

平成18年3月期（第89期）  
決算説明資料（データ編）

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| ・ 要約損益計算書（連結）               | P. 1～P. 2   |
| ・ 要約貸借対照表（連結）・要約キャッシュフロー計算書 | P. 3～P. 4   |
| ・ 要約損益計算書（単体）               | P. 5        |
| ・ 要約貸借対照表（単体）               | P. 6        |
| ・ 単体受注高推移                   | P. 7～P. 8   |
| ・ 主要子会社の主な営業指標              | P. 9        |
| ・ 連結子会社の概要                  | P. 10～P. 11 |
| ・ 総戸数規模別供給、初月販売状況           | P. 12       |
| ・ 首都圏・近畿圏マンション市況            | P. 13～P. 15 |
| ・ トピックス                     | P. 16       |
| ・ （ご参考資料）発行済優先株式の概要         | P. 17       |

平成18年5月24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<br>2005/3期 | 期初予想<br>2006/3期 | 当期<br>2006/3期 | 前期比     | 主な変動コメント                  | 予想<br>2007/3期 | 前期比     |
|------------|---------------|-----------------|---------------|---------|---------------------------|---------------|---------|
| 売上高        | 5,070         | 5,500           | 6,224         | + 1,154 |                           | 6,600         | + 376   |
| 完成工事高      | 3,824         | 4,300           | 4,308         | + 484   | ・長谷工単体の工事量増加と不二建設の新規連結    | 4,750         | + 442   |
| 設計監理売上高    | 86            | 90              | 101           | + 15    |                           | 100           | △ 1     |
| 賃貸管理収入     | 515           | 520             | 543           | + 28    |                           | 550           | + 7     |
| 不動産売上高     | 630           | 560             | 1,235         | + 605   | ・長谷工単体の工事受注を目的とした不動産取引の増加 | 1,160         | △ 75    |
| その他事業収入    | 14            | 30              | 37            | + 23    |                           | 40            | + 3     |
| 売上総利益      | 649           | 685             | 812           | + 163   |                           | 813           | + 1     |
| 完成工事総利益    | 477           | 500             | 563           | + 85    | ・完成工事高の増加・利益率の改善          | 576           | + 13    |
| （完成工事総利益率） | (12.5%)       | (11.6%)         | (13.1%)       | (+0.6P) |                           | (12.1%)       | (△1.0P) |
| 設計監理売上総利益  | 52            | 54              | 64            | + 11    |                           | 63            | △ 1     |
| 賃貸管理総利益    | 48            | 54              | 66            | + 18    |                           | 74            | + 8     |
| 不動産売上総利益   | 74            | 74              | 112           | + 38    | ・不動産売上高の増加                | 95            | △ 17    |
| その他事業総利益   | △ 3           | 3               | 7             | + 10    |                           | 5             | △ 2     |
| 販売費及び一般管理費 | 179           | 205             | 205           | + 26    | ・2社新規連結による増加              | 230           | + 25    |
| 営業利益       | 470           | 480             | 607           | + 137   |                           | 583           | △ 24    |
| （営業利益率）    | (9.3%)        | (8.7%)          | (9.7%)        | (+0.4P) |                           | (8.8%)        | (△0.9P) |
| 金融収支       | △ 63          | △ 55            | △ 45          | + 19    | ・期初比較で有利子負債が前期比△970億円     | △ 20          | + 25    |
| その他        | △ 9           | △ 5             | △ 31          | △ 21    |                           | △ 3           | + 28    |
| 経常利益       | 398           | 420             | 531           | + 134   |                           | 560           | + 29    |
| （経常利益率）    | (7.8%)        | (7.6%)          | (8.5%)        | (+0.7P) |                           | (8.5%)        | (0.0P)  |
| 当期純利益      | △481          | 360             | 477           | + 958   |                           | ※ 未定          | -       |

|          |       |   |       |       |
|----------|-------|---|-------|-------|
| 減価償却実施額  | 29    | - | 31    | + 1   |
| 期末従業員(人) | 3,184 | - | 3,516 | + 332 |

※2007/3期の当期純利益の予想は、2006年5月12日にお知らせしましたとおり、決算短信の「3. 事業等のリスク(13)重量な訴訟」に記載しております控訴審の判決言渡しが2006年5月31日に予定されており業績に与える影響が不明であることから、判決言渡し後に確定次第お知らせ致します。なお、判決に伴う影響を除く現時点においては480億円を見込んでおります。

## 要約損益計算書（連結）

特別損益の内訳

（単位：億円）

|                 | 前期<br>2005/3期 | 当期<br>2006/3期 | 2006/3期の内容                     |
|-----------------|---------------|---------------|--------------------------------|
| 特別利益            | 74            | 8             |                                |
| 債務買戻益           | 64            | 5             |                                |
| 固定資産売却益         | 2             | -             |                                |
| その他             | 8             | 3             | ・貸倒引当金戻入                       |
| 特別損失            | 1,128         | 54            |                                |
| 減損損失            | 408           | 47            | ・売却確定と賃料収入の減少に伴う使用価値の下落による損失認識 |
| 固定資産処分損・不動産整理損失 | 72            | 3             |                                |
| 貸倒引当金繰入額        | 207           | 2             |                                |
| 販売用不動産等評価損      | 388           | -             |                                |
| 土地買戻損失引当金繰入額    | 42            | -             |                                |
| その他             | 11            | 1             |                                |

## 要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

|                | 前期<br>2005/3末 | 当期<br>2006/3末 | 前期比     | 主な変動コメント                     |
|----------------|---------------|---------------|---------|------------------------------|
| <b>流動資産</b>    | 3,121         | 3,525         | + 404   |                              |
| 現金預金           | 935           | 776           | △ 159   | ・優先株式買入、借入金返済等、不動産投下の増加等     |
| 受取手形・完成工事未収入金等 | 770           | 832           | + 62    | ・工事量増大に伴う増加                  |
| 未成工事支出金等       | 173           | 235           | + 62    | ・工事量増大に伴う増加                  |
| 営業用不動産(注)      | 1,017         | 1,446         | + 429   | ・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          | 134           | 148           | + 14    |                              |
| 繰延税金資産         | 98            | 106           | + 8     |                              |
| その他            | 105           | 93            | △ 12    |                              |
| 貸倒引当金          | △ 111         | △ 110         | + 0     |                              |
| <b>固定資産</b>    | 1,667         | 1,474         | △ 193   |                              |
| 有形固定資産+借地権     | 935           | 883           | △ 52    | ・減損認識・減価償却による減少              |
| 投資有価証券         | 35            | 64            | + 29    |                              |
| 長期貸付金          | 368           | 44            | △ 324   | ・貸付金回収による減少                  |
| 長期繰延税金資産       | 407           | 406           | △ 1     |                              |
| その他            | 139           | 125           | △ 14    |                              |
| 貸倒引当金          | △ 217         | △ 48          | + 168   |                              |
| <b>資産合計</b>    | 4,788         | 4,999         | + 211   |                              |
| <b>流動負債</b>    | 2,164         | 2,684         | + 521   |                              |
| 支払手形・工事未払金等    | 1,308         | 1,554         | + 246   | ・工事量増大に伴う増加                  |
| 短期借入金          | 8             | 115           | + 107   | ・受注を目的とした不動産投下の増加            |
| 1年以内返済予定の長期借入金 | 312           | 278           | △ 34    |                              |
| 未成工事受入金        | 271           | 371           | + 100   | ・工事量増大に伴う増加                  |
| その他            | 264           | 366           | + 103   | ・受注を目的とした不動産取引に伴う不動産事業受入金の増加 |
| <b>固定負債</b>    | 1,669         | 1,223         | △ 446   |                              |
| 長期借入金          | 1,521         | 1,117         | △ 404   | ・借入金返済、債務買戻しによる減少            |
| その他            | 148           | 106           | △ 42    |                              |
| <b>負債合計</b>    | 3,833         | 3,907         | + 74    |                              |
| 少数株主持分         | -             | 0             | + 0     |                              |
| 資本金            | 1,255         | 500           | △ 755   | } 次ページ 資本の部の推移(連結)参照         |
| 資本剰余金          | 499           | 128           | △ 371   |                              |
| 利益剰余金          | △ 738         | 482           | + 1,220 |                              |
| 為替換算調整勘定       | △ 61          | △ 20          | + 41    |                              |
| その他            | △ 0           | 1             | + 2     |                              |
| <b>資本合計</b>    | 955           | 1,092         | + 137   |                              |
| <b>負債資本合計</b>  | 4,788         | 4,999         | + 211   |                              |
| 受取手形裏書譲渡高      | 9             | 1             | △ 7     |                              |
| 保証債務           | 126           | 114           | △ 11    | ・長谷工エアースト 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）

|          | 05/3末<br>実績 | 06/3末<br>実績 | 前期比   | 主な変動コメント                                                               |
|----------|-------------|-------------|-------|------------------------------------------------------------------------|
| 販売用不動産   | 123         | 177         | + 54  | ・収益物件（ファンドへ売却予定）への投下<br>・建設受注を目的とした不動産投下（代行・事業参画）<br>・オーシャンポイント計画、野田計画 |
| 不動産事業支出金 | 477         | 683         | + 206 |                                                                        |
| 開発用不動産等  | 417         | 586         | + 169 |                                                                        |
| 営業用不動産   | 1,017       | 1,446       | + 429 |                                                                        |
| 固定資産（注）  | 935         | 883         | △ 52  | ・減損損失 △47、減価償却 △30、売却 △12、設備投資 +35、他                                   |
| 合計       | 1,951       | 2,329       | + 378 |                                                                        |

注：有形固定資産＋借地権

### 有利子負債残高比較

（単位：億円）

|       | 05/3末<br>実績 | 06/3末<br>実績 | 前期比   | 主な変動コメント                        |
|-------|-------------|-------------|-------|---------------------------------|
| 長短借入金 | 1,841       | 1,510       | △ 331 | ・借入金返済、債務買戻しと運転資金調達（コミットメントライン） |

### 資本の部の推移

（単位：億円）

|          | 05/3末 | 資本準備金<br>取崩 | 無償減資  | 優先株式<br>買受消却 | 当期損益 | その他 | 06/3末 |
|----------|-------|-------------|-------|--------------|------|-----|-------|
| 資本金      | 1,255 |             | △ 755 |              |      |     | 500   |
| 資本剰余金    | 499   | △ 499       | 508   | △ 380        |      |     | 128   |
| 利益剰余金    | △ 738 | 499         | 247   |              | 477  | △ 3 | 482   |
| 為替換算調整勘定 | △ 61  |             |       |              |      | 41  | △ 20  |
| その他      | △ 0   |             |       |              |      | 2   | 1     |
| 資本合計     | 955   | -           | -     | △ 380        | 477  | 40  | 1,092 |

## 要約キャッシュフロー計算書

（単位：億円）

|           | 05/3期<br>実績 | 06/3期<br>実績 | 前期比   | 主な変動コメント                                  |
|-----------|-------------|-------------|-------|-------------------------------------------|
| 営業活動CF    | 534         | 652         | + 118 | ・工事量の増大により受注目的の不動産への投下はあるものの改善            |
| 投資活動CF    | 7           | △84         | △ 91  | ・設備投資 △44、投資有価証券の取得 △33、貸付 △25、固定資産売却 +10 |
| 財務活動CF    | 88          | △742        | △ 830 | ・優先株式（3 A）買受消却 △380、借入金の増減 △331           |
| 現金及び現金同等物 | 935         | 771         | △ 164 |                                           |

## 要約損益計算書（単体）

|              |               |                 |               |         | (単位：億円)       |         |
|--------------|---------------|-----------------|---------------|---------|---------------|---------|
|              | 前期<br>2005/3期 | 期初予想<br>2006/3期 | 当期<br>2006/3期 | 前期比     | 予想<br>2007/3期 | 前期比     |
| 売上高          | 4,048         | 4,200           | 4,897         | + 849   | 5,200         | + 303   |
| 完成工事高        | 3,415         | 3,660           | 3,664         | + 249   | 4,100         | + 436   |
| 業務受託売上高      | 113           | 120             | 172           | + 60    | 170           | △ 2     |
| 設計監理売上高      | 86            | 90              | 101           | + 15    | 100           | △ 1     |
| 貸室営業収入       | 32            | 25              | 26            | △ 6     | 25            | △ 1     |
| 不動産売上高       | 403           | 305             | 934           | + 531   | 805           | △ 129   |
| 売上総利益        | 508           | 513             | 643           | + 134   | 610           | △ 33    |
| 完成工事総利益      | 371           | 370             | 405           | + 34    | 410           | + 5     |
| 業務受託売上総利益    | 76            | 80              | 120           | + 45    | 120           | △ 0     |
| (工事/業務受託粗利率) | (12.7%)       | (11.9%)         | (13.7%)       | (+1.0P) | (12.4%)       | (△1.3P) |
| 設計監理売上総利益    | 52            | 54              | 63            | + 11    | 63            | + 0     |
| 貸室営業総利益      | 0             | 3               | 5             | + 5     | 4             | △ 1     |
| 不動産売上総利益     | 9             | 6               | 50            | + 40    | 13            | △ 37    |
| 販売費及び一般管理費   | 129           | 133             | 132           | + 3     | 150           | + 18    |
| 営業利益         | 379           | 380             | 511           | + 131   | 460           | △ 51    |
| (営業利益率)      | (9.4%)        | (9.0%)          | (10.4%)       | (+1.0P) | (8.8%)        | (△1.6P) |
| 金融収支         | △ 51          | △ 45            | △ 35          | + 16    | 5             | + 40    |
| その他          | △ 7           | △ 5             | △ 33          | △ 26    | △ 5           | + 28    |
| 経常利益         | 321           | 330             | 443           | + 122   | 460           | + 17    |
| (経常利益率)      | (7.9%)        | (7.9%)          | (9.0%)        | (+1.1P) | (8.8%)        | (△0.2P) |
| 当期純利益        | △ 706         | 300             | 401           | + 1,107 | ※ 未定          | -       |

|                 | (単位：億円)       |               |
|-----------------|---------------|---------------|
|                 | 前期<br>2005/3期 | 当期<br>2006/3期 |
| 特別損益の内訳         |               |               |
| 特別利益            | 73            | 22            |
| 債務買戻益           | 64            | 5             |
| その他             | 9             | 17            |
| 特別損失            | 1,302         | 48            |
| 減損損失            | 144           | 44            |
| 貸倒引当金繰入額        | 604           | 2             |
| 固定資産売却損・不動産整理損失 | 68            | 1             |
| 販売用不動産等評価損      | 249           | -             |
| 関係会社株式評価損       | 192           | -             |
| 土地買戻損失引当金繰入額    | 42            | -             |
| その他             | 2             | 0             |

|          |       |   |       |     |
|----------|-------|---|-------|-----|
| 減価償却実施額  | 8     | - | 7     | △ 1 |
| 期末従業員(人) | 1,823 | - | 1,832 | + 9 |

※2007/3期の当期純利益の予想は、2006年5月12日にお知らせしましたとおり、決算短信の「3. 事業等のリスク(13)重量な訴訟」に記載しております控訴審の判決言渡しが2006年5月31日に予定されており業績に与える影響が不明であることから、判決言渡し後に確定次第お知らせ致します。なお、判決に伴う影響を除く現時点においては410億円を見込んでおります。

## 要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

|                | 前期<br>2005/3末 | 当期<br>2006/3末 | 前期比          |
|----------------|---------------|---------------|--------------|
| <b>流動資産</b>    | <b>2,357</b>  | <b>2,554</b>  | <b>+ 197</b> |
| 現金預金           | 817           | 540           | △ 278        |
| 受取手形・完成工事未収入金  | 633           | 680           | + 47         |
| 不動産事業未収入金（注1）  | 37            | 38            | + 1          |
| 未成工事支出金        | 149           | 207           | + 58         |
| 営業用不動産（注2）     | 485           | 881           | + 396        |
| 繰延税金資産         | 91            | 74            | △ 17         |
| その他            | 145           | 134           | △ 11         |
| <b>固定資産</b>    | <b>2,195</b>  | <b>1,991</b>  | <b>△ 204</b> |
| 有形固定資産+借地権     | 286           | 236           | △ 49         |
| 投資有価証券         | 3             | 19            | + 17         |
| 関係会社株式         | 461           | 526           | + 65         |
| 長期貸付金          | 266           | 13            | △ 253        |
| 関係会社長期貸付金      | 1,596         | 1,447         | △ 149        |
| 長期繰延税金資産       | 361           | 359           | △ 2          |
| その他            | 113           | 99            | △ 13         |
| 貸倒引当金          | △ 891         | △ 709         | + 182        |
| <b>資産合計</b>    | <b>4,552</b>  | <b>4,545</b>  | <b>△ 7</b>   |
| <b>流動負債</b>    | <b>1,958</b>  | <b>2,379</b>  | <b>+ 421</b> |
| 支払手形・工事未払金     | 1,213         | 1,380         | + 167        |
| 短期借入金          | -             | 110           | + 110        |
| 1年以内返済予定の長期借入金 | 312           | 278           | △ 34         |
| 未成工事受入金        | 258           | 354           | + 95         |
| その他            | 174           | 257           | + 83         |
| <b>固定負債</b>    | <b>1,586</b>  | <b>1,136</b>  | <b>△ 450</b> |
| 長期借入金          | 1,521         | 1,112         | △ 409        |
| その他            | 65            | 24            | △ 41         |
| <b>負債合計</b>    | <b>3,544</b>  | <b>3,516</b>  | <b>△ 29</b>  |
| 資本金            | 1,255         | 500           | △ 755        |
| 資本剰余金          | 499           | 128           | △ 371        |
| 利益剰余金          | △ 746         | 401           | + 1,147      |
| その他            | △ 0           | △ 1           | △ 0          |
| <b>資本合計</b>    | <b>1,008</b>  | <b>1,029</b>  | <b>+ 21</b>  |
| <b>負債資本合計</b>  | <b>4,552</b>  | <b>4,545</b>  | <b>△ 7</b>   |

|                     |          |          |            |
|---------------------|----------|----------|------------|
| 受取手形裏書譲渡高           | 6        | 8        | + 2        |
| 保証債務・予約<br>（内、関係会社） | 31<br>26 | 40<br>24 | + 9<br>△ 2 |

## 工事受超比較

（単位：億円）

|            | 05/3末<br>実績 | 06/3末<br>実績 | 前期比  |
|------------|-------------|-------------|------|
| 未成工事支出金（A） | 149         | 207         | + 58 |
| 未成工事受入金（B） | 258         | 354         | + 95 |
| 合計（B）-（A）  | 110         | 147         | + 37 |

## 保有不動産残高比較

（単位：億円）

|          | 05/3末<br>実績 | 06/3末<br>実績 | 前期比   |
|----------|-------------|-------------|-------|
| 販売用不動産   | 122         | 176         | + 54  |
| 不動産事業支出金 | 363         | 569         | + 206 |
| 開発用不動産等  | -           | 136         | + 136 |
| 営業用不動産   | 485         | 881         | + 396 |
| 固定資産（注）  | 286         | 236         | △ 49  |
| 合計       | 771         | 1,118       | + 347 |

注：有形固定資産+借地権

## 有利子負債残高比較

（単位：億円）

|       | 05/3末<br>実績 | 06/3末<br>実績 | 前期比   |
|-------|-------------|-------------|-------|
| 長短借入金 | 1,833       | 1,500       | △ 333 |

注1：賃貸未収入金を含む

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)

|           | 2005/3期   |          |           |          | 2006/3期   |          |           |          |       | 2007/3期   |           |          |      |
|-----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-------|-----------|-----------|----------|------|
|           | 第1<br>四半期 | 中間<br>実績 | 第3<br>四半期 | 通期<br>実績 | 第1<br>四半期 | 中間<br>実績 | 第3<br>四半期 | 通期<br>実績 | 前期比   | 中間期<br>予想 | 前年<br>同期比 | 通期<br>予想 | 前期比  |
| 受注高       | 749       | 1,733    | 2,739     | 3,638    | 1,146     | 2,193    | 3,241     | 4,515    | + 877 | 2,100     | △ 93      | 4,520    | + 5  |
| 建設事業      | 732       | 1,690    | 2,672     | 3,549    | 1,122     | 2,140    | 3,164     | 4,413    | + 864 | 2,055     | △ 85      | 4,420    | + 7  |
| 民間分譲マンション | 689       | 1,562    | 2,477     | 3,239    | 1,040     | 1,990    | 2,949     | 4,025    | + 786 | 1,895     | △ 95      | 4,050    | + 25 |
| 一般工事      | 12        | 52       | 70        | 128      | 42        | 71       | 72        | 161      | + 33  | 80        | + 9       | 160      | △ 1  |
| 土木工事      | 3         | 14       | 16        | 19       | 3         | 4        | 18        | 36       | + 18  | 20        | + 16      | 40       | + 4  |
| 業務受託      | 27        | 63       | 109       | 163      | 38        | 74       | 126       | 191      | + 28  | 60        | △ 14      | 170      | △ 21 |
| 設計監理事業    | 17        | 42       | 66        | 90       | 24        | 53       | 77        | 102      | + 13  | 45        | △ 8       | 100      | △ 2  |

### 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                                      |
|---------------------|-----------|--------|------|---------|-----------------------------------------|
| 東京フロンティアシティ         | 藤和不動産(株)他 | 東京都荒川区 | 678戸 | 15,251㎡ | 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上20階 地下1階建<br>竣工予定 平成19年2月 |
| スターコート豊洲            | 名鉄不動産(株)他 | 東京都江東区 | 740戸 | 19,847㎡ | 鉄骨鉄筋コンクリート造、地上18階建<br>竣工予定 平成19年2月      |
| 森都OSAKA             | 名鉄不動産(株)他 | 大阪市鶴見区 | 703戸 | 22,735㎡ | 鉄筋コンクリート造、地上15階 地下1階建<br>竣工予定 平成19年3月   |
| ロイヤルアーク甲子園<br>フローレス | 栄泉不動産(株)  | 兵庫県西宮市 | 451戸 | 18,722㎡ | 鉄筋コンクリート造、地上15階建<br>竣工予定 平成18年9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、％）

|               | 2005/3期 |        | 2006/3期 |        | 前期比   |
|---------------|---------|--------|---------|--------|-------|
|               | 実績      | 構成比    | 実績      | 構成比    |       |
| ～200戸未満       | 1,091   | 34.7%  | 1,568   | 40.1%  | + 477 |
| 200戸以上～400戸未満 | 794     | 25.3%  | 1,202   | 30.8%  | + 408 |
| 400戸以上～       | 1,256   | 40.0%  | 1,136   | 29.1%  | △ 120 |
| 計             | 3,141   | 100.0% | 3,906   | 100.0% | + 765 |

\* 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、％）

|     | 2005/3期 |        | 2006/3期 |        | 前期比   |
|-----|---------|--------|---------|--------|-------|
|     | 実績      | 構成比    | 実績      | 構成比    |       |
| 首都圏 | 2,648   | 72.8%  | 3,248   | 71.9%  | + 600 |
| 近畿圏 | 990     | 27.2%  | 1,267   | 28.1%  | + 277 |
| 計   | 3,638   | 100.0% | 4,515   | 100.0% | + 877 |

\* 近畿圏には中京圏を含む。

### 特命比率・設計施工比率

|        | 2005/3期 | 2006/3期 |
|--------|---------|---------|
| 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を表記している。

## 主要子会社の主な営業指標

### 長谷エアベスト

(戸、億円)

|      |      | 2005/3期<br>実績 | 2006/3期<br>実績 | 2007/3期<br>予想 |
|------|------|---------------|---------------|---------------|
| 受託販売 | 契約戸数 | 10,314        | 9,524         | 10,800        |
|      | 取扱高  | 3,723         | 3,355         | 3,440         |
| 流通仲介 | 契約戸数 | 1,293         | 1,423         | 1,820         |
|      | 取扱高  | 268           | 313           | 420           |
| 合計   | 契約戸数 | 11,607        | 10,947        | 12,620        |
|      | 取扱高  | 3,990         | 3,667         | 3,860         |

(単位:億円)

|            | 2005/3期<br>実績 | 2006/3期<br>実績 | 2007/3期<br>予想 |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| 総売上高       | 114           | 115           | 121           |
| 売上総利益      | 36            | 38            | 37            |
| 販売費及び一般管理費 | 10            | 12            | 14            |
| 営業利益       | 26            | 26            | 23            |
| 経常利益       | 27            | 26            | 23            |
| 当期純利益      | △15           | 15            | 14            |

### 長谷エココミュニティ

(戸)

|           | 2005/3期<br>実績 | 2006/3期<br>実績 | 2007/3期<br>予想 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
| マンション管理戸数 | 161,544       | 169,551       | 182,700       |

(単位:億円)

|            | 2005/3期<br>実績 | 2006/3期<br>実績 | 2007/3期<br>予想 |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| 総売上高       | 346           | 352           | 325           |
| 売上総利益      | 35            | 31            | 31            |
| 販売費及び一般管理費 | 12            | 12            | 13            |
| 営業利益       | 23            | 19            | 18            |
| 経常利益       | 23            | 20            | 18            |
| 当期純利益      | 0             | 11            | 12            |

### 長谷エライブネット

(戸)

|        | 2005/3期<br>実績 | 2006/3期<br>実績 | 2007/3期<br>予想 |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| サブリース  | 8,898         | 8,312         | 10,800        |
| 管理受託   | 12,676        | 12,196        | 15,500        |
| PM受託   | 6,685         | 11,451        | 13,300        |
| 社宅管理代行 | 19,464        | 17,738        | 20,000        |
| 運営戸数合計 | 47,723        | 49,697        | 59,600        |

(単位:億円)

|            | 2005/3期<br>実績 | 2006/3期<br>実績 | 2007/3期<br>予想 |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| 総売上高       | 174           | 194           | 199           |
| 売上総利益      | 33            | 44            | 50            |
| 販売費及び一般管理費 | 22            | 24            | 31            |
| 営業利益       | 12            | 20            | 19            |
| 経常利益       | 12            | 20            | 19            |
| 当期純利益      | 3             | 11            | 11            |

## 連結子会社の概要

(単位：億円、人)

| 名称                   |       | 06/3期<br>実績 | 07/3期<br>予想 | 06/3末 |      | 事業の概要                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|-------|-------------|-------------|-------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |       |             |             | 総資産   | 従業員数 |                                                                                                                                                                                              |
| (株)長谷工<br>アネシス       | 売上高   | 60          | 90          | 総資産   | 97   | 21世紀の時代のニーズに相応した「サービス関連事業」の推進母体としての事業持株会社。長谷工コミュニティ、長谷工ライブネット、センチュリーライフ、長谷工システムズのサービス関連会社群との一体経営に加え、自らITサービス事業、リユース事業、インテリア事業を展開。                                                            |
|                      | 経常利益  | 17          | 32          | 自己資本  | 69   |                                                                                                                                                                                              |
|                      | 当期純利益 | 17          | 31          | 従業員数  | 111  |                                                                                                                                                                                              |
| (株)長谷工<br>コミュニティ     | 売上高   | 352         | 325         | 総資産   | 132  | 分譲マンション管理 総合管理受託戸数ランキング 5位。ハード・ソフト両面での卓越した技術力により差別化を図る。自社技術研修センターでの管理員教育により質の高いサービスを実現するとともに、地上デジタル放送対応への改修、防犯カメラ導入など組合ニーズの高い提案を積極展開。「24時間換気浴室乾燥ファン」の商品化など、専有内部への提案力も強化。                     |
|                      | 経常利益  | 20          | 18          | 自己資本  | 45   |                                                                                                                                                                                              |
|                      | 当期純利益 | 11          | 12          | 従業員数  | 478  |                                                                                                                                                                                              |
| (株)長谷工<br>ライブネット     | 売上高   | 194         | 199         | 総資産   | 87   | 不動産賃貸借の管理受託、これらのコンサルタント事業、および社宅管理代行事業を主な業務とし、賃貸マンションオーナー&法人の福利厚生社宅担当者へのワンストップサービスを展開。特にここ数年不動産ファンド向けビジネス(プロパティマネジメント・賃貸マンション開発卸売り・仲介)が大きく伸長。2006年3月末現在賃貸マンション管理運営戸数50,000戸達成。昨年4月には名古屋支店を開設。 |
|                      | 経常利益  | 20          | 19          | 自己資本  | 28   |                                                                                                                                                                                              |
|                      | 当期純利益 | 11          | 11          | 従業員数  | 211  |                                                                                                                                                                                              |
| (株)センチュリー<br>ライフ     | 売上高   | 11          | 14          | 総資産   | 50   | 高齢者向けサービス付きマンション「センチュリーシティ大宮公園」「センチュリーシティ北浦和」を運営、充実した施設と各種サービスにより、安心とやすらぎのあるシニアライフを提供。2006年6月には新たに「センチュリーポート西千葉」を開業予定。子会社の「センチュリーシティ」にて各施設のオペレーションを行う。                                       |
|                      | 経常利益  | 0           | 0           | 自己資本  | 5    |                                                                                                                                                                                              |
|                      | 当期純利益 | △0          | △0          | 従業員数  | 5    |                                                                                                                                                                                              |
| (株)長谷工<br>システムズ      | 売上高   | 27          | 28          | 総資産   | 18   | DM印刷事業、PCレンタル事業、保険代理店事業が収益の3本柱。DM印刷事業は多品種少量ニーズに対応したオンデマンド印刷&DM発送で大幅増益を達成。PC・コピー機等のレンタル事業は工事作業所、モデルルームを主な納入先として安定収益を確保。保険代理店事業は建設工事保険全般とマンション管理組合の火災、地震、各種賠償責任保険およびマンション入居者向けの各種損害保険事業。       |
|                      | 経常利益  | 6           | 5           | 自己資本  | 9    |                                                                                                                                                                                              |
|                      | 当期純利益 | 3           | 3           | 従業員数  | 56   |                                                                                                                                                                                              |
| (株)ブライトン<br>コーポレーション | 売上高   | 111         | 117         | 総資産   | 396  | 京都ブライトンホテル、浦安ブライトンホテル、ホテルブライトンシティ山科、蓼科ブライトン倶楽部などホテルの経営・運営。京都、浦安、蓼科の各ホテルのオペレーション会社を子会社に持つ。客室改装・インターネット受注効果により宿泊部門は好調。婚礼は受注増に向け、京都は新設独立型チャペル「アクティス」の告知、浦安はチャペル他改装。新浦安駅「アトレ」に中華惣菜、スイーツショップオープン。 |
|                      | 経常利益  | 0           | 2           | 自己資本  | 64   |                                                                                                                                                                                              |
|                      | 当期純利益 | 0           | 1           | 従業員数  | 16   |                                                                                                                                                                                              |
| (株)長谷工<br>アーベスト      | 売上高   | 115         | 121         | 総資産   | 140  | マンション受託販売提携戸数トップクラス<br>販売センター年間来場者10万件のお客様の声に基き顧客ニーズを商品企画に反映<br>新顧客管理システムの開発により顧客管理の効率化と個人情報保護法に対応<br>名古屋支店を開設。                                                                              |
|                      | 経常利益  | 26          | 23          | 自己資本  | 43   |                                                                                                                                                                                              |
|                      | 当期純利益 | 15          | 14          | 従業員数  | 487  |                                                                                                                                                                                              |
| (株)ハセック              | 売上高   | 841         | 869         | 総資産   | 234  | 建設資材・仮設資材及び設備機器の販売・代理店業務、専門工事等を行うと共に、環境(ウィングジェッター)・防災(ウェルアップ)・防犯(ICカードキーシステム)を中心に新たな市場開拓を行う。またウェブサイト ArcBits(アークビッツ)にて、住宅建材メーカーの新製品情報や特選建材の販売情報を提供。                                          |
|                      | 経常利益  | 2           | 1           | 自己資本  | 1    |                                                                                                                                                                                              |
|                      | 当期純利益 | 1           | 1           | 従業員数  | 27   |                                                                                                                                                                                              |
| (株)フォリス              | 売上高   | 138         | 137         | 総資産   | 54   | トータルインフィルメーカー(総合内装・建具・家具・キッチン・洗面化粧台)として内装(インフィル)に関する企画・設計・生産・施工・管理までを一貫して行い、マンションを中心にホテル、介護施設等、多種多様な建物を手掛ける。木製建具・家具、キッチン・洗面化粧台等の商品を紹介。                                                       |
|                      | 経常利益  | 6           | 5           | 自己資本  | 11   |                                                                                                                                                                                              |
|                      | 当期純利益 | 5           | 3           | 従業員数  | 116  |                                                                                                                                                                                              |

## 連結子会社の概要

(単位：億円、人)

| 名称                             |       | 06/3期<br>実績 | 07/3期<br>予想 | 06/3末 |       | 事業の概要                                                                                                                             |
|--------------------------------|-------|-------------|-------------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                |       |             |             |       |       |                                                                                                                                   |
| 不二建設(株)                        | 売上高   | 238         | 238         | 総資産   | 120   | 総合建設業。建築物の設計及び工事監理、土木建築工事の施工等を首都圏と近畿圏を中心に行う。共同住宅が主であるが、商業施設・事務所等の受注拡大を目指すと共に、提案型リフォーム事業を展開。                                       |
|                                | 経常利益  | 8           | 10          | 自己資本  | 3     |                                                                                                                                   |
|                                | 当期純利益 | 2           | 6           | 従業員数  | 144   |                                                                                                                                   |
| HASEKO<br>America,Inc<br>(他8社) | 売上高   | 183         | 228         | 総資産   | 379   | ハワイ州オアフ島エヴァビーチ地区にて「オーシャンポイント計画」を推進中。<br>計画地面積：1,110Acre(約449万㎡)<br>計画戸数：4,850戸、販売済：2,000戸超<br>クラブコープ社と合併でゴルフクラブを着工、2008年1月オープン予定。 |
|                                | 経常利益  | 23          | 35          | 自己資本  | 343   |                                                                                                                                   |
|                                | 当期純利益 | 29          | 35          | 従業員数  | 31    |                                                                                                                                   |
| 野田開発(株)                        | 売上高   | 0           | 0           | 総資産   | 139   | 千葉県野田市において区画整理事業対象地を保有。<br>事業開発面積：157,300坪                                                                                        |
|                                | 経常利益  | △ 16        | △ 0         | 自己資本  | △ 113 |                                                                                                                                   |
|                                | 当期純利益 | △ 16        | △ 0         | 従業員数  | 0     |                                                                                                                                   |
| (株)長谷工<br>ファイナンス               | 売上高   | 10          | 10          | 総資産   | 234   | 総合リース業および保有貸付金(06/3末残高434億円)の管理回収業務等を行う。                                                                                          |
|                                | 経常利益  | △ 1         | △ 0         | 自己資本  | △ 225 |                                                                                                                                   |
|                                | 当期純利益 | △ 11        | △ 0         | 従業員数  | 2     |                                                                                                                                   |
| (株)長谷工不動産                      | 売上高   | 3           | 2           | 総資産   | 94    | 保有資産の維持および賃貸を行う。                                                                                                                  |
|                                | 経常利益  | △ 0         | △ 1         | 自己資本  | △ 129 |                                                                                                                                   |
|                                | 当期純利益 | 9           | 0           | 従業員数  | 0     |                                                                                                                                   |
| (株)長谷工都市開発                     | 売上高   | 4           | 14          | 総資産   | 107   | 保有資産の維持および賃貸を行う。                                                                                                                  |
|                                | 経常利益  | 0           | 0           | 自己資本  | △ 124 |                                                                                                                                   |
|                                | 当期純利益 | 15          | 0           | 従業員数  | 0     |                                                                                                                                   |
| (株)長谷工<br>クリエイト                | 売上高   | 2           | 3           | 総資産   | 34    | 保有資産の維持および賃貸を行う。                                                                                                                  |
|                                | 経常利益  | 1           | 1           | 自己資本  | △ 45  |                                                                                                                                   |
|                                | 当期純利益 | 3           | 1           | 従業員数  | 0     |                                                                                                                                   |
| (株)長谷工<br>アーバン                 | 売上高   | 0           | 0           | 総資産   | 1     | 小口化商品の組合業務執行を行う。                                                                                                                  |
|                                | 経常利益  | △ 0         | 0           | 自己資本  | 0     |                                                                                                                                   |
|                                | 当期純利益 | △ 0         | 0           | 従業員数  | 0     |                                                                                                                                   |
| (持分法適用会社)<br>宝塚開発(株)           | 売上高   | 3           | -           | 総資産   | 15    | 兵庫県宝塚市長尾山にて「ラ・ビスタ宝塚」を事業推進。<br>開発面積：約44万6,340㎡、開発戸数：約2,900戸<br>「レフィナス」総戸数：372戸<br>竣工予定：1番館 平成19年3月、2番館 平成19年8月                     |
|                                | 経常利益  | △ 6         | -           | 自己資本  | △ 280 |                                                                                                                                   |
|                                | 当期純利益 | △ 51        | -           | 従業員数  | -     |                                                                                                                                   |

\* 持分法適用会社である宝塚開発(株)は06/3期の実績のみ記載しております。

\* 06/3期より(株)長谷工システムズ、不二建設(株)、海外子会社2社が新たに連結対象となっております。

## 総戸数規模別供給、初月販売状況

### 首都圏

|               | 2003年度(03/4~04/3) |          |              |       |          | 2004年度(04/4~05/3) |          |              |       |          | 2005年度(05/4~06/3) |          |              |       |          |
|---------------|-------------------|----------|--------------|-------|----------|-------------------|----------|--------------|-------|----------|-------------------|----------|--------------|-------|----------|
|               | 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<br>施工 | 当社<br>シェア    | 全体    | 当社<br>施工 | 全体                | 当社<br>施工 | 当社<br>シェア    | 全体    | 当社<br>施工 | 全体                | 当社<br>施工 | 当社<br>シェア    | 全体    | 当社<br>施工 |
| 30 戸未満        | 6,019             | 28       | 0.5%         | 60.3% | 85.7%    | 3,687             | 27       | 0.7%         | 59.8% | 74.1%    | 4,449             | 0        | -            | 67.4% | 0.0%     |
| 30 ~ 50 戸未満   | 13,638            | 391      | 2.9%         | 66.7% | 77.5%    | 11,465            | 238      | 2.1%         | 67.3% | 76.1%    | 11,370            | 195      | 1.7%         | 70.7% | 67.2%    |
| 50 ~ 100 戸未満  | 19,500            | 961      | 4.9%         | 71.3% | 74.2%    | 19,735            | 963      | 4.9%         | 70.9% | 63.8%    | 20,181            | 2,371    | 11.7%        | 74.6% | 70.9%    |
| 100 ~ 200 戸未満 | 17,152            | 2,850    | 16.6%        | 79.2% | 84.3%    | 15,670            | 1,949    | 12.4%        | 78.4% | 78.5%    | 13,380            | 2,164    | 16.2%        | 83.4% | 88.4%    |
| 200 ~ 400 戸未満 | 12,695            | 1,718    | 13.5%        | 91.7% | 88.4%    | 15,873            | 4,399    | 27.7%        | 85.6% | 86.1%    | 12,329            | 1,990    | 16.1%        | 89.5% | 90.2%    |
| 400 戸以上       | 14,287            | 7,874    | 55.1%        | 95.5% | 94.9%    | 16,131            | 6,929    | 43.0%        | 94.0% | 96.8%    | 21,988            | 7,752    | 35.3%        | 96.9% | 96.7%    |
| 総計            | 83,291            | 13,822   | <b>16.6%</b> | 78.6% | 89.9%    | 82,561            | 14,505   | <b>17.6%</b> | 78.7% | 88.5%    | 83,697            | 14,472   | <b>17.3%</b> | 83.2% | 89.9%    |

### 近畿圏

|               | 2003年度(03/4~04/3) |          |              |       |          | 2004年度(04/4~05/3) |          |              |       |          | 2005年度(05/4~06/3) |          |              |       |          |
|---------------|-------------------|----------|--------------|-------|----------|-------------------|----------|--------------|-------|----------|-------------------|----------|--------------|-------|----------|
|               | 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<br>施工 | 当社<br>シェア    | 全体    | 当社<br>施工 | 全体                | 当社<br>施工 | 当社<br>シェア    | 全体    | 当社<br>施工 | 全体                | 当社<br>施工 | 当社<br>シェア    | 全体    | 当社<br>施工 |
| 30 戸未満        | 1,756             | -        | -            | 56.8% | -        | 1,309             | -        | -            | 65.8% | -        | 1,198             | 0        | -            | 60.1% | 0.0%     |
| 30 ~ 50 戸未満   | 5,355             | 99       | 1.8%         | 64.3% | 44.4%    | 4,581             | 61       | 1.3%         | 66.4% | 75.4%    | 4,530             | 0        | -            | 66.1% | 0.0%     |
| 50 ~ 100 戸未満  | 10,300            | 653      | 6.3%         | 66.6% | 69.8%    | 9,950             | 819      | 8.2%         | 70.8% | 70.8%    | 8,806             | 642      | 7.3%         | 71.0% | 72.0%    |
| 100 ~ 200 戸未満 | 6,556             | 929      | 14.2%        | 78.5% | 80.1%    | 7,211             | 2,309    | 32.0%        | 80.2% | 81.2%    | 7,555             | 2,507    | 33.2%        | 77.5% | 79.9%    |
| 200 ~ 400 戸未満 | 5,922             | 1,090    | 18.4%        | 85.4% | 84.2%    | 5,856             | 1,506    | 25.7%        | 85.4% | 92.4%    | 9,095             | 1,189    | 13.1%        | 82.6% | 86.1%    |
| 400 戸以上       | 1,758             | 664      | 37.8%        | 89.8% | 87.8%    | 2,060             | 880      | 42.7%        | 91.3% | 92.2%    | 1,993             | 1,410    | 70.7%        | 94.1% | 94.9%    |
| 総計            | 31,647            | 3,435    | <b>10.9%</b> | 72.9% | 79.9%    | 30,967            | 5,575    | <b>18.0%</b> | 76.2% | 84.4%    | 33,177            | 5,748    | <b>17.3%</b> | 76.0% | 84.0%    |

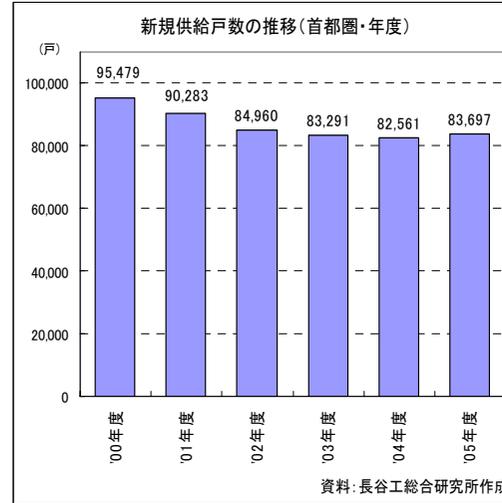
※近畿圏には中京圏は含まず。

# 首都圏・近畿圏マンション市場動向

1. 新規供給戸数：2005年度は首都圏で2,617件 83,697戸（前年度比1.4%増）、近畿圏は890件 33,177戸（同比7.1%増）。

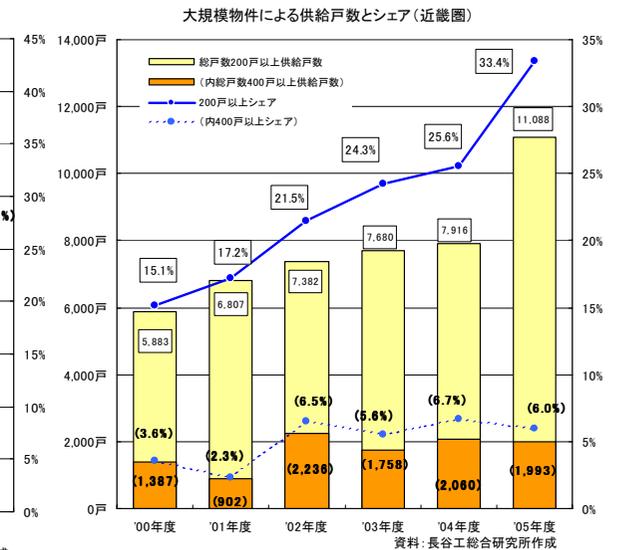
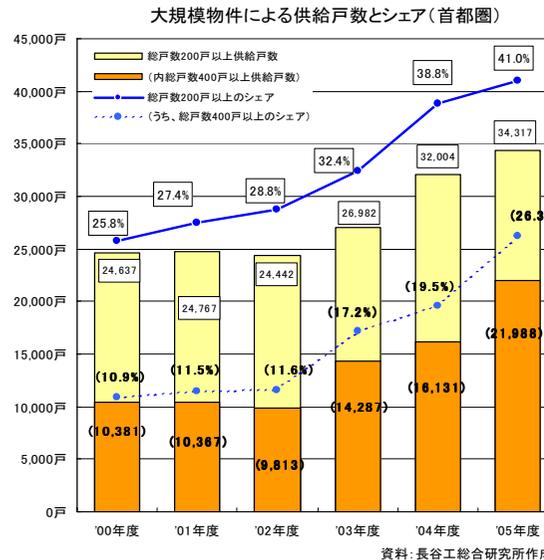
|         |     |      |                     |                           |
|---------|-----|------|---------------------|---------------------------|
| 2005年度  | 首都圏 | 376件 | 14,472戸（前年度比 0.2%減） | シェア17.3%（前年度比 0.3ポイントダウン） |
| 長谷工施工物件 | 近畿圏 | 125件 | 5,748戸（前年度比 3.1%増）  | シェア17.3%（ 同比 0.7ポイントダウン）  |

- 新規供給戸数は、高水準の供給が継続している。特に、首都圏では99年度以降、7年連続で8万戸を上回る供給が継続している。
- 2005年度は首都圏、近畿圏ともに、注目の大規模物件、超高層物件の供給が始まった。首都圏・近畿圏ともに供給戸数は、減少傾向にあったが、2005年は前年度実績を上回ることとなった。



2. 大規模物件、超高層物件の供給が継続。  
首都圏での大規模物件のシェアは40%を上回った。

- 首都圏、近畿圏ともに総戸数200戸以上の大規模物件、20階建以上の超高層物件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34,317戸と首都圏全体の供給戸数の41.0%を占めた。超高層物件(20階建以上)も、2005年度は17,001戸に大幅増。首都圏全体の供給戸数の20.1%を占める。(2004年度実績 10,974戸 シェアは13.3%)
- 近畿圏でも大規模物件の供給が本格化。2005年度は11,088戸に増加。近畿圏全体の供給戸数に占める割合も33.4%と30%を上回った。また、首都圏同様、超高層物件(20階建以上)も増加。4,599戸と4,000戸を上回り、シェアも13.7%。(2004年度実績 3,108戸 シェアは10.0%)。



### 3. 供給の中心は都内23区・大阪市で変化はないものの、首都圏では20～30km圏を中心に供給エリアが拡大。

- 2005年度も首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市が供給の中心であることに変化はなかった。都内23区の供給戸数は7年連続で3万戸を上回り、大阪市も9,948戸と9,000戸を上回る供給となった。
  - しかし、首都圏では都内23区、横浜市をはじめとした都心部の供給戸数は、前年度実績を下回った。一方、埼玉県では10,107戸と2000年度以来、千葉県でも10,759戸と2001年度以来で、1万戸を上回る等、郊外地域での供給が増加している。
- 近年の都心部での分譲マンション事業用地の取得競争の激化、取得価格の上昇等もあって、都心部での供給戸数が減少し、20～30km圏を中心とした郊外エリアでの供給が増加している。

|       | 2005年度 |       | 2004年度 |       | 2003年度 |       | 2002年度 |       | 2001年度 |       | 2000年度 |       |
|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
|       | 供給戸数   | シェア   |
| 都内23区 | 31,020 | 37.1% | 35,420 | 42.9% | 37,580 | 45.1% | 31,603 | 37.2% | 31,989 | 35.4% | 34,539 | 36.2% |
| 大阪市   | 9,948  | 30.0% | 8,981  | 29.0% | 10,261 | 32.4% | 8,825  | 25.7% | 9,171  | 23.2% | 9,408  | 24.2% |

資料:長谷工総合研究所作成

### 4. 販売は好調に推移。2005年度の初月販売率は、首都圏は83.2%と96年度以来で80%超え、近畿圏でも75%以上を維持。在庫販売への注力もあって分譲中戸数・完成在庫が大幅に減少し、ここ10年では最低水準レベルに減少。

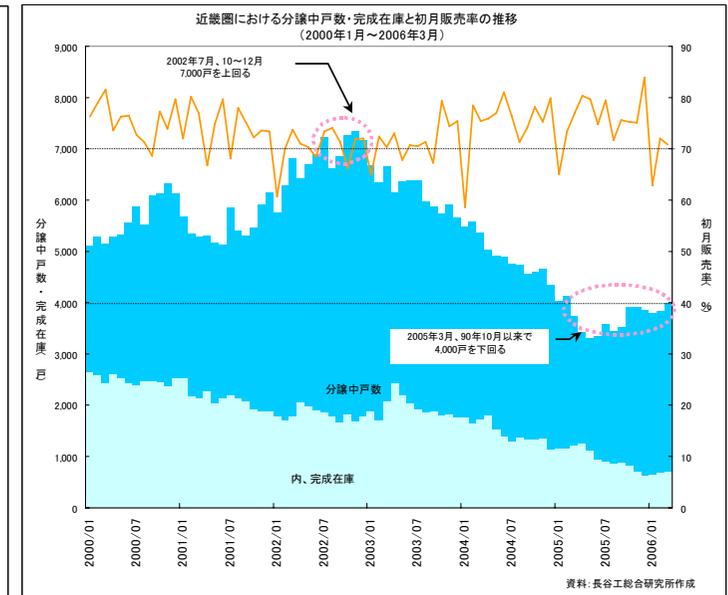
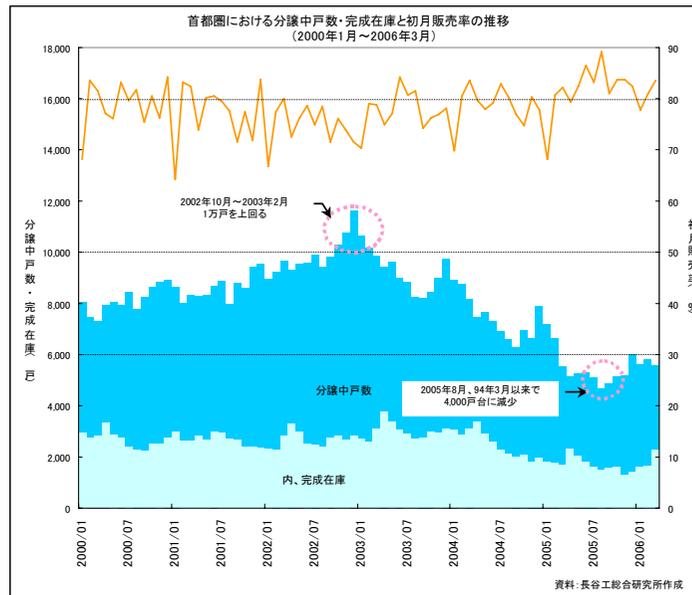
- 販売は首都圏・近畿圏ともに順調に推移。特に、首都圏では2005年度の初月販売率が83.2%と1996年度(81.7%)以来で80%を上回り、好調であった。近畿圏も大規模物件の販売が始まったこともあって、2005年度の初月販売率は76.0%と2年連続で75%以上を維持し、順調に推移している。
- 加えて、在庫販売への注力もあって、分譲中戸数、完成在庫が大幅に減少した。特に、分譲中戸数は首都圏で2005年8月に94年3月以来の4,000戸台に減少し、2006年3月末も5,571戸(うち完成在庫2,316戸)と低水準で推移している。
- 近畿圏も、2005年3月に1990年10月以来の3,000戸台に減少した。2006年3月末も3,980戸(うち完成在庫698戸)と低水準で推移している。

#### 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   |

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



## 5. 大規模物件の販売は、首都圏・近畿圏ともに好調。

- 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。大規模物件でも、総戸数400戸以上の物件の販売は好調であり、2005年度の初月販売率は、首都圏で96.9%、近畿圏でも94.1%とともに90%を上回り、全体平均を10ポイント以上上回っている。
- しかし、大規模物件といえども高水準の供給が継続していることから、販売競争が激化しはじめている。近畿圏での2005年度の総戸数200～400戸未満の初月販売率は82.6%と2004年度(85.4%)を下回った。供給戸数が9,095戸(前年度5,856戸)に大幅に増加し、販売競争が激化したためと思われる。

## 6. 分譲単価の上昇地域が拡大。分譲単価の上昇傾向が顕在化。

- 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、分譲単価の上昇が懸念されていたが、2005年度分譲単価は首都圏全体で546千円/㎡(前年度比0.4%アップ)、近畿圏全体で431千円/㎡(同比2.7%アップ)と小幅な上昇に止まった。
- しかし、詳細にみると、首都圏では都内23区中19区、横浜市18区中11区、川崎市7区中5区で前年度実績を上回る等、前年度実績を上回る自治体が増加しており、分譲単価の上昇エリアは拡大している。近畿圏でも同様に、大阪市内、阪神間、神戸市等の都心部を中心に、分譲単価の上昇エリアが拡大している。
- 平均面積は、首都圏・近畿圏ともに、2001年度・2002年度をピークに2003年度以降、75㎡前後で推移し、2005年度も首都圏は75.38㎡、近畿圏で74.35㎡となった。その結果、平均価格も首都圏では4,119万円、近畿圏では3,204万円と、前年度比1%台の上昇とほぼ横ばいとなった。

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏・年度ベース)

|            | 2003年度     |           | 2004年度     |           | 2005年度     |           |
|------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
|            | 供給戸数<br>全体 | 初月販<br>売率 | 供給戸数<br>全体 | 初月販<br>売率 | 供給戸数<br>全体 | 初月販<br>売率 |
| 30戸未満      | 6,019      | 60.3%     | 3,687      | 59.8%     | 4,449      | 67.4%     |
| 30～50戸未満   | 13,638     | 66.7%     | 11,465     | 67.3%     | 11,370     | 70.7%     |
| 50～100戸未満  | 19,500     | 71.3%     | 19,735     | 70.9%     | 20,181     | 74.6%     |
| 100～200戸未満 | 17,152     | 79.2%     | 15,670     | 78.4%     | 13,380     | 83.4%     |
| 200～400戸未満 | 12,695     | 91.7%     | 15,873     | 85.6%     | 12,329     | 89.5%     |
| 400戸以上     | 14,287     | 95.5%     | 16,131     | 94.0%     | 21,988     | 96.9%     |
| 総計         | 83,291     | 78.6%     | 82,561     | 78.7%     | 83,697     | 83.2%     |

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・年度ベース)

|            | 2003年度     |           | 2004年度     |           | 2005年度     |           |
|------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
|            | 供給戸数<br>全体 | 初月販<br>売率 | 供給戸数<br>全体 | 初月販<br>売率 | 供給戸数<br>全体 | 初月販<br>売率 |
| 30戸未満      | 1,756      | 56.8%     | 1,309      | 65.8%     | 1,198      | 60.1%     |
| 30～50戸未満   | 5,355      | 64.3%     | 4,581      | 66.4%     | 4,530      | 66.1%     |
| 50～100戸未満  | 10,300     | 66.6%     | 9,950      | 70.8%     | 8,806      | 71.0%     |
| 100～200戸未満 | 6,556      | 78.5%     | 7,211      | 80.2%     | 7,555      | 77.5%     |
| 200～400戸未満 | 5,922      | 85.4%     | 5,856      | 85.4%     | 9,095      | 82.6%     |
| 400戸以上     | 1,758      | 89.8%     | 2,060      | 91.3%     | 1,993      | 94.1%     |
| 総計         | 31,647     | 72.9%     | 30,967     | 76.2%     | 33,177     | 76.0%     |

資料:長谷工総合研究所作成

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   |
| '00年度 | 4,027 | ▲2.3% | 75.20 | 3.7%  | 536  | ▲5.8% | 1,770 | ▲5.8% |
| '01年度 | 4,033 | 0.1%  | 77.81 | 3.5%  | 518  | ▲3.2% | 1,713 | ▲3.2% |
| '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 | 4,119 | 1.1%  | 75.38 | 0.7%  | 546  | 0.4%  | 1,806 | 0.4%  |

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   |
| '00年度 | 3,207 | ▲6.0% | 74.30 | 2.4%  | 432  | ▲8.1% | 1,427 | ▲8.1% |
| '01年度 | 3,215 | 0.2%  | 77.28 | 4.0%  | 416  | ▲3.6% | 1,375 | ▲3.6% |
| '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%  |

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

## トピックス

### “住・商・工”調和のとれた複合市街地の形成

「港区白金一丁目東地区市街地再開発事業」全体計画完成  
～駅直結の都心ランドマーク「白金アエルシティ」誕生～  
(HASEKO DIGEST P3参照)

### 改正・区分所有法を適用した全国初の建替え事例

首都圏最大規模のマンション建替え『萩中住宅建替事業』  
～「オーベルグランディオ萩中」(534戸)が完成  
(HASEKO DIGEST P4参照)

日本初の体感型コンセプトモデルルーム  
「HASEKO CONCEPT ROOM」をオープン！  
～携帯電話電気錠システム、木製防音ドア(特許出願中)  
などを採用した新しい生活スタイル提案～  
(HASEKO DIGEST P6参照)

### 自社設計・施工の大型マンション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)

マンション向け高性能ディスポーザ  
『ニュー・エコ・ポーザ530「Minipo」』を商品化  
～業界最小ボディーを実現、業界初発ールステンレス  
粉碎室を採用～

(HASEKO DIGEST P9参照)

マンションリフォーム用「24時間換気浴室乾燥ファン」を商品化  
フィルター付給気口で花粉・カビ菌をシャットアウト  
低価格・簡易施工・省エネ運転で24時間換気と浴室乾燥を実現  
～室内換気設備の無料診断を実施し、総合メンテナンスを提案～  
(HASEKO DIGEST P10参照)

### 住宅性能表示制度5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半数・約6,000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 P11参照)

### キャプテンパイル工法、日本建築センターの一般評定を取得

大口径場所打ち杭まで可能な杭頭半固定工法を開発

(HASEKO DIGEST P12参照)

### 長谷工のリサイクルショップ「カシコシュ」

埼玉県初「カシコシュ上尾P・A・P・A店」オープン  
首都圏第3号店「東久留米店」・4号店「西所沢店」もオープン  
(HASEKO DIGEST P14参照)

### 長谷工の介護付有料老人ホーム

新ブランド第1号「センチュリーポート西千葉」完成6月オープン  
～非常用飲料水生成システム「WELL UP」を初採用～  
(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) 発行済優先株式の概要

|       | 発行総額  | 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 | 188億円 | 72円                            | 上限 108円<br>下限 43円                | 2.6億株<br>(@72円)           | 2006/10/1~<br>2011/9/30 |                          |
| 第2回A種 | 173億円 | 72円                            | 上限 144円<br>下限 36円                | 2.4億株<br>(@72円)           | 2007/10/1~<br>2014/9/30 |                          |
| (小計)  | 361億円 |                                |                                  | 5.0億株                     |                         |                          |
| 第2回A種 | 27億円  | 72円                            | 上限 144円<br>下限 36円                | 0.4億株<br>(@72円)           | 2007/10/1~<br>2014/9/30 | 2006/6定時株主総会<br>決議後 買受予定 |
| 第4回A種 | 390億円 | 72円                            | 上限 216円<br>下限 36円                | 5.4億株<br>(@72円)           | 2012/10/1~<br>2028/9/30 | 2007/3~2009/3期<br>償還予定   |
| 第1回B種 | 450億円 | 転換開始日の一年前の時価<br>(但し、72円を下回らない) | 上限 当初転換価格の300%<br>下限 当初転換価格の 50% | 1.9億株<br>(05/3/31株価@236円) | 2015/10/1~<br>2032/9/30 | 2010/3~2012/3期<br>償還予定   |
| (小計)  | 867億円 |                                |                                  | (7.7億株)                   |                         |                          |

\* 第2回A種（発行総額200億円）の一部については、2006/6/29予定の定時株主総会決議後に自己株式消却予定

\* 第3回A種（発行総額200億円）については、2005/9/29に380億円にて買受消却済

\* 第5回A種（発行総額700億円）については、2005/8/19 全株普通株式へ転換完了済（転換による増加普通株式数3.3億株）

2006/3末現在 発行済普通株式数 7.9億株

上記 #1A #2A の潜在株式数 5.0億株



12.9億株  
(償還考慮後の潜在株式数)