

平成20年3月期（第91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19年11月15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 2006/9期	期初予想 2007/9期	当中間期 2007/9期	前年 同期比	主な変動コメント	前期 2007/3期	予想 2008/3期	前期比
売上高	3,113	3,750	3,664	+ 552		7,231	7,350	+ 119
完成工事高	2,025	2,255	2,227	+ 202	・長谷工単体の完成工事高の増加	4,375	4,800	+ 425
設計監理売上高	48	50	43	△ 5		108	100	△ 8
賃貸管理収入	262	285	291	+ 28		552	570	+ 18
不動産売上高	759	1,140	1,083	+ 324	・長谷工単体の工事受注を目的とした不動産取引の増加	2,159	1,840	△ 319
その他事業収入	18	20	20	+ 1		38	40	+ 2
売上総利益	389	411	430	+ 41		886	885	△ 1
完成工事総利益	249	235	232	△ 18	・完成工事利益率の低下	572	516	△ 56
(完成工事総利益率)	(12.3%)	(10.4%)	(10.4%)	(△1.9P)		(13.1%)	(10.8%)	(△2.3P)
設計監理売上総利益	29	30	24	△ 4		65	60	△ 5
賃貸管理総利益	33	48	44	+ 10		76	82	+ 6
不動産売上総利益	75	94	128	+ 53	・不動産売上高の増加	168	220	+ 52
その他事業総利益	3	4	3	+ 0		5	7	+ 2
販売費及び一般管理費	116	132	126	+ 11		241	260	+ 19
営業利益	273	279	304	+ 31		645	625	△ 20
(営業利益率)	(8.8%)	(7.4%)	(8.3%)	(△0.5P)		(8.9%)	(8.5%)	(△0.4P)
金融収支	△ 6	△ 13	△ 9	△ 3		△ 16	△ 23	△ 7
その他	1	△ 1	△ 3	△ 4		2	△ 2	△ 4
経常利益	268	265	292	+ 24		630	600	△ 30
(経常利益率)	(8.6%)	(7.1%)	(8.0%)	(△0.6P)		(8.7%)	(8.2%)	(△0.5P)
特別損益	△ 100	△ 35	△ 275	△ 175	・たな卸資産評価損の計上	△ 264	△ 280	△ 16
税金等調整前中間(当期)純利益	167	230	17	△ 151		367	320	△ 47
税金費用等	5	30	△ 48	△ 53		30	0	△ 30
中間(当期)純利益	163	200	65	△ 98		337	320	△ 17

減価償却実施額	14	-	17	+ 3
期末従業員(人)	3,696	-	3,916	+ 220

33
3,677

## 要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	前期 2007/3末	当中間期 2007/9末	前期比	主な変動コメント
<b>流動資産</b>	<b>3,773</b>	<b>3,784</b>	<b>+ 11</b>	
現金預金	665	818	+ 153	
受取手形・完成工事未収入金等	813	932	+ 119	
未成工事支出金等	185	282	+ 97	
営業用不動産（注）	1,843	1,458	△ 386	・ たな卸資産評価損の計上による減少
短期貸付金	9	7	△ 1	
繰延税金資産	68	206	+ 137	
その他	191	81	△ 110	・ ホテルシェレナ工事代金請求訴訟における仮払金の減少
貸倒引当金	△ 2	△ 1	+ 0	
<b>固定資産</b>	<b>1,694</b>	<b>1,607</b>	<b>△ 87</b>	
有形固定資産+借地権	1,077	1,077	+ 1	
投資有価証券	61	57	△ 4	
長期貸付金	128	35	△ 93	・ 関係会社への貸付金の減少
繰延税金資産	430	349	△ 82	
その他	123	118	△ 5	
貸倒引当金	△ 125	△ 30	+ 95	・ 関係会社への貸付金に対する引当金の取崩による減少
<b>資産合計</b>	<b>5,467</b>	<b>5,391</b>	<b>△ 76</b>	
<b>流動負債</b>	<b>2,614</b>	<b>2,705</b>	<b>+ 91</b>	
支払手形・工事未払金等	1,539	1,490	△ 49	
短期借入金	9	13	+ 4	
1年以内返済予定の長期借入金	318	318	-	
未成工事受入金	283	442	+ 159	
その他	465	442	△ 23	
<b>固定負債</b>	<b>1,723</b>	<b>1,661</b>	<b>△ 62</b>	
長期借入金	1,547	1,548	+ 1	
その他	176	113	△ 63	・ ホテルシェレナ工事代金請求訴訟における引当金の取崩による減少
<b>負債合計</b>	<b>4,337</b>	<b>4,366</b>	<b>+ 29</b>	
<b>株主資本</b>	<b>1,143</b>	<b>1,025</b>	<b>△ 118</b>	次ページ 純資産の部の推移（連結）参照
資本金	500	500	-	
利益剰余金	645	527	△ 118	
自己株式	△ 2	△ 2	△ 0	
評価・換算差額等	△ 16	△ 4	+ 12	
その他有価証券評価差額金	1	△ 1	△ 2	
為替換算調整勘定	△ 17	△ 2	+ 14	
少数株主持分	3	3	+ 0	
<b>純資産合計</b>	<b>1,130</b>	<b>1,024</b>	<b>△ 106</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>5,467</b>	<b>5,391</b>	<b>△ 76</b>	
受取手形裏書譲渡高	1	1	△ 0	
受取手形割引高	-	4	+ 4	
保証債務	243	52	△ 191	・ 長谷エアベスト 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）

	2007/3末 実績	2007/9末 実績	前期比	主な変動コメント
営業用不動産	1,843	1,458	△ 386	たな卸資産評価損の計上による減少
販売用不動産	667	478	△ 189	
不動産事業支出金	587	488	△ 99	
開発用不動産等	589	491	△ 97	
固定資産(注)	1,077	1,077	+ 1	
合計	2,920	2,535	△ 385	

注：有形固定資産＋借地権

### 有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2007/3末 実績	2007/9末 実績	前期比	主な変動コメント
長短借入金	1,874	1,879	+ 5	・連結子会社による借入金の増加

### 純資産の部の推移

（単位：億円）

	2007/3末	剰余金取崩	優先株式消却	当中間期損益	その他	2007/9末
株主資本	1,143	-	△ 183	65	△ 0	1,025
資本金	500					500
資本剰余金	-	183	△ 183			-
利益剰余金	645	△ 183		65		527
自己株式	△ 2				△ 0	△ 2
評価・換算差額等	△ 16				12	△ 4
その他有価証券評価差額金	1				△ 2	△ 1
為替換算調整勘定	△ 17				14	△ 2
少数株主持分	3				0	3
純資産合計	1,130	-	△ 183	65	12	1,024

## 要約キャッシュ・フロー計算書

（単位：億円）

	2006/9中間期 実績	2007/9中間期 実績	前年 同期比	2007/3期 実績
営業活動によるCF	13	350	+ 338	222
投資活動によるCF	△ 29	△ 17	+ 12	△ 36
財務活動によるCF	△ 208	△ 179	+ 29	△ 297
現金及び現金同等物	545	817	+ 272	660

## 要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	前中間期 2006/9期	期初予想 2007/9期	当中間期 2007/9期	前年 同期比	前期 2007/3期	予想 2008/3期	前期比
売上高	2,525	3,100	3,002	+ 477	5,991	6,000	+ 9
完成工事高	1,785	1,950	1,948	+ 163	3,803	4,200	+ 397
業務受託売上高	82	80	53	△ 29	172	135	△ 37
設計監理売上高	48	50	44	△ 4	108	100	△ 8
貸室営業収入	13	15	17	+ 5	27	35	+ 8
不動産売上高	597	1,005	940	+ 343	1,881	1,530	△ 351
売上総利益	291	308	319	+ 28	705	662	△ 43
完成工事総利益	168	165	166	△ 2	403	370	△ 33
業務受託売上総利益	61	55	39	△ 22	123	90	△ 33
(工事/業務受託粗利率)	(12.3%)	(10.8%)	(10.2%)	(△2.1P)	(13.2%)	(10.6%)	(△2.6P)
設計監理売上総利益	28	30	24	△ 4	64	60	△ 4
貸室営業総利益	3	6	3	+ 0	7	6	△ 1
不動産売上総利益	30	52	87	+ 57	108	136	+ 28
販売費及び一般管理費	72	83	80	+ 7	151	162	+ 11
営業利益	218	225	240	+ 21	554	500	△ 54
(営業利益率)	(8.7%)	(7.3%)	(8.0%)	(△0.7P)	(9.2%)	(8.3%)	(△0.9P)
金融収支	16	30	35	+ 19	7	20	+ 13
その他	1	0	0	△ 1	2	0	△ 2
経常利益	235	255	275	+ 40	562	520	△ 42
(経常利益率)	(9.3%)	(8.2%)	(9.1%)	(△0.2P)	(9.4%)	(8.7%)	(△0.7P)
特別損益	△ 88	△ 35	△ 231	△ 142	△ 307	△ 265	+ 42
税引前中間(当期)純利益	147	220	44	△ 103	255	255	+ 0
税金費用	△ 1	20	△ 11	△ 10	19	△ 20	△ 39
中間(当期)純利益	148	200	55	△ 93	236	275	+ 39

減価償却実施額	3	-	5	+ 1	8
期末従業員(人)	1,907	-	2,027	+ 120	1,896

## 要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	前期 2007/3末	当中間期 2007/9末	前期比
<b>流動資産</b>	<b>2,806</b>	<b>2,844</b>	<b>+ 38</b>
現金預金	386	600	+ 214
受取手形・完成工事未収入金	658	777	+ 119
不動産事業未収入金（注1）	20	15	△ 5
未成工事支出金	143	215	+ 72
営業用不動産（注2）	1,309	993	△ 316
繰延税金資産	54	157	+ 103
その他	236	87	△ 149
<b>固定資産</b>	<b>1,759</b>	<b>1,601</b>	<b>△ 158</b>
有形固定資産+借地権	200	159	△ 42
投資有価証券	10	13	+ 3
関係会社株式	462	524	+ 62
関係会社長期貸付金	1,394	1,247	△ 147
繰延税金資産	362	299	△ 64
その他	128	121	△ 7
貸倒引当金	△ 797	△ 761	+ 36
<b>資産合計</b>	<b>4,565</b>	<b>4,445</b>	<b>△ 120</b>
<b>流動負債</b>	<b>2,314</b>	<b>2,388</b>	<b>+ 74</b>
支払手形・工事未払金	1,379	1,319	△ 61
1年以内返済予定の長期借入金	318	318	-
未成工事受入金	253	393	+ 141
その他	364	358	△ 6
<b>固定負債</b>	<b>1,288</b>	<b>1,224</b>	<b>△ 64</b>
長期借入金	1,194	1,194	-
その他	94	30	△ 64
<b>負債合計</b>	<b>3,602</b>	<b>3,612</b>	<b>+ 9</b>
<b>株主資本</b>	<b>962</b>	<b>834</b>	<b>△ 128</b>
資本金	500	500	-
利益剰余金	463	336	△ 128
自己株式	△ 2	△ 2	△ 0
評価・換算差額等	1	△ 1	△ 1
その他有価証券評価差額金	1	△ 1	△ 1
<b>純資産合計</b>	<b>962</b>	<b>833</b>	<b>△ 129</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>4,565</b>	<b>4,445</b>	<b>△ 120</b>
保証債務・予約 （内、関係会社）	395 378	390 379	△ 6 + 1

注1：賃室未収入金を含む

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）

	2007/3末 実績	2007/9末 実績	前期比
未成工事支出金（A）	143	215	+ 72
未成工事受入金（B）	253	393	+ 141
合計（B）-（A）	110	178	+ 68

## 保有不動産残高比較

（単位：億円）

	2007/3末 実績	2007/9末 実績	前期比
営業用不動産	1,309	993	△ 316
販売用不動産	666	474	△ 191
不動産事業支出金	504	442	△ 62
開発用不動産等	139	76	△ 63
固定資産（注）	200	159	△ 42
合計	1,509	1,152	△ 358

注：有形固定資産+借地権

## 有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2007/3末 実績	2007/9末 実績	前期比
長短借入金	1,512	1,512	-

## 単体受注高推移

### 受注高推移

(単位：億円)

	2007/3期				2008/3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	941	2,128	3,047	4,528	1,152	1,736	△ 391	4,000	△ 528
建設事業	913	2,065	2,958	4,404	1,131	1,680	△ 386	3,895	△ 509
民間分譲マンション	776	1,781	2,558	3,867	1,062	1,369	△ 412	3,430	△ 437
一般工事	67	166	218	301	31	226	+ 60	250	△ 51
土木工事	25	28	42	45	2	13	△ 15	45	+ 0
業務受託	45	91	140	191	36	71	△ 19	170	△ 21
設計監理事業	28	62	89	124	21	57	△ 5	105	△ 19

### 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
グローブスクエア	有楽土地(株)他	東京都稲城市	431戸	16,430㎡	鉄筋コンクリート造、地上9階建 竣工予定 平成20年7月
常盤台ガーデンソサエティ	丸紅(株)他	東京都板橋区	419戸	12,727㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上18階 地下1階建 竣工予定 平成21年2月
サウスオールシティ	近藤産業(株)他	大阪府堺市	791戸	33,194㎡	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上19階建 竣工予定 平成22年3月
BELISTA東淀川大桐	藤和不動産(株)他	大阪市東淀川区	688戸	26,356㎡	鉄筋コンクリート造、地上15階建 竣工予定 平成21年6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、％）

	2006/9中間期		2007/9中間期		前年同期比
	実績	構成比	実績	構成比	
～200戸未満	658	37.5%	432	32.4%	△ 226
200戸以上～400戸未満	460	26.2%	465	34.7%	+ 4
400戸以上～	639	36.3%	439	32.9%	△ 200
計	1,757	100.0%	1,336	100.0%	△ 421

2007/3期	
実績	構成比
1,478	39.2%
1,013	26.9%
1,279	33.9%
3,769	100.0%

\* 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、％）

	2006/9中間期		2007/9中間期		前年同期比
	実績	構成比	実績	構成比	
首都圏	1,617	76.0%	1,016	58.5%	△ 600
近畿圏	511	24.0%	720	41.5%	+ 209
計	2,128	100.0%	1,736	100.0%	△ 391

2007/3期	
実績	構成比
3,482	76.9%
1,045	23.1%
4,528	100.0%

\* 近畿圏には中京圏を含む。

### 特命比率・設計施工比率

	2006/9中間期	2007/9中間期
特命受注比率	99.7%	99.9%
設計施工比率	86.5%	80.2%

2007/3期
99.7%
91.7%

\* 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)

		2007/3期		2008/3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	4,881	9,594	4,471	9,650
	取扱高	1,647	3,325	1,619	3,387
流通仲介	契約戸数	752	1,609	891	1,980
	取扱高	183	394	249	536
合計	契約戸数	5,633	11,203	5,362	11,630
	取扱高	1,830	3,719	1,868	3,923

(単位：億円)

	2007/3期		2008/3期	
	中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
総売上高	53	119	62	128
売上総利益	14	39	18	37
販売費及び一般管理費	7	14	7	16
営業利益	7	24	11	21
経常利益	8	25	11	21
当期純利益	4	25	8	13

長谷エココミュニティ

(単位：戸)

		2007/3期		2008/3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		173,946	181,276	184,765	192,000

(単位：億円)

	2007/3期		2008/3期	
	中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
総売上高	169	351	200	387
売上総利益	15	33	19	35
販売費及び一般管理費	6	14	7	12
営業利益	9	19	12	23
経常利益	9	19	12	23
当期純利益	9	11	7	14

長谷エライブネット

(単位：戸)

		2007/3期		2008/3期	
		中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
サブリース		8,208	9,127	9,070	9,700
PM受託		25,371	28,359	29,553	32,700
社宅管理代行		17,924	17,100	17,806	18,400
運営戸数合計		51,503	54,586	56,429	60,800

(単位：億円)

	2007/3期		2008/3期	
	中間期実績	通期実績	中間期実績	通期予想
総売上高	100	206	106	231
売上総利益	25	53	25	58
販売費及び一般管理費	15	30	16	34
営業利益	11	23	9	24
経常利益	11	23	9	25
当期純利益	7	6	3	12

## 連結子会社の概要

名称		2008/3期		2007/9末	
		中間期実績	通期予想		
(株)長谷工 アネシス	売上高	6	12	総資産	81
	経常利益	16	14	純資産	71
	当期純利益	16	15	従業員数	60
(株)長谷工 コミュニティ	売上高	200	387	総資産	122
	経常利益	12	23	純資産	37
	当期純利益	7	14	従業員数	547
(株)長谷工 ライブネット	売上高	106	231	総資産	80
	経常利益	9	25	純資産	22
	当期純利益	3	12	従業員数	241
(株)センチュリー ライフ	売上高	6	13	総資産	54
	経常利益	△ 0	0	純資産	4
	当期純利益	△ 0	0	従業員数	6
(株)長谷工 システムズ	売上高	16	31	総資産	13
	経常利益	4	7	純資産	7
	当期純利益	2	4	従業員数	57
(株)長谷工 インテック	売上高	37	95	総資産	25
	経常利益	0	5	純資産	6
	当期純利益	0	3	従業員数	56
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	53	113	総資産	312
	経常利益	△ 1	2	純資産	47
	当期純利益	△ 1	△ 0	従業員数	23
(株)長谷工 アーベスト	売上高	62	128	総資産	115
	経常利益	11	21	純資産	57
	当期純利益	8	13	従業員数	539
(株)ハセック	売上高	383	882	総資産	199
	経常利益	0	1	純資産	3
	当期純利益	2	3	従業員数	32
(株)フォリス	売上高	38	131	総資産	62
	経常利益	0	3	純資産	2
	当期純利益	△ 4	△ 3	従業員数	116
不二建設(株)	売上高	129	361	総資産	142
	経常利益	4	15	純資産	9
	当期純利益	3	8	従業員数	175

(単位：億円、人)

名称		2008/3期		2007/9末	
		中間期実績	通期予想		
HASEKO America,Inc (他14社)	売上高	82	146	総資産	469
	経常利益	18	25	純資産	434
	当期純利益	32	37	従業員数	35
野田開発(株) <small>(長谷工コーポレーションと合併予定)</small>	売上高	1	4	総資産	83
	経常利益	△ 0	△ 1	純資産	△ 170
	当期純利益	△ 61	△ 69	従業員数	0
(株)長谷工 ファイナンス <small>(長谷工コーポレーションと合併予定)</small>	売上高	5	9	総資産	168
	経常利益	△ 0	0	純資産	△ 264
	当期純利益	△ 60	11	従業員数	2
(株)長谷工不動産 <small>(長谷工コーポレーションと合併予定)</small>	売上高	1	2	総資産	52
	経常利益	△ 0	△ 1	純資産	△ 136
	当期純利益	3	16	従業員数	0
(株)長谷工都市開発 <small>(長谷工コーポレーションと合併予定)</small>	売上高	0	15	総資産	38
	経常利益	△ 0	6	純資産	△ 161
	当期純利益	△ 17	20	従業員数	0
(株)長谷工 クリエイト <small>(平成20年3月精算終了予定)</small>	売上高	1	1	総資産	5
	経常利益	0	1	純資産	△ 59
	当期純利益	1	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
エコロジー・ リート投資法人	売上高	6	17	総資産	383
	経常利益	2	6	純資産	22
	当期純利益	1	3	従業員数	0
(持分法適用会社) (株)森組	売上高	155	398	総資産	214
	経常利益	△ 2	0	純資産	21
	当期純利益	△ 4	0	従業員数	-
(持分法適用会社) 宝塚開発(株)	売上高	-	1	総資産	10
	経常利益	△ 1	△ 3	純資産	△ 285
	当期純利益	△ 1	△ 2	従業員数	-

## 総戸数規模別供給、初月販売状況

### 首都圏

	2005年					2006年					2007年(1~9月)				
	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	4,444	27	0.6%	65.6%	74.1%	3,418	28	0.8%	66.9%	78.6%	2,344	0	-	54.1%	-
30 ~ 50 戸未満	11,532	156	1.4%	70.9%	67.3%	11,223	205	1.8%	68.3%	78.5%	5,885	92	1.6%	61.9%	79.3%
50 ~ 100 戸未満	20,448	2,375	11.6%	74.1%	68.3%	17,156	1,081	6.3%	71.0%	67.2%	9,631	1,036	10.8%	66.5%	66.5%
100 ~ 200 戸未満	14,008	2,290	16.3%	83.1%	86.6%	11,287	1,714	15.2%	76.5%	83.4%	7,061	1,652	23.4%	74.2%	69.9%
200 ~ 400 戸未満	13,096	2,398	18.3%	88.3%	88.8%	11,454	3,322	29.0%	82.6%	83.1%	8,449	1,485	17.6%	75.5%	83.2%
400 戸以上	20,620	6,974	33.8%	97.0%	97.7%	19,925	7,680	38.5%	90.7%	89.8%	9,862	4,057	41.1%	88.3%	91.7%
総計	84,148	14,220	<b>16.9%</b>	82.5%	89.1%	74,463	14,030	<b>18.8%</b>	78.3%	85.5%	43,232	8,322	<b>19.2%</b>	73.2%	82.6%

### 近畿圏

	2005年					2006年					2007年(1~9月)				
	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	1,326	0	-	63.3%	-	1,250	0	-	52.2%	-	733	0	-	62.8%	-
30 ~ 50 戸未満	4,891	44	0.9%	68.0%	90.9%	3,342	0	-	60.6%	-	2,523	16	0.6%	62.0%	31.3%
50 ~ 100 戸未満	8,627	582	6.7%	73.1%	75.8%	8,057	355	4.4%	63.8%	66.2%	6,044	600	9.9%	61.1%	69.7%
100 ~ 200 戸未満	7,878	2,631	33.4%	78.5%	80.9%	7,397	1,873	25.3%	75.7%	73.5%	5,887	1,451	24.6%	65.6%	71.5%
200 ~ 400 戸未満	8,219	1,195	14.5%	81.9%	87.2%	7,401	958	12.9%	82.6%	87.5%	5,831	2,009	34.5%	75.1%	78.0%
400 戸以上	2,123	1,503	70.8%	95.0%	95.1%	2,699	940	34.8%	90.5%	94.8%	1,327	50	3.8%	83.0%	90.0%
総計	33,064	5,955	<b>18.0%</b>	76.9%	85.3%	30,146	4,126	<b>13.7%</b>	72.9%	81.0%	22,345	4,126	<b>18.5%</b>	67.4%	74.5%

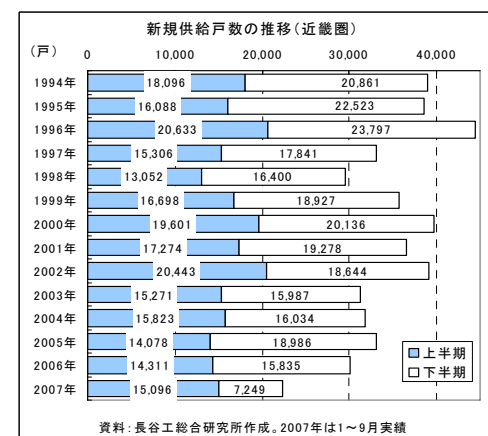
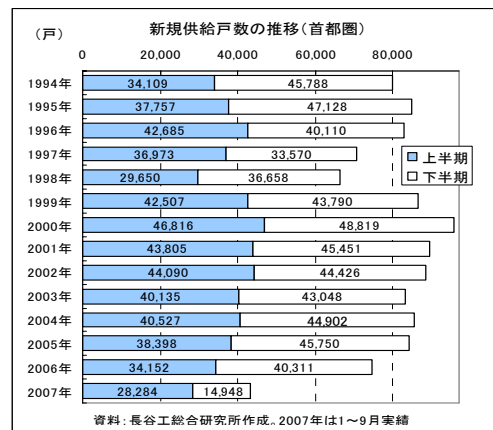
※近畿圏には中京圏は含まず。

# 首都圏・近畿圏マンション市場動向

1.新規供給戸数:2007年1~9月は首都圏で1,607件 43,232戸(前年同期比15.3%減)、近畿圏は772件 22,345戸(同比4.3%増)。

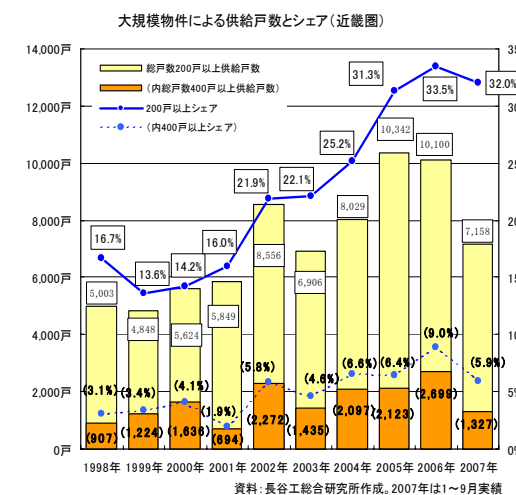
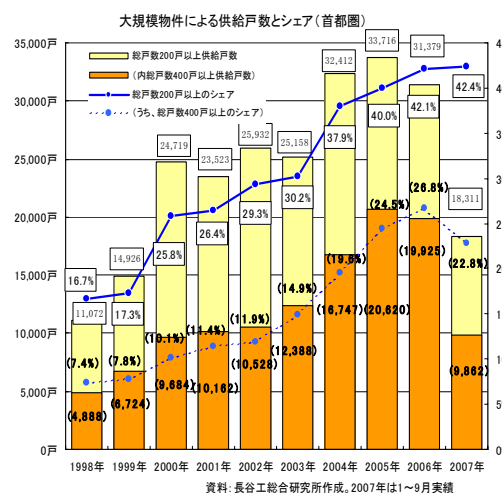
2007年1~9月	首都圏	218件	8,322戸(前年同期比 15.2%減)	シェア19.2%(前年同期比 ±0.0ポイント)
長谷工施工物件	近畿圏	128件	4,126戸( 同比 32.1%増)	シェア18.5%( 同比 +3.9ポイント)

- ・首都圏での新規供給戸数は、43,232戸(前年同期比15.3%減)と低調。特に、上半期(1~6月)は28,284戸(前年同期比17.2%減)にとどまり、大量供給のはじまった1994年以降では、1998年(29,650戸)を下回る最小戸数となった。
- ・首都圏で大幅減となった要因は、都心部での売り惜しみや郊外地域で価格動向を見極めるために発売時期が先送りされる等、様々な要因が考えられる。
- ・近畿圏においては、22,345戸(前年同期比4.3%増)と順調に供給が行われたものの、販売状況、価格、分譲単価の動向を見極めながら、供給戸数、供給時期を慎重に検討する傾向は継続されている。



2.大規模物件の供給は高水準で推移。但し、首都圏における総戸数400戸以上の大規模・超高層物件の供給は減少。

- ・首都圏における総戸数200戸以上の大規模物件による供給戸数は18,311戸、首都圏全体の供給戸数に占める割合は42.4%と前年(42.1%)並みで、大規模物件が供給の中心であることに変化はない。ただし、総戸数400戸以上の供給戸数は9,862戸、構成比は22.8%、前年同期(14,728戸・28.9%)と比較すると、供給戸数、構成比ともに低下した。また、超高層物件(20階建以上)の供給戸数は7,467戸。首都圏全体の供給戸数に占める割合は17.3%。前年同期(10,782戸・21.1%)と比較して、供給戸数、構成比ともに低下している。
- ・近畿圏における総戸数200戸以上の大規模物件の供給戸数は7,158戸、シェアは32.0%と前年実績を若干下回ったものの、高水準で推移(2006年同期の供給戸数は7,292戸、シェアは34.0%)。超高層物件(20階建て以上)も3,117戸、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は13.9%と前年(16.1%)を下回ったものの、高水準の供給が継続。



### 3. 首都圏では都心部、郊外部とも供給戸数が減少。 近畿圏では 大阪市での供給減少傾向が継続

- ・首都圏では、都内23区の供給戸数が31.8%減の11,990戸に減少、首都圏全体の供給戸数に占める割合は27.7%と、30%を下回った。また、供給増を予測していた郊外地域、特に、埼玉県、千葉県が大幅に減少、埼玉県は前年同期比14.5%減の6,249戸、千葉県も同比10.5%減の7,851戸となった。
- ・近畿圏では、主要地域での供給が増加したものの、大阪市での供給は依然として低調。また、前年に大幅増となった郊外地域も大幅増の反動もあって、前年同期実績を下回った。

地域別供給状況(首都圏)

	2006年		2007年		対前年比 増減率 (%)
	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	1~9月 (戸)	
都内23区	11,830	23,650	8,182	11,990	▲31.8%
山手エリア	5,711	9,984	3,504	4,993	▲37.3%
下町エリア	6,119	13,666	4,678	6,997	▲27.2%
都下	2,782	7,004	3,214	5,006	7.4%
神奈川県	8,795	20,456	8,670	12,136	▲4.6%
横浜市	3,846	8,430	3,172	4,997	▲6.6%
川崎市	2,938	7,206	3,914	4,576	▲2.8%
その他	2,011	4,820	1,584	2,563	▲3.7%
埼玉県	5,030	10,532	3,579	6,249	▲14.5%
さいたま市	1,198	3,132	1,023	1,782	▲9.9%
その他	3,832	7,400	2,556	4,467	▲16.2%
千葉県	5,715	12,821	4,639	7,851	▲10.5%
千葉市	801	2,828	855	1,890	5.6%
その他	4,914	9,993	3,784	5,961	▲14.7%
首都圏全体	34,152	74,463	28,284	43,232	▲15.3%

資料:長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

地域別供給状況(近畿圏)

	2006年		2007年		対前年 増減率 (%)
	上半期 (戸)	年間 (戸)	上半期 (戸)	1~9月 (戸)	
主要地域					
大阪市	4,331	8,550	3,103	4,325	▲28.4%
阪神間	1,804	3,763	1,715	2,311	▲23.2%
神戸市	1,309	2,667	1,925	2,696	50.2%
北摂	2,122	4,282	2,041	2,967	▲1.8%
東大阪	1,089	2,610	2,027	2,605	52.0%
南大阪	774	1,910	1,436	2,126	41.9%
京都市	507	1,805	1,024	2,037	112.4%
小計	2,375	4,559	1,825	3,278	▲3.3%
外周地域					
兵庫県	334	614	359	515	8.4%
京都府	377	559	309	595	24.5%
滋賀県	868	1,723	695	1,156	▲10.9%
奈良県	685	1,291	433	896	▲12.2%
和歌山県	111	372	29	116	▲4.1%
近畿圏全体	14,311	30,146	15,096	22,345	4.3%

資料:長谷工総合研究所作成

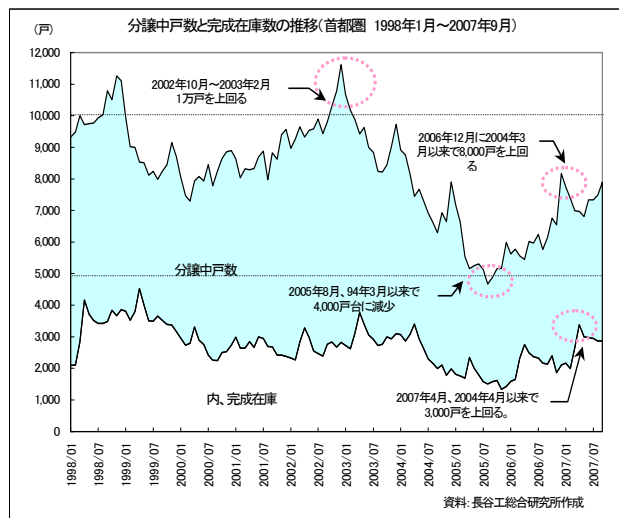
▲はマイナス

### 4. 2007年1~9月の初月販売率は首都圏は73.2%、近畿圏では67.4%と初月販売率が低下。在庫も増加に転じる。

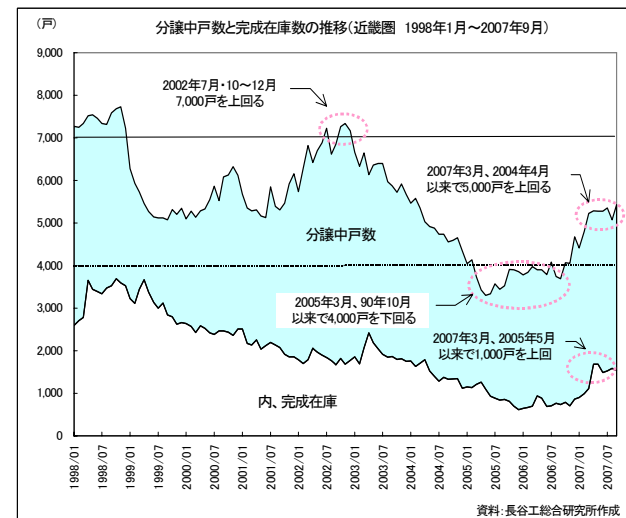
- ・初月販売率をみると、首都圏は70%以上は維持したものの、前年(78.3%)比5.1ポイントダウン、近畿圏は70%を下回り、販売状況は厳しさを増している。
- ・首都圏の2007年9月末の分譲中戸数は7,894戸。前年末(8,173戸)から279戸減となったものの、2005年8月(4,666戸)を底に、増加傾向となっている。また完成在庫も2007年4月末に3,386戸と2004年4月(3,404戸)以来で3,000戸を上回った。9月末の完成在庫は2,872戸に減少したものの、傾向としては増加傾向にある。
- ・近畿圏の分譲中戸数は、2007年3月に5,220戸と2004年4月(5,034戸)以来で5,000戸を上回り、9月末も5,432戸と5,000戸を上回っている。完成在庫も3月末に1,111戸と2005年5月(1,099戸)以来で1,000戸を上回った。9月末も1,528戸と1,000戸を上回る状況が継続している。

	首都圏		近畿圏	
	初月販売率	対前年同期比 増減	初月販売率	対前年同期比 増減
2000年	79.6%	0.6	75.7%	▲2.8
2001年	78.1%	▲1.5	74.3%	▲1.4
2002年	75.4%	▲2.7	70.8%	▲3.5
2003年	78.1%	2.7	71.9%	1.1
2004年	79.0%	0.9	76.4%	4.5
2005年	82.5%	3.5	76.9%	0.5
2006年	78.3%	▲4.2	72.9%	▲4.0
2007年	73.2%	▲6.8	67.4%	▲6.9

資料:長谷工総合研究所作成。2007年は1~9月実績  
対前年同期比増減はポイント。▲はマイナス



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.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戸以上の大規模物件の販売は依然として好調で、2007年1～9月の初月販売率は、首都圏で88.3%、近畿圏が83.0%と全体平均を10ポイント以上上回っている。  
ただし、絶対好調であった昨年までと比較すると、首都圏・近畿圏ともに初月販売率は90%を下回り、首都圏では、1996年以降では初めてとなった。

## 6.分譲単価、価格は都心部を中心に上昇。

- 首都圏全体の分譲単価は618千円/㎡と、前年比11.4%アップとなった。特に、都内23区  
の分譲単価は860千円/㎡、前年比20.4%のアップ。平均価格も6,144万円と6,000万円を  
超え、都心部を中心に分譲単価・価格の上昇が顕著となっている。
- また、都内23区以外の地域も、上昇傾向が強まっている(右下グラフ参照)
- 近畿圏では、2006年の分譲単価が2005年比で5.4%アップとなったことから、2007年も  
上昇傾向が継続すると思われたが、2007年1～9月の平均分譲単価は457千円/㎡と前年比  
1.8%アップにとどまった。

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
2002年	4,003	▲0.6%	78.04	1.4%	513	▲2.0%	1,696	▲2.0%
2003年	4,069	1.7%	74.68	▲4.3%	545	6.2%	1,801	6.2%
2004年	4,104	0.9%	74.66	▲0.0%	550	0.9%	1,817	0.9%
2005年	4,108	0.1%	75.38	1.0%	545	▲0.9%	1,802	▲0.9%
2006年	4,200	2.2%	75.71	0.4%	555	1.8%	1,834	1.8%
2007年	4,671	11.2%	75.53	▲0.2%	618	11.4%	2,044	11.4%

2007年は1～9月実績

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
2002年	3,237	1.5%	78.18	2.3%	414	▲0.7%	1,369	▲0.7%
2003年	3,165	▲2.2%	75.99	▲2.8%	417	0.6%	1,377	0.6%
2004年	3,177	0.4%	75.61	▲0.5%	420	0.9%	1,389	0.9%
2005年	3,164	▲0.4%	74.33	▲1.7%	426	1.3%	1,407	1.3%
2006年	3,380	6.8%	75.34	1.3%	449	5.4%	1,483	5.4%
2007年	3,417	1.1%	74.84	▲0.7%	457	1.8%	1,509	1.8%

2007年は1～9月実績

資料:長谷工総合研究所作成。▲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

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏)

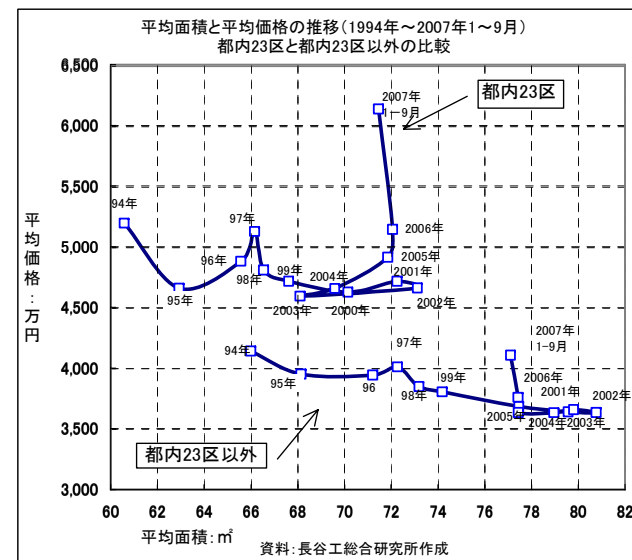
	2005年		2006年		2007年1～9月	
	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率	供給戸数	初月販売率
30戸未満	4,444	65.6%	3,418	66.9%	2,344	54.1%
30～50戸未満	11,532	70.9%	11,223	68.3%	5,885	61.9%
50～100戸未満	20,448	74.1%	17,156	71.0%	9,631	66.5%
100～200戸未満	14,008	83.1%	11,287	76.5%	7,061	74.2%
200～400戸未満	13,096	88.3%	11,454	82.6%	8,449	75.5%
400戸以上	20,620	97.0%	19,925	90.7%	9,862	88.3%
総数	84,148	82.5%	74,463	78.3%	43,232	73.2%

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)

	2005年		2006年		2007年1～9月	
	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
30戸未満	1,326	63.3%	1,250	52.2%	733	62.8%
30～50戸未満	4,891	68.0%	3,342	60.6%	2,523	62.0%
50～100戸未満	8,627	73.1%	8,057	63.8%	6,044	61.1%
100～200戸未満	7,878	78.5%	7,397	75.7%	5,887	65.6%
200～400戸未満	8,219	81.9%	7,401	82.6%	5,831	75.1%
400戸以上	2,123	95.0%	2,699	90.5%	1,327	83.0%
総数	33,064	76.9%	30,146	72.9%	22,345	67.4%

資料:長谷工総合研究所作成



## トピックス

### 「The Kitahama Tower & Plaza」

マンションギャラリー「The Kitahama Royal Salon(ロイヤルサロン)」  
9月15日グランドオープン～いよいよ今秋販売開始～  
(HASEKO DIGEST P3参照)

### 給湯器のリターナブル包装材を共同開発

リユースシステム構築でダンボール排出量を削減  
(HASEKO DIGEST P9参照)

### 『素敵スタイル』で快適生活

長谷エコーポレーションで設計・施工し  
長谷エココミュニティが管理する全分譲マンションに標準採用  
(HASEKO DIGEST P4参照)

### AEDを全現場作業所に設置

仮囲いに表示し周辺地域の緊急時にも対応  
(HASEKO DIGEST P10参照)

### 『楽スタイル』採用第1号物件“プレイナー・ジュ御池東洞院”9月に完売

契約者の約70%が楽スタイルを「魅力的」と回答  
第2弾の“プレイナー・ジュ苦楽園”では『楽スタイルプラン』を全戸対応！  
(HASEKO DIGEST P5参照)

### 東京ドーム11個分の大規模ニュータウン「桜の里」

戸建て住宅街区「四季のまち」に  
セキュリティとコミュニティの拠点『タウンセンター』完成  
(HASEKO DIGEST P13参照)

### 自然風を利用した効率的な換気 エコ商品『ウイングジェッター』に注目

～リフォームや病院、講堂、公衆トイレなどで新規採用続々～  
(HASEKO DIGEST P7参照)

### 長谷エコーポレーションと積水ハウスが共同で建替え事業を推進

神戸市と豊中市のマンション2物件でスタート  
(HASEKO DIGEST P14参照)

### 環境にも人にも優しい「エコートバッグ」を製作

建設現場から生まれた実用的商品は丈夫で長持ち、持ちやすさも抜群！  
(HASEKO DIGEST P8参照)

### 南大阪最大級 総開発面積約33,000㎡ 全791戸

「SOUTH ALL CITY」誕生  
(HASEKO DIGEST P15参照)

※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(2007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2回A種	16億円	72円	上限 144円 下限 36円	0.2億株 (@72円)	2007/10/1~ 2014/9/30	
(小計)	16億円			0.2億株		

<償還方針決定済>

第4回A種	130億円	72円	上限 216円 下限 36円		2012/10/1~ 2028/9/30	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)	580億円					

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
(小計)	487億円		

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	157億円	31百万株	2.2億株
(小計)	345億円		4.8億株

2007年10月31日現在 発行済普通株式数 12.7億株

第2回A種優先株式の潜在株式数 0.2億株

12.9億株 (償還考慮後の普通株式数)