等の減少・増加(△)額	△25	17	+ 42	} 工事関連等 B/S が前期-371億円から-206億円へ
未成工事受入金の増加・減少(△)額	△105	△102	+ 3	
売上債権の減少・増加(△)額	71	152	+ 81	
仕入債務の増加・減少(△)額	△313	△274	+ 39	
たな卸資産の減少・増加(△)額	△462	91	+ 553	建築受注等を目的とした不動産の売却
その他	102	△25	- 128	
法人税等の支払額	△14	△9	+ 6	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△473</b>	<b>20</b>	<b>+ 493</b>	
有形・無形固定資産の取得による支出	△47	△54	- 7	
有形・無形固定資産の売却による収入	54	145	+ 91	保有固定資産の売却増により収入が増加
その他	△47	9	+ 56	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△40</b>	<b>100</b>	<b>+ 140</b>	
短期借入金の純増加・減少(△)額	695	△369	- 1,065	} キャッシュ・フローでは-200億円、新規連結等の影響が80億円あり B/S は-120億円の減少
長期借入れによる収入	327	845	+ 519	
長期借入金の返済による支出	△318	△676	- 358	} 全額転換が完了し、資本金及び資本準備金がそれぞれ75億円増加
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	—	150	+ 150	
配当金の支払額	△49	△9	+ 40	
自己株式の償還による支出	△182	—	+ 182	
自己株式の取得による支出	△17	△0	+ 17	
ローン付帯費用	△7	△14	- 7	
その他	△1	△1	- 0	
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>448</b>	<b>△74</b>	<b>- 522</b>	
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>551</b>	<b>598</b>	<b>+ 47</b>	

## 要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	2009/3期	2010/3期	前期比		2011/3期	前期比	
	前期	当期		増減率	予想		増減率
売上高	3,744	3,035	- 708	- 18.9%	3,100	+ 65	+ 2.1%
完成工事高	( 3,011)	( 2,271)	(- 740)	(- 24.6%)	( 2,550)	(+ 279)	(+ 12.3%)
業務受託売上高	( 60)	( 38)	(- 22)	(- 36.1%)	( 45)	(+ 7)	(+ 17.6%)
設計監理売上高	( 76)	( 47)	(- 29)	(- 38.2%)	( 50)	(+ 3)	(+ 6.9%)
貸室営業収入	( 48)	( 53)	(+ 5)	(+ 10.0%)	( 30)	(- 23)	(- 43.2%)
不動産売上高	( 549)	( 626)	(+ 77)	(+ 14.1%)	( 425)	(- 201)	(- 32.1%)
売上総利益	289	280	- 9	- 3.1%	314	+ 34	+ 12.1%
完成工事総利益	( 285)	( 239)	(- 46)	(- 16.1%)	( 250)	(+ 11)	(+ 4.7%)
業務受託売上総利益	( 37)	( 20)	(- 17)	(- 46.5%)	( 27)	(+ 7)	(+ 38.3%)
(完成工事+業務受託 利益率)	( 10.5%)	( 11.2%)	(+ 0.7p)		( 10.7%)	(- 0.5p)	
設計監理売上総利益	( 37)	( 17)	(- 20)	(- 53.8%)	( 21)	(+ 4)	(+ 24.0%)
貸室営業総利益	( 11)	( 15)	(+ 4)	(+ 33.3%)	( 9)	(- 6)	(- 40.8%)
不動産売上総利益	( △80)	( △10)	(+ 70)	( - )%	( 7)	(+ 17)	( - )%
販売費及び一般管理費	183	158	- 25	- 13.8%	147	- 11	- 6.7%
営業利益	106	123	+ 16	+ 15.2%	167	+ 44	+ 36.2%
(営業利益率)	( 2.8%)	( 4.0%)	(+ 1.2p)		( 5.4%)	(+ 1.4p)	
金融収支	8	18	+ 10	+ 127.1%	8	- 10	- 54.5%
その他	△4	△5	- 2	- %	△15	- 10	- %
経常利益	111	135	+ 24	+ 22.1%	160	+ 25	+ 18.5%
(経常利益率)	( 3.0%)	( 4.4%)	(+ 1.4p)		( 5.2%)	(+ 0.8p)	
特別損益	△118	△62	+ 56	- %	△10	+ 52	- %
税引前当期純利益	△7	73	+ 81	- %	150	+ 77	+ 104.3%
法人税、住民税及び事業税	△12	△17	- 5		} 50	+ 13	- %
法人税等調整額	53	54	+ 1				
当期純利益	△48	36	+ 84	- %	100	+ 64	+ 176.4%

減価償却実施額	10	13	+ 3	+ 30.9%
期末従業員(人)	2,089	2,089	-	- %

## 要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	前期比	
				増減率
<b>流動資産</b>	<b>2,292</b>	<b>1,927</b>	<b>- 365</b>	<b>- 15.9%</b>
現金預金	278	345	+ 67	+ 24.0%
受取手形・完成工事未収入金	511	389	- 122	- 24.0%
不動産事業未収入金（※1）	47	18	- 28	- 60.8%
未成工事支出金	128	61	- 66	- 52.1%
営業用不動産（※2）	1,135	969	- 166	- 14.6%
繰延税金資産	111	84	- 27	- 24.5%
その他	84	62	- 22	- 26.1%
<b>固定資産</b>	<b>1,880</b>	<b>1,661</b>	<b>- 219</b>	<b>- 11.6%</b>
有形固定資産+借地権	503	268	- 235	- 46.7%
投資有価証券	20	27	+ 7	+ 34.3%
関係会社株式	524	506	- 18	- 3.5%
その他の関係会社有価証券	15	117	+ 101	+ 660.6%
関係会社長期貸付金	369	349	- 20	- 5.3%
繰延税金資産	295	264	- 30	- 10.3%
その他	256	203	- 53	- 20.7%
貸倒引当金	△101	△72	+ 29	-
<b>資産合計</b>	<b>4,172</b>	<b>3,588</b>	<b>- 584</b>	<b>- 14.0%</b>
<b>流動負債</b>	<b>2,636</b>	<b>2,089</b>	<b>- 547</b>	<b>- 20.7%</b>
支払手形・工事未払金	838	618	- 220	- 26.2%
短期借入金	827	501	- 326	- 39.4%
1年内返済予定の長期借入金	574	743	+ 168	+ 29.3%
未成工事受入金	181	94	- 87	- 47.9%
その他	216	133	- 83	- 38.4%
<b>固定負債</b>	<b>905</b>	<b>686</b>	<b>- 219</b>	<b>- 24.2%</b>
長期借入金	883	482	- 401	- 45.4%
関係会社長期借入金	-	178	+ 178	-
その他	22	26	+ 3	+ 15.6%
<b>負債合計</b>	<b>3,541</b>	<b>2,775</b>	<b>- 766</b>	<b>- 21.6%</b>
<b>株主資本</b>	<b>631</b>	<b>809</b>	<b>+ 178</b>	<b>+ 28.1%</b>
資本金	500	575	+ 75	+ 15.0%
資本剰余金	-	75	+ 75	-
利益剰余金	132	160	+ 28	+ 20.9%
自己株式	△1	△1	- 0	-
<b>評価・換算差額等</b>	<b>△0</b>	<b>5</b>	<b>+ 5</b>	<b>-</b>
その他有価証券評価差額金	△0	5	+ 5	-
<b>純資産合計</b>	<b>631</b>	<b>813</b>	<b>+ 182</b>	<b>+ 28.9%</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,172</b>	<b>3,588</b>	<b>- 584</b>	<b>- 14.0%</b>
<b>自己資本</b>	<b>631</b>	<b>813</b>	<b>+ 182</b>	<b>+ 28.9%</b>
（自己資本比率）	（15.1%）	（22.7%）	（+ 7.5p）	

工事受超比較

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	前期比	
				増減率
未成工事支出金(A)	128	61	- 66	- 52.1%
未成工事受入金(B)	181	94	- 87	- 47.9%
計(B-A)	54	33	- 20	- 37.8%
受取手形・完成工事未収入金(C)	511	389	- 122	- 24.0%
支払手形・工事未払金(D)	838	618	- 220	- 26.2%
計(B-A+D-C)	380	263	- 117	- 30.9%

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	前期比	
				増減率
<b>営業用不動産</b>	<b>1,135</b>	<b>969</b>	<b>- 166</b>	<b>- 14.6%</b>
販売用不動産	464	356	- 108	- 23.3%
不動産事業支出金	559	508	- 51	- 9.1%
開発用不動産等	112	105	- 7	- 6.2%
<b>有形固定資産+借地権</b>	<b>503</b>	<b>268</b>	<b>- 235</b>	<b>- 46.7%</b>
<b>合計</b>	<b>1,638</b>	<b>1,237</b>	<b>- 400</b>	<b>- 24.5%</b>

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	前期比	
				増減率
短期借入金	827	501	- 326	- 39.4%
（内、コミットライン）	（ 600）	（ 500）	（- 100）	（- 16.7%）
1年内返済予定の長期借入金	574	743	+ 168	+ 29.3%
長期借入金	883	482	- 401	- 45.4%
関係会社長期借入金	-	178	+ 178	-
<b>合計</b>	<b>2,284</b>	<b>1,904</b>	<b>- 380</b>	<b>- 16.7%</b>

※1 貸室未収入金含む。

※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)

	2009/3期				2010/3期					2011/3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)	第3四半期 (累計)	通期 実績	前期比	第2四半期 (累計)予想	前年 同期比	通期 予想	前期比
受注高	827	1,546	2,159	2,509	545	1,257	1,893	2,707	+ 198	1,000	- 257	2,900	+ 193
建設事業	815	1,505	2,112	2,450	540	1,243	1,876	2,678	+ 228	975	- 268	2,850	+ 172
民間分譲マンション	735	1,252	1,551	1,788	520	1,082	1,628	2,407	+ 619	900	- 182	2,650	+ 243
一般工事	26	180	500	589	10	144	223	238	- 351	50	- 94	150	- 88
土木工事	31	38	21	28	5	11	13	18	- 9	10	- 1	20	+ 2
業務受託	23	35	40	45	4	6	12	14	- 31	15	+ 9	30	+ 16
設計監理事業	12	42	48	58	5	14	17	29	- 30	25	+ 11	50	+ 21

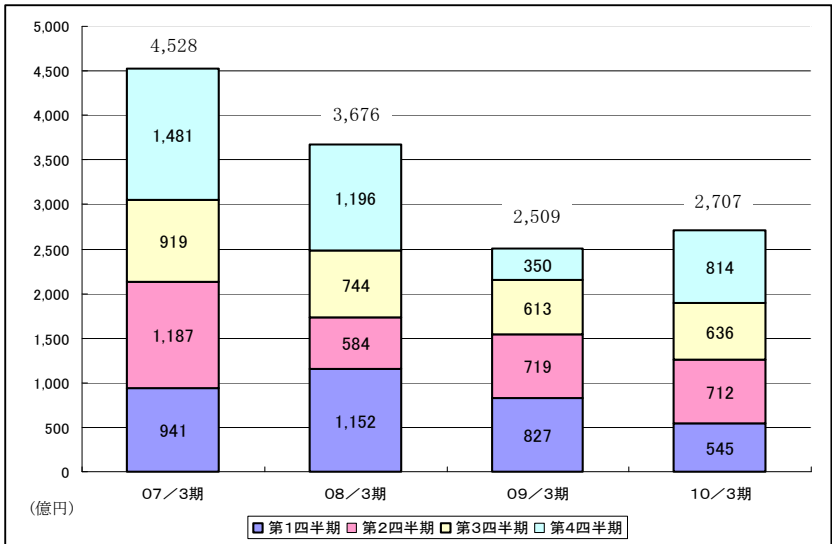
※前期以前に受注したもので、契約の変更により請負金額の増減がある場合は、当期受注高にその増減額を含んでおります。

次期繰越高推移

(単位：億円)

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	前期比
次期繰越高	2,416	2,766	+ 350

四半期受注高推移



主な受注の概要

物件名称	事業主	所在地	戸数
プラウドシティ池袋本町	野村不動産(株)	東京都豊島区	785戸
ライオンズ茅ヶ崎ザ・アイランズ	(株)大京	神奈川県茅ヶ崎市	828戸
ビッグカーサ堺しらさぎ駅前	オリックス不動産(株)他	堺市北区	626戸
ザ・千里ガーデンズ	東急不動産(株)他	大阪府吹田市	386戸



## 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）

	2009/3期		2010/3期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比		増減率
～200戸未満	579	31.6%	1,036	42.6%	+ 457	+ 79.0%
200戸以上～400戸未満	891	48.7%	777	31.9%	- 114	- 12.8%
400戸以上～	360	19.7%	622	25.5%	+ 262	+ 72.6%
合計	1,830	100.0%	2,435	100.0%	+ 604	+ 33.0%

※1 民間分譲マンションに付随する工事は除いております。

※2 前期以前に受注したもので、契約の変更による請負金額の増減がある場合、その増減を当期受注高に含んでいないため、合計金額は前頁「受注高推移」の民間分譲マンション(通期実績)欄の金額とは異なります。

## 地区別受注高

（単位：億円）

	2009/3期		2010/3期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比		増減率
首都圏	1,946	77.5%	1,872	69.2%	- 73	- 3.8%
近畿圏	451	18.0%	734	27.1%	+ 284	+ 62.9%
東海圏	112	4.5%	100	3.7%	- 12	- 10.9%
合計	2,509	100.0%	2,707	100.0%	+ 198	+ 7.9%

## 特命受注比率・設計施工比率

	2009/3期	2010/3期	前期比
特命受注比率	91.9%	81.8%	- 10.1p
設計施工比率	93.3%	82.6%	- 10.7p

※建設事業のうち業務受託を除いた比率を表記しております。

## 主要子会社の主な営業指標

## 長谷エアースト

(単位：戸、億円)

		2009/3期	2010/3期	2011/3期
		前期	当期	予想
受託販売	契約戸数	5,930	6,132	6,500
	取扱高	2,016	2,087	2,280
流通仲介	契約戸数	1,645	1,925	1,930
	取扱高	481	543	520
合計	契約戸数	7,575	8,057	8,430
	取扱高	2,497	2,630	2,800

(単位：億円)

	2009/3期 前期	2010/3期 当期	前期比		2011/3期 予想	前期比	
				増減率			増減率
総売上高	99	99	- 0	- 0.5%	92	- 7	- 7.2%
売上総利益	13	24	+ 11	+ 84.6%	22	- 3	- 11.1%
販売費及び一般管理費	15	16	+ 0	+ 1.5%	14	- 1	- 9.0%
営業利益	△2	9	+ 11	-%	8	- 1	- 14.8%
経常利益	△1	9	+ 11	-%	8	- 2	- 18.4%
当期純利益	△4	8	+ 11	-%	6	- 2	- 25.5%

## 長谷エココミュニティ

(単位：戸)

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	2011/3末 予想
マンション管理戸数	205,364	214,228	220,200

長谷工グループでは、長谷工コミュニティを中心として、長谷工ニッケンコミュニティ、長谷工スマイルコミュニティ、長谷工コミュニティ九州を傘下にマンション管理事業を展開しており、2010年3月末の長谷工グループ全体のマンション管理受託戸数は262,595戸になっております。

(単位：億円)

	2009/3期 前期	2010/3期 当期	前期比		2011/3期 予想	前期比	
				増減率			増減率
総売上高	444	467	+ 23	+ 5.2%	289	- 178	- 38.1%
売上総利益	41	45	+ 3	+ 7.7%	38	- 7	- 15.7%
販売費及び一般管理費	16	16	- 0	- 1.0%	14	- 2	- 13.5%
営業利益	26	29	+ 3	+ 13.1%	24	- 5	- 16.9%
経常利益	26	30	+ 5	+ 17.6%	24	- 6	- 20.4%
当期純利益	11	18	+ 7	+ 60.7%	14	- 4	- 19.9%

※2011/3期より長谷工リフォームにリフォーム事業を分割継承いたします。

## 長谷エライブネット

(単位：戸)

	2009/3末 前期	2010/3末 当期	2011/3末 予想
サブリース	8,951	8,781	8,900
PM受託	44,468	40,827	46,700
社宅管理代行	22,571	23,250	25,800
運営戸数合計	75,990	72,858	81,400

(単位：億円)

	2009/3期 前期	2010/3期 当期	前期比		2011/3期 予想	前期比	
				増減率			増減率
総売上高	222	239	+ 17	+ 7.8%	233	- 7	- 2.8%
売上総利益	48	54	+ 6	+ 12.7%	64	+ 10	+ 17.6%
販売費及び一般管理費	35	37	+ 2	+ 6.6%	40	+ 3	+ 8.3%
営業利益	13	17	+ 4	+ 28.4%	24	+ 6	+ 37.5%
経常利益	13	18	+ 5	+ 38.4%	24	+ 6	+ 33.2%
当期純利益	6	11	+ 5	+ 86.8%	14	+ 3	+ 31.5%

## 主要連結子会社の概要

(単位：億円、人)

名称		2010/3期	2011/3期	2010/3末	
		実績	予想		
(株)長谷エアネシス	売上高	12	12	総資産	189
	経常利益	42	18	純資産	129
	当期純利益	43	18	従業員数	56
(株)長谷工コミュニティ ※1	売上高	467	289	総資産	295
	経常利益	30	24	純資産	78
	当期純利益	18	14	従業員数	642
(株)長谷エリフォーム ※1	売上高	16	210	総資産	3
	経常利益	0	4	純資産	1
	当期純利益	0	2	従業員数	11
(株)長谷工 ニッケンコミュニティ ※2	売上高	36	-	総資産	33
	経常利益	2	-	純資産	16
	当期純利益	1	-	従業員数	64
(株)長谷工 スマイルコミュニティ ※2	売上高	51	88	総資産	32
	経常利益	2	5	純資産	8
	当期純利益	5	3	従業員数	111
(株)長谷工 コミュニティ九州	売上高	10	23	総資産	8
	経常利益	△0	0	純資産	3
	当期純利益	1	0	従業員数	47
(株)長谷エライブネット	売上高	239	233	総資産	157
	経常利益	18	24	純資産	28
	当期純利益	11	14	従業員数	284
(株)センチュリーライフ	売上高	19	22	総資産	72
	経常利益	△1	1	純資産	2
	当期純利益	△1	1	従業員数	9

名称		2010/3期	2011/3期	2010/3末	
		実績	予想		
(株)長谷エシステムズ	売上高	33	33	総資産	26
	経常利益	5	6	純資産	5
	当期純利益	3	3	従業員数	65
(株)長谷エインテック	売上高	71	89	総資産	29
	経常利益	0	3	純資産	4
	当期純利益	0	2	従業員数	96
(株)長谷エアーベスト	売上高	99	92	総資産	123
	経常利益	9	8	純資産	52
	当期純利益	8	6	従業員数	532
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	103	110	総資産	290
	経常利益	△5	5	純資産	30
	当期純利益	△3	3	従業員数	25
(株)ハセック	売上高	486	484	総資産	94
	経常利益	3	2	純資産	5
	当期純利益	1	1	従業員数	29
(株)フォリス	売上高	63	91	総資産	36
	経常利益	3	1	純資産	6
	当期純利益	2	1	従業員数	101
不二建設(株)	売上高	185	200	総資産	53
	経常利益	5	5	純資産	14
	当期純利益	2	3	従業員数	183
HASEKO America, Inc	売上高	69	94	総資産	369
	経常利益	△8	△4	純資産	321
	当期純利益	△10	△5	従業員数	40

※1 2011/3期より長谷工コミュニティのリフォーム事業を長谷エリフォームに分割継承いたします。

※2 2010年4月1日に長谷工ニッケンコミュニティと長谷工スマイルコミュニティは合併し、長谷工スマイルコミュニティとして事業を推進いたします。

## 総戸数規模別供給、初月販売状況

## 首都圏

	2007年度(07/4~08/3)					2008年度(08/4~09/3)					2009年度(09/4~10/3)				
	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	3,247	0	-	51.6%	-	2,116	0	-	53.5%	-	1,507	0	-	69.5%	-
30 ~ 50 戸未満	8,039	149	1.9%	56.9%	38.9%	5,816	104	1.8%	58.8%	48.1%	5,170	111	2.1%	67.9%	49.5%
50 ~ 100 戸未満	14,216	1,479	10.4%	61.6%	59.2%	9,812	861	8.8%	63.1%	71.3%	10,437	926	8.9%	70.5%	79.9%
100 ~ 200 戸未満	9,131	2,379	26.1%	66.4%	57.3%	7,644	2,029	26.5%	64.2%	76.8%	6,394	1,299	20.3%	69.9%	81.9%
200 ~ 400 戸未満	11,181	2,465	22.0%	67.4%	73.6%	6,041	2,289	37.9%	67.5%	64.7%	6,884	3,043	44.2%	73.3%	84.0%
400 戸以上	12,298	4,753	38.6%	80.5%	80.3%	8,737	2,978	34.1%	69.1%	77.5%	7,373	2,148	29.1%	74.9%	88.2%
総計	58,112	11,225	19.3%	66.3%	70.7%	40,166	8,261	20.6%	64.1%	72.7%	37,765	7,527	19.9%	71.4%	83.8%

## 近畿圏

	2007年度(07/4~08/3)					2008年度(08/4~09/3)					2009年度(09/4~10/3)				
	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	934	0	-	59.1%	-	740	0	-	55.4%	-	276	0	-	52.2%	-
30 ~ 50 戸未満	3,176	48	1.5%	62.9%	54.2%	2,878	0	-	55.4%	-	1,674	0	-	53.2%	-
50 ~ 100 戸未満	7,356	695	9.4%	61.6%	67.8%	5,876	775	13.2%	54.5%	55.1%	5,483	649	11.8%	59.6%	64.4%
100 ~ 200 戸未満	7,015	1,361	19.4%	63.1%	66.6%	5,041	807	16.0%	61.0%	74.1%	4,785	773	16.2%	65.5%	70.9%
200 ~ 400 戸未満	6,768	2,078	30.7%	72.2%	71.8%	4,741	1,016	21.4%	65.0%	55.6%	4,739	1,563	33.0%	66.9%	69.5%
400 戸以上	3,343	966	28.9%	76.8%	87.7%	2,524	761	30.2%	66.6%	68.7%	2,137	1,000	46.8%	59.6%	62.9%
総計	28,592	5,148	18.0%	66.3%	72.2%	21,800	3,359	15.4%	59.8%	62.9%	19,094	3,985	20.9%	62.2%	67.3%

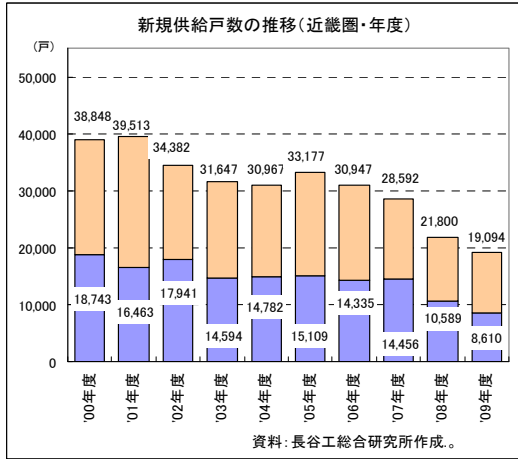
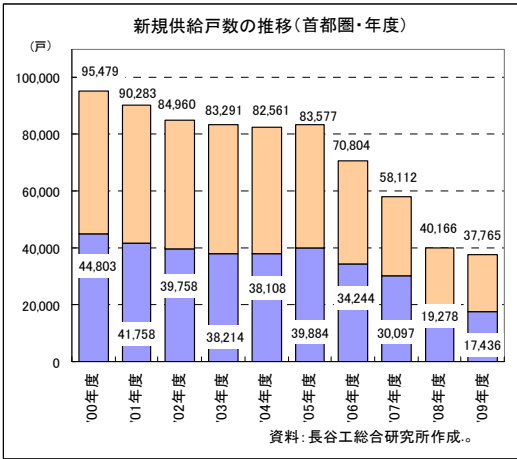
※近畿圏には東海圏は含んでおりません。

首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2009年度は首都圏で1,895件 37,765戸（前年度比6.0%減）、近畿圏は884件 19,094戸（同比12.4%減）。

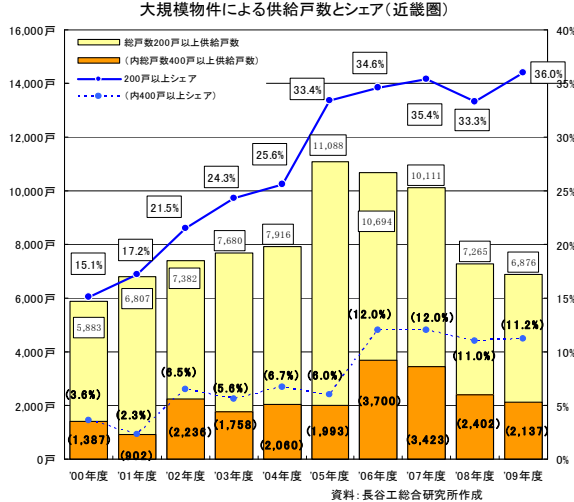
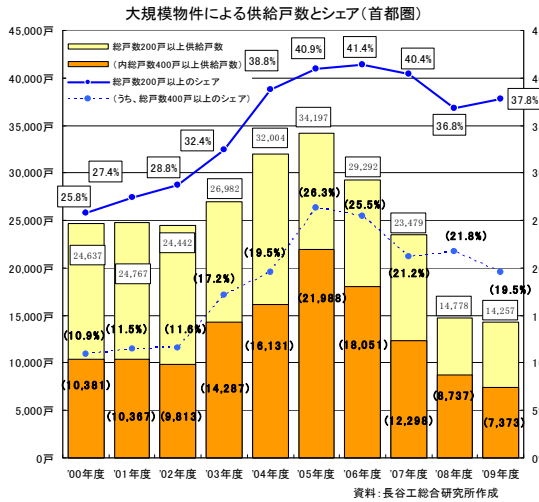
2009年度	首都圏	226件	7,527戸	(前年度比 8.9%減)	シェア19.9%	(前年度比 0.7ポイントダウン)
長谷工施工物件	近畿圏	153件	3,985戸	(同比 18.6%増)	シェア20.9%	(同比 5.5ポイントアップ)

- ・2009年度の新規供給戸数は、首都圏・近畿圏ともに4年連続で前年度実績を下回る大幅減となった。バブル崩壊直後の1992年度(首都圏:28,460戸、近畿圏:13,966戸)以来の低水準の供給にとどまった。
- ・新規供給戸数が大幅減となったのは、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。
- ・ただし、首都圏では2010年2・3月と2ヶ月連続で前年同月を上回る供給が行われており、首都圏における新規供給戸数には回復の兆しがみられる。



2. 2年連続で大規模物件の供給も低調。

- ・首都圏で総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は14,257戸と2年連続で14,000戸台の供給にとどまった。
- ・ただし、2010年3月に「ブラウドシティ池袋本町」(総785戸)、「ヴィーガーデン ザ・レジデンス」(総796戸)といった大規模物件の新規発売が始まっており、大規模物件でも新規供給の回復の兆しが見られる。
- ・また、近畿圏でも総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は6,876戸と前年(7,265戸)をさらに下回っており、低調に推移した。



3. 首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市、北摂などで前年度実績を上回る供給が行われた

- ・首都圏では都内23区で前年度比15.8%増の17,209戸となった。特に、山手エリアは中央区で大型物件の供給により1,077戸(前年度170戸)に増加したこともあって、前年度比68.2%増の8,816戸となった。
- ・逆に、神奈川県、千葉県では前年度比30%程度減少しており、2年連続で大幅減となった。
- ・近畿圏では、大阪市で前年度比8.1%増の5,544戸、北摂で同比27.2%増の2,762戸に増加したものの、2007年度以前と比較すると、低水準の供給にとどまっている。

※都内23区における地域区分について  
 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

地域別供給戸数の推移(首都圏)

	2006年度	2007年度	2008年度	2009年度	前年度比増減率
都内23区	21,116	16,899	14,856	17,209	15.8%
山手エリア	8,717	6,435	5,240	8,816	68.2%
下町エリア	12,399	10,464	9,616	8,393	▲12.7%
都下	7,030	7,636	3,687	3,559	▲3.5%
神奈川県	19,787	15,139	11,146	7,833	▲29.7%
横浜市	7,947	6,467	3,956	3,168	▲19.9%
川崎市	7,581	4,505	3,959	1,960	▲50.5%
その他神奈川	4,259	4,167	3,231	2,705	▲16.3%
埼玉県	9,874	8,299	5,024	5,396	7.4%
さいたま市	3,452	2,431	1,920	1,610	▲16.1%
その他埼玉	6,422	5,868	3,104	3,786	22.0%
千葉県	12,997	10,139	5,453	3,768	▲30.9%
千葉市	2,947	2,387	1,402	1,322	▲5.7%
その他千葉	10,050	7,752	4,051	2,446	▲39.6%
首都圏計	70,804	58,112	40,166	37,765	▲6.0%

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	2008年度	2009年度	前年度比増減率
大阪市	7,693	6,788	5,128	5,544	8.1%
阪神間	3,859	2,445	2,524	1,430	▲43.3%
神戸市	3,041	3,176	2,835	2,578	▲9.1%
北摂	4,006	3,816	2,171	2,762	27.2%
東大阪	3,566	2,191	2,167	2,219	2.4%
南大阪	2,143	2,725	1,498	1,516	1.2%
京都市	2,153	2,600	1,298	1,180	▲9.1%
外周地域計	4,486	4,851	4,179	1,865	▲55.4%
その他兵庫県	686	808	866	387	▲55.3%
その他京都府	419	856	860	223	▲74.1%
滋賀県	1,652	1,585	1,474	691	▲53.1%
奈良県	1,364	1,472	706	469	▲33.6%
和歌山県	365	130	273	95	▲65.2%
近畿圏計	30,947	28,592	21,800	19,094	▲12.4%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

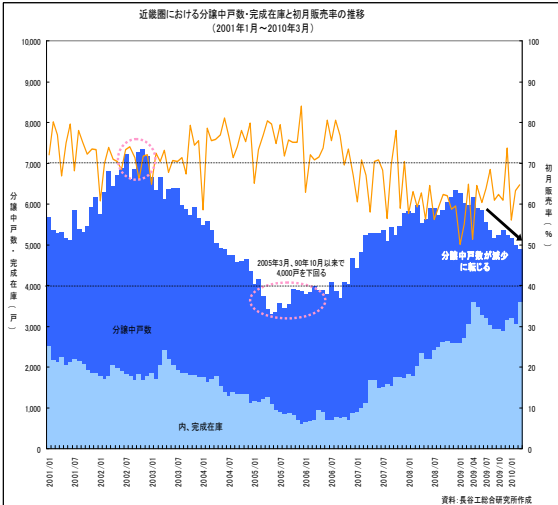
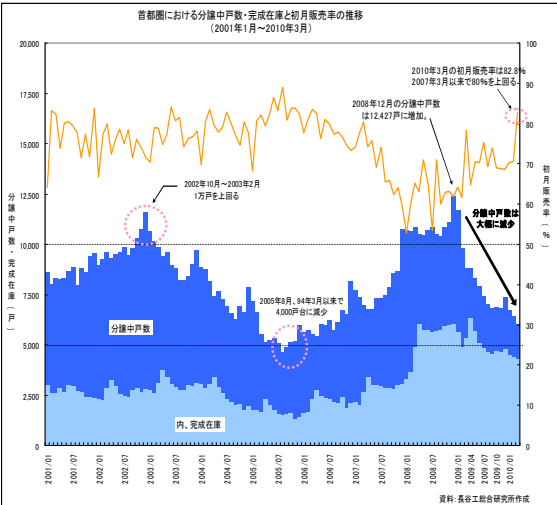
4. 2009年度は在庫削減が順調に進み、新規供給戸数の減少もあって、地域によっては品薄感がみられた。購入マインドの回復もあって、初月販売率も首都圏は71.4%、近畿圏では62.2%に改善。

- ・2009年にはいって、在庫物件を中心に価格調整が本格化したこと、住宅ローン減税の拡充が決まったことなどから、需要者の購入マインドが改善しはじめ、分譲中戸数も減少傾向に転じた。2010年3月末の分譲中戸数は首都圏で6,022戸(ピークの2008年12月末は12,427戸)に減少、近畿圏でも4,878戸(同6,344戸)と大幅に減少した。
- ・また、2010年になっても、住宅エコポイント制度の導入、住宅取得資金について贈与税の特例非課税枠の拡充などもあって、購入マインドはさらに改善し、2010年3月の首都圏における初月販売率は82.8%と2007年3月以来で80%を上回った。

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
'08年度	64.1	▲2.2	59.8	▲6.5
'09年度	71.4	7.3	62.2	2.4

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. 大規模物件の販売も回復基調に転じる。

- ・2008年度は、全般的に販売状況が厳しくなったことから、総戸数400戸以上の大規模物件の初月販売率は、首都圏で69.1%、近畿圏でも66.6%と低調であった。
- ・2009年度も物件による販売結果の好不調が明確になっている。ただし、首都圏で2010年3月に発売された「プラウドシティ池袋本町1期1・2次」(401戸、総785戸)が即日完売、「ヴィーガーデン ザ・レジデンス1期」(348戸、総796戸)が月内完売と好調な売れ行きとなっており、大規模物件の販売にも回復の兆しが見られる。

6. 首都圏全体、近畿圏全体の平均価格が低下。在庫物件に加え、新規供給物件でも価格調整が本格化。

- ・2008年度下半期以降、在庫物件を中心に価格調整が本格化していたが、2009年度には、“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こともあって、新規供給物件についても、分譲単価、価格の調整が本格化しはじめた。
- ・首都圏全体の分譲単価は、都心部での供給増もあって651千円/㎡(前年度比0.2%アップ)となったが、平均価格は4,573万円(同比3.9%ダウン)に低下した。特に、都内23区に分譲単価は821千円/㎡(同比1.6%ダウン)、平均価格は5,263万円(同比9.3%ダウン)に低下した(右下グラフ)。
- ・近畿圏でも分譲単価は477千円/㎡(前年度比0.8%アップ)、平均価格は3,377万円(同比3.8%ダウン)となった。主要地域では大阪市の分譲単価が510千円(同比0.2%アップ)となったものの、その他の地域では前年度実績を下回った。

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
'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	4,697	9.3%	75.32	▲0.8%	624	10.2%	2,061	10.2%
'08年度	4,757	1.3%	73.22	▲2.8%	650	4.2%	2,148	4.2%
'09年度	4,573	▲3.9%	70.20	▲4.1%	651	0.2%	2,153	0.2%

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
'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%
'08年度	3,509	▲0.3%	74.13	0.5%	473	▲0.8%	1,565	▲0.8%
'09年度	3,377	▲3.8%	70.86	▲4.4%	477	0.8%	1,575	0.8%

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

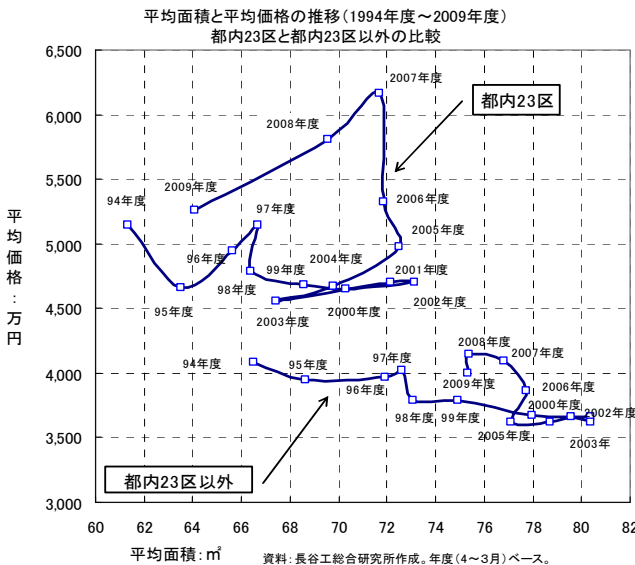
総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏・年度ベース)

	2007年度		2008年度		2009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	3,247	51.6%	2,116	53.5%	1,507	69.5%
30～50戸未満	8,039	56.9%	5,816	58.8%	5,170	67.9%
50～100戸未満	14,216	61.6%	9,812	63.1%	10,437	70.5%
100～200戸未満	9,131	66.4%	7,644	64.2%	6,394	69.9%
200～400戸未満	11,181	67.4%	6,041	67.5%	6,884	73.3%
400戸以上	12,298	80.5%	8,737	69.1%	7,373	74.9%
総計	58,112	66.3%	40,166	64.1%	37,765	71.4%

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏・年度ベース)

	2007年度		2008年度		2009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	934	59.1%	740	55.4%	276	52.2%
30～50戸未満	3,176	62.9%	2,878	55.4%	1,674	53.2%
50～100戸未満	7,356	61.6%	5,876	54.5%	5,483	59.6%
100～200戸未満	7,015	63.1%	5,041	61.0%	4,785	65.5%
200～400戸未満	6,768	72.2%	4,741	65.0%	4,739	66.9%
400戸以上	3,343	76.8%	2,524	66.6%	2,137	59.6%
総計	28,592	66.3%	21,800	59.8%	19,094	62.2%

資料：長谷工総合研究所作成



トピックス

**「長期優良住宅認定」マンション  
日本初！「ブランシエラ浦和」・関西初！「ブランシエラ吹田片山公園」が  
2月より販売開始**

(HASEKO DIGEST P3・4参照)

**屋上防水層への雨水浸入を防ぐアルミ製『F笠木』を開発・商品化  
工業化により品質の均一化・施工性の向上を実現**

(HASEKO DIGEST P10参照)

**「長期優良住宅認定」マンションの技術やサービスを紹介する  
“ネイキッドルーム(技術展示)”を開設**

(HASEKO DIGEST P5参照)

**住宅性能表示制度9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100%で取得  
累計取得は約6万6千戸に**

(HASEKO DIGEST P11参照)

**室内レイアウトの変更が簡単・自在  
天井・壁との隙間が無い『オリジナル可動間仕切り収納』を開発**

(HASEKO DIGEST P6参照)

**生活や空間に影響を及ぼさない“住みながら耐震化”  
新耐震基準を満たさない既存マンションの長期耐用化対策を支援  
長期優良住宅先導的モデル事業「既存住宅改修部門」に  
‘システム提案’で初採択**

(HASEKO DIGEST P13参照)

**環境配慮型分譲マンション「ザ・レジデンス千歳船橋」  
都内初 大規模太陽熱パネルを設置**

(HASEKO DIGEST P7参照)

**長谷工の管理マンションで『エコキャップ回収大作戦』を実施  
6ヶ月間で1,359万個を回収  
CO<sup>2</sup>107t削減・ワクチン16,988本に換算**

(HASEKO DIGEST P14参照)

**屋上基礎の施工性向上・品質均一化を実現  
雨仕舞い形成用の打込み型枠『S型枠』を開発・商品化**

(HASEKO DIGEST P9参照)

**長谷工スマイルコミュニティ・長谷工ニッケンコミュニティ統合  
サービスと収益性の向上を目指し、4月から営業開始**

(HASEKO DIGEST P15参照)

詳細は当社ホームページ掲載のHASEKO DIGEST VOL. 22をご覧ください。



## (ご参考資料)

## ○優先株式

	発行価額	当初転換価額	転換価額の上下限	転換可能期間	強制償還権
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	~2014/9/30

## ○転換社債型新株予約権付社債

	発行価額	当初転換価額	転換価額の上下限	転換可能期間
第2回	150億円	121円	上限 なし 下限 60.5円	2009/9/29~ 2012/9/27

## 累計転換（行使）状況（2010年1月18日転換完了）

転換（行使）額面総額	平均転換（行使）価額	交付株式数	増加資本金	増加資本剰余金
150億円	63.0円	238,070,366株	75億円	75億円
未行使残存額	転換（行使）価額	潜在株式数		
0億円	—	0株		

## ○発行済株式数

2010年3月31日現在

発行済普通株式総数（自己株式を含む） 1,503,971,989 株

自己株式数 764,692 株