

株式会社コーセーアールイー

(証券コード 3246)

2022.9.28

第31回 福岡証券IRフェアオンライン



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 スタンダード市場
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

ファミリーマンション
販売事業

25億865万円

資産運用型
マンション販売事業

80億864万円

2022年1月期 売上高

112億8,889万円

※セグメント外その他含む

不動産賃貸管理事業

4億3,294万円

ビルメンテナンス事業

2億5,713万円

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 さいたま市ほか
開発実績	2022年1月期 2棟63戸 / 累計62棟1,919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	●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
課 題	<ul style="list-style-type: none">●開発エリアの拡大●事業利益の確保

5. 事業構成

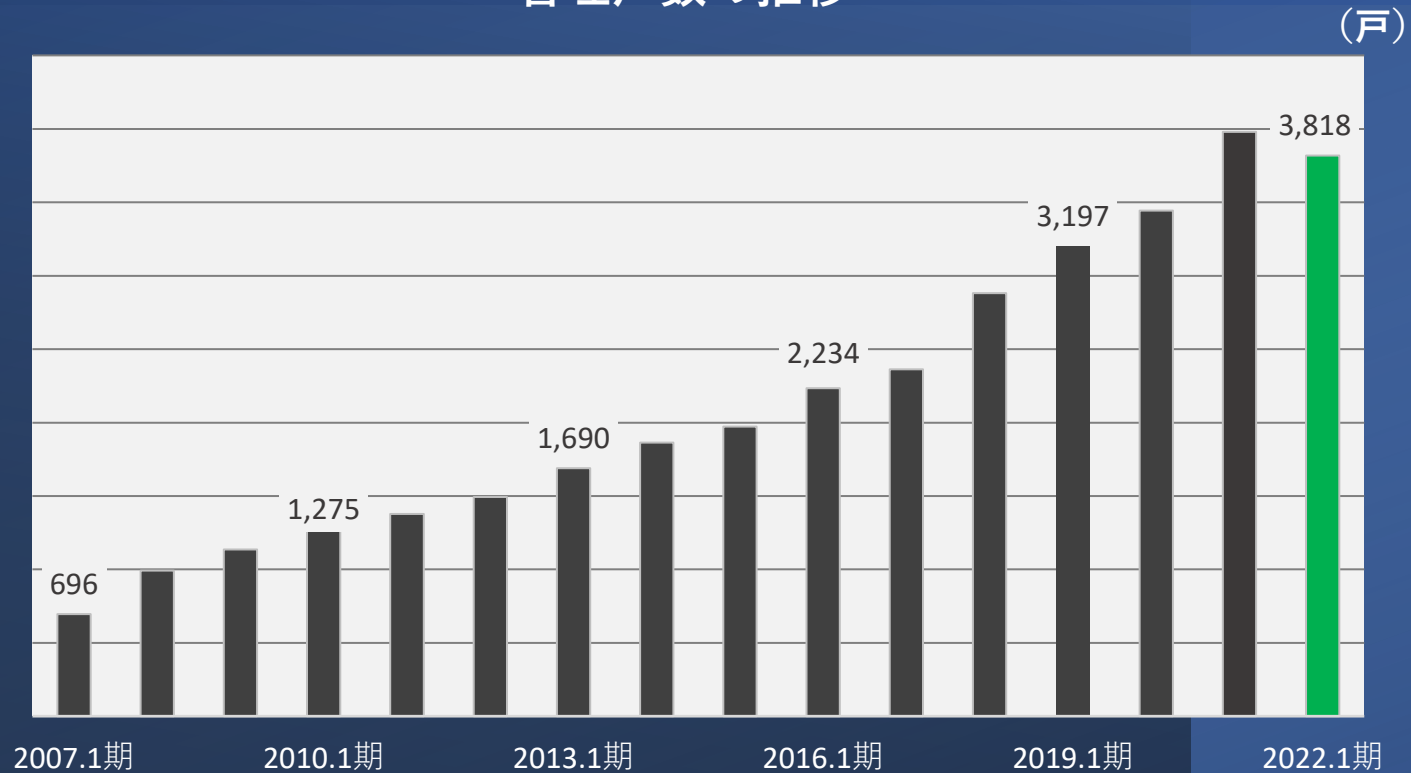
資産運用型マンション販売事業

開発エリア	福岡県都心部
開発実績	2022年1月期1棟52戸 / 累計53棟3,450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：60→63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

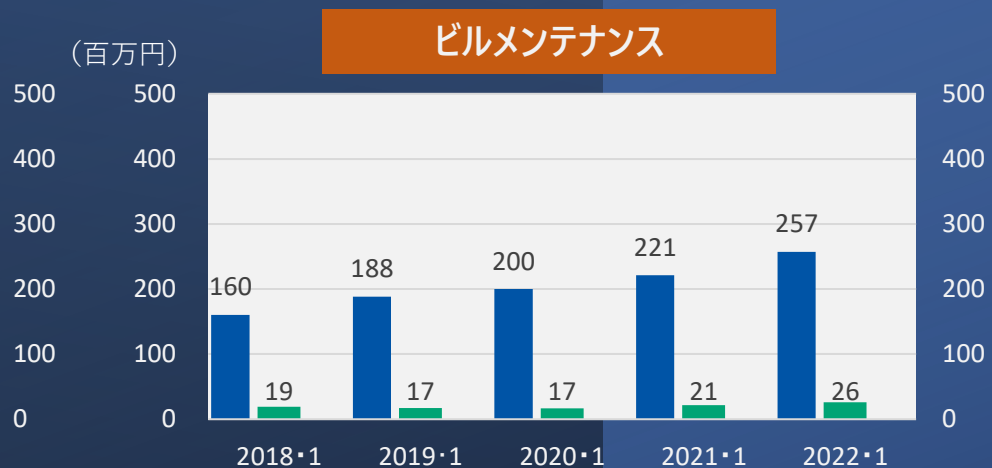
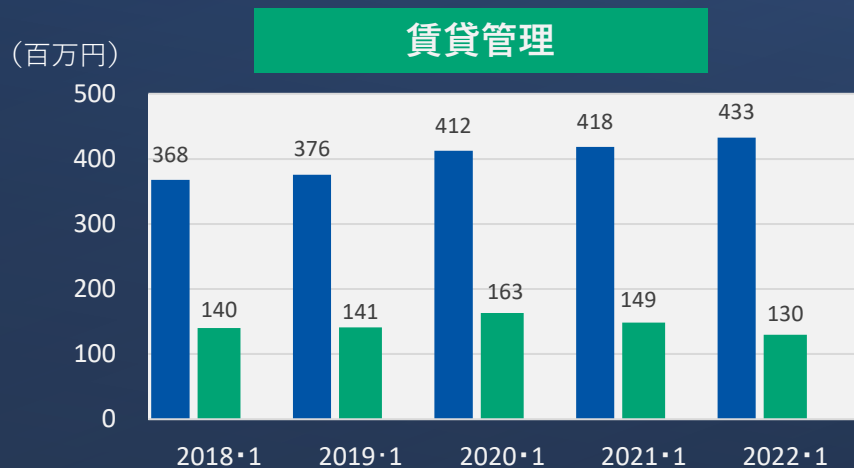
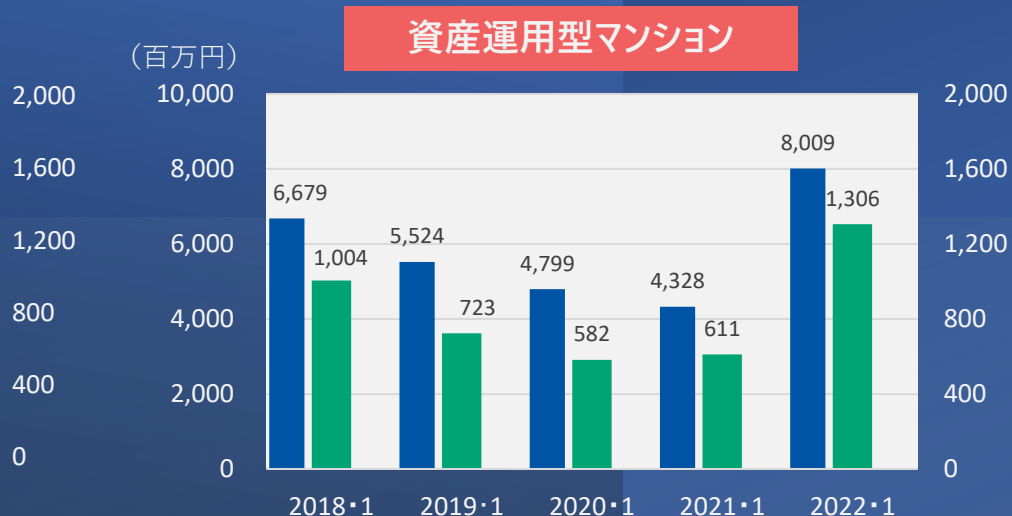
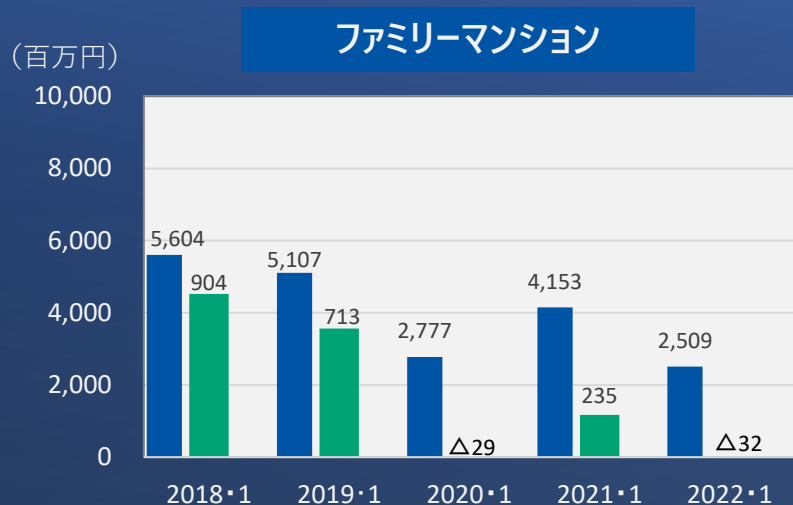
- ・長期修繕計画作成、提案
- ・建物検査、診断
- ・工事プラン作成・進捗管理、
アフターメンテナンス



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。

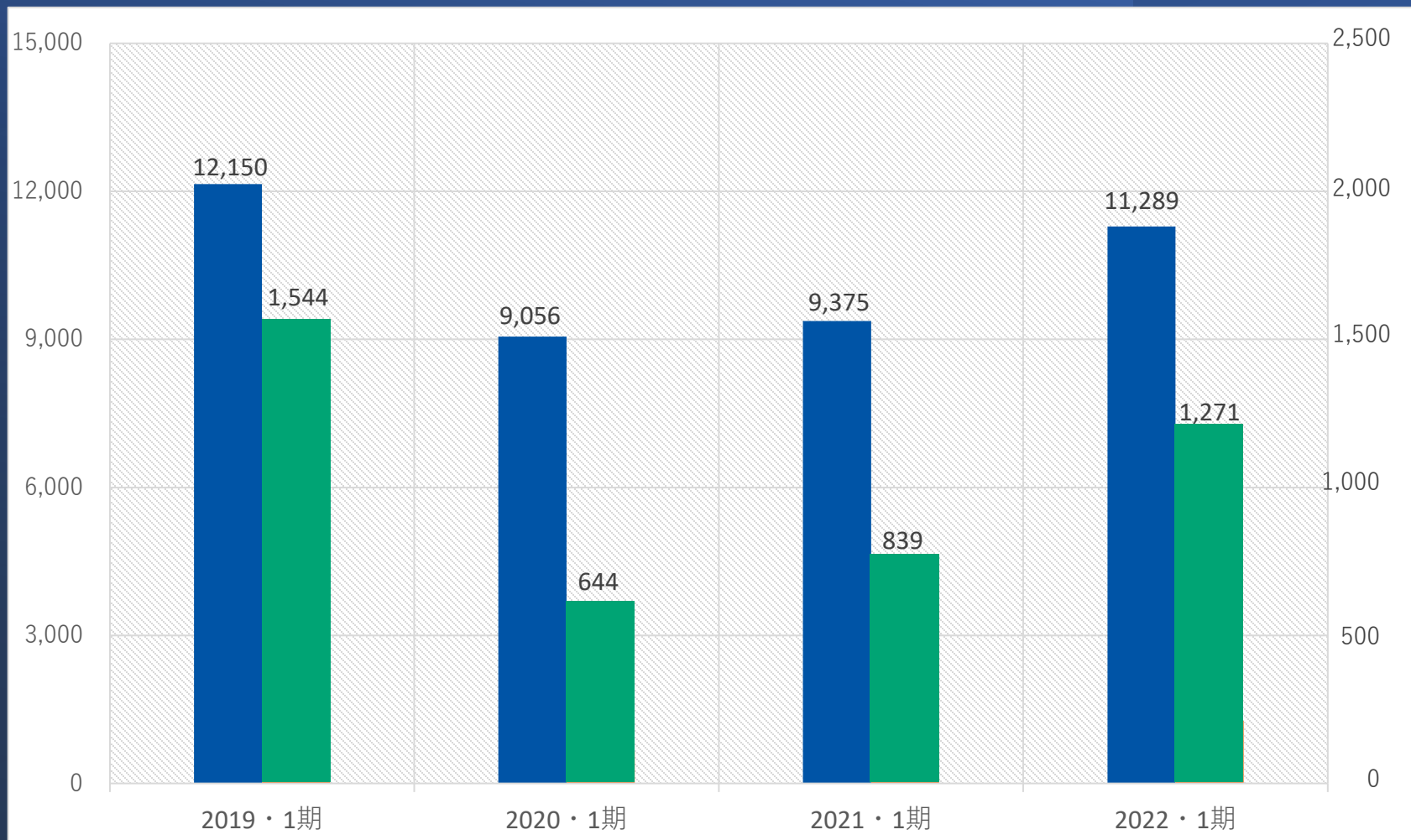
9. 業績推移 (連結)

■ 売上

■ 経常利益

(百万円)

(百万円)



* 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）

(2022年1月末時点)

資産 174億	流動資産 169億	現金等 65億
		販売用不動産 39億
		仕掛販売用不動産 63億
		その他 1億
	固定資産 6億	

支払手形 買掛金 借入金 未払法人税 前受金 賞与引当金 その他引当金 46億	流動負債 54億	負債 90億
その他8億		
長期借入金 34億	固定負債 36億	
その他 2億		
純資産 84億		

* 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

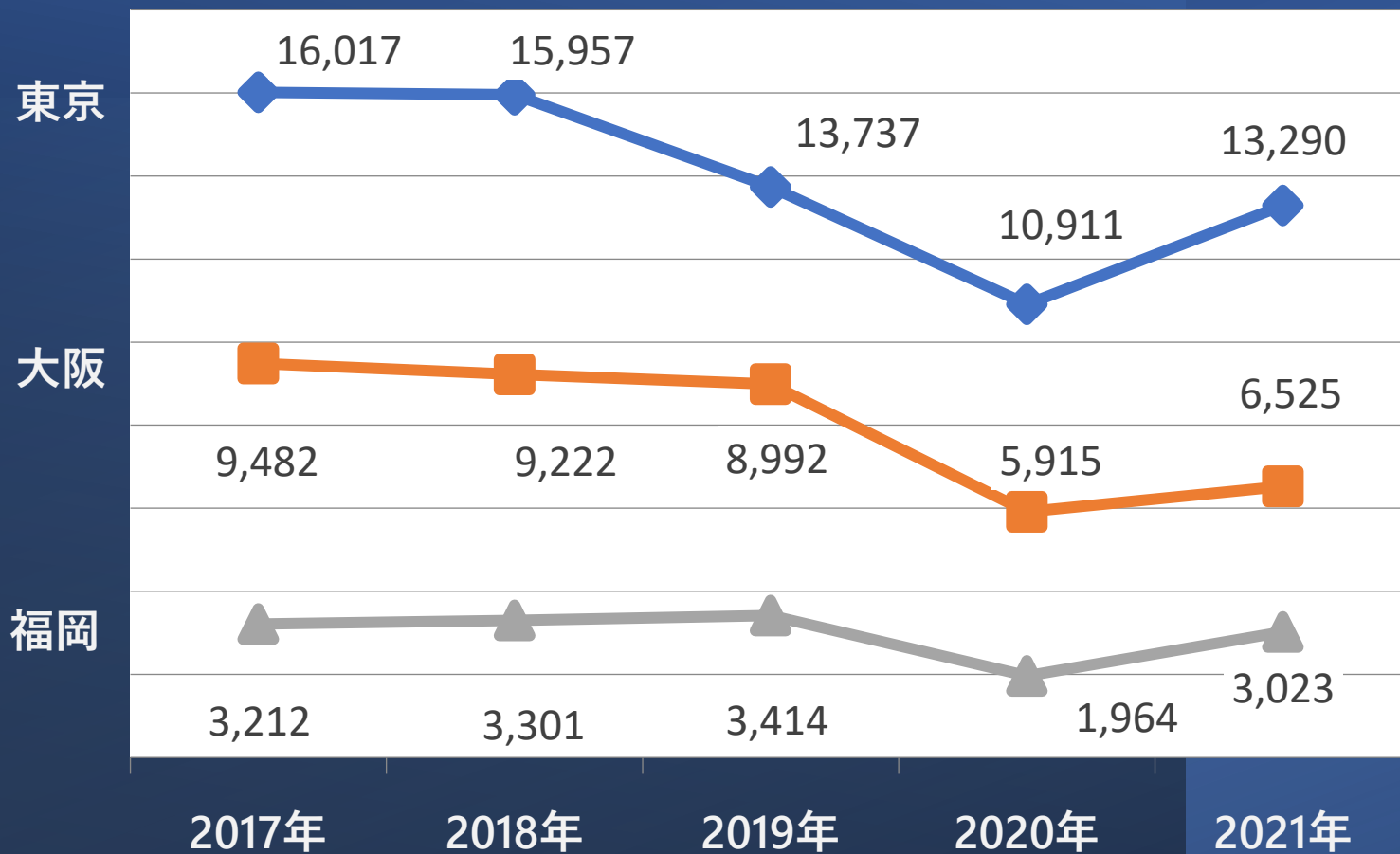
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
発売戸数 (戸)	77,363	80,256	70,660	59,907	77,552
発売総額 (億円)	36,660	38,192	33,824	29,780	39,667
戸当たり価格 (万円)	4,739	4,759	4,787	4,971	5,115
坪単価 (万円)	229.7	235.3	239.6	250.2	258.7

* 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

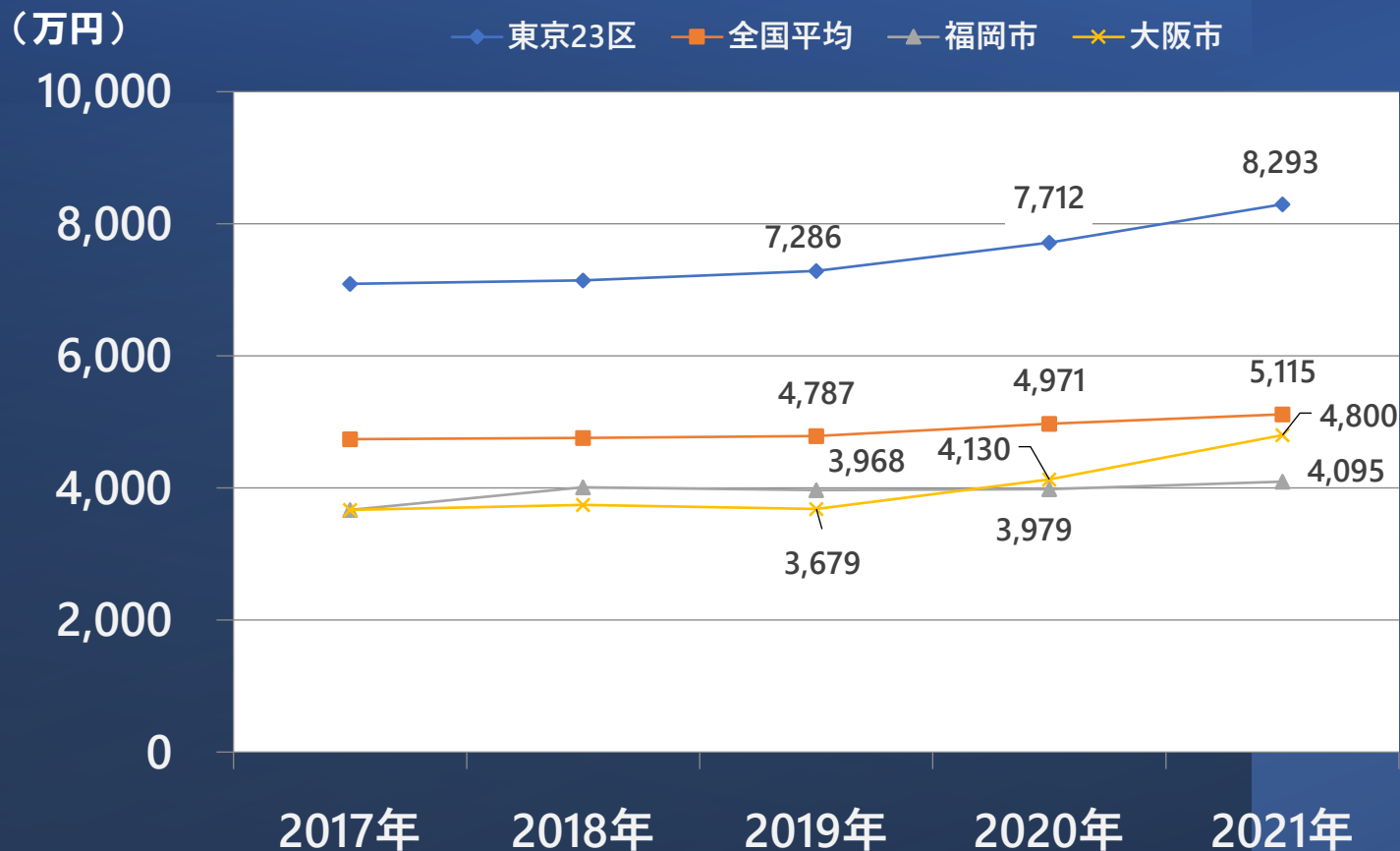
(戸)



* 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）

20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	13.40
2	京都府	11.34
3	沖縄県	10.84
4	神奈川県	10.72
5	宮城県	10.63
6	大阪府	10.37
7	長野県	10.24
8	埼玉県	10.21
9	熊本県	9.92
10	愛知県	9.55

	都道府県名	倍率
11	石川県	9.50
12	群馬県	9.28
13	鹿児島県	9.18
14	新潟県	9.11
15	秋田県	9.03
16	兵庫県	8.79
17	福島県	8.70
18	奈良県	8.64
19	富山県	8.49
20	千葉県	8.45

）

*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

25	福岡県	7.95
	全国平均	8.41

15. 事業環境（若者の都市・福岡）

（更新日 2021年12月27日 | 公開日 2014年2月14日）

増えているのは、選ばれているから。

- 人口増加数・増加率 -



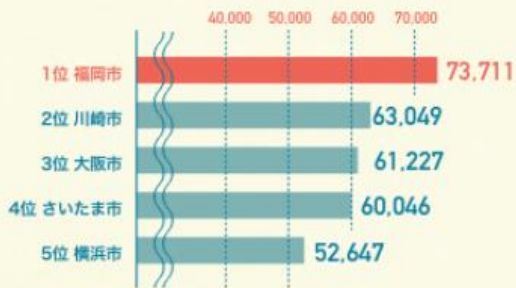
〔令和2年10月1日〕

資料：『令和2年国勢調査』（人口等基本集計）より福岡市作成
※人口は、国勢調査の基準日である令和2年10月1日現在のもの



人口増加数が多い都市

（H27年10月～令和2年10月の増加数）



資料 国勢調査(令和2年10月1日)

人口増加率が高い都市

（H27年10月～令和2年10月の増加率）



資料 国勢調査(令和2年10月1日)

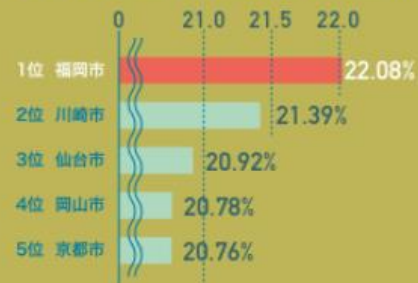
若者（10代・20代）
割合は政令市中NO.1

22.08%

1位
政令市中

資料：『令和2年国勢調査』（人口等基本集計）より福岡市作成
※10～29歳の人口及び割合の算出については、
年齢不詳を除いたもの

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

(百万円)	2021.1期		2022.1期		2023.1期	
	中期計画	実績	中期計画	実績	中期計画	見通し
売上高	9,300	9,375	10,000	11,288	10,500	10,200
営業利益	670	754	749	1,141	776	1,200
経常利益	652	839	703	1,270	793	1,410
親会社株主に帰属 する当期純利益	485	580	492	753	547	968
自己資本 比率・%	33.9	36.4	28.5	51.5	28.7	—
ROA・%	3.3	4.4	2.8	7.2	2.8	—
ROE・%	6.6	7.9	6.4	11.0	6.9	—
1株当り当期純利益・ 円	47.75	57.18	48.44	86.64	53.86	—
1株当り年間配当金・ 円	15	15	16	25	17	30

18. 2023年1月期第2四半期

連結業績予想と実績

(百万円)	2022.1期 第2四半期(累計)	2023.1期 第2四半期(累計)	
	実績	予想	実績
売上高	7,409	2,642	2,438
営業利益	852	22	82
経常利益	919	144	208
親会社株主に帰属 する四半期純利益	638	98	134
1株当たり四半期純利益	62円86銭	9円65銭	13円29銭

19. 中期経営計画 ～SDGsへの取り組み～



SDGsの取り組み

持続可能な開発目標(SDGs)とは国連サミットで採択された、2030年までに持続可能でよりよい世界をめざす国際目標です。コーセーアールイーは、企業価値の向上と持続可能な社会の実現をめざし、地域デベロッパーならではのESGの取り組みを推進しています。

20. 中期経営計画 ～SDGsへの取り組み～



住宅瑕疵担保責任保険に加入しています
※品確法に定める新築住宅の売主などが負う10年間の瑕疵担保責任。具体的には構造上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分が対象。

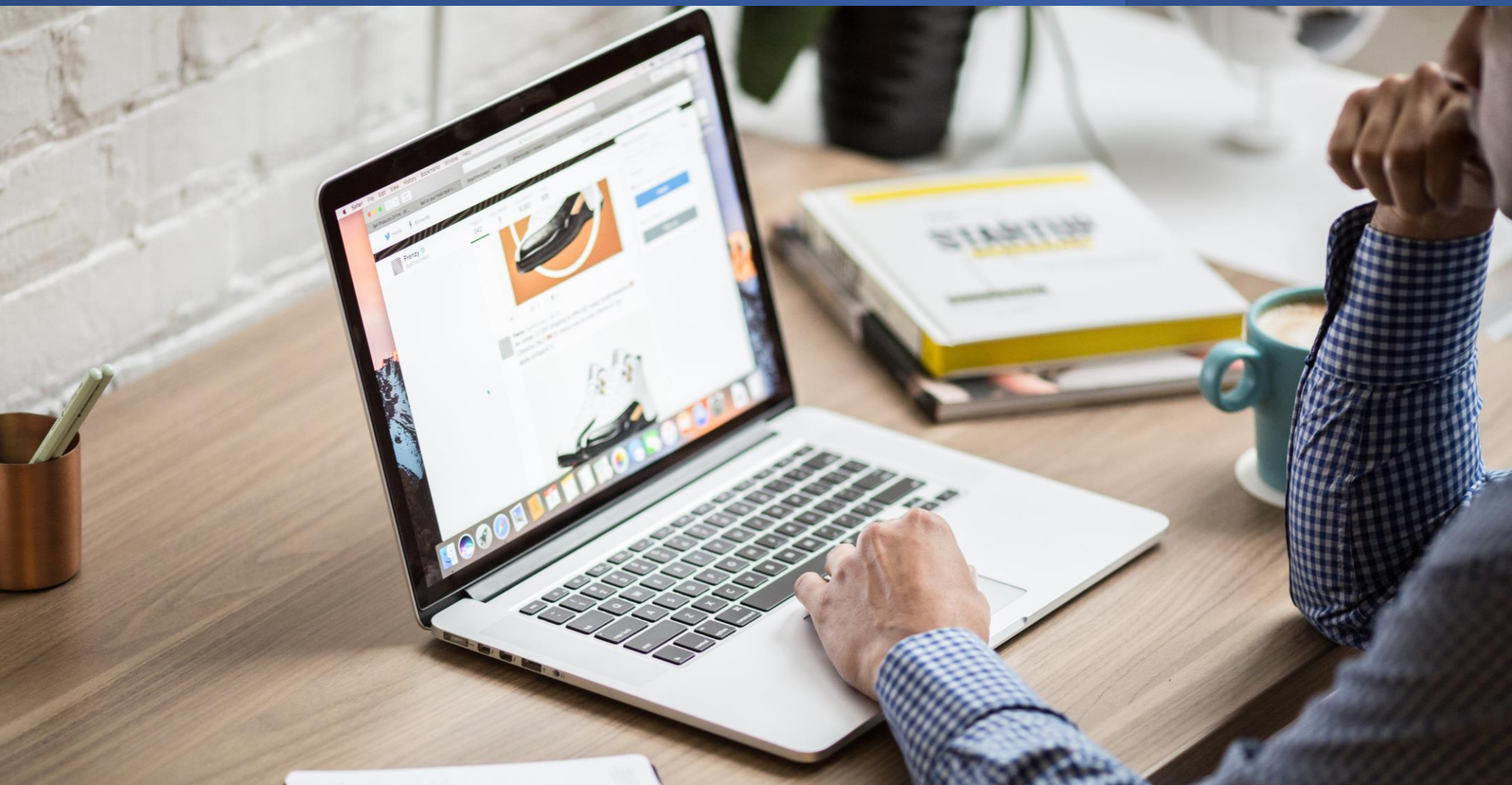


設計性能評価・建設性能評価を取得



長寿命かつ省エネで環境に優しい一次エネルギー消費量等級4を取得
エネルギーの大きな削減のための対策(エネルギー使用の合理化に関する法律の規定による建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準に相当する程度)が講じられる等級4を取得。

21. 新型コロナウイルス感染症対策の取り組み



22. 2023年1月期計画 新規プロジェクト (2023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	グランフォーレ日吉レジデンス → 完売	福岡県久留米市	2022年11月	60戸	19億円
ファミリー	グランフォーレ大橋駅前 レジデンス → 完売	福岡市南区	2023年1月	83戸	34億円
資産運用型	グランフォーレ博多マークプレイス	福岡市博多区	2022年11月	66戸	11億円

23. 株価の推移

コーセーアールイー 株価推移



コーセーに残る仕事を



KOSE R.E.30th
ANNIVERSARY



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。