

2008年3月期

FACT BOOK

株式会社 長谷工コーポレーション

2008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	8
業績推移	2	建設事業 官民比率・特命受注比率推移	9
貸借対照表 推移	3～4	業績推移	10
主要子会社の主な営業指標		利益率推移	11
長谷工アーベスト	5	貸借対照表 推移	12～13
長谷工コミュニティ	6		
長谷工ライブネット	7		

連

結

連単倍率・売上高・利益推移

(単位：百万円)

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
--	---------	---------	---------	---------	---------

売上高	連結売上高	468,018	506,954	622,396	723,118	745,074
	単体売上高	371,936	404,797	489,669	599,082	600,688
	連単倍率(倍)	1.26	1.25	1.27	1.21	1.24
	連結子会社数	23	21	25	33	30

営業利益	連結営業利益	39,529	47,003	60,670	64,501	55,718
	単体営業利益	32,425	37,916	51,060	55,362	42,119
	連単倍率(倍)	1.22	1.24	1.19	1.17	1.32
	連結営業利益率	8.4%	9.3%	9.7%	8.9%	7.5%

経常利益	連結経常利益	33,941	39,750	53,135	63,046	53,103
	単体経常利益	28,353	32,113	44,280	56,215	44,442
	連単倍率(倍)	1.20	1.24	1.20	1.12	1.19
	連結経常利益率	7.3%	7.8%	8.5%	8.7%	7.1%

当期純利益	連結当期純利益	15,543	48,141	47,689	33,695	22,384
	単体当期純利益	8,944	70,556	40,136	23,636	18,277
	連単倍率(倍)	1.74	-	1.19	1.43	1.22
	持分法適用会社数	1	1	1	1	2

業績推移（連結）

（単位：百万円）

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
売上高	468,018	506,954	622,396	723,118	745,074
完成工事高	364,076	382,414	430,809	437,529	481,833
設計監理売上高	8,137	8,616	10,077	10,765	9,495
賃貸管理収入	53,998	51,534	54,333	55,166	62,199
不動産売上高	40,379	62,982	123,511	215,894	187,478
その他事業収入	1,428	1,408	3,668	3,765	4,069
売上総利益	56,895	64,871	81,152	88,620	82,923
完成工事総利益	42,006	47,730	56,273	57,217	51,101
(利益率)	(11.5%)	(12.5%)	(13.1%)	(13.1%)	(10.6%)
設計監理売上総利益	4,930	5,246	6,358	6,454	5,197
(利益率)	(60.6%)	(60.9%)	(63.1%)	(60.0%)	(54.7%)
賃貸管理総利益	4,384	4,780	6,611	7,585	10,521
不動産売上総利益	5,564	7,419	11,207	16,829	15,565
その他事業総利益	12	304	704	535	538
販売費及び一般管理費	17,366	17,868	20,482	24,120	27,205
営業利益	39,529	47,003	60,670	64,501	55,718
金融収支	5,481	6,305	4,452	1,619	2,280
その他	107	948	3,083	165	334
経常利益	33,941	39,750	53,135	63,046	53,103
特別利益	5,388	7,408	795	1,758	2,383
特別損失	15,517	112,793	5,397	28,153	31,821
税金等調整前当期純利益	23,812	65,634	48,534	36,652	23,665
法人税、住民税および事業税	418	1,032	1,363	1,506	1,954
法人税等調整額	7,851	18,525	541	1,414	724
少数株主利益	-	-	-	36	50
当期純利益	15,543	48,141	47,689	33,695	22,384
減価償却実施額	3,452	2,929	3,079	3,260	3,647

貸借対照表推移 (連結)

(単位：百万円)

	2004/3末	2005/3末	2006/3末	2007/3末	2008/3末
流動資産	<u>285,362</u>	<u>312,103</u>	<u>352,528</u>	<u>377,321</u>	<u>359,641</u>
現金預金	31,097	93,478	77,581	66,528	62,639
受取手形・完成工事未収入金等	65,589	77,028	83,194	81,340	94,837
未成工事支出金等	19,014	17,280	23,491	18,503	11,974
営業用不動産(注1)	142,097	101,678	144,602	184,310	162,149
短期貸付金	13,756	13,404	14,835	861	1,840
繰延税金資産	8,387	9,790	10,553	6,831	17,012
その他	10,837	10,495	9,300	19,098	9,360
貸倒引当金	5,414	11,050	11,029	150	171
固定資産	<u>208,735</u>	<u>166,680</u>	<u>147,390</u>	<u>169,402</u>	<u>126,563</u>
有形固定資産+借地権	134,969	93,455	88,296	107,681	69,764
投資有価証券	3,872	3,507	6,439	6,086	8,363
長期貸付金	35,922	36,759	4,370	12,822	4,439
長期繰延税金資産	23,622	40,744	40,650	43,049	33,575
その他	17,217	13,877	12,468	12,269	13,031
貸倒引当金	6,867	21,661	4,834	12,504	2,609
資産合計	<u>494,097</u>	<u>478,783</u>	<u>499,918</u>	<u>546,723</u>	<u>486,204</u>
流動負債	<u>157,792</u>	<u>216,354</u>	<u>268,434</u>	<u>261,382</u>	<u>248,263</u>
支払手形・工事未払金等	111,528	130,831	155,399	153,898	131,427
短期借入金	1,262	819	11,528	899	15,424
一年以内返済予定の長期借入金	-	31,210	27,800	31,800	31,800
未成工事受入金	23,882	27,111	37,067	28,281	30,792
その他	21,120	26,384	36,640	46,505	38,820
固定負債	<u>291,389</u>	<u>166,914</u>	<u>122,282</u>	<u>172,324</u>	<u>126,962</u>
長期借入金	279,838	152,119	111,721	154,724	117,828
その他	11,551	14,795	10,561	17,600	9,134
負債合計	<u>449,181</u>	<u>383,268</u>	<u>390,716</u>	<u>433,707</u>	<u>375,225</u>

注1：販売用不動産 + 不動産事業支出金 + 開発用不動産等

貸借対照表推移 (連結)

(単位：百万円)

	2004/3末	2005/3末	2006/3末	2007/3末	2008/3末
株主資本	-	-	-	114,309	114,936
資本金	-	-	-	50,000	50,000
利益剰余金	-	-	-	64,463	68,573
自己株式	-	-	-	154	3,638
評価・換算差額等	-	-	-	1,558	4,275
その他有価証券評価差額金	-	-	-	116	224
為替換算調整勘定	-	-	-	1,674	4,051
少数株主持分	-	-	-	265	318
純資産合計	-	-	-	113,016	110,978
負債純資産合計	-	-	-	546,723	486,204
少数株主持分	-	-	-	-	-
資本金	75,500	125,524	50,000	-	-
資本剰余金	-	49,890	12,817	-	-
利益剰余金	25,589	73,738	48,449	-	-
為替換算調整勘定	4,925	6,114	1,985	-	-
その他	70	47	103	-	-
資本合計	44,916	95,515	109,178	-	-
負債、少数株主持分及び資本合計	494,097	478,783	499,918	-	-
受取手形裏書譲渡高	1,000	870	127	148	84
保証債務・予約 (内、関係会社)	2,697 408	12,557 -	11,430 -	24,301 -	12,044 -

(株)長谷工アーベスト

業績推移

(単位:百万円)

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
総売上高	10,892	11,418	11,507	11,877	12,514
売上総利益	3,118	3,608	3,810	3,890	3,690
販売費及び一般管理費	917	964	1,236	1,444	1,468
営業利益	2,202	2,644	2,574	2,446	2,222
経常利益	2,179	2,659	2,629	2,485	2,303

営業指標の推移

(単位:戸、億円)

		2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
受託販売	契約戸数	8,797	10,314	9,524	9,594	7,874
	取扱高	3,199	3,723	3,355	3,325	2,838
流通仲介	契約戸数	1,302	1,293	1,423	1,609	1,799
	取扱高	272	268	313	394	507
合計	契約戸数	10,099	11,607	10,947	11,203	9,673
	取扱高	3,471	3,990	3,667	3,719	3,345

【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

安心、安全なマンションの機能が求められており、そうした顧客ニーズを商品企画に反映

供給エリアNO.1プロジェクトの創造と販売

仲介店舗の増設(首都圏1店舗、近畿圏2店舗) 計23店舗

(首都圏・東海圏)

提携物件取扱戸数シェア過去最高を連続更新(12.1%)

名古屋支店も開設3年目に入り第1号案件「エムズシティ稲沢」も完売、第3の事業エリア確立に注力

(近畿圏)

提携物件取扱戸数シェア大幅アップ(8.5%→13.7%)、タワーマンション「The Kitahama」も販売好調
シニア層に新しいライフスタイルを提案した「楽スタイル」採用の「プレティナーージュ御池東洞院」完売

(株)長谷工コミュニティ

業績推移

(単位：百万円)

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
総売上高	33,684	34,551	35,173	35,070	41,310
売上総利益	3,135	3,485	3,063	3,291	3,879
販売費及び一般管理費	1,401	1,217	1,208	1,371	1,397
営業利益	1,734	2,269	1,855	1,920	2,482
経常利益	1,680	2,288	1,966	1,947	2,555

営業指標の推移

(単位：戸)

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
マンション管理戸数	155,526	161,544	169,551	181,276	192,861

【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 4位

長谷工コーポレーション施工物件を中心に、新規の管理受託(1万戸超)により、管理戸数20万戸(部分管理含む)を突破。

管理物件・非管理物件ともに、大規模修繕工事が好調。

以下の優位性を基に管理・工事の売上・利益を拡大。

ハード・ソフト両面で卓越した技術力により他社と差別化

- ・質の高いサービス・・・ 自社技術研修センターによる教育体制、マンション施工No.1の長谷工コーポレーションを背景としたメンテナンス技術力
- ・卓越した技術力による提案・・・ 地上波デジタル放送対応、防犯カメラ導入など各種提案工事から建物再生(建替え)サポートまで
- ・多彩なソフトサービス・・・ OWL24、あるフォーラム、お世話サービス、コンシェルジュ、不用品買取サービス

顧客満足向上を目指した入居者向けサービスの強化

- ・E-素敵ネット・・・ 各種入居者サービスのポータルサイト及びマンション周辺情報発信ツールとしてハウスクリーニングサービス、無限収納、設備機器交換など様々なサービスを提供

(株)長谷工ライブネット

業績推移

(単位：百万円)

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
総売上高	17,760	17,396	19,448	20,594	21,731
売上総利益	2,953	3,330	4,437	5,262	5,513
販売費及び一般管理費	2,089	2,155	2,437	3,009	3,323
営業利益	865	1,176	2,000	2,253	2,190
経常利益	846	1,193	2,023	2,263	2,206

営業指標の推移

(単位：戸)

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
サブリース	9,732	8,898	8,312	9,127	9,114
P M受託	17,060	19,361	23,647	28,359	33,408
社宅管理代行	18,688	19,464	17,738	17,100	18,638
運営戸数合計	45,480	47,723	49,697	54,586	61,160

【概況・特色】

【賃貸マンション賃貸管理・運営】

業界有数の61,000戸を管理・運営

住宅系プロパティマネジメント受託を中心に、ストック収益が伸張

- ・賃貸管理戸数の増加と稼働率アップによる賃貸管理収益が増大。
- ・企業業績好調による法人テナント需要が増加し、新築物件のリーシング収益が増大。
- ・賃貸管理とセットで建物管理を受託。トータルサービスが評価され、建物管理戸数は順調に増大。
- ・名古屋支店（管理戸数1,000戸超）、福岡支店（管理戸数500戸）とも安定的に管理戸数は増大。

様々な賃貸マンションサービス、周辺事業を展開

- ・社宅管理代行サービス(約18,600戸)
- ・賃貸仲介事業会社アイネットで、長谷工ライブネット管理物件を中心に客付け機能を強化。
- ・レジデンシャルサービスで賃貸入居者向けサービスを強化。
家賃保証、サービスアパートメント、家具レンタル、マンスリーマンション

顧客満足度を高め、高稼働率を実現。オーナーの評価アップを図る

- ・カスタマーズパートナー（長谷工ライブねと社員）による「退去立会い・工事完了検査」を実施し、入退室をスムーズに。
- ・入居者向けサイト「ライブネット・カフェ@」をオープン。

单

体

建設事業・設計監理事業推移（単体）

（単位：百万円）

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
受注高	347,396	363,823	451,517	452,772	367,585
建設事業	338,986	354,868	441,310	440,417	356,718
民間分譲マンション	308,330	323,870	402,483	386,706	318,258
一般工事	13,416	12,849	16,123	30,109	24,817
土木工事	5,823	1,851	3,615	4,536	2,110
業務受託	11,417	16,298	19,090	19,066	11,533
設計監理事業	8,410	8,955	10,207	12,355	10,868
売上高	350,580	361,362	393,708	408,289	437,831
建設事業	342,439	352,746	383,619	397,518	428,305
民間分譲マンション	310,565	325,706	347,514	353,887	385,972
一般工事	12,413	11,722	18,008	22,879	23,138
土木工事	8,725	4,053	870	3,566	5,194
業務受託	10,736	11,265	17,226	17,186	14,001
設計監理事業	8,141	8,616	10,089	10,772	9,526
次期繰越高	270,880	273,340	331,150	375,633	305,387
建設事業	265,917	268,040	325,731	368,630	297,043
民間分譲マンション	247,736	245,900	300,869	333,688	265,974
一般工事	13,624	14,752	12,867	20,097	21,776
土木工事	2,386	184	2,928	3,898	814
業務受託	2,171	7,204	9,067	10,947	8,479
設計監理事業	4,962	5,301	5,419	7,003	8,344

< 建設事業 民間・官公庁比率 >

		2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
受注高	民間	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	官公庁	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	-%
売上高	民間	98.9%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	官公庁	1.1%	0.5%	0.0%	0.0%	-%
手持工事高	民間	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	官公庁	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 >

		2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
建築工事	特命競争	98.9%	96.7%	98.3%	99.7%	99.9%
		1.1%	3.3%	1.7%	0.3%	0.1%
土木工事	特命競争	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
		-%	-%	-%	-%	-%

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）

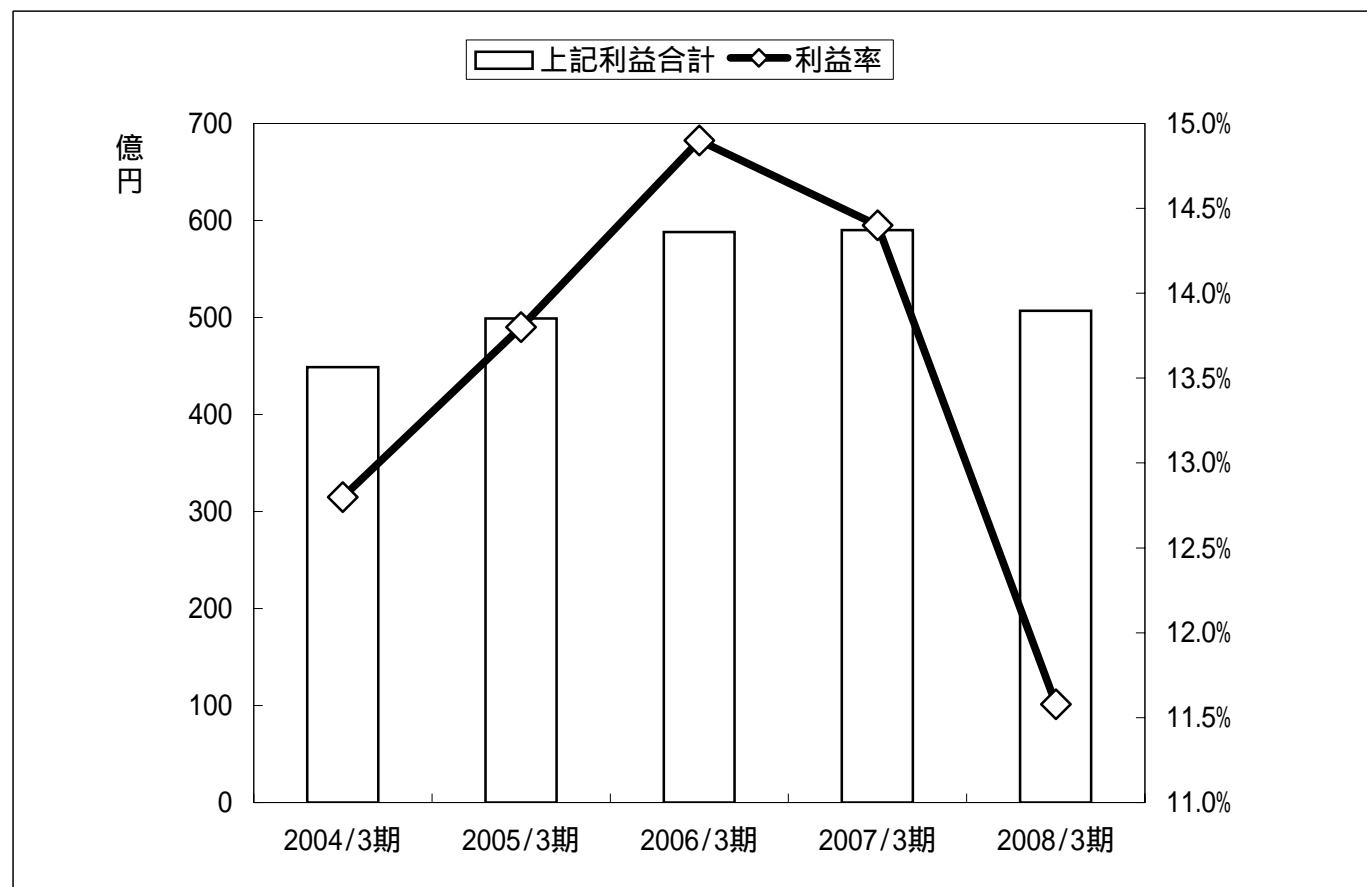
（単位：百万円）

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
売上高	371,936	404,797	489,669	599,082	600,688
完成工事高	331,703	341,481	366,392	380,332	414,304
業務受託売上高	10,736	11,265	17,226	17,186	14,001
設計監理売上高	8,141	8,616	10,089	10,772	9,526
貸室営業収入	4,280	3,152	2,556	2,691	3,838
不動産売上高	17,076	40,284	93,405	188,102	159,019
売上総利益	44,745	50,835	64,260	70,500	59,297
完成工事総利益	33,846	37,086	40,480	40,280	35,285
業務受託売上総利益	6,175	7,561	12,017	12,294	10,239
(完成工事+業務受託 利益率)	(11.7%)	(12.7%)	(13.7%)	(13.2%)	(10.6%)
設計監理売上総利益	4,918	5,235	6,285	6,422	5,171
(利益率)	(60.4%)	(60.8%)	(62.3%)	(59.6%)	(54.3%)
貸室営業総利益	187	5	484	729	835
不動産売上総利益	7	948	4,994	10,775	7,767
販売費及び一般管理費	12,320	12,919	13,200	15,138	17,178
営業利益	32,425	37,916	51,060	55,362	42,119
金融収支	4,159	5,119	3,474	688	2,536
その他	88	684	3,307	166	212
経常利益	28,353	32,113	44,280	56,215	44,442
特別利益	1,357	7,345	2,200	525	1,210
特別損失	14,841	130,174	4,774	31,245	23,821
税引前当期純利益	14,870	90,715	41,706	25,495	21,831
法人税、住民税および事業税	1,702	2,357	277	151	393
法人税等調整額	7,628	17,803	1,847	1,707	3,947
当期純利益	8,944	70,556	40,136	23,636	18,277
減価償却実施額	941	762	683	804	922

利益率推移（単体）

（億円）

	2004/3期	2005/3期	2006/3期	2007/3期	2008/3期
完成工事利益	338	370	405	403	353
業務受託売上利益	62	76	120	123	102
設計監理利益	49	52	63	64	52
上記利益合計	449	499	588	590	507
利益率	12.8%	13.8%	14.9%	14.4%	11.6%



貸借対照表推移（単体）

（単位：百万円）

	2004/3末	2005/3末	2006/3末	2007/3末	2008/3末
流動資産	<u>183,517</u>	<u>235,716</u>	<u>255,378</u>	<u>280,557</u>	<u>281,454</u>
現金預金	22,699	81,741	53,977	38,615	34,120
受取手形、完成工事未収入金	58,032	63,302	68,002	65,779	81,722
不動産事業未収入金(注1)	1,389	3,698	3,755	1,991	2,865
未成工事支出金	15,049	14,878	20,697	14,260	13,419
営業用不動産(注2)	64,671	48,498	88,116	130,876	123,799
繰延税金資産	8,176	9,117	7,435	5,415	15,721
その他	13,502	14,481	13,396	23,621	9,808
固定資産	<u>307,117</u>	<u>219,476</u>	<u>199,078</u>	<u>175,932</u>	<u>151,185</u>
有形固定資産+借地権	41,804	28,582	23,641	20,039	16,428
投資有価証券	278	270	1,941	1,015	1,928
関係会社株式	55,043	46,104	52,564	46,249	52,528
長期貸付金	25,611	26,625	1,296	-	43
関係会社長期貸付金	225,702	159,640	144,703	139,364	52,267
長期繰延税金資産	19,257	36,117	35,923	36,230	30,079
その他	14,532	11,270	9,949	12,762	14,680
貸倒引当金	75,109	89,133	70,940	79,726	16,768
資産合計	<u>490,634</u>	<u>455,192</u>	<u>454,457</u>	<u>456,490</u>	<u>432,639</u>
流動負債	<u>136,792</u>	<u>195,823</u>	<u>237,922</u>	<u>231,428</u>	<u>221,070</u>
支払手形、工事未払金	101,453	121,346	138,035	137,941	117,182
短期借入金	-	-	11,000	-	19,624
一年以内返済予定の長期借入金	-	31,210	27,800	31,800	31,800
未成工事受入金	22,352	25,846	35,392	25,271	28,016
その他	12,987	17,421	25,695	36,416	24,448
固定負債	<u>282,445</u>	<u>158,589</u>	<u>113,631</u>	<u>128,812</u>	<u>118,972</u>
長期借入金	279,817	152,098	111,200	119,400	117,600
その他	2,628	6,490	2,431	9,412	1,372
負債合計	<u>419,238</u>	<u>354,412</u>	<u>351,553</u>	<u>360,240</u>	<u>340,042</u>

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

貸借対照表推移（単体）

（単位：百万円）

	2004/3末	2005/3末	2006/3末	2007/3末	2008/3末
株主資本	-	-	-	96,187	92,706
資本金	-	-	-	50,000	50,000
利益剰余金	-	-	-	46,341	46,344
自己株式	-	-	-	154	3,638
評価・換算差額等	-	-	-	63	109
その他有価証券評価差額金	-	-	-	63	109
純資産合計	-	-	-	96,249	92,597
負債純資産合計	-	-	-	456,490	432,639
資本金	75,500	125,524	50,000	-	-
資本剰余金	-	49,890	12,817	-	-
利益剰余金	4,043	74,598	40,136	-	-
その他	61	36	50	-	-
資本合計	71,396	100,780	102,903	-	-
負債資本合計	490,634	455,192	454,457	-	-
受取手形裏書譲渡高	863	620	838	-	-
保証債務・予約	3,593	3,141	4,037	39,548	3,226
(内、関係会社)	3,075	2,618	2,447	37,816	2,443