

2017年12月15日

第81回 福証 I Rフェア

Thanks 25th



株式会社 コーサーアールイー

おかげさまで、東証一部に上場いたしました。

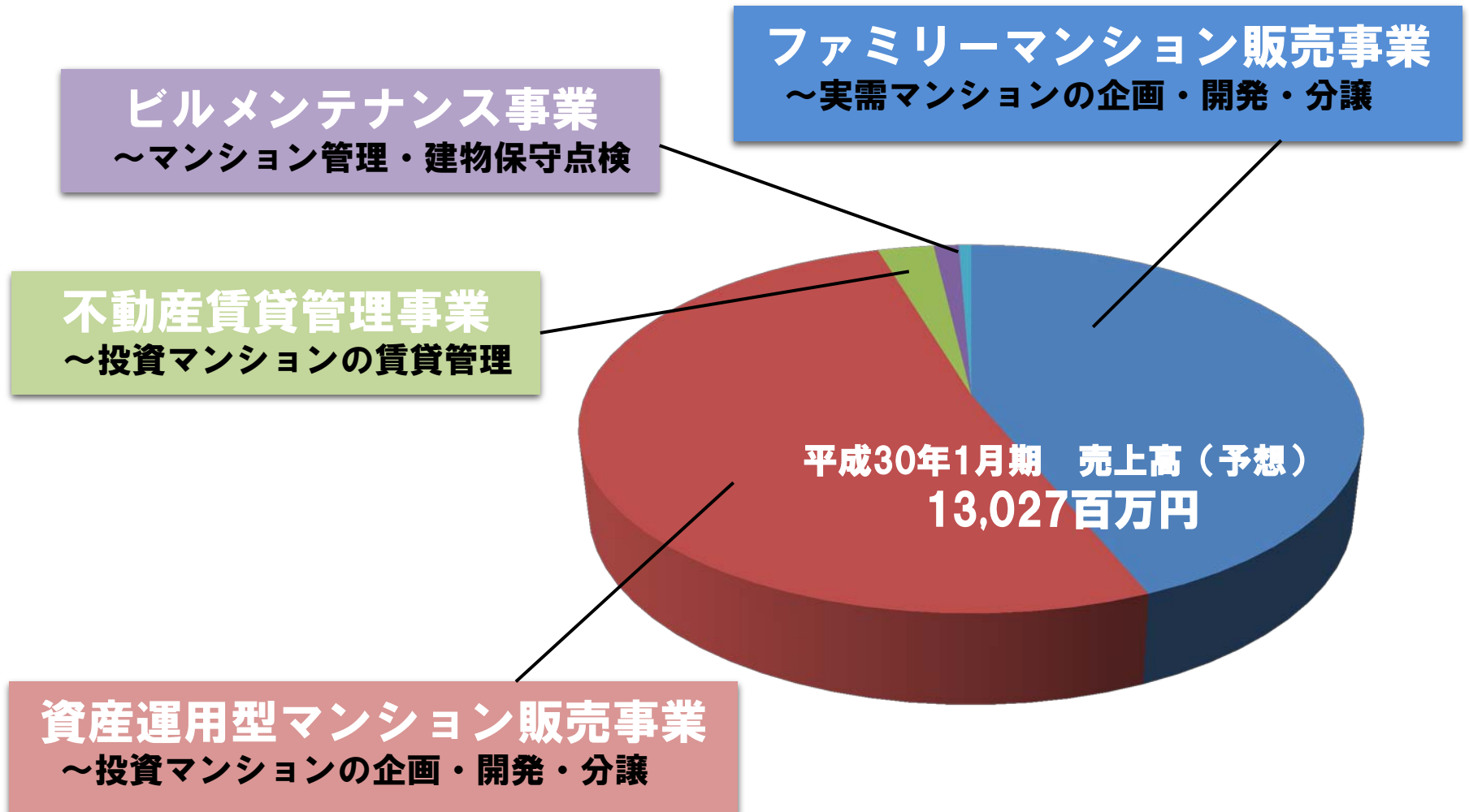
1.企業概要



理想の住まいを追求するマンションデベロッパー

代表者	代表取締役社長 諸藤 敏一
資本金	15億62百45万円
創業	平成4年8月
拠点	本社：福岡市中央区赤坂一丁目15番30号 東京支店：東京都千代田区神田美土代町9-7
関連会社	(株)コーセーアセットプラン（資産運用型マンション販売） (株)アールメンテナンス（ビルメンテナンス）
決算期	1月
上場市場	東京証券取引所市場第一部 ※平成29年10月23日市場第二部より指定替え 福岡証券取引所本則市場

2.事業構成



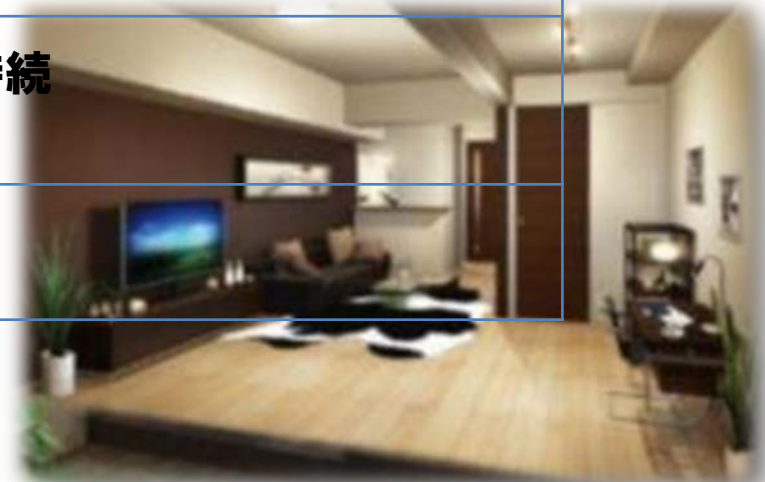
3.ファミリーマンション販売事業

開発エリア	福岡都市圏 首都圏・熊本市ほか
開発実績	平成30年1月期4棟102戸 / 累計49棟1,446戸
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡都市圏における機動的な用地仕入 ・顧客ニーズにマッチした企画（立地、価格、仕様） ・専任の販売部門
市況見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・需給バランスの先行き不透明 ～販売価格の上昇と住宅ローン金利の均衡
課 題	<ul style="list-style-type: none"> ・開発エリアの拡大 ～首都圏、九州中核市など ・事業利益の確保 ～慎重な用地選定



4.資産運用型マンション販売事業

開発エリア	福岡市都心部
開発実績	平成30年1月期5棟367戸 / 累計47棟2,557戸
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡都市圏における機動的な用地仕入 ・賃貸ニーズにマッチした企画（立地、仕様） ・顧客ニーズにマッチした企画（利回り、稼働率） ・専任の販売部門と賃貸管理部門
市況見通し	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産投資意欲の高まり持続 ・用地取得競合激化
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・用地、商品確保




マンション分譲に付帯するストックビジネス



01 マンション管理

マンションの快適な環境と豊かなコミュニティ創りを応援いたします。

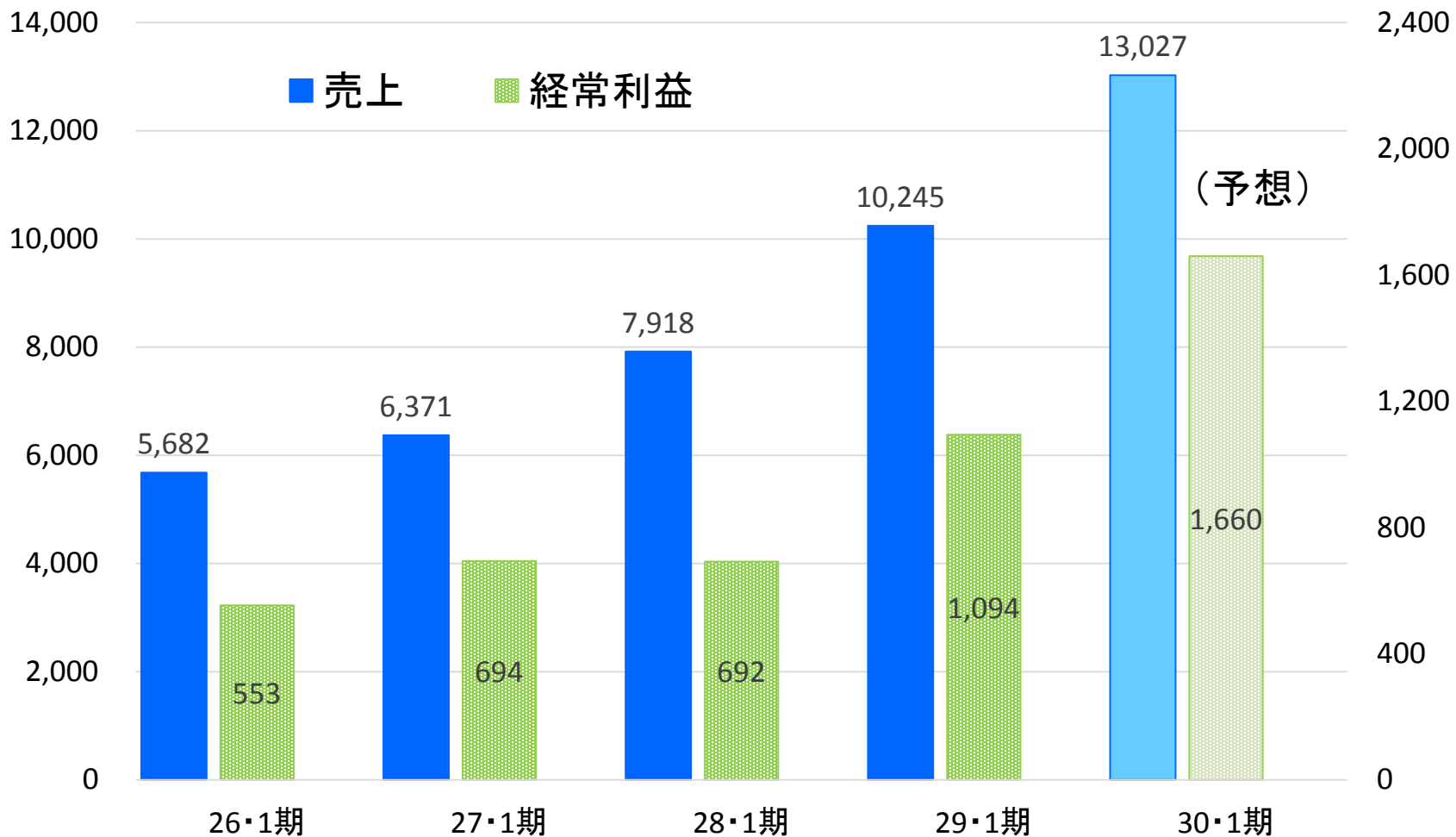


	不動産賃貸管理事業	ビルメンテナンス事業
管理数	2,895戸（平成29年10月末）	41件（平成29年10月末）
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用型マンションオーナーのマンション経営サポート 自社保有物件の賃貸 	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理組合のサポート 建物の清掃、保守点検、工事

6.業績推移（連結）

売上（百万円）

経常利益（百万円）



7.市況（全国）

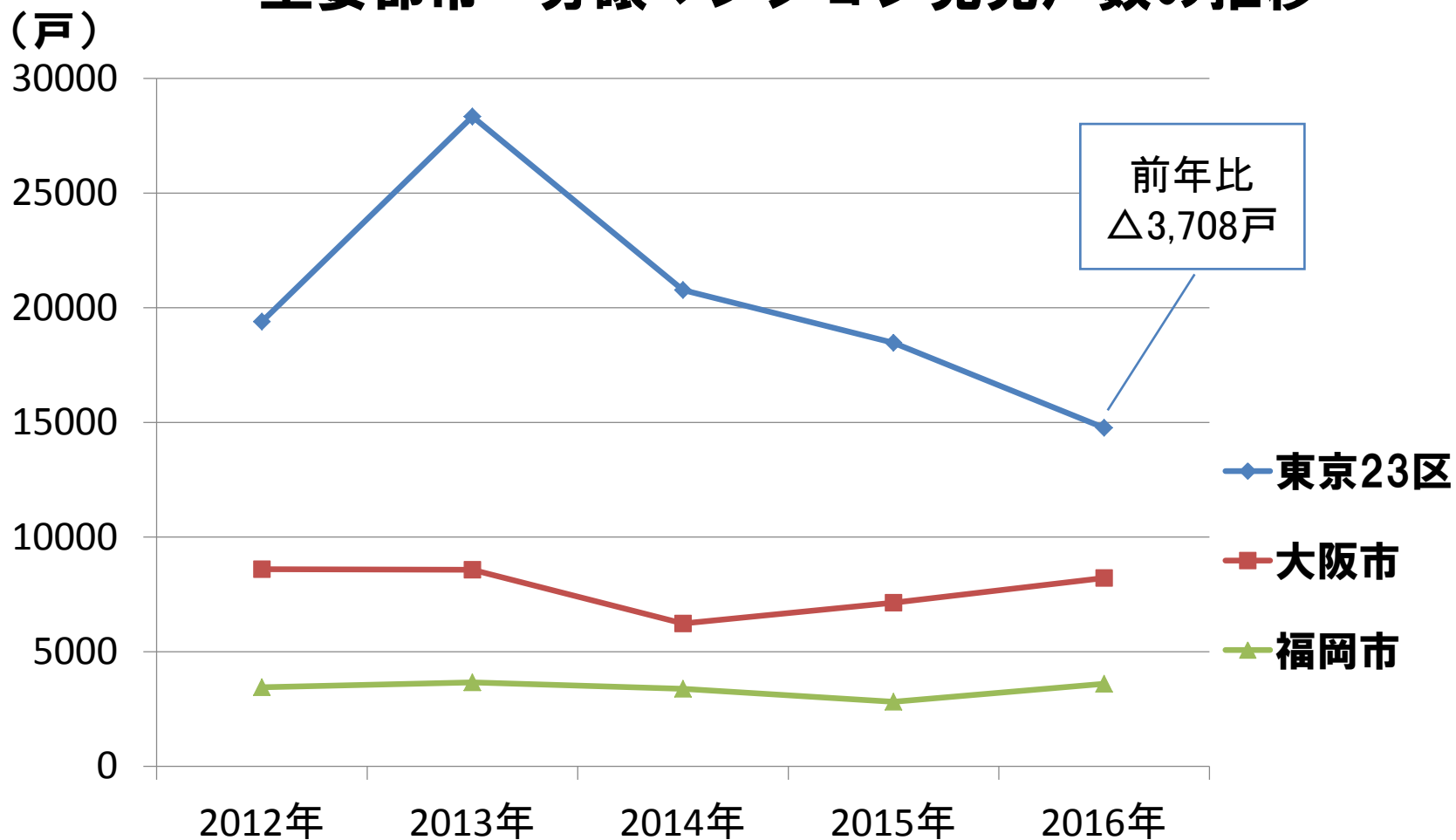
全国・分譲マンション市場の推移

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
発売戸数 (戸)	93,861	105,282	83,205	78,089	76,993
発売総額 (億円)	35,890	43,946	35,825	36,064	35,111
戸当たり価 格(万円)	3,824	4,174	4,306	4,618	4,560
坪単価 (万円)	175.2	191.4	199.0	215.8	216.2

* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

8.市況(供給)

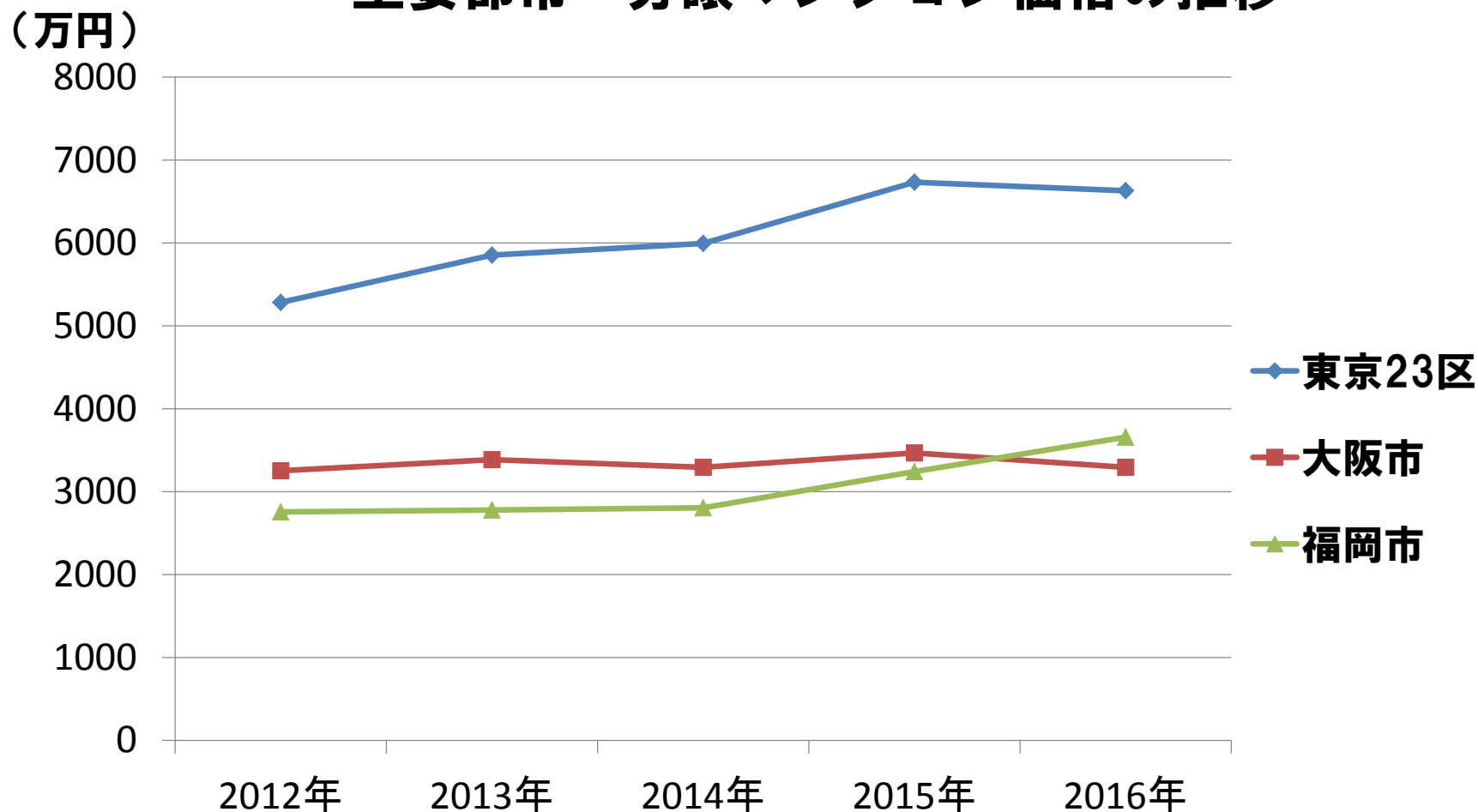
主要都市・分譲マンション発売戸数の推移



* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

9.市況(価格)

主要都市・分譲マンション価格の推移



* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

10.事業環境（価格相場）

2016年 新築マンション価格「年収倍率」ランキング

	都道府県名	倍率
1	京都府	12.94
2	神奈川県	11.70
3	東京都	11.46
4	秋田県	10.48
5	埼玉県	10.23
6	兵庫県	9.68
7	千葉県	8.92
8	大阪府	8.11
9	和歌山県	8.08
10	青森県	8.06

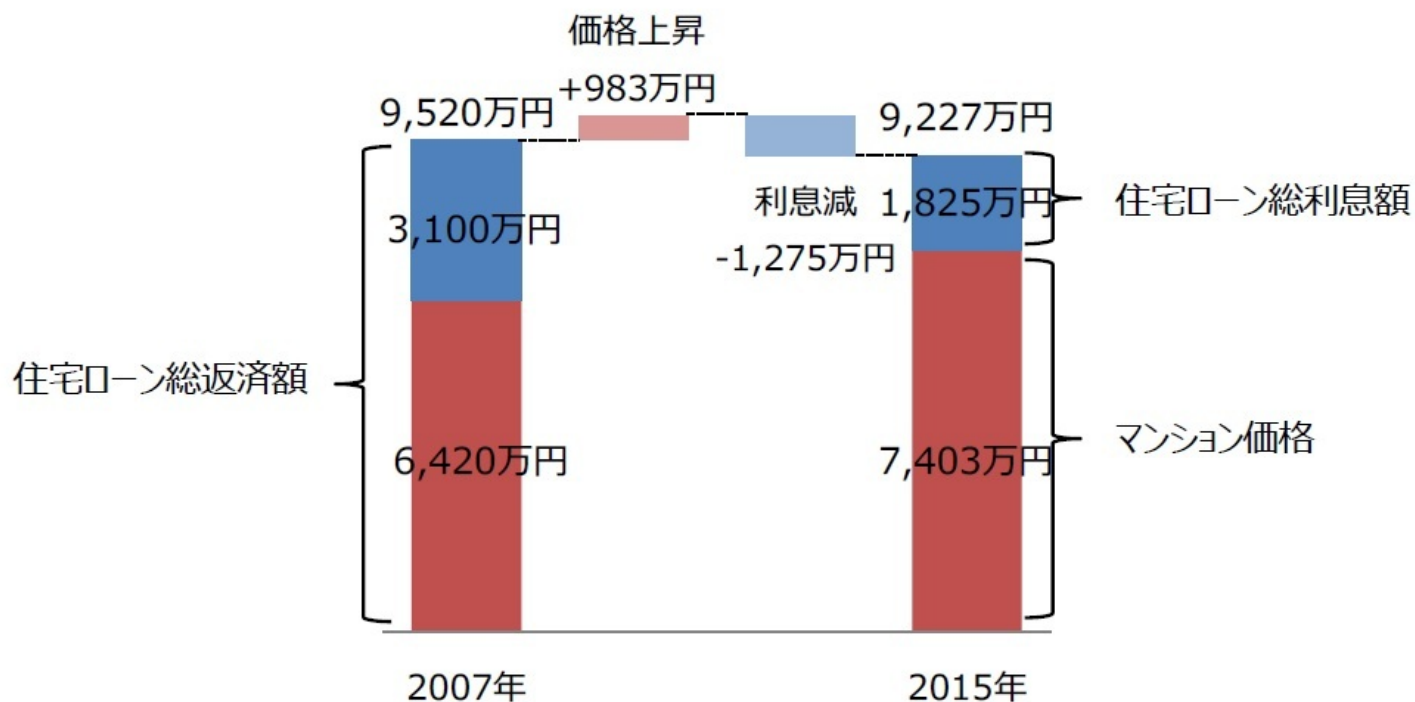
	都道府県名	倍率
11	沖縄県	7.99
12	宮城県	7.98
13	鹿児島県	7.94
14	福島県	7.72
15	愛知県	7.66
16	富山県	7.65
17	福岡県	7.59
18	静岡県	7.41
19	佐賀県	7.34
20	長崎県	7.32

* (株)東京カンテイ「新築マンション年収倍率」より
マンション価格は70㎡換算価格

11.事業環境（住宅ローン）

住宅ローン金利低下の追い風

東京都区部の住宅ローン総返済額の変動要因



出所：不動産経済研究所、住宅金融支援機構、東京都のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

* マンション価格は75㎡換算価格

12.事業環境（競合）

2016年 マンション発売戸数ランキング

全 国 76,993戸

	事業者名	戸数
1	住友不動産	6,034
2	三井不動産 レジデンシャル	4,320
2	野村不動産	4,056
4	プレサンス コーポレーション	3,225
5	三菱地所 レジデンス	3,215

* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

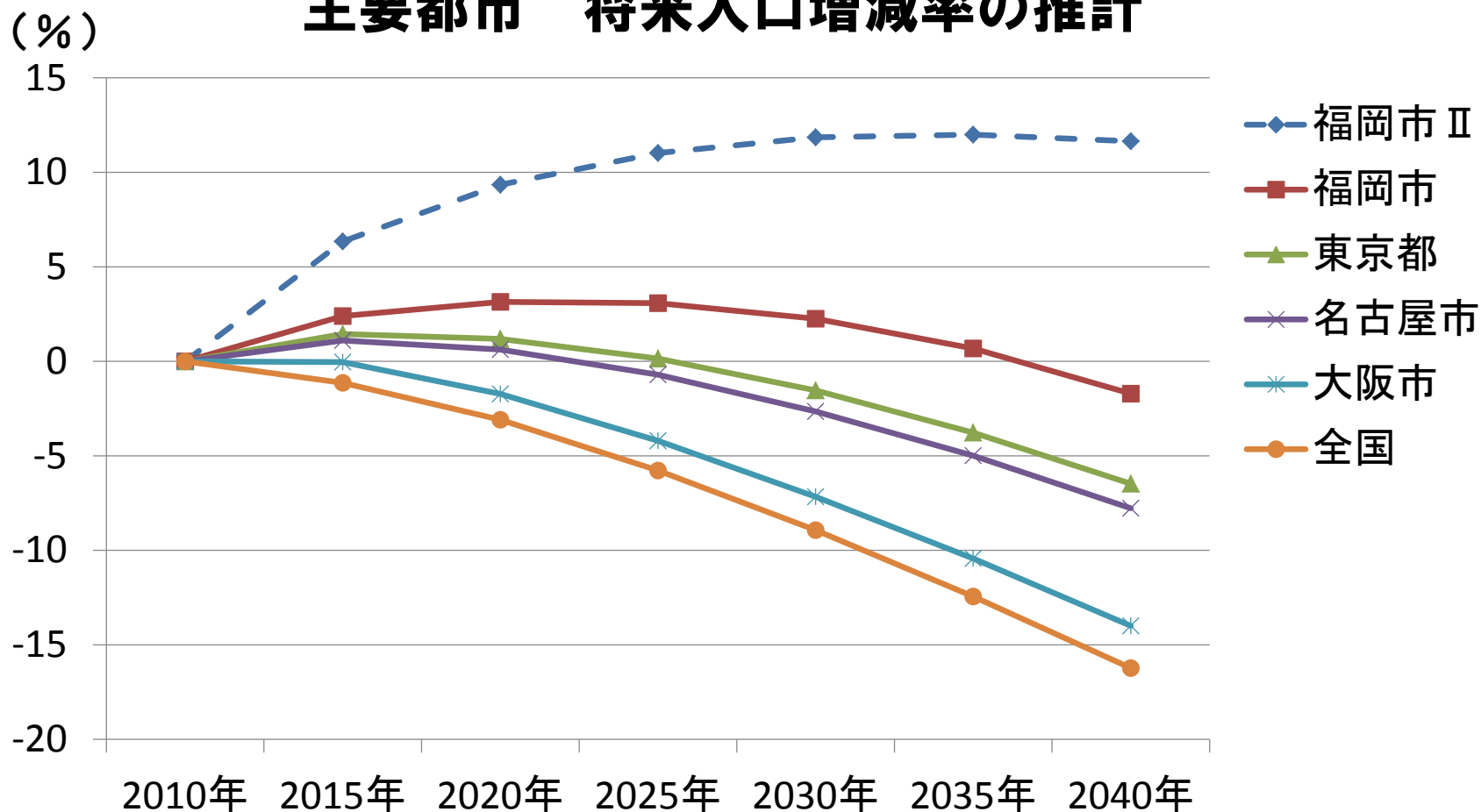
福岡県 4,991戸

	事業者名	戸数
1	えん	534
2	ダイナ	384
3	第一交通産業	277
4	当社	270
5	九州旅客鉄道	231

* (株)フクニチ住宅新聞社「福岡県下マンション販売実績ランキング」より

13.事業環境（人口推移）

主要都市 将来人口増減率の推計

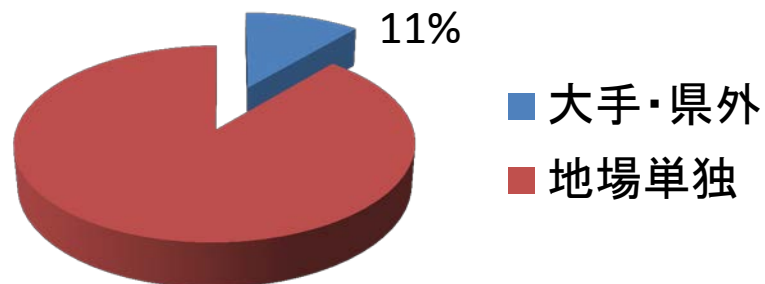


* 国立社会保障・人口問題研究所の統計結果による
福岡市Ⅱは、福岡市の公表値による

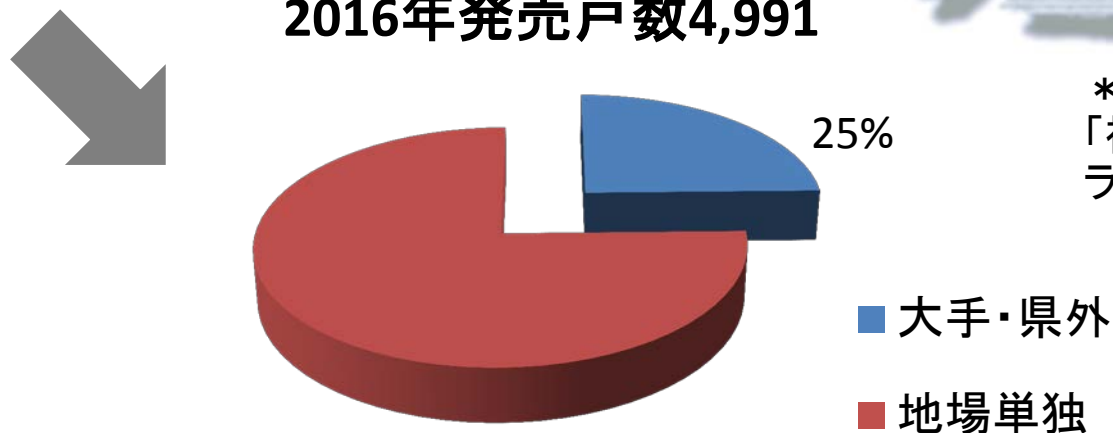
14.福岡（県）市場～競合

地場デベ VS 大手・県外デベ

2015年発売戸数4,689



2016年発売戸数4,991



* (株)フクニチ住宅新聞社
「福岡県下マンション販売実績
ランキング」から算定

15.中期経営計画①

「供給・販売戸数で福岡No.1のデベロッパーを目指す」

当社計画	30・1期 (2017年)	31・1期 (2018年)	32・1期 (2019年)
供給戸数	308	465	540
販売戸数	352	460	510

参考：福岡県下ランキング推移(フクニチ住宅新聞)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
供給・総戸数	5,711	7,481	5,035	4,689	4,991
1位	516	648	672	452	534
販売・総戸数	5,987	6,430	5,420	5,038	5,152
1位	529	577	676	522	527

16.中期経営計画②

中期経営計画2017（平成29年3月13日公表）

（百万円）	30・1期	31・1期	32・1期
売上高	11,825	13,015	14,110
営業利益	1,430	1,556	1,814
経常利益	1,352	1,481	1,714
親会社株主に帰属する 当期純利益	813	904	1,046
自己資本比率（%）	27.4	32.8	34.3
ROA（%）	6.3	7.0	7.6
ROE（%）	24.8	23.2	22.7
1株当り当期純利益（円）	99.67	110.83	128.24

* 1株当りの数値は、平成29年2月1日の株式分割（1株→2株）に基づき算定

17.資本の推移

公募増資・第三者割当（OA売出分）

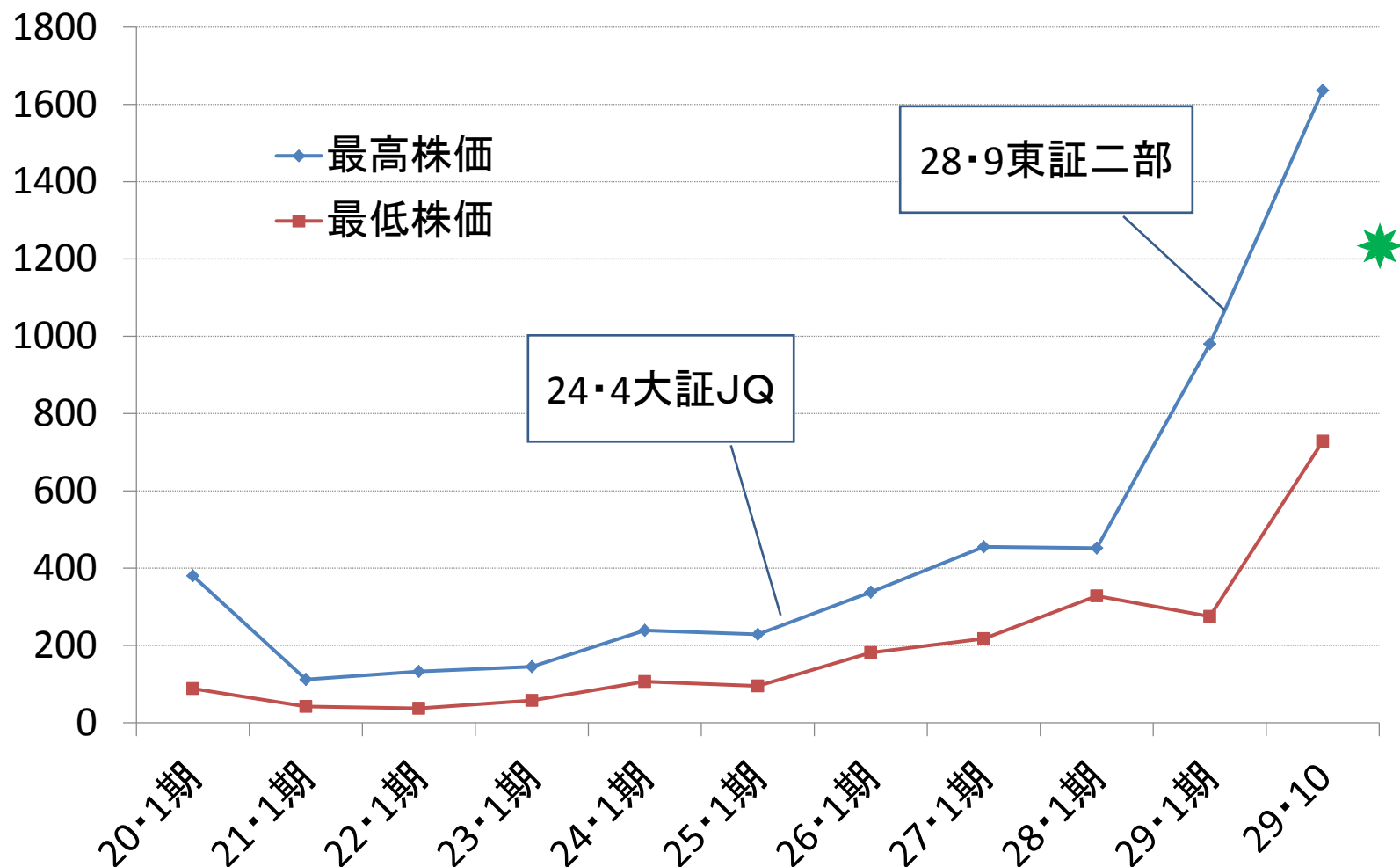
- ・発行株式数 2,000,00株
- ・調達資金 24億48百万円
- ・資金使途 事業用地の仕入



- ・発行済株式数 10,368,000株
- ・資本金 15億62百45万円



18.株価の推移



19. 配当・株主優待

配当政策

- ・ コーポレート・ガバナンス基準
「連結配当性向30%を重要な指針とする」

株主優待

- ・ 基準日：
毎年1月31日
- ・ 保有期間：
1年以上

保有株式数	優待内容
100株以上	クオカード 500円分
200株以上	クオカード1,000円分
500株以上	クオカード2,000円分
1000株以上	クオカード3,000円分
2000株以上	クオカード5,000円分