

2023.3.14
2023年1月期通期
決算説明資料

株式会社 コーセーアールイー
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

1 5 億 6, 2 4 5 万円

創 業

1 9 9 2 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変更

2017年10月 東京証券取引所市場第一部に指定

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

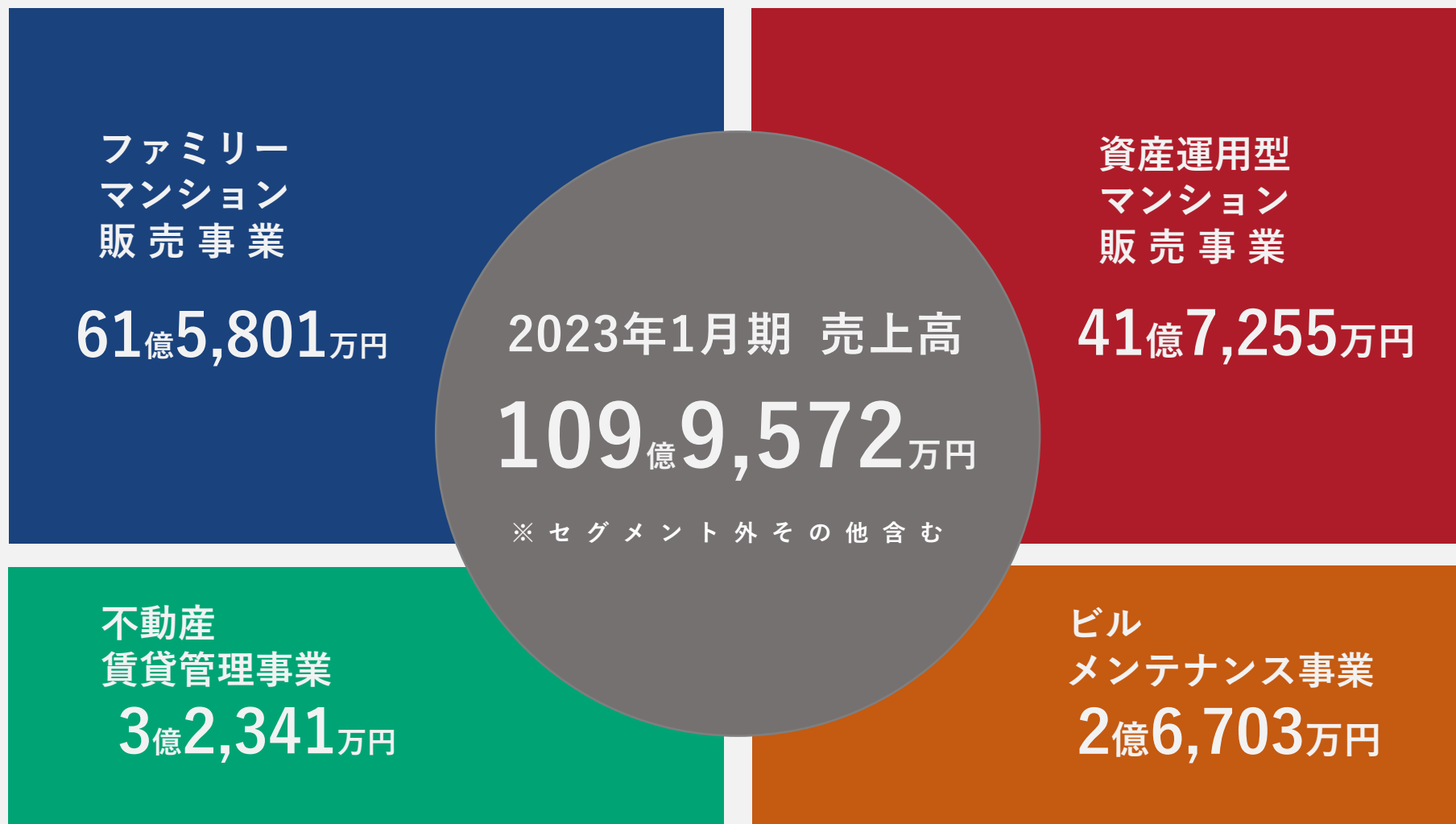
東日本大震災
福島第一原子力発電所事故
アラブの春・ISIL台頭
消費税8%に増税
景気拡大「いざなぎ景気」超え
日経平均バブル後最高値更新

2020年代

新型コロナウイルス感染症大流行
東京2020夏季オリンピック開催



3. 事業構成



* 表示単位未満を切捨てしております。

4. 事業構成 セグメント別

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 下関市 さいたま市 鹿児島市^{ほか}

開発実績

2023年1月期2棟143戸 / 累計64棟2,062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

市況見通し

- 仕入コスト増加に伴い、販売価格上昇

課 題

- 開発エリアの拡大
- 事業利益の確保

5. 事業構成 セグメント別

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

2023年1月期 1棟66戸 / 累計54棟3,516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

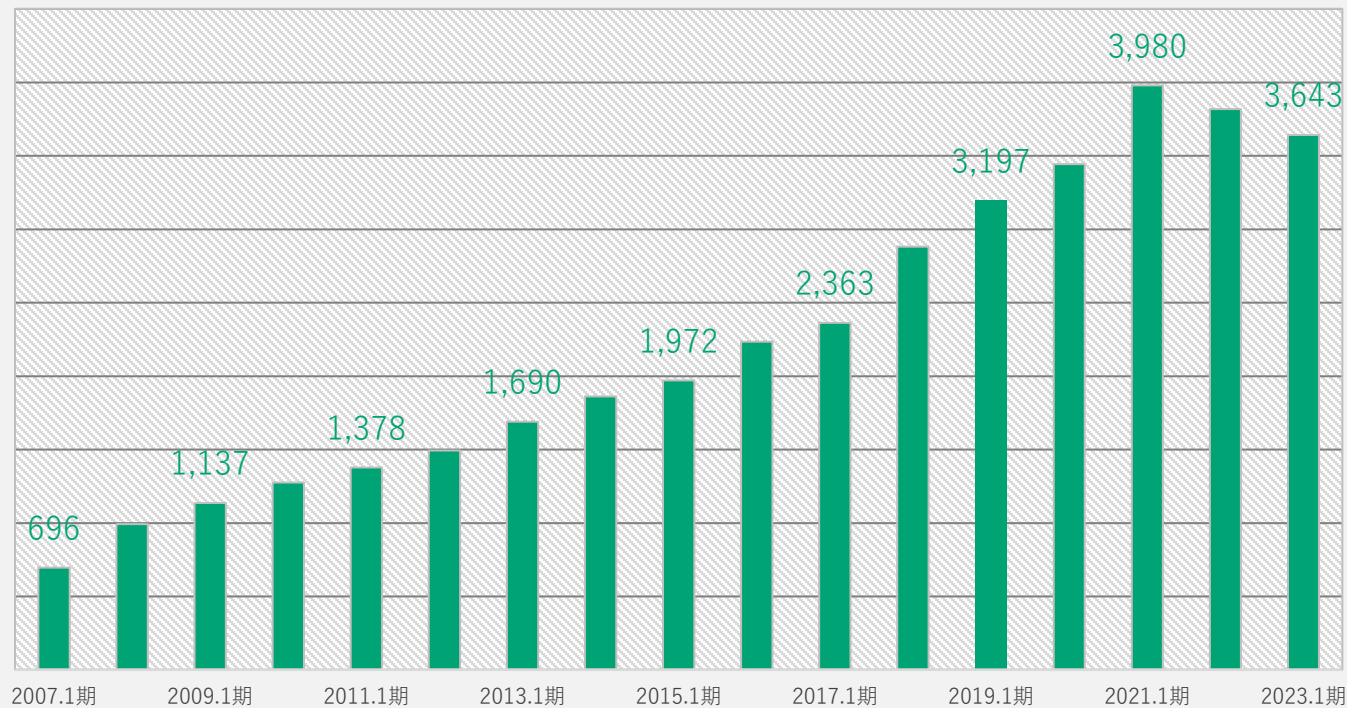
- 用地,商品の確保

6. 事業構成 セグメント別

不動産賃貸管理事業

管理戸数の推移

(戸)



7. 事業構成 セグメント別

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

- ・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



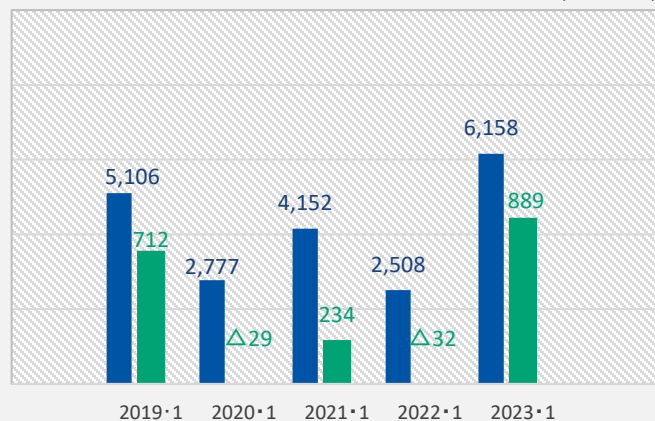
8. 業績推移

セグメント別グラフ

■ 売上 ■ セグメント利益

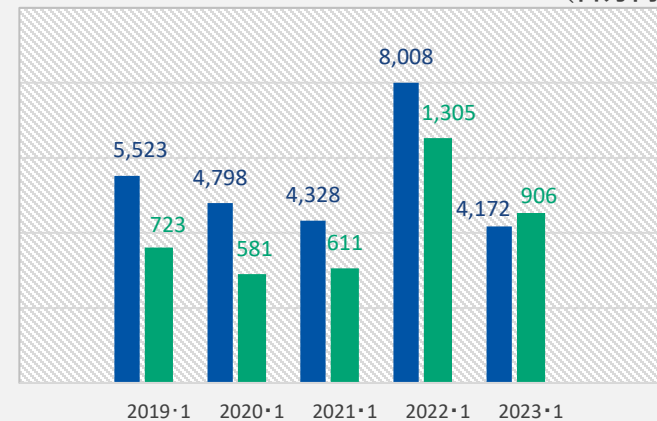
ファミリーマンション販売事業

(百万円)



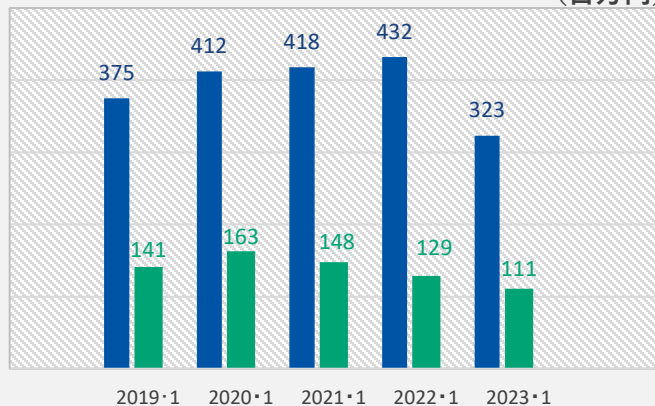
資産運用型マンション販売事業

(百万円)



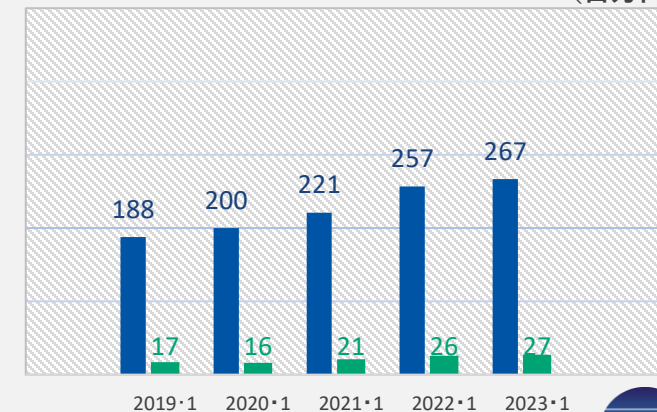
賃貸管理事業

(百万円)



ビルメンテナンス事業

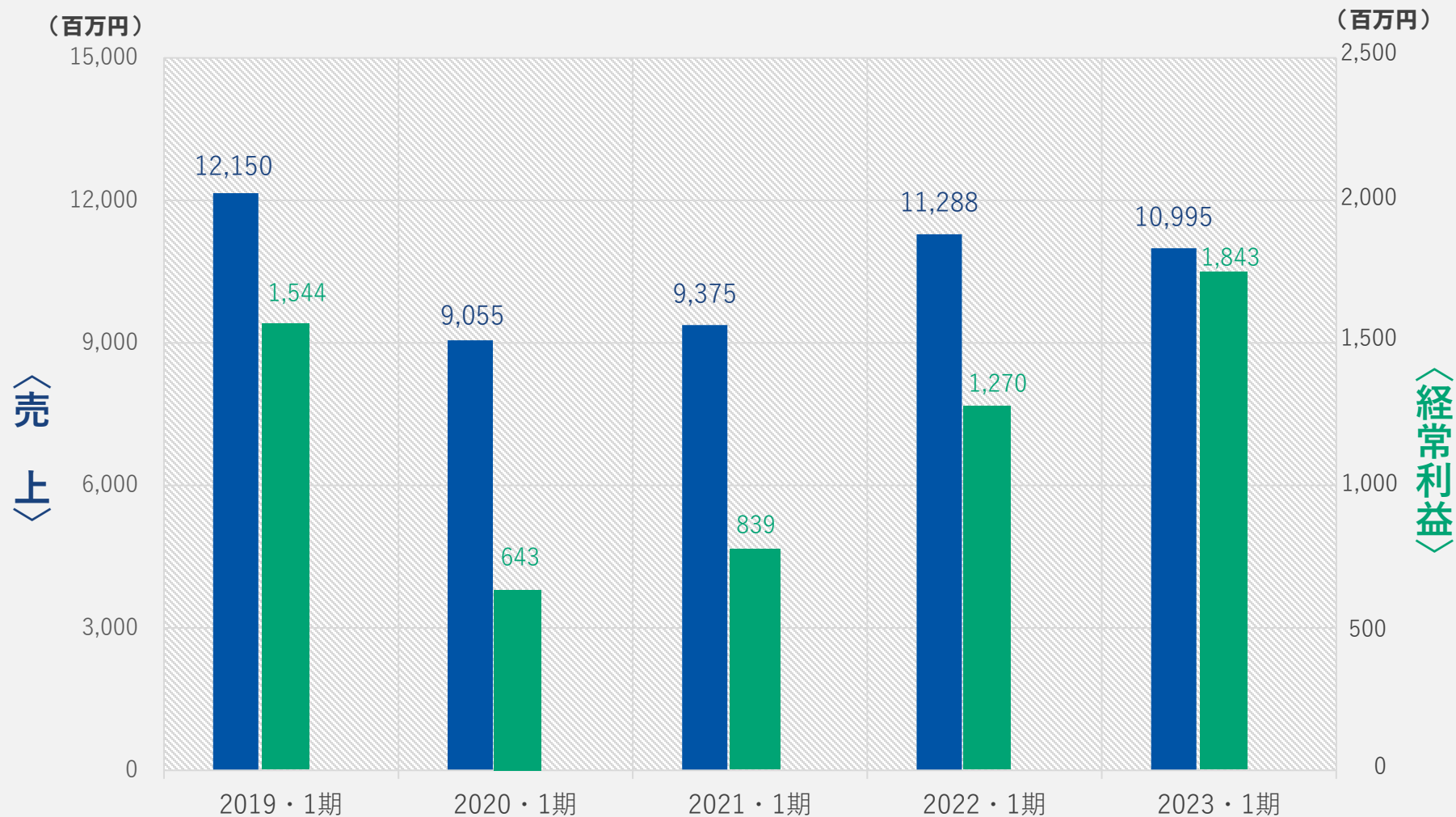
(百万円)



* 表示単位未満を切捨てしております。

9. 業績推移 連結

■ 売上 ■ 経常利益



* 表示単位未満を切捨てしております。

10. 資産・負債の状況 連結

連結貸借対照表

(2023年1月31日時点)

資 産	流 動 資 産	現金等	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	流 動 負 債	負 債
		61億	40億	44億	
		販売用 不動産	その他3億		
		26億			
	仕掛販売用 不 動 産	長 期 借入金	固 定 負 債	60億	
		57億	15億	16億	
			その他 1億		
	固定資産	その他	純資産		
	5億	9億	93億		
154億					

* 表示単位未満を切捨てしております。

11. 市況 全国の状況

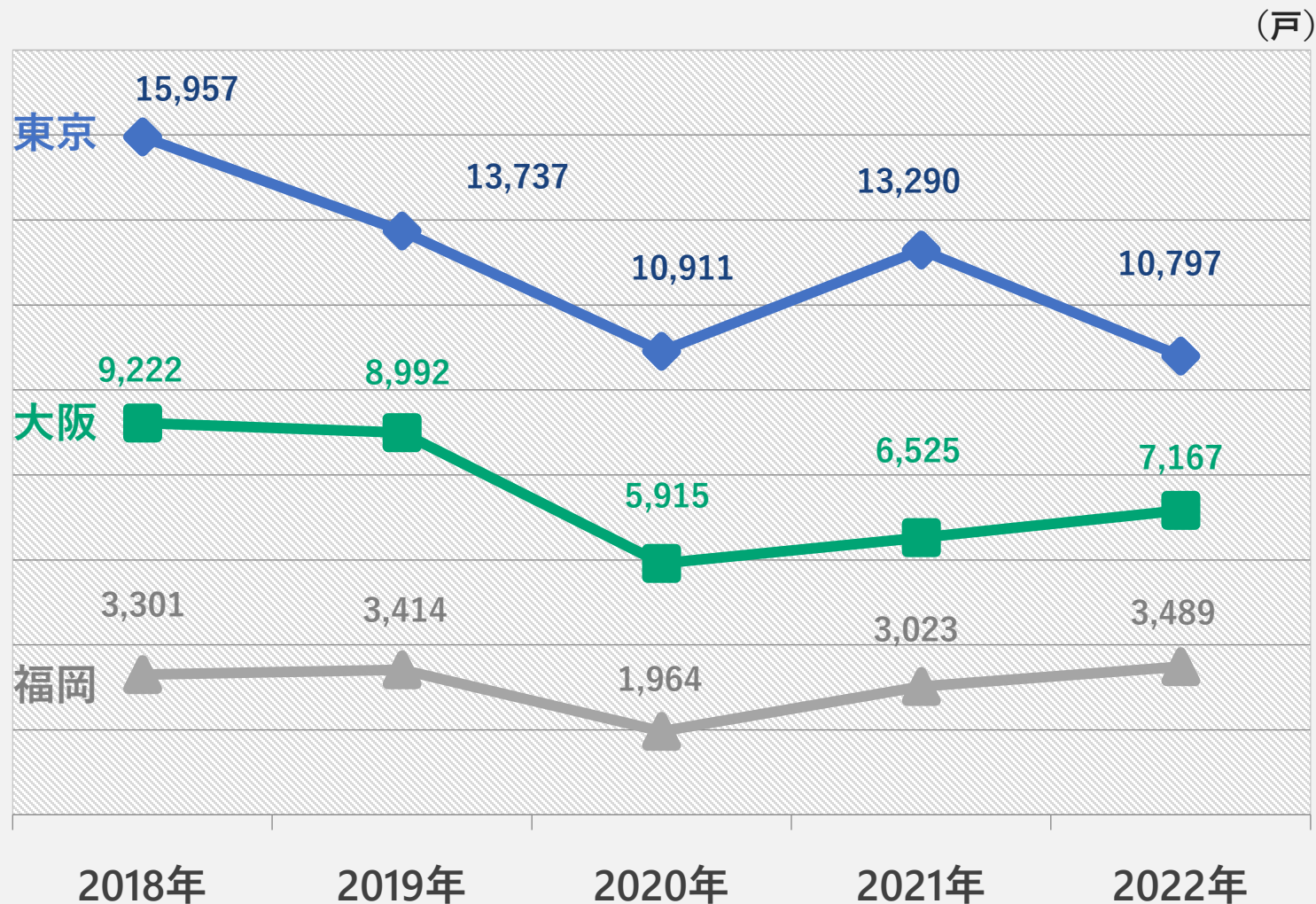
全国 分譲マンション市場の推移

	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

12. 市況 発売戸数の状況

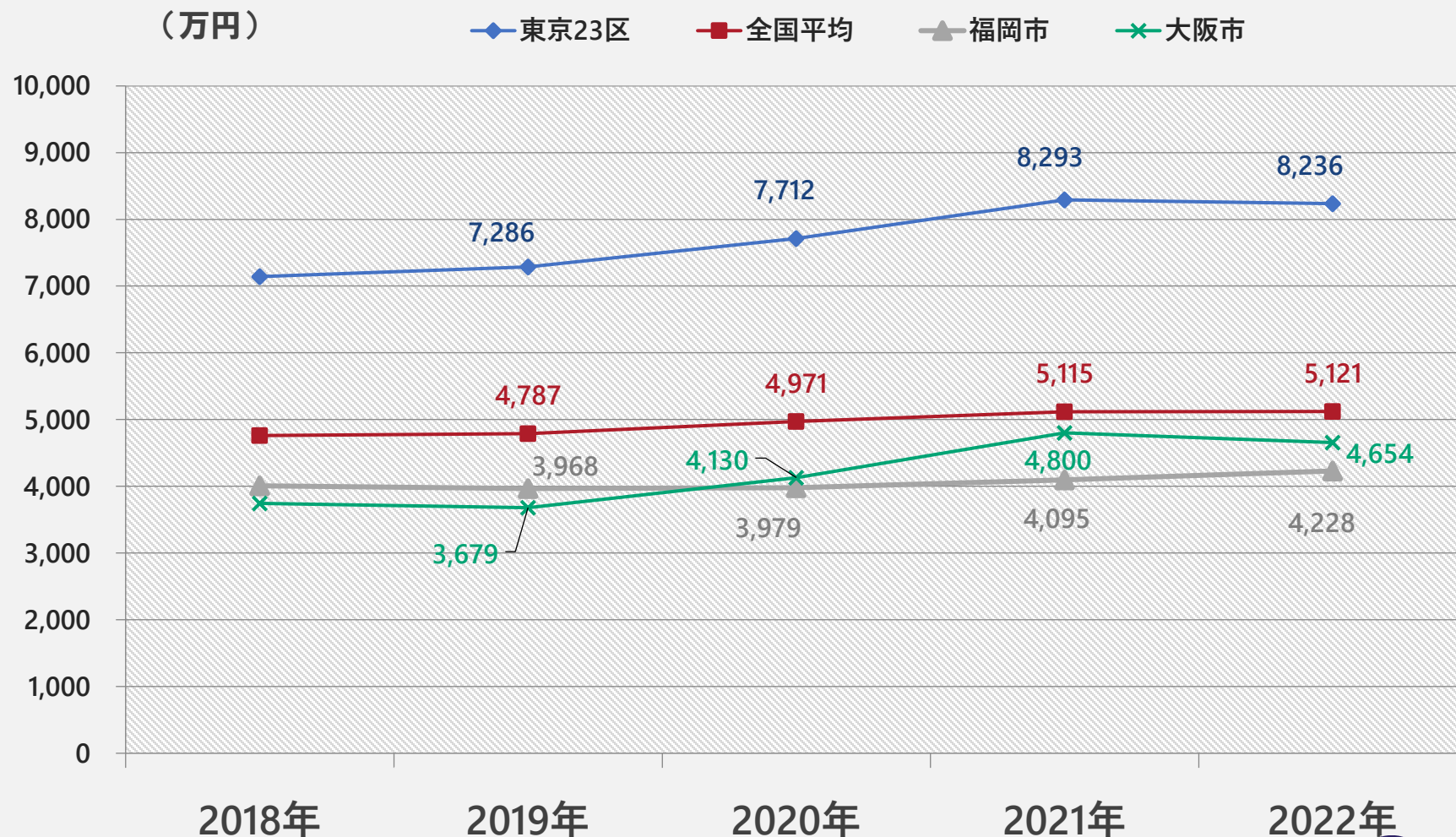
主要都市・分譲マンション発売戸数の推移



*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 マンション価格の状況

主要都市・分譲マンション価格の推移



14. 市況 全国のマンション価格相場

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

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 -

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

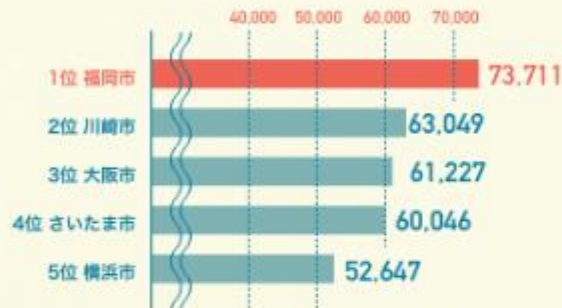


人口増加数が多い都市

(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



16. 中期経営計画2023 (～2026.1期)

目標：ブランド力・供給戸数で
福岡No. 1のデベロッパーを目指す

1. 事業領域の見直し

■ ファミリーマンション事業

顧客ニーズにマッチした仕様企画をきめ細やかに
行い、仕入価格を吸収した上でなお、顧客訴求
する高付加価値の物件供給を行う

■ 資産運用型マンション事業

販売商品の多様化に対応する販売力の強化
将来に向けた顧客利益を最優先にする営業を
行い、長期的な顧客拡大に注力する

■ 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・強化と
安定収益の確保

2. 経営資源の強化・効率化

■ 株主価値の向上

自己資本を有効活用し、
株主価値の向上に努める

■ 持続可能な企業経営

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

■ コーポレートガバナンス

堅実に成長していくためのフレキシブルで
サステナブルな企業経営を目指す

■ 人的資本経営への取り組み

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. 前中期経営計画 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
R O A ・%	2.5	3.1	2.0	4.6	2.0	7.7
R O E ・%	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

18. 中期経営計画2023 ～3ヵ年の見通し～

中期経営計画2023

(百万円)	2024.1期	2025.1期	2026.1期
売上高	10,780	10,800	11,000
営業利益	1,500	1,100	1,060
経常利益	1,670	1,180	1,080
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,140	800	730
ROA・%	最終事業年度において3 %程度		
ROE・%	最終事業年度において7 %程度		
1株当たり 当期純利益・円	112.24	78.77	71.87
1株当たり 年間配当金・円	36	24	22

19. 中期経営計画

～SDGsへの取り組み～

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



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目指す国際目標のことです。

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E S Gの取り組みを推進しています。



住宅瑕疵担保責任保険

法律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保険のことです。具体的には、構造上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分が対象となっております。



設計性能評価・建設性能評価を取得

2000年に始まった制度です。性能評価とは、建築基準法に基づく業務で、国土交通大臣の認定を受けるために必要な事前の技術的審査を行うことをいいます。



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が講じられる等級4を獲得しています。

20.中期経営計画 ～D X化への取り組み～



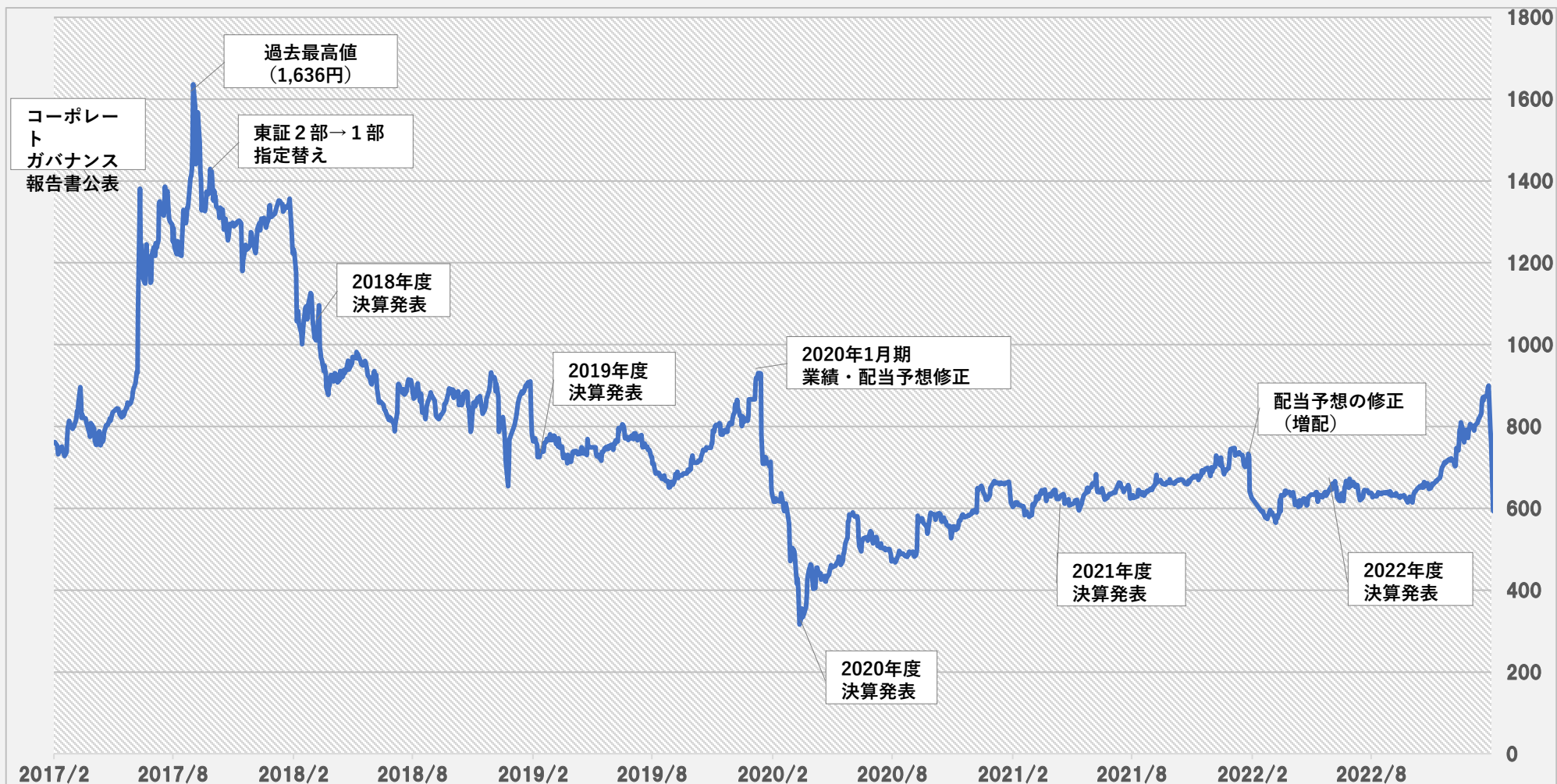
21. 2024年1月期計画 新規プロジェクト

(2024年1月期竣工予定物件)

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 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	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	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

22. 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



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。