



株式会社長谷工コーポレーション

2006年3月期 決算説明資料



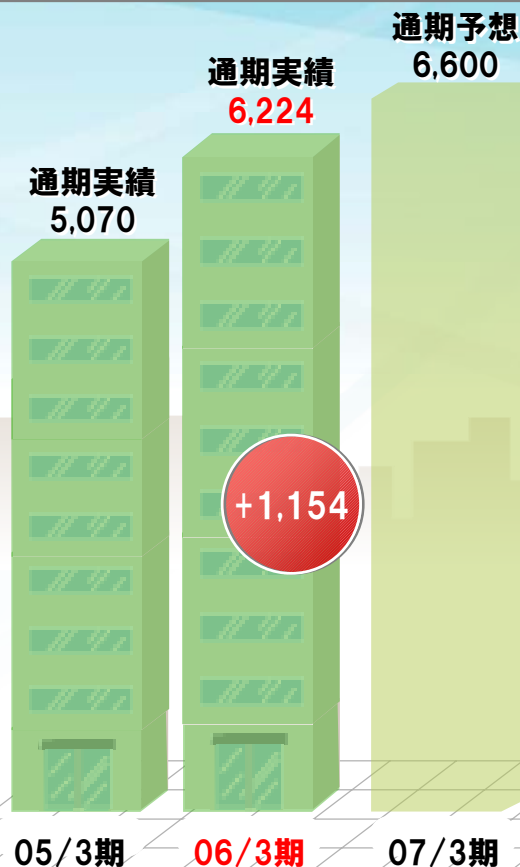
本資料で記述されている業績予想は、本資料発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は今後様々な要因によって予想数値と異なる場合があります。

なお、詳細数値につきましては、決算説明資料（データ編）をご参照ください。

売上高・利益推移

(連結 単位:億円)

売上高



利益の推移

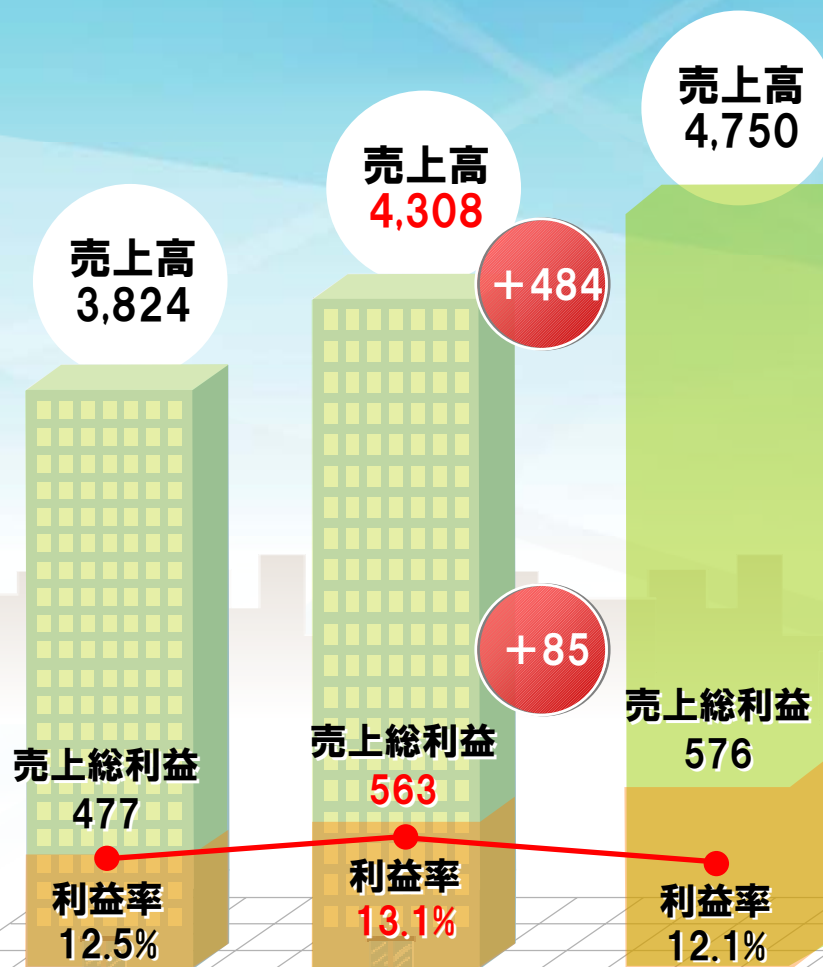
| | 05/3期 通期実績 | 06/3期 通期実績 | 前年同期比 | 07/3期 通期予想 |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 営業利益 (営業利益率) | 470 (9.3%) | 607 (9.7%) | +137 (+0.4) | 583 (8.8%) |
| 経常利益 (経常利益率) | 398 (7.8%) | 531 (8.5%) | +134 (+0.7) | 560 (8.5%) |
| 当期 純利益 | △481 | 477 | +958 | 480 |

5/31判決予定の訴訟の影響は未折込

06/3期、過去最高益を達成。07/3期も増収・増益を継続

建設事業推移(完成工事高)

(連結 単位:億円)



前期比売上高13%と大幅な伸び

単体の受注増加(前期比+877億円)と不二建設の新規連結

前期比利益率+0.6Pの増加

原油高の厳しい環境の中、ボリューム増大を背景に、計画発注・集中購買によりコスト上昇を吸収し、対応

利益率低下もボリューム増加でカバー

原油高・労務費UPの影響による利益率低下予想も、売上高の増加により、増益を維持

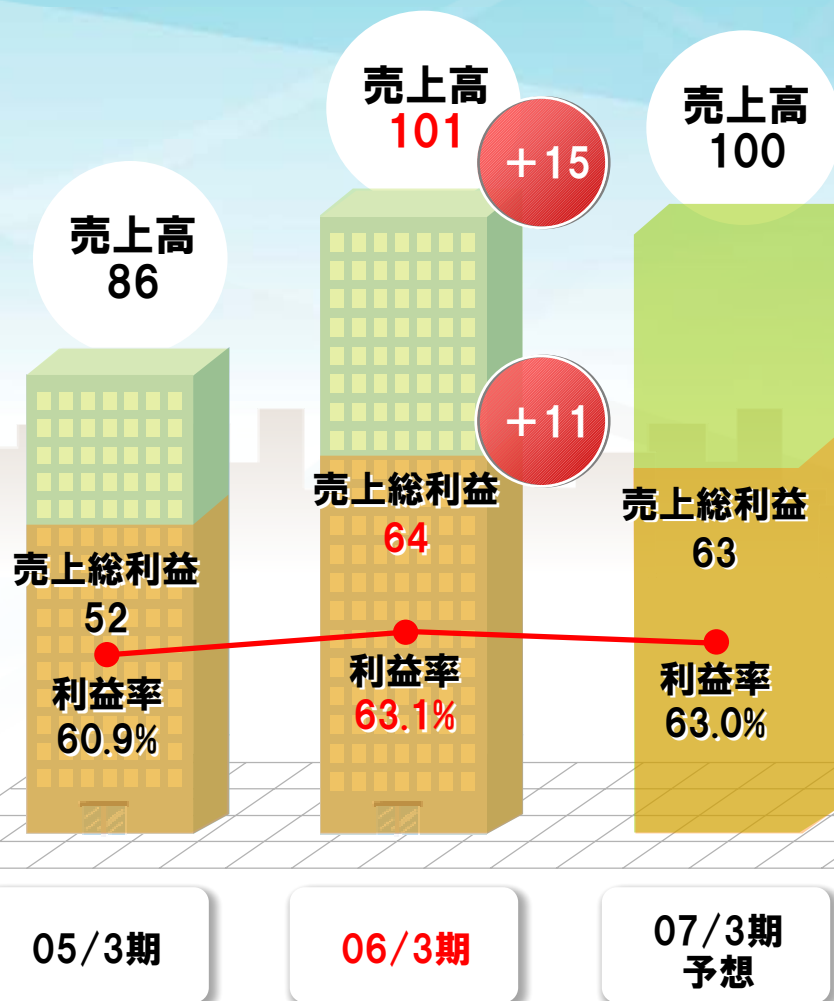
05/3期

06/3期

07/3期
予想

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)



売上高100億円突破

順調な受注増加に伴い、設計監理売上は101億円を達成

利益率も順調な伸び

ネットワークコンピューティング導入による生産性の向上と利益率の伸長

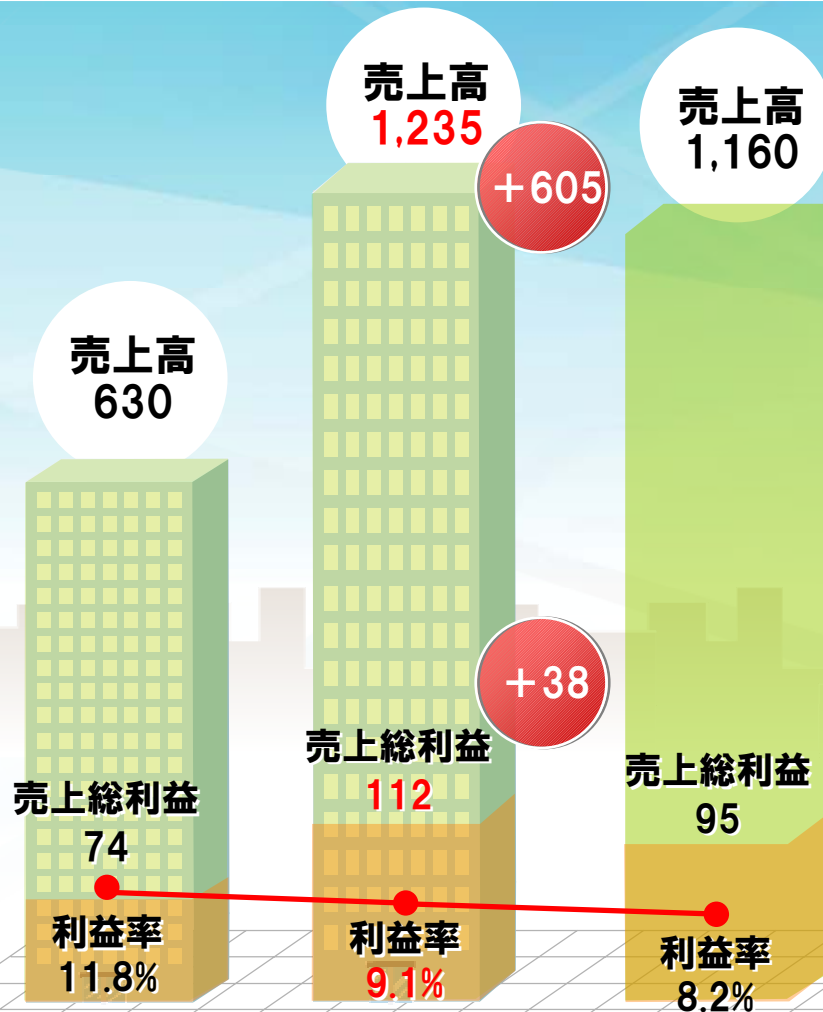
売上高・利益率ともに06/3期並を維持

受注の安定確保・生産性の維持により06/3期の高水準な売上高・利益率を維持

耐震設計偽装問題の中、当社設計施工一貫体制による安全性が事業主・購入者から高い評価を取得

不動産事業推移(不動産売上高)

(連結 単位:億円)



前期比売上高倍増

単体の工事受注を目的とした不動産取引の増大により、売上高倍増

子会社業績も順調に推移

長谷工アーベスト(販売)・HASEKO America (ハワイ不動産開発)の高水準な業績維持

高水準な売上高・利益が継続

単体売上・利益は現状確定分のみで折込。HASEKO Americaが大幅な増収・増益の見通し

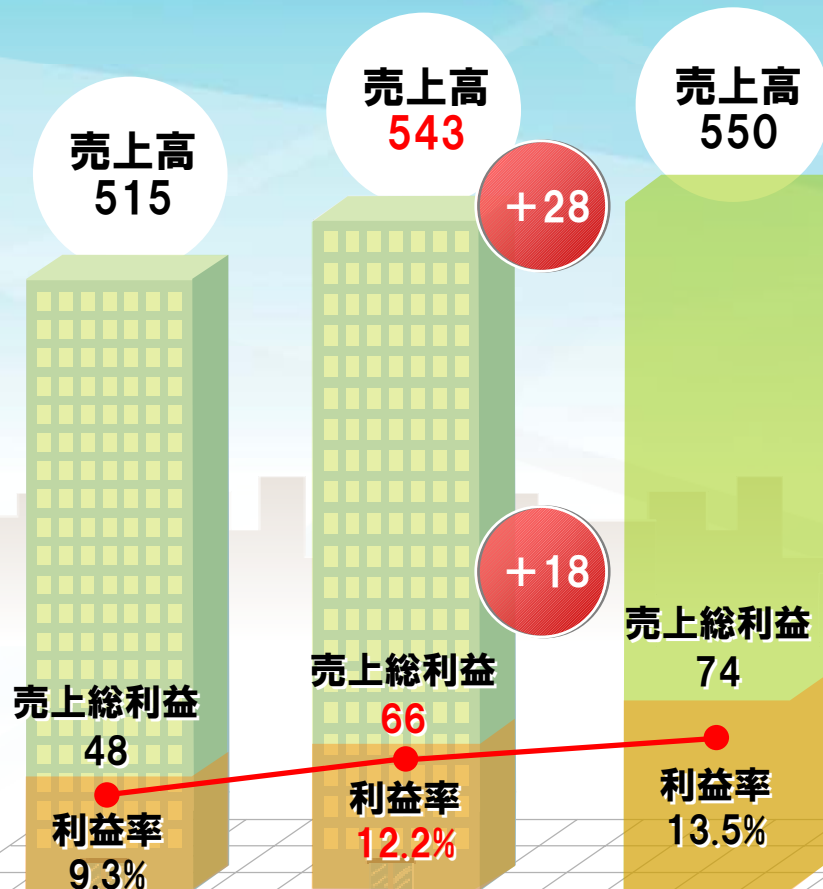
05/3期

06/3期

07/3期
予想

賃貸管理事業推移(賃貸管理収入)

(連結 単位:億円)



グループ内事業再編に伴う売上高の増加

グループ内 内装工事部門の長谷エアネシスへの事業移管に伴い、売上高増加

投資家向け事業収益の拡大

長谷エライブネットにおけるPM事業・賃貸マンション開発卸売・仲介等の事業拡大に伴う利益の拡大

子会社収益の伸びにより増収増益基調

長谷工コミュニティ:マンション管理売上の増加(粗利+3億) 長谷エライブネット:投資家向け事業の更なる増加(粗利+5億)

05/3期

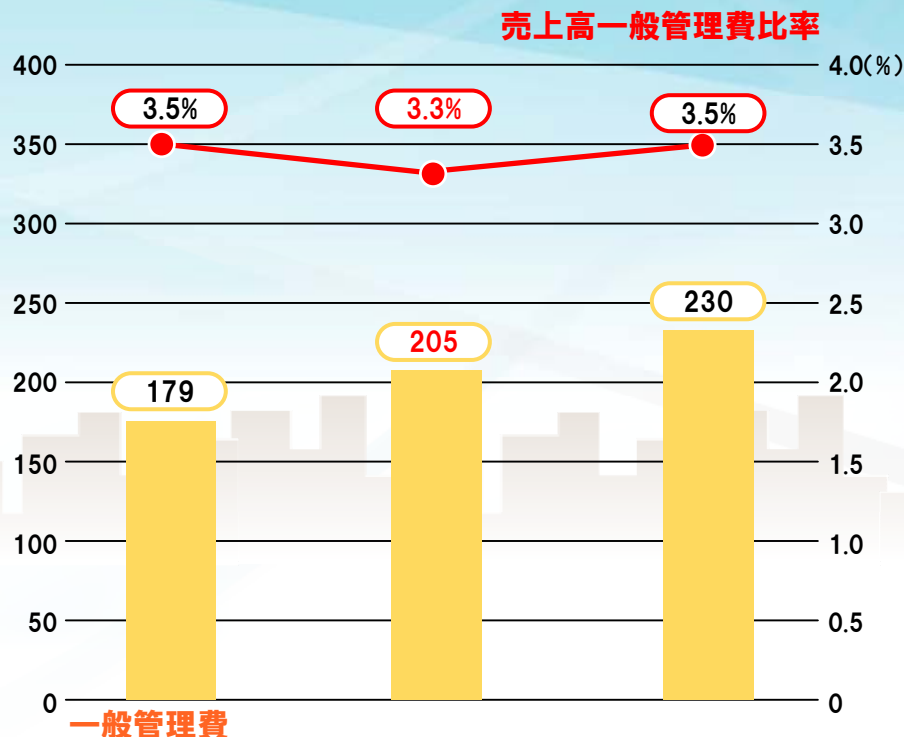
06/3期

07/3期
予想

一般管理費・支払利息の推移

(連結 単位:億円)

■ 一般管理費



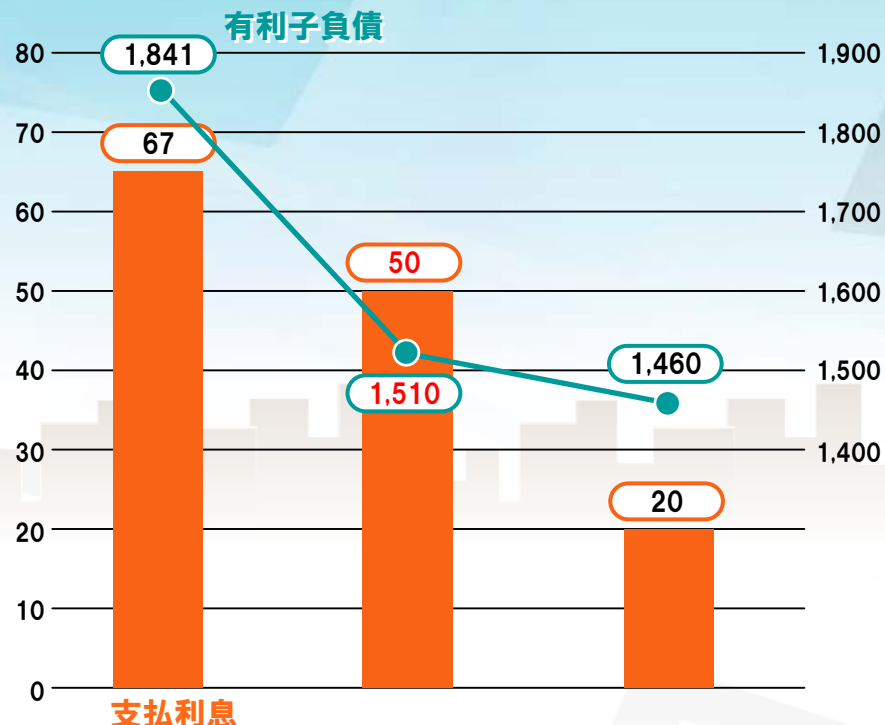
05/3期

06/3期

07/3期
予想

売上高の増加に伴い増加基調
対売上高比率はほぼ一定の水準

■ 支払利息



05/3期

06/3期

07/3期
予想

有利子負債の減少と長期借入金のシンジ
ケートローンへの移行に伴う借入条件の
見直しにより大幅に減少

B/S推移

(連結 単位:億円)



5/31判決予定の訴訟の影響は未折込

05/3期

06/3期

07/3期
予想

D/Eレシオ 1.9倍 (05/3期) から1.1倍 (07/3期予想) へ大幅改善

保有不動産残高推移

(連結 単位:億円)

保有不動産残高推移

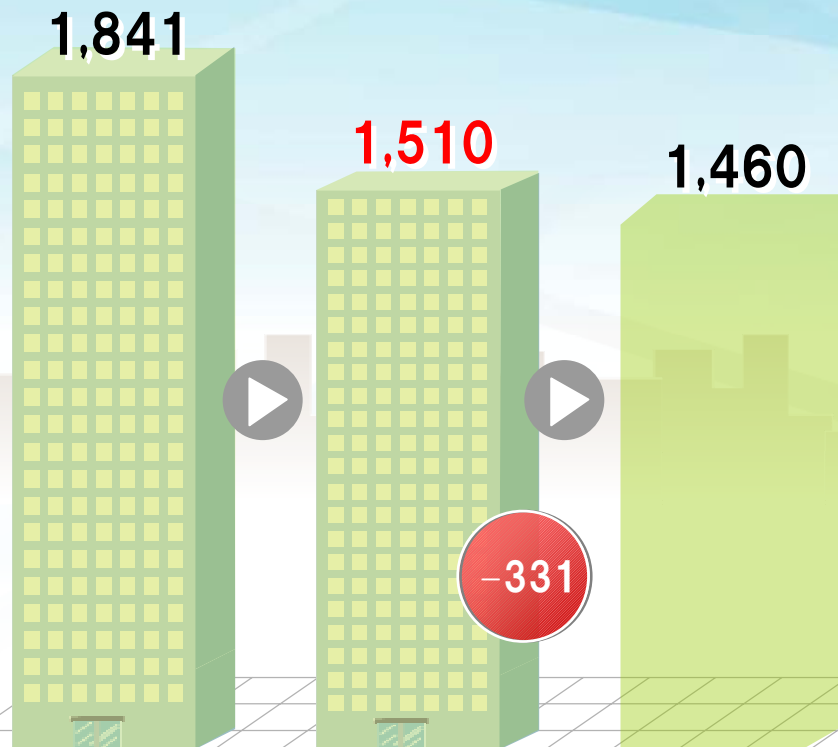


建設受注を目的とした不動産投下・ファンド売却予定の収益物件への投下・開発用不動産への投下といった前向きな投下の増加。07/3期も同水準を見込む

有利子負債残高推移

(連結 単位:億円)

有利子負債残高推移 (長短借入金)



シンジケーション方式による コミットメントライン契約

総額
450

●新たな資金需要に備えた安定的・機動的な資金調達基盤の構築

長期借入金における タームローン契約

総額
1,390

●既存長期借入金のリファイナンスによる効率性の追求と金融費用の削減

05/3期

06/3期

07/3期
予想

資本の部の推移

(連結 単位:億円)

期中の資本の動き

5/31判決予定の訴訟の影響は未折込

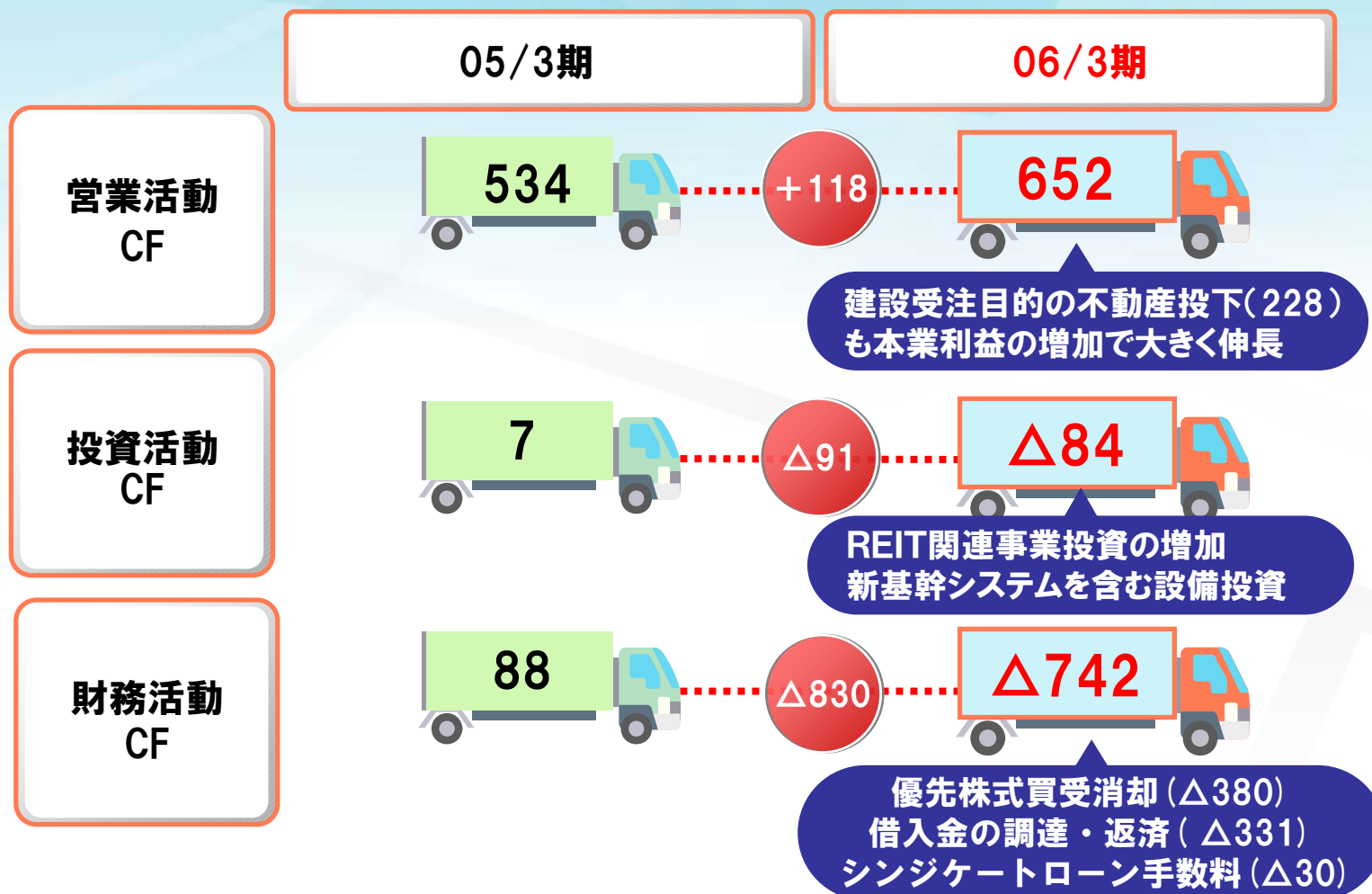
| | 05/3期 | 資本準備金 取崩 | 無償減資 | 優先株式 買受消却 | 当期損益等 | 06/3期 | 優先株式 買受消却等 | 当期損益等 | 07/3期 予想 |
|------------------|--------------|-------------|------|--------------|-------|----------------|---------------|-------|----------------|
| 資本金 | 1,255 | | △755 | | | 500 | | | 500 |
| 資本剰余金 | 499 | △499 | 508 | △380 | | 128 | △128 | | |
| 利益剰余金 | △738 | 499 | 247 | | 474 | 482 | △175 | 480 | 788 |
| 為替換算調整勘定 | △61 | | | | 41 | △20 | | | △20 |
| その他 | △0 | | | | 2 | 1 | | | 2 |
| 資本合計 (自己資本比率) | 955 19.9% | | | △380 | 517 | 1,092 21.8% | △303 | 480 | 1,270 24.8% |

 第2回A種優先株式買入消却 (▲120億円)
 第4回A種優先株式一部償還 (▲182億円) 他

キャッシュフローの状況

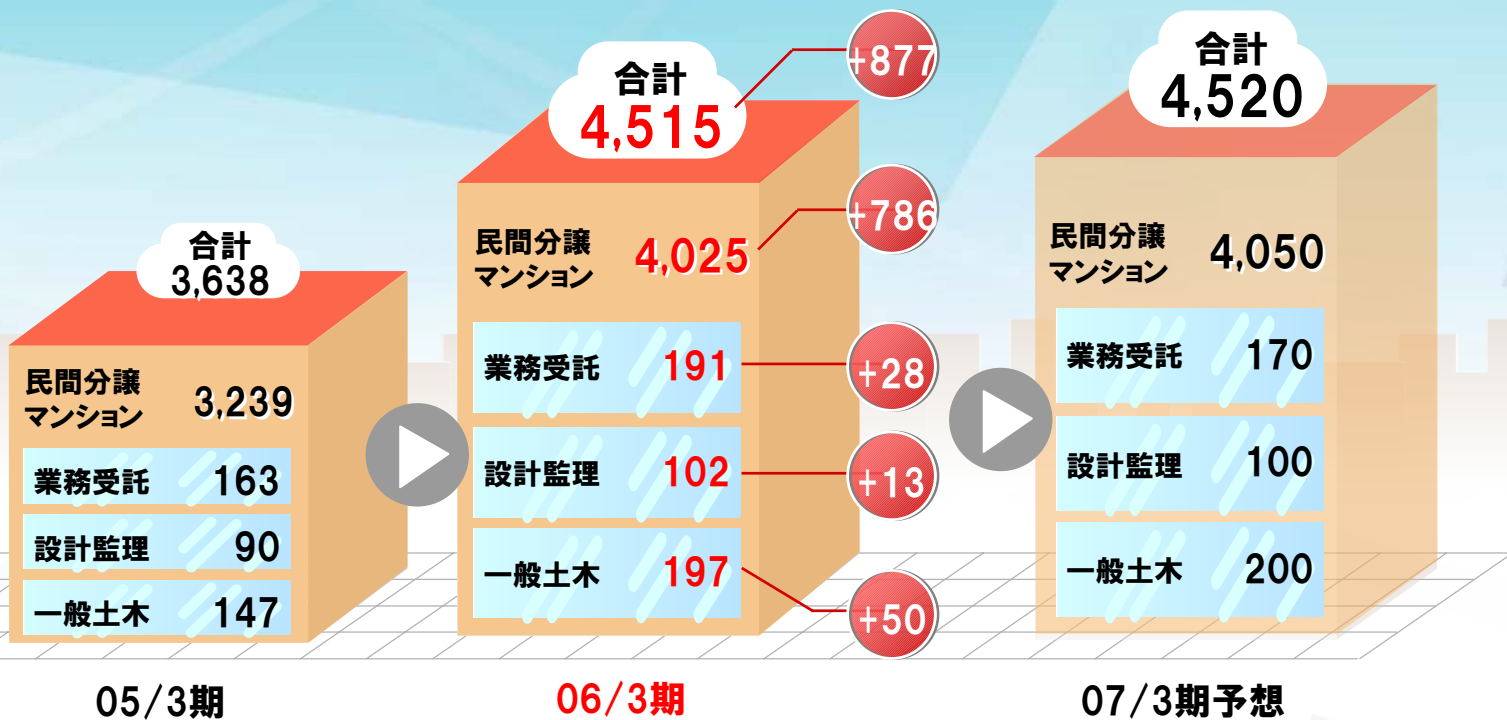
(連結 単位:億円)

■ キャッシュフローの状況



受注高推移

(単体 単位:億円)



特命受注比率

96.7%

98.3%

設計施工比率

91.8%

94.9%

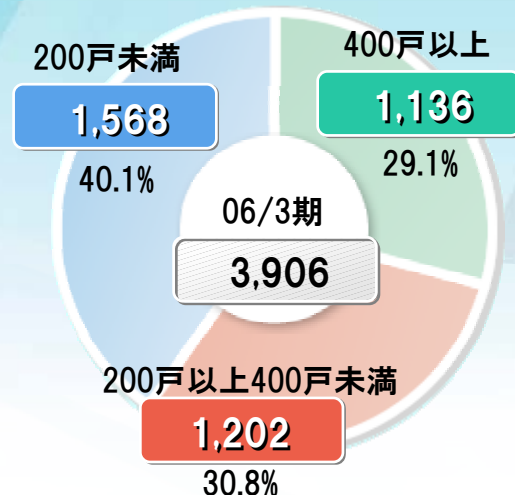
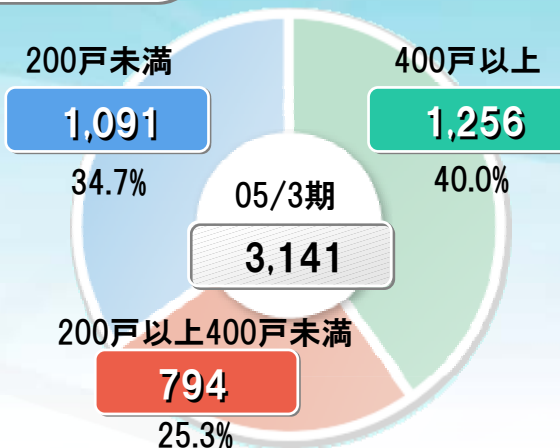
※建設事業のうち業務受託を除いた比率。

規模別受注高／地区別受注高

(単体 単位:億円)

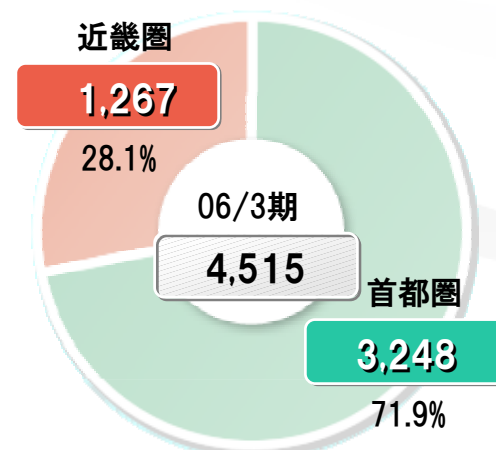
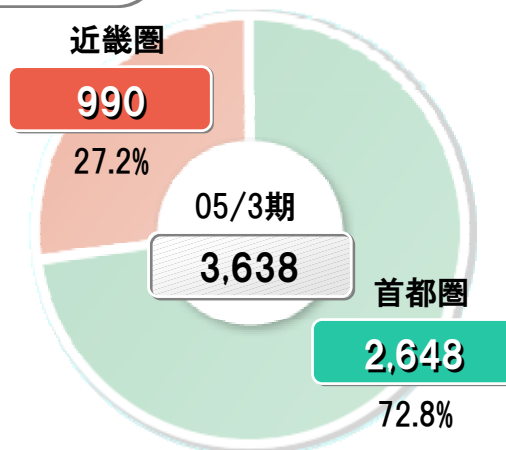
規模別受注高(民間分譲マンション)

200戸以上の大型物件の比率が低下しているもののボリュームは増加。
200戸未満の中小型物件の増加により、バランスのとれた受注比率へ



地区別受注高

東西共に順調に増加している中、近畿圏のシェアがアップ



※近畿圏には、東海地域を含む

主な受注案件の概要



東京フロンティアシティ(東京都荒川区)

総戸数 678戸 SRC20F



スターコート豊洲(東京都江東区)

総戸数 740戸 SRC18F



森都OSAKA(大阪市鶴見区)

総戸数 703戸 RC15F

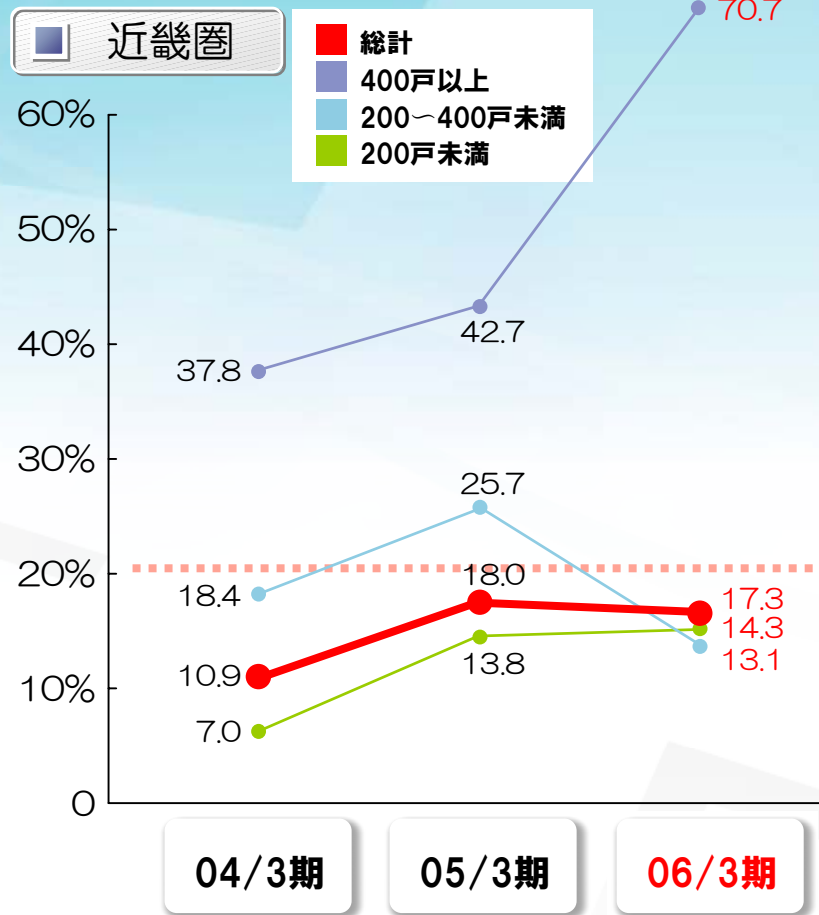
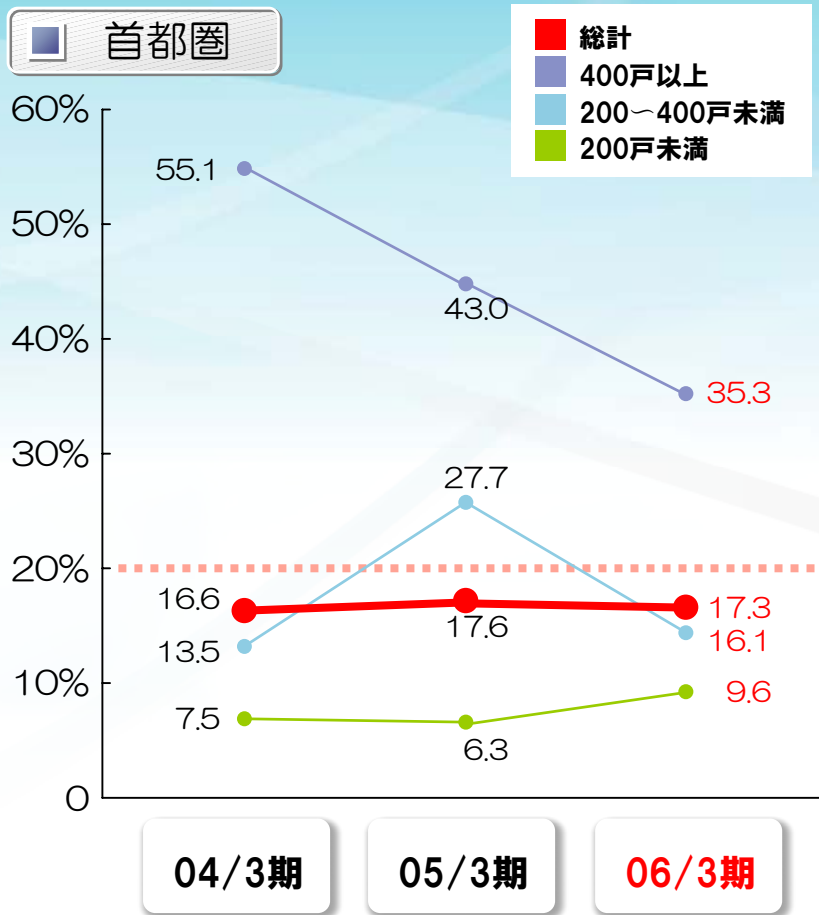


ロイヤルアーク甲子園(兵庫県西宮市)

総戸数 451戸 RC15F

首都圏・近畿圏施工シェア推移

(単体 単位:%)



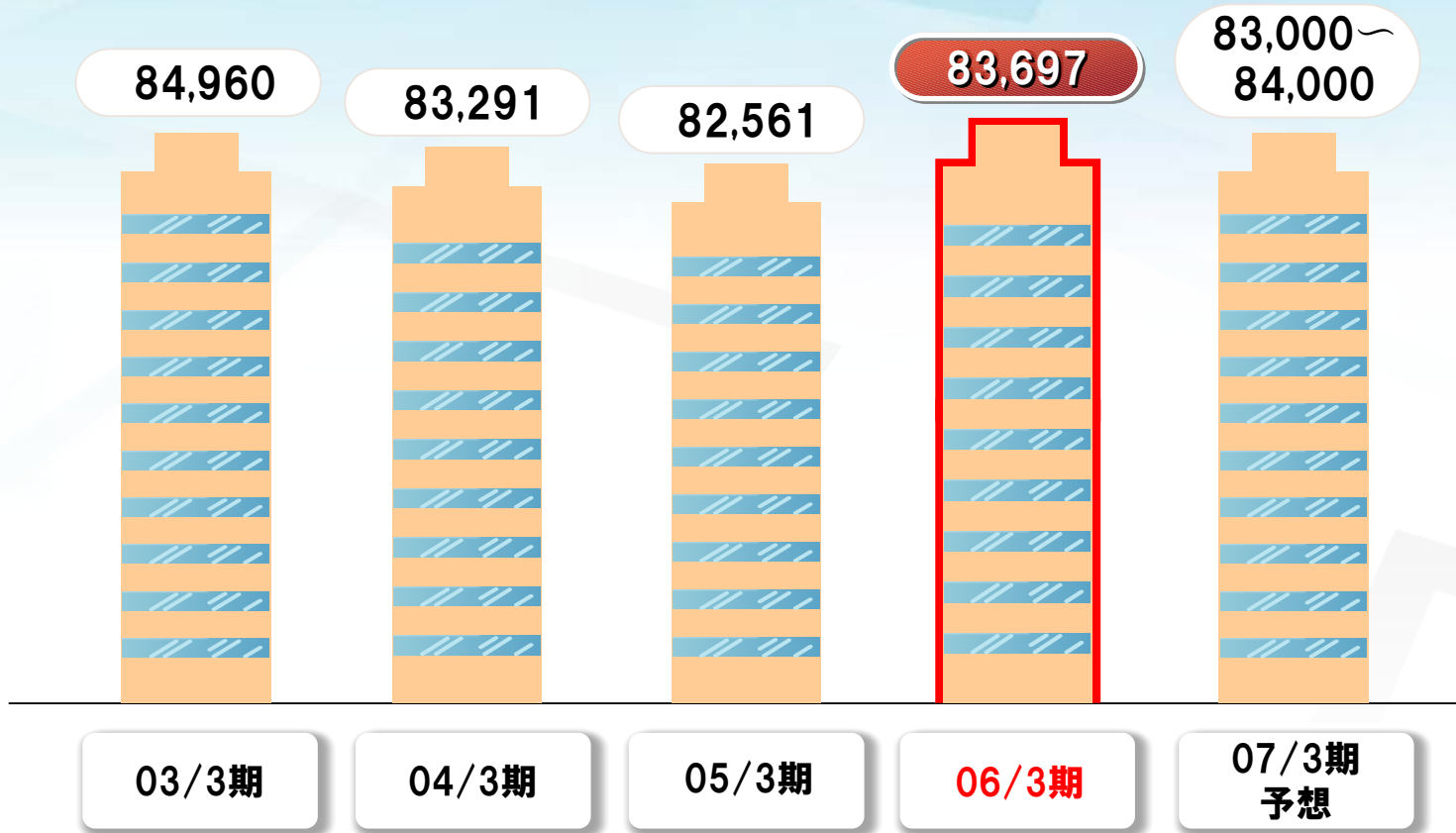
目標とするマンション施工シェア20%に着実に近づく

新規供給戸数の推移

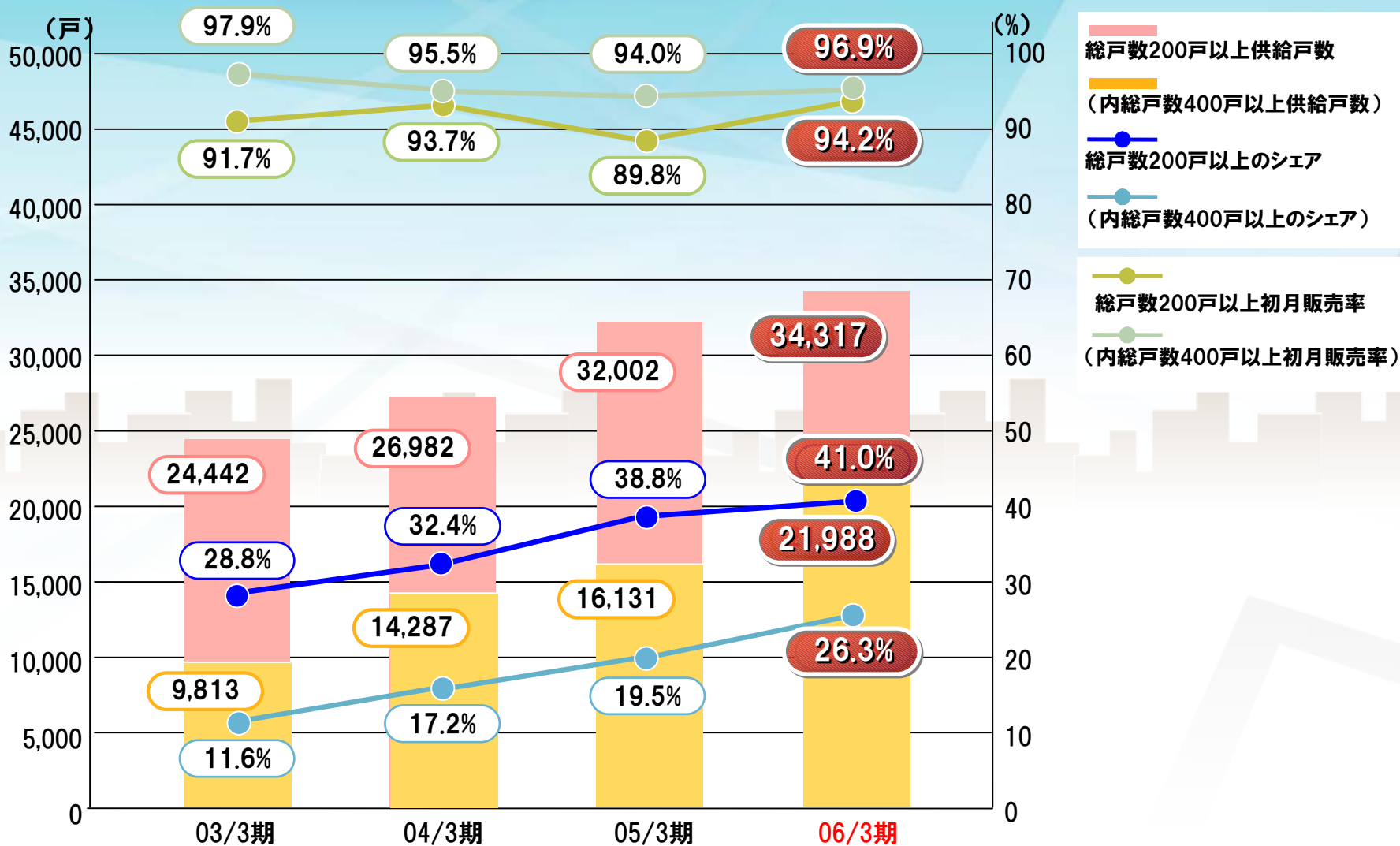
首都圏06/3期

2,617件 **83,697**戸 (前年比1.4%増)

7年連続で8万戸を上回る高水準の供給



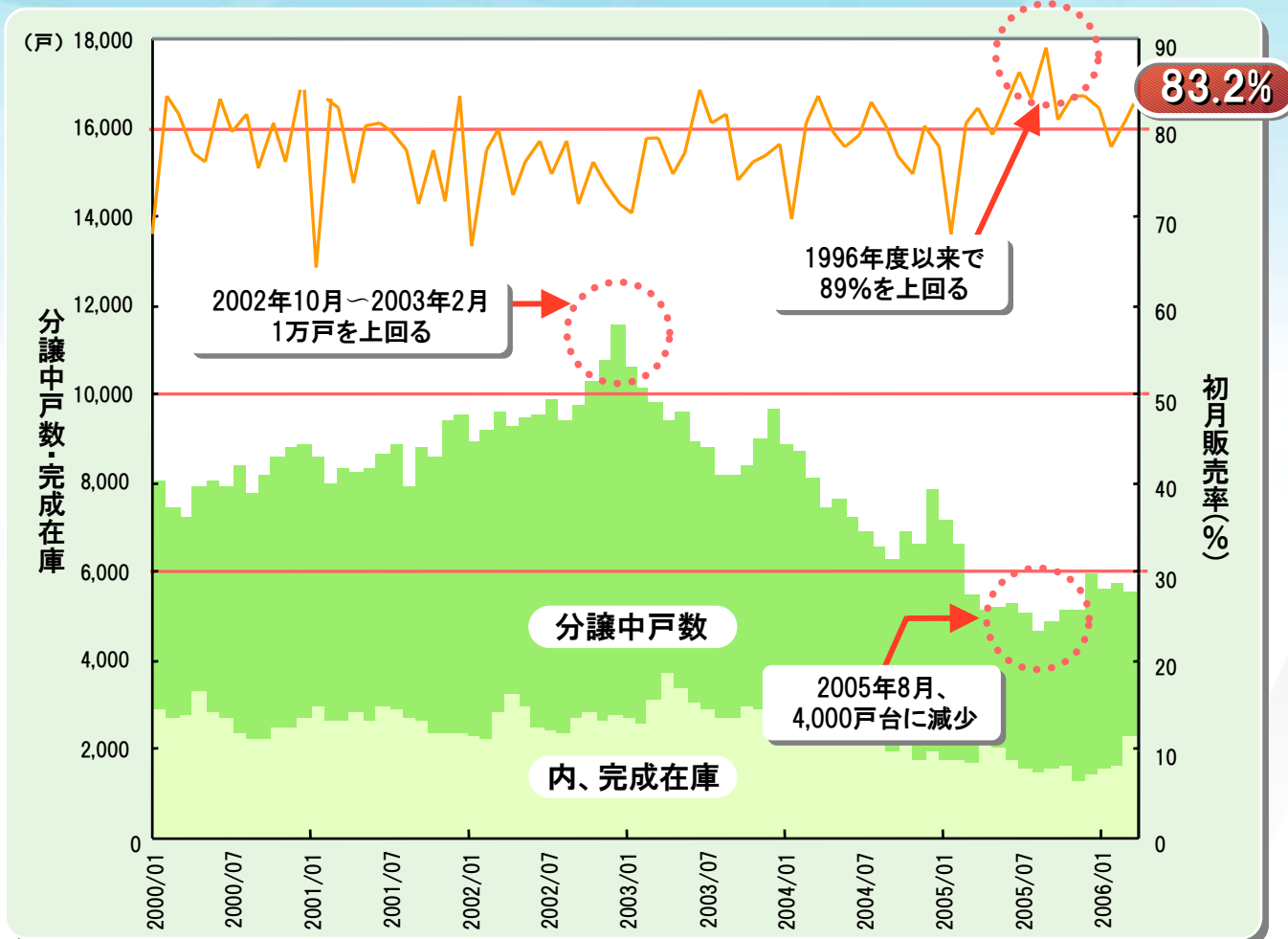
大規模物件供給戸数とシェア・初月販売率



分譲中戸数・完成在庫の推移

販売は好調に推移。分譲中戸数・完成在庫ともに10年間で最低水準。

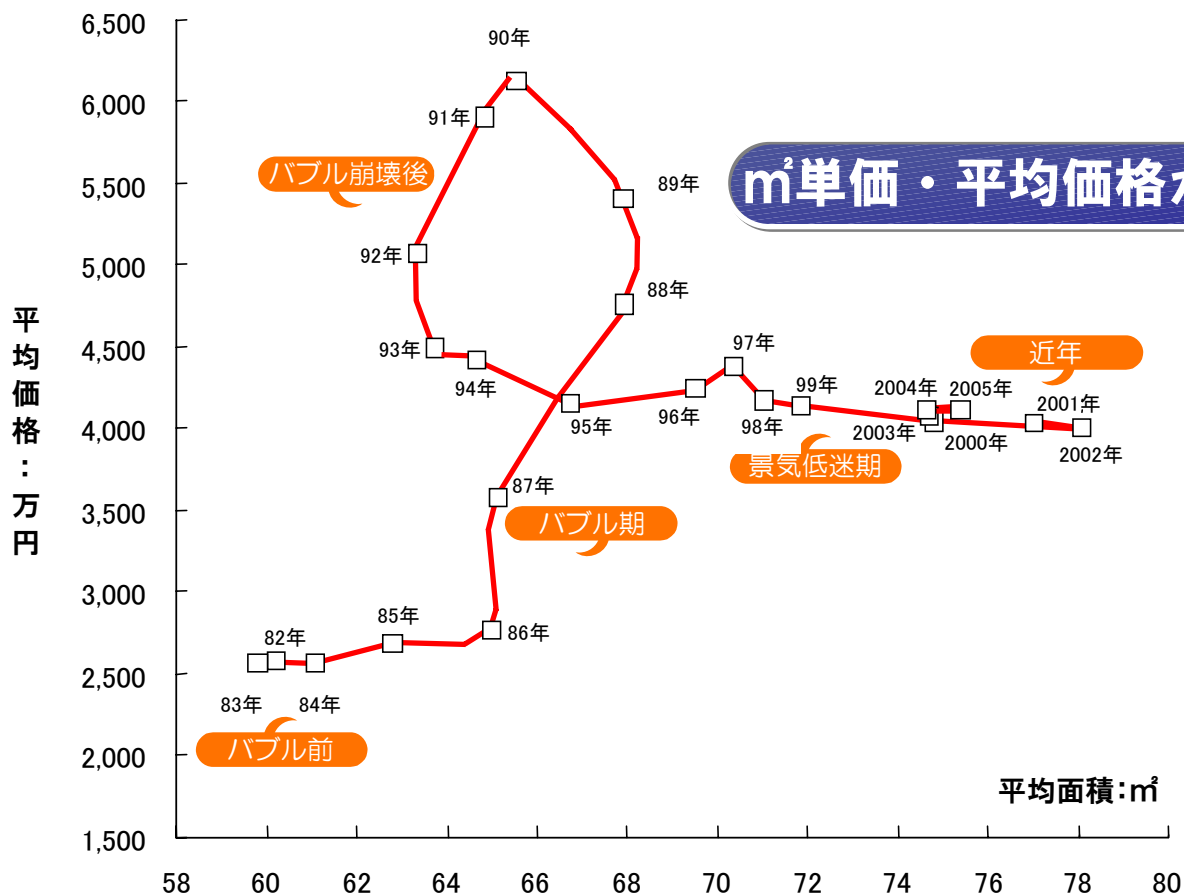
3月末時点：分譲中戸数は5,571戸、完成在庫は2,316戸



資料：長谷工総合研究所作成

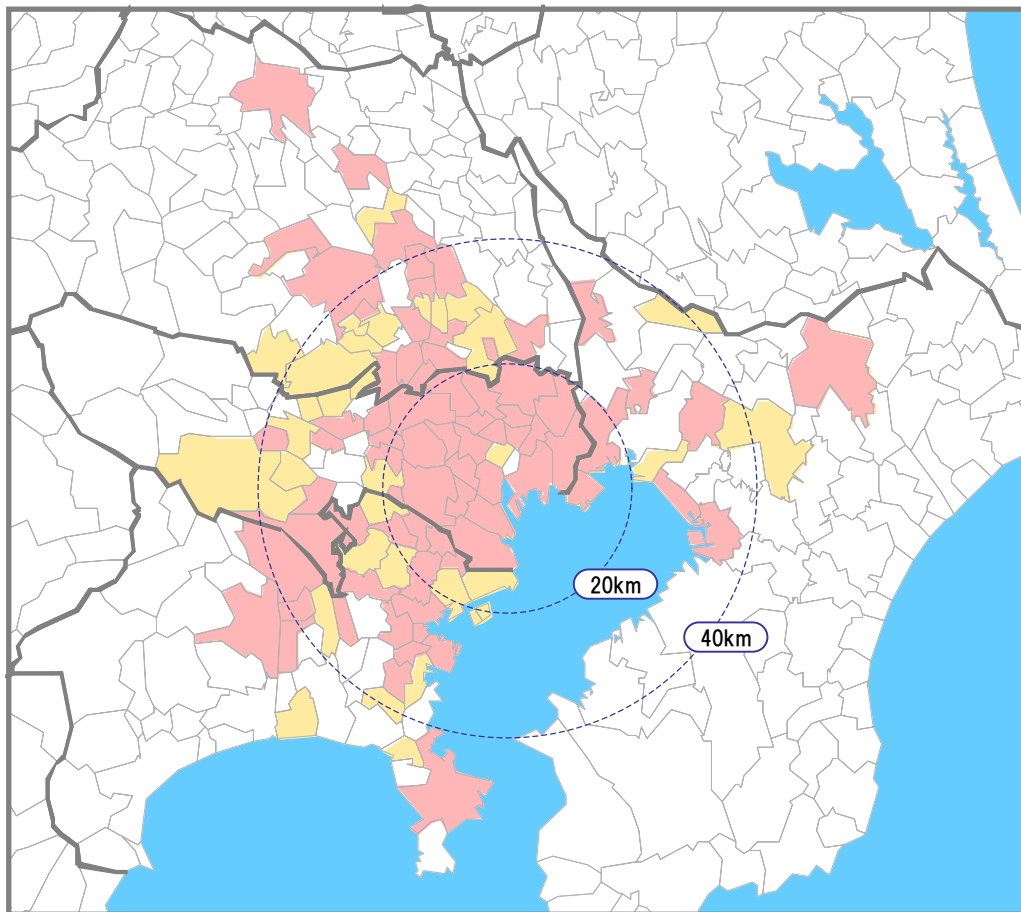
平均面積と平均価格の推移

平均面積と平均価格の推移（首都圏1982年～2005年）



分譲㎡単価上昇地域の推移

■ 分譲㎡単価が前年を上回った地域



65自治体

05/3期



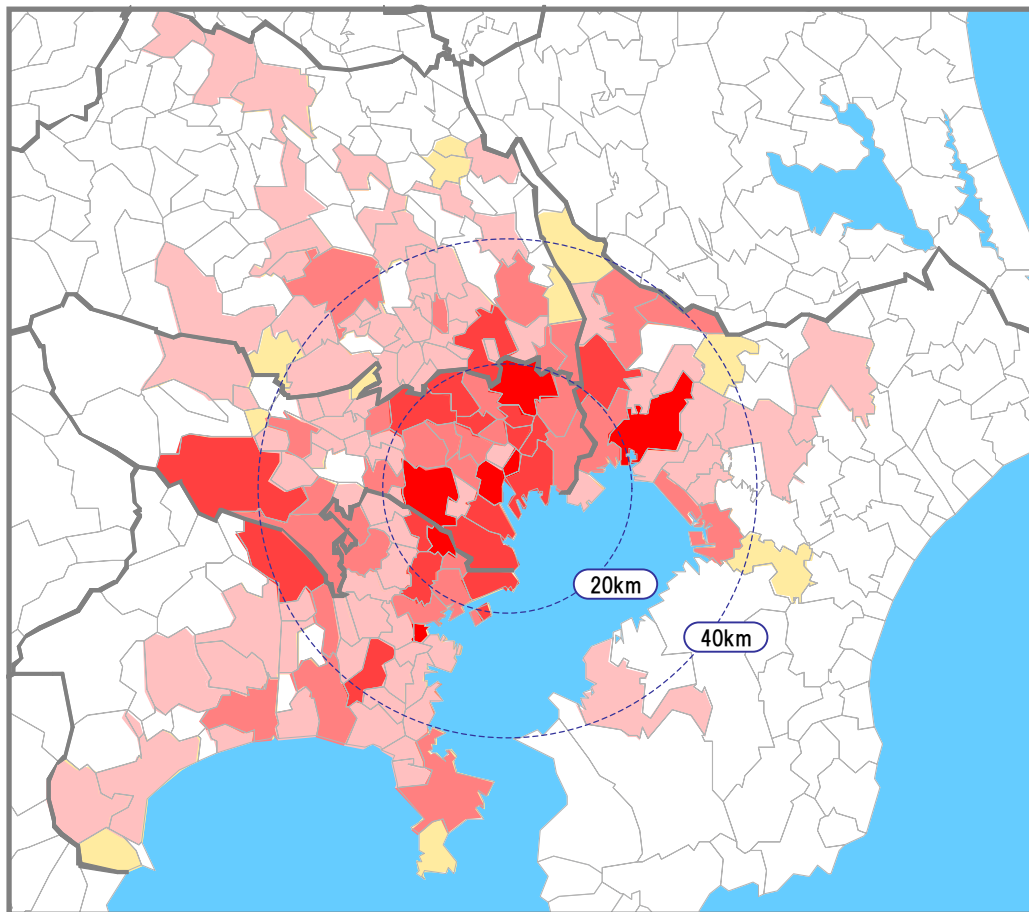
83自治体

06/3期

㎡単価の上昇が
都心から郊外へ
20km圏はほぼ
全域で上昇

自治体別供給戸数の推移

自治体別供給戸数



| 05/3期 | 06/3期 | 供給戸数 |
|-------|-------|---------------|
| | | 2,000戸～ |
| | | 1,000戸～2,000戸 |
| | | 500戸～1,000戸 |
| | | ～500戸 |
| | | 供給なし |

供給も郊外化が進展

REIT 事業取組(出資)の目的

- 収益基盤の拡充と収益機会の創出
- 金融の情報・知識・ノウハウの蓄積

**エコロジー・リート投資法人
へ35%出資**

エコロジー・リート投資法人の特徴

- ① 不動産会社・建設会社等といった多業種による出資形態
- ② 日本初の環境配慮型物件中心のポートフォリオ構成
- ③ 安定需要の見込める大都市圏を中心に投資

当社グループによる全面的な支援体制

- 当社の土地情報力・開発力
- 当社設計・施工の安心感
- 長谷エライブネットのPM受託実績と運営ノウハウ
- 組織的なバックアップ体制の構築

安定的な物件供給による成長性の確保

トピックス一覧

白金アエルシティ完成

～住商工一体の複合都市～
(HASEKO DIGEST P3参照)

**長谷工のリサイクルショップ
カシコシュ第3号店・4号店をオープン**

～サービス関連事業の拡大へ～
(HASEKO DIGEST P14参照)

萩中住宅建替事業完成

～改正区分所有法を全国初の適用～
(HASEKO DIGEST P4参照)

**介護付有料老人ホーム
センチュリーポート西千葉オープン**

～6月より運営開始へ～
(HASEKO DIGEST P15参照)

**HASEKO CONCEPT ROOM
オープン**

～日本初の体感型コンセプトモデルルーム～
(HASEKO DIGEST P6参照)

**10社共同開発の
キャブテンパイル工法一般評定取得**

～施工性向上とコスト圧縮へ～
(HASEKO DIGEST P12参照)

**自社設計施工大型物件に
防災設備を標準装備**

～安全・安心な住まいを提供～
(HASEKO DIGEST P7参照)

**ニュー・エコ・ホーザー-530
「Minipo」を商品化**

～業界最小ボディーを実現～
(HASEKO DIGEST P9参照)

詳しくは当社ホームページ掲載のHASEKO DIGESTをご覧ください



株式会社 **長谷工** コーポレーション