平成２３年３月期（2011/3期）

決 算 説 明 資 料

・ 要約損益計算書（連結）、要約包括利益計算書（連結）	Ｐ．１
・ 要約貸借対照表（連結）	Ｐ．２～Ｐ．３
・ 要約キャッシュ・フロー計算書（連結）	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
・ 主要連結子会社の概要	Ｐ.10
・ 総戸数規模別供給、初月販売状況	Ｐ.11
・ 首都圏・近畿圏マンション市場動向	Ｐ.12～Ｐ.14
・ トピックス	Ｐ.15
・（ご参考資料）	Ｐ.16

平成23年5月12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）

	2010/3期 前期	2011/3期 当期	前期比	増減率	2012/3期 予想	前期比	増減率
売　上　高	4,204	4,404	+ 200	+ 4.8%	4,950	+ 546	+ 12.4%
完成工事高	(2,525)	(2,858)	(+ 333)	(+ 13.2%)	(3,435)	(+ 577)	(+ 20.2%)
設計監理売上高	(47)	(63)	(+ 16)	(+ 34.1%)	(75)	(+ 12)	(+ 19.6%)
賃貸管理収入	(670)	(657)	(− 13)	(− 2.0%)	(675)	(+ 18)	(+ 2.8%)
不動産売上高	(923)	(786)	(− 137)	(− 14.9%)	(720)	(− 66)	(− 8.4%)
その他の事業収入	(39)	(41)	(+ 2)	(+ 5.3%)	(45)	(+ 4)	(+ 9.1%)
売上総利益	454	509	+ 54	+ 11.9%	520	+ 11	+ 2.2%
完成工事総利益	(293)	(347)	(+ 54)	(+ 18.4%)	(315)	(− 32)	(− 9.2%)
（完成工事総利益率）	(11.6%)	(12.1%)	(+ 0.5p)		(9.2%)	(− 2.9p)	
設計監理売上総利益	(17)	(31)	(+ 14)	(+ 79.7%)	(34)	(+ 3)	(+ 9.9%)
賃貸管理総利益	(108)	(96)	(− 12)	(− 10.9%)	(107)	(+ 11)	(+ 11.2%)
不動産売上総利益	(32)	(27)	(− 4)	(− 14.0%)	(56)	(+ 29)	(+ 105.8%)
その他の事業総利益	(5)	(7)	(+ 3)	(+ 60.7%)	(8)	(+ 1)	(+ 8.9%)
販売費及び一般管理費	283	275	− 8	− 2.8%	290	+ 15	+ 5.3%
営　業　利　益	171	233	+ 62	+ 36.3%	230	− 3	− 1.4%
（営業利益率）	(4.1%)	(5.3%)	(+ 1.2p)		(4.6%)	(− 0.7p)	
金　融　収　支（※）	△38	△51	− 13		△43	+ 8	
そ　の　他	9	9	+ 1		△7	− 16	
経　常　利　益	142	191	+ 50	+ 35.1%	180	− 11	− 5.9%
（経常利益率）	(3.4%)	(4.3%)	(+ 0.9p)		(3.6%)	(− 0.7p)	
特　別　損　益	△16	5	+ 21		△10	− 15	
税金等調整前当期純利益	126	196	+ 71	+ 56.2%	170	− 26	− 13.3%
法人税、住民税及び事業税	11	8	− 4		80	− 15	
法人税等調整額	56	87	+ 31				
少数株主利益	0	0	− 0				
当　期　純　利　益	58	101	+ 43	+ 74.4%	90	− 11	− 11.2%

※受取利息＋受取配当金－支払利息－ローン付帯費用

要約包括利益計算書（連結）

（単位：億円）

	2010/3期 前期	2011/3期 当期	前期比	増減率
少数株主損益調整前当期純利益	58	102	+ 43	+ 74.0%
その他の包括利益	14	△40	− 54	− 395.0%
包括利益	72	61	− 11	− 15.1%
（内訳）				
親会社株式に係る包括利益	72	61	− 11	− 15.1%
少数株主に係る包括利益	0	0	− 0	− 6.9%

減価償却実施額	39	39	− 1	− 1.8%
期末従業員(人)	4,384	4,505	+ 121	+ 2.8%

特別損益内訳（△＝損失）　（単位：億円）

	2010/3期 前期	2011/3期 当期	前期比
固定資産売却損益	17	△0	− 18
減損損失	△39	△9	+ 31
貸倒引当金戻入/繰入額	6	17	+ 11
持分取得利益	11	―	− 11
その他	△11	△3	+ 8
合　計	△16	5	+ 21

要約貸借対照表（連結）

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
流動資産	**2,771**	**3,142**	**＋ 371**	**＋ 13.4%**
現金預金	603	820	＋ 218	＋ 36.1%
受取手形・完成工事未収入金等	511	840	＋ 328	＋ 64.2%
未成工事支出金等	64	77	＋ 13	＋ 21.1%
営業用不動産（※）	1,421	1,217	－ 205	－ 14.4%
繰延税金資産	92	95	＋ 3	＋ 3.7%
その他	92	104	＋ 12	＋ 12.9%
貸倒引当金	△11	△11	＋ 1	－%
固定資産	**1,621**	**1,433**	**－ 189**	**－ 11.6%**
有形固定資産＋借地権	1,045	1,006	－ 39	－ 3.8%
投資有価証券	60	60	＋ 0	＋ 0.4%
繰延税金資産	291	200	－ 91	－ 31.3%
その他	298	181	－ 118	－ 39.5%
貸倒引当金	△73	△13	＋ 60	－%
資　産　合　計	**4,393**	**4,575**	**＋ 182**	**＋ 4.1%**
流動負債	**2,530**	**1,923**	**－ 607**	**－ 24.0%**
支払手形・工事未払金等	729	852	＋ 123	＋ 16.9%
短期借入金	504	224	－ 281	－ 55.7%
１年内返済予定の長期借入金	903	406	－ 497	－ 55.1%
未成工事受入金	108	132	＋ 24	＋ 22.1%
その他	285	310	＋ 24	＋ 8.5%
固定負債	**942**	**1,677**	**＋ 735**	**＋ 78.1%**
長期借入金	832	1,571	＋ 739	＋ 88.7%
その他	110	106	－ 3	－ 3.0%
負　債　合　計	**3,471**	**3,600**	**＋ 129**	**＋ 3.7%**
株主資本	**1,021**	**1,115**	**＋ 94**	**＋ 9.2%**
資本金	575	575	－	－%
資本剰余金	75	75	－	－%
利益剰余金	372	466	＋ 94	＋ 25.2%
自己株式	△1	△1	－ 0	－%
その他の包括利益累計額	**△101**	**△141**	**－ 40**	**－%**
その他有価証券評価差額金	6	5	－ 1	－ 17.2%
為替換算調整勘定	△107	△146	－ 39	－%
少数株主持分	**1**	**1**	**＋ 0**	**＋ 13.7%**
純 資 産 合 計	**921**	**975**	**＋ 54**	**＋ 5.8%**
負 債 純 資 産 合 計	**4,393**	**4,575**	**＋ 182**	**＋ 4.1%**

※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）

受取手形・完成工事未収入金等残高比較　（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
受取手形･完成工事未収入金等(PFI除く)	399	633	+ 234	+ 58.6%
PFIﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄ未収入金	113	207	+ 94	+ 83.9%
合　計	511	840	+ 328	+ 64.2%

有利子負債残高比較　（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
短期借入金	504	224	－ 281	－ 55.7%
（内、ｺﾐｯﾄﾒﾝﾄﾗｲﾝ）	(500)	(221)	(－ 280)	(－ 55.9%)
１年内返済予定の長期借入金	799	374	－ 425	－ 53.2%
長期借入金	812	1,409	+ 597	+ 73.5%
計	2,115	2,006	－ 109	－ 5.1%
PFIﾌﾟﾛｼﾞｪｸﾄﾌｧｲﾅﾝｽ･ﾛｰﾝ	124	194	+ 69	+ 55.8%
合　計	2,240	2,200	－ 39	－ 1.8%

保有不動産残高比較　（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
営業用不動産（PFI除く）	1,304	1,217	－ 88	－ 6.7%
販売用不動産	360	310	－ 50	－ 13.9%
不動産事業支出金	513	523	+ 10	+ 1.9%
開発用不動産等	432	384	－ 47	－ 11.0%
PFIたな卸資産	117	―	－ 117	－ 100.0%
営業用不動産　計	1,421	1,217	－ 205	－ 14.4%
有形固定資産＋借地権	1,045	1,006	－ 39	－ 3.8%
合　計	2,467	2,222	－ 244	－ 9.9%

自己資本比較　（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
自己資本	920	973	+ 53	+ 5.8%
（自己資本比率）	(20.9%)	(21.3%)	(+ 0.4p)	

純資産の部の推移　（単位：億円）

	2010/3末 前期	剰余金の配当	自己株式の取得等	当期純利益	その他	2011/3末 当期
株主資本	1,021	△8	△0	101	―	1,115
資本金	575					575
資本剰余金	75					75
利益剰余金	372	△8		101		466
自己株式	△1		△0			△1
その他の包括利益累計額	△101	―	―	―	△40	△141
その他有価証券評価差額金	6				△1	5
為替換算調整勘定	△107				△39	△146
少数株主持分	1	―	―	―	0	1
純 資 産 合 計	921	△8	△0	101	△40	975

要約キャッシュ・フロー計算書（連結）

（単位：億円）

	2010/3期 前期	2011/3期 当期	前期比
税金等調整前当期純利益・損失(△)	126	196	+ 71
減価償却費	39	39	− 1
特別損益	15	12	− 3
貸倒引当金の増加・減少(△)額	△33	△60	− 27
たな卸資産評価損	22	56	+ 34
未成工事支出金等の減少・増加(△)額	17	△13	− 31
未成工事受入金の増加・減少(△)額	△102	24	+ 125
売上債権の減少・増加(△)額	152	△328	− 480
仕入債務の増加・減少(△)額	△274	126	+ 399
たな卸資産の減少・増加(△)額	91	106	+ 15
その他	△25	139	+ 165
法人税等の支払額	△9	△9	− 1
営業活動によるキャッシュ・フロー	**20**	**286**	**+ 266**
有形・無形固定資産の取得による支出	△54	△15	+ 39
有形・無形固定資産の売却による収入	145	16	− 129
その他	9	△0	− 9
投資活動によるキャッシュ・フロー	**100**	**1**	**− 99**
短期借入金の純増加・減少(△)額	△369	△269	+ 100
長期借入れによる収入	845	1,167	+ 322
長期借入金の返済による支出	△676	△934	− 257
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	150	―	− 150
配当金の支払額	△9	△8	+ 1
自己株式の取得による支出	△0	△0	+ 0
ローン付帯費用	△14	△25	− 11
その他	△1	△0	+ 1
財務活動によるキャッシュ・フロー	**△74**	**△68**	**+ 5**
現金及び現金同等物に係る換算差額	**0**	**△1**	**− 1**
現金及び現金同等物の増加・減少（△）額	**47**	**218**	**+ 171**
現金及び現金同等物の期首残高	**551**	**598**	**+ 47**
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	**―**	**0**	**+ 0**
現金及び現金同等物の期末残高	**598**	**817**	**+ 218**

要約損益計算書（単体）

（単位：億円）

	2010/3期 前期	2011/3期 当期	前期比		2012/3期 予想	前期比	
				増減率			増減率
売　上　高	3,035	2,985	− 51	− 1.7%	3,500	+ 515	+ 17.3%
完成工事高	(2,271)	(2,378)	(+ 106)	(+ 4.7%)	(2,810)	(+ 432)	(+ 18.2%)
業務受託売上高	(38)	(45)	(+ 7)	(+ 17.6%)	(55)	(+ 10)	(+ 22.2%)
設計監理売上高	(47)	(63)	(+ 16)	(+ 34.1%)	(75)	(+ 12)	(+ 19.6%)
貸室営業収入	(53)	(34)	(− 19)	(− 35.9%)	(20)	(− 14)	(− 40.9%)
不動産売上高	(626)	(465)	(− 161)	(− 25.7%)	(540)	(+ 75)	(+ 16.0%)
売上総利益	280	311	+ 30	+ 10.9%	310	− 1	− 0.2%
完成工事総利益	(239)	(264)	(+ 25)	(+ 10.7%)	(224)	(− 40)	(− 15.3%)
業務受託売上総利益	(20)	(25)	(+ 6)	(+ 29.6%)	(29)	(+ 4)	(+ 14.6%)
（完成工事＋業務受託 利益率）	(11.2%)	(12.0%)	(+ 0.8p)		(8.8%)	(− 3.2p)	
設計監理売上総利益	(17)	(31)	(+ 14)	(+ 82.0%)	(34)	(+ 3)	(+ 10.3%)
貸室営業総利益	(15)	(11)	(− 4)	(− 25.6%)	(6)	(− 5)	(− 47.0%)
不動産売上総利益	(△10)	(△21)	(− 11)	(−%)	(17)	(+ 38)	(−%)
販売費及び一般管理費	158	143	− 15	− 9.5%	150	+ 7	+ 5.1%
営　業　利　益	123	168	+ 45	+ 37.0%	160	− 8	− 4.7%
（営業利益率）	(4.0%)	(5.6%)	(+ 1.6p)		(4.6%)	(− 1.0p)	
金　融　収　支	7	△8	− 15		△9	− 1	
そ　の　他	5	5	+ 0		△6	− 11	
経　常　利　益	135	165	+ 30	+ 22.2%	145	− 20	− 12.1%
（経常利益率）	(4.4%)	(5.5%)	(+ 1.1p)		(4.1%)	(− 1.4p)	
特　別　損　益	△62	△1	+ 60		△10	− 9	
税引前当期純利益	73	164	+ 90	+ 123.2%	135	− 29	− 17.6%
法人税、住民税及び事業税	△17	△17	+ 0		45	− 24	
法人税等調整額	54	86	+ 32				
当 期 純 利 益	36	95	+ 58	+ 161.5%	90	− 5	− 4.9%

※受取利息＋受取配当金－支払利息－ローン付帯費用

減価償却実施額	13	10	− 3	− 25.7%
期末従業員(人)	2,089	1,998	− 91	− 4.4%

要約貸借対照表（単体）

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
流動資産	1,927	2,230	+ 303	+ 15.7%
現金預金	345	518	+ 173	+ 50.2%
受取手形・完成工事未収入金	389	495	+ 106	+ 27.3%
不動産事業未収入金（※1）	18	31	+ 12	+ 67.0%
未成工事支出金	61	72	+ 11	+ 18.0%
営業用不動産（※2）	969	931	− 38	− 3.9%
繰延税金資産	84	88	+ 5	+ 5.7%
その他	62	95	+ 34	+ 54.5%
固定資産	1,661	1,513	− 149	− 9.0%
有形固定資産＋借地権	268	248	− 21	− 7.7%
投資有価証券	27	24	− 3	− 12.4%
関係会社株式	506	506	−	−%
その他の関係会社有価証券	117	117	− 0	− 0.0%
関係会社長期貸付金	349	372	+ 23	+ 6.6%
繰延税金資産	264	174	− 90	− 34.1%
その他	203	94	− 108	− 53.5%
貸倒引当金	△72	△22	+ 51	−%
資　産　合　計	3,588	3,742	+ 154	+ 4.3%
流動負債	2,089	1,553	− 537	− 25.7%
支払手形・工事未払金	618	747	+ 129	+ 20.9%
短期借入金	501	221	− 281	− 56.0%
１年内返済予定の長期借入金	743	314	− 429	− 57.8%
未成工事受入金	94	122	+ 28	+ 29.1%
その他	133	149	+ 16	+ 12.3%
固定負債	686	1,291	+ 605	+ 88.2%
長期借入金	482	1,114	+ 631	+ 130.9%
関係会社長期借入金	178	155	− 23	− 13.0%
その他	26	22	− 4	− 13.7%
負　債　合　計	2,775	2,843	+ 68	+ 2.5%
株主資本	809	896	+ 87	+ 10.8%
資本金	575	575	−	−%
資本剰余金	75	75	−	−%
利益剰余金	160	247	+ 87	+ 54.5%
自己株式	△1	△1	− 0	−%
評価・換算差額等	5	3	− 1	− 26.4%
その他有価証券評価差額金	5	3	− 1	− 26.4%
純　資　産　合　計	813	899	+ 86	+ 10.5%
負　債　純　資　産　合　計	3,588	3,742	+ 154	+ 4.3%

工事受超比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
未成工事支出金(A)	61	72	+ 11	+ 18.0%
未成工事受入金(B)	94	122	+ 28	+ 29.1%
計(B-A)	33	50	+ 17	+ 49.5%
受取手形･完成工事未収入金(C)	389	495	+ 106	+ 27.3%
支払手形･工事未払金(D)	618	747	+ 129	+ 20.9%
計(B-A+D-C)	263	303	+ 39	+ 15.0%

保有不動産残高比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
営業用不動産	969	931	− 38	− 3.9%
販売用不動産	356	304	− 52	− 14.6%
不動産事業支出金	508	526	+ 18	+ 3.5%
開発用不動産等	105	100	− 4	− 4.2%
有形固定資産＋借地権	268	248	− 21	− 7.7%
合　計	1,237	1,178	− 59	− 4.7%

有利子負債残高比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
短期借入金	501	221	− 281	− 56.0%
（内、ｺﾐｯﾄﾒﾝﾄﾗｲﾝ）	(500)	(221)	(− 280)	(− 55.9%)
１年内返済予定の長期借入金	743	314	− 429	− 57.8%
長期借入金	482	1,114	+ 631	+ 130.9%
関係会社長期借入金	178	155	− 23	− 13.0%
合　計	1,904	1,803	− 101	− 5.3%

自己資本比較

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比	増減率
自己資本	813	899	+ 86	+ 10.5%
（自己資本比率）	(22.7%)	(24.0%)	(+ 1.3p)	

※１　貸室未収入金含む。
※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）

	2010/3期 実績				2011/3期 実績					2012/3期 予想			
	第１四半期（累計）	第２四半期（累計）	第３四半期（累計）	通期	第１四半期（累計）	第２四半期（累計）	第３四半期（累計）	通期	前期比	第２四半期（累計）	前年同期比	通期	前期比
受注高	545	1,257	1,893	2,707	305	1,015	1,736	2,755	＋ 48	1,200	＋ 185	2,800	＋ 45
建設事業	540	1,243	1,876	2,678	286	980	1,691	2,684	＋ 6	1,165	＋ 185	2,730	＋ 46
民間分譲ﾏﾝｼｮﾝ	520	1,082	1,628	2,407	185	835	1,511	2,409	＋ 2	1,070	＋ 235	2,540	＋ 131
一般工事	10	144	223	238	71	103	124	198	－ 40	55	－ 48	120	－ 78
土木工事	5	11	13	18	16	21	21	29	＋ 11	15	－ 6	20	－ 9
業務受託	4	6	12	14	13	22	35	47	＋ 33	25	＋ 3	50	＋ 3
設計監理事業	5	14	17	29	20	35	45	71	＋ 42	35	—	70	－ 1

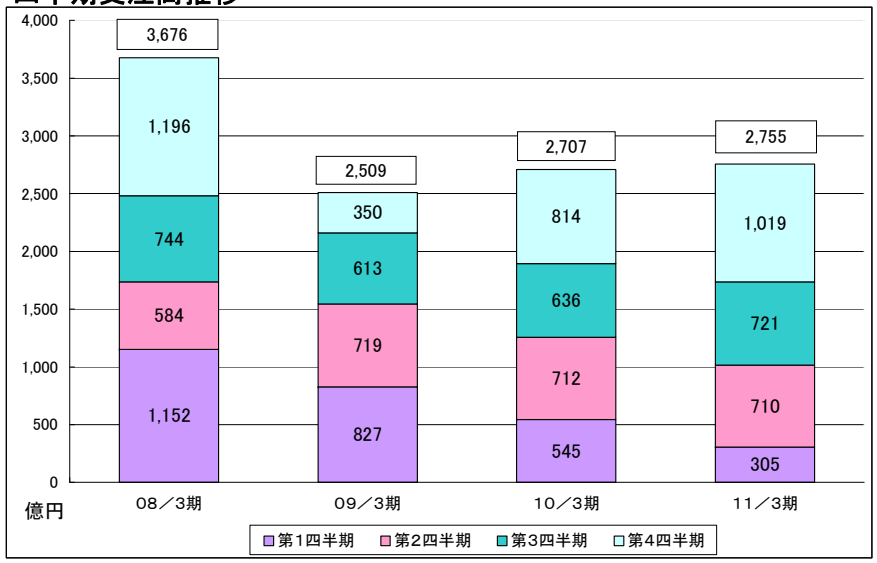
※前期以前に受注したもので、契約の変更により請負金額の増減がある場合は、当期受注高にその増減額を含んでおります。

次期繰越高推移

（単位：億円）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	前期比
次期繰越高	2,766	3,036	＋ 270

四半期受注高推移



主な受注の概要

物件名称	事業主	所在地	戸数
プラウドシティ稲毛海岸	野村不動産㈱	千葉市美浜区	555戸
シティテラス板橋蓮根	住友不動産㈱	東京都板橋区	350戸
ザ・パークハウス川口	三菱地所レジデンス㈱	埼玉県川口市	163戸
ファインシティ大阪城公園	京阪電気鉄道㈱他	大阪市中央区	493戸
セントアース	名鉄不動産㈱他	愛知県愛知郡長久手町	346戸

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）

	2010/3期		2011/3期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比		増減率
～２００戸未満	1,036	42.6%	1,111	47.8%	+ 75	+ 7.3%
２００戸以上～４００戸未満	777	31.9%	1,015	43.7%	+ 238	+ 30.7%
４００戸以上～	622	25.5%	199	8.5%	− 423	− 68.0%
合　計	2,435	100.0%	2,325	100.0%	− 110	− 4.5%

※１ 民間分譲マンションに付随する工事は除いております。

※２ 前期以前に受注したもので、契約の変更による請負金額の増減がある場合、その増減を当期受注高に含んでいないため、合計金額は前頁「受注高推移」の民間分譲マンション(通期実績)欄の金額とは異なります。

地区別受注高

（単位：億円）

	2010/3期		2011/3期		前期比	
	実績	構成比	実績	構成比		増減率
首都圏	1,872	69.2%	1,833	66.5%	− 39	− 2.1%
近畿圏	734	27.1%	784	28.5%	+ 50	+ 6.7%
東海圏	100	3.7%	138	5.0%	+ 38	+ 38.3%
合　計	2,707	100.0%	2,755	100.0%	+ 48	+ 1.8%

特命受注比率・設計施工比率

	2010/3期	2011/3期	前期比
特命受注比率	81.8%	75.1%	− 6.7p
設計施工比率	82.6%	87.8%	+ 5.2p

※建設事業のうち業務受託を除いた比率を表記しております。

主要子会社の主な営業指標

長谷工アーベスト

（単位：戸、億円）

		2010/3期 前期	2011/3期 当期	2012/3期 予想
受託販売	契約戸数	6,132	6,822	6,500
	取扱高	2,087	2,376	2,138
流通仲介	契約戸数	1,925	1,910	2,020
	取扱高	543	517	561
合計	契約戸数	8,057	8,732	8,520
	取扱高	2,630	2,893	2,699

（単位：億円）

	2010/3期 前期	2011/3期 当期	前期比		2012/3期 予想	前期比	
				増減率			増減率
総売上高	99	95	− 4	− 4.3%	99	+ 4	+ 4.5%
売上総利益	24	23	− 2	− 6.8%	24	+ 1	+ 6.5%
販売費及び一般管理費	16	14	− 1	− 7.9%	14	− 0	− 0.9%
営業利益	9	8	− 0	− 4.8%	10	+ 2	+ 19.2%
経常利益	9	9	− 0	− 3.1%	10	+ 1	+ 14.5%
当期純利益	8	6	− 2	− 24.6%	6	+ 0	+ 1.7%

長谷工コミュニティ

（単位：戸）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	2012/3末 予想
マンション管理戸数	214,228	221,135	229,088

（ご参考）長谷工ｸﾞﾙｰﾌﾟﾏﾝｼｮﾝ管理戸数（単位：戸）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	2012/3末 予想
長谷工コミュニティ	214,228	221,135	229,088
長谷工スマイルコミュニティ	37,957	38,292	40,292
長谷工コミュニティ九州	10,410	11,411	12,511
ｸﾞﾙｰﾌﾟ合計	262,595	270,838	281,891

※2010年4月1日に長谷工ﾆｯｹﾝｺﾐｭﾆﾃｨと長谷工ｽﾏｲﾙｺﾐｭﾆﾃｨは合併し、長谷工ｽﾏｲﾙｺﾐｭﾆﾃｨとして事業を推進しているため、
長谷工ｽﾏｲﾙｺﾐｭﾆﾃｨの2010/3末の管理戸数は、当該２社を合算した戸数にて表示しております。

（単位：億円）

	2010/3期 前期	2011/3期 当期	前期比		2012/3期 予想	前期比	
				増減率			増減率
総売上高	467	339	− 128	− 27.4%	306	− 33	− 9.7%
売上総利益	45	40	− 4	− 10.0%	41	+ 1	+ 2.6%
販売費及び一般管理費	16	15	− 0	− 3.0%	15	− 0	− 0.1%
営業利益	29	25	− 4	− 13.8%	26	+ 1	+ 4.2%
経常利益	30	27	− 4	− 12.1%	28	+ 1	+ 4.0%
当期純利益	18	17	− 1	− 7.0%	17	+ 0	+ 2.8%

※2010年7月1日に長谷工リフォームにリフォーム事業を分割継承しております。

長谷工ライブネット

（単位：戸）

	2010/3末 前期	2011/3末 当期	2012/3末 予想
サブリース	8,781	8,822	9,100
ＰＭ受託	40,827	41,160	46,100
社宅管理代行	23,250	26,900	41,100
運営戸数合計	72,858	76,882	96,300

（単位：億円）

	2010/3期 前期	2011/3期 当期	前期比		2012/3期 予想	前期比	
				増減率			増減率
総売上高	239	222	− 17	− 7.1%	237	+ 15	+ 6.7%
売上総利益	54	55	+ 0	+ 0.9%	64	+ 9	+ 16.3%
販売費及び一般管理費	37	38	+ 1	+ 2.7%	44	+ 6	+ 15.4%
営業利益	17	17	− 0	− 2.8%	20	+ 3	+ 18.3%
経常利益	18	18	− 0	− 0.9%	20	+ 3	+ 15.2%
当期純利益	11	11	− 0	− 0.0%	12	+ 1	+ 10.3%

主要連結子会社の概要

（単位：億円、人）

名 称		2011/3期 実績	2012/3期 予想	2011/3末	
(株)長谷工アネシス	売上高	11	7	総資産	201
	経常利益	16	16	純資産	111
	当期純利益	14	17	従業員数	67
(株)長谷工コミュニティ ※	売上高	339	306	総資産	275
	経常利益	27	28	純資産	74
	当期純利益	17	17	従業員数	539
(株)長谷工リフォーム ※	売上高	130	226	総資産	48
	経常利益	5	4	純資産	8
	当期純利益	3	2	従業員数	171
(株)長谷工スマイルコミュニティ	売上高	79	89	総資産	58
	経常利益	5	6	純資産	29
	当期純利益	5	3	従業員数	169
(株)長谷工コミュニティ九州	売上高	13	14	総資産	8
	経常利益	0	1	純資産	3
	当期純利益	0	0	従業員数	47
(株)長谷工ライブネット	売上高	222	237	総資産	163
	経常利益	18	20	純資産	29
	当期純利益	11	12	従業員数	300
(株)センチュリーライフ	売上高	20	22	総資産	71
	経常利益	0	2	純資産	2
	当期純利益	0	1	従業員数	146
(株)長谷工システムズ	売上高	36	38	総資産	26
	経常利益	5	6	純資産	6
	当期純利益	3	3	従業員数	80

名 称		2011/3期 実績	2012/3期 予想	2011/3末	
(株)長谷工インテック	売上高	73	52	総資産	36
	経常利益	0	2	純資産	4
	当期純利益	△0	1	従業員数	81
(株)長谷工アーベスト	売上高	95	99	総資産	129
	経常利益	9	10	純資産	52
	当期純利益	6	6	従業員数	484
(株)ブライトンコーポレーション	売上高	100	106	総資産	287
	経常利益	0	0	純資産	28
	当期純利益	△1	△0	従業員数	23
(株)ハセック	売上高	532	546	総資産	114
	経常利益	3	2	純資産	7
	当期純利益	2	1	従業員数	30
(株)フォリス	売上高	91	83	総資産	31
	経常利益	3	1	純資産	8
	当期純利益	2	1	従業員数	99
不二建設(株)	売上高	192	219	総資産	80
	経常利益	2	6	純資産	14
	当期純利益	1	3	従業員数	179
HASEKO America,Inc.	売上高	85	83	総資産	323
	経常利益	△4	△3	純資産	277
	当期純利益	△4	△3	従業員数	92
(有)オーク・デベロップメント	売上高	6	8	総資産	232
	経常利益	△10	△6	純資産等	101
	当期純利益	△10	△6	従業員数	0

※2010年7月1日に長谷工コミュニティのリフォーム事業を長谷工リフォームに分割継承しております。

総戸数規模別供給、初月販売状況

首都圏

	2008年度(08/4～09/3)					2009年度(09/4～10/3)					2010年度(10/4～11/3)				
	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	2,116	0	－	53.5%	－	1,507	0	－	69.5%	－	1,433	0	－	71.9%	－
30 ～ 50 戸未満	5,816	104	1.8%	58.8%	48.1%	5,170	111	2.1%	67.9%	49.5%	6,441	234	3.6%	74.2%	84.2%
50 ～ 100 戸未満	9,812	861	8.8%	63.1%	71.3%	10,437	926	8.9%	70.5%	79.9%	11,351	1,224	10.8%	79.6%	87.2%
100 ～ 200 戸未満	7,644	2,029	26.5%	64.2%	76.8%	6,394	1,299	20.3%	69.9%	81.9%	7,450	2,666	35.8%	81.1%	79.1%
200 ～ 400 戸未満	6,041	2,289	37.9%	67.5%	64.7%	6,884	3,043	44.2%	73.3%	84.0%	9,285	4,383	47.2%	83.3%	82.3%
400 戸以上	8,737	2,978	34.1%	69.1%	77.5%	7,373	2,148	29.1%	74.9%	88.2%	9,052	2,870	31.7%	77.8%	89.2%
総計	40,166	8,261	20.6%	64.1%	72.7%	37,765	7,527	19.9%	71.4%	83.8%	45,012	11,377	25.3%	79.2%	83.9%

近畿圏

	2008年度(08/4～09/3)					2009年度(09/4～10/3)					2010年度(10/4～11/3)				
	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	740	0	－	55.4%	－	276	0	－	52.2%	－	916	0	－	61.6%	－
30 ～ 50 戸未満	2,878	0	－	55.4%	－	1,674	0	－	53.2%	－	2,080	93	4.5%	73.0%	73.1%
50 ～ 100 戸未満	5,876	775	13.2%	54.5%	55.1%	5,483	649	11.8%	59.6%	64.4%	5,296	718	13.6%	68.1%	69.6%
100 ～ 200 戸未満	5,041	807	16.0%	61.0%	74.1%	4,785	773	16.2%	65.5%	70.9%	5,493	1,343	24.4%	70.9%	70.1%
200 ～ 400 戸未満	4,741	1,016	21.4%	65.0%	55.6%	4,739	1,563	33.0%	66.9%	69.5%	4,786	1,561	32.6%	78.4%	75.2%
400 戸以上	2,524	761	30.2%	66.6%	68.7%	2,137	1,000	46.8%	59.6%	62.9%	3,038	804	26.5%	75.0%	71.9%
総計	21,800	3,359	15.4%	59.8%	62.9%	19,094	3,985	20.9%	62.2%	67.3%	21,609	4,519	20.9%	72.2%	72.2%

※近畿圏には東海圏は含んでおりません。

首都圏・近畿圏マンション市場動向

1.新規供給戸数：2010年度は首都圏で1,902件 45,012戸(前年度比19.2%増)、近畿圏は975件　21,609戸(同比13.2%増)。

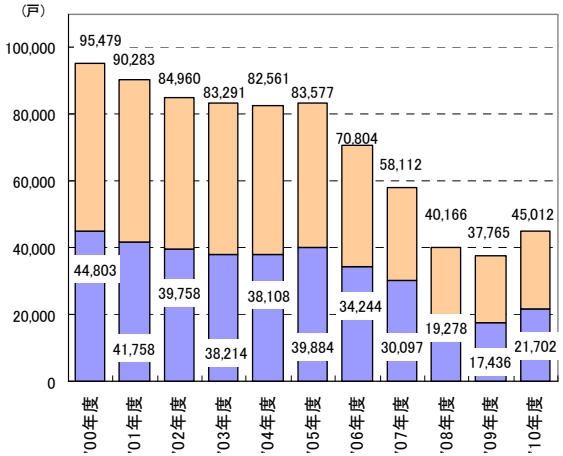
2010年度	首都圏	314件	11,377戸(前年度比51.1%増)	シェア25.3%(前年度比　5.4ポイントアップ)
長谷工施工物件	近畿圏	201件	4,519戸(　同比　13.4%増)	シェア20.9%(　前年度と同値　)

・2010年度の新規供給戸数は、首都圏で45,012戸、近畿圏で21,609戸となり、２年ぶりに首都圏では４万戸、近畿圏では２万戸を上回った。

・首都圏、近畿圏ともに回復基調が強まり、前年同月を上回る供給が行われたことから、首都圏・近畿圏ともに５年ぶりで前年を上回る供給が行われた。

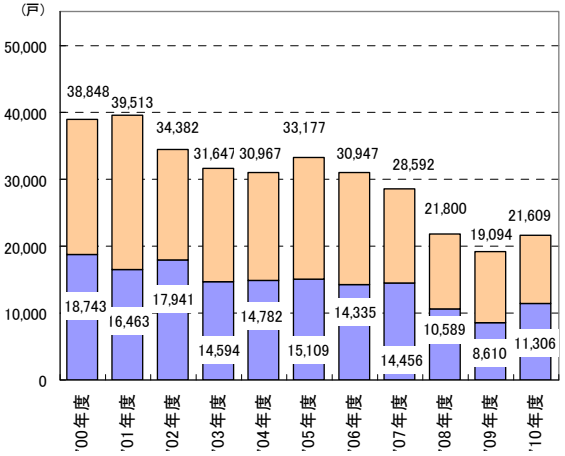
・ただ、３月11日の東日本大震災以降、首都圏では営業活動などの自粛もあって、供給が先送りされた物件もみられ、３月の新規供給戸数は前年同月と同値となった。首都圏では、ここしばらくは、震災の影響や社会・経済状況を勘案しながら、慎重な供給が行われると思われる。

新規供給戸数の推移(首都圏・年度)



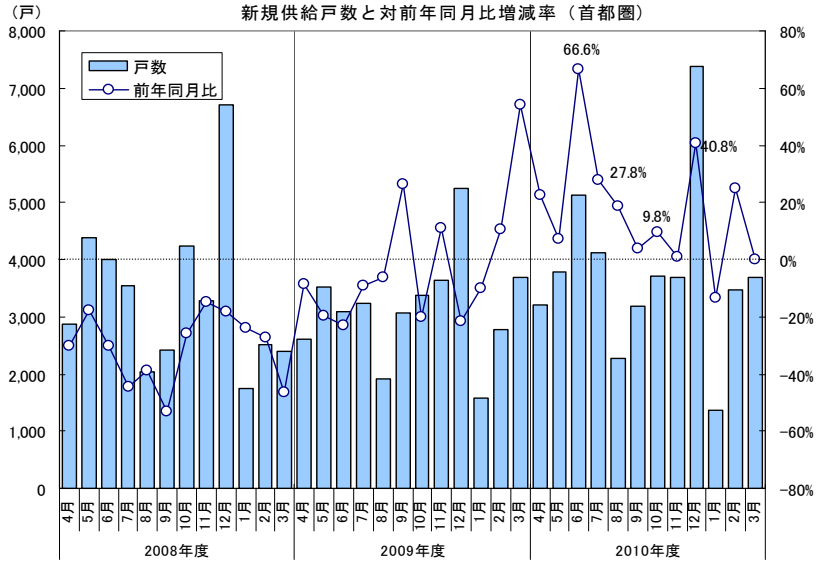
資料:長谷工総合研究所作成

新規供給戸数の推移(近畿圏・年度)



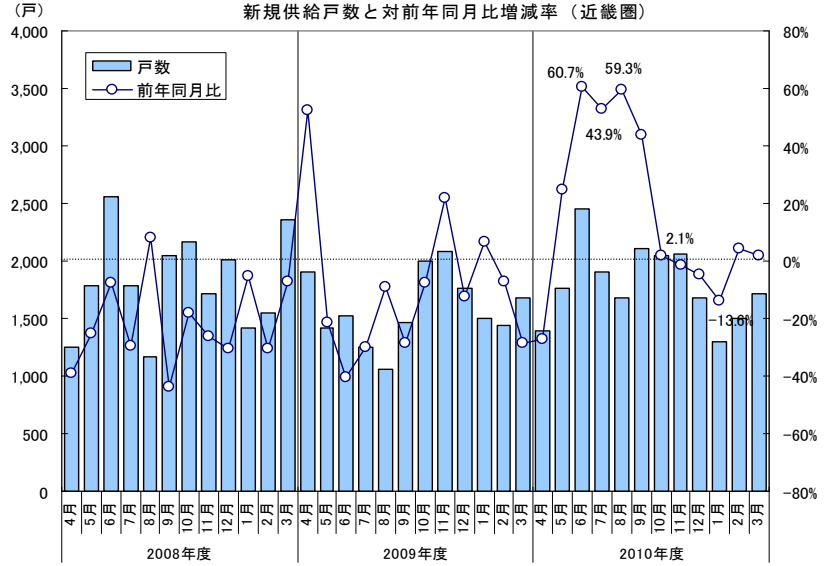
資料:長谷工総合研究所作成

新規供給戸数と対前年同月比増減率（首都圏）



資料：長谷工総合研究所作成

新規供給戸数と対前年同月比増減率（近畿圏）



資料：長谷工総合研究所作成

２．首都圏、近畿圏ともに前年度実績を上回る供給が行われた地域が増加

・首都圏では都内23区で20,252戸と２万戸を上回った。都内23区で２万戸を上回るのは2006年度(21,116戸)以来である。特に、下町エリアの江東区(前年度1,965戸→3,000戸)、足立区(同542戸→1,056戸)などで大幅増となった。
・また、2009年度に大幅減となった神奈川県は前年度比40.7%増の11,019戸、千葉県でも同比34.4%増の5,065戸に増加した。
・近畿圏では、大阪市で前年度比12.1%増の6,216戸、阪神間で同比59.9%増の2,286戸、北摂で同比71.6%増の4,739戸に増加した。大阪市では2007年以来で6,000戸台、北摂では2006年度以来で4,000戸台の供給が行われました。

※都内23区における地域区分について
山手エリア：港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京
目黒・豊島・世田谷・杉並・中野・練馬
下町エリア：台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川
品川・大田・北・荒川・板橋

地域別供給戸数の推移(首都圏)

	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	前年度比増減率
都内23区	16,899	14,856	17,209	20,252	17.7%
山手エリア	6,435	5,240	8,816	9,632	9.3%
下町エリア	10,464	9,616	8,393	10,620	26.5%
都下	7,636	3,687	3,559	3,260	▲ 8.4%
神奈川県	15,139	11,146	7,833	11,019	40.7%
横浜市	6,467	3,956	3,168	4,614	45.6%
川崎市	4,505	3,959	1,960	3,589	83.1%
その他神奈川	4,167	3,231	2,705	2,816	4.1%
埼玉県	8,299	5,024	5,396	5,416	0.4%
さいたま市	2,431	1,920	1,610	1,859	15.5%
その他埼玉	5,868	3,104	3,786	3,557	▲ 6.0%
千葉県	10,139	5,453	3,768	5,065	34.4%
千葉市	2,387	1,402	1,322	1,263	▲ 4.5%
その他千葉	7,752	4,051	2,446	3,802	55.4%
首都圏　計	58,112	40,166	37,765	45,012	19.2%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

地域別供給戸数の推移(近畿圏)

	2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	前年度比増減率
大阪市	6,788	5,128	5,544	6,216	12.1%
阪神間	2,445	2,524	1,430	2,286	59.9%
神戸市	3,176	2,835	2,578	2,307	▲ 10.5%
北摂	3,816	2,171	2,762	4,739	71.6%
東大阪	2,191	2,167	2,219	1,542	▲ 30.5%
南大阪	2,725	1,498	1,516	977	▲ 35.6%
京都市	2,600	1,298	1,180	1,269	7.5%
外周地域　計	4,851	4,179	1,865	2,273	21.9%
その他兵庫県	808	866	387	550	42.1%
その他京都府	856	860	223	563	152.5%
滋賀県	1,585	1,474	691	679	▲ 1.7%
奈良県	1,472	706	469	371	▲ 20.9%
和歌山県	130	273	95	110	15.8%
近畿圏　計	28,592	21,800	19,094	21,609	13.2%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

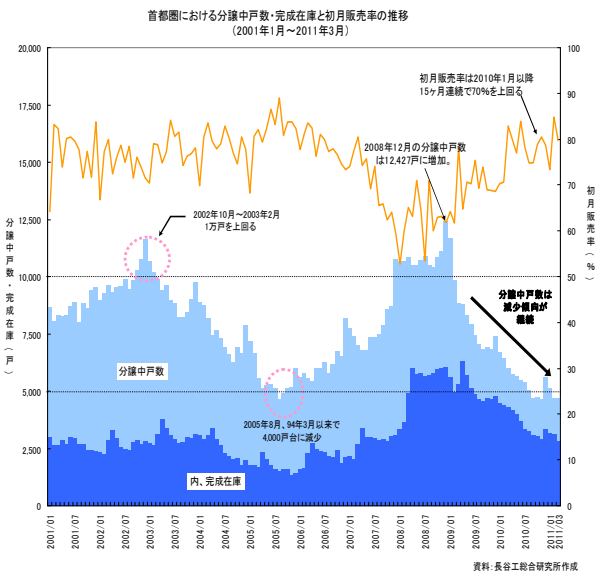
３．販売状況も回復基調に転じ、初月販売率は首都圏で79.2%、近畿圏で72.2%に改善。近畿圏でも2006年度以来で70%を上回る。

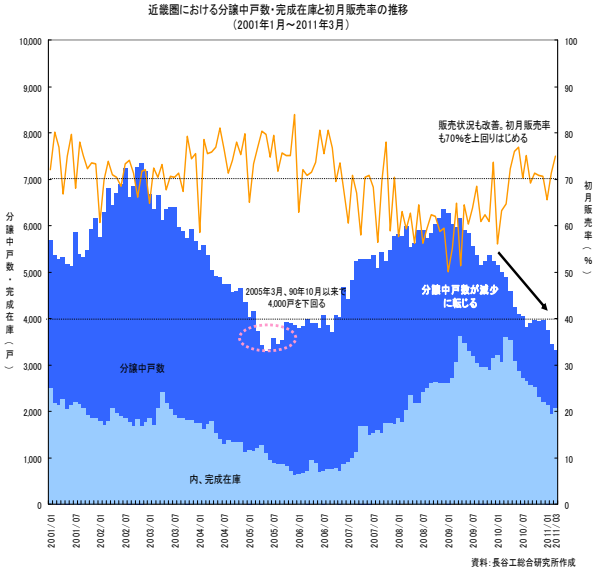
・2010年度には、住宅エコポイント制度の導入、住宅取得資金について贈与税の特例非課税枠の拡充などの政策的なバックアップもあって、購入マインドがさらに改善し、販売状況も大幅に改善した。2010年度の初月販売率は首都圏で79.2%(前年度比7.8ポイントアップ)、近畿圏で72.2%(同比10.0ポイントアップ)となった。近畿圏でも2006年度以来で70%を上回るなど、回復基調に転じたといえる。
・また、2011年３月末の分譲中戸数は首都圏で4,716戸、近畿圏で3,311戸。2010年３月末より首都圏で1,306戸減、近畿圏で1,567戸減となった。また、完成在庫も2011年３月末で首都圏で2,813戸、近畿圏で2,065戸にまで減少しており、在庫削減は順調に進み、ほぼ適正水準になったと思われる。

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
'06年度	77.5	▲ 5.7	72.3	▲ 3.7
'07年度	66.3	▲ 11.2	66.3	▲ 6.0
'08年度	64.1	▲ 2.2	59.8	▲ 6.5
'09年度	71.4	7.3	62.2	2.4
'10年度	79.2	7.8	72.2	10.0

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





4.大規模物件も需給ともに回復基調に転じる。

・総戸数規模別に状況をみると、総戸数200戸以上の大規模物件の供給戸数は首都圏で前年比28.6%増の18,337戸、近畿圏でも同比13.8%増の7,824戸となり、首都圏・近畿圏ともに前年度を上回った。

・また、首都圏、近畿圏ともに販売状況が改善したことから、大規模物件の販売も回復基調に転じた。特に、総戸数200～400戸未満の物件における初月販売率は首都圏で83.3%、近畿圏でも78.4%にまで改善し、好調な販売結果となった。

総戸数規模別供給・初月販売状況(首都圏・年度ベース)

	２００８年度		２００９年度		２０１０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	2,116	53.5%	1,507	69.5%	1,433	71.9%
30～ 50戸未満	5,816	58.8%	5,170	67.9%	6,441	74.2%
50～100戸未満	9,812	63.1%	10,437	70.5%	11,351	79.6%
100～200戸未満	7,644	64.2%	6,394	69.9%	7,450	81.1%
200～400戸未満	6,041	67.5%	6,884	73.3%	9,285	83.3%
400戸以上	8,737	69.1%	7,373	74.9%	9,052	77.8%
総計	40,166	64.1%	37,765	71.4%	45,012	79.2%

総戸数規模別供給・初月販売状況(近畿圏・年度ベース)

	２００８年度		２００９年度		２０１０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	740	55.4%	276	52.2%	916	61.6%
30～ 50戸未満	2,878	55.4%	1,674	53.2%	2,080	73.0%
50～100戸未満	5,876	54.5%	5,483	59.6%	5,296	68.1%
100～200戸未満	5,041	61.0%	4,785	65.5%	5,493	70.9%
200～400戸未満	4,741	65.0%	4,739	66.9%	4,786	78.4%
400戸以上	2,524	66.6%	2,137	59.6%	3,038	75.0%
総計	21,800	59.8%	19,094	62.2%	21,609	72.2%

5.都心部、中心部での供給戸数増加の影響もあって、首都圏、近畿圏ともに分譲単価、平均価格が前年度を上回る。

・2010年度の供給商品内容をみると、首都圏、近畿圏ともに分譲単価、平均価格が前年度を上回った。2009年度は分譲単価、価格の調整が本格化し、首都圏、近畿圏ともに2009年度の平均価格は2008年度を下回ったが、2010年度は都心部や各地域における中心部での供給増もあって、分譲単価、平均価格が前年度を上回った。

・首都圏全体の分譲単価は、660千円/㎡(前年度比1.4%アップ)、平均価格は4,686万円(同比2.5%アップ)に上昇した。

・近畿圏でも分譲単価は489千円/㎡(前年度比2.5%アップ)、平均価格は3,481万円(同比3.1%アップ)に上昇した。

供給商品内容の推移(首都圏)

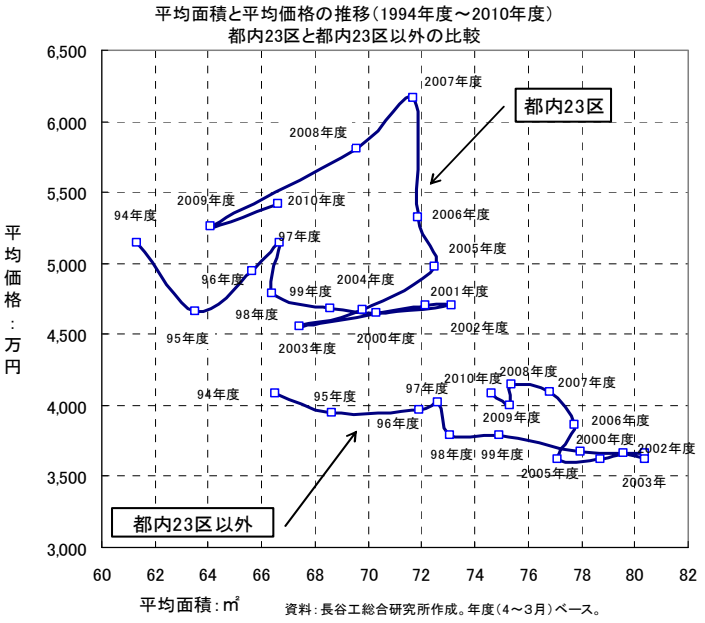
	平均価格		平均面積		㎡単価		坪単価	
	(万円)	前年比	(㎡)	前年比	(千円)	前年比	(千円)	前年比
'02年度	4,023	▲ 0.3%	77.32	▲ 0.6%	520	0.4%	1,720	0.4%
'03年度	4,063	1.0%	74.09	▲ 4.2%	548	5.4%	1,813	5.4%
'04年度	4,074	0.3%	74.88	1.1%	544	▲ 0.8%	1,799	▲ 0.8%
'05年度	4,121	1.4%	75.37	1.7%	547	0.4%	1,807	▲ 0.3%
'06年度	4,297	4.3%	75.96	0.8%	566	3.5%	1,870	3.5%
'07年度	4,697	9.3%	75.32	▲ 0.8%	624	10.2%	2,061	10.2%
'08年度	4,757	1.3%	73.22	▲ 2.8%	650	4.2%	2,148	4.2%
'09年度	4,573	▲ 3.9%	70.20	▲ 4.1%	651	0.2%	2,153	0.2%
'10年度	4,686	2.5%	71.04	1.2%	660	1.4%	2,181	1.4%

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
'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	▲ 1.7%	75.25	▲ 3.2%	419	1.5%	1,387	1.5%
'05年度	3,204	1.5%	74.35	▲ 1.2%	431	2.7%	1,425	2.7%
'06年度	3,382	5.6%	74.97	0.8%	451	4.6%	1,491	4.6%
'07年度	3,519	4.1%	73.76	▲ 1.6%	477	5.8%	1,577	5.8%
'08年度	3,509	▲ 0.3%	74.13	0.5%	473	▲ 0.8%	1,565	▲ 0.8%
'09年度	3,377	▲ 3.8%	70.86	▲ 4.4%	477	0.8%	1,575	0.8%
'10年度	3,481	3.1%	71.17	0.4%	489	2.5%	1,617	2.5%

資料:長谷工総合研究所作成。▲はマイナス



資料:長谷工総合研究所作成。年度(4～3月)ベース。

トピックス

「商・住・育・癒」の複合都市【SHIKITO】に誕生
世代を超えて永く住み継がれる“ロングクオリティ・マンション®”
『志木の杜レジデンス』（総戸数319 戸）を販売開始

（HASEKO DIGEST P4参照）

“フリスム”をテーマに新しい暮らし方を提案
眺望の丘に『ルネ追浜』（総戸数420 戸）が誕生

（HASEKO DIGEST P9参照）

お客様の声をカタチに
収納・スペースを一新した洗面化粧台『ドレッサーⅡ』を開発
初採用の「ウェリスときわ台」などを皮切りに採用促進

（HASEKO DIGEST P5参照）

長谷工グループの内外装リフォーム事業を一本化
“マンションリフォームNO. 1”を目指し長谷工リフォームが営業強化
新業態「インテリアリフォーム相模原店」をオープン

（HASEKO DIGEST P11参照）

住・環境創造マンションプロジェクト『グリーンゲートレジデンス』
東海エリアの住宅事業で初めて
「EV車カーシェアリング」を導入し「EV車用急速充電設備」を整備

（HASEKO DIGEST P6参照）

長谷工ライブネット
レンタル収納スペース『ライブBOX』を新規スタート
賃貸マンションの付加価値とテナント稼動率を向上

（HASEKO DIGEST P12参照）

港北ニュータウンにふさわしい自然豊かな住空間
『シーズンプレイス（THE SEASON PLACE）』（総戸数241 戸）が誕生
プライベートガーデンを含め約4,000 ㎡の緑地面積

（HASEKO DIGEST P7参照）

「22 年度おおさか優良緑化賞」受賞
“大阪府知事賞”に『グランドメゾン西九条BIO』
“選考委員会奨励賞”に『サウスオールシティ』、『OURS）』

（HASEKO DIGEST P13参照）

安全性の高い“ゲーテッド設計”を採用した
『ライオンズ南千里佐竹台グランハート』（総戸数317 戸）が誕生

（HASEKO DIGEST P8参照）

「サービス付き高齢者向け住宅」制度創設へ
～高齢者住宅の新潮流と今後の展開～

（HASEKO DIGEST P22参照）

詳細は当社ホームページ掲載のＨＡＳＥＫＯ　ＤＩＧＥＳＴ　ＶＯＬ．２４をご覧下さい。

（ご参考資料）

未償還優先株式

	発行価額	当初転換価額	転換価額の上下限	転換可能期間	強制償還権
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　当初転換価額の300% 下限　当初転換価額の50%	2015/10/1～ 2032/9/30	～2014/9/30

期末発行済株式数（2011年3月31日現在）

普通株式	1,503,971,989　株
（内、自己株式数）	(796,229) 株
優先株式	90,000,000　株
内訳（第１回Ｂ種優先株式）	(90,000,000) 株