


第88期(2005年3月期)

# 決算説明資料



長谷工 コーポレーション  
HASEKO

2005年5月



HASEKO Corporation

## 2005/3期 連結業績実績

売上高5070億円 営業利益470億円 経常利益398億円  
前期比 大幅に増加

減損会計早期適用、販売用不動産等の全面見直しに伴う特別損失計上により、当期利益△481億円の大幅赤字

フィー事業の伸長により、完成工事粗利益率は前期比+0.9ポイントの12.5%を達成

単体受注も堅調。期初予想3500億円に対し、3638億円の実績。特に関西は前期比+28%と大幅な伸びを達成

## 2006/3期 連結業績予想

売上高5500億円 営業利益480億円 経常利益420億円  
当期利益360億円の増収増益を見込む

材料は確保済。05/3期と同水準の利益はほぼ読めており+ $\alpha$ の積み上げ中。建築資材高騰等厳しい環境の中での利益確保がポイント

連結子会社の業績も堅調に推移する見通し。  
単体受注も関西地区の回復もあり、4000億円を見込む

## 財務体質の健全化

1000億円の資本調達の実施(CB300億円・優先株式700億円)

有利子負債は、前期比△970億円の1841億円へ大幅削減

不動産残高は、固定資産減損、販売用不動産等の見直しなどにより、前期比△820億円の1951億円へ圧縮

自己資本は955億円となり、自己資本比率は20%と財務体質の健全化を実現

## 新中期経営計画の推進

連結経常利益400億円以上の安定確保に向けた本業収益力の継続強化

優先株式の買入消却、配当に向けた資本構成の再構築。  
05/6定時株主総会で資本準備金の取崩し、資本の減少、優先株式取得枠の設定を付議

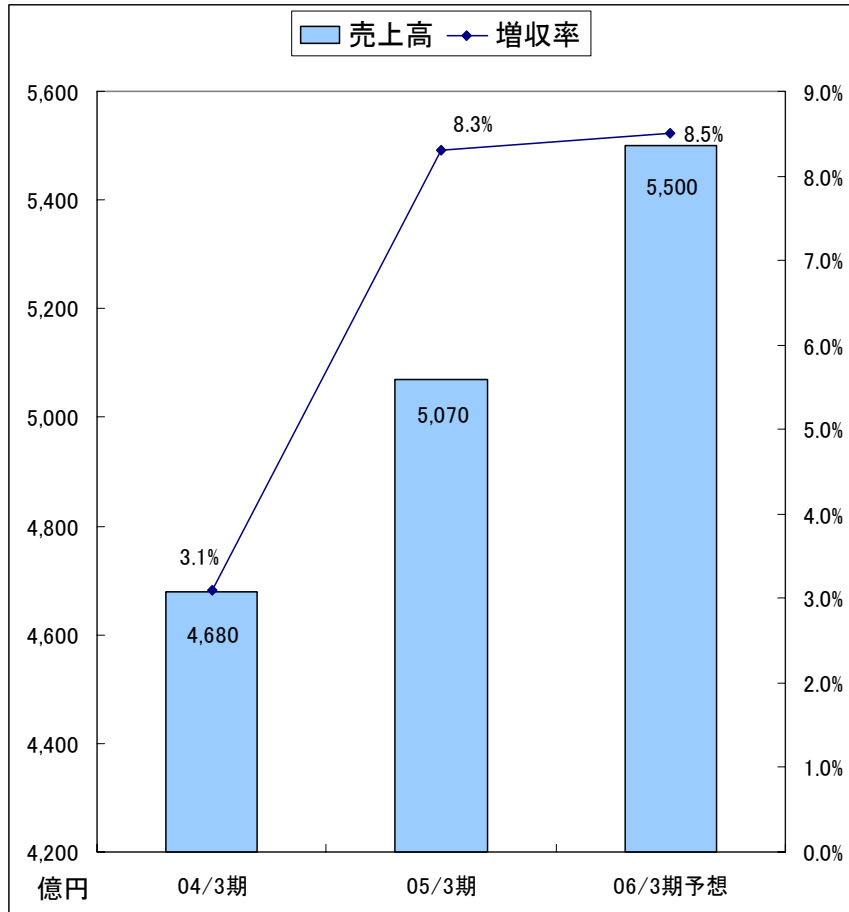
収益拡大に寄与する研究・技術開発を推進。  
受注増大・労務不足に対応する効率的、合理的な生産体制を推進

1. 連結業績推移(実績と予想)	P. 2
2. 連結比較損益計算書	P. 3
3. 連結自己資本・不動産残高・有利子負債残高推移	P. 4
4. 連結比較貸借対照表・連結キャッシュフロー	P. 5
5. 単体受注高推移	P. 6 ~ 7
6. 単体比較損益計算書	P. 8
7. 単体比較貸借対照表	P. 9
8. 連結子会社概況	P.10~12
9. マンション施工シェア・販売率推移	P.13
10. 首都圏・近畿圏マンション市況	P.14 ~15
11. 研究・技術開発	P.16
12. 資本再構築の推進	P.17

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。

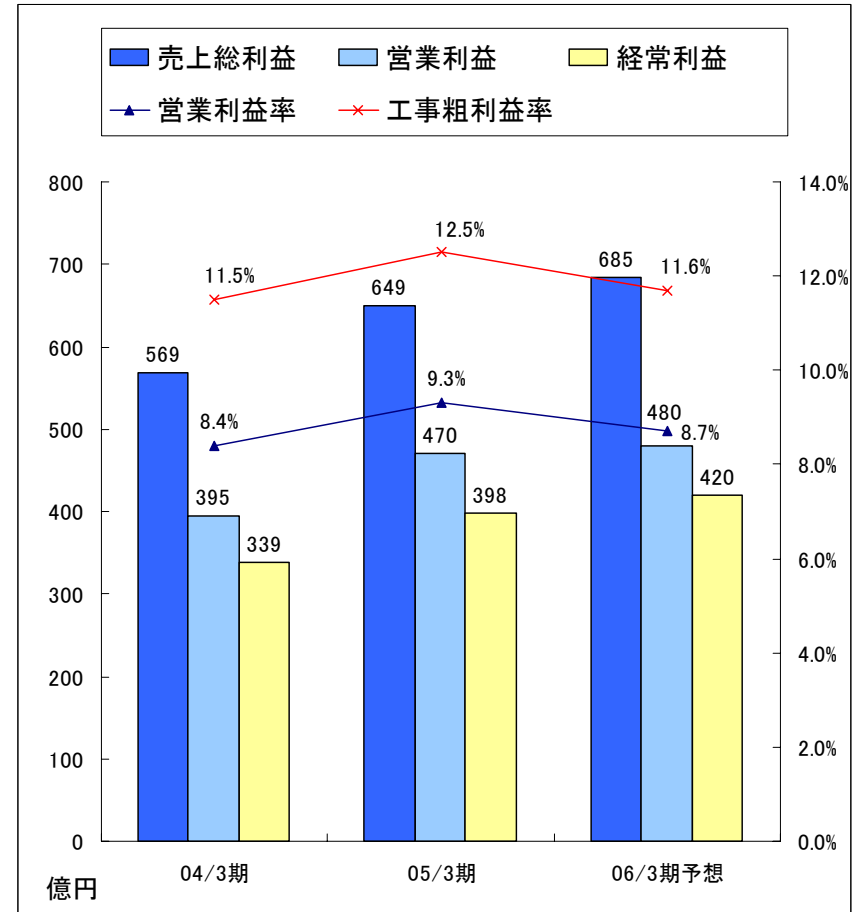
# 1. 連結業績推移(実績と予想)

## ■ 売上高推移



好調なマンション工事受注により、売上高は増収継続。  
06/3期も05/3期と同水準の増収率を維持。売上材料は100% 確保済。

## ■ 利益推移



05/3期は売上高・利益率のUPに伴い、利益額も増大。  
06/3期は利益率は低下するものの、売上高増加でカバーし各利益とも増益継続見込み。

## 2.連結比較損益計算書

(単位：億円)

	前期 2004/3期	当期 2005/3期	前期比	予想 2006/3期	前期比
売上高	4,680	5,070	+ 389	5,500	+ 430
完成工事高	3,641	3,824	+ 183	4,300	+ 476
設計監理売上高	81	86	+ 5	90	+ 4
賃貸管理収入	540	515	△ 25	520	+ 5
不動産売上高	404	630	+ 226	560	△ 70
その他事業収入	14	14	△ 0	30	+ 16
売上総利益	569	649	+ 80	685	+ 36
完成工事総利益 (完成工事総利益率)	420 (11.5%)	477 (12.5%)	+ 57 (+0.9P)	500 (11.6%)	+ 23 (△0.9P)
設計監理売上総利益	49	52	+ 3	54	+ 2
賃貸管理総利益	44	48	+ 4	54	+ 6
不動産売上総利益	56	74	+ 19	74	△ 0
その他事業総利益	0	△ 3	△ 3	3	+ 6
販売費及び一般管理費	174	179	+ 5	205	+ 26
営業利益 (営業利益率)	395 (8.4%)	470 (9.3%)	+ 75 (+0.8P)	480 (8.7%)	+ 10 (△0.5P)
金融収支	△ 55	△ 63	△ 8	△ 55	+ 8
その他	△ 1	△ 9	△ 8	△ 5	+ 4
経常利益 (経常利益率)	339 (7.3%)	398 (7.8%)	+ 58 (+0.6P)	420 (7.6%)	+ 22 (△0.2P)
当期純利益	155	△481	△ 637	360	+ 841

減価償却実施額	35	29	△ 5
期末従業員(人)	3,223	3,184	△ 39

特別損益の内訳

(単位：億円)

	前期 2004/3期	当期 2005/3期
特別利益	54	74
債務買戻益	-	64
固定資産売却益	49	2
その他	5	8
特別損失	155	1,128
減損損失	-	408
販売用不動産等評価損・固定資産評価損	102	388
貸倒引当金繰入額	33	207
固定資産処分損・不動産整理損失	16	72
土地買戻損失引当金繰入額	-	42
その他	4	11

税金費用の内訳

(単位：億円)

	前期 2004/3期	当期 2005/3期
税金費用	83	△ 175
法人税、住民税及び事業税	4	10
法人税等調整額	79	△ 185

<期初予想との差異>

(単位：億円)

	2005/3期		差異	
	2004/5 期初予想	実績		
売上高	4,960	5,070	+ 110	+2.2%
経常利益	370	398	+ 28	+7.4%
当期純利益	170	△ 481	△ 651	-%

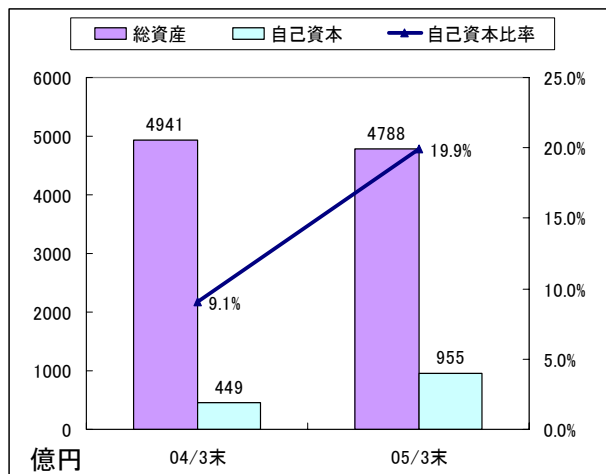
【06/3期の予想】

完成工事利益率の低下・一般管理費の増加見通したが、売上高の増加、金融収支の改善等により、経常利益は新中期経営計画目標400億円以上の420億円を見込む。

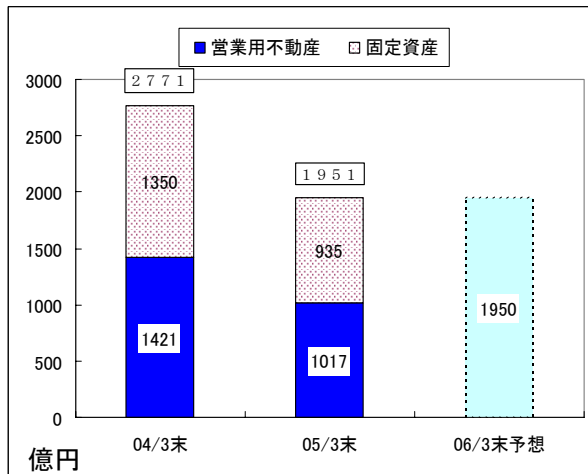
当期利益は、保有不動産の売却に伴う損失、税金費用を差し引き、360億円と高水準の見通し。

# 3.連結自己資本・不動産残高・有利子負債残高推移

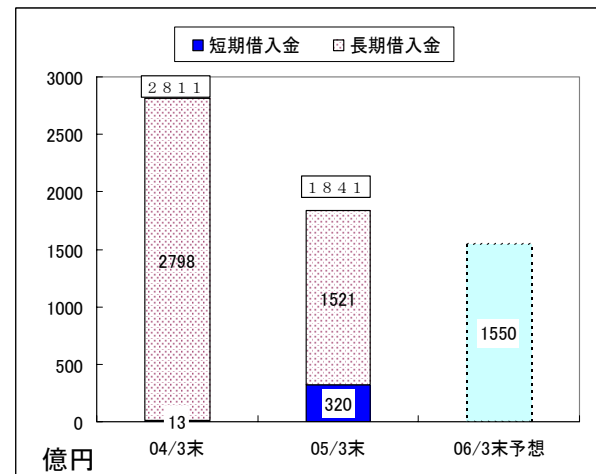
## ■自己資本比率



## ■不動産残高推移



## ■有利子負債残高推移



1000億円の資本調達、05/3期当期損失の計上等により、04/3末比+500億円の資本増加。自己資本比率は業界トップクラスの約20%を確保。

減損会計の早期適用と販売用不動産等の全面見直しによる損失計上により△820億円減少。06/3末は05/3末並みの水準を維持。

営業CF・CB300億円の調達による返済促進、債務買戻しにより04/3末比△970億円圧縮。06/3期は1550億円と更に圧縮を見込む。

## ■自己資本推移

(単位：億円)

	04/3末	CB300億円	優先株式700億円	05/3期当期利益等	05/3末
資本金	755	150	350		1,255
資本剰余金	-	149	350		499
利益剰余金等	△256			△481	△737
為替換算調整勘定	△49			△12	△61
自己株式	△1	1		△1	△0
資本合計	449	300	700	△494	955

# 4.連結比較貸借対照表・連結キャッシュフロー

(単位：億円)

	前期 2004/3末	当期 2005/3末	前期比
<b>流動資産</b>	<b>2,854</b>	<b>3,121</b>	<b>+ 267</b>
現金預金	311	935	+ 624
受取手形・完成工事未収入金等	656	770	+ 114
未成工事支出金等	190	173	△ 17
営業用不動産(注)	1,421	1,017	△ 404
短期貸付金	138	134	△ 4
繰延税金資産	84	98	+ 14
その他	108	105	△ 3
貸倒引当金	△ 54	△ 111	△ 56
<b>固定資産</b>	<b>2,087</b>	<b>1,667</b>	<b>△ 421</b>
有形固定資産+借地権	1,350	935	△ 415
投資有価証券	39	35	△ 4
長期貸付金	359	368	+ 8
長期繰延税金資産	236	407	+ 171
その他	172	139	△ 33
貸倒引当金	△ 69	△ 217	△ 148
<b>資産合計</b>	<b>4,941</b>	<b>4,788</b>	<b>△ 153</b>
<b>流動負債</b>	<b>1,578</b>	<b>2,164</b>	<b>+ 586</b>
支払手形・工事未払金等	1,115	1,308	+ 193
短期借入金	13	8	△ 4
1年以内返済予定の長期借入金	-	312	+ 312
未成工事受入金	239	271	+ 32
その他	211	264	+ 53
<b>固定負債</b>	<b>2,914</b>	<b>1,669</b>	<b>△ 1,245</b>
長期借入金	2,798	1,521	△ 1,277
その他	116	148	+ 32
<b>負債合計</b>	<b>4,492</b>	<b>3,833</b>	<b>△ 659</b>
資本金	755	1,255	+ 500
資本剰余金	-	499	+ 499
利益剰余金等	△ 256	△ 737	△ 481
為替換算調整勘定	△ 49	△ 61	△ 12
自己株式	△ 1	△ 0	+ 0
<b>資本合計</b>	<b>449</b>	<b>955</b>	<b>+ 506</b>
<b>負債資本合計</b>	<b>4,941</b>	<b>4,788</b>	<b>△ 153</b>

受取手形裏書譲渡高	10	9	△ 1
保証債務	27	126	+ 99
(内、関係会社)	4	-	△ 4

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

(単位：億円)

	04/3末 実績	05/3末 実績	前期比
販売用不動産	241	123	△ 118
不動産事業支出金	677	477	△ 201
開発用不動産等	502	417	△ 85
営業用不動産	1,421	1,017	△ 404
固定資産(注)	1,350	935	△ 415
<b>合計</b>	<b>2,771</b>	<b>1,951</b>	<b>△ 819</b>

注：有形固定資産+借地権

(増減明細)

固定資産減損△408億円・販売用不動産等評価損△388億円  
売却△178億円・減価償却△29億円  
新規開発事業等+184億円

有利子負債残高比較

(単位：億円)

	04/3末 実績	05/3末 実績	前期比
長短借入金	2,811	1,841	△ 970

■連結キャッシュフロー

(単位：億円)

	04/3期 実績	05/3期 実績	前期比
営業活動CF	133	534	+ 401
投資活動CF	55	6	△ 49
財務活動CF	△ 230	88	+ 318
現金及び現金同等物	306	935	+ 628

営業CF：主に完工粗利額の増加と工事量増大・期末完工集中に伴う仕入債務増加により、前期比+401億円の534億円

投資CF：固定資産の売却減少と差入敷金の回収により、前期比△48億円の7億円

財務CF：CB・優先株式 計1000億円の調達と借入金返済900億円により、前期比+318億円の88億円

# 5. 単体受注高推移

## ■ 受注高推移

(単位：億円)

	2004/3期				2005/3期					2006/3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	708	1,668	2,612	3,474	749	1,733	2,739	3,638	(+4.7%) + 164	2,000	+ 267	4,000	(+9.9%) + 362
建設事業	696	1,627	2,552	3,390	732	1,690	2,672	3,549	+ 159	1,955	+ 265	3,910	+ 361
民間分譲マンション	642	1,460	2,332	3,083	689	1,562	2,477	3,239	+ 155	1,810	+ 248	3,610	+ 371
一般工事	26	79	91	134	12	52	70	128	△ 6	70	+ 18	130	+ 2
土木工事	1	21	42	58	3	14	16	19	△ 40	15	+ 1	30	+ 11
業務受託	26	67	88	114	27	63	109	163	+ 49	60	△ 3	140	△ 23
設計監理事業	12	41	60	84	17	42	66	90	+ 5	45	+ 3	90	+ 0

## ■ 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
東京テラス	積水ハウス(株)他	東京都 世田谷区	1,036戸	45,256.74㎡	世田谷区過去最大級プロジェクト。 竣工予定 第一工区：平成17年11月 竣工予定 第二工区：平成18年4月
オーベルグランディオ萩中	萩中住宅マンション建替組合 (売主：有楽土地(株))	東京都 大田区	534戸	15,952.91㎡	首都圏最大規模のマンション建替事業。 建替前 368戸 → 建替後 534戸 改正「区分所有法」施行後の、初の適用事例。 竣工予定 平成18年3月
プリマシティ長津田みなみ台	(株)丸増他	横浜市 緑区	499戸	31,110.10㎡	都市再生機構企画コンペ当選作品。 竣工予定 平成17年11月
セントブレイス大阪	阪急不動産(株)他	大阪市 都島区	1,084戸	38,421.46㎡	大規模工場跡地開発。関西エリア最大級分譲事業。 竣工予定 1地区：平成18年3月 竣工予定 2地区：平成19年3月
THEレスタージュ レクレドール大阪	双日(株)	大阪府 八尾市	320戸	9,076.29㎡	久宝寺駅前土地区画整理事業。 竣工予定 平成17年9月



## 5. 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、%)

	2004/3期		2005/3期		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
～200戸未満	1,023	34.6%	1,091	34.7%	+ 68
200戸以上～400戸未満	679	22.9%	794	25.3%	+ 115
400戸以上～	1,257	42.5%	1,256	40.0%	△ 1
計	2,959	100.0%	3,141	100.0%	+ 182

\* 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、%)

	2004/3期		2005/3期		前期比
	実績	構成比	実績	構成比	
首都圏	2,698	77.7%	2,648	72.8%	△ 50
近畿圏	776	22.3%	990	27.2%	+ 214
計	3,474	100.0%	3,638	100.0%	+ 164

\* 近畿圏には東海地域を含む。

### ■ 特命比率・設計施工比率

	2004/3期	2005/3期
特命受注比率	98.9%	96.7%
設計施工比率	91.0%	91.8%

\* 建設事業のうち業務受託を除いた比率を表記している。

# 6.単体比較損益計算書

(単位：億円)

	前期 2004/3期	当期 2005/3期	前期比	予想 2006/3期	前期比
売上高	3,719	4,048	+ 329	4,200	+ 152
完成工事高	3,317	3,415	+ 98	3,660	+ 245
業務受託売上高	107	113	+ 5	120	+ 7
設計監理売上高	81	86	+ 5	90	+ 4
貸室営業収入	43	32	△ 11	25	△ 7
不動産売上高	171	403	+ 232	305	△ 98
売上総利益	447	508	+ 61	513	+ 5
完成工事総利益	338	371	+ 32	370	△ 1
業務受託売上総利益	62	76	+ 14	80	+ 4
設計監理売上総利益	49	52	+ 3	54	+ 2
(工事/業務受託/設計粗利率)	(12.8%)	(13.8%)	(+1.0P)	(13.0%)	(△0.8P)
貸室営業総利益	△2	0	+ 2	3	+ 3
不動産売上総利益	△ 0	9	+ 10	6	△ 3
販売費及び一般管理費	123	129	+ 6	133	+ 4
営業利益	324	379	+ 55	380	+ 1
(営業利益率)	(8.7%)	(9.4%)	(+0.6P)	(9.0%)	(△0.3P)
金融収支	△ 42	△ 51	△ 10	△ 45	+ 6
その他	1	△ 7	△ 8	△ 5	+ 2
経常利益	284	321	+ 38	330	+ 9
(経常利益率)	(7.6%)	(7.9%)	(+0.3P)	(7.9%)	(△0.1P)
当期純利益	89	△ 706	△ 795	300	+ 1,006

減価償却実施額	9	8	△ 2
期末従業員(人)	1,805	1,823	+ 18

<特別損益の内訳>

(単位：億円)

	前期 2004/3期	当期 2005/3期
特別利益	14	73
債務買戻益	-	64
その他	14	9
特別損失	148	1,302
貸倒引当金繰入額	127	604
販売用不動産等評価損・固定資産評価損	12	249
関係会社株式評価損	-	192
減損損失	-	144
固定資産売却損・不動産整理損失	7	68
土地買戻損失引当金繰入額	-	42
その他	3	2

税金費用の内訳

(単位：億円)

	前期 2004/3期	当期 2005/3期
税金費用	59	△ 202
法人税、住民税及び事業税	△ 17	△ 24
法人税等調整額	76	△ 178

<期初予想との差異>

(単位：億円)

	2005/3期		差異	
	2004/5 期初予想	実績		
売上高	4,000	4,048	+ 48	+1.2%
経常利益	310	321	+ 11	+3.6%
当期純利益	120	△ 706	△ 826	-%

# 7. 単体比較貸借対照表

(単位：億円)

	前期 2004/3末	当期 2005/3末	前期比
<b>流動資産</b>	<b>1,835</b>	<b>2,357</b>	<b>+ 522</b>
現金預金	227	817	+ 590
受取手形・完成工事未収入金	580	633	+ 53
不動産事業未収入金(注1)	14	37	+ 23
未成工事支出金	150	149	△ 2
営業用不動産(注2)	647	485	△ 162
繰延税金資産	82	91	+ 9
その他	135	145	+ 10
<b>固定資産</b>	<b>3,071</b>	<b>2,195</b>	<b>△ 876</b>
有形固定資産+借地権	418	286	△ 132
投資有価証券	3	3	△ 0
関係会社株式	550	461	△ 89
長期貸付金	256	266	+ 10
関係会社長期貸付金	2,257	1,596	△ 661
長期繰延税金資産	193	361	+ 169
その他	145	113	△ 33
貸倒引当金	△ 751	△ 891	△ 140
<b>資産合計</b>	<b>4,906</b>	<b>4,552</b>	<b>△ 354</b>
<b>流動負債</b>	<b>1,368</b>	<b>1,958</b>	<b>+ 590</b>
支払手形・工事未払金	1,015	1,213	+ 199
1年以内返済予定の長期借入金	-	312	+ 312
未成工事受入金	224	258	+ 35
その他	130	174	+ 44
<b>固定負債</b>	<b>2,824</b>	<b>1,586</b>	<b>△ 1,239</b>
長期借入金	2,798	1,521	△ 1,277
その他	26	65	+ 39
<b>負債合計</b>	<b>4,192</b>	<b>3,544</b>	<b>△ 648</b>
資本金	755	1,255	+ 500
資本剰余金	-	499	+ 499
利益剰余金等	△ 41	△ 746	△ 705
<b>資本合計</b>	<b>714</b>	<b>1,008</b>	<b>+ 294</b>
<b>負債資本合計</b>	<b>4,906</b>	<b>4,552</b>	<b>△ 354</b>

受取手形裏書譲渡高	9	6	△ 2
保証債務・予約 (内、関係会社)	36 31	31 26	△ 5 △ 5

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

(単位：億円)

	04/3末 実績	05/3末 実績	前期比
未成工事支出金(A)	150	149	△ 2
未成工事受入金(B)	224	258	+ 35
合計(B)-(A)	73	110	+ 37

保有不動産残高比較

(単位：億円)

	04/3末 実績	05/3末 実績	前期比
販売用不動産	220	122	△ 98
不動産事業支出金	427	363	△ 64
営業用不動産	647	485	△ 162
固定資産(注)	418	286	△ 132
合計	1,065	771	△ 294

注：有形固定資産+借地権

有利子負債残高比較

(単位：億円)

	04/3末 実績	05/3末 実績	前期比
長短借入金	2,798	1,833	△ 965

# 8.連結子会社概況



(単位：億円、人)

名称		05/3期 実績	06/3期 予想	05/3末		事業の概要
				総資産	従業員数	
(株)長谷工 アネシス	売上高	7	60	総資産	61	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、長谷エライブネット、センチュリーライフ、長谷エ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、リユース事業を展開、近くインテリア事業も統合予定。
	経常利益	0	3	自己資本	53	
	当期純利益	0	1	従業員数	53	
(株)長谷工 コミュニティ	売上高	346	354	総資産	117	分譲マンション管理 総合管理受託戸数ランキング 5位 週刊ダイヤモンド2005年3月26日号の「マンション管理会社ベスト・ランキング」において総合評価5年連続第一位を獲得 ハード・ソフト両面での卓越した技術力による他社との差別化を図る
	経常利益	23	18	自己資本	48	
	当期純利益	0	11	従業員数	459	
(株)長谷工 ライブネット	売上高	174	194	総資産	74	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業を主な業務とし、現在プロパティマネジメントにも注力。2005年3月末現在、賃貸マンション管理運営戸数は48,000戸。本年4月には、新たに名古屋支店を開設した。
	経常利益	12	15	自己資本	17	
	当期純利益	3	9	従業員数	145	
(株)センチュリーライフ	売上高	11	11	総資産	40	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、更に新規施設の展開推進中(2006年一施設開設決定済み)。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。
	経常利益	1	△ 1	自己資本	5	
	当期純利益	1	△ 1	従業員数	4	
(株)長谷工 アーベスト	売上高	114	112	総資産	96	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。
	経常利益	27	21	自己資本	27	
	当期純利益	△ 15	16	従業員数	478	
(株)ブライトン コーポレーション	売上高	111	116	総資産	400	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。 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。婚礼受注対策として大型スクリーン常設や新料理開発、独立型チャペルを新設。
	経常利益	0	2	自己資本	△ 71	
	当期純利益	△ 107	1	従業員数	18	
(株)ハセック	売上高	705	730	総資産	213	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。 非常用飲料水生成システムのWELLUP(ウェルアップ)等、独自開発商品に注力。またウェブサイト ArcBits(アークビット)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	0	
	当期純利益	△ 7	△ 0	従業員数	30	
(株)フォリス	売上高	159	129	総資産	71	トータルインテリアメーカー(総合内装・建具・家具製作)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う。 首都圏でのインテリアリフォーム事業も行う。 木製建具・家具、キッチン・洗面等の商品の紹介。
	経常利益	10	4	自己資本	12	
	当期純利益	5	2	従業員数	143	
HASEKO America,Inc	売上高	115	151	総資産	289	ハワイ州オアフ島Ewa地区にて「オーシャンポイント計画」を推進中。 計画地面積：1,100Acre(約449万㎡) 計画戸数：4,850戸、他ゴルフコース等
	経常利益	18	22	自己資本	272	
	当期純利益	27	21	従業員数	29	
(株)長谷工 ファイナンス	売上高	11	11	総資産	257	総合リース業および保有貸付金(05/3末残高443億円)の管理回収業務等を行う。
	経常利益	△ 9	1	自己資本	△ 214	
	当期純利益	△ 80	1	従業員数	2	

# 8.連結子会社概況

(単位：億円、人)

名称		05/3期 実績	06/3期 予想	05/3末		事業の概要
				総資産	従業員数	
野田開発(株)	売上高	-	-	総資産	155	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	△ 0	△ 0	自己資本	△ 97	
	当期純利益	△ 1	△ 0	従業員数	0	
(株)長谷工不動産	売上高	21	3	総資産	87	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	△ 139	
	当期純利益	25	△ 1	従業員数	0	
(株)長谷工都市開発	売上高	2	1	総資産	95	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	△ 139	
	当期純利益	△ 129	0	従業員数	0	
(株)長谷工 クリエイト	売上高	85	2	総資産	30	保有資産の維持および賃貸を行う。
	経常利益	△ 3	1	自己資本	△ 49	
	当期純利益	262	1	従業員数	0	
(株)長谷工 アーバン	売上高	0	0	総資産	2	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	66	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
	経常利益	△ 8	-	自己資本	△ 229	
	当期純利益	△ 100	-	従業員数	-	

\* 持分法適用会社である宝塚開発(株)は05/3期の実績のみ記載しております。

## 06/3期より新たに連結対象となる会社

(株)長谷工 システムズ	売上高	33	24	総資産	15	多彩なニーズに対応できる、カラー印刷、オンデマンド印刷、DM作成、発送までを行う事業。 パソコン・コピー機等のレンタル事業、システム開発及び顧客管理含む情報処理サービス事業。 また、首都圏、近畿圏を営業エリアとする損害保険代理店として、建設工事にかかわる建設工事 保険全般、マンション管理組合向け火災、地震、各種賠償責任保険及びマンション居住者向け損 害保険事業
	経常利益	5	5	自己資本	6	
	当期純利益	2	3	従業員数	63	
不二建設(株)	売上高	185	220	総資産	72	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	1	8	自己資本	1	
	当期純利益	0	3	従業員数	144	

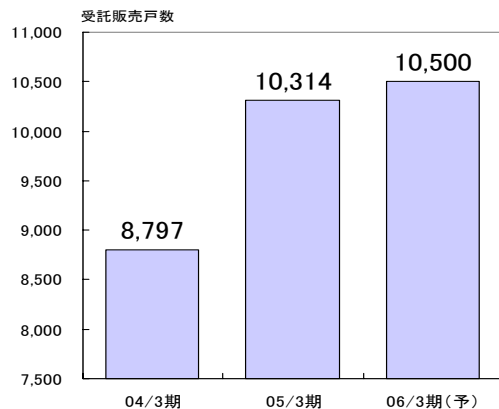
## 06/3期に清算予定の会社

(株)長谷工 ビル管理	売上高	-	-	総資産	0	2005年6月清算終了予定。
	経常利益	△ 0	-	自己資本	△ 0	
	当期純利益	0	-	従業員数	0	
(株)エイチ・シー 土地開発	売上高	-	-	総資産	0	2005年6月清算終了予定。
	経常利益	△ 0	-	自己資本	0	
	当期純利益	△ 0	-	従業員数	0	

# 8.連結子会社概況

## ■主要連結子会社の営業指標と概況

### 長谷エアーベスト



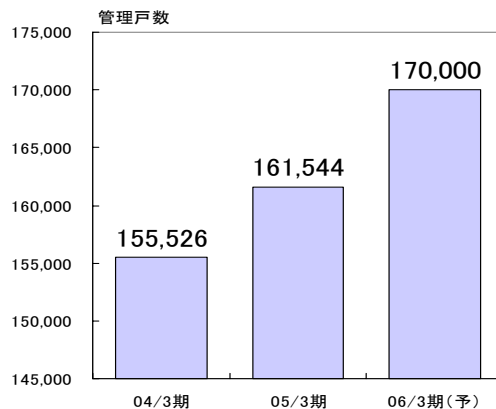
分譲マンション受託販売  
新築マンション受託販売のトップクラス企業

- モデルルーム年間来場者10万件の顧客の声に基づき、顧客ニーズを商品企画に反映
- 顧客の要望の高い商品企画提案を实践。供給エリアNO.1プロジェクトの創造と販売(首都圏)

東京テラス(1000戸超)を始め、環境創造型大規模プロジェクトの販売が好調。今後も、南千住計画他、大規模物件の取り組み強化。(近畿圏)

関西エリア最大規模 セントプレイス大阪(1084戸)の販売が好調に推移。三越大阪店跡地計画(約500戸)他、大規模超高層プロジェクトの販売取り組みを強化。

### 長谷エココミュニティ



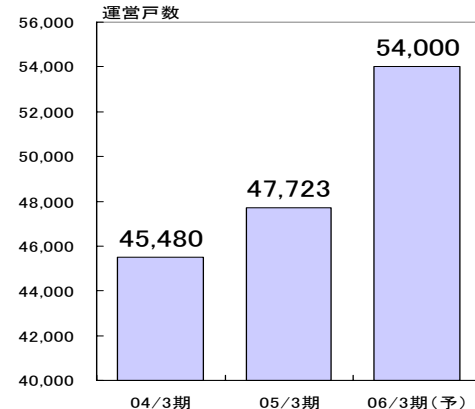
分譲マンション管理  
総合管理受託戸数ランキング 5位

【おかげさまで総合評価5年連続1位】  
週刊ダイヤモンド2005年3月26日号の「マンション管理会社ベスト・ランキング」において 総合評価5年連続第1位を獲得

【ハード・ソフト両面での卓越した技術力による他社との差別化】

- 技術研修センター ●OWL24
- マンション長命化・優良化技術 [サップス・R工法/長期修繕計画等]
- マンション不用品買取りサービス(カシコシュ)
- 既存マンション向けインターネットサービス

### 長谷エライブネット



賃貸マンション管理・運営  
業界有数の48000戸を管理・運営

- 【拡大する不動産投資市場へ積極参入】
- 住宅系プロパティマネジメント事業(約7000戸)
  - J-REIT上場を目指す賃貸住宅系アセットマネジメント会社に、事業パートナーとして参画
  - 開発型賃貸マンション卸売事業 既に2案件を開発中

- 【様々な賃貸マンションサービスを展開】
- 社宅管理代行サービス(19000戸)
  - サービスアパートメント ●家具付マンション
  - マンスリーマンション

【事業拡大へ向け、名古屋市場へ進出】

# 9. マンション施工シェア・販売率推移(事業年度)

■ 総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏)

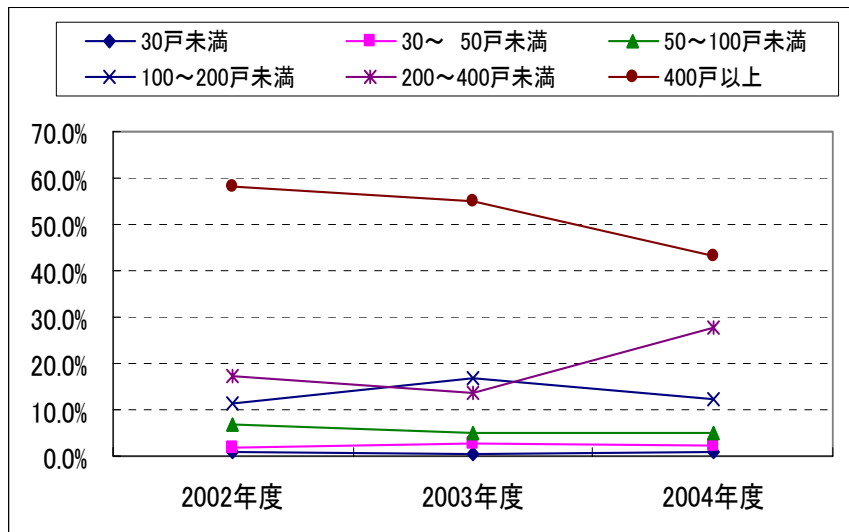
	2002年度					2003年度					2004年度				
	供給戸数全体	初月販売率	長谷工施工戸数	初月販売率	シェア(%)	供給戸数全体	初月販売率	長谷工施工戸数	初月販売率	シェア(%)	供給戸数全体	初月販売率	長谷工施工戸数	初月販売率	シェア(%)
30戸未満	6,821	56.8%	57	70.2%	0.8%	6,019	60.3%	28	85.7%	0.5%	3,687	59.8%	27	74.1%	0.7%
30～50戸未満	14,449	63.3%	239	65.7%	1.7%	13,638	66.7%	391	77.5%	2.9%	11,465	67.3%	238	76.1%	2.1%
50～100戸未満	21,482	69.2%	1,502	71.6%	7.0%	19,500	71.3%	961	74.2%	4.9%	19,735	70.9%	963	63.8%	4.9%
100～200戸未満	17,766	77.9%	2,059	81.0%	11.6%	17,152	79.2%	2,850	84.3%	16.6%	15,670	78.4%	1,949	78.5%	12.4%
200～400戸未満	14,629	87.5%	2,509	94.1%	17.2%	12,695	91.7%	1,718	88.4%	13.5%	15,873	85.6%	4,399	86.1%	27.7%
400戸以上	9,813	97.9%	5,712	97.6%	58.2%	14,287	95.5%	7,874	94.9%	55.1%	16,131	94.0%	6,929	96.8%	43.0%
総計	84,960	75.5%	12,078	90.0%	14.2%	83,291	78.6%	13,822	89.9%	16.6%	82,561	78.7%	14,505	88.5%	17.6%

■ 総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏)

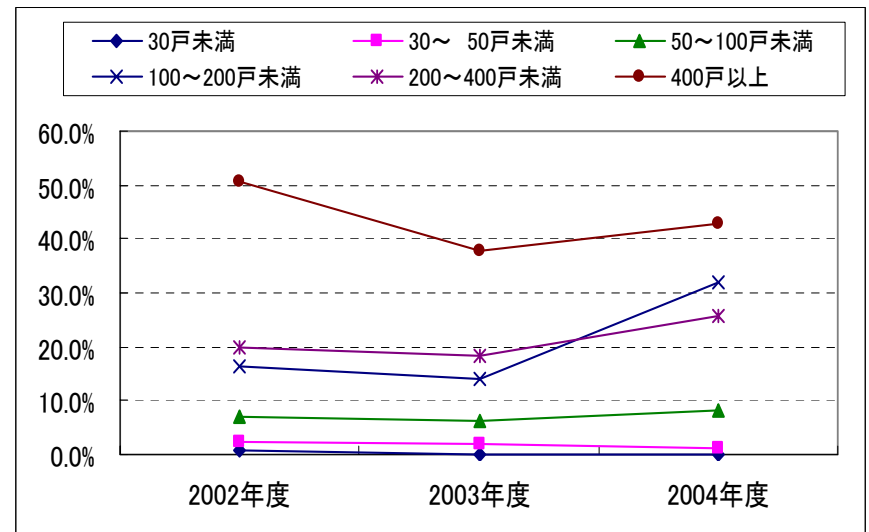
	2002年度					2003年度					2004年度				
	供給戸数全体	初月販売率	長谷工施工戸数	初月販売率	シェア(%)	供給戸数全体	初月販売率	長谷工施工戸数	初月販売率	シェア(%)	供給戸数全体	初月販売率	長谷工施工戸数	初月販売率	シェア(%)
30戸未満	2,249	57.9%	15	100.0%	0.7%	1,756	56.8%	-	-	0.0%	1,309	65.8%	-	-	0.0%
30～50戸未満	6,106	62.7%	149	58.4%	2.4%	5,355	64.3%	99	44.4%	1.8%	4,581	66.4%	61	75.4%	1.3%
50～100戸未満	10,996	63.7%	780	65.9%	7.1%	10,300	66.6%	653	69.8%	6.3%	9,950	70.8%	819	70.8%	8.2%
100～200戸未満	7,649	75.2%	1,265	72.6%	16.5%	6,556	78.5%	929	80.1%	14.2%	7,211	80.2%	2,309	81.2%	32.0%
200～400戸未満	5,146	85.4%	1,032	77.2%	20.1%	5,922	85.4%	1,090	84.2%	18.4%	5,856	85.4%	1,506	92.4%	25.7%
400戸以上	2,236	89.8%	1,131	87.6%	50.6%	1,758	89.8%	664	87.8%	37.8%	2,060	91.3%	880	92.2%	42.7%
総計	34,382	70.7%	4,372	76.0%	12.7%	31,647	72.9%	3,435	79.9%	10.9%	30,967	76.2%	5,575	84.4%	18.0%

資料：長谷工総合研究所作成

■ 戸数規模別シェア推移(首都圏)



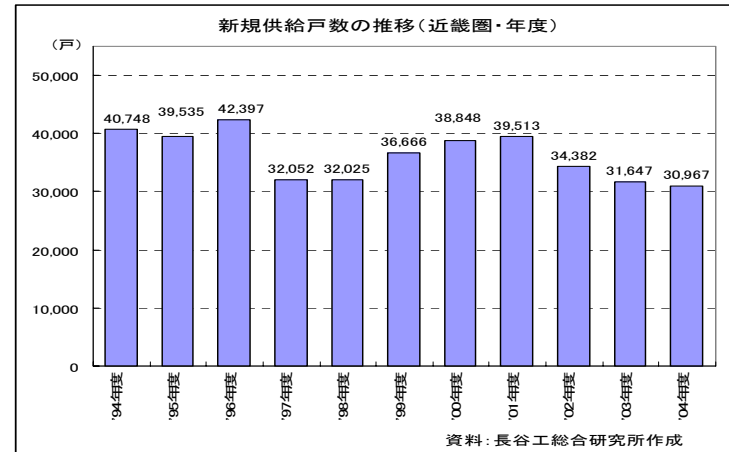
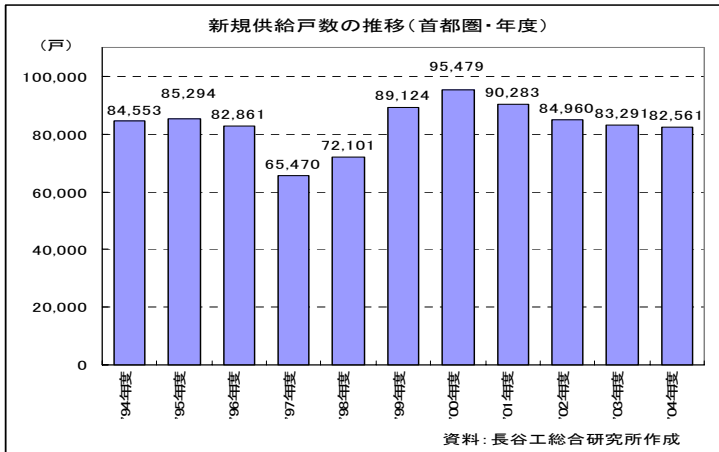
■ 戸数規模別シェア推移(近畿圏)



# 10.首都圏・近畿圏マンション市況

1. 新規供給戸数：2004年度は首都圏で2778件 82,561戸（前年度比0.9%減）、近畿圏は848件 30,967戸（同比2.1%）減。

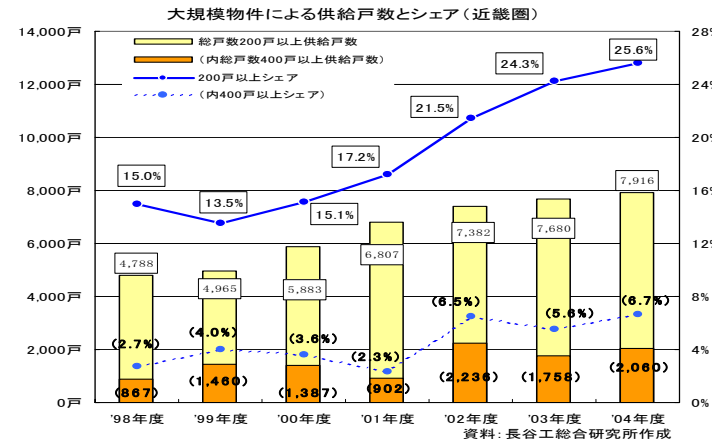
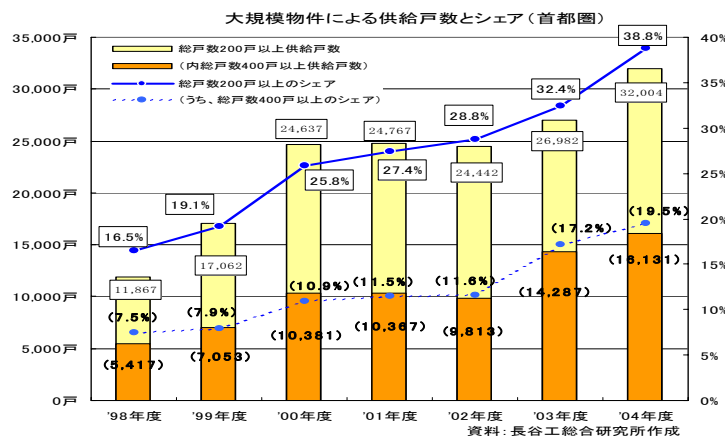
2004年度	首都圏	351件	14,505戸（前年度比 4.9%増）	シェア17.6%（前年度比 1.0ポイントアップ）
長谷工施工物件	近畿圏	118件	5,575戸（前年度比 62.3%増）	シェア18.0%（ 同比 7.1ポイントアップ）



・2005年1～3月の新規供給戸数は、首都圏：613件 17,365戸（前年同期比14.2%減） 近畿圏：192件 6,975戸（同比11.3%減）と低調に推移。

・ただし、5月以降、注目の大規模物件の供給が予定されており、今後、供給戸数も増加してくると思われる。

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（200戸以上）の供給戸数シェアは39%に達する。





# 10. 首都圏・近畿圏マンション市況

## 3. 供給の中心は都内23区・大阪市。都内23区は6年連続で3万戸を上回る供給が継続。

	1999年度		2000年度		2001年度		2002年度		2003年度		2004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	33,446	37.5%	34,539	36.2%	31,989	35.4%	31,603	37.2%	37,580	45.1%	35,420	42.9%
大阪市	8,113	22.1%	9,408	24.2%	9,171	23.2%	8,825	25.7%	10,261	32.4%	8,981	29.0%

資料：長谷工総合研究所作成

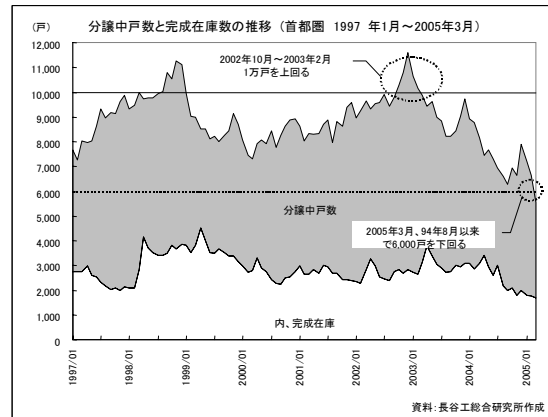
## 4. 販売状況：2004年度の初月販売率は、首都圏は前年度並の78.7%、近畿圏で3.3ポイントアップの76.2%。 2005年1～3月には分譲中戸数が大幅に減少。新規供給の抑制によって、在庫販売に注力し、在庫を圧縮。

### 初月販売率の推移

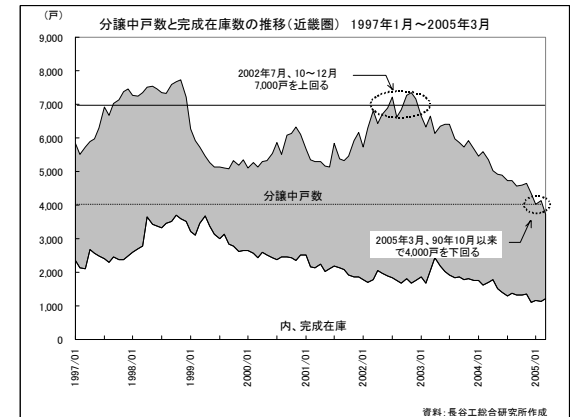
	首都圏		近畿圏	
	初月販売率 %	対前年度比増減	初月販売率 %	対前年度比増減
'00年度	79.5	0.4	75.1	▲ 3.2
'01年度	77.5	▲ 2.0	72.5	▲ 2.6
'02年度	75.5	▲ 2.0	70.7	▲ 1.8
'03年度	78.6	3.1	72.9	2.2
'04年度	78.7	0.1	76.2	3.3

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



資料：長谷工総合研究所作成



資料：長谷工総合研究所作成

## 5. 分譲単価・平均面積ともに、横ばいで推移。

### 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%	1,648	▲ 5.8%
'01年度	4,033	0.1%	77.81	3.5%	518	▲ 3.2%	1,595	▲ 3.2%
'02年度	4,023	▲ 0.3%	77.32	▲ 0.6%	520	0.4%	1,601	0.4%
'03年度	4,063	1.0%	74.09	▲ 4.2%	548	5.4%	1,688	5.4%
'04年度	4,074	0.3%	74.88	1.1%	544	▲ 0.8%	1,674	▲ 0.8%

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)

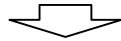
	平均価格		平均面積		㎡単価		坪単価	
	(万円)	前年比	(㎡)	前年比	(千円)	前年比	(千円)	前年比
'00年度	3,207	▲ 6.0%	74.30	2.4%	432	▲ 8.1%	1,328	▲ 8.1%
'01年度	3,215	0.2%	77.28	4.0%	416	▲ 3.6%	1,280	▲ 3.6%
'02年度	3,212	▲ 0.1%	77.74	0.6%	413	▲ 0.7%	1,271	▲ 0.7%
'03年度	3,181	▲ 1.0%	75.78	▲ 2.5%	420	1.6%	1,291	1.6%
'04年度	3,156	▲ 0.8%	75.25	▲ 0.7%	419	▲ 0.1%	1,291	▲ 0.1%

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

# 11. 研究・技術開発

## 新築マンション生産効率化への取組み

- 増大する受注案件に対する効率的生産体制の整備
- 労務不足・高齢化に対応する合理的生産体制の確立
- 高品質・高耐久・高性能を維持する生産体制の推進



## マンション設計・施工一貫供給体制(ビジネスモデル)の強化

実用化

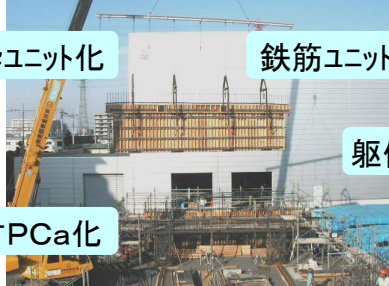
### マンション早期完成システム 躯体生産の効率化

型枠ユニット化

鉄筋ユニット化

躯体精度向上

部材PCa化



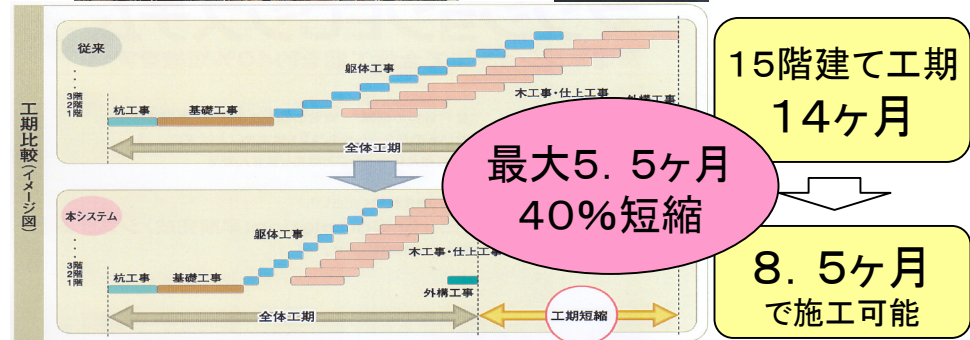
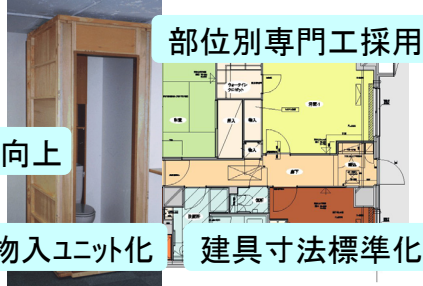
新開発

### 次世代インフィルシステム 内装仕上げの合理化

部位別専門工採用

物入ユニット化

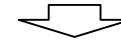
建具寸法標準化



(仮)大森西計画で採用決定(13階建てで3.6ヶ月短縮し、9.5ヶ月で施工予定)

## 既築リフォームへの取組み

- 新築並への機能再生・向上
- 無振動・無騒音・居ながら施工の確立
- 維持費軽減のための延命化推進

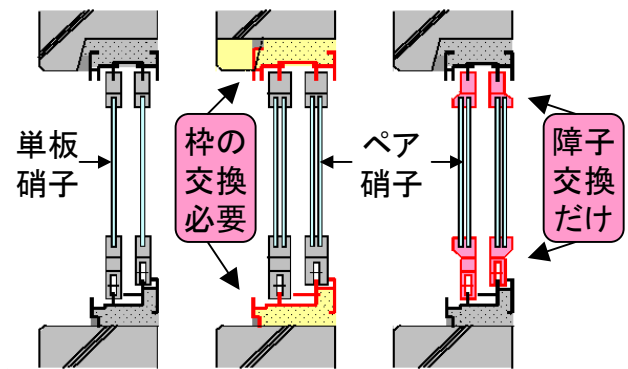


## 新たなビジネスモデルの確立に向けて

新開発

### リサッシ(単板硝子→ペア硝子) 断熱性向上、無騒音・居ながら30分で施工

既存サッシ 従来工法 リサッシ工法



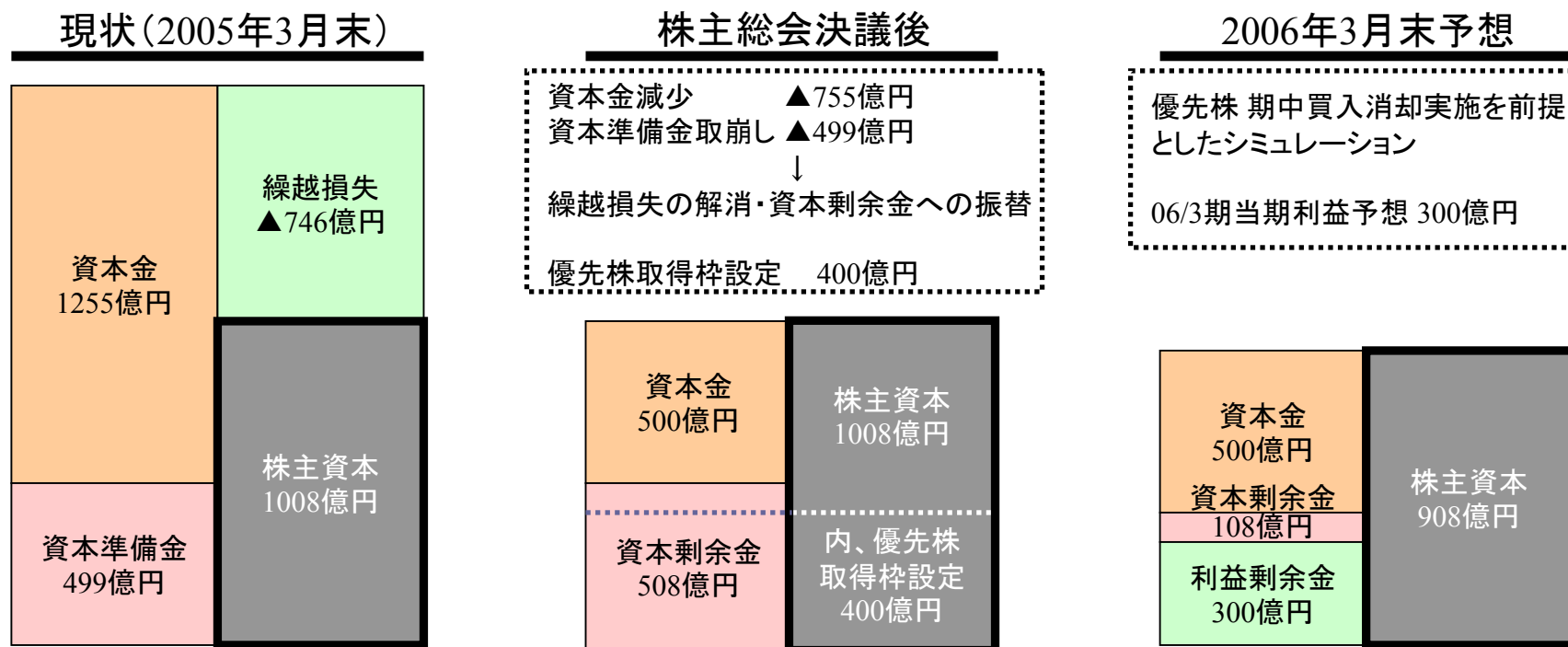
実用化

- 生活音環境改善:「高遮音戸境壁」
- 給水管ステンレス化で水環境改善:「サップスR」
- 電気式省エネ床暖房で居住性向上:「暖cer」
- 居ながらの排水管更新・更生:「HAM-J」

# 12. 資本再構築の推進

債務株式化により発行した優先株式への対応と計画期間中の復配の目処付けによる再生完了を目指し、資本構成の再構築を推進 (2005年6月定時株主総会に付議)

## ■ 単体資本の部の推移 (株主総会での決議承認及び法定手続き後の効力発生<2005年8月予定>が前提)



(注) 資本の部における「自己株式」「その他有価証券評価差額金」勘定は微小なため、上記図表では省略しています。