

2018年3月13日

平成30年1月期 決算説明資料 (証券コード 3246)

Thanks 25th



株式会社 コーセーアールイー

おかげさまで、東証一部に上場いたしました。

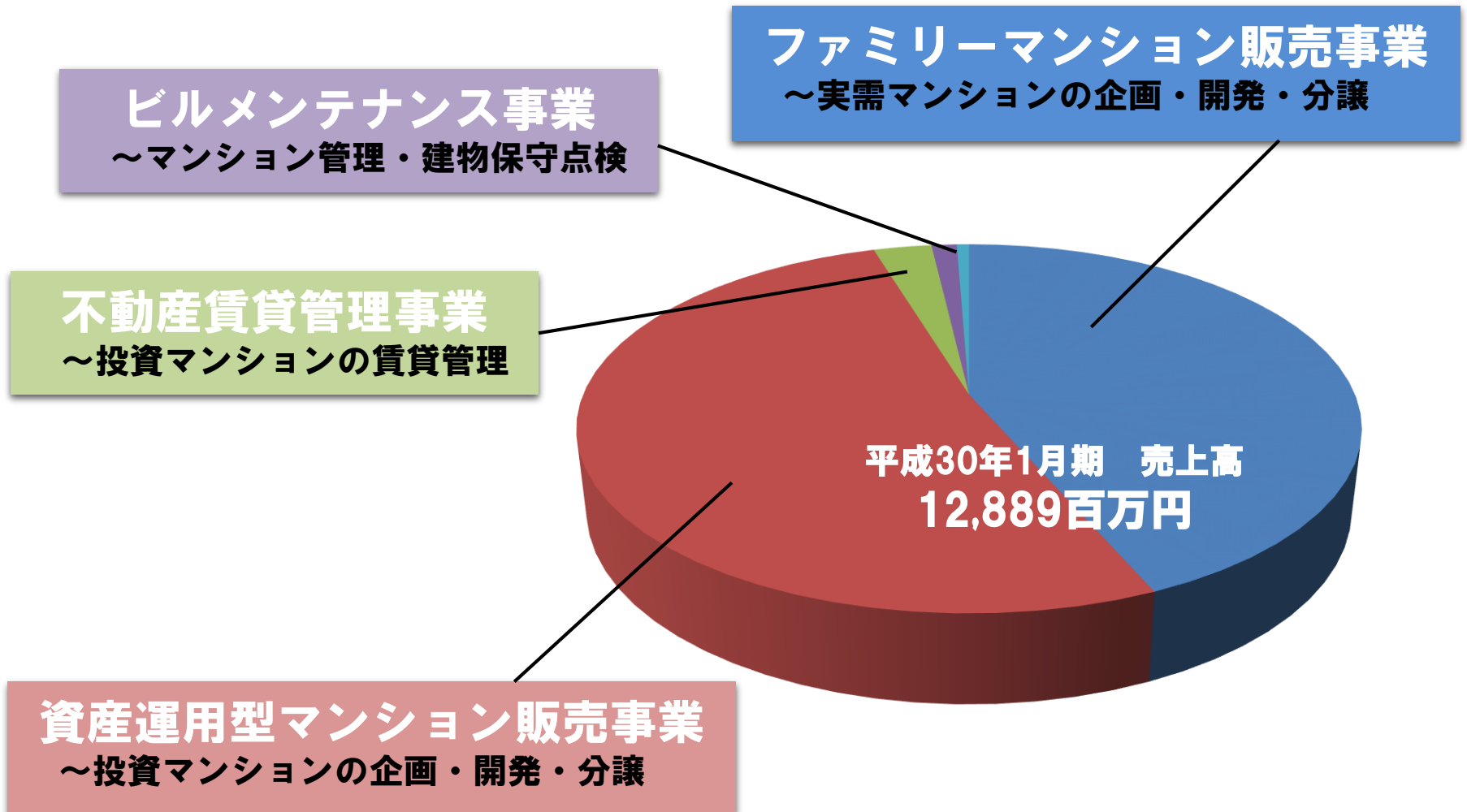
1.企業概要



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	15億62百45万円
創業	平成4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 ※平成29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.事業構成



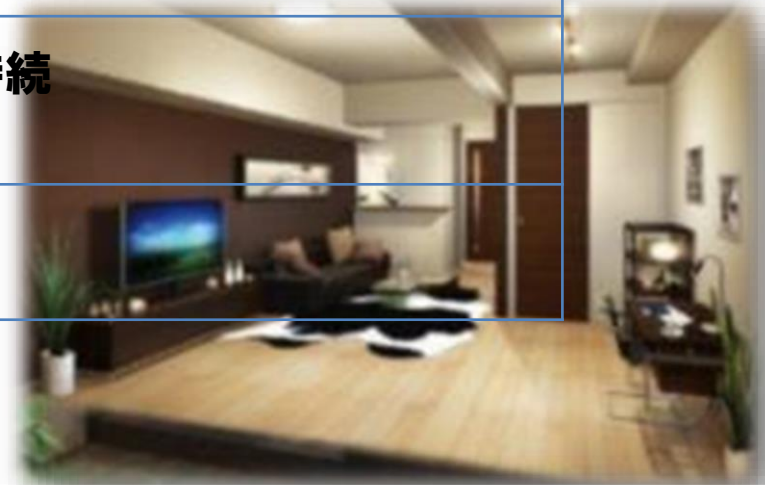
3.ファミリーマンション販売事業

開発エリア	福岡都市圏 首都圏・熊本市ほか
開発実績	平成30年1月期4棟102戸 / 累計49棟1,446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

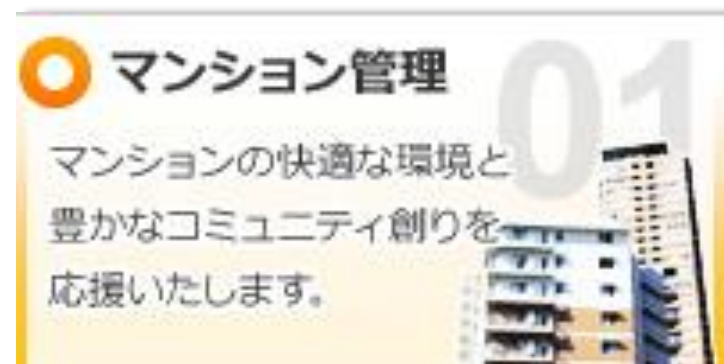


4.資産運用型マンション販売事業

開発エリア	福岡市都心部
開発実績	平成30年1月期5棟367戸 / 累計47棟2,557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



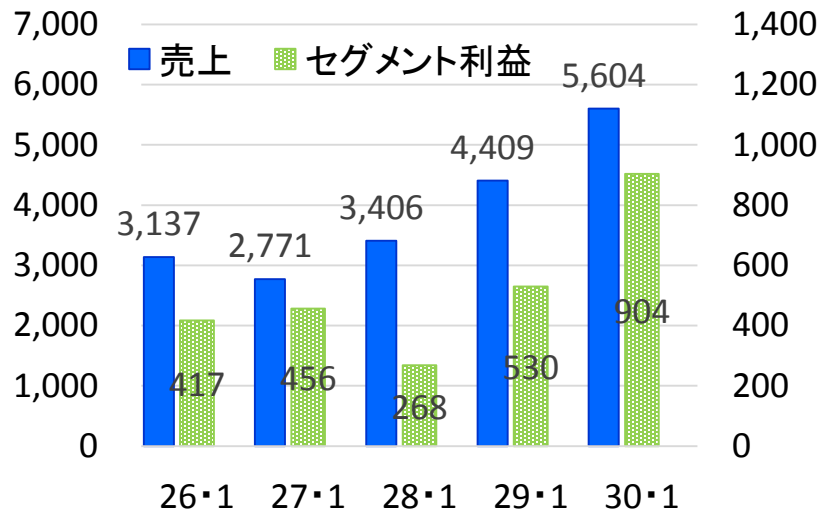
マンション分譲に付帯するストックビジネス



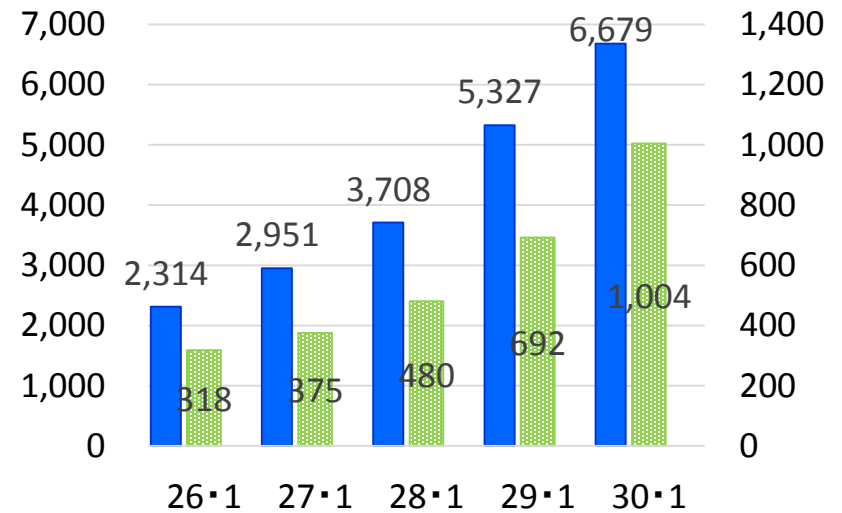
	不動産賃貸管理事業	ビルメンテナンス事業
管理数	2,881戸（平成30年1月末）	41件（平成30年1月末）
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・資産運用型マンションオーナーのマンション経営サポート ・自社保有物件の賃貸 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理組合のサポート ・建物の清掃、保守点検、工事

6.業績推移（セグメント別）

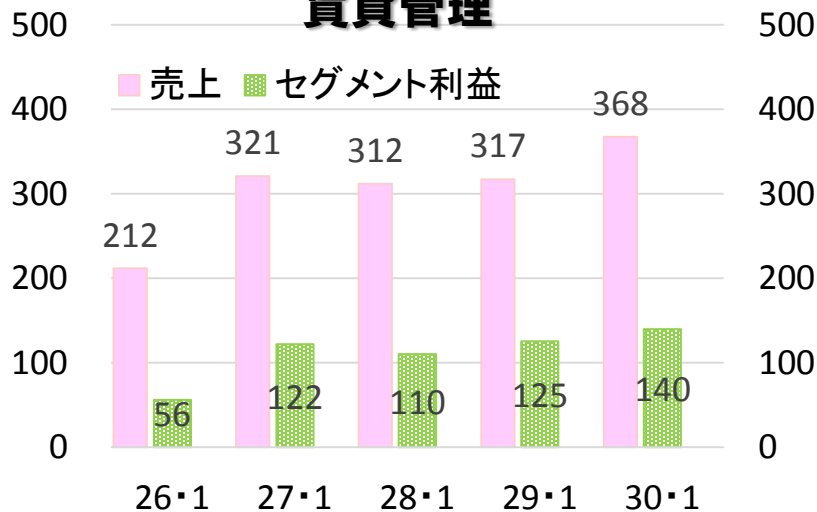
(百万円) ファミリーマンション



資産運用型マンション

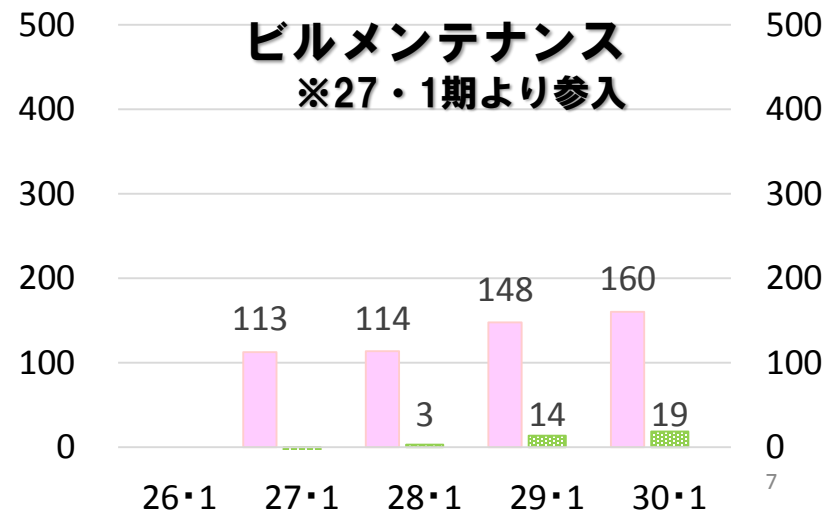


賃貸管理



ビルメンテナンス

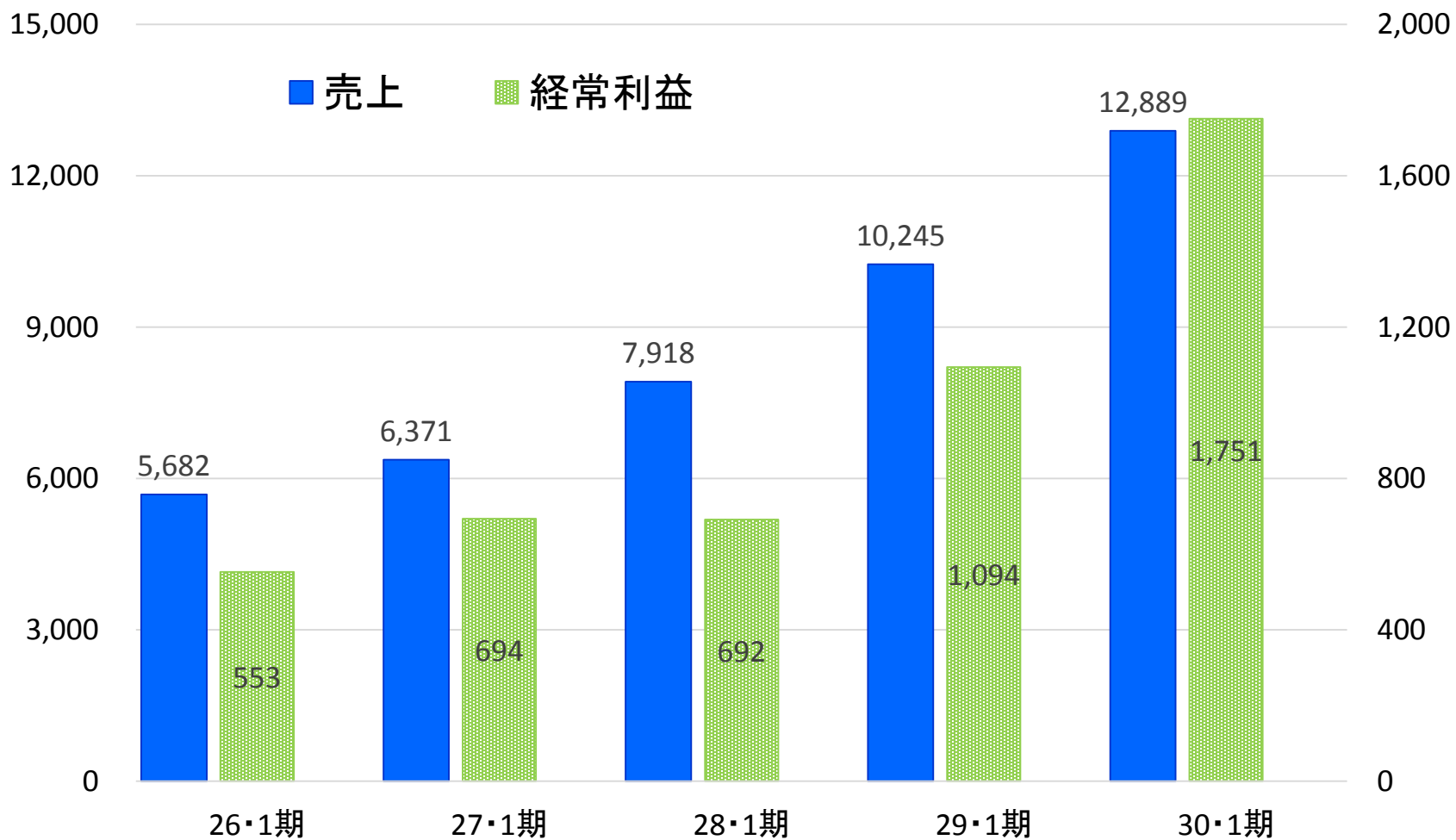
※27・1期より参入



7.業績推移（連結）

売上（百万円）

経常利益（百万円）



8.市況（全国）

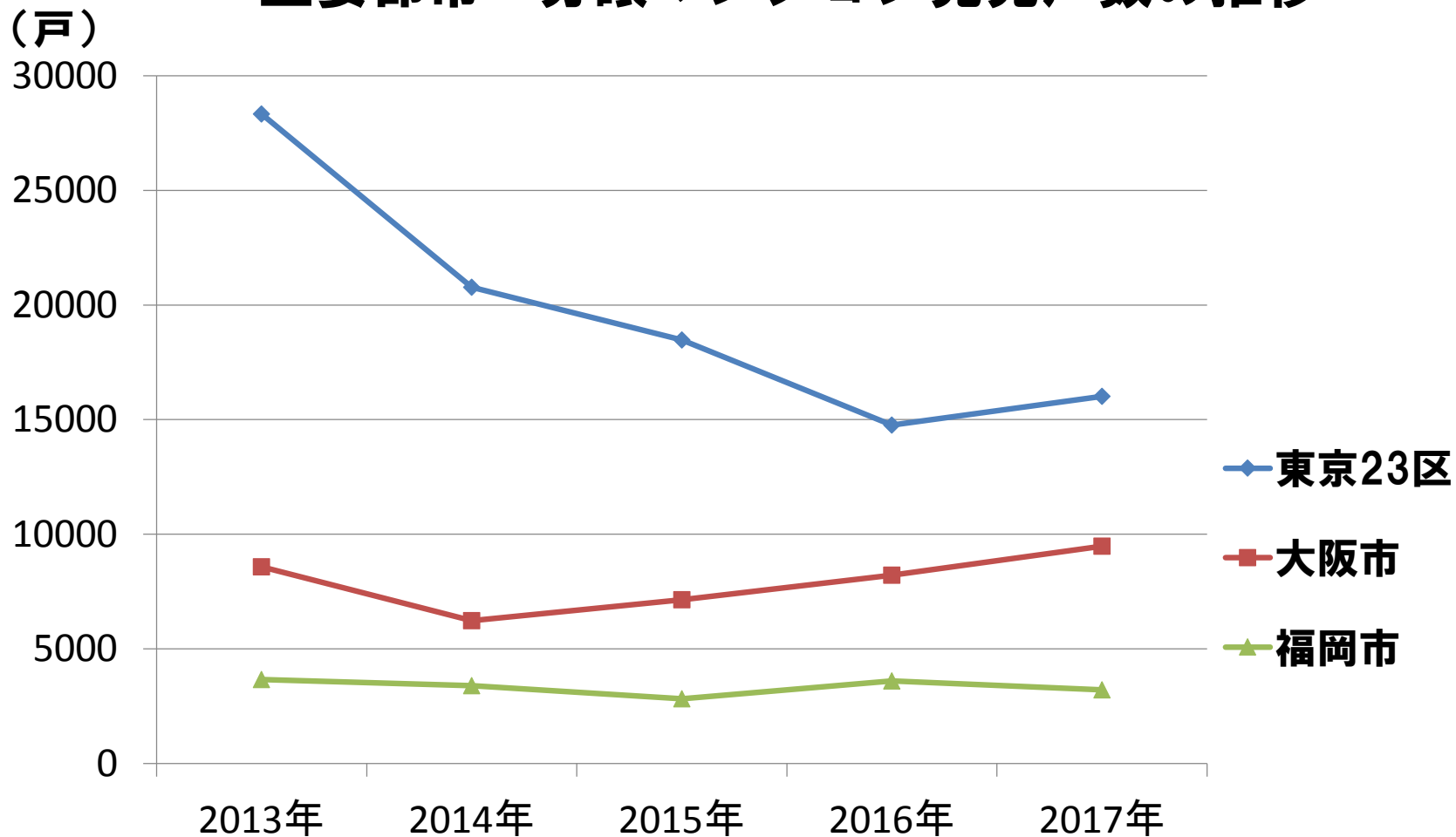
全国・分譲マンション市場の推移

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
発売戸数 (戸)	105,282	83,205	78,089	76,993	77,363
発売総額 (億円)	43,946	35,825	36,064	35,111	36,660
戸当たり価 格(万円)	4,174	4,306	4,618	4,560	4,739
坪単価 (万円)	191.4	199.0	215.8	216.2	229.7

* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

9.市況(供給)

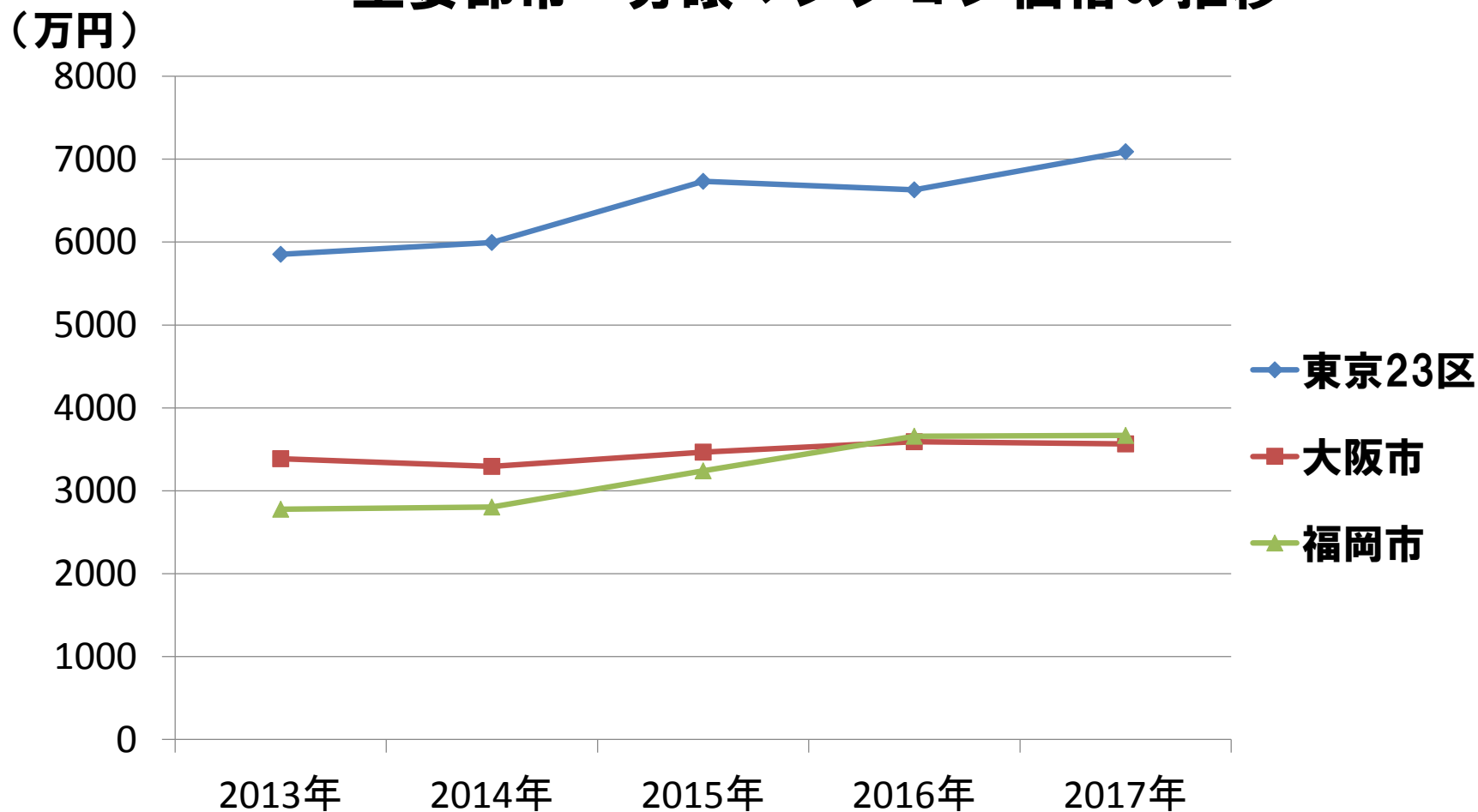
主要都市・分譲マンション発売戸数の推移



* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

10.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

11.事業環境（価格相場）

2016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	京都府	12.94
2	神奈川県	11.70
3	東京都	11.46
4	秋田県	10.48
5	埼玉県	10.23
6	兵庫県	9.68
7	千葉県	8.92
8	大阪府	8.11
9	和歌山県	8.08
10	青森県	8.06

	都道府県名	倍率
11	沖縄県	7.99
12	宮城県	7.98
13	鹿児島県	7.94
14	福島県	7.72
15	愛知県	7.66
16	富山県	7.65
17	福岡県	7.59
18	静岡県	7.41
19	佐賀県	7.34
20	長崎県	7.32

* (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

12.事業環境（競合）

2017年 マンション発売戸数ランキング

全 国 77,363戸

	事業者名	戸数
1	住友不動産	7,177
2	プレサンス コーポレーション	5,267
3	野村不動産	5,158
4	三井不動産 レジデンシャル	3,787
5	三菱地所 レジデンス	3,101

* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

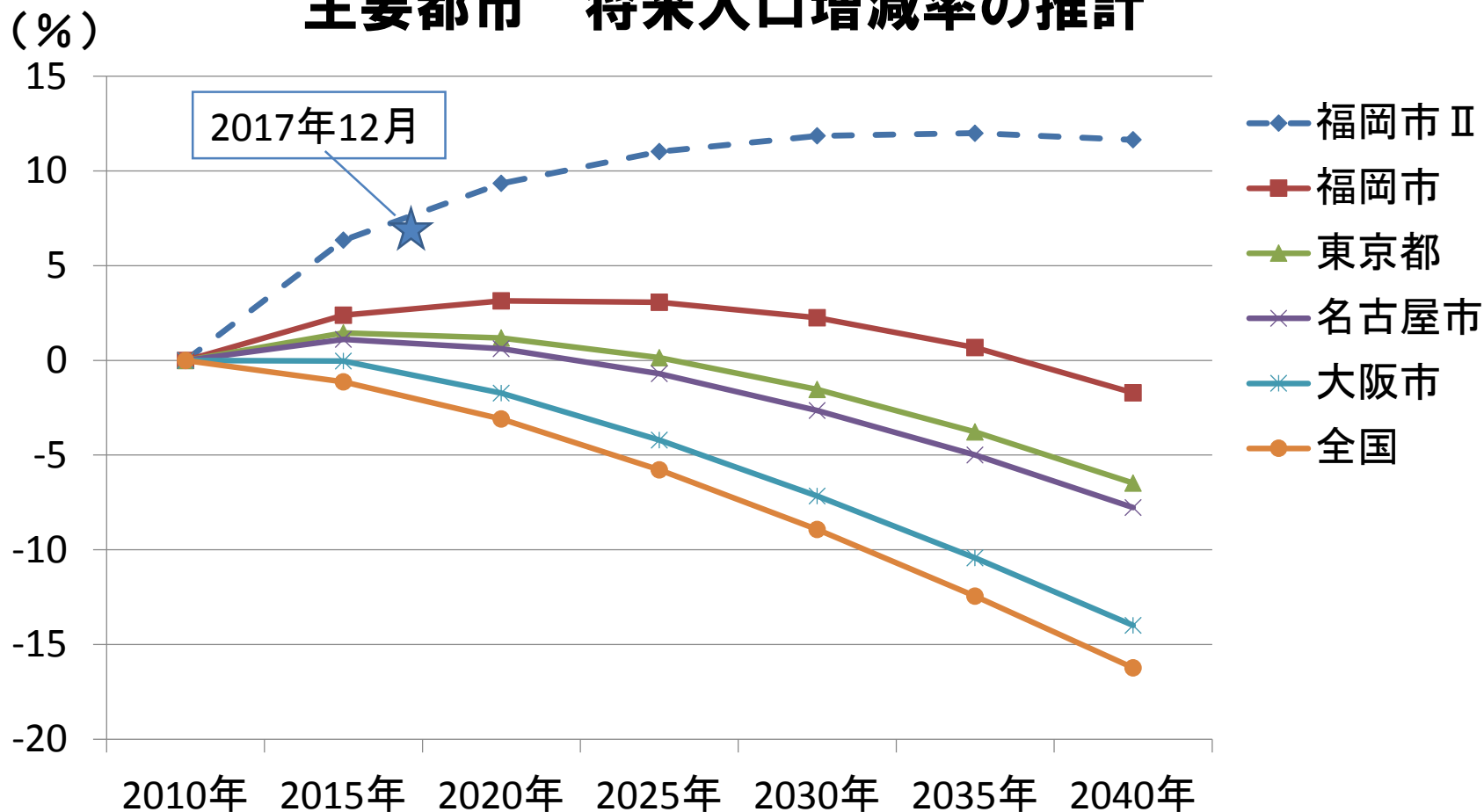
福岡県 5,506戸

	事業者名	戸数
1	えんホールディングス	440
2	西部ハウス	375
3	ランディック	372
4	西日本鉄道	295
5	大和ハウス工業	293

* (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

13.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
福岡市Ⅱは、福岡市の公表値による

14.公募増資等の結果

- 平成29年2月1日 株式分割(2株→1株)
発行済株式数 4,184,000株→8368,000株
- 平成29年10月20日 公募増資
新株発行数 2,000,000株
調達資金 2,130百万円
- 平成29年11月15日 第三者割当増資(OA)
新株発行数 260,000株
調達資金 318百万円
- 期末の発行済株式数 10,368,000株



15.中期経営計画の修正



中期経営計画2017 (2017.3.13公表、2018.3.12修正公表)

(百万円)	2018・1期		2019・1期		2020・1期	
	計画	実績	計画	修正計画	計画	修正計画
売上高	11,825	12,889	13,015	12,600	14,110	14,000
営業利益	1,430	1,784	1,556	1,650	1,814	1,850
経常利益	1,352	1,750	1,481	1,600	1,714	1,780
親会社株主に帰属 する当期純利益	813	1,154	904	1,053	1,046	1,174
自己資本比率%	27.4	43.1	32.8	48.0	34.3	49.4
ROA%	6.3	8.4	7.0	7.1	7.6	7.6
ROE%	24.8	24.7	23.2	15.6	22.7	15.6
1株当り当期純利益・円	99.67	132.79	110.83	103.67	128.24	115.59
1株当り年間配当金・円	30	33	34	33	39	35