

株式会社コーセーアールイー

2019年1月期 通期決算説明会

2019年3月13日

証券コード 3246

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

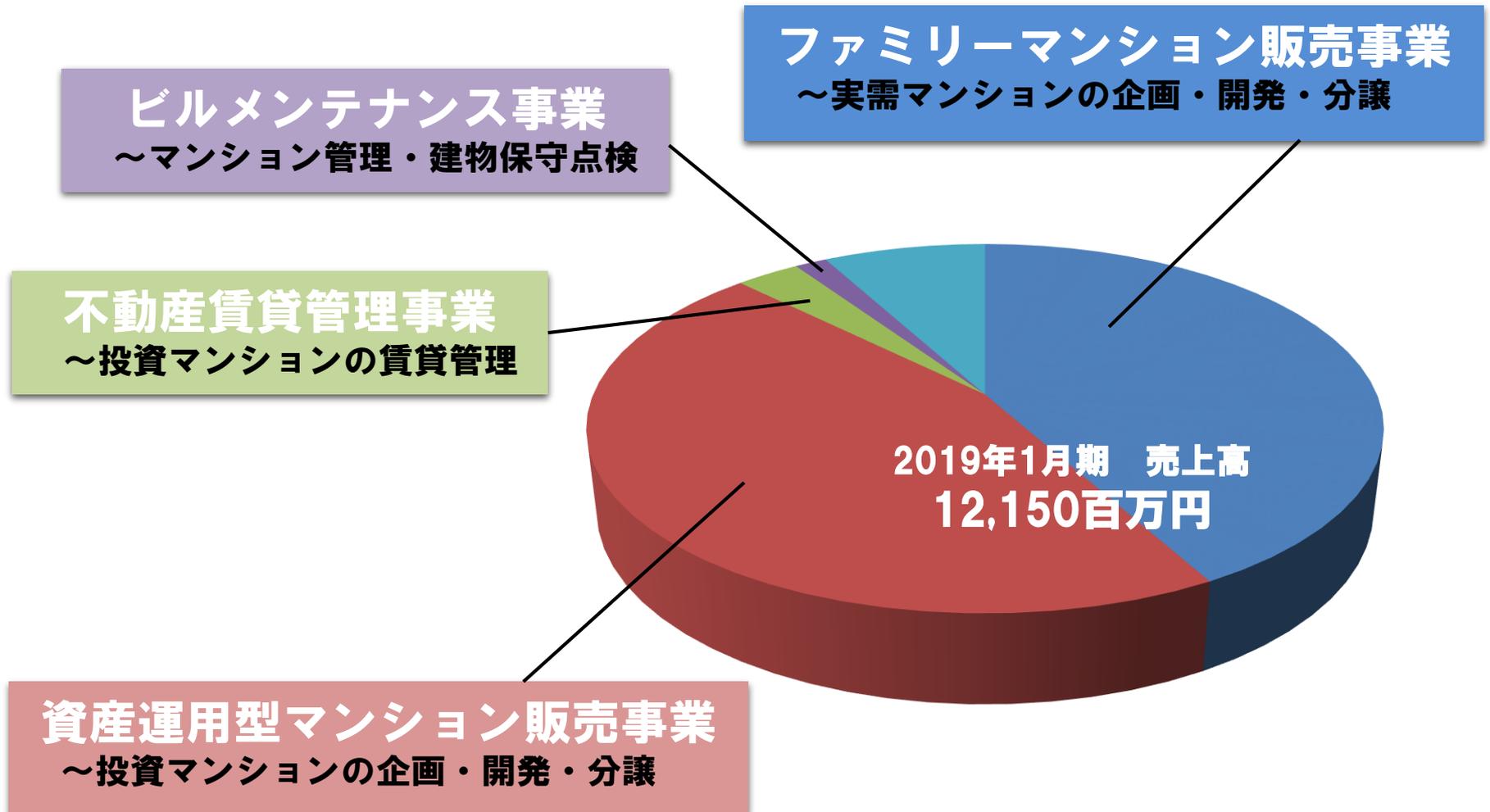
2000年代

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



4.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 首都圏・熊本市ほか
開発実績	2019年1月期5棟186戸 / 累計54棟1,681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



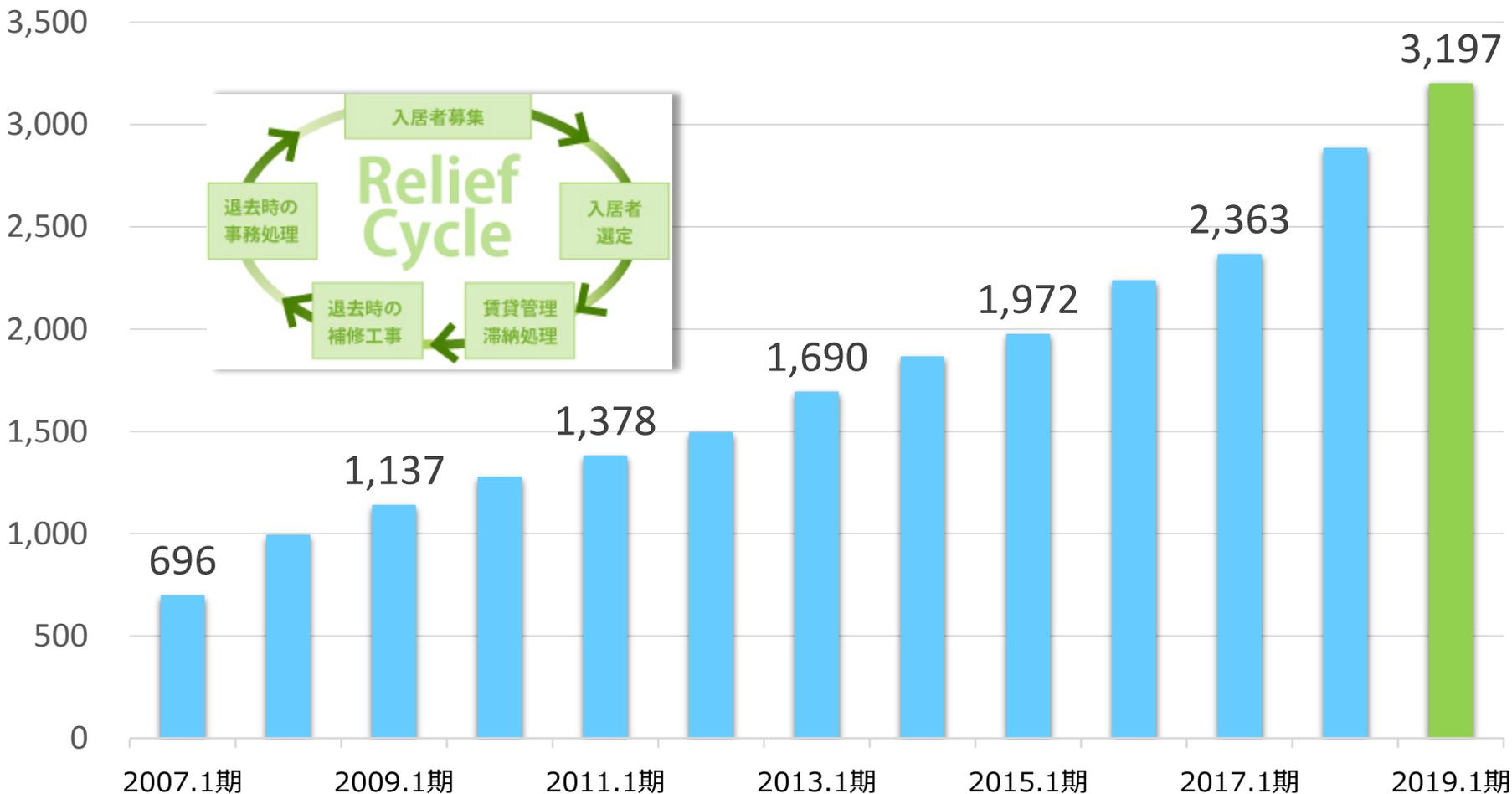
5.資産運用型マンション販売事業

開発エリア	福岡市都心部
開発実績	2019年1月期5棟331戸 / 累計46棟2,453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



6. 賃貸管理事業

戸 管理戸数の推移



7. メンテナンス事業

□マンション管理受託先：41→48組合

マンション管理

- ・理事会運営サポート
- ・建物設備点検、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、排水管清掃



修繕・工事

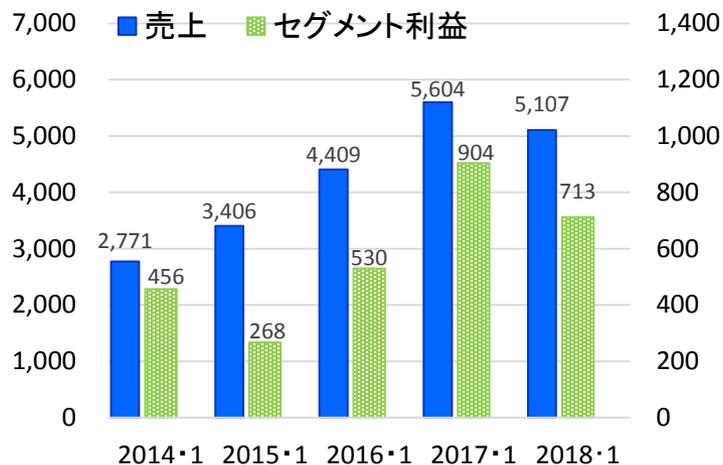
- ・長期修繕計画作成、提案
- ・建物調査、診断
- ・工事プラン作成
- ・進捗管理、アフターメンテナンス



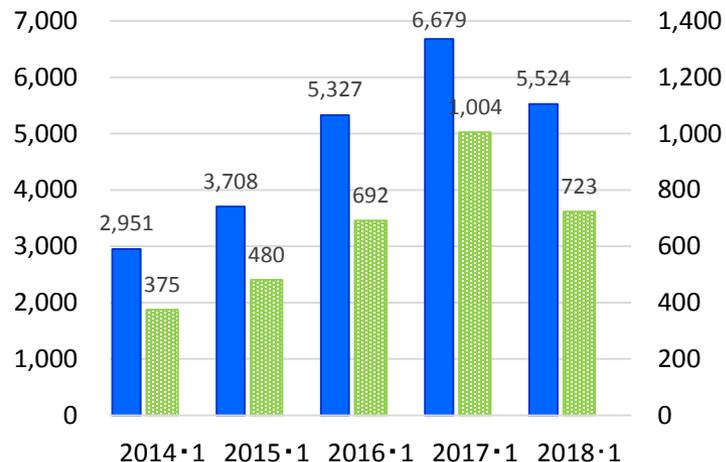
8.業績推移（セグメント別）



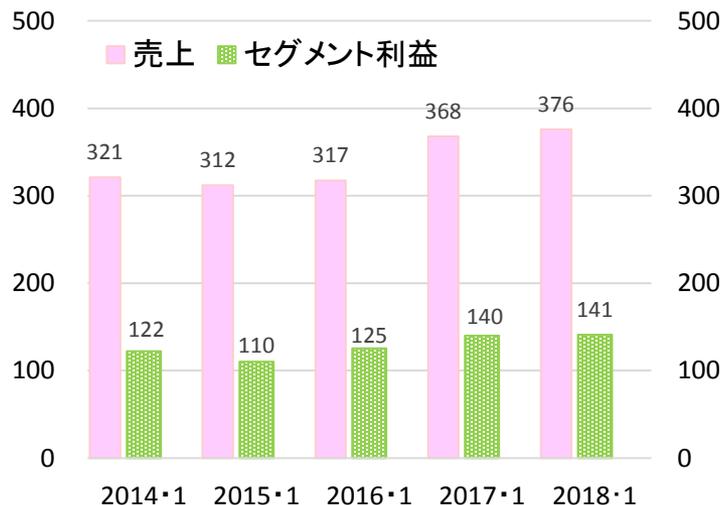
（百万円）ファミリーマンション



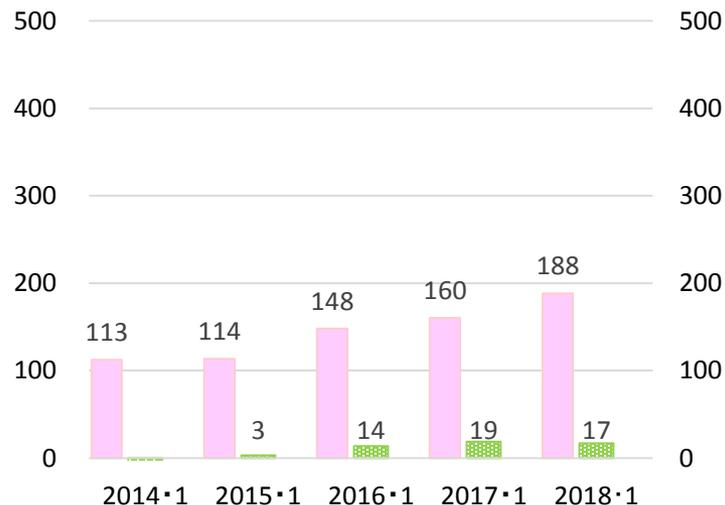
（百万円）資産運用型マンション



（百万円）賃貸管理



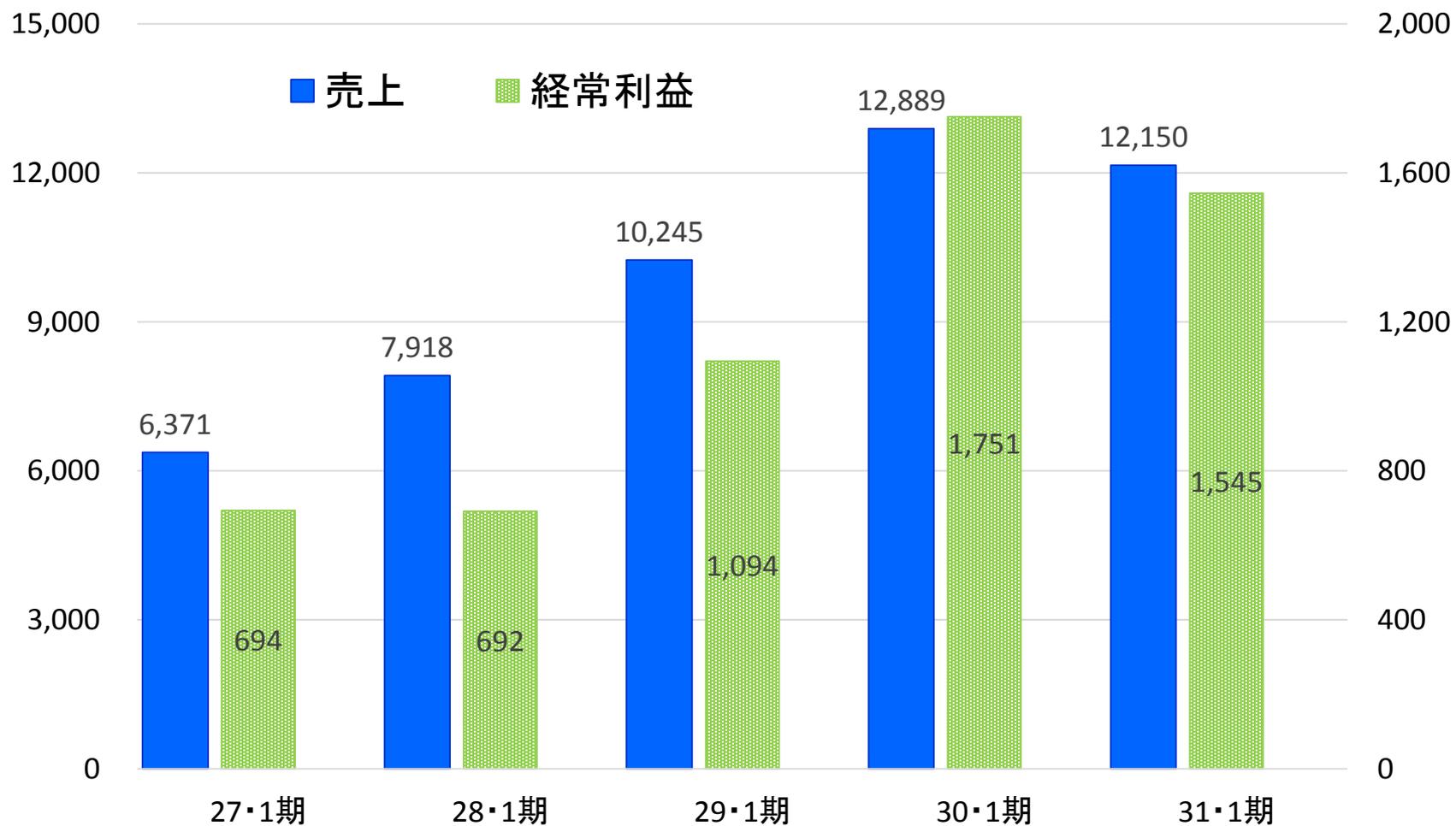
（百万円）ビルメンテナンス



9.業績推移（連結）

売上（百万円）

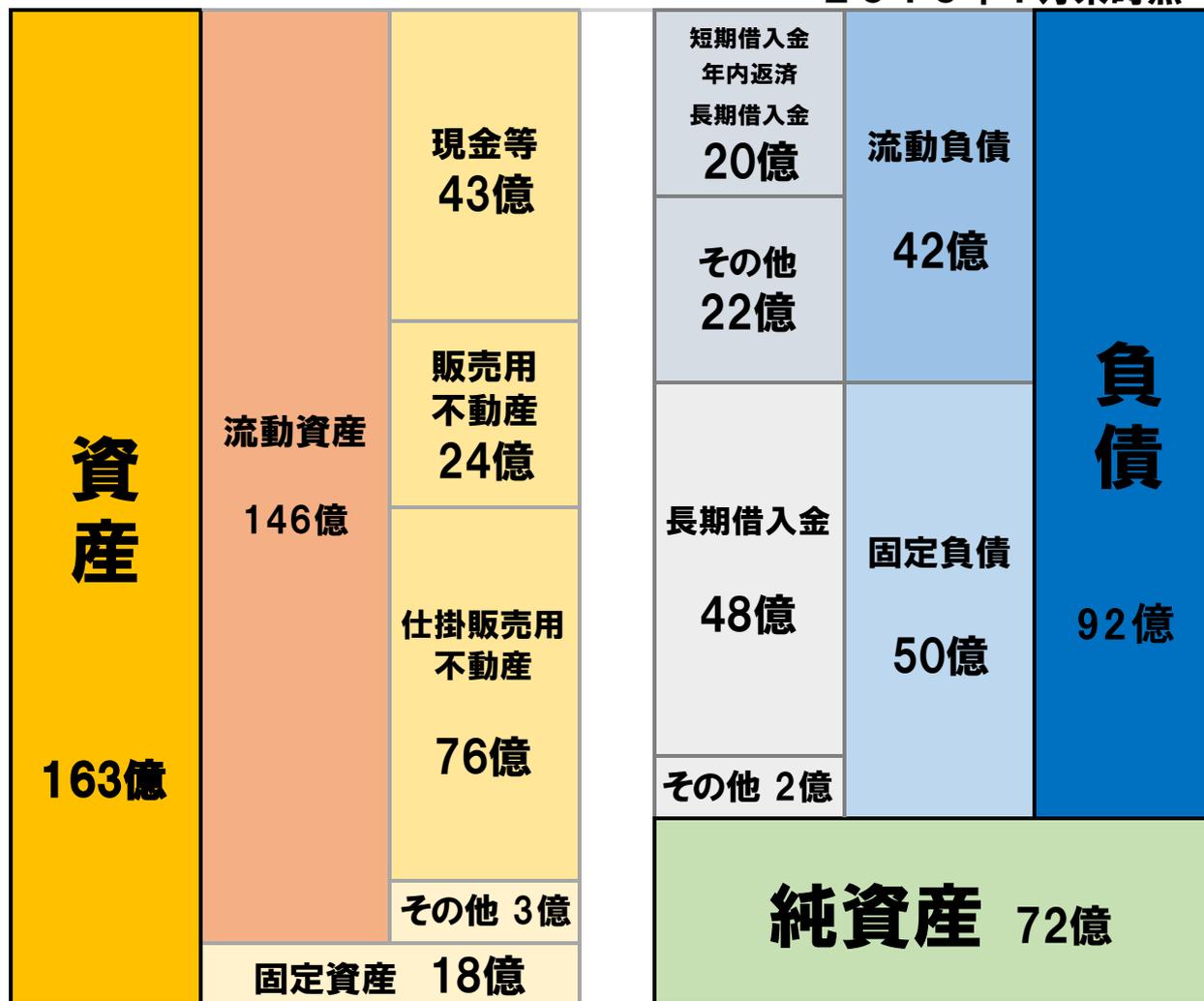
経常利益（百万円）



10.資産・負債の状況（連結）



2019年1月末時点



* 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）

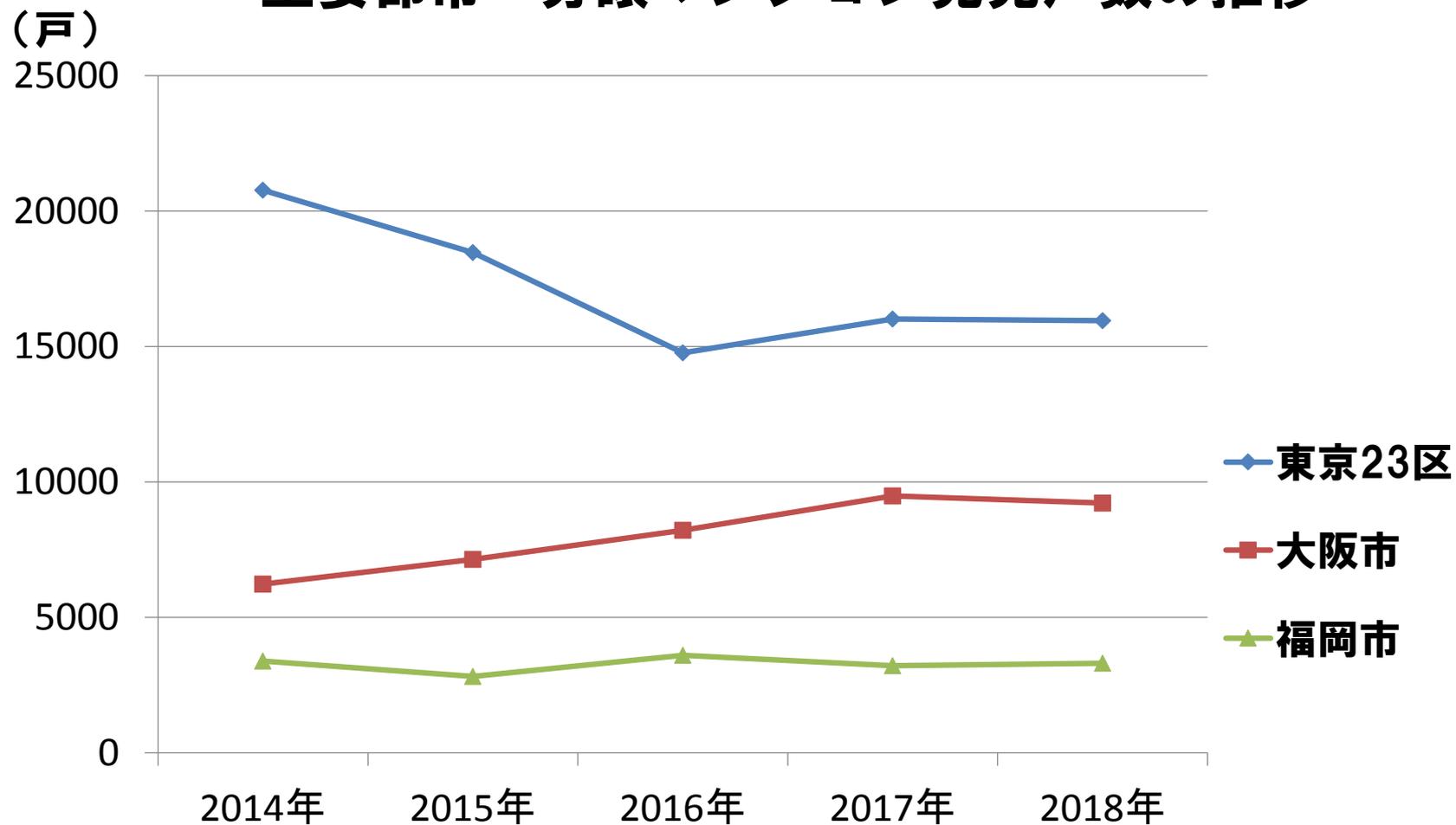
全国・分譲マンション市場の推移

	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

12.市況(供給)

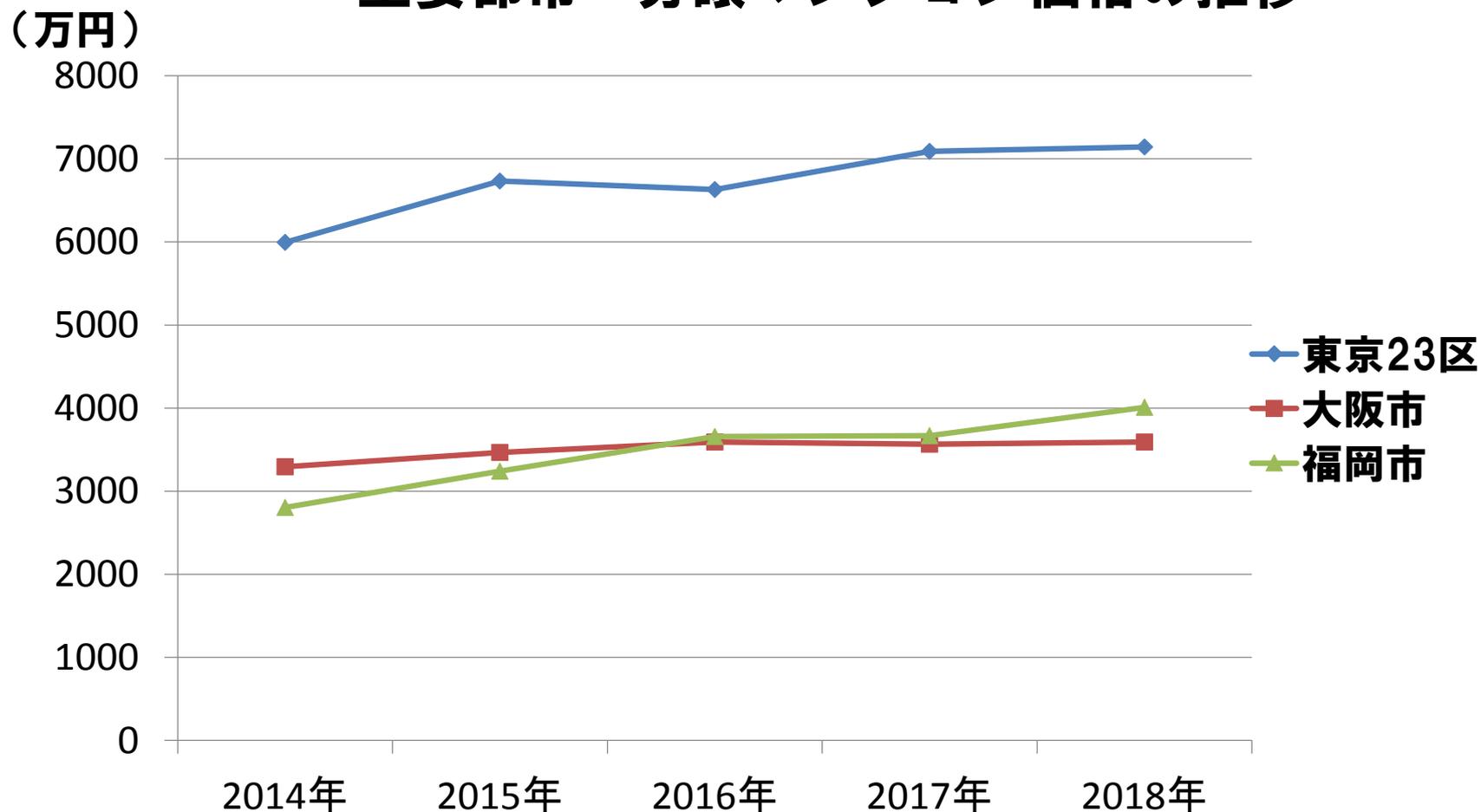
主要都市・分譲マンション発売戸数の推移



* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

13.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

14.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

）

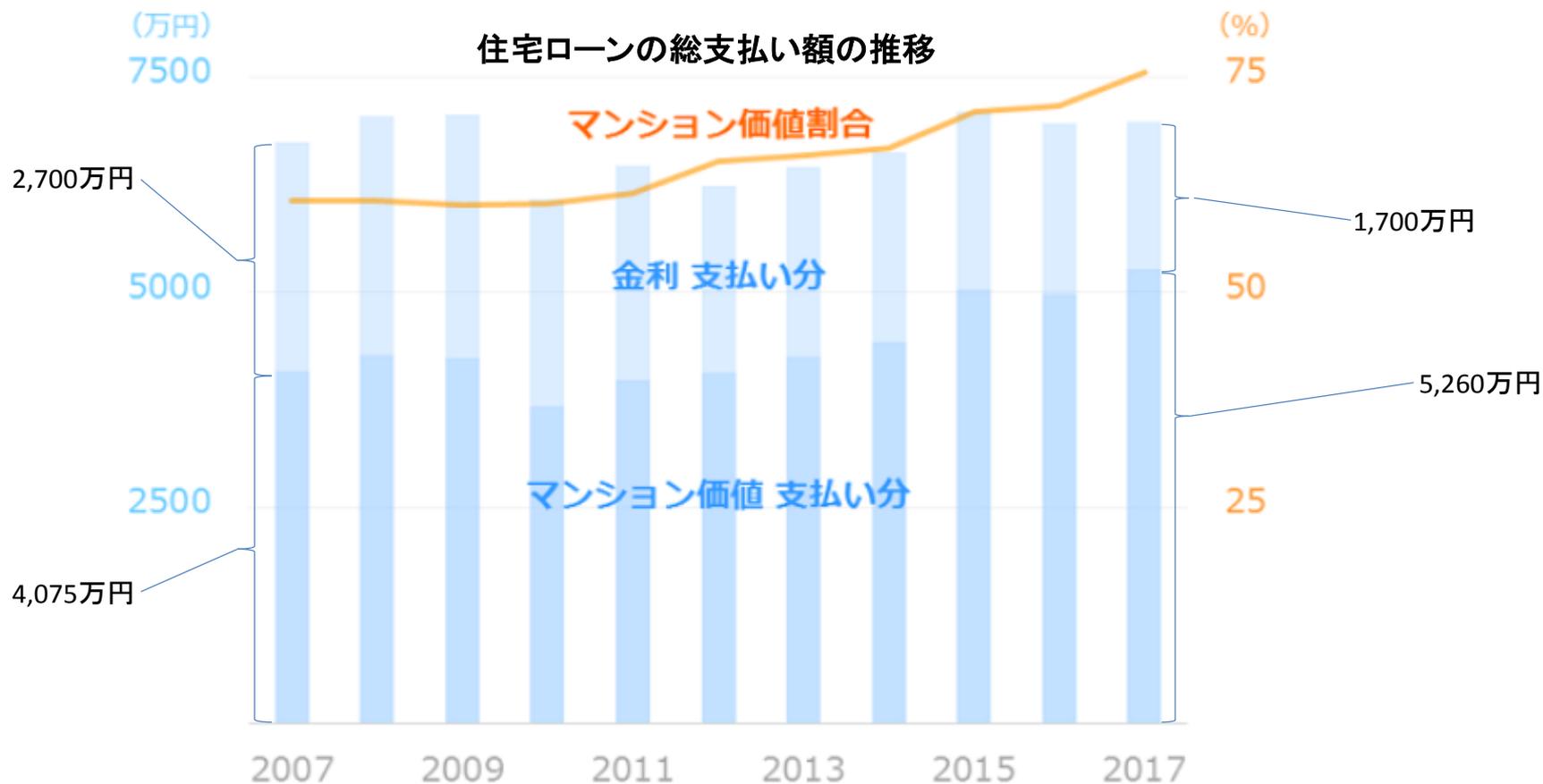
23	福岡県	7.53
	全国平均	7.81

* (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

15.事業環境（住宅ローンの変化）



低水準にある住宅ローン金利



- * 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

16.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

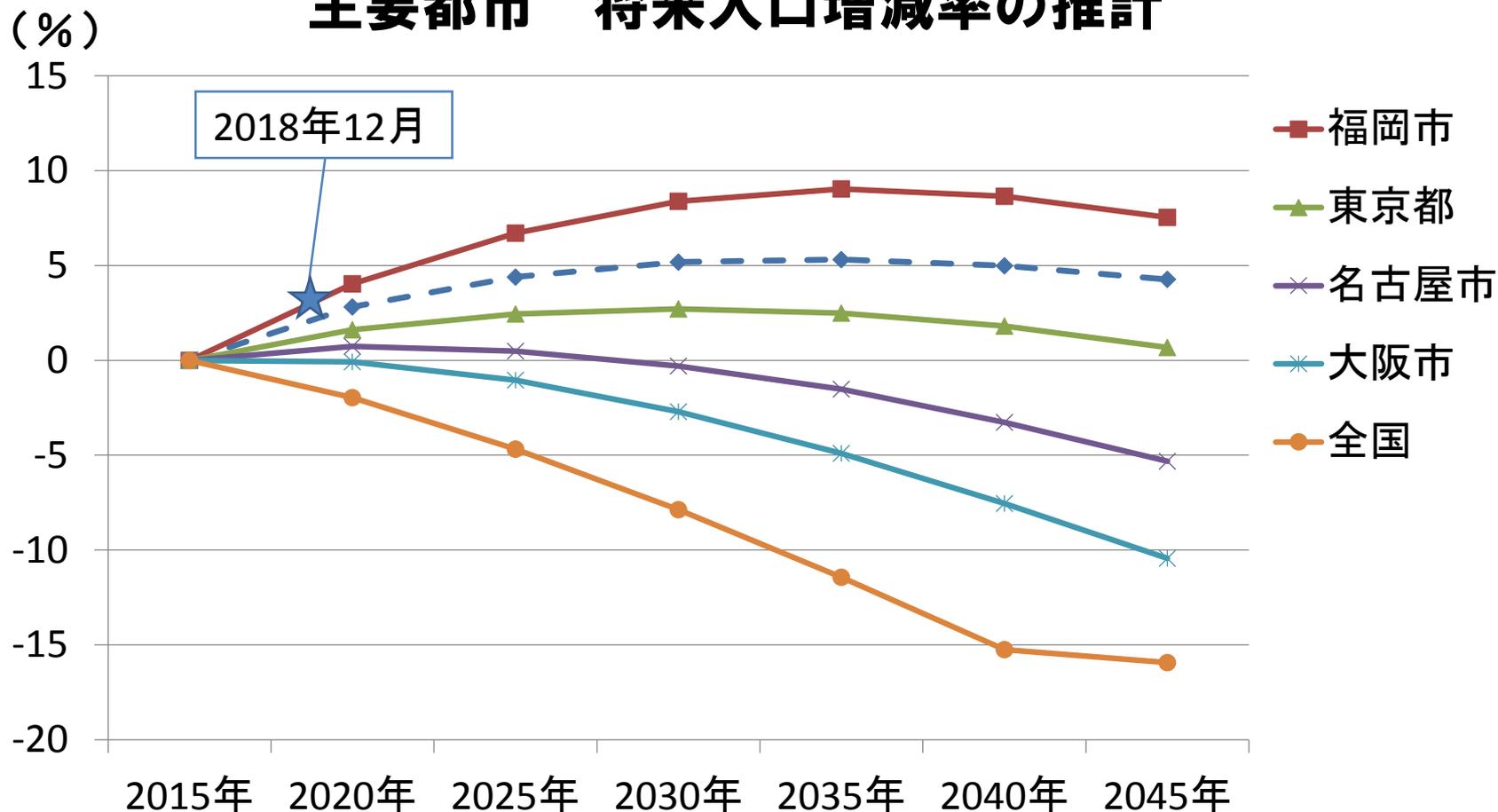
福岡県 5,506戸

	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	コーセーRE	323
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

17.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

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

19.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	7.1	6.5	7.6	7.6	—
ROE%	24.8	24.7	15.6	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

20.今期（2020年1月期）計画 新規プロジェクト（今期竣工予定）



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	(仮称)グランフォーレ立川	東京都立川市	平成31年8月	42戸	12億円
資産運用型	(仮称)グランフォーレ 香椎駅前	福岡市東区	平成31年11月	59戸	10億円
資産運用型	(仮称)グランフォーレ千早	福岡市東区	平成31年12月	252戸	41億円
ファミリー	(仮称)グランフォーレ宝町	福岡県春日市	平成32年1月	28戸	10億円
ファミリー	(仮称)グランフォーレ平尾	福岡市中央区	平成32年1月	29戸	17億円
資産運用型	(仮称)グランフォーレ県庁前	福岡市博多区	平成32年1月	33戸	5億円

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

2016年10月～2019年1月までの
株価上昇率

- ・コーセーアールイー・・・150%
- ・日経平均・・・125%
- ・不動産業平均・・・109%



	期日	イベント
A	2018/7/9	平成31年度業績見込 上方修正
B	2018/6/8	平成31年1月期 第1四半期決算
C	2018/3/12	平成30年度 決算発表
D	2017/10/23	東証2部⇒1部 指定替え
E	2017/9/29	新株発行増資
F	2017/9/8	平成30年度業績見込 上方修正
G	2017/9/1	過去最高値(1,636円)
H	2017/6/9	コーポレートガバナンス報告書公表
I	2017/3/13	平成29年度 決算発表
J	2016/9/28	JASDAQから東証2部へ市場変更



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。