



株式会社長谷工コーポレーション
2006年9月中間期 決算プレゼンテーション資料



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。

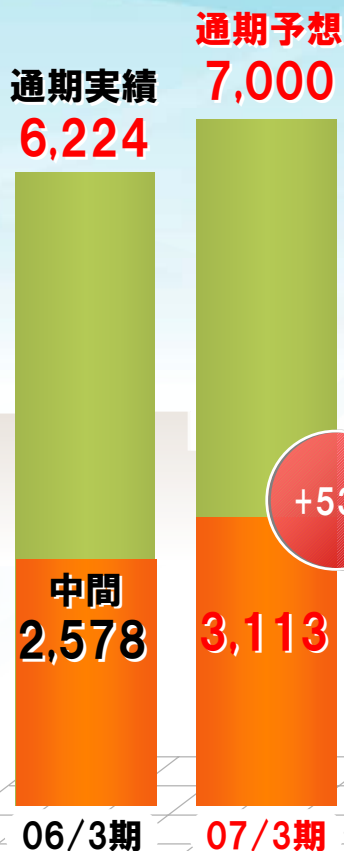
なお、詳細数値につきましては、中間決算説明資料をご参照ください。

売上高・利益推移

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料1ページ参照

売上高



利益の推移

	06/3期 中間期	07/3期 中間期	前年同期比	06/3期 通期実績	07/3期 通期予想
営業利益 (営業利益率)	230 (8.9%)	273 (8.8%)	+43 (△0.1)	607 (9.7%)	640 (9.1%)
経常利益 (経常利益率)	210 (8.1%)	268 (8.6%)	+58 (+0.5)	531 (8.5%)	620 (8.9%)
当期 純利益	187	163	△25	477	450

完成工事高・不動産売上高の増加により、増収・増益を継続

建設事業推移(完成工事高)

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料1、4ページ参照



売上総利益

	中間		通期	
	05/9期	06/9期	06/3期	07/3期予
工事	176	188	443	456
業務受託	46	61	120	120
工事利益率(単体)	9.7%	9.4%	11.0%	10.0%

中間期のポイント

工事利益率は前年比 $\Delta 0.3P$ の低下
 工事ボリューム・業務受託売上の増加により、前年比+13%の増益

通期の展望

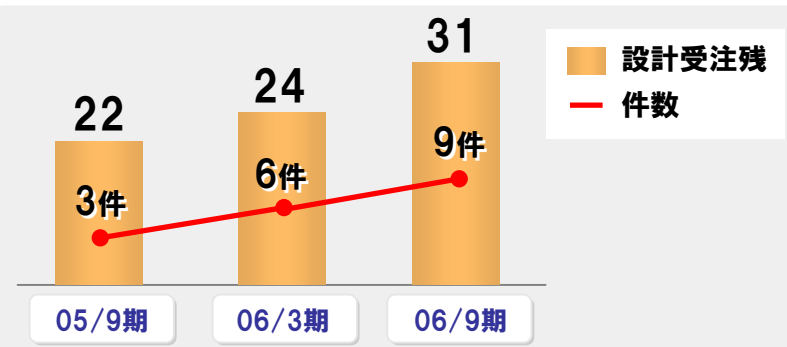
資材費・労務費上昇による影響を計画に折り込み
 (単体工事利益率 $\Delta 1.0P$)
 工事ボリュームの増加により、増益は確保できる見通し

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)

中間決算説明資料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



中間期のポイント

- 大型案件の増加による設計期間の長期化 → 売上時期の下期偏重
- 環境問題等に対する意識の高まりによる近隣・開発協議の高難度化 → 売上時期のズレ

通期の展望

監理を含めた06/9末受注残は68億円(前年比+12億円)と高水準
前期実績並の業績は維持できる見通し

売上高
50

48

△2

△4

101

100

64

63

売上
総利益
33

29

06/3期

07/3期

06/3期

07/3期

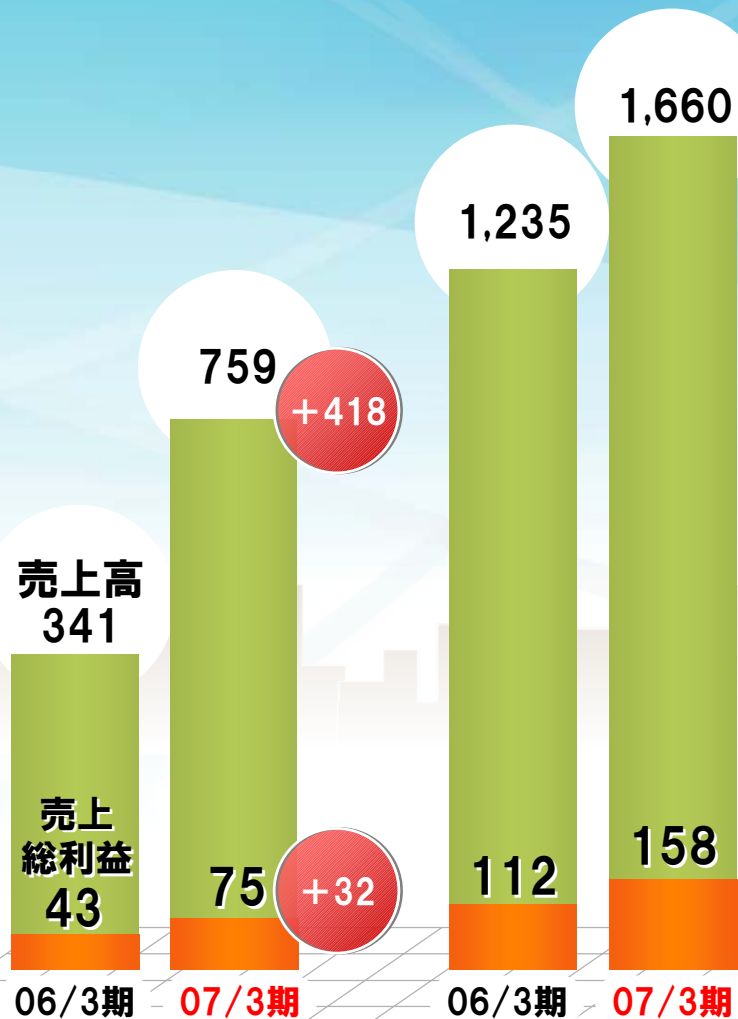
中間期

通期

不動産事業推移(不動産売上高)

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料1、4、8、9ページ参照



中間期

通期

売上総利益

	中間		通期	
	05/9期	06/9期	06/3期	07/3期予
単体	17	30	50	68
長谷工アーベスト	11	14	38	38
HASEKO America	8	24	26	38
その他・調整	7	7	△2	14
不動産事業計	43	75	112	158

中間期のポイント

- 単体** 工事受注を目的とした不動産取引の増加継続
- アメリカ** 売上戸数の増加と戸当たり金額の増加による売上総利益率の大幅な改善

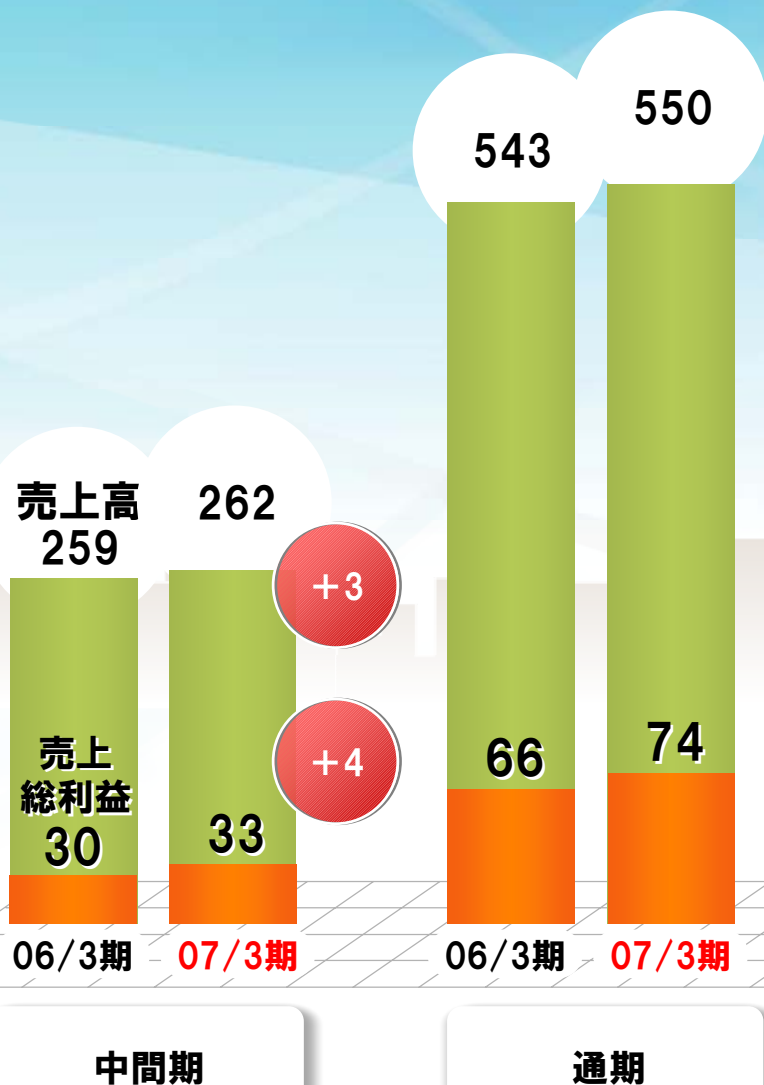
通期の展望

単体は現状材料での予想。今後増加の可能性が見込まれる

賃貸管理事業推移(賃貸管理収入)

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料1、8ページ参照



売上総利益

	中間		通期	
	05/9期	06/9期	06/3期	07/3期予
長谷工コミュニティ	13	12	25	25
長谷工ライブネット	19	22	42	48
その他・調整	△2	△1	△1	1
賃貸管理事業計	30	33	66	74

中間期のポイント

- コミュニティ 06/9期ビル管理事業営業譲渡による減収減益
- ライブネット 運営戸数の増加による増収増益
運営戸数5万戸突破(06/9末実績51,503戸)

通期の展望

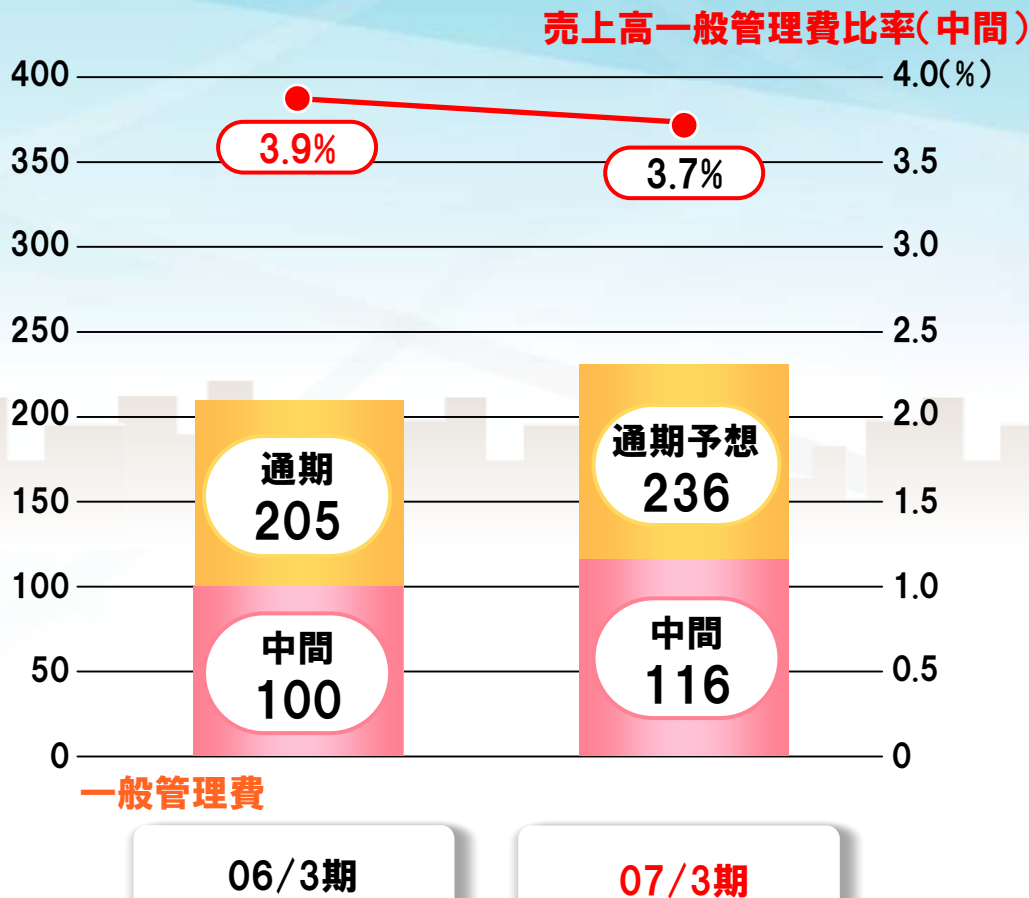
ビル管理事業営業譲渡による影響があるものの、マンション管理事業の売上・利益改善、ライブネットの業績伸長により、売上高は横ばい、利益は+12%増益の見通し

一般管理費

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料1ページ参照

■ 一般管理費



売上高の伸びに伴い増加基調

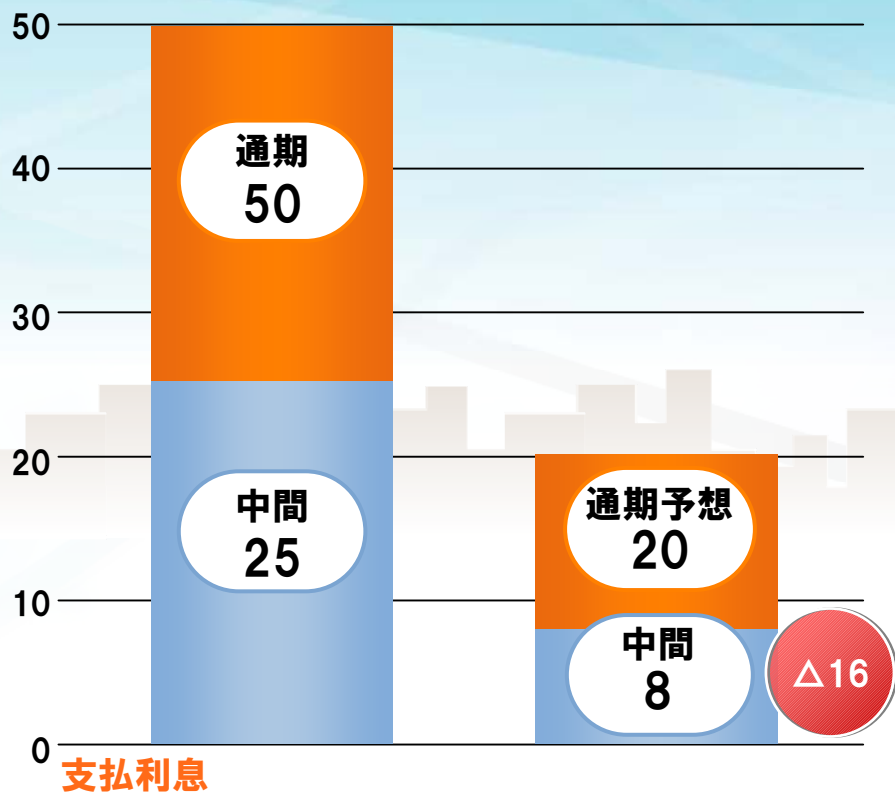
対売上高比率はほぼ一定の水準を維持

支払利息の推移

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料1ページ参照

■ 支払利息



支払利息

06/3期

07/3期

有利子負債の減少

05/9末 1886億円



06/9末 1606億円

借入条件の見通し

06/3期平均借入レート 2.8%



06/9期平均借入レート 1.2%

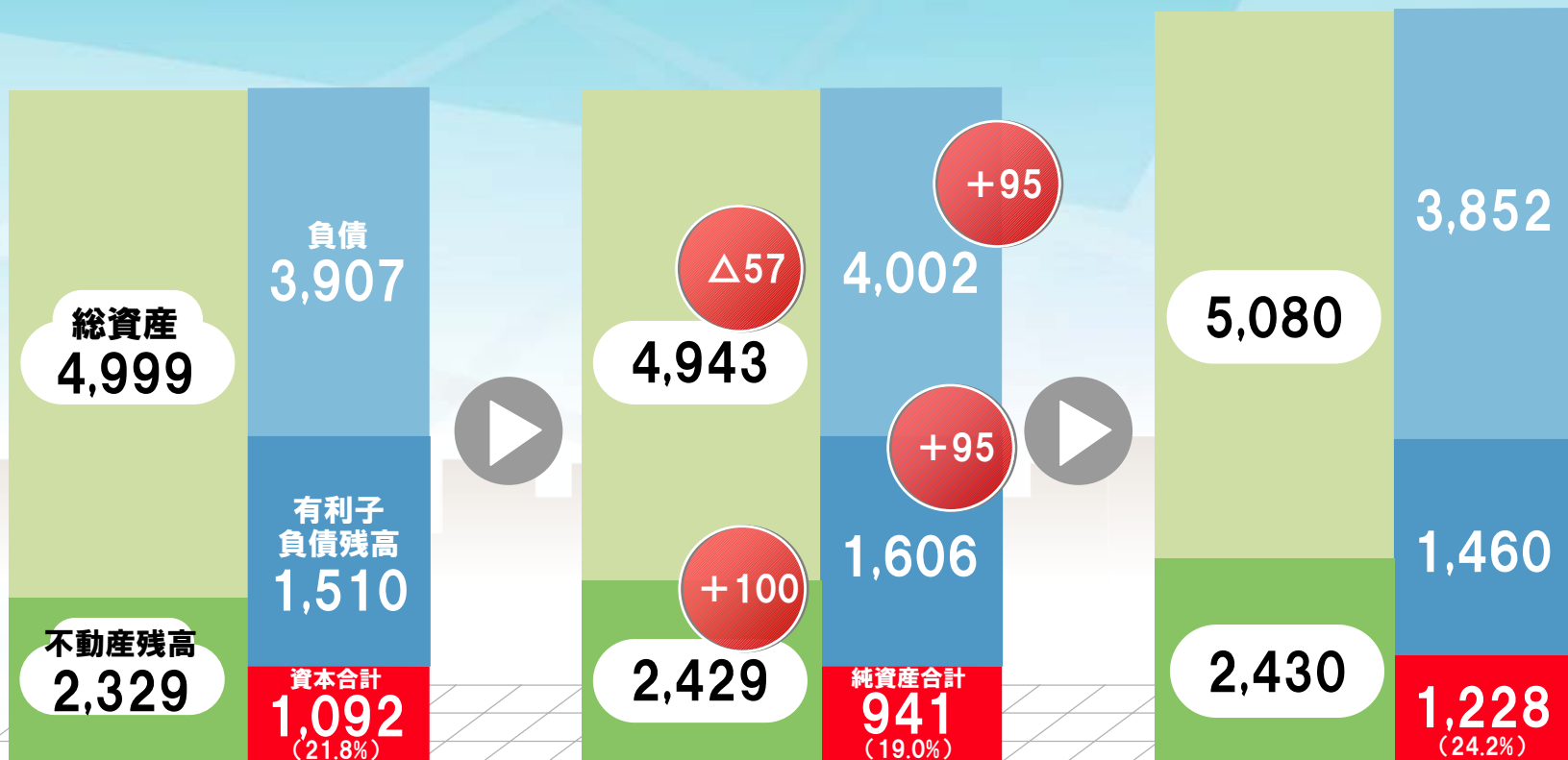


大幅な削減

B/S推移

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料2、3ページ参照



06/3末

06/9末

07/3末
予想

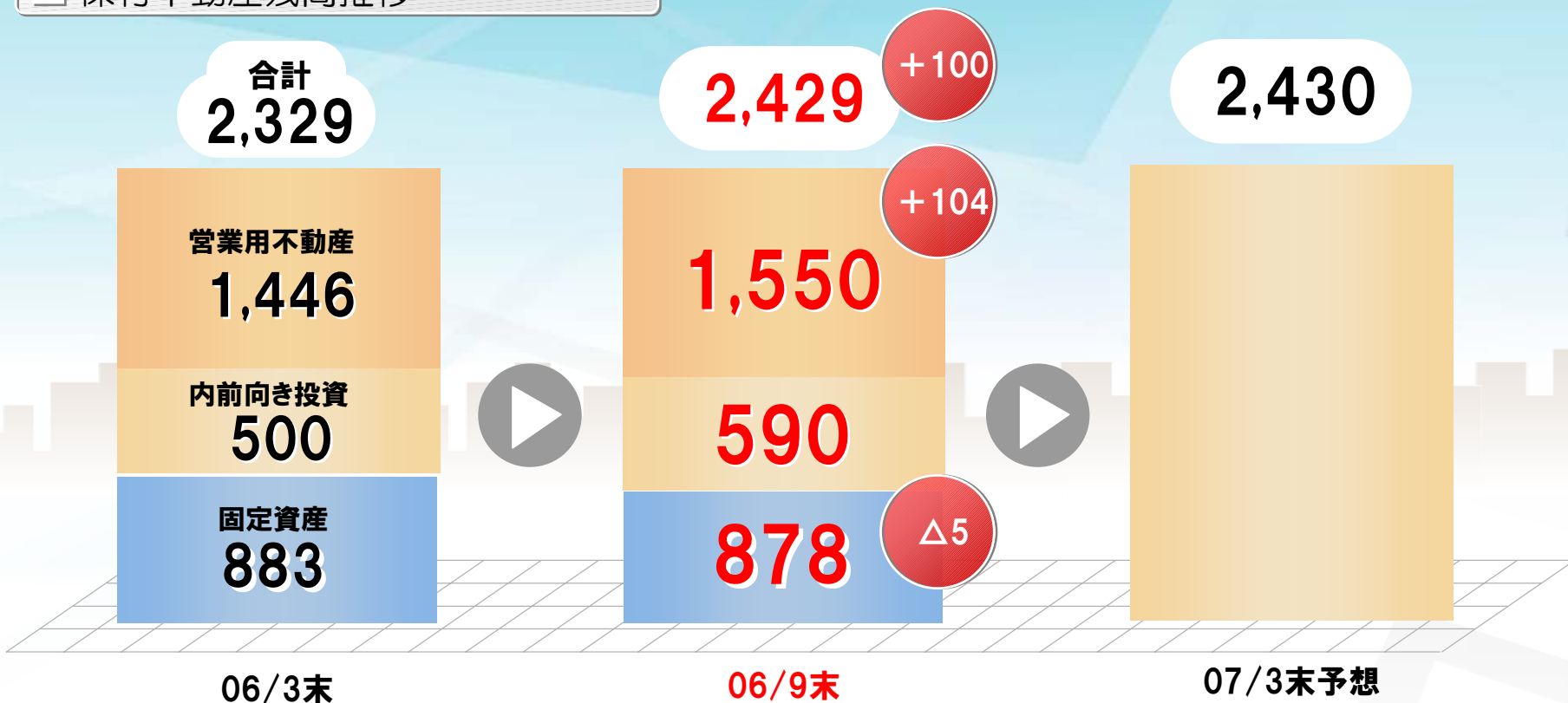
財務体質の健全性は着実に向上(07/3末 自己資本比率24%超の見込み)

保有不動産残高推移

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料3ページ参照

保有不動産残高推移



建設受注を目的とした不動産投下（代行取得・事業参画）に伴う残高の増加

有利子負債残高推移

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料3ページ参照

有利子負債残高推移 (長短借入金)

中間期実績

優先株式の償還(303億円)、訴訟関連費用(78億円)等により06/3末比+96億円の増加

通期予想

07/3末予想は下期の営業収支の増加見込みにより1460億円の見通し

1,510

1,606

1,460

+95

06/3末

06/9末

07/3末
予想

純資産（資本）の部の推移

（連結 単位：億円）

中間決算説明資料3ページ参照

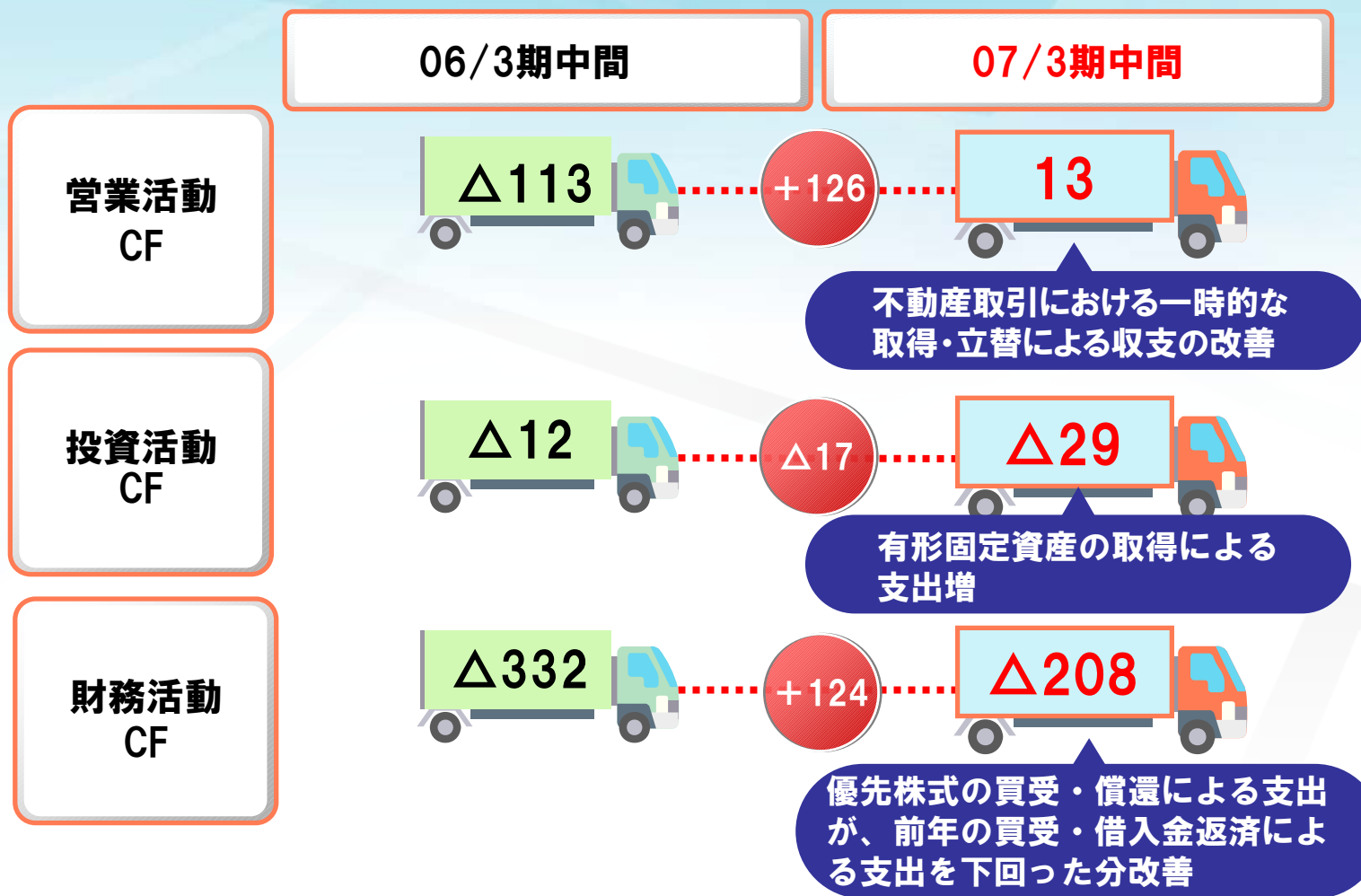
	06/3末	資本剰余金 取崩	優先株式 買受・償還	当期損益等	その他	06/9末	当期損益等	07/3末 予想
資本金	500					500		500
資本剰余金	128	174	△303			—		
利益剰余金	482	△174		163		470	287	757
為替換算調整勘定	△20				△10	△30		△30
その他	1				△1	0		1
純資産(資本)合計 (自己資本比率)	1,092 (21.8%)	—	△303	163	△11	941 (19.0%)	287	1,228 (24.2%)

キャッシュフローの状況

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料3ページ参照

■ キャッシュフローの状況





受注高推移

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料6ページ参照



06/3期

07/3期

特命受注比率

中間期 99.2%

中間期 99.7%

設計施工比率

中間期 92.7%

中間期 86.5%

※建設事業のうち業務受託を除いた比率。



規模別受注高

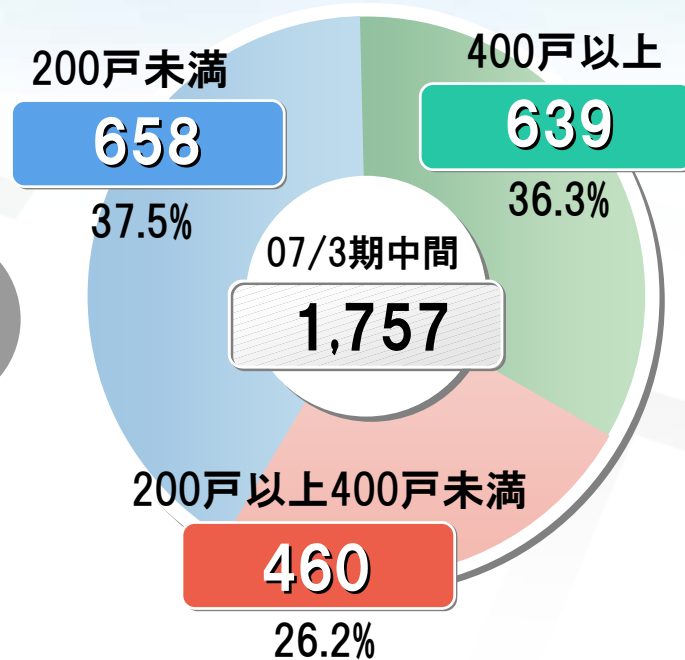
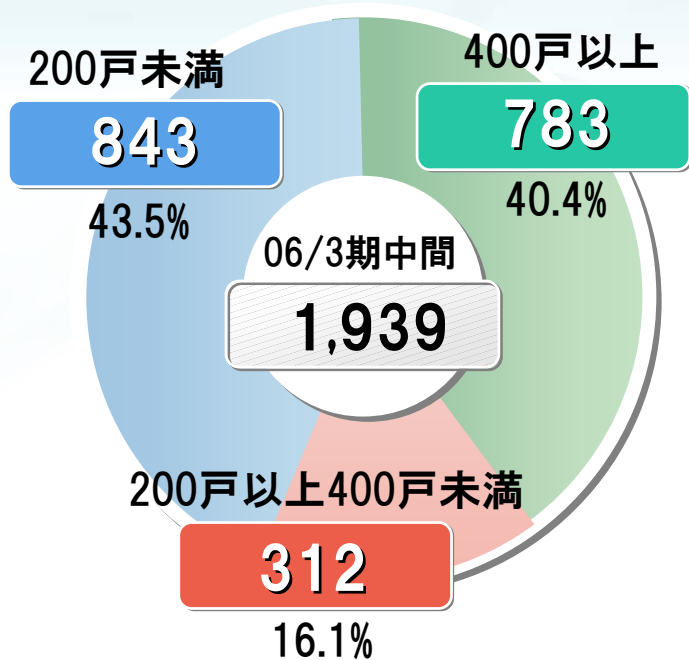
(連結 単位:億円)

中間決算説明資料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

着工予定物件が下期に集中しているため、中間期は減少も、通期は前年並の水準を確保できる見通し。超大型(400戸超)は減少傾向だが、大型(200戸超)のシェアは向上





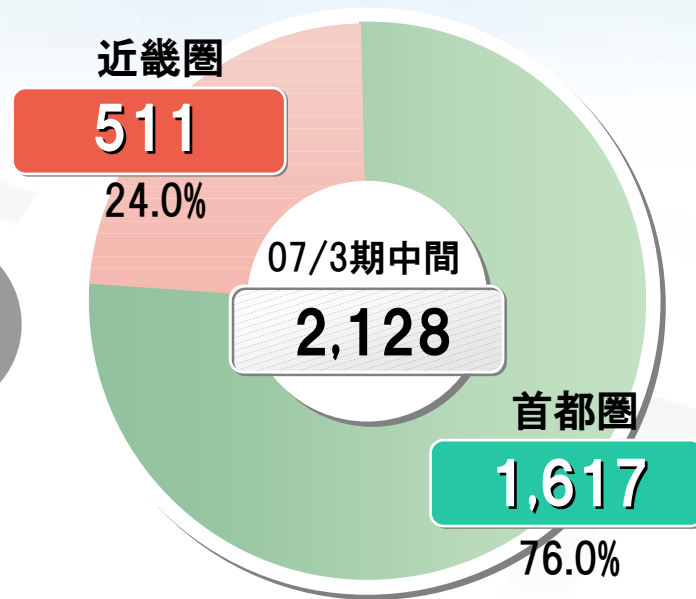
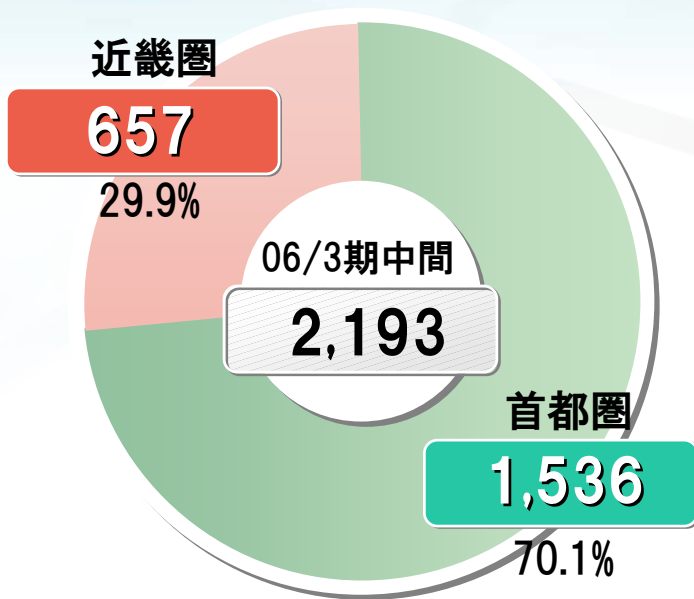
地区別受注高

(連結 単位:億円)

中間決算説明資料7ページ参照

地区別受注高

下期偏重の着工予定が近畿圏中心のため、この中間期は一時的に近畿圏のシェアが減少。通期は前期並のシェアになる見通し



※近畿圏には、中京圏を含む

主な受注案件の概要

中間決算説明資料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、地上14階建



東京フロンティアシティ(東京都荒川区)

総戸数 635戸 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上20階 地下1階建



レイシアコート平野長原(大阪市平野区)

総戸数 244戸 鉄筋コンクリート造、地上11階 地上15階建



マークスゲート京都サウス(京都市南区)

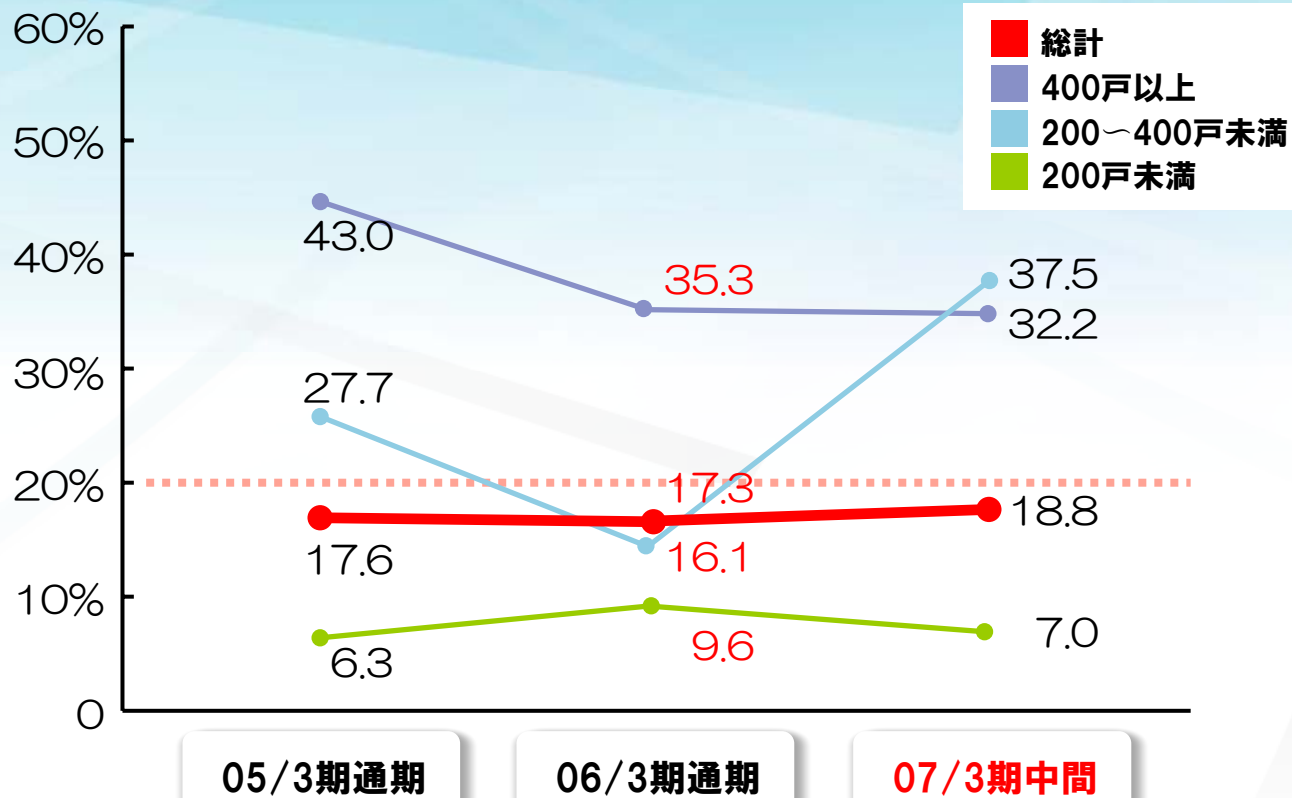
総戸数 210戸 鉄筋コンクリート造、地上7階建

首都圏施工シェア推移

(単体 単位:%)

中間決算説明資料10ページ参照

■ 首都圏



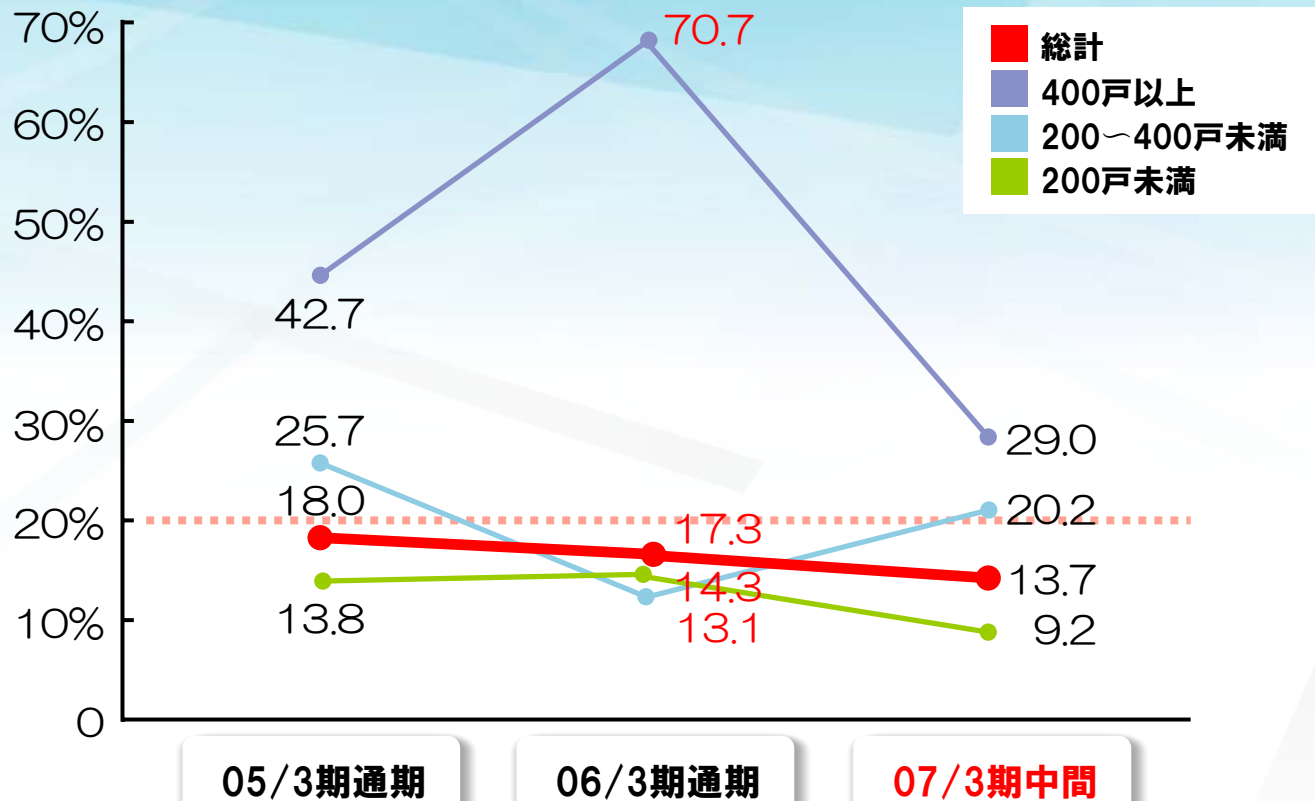
目標とするマンション施工シェア20%に着実に近づく

近畿圏施工シェア推移

(単体 単位:%)

中間決算説明資料10ページ参照

■ 近畿圏



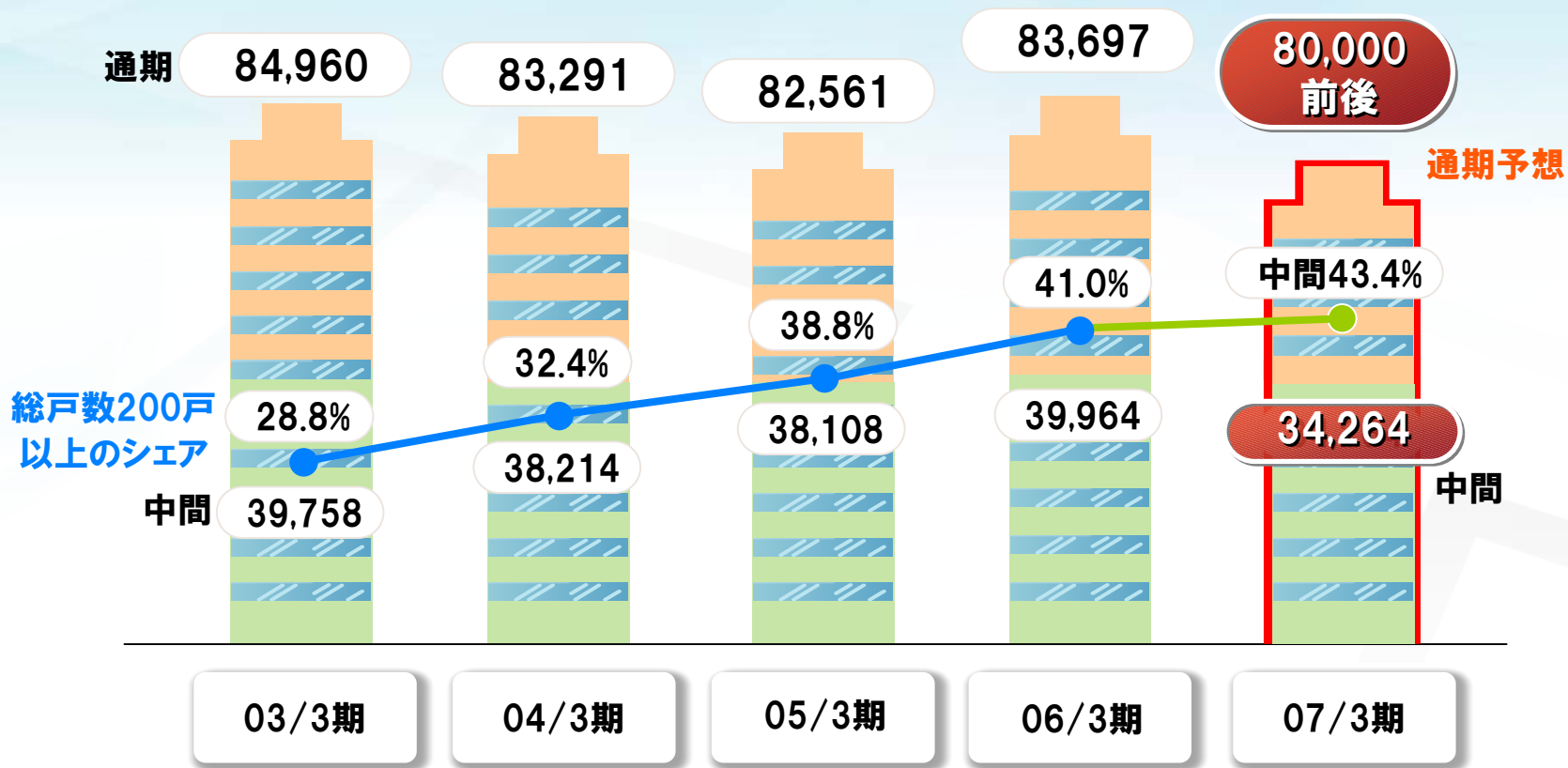
大型物件の着工・販売が下期以降数多くラインナップ。シェア減少は一時的

新規供給戸数の推移

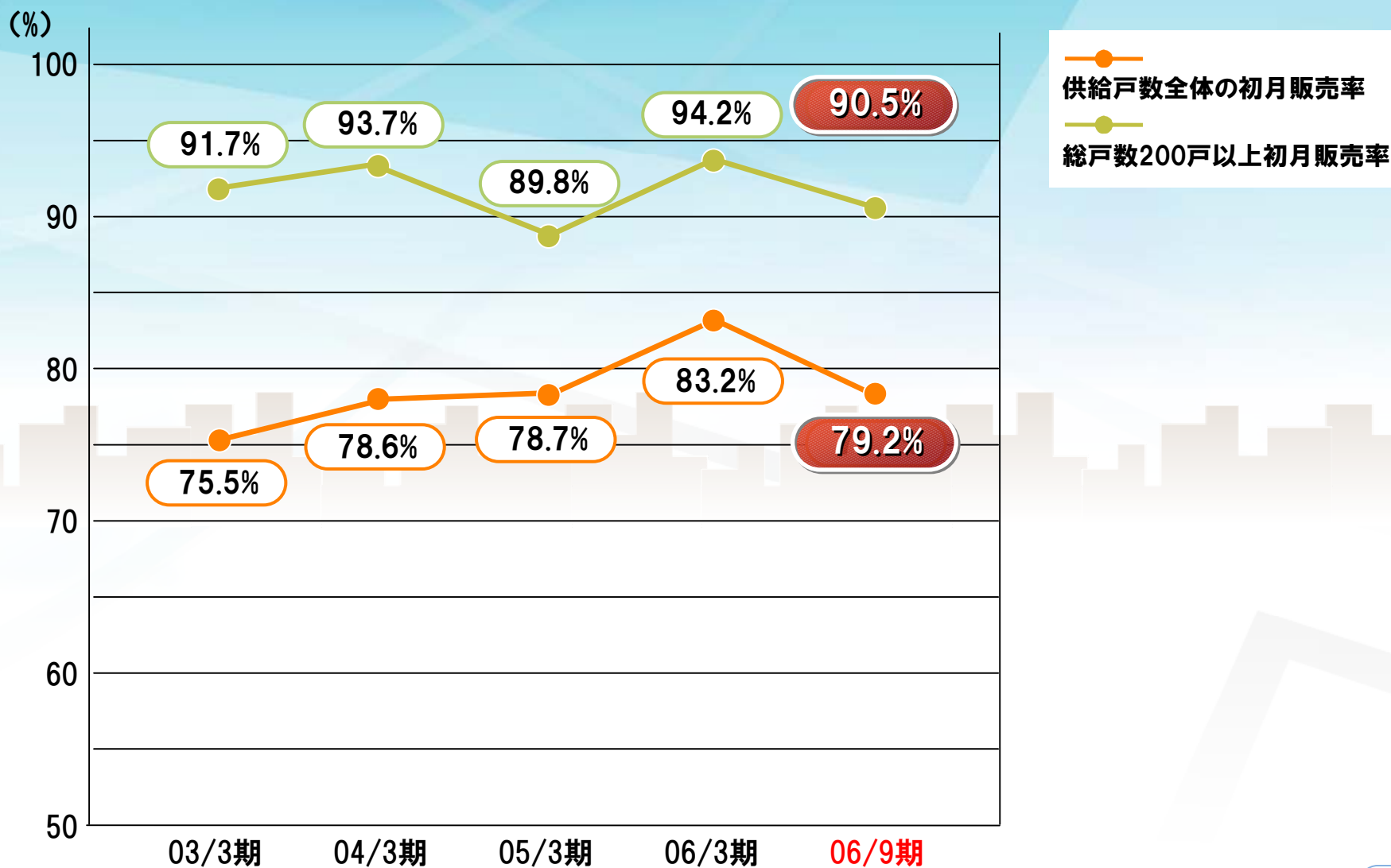
首都圏07/3期中間期

1,107件 **34,264**戸 (前年比14%減)

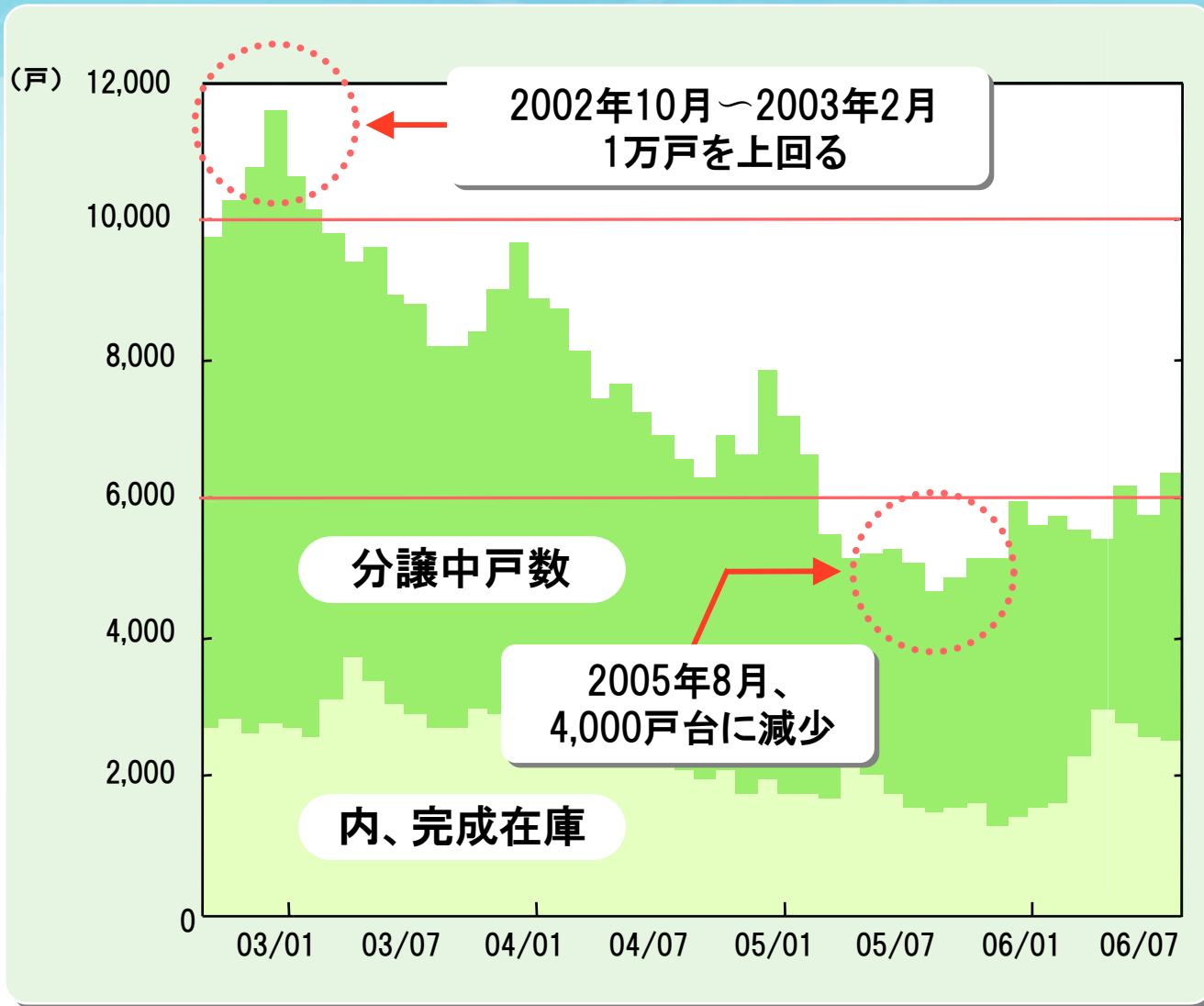
8年連続で8万戸程度の高水準の供給予想
200戸超の大規模物件、超高層物件の供給が継続



初月販売率

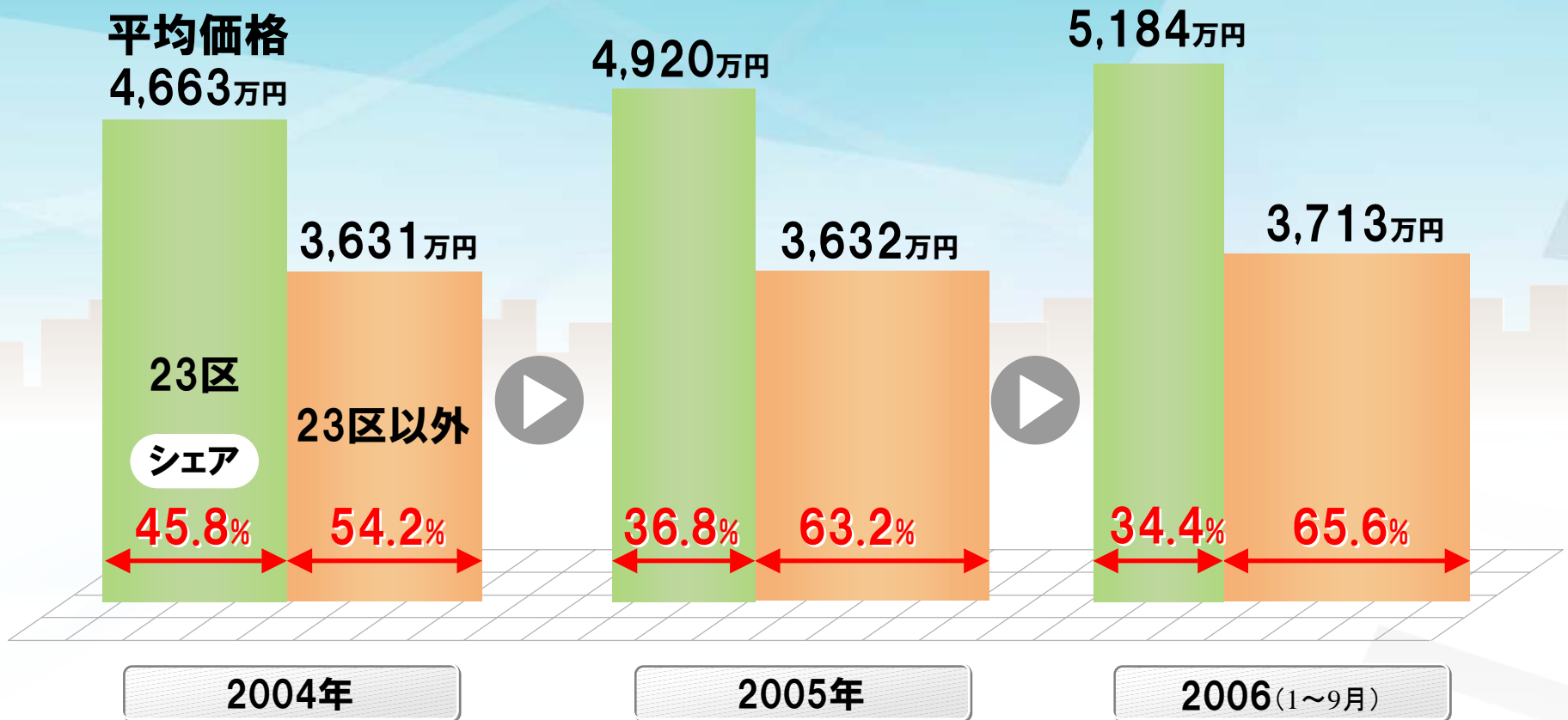


分譲中戸数・完成在庫の推移



分譲中戸数・完成在庫は依然として、低水準で推移

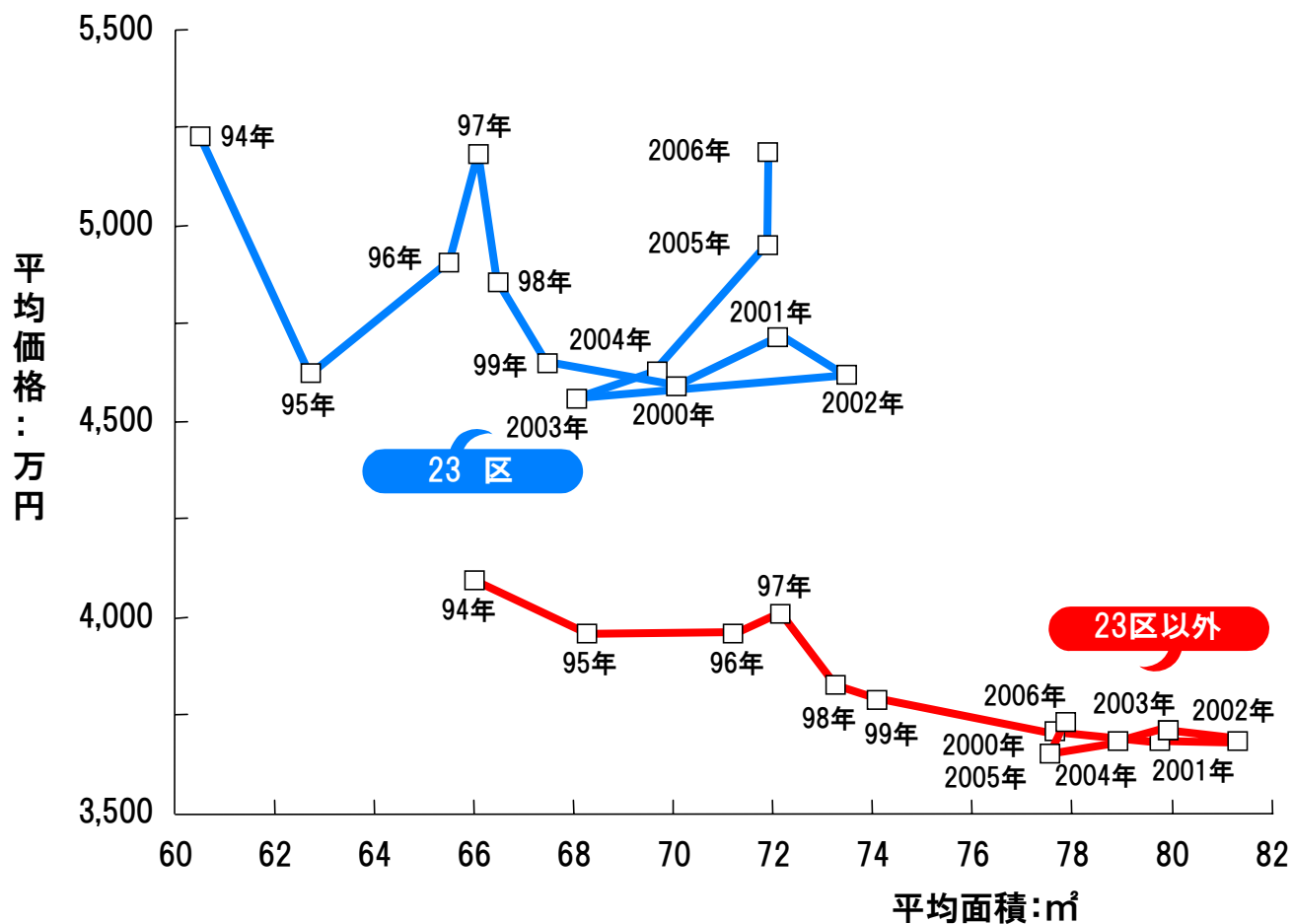
9月末時点：分譲中戸数は6,171戸、完成在庫は2,134戸



23区の供給シェアが急激に減少すると共に、平均価格は2004年比11%上昇
 23区以外の供給シェアは増加し郊外化が進展、平均価格は横ばい

平均面積と平均価格の推移

■ 東京都内23区・都内23区以外 (1994年～2006年)



23区の価格上昇が
顕著、特に山手エリア
における平均価格は
2年連続で10%
近い伸び

※2006年は1～9月実績

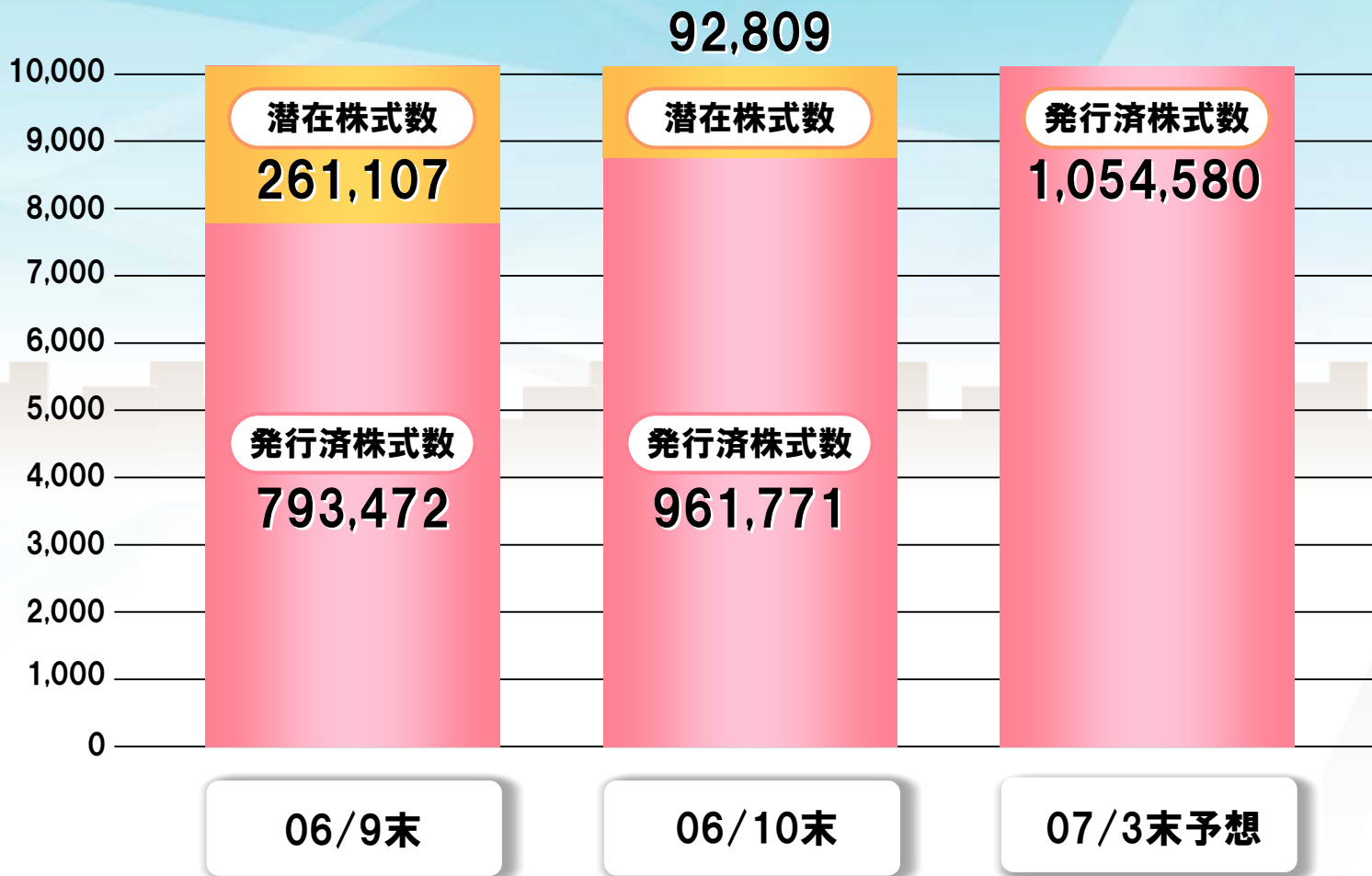


第1回A種優先株式の転換情報

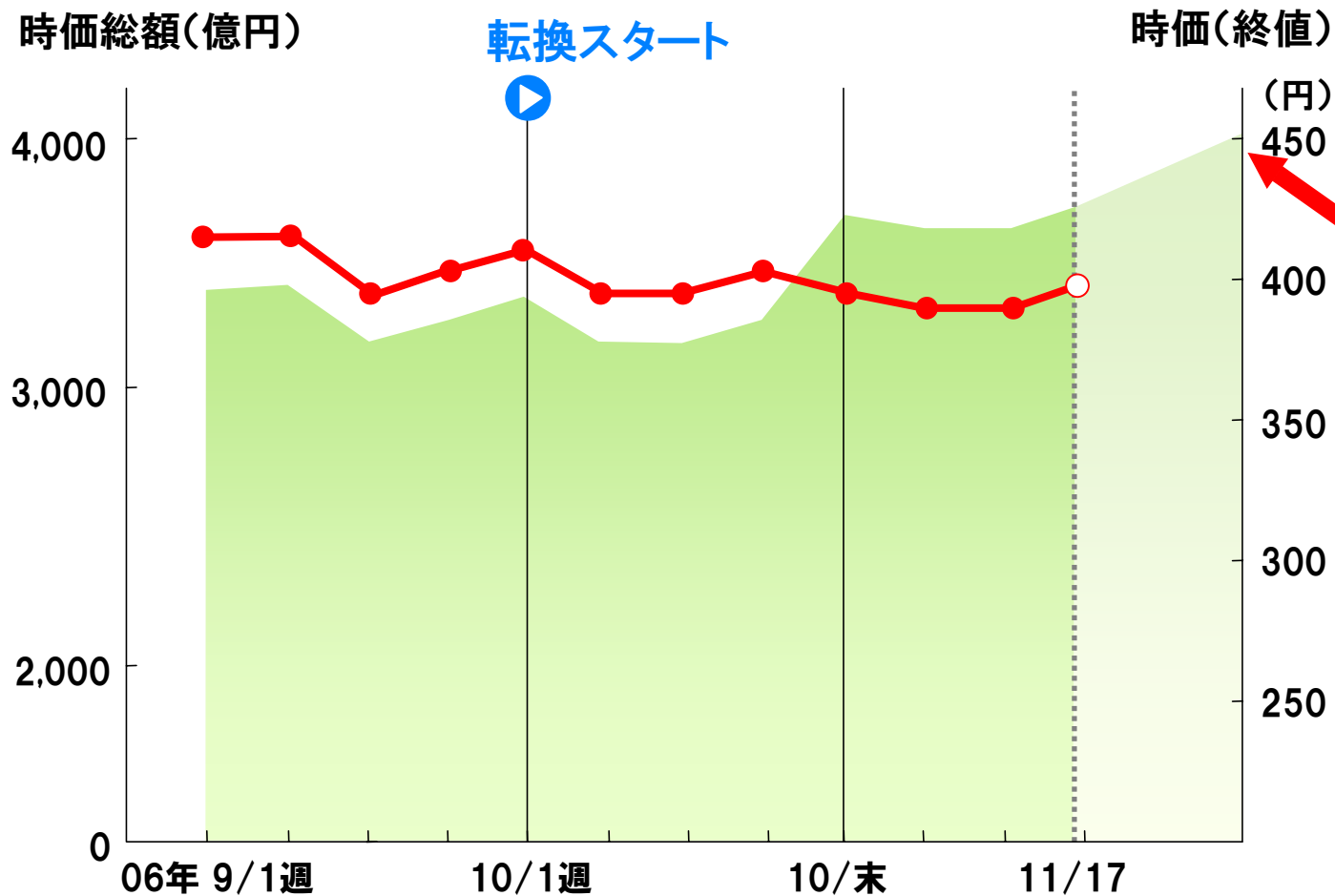
発行済株式数の推移

(単位:千株)

中間決算説明資料15ページ参照



時価総額の推移



07年3月末
4,000億円以上
の時価総額
が目標

■「2006年度グッドデザイン賞」(建築・環境デザイン部門)
を受賞(2006年10月)

東京テラス(東京都世田谷区)

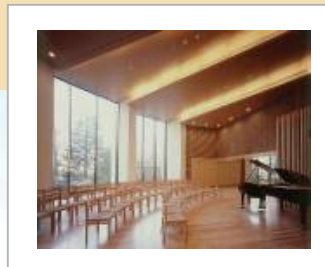
【総戸数】

1,036戸

世田谷区最大規模マンション、まるで
テラスで過ごすような開放感あふれる
生活を実現。

受賞理由(概要)

地域から浮かぬオープンな雰囲気を持
った計画、青山学院大学跡地の緑を
うまく生かし、都心におけるリゾート感、
居心地が良い公共空間を演出したこ
とが評価されました。



■「2006年度グッドデザイン賞」(建築・環境デザイン部門)
を受賞(2006年10月)

プラウドシティ大泉学園
(東京都練馬区)

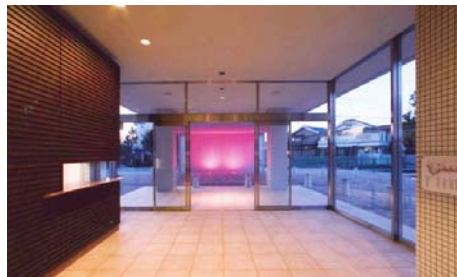
【総戸数】

403戸

元撮影所という地域環境を生かし、
日々の生活シーンを演出する舞台
として企画。

受賞理由(概要)

地域公開型の広場の設置、桜並木の再生や橋詰め広場の整備、隣接する保育園との一体整備により、街にとけ込んだ集合住宅として評価されました。



■ 第5回屋上・壁面・特殊緑化技術コンクールにおいて
「屋上緑化大賞 国土交通大臣賞」を受賞(2006年10月)

オーチャードプラザ/
オーベルグランディオ川崎
(神奈川県川崎市)

【総戸数】

430戸/430戸

2つの異なる集合住宅計画で一体化した
公開空地を創出

受賞理由(概要)

財団法人 都市緑化技術開発機構主催
のコンクールで、荷重の低減、上階から
の俯瞰景を意識したデザインなど、2つ
の建物の屋上緑化計画が評価されたも
のです。



■ 第1回住まいのバリアフリーコンペティションで
「住宅金融公庫賞」を受賞(2006年10月)

オーベルグランディオ萩中
(東京都大田区)

【総戸数】

534戸

東京都市街地住宅総合設計制度を利用した首都圏最大規模の建替え事業

受賞理由(概要)

東京都住宅バリアフリー推進協議会主催のコンペで、バリアフリーに配慮した設計が評価されました。共同住宅では唯一の受賞となりました。



■「第6回 豊中市都市デザイン賞」を受賞
(2006年10月)

ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘
(大阪府豊中市)

【総戸数】

208戸

全国初の仮住まい不要の建替事業。

受賞理由(概要)

駐車場と建物に一体感を持たせたデザインで、まとまりのある景観をつくとともに、建物構成に圧迫感がなく、色調や植栽などが周辺と調和していることが評価されました。



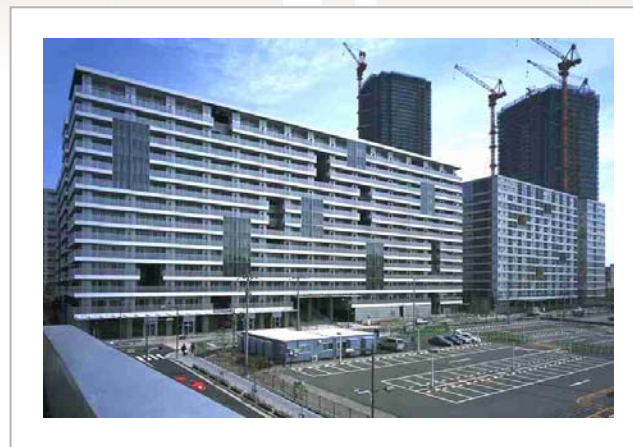
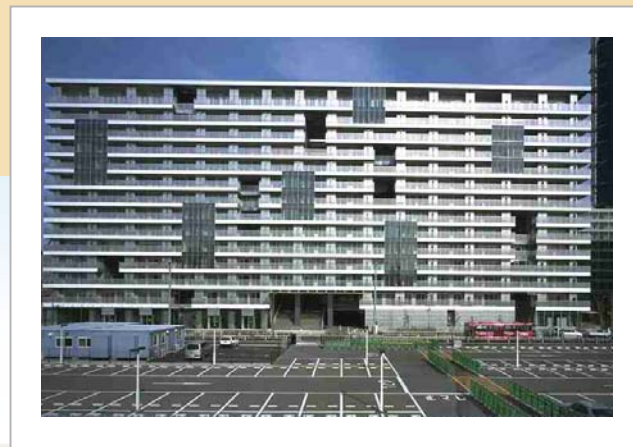
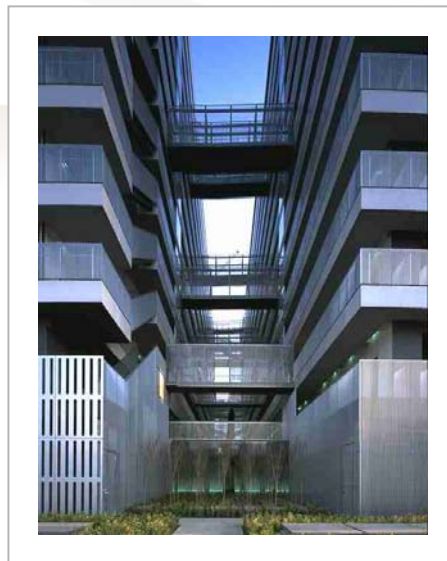
■ **第47回BCS賞「建築業協会賞 特別賞」を受賞**
(2006年7月)

東雲キャナルコート中央ゾーン
(東京都江東区)

【総戸数】
2,135戸
計 6 街区からなる従来の団地のイメージを刷新するデザイナーズ集合住宅
(賃貸)

受賞理由(概要)

複数の建築家のコラボレーションにより、
個性的でありながらもまとまりのある住宅
群を実現したことが評価されました。





DES優先株式（1,428億円）の概要

発行済（2006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1回 A種	67億円	72円	上限 108円 下限 43円	0.9億株 (@72円)	2006/10/1~ 2011/9/30	
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)	240億円			3.3億株		

<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	121億円	24百万株	1.7億株
(小計)	121億円		1.7億株

2006/10/31現在 発行済普通株式数 9.6億株 }
 上記 #1A #2A の潜在株式数 3.3億株 } **12.9億株**
 （償還考慮後の普通株式数）



株式会社 **長谷工** コーポレーション