

福証 I Rフェアオンライン

2023年10月 3日

証券コード：3246



株式会社 コーセーアールイー



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

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」を販売開始
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	自社物件「グランフォーレ」シリーズを販売開始
2007年8月	福岡証券取引所に株式を上場
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市場変更
2022年 4月	東京証券取引所スタンダード市場へ移行
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

事業構成

資産運用型
マンション販売事業

売上：41億7,255万円

ファミリー
マンション販売事業

売上：61億5,801万円

2023年1月期 売上高
109億9,572万円

※セグメント外その他含む

ビルメンテナンス事業

売上：3億2,341万円

不動産賃貸管理事業

売上：2億6,703万円

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・近郊 久留米市 下関市 さいたま市 鹿児島市 他
開発実績	2023年1月期2棟143戸／累計64棟2,062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">● 仕入コスト増加に伴い、販売価格上昇
課 題	<ul style="list-style-type: none">● 開発エリアの拡大● 事業利益の確保

事業構成

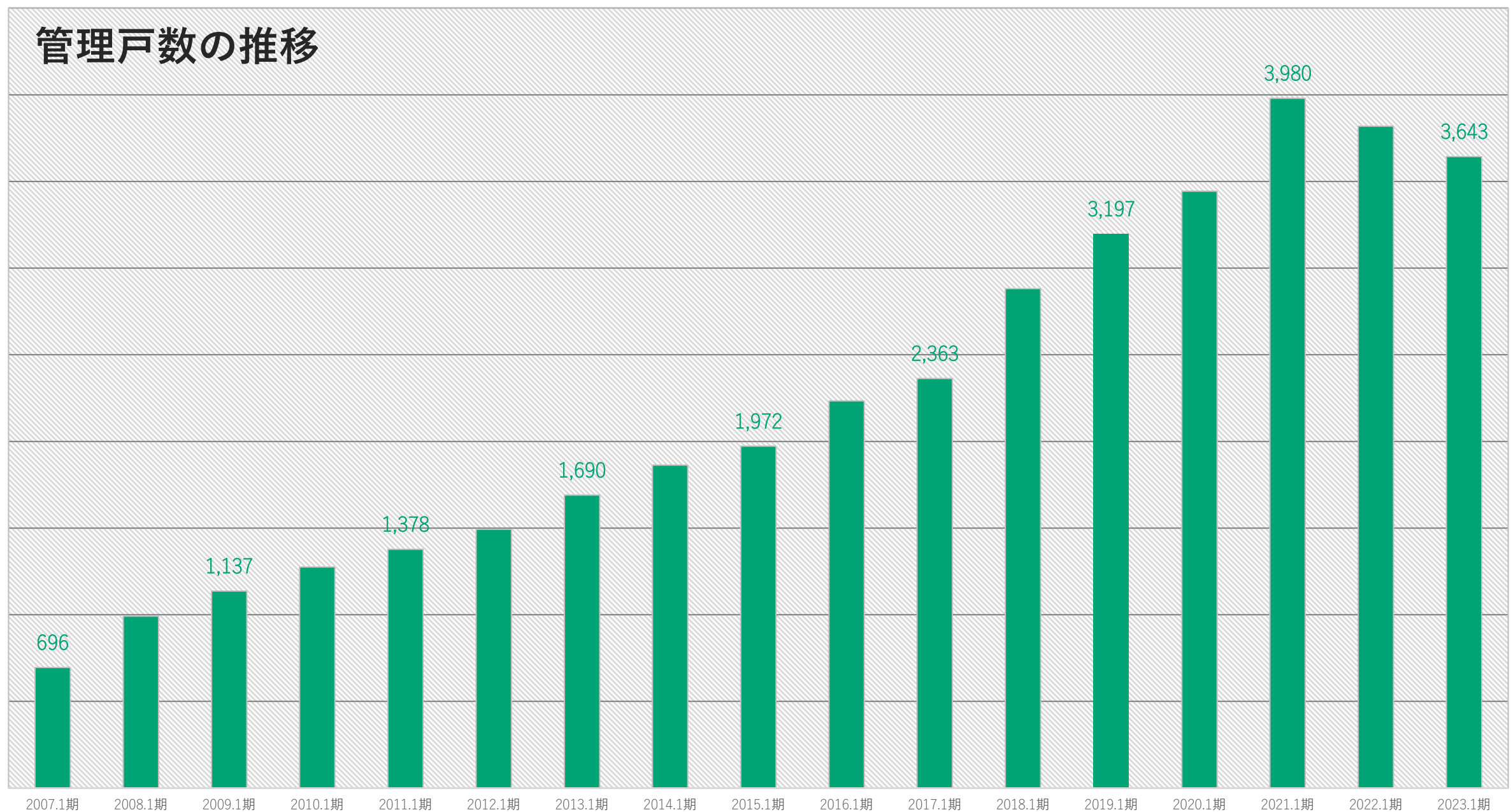
資産運用型マンション販売事業

開発エリア	福岡県都市部
開発実績	2023年1月期1棟66戸／累計54棟3,516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

事業構成

不動産賃貸 管理事業




(戸)



事業構成

ビルメンテナンス事業

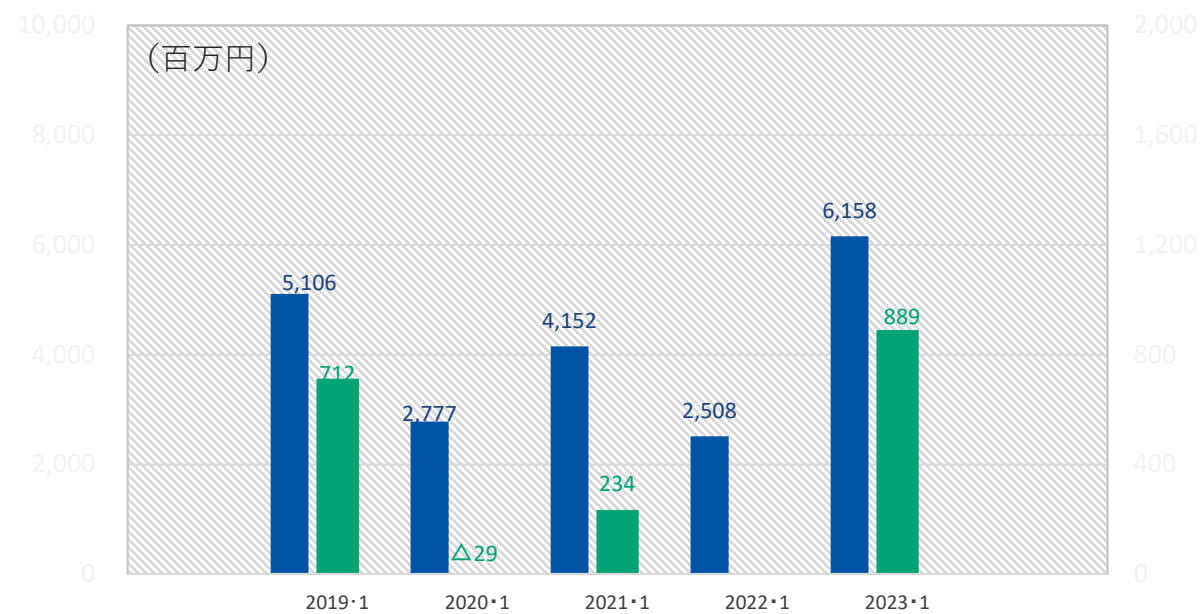
■マンション管理受託先：63 → 66組合

マンション 管理	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・日常清掃・定期清掃・貯水槽清掃・排水管清掃	
修繕・工事	<ul style="list-style-type: none">・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	

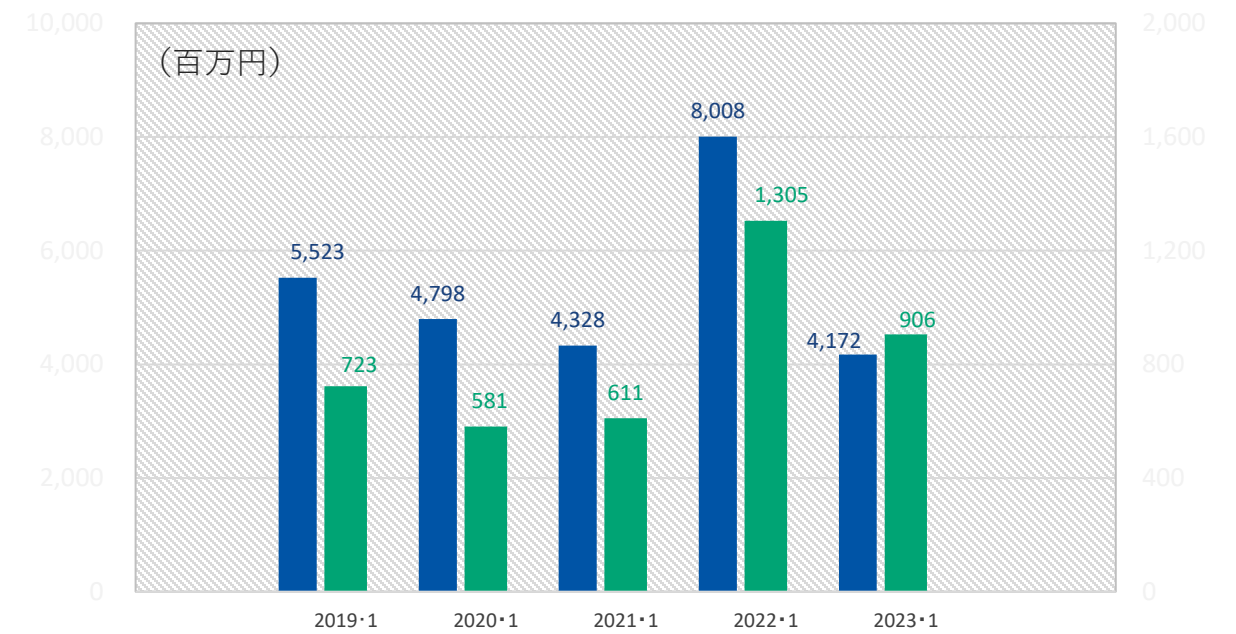
業績推移(セグメント別)

■ 売上 ■ セグメント利益

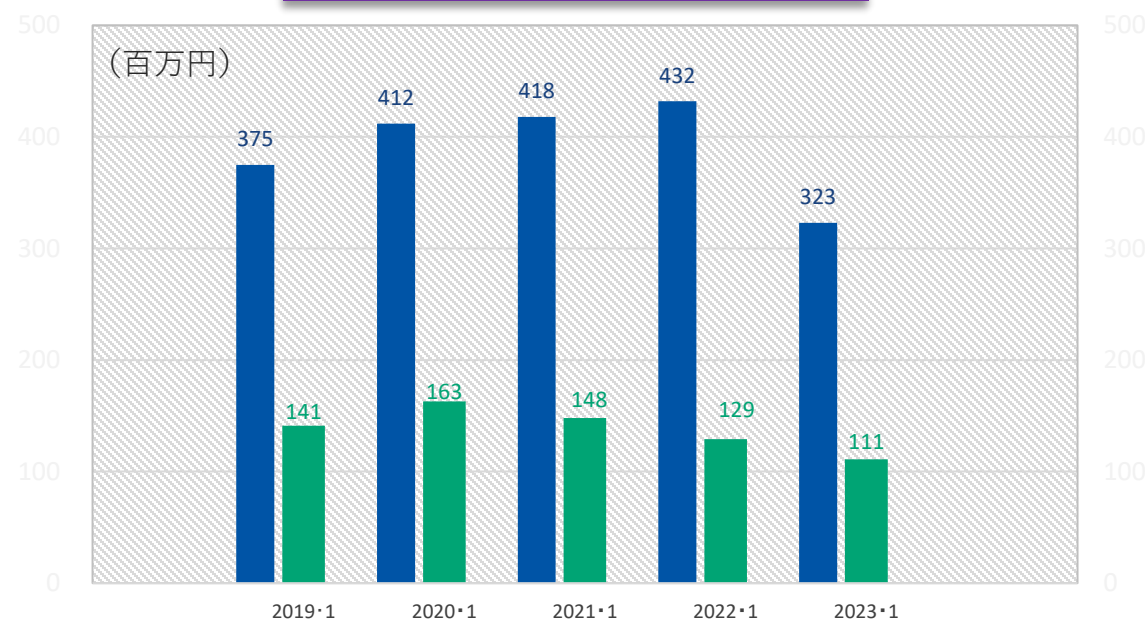
ファミリーマンション



資産運用型マンション



賃貸管理



ビルメンテナンス

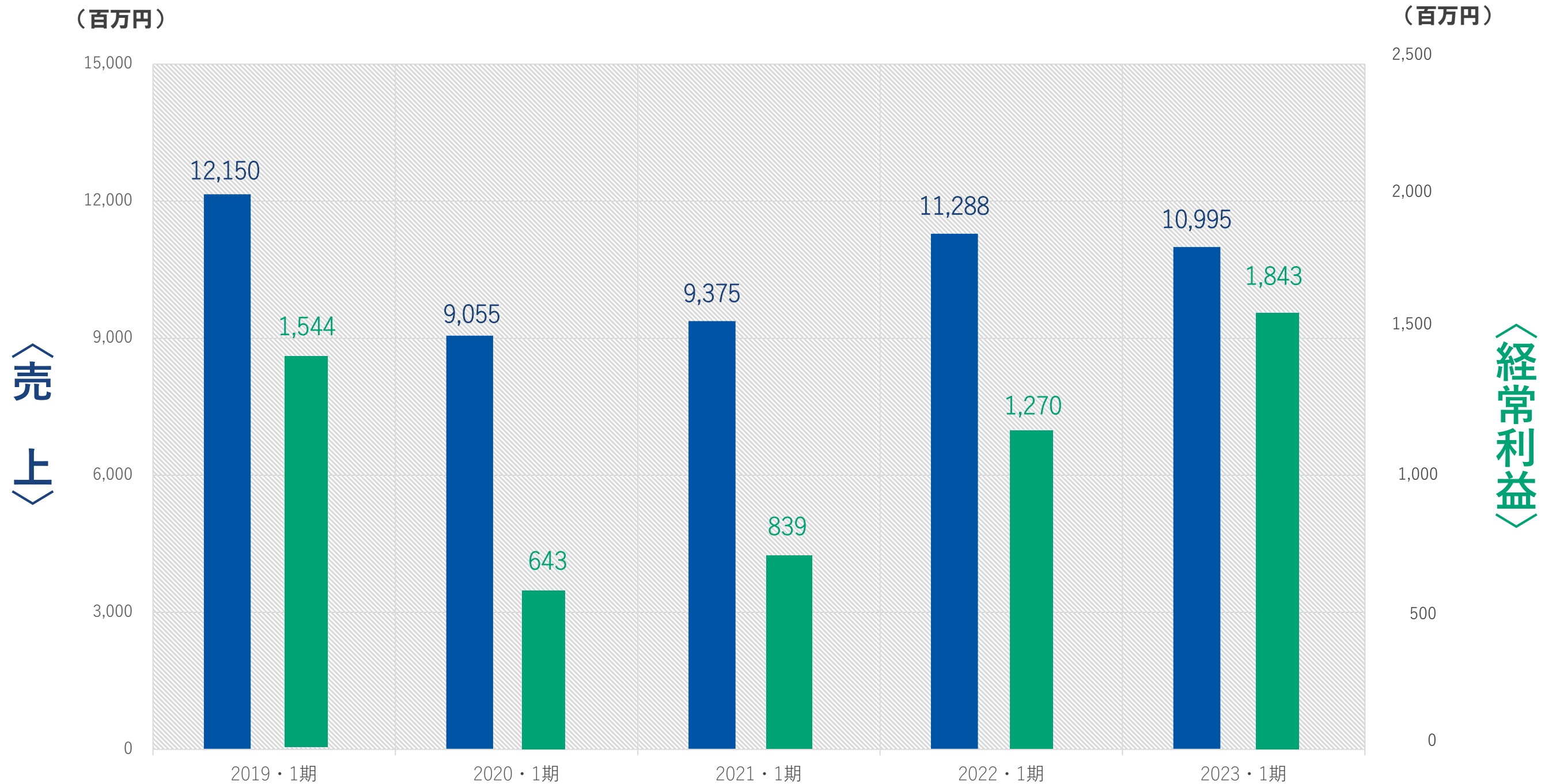


※表示単位未満を四捨五入しております。

Copyright KOSE R.E. Co.,Ltd. All Rights Reserved.

業績推移（連結）

■ 売上 ■ 経常利益



*表示単位未満を切捨てしております。

資産・負債の状況（連結）

連結貸借対照表

(2023年1月末時点)

資産 154億	流動資産 149億	現金等 61億	支払手形 買掛金 借入金 未払法人税 前受金 賞与引当金 引当金他 40億	流動負債 44億	負債 60億
		販売用不動産 26億	その他3億		
		仕掛販売用不動産 57億	長期借入金 15億	固定負債 16億	
	その他 9億	その他1億			
固定資産 5億	純資産 93億				

* 表示単位未満を四捨五入しております。

市況（全国）

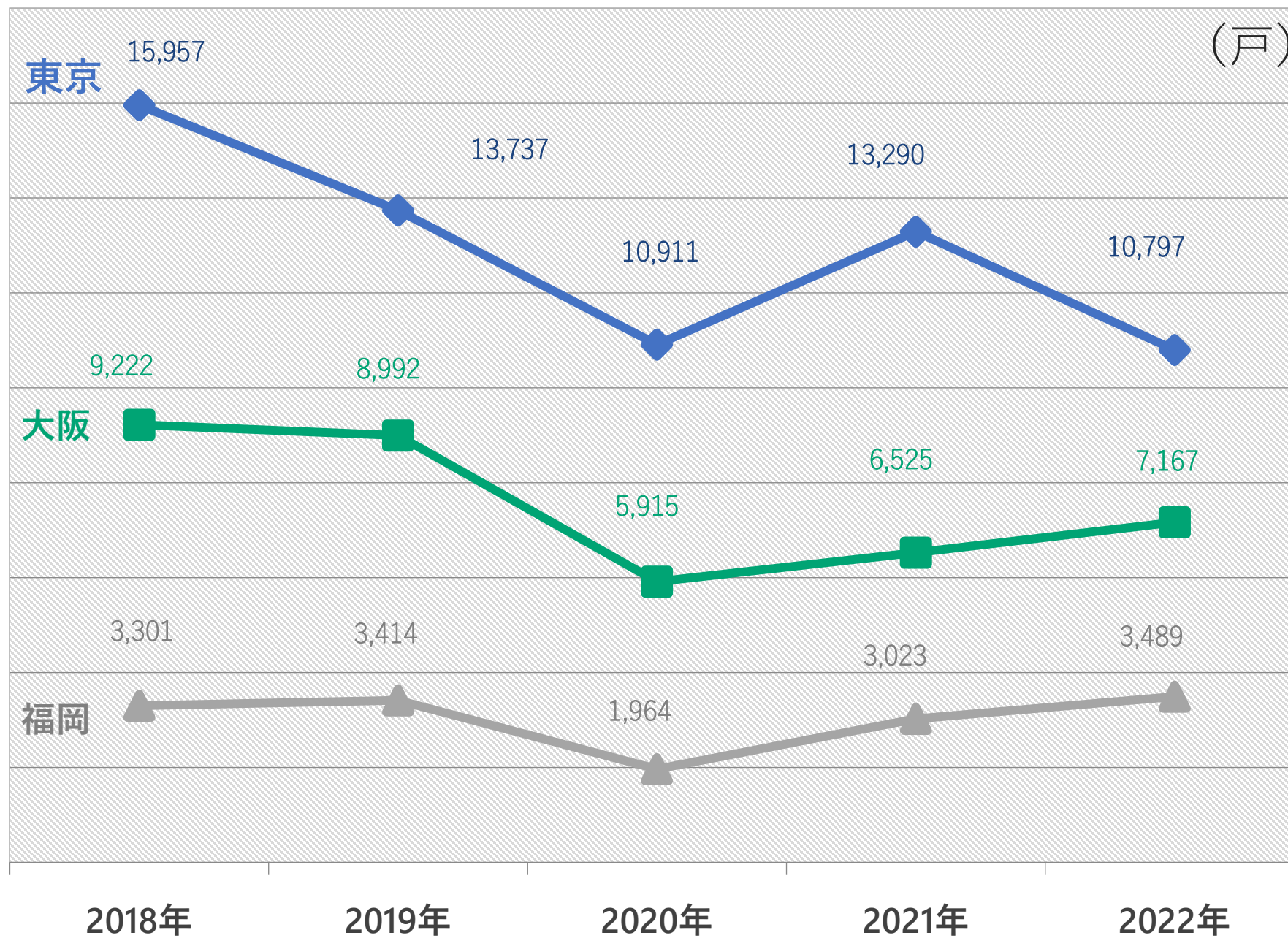
全国 分譲マンション市場の推移

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
発売戸数 (戸)	80,256	70,660	59,907	77,552	72,967
発売総額 (億円)	38,192	33,824	29,779	39,667	37,366
戸当たり価格 (万円)	4,759	4,787	4,971	5,115	5,121
坪単価 (万円)	235.3	239.6	250.2	258.7	262.1

*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

市況（供給戸数）

主要都市・分譲マンション発売戸数の推移

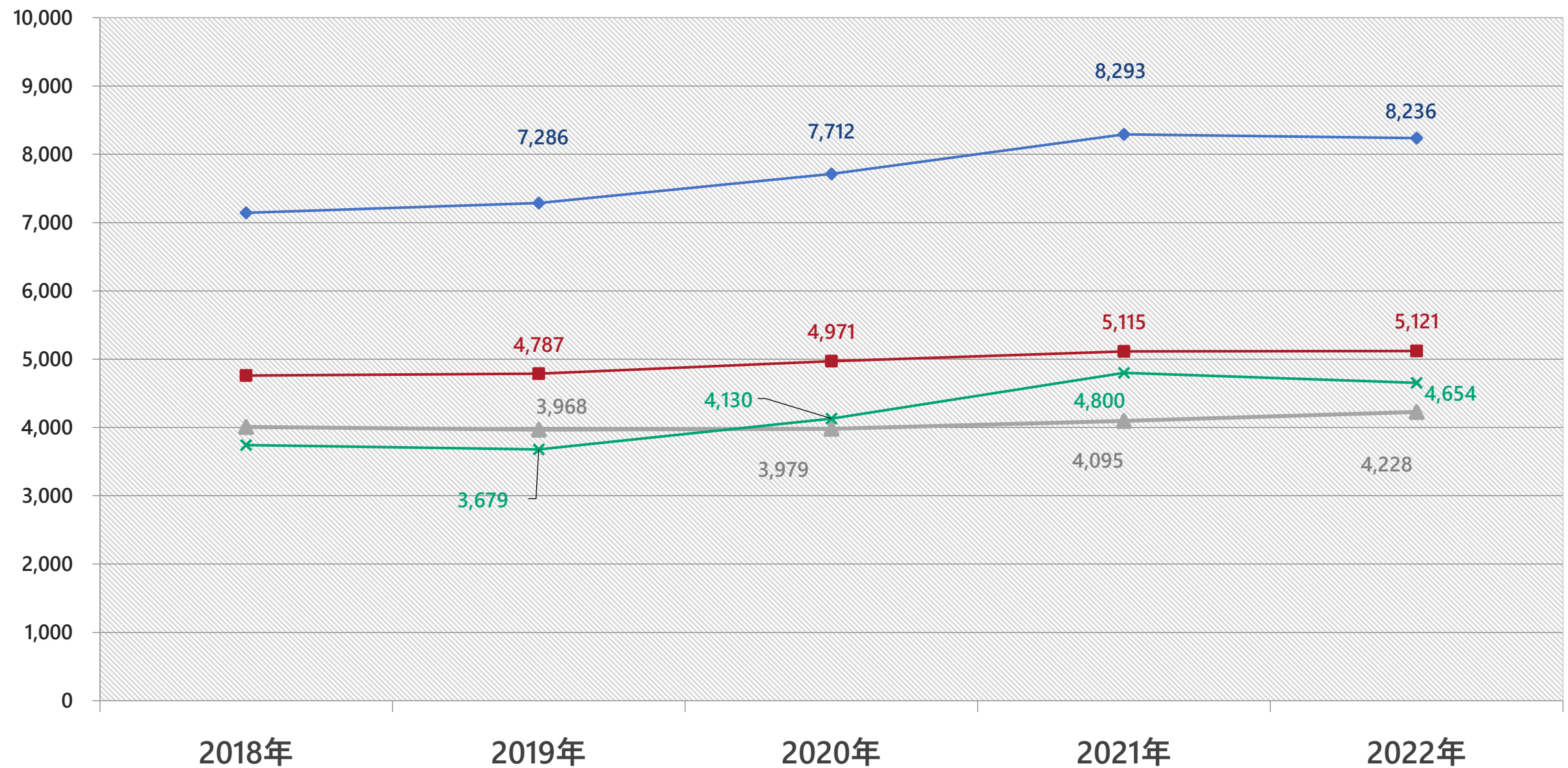


* 引用元：(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

市況（価格）

主要都市・分譲マンション価格の推移

◆ 東京23区 ■ 全国平均 ▲ 福岡市 × 大阪市



※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

市況（価格相場）

2021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	14.69
2	沖縄県	12.15
3	京都府	11.59
4	大阪府	11.57
5	青森県	11.26
6	埼玉県	11.04
7	鹿児島県	10.87
8	愛知県	10.06
9	神奈川県	10.05
10	秋田県	9.86

	都道府県名	倍率
11	宮城県	9.79
12	岩手県	9.51
13	和歌山県	9.49
14	石川県	9.44
15	岡山県	9.24
16	奈良県	9.18
17	北海道	9.12
18	静岡県	9.09
19	千葉県	9.07
20	山形県	9.07

）

32	福岡県	8.02
	全国平均	8.93

*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

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 -

人口
1,612,392人

5位
政令市中

[令和2年10月1日]

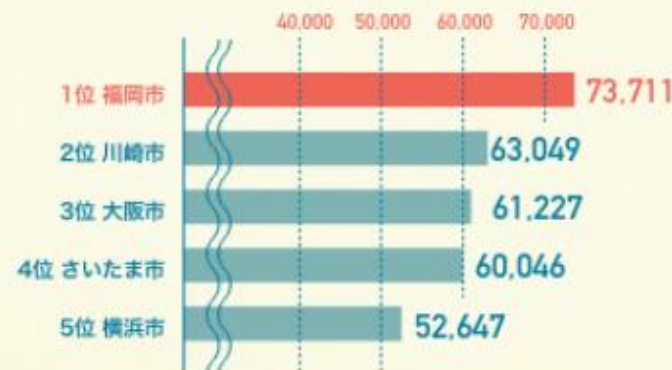
資料：『令和2年国勢調査』（人口等基本集計）より福岡市作成
※人口は、国勢調査の基準日である令和2年10月1日現在のもの



人口増加数が多い都市

(H27年10月～令和2年10月の増加数)

1位
政令市中



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)

1位
政令市中



資料 国勢調査(令和2年10月1日)

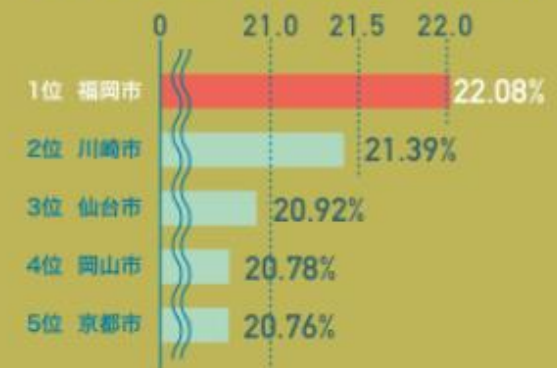
若者(10代・20代)
割合は政令市中NO.1

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

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、総合不動産ビジネスに果敢に挑戦する企業風土を築く

中期経営計画 実行結果

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	実績
売上高	9,300	9,375	10,000	11,288	10,500	10,995
営業利益	670	754	749	1,141	776	1,630
経常利益	652	839	703	1,270	793	1,843
親会社株主に帰属 する当期純利益	485	580	492	880	547	1,259
自己資本 比率・%	33.9	36.4	28.5	47.8	28.7	60.3
ROA・%	2.5	3.1	2.0	4.6	2.0	7.7
ROE・%	6.6	7.9	6.4	11.0	6.9	14.3
1株当たり 当期純利益・円	47.75	57.18	48.44	86.64	53.86	124.05
1株当たり 年間配当金・円	15	15	16	25	17	36

2023年1月期第2四半期 連結業績

(百万円)	2023.1期 第2四半期(累計)	2024.1期 第2四半期(累計)	2024.1期 (通期)
	実績	実績	計画
売上高	2,438	7,127	10,780
営業利益	82	1,434	1,500
経常利益	208	1,557	1,670
親会社株主に帰属 する四半期純利益	134	1,065	1,140
1株当たり四半期純利益	13円29銭	104円39銭	112円24銭

中期経営計画 ～SDGsとは～



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目指す国際目標です。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目指し、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。

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再水の浸入を防止する部分が対象。



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期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。



設計性能評価・建設性能評価を取得

豪雨久留米災害義援金

西日本新聞 

2023年8月15日(火)

福岡

  
マイページ 朝刊・夕刊 セレクト

トップ 福岡 九州 速報 経済 コラム・社説 社会 暮らし ホークス

西日本新聞me > 九州ニュース > 福岡 > コーセーアールイーが大雨被害の福岡・久留米市に義援金100万円

福岡 社会

コーセーアールイーが大雨被害の福岡・久留米市に義援金100万円

2023/8/15 6:00 [有料会員限定記事]

#福岡市 #久留米市 #筑後版 #福岡記録的大雨



マンションデベロッパーのコーセーアールイー（福岡市）が、7月の記録的大雨で大きな被害が出た福岡県久留米市に災害義援金100万円を贈った。

同社グループはこれまで久留米市内で7棟のマンションを販売しており、今後も建設を計画している。諸藤敏一社長が8日に市役所を訪れ、原口新五市長に目録を手渡した。諸藤社長は「故郷である福岡県の災害に心を痛めている。久留米市にはマンション開発でもお世話になっており、地元の日も早い復興に貢献したい」と語った。



▲義援金目録を手渡す 諸藤(左)と原口新五市長

中期経営計画 DX化の取り組み



2024年1月期計画新規プロジェクト

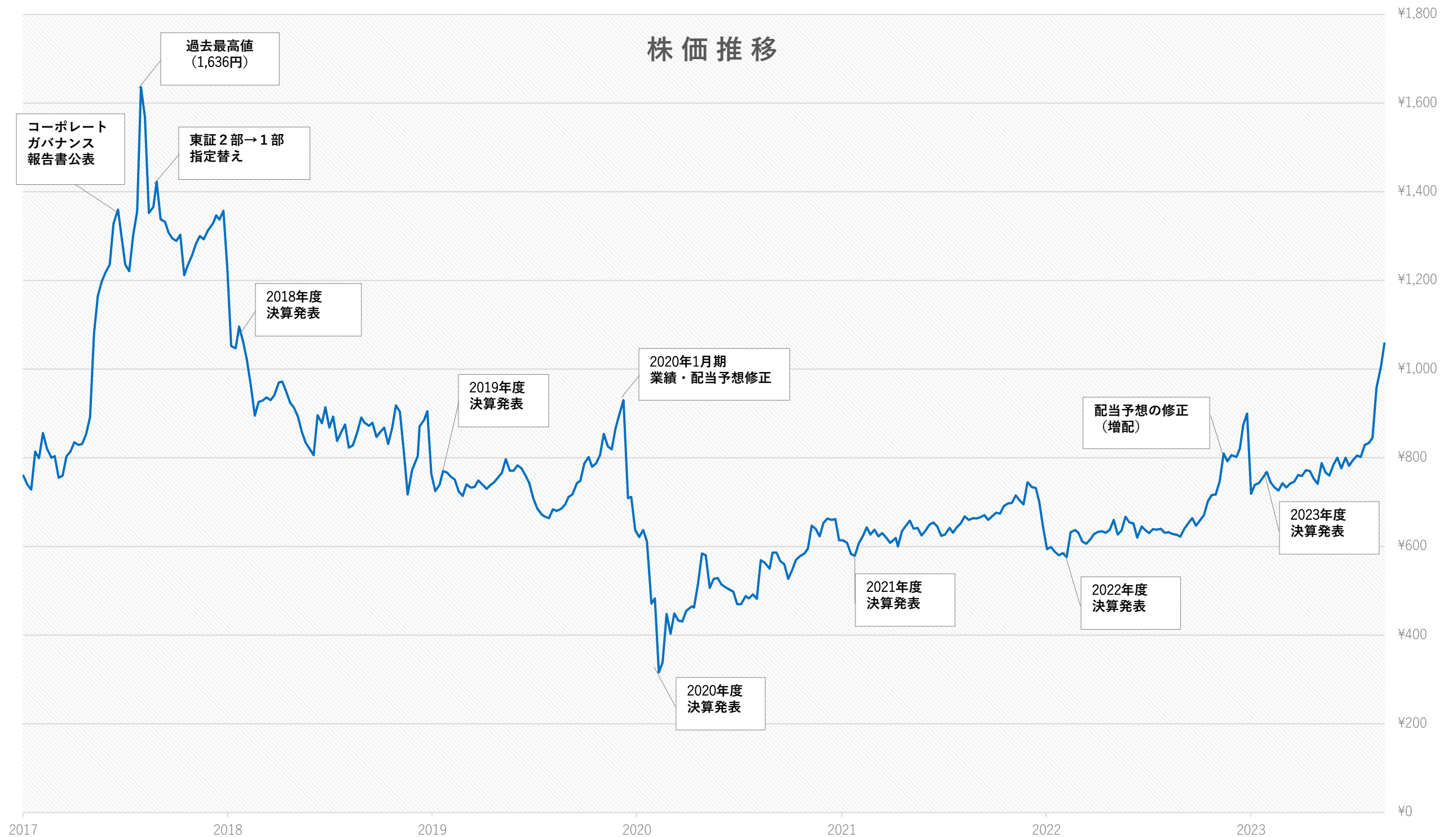
(2024年1月期竣工予定)

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 マンション	グランフォーレ 箱崎九大前駅レジデンス	福岡市東区	2023年10月	37戸	15億円
ファミリー マンション	グランフォーレ長府侍町	山口県下関市	2023年12月	40戸	13億円
資産運用型 マンション	グランフォーレ 博多ウォーターフロント → 1棟売却	福岡市博多区	2023年3月	247戸	非公表

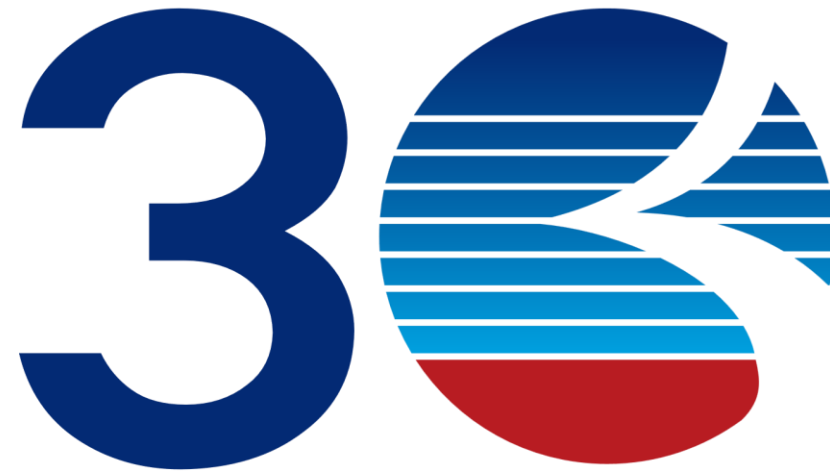
マンション外観(予定図)



株価の推移



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。