



株式会社長谷工コーポレーション

2005年9月中間期 決算説明

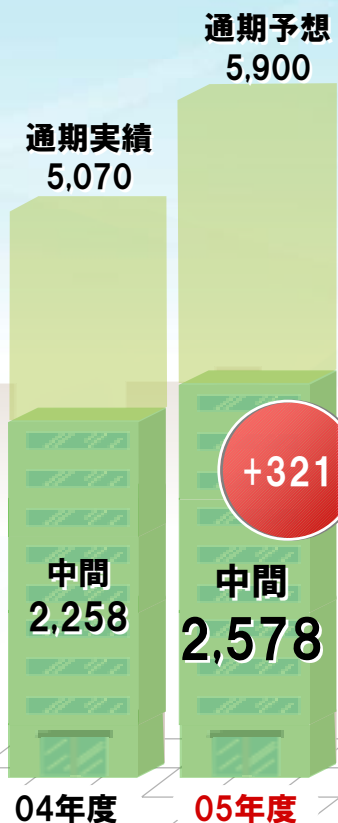


業績サマリー

P/L

(連結 単位:億円)

売上高



利益の推移

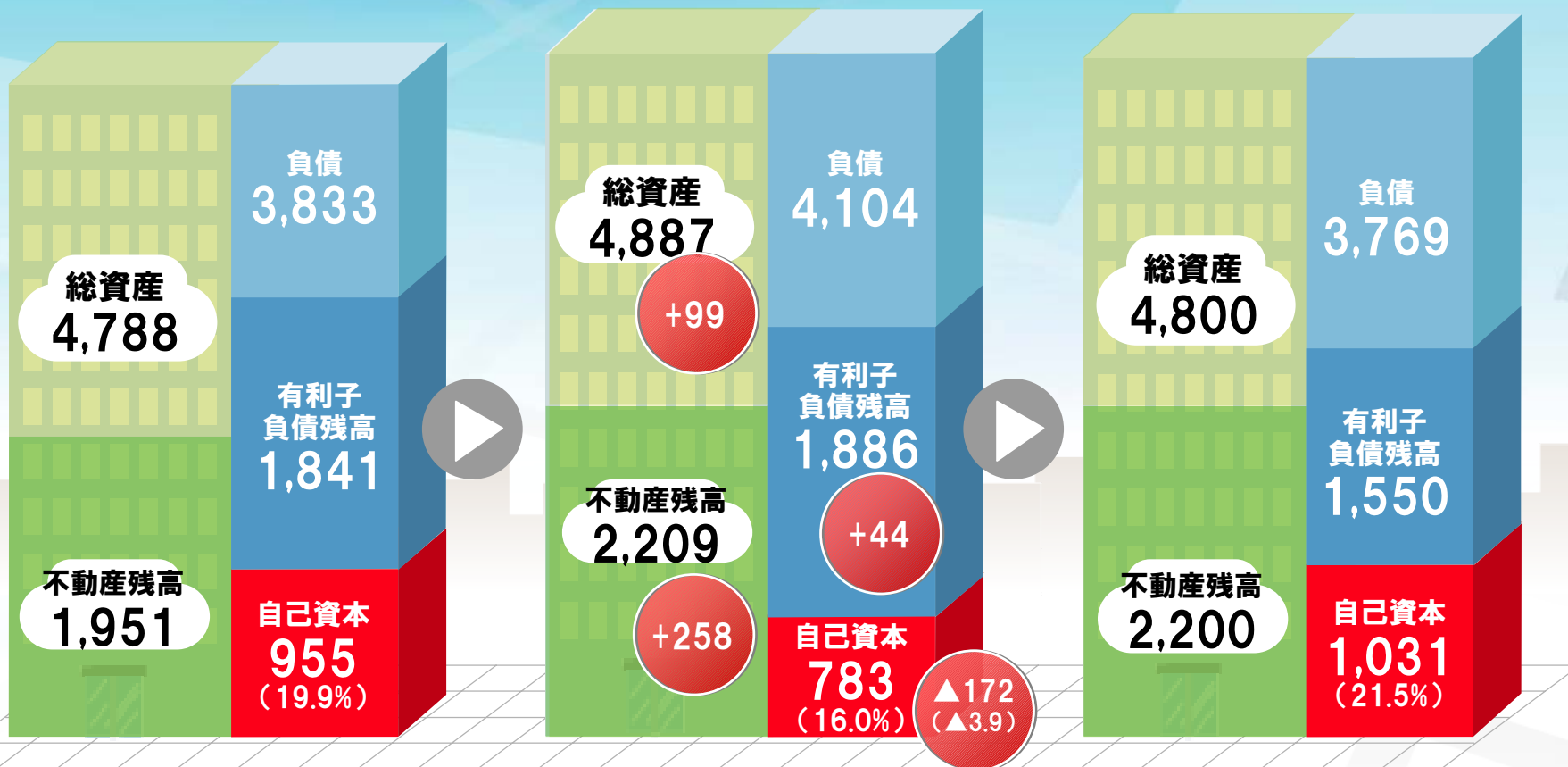
	04年度 中間	05年度 中間	前年同期比	04年度 通期実績	05年度 通期予想
営業利益 (営業利益率)	183 (8.1%)	230 (8.9%)	+47 (+0.8)	470 (9.3%)	555 (9.4%)
経常利益 (経常利益率)	153 (6.8%)	210 (8.1%)	+57 (+1.3)	398 (7.8%)	500 (8.5%)
当期(中間) 純利益	△305	187	+493	△481	435



業績サマリー

B/S

(連結 単位:億円)



04年度通期

05年度中間

05年度
通期予想

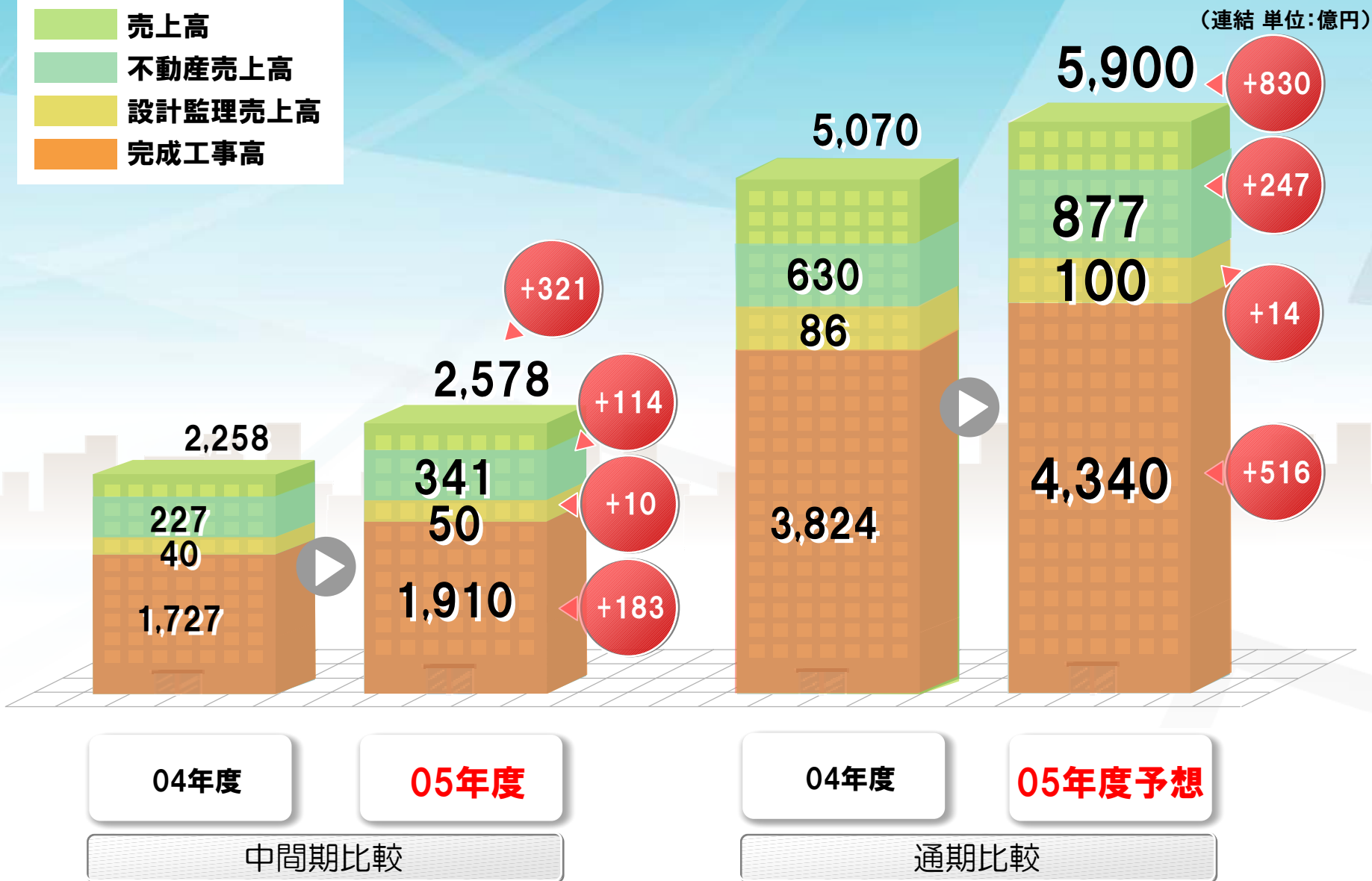


要約損益計算書

売上高

(連結 単位:億円)

- 売上高
- 不動産売上高
- 設計監理売上高
- 完成工事高



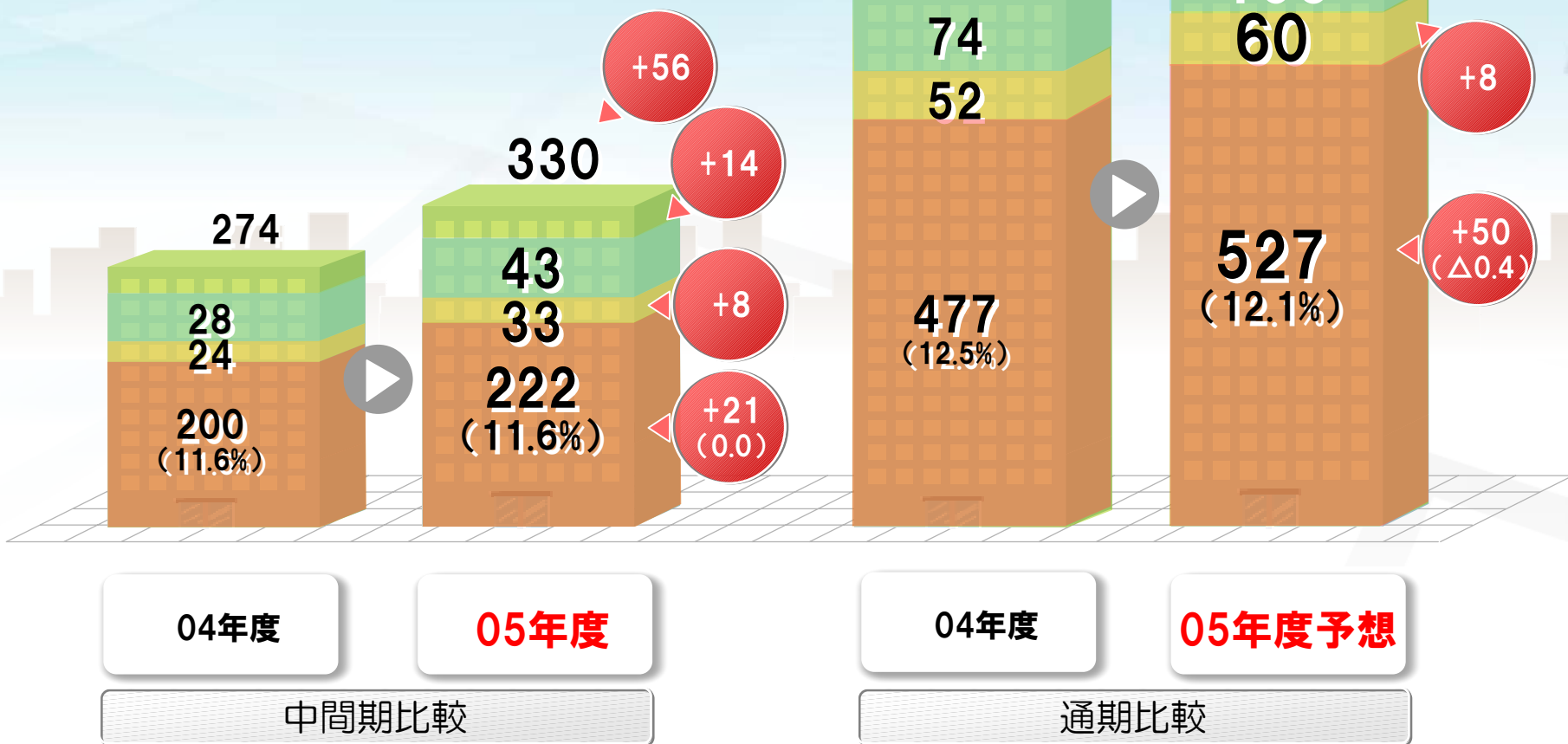


要約損益計算書

売上総利益

(連結 単位:億円)

- 売上総利益
- 不動産売上総利益
- 設計監理売上総利益
- 完成工事総利益(率)



04年度

05年度

中間期比較

04年度

05年度予想

通期比較

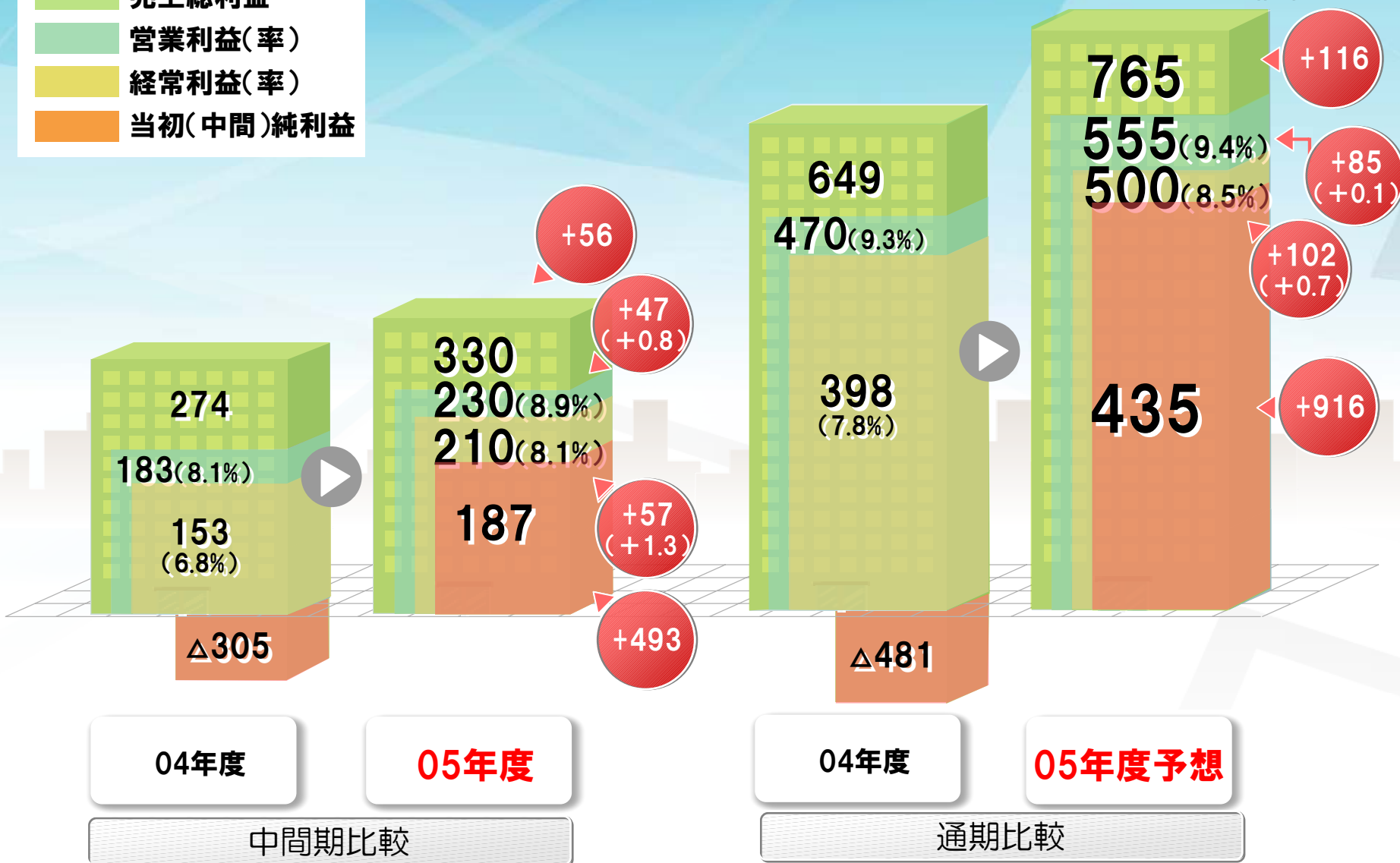


要約損益計算書

営業利益・經常利益・当期（中間）純利益

（連結 単位：億円）

- 売上総利益
- 営業利益(率)
- 經常利益(率)
- 当初(中間)純利益





要約貸借対照表

資産・負債・資本

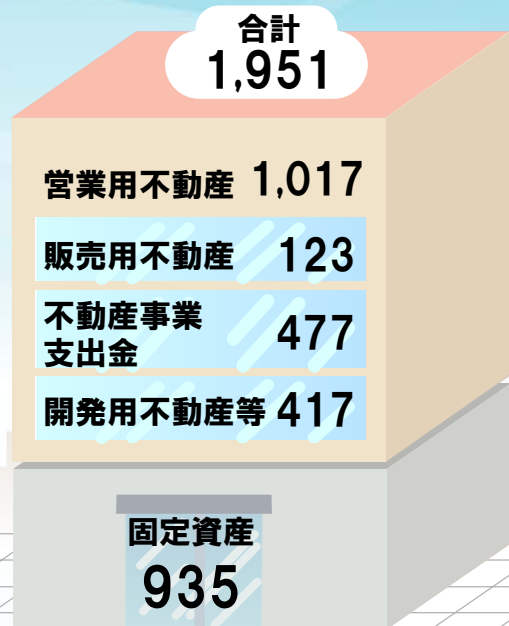
(連結 単位:億円)



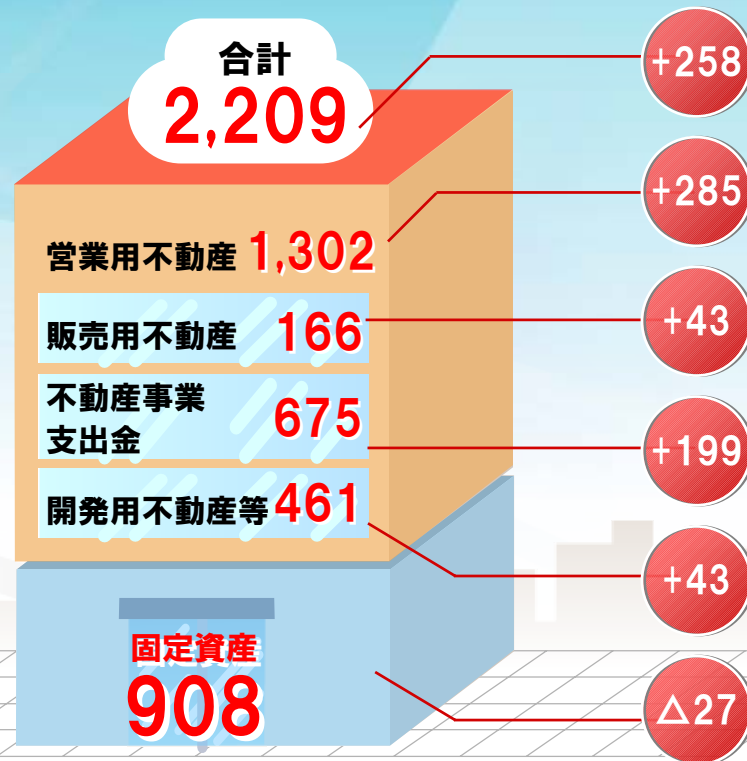
保有不動産残高比較 / 有利子負債残高比較

(連結 単位:億円)

保有不動産残高比較



04年度通期



05年度中間期

有利子負債残高比較(長短借入金)

04年度通期

1,841

05年度中間期

1,886

+44

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

・りそな銀行 ・中央三井信託銀行
・みずほコーポレート銀行



要約貸借対照表

資本の部の推移

(連結 単位:億円)

期中の資本の動き

	04年度通期	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	05年度中間
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		187	△3	192
為替換算調整勘定	△61					23	△39
その他	△0					1	1
資本合計 (自己資本比率)	955 19.9%	-	-	△380	187	21	783 16.0%

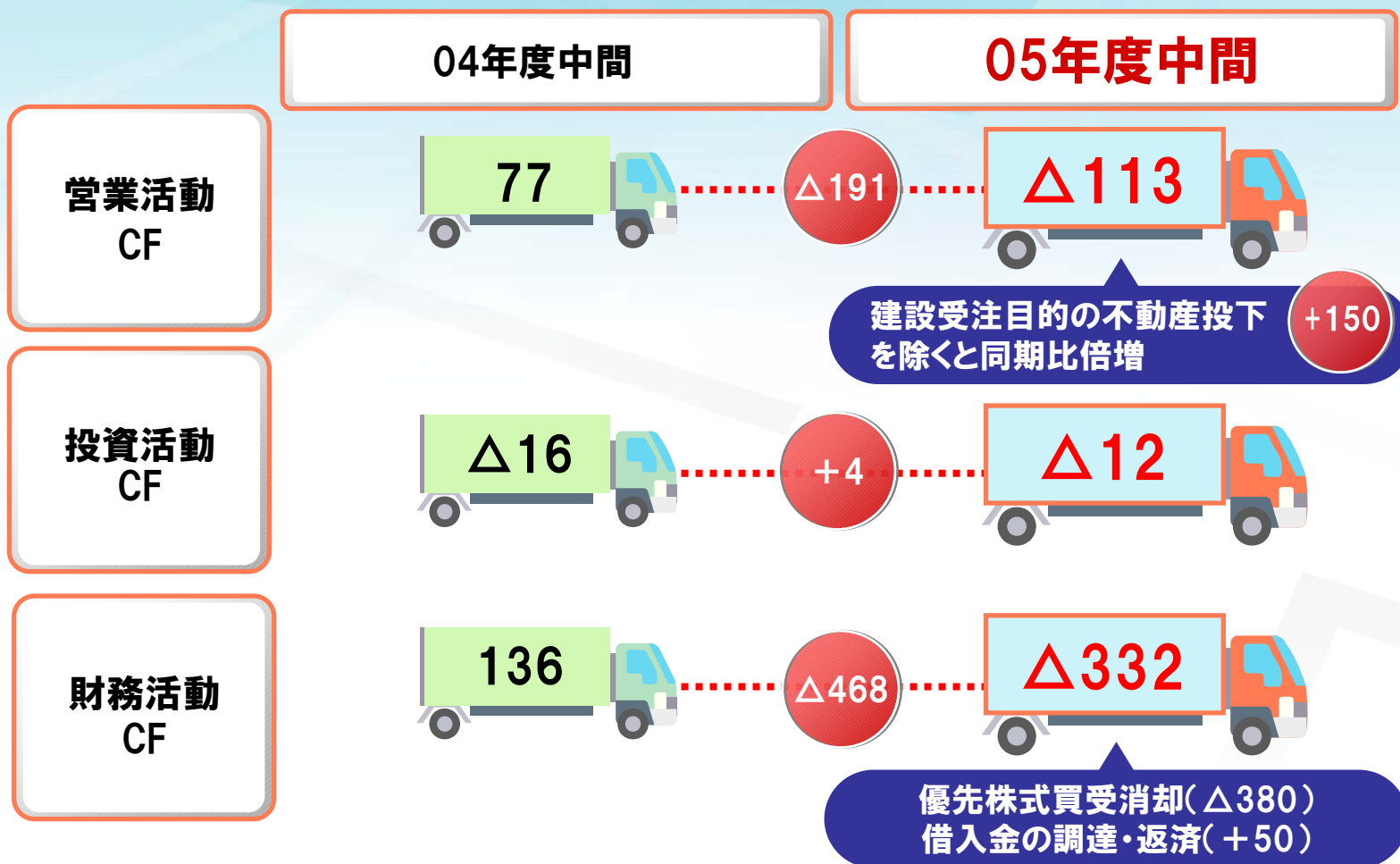


要約キャッシュフロー計算書

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

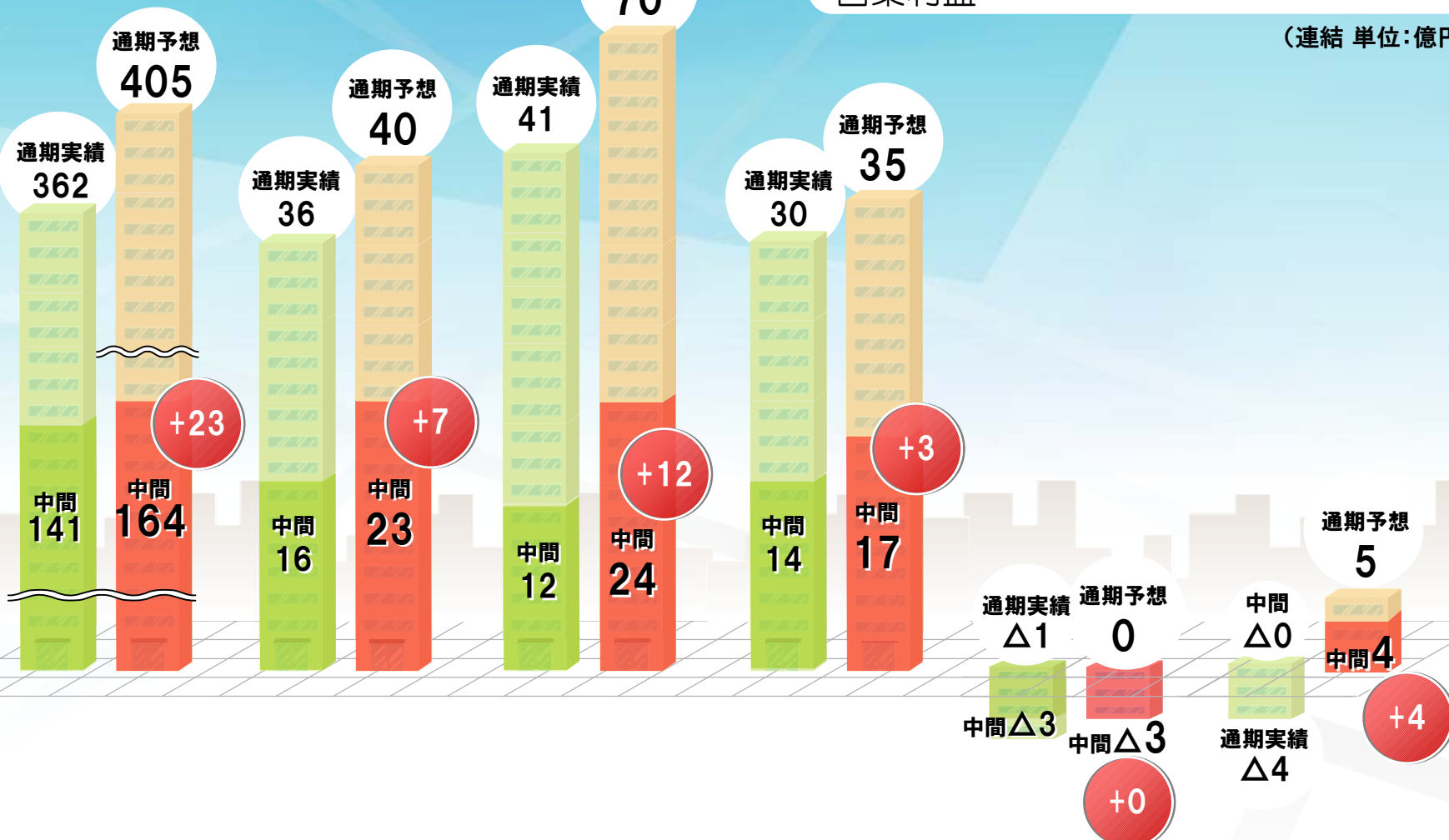




事業別セグメント

営業利益

(連結 単位:億円)



04年度 05年度

建設事業

04年度 05年度

エンジニアリング事業

04年度 05年度

不動産事業

04年度 05年度

賃貸管理事業

04年度 05年度

ホテル事業

04年度 05年度

その他事業



単体受注高

受注高推移

(単体 単位:億円)

	04年度		05年度			
	中間実績	通期実績	中間期実績	前年同期比	通期予想	前期比
受注高	1,733	3,638	2,193	+460	4,500	+862
建設事業	1,690	3,549	2,140	+450	4,390	+841
民間分譲マンション	1,562	3,239	1,990	+428	4,080	+841
一般工事	52	128	71	+20	130	+2
土木工事	14	19	4	△10	30	+11
業務受託	63	163	74	+12	150	△13
設計監理事業	42	90	53	+10	110	+20

特命受注比率

93.7%

96.7%

99.2%

設計施工比率

94.2%

91.8%

92.7%

※建設事業のうち業務受託を除いた比率。

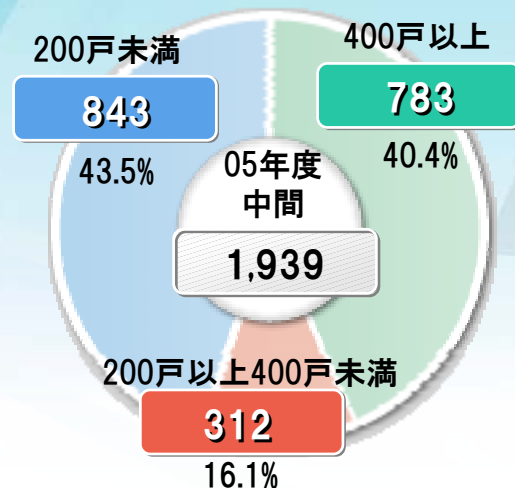
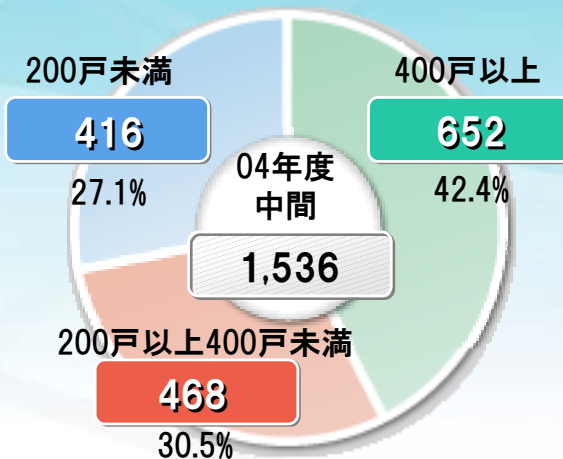


単体受注高

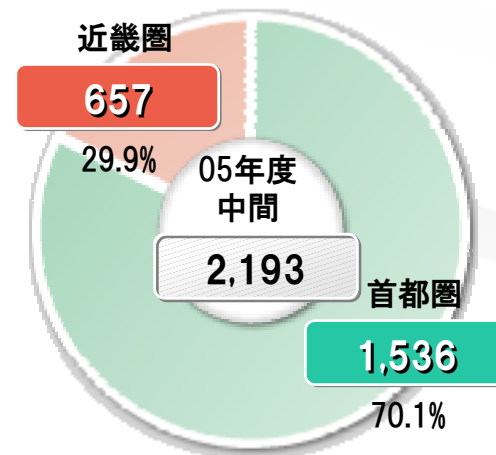
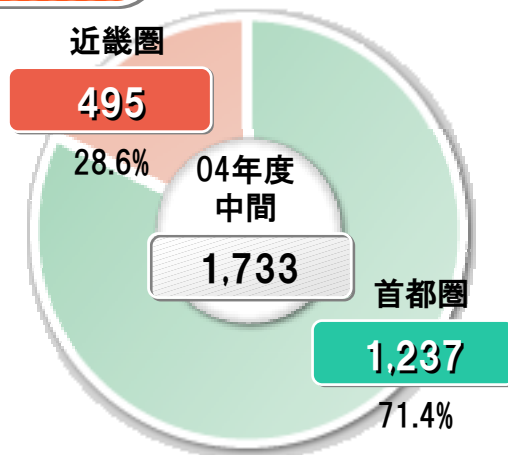
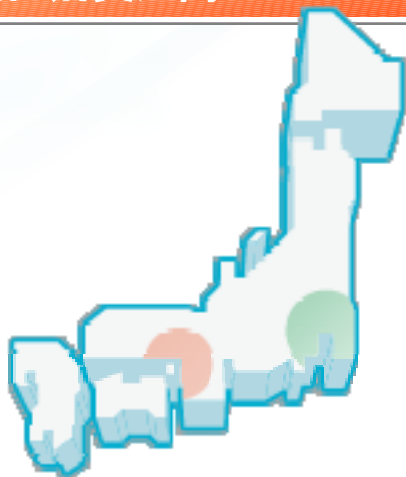
規模別受注高／地区別受注高

(単体 単位:億円)

規模別受注高(民間分譲マンション)



地区別受注高



※近畿圏には、東海地域を含む



主な受注案件の概要

主な受注案件の概要



グランレジデンス(千葉県我孫子市)

総戸数 738戸 RC15F 敷地面積 41,798㎡

竣工予定 2007/3 事業主 双日他



スターコート豊洲(東京都江東区)

総戸数 740戸 SRC18F 敷地面積 19,847㎡

竣工予定 2007/2 事業主 名鉄不動産他



ガーデンプラッツ豊中旭ヶ丘

(大阪府豊中市)

総戸数 208戸 RC11F 敷地面積 8,805㎡

竣工予定 2006/8 事業主 総合地所他



ハピアス西神南(兵庫県神戸市)

総戸数 440戸 RC15F 敷地面積 18,597㎡

竣工予定 2007/3 事業主 近藤産業他



単体要約損益計算書・貸借対照表

中間期損益／貸借対照表

(単体 単位:億円)

■ 中間期損益

	05年度 中間		05年度 通期予想
売上高	2,006	▶	4,600
売上総利益 (工事/業務受託/ 設計粗利率)	257 (13.4%)	▶	580 (13.7%)
営業利益 (営業利益率)	192 (9.6%)	▶	445 (9.7%)
経常利益 (経常利益率)	179 (8.9%)	▶	400 (8.7%)
当期(中間)純利益	165	▶	370

■ 貸借対照表

	04年度通期	05年度中間	05年度 通期予想
資産	4,552	4,522	4,500
負債	3,544	3,729	3,502
資本 (自己資本 比率)	1,008 (22.1%)	793 (17.5%)	998 (22.2%)



マンション施工シェア推移

首都圏

(単体 単位:戸数・%)

	03年度通期			04年度通期			05年度中間期		
	供給戸数			供給戸数			供給戸数		
	全体	当社施工	当社シェア	全体	当社施工	当社シェア	全体	当社施工	当社シェア
30戸未満	6,019	28	0.5%	3,687	27	0.7%	2,355	-	-
30～50戸未満	13,638	391	2.9%	11,465	238	2.1%	5,537	71	1.3%
50～100戸未満	19,500	961	4.9%	19,735	963	4.9%	10,149	1,298	12.8%
100～200戸未満	17,152	2,850	16.6%	15,670	1,949	12.4%	6,525	1,261	19.3%
200～400戸未満	12,695	1,718	13.5%	15,873	4,399	27.7%	5,780	580	10.0%
400戸以上	14,287	7,874	55.1%	16,131	6,929	43.0%	9,729	2,645	27.2%
総計	83,291	13,822	16.6%	82,561	14,505	17.6%	40,075	5,855	14.6%

暦年ベース(2003年) 15.2% 暦年ベース(2004年) 18.5% 暦年ベース(1～9月) 15.7%

※06年の供給材料は15,000戸を上回る戸数を確保済



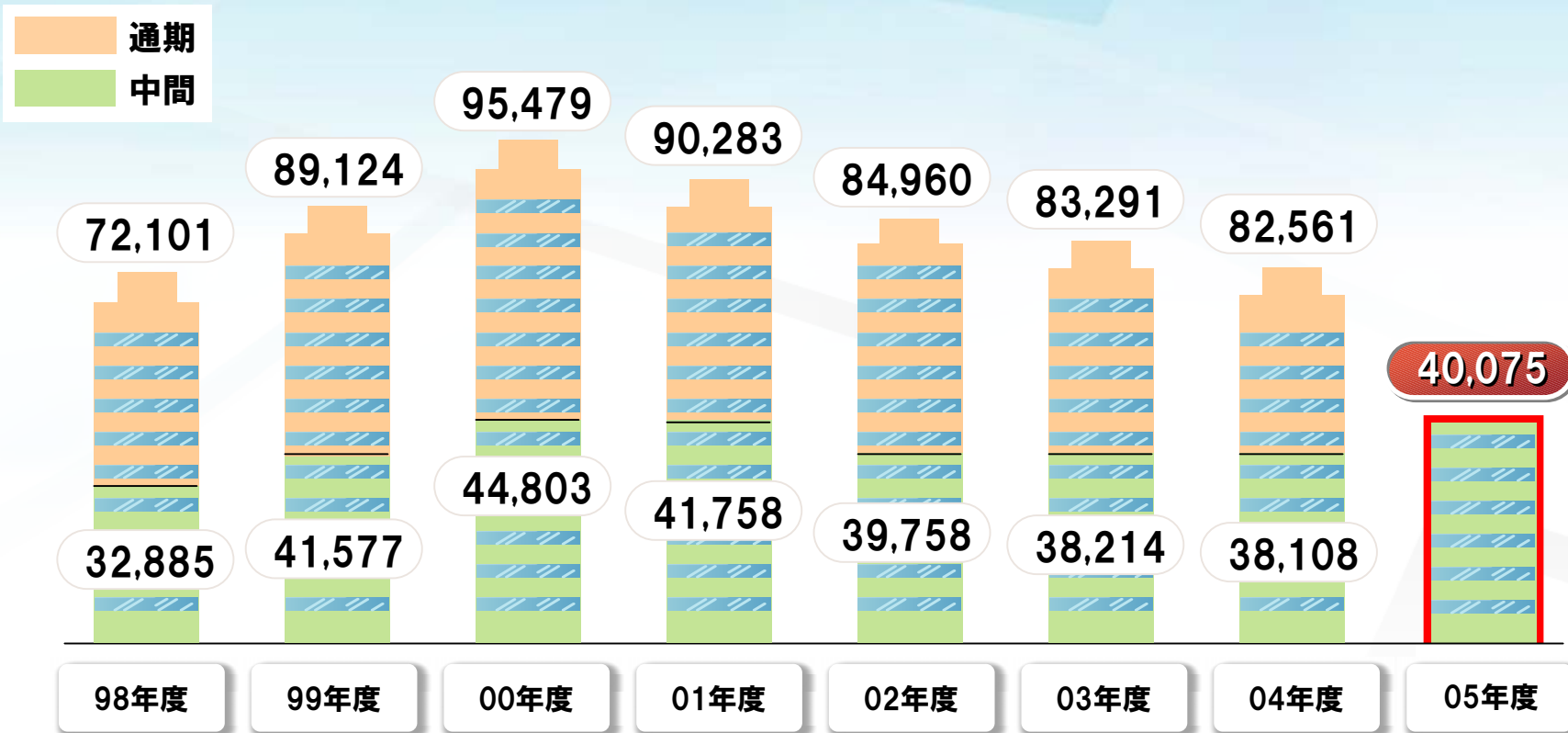
首都圏マンション市況

新規供給戸数の推移

首都圏05年度中間期

1,268件 40,075戸 (前年同期比5.2%増)

長谷工シェア 14.6% (185件5,855戸)





首都圏マンション市況

総戸数500戸以上の物件事例

■ 05年度中間期に供給がはじまった総戸数500戸以上の物件事例

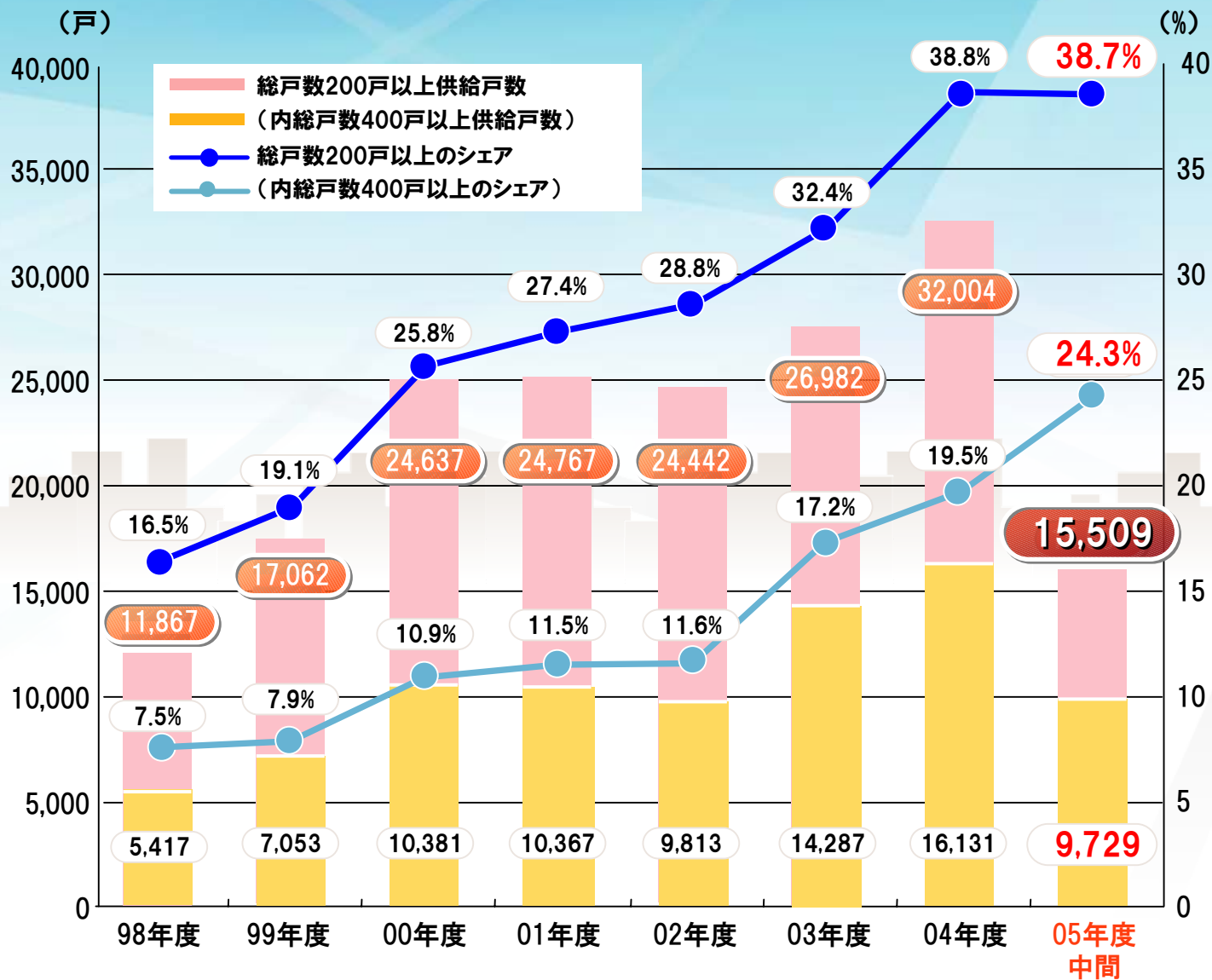
第1期分譲月	物件名	市区名	事業主名	供給戸数	初月販売率%	総戸数
7	キャピタルマークタワー	港区	東急不動産 ほか	510	100.0	869
8	THE TOKYO TOWERS	中央区	オリックスリアルエステート ほか	1,359	100.0	2,801
8	芝浦アイランドグローヴタワー	港区	三井不動産 ほか	450	100.0	833
9	ザ・ステージオ	足立区	野村不動産 ほか	329	100.0	550
5	アイランドブリーズ	川崎市	ゼファー ほか	292	100.0	533
6	M. M. TOWERS FORESIS	横浜市	三菱地所 ほか	601	100.0	1,226
6	Brillia Grande みなとみらい OCEAN&PARK	横浜市	東京建物 ほか	233	100.0	555
6	ラゾーナ川崎レジデンス	川崎市	東芝不動産 ほか	652	98.0	667
6	ガーデン・シンフォニー新越谷	越谷市	総合地所 ほか	328	100.0	534
6	ワンダーベイシティSAZAN	船橋市	ゼファー ほか	643	100.0	1,211

※「ガーデン・シンフォニー新越谷」と「ワンダーベイシティSAZAN」は長谷工施工物件です。



首都圏マンション市況

大規模物件供給戸数とシェア





首都圏マンション市況

初月販売状況

総戸数規模別供給・初月販売状況（首都圏）

	03年度		04年度		05年度中間期	
	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%	2,355	64.0%
30～50戸未満	13,638	66.7%	11,465	67.3%	5,537	72.7%
50～100戸未満	19,500	71.3%	19,735	70.9%	10,149	76.8%
100～200戸未満	17,152	79.2%	15,670	78.4%	6,525	83.2%
200～400戸未満	12,695	91.7%	15,873	85.6%	5,780	90.9%
400戸以上	14,287	95.5%	16,131	94.0%	9,729	98.1%
総計	83,291	78.6%	82,561	78.7%	40,075	83.7%

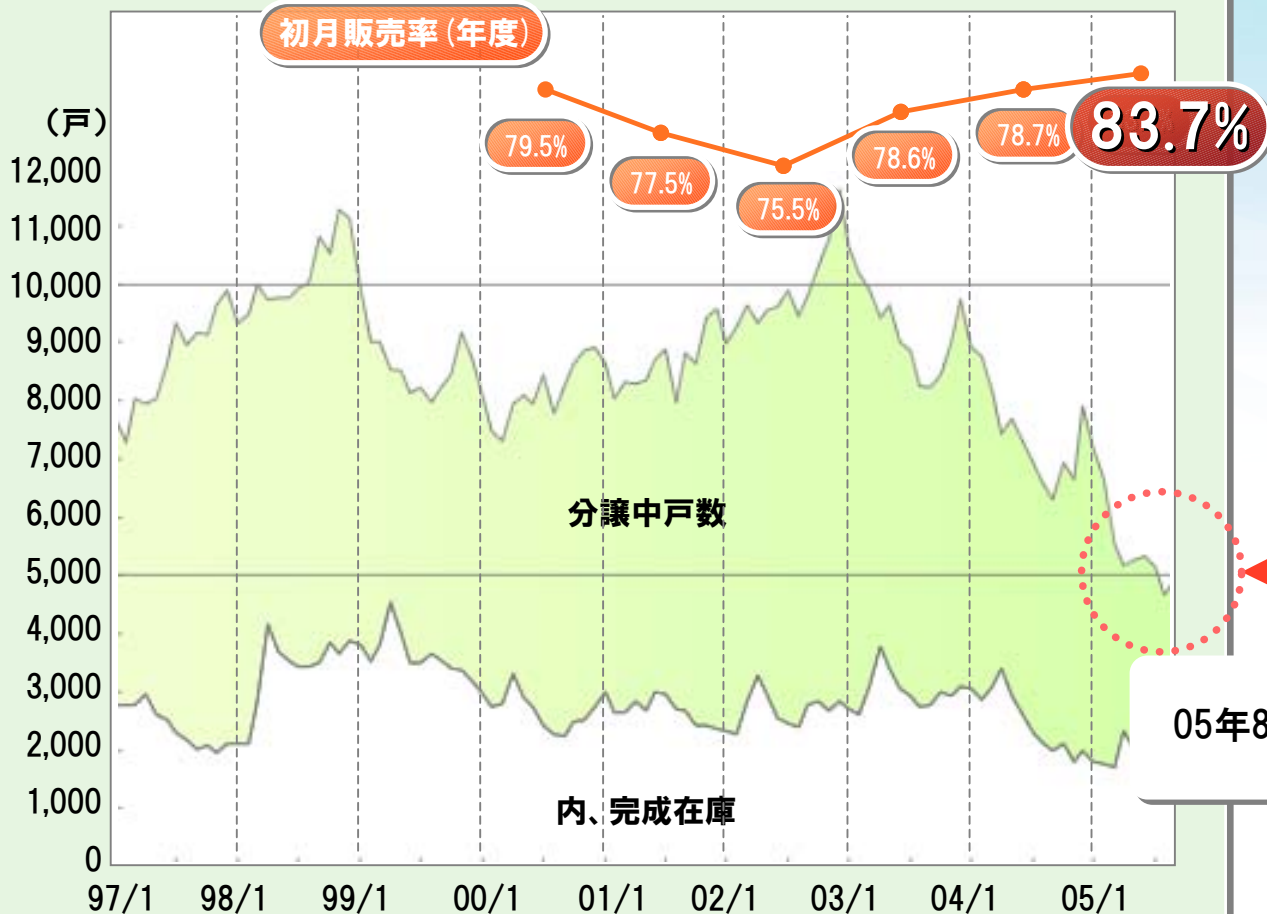


首都圏マンション市況

分譲中戸数・完成在庫数の推移

05年度中間期の販売状況は好調に推移し、在庫も過去10年間で最低水準で推移

分譲中戸数と完成在庫数の推移(首都圏)





首都圏マンション市況

供給商品内容の推移

分譲㎡単価が上昇傾向

■ 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	4,201	3.1%	75.36	0.6%	558	2.6%	1,843	2.5%

05年度は中間実績



トピックス一覧

マンションEC工法の開発

～工期を最大約40%短縮～
(HASEKO DIGEST P10参照)

旭ヶ丘住宅建替え事業

～仮住まいの要らない建替え促進～
(HASEKO DIGEST P22参照)

HASEKO GALLERY OSAKA オープン

～暮らし方提案のコンセプトショールーム～
(HASEKO DIGEST P8参照)

長谷エアーベストオリジナル U's-styleを開発

～顧客の声を商品企画に反映～
(HASEKO DIGEST P12参照)

京都ブライトンホテル 独立型チャペル「アクティス」オープン

～婚礼受注の強化・増大へ～
(HASEKO DIGEST P38参照)

介護付有料老人ホーム センチュリーポート西千葉に着手

～ストックビジネス強化へ積極展開～
(HASEKO DIGEST P36参照)

長谷エライブネット ISMS認証取得

～情報セキュリティの信頼性向上～
(HASEKO DIGEST P32参照)

「環境報告書2005」を発行

～当社環境への取り組みをアピール～
<http://www.haseko.co.jp/hc/company/environment.html>

コンクリート現場打設の在来型工法をベースに大幅な工期短縮（最大 約40%）を実現

工業化手法

Pca部分

外部階段

ハーフPca部分

廊下・バルコニー

トラス筋付デッキ

内スラブ（水周リスラブ除く）

先組み工事

柱・桁梁

鉄筋先組

耐震壁+スパン梁

鉄筋・型枠先組

妻壁

鉄筋先組

小梁

鉄筋・型枠先組



型枠付スライド
足場の採用



機械継手の採用
（鉄筋接合部分）

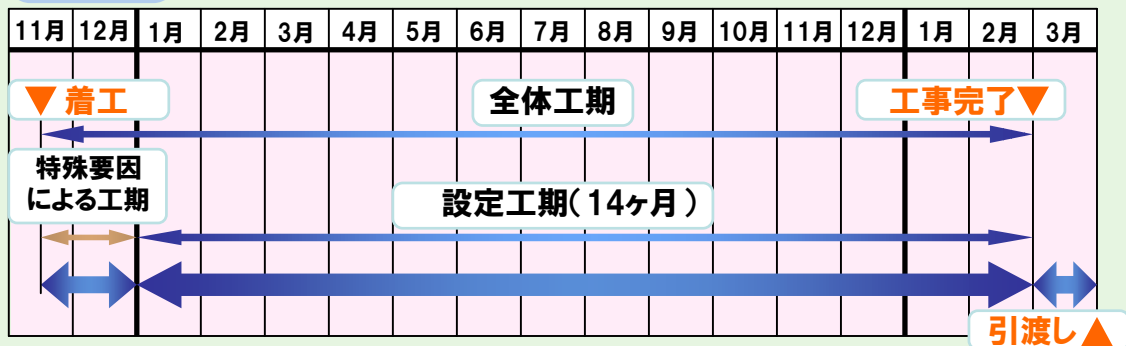


その他41万戸の
施工実績に
基づく施工技術

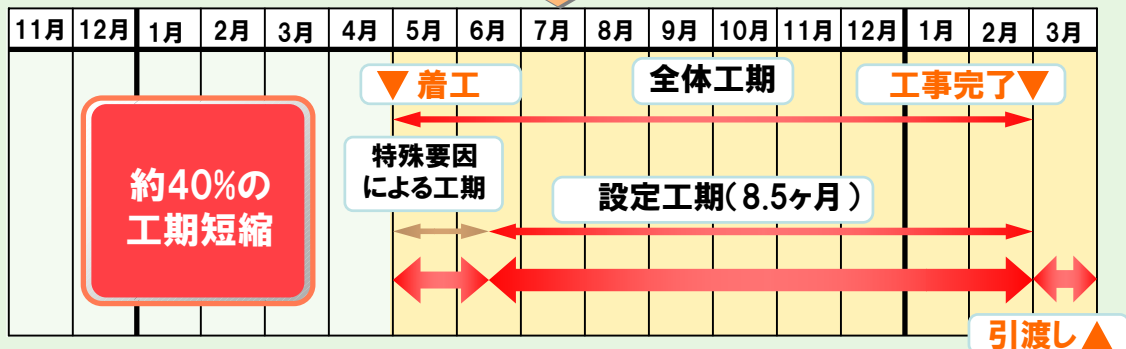
当工法を採用可能とする長谷工独自の設計・施工一貫体制

15階建てのモデルケース

在来工法



マンションECシステム



導入のメリット

事業性の向上

施工精度
・
生産性の向上

安全性の向上

環境への配慮





【「ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘」完成予想図】



【HASEKO GALLERY OSAKA】

旭ヶ丘住宅建替え事業

～仮住まいの要らない建替え促進～
(HASEKO DIGEST P22参照)

HASEKO GALLERY OSAKA

オープン

～暮らし方提案のコンセプトショールーム～
(HASEKO DIGEST P8参照)



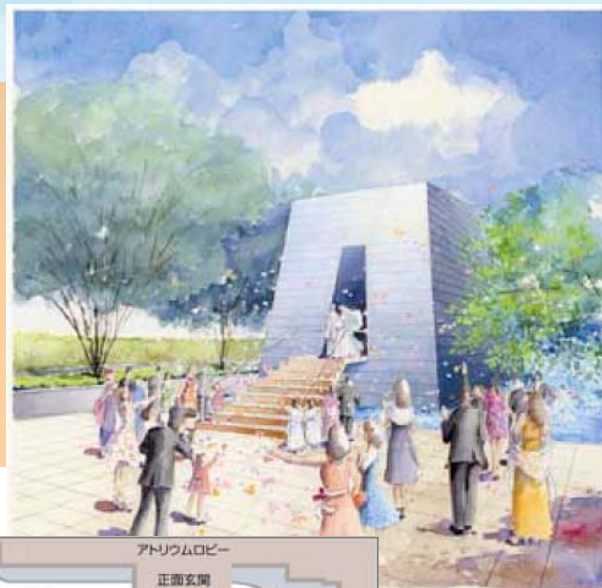
U's-style・チャペル「アクティス」

長谷工アーベストオリジナル
U's-styleを開発
 ～顧客の声を商品企画に反映～
 (HASEKO DIGEST P12参照)

京都ブライトンホテル
独立型チャペル「アクティス」オープン
 ～婚礼受注の強化・増大へ～
 (HASEKO DIGEST P38参照)



【「アクトステージ伊丹」完成予想図】



【チャペル位置】



【「センチュリーポート西千葉」外観】

介護付有料老人ホーム
センチュリーポート西千葉に着手
 ～ストックビジネス強化へ積極展開～
 (HASEKO DIGEST P36参照)

【登録証の授与式】



「環境報告書2005」を発行

～当社環境への取り組みをアピール～

<http://www.haseko.co.jp/hc/company/environment.html>

**長谷エライブネット
 ISMS認証取得**

～情報セキュリティの信頼性向上～
 (HASEKO DIGEST P32参照)



株式会社 **長谷工** コーポレーション



(ご参考資料)

発行済優先株式の概要

	発行総額	保有株主	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	りそな銀行 (36.53%) みずほコーポレート (28.26%) しんきん信託銀行 (26.59%) 日本トラスティ・サービス信託銀行 (8.60%)	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	200億円	りそな銀行 (36.53%) みずほコーポレート (28.26%) 日本トラスティ・サービス信託銀行 (35.20%)	72円	上限 144円 下限 36円	2.8億株 (@72円)	2007/10/1~ 2014/9/30	
(小計)	388億円				5.4億株		
第4回 A種	390億円	りそな銀行 (36.53%) 中央三井信託銀行 (35.20%) みずほコーポレート (28.26%)	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	りそな銀行 (36.53%) 中央三井信託銀行 (35.20%) みずほコーポレート (28.26%)	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)	840億円				(7.3億株)		

* 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)

2005/9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 **5.4億株**

13.3億株
 (償還考慮後の潜在株式数)