

平成19年3月期（第90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
・ 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5月21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）

	前期 2006/3期	期初予想 2007/3期	当期 2007/3期	前期比	主な変動コメント	予想 2008/3期	前期比
売上高	6,224	6,600	7,231	+ 1,007		7,350	+ 119
完成工事高	4,308	4,750	4,375	+ 67		4,820	+ 445
設計監理売上高	101	100	108	+ 7		105	△ 3
賃貸管理収入	543	550	552	+ 8		570	+ 18
不動産売上高	1,235	1,160	2,159	+ 924	・長谷工単体の工事受注を目的とした不動産取引の増加	1,815	△ 344
その他事業収入	37	40	38	+ 1		40	+ 2
売上総利益	812	813	886	+ 75		895	+ 9
完成工事総利益	563	576	572	+ 9		536	△ 36
（完成工事総利益率）	(13.1%)	(12.1%)	(13.1%)	(+0.0P)		(11.1%)	(△2.0P)
設計監理売上総利益	64	63	65	+ 1		65	+ 0
賃貸管理総利益	66	74	76	+ 10		82	+ 6
不動産売上総利益	112	95	168	+ 56	・不動産売上高の増加	205	+ 37
その他事業総利益	7	5	5	△ 2		7	+ 2
販売費及び一般管理費	205	230	241	+ 36		260	+ 19
営業利益	607	583	645	+ 38		635	△ 10
（営業利益率）	(9.7%)	(8.8%)	(8.9%)	(△0.8P)		(8.6%)	(△0.3P)
金融収支	△ 45	△ 20	△ 16	+ 28	・トータル・デット・リストラクチャリングによる改善	△ 23	△ 7
その他	△ 31	△ 3	2	+ 32		△ 2	△ 4
経常利益	531	560	630	+ 99		610	△ 20
（経常利益率）	(8.5%)	(8.5%)	(8.7%)	(+0.2P)		(8.3%)	(△0.4P)
特別損益	△46	△140	△264	△ 218	・減損損失計上 195億円、訴訟損失引当金繰入 78億円	△70	+ 194
税金等調整前当期純利益	485	420	367	△ 119		540	+ 173
税金費用等	8	15	30	+ 21		120	+ 90
当期純利益	477	405	337	△ 140		420	+ 83

減価償却実施額	31	-	33	+ 2
期末従業員(人)	3,516	-	3,677	+ 161

要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	前期 2006/3末	当期 2007/3末	前期比	主な変動コメント
流動資産	3,525	3,773	+ 248	
現金預金	776	665	△ 111	
受取手形・完成工事未収入金等	832	813	△ 19	
未成工事支出金等	235	185	△ 50	
営業用不動産（注）	1,446	1,843	+ 397	・受注を目的とした不動産取引及び事業参画の増加
短期貸付金	148	9	△ 140	
繰延税金資産	106	68	△ 37	
その他	93	191	+ 98	・ホテルシェレナ工事代金請求訴訟における仮払金
貸倒引当金	△ 110	△ 2	+ 109	
固定資産	1,474	1,694	+ 220	
有形固定資産+借地権	883	1,077	+ 194	・減損損失計上による減少、エコロジー・リート投資法人の新規連結による増加
投資有価証券	64	61	△ 4	
長期貸付金	44	128	+ 85	
長期繰延税金資産	406	430	+ 24	
その他	125	123	△ 2	
貸倒引当金	△ 48	△ 125	△ 77	
資産合計	4,999	5,467	+ 468	
流動負債	2,684	2,614	△ 71	
支払手形・工事未払金等	1,554	1,539	△ 15	
短期借入金	115	9	△ 106	
1年以内返済予定の長期借入金	278	318	+ 40	
未成工事受入金	371	283	△ 88	
その他	366	465	+ 99	
固定負債	1,223	1,723	+ 500	
長期借入金	1,117	1,547	+ 430	・エコロジー・リート投資法人の新規連結による増加
その他	106	176	+ 70	・ホテルシェレナ工事代金請求訴訟における引当金
負債合計	3,907	4,337	+ 430	
株主資本	-	1,143	-	
資本金	-	500	-	
利益剰余金	-	645	-	
自己株式	-	△ 2	-	
評価・換算差額等	-	△ 16	-	
その他有価証券評価差額金	-	1	-	
為替換算調整勘定	-	△ 17	-	
少数株主持分	-	3	-	
純資産合計	-	1,130	-	
負債純資産合計	-	5,467	-	
少数株主持分	0	-	-	
資本金	500	-	-	
資本剰余金	128	-	-	
利益剰余金	482	-	-	
為替換算調整勘定	△ 20	-	-	
その他	1	-	-	
資本合計	1,092	-	-	
負債、少数株主持分及び資本合計	4,999	-	-	
受取手形裏書譲渡高	1	1	+ 0	
保証債務	114	243	+ 129	・長谷エアベスト 住宅提携ローン保証の増加

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)

	06/3末 実績	07/3末 実績	前期比	主な変動コメント
販売用不動産	177	667	490	・建設受注を目的とした不動産投下（代行・事業参画）
不動産事業支出金	683	587	△ 95	
開発用不動産等	586	589	+ 2	
営業用不動産	1,446	1,843	+ 397	
固定資産(注)	883	1,077	+ 194	・減損損失計上による減少、エコロジー・リート投資法人の新規連結による増加
合計	2,329	2,920	+ 591	

注：有形固定資産＋借地権

有利子負債残高比較 (単位：億円)

	06/3末 実績	07/3末 実績	前期比	主な変動コメント
長短借入金	1,510	1,874	+ 364	・エコロジー・リート投資法人の新規連結による増加

純資産（資本）の部の推移 (単位：億円)

	06/3末	剰余金取崩	優先株式 買受消却	当期損益	その他	07/3末
資本金	500					500
資本剰余金	128	174	△ 303			-
利益剰余金	482	△ 174		337		645
為替換算調整勘定	△ 20				3	△ 17
その他	2				1	2
純資産（資本）合計	1,092	-	△ 303	337	4	1,130

*06/3末には少数株主持分が含まれております。

要約キャッシュフロー計算書

(単位：億円)

	06/3期 実績	07/3期 実績	前期比	主な変動コメント
営業活動CF	652	222	△ 430	・建設受注を目的とした不動産投下の増加等
投資活動CF	△ 84	△ 36	+ 48	・固定資産の取得、投資有価証券の売却・貸付金の回収等
財務活動CF	△ 742	△ 297	+ 445	・優先株式の買受・償還の支出の減少、借入金の返済の減少
現金及び現金同等物	771	660	△ 111	

要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	前期 2006/3期	期初予想 2007/3期	当期 2007/3期	前期比	予想 2008/3期	前期比
売上高	4,897	5,200	5,991	+ 1,094	6,000	+ 9
完成工事高	3,664	4,100	3,803	+ 139	4,200	+ 397
業務受託売上高	172	170	172	△ 0	170	△ 2
設計監理売上高	101	100	108	+ 7	105	△ 3
貸室営業収入	26	25	27	+ 1	25	△ 2
不動産売上高	934	805	1,881	+ 947	1,500	△ 381
売上総利益	643	610	705	+ 62	687	△ 18
完成工事総利益	405	410	403	△ 2	380	△ 23
業務受託売上総利益	120	120	123	+ 3	120	△ 3
(工事/業務受託粗利率)	(13.7%)	(12.4%)	(13.2%)	(△0.5P)	(11.4%)	(△1.8P)
設計監理売上総利益	63	63	64	+ 1	65	+ 1
貸室営業総利益	5	4	7	+ 2	9	+ 2
不動産売上総利益	50	13	108	+ 58	113	+ 5
販売費及び一般管理費	132	150	151	+ 19	162	+ 11
営業利益	511	460	554	+ 43	525	△ 29
(営業利益率)	(10.4%)	(8.8%)	(9.2%)	(△1.2P)	(8.8%)	(△0.4P)
金融収支	△ 35	5	7	+ 42	20	+ 13
その他	△ 33	△ 5	2	+ 35	0	△ 2
経常利益	443	460	562	+ 119	545	△ 17
(経常利益率)	(9.0%)	(8.8%)	(9.4%)	(+0.4P)	(9.1%)	(△0.3P)
特別損益	△ 26	△ 145	△ 307	△ 281	△ 50	+ 257
税引前当期純利益	417	315	255	△ 162	495	+ 240
税金費用	16	△ 20	19	+ 4	95	+ 76
当期純利益	401	335	236	△ 165	400	+ 164

減価償却実施額	7	-	8	+ 1
期末従業員(人)	1,832	-	1,896	+ 64

要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	前期 2006/3末	当期 2007/3末	前期比
流動資産	2,554	2,806	+ 252
現金預金	540	386	△ 154
受取手形・完成工事未収入金	680	658	△ 22
不動産事業未収入金（注1）	38	20	△ 18
未成工事支出金	207	143	△ 64
営業用不動産（注2）	881	1,309	+ 428
繰延税金資産	74	54	△ 20
その他	134	236	+ 102
固定資産	1,991	1,759	△ 231
有形固定資産+借地権	236	200	△ 36
投資有価証券	19	10	△ 9
関係会社株式	526	462	△ 63
長期貸付金	13	-	△ 13
関係会社長期貸付金	1,447	1,394	△ 53
長期繰延税金資産	359	362	+ 3
その他	99	128	+ 28
貸倒引当金	△ 709	△ 797	△ 88
資産合計	4,545	4,565	+ 20
流動負債	2,379	2,314	△ 65
支払手形・工事未払金	1,380	1,379	△ 1
短期借入金	110	-	△ 110
1年以内返済予定の長期借入金	278	318	+ 40
未成工事受入金	354	253	△ 101
その他	257	364	+ 107
固定負債	1,136	1,288	+ 152
長期借入金	1,112	1,194	+ 82
その他	24	94	+ 70
負債合計	3,516	3,602	+ 87
株主資本	-	962	-
資本金	-	500	-
利益剰余金	-	463	-
自己株式	-	△ 2	-
評価・換算差額等	-	1	-
その他有価証券評価差額金	-	1	-
純資産合計	-	962	-
負債純資産合計	-	4,565	-
資本金	500	-	-
資本剰余金	128	-	-
利益剰余金	401	-	-
その他	△ 1	-	-
資本合計	1,029	-	-
負債資本合計	4,545	-	-
受取手形裏書譲渡高	8	-	△ 8
保証債務・予約 （内、関係会社）	40 24	395 378	+ 355 + 354

工事受超比較

（単位：億円）

	06/3末 実績	07/3末 実績	前期比
未成工事支出金（A）	207	143	△ 64
未成工事受入金（B）	354	253	△ 101
合計（B）-（A）	147	110	△ 37

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	06/3末 実績	07/3末 実績	前期比
販売用不動産	176	666	+ 490
不動産事業支出金	569	504	△ 64
開発用不動産等	136	139	+ 3
営業用不動産	881	1,309	+ 428
固定資産（注）	236	200	△ 36
合計	1,118	1,509	+ 392

注：有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	06/3末 実績	07/3末 実績	前期比
長短借入金	1,500	1,512	+ 12

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

単体受注高推移

受注高推移

(単位：億円)

	2006/3期				2007/3期					2008/3期			
	第1 四半期	中間 実績	第3 四半期	通期 実績	第1 四半期	中間 実績	第3 四半期	通期 実績	前期比	中間期 予想	前年 同期比	通期 予想	前期比
受注高	1,146	2,193	3,241	4,515	941	2,128	3,047	4,528	+ 13	2,000	△ 128	4,300	△ 228
建設事業	1,122	2,140	3,164	4,413	913	2,065	2,958	4,404	△ 9	1,945	△ 120	4,195	△ 209
民間分譲マンション	1,040	1,990	2,949	4,025	776	1,781	2,558	3,867	△ 158	1,735	△ 46	3,760	△ 107
一般工事	42	71	72	161	67	166	218	301	+ 140	100	△ 66	200	△ 101
土木工事	3	4	18	36	25	28	42	45	+ 9	20	△ 8	45	+ 0
業務受託	38	74	126	191	45	91	140	191	△ 0	90	△ 1	190	△ 1
設計監理事業	24	53	77	102	28	62	89	124	+ 21	55	△ 7	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
コロンブスシティ	有楽土地(株)他	千葉県美浜区	896戸	37,604㎡	鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)、地上14階建 竣工予定 平成20年1月
グランドメゾン東戸塚	積水ハウス(株)他	横浜市戸塚区	743戸	47,238㎡	鉄筋コンクリート造、地上13階 地下1階建 竣工予定 平成20年6月
ザ・ヴァンデュールシティ	大和システム(株)他	大阪府寝屋川市	359戸	13,330㎡	鉄筋コンクリート造、地上11階建 竣工予定 平成20年3月
宝塚エリー	東レ建設(株)他	兵庫県宝塚市	302戸	12,248㎡	鉄筋コンクリート造、地上15階建 竣工予定 平成20年1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、％）

	2006/3期		2007/3期		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
～200戸未満	1,568	40.1%	1,478	39.2%	△ 90
200戸以上～400戸未満	1,202	30.8%	1,013	26.9%	△ 189
400戸以上～	1,136	29.1%	1,279	33.9%	+ 142
計	3,906	100.0%	3,769	100.0%	△ 137

* 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、％）

	2006/3期		2007/3期		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
首都圏	3,248	71.9%	3,482	76.9%	+ 234
近畿圏	1,267	28.1%	1,045	23.1%	△ 222
計	4,515	100.0%	4,528	100.0%	+ 13

* 近畿圏には中京圏を含む。

特命比率・設計施工比率

	2006/3期	2007/3期
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

(戸、億円)

		2006/3期 実績	2007/3期 実績	2008/3期 予想
受託販売	契約戸数	9,524	9,594	11,610
	取扱高	3,355	3,325	3,999
流通仲介	契約戸数	1,423	1,609	2,330
	取扱高	313	394	571
合計	契約戸数	10,947	11,203	13,940
	取扱高	3,667	3,719	4,570

(単位:億円)

	2006/3期 実績	2007/3期 実績	2008/3期 予想
総売上高	115	119	142
売上総利益	38	39	46
販売費及び一般管理費	12	14	16
営業利益	26	24	30
経常利益	26	25	30
当期純利益	15	25	18

長谷エココミュニティ

(戸)

	2006/3期 実績	2007/3期 実績	2008/3期 予想
マンション管理戸数	169,551	181,276	195,400

(単位:億円)

	2006/3期 実績	2007/3期 実績	2008/3期 予想
総売上高	352	351	368
売上総利益	31	33	33
販売費及び一般管理費	12	14	13
営業利益	19	19	20
経常利益	20	19	20
当期純利益	11	11	10

長谷エライブネット

(戸)

	2006/3期 実績	2007/3期 実績	2008/3期 予想
サブリース	8,312	9,127	9,300
PM受託	23,647	28,359	33,000
社宅管理代行	17,738	17,100	18,400
運営戸数合計	49,697	54,586	60,700

(単位:億円)

	2006/3期 実績	2007/3期 実績	2008/3期 予想
総売上高	194	206	231
売上総利益	44	53	59
販売費及び一般管理費	24	30	35
営業利益	20	23	23
経常利益	20	23	23
当期純利益	11	6	14

連結子会社の概要

名称		07/3期	08/3期	07/3末	
		実績	予想		
(株)長谷工 アネシス	売上高	83	13	総資産	118
	経常利益	31	20	純資産	89
	当期純利益	30	20	従業員数	113
(株)長谷工 コミュニティ	売上高	351	368	総資産	136
	経常利益	19	20	純資産	40
	当期純利益	11	10	従業員数	512
(株)長谷工 ライブネット	売上高	206	231	総資産	95
	経常利益	23	23	純資産	24
	当期純利益	6	14	従業員数	229
(株)センチュリー ライフ	売上高	12	13	総資産	52
	経常利益	△ 2	△ 0	純資産	4
	当期純利益	△ 1	△ 0	従業員数	7
(株)長谷工 システムズ	売上高	29	32	総資産	18
	経常利益	6	6	純資産	8
	当期純利益	3	3	従業員数	57
(株)長谷工 インテック	売上高	0	91	総資産	0
	経常利益	△ 0	5	純資産	0
	当期純利益	△ 0	3	従業員数	0
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	114	116	総資産	269
	経常利益	1	1	純資産	△ 97
	当期純利益	△ 161	0	従業員数	23
(株)長谷工 アーベスト	売上高	119	142	総資産	152
	経常利益	25	30	純資産	60
	当期純利益	25	18	従業員数	503
(株)ハセック	売上高	803	867	総資産	201
	経常利益	1	2	純資産	△ 7
	当期純利益	△ 8	1	従業員数	27
(株)フォリス	売上高	119	130	総資産	47
	経常利益	3	3	純資産	9
	当期純利益	2	2	従業員数	118

(単位：億円、人)

名称		07/3期	08/3期	07/3末	
		実績	予想		
不二建設(株)	売上高	226	361	総資産	96
	経常利益	7	15	純資産	6
	当期純利益	4	8	従業員数	158
HASEKO America,Inc (他14社)	売上高	217	151	総資産	414
	経常利益	39	24	純資産	388
	当期純利益	42	29	従業員数	32
野田開発(株)	売上高	0	0	総資産	144
	経常利益	0	0	純資産	△ 108
	当期純利益	5	0	従業員数	0
(株)長谷工 ファイナンス	売上高	10	10	総資産	244
	経常利益	0	0	純資産	△ 204
	当期純利益	21	0	従業員数	2
(株)長谷工不動産	売上高	2	2	総資産	61
	経常利益	△ 11	△ 0	純資産	△ 140
	当期純利益	△ 10	0	従業員数	0
(株)長谷工都市開発	売上高	14	1	総資産	66
	経常利益	△ 20	△ 0	純資産	△ 144
	当期純利益	△ 20	0	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	3	-	総資産	16
	経常利益	1	-	純資産	△ 60
	当期純利益	△ 15	-	従業員数	0
(株)長谷工 アーバン	売上高	0	0	総資産	0
	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	-	総資産	383
	経常利益	0	-	純資産	21
	当期純利益	0	-	従業員数	0
(持分法適用会社) 宝塚開発(株)	売上高	3	-	総資産	11
	経常利益	△ 2	-	純資産	△ 284
	当期純利益	△ 3	-	従業員数	-

* 持分法適用会社である宝塚開発(株)は07/3期の実績のみ記載しております。

総戸数規模別供給、初月販売状況

首都圏

	2004年度(04/4~05/3)					2005年度(05/4~06/3)					2006年度(06/4~07/3)				
	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	3,687	27	0.7%	59.8%	74.1%	4,449	0	-	67.4%	-	3,414	28	0.8%	64.4%	78.6%
30 ~ 50 戸未満	11,465	238	2.1%	67.3%	76.1%	11,370	195	1.7%	70.7%	67.2%	10,752	213	2.0%	68.9%	83.1%
50 ~ 100 戸未満	19,735	963	4.9%	70.9%	63.8%	20,181	2,371	11.7%	74.6%	70.9%	16,054	1,090	6.8%	70.5%	66.5%
100 ~ 200 戸未満	15,670	1,949	12.4%	78.4%	78.5%	13,380	2,164	16.2%	83.4%	88.4%	11,292	1,874	16.6%	75.4%	82.8%
200 ~ 400 戸未満	15,873	4,399	27.7%	85.6%	86.1%	12,329	1,990	16.1%	89.5%	90.2%	11,241	3,387	30.1%	83.7%	81.6%
400 戸以上	16,131	6,929	43.0%	94.0%	96.8%	21,988	7,752	35.3%	96.9%	96.7%	18,051	6,907	38.3%	88.7%	88.8%
総計	82,561	14,505	17.6%	78.7%	88.5%	83,697	14,472	17.3%	83.2%	89.9%	70,804	13,499	19.1%	77.5%	84.3%

近畿圏

	2004年度(04/4~05/3)					2005年度(05/4~06/3)					2006年度(06/4~07/3)				
	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	1,309	0	-	65.8%	-	1,198	0	-	60.1%	-	1,299	0	-	57.0%	-
30 ~ 50 戸未満	4,581	61	1.3%	66.4%	75.4%	4,530	0	-	66.1%	-	3,402	0	-	60.7%	-
50 ~ 100 戸未満	9,950	819	8.2%	70.8%	70.8%	8,806	642	7.3%	71.0%	72.0%	7,915	429	5.4%	62.9%	66.0%
100 ~ 200 戸未満	7,211	2,309	32.0%	80.2%	81.2%	7,555	2,507	33.2%	77.5%	79.9%	8,003	2,077	26.0%	75.1%	74.0%
200 ~ 400 戸未満	5,856	1,506	25.7%	85.4%	92.4%	9,095	1,189	13.1%	82.6%	86.1%	7,650	1,869	24.4%	80.4%	85.2%
400 戸以上	2,060	880	42.7%	91.3%	92.2%	1,993	1,410	70.7%	94.1%	94.9%	2,678	555	20.7%	90.3%	94.4%
総計	30,967	5,575	18.0%	76.2%	84.4%	33,177	5,748	17.3%	76.0%	84.0%	30,947	4,930	15.9%	72.3%	79.8%

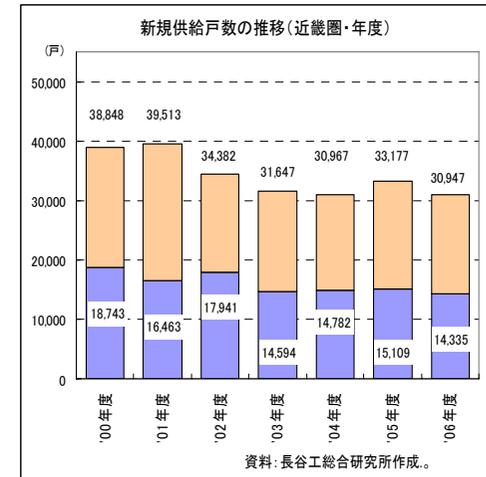
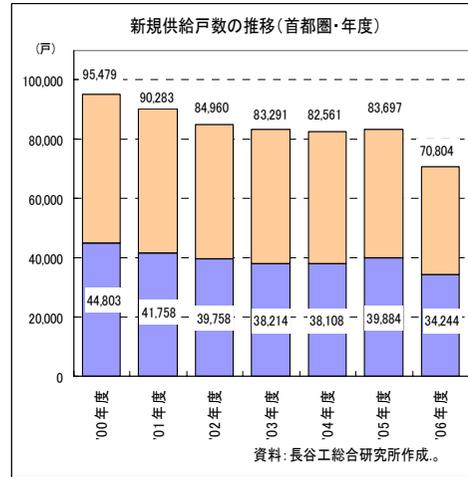
※近畿圏には中京圏は含まず。

首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2006年度は首都圏で2,342件 70,804戸（前年度比15.3%減）、近畿圏は914件 30,947戸（同比6.7%減）。

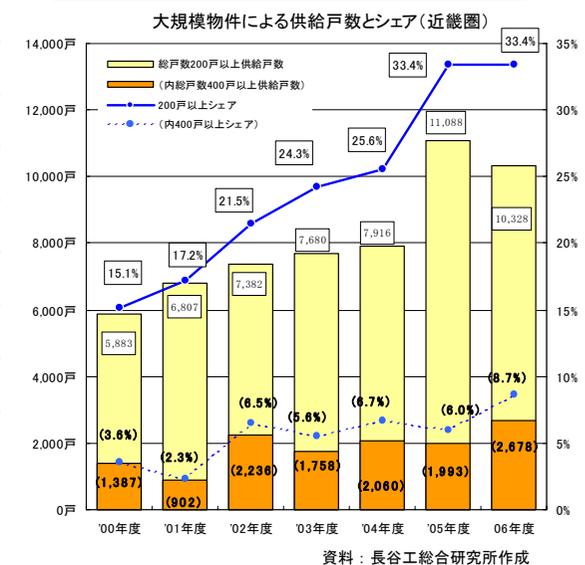
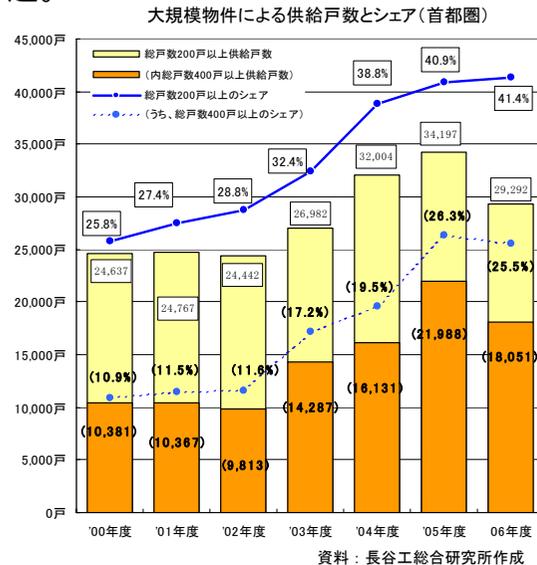
2006年度	首都圏	294件	13,499戸	(前年度比 6.7%減)	シェア19.1%	(前年度比 1.8ポイントアップ)
長谷工施工物件	近畿圏	144件	4,930戸	(同比 14.2%減)	シェア15.9%	(同比 1.4ポイントダウン)

- 2006年度の新規供給は、首都圏・近畿圏ともに前年度実績を下回った。首都圏では前年度比15.3%減の70,804戸、近畿圏でも同比6.7%減の30,947戸となった。首都圏の新規供給戸数が7万戸台に減少したのは、1998年度(72,101戸)以来となる。
- 新規供給戸数が低水準にとどまったのは、①都心部を中心に、価格上昇を予測して、供給を先送りしたこと、②地域によっては供給を先送りし、新価格で相場が形成されるのを待ったこと、③ファンド等への売却により、発売される戸数が減少したこと等が考えられる。



2. 大規模物件、超高層物件の供給は安定的に推移。
首都圏での大規模物件のシェアは2年連続で40%超。

- 首都圏、近畿圏ともに新規供給が低調であったものの総戸数200戸以上の大規模物件、20階建以上の超高層物件は高水準の供給が継続している。
- 首都圏では、大規模物件による供給戸数は29,292戸、首都圏全体の供給戸数の41.4%を占めた。超高層物件(20階建以上)も、2006年度は12,608戸。首都圏全体の供給戸数の17.8%を占める。(2005年度実績 17,001戸 シェアは20.3%)
- 近畿圏でも総戸数200戸以上の大規模物件の供給戸数は10,328戸。近畿圏全体の供給戸数に占める割合は33.4%と30%を上回った。特に、総戸数400戸以上の物件による供給戸数は2,678戸に増加、シェアは8.7%に高まった。また、超高層物件(20階建以上)は、4,983戸、シェアは16.1%に高まった。(2005年度実績 4,559戸 シェアは13.7%)



3. 都心部・中心部での供給が減少し、郊外地域での供給が増加。

- ・地域別の供給状況をみると、首都圏では都内23区や横浜市、近畿圏では大阪市・神戸市をはじめとした都心部で供給戸数が減少した。
- ・都内23区の供給戸数は21,116戸、前年度比31.9%減、約1万戸減。1998年度(24,577戸)以来で2万戸台に減少した。特に、都心部である山手エリアは前年度比48.1%減の8,717戸(前年度16,809戸)に減少した。一方、千葉県は前年度比20.8%増の12,997戸(同10,759戸)に増加している。
- ・近畿圏では、大阪市が7,693戸と1998年度(7,370戸)以来で7,000戸台に減少、神戸市も3,041戸と1995年以降では最少となる等、都心部・中心部での供給が減少した。逆に、滋賀県大津市、奈良県奈良市等、郊外地域での供給戸数が大幅に増加している。

	2005年度		2006年度		前年度比増減率
	上期	年度計	上期	年度計	
都内23区	15,855	31,020	11,675	21,116	▲31.9%
山手エリア	9,347	16,809	5,037	8,717	▲48.1%
下町エリア	6,508	14,211	6,638	12,399	▲12.8%
都下	3,840	7,906	3,289	7,030	▲11.1%
神奈川県	10,771	23,905	7,923	19,787	▲17.2%
横浜市	5,197	10,466	3,468	7,947	▲24.1%
川崎市	2,972	7,646	3,009	7,581	▲0.9%
その他神奈川	2,602	5,793	1,446	4,259	▲26.5%
埼玉県	4,826	9,987	5,049	9,874	▲1.1%
さいたま市	1,016	1,644	1,831	3,452	110.0%
その他埼玉	3,810	8,343	3,218	6,422	▲23.0%
千葉県	4,592	10,759	6,308	12,997	20.8%
千葉市	669	2,077	1,296	2,947	41.9%
その他千葉	3,923	8,682	5,012	10,050	15.8%
首都圏計	39,884	83,577	34,244	70,804	▲15.3%

資料は長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

	2005年度		2006年度		前年度比増減率
	上期	年度計	上期	年度計	
大阪市	4,492	9,948	3,530	7,693	▲22.7%
阪神間	1,837	3,964	2,082	3,859	▲2.6%
神戸市	1,873	3,881	1,073	3,041	▲21.6%
北摂	1,997	4,731	1,886	4,006	▲15.3%
東大阪	1,195	2,826	1,244	3,566	26.2%
南大阪	1,005	2,173	1,065	2,143	▲1.4%
京都市	1,112	2,257	847	2,153	▲4.6%
外周地域計	1,598	3,397	2,608	4,486	32.1%
その他兵庫県	479	720	377	686	▲4.7%
その他京都府	176	456	291	419	▲8.1%
滋賀県	321	1,134	1,035	1,652	45.7%
奈良県	489	841	820	1,364	62.2%
和歌山県	133	246	85	365	48.4%
近畿圏計	15,109	33,177	14,335	30,947	▲6.7%

資料は長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

4. 2006年度の初月販売率は首都圏は77.5%、近畿圏では72.3%。需要者が価格動向を見極め、模様眺めの傾向が見られた。分譲中戸数・完成在庫も増加傾向に転じたものの、今後、減少に転じると思われる。

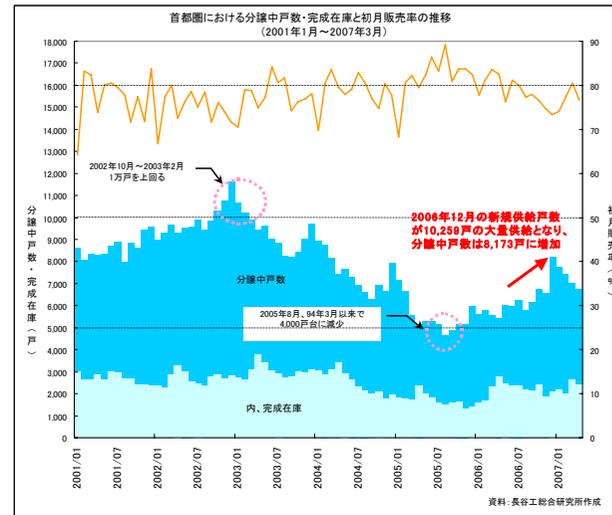
- ・初月販売率は首都圏・近畿圏ともに前年度実績を下回ったものの、70%を上回っており、順調に推移したといえる。首都圏の初月販売率は77.5%。前年度を5.7ポイント下回ったものの、75%以上を維持し、近畿圏も72.3%と70%以上を維持している。
- ・また、首都圏での2006年12月の新規供給戸数が10,259戸と大量供給となったことから、分譲戸数戸数は一時的に8,173戸と2004年3月(8,163戸)以来で8,000戸を上回った。しかし、2007年にはいって減少傾向に転じ、2007年3月末では6,990戸に減少している、今後も減少傾向が継続すると思われる。また、2007年3月末の完成在庫は、2,650戸と依然として、低水準で推移している。
- ・近畿圏での2007年3月末の分譲中戸数は5,220戸。2004年4月(5,034戸)以来で5,000戸を上回った。今後、在庫販売への注力によって、減少に転じると思われる。

初月販売率の推移

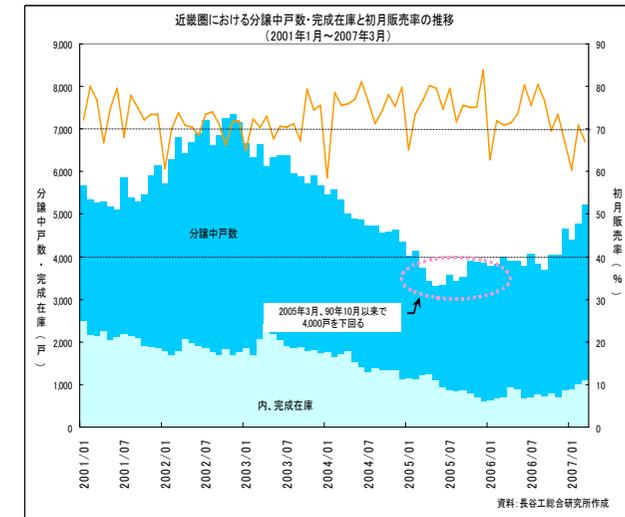
	首都圏		近畿圏	
	初月販売率 %	対前年度比増減	初月販売率 %	対前年度比増減
'00年度	79.5	0.4	75.1	▲3.2
'01年度	77.5	▲2.0	72.5	▲2.6
'02年度	75.5	▲2.0	70.7	▲1.8
'03年度	78.6	3.1	72.9	2.2
'04年度	78.7	0.1	76.2	3.3
'05年度	83.2	4.5	76.0	▲0.2
'06年度	77.5	▲5.7	72.3	▲3.7

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



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、2006年度の初月販売率は、首都圏で88.7%、近畿圏が90.3%と全体平均を10ポイント以上上回っている。
- ・ただし、絶好調であった2004年度・2005年度と比較すると、初月販売率は低下している。これは、需要者が価格動向等を見極めるため、模様眺めを行っていることが影響していると思われる。

6. 分譲単価の上昇が本格化、主要地域で上昇に転じる。

- ・分譲マンション事業用地の取得競争の激化、用地取得費の上昇・建築資材価格の上昇等から、2006年度は分譲単価の大幅上昇が予測されたが、首都圏全体で566千円/㎡(前年度比3.5%アップ)、近畿圏全体で451千円/㎡(同比4.6%アップ)に上昇した。
- ・首都圏では都内23区での分譲単価の上昇傾向が顕著であり、都内23区全体の2006年度分譲単価は741千円/㎡、前年度比7.9%アップ、山手エリアでは914千円/㎡と同比15.9%アップ、下町エリアでも617千円/㎡と同比10.1%アップとなっている。
- ・また、2007年1～3月の都内23区分譲単価の上昇傾向がさらに顕著になっていることに加え、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)。
- ・近畿圏でも、主要地域分譲単価の上昇傾向が顕在化している。2006年度の地域別分譲単価は、大阪市で前年度比6.2%アップの499千円/㎡、京都市で同比12.9%アップの518千円/㎡、阪神間で同比6.2%アップの473千円/㎡となったのははじめ、主要地域ではすべての地域で前年度実績を上回っている。

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
'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	1.1%	75.37	0.7%	547	0.4%	1,807	0.4%
'06年度	4,297	4.3%	75.96	0.8%	566	3.5%	1,870	3.5%

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
'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	▲0.8%	75.25	▲0.7%	419	▲0.1%	1,387	▲0.1%
'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%

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・年度ベース)

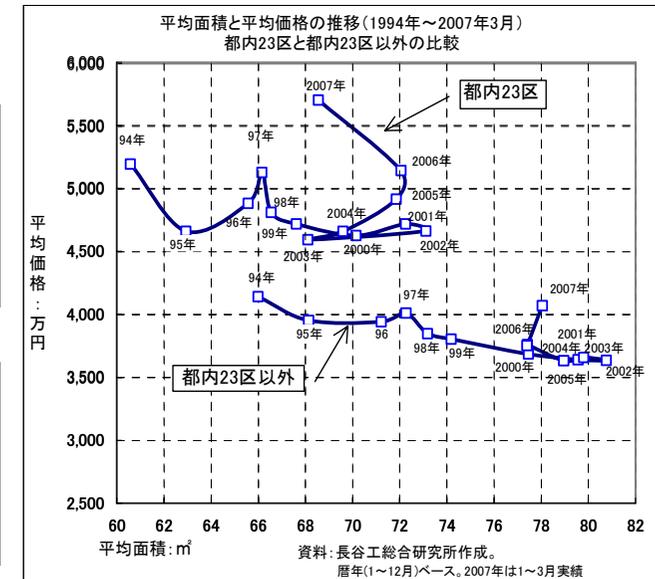
	2004年度		2005年度		2006年度	
	供給戸数全体	初月販売率	供給戸数全体	初月販売率	供給戸数全体	初月販売率
30戸未満	3,687	59.8%	4,478	67.3%	3,414	64.4%
30～50戸未満	11,465	67.3%	11,341	70.7%	10,752	68.9%
50～100戸未満	19,735	70.9%	20,181	74.6%	16,054	70.5%
100～200戸未満	15,670	78.4%	13,380	83.4%	11,292	75.4%
200～400戸未満	15,873	85.6%	12,209	89.6%	11,241	83.7%
400戸以上	16,131	94.0%	21,988	96.9%	18,051	88.7%
総計	82,561	78.7%	83,577	83.2%	70,804	77.5%

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・年度ベース)

	2004年度		2005年度		2006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	1,309	65.8%	1,198	60.1%	1,299	57.0%
30～50戸未満	4,581	66.4%	4,530	66.1%	3,402	60.7%
50～100戸未満	9,950	70.8%	8,806	71.0%	7,915	62.9%
100～200戸未満	7,211	80.2%	7,555	77.5%	8,003	75.1%
200～400戸未満	5,856	85.4%	9,095	82.6%	7,650	80.4%
400戸以上	2,060	91.3%	1,993	94.1%	2,678	90.3%
総計	30,967	76.2%	33,177	76.0%	30,947	72.3%

資料:長谷工総合研究所作成



トピックス

“The Kitahama” Tower&Plaza始動

～高さ約209m、北浜駅地下直結、大規模465戸～

(HASEKO DIGEST P3参照)

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～

(HASEKO DIGEST P8参照)

さくら名所100選「清水公園」につながる長谷エプロデュースの桜の街 戸建・マンション・商業一体の大規模ニュータウン『桜の里』誕生！

～戸建街区第1期を今春より販売開始～

(HASEKO DIGEST P4参照)

『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

(HASEKO DIGEST P9参照)

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」ホームページを開設

(HASEKO DIGEST P5参照)

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」を ～『(仮称)北浜超高層プロジェクト』に初採用～

(HASEKO DIGEST P11参照)

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、事業主への提案を積極推進

(HASEKO DIGEST P6参照)

「株式会社 長谷エインテック」本格営業スタート

インテリア販売、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

(HASEKO DIGEST P13参照)

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

(HASEKO DIGEST P7参照)

長谷エライブネット 福岡支店を開設

九州エリアにおいて賃貸管理事業を展開

(HASEKO DIGEST P14参照)

※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%)	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
(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)