

# 株式会社コーセーアールイー

第98回 福証IRフェア

2019年9月30日

証券コード 3246

提供：福岡市



# 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

15億6,245万円

創業

1992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 ※2017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.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

### 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

# 3.事業構成

## 資産運用型マンション販売事業

→投資マンションの企画・開発・分譲

## ファミリーマンション販売事業

→実需マンションの企画・開発・分譲



## ビルメンテナンス事業

→マンション管理・建物保守点検

## 不動産賃貸管理事業

→マンションの賃貸管理

## 4.ファミリーマンション販売事業

<u>開発エリア</u>	福岡都市圏・福岡市近郊 首都圏・熊本市ほか
<u>開発実績</u>	2019年1月期5棟186戸 / 累計54棟1,681戸
<u>特 徴</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>・福岡都市圏における機動的な用地仕入</li><li>・顧客ニーズにマッチした企画（立地、価格、仕様）</li><li>・専任の販売部門</li></ul>
<u>市況見通し</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li></ul>
<u>課 題</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>・開発エリアの拡大 → 首都圏、九州中核市など</li><li>・事業利益の確保 → 慎重な用地選定</li></ul>

## 5. 資産運用型マンション販売事業

<u>開発エリア</u>	福岡県都心部
<u>開発実績</u>	2019年1月期5棟331戸 / 累計46棟2,453戸
<u>特 徴</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>・福岡都市圏における機動的な用地仕入</li><li>・賃貸ニーズにマッチした企画（立地、仕様）</li><li>・顧客ニーズにマッチした企画（利回り、稼働率）</li><li>・専任の販売部門と賃貸管理部門</li></ul>
<u>市況見通し</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>・需給バランスの先行き不透明</li><li>・用地取得競合激化</li></ul>
<u>課 題</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業用地の確保</li></ul>

# 6. 不動産賃貸管理事業

## 管理戸数の推移



# 7. ビルメンテナンス事業



## 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



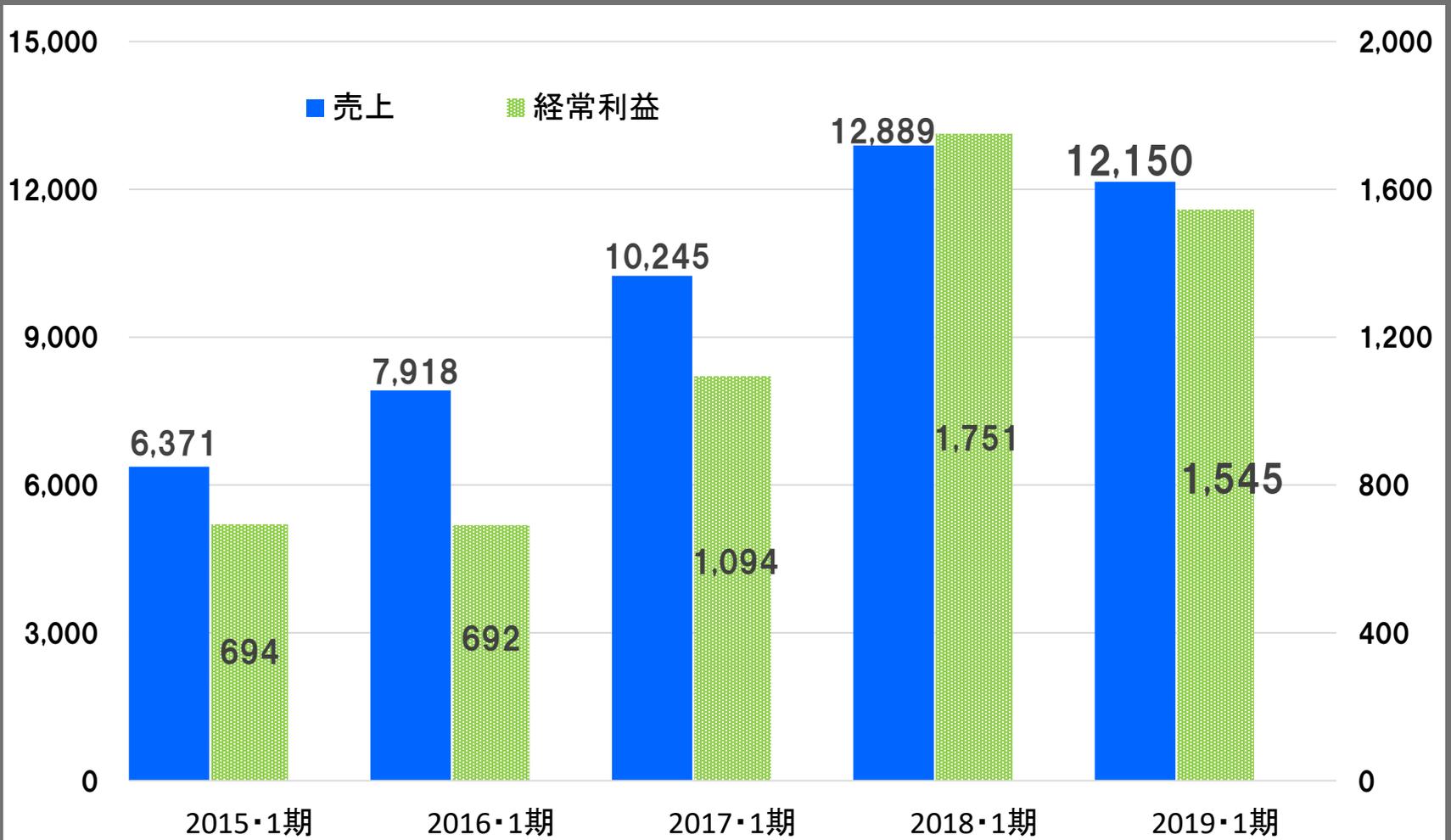
## 修繕・工事

- ・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（連結）

売上（百万円）

経常利益（百万円）



# 9.資産・負債の状況（連結）

2019年1月末時点

<b>資産</b>	流動資産 146億	現金等 43億	短期借入金 年内返済 長期借入金 20億	流動負債 42億	<b>負債</b>
		販売用 不動産 24億	その他 22億		
		仕掛販売用 不動産 76億	長期借入金 48億	固定負債 50億	
		その他 3億	その他 2億		
	163億	固定資産 18億	<b>純資産 72億</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。

# 10.市況（全国）

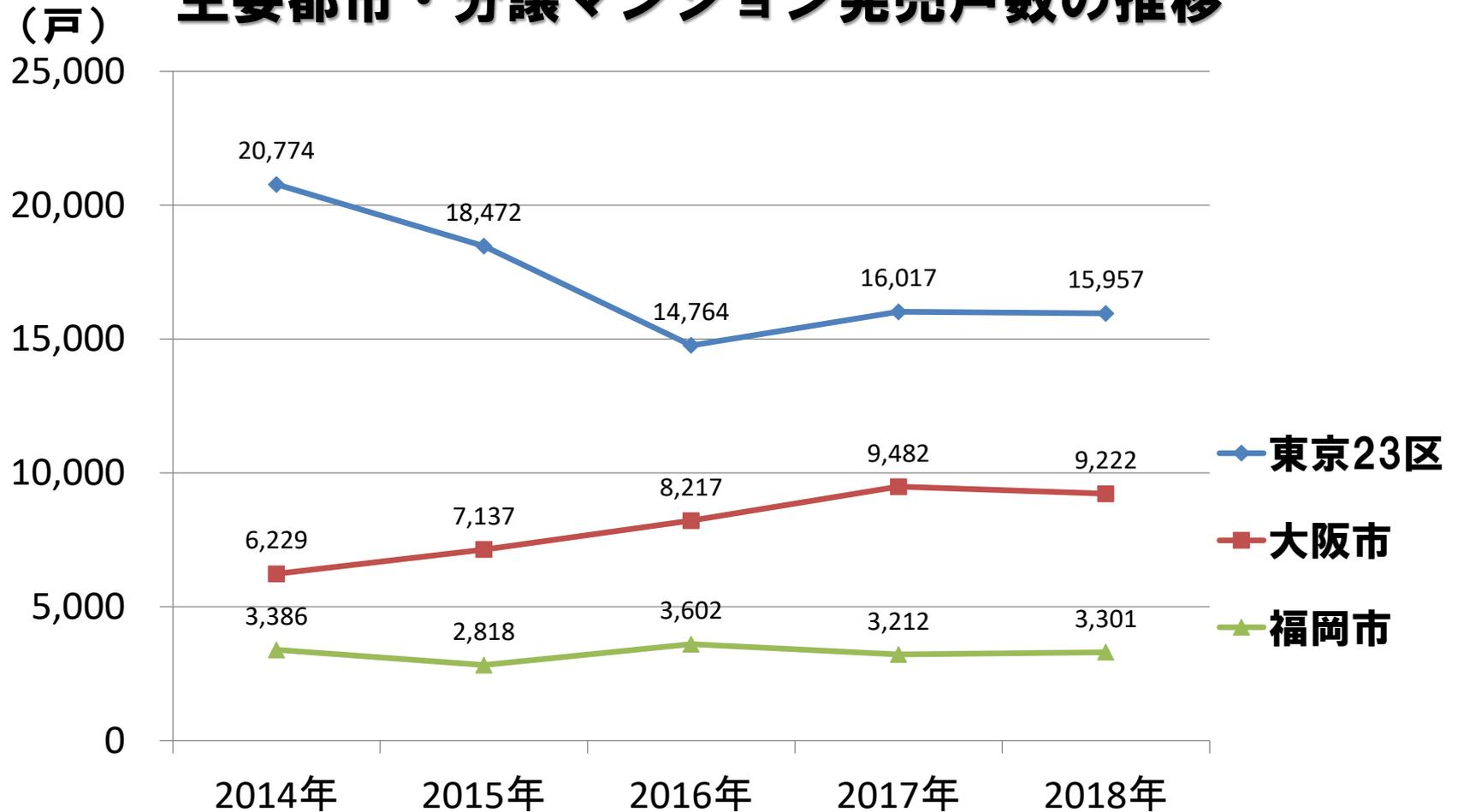
## 全国・分譲マンション市場の推移

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
発売戸数 (戸)	83,205	78,089	76,993	77,363	80,256
発売総額 (億円)	35,825	36,064	35,111	36,660	38,192
戸当たり価格 (万円)	4,306	4,618	4,560	4,739	4,759
坪単価 (万円)	199.0	215.8	216.2	229.7	235.3

\* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

# 11.市況(供給戸数)

## 主要都市・分譲マンション発売戸数の推移



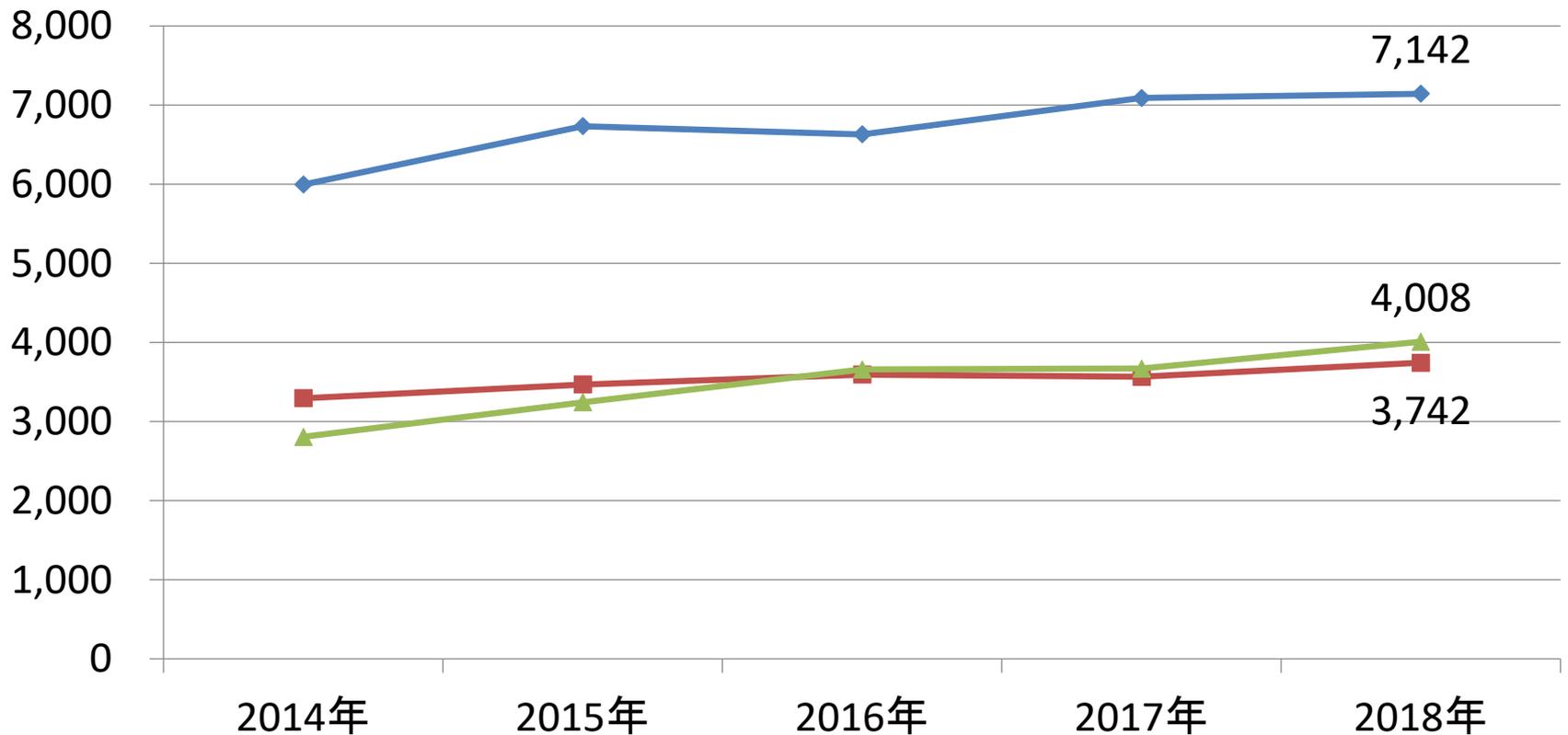
\* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

# 12.市況(価格)

## 主要都市・分譲マンション価格の推移

(万円)

◆東京23区 ■大阪市 ▲福岡市



\* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

# 13.事業環境（価格相場）

## 2017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	東京都	12.94
2	神奈川県	11.16
3	埼玉県	10.13
4	兵庫県	9.67
5	大阪府	9.07
6	京都府	9.06
7	宮城県	9.03
8	千葉県	9.02
9	長野県	8.69
10	沖縄県	8.60

	都道府県名	倍率
11	福島県	8.51
12	静岡県	8.45
13	石川県	8.37
14	鹿児島県	8.29
15	愛知県	8.26
16	茨城県	8.11
17	三重県	8.02
18	北海道	8.02
19	滋賀県	7.89
20	山形県	7.77

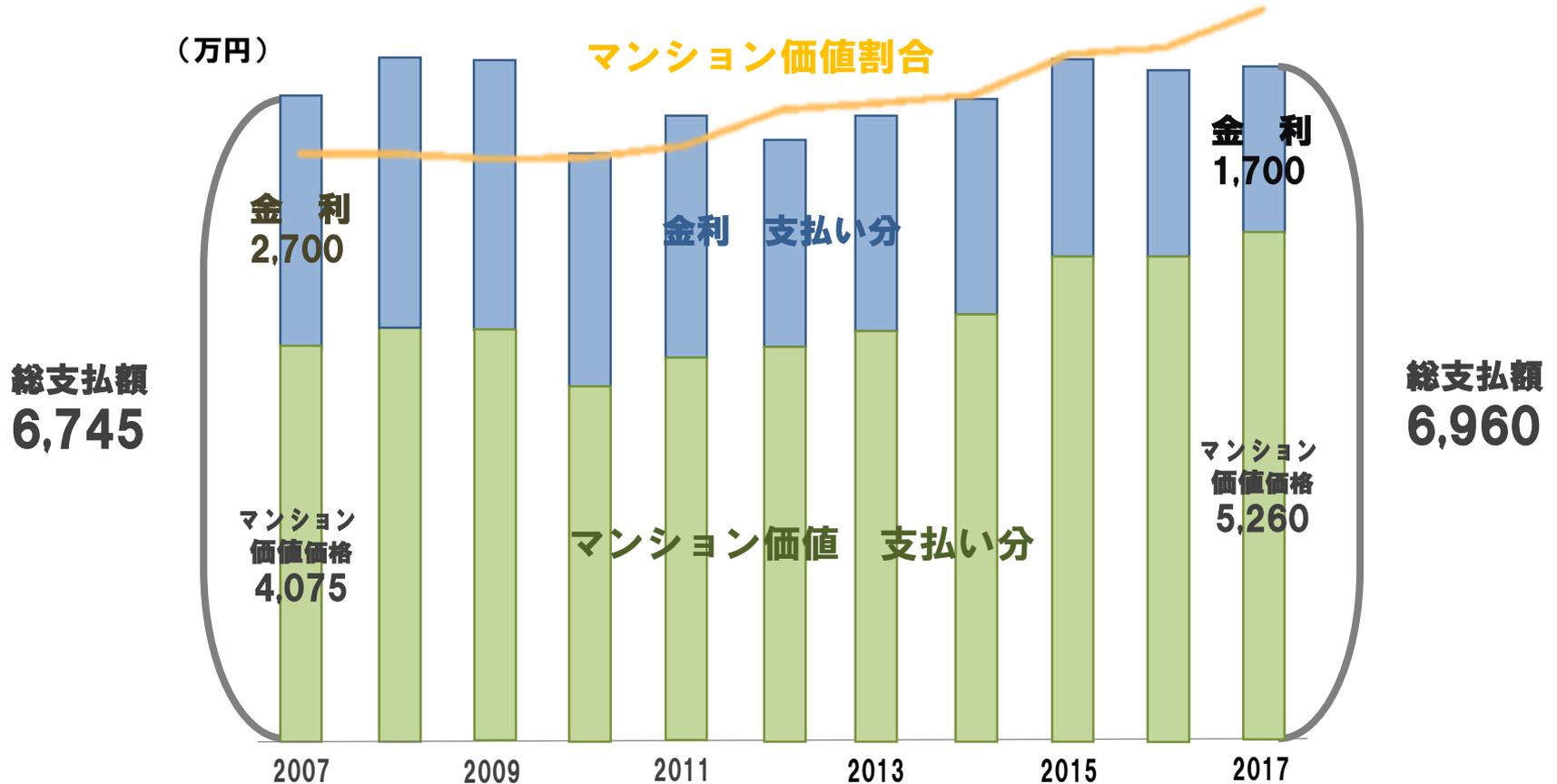
）

\* (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

23	福岡県	7.53
	全国平均	7.81

# 14.事業環境（住宅ローンの変化）

## マンション住宅ローンの総支払い額の推移（東京都）



\* マンションくらし研究所より

\* マンション価格は60㎡換算価格

\* 35年の固定金利の住宅ローンを組んだ場合のマンション価格に金利支払い分を加味

# 15.事業環境（競合）

## 2018年 マンション販売戸数ランキング

全 国 80,256戸

	事業者名	戸数
1	住友不動産	7,377
2	プレサンス コーポレーション	5,267
3	野村不動産	5,224
4	三菱地所 レジデンス	3,614
5	三井不動産 レジデンシャル	3,198

\* (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 5,506戸

	事業者名	戸数
1	えんホールディングス	536
2	第一交通産業	399
3	<b>コーセーRE</b>	<b>323</b>
4	LANDIC	302
5	東京建物、西日本鉄道、 三菱地所レジデンス	242

\* (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

# 16.中期経営計画2017(～2020.1期)

## 目標：九州No. 1のマンションデベロッパー

### 1. 事業領域の見直し

#### (1) ファミリーマンション：

福岡市都市圏及び九州各県中核市をターゲットとし、  
プロジェクト販売総額の拡大

#### (2) 資産運用型マンション：

販売のペースアップに対応すべく商品量の確保

#### (3) 首都圏における仕入・開発体制の強化

### 2. 経営資源の強化・効率化

#### (1) グループ全体の組織再編・人材育成体制の充実

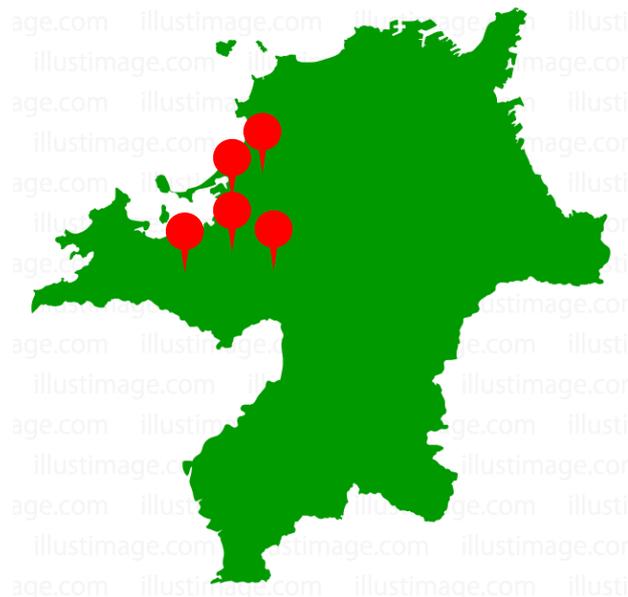
#### (2) コーポレート・ガバナンスの実効的運用、株主価値の向上

# 17.中期経営計画の修正

## 中期経営計画2017 (2017.3.13公表、2018.7.9修正公表)

(百万円)	2018・1期		2019・1期		2020・1期		
	計画	実績	計画	実績	計画	2018.7.9 修正計画	見通し
売上高	11,825	12,889	12,600	12,150	14,110	14,000	12,100
営業利益	1,430	1,784	1,650	1,548	1,814	1,850	1,400
経常利益	1,352	1,750	1,600	1,544	1,714	1,780	1,412
親会社株主に帰属 する当期純利益	813	1,154	1,053	1,019	1,046	1,174	920
自己資本比率・%	27.4	43.1	48.0	43.2	34.3	49.4	—
ROA・%	6.3	8.4	7.0	6.5	7.6	7.6	—
ROE・%	24.8	24.6	23.2	15.2	22.7	15.6	—
1株当り当期純利益・円	99.67	132.79	103.67	100.37	128.24	115.59	—
1株当り年間配当金・円	30	33	33	33	39	35	33

# 18.今期 (2020年1月期) 新規プロジェクト (2019年2月～2020年1月竣工予定)



## 【東京】

●ファミリーマンション  
グランフォーレ立川(立川市)  
42戸/12億円 2019年8月竣工予定

## 第4四半期

## 【福岡】

### ●資産運用型マンション

(仮称)グランフォーレ香椎駅前(福岡市東区)  
59戸/10億円 2019年11月竣工予定

### ●ファミリーマンション

グランフォーレ千早プレミア(福岡市東区)  
252戸/41億円 2019年12月竣工予定

### ●ファミリーマンション

(仮称)グランフォーレ県庁前(福岡市博多区)  
33戸/5億円 2020年1月竣工予定

### ●ファミリーマンション

(仮称)グランフォーレ春日宝町(福岡県春日市)  
28戸/10億円 2020年1月竣工予定

### ●ファミリーマンション

グランフォーレ平尾四丁目レジデンス(福岡県中央区)  
29戸/17億円 2020年1月竣工予定

# 19. グランフォーレ千早プレミア



# 20. 「(仮称) グランフォーレ千早駅前」 始動



売上100億円以上  
販売戸数 全504戸



## 21. 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

# 22.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	2019/9/9 2020年1月期第2四半期決算
B	2019/6/10 2020年1月期第1四半期決算
C	2019/3/12 2019年度 決算発表
D	2018/7/9 2019年度業績見込 上方修正
E	2018/6/8 2019年1月期 第1四半期決算
F	2018/3/12 2018年度 決算発表
G	2017/10/23 東証2部⇒1部 指定替え
H	2017/9/29 新株発行増資
I	2017/9/8 2018年度業績見込 上方修正
J	2017/9/1 過去最高値(1,636円)
K	2017/6/9 コーポレートガバナンス報告書公表
L	2017/3/13 2017年度 決算発表
M	2016/9/28 JASDAQから東証2部へ市場変更

2016年10月→2019年9月の株価上昇率

- ・コーセーアールイー . . . 131%
- ・日経平均 . . . 124%
- ・不動産業平均 . . . 117%

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。