



株式会社長谷工コーポレーション

# 2007年3月期 決算説明会 プレゼンテーション資料



「2006年度グッドデザイン賞」受賞物件 「東京テラス」

**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。**

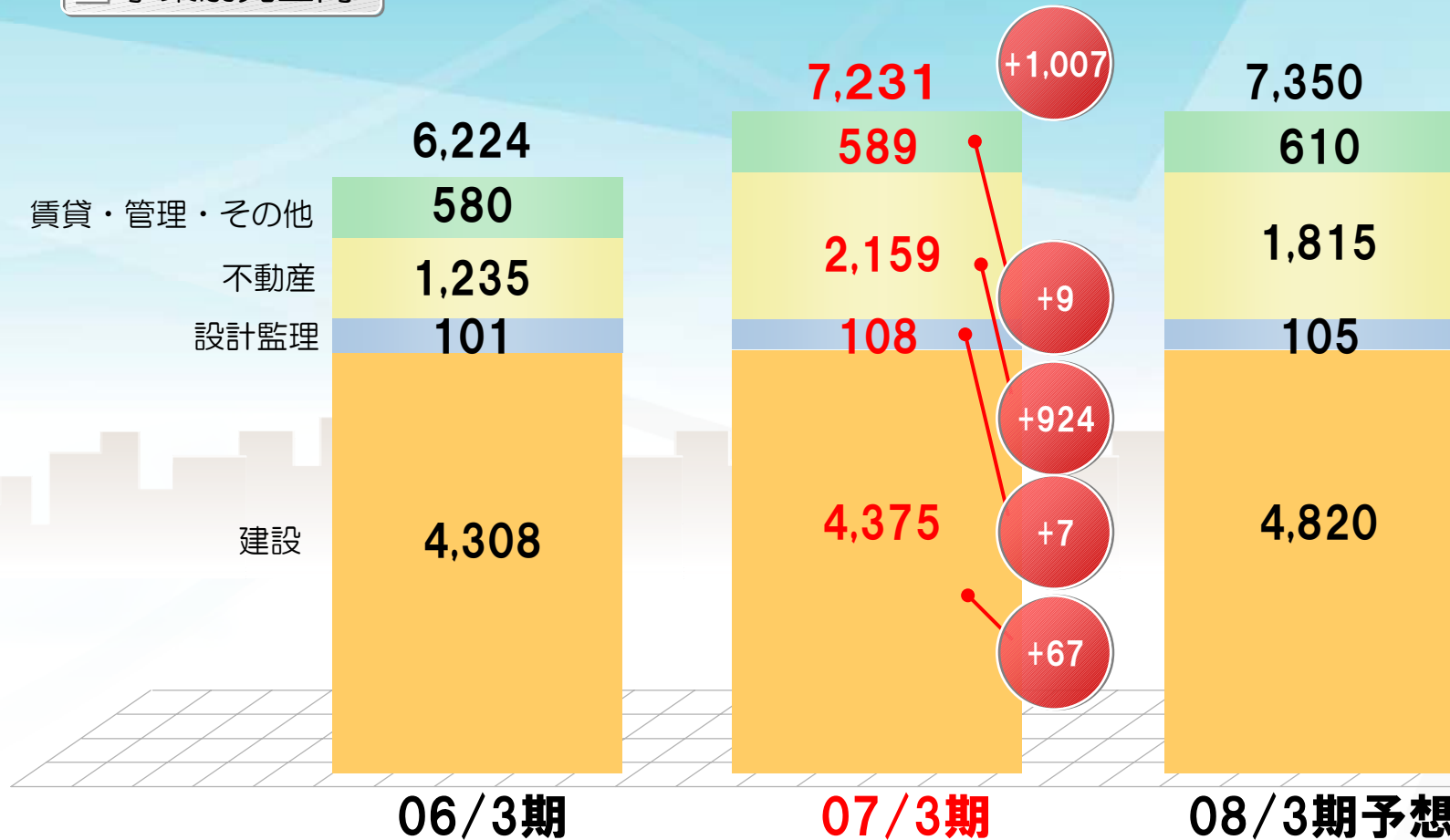
**なお、詳細数値につきましては、決算説明資料（データ編）をご参照ください。**

## 売上高の推移

(連結 単位: 億円)

決算説明資料 1ページ参照

### 事業別売上高



**07/3期は工事受注を目的とした不動産取引の大幅増で増収  
好調な受注を反映して建設売上が増加し08/3期も増収となる見込み**

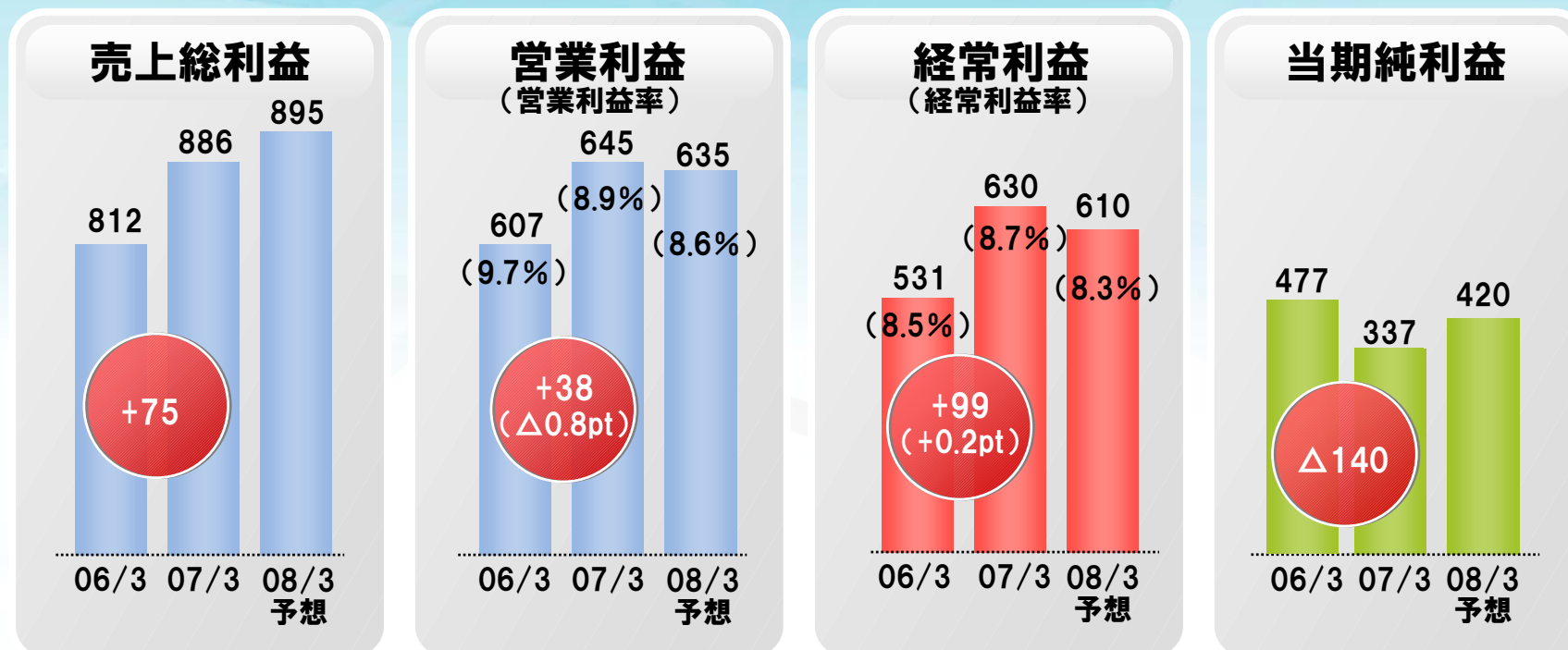


## 利益の推移

(連結 単位:億円)

決算説明資料 1ページ参照

### 売上総利益・営業利益・経常利益・当期利益



#### 07/3期

営業利益・経常利益は過去最高益を更新も、減損等特別損失計上で当期純利益は減少

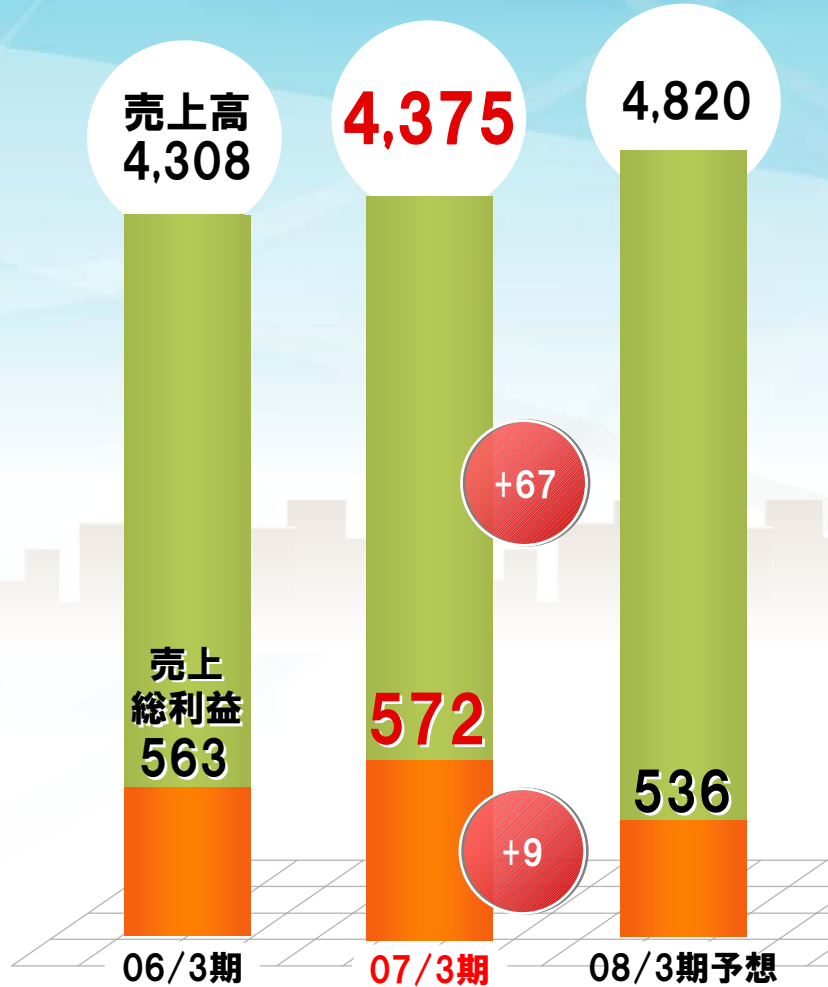
#### 08/3期

経常利益までは07/3期と同程度の水準を確保、税金資産取崩等で当期純利益は420億円と予想

建設事業推移(完成工事高)

(連結 単位:億円)

決算説明資料1、4ページ参照



売上総利益

	06/3期	07/3期	08/3期予
工事	443	449	416
業務受託	120	123	120
工事利益率(単体)	11.0%	10.6%	9.0%

07/3期のポイント

集中購買等のコスト削減努力により、懸念された利益率悪化は小幅にとどまる

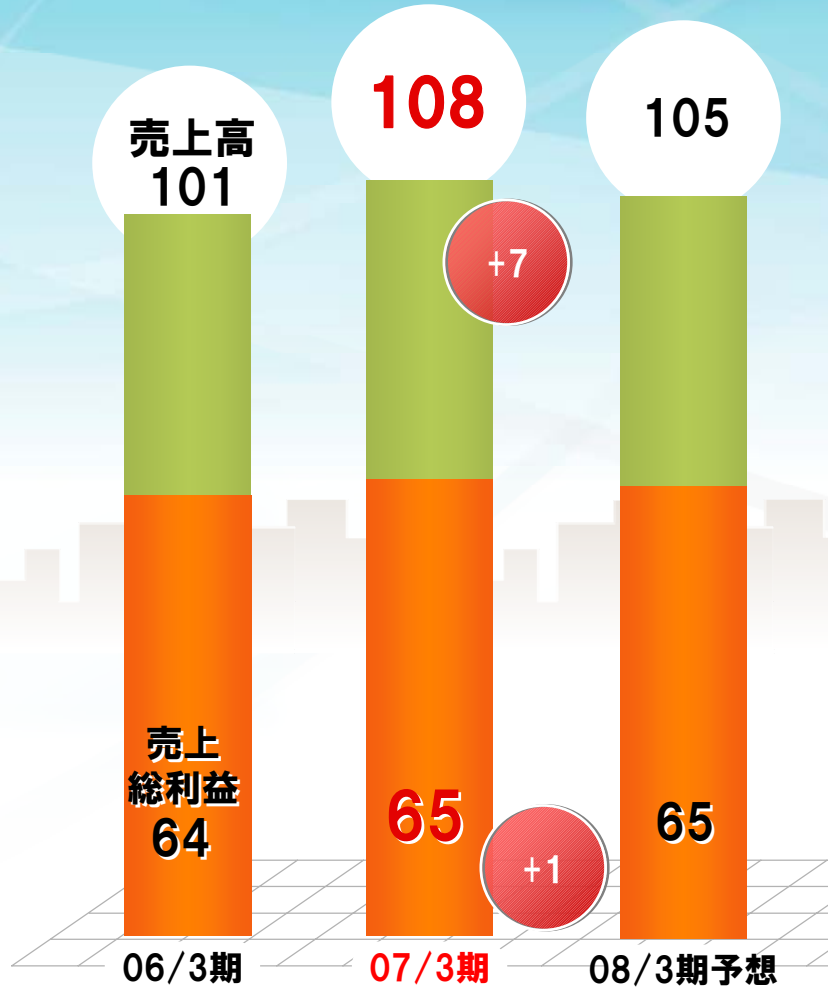
08/3期の展望

高水準な受注を背景に、売上は増加するも、資材・労務費等高騰により利益率は低下

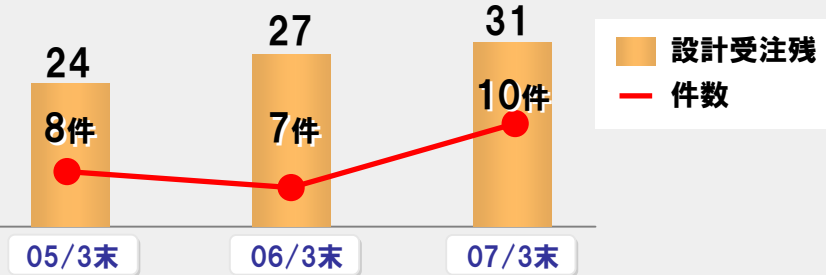
エンジニアリング事業推移(設計監理売上高)

(連結 単位:億円)

決算説明資料 1ページ参照



設計業務(監理除く)受注残と400戸以上の案件



07/3期のポイント

受注ボリュームの高水準継続により増収・増益

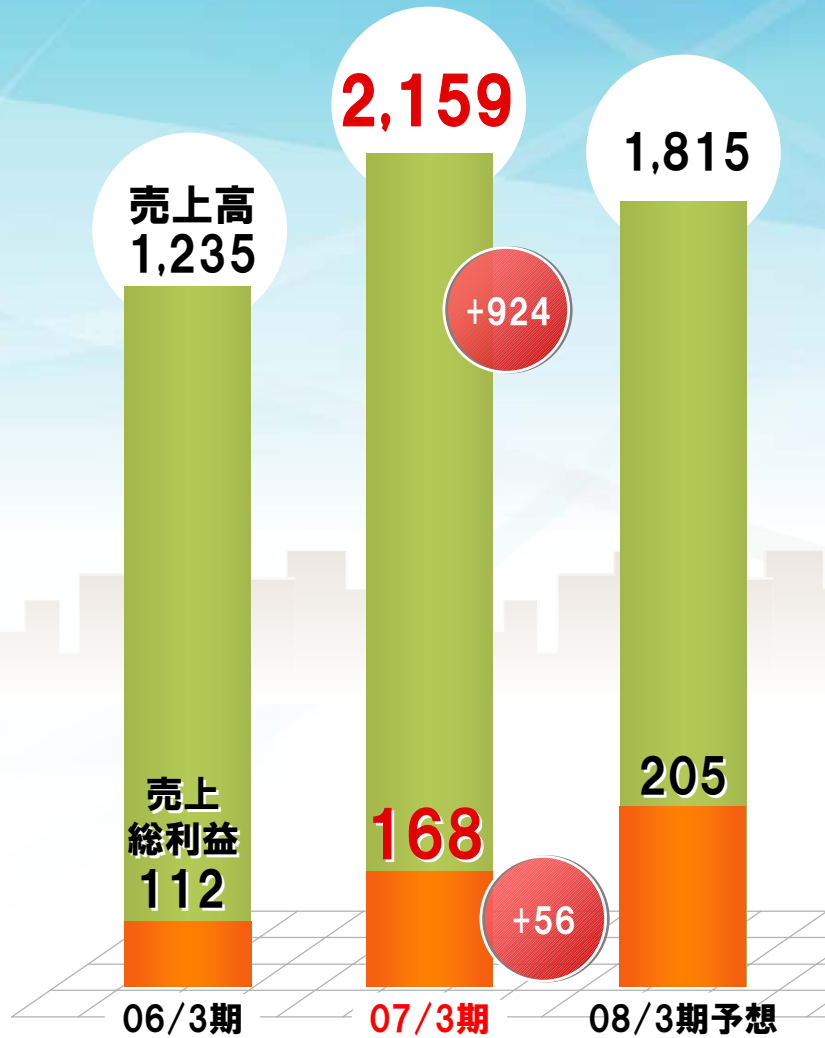
08/3期の展望

設計期間長期化・開発難易度上昇も、受注量確保により3期連続で100億円超の売上高を見込む

不動産事業推移(不動産売上高)

(連結 単位:億円)

決算説明資料 1、4ページ参照



売上総利益

	06/3期	07/3期	08/3期予
単体	50	108	113
長谷工アーベスト	38	39	46
HASEKO America	26	40	25
連結調整等	△2	△19	21
不動産事業計	112	168	205

07/3期のポイント

単体:工事受注目的での不動産取引が増加  
 アメリカ:売上戸数と戸当たり単価のアップで増益

08/3期の展望

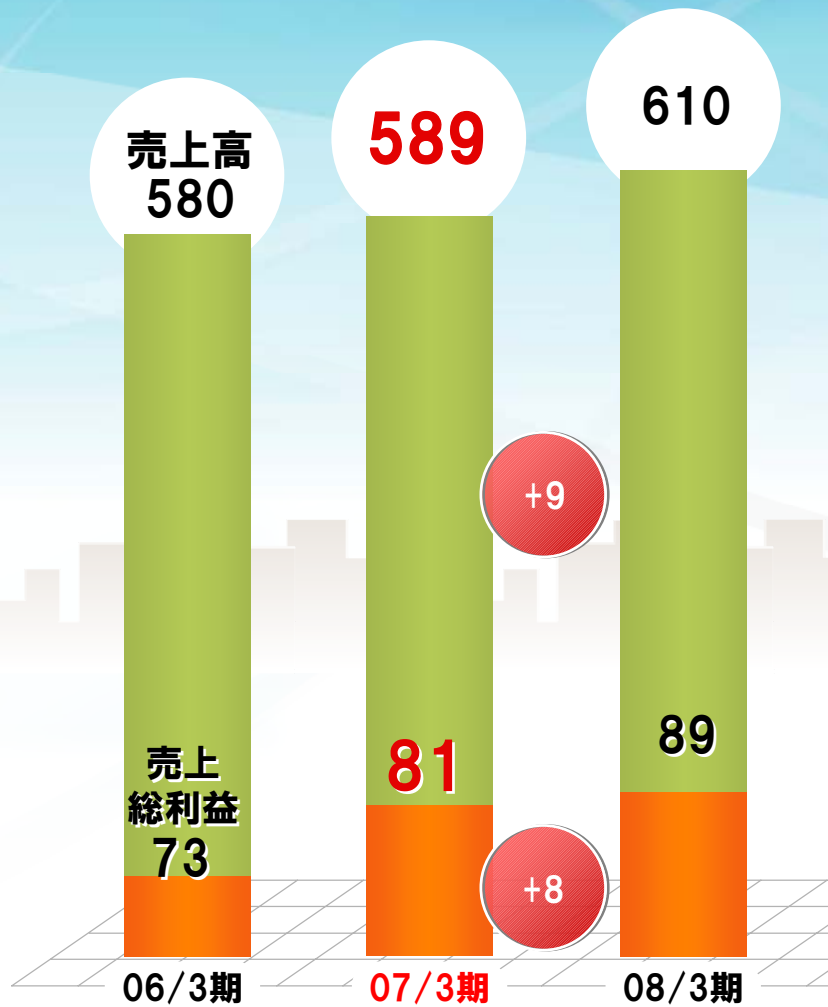
単体:現状確定分のみ織り込む  
 アメリカ:売上戸数減で減益  
 アーベスト:取扱高増で増益

全体として増益

賃貸・管理・その他事業推移

(連結 単位:億円)

決算説明資料 1ページ参照



売上総利益

	06/3期	07/3期	08/3期予
長谷工コミュニティ	25	24	25
長谷工ライブネット	42	48	50
その他	6	9	14
賃貸管理等 計	73	81	89

07/3期のポイント

コミュニティ	ビル管理事業譲渡で減収も 管理戸数増等でカバー
ライブネット	運営戸数増で増益

08/3期の展望

分譲マンション管理、賃貸マンション管理戸数の増加等により、全体として+8億円(+10%)の増益を見込む

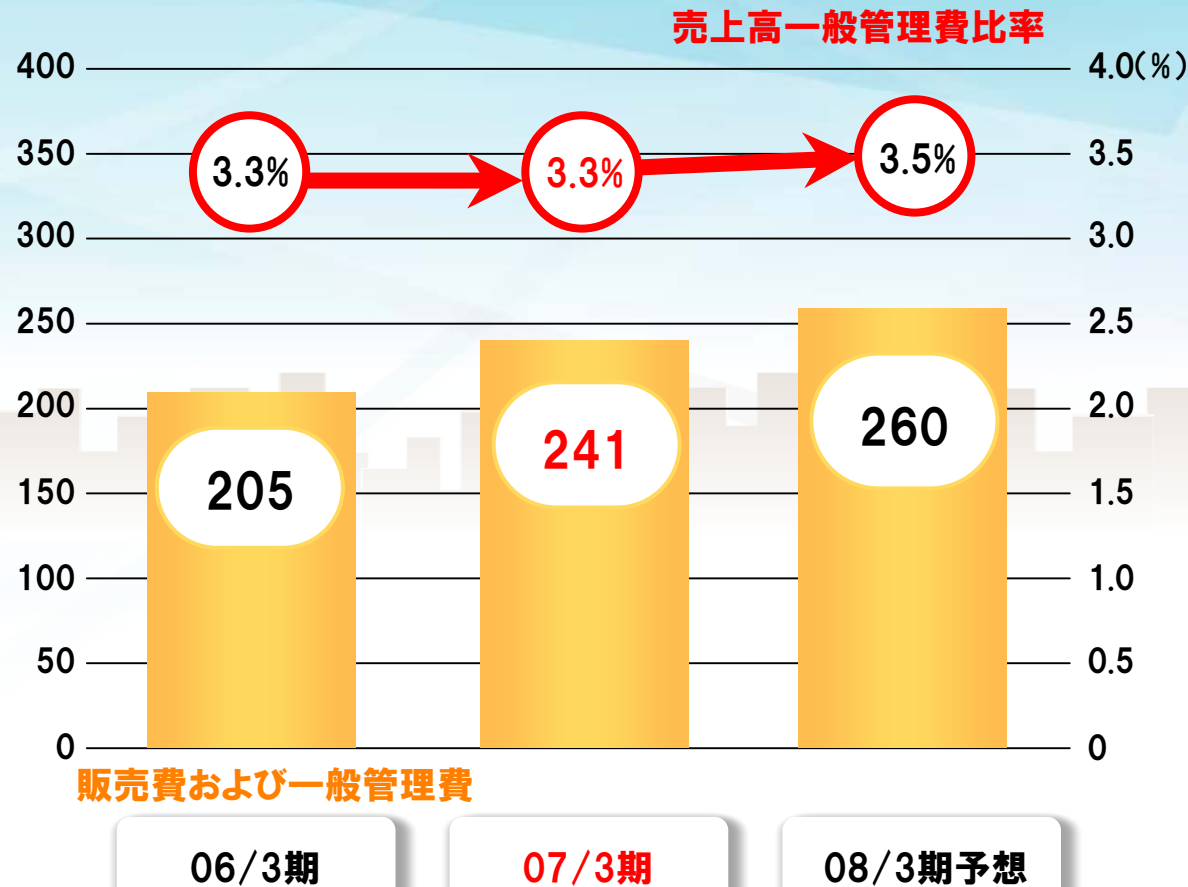


## 一般管理費の推移

(連結 単位: 億円)

決算説明資料 1ページ参照

■ 一般管理費 (売上高一般管理費比率)



売上高の伸びに  
応じて増加

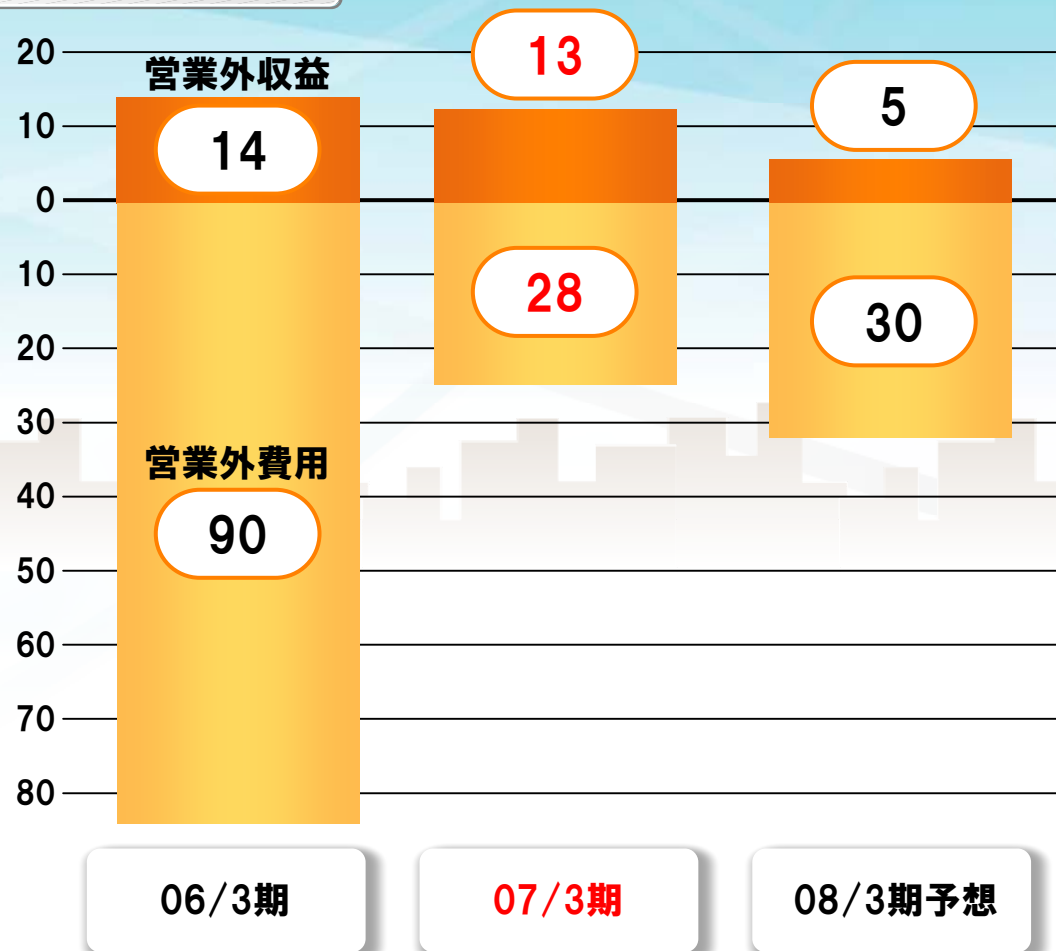
販管費比率は  
一定の水準を  
維持

## 営業外損益の推移

(連結 単位: 億円)

決算説明資料 1ページ参照

■ 営業外損益



トータル・デット・リストラ  
による支払利息減で  
営業外損益は大幅改善

06/3期 平均 2.8%  
支払利息 50億円



07/3期 平均 1.5%  
支払利息 21億円

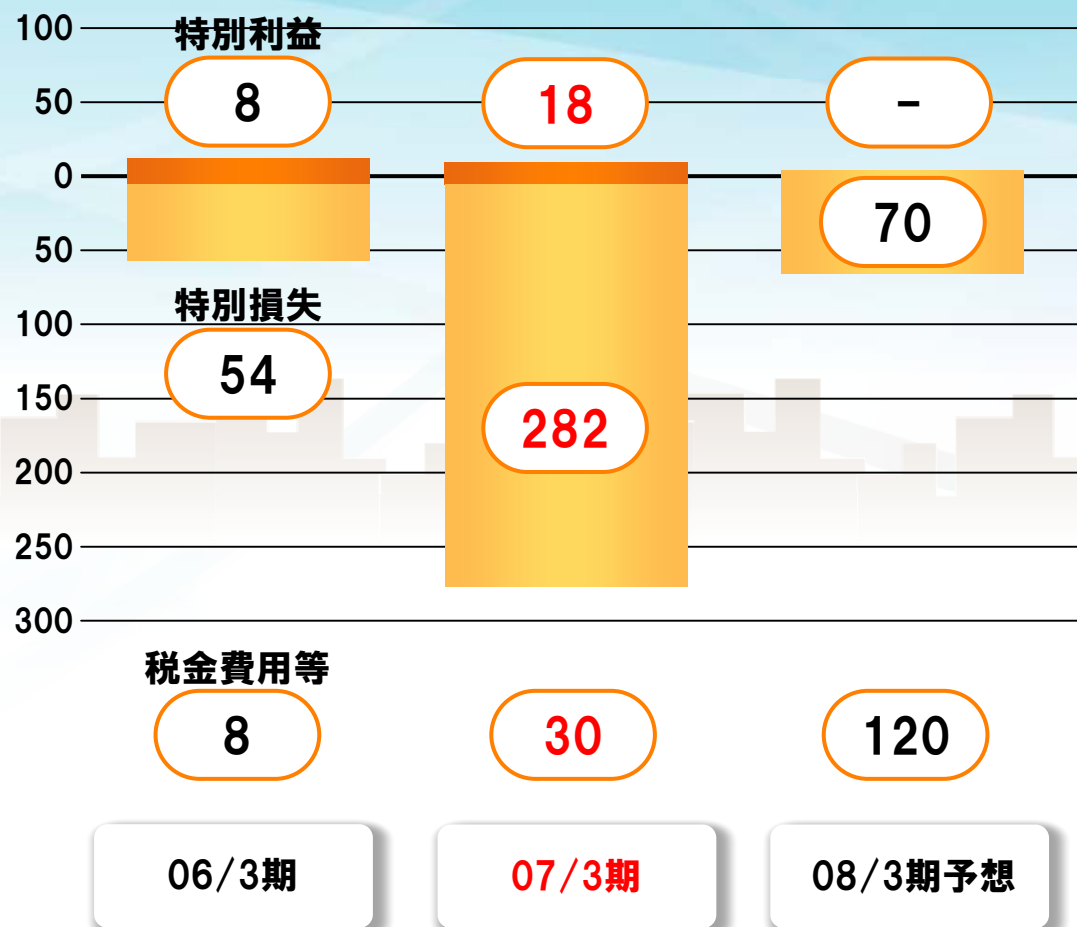
△ 29  
億円

## 特別損益、税金費用等の推移

(連結 単位: 億円)

決算説明資料1ページ参照

### ■ 特別損益、税金費用等



**07/3期**  
 訴訟損失引当  
 Δ78億円  
 減損等不動産処理  
 Δ198億円

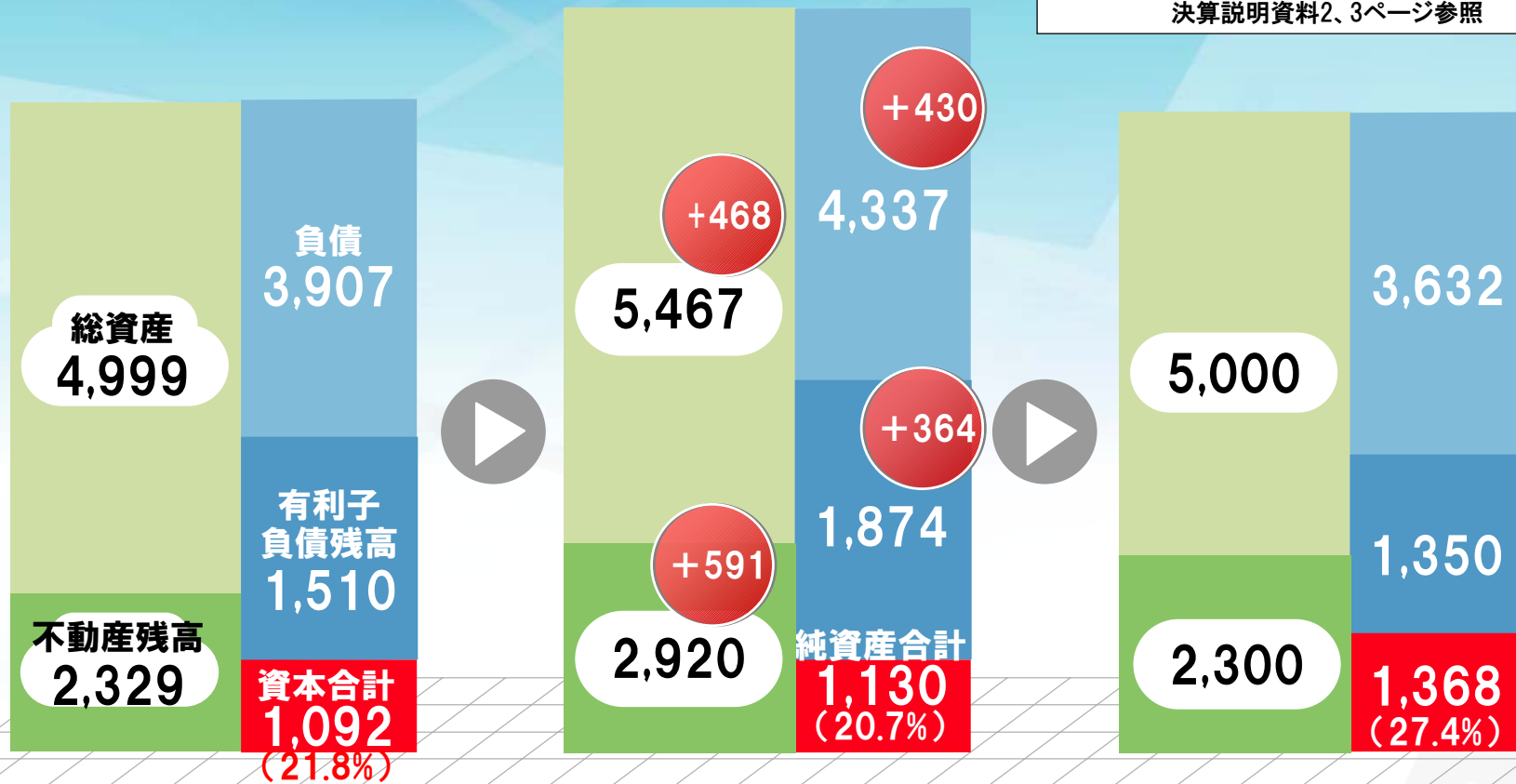
**08/3期**  
 保有不動産の  
 外部売却を継続  
 繰延税金資産の  
 一部取崩を見込む



B/S推移

(連結 単位: 億円)

決算説明資料2、3ページ参照



06/3

07/3末

08/3末  
予想

工事受注目的の不動産取引増加  
エコロジー・リート投資法人の新規連結  
自己資本比率は20%を維持

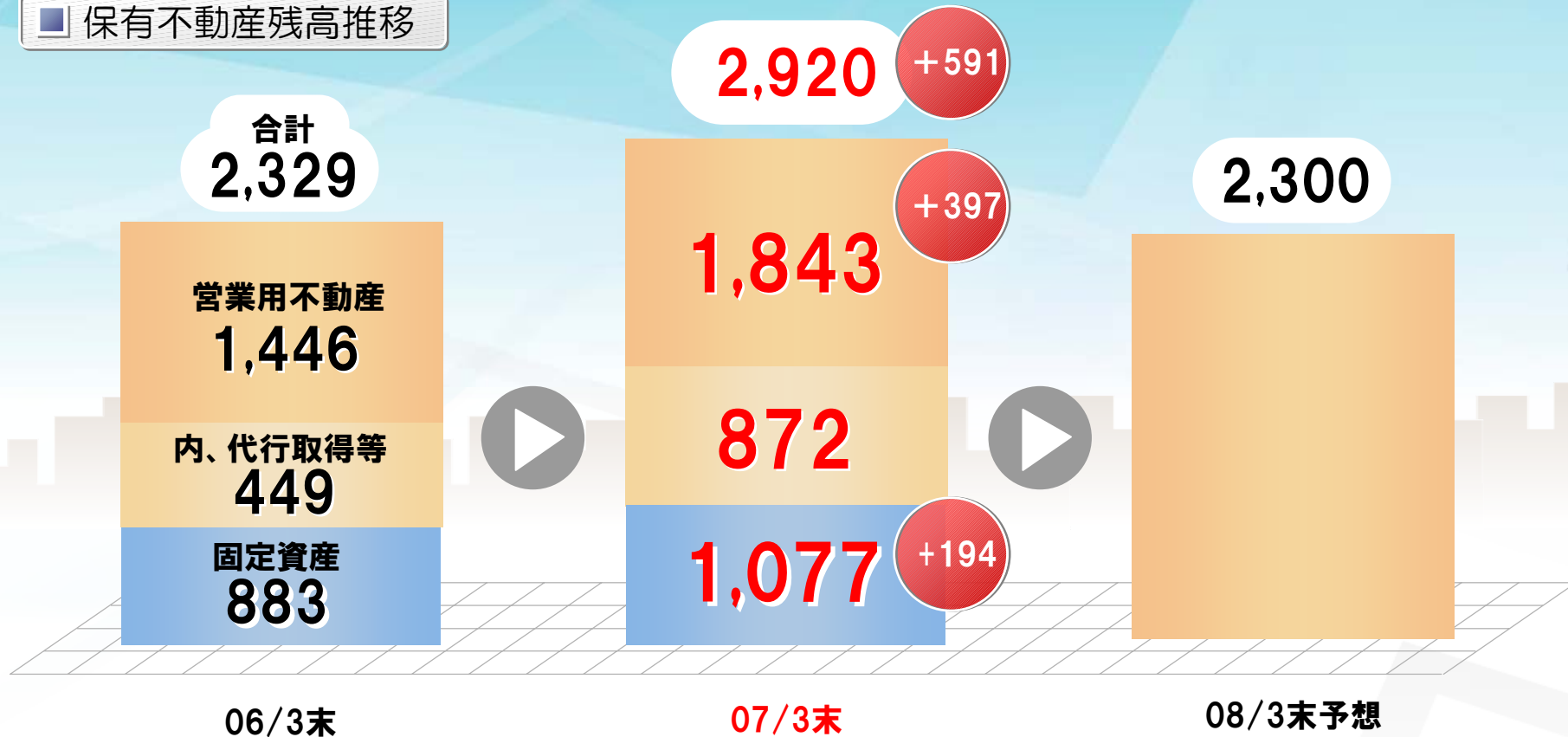
エコロジー・リート投資法人は08/3期中の  
上場を目指す

## 保有不動産残高推移

(連結 単位: 億円)

決算説明資料2、3ページ参照

保有不動産残高推移



不動産処理で減少も、工事受注目的の不動産取引増加と、エコロジー・リート投資法人の新規連結により純増

エコロジー・リート投資法人は08/3期中の上場を目指す



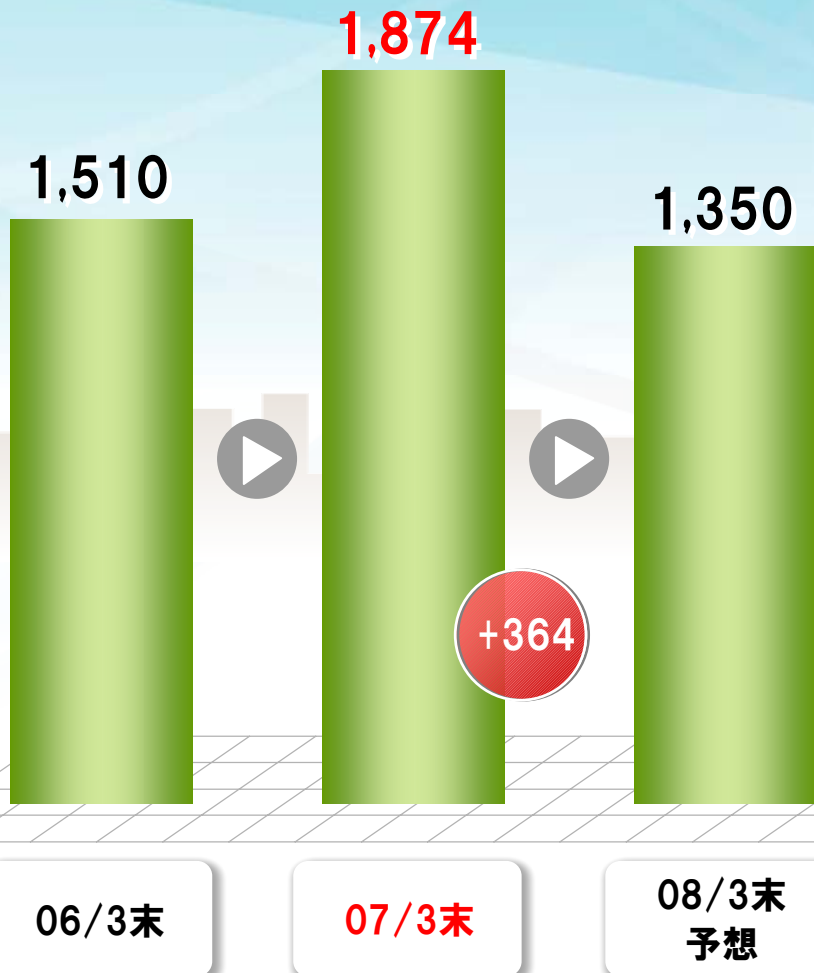


## 有利子負債残高推移

(連結 単位: 億円)

決算説明資料2,3ページ参照

有利子負債残高推移 (長短借入金)



06/3末~07/3末

エコロジー・リート投資法人の新規連結により残高増加

08/3末 予想

エコロジー・リート投資法人は08/3期中の上場を目指す



純資産（資本）の部の推移

(連結 単位: 億円)

決算説明資料3ページ参照

	06/3末	利益剰余金 取崩	優先株式 買受・償還	当期利益	その他	07/3末	利益剰余金 取崩	優先株式 買受・償還	当期利益	08/3末 予想
資本金	500					500				500
資本剰余金	128	174	△303			—	182	△182		—
利益剰余金	482	△174		337		645	△182		420	883
為替換算 調整勘定	△20				3	△17				△17
その他	2				1	2				2
純資産計 (自己資本比率)	1,092 (21.8%)	—	△303	337	4	1,130 (20.7%)	—	△182	420	1,368 (27.4%)



キャッシュフローの状況

(連結 単位: 億円)

決算説明資料3ページ参照

■ キャッシュフローの状況



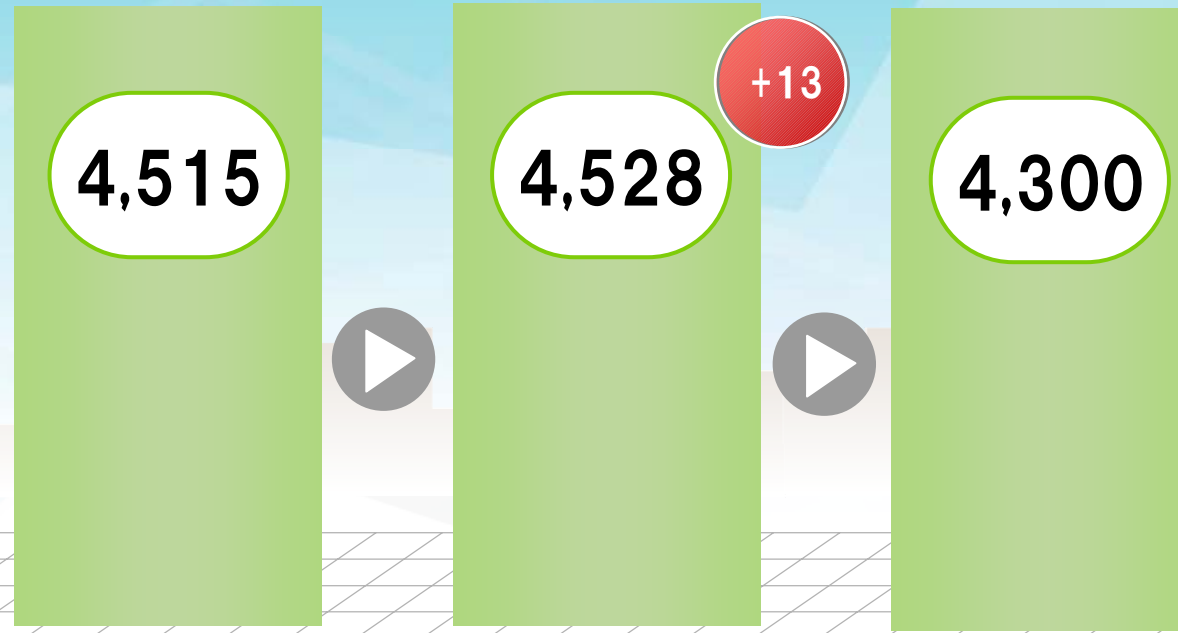


### 受注高推移

受注高推移

(単体 単位: 億円)

決算説明資料6,7ページ参照



06/3期

07/3期

08/3期予想

特命受注比率

98.3%

99.7%

設計施工比率

94.9%

91.7%

※建設事業のうち業務受託を除いた比率。

高水準での受注高が継続



規模別受注高

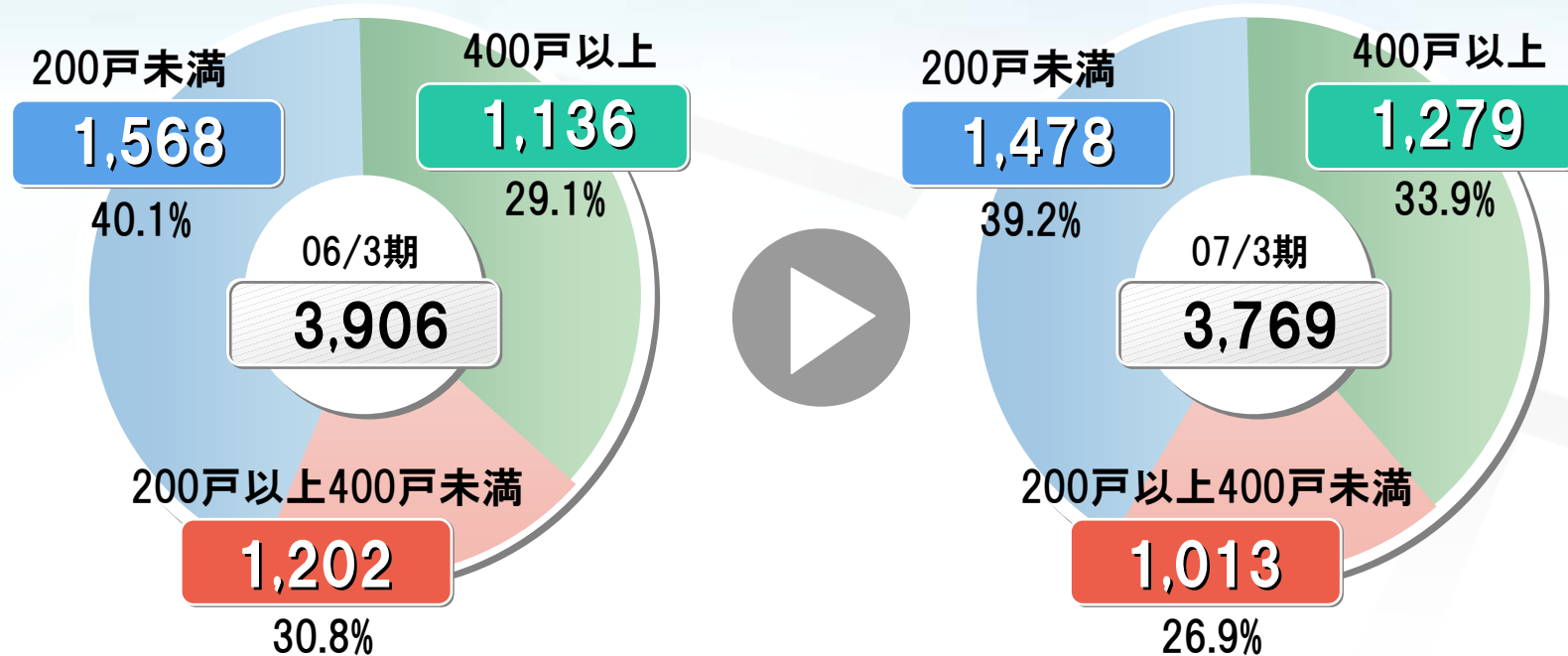
(単体 単位: 億円)

決算説明資料7ページ参照

規模別受注高(民間分譲マンション)

※民間分譲マンションに付随する工事を除く

400戸以上の大規模案件がやや増加

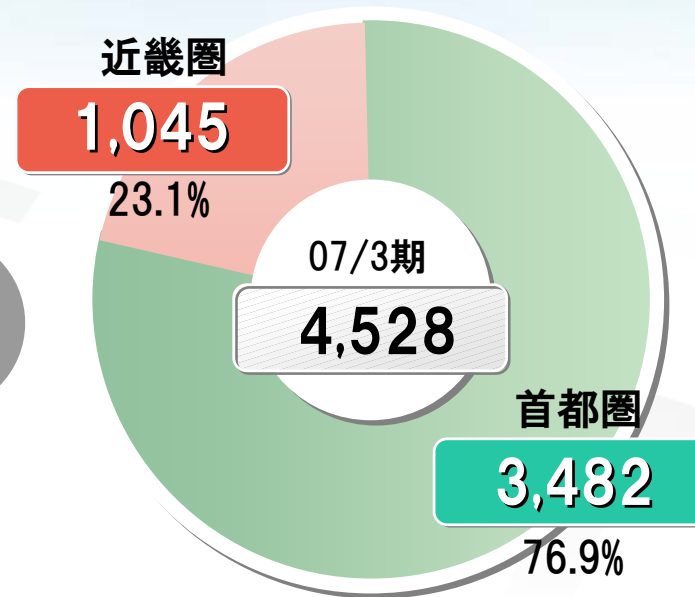
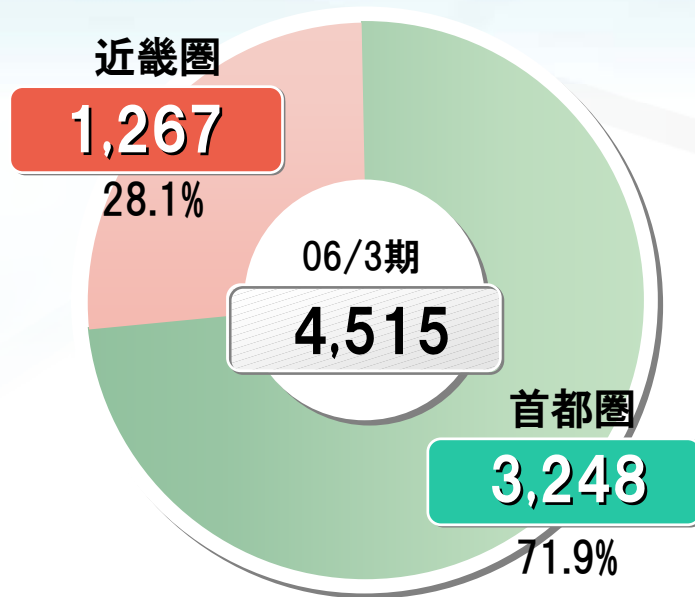






地区別受注高

首都圏で受注増も、近畿圏で07/3期に受注予定の案件が08/3期にズレ込み、構成比が変動。



※近畿圏には、中京圏を含む



## 主な受注案件の概要

決算説明資料6ページ参照



**コロンブスシティ**（千葉市美浜区）

総戸数 896戸 鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)、地上14階建



**グランドメゾン東戸塚**（横浜市戸塚区）

総戸数 743戸 鉄筋コンクリート造、地上13階地下1階建



**ザ・ヴァンデュールシティ**（大阪府寝屋川市）

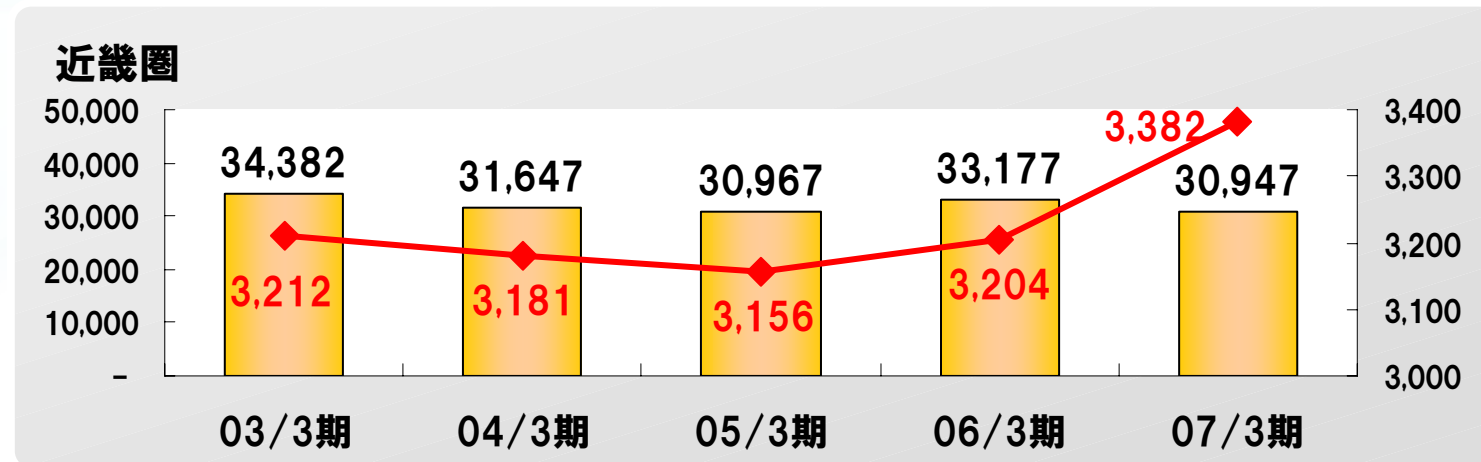
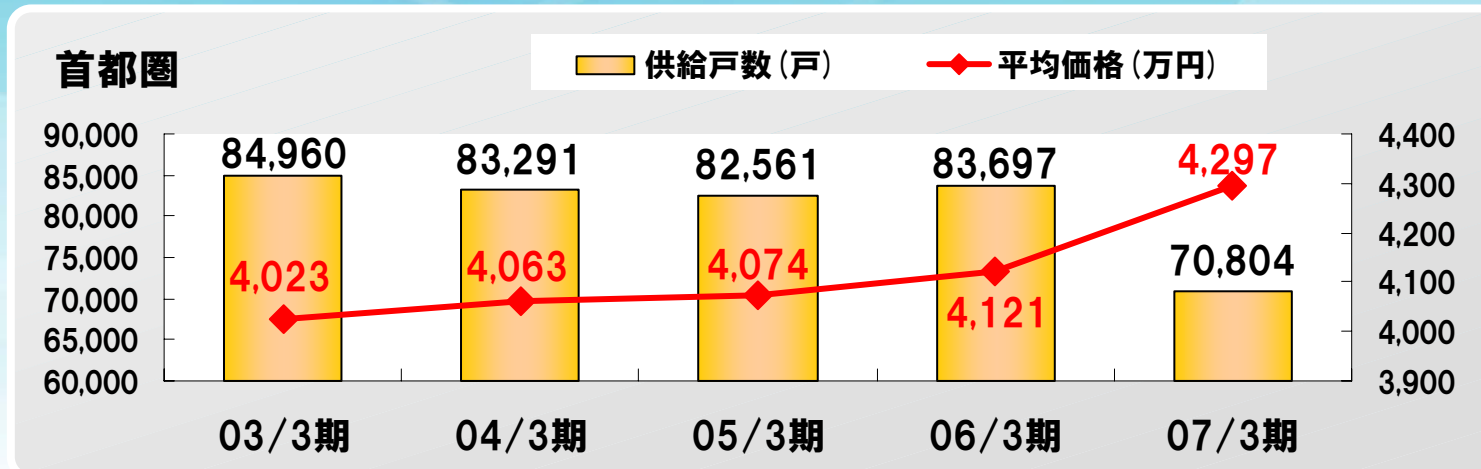
総戸数 359戸 鉄筋コンクリート造、地上11階建



**宝塚エリー**（兵庫県宝塚市）

総戸数 302戸 鉄筋コンクリート造、地上15階建

新規供給戸数の推移



大規模物件の割合と初月販売率

首都圏

		~199戸	200~399戸	400戸~	計
07/3期	供給戸数	41,512	11,241	18,051	70,804
	うち長谷工施工物件	3,205	3,387	6,907	13,499
	シェア	7.7	30.1	38.3	19.1
	初月販売率	70.9	83.7	88.7	77.5
	長谷工施工物件	77.2	81.6	88.8	84.3
06/3期	供給戸数	49,500	12,209	21,988	83,697
	うち長谷工施工物件	4,730	1,990	7,752	14,472
	シェア	9.6	16.3	35.3	17.3
	初月販売率	75.3	89.5	96.9	83.2
	長谷工施工物件	78.8	90.2	96.7	89.9
05/3期	供給戸数	50,557	15,873	16,131	82,561
	うち長谷工施工物件	3,177	4,399	6,929	14,505
	シェア	6.3	27.7	43.0	17.6
	初月販売率	71.6	85.6	94.0	78.7
	長谷工施工物件	73.8	86.1	96.8	88.5

**大規模物件は販売率が高く、供給戸数も高水準**

大規模物件の割合と初月販売率

近畿圏

		～199戸	200～399戸	400戸～	計
07/3期	供給戸数	20,619	7,650	2,678	30,947
	うち長谷工施工物件	2,506	1,869	555	4,930
	シェア	12.2	24.4	20.7	15.9
	初月販売率	66.9	80.4	90.3	72.3
	長谷工施工物件	72.6	85.2	94.4	79.8
06/3期	供給戸数	22,089	9,095	1,993	33,177
	うち長谷工施工物件	3,149	1,189	1,410	5,748
	シェア	14.3	13.1	70.7	17.3
	初月販売率	71.6	82.6	94.1	76.0
	長谷工施工物件	78.3	86.1	94.9	84.0
05/3期	供給戸数	23,051	5,856	2,060	30,967
	うち長谷工施工物件	3,189	1,506	880	5,575
	シェア	13.8	25.7	42.7	18.0
	初月販売率	72.6	85.4	91.3	76.2
	長谷工施工物件	78.4	92.4	92.2	84.4

近畿圏でも大規模物件の販売率は高い





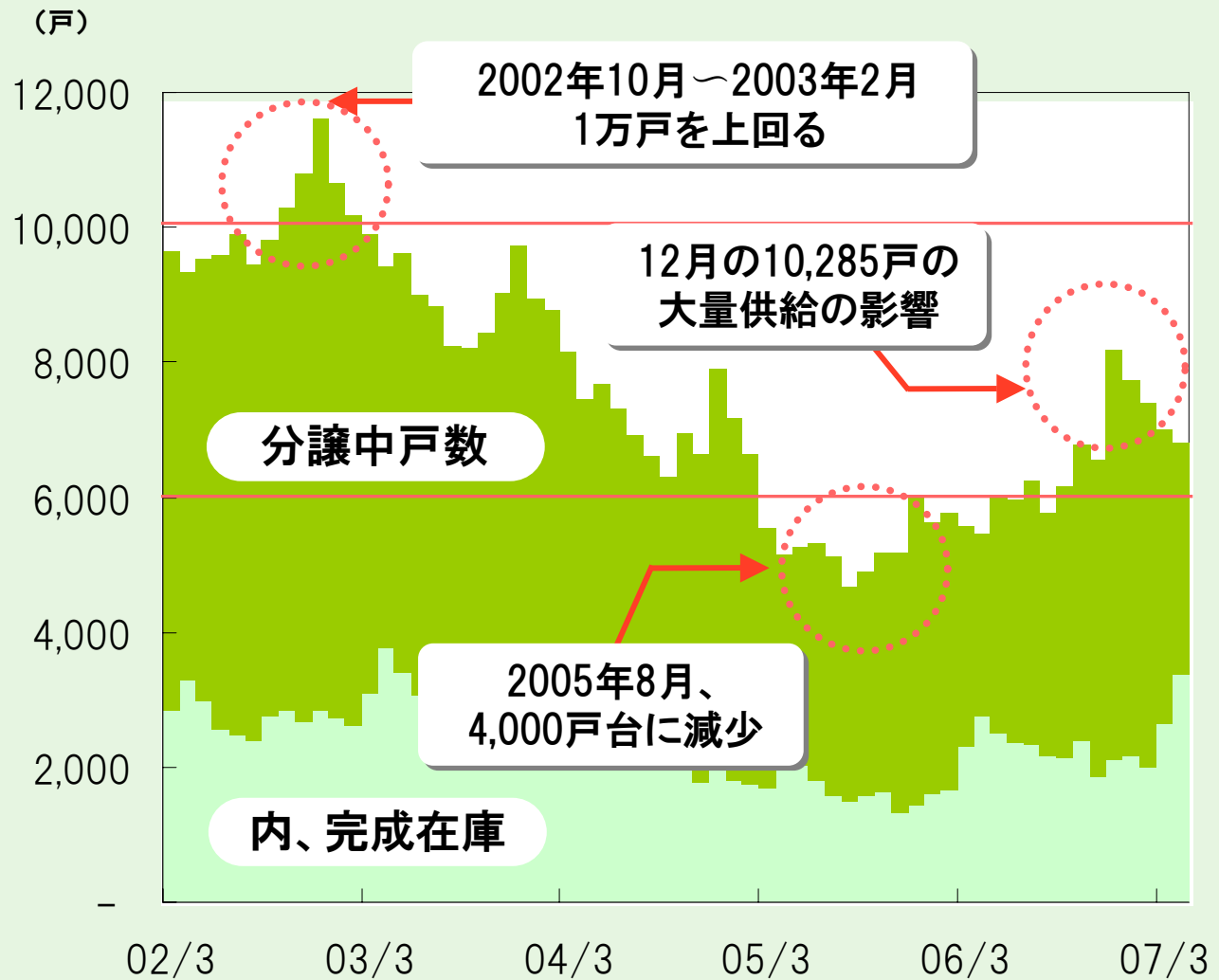
分譲中戸数・完成在庫数の推移

■ 首都圏

07/3末

分譲中戸数 6,990戸  
(06/12末比  $\Delta$ 1,183)

完成在庫 2,650戸  
(06/12末比 +547)





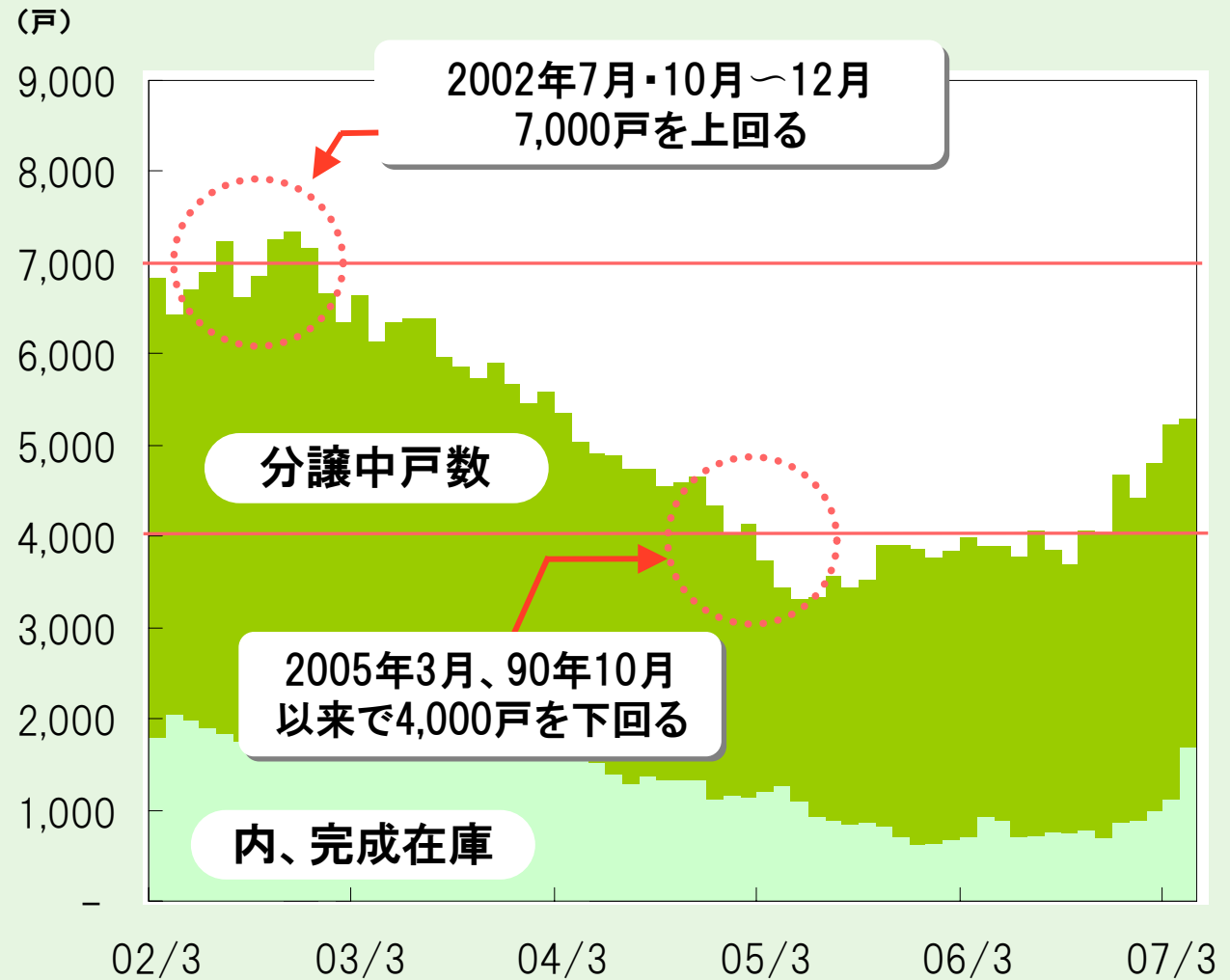
分譲中戸数・完成在庫数の推移

■ 近畿圏

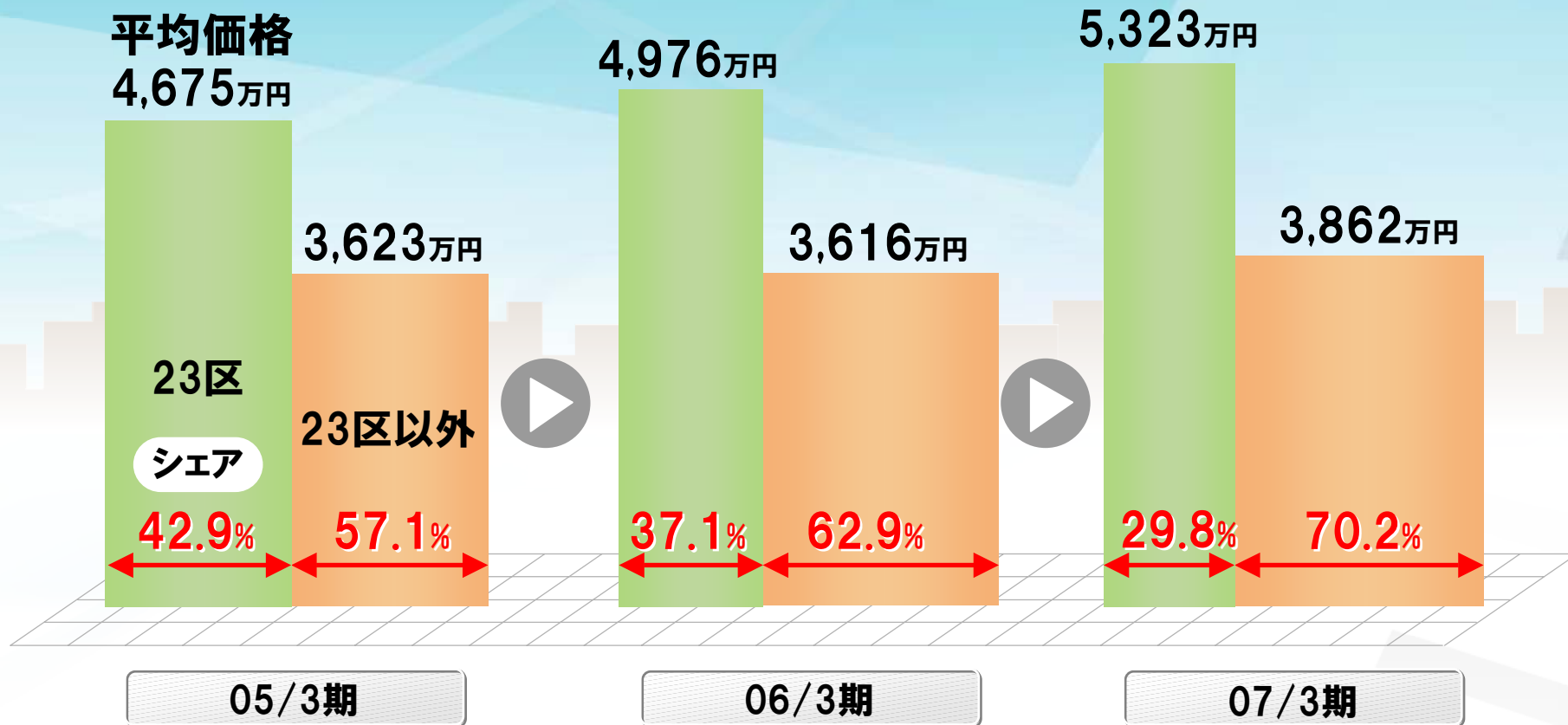
07/3末

分譲中戸数 5,220戸  
(06/12末比 +549)

完成在庫 1,111戸  
(06/12末比 +248)



東京23区と23区以外のシェア・平均価格

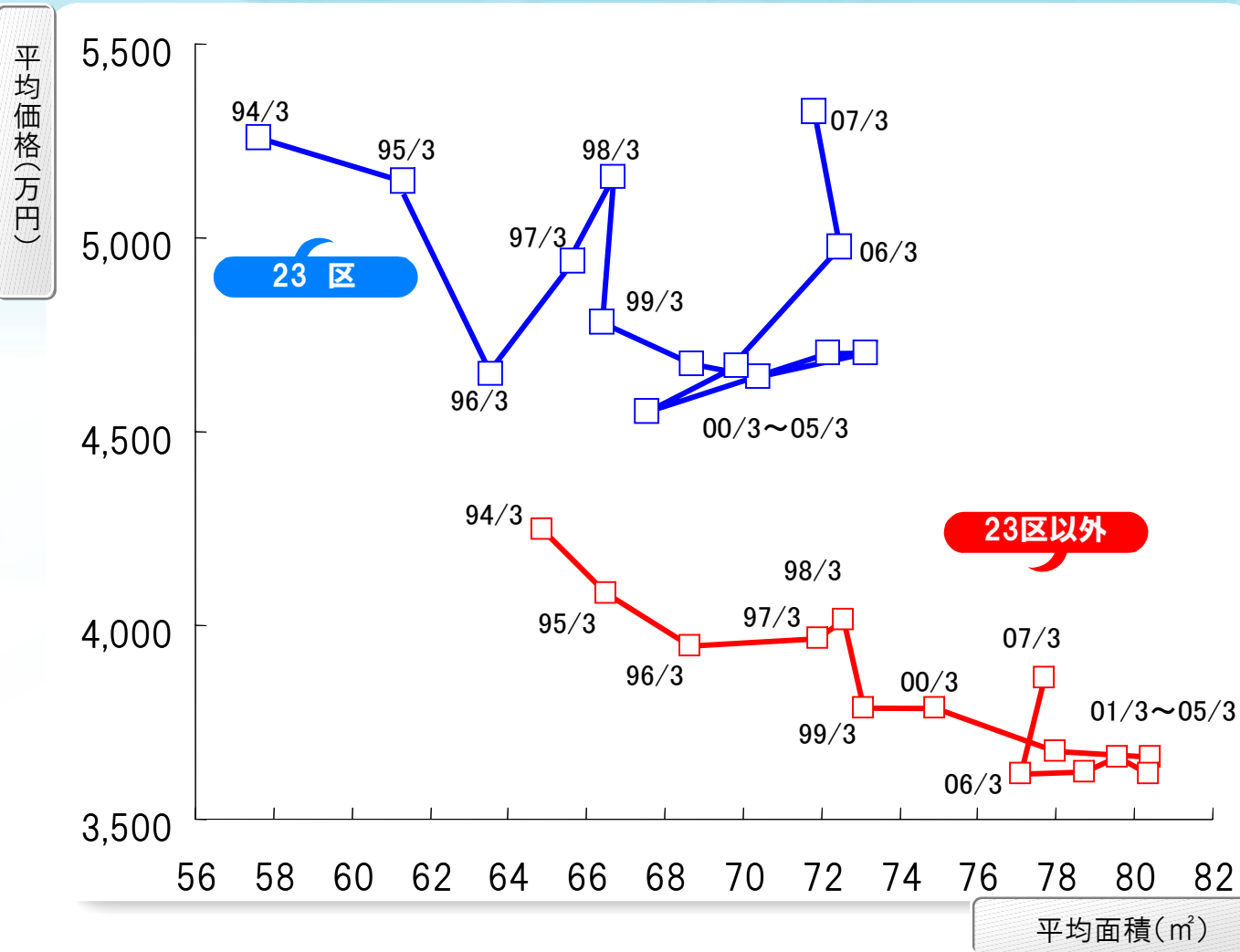


**23区では大幅に価格上昇、また急激にシェア減少、郊外化  
23区以外でも価格は上昇しているが、小幅**

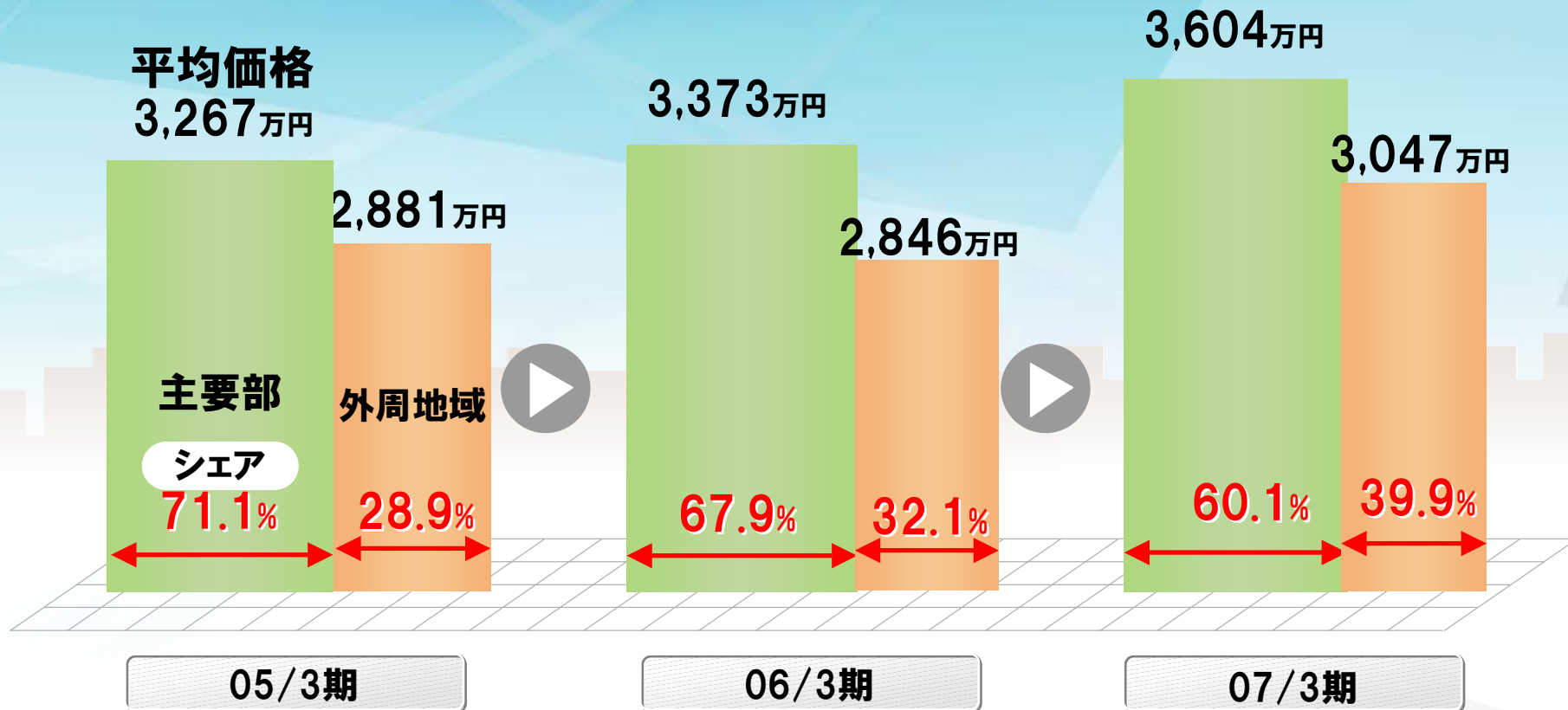


平均面積と平均価格の推移

東京都内23区・都内23区以外 (94/3期~07/3期)



23区の分譲単価の上昇傾向がさらに顕著に。23区以外も上昇傾向が強まっている。



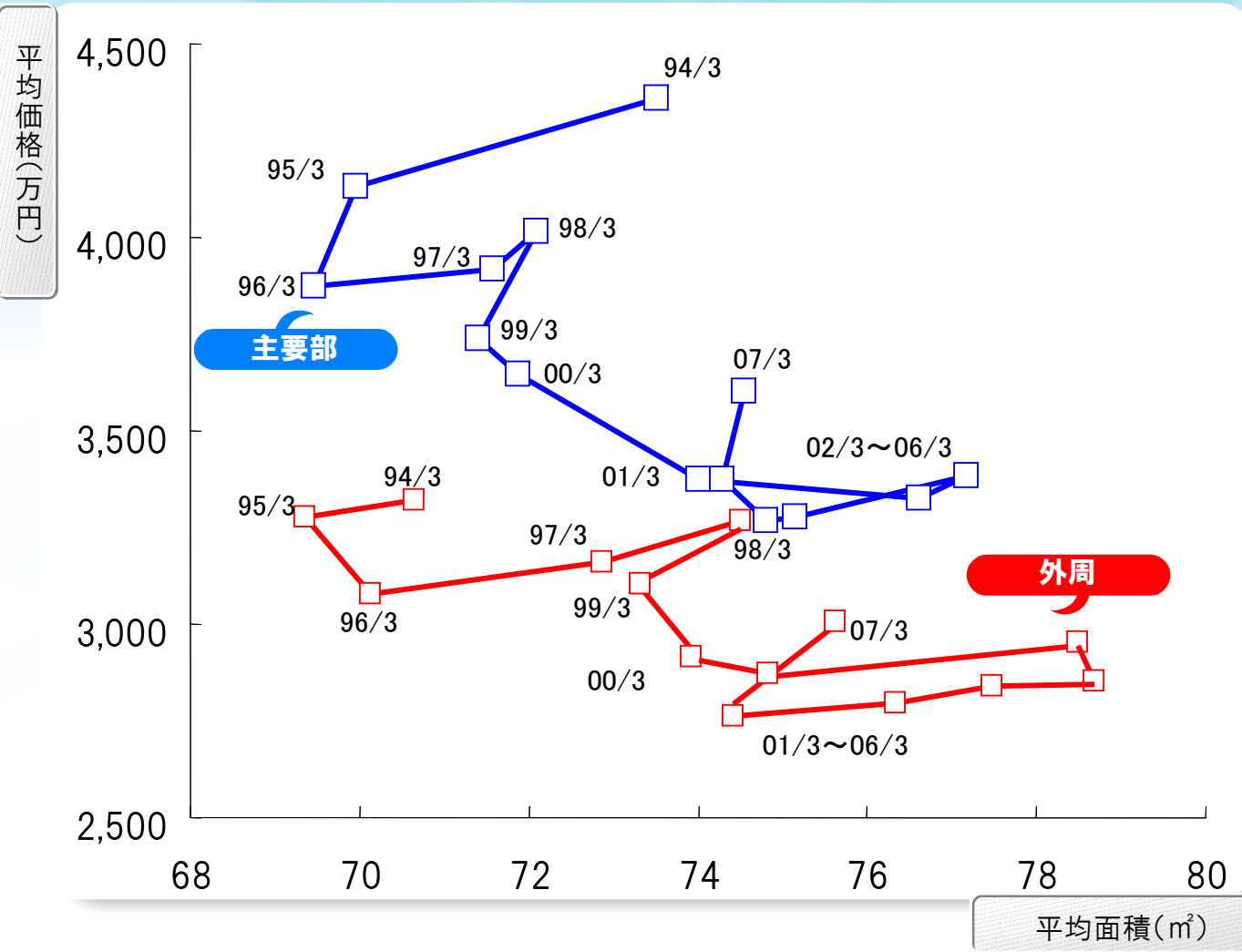
**主要部で価格上昇・シェア低下、外周地域のシェア増加、という傾向は首都圏と類似**

※主要部: 阪神間・神戸市・北摂・大阪市



平均面積と平均価格の推移

■ 近畿圏 主要部・外周地域 (94/3期~07/3期)



主要部での分譲単価の上昇傾向が顕在化

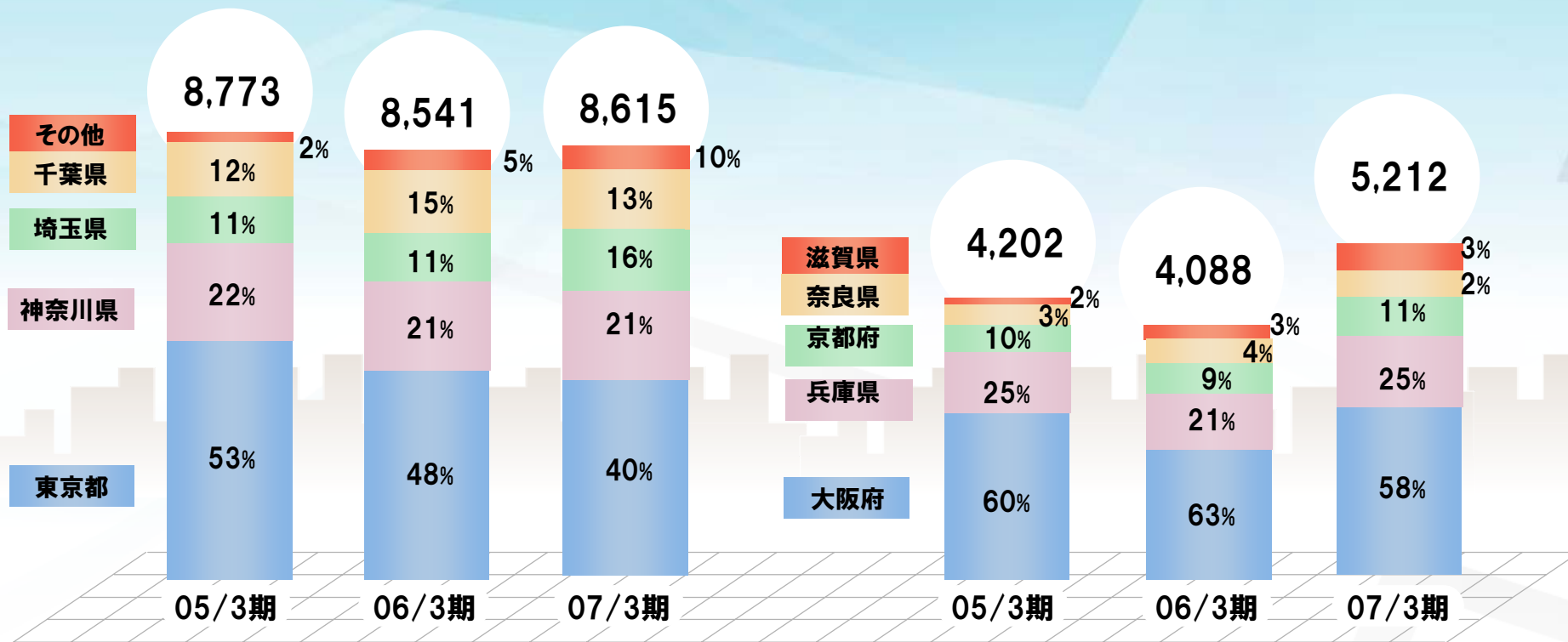




土地情報入手件数の推移

首都圏

近畿圏



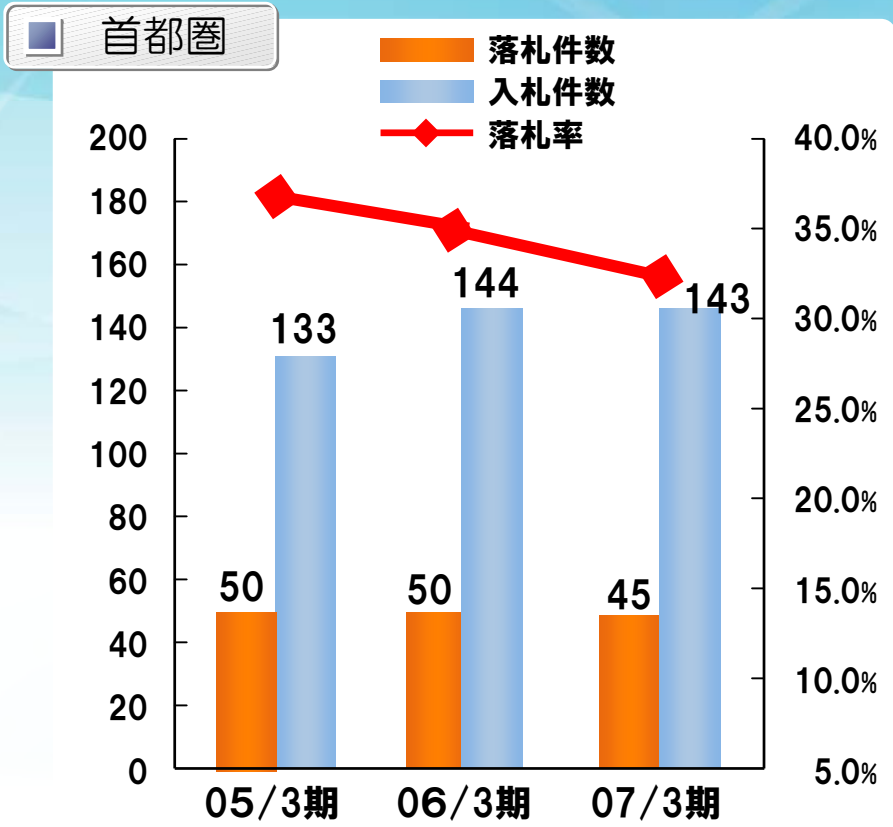
首都圏では情報の総量に大きな変化はないが、東京以外の割合が増加

近畿圏は兵庫・京都・滋賀が増加し、全体として純増



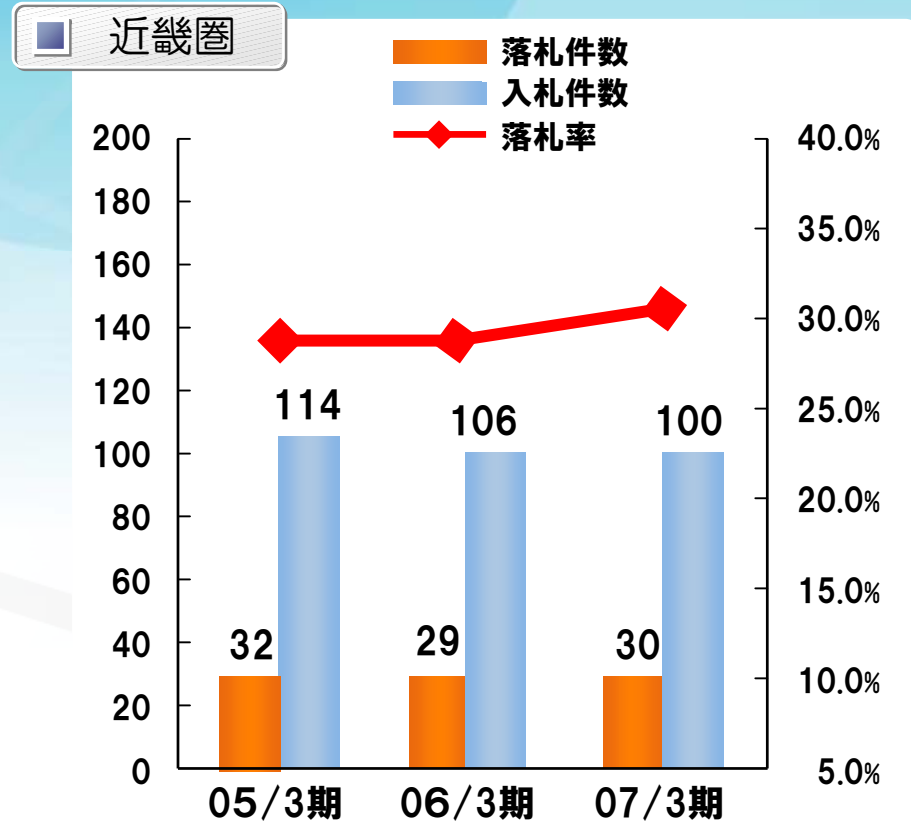
# 入札件数並びに落札件数

## 入札件数、落札件数の推移



133%	197%	244%
6,994㎡	7,360㎡	6,829㎡

路線価比
平均敷地面積
落札ベース



169%	200%	185%
6,986㎡	4,983㎡	11,139㎡

**首都圏は用地取得競争激化を背景に路線価比が上昇**

**近畿圏は大型案件の落札を背景に平均敷地面積が拡大**



トピックス一覧

自社設計・施工の分譲マンションに  
免震構造の採用を積極提案  
一般ユーザー向けに分かりやすい  
「免震マンションQ & A」ホームページ開設

『こころの再生』府民運動に協賛  
大阪府下の建築現場に  
フェンスシートを掲示

住宅性能表示制度6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8割強  
約11,000戸で取得  
今後も本制度の普及を目指し事業主へ積極提案

マンションライフを「もっと素敵に」変える  
総合生活支援サービス「素敵スタイル」  
北浜超高層プロジェクトに初採用

中庸熱セメント等を用いたコンクリートの  
合理的な養生方法を確立  
普通セメントと同等の湿潤養生期間で  
建物品質を確保

長谷エインテック 本格営業スタート  
インテリア、内装リフォーム、  
中古マンションリノベーション  
の3事業強化で収益拡大を目指す

創業70周年を節目にショールーム  
「HASEKO GALLERY OSAKA」  
をリニューアルオープン  
最新技術・オリジナル商品・70年の歩み等を展示・体感

長谷エライブネット 福岡支店を開設  
九州エリアで賃貸管理事業を展開



「北浜」駅に直結した百貨店跡地に、日本一<sup>※1</sup>の高さの  
商業施設複合型 超高層 タワーマンションプロジェクト

# “The Kitahama” Tower & Plaza 始動

～高さ約209m、「北浜」駅地下直結、大規模465戸～  
※2



※1: 07.4.11時点で現存ないし建設中の分譲マンションにおける高さとして(MRC調べ) ※2: 07.4.11時点で確認申請においては484戸

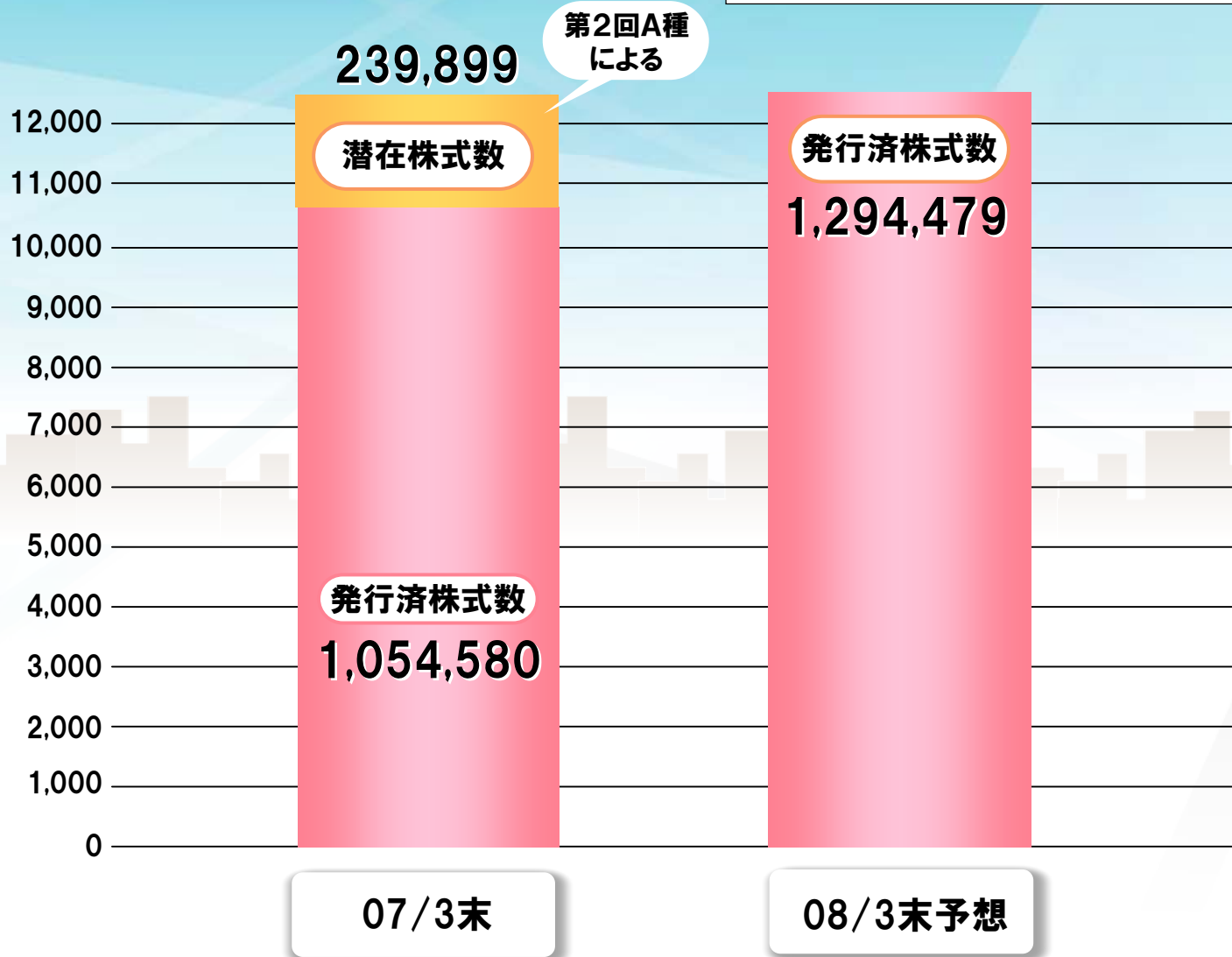


(ご参考資料)

### 優先株式の転換情報

(単位:千株)

決算説明資料15ページ参照







(ご参考資料)

## 優先株式の概要

### 発行済 (2007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	現在の潜在株数	転換可能期間	決定方針
第2回 A種	173億円	72円	上限 144円 下限 36円	2.4億株 (@72円)	2007/10/1~ 2014/9/30	
(小計)	173億円			2.4億株		

### 償還方針決定済

第4回 A種	260億円	72円	上限 216円 下限 36円		2012/10/1~ 2028/9/30	2008/3 ~ 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)	710億円					

### 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%)	2006/9/29 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
(小計)	357億円		

### 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
(小計)	188億円		2.6億株

2007/3/31現在 発行済普通株式数 10.5億株 }  
 上記 #2A の潜在株式数 2.4億株 } **12.9億株**  
 (償還考慮後の普通株式数)





住まいの夢をかたちに。



株式会社 長谷工 コーポレーション