

平成21年3月期（第92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21年5月14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 前期	2009/3期 当期	前期比	主な変動コメント	2010/3期 予想	前期比
売上高	7,451	5,055	△ 2,396		4,700	△ 355
完成工事高	4,818	3,566	△ 1,252	・単体の完成工事高の減少	3,020	△ 546
設計監理売上高	95	71	△ 23		50	△ 21
賃貸管理収入	622	634	+ 12	・分譲マンションの管理事業収入の増加	660	+ 26
不動産売上高	1,875	742	△ 1,133	・単体の工事受注を目的とした不動産取引の減少	920	+ 178
その他事業収入	41	42	+ 1		50	+ 8
売上総利益	829	446	△ 384		480	+ 34
完成工事総利益	511	374	△ 137	・完成工事高の減少による利益の減少	295	△ 79
（完成工事総利益率）	(10.6%)	(10.5%)	(△0.1P)		(9.8%)	(△0.7P)
設計監理売上総利益	52	35	△ 17		25	△ 10
賃貸管理総利益	105	88	△ 18	・リート投資法人の清算及び管理事業の利益の減少	105	+ 17
不動産売上総利益	156	△ 56	△ 211	・不動産売上高の減少による利益の減少と評価損の計上	45	+ 101
その他事業総利益	5	5	△ 0		10	+ 5
販売費及び一般管理費	272	290	+ 18	・取引先破綻による貸倒引当金繰入額の増加	290	+ 0
営業利益	557	156	△ 401		190	+ 34
（営業利益率）	(7.5%)	(3.1%)	(△4.4P)		(4.0%)	(+0.9P)
金融収支	△ 23	△ 28	△ 5		△ 44	△ 16
その他	△ 3	△ 3	△ 0		△ 11	△ 8
経常利益	531	124	△ 407		135	+ 11
（経常利益率）	(7.1%)	(2.5%)	(△4.6P)		(2.9%)	(+0.4P)
特別損益	△ 294	△ 134	+ 160	・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	-	+ 134
税金等調整前当期純利益	237	△ 10	△ 246		135	+ 145
税金費用等	13	66	+ 54		65	△ 1
当期純利益	224	△ 76	△ 300		70	+ 146

減価償却実施額	36	40	+ 4
期末従業員（人）	3,916	4,326	+ 410

※期末従業員は新規連結した管理会社3社で253人増加しております。

2009/3期 特別損失内訳

貸倒引当金繰入額	80
投資有価証券評価損	20
関係会社出資金評価損	14
減損損失	14
その他	7
計	135

要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	2008/3末 前期	2009/3末 当期	前期比	主な変動コメント
流動資産	3,596	3,133	△ 464	
現金預金	626	555	△ 71	・ 工事施工量の減少による残高の減少
受取手形・完成工事未収入金等	948	702	△ 247	
未成工事支出金等	120	149	+ 29	
営業用不動産（注）	1,621	1,527	△ 94	
短期貸付金	18	1	△ 17	
繰延税金資産	170	117	△ 53	
その他	94	94	+ 0	
貸倒引当金	△ 2	△ 12	△ 11	
固定資産	1,266	1,725	+ 460	
有形固定資産+借地権	698	1,062	+ 364	・ 賃貸用マンション等の営業用不動産からの振替による増加
投資有価証券	84	70	△ 14	・ 取引先の破綻により破産更生債権等が増加
長期貸付金	44	28	△ 17	
繰延税金資産	336	325	△ 11	
その他	130	346	+ 215	
貸倒引当金	△ 26	△ 105	△ 79	
資産合計	4,862	4,858	△ 4	
流動負債	2,483	3,108	+ 626	
支払手形・工事未払金等	1,314	1,008	△ 306	・ 工事施工量の減少による残高の減少
短期借入金	154	849	+ 695	
1年以内返済予定の長期借入金	318	577	+ 259	
未成工事受入金	308	209	△ 99	
その他	388	464	+ 76	
固定負債	1,270	1,038	△ 232	
長期借入金	1,178	933	△ 245	}
その他	91	105	+ 13	
負債合計	3,752	4,146	+ 394	
株主資本	1,149	825	△ 324	次ページ 純資産の部の推移参照
資本金	500	500	-	
利益剰余金	686	326	△ 359	
自己株式	△ 36	△ 1	+ 35	
評価・換算差額等	△ 43	△ 115	△ 72	
その他有価証券評価差額金	△ 2	0	+ 3	
為替換算調整勘定	△ 41	△ 115	△ 74	
少数株主持分	3	1	△ 2	
純資産合計	1,110	712	△ 398	
負債純資産合計	4,862	4,858	△ 4	
受取手形裏書譲渡高	1	1	△ 0	
保証債務	120	211	+ 91	

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）

	2008/3末 前期	2009/3末 当期	前期比	主な変動コメント
営業用不動産	1,621	1,489	△ 133	
販売用不動産	713	473	△ 240	・ 賃貸用マンション等を固定資産に振替 ・ 事業参画物件の増加
不動産事業支出金	460	580	+ 120	
開発用不動産等	448	435	△ 13	
固定資産(注)	698	1,062	+ 364	
小計	2,319	2,551	+ 232	
PFIたな卸資産	-	38	+ 38	・ 公務員宿舎綾瀬川住宅(仮称)整備事業新築工事、公務員宿舎小金井住宅(仮称)整備事業新築工事
合計	2,319	2,589	+ 270	

注：有形固定資産＋借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2008/3末 前期	2009/3末 当期	前期比	主な変動コメント
長短借入金	1,651	2,324	+ 674	・ コミットメントライン残高+450億円、タームローン残高+163億円
PFIプロジェクトファインズ・ローン	-	35	+ 35	
合計	1,651	2,359	+ 709	

純資産の部の推移

（単位：億円）

	2008/3末 前期	資本剰余金の填補	優先株式消却	普通株式消却	自己株式の取得	剰余金の配当	当期損益	その他	2009/3末 当期
株主資本	1,149	-	-	-	△ 199	△ 49	△ 76	0	825
資本金	500								500
資本剰余金	-	235	△ 182	△ 52					-
利益剰余金	686	△ 235				△ 49	△ 76		326
自己株式	△ 36		182	52	△ 199			0	△ 1
評価・換算差額等	△ 43							△ 73	△ 115
その他有価証券評価差額金	△ 2							3	0
為替換算調整勘定	△ 41							△ 74	△ 115
少数株主持分	3							△ 2	1
純資産合計	1,110	-	-	-	△ 199	△ 49	△ 76	△ 75	712

要約キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）

	2008/3期 前期	2009/3期 当期	前期比	主な変動コメント
営業活動によるCF	144	△ 473	△ 617	・ たな卸資産の増加、仕入債務の減少や未成工事受入金の減少等の工事収支の悪化
投資活動によるCF	273	△ 40	△ 313	・ 子会社株式の取得による支出、投資有価証券の取得による支出、貸付金の回収による収入
財務活動によるCF	△ 448	448	+ 896	・ 短期借入金の増加、優先株式の償還による支出、配当金の支払等
現金及び現金同等物	624	551	△ 73	

要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	2008/3期 前期	2009/3期 当期	前期比	2010/3期 予想	前期比
売上高	6,007	3,744	△ 2,263	3,400	△ 344
完成工事高	4,143	3,011	△ 1,132	2,600	△ 411
業務受託売上高	140	60	△ 80	60	+ 0
設計監理売上高	95	76	△ 20	50	△ 26
貸室営業収入	38	48	+ 10	50	+ 2
不動産売上高	1,590	549	△ 1,041	640	+ 91
売上総利益	593	289	△ 304	286	△ 3
完成工事総利益	353	285	△ 68	220	△ 65
業務受託売上総利益	102	37	△ 66	25	△ 12
(完成工事+業務受託 利益率)	(10.6%)	(10.5%)	(△0.1P)	(9.2%)	(△1.3P)
設計監理売上総利益	52	37	△ 15	25	△ 12
貸室営業総利益	8	11	+ 3	10	△ 1
不動産売上総利益	78	△ 80	△ 158	6	+ 86
販売費及び一般管理費	172	183	+ 11	166	△ 17
営業利益	421	106	△ 315	120	+ 14
(営業利益率)	(7.0%)	(2.8%)	(△4.2P)	(3.5%)	(+0.7P)
金融収支	25	8	△ 18	△ 4	△ 12
その他	△ 2	△ 4	△ 1	△ 6	△ 2
経常利益	444	111	△ 334	110	△ 1
(経常利益率)	(7.4%)	(3.0%)	(△4.4P)	(3.2%)	(+0.2P)
特別損益	△ 226	△ 118	+ 108	-	+ 118
税引前当期純利益	218	△ 7	△ 226	110	+ 117
税金費用	36	41	+ 5	40	△ 1
当期純利益	183	△ 48	△ 231	70	+ 118

減価償却実施額	9	10	+ 1
期末従業員(人)	2,020	2,089	+ 69

要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	2008/3末 前期	2009/3末 当期	前期比
流動資産	2,815	2,292	△ 522
現金預金	341	278	△ 63
受取手形・完成工事未収入金	817	511	△ 306
不動産事業未収入金（注1）	29	47	+ 18
未成工事支出金	134	128	△ 7
営業用不動産（注2）	1,238	1,135	△ 103
繰延税金資産	157	111	△ 47
その他	98	84	△ 14
固定資産	1,512	1,880	+ 368
有形固定資産+借地権	164	503	+ 339
投資有価証券	19	20	+ 1
関係会社株式	525	524	△ 1
長期貸付金	0	0	△ 0
関係会社長期貸付金	523	369	△ 154
繰延税金資産	301	295	△ 6
その他	147	271	+ 124
貸倒引当金	△ 168	△ 101	+ 67
資産合計	4,326	4,172	△ 154
流動負債	2,211	2,636	+ 426
支払手形・工事未払金	1,172	838	△ 334
短期借入金	196	827	+ 631
1年以内返済予定の長期借入金	318	574	+ 256
未成工事受入金	280	181	△ 99
その他	244	216	△ 29
固定負債	1,190	905	△ 285
長期借入金	1,176	883	△ 293
その他	14	22	+ 8
負債合計	3,400	3,541	+ 141
株主資本	927	631	△ 296
資本金	500	500	-
利益剰余金	463	132	△ 331
自己株式	△ 36	△ 1	+ 35
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	631	△ 295
負債純資産合計	4,326	4,172	△ 154
保証債務・予約 （内、関係会社）	32 24	58 57	+ 26 + 33

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）

	2008/3末 前期	2009/3末 当期	前期比
未成工事支出金（A）	134	128	△ 7
未成工事受入金（B）	280	181	△ 99
合計（B）-（A）	146	54	△ 92

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	2008/3末 前期	2009/3末 当期	前期比
営業用不動産	1,238	1,135	△ 103
販売用不動産	697	464	△ 233
不動産事業支出金	428	559	+ 131
開発用不動産等	113	112	△ 1
固定資産（注）	164	503	+ 339
合計	1,402	1,638	+ 235

注：有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2008/3末 前期	2009/3末 当期	前期比
長短借入金（固定金利）	300	581	+ 281
長短借入金（変動金利）	1,194	1,076	△ 118
短期借入金（コミットメントライン）	150	600	+ 450
短期借入金（その他）	46	27	△ 19
合計	1,690	2,284	+ 594

単体受注高推移

受注高推移

(単位：億円)

	2008/3期				2009/3期					2010/3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	1,152	1,736	2,480	3,676	827	1,546	2,159	2,509	△ 1,167	1,200	△ 346	2,700	+ 191
建設事業	1,131	1,680	2,406	3,567	815	1,505	2,112	2,450	△ 1,117	1,170	△ 335	2,640	+ 190
民間分譲マンション	1,062	1,369	2,049	3,183	735	1,252	1,551	1,788	△ 1,394	1,030	△ 222	2,075	+ 287
一般工事	31	226	240	248	26	180	500	589	+ 341	100	△ 80	480	△ 109
土木工事	2	13	20	21	31	38	21	28	+ 7	10	△ 28	25	△ 3
業務受託	36	71	97	115	23	35	40	45	△ 70	30	△ 5	60	+ 15
設計監理事業	21	57	74	109	12	42	48	58	△ 50	30	△ 12	60	+ 2

* 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
YOKOHAMA ALL PARKS (第2街区)	ナイス(株)他	横浜市鶴見区	665戸	61,462㎡	鉄筋コンクリート造、地上15階建 竣工予定 平成22年9月
クレヴィア若葉台パークナード	伊藤忠都市開発(株) 他	東京都稲城市	288戸	23,325㎡	鉄筋コンクリート造、地上5階 地下1階建 竣工予定 平成22年3月
グランドメゾン西九条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
ライオンズガーデン 水無瀬グランリバー	(株)大京他	大阪府三島郡	556戸	22,845㎡	鉄筋コンクリート造、地上15階 地下1階建 竣工予定 平成22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）

	2008/3期		2009/3期		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
～200戸未満	1,205	39.0%	579	31.6%	△ 626
200戸以上～400戸未満	1,205	39.0%	891	48.7%	△ 313
400戸以上～	678	22.0%	360	19.7%	△ 318
計	3,088	100.0%	1,830	100.0%	△ 1,257

* 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）

	2008/3期		2009/3期		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
首都圏	2,426	66.0%	1,946	77.5%	△ 481
近畿圏	1,185	32.2%	451	18.0%	△ 734
東海圏	65	1.8%	112	4.5%	+ 47
計	3,676	100.0%	2,509	100.0%	△ 1,167

特命比率・設計施工比率

	2008/3期	2009/3期
特命受注比率	99.9%	91.9%
設計施工比率	90.1%	93.3%

* 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)

		2008/3期 前期	2009/3期 当期	2010/3期 予想
受託販売	契約戸数	7,874	5,930	6,200
	取扱高	2,838	2,016	2,010
流通仲介	契約戸数	1,799	1,645	1,930
	取扱高	507	481	580
合計	契約戸数	9,673	7,575	8,130
	取扱高	3,345	2,497	2,590

(単位：億円)

	2008/3期 前期	2009/3期 当期	2010/3期 予想
総売上高	125	99	94
売上総利益	37	13	19
販売費及び一般管理費	15	15	15
営業利益	22	△ 2	4
経常利益	23	△ 1	4
当期純利益	14	△ 4	2

長谷エココミュニティ

(単位：戸)

	2008/3期 前期	2009/3期 当期	2010/3期 予想
マンション管理戸数	192,861	205,364	213,900

(単位：億円)

	2008/3期 前期	2009/3期 当期	2010/3期 予想
総売上高	413	444	468
売上総利益	39	41	41
販売費及び一般管理費	14	16	15
営業利益	25	26	27
経常利益	26	26	27
当期純利益	14	11	16

長谷エグループでは、長谷エココミュニティを中心として、ニッケンコミュニティ、ニチモコミュニティ、長谷エコ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、2009年3月末の長谷エグループ全体のマンション管理受託戸数は253千戸になっております。

長谷エライブネット

(単位：戸)

	2008/3期 前期	2009/3期 当期	2010/3期 予想
サブリース	9,114	8,951	8,400
PM受託	33,408	44,468	51,200
社宅管理代行	18,638	22,571	25,600
運営戸数合計	61,160	75,990	85,200

(単位：億円)

	2008/3期 前期	2009/3期 当期	2010/3期 予想
総売上高	217	222	217
売上総利益	55	48	57
販売費及び一般管理費	33	35	37
営業利益	22	13	19
経常利益	22	13	20
当期純利益	12	6	12

主要連結子会社の概要

(単位：億円、人)

名称		2009/3期	2010/3期	2009/3末	
		実績	予想		
(株)長谷工 アネシス	売上高	12	11	総資産	146
	経常利益	29	22	純資産	85
	当期純利益	29	23	従業員数	53
(株)長谷工 コミュニティ	売上高	444	468	総資産	146
	経常利益	26	27	純資産	46
	当期純利益	14	16	従業員数	587
(株)長谷工 ライブネット	売上高	222	217	総資産	113
	経常利益	13	20	純資産	24
	当期純利益	6	12	従業員数	258
(株)センチュリー ライフ	売上高	16	19	総資産	74
	経常利益	△ 1	△ 1	純資産	3
	当期純利益	△ 1	△ 1	従業員数	7
(株)長谷工 システムズ	売上高	40	36	総資産	24
	経常利益	7	6	純資産	9
	当期純利益	4	3	従業員数	58
(株)長谷工 インテック	売上高	90	85	総資産	31
	経常利益	2	2	純資産	7
	当期純利益	1	1	従業員数	93

名称		2009/3期	2010/3期	2009/3末	
		実績	予想		
(株)長谷工 アーベスト	売上高	99	94	総資産	219
	経常利益	△ 1	4	純資産	44
	当期純利益	△ 4	2	従業員数	547
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	112	118	総資産	295
	経常利益	△ 4	2	純資産	33
	当期純利益	△ 14	1	従業員数	21
(株)ハセック	売上高	715	523	総資産	123
	経常利益	2	1	純資産	4
	当期純利益	0	1	従業員数	31
(株)フォリス	売上高	108	77	総資産	32
	経常利益	3	0	純資産	4
	当期純利益	1	0	従業員数	110
不二建設(株)	売上高	201	201	総資産	84
	経常利益	4	3	純資産	12
	当期純利益	2	2	従業員数	179
HASEKO America,Inc	売上高	88	74	総資産	373
	経常利益	3	△ 9	純資産	323
	当期純利益	0	△ 10	従業員数	40

総戸数規模別供給、初月販売状況

首都圏

	2006年度(06/4~07/3)					2007年度(07/4~08/3)					2008年度(08/4~09/3)				
	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	3,414	28	0.8%	64.4%	78.6%	3,247	0	-	51.6%	-	2,116	0	-	53.5%	-
30 ~ 50 戸未満	10,752	213	2.0%	68.9%	83.1%	8,039	149	1.9%	56.9%	38.9%	5,816	104	1.8%	58.8%	48.1%
50 ~ 100 戸未満	16,054	1,090	6.8%	70.5%	66.5%	14,216	1,479	10.4%	61.6%	59.2%	9,812	861	8.8%	63.1%	71.3%
100 ~ 200 戸未満	11,292	1,874	16.6%	75.4%	82.8%	9,131	2,379	26.1%	66.4%	57.3%	7,644	2,029	26.5%	64.2%	76.8%
200 ~ 400 戸未満	11,241	3,387	30.1%	83.7%	81.6%	11,181	2,465	22.0%	67.4%	73.6%	6,041	2,289	37.9%	67.5%	64.7%
400 戸以上	18,051	6,907	38.3%	88.7%	88.8%	12,298	4,753	38.6%	80.5%	80.3%	8,737	2,978	34.1%	69.1%	77.5%
総計	70,804	13,499	19.1%	77.5%	84.3%	58,112	11,225	19.3%	66.3%	70.7%	40,166	8,261	20.6%	64.1%	72.7%

近畿圏

	2006年度(06/4~07/3)					2007年度(07/4~08/3)					2008年度(08/4~09/3)				
	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	1,299	0	-	57.0%	-	934	0	-	59.1%	-	740	0	-	55.4%	-
30 ~ 50 戸未満	3,402	0	-	60.7%	-	3,176	48	1.5%	62.9%	54.2%	2,878	0	-	55.4%	-
50 ~ 100 戸未満	7,915	429	5.4%	62.9%	66.0%	7,356	695	9.4%	61.6%	67.8%	5,876	775	13.2%	54.5%	55.1%
100 ~ 200 戸未満	8,003	1,839	23.0%	75.1%	74.1%	7,015	1,361	19.4%	63.1%	66.6%	5,041	807	16.0%	61.0%	74.1%
200 ~ 400 戸未満	7,650	1,909	25.0%	80.4%	84.9%	6,768	2,078	30.7%	72.2%	71.8%	4,741	1,016	21.4%	65.0%	55.6%
400 戸以上	2,678	555	20.7%	90.3%	94.4%	3,343	966	28.9%	76.8%	87.7%	2,524	761	30.2%	66.6%	68.7%
総計	30,947	4,732	15.3%	72.3%	80.1%	28,592	5,148	18.0%	66.3%	72.2%	21,800	3,359	15.4%	59.8%	62.9%

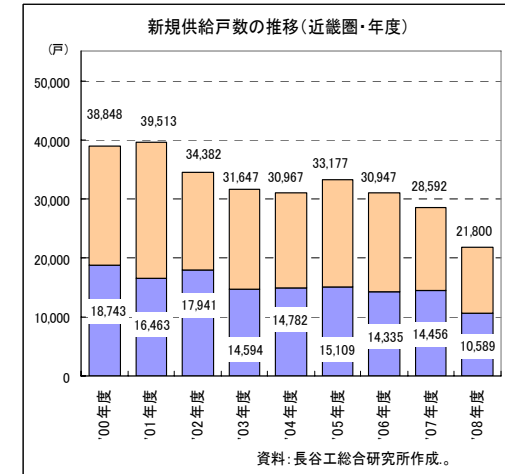
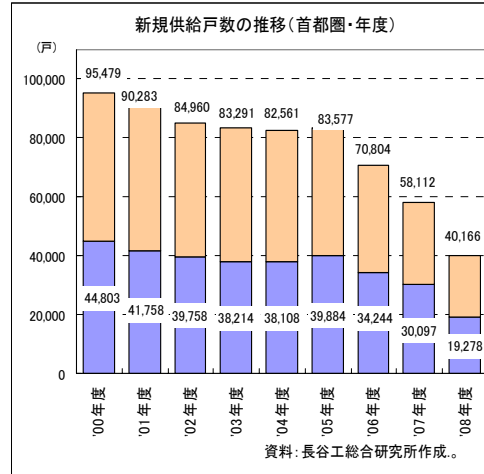
※近畿圏には東海圏は含まず。

首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2008年度は首都圏で1,967件 40,166戸（前年度比30.9%減）、近畿圏は995件 21,800戸（同比23.8%減）。

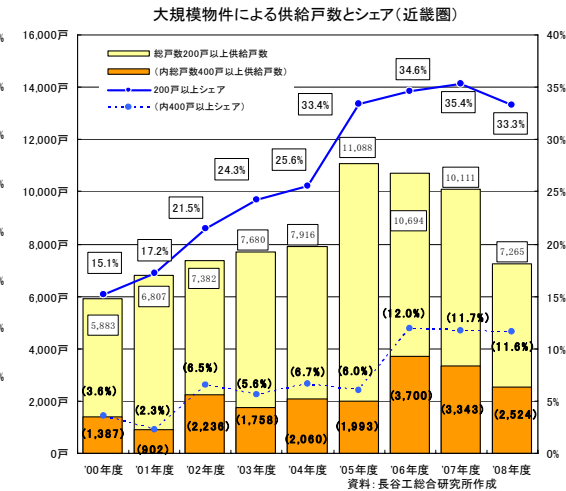
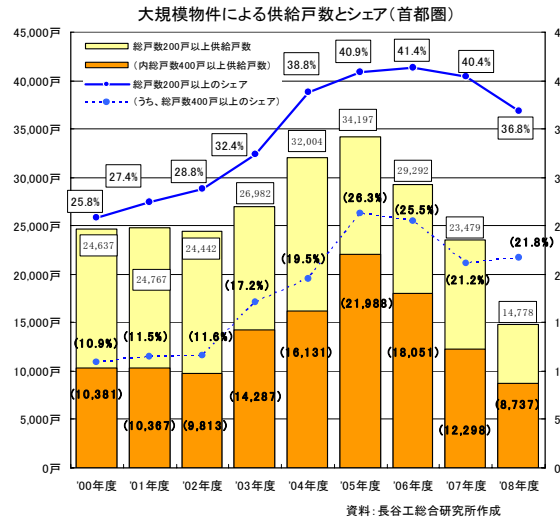
2008年度	首都圏	244件	8,261戸（前年度比26.4%減）	シェア20.6%（前年度比 1.3ポイントアップ）
長谷工施工物件	近畿圏	163件	3,359戸（ 同比 34.8%減）	シェア15.4%（ 同比 2.6ポイントダウン）

- ・2008年度の新規供給戸数は、首都圏・近畿圏ともに3年連続で、前年実績を下回り、大幅減となった。特に、首都圏は1992年度(28,460戸)以来で5万戸を下回り、近畿圏でも2年連続で2万戸台にとどまった。
- ・新規供給戸数が大幅減となったのは、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。
- ・2009年1～3月も供給は低水準で推移しており、首都圏では前年同期比34.9%減の6,659戸、近畿圏でも同比15.1%減の5,318戸にとどまっている。



2. 大規模物件の新規供給も低調に推移。
首都圏での大規模物件のシェアは40%を下回る。

- ・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が、新規供給戸数は低水準となった。
- ・首都圏での大規模物件による供給戸数は14,778戸に減少し、首都圏全体の供給戸数に占める割合も36.8%に低下した。2005年度～2007年度まで40%を上回っていたが、2008年度は40%を下回った。
- ・近畿圏でも大規模物件の供給戸数は7,265戸に減少。近畿圏全体の供給戸数が大幅減となったことから、供給戸数全体に占める割合は33.3%と30%を上回っているものの、新規供給は低調であった。



3. 都心部、郊外部ともに大幅に減少。

- ・地域別の供給状況を見ると、首都圏・近畿圏ともに大幅減となった地域が多い。
- ・都内23区の供給戸数は14,856戸、前年度比12.1%減となった。都内23区の供給戸数は2003年度(37,580戸)をピークに減少傾向にあり、2008年度は2003年度の4割程度の供給戸数にとどまった。また、埼玉県・千葉県でも前年度比30%以上の減少となり、都心部・郊外部ともに供給が減少した。
- ・近畿圏では、大阪市での供給減傾向が続き、2008年度は5,128戸と1995年度(5,851戸)以来で5,000戸台に減少した。また、京都市、南大阪、北摂でも前年度比40%以上の減少となった。

地域別供給戸数の推移(首都圏)

	2007年度		2008年度		前年度比 増減率
	上期	年度計	上期	年度計	
都内23区	8,624	16,899	6,870	14,856	▲12.1%
山手エリア	3,331	6,435	2,562	5,240	▲18.6%
下町エリア	5,293	10,464	4,308	9,616	▲8.1%
都下	3,608	7,636	1,572	3,687	▲51.7%
神奈川県	8,009	15,139	5,763	11,146	▲26.4%
横浜市	3,596	6,467	2,051	3,956	▲38.8%
川崎市	2,504	4,505	2,295	3,959	▲12.1%
その他神奈川	1,909	4,167	1,417	3,231	▲22.5%
埼玉県	4,649	8,299	2,308	5,024	▲39.5%
さいたま市	1,315	2,431	769	1,920	▲21.0%
その他埼玉	3,334	5,868	1,539	3,104	▲47.1%
千葉県	5,207	10,139	2,765	5,453	▲46.2%
千葉市	1,277	2,387	458	1,402	▲41.3%
その他千葉	3,930	7,752	2,307	4,051	▲47.7%
首都圏計	30,097	58,112	19,278	40,166	▲30.9%

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)

	2007年度		2008年度		前年度比 増減率
	上期	年度計	上期	年度計	
大阪市	2,675	6,788	2,097	5,128	▲24.5%
阪神間	1,289	2,445	1,425	2,524	3.2%
神戸市	1,600	3,176	1,565	2,835	▲10.7%
北摂	2,108	3,816	1,057	2,171	▲43.1%
東大阪	1,179	2,191	1,286	2,167	▲1.1%
南大阪	1,460	2,725	752	1,498	▲45.0%
京都市	1,577	2,600	674	1,298	▲50.1%
外周地域計	2,568	4,851	1,736	4,179	▲13.9%
その他兵庫県	345	808	429	866	7.2%
その他京都府	548	856	419	860	0.5%
滋賀県	965	1,585	393	1,474	▲7.0%
奈良県	623	1,472	374	706	▲52.0%
和歌山県	87	130	121	273	110.0%
近畿圏計	14,456	28,592	10,592	21,800	▲23.8%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

4. 2008年度の初月販売率は首都圏は64.1%、近畿圏では59.8%に低下。2008年12月までは在庫の増加傾向が継続。ただし、2009年1~3月は需要者の購入マインドの回復もあって、分譲中戸数は減少傾向に転じる。

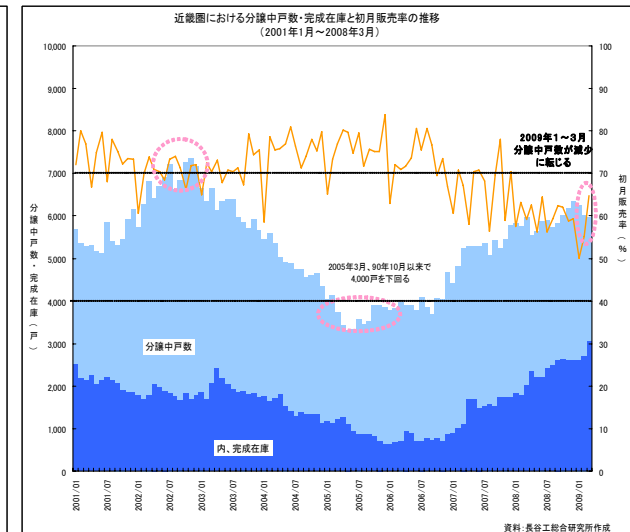
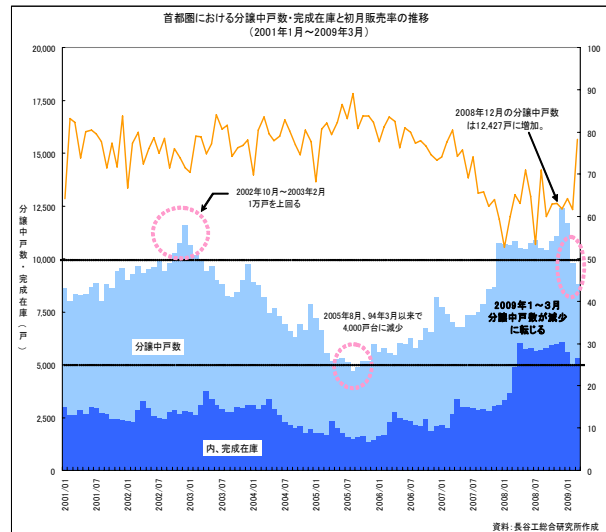
- ・販売状況は2008年度も厳しい状況が継続した。特に、2008年秋以降の経済環境の激変もあって、首都圏・近畿圏ともに在庫の増加傾向が強まった。2008年12月末の分譲中戸数は、首都圏で12,427戸と1984年11月以来で12,000戸を上回り、近畿圏でも6,344戸と6,000戸を上回る水準にまで増加した。
- ・しかし、2009年にはいって、在庫物件を中心に価格調整が本格化したこと、住宅ローン減税の拡充が決まったことなどから、需要者の購入マインドが大幅に改善し、分譲中戸数も減少傾向に転じた。2009年3月末の分譲中戸数は首都圏で8,846戸(2008年12月末から3,581戸減)に減少、近畿圏でも在庫削減のスピードが速まっている。

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	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

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購入マインドの悪化によって低調。

- ・ 全般的な販売状況が厳しくなったことから、大規模物件の販売も首都圏・近畿圏ともに低調であった。特に、これまで好調に推移していた総戸数400戸以上の大規模物件でも、2008年の初月販売率は、首都圏で69.1%、近畿圏でも66.6%と60%台に低下した。
- ・ 厳しい経済環境、市場環境もあって、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。これまで好調であった大規模物件の初月販売率の低下は需要者の購入マインドの大幅な減退を裏付けているともいえる。

6. 首都圏全体の平均分譲単価・平均価格は上昇。ただし、分譲単価・価格の調整が行われ始める。

- ・ 新規供給戸数が大幅に減少し、都心部での供給戸数の占める割合が相対的に高まったこともあって、首都圏全体の平均分譲単価、平均価格は上昇傾向が続いた。
- ・ 首都圏全体の分譲単価は650千円/㎡、前年度比4.2%アップとなり、平均価格も4,757万円(前年度比1.3%アップ)に上昇した。近畿圏も分譲単価は473千円/㎡(前年度比0.8%ダウン)、平均価格は3,509万円(同0.3%ダウン)となった。
- ・ 在庫物件では価格調整が本格化しているものの、新規供給物件では分譲単価・価格の調整が本格化しているとはいえない。ただし、“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ている。新規供給が抑制されていることもあるが、2009年1～3月では平均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
'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%

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%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

注: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

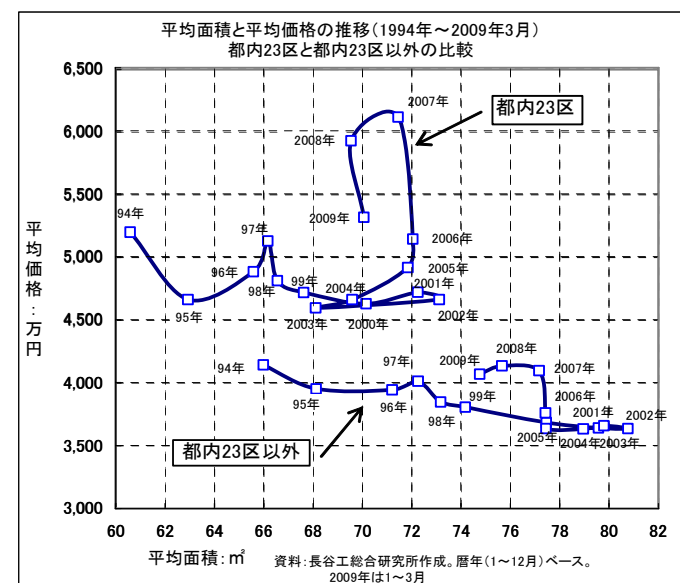
総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏・年度ベース)

	2006年度		2007年度		2008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	3,414	64.4%	3,247	51.6%	2,116	53.5%
30～50戸未満	10,752	68.9%	8,039	56.9%	5,816	58.8%
50～100戸未満	16,054	70.5%	14,216	61.6%	9,812	63.1%
100～200戸未満	11,292	75.4%	9,131	66.4%	7,644	64.2%
200～400戸未満	11,241	83.7%	11,181	67.4%	6,041	67.5%
400戸以上	18,051	88.7%	12,298	80.5%	8,737	69.1%
総計	70,804	77.5%	58,112	66.3%	40,166	64.1%

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏・年度ベース)

	2006年度		2007年度		2008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	1,299	57.0%	934	59.1%	740	55.4%
30～50戸未満	3,402	60.7%	3,176	62.9%	2,878	55.4%
50～100戸未満	7,915	62.9%	7,356	61.6%	5,876	54.5%
100～200戸未満	8,003	75.1%	7,015	63.1%	5,041	61.0%
200～400戸未満	7,650	80.4%	6,768	72.2%	4,741	65.0%
400戸以上	2,678	90.3%	3,343	76.8%	2,524	66.6%
総計	30,947	72.3%	28,592	66.3%	21,800	59.8%

資料:長谷工総合研究所作成



トピックス

マンションの新企画「Be-Liv」を開発

基本性能を維持し、建築コスト最大20%削減で広々住空間を実現
「ブランシエラ川口青木町公園」に初採用
(HASEKO DIGEST P3参照)

長谷エアネシス ニッケンコミュニティーの全株式を取得し子会社化

(HASEKO DIGEST P9参照)

場所打ちコンクリート拡底杭「HND杭工法」で新たに評定を取得

コンクリート強度の引上げ、拡底バケットの機種追加
コンクリート量・掘削土量等を削減し杭を経済的に設計・施工
(HASEKO DIGEST P4参照)

長谷エアネシス・不二建設 ニチモコミュニティーの全株式を取得し子会社化

(HASEKO DIGEST P10参照)

住宅性能表示制度8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99%で取得
累計取得はこれまで約5万8千戸に
(HASEKO DIGEST P5参照)

長谷エコミュニティ九州 丸美のマンション管理事業を譲り受けマンション管理を開始

(HASEKO DIGEST P11参照)

東京都品川区の「緑化大賞」および「緑化賞」、 大阪府の「おおさか優良緑化賞」を受賞

(HASEKO DIGEST P6参照)

長谷エライブネット 法人向け社宅セミナー 「ライブネット・フェア2008 in OSAKA」を開催

(HASEKO DIGEST P12参照)

日本最高層のマンション大規模修繕工事に着手

超高層マンションの大規模修繕工事を受注促進
「昇降式移動足場」を初採用し、居住性や防犯性を確保
(HASEKO DIGEST P8参照)

京都ブライトンホテル 京都大学大学院農学研究科と提携 同研究科付属農場で生産された農作物を料理用食材に活用

(HASEKO DIGEST P13参照)

※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(2009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	強制償還権
<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	~2015/9/30
(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

2009年3月31日現在

発行済普通株式総数(自己株式を含む)

1,265,901,623株

自己株式数

593,316株