

2024.3.15  
2024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



# 01. 企業概要

代表者  
Representative

代表取締役社長 諸藤敏一

資本金  
Capital

15億6,245万円

創業  
Founding

1992年8月

拠点  
Base

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  
Group companies

株式会社アールメンテナンス(ビルメンテナンス)  
みらい保証株式会社(家賃保証サービス)

決算期  
Fiscal year end

1月

上場市場  
Listed market

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

# 02. 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に移行
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

## 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  
景気拡大「いざなぎ景気」超え  
消費税8%→10%に増税

## 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  
ロシアのウクライナ侵攻  
イスラエルガザ侵攻  
令和6年能登半島地震  
日経平均株価史上最高値更新

# 03. 事業構成 売上高別



\*表示単位未満を切捨てしております。

# 04. 事業構成 ファミリーマンション販売



開発エリア  
Development Area

福岡都市圏・近郊 山口県下関市 鹿児島市 栃木県小山市ほか

開発実績  
Development results

2024年1月期 2棟 76戸 / 累計 66棟 2,138戸

特徴  
Features

- ・ 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  
Market outlook

- ・ 仕入コスト増加に伴い，販売価格上昇

課題  
assignment

- ・ 開発エリアの拡大
- ・ 事業利益の確保

# 05. 事業構成 資産運用型マンション販売



開発エリア  
Development Area

開発実績  
Development results

特徴  
Features

市況見通し  
Market outlook

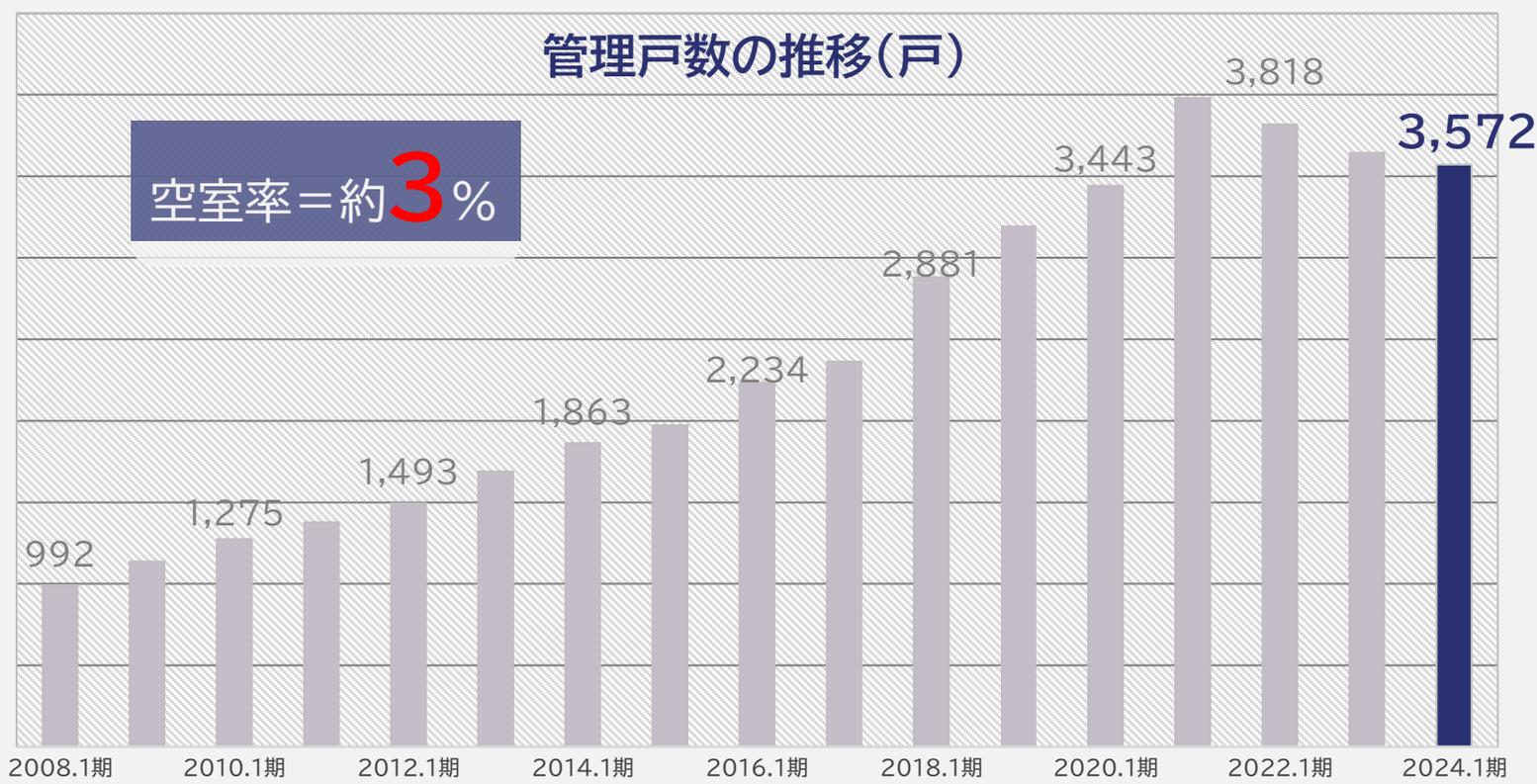
課題  
assignment

## 福岡県都心部

2024年1月期 1棟 247戸 / 累計55棟 3,763戸

- ・ 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
- ・ 不動産投資意欲の高まり持続
- ・ 用地取得競合激化
- ・ 用地，商品の確保

# 06. 事業構成 不動産賃貸管理



# 07. 事業構成 ビルメンテナンス



マンション管理受託先:(2023年) 66組合 ▶▶▶ (2024) **70**組合

## マンション 管理

Apartment  
management

- ・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

Cleaning management

- ・日常清掃
- ・定期清掃
- ・貯水槽清掃
- ・排水管清掃



## 修繕・工事

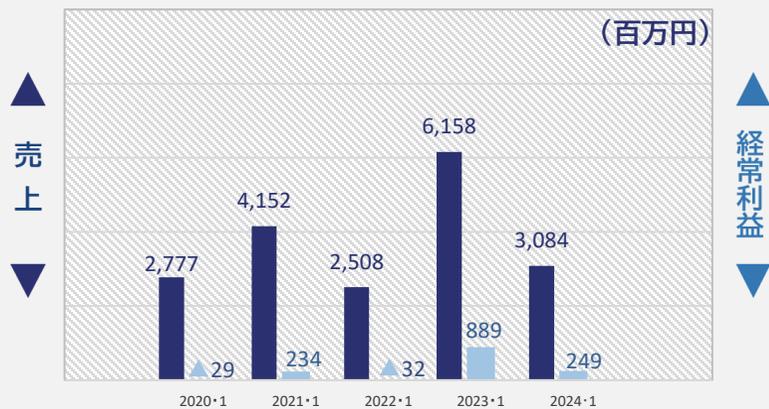
Repair・Construction

- ・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

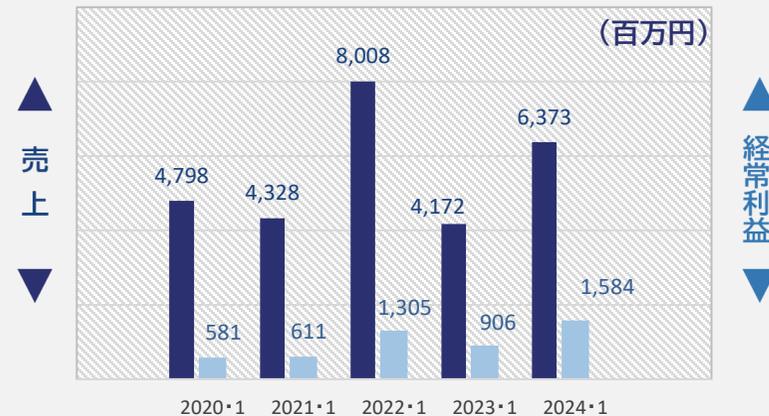


# 08. 業績推移 セグメント別グラフ

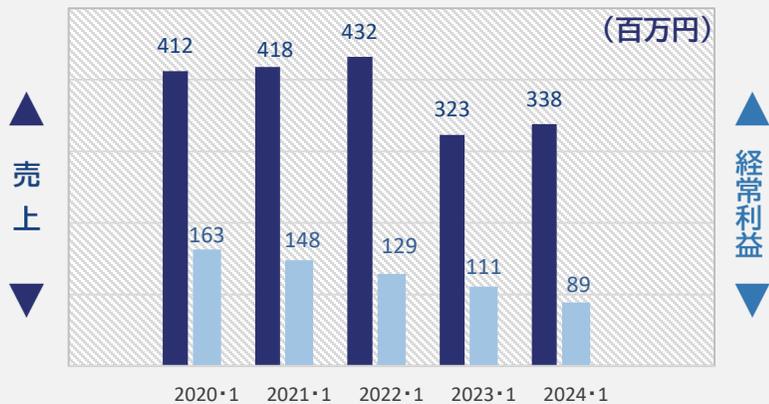
## ファミリーマンション販売事業



## 資産運用型マンション販売事業



## 賃貸管理事業

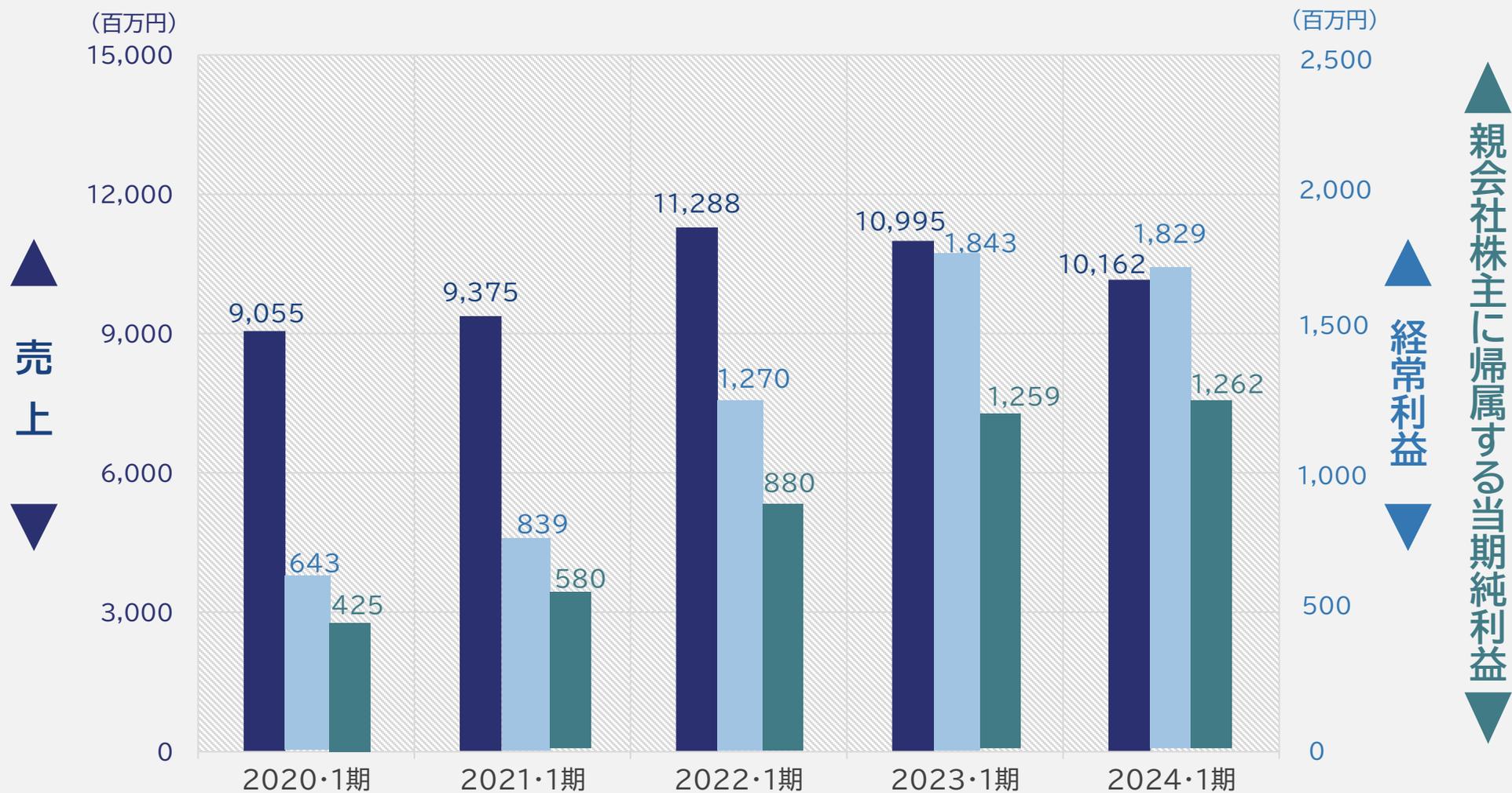


## ビルメンテナンス事業



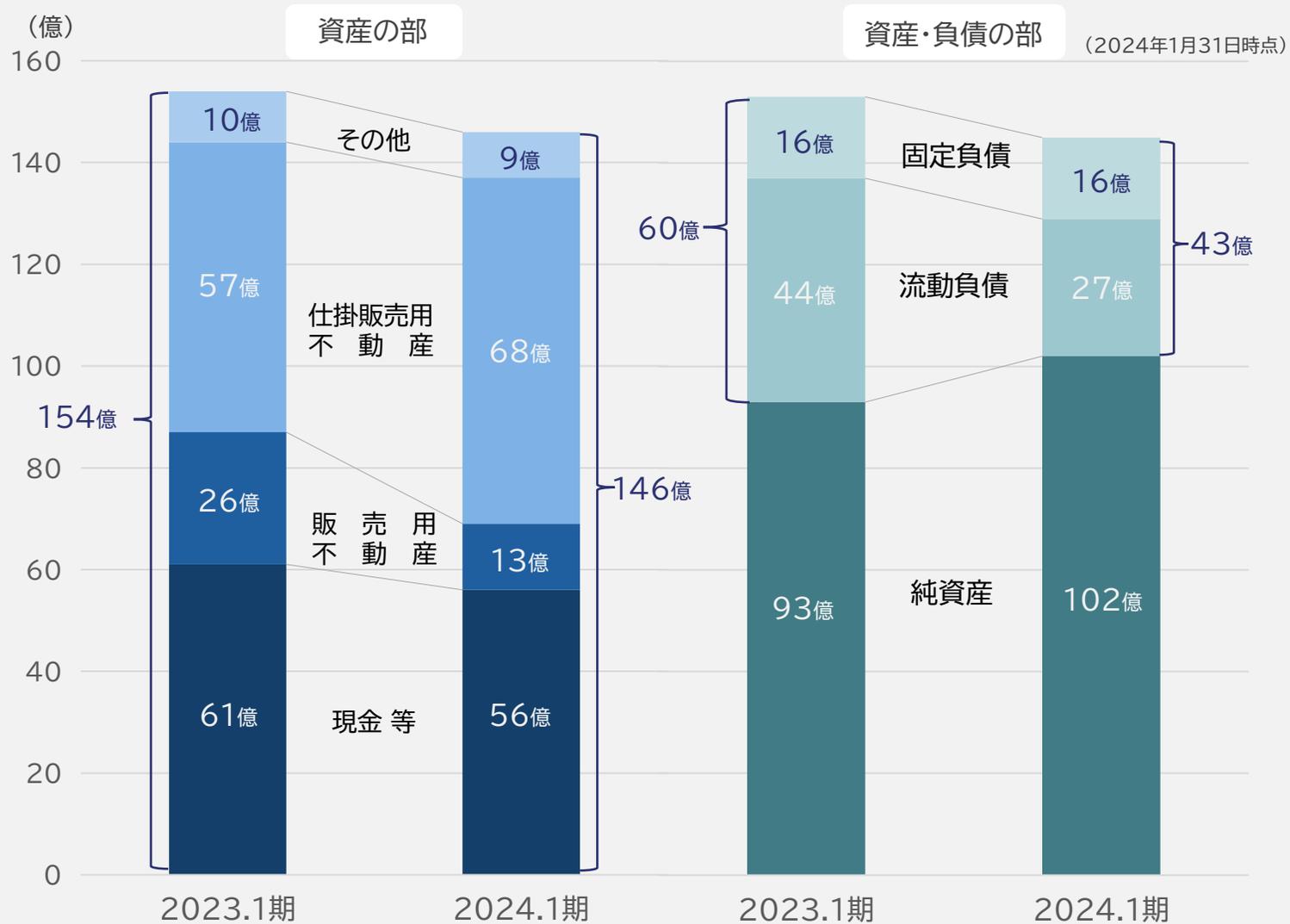
\*表示単位未満を切捨てしております。

# 09. 業績推移 連結



\*表示単位未満を切捨てしております。

# 10. 資産・負債の状況 連結貸借対照表



\*表示単位未満を切捨てしております。

# 11. 市況 全国のマンション市場状況

## 全国 分譲マンション市場の推移

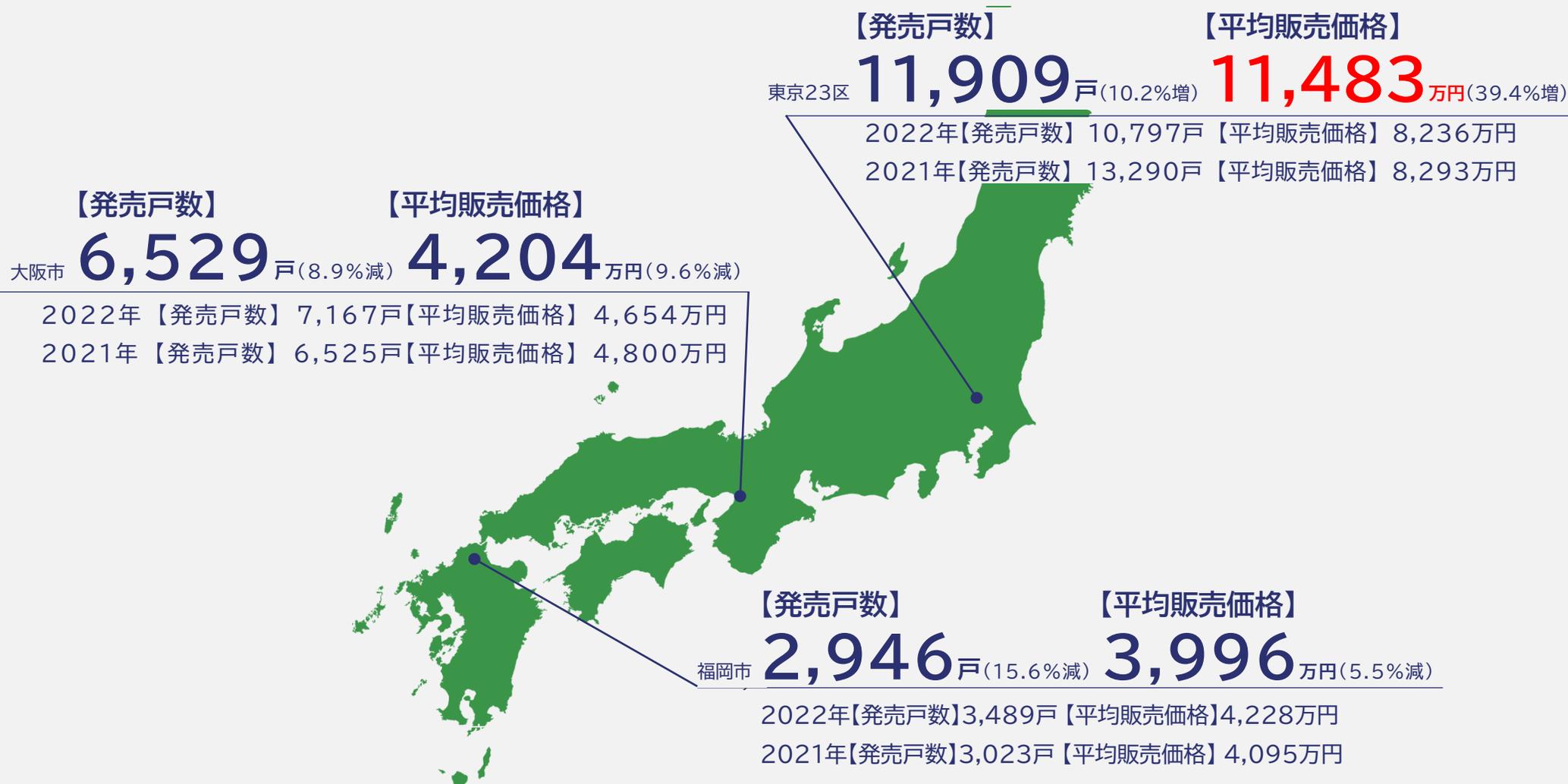
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
発売戸数 (戸)	70,660	59,907	77,552	72,967	65,075
発売総額 (億円)	33,824	29,779	39,667	37,369	38,465
戸当たり価格 (万円)	4,787	4,971	5,115	5,121	5,911
坪単価*2 (万円)	239.6	250.2	258.7	262.1	304.1

\*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

\*2:坪単価=平米単価÷0.3025で計算しております。

# 12. 市況 主要都市のマンション市場状況

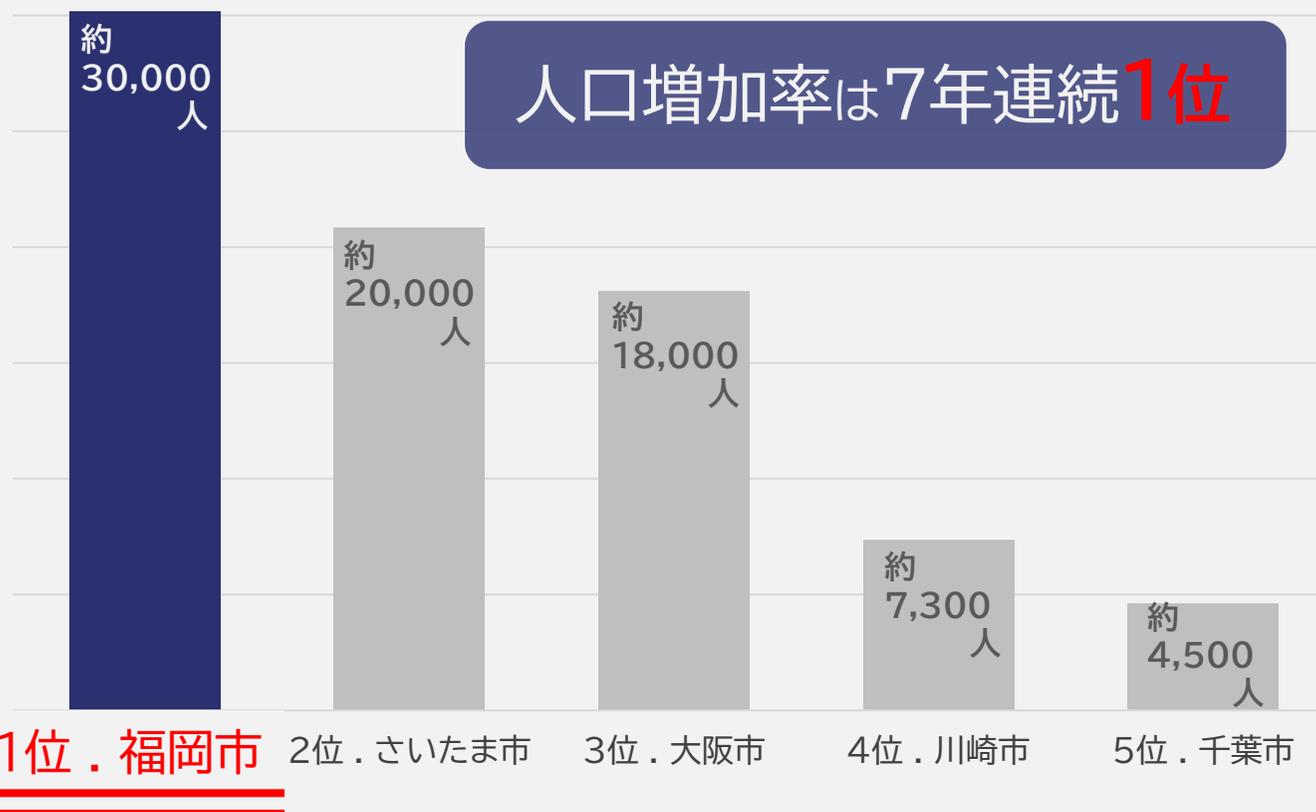
## 主要都市・分譲マンション 発売戸数・平均販売価格の推移



\*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. 事業環境 福岡市の優位性

政令指定都市の人口増加数 2020年 ▶▶▶ 2023年



\*引用元: 令和2年国勢調査, 「経県値」 <https://uub.jp/kkn/>より

# 14. 事業環境 魅力満載の都市・福岡市

衣

食

住

# 15. 事業環境 アジアの最先端都市へ・シンフクオカ



天神  
ビッグバン  
Tenjin  
BigBang

天神  
NEXT  
Tenjin  
Next

アイランド  
シティ  
NEXT  
Island City  
Next

博多  
NEXT  
Hakata  
Next

博多  
コネクティッド  
Hakata  
Conected

福岡空港  
NEXT  
Fukuoka Airport  
Next

箱崎  
NEXT  
Hakozaki  
Next

ウォーター  
フロント  
NEXT  
Water Front  
Next

# 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. 中期経営計画2023 ~3カ年の見通し~

## 中期経営計画2023

(百万円)	2024.1期		2025.1期		2026.1期
	中期計画	実績	中期計画	業績予想	中期計画
売上高	10,780	10,162	10,800	9,200	11,000
営業利益	1,500	1,618	1,100	304	1,060
経常利益	1,670	1,829	1,180	413	1,080
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,140	1,262	800	279	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	124.31	78.77	27.47	71.87
1株当たり 年間配当金・円	36	36	24	24	22

# 18. 中期経営計画

## ～SDGsへの取り組み～

### 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ESG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。

# 19.中期経営計画 ～DX化への取り組み～

- IT重要事項説明
- VR技術を使った内覧サービス
- 契約書の電子化



# 20. 2025年1月期計画 新規プロジェクト

(2025年1月期竣工予定物件)



**グランフォーレ高見馬場**  
(鹿児島県 鹿児島市 平之町)  
総戸数 42戸, 2024年6月竣工予定

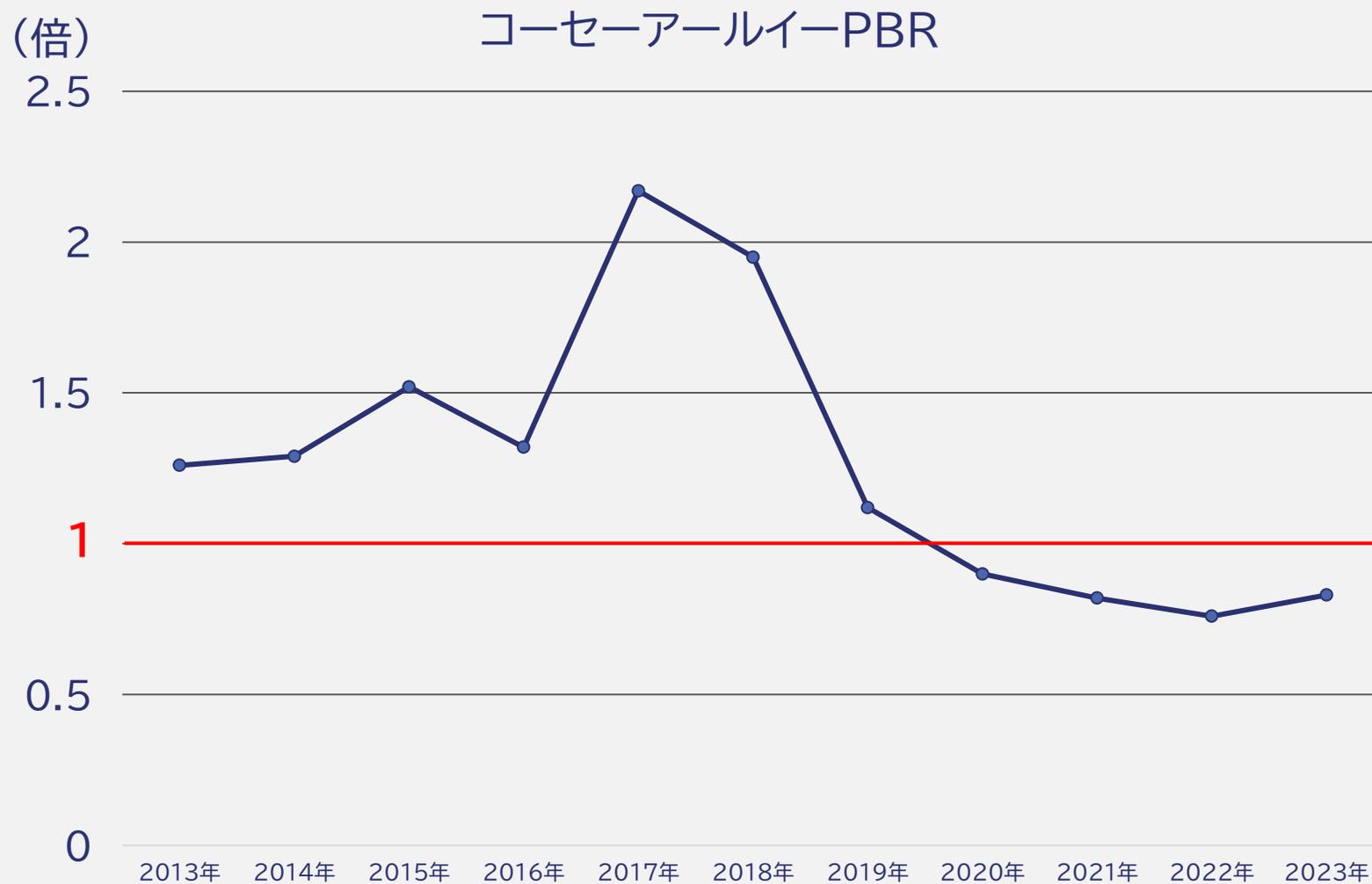
**グランフォーレ百道三丁目レジデンス**  
(福岡県 福岡市 早良区 百道)  
総戸数 24戸, 2025年1月 竣工予定

**(仮称)グランフォーレ春日原駅前**  
(福岡県 春日市 春日原北町)  
総戸数 25戸, 2025年1月 竣工予定

# 21. 株価の推移



## 22. PBR 1倍割れについて





# 理想の住まいへ飽くなき挑戦

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。