

2005年9月中間期 決算説明資料

株式会社 長谷工コーポレーション

2005年11月

1	業績サマリー	P.2
2	要約損益計算書	P.3 ~ 4
3	要約貸借対照表	P.5 ~ 6
4	要約キャッシュフロー計算書	P.7
5	事業別セグメント	P.8 ~ 10
6	連結子会社別業績	P.11 ~ 13
7	単体受注高	P.14 ~ 15
8	単体要約損益計算書	P.16
9	単体要約貸借対照表	P.17
10	マンション施工シェア・販売率 推移	P.18
11	首都圏・近畿圏マンション市況	P.19 ~ 22
12	Topix	P.23 ~ 24
13	(ご参考資料) 発行済優先株式の概要	P.25

本資料で記述されている業績予想ならびに将来予想は、現時点で入手可能な情報に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。そのため、様々な要因の変化により、実際の業績は記述されている将来見通しとは大きく異なる結果となる可能性があることをご承知おきください。

		04/4-9実績	05/4-9実績	増 減	06/3予想	進捗率
P / L	売上高	2,258	2,578	+321	5,900	43.7%
	売上総利益	274	330	+56	765	43.2%
	営業利益 (営業利益率)	183 (8.1%)	230 (8.9%)	+47 (+0.8%)	555 (9.4%)	41.5%
	経常利益 (経常利益率)	153 (6.8%)	210 (8.1%)	+57 (+1.3%)	500 (8.5%)	42.0%
	当期純利益	305	187	+493	435	43.0%
		05/3末	05/9末	増 減	06/3予想	
B / S	総資産	4,788	4,887	+99	4,800	
	不動産残高	1,951	2,209	+258	2,200	
	有利子負債残高	1,841	1,886	+44	1,550	
	自己資本 (自己資本比率)	955 (19.9%)	783 (16.0%)	172 (3.9%)	1,031 (21.5%)	

	前中間期 2004/9期	当中間期 2005/9期	前年 同期比	主な変動コメント	前期 2005/3期	予想 2006/3期	前期比
売上高	2,258	2,578	+ 321		5,070	5,900	+ 830
完成工事高	1,727	1,910	+ 183	長谷工単体の工事量増加と不二建設の新規連結	3,824	4,340	+ 516
設計監理売上高	40	50	+ 10	長谷工単体の設計受注の増加	86	100	+ 14
賃貸管理収入	256	259	+ 3		515	547	+ 32
不動産売上高	227	341	+ 114	長谷工単体の工事受注を目的とした不動産取引の増加	630	877	+ 247
その他事業収入	7	18	+ 10	長谷工システムズの新規連結	14	36	+ 22
売上総利益	274	330	+ 56		649	765	+ 116
完成工事総利益	200	222	+ 21	完成工事高の増加・利益率の前期並維持	477	527	+ 50
(完成工事総利益率)	(11.6%)	(11.6%)	(+0.0P)		(12.5%)	(12.1%)	(0.4P)
設計監理売上総利益	24	33	+ 8	受注量の増加と利益率の改善(60% 66%)	52	60	+ 8
賃貸管理総利益	21	30	+ 8	長谷工ライブネットの投資家向け事業収益の拡大	48	65	+ 17
不動産売上総利益	28	43	+ 14	不動産売上高の増加	74	105	+ 31
その他事業総利益	0	4	+ 4		3	8	+ 11
販売費及び一般管理費	91	100	+ 9	2社新規連結による増加 比率は低減	179	210	+ 31
営業利益	183	230	+ 47		470	555	+ 85
(営業利益率)	(8.1%)	(8.9%)	(+0.8P)		(9.3%)	(9.4%)	(+0.1P)
金融収支	28	21	+ 7	有利子負債の減少 05/9末 1886億円(715億円)	63	50	+ 13
その他	2	1	+ 3		9	5	+ 4
経常利益	153	210	+ 57		398	500	+ 102
(経常利益率)	(6.8%)	(8.1%)	(+1.3P)		(7.8%)	(8.5%)	(+0.7P)
中間(当期)純利益	305	187	+ 493		481	435	+ 916

減価償却実施額	14	15	+ 0
期末従業員(人)	3,219	3,533	+ 314

29
3,184

特別損益の内訳

	前中間期	当中間期	2005/9期の内容
	2004/9期	2005/9期	
特別利益	47	7	
債務買戻益	44	5	
その他	3	2	貸倒引当戻入
特別損失	505	25	
減損損失	404	20	売却確定と賃料収入の減少に伴う使用価値の低下による損失認識
固定資産処分損・不動産整理損失	2	2	資産処分促進(売却)に伴う損失
貸倒引当金繰入額	20	2	協力会社への債権分
土地買戻損失引当金繰入額	73	-	
販売用不動産等評価損	0	-	
その他	5	0	

期初予想との差異

	2005/9中間期		差異	
	期初予想	実績		
売上高	2,450	2,578	+ 128	+5.2%
経常利益	170	210	+ 40	+23.4%
中間純利益	150	187	+ 37	+24.9%

	2006/3期		差異	
	期初予想	予想		
売上高	5,500	5,900	+ 400	+7.3%
経常利益	420	500	+ 80	+19.0%
当期利益	360	435	+ 75	+20.8%

要約貸借対照表

(連結 単位:億円) P.5



	前期 2005/3末	当中間期 2005/9末	前期比	主な変動コメント
流動資産	3,121	3,255	+ 134	
現金預金	935	488	446	優先株式買入(380)不動産投下の増加 債務買戻し 等による減少
受取手形・完成工事未収入金等	770	863	+ 93	
未成工事支出金等	173	339	+ 166	工事量増大に伴う増加
営業用不動産(注)	1,017	1,302	+ 285	建設受注を目的とした不動産取引の増加・事業参画件数の増加
短期貸付金	134	131	3	
繰延税金資産	98	101	+ 3	
その他	105	140	+ 35	未収消費税の増加
貸倒引当金	111	110	+ 1	
固定資産	1,667	1,632	- 35	
有形固定資産・借地権	935	908	27	減損認識・減価償却による減少
投資有価証券	35	38	+ 3	
長期貸付金	368	368	+ 1	
長期繰延税金資産	407	406	2	
その他	139	130	9	
貸倒引当金	217	218	1	
資産合計	4,788	4,887	+ 99	
流動負債	2,164	2,569	+ 406	
支払手形・工事未払金等	1,308	1,388	+ 80	
短期借入金	8	169	+ 161	建設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	290	22	債務買戻しによる減少
未成工事受入金	271	445	+ 174	工事量増大に伴う増加
その他	264	277	+ 13	
固定負債	1,669	1,535	- 134	
長期借入金	1,521	1,427	94	債務買戻しによる減少
その他	148	108	40	土地買戻損失引当金の減少
負債合計	3,833	4,104	+ 271	
資本金	1,255	500	755	} 次ページ 連結自己資本の推移参照
資本剰余金	499	128	371	
利益剰余金	738	192	+ 930	
為替換算調整勘定	61	39	+ 23	
その他	0	1	+ 1	
資本合計	955	783	172	
負債資本合計	4,788	4,887	+ 99	

受取手形裏書譲渡高	9	5	4	
受取手形割引高	-	5	+ 5	
保証債務	126	40	86	長谷工アーベスト 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

保有不動産残高比較

	05/3末 実績	05/9末 実績	前期比	主な変動コメント
販売用不動産	123	166	+ 43	収益物件(ファンドへ売却予定)への投下+40
不動産事業支出金	477	675	+ 199	建設受注を目的とした不動産投下(代行・事業参画)+192
開発用不動産等	417	461	+ 43	エバ計画投下・為替変動
営業用不動産	1,017	1,302	+ 285	
固定資産(注)	935	908	27	減損-20 減価償却-14 売却-10 設備投資+14 新規連結+3
合計	1,951	2,209	+ 258	

注：有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

	05/3末 実績	05/9末 実績	前期比	主な変動コメント
長短借入金	1,841	1,886	+ 44	債務買戻(返済)と運転資金調達(コミットメントライン)

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の締結 (2005/9)

新たな事業資金需要に備えた安定的・機動的な資金調達基盤の構築

総額450億円 参加金融機関 りそな銀行 中央三井信託銀行 みずほコーポレート銀行

資本の部の推移

	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	05/9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		187	3	192
為替換算調整勘定	61					23	39
その他	0					1	1
資本合計	955	-	-	380	187	21	783

	04/9中間期 実績	05/9中間期 実績	前年同期比	2005/3期 実績
営業活動C F	77	113	191	534
投資活動C F	16	12	+ 4	7
財務活動C F	136	332	468	88
現金及び現金同等物	504	486	17	935

【営業活動C F】

工事量の増加に伴う工事収支の悪化はなく、受入金超過を継続

不動産投下を除いたC Fは業績の伸長(経常利益 前年同期比+57億円)に伴い前期比倍増

建設受注を目的とした不動産への投下(先行投資) 263億円により営業C Fは 113億円

【投資活動C F】

設備投資 15億円 固定資産売却収入 +7億円

投資有価証券の取得 6億円

差入敷金保証金の回収 +2億円

【財務活動C F】

優先株式(3A)買受消却 380億円 (05/9/29実行済)

コミットメントライン借入 +150億円

その他借入金変動(債務買戻に伴う返済・担保返済・エバ計画借入等) 100億円

	営業利益				主な増減理由
	04/9期 実績	05/9期 実績	増減	06/3期 見通し	
建設事業	141	164	+23	405	原油高騰に伴う影響が懸念されたものの工事粗利益率は横ばい。工事量の増大と不二建設の新規連結により前年比増加

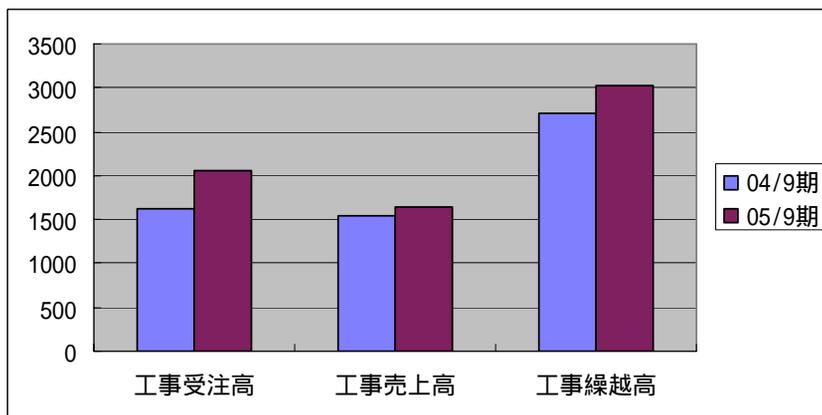
(主な構成会社:長谷工コーポレーション・不二建設)

エンジニアリング事業	16	23	+7	40	ネットワークコンピューティング導入により生産性・粗利益率が向上 東京地区過去最高の53件の受注達成
-------------------	----	----	----	----	--

(主な構成会社:長谷工コーポレーション)

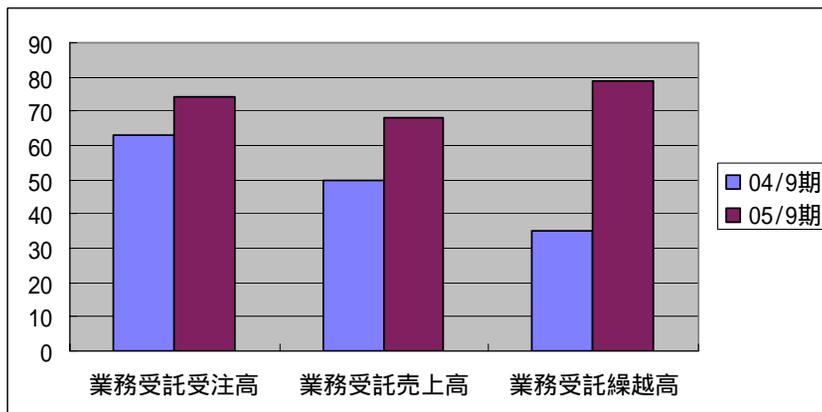
不動産事業	12	24	+12	70	マンション工事受注を目的とした用地取引の増加
--------------	----	----	-----	----	------------------------

(主な構成会社:長谷工コーポレーション・長谷工アーベスト・HASEKO America)



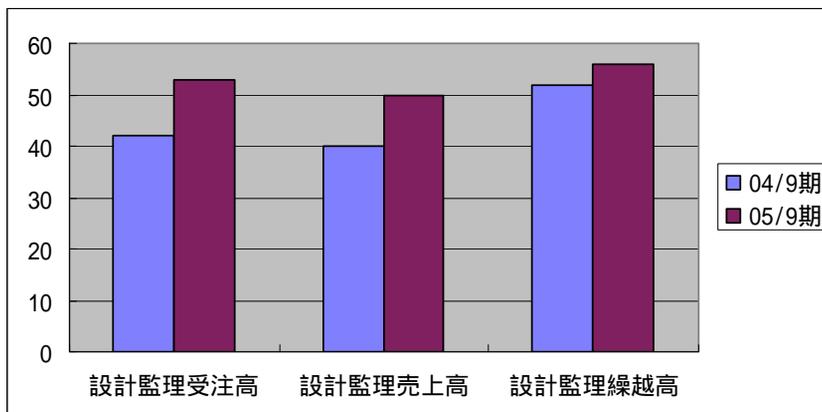
【建設工事(単体)】

工事利益率は04/9期・05/9期とも9.7%と横ばい
 受注高の増加(前期比+27%)に伴い
 売上高・繰越高共に増加
 工事着手時の利益率も改善傾向



【業務受託(単体)】

フィー事業の進展・大型物件の継続受注により、受注高は増加傾向
 繰越高は前期比倍増。通期売上高予想150億円はほぼ確定



【設計監理(単体)】

設計取組戸数は04/9期11,000戸台から05/9期13,000戸台へ増加
 生産性の向上により、利益率は04/9期61.4%から05/9期63.9%へUP

	営業利益				主な増減理由
	04/9期 実績	05/9期 実績	増減	06/3期 見通し	
貸貸管理 事業	14	17	+3	35	売上高は前年比ほぼ横ばい。 長谷工ライブネットの業績伸長を中心に営業 利益率が+1.2P改善

(主な構成会社:長谷工コミュニティ・長谷工ライブネット)

ホテル事業	-3	-3	+0	0	客室稼働率は高水準に推移しているもの の、婚礼受注の減少が赤字要因。新チャ ペルオープン等の対策効果を今後期待
--------------	----	----	----	---	---

(主な構成会社:ブライトンコーポレーション)

その他 事業	-0	4	+4	5	長谷工システムズの当期新規連結の影響
-------------------	----	---	----	---	--------------------

(主な構成会社:センチュリーライフ・長谷工システムズ)

2005年9月期中間実績

会社名	持株比率	売上高	営業利益	経常利益	中間純利益	総資産	自己資本	従業員数
長谷工コーポレーション		2,006	192	179	165	4,522	793	1,838名
長谷工アネシス	100%	16	0	16	16	79	68	114名
長谷工コミュニティ	長谷工アネシス100%	162	8	9	5	105	38	475名
長谷工ライブネット	長谷工アネシス100%	93	9	9	5	76	22	191名
センチュリーライフ	長谷工アネシス100%	5	1	0	0	39	5	4名
長谷工システムズ	長谷工アネシス100%	13	3	3	2	14	7	55名
ブライトンコーポレーション	100%	54	1	2	2	398	62	18名
長谷工アーベスト	100%	49	5	5	3	58	31	514名
ハセック	100%	310	2	2	1	218	2	28名
フォリス	100%	50	0	1	1	75	7	119名
不二建設	91%	94	3	2	1	89	2	145名
HASEKO America	100%	63	8	8	10	333	305	30名
野田開発	100%	-	0	0	0	155	97	0名
長谷工ファイナンス	100%	5	0	0	1	247	213	2名
長谷工不動産	100%	2	0	0	3	81	142	0名
長谷工都市開発	100%	4	0	0	0	92	139	0名
長谷工クリエイト	100%	1	0	0	1	31	48	0名
長谷工アーバン	100%	0	0	0	0	1	0	0名

2006年3月期予想

会社名	持株比率	売上高	営業利益	経常利益	当期利益
長谷工コーポレーション		4,600	445	400	370
長谷工アネシス	100%	60	2	18	17
長谷工コミュニティ	長谷工アネシス100%	354	19	19	12
長谷工ライブネット	長谷工アネシス100%	197	18	18	10
センチュリーライフ	長谷工アネシス100%	11	1	1	1
長谷工システムズ	長谷工アネシス100%	25	5	6	3
ブライトンコーポレーション	100%	115	4	2	1
長谷工アーベスト	100%	115	22	22	13
ハセック	100%	742	2	1	0
フォリス	100%	135	5	6	4
不二建設	91%	231	9	8	2
HASEKO America	100%	165	22	22	24
野田開発	100%	-	0	0	0
長谷工ファイナンス	100%	10	1	1	1
長谷工不動産	100%	3	0	0	4
長谷工都市開発	100%	4	0	0	0
長谷工クリエイト	100%	2	1	1	1
長谷工アーバン	100%	0	0	0	0

主要子会社の主な営業指標

長谷工アーベスト

(戸・億円)

		2005/3期		2006/3期	
		中間実績	通期実績	中間実績	通期予想
受託販売	契約戸数	5,302	10,314	4,413	10,300
	取扱高	1,925	3,723	1,571	3,470
流通仲介	契約戸数	648	1,293	649	1,520
	取扱高	134	268	143	340
合計	契約戸数	5,950	11,607	5,062	11,820
	取扱高	2,059	3,990	1,714	3,810

	2005/3期		2006/3期	
	中間実績	通期実績	中間実績	通期予想
総売上高	51	114	49	115
売上総利益	12	36	11	34
販売費及び一般管理費	5	10	6	12
営業利益	7	26	5	22
経常利益	8	27	5	22
当期純利益	31	15	3	13

長谷工コミュニティ

(戸)

		2005/3期		2006/3期	
		中間実績	通期実績	中間実績	通期予想
マンション管理戸数		157,371	161,544	163,409	172,000

	2005/3期		2006/3期	
	中間実績	通期実績	中間実績	通期予想
総売上高	169	346	162	354
売上総利益	18	35	14	31
販売費及び一般管理費	6	12	6	13
営業利益	12	23	8	19
経常利益	12	23	9	19
当期純利益	2	0	5	12

長谷工ライブネット

(戸)

		2005/3期		2006/3期	
		中間実績	通期実績	中間実績	通期予想
サブリース		9,159	8,898	8,452	9,800
管理受託		12,255	12,676	12,265	14,100
PM受託		5,773	6,685	8,444	9,100
社宅管理代行		18,786	19,464	19,203	21,400
運営戸数合計		45,973	47,723	48,364	54,400

	2005/3期		2006/3期	
	中間実績	通期実績	中間実績	通期予想
総売上高	86	174	93	197
売上総利益	15	33	21	43
販売費及び一般管理費	11	22	11	25
営業利益	5	12	9	18
経常利益	5	12	9	18
当期純利益	2	3	5	10

受注高推移

	2005/3期				2006/3期					期初 通期 予想
	第1 四半期	中間 実績	第3 四半期	通期 実績	第1 四半期	中間期 実績	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	+ 460	4,500	+ 862	4,000
建設事業	732	1,690	2,672	3,549	1,122	2,140	+ 450	4,390	+ 841	3,910
民間分譲マンション	689	1,562	2,477	3,239	1,040	1,990	+ 428	4,080	+ 841	3,610
一般工事	12	52	70	128	42	71	+ 20	130	+ 2	130
土木工事	3	14	16	19	3	4	10	30	+ 11	30
業務受託	27	63	109	163	38	74	+ 12	150	13	140
設計監理事業	17	42	66	90	24	53	+ 10	110	+ 20	90

特命比率・設計施工比率

	2004/9中間期	2005/9中間期
特命受注比率	93.7%	99.2%
設計施工比率	94.2%	92.7%

* 建設事業のうち業務受託を除いた比率を表記している。

規模別受注高（民間分譲マンション）

（単位：億円、％）

	2004/9中間期		2005/9中間期		前年同期比
	実績	構成比	実績	構成比	
～200戸未満	416	27.1%	843	43.5%	+ 427
200戸以上～400戸未満	468	30.5%	312	16.1%	155
400戸以上～	652	42.4%	783	40.4%	+ 131
計	1,536	100.0%	1,939	100.0%	+ 403

* 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、％）

	2004/9中間期		2005/9中間期		前年同期比
	実績	構成比	実績	構成比	
首都圏	1,237	71.4%	1,536	70.1%	+ 299
近畿圏	495	28.6%	657	29.9%	+ 161
計	1,733	100.0%	2,193	100.0%	+ 460

* 近畿圏には東海地域を含む。



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 41798㎡
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 19847㎡
竣工予定 2007/2 事業主 名鉄不動産他

建替事業



ガーデンフラッツ豊中旭ヶ丘(大阪府豊中市)

総戸数 208戸 RC11F 敷地面積 8805㎡
竣工予定 2006/8 事業主 総合地所他



ハピラス西神南(兵庫県神戸市)

総戸数 440戸 RC15F 敷地面積 18597㎡
竣工予定 2007/3 事業主 近藤産業他

	前中間期 2004/9期	当中間期 2005/9期	前年 同期比	前期 2005/3期	予想 2006/3期	前期比
売上高	1,761	2,006	+ 245	4,048	4,600	+ 552
完成工事高	1,549	1,647	+ 98	3,415	3,700	+ 285
業務受託売上高	50	68	+ 18	113	150	+ 37
設計監理売上高	40	50	+ 10	86	100	+ 14
貸室営業収入	17	13	4	32	25	7
不動産売上高	106	228	+ 123	403	625	+ 222
売上総利益	209	257	+ 48	508	580	+ 72
完成工事総利益	150	159	+ 9	371	390	+ 19
業務受託売上総利益	35	46	+ 11	76	90	+ 14
設計監理売上総利益	24	32	+ 8	52	60	+ 8
(工事/業務受託/設計粗利率)	(12.8%)	(13.4%)	(+0.6P)	(13.8%)	(13.7%)	(0.1P)
貸室営業総利益	0	2	+ 2	0	4	+ 4
不動産売上総利益	1	17	+ 18	9	36	+ 27
販売費及び一般管理費	65	65	0	129	135	+ 6
営業利益	144	192	+ 48	379	445	+ 66
(営業利益率)	(8.2%)	(9.6%)	(+1.4P)	(9.4%)	(9.7%)	(+0.3P)
金融収支	22	13	+ 9	51	40	+ 11
その他	1	1	+ 2	7	5	+ 2
経常利益	120	179	+ 59	321	400	+ 79
(経常利益率)	(6.8%)	(8.9%)	(+2.1P)	(7.9%)	(8.7%)	(+0.8P)
中間(当期)純利益	514	165	+ 679	706	370	+ 1,076

減価償却実施額	4	3	0	8
期末従業員(人)	1,843	1,838	5	1,823

特別損益の内訳

	前中間期 2004/9期	当中間期 2005/9期
特別利益	46	5
債務買戻益	44	5
その他	2	1
特別損失	680	23
減損損失	143	17
貸倒引当金繰入額	273	5
固定資産売却損・不動産整理損失	2	1
関係会社株式評価損	187	-
土地買戻損失引当金繰入額	73	-
販売用不動産等評価損	0	-
その他	2	1

期初予想との差異

	2005/9中間期		差異	
	期初予想	実績		
売上高	1,900	2,006	+ 106	+5.6%
経常利益	150	179	+ 29	+19.5%
中間純利益	130	165	+ 35	+27.0%

	2006/3期		差異	
	期初予想	予想		
売上高	4,200	4,600	+ 400	+9.5%
経常利益	330	400	+ 70	+21.2%
当期利益	300	370	+ 70	+23.3%

単体要約貸借対照表

(単体 単位:億円) P.17



	前期 2005/3末	当中間期 2005/9末	前期比
流動資産	2,357	2,393	+ 36
現金預金	817	403	415
受取手形・完成工事未収入金	633	738	+ 105
不動産事業未収入金(注1)	37	15	22
未成工事支出金	149	279	+ 130
営業用不動産(注2)	485	728	+ 243
繰延税金資産	91	91	-
その他	145	139	6
固定資産	2,195	2,129	65
有形固定資産・借地権	286	268	18
投資有価証券	3	3	+ 0
関係会社株式	461	526	+ 65
長期貸付金	266	267	+ 1
関係会社長期貸付金	1,596	1,428	169
長期繰延税金資産	361	361	0
その他	113	102	10
貸倒引当金	891	826	+ 66
資産合計	4,552	4,522	30
流動負債	1,958	2,283	+ 325
支払手形・工事未払金	1,213	1,237	+ 24
短期借入金	-	150	+ 150
1年以内返済予定の長期借入金	312	290	22
未成工事受入金	258	392	+ 134
その他	174	214	+ 40
固定負債	1,586	1,447	139
長期借入金	1,521	1,422	99
その他	65	25	40
負債合計	3,544	3,729	+ 185
資本金	1,255	500	755
資本剰余金	499	128	371
利益剰余金	746	165	+ 911
その他	0	0	0
資本合計	1,008	793	215
負債資本合計	4,552	4,522	30

受取手形裏書譲渡高	6	4	3
保証債務・予約 (内、関係会社)	31 26	38 26	+ 6 + 0

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

工事受超比較

	05/3末 実績	05/9末 実績	前期比
未成工事支出金(A)	149	279	+ 130
未成工事受入金(B)	258	392	+ 134
合計(B)-(A)	110	113	+ 4

保有不動産残高比較

	05/3末 実績	05/9末 実績	前期比
販売用不動産	122	165	+ 43
不動産事業支出金	363	563	+ 200
営業用不動産	485	728	+ 243
固定資産(注)	286	268	18
合計	771	996	+ 225

注: 有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

	05/3末 実績	05/9末 実績	前期比
長短借入金	1,833	1,862	+ 29

首都圏

	2003年度					2004年度					2005年上半期				
	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%	2,355	-	-	64.0%	-
30 ~ 50 戸未満	13,638	391	2.9%	66.7%	77.5%	11,465	238	2.1%	67.3%	76.1%	5,537	71	1.3%	72.7%	56.3%
50 ~ 100 戸未満	19,500	961	4.9%	71.3%	74.2%	19,735	963	4.9%	70.9%	63.8%	10,149	1,298	12.8%	76.8%	77.5%
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%	6,525	1,261	19.3%	83.2%	89.2%
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%	5,780	580	10.0%	90.9%	86.7%
400 戸以上	14,287	7,874	55.1%	95.5%	94.9%	16,131	6,929	43.0%	94.0%	96.8%	9,729	2,645	27.2%	98.1%	98.5%
総計	83,291	13,822	16.6%	78.6%	89.9%	82,561	14,505	17.6%	78.7%	88.5%	40,075	5,855	14.6%	83.7%	90.2%

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%)

近畿圏

	2003年度					2004年度					2005年上半期				
	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%	-	510	-	-	64.1%	-
30 ~ 50 戸未満	5,355	99	1.8%	64.3%	44.4%	4,581	61	1.3%	66.4%	75.4%	2,272	-	-	68.3%	-
50 ~ 100 戸未満	10,300	653	6.3%	66.6%	69.8%	9,950	819	8.2%	70.8%	70.8%	4,195	332	7.9%	76.1%	73.2%
100 ~ 200 戸未満	6,556	929	14.2%	78.5%	80.1%	7,211	2,309	32.0%	80.2%	81.2%	3,340	1,197	35.8%	75.0%	76.7%
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%	4,012	756	18.8%	82.8%	87.4%
400 戸以上	1,758	664	37.8%	89.8%	87.8%	2,060	880	42.7%	91.3%	92.2%	780	440	56.4%	99.2%	100.0%
総計	31,647	3,435	10.9%	72.9%	79.9%	30,967	5,575	18.0%	76.2%	84.4%	15,109	2,725	18.0%	77.3%	83.0%

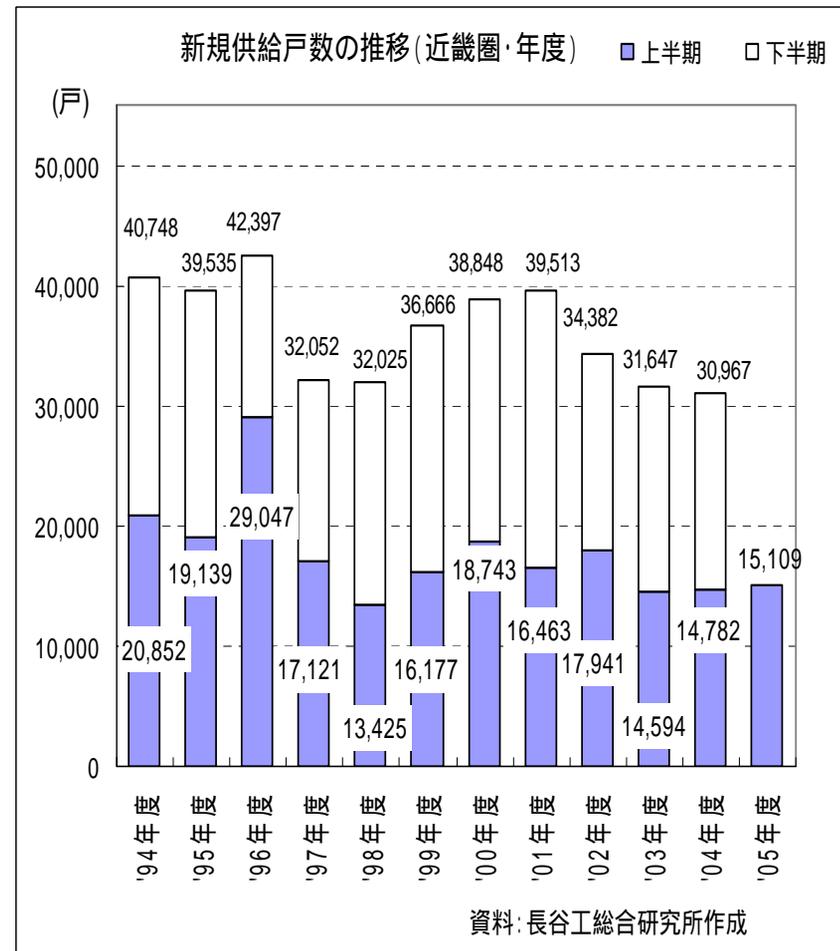
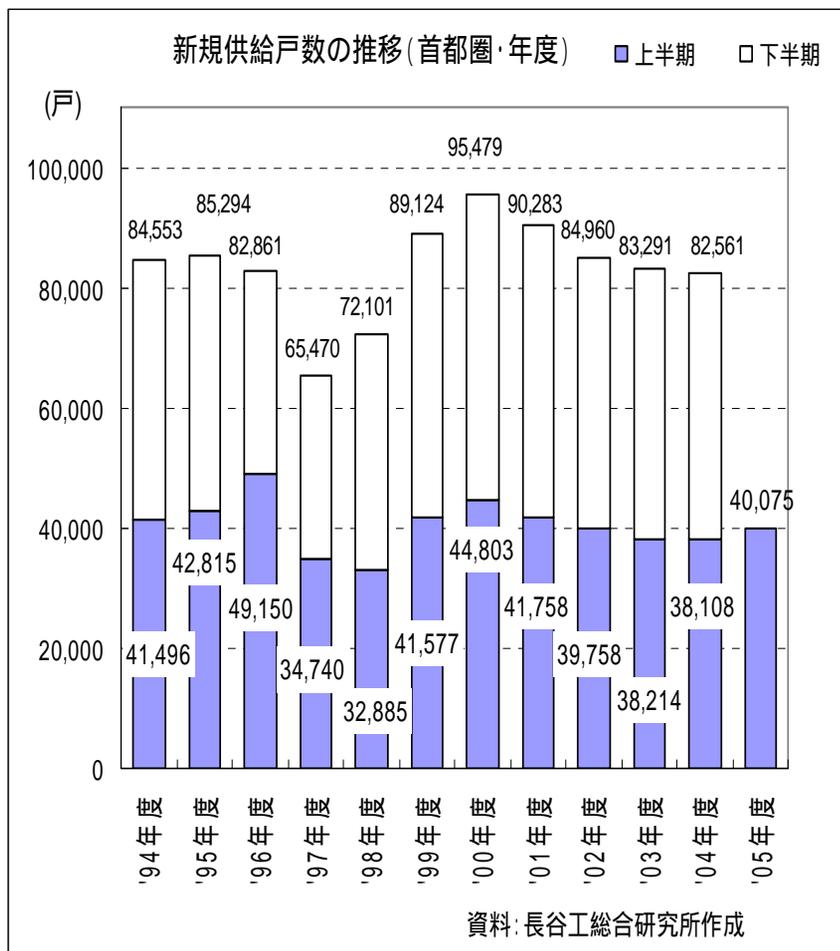
暦年ベース(2003年) (11.1%)

暦年ベース(2004年) (16.5%)

暦年ベース(1~9月) (18.5%)

1. 新規供給戸数：2005年度上半期は首都圏で1,268件 40,075戸(前年同期比5.2%増)、近畿圏は414件 15,109戸(同比2.2%増)

2005年度上半期	首都圏	185件	5,855戸(前年同期比 16.6%減)	シェア14.6%(前年同期比 3.8ポイントダウン)
長谷工施工物件	近畿圏	62件	2,725戸(同比 4.8%減)	シェア18.0%(同比 1.4ポイントダウン)



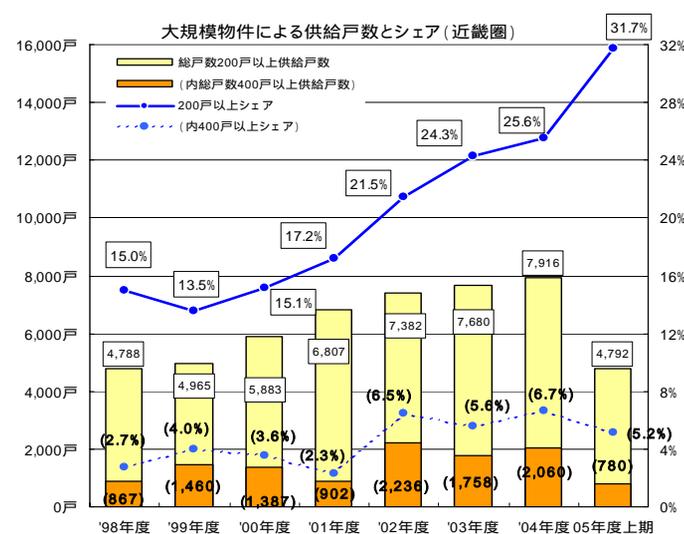
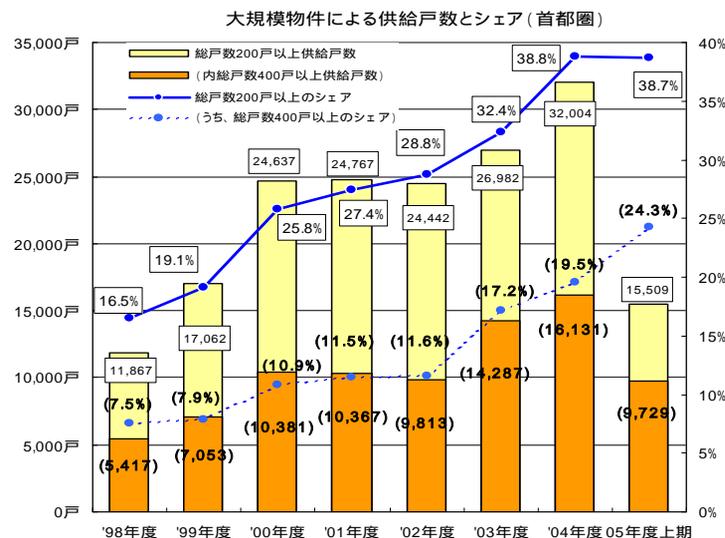
6月以降10物件で5,397戸の供給

首都圏で2005年度上半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	沿線名	駅名	分)	事業主名	供給戸数	初月販売率%	総戸数
2005 7	キャピタルマークタワー 1期1次・2次	港区	山手線	田町	歩8	東急不動産/昭栄/安田不動産/サンケイビル/三菱地所	510	100.0	869
2005 8	THE TOKYO TOWERS 1期1次～3次	中央区	大江戸線	勝どき	歩5	オリックスリアルエステート/東急不動産/住友商事	1,359	100.0	2,801
2005 8	芝浦アイランドグロウタワー 1期	港区	山手線	田町	歩8	三井不動産/三菱商事/オリックスリアルエステート/住友商事/新日鉄都市開発/伊藤忠都市開発/アイランド開発特定目的会社	450	100.0	833
2005 9	ザ・ステージオ 1期1次・2次	足立区	東武伊勢崎線	西新井	歩4	野村不動産/三菱地所	329	100.0	550
2005 5	アイランドブリーズ 1期～3期	川崎市川崎区	東海道線	川崎	バ 9	ゼファー/ナイス	292	100.0	533
2005 6	M.M.TOWERS FORESIS 1期・2期	横浜市西区	みなとみらい線	みなとみらい	歩1	三菱地所/東京急行電鉄/三菱倉庫	601	100.0	1,226
2005 6	Brillia Grande みなとみらい OCEAN&PARK 1期1次・2次	横浜市西区	みなとみらい線	みなとみらい	歩6	東京建物/スタート/生活協同組合東京住宅供給センター	233	100.0	555
2005 6	ラゾーナ川崎レジデンス 1期1次～2期	川崎市幸区	東海道線	川崎	歩3	東芝不動産/三井不動産	652	98.0	667
2005 6	ガーデン・シンフォニー新越谷 1期1次～2期1次	越谷市	東武伊勢崎線	新越谷	歩10	総合地所/三井不動産/長谷工コーポレーション	328	100.0	534
2005 6	ワンダーベイシティSAZAN 1期1次～5次	船橋市	京葉線	南船橋	歩5	ゼファー/創建/太平洋エンジニアリング/パワーズアンリミテッド	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。

2. 大規模物件、超高層物件の供給が相次ぐ。大規模物件の供給戸数シェアは、首都圏で約39%、近畿圏も約32%に高まる



3. 首都圏・近畿圏ともに大規模物件の販売は好調

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏)

	2003年度		2004年度		2005年度上半期	
	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%

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏)

	2003年度		2004年度		2005年度上半期	
	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	1,756	56.8%	1,309	65.8%	510	64.1%
30～50戸未満	5,355	64.3%	4,581	66.4%	2,272	68.3%
50～100戸未満	10,300	66.6%	9,950	70.8%	4,195	76.1%
100～200戸未満	6,556	78.5%	7,211	80.2%	3,340	75.0%
200～400戸未満	5,922	85.4%	5,856	85.4%	4,012	82.8%
400戸以上	1,758	89.8%	2,060	91.3%	780	99.2%
総計	31,647	72.9%	30,967	76.2%	15,109	77.3%

資料：長谷工総合研究所作成

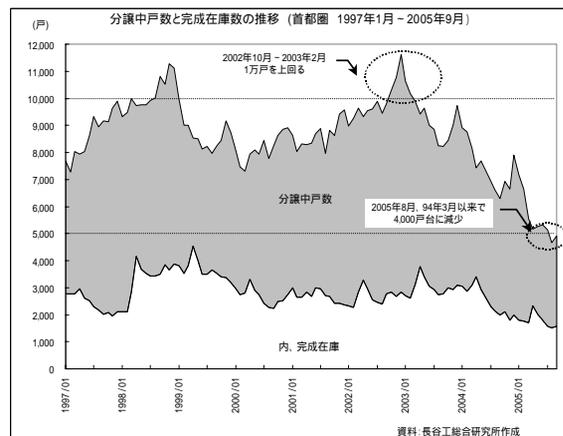
4. 販売状況：2005年度上半期の販売状況は好調に推移し、在庫も過去10年間で最低水準で推移

～上半期の初月販売率は、首都圏で前年度比5.0ポイントアップの83.7%、近畿圏は同比1.1ポイントアップの77.3%～

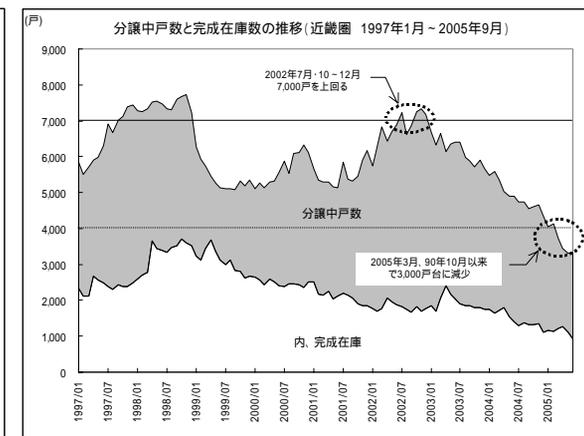
初月販売率の推移

	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	83.7	5.0	77.3	1.1

資料：長谷工総合研究所作成。'05年度は上半期実績
対前年度比増減は、ポイント。 はマイナス



資料：長谷工総合研究所作成



5. 商品内容：首都圏・近畿圏ともに分譲㎡単価が上昇。

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

資料：長谷工総合研究所作成。 はマイナス。 05年度は上半期実績

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	3,156	0.0%	73.70	2.1%	428	2.0%	1,416	2.1%

資料：長谷工総合研究所作成。 はマイナス。 05年度は上半期実績

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)

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)

旭が丘住宅建替え事業

～ 仮住まいの要らない建替え促進～

(HASEKO DIGEST P22参照)

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tockビジネス強化へ積極展開～

(HASEKO DIGEST P36参照)

HASEKO GALLELY 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)

長谷工ライブネット ISMS認証取得

～ 情報セキュリティの信頼性向上～

(HASEKO DIGEST P32参照)

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)

「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>

マンションEC工法の開発 (大森西計画で採用)

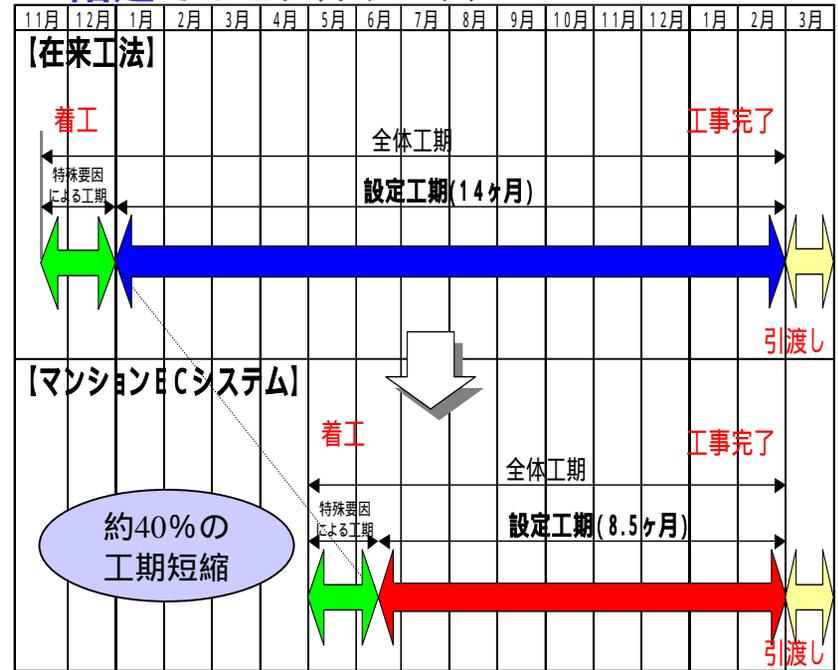
* ECはEarly Completion (早期完成) の略

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	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
	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(水周りスラブ除く)			
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			

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



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

	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)