

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 2005/3期	期初予想 2006/3期	当期 2006/3期	前期比	主な変動コメント	予想 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 （完成工事総利益率）	477 (12.5%)	500 (11.6%)	563 (13.1%)	+ 85 (+0.6P)	・完成工事高の増加・利益率の改善	576 (12.1%)	+ 13 (△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 （営業利益率）	470 (9.3%)	480 (8.7%)	607 (9.7%)	+ 137 (+0.4P)		583 (8.8%)	△ 24 (△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 （経常利益率）	398 (7.8%)	420 (7.6%)	531 (8.5%)	+ 134 (+0.7P)		560 (8.5%)	+ 29 (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 2005/3期	当期 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 2005/3末	当期 2006/3末	前期比	主な変動コメント
流動資産	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	
固定資産	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	
資産合計	4,788	4,999	+ 211	
流動負債	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
固定負債	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	
負債合計	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	
資本合計	955	1,092	+ 137	
負債資本合計	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 実績	06/3末 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 ・建設受注を目的とした不動産投下（代行・事業参画） ・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 実績	06/3末 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 取崩	無償減資	優先株式 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 実績	06/3期 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 2005/3期	期初予想 2006/3期	当期 2006/3期	前期比	予想 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 2005/3期	当期 2006/3期
特別利益の内訳	73	22
債務買戻益	64	5
その他	9	17
特別損失の内訳	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 2005/3末	当期 2006/3末	前期比
流動資産	2,357	2,554	+ 197
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
固定資産	2,195	1,991	△ 204
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
資産合計	4,552	4,545	△ 7
流動負債	1,958	2,379	+ 421
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
固定負債	1,586	1,136	△ 450
長期借入金	1,521	1,112	△ 409
その他	65	24	△ 41
負債合計	3,544	3,516	△ 29
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
資本合計	1,008	1,029	+ 21
負債資本合計	4,552	4,545	△ 7

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

工事受超比較

（単位：億円）

	05/3末 実績	06/3末 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 実績	06/3末 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 実績	06/3末 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 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	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 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 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 竣工予定 平成19年3月
ロイヤルアーク甲子園 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 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 実績	2006/3期 実績	2007/3期 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 実績	2006/3期 実績	2007/3期 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 実績	2006/3期 実績	2007/3期 予想
マンション管理戸数	161,544	169,551	182,700

(単位:億円)

	2005/3期 実績	2006/3期 実績	2007/3期 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 実績	2006/3期 実績	2007/3期 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 実績	2006/3期 実績	2007/3期 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 実績	07/3期 予想	06/3末		事業の概要
				総資産	従業員数	
(株)長谷工 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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(ウィングジェット)・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 実績	07/3期 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 America,Inc (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。 計画地面積：1,110Acre(約449万㎡) 計画戸数：4,850戸、販売済：2,000戸超 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。 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 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 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 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) 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。 開発面積：約44万6,340㎡、開発戸数：約2,900戸 「レフィナス」総戸数：372戸 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 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	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	16.6%	78.6%	89.9%	82,561	14,505	17.6%	78.7%	88.5%	83,697	14,472	17.3%	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 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	1,756	-	-	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	10.9%	72.9%	79.9%	30,967	5,575	18.0%	76.2%	84.4%	33,177	5,748	17.3%	76.0%	84.0%

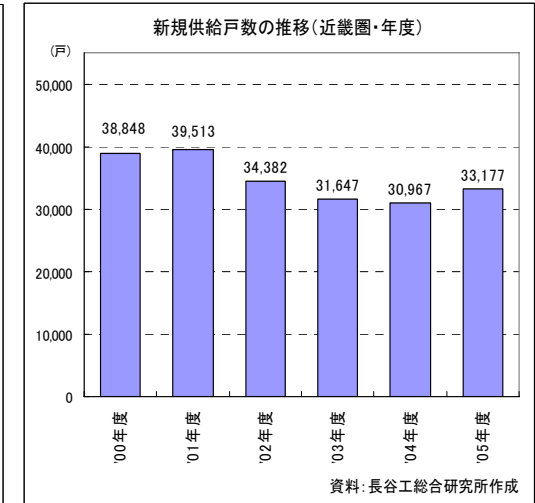
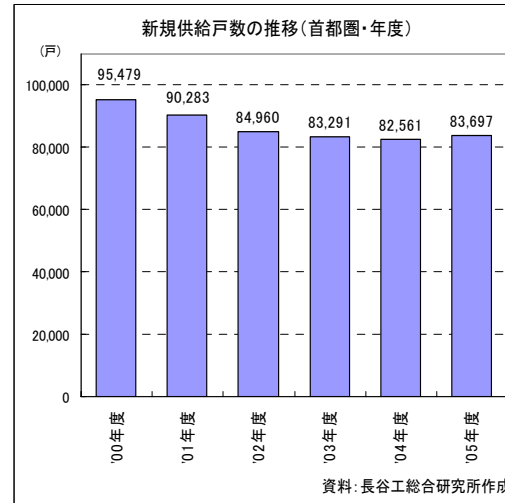
※近畿圏には中京圏は含まず。

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）。

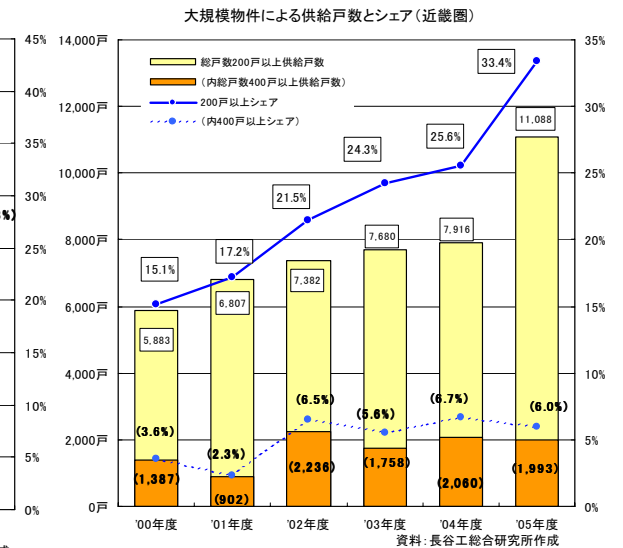
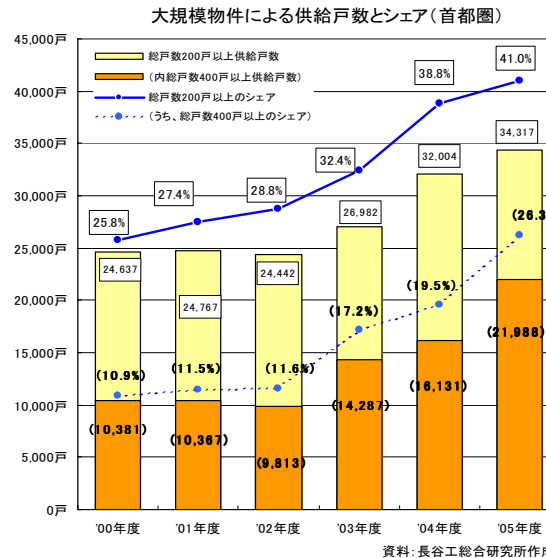
2005年度	首都圏	376件	14,472戸	(前年度比 0.2%減)	シェア17.3%	(前年度比 0.3ポイントダウン)
長谷工施工物件	近畿圏	125件	5,748戸	(前年度比 3.1%増)	シェア17.3%	(同比 0.7ポイントダウン)

- 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	供給戸数	シェア	供給戸数	シェア	供給戸数	シェア	供給戸数	シェア	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。

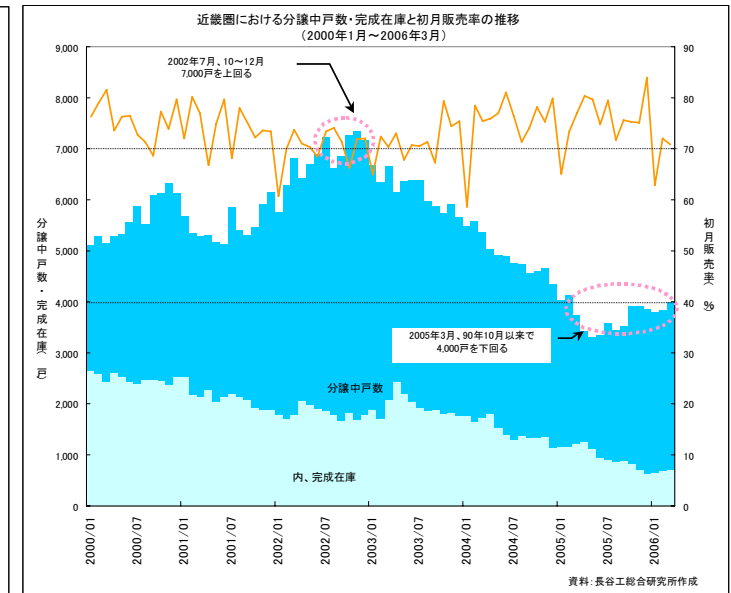
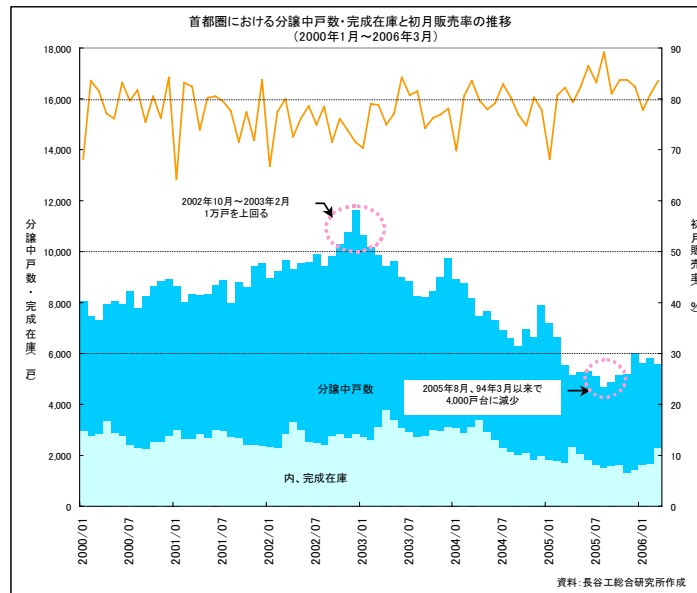
- 販売は首都圏・近畿圏ともに順調に推移。特に、首都圏では2005年度の初月販売率が83.2%と1996年度(81.7%)以来で80%を上回り、好調であった。近畿圏も大規模物件の販売が始まったこともあって、2005年度の初月販売率は76.0%と2年連続で75%以上を維持し、順調に推移している。
- 加えて、在庫販売への注力もあって、分譲中戸数、完成在庫が大幅に減少した。特に、分譲中戸数は首都圏で2005年8月に94年3月以来の4,000戸台に減少し、2006年3月末も5,571戸(うち完成在庫2,316戸)と低水準で推移している。
- 近畿圏も、2005年3月に1990年10月以来の3,000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 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	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 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	1,756	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 下限 43円	2.6億株 (@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)	361億円			5.0億株		
第2回A種	27億円	72円	上限 144円 下限 36円	0.4億株 (@72円)	2007/10/1~ 2014/9/30	2006/6定時株主総会 決議後 買受予定
第4回A種	390億円	72円	上限 216円 下限 36円	5.4億株 (@72円)	2012/10/1~ 2028/9/30	2007/3~2009/3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%	1.9億株 (05/3/31株価@236円)	2015/10/1~ 2032/9/30	2010/3~2012/3期 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)