



第16回 福証IRフェアオンライン  
株式会社コーセーアールイー

2021年 9月28日

証券コード 3246

# 1. 企業概要

代表者

代表取締役社長 諸藤敏一

資本金

15億6,245万円

創業

1992年8月

拠点

本社 : 福岡市中央区赤坂1-15-30

東京支店 : 東京都千代田区神田美土代町9-7

関連会社

(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

福岡証券取引所本則市場

## 2. 沿革

1992年8月 「株式会社コーセー」創業

1993年5月 自社分譲物件「ラフォーレ」シリーズ販売開始

2001年9月 資産運用型マンションの自社分譲物件販売開始

2005年1月 「株式会社コーセーアールイー」に商号変更

2005年3月 自社分譲物件「グランフォーレ」シリーズ販売開始

**2007年8月 福岡証券取引所に株式上場**

2008年2月 子会社コーセーアセットプラン設立

2012年4月 大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場

2014年2月 株式会社アールメンテナンスをM&Aにより子会社化

2016年9月 東京証券取引所市場第二部へ株式を上場

**2017年10月 東京証券取引所市場第一部へ株式を上場**

2022年8月 株式会社コーセーアールイー創業30周年

### 1990年代

東西ドイツ統一・EU発足  
バブル景気終了  
阪神淡路大震災・地下鉄サリン事件  
消費税5%に増税  
携帯電話・PHSが爆発的普及

### 2000年代

アメリカ同時多発テロ事件  
サブプライムローン問題  
リーマンショック  
スマトラ島沖地震  
日経平均バブル崩壊後最安値(7,054円)

### 2010年代

東日本大震災  
福島第一原子力発電所事故  
アラブの春・ISIL台頭  
消費税8%に増税  
景気拡大「いざなぎ景気」超え  
日経平均バブル後最高値更新

### 2020年代

新型コロナウイルス感染症大流行

### 3. 事業構成



# 4. 事業構成

## ファミリーマンション販売事業

### 開発エリア

福岡都市圏・福岡市近郊 鹿児島市ほか

### 開発実績

2021年1月期3棟74戸 / 累計60棟1,856戸

### 特 徴

- 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
- 仕入コスト増加に伴い、販売価格上昇、販売ペース減速気味

### 市況見通し

### 課 題

- 開発エリアの拡大
- 事業利益の確保

# 5. 事業構成

## 資産運用型マンション販売事業

### 開発エリア

福岡県都心部

### 開発実績

2021年1月期4棟662戸 / 累計52棟3,398戸

### 特 徴

- 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

- 不動産投資意欲の高まり持続
- 用地取得競合激化

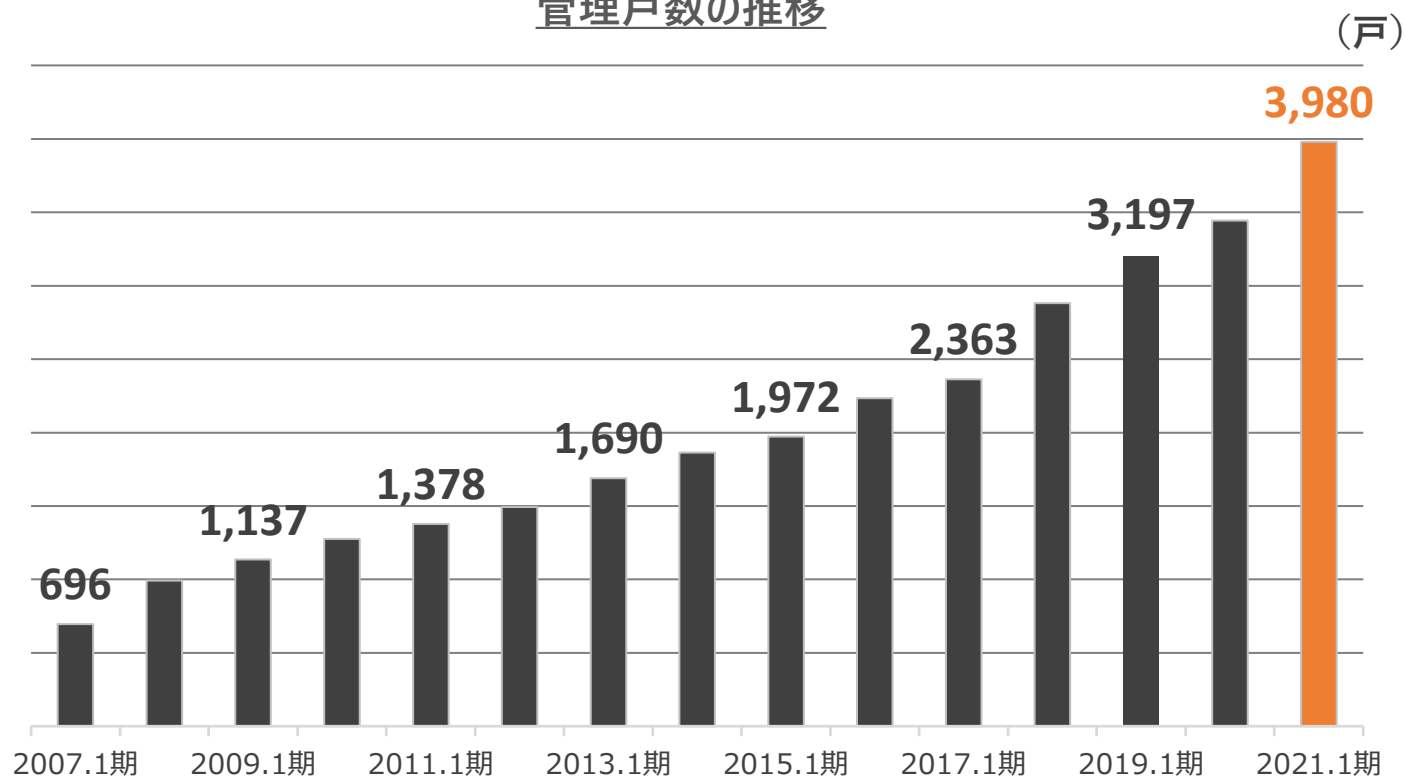
### 課 題

- 用地,商品の確保

# 6. 事業構成

## 不動産賃貸 管理事業

管理戸数の推移



# 7. 事業構成

## ビルメンテナンス事業

□マンション管理受託先：54 → 60組合

### マンション 管理

- ・理事会運営サポート
- ・建物設備点検
- ・建物設備保守、メンテナンス
- ・会計、出納業務
- ・管理員巡回サポート



### 清掃管理

- ・日常清掃
- ・定期清掃
- ・貯水槽清掃
- ・排水管清掃



### 修繕・工事

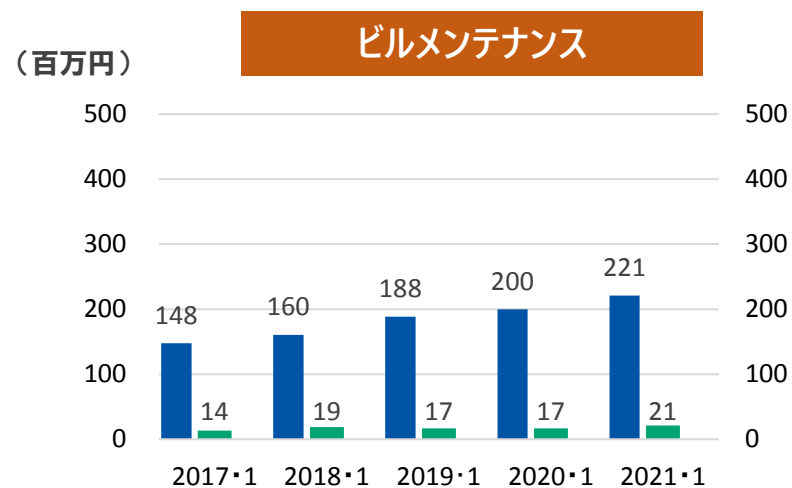
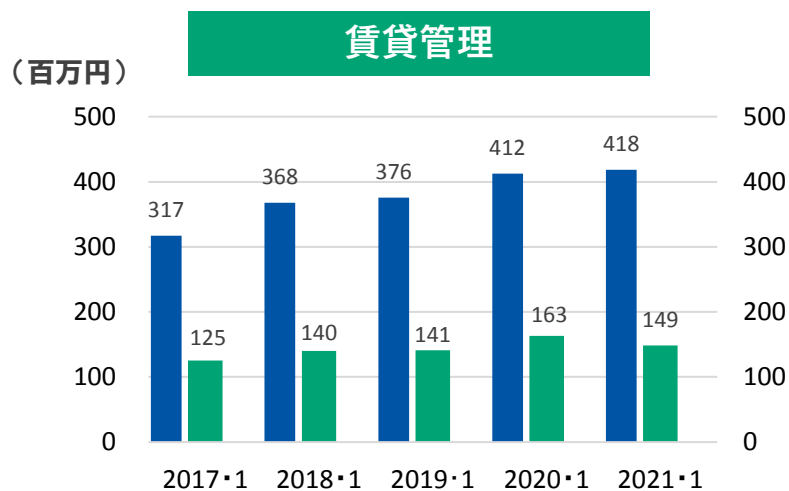
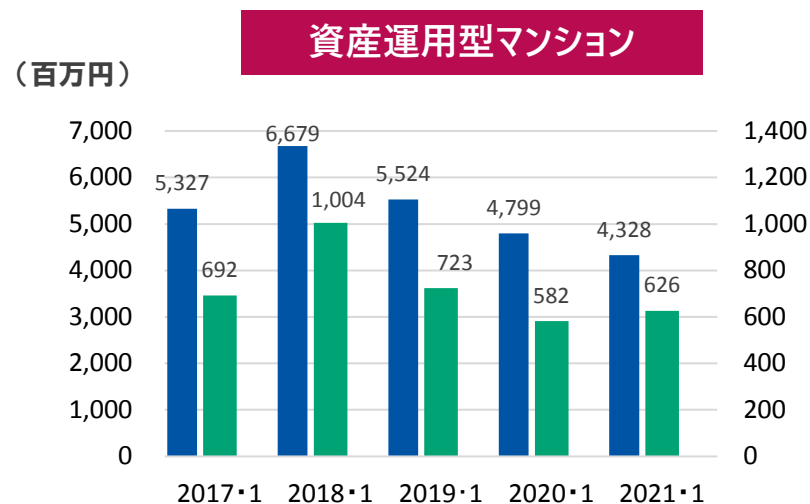
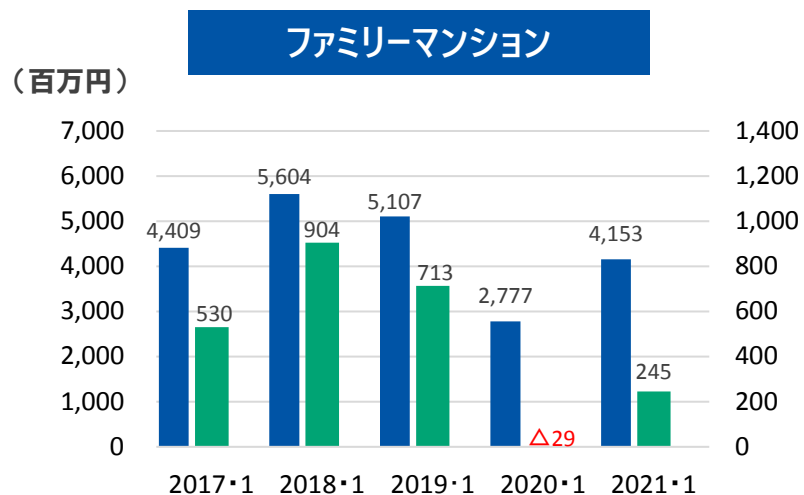
- ・長期修繕計画作成、提案
- ・建物検査、診断
- ・工事プラン作成・進捗管理、アフターメンテナンス





# 8. 業績推移 (セグメント別)

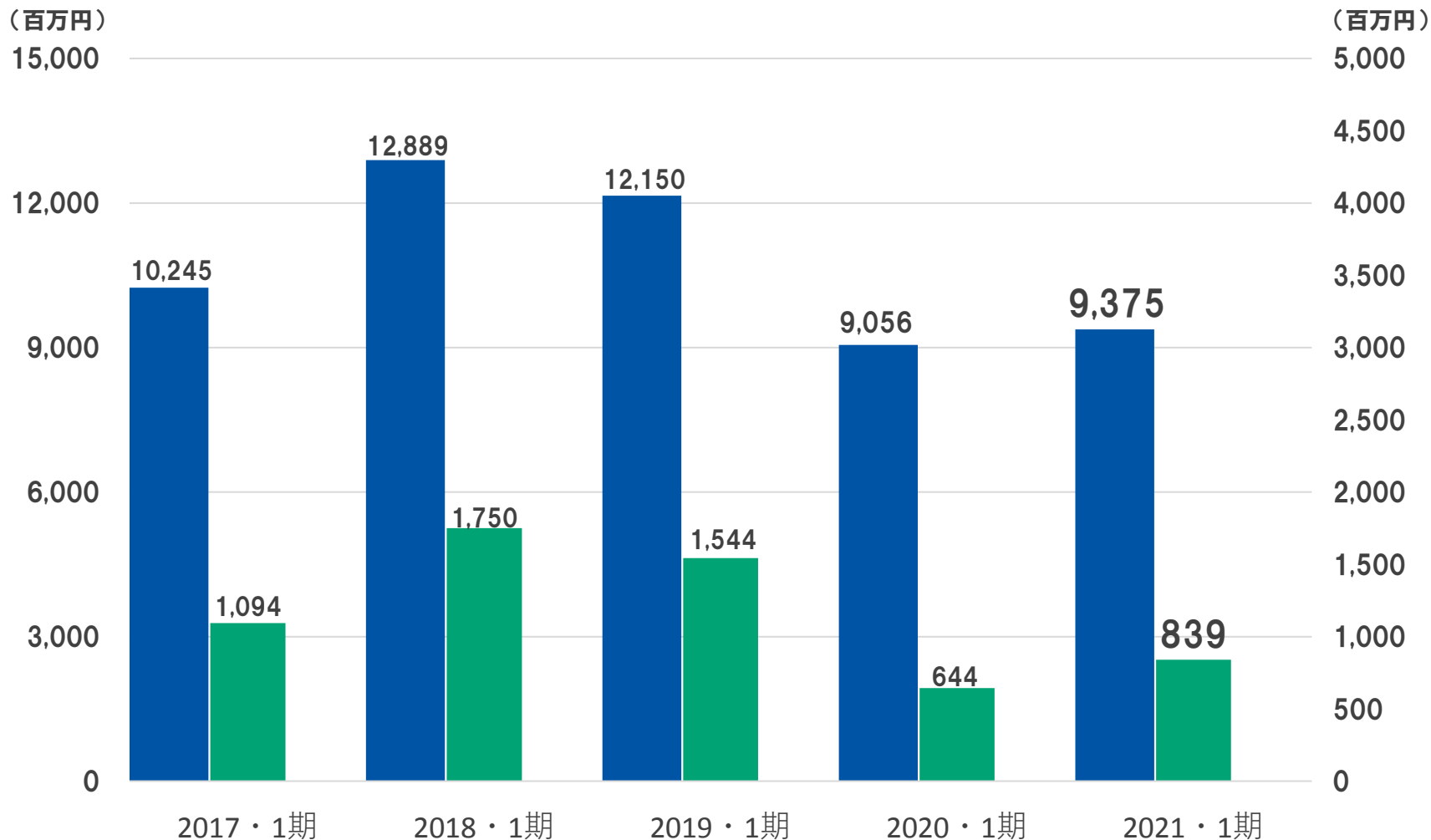
■ 売上 ■ セグメント利益



\* 表示単位未満を四捨五入しております。

# 9. 業績推移 (連結)

■ 売上 ■ 経常利益



\* 表示単位未満を四捨五入しております。

# 10. 資産・負債の状況（連結）

2021年1月末時点

<b>資産</b>  209億	流動資産 191億	現金等 50億	短期借入金 年内返済 長期借入金 92億	流動負債 97億	<b>負債</b>  132億
		販売用 不動産 88億	その他5億	固定負債 35億	
		仕掛販売用 不動産 51億	長期借入金 33億		
		その他 2億	その他 2億		
	固定資産 17億	<b>純資産 77億</b>			

\* 表示単位未満を四捨五入しておりますため、各項目の計と合計額記載欄が合致しない場合があります。

# 11. 市況（全国）

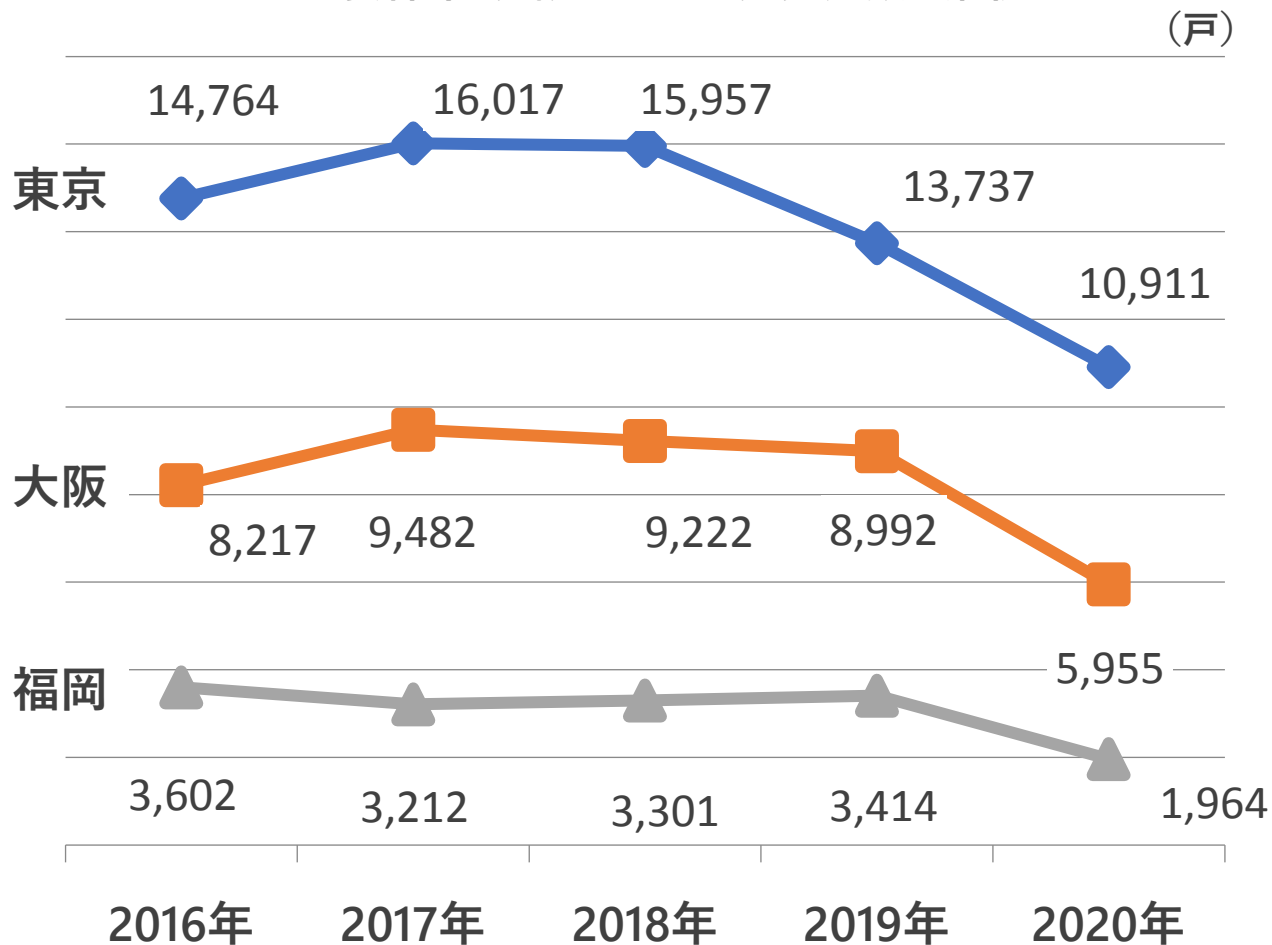
## 全国・分譲マンション市場の推移

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
発売戸数 (戸)	76,993	77,363	80,256	70,660	59,907
発売総額 (億円)	35,111	36,660	38,192	33,824	29,780
戸当たり価格 (万円)	4,560	4,739	4,759	4,787	4,971
坪単価 (万円)	216.2	229.7	235.3	239.6	250.2

\* 引用元：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

# 12. 市況（供給戸数）

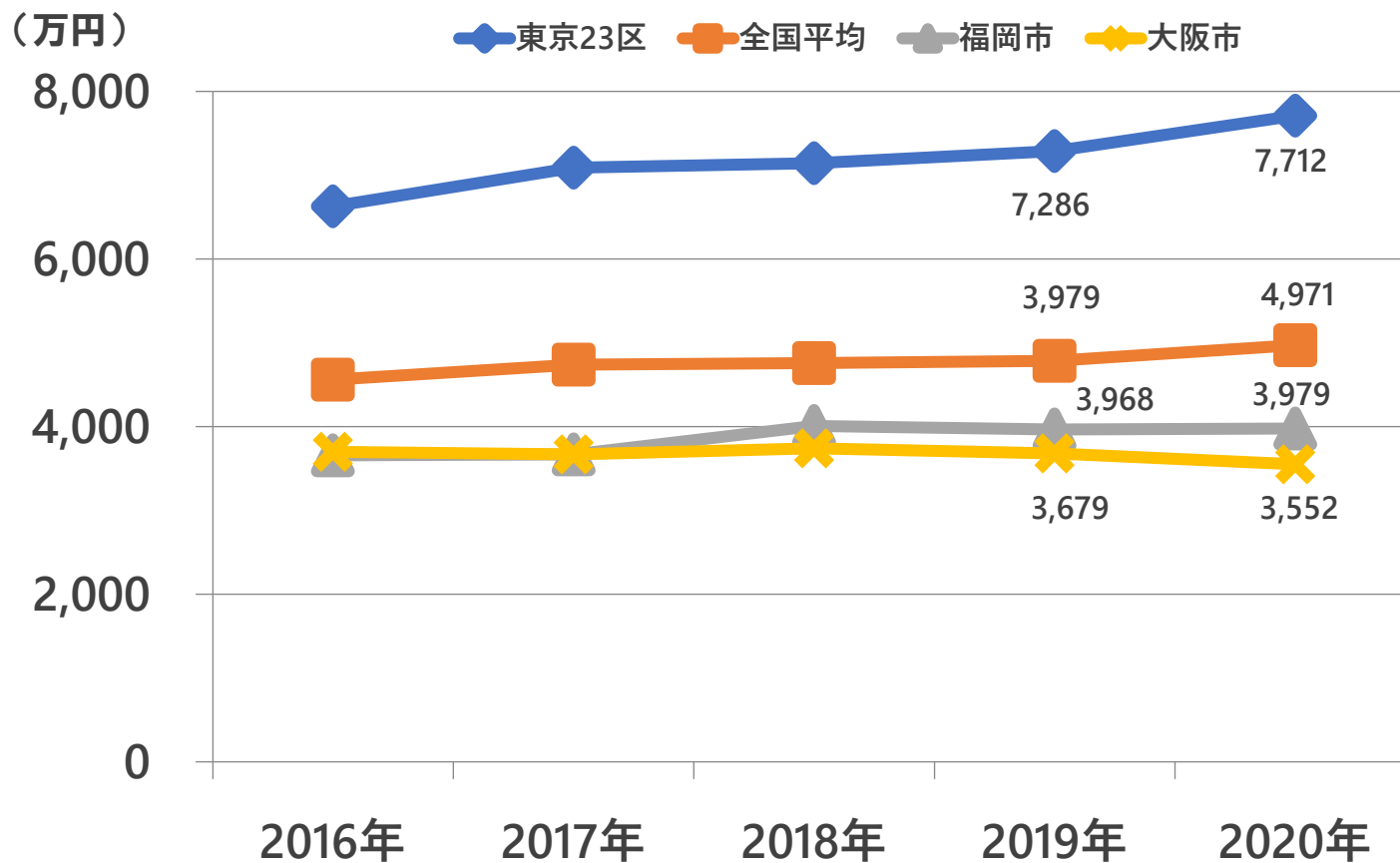
主要都市・分譲マンション発売戸数の推移



\*引用元：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

# 13. 市況（価格）

## 主要都市・分譲マンション価格の推移



※引用元：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

# 14. 市況（価格相場）

2019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位	東京都	13.26
2	京都府	10.82
3	神奈川県	10.78
4	福島県	10.66
5	沖縄県	10.63
6	大阪府	10.37
7	秋田県	10.06
8	石川県	9.81
9	宮城県	9.81
10	長野県	9.57

	都道府県名	倍率
11	埼玉県	9.41
12	愛知県	9.21
13	鹿児島県	9.18
14	茨城県	8.66
15	兵庫県	8.56
16	千葉県	8.48
17	岐阜県	8.32
18	山形県	8.32
19	和歌山県	8.22
20	岩手県	8.18

）

\*引用元：(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

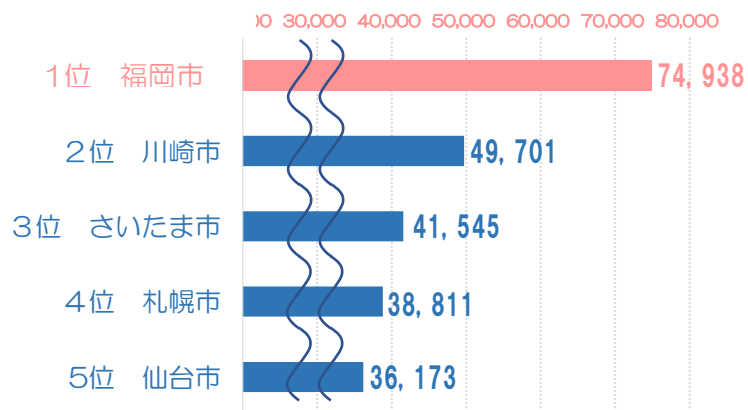
26	福岡県	7.79
	全国平均	8.19

# 15. 事業環境（若者の都市・福岡）

人口増加が多い都市  
(H22年10月～H27年10月の増加数)

1位

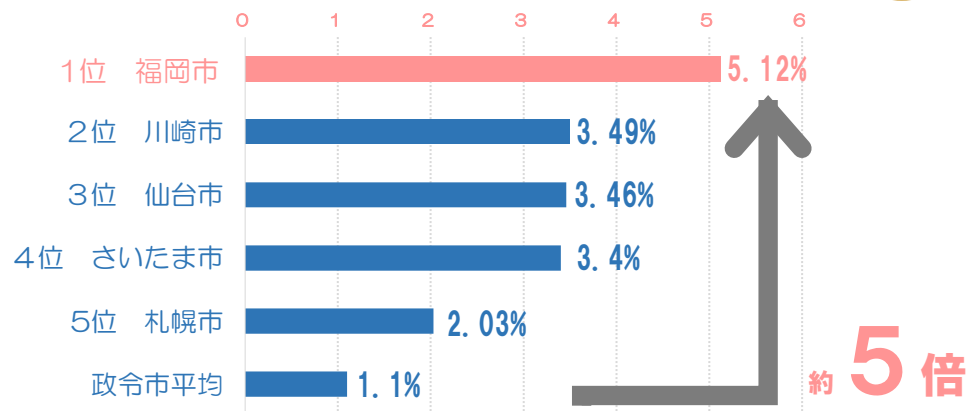
政令市中



人口増加率が高い都市  
(H22年10月～H27年10月の増加率)

1位

政令市中



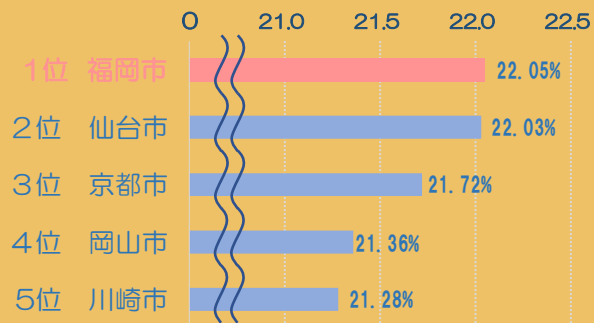
若者（10代・20代）の割合  
政令市中No.1

22.05%

1位

政令市中

若者（10代・20代）の割合が高い都市



\*引用元：福岡市 公式サイト「Fukuoka Facts」より



# 16. 中期経営計画2020(～2023.1期)

## 目標：ブランド力・供給戸数で 福岡No. 1のマンションデベロッパーを目指す

### 1. 事業領域の見直し

#### (1)ファミリーマンション事業

仕入価格を吸収し、  
かつ、顧客ニーズにマッチした  
高付加価値物件を供給

#### (2)資産運用型マンション事業

お客様の長期的な利益を一番に優先し、  
グランフォーレのブランドイメージを向上させる

#### (3)賃貸管理事業・ビルメンテナンス事業

事業のストックビジネスの拡大と  
安定収益の確保

### 2. 経営資源の強化・効率化

#### (1)株主価値の向上

自己資本を有効活用し、  
収益体質を磨く

#### (2)経営方針

堅実に成長していくために、  
経営資源の選択と集中を実践する

#### (3)コーポレートガバナンス

コンプライアンス体制を含め、  
CG基準を実効的に運用し、  
ステークホルダーの信頼を強固にする

#### (4)人材の育成

教育・研修を充実させ、チャレンジする人材に  
エンゲージメントし、総合不動産業ビジネスに  
果敢に挑戦する企業風土を築く

# 17. 中期経営計画

中期経営計画2020 (2020.3.13公表)

(2021.3.12公表)

(百万円)	2021・1期		2022・1期		2023・1期
	中期計画	実績	中期計画	業績予想	中期計画
売上高	9,300	9,375	10,000	11,230	10,500
営業利益	670	754	749	892	776
経常利益	652	839	703	1,072	793
親会社株主に帰属 する当期純利益	485	580	492	753	547
自己資本比率・%	33.9	36.4	28.5	—	28.7
ROA・%	3.3	4.4	2.8	—	2.8
ROE・%	6.6	7.9	6.4	—	6.9
1株当り当期純利益・円	47.75	57.18	48.44	74.14	53.86
1株当り年間配当金・円	15	15	16	23	17

# 18. 2022年1月期 業績報告

(2021.9.8公表)

(百万円)	2022・1期第2Q	2022・1期第2Q	2022・1期 通期
	業績予想	実績	業績予想
売上高	7,690	7,409	11,230
営業利益	685	852	892
経常利益	775	919	1,072
親会社株主に帰属 する当期純利益	527	638	753
自己資本比率・%	—	45.2	—
ROA・%	—	4.4	—
ROE・%	—	7.9	—
1株当り当期純利益・円	51.99	57.18	74.14
1株当り年間配当金・円	—	—	23

# 19. 2022年1月期 第2四半期

## セグメント別 業績報告

(2021.9.8公表)

(百万円)	第2四半期 売上高	第2四半期 セグメント利益
	実績	実績
ファミリー販売事業	967	- 82
資産運用型マンション販売事業	6,052	994
不動産賃貸管理事業	228	67
ビルメンテナンス事業	122	11
その他の事業	39	31

# 20. 2022年1月期 第2四半期 業績報告

(2021.9.8公表)

(百万円)	2022・1期第 2 Q	2022・1期第 2 Q	2022・1期 通期
	業績予想	実績	業績予想
売上高	7,690	7,409	11,230
営業利益	685	852	892
経常利益	775	919	1,072
親会社株主に帰属 する当期純利益	527	638	753
自己資本比率・%	—	45.2	—
ROA・%	—	4.4	—
ROE・%	—	7.9	—
1株当り当期純利益・円	51.99	57.18	74.14
1株当り年間配当金・円	—	—	23

# 21. 中期経営計画 ～SDGsへの取り組み～

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



## 22. 中期経営計画 ～SDGsへの取り組み～

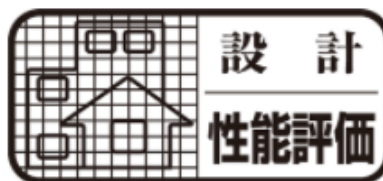
### 住宅性能評価



「住宅性能表示制度」に基づいて国（国土交通大臣）に認定された第三者評価機関が、住宅の性能について評価したものをいいます。この制度は平成12年にスタートしました。

この評価には、2つの段階が存在し、それぞれ設計段階に住宅性能を検査する「設計住宅性能評価」、2つめが建設段階に住宅性能を検査する「建設住宅性能評価」というものが存在します。

コーセーアールイーは、ファミリーマンションの物件につきまして、お客様に住宅の客観的な性能評価を知っていただき、物件を購入していただいております。



# 23. 中期経営計画 ～SDGsへの取り組み～

## 植栽



コーセーアールイーのマンション「グランフォーレシリーズ」は、「ヒートアイランド現象」の緩和対策として、排熱を抑える省エネ対策のほか、その街々に溶け込むようなグリーンプランを設定し、植栽を行っています。

都市だからこそ、自然環境に配慮した、水と緑の癒やしのある上質な暮らしの空間を提供しています。



グランフォーレ大橋サウステラス



## 24. 新型コロナウイルス感染症対策の取り組み



## 25. 2022年1月期計画 新規プロジェクト (2022年1月期竣工予定)

タイプ	プロジェクト名	場 所	竣 工 (予 定)	総戸数 (予 定)	販売総額 (計画)
ファミリー	グランフォーレ南浦和	さいたま市南浦和	2021年10月	24戸	7億円
ファミリー	グランフォーレ西新パサージュ	福岡市早良区	2021年11月	39戸	9億円
資産運用型	(仮称) グランフォーレ千代4丁目II	福岡市博多区	2021年11月	52戸	9億円

# 26. 東京市場区分

	東証1部 (約2190社)	東証2部 (約470社)	ジャスダック (約700社)	マザーズ (約380社)
市場区分	<b>プライム</b>	<b>スタンダード</b>	<b>グロース</b>	
株主数	800人以上	400人以上	150人以上	
流通株式数	2万単位以上	2000単位以上	1000単位以上	
流通株式時価総額	100億円以上	10億円以上	5億円以上	
流通株式比率	35%以上	25%以上	25%以上	
売買代金	(上場維持基準) 1日平均 売買代金0.2億円以上	—	—	
時価総額	—	—	40億円以上(上場から 10年経過している場合)	

2020年 2月	東証が3市場区分への見直しを実施すると公表
2021年 6月 11日	東証がコーポレート・ガバナンス・コード(企業統治原則)を改定
〃 7月 9日	東証が上場企業に新市場の適合判定を通知
〃 9~12月	企業が新区分の上場先市場を選択。基準未達の場合は「適合計画書」を提出
2022年 1月 11日	東証が各市場の上場企業を公表
〃 4月 4日	プライム、スタンダード、グロースの3市場体制に移行

# 27. 株価の推移

(株価：円)

## コーセーアールイー 株価推移



期日	イベント
A 2020/01/14	2020年1月期業績予想・配当予想修正
B 2019/06/10	2020年1月期第1四半期決算
C 2019/03/12	2019年度 決算発表
D 2018/07/09	2019年度業績見込 上方修正
E 2018/03/12	2018年度 決算発表
F 2017/10/23	東証2部⇒1部 指定替え

期日	イベント
G 2017/09/29	新株発行増資
H 2017/09/01	過去最高値(1,636円)
I 2017/06/09	コーポレートガバナンス報告書公表
J 2017/03/13	2017年度 決算発表
K 2016/09/28	J A S D A Qから東証2部へ市場変更

## 28. 最後に ～子会社による不適切行為について～

2019年12月、当社の連結子会社であった株式会社コーセーアセットプランにおいて、ローン申請書類の書換の不適切行為がございました。

当社は、このような事態が生じたことを真摯に受け止め、再発防止策に向けて全社をあげて取り組んでまいります。

### 再発防止策

- ・ 組織再編（株式会社コーセーアセットプランの解散）
- ・ 有効な内部監査の実施
- ・ 実効性のあるリスク検討委員会の継続実施
- ・ 内部通報制度の周知徹底
- ・ コミュニケーションの改善、企業風土の構築、  
人事の硬直化防止
- ・ 組織の改正
- ・ 規程の改訂
- ・ コンプライアンス意識の浸透
- ・ 人事評価制度



# 理想の住まいへ飽くなき挑戦

Endless challenge for ideal house



# 株式会社 コーセーアールイー

本資料は事業内容等に関する情報提供を目的としています。当社株式への投資を推奨するものではありません。また、本資料に記載した経営方針や利益計画等は、本資料作成時点における当社の判断であり、その情報の正確性、完全性を保証、または約束するものではなく、今後、予告なしに変更されることがあります。

投資を行う際は、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。