

# 株式会社コーセーアールイー

福岡証券取引所主催 I Rフェアin熊本

平成28年4月6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ィベロッパー

代表者	代表取締役社長 諸藤 敏一
資本金	3億3,800万円
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	株式会社コーセーアセットプラン 株式会社アールメンテナンス
決算期	1月
上場市場	東京証券取引所 JASDAQ、福岡証券取引所本則市場 証券コード3246
グループ従業員数	115名（うちパート42名）

## 2.沿革



- 平成2年12月 不動産の売買・賃貸の仲介を目的として株式会社エステート栄和を設立
- 平成4年8月 株式会社コーセーに商号変更
- 平成5年5月 自社分譲物件「ラフォーレ」シリーズを販売開始
- 平成13年9月 自社分譲物件の資産運用型マンションを販売開始
- 平成17年1月 株式会社コーセーアールイーに商号変更
- 平成17年3月 自社分譲物件「グランフォーレ」シリーズを販売開始
- 平成19年8月 福岡証券取引所に上場
- 平成20年2月 不動産販売の関連会社「株式会社コーセーアセットプラン」を設立
- 平成24年4月 JASDAQ・スタンダードに上場
- 平成26年2月 「株式会社アールメンテナンス」の全株式を取得し子会社化

# 3.事業内容



当社ブランド「グランフォーレ」



## ファミリーマンション販売事業

- ・実住型マンションの企画・開発・分譲
- ・開発実績：50棟1,519戸（開発中含む）

## 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
- ・開発実績：45棟2,618戸（開発中含む）

## 不動産賃貸管理事業

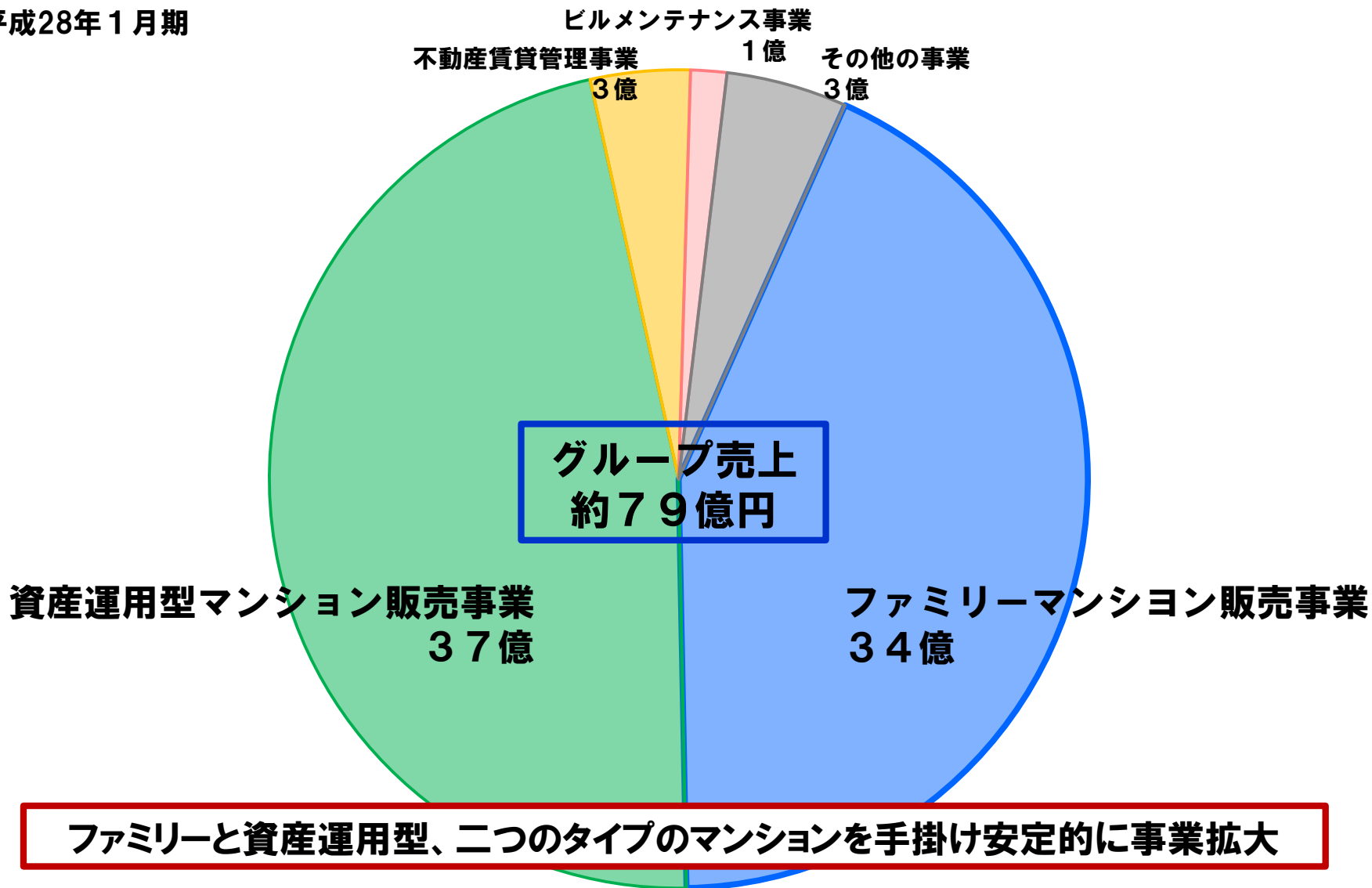
- ・投資マンションの賃貸管理業務請負
- ・管理戸数 2,234戸（平成28年1月末）
- ・賃貸業 2棟保有

## ビルメンテナンス事業

- ・マンション管理業
- ・清掃、保守点検
- ・大規模修繕受託

# 4.売上構成

平成28年1月期



ファミリーと資産運用型、二つのタイプのマンションを手掛け安定的に事業拡大

## 5. グランフォーレシリーズの特徴ーファミリータイプ



### ・ 住環境、教育環境を重視した立地



優良団地表彰を受賞した「グランフォーレ大橋東」（福岡市南区）  
ー平成26年7月竣工・69戸ー

### ・ 間取りの自由設計システム



### ・ ハイグレード仕様



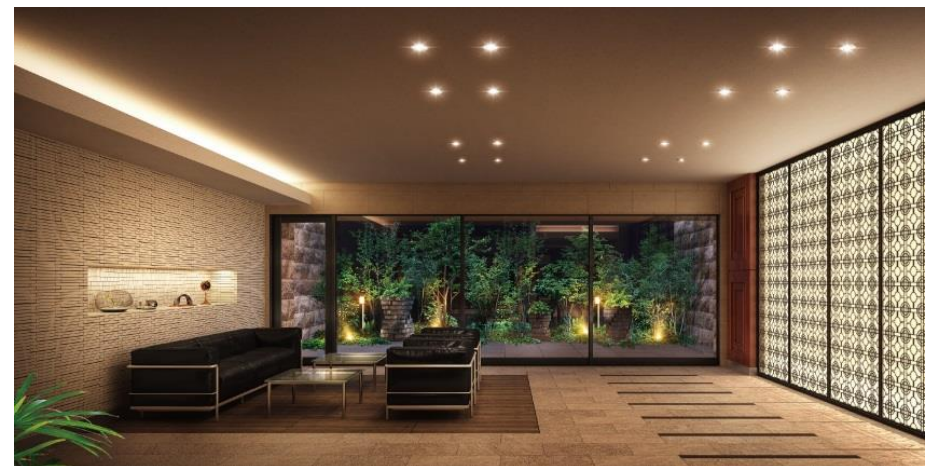
# 5. グランフォーレシリーズの特徴ーファミリータイプ 熊本第2号プロジェクト「グランフォーレ京町レジデンス」

高台から名城を仰ぐ、利便性と文教の地「京町二丁目」に立地

重厚感と癒しのエントランスゲート



歴史ある街に相応しい、品格漂うアプローチ&エントランスホール



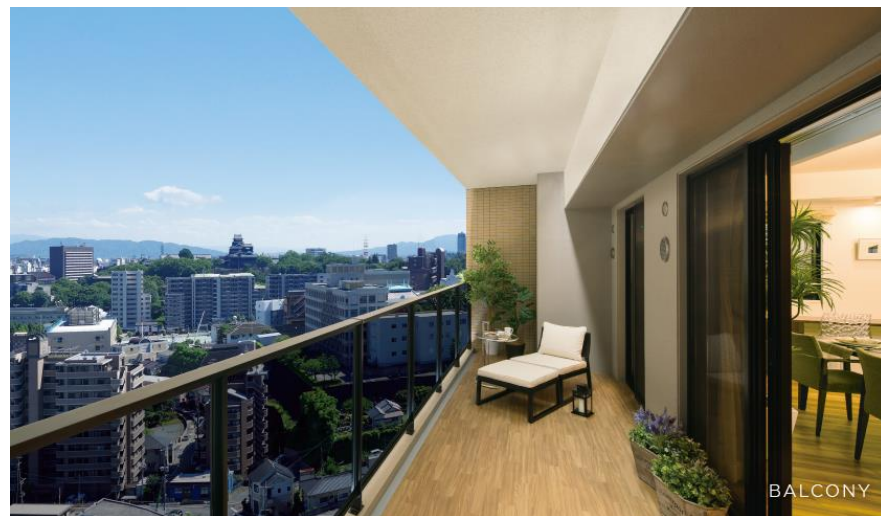
# 5. グランフォーレシリーズの特徴ーファミリータイプ 熊本第2号プロジェクト「グランフォーレ京町レジデンス」

開放的な眺望のリビングに、家族の明るい笑顔が集います



※モデルルーム写真に現地9階相当の眺望写真を合成したものです

熊本市の町並みを一望できるバルコニー



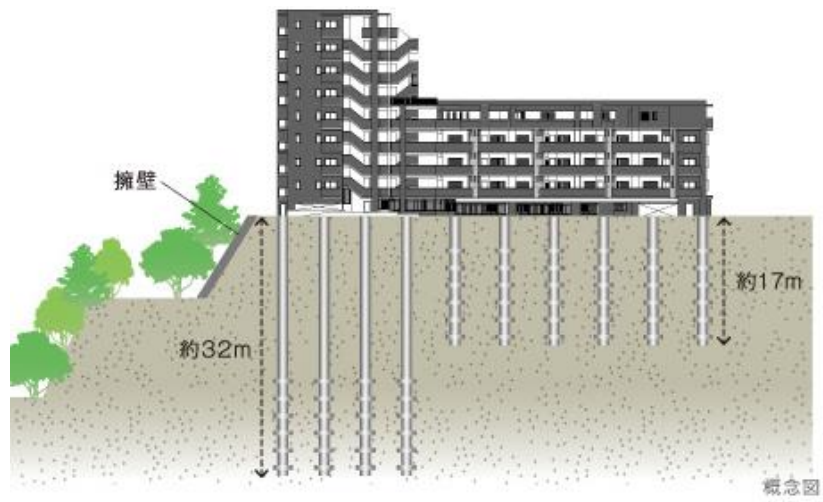
※モデルルーム写真に現地9階相当の眺望写真を合成したものです

専任のインテリアコーディネーターと共に理想の住まいを形にする「カスタムメイド・システム」



# 5. グランフォーレシリーズの特徴ーファミリータイプ 熊本第2号プロジェクト「グランフォーレ京町レジデンス」

高層建築物でも採用されている「Hyper-MEGA工法」を採用、目に見えない所から安心安全を追及



第三者機関による品質・強度検査を実施、建築施工管理技師が在籍し、品質管理に目を配ります



省エネルギー対策で最高等級の住宅性能評価を取得

本マンションは[最高等級] 等級4

項目	等級	等級説明	評価
省エネルギー対策等級	4	エネルギーの大きな削減のための対策が講じられている	次世代省エネルギー基準に相当 等級3より約15%~50% エネルギー消費量を削減
	3	エネルギーの定量的削減のための対策が講じられている	新省エネルギー基準に相当 等級2より約30%~60%エネルギー消費量を削減
	2	エネルギーの小さな削減のための対策が講じられている	旧省エネルギー基準に相当
	1	その他	等級2に満たない

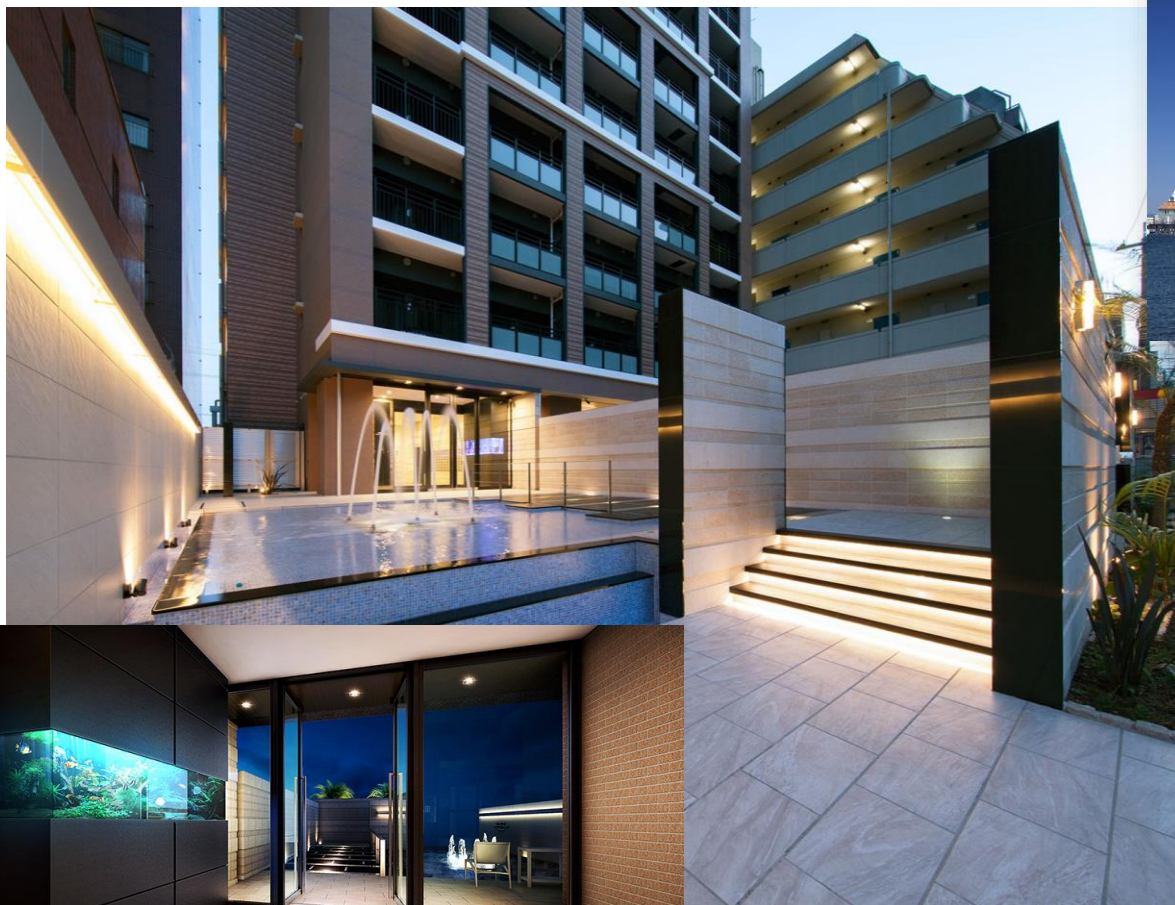
グランフォーレ京町レジデンスの概要

規模・構造	鉄筋コンクリート造 地上9階建
総戸数	69戸
間取り	3LDK(43戸)、4LDK(26戸)
販売価格	第2期 2,560万円~4,370万円(税込み)
交通	九州産交バス「裁判所前」停 徒歩4分
完成予定	平成28年5月
販売状況	第2期分譲中(12戸)

## 6. グランフォーレシリーズの特徴－資産運用型



- ・ 賃貸人気を維持する立地と仕様



- ・ 賃貸ニーズが高い福岡市で開発



- ・ マンション経営  
サポート体制完備



# 7.事業内容と強み

## (1) 異なるタイプのマンションを開発



### ファミリーマンション

- ・ 3LDK、4LDKなど階・部屋ごとに異なる
- ・ 各戸、内装・設備・間取り等の変更可能
- ・ 家族で居住するため、多様な住環境ニーズへの対応が必要
- ・ 購入者が実住者であることが殆どで、長期居住（永住）が前提
- ・ 景気の影響を受け需要に大きな変動



### 資産運用型マンション

- ・ ワンルームまたは1LDKが中心
- ・ 内装・設備・間取り等は基本的に全戸統一
- ・ 交通利便性の高い都心部に立地し、小さい敷地でも開発可能
- ・ 購入者は賃貸を行い、実住者は転勤者・独身者などの短中期居住が一般的
- ・ 景気の影響を受けにくく一定の需要

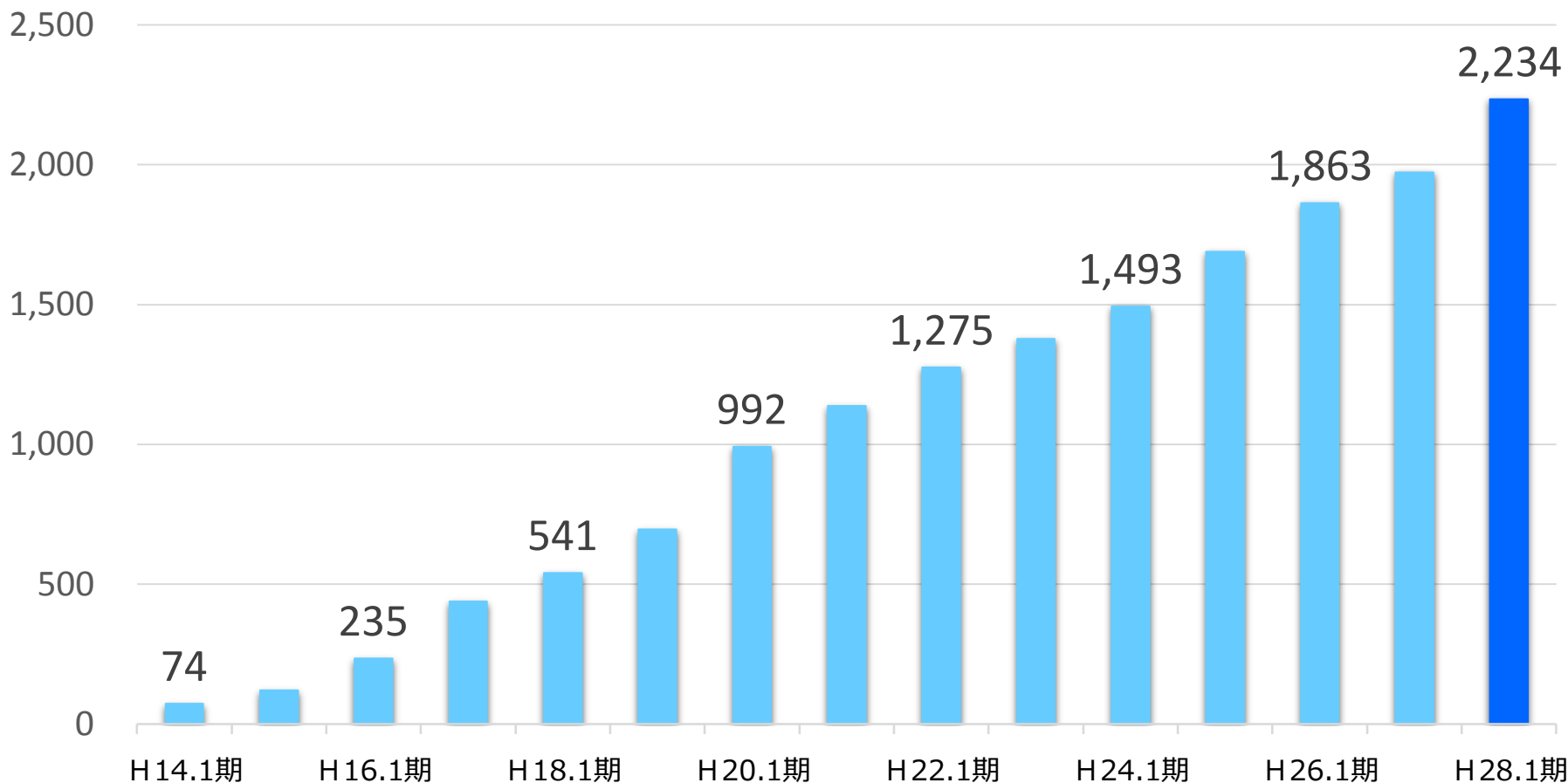
# 7.事業の強み

## (2) 着実に成長するストックビジネス「賃貸管理事業」



戸

管理戸数の推移



資産運用型マンションの販売数に比例して事業拡大、安定した管理収入を得る

# 7.事業内容と強み

## (3) 販売後も末永く安全・安心をサポートする「メンテナンス事業」

### □マンション管理受託先：29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



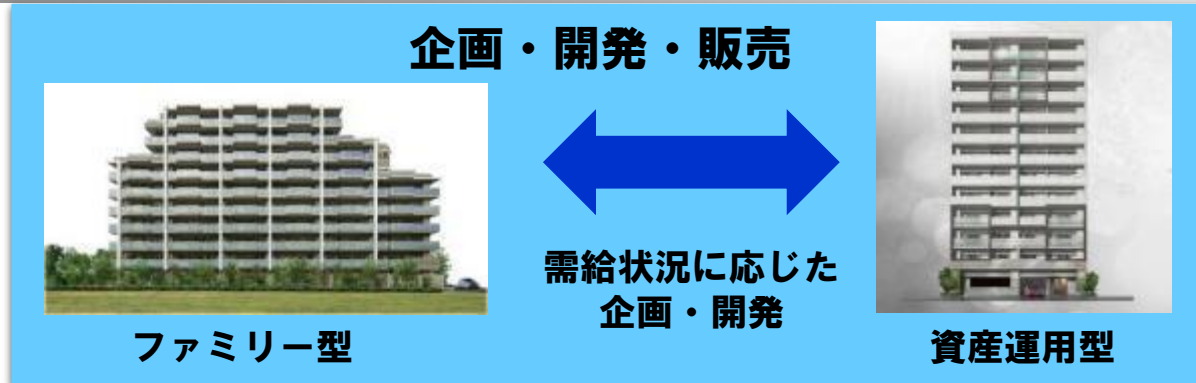
#### 修繕・工事

- ・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



# 7. 事業内容と強み

## (4) 効率的・安定的な事業モデル



住環境の様々なステージに対応する  
ソリューションを提供

住んで安心

買って安心

マンション管理・メンテナンス



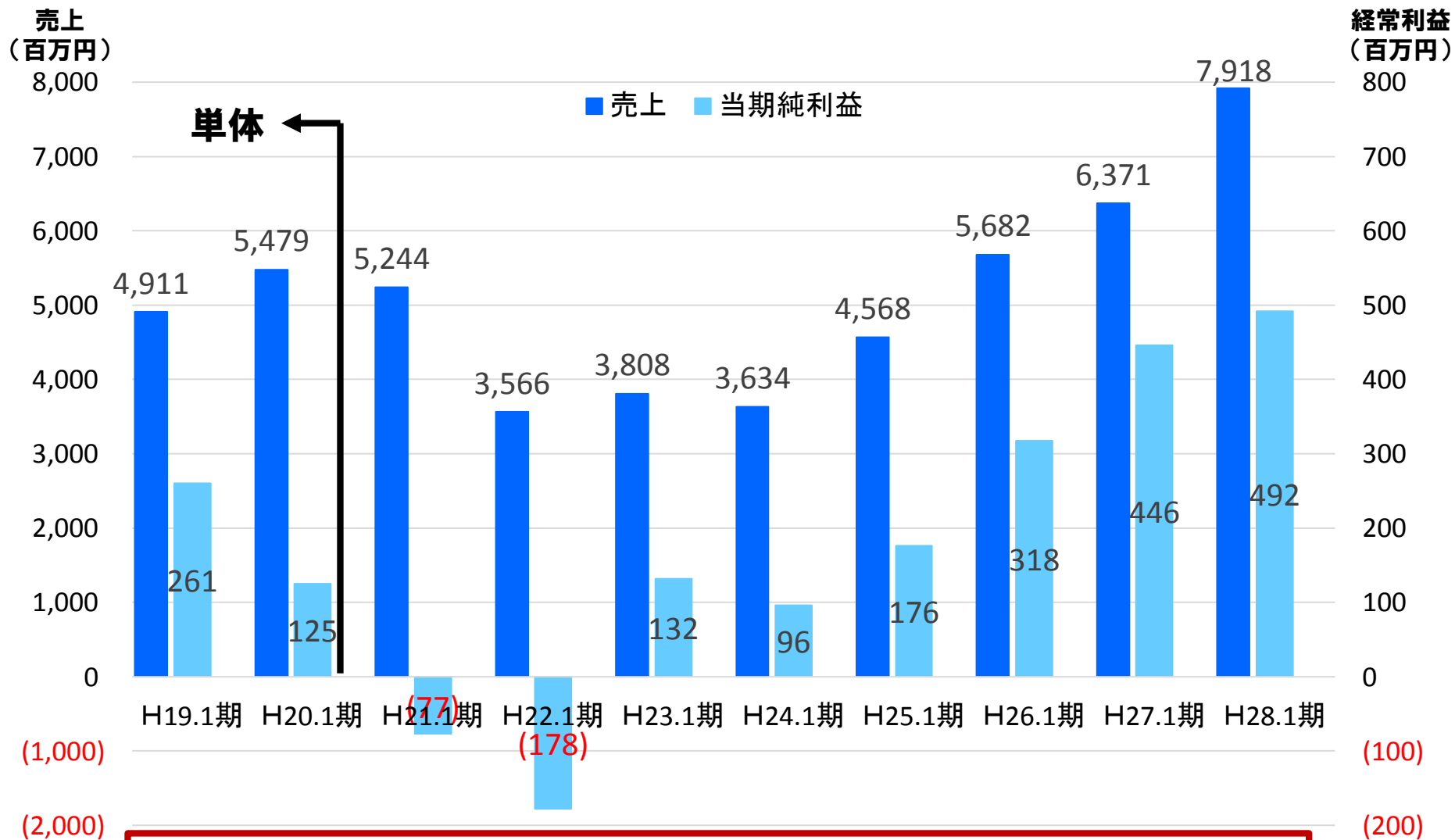
不動産賃貸管理



- ・ 事業リスクの分散
- ・ 各事業の付加価値向上
- ・ 相互補完的な拡大

任せて安心

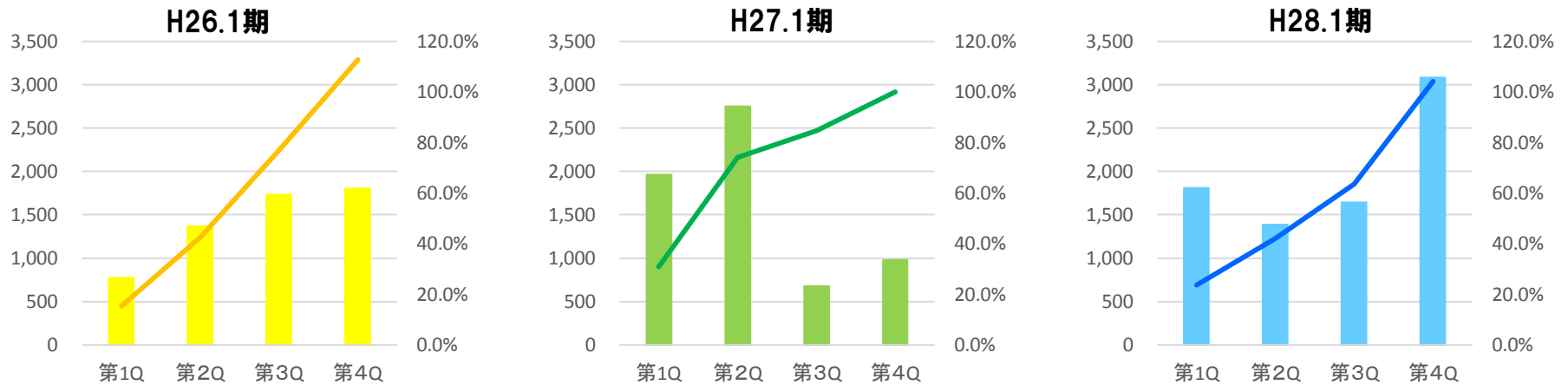
# 8.業績推移



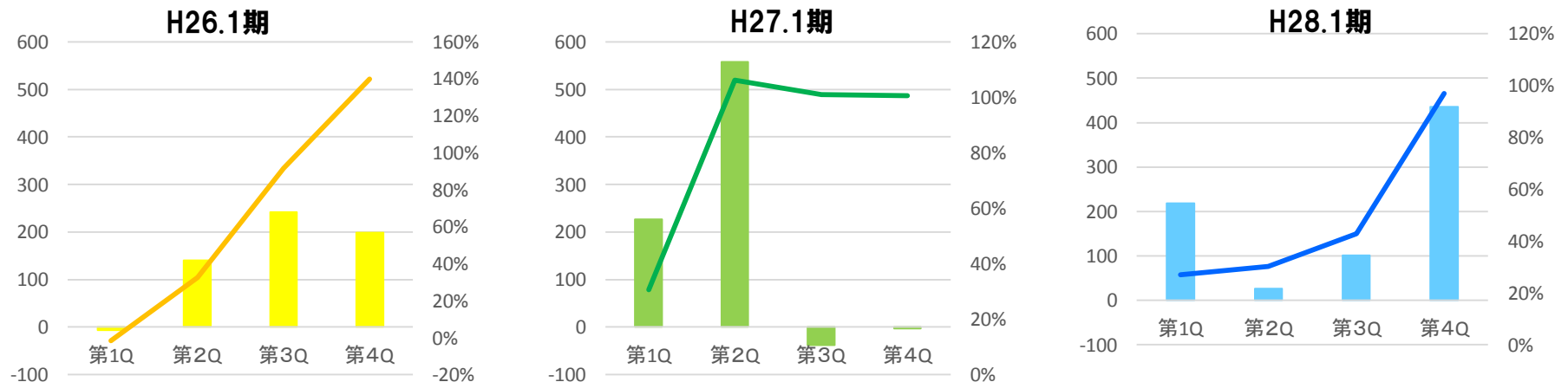
**堅実な事業運営により、リーマンショックを乗り越え業績拡大中**

# 9. 四半期業績

四半期売上（棒グラフ・左軸）と期首業績予想に対する進捗率（折れ線グラフ・右軸）



四半期営業利益（棒グラフ・左軸）と期首業績予想に対する進捗率（折れ線グラフ・右軸）



ファミリーマンションの売上計上は竣工（完成）時期に集中するため、四半期業績は期で大きく変動

# 10.資産・負債の状況



平成28年1月末時点



流動比率161%・有利子負債比率67%・自己資本比率23%

# 11.経営指標

	H26.1期	H27.1期	H28.1期
ROE	21.9%	24.9%	22.4%
売上高当期利益率	5.6%	7.0%	6.2%
総資産回転率	1.00回	0.85回	0.83回
財務レバレッジ	3.92倍	4.17倍	4.33倍

コンパクトなプロジェクトを効率よく回転させることで、資本効率の高い事業運営を図る

# 12.市場規模

## 分譲マンション新規供給戸数の推移

単位(戸)

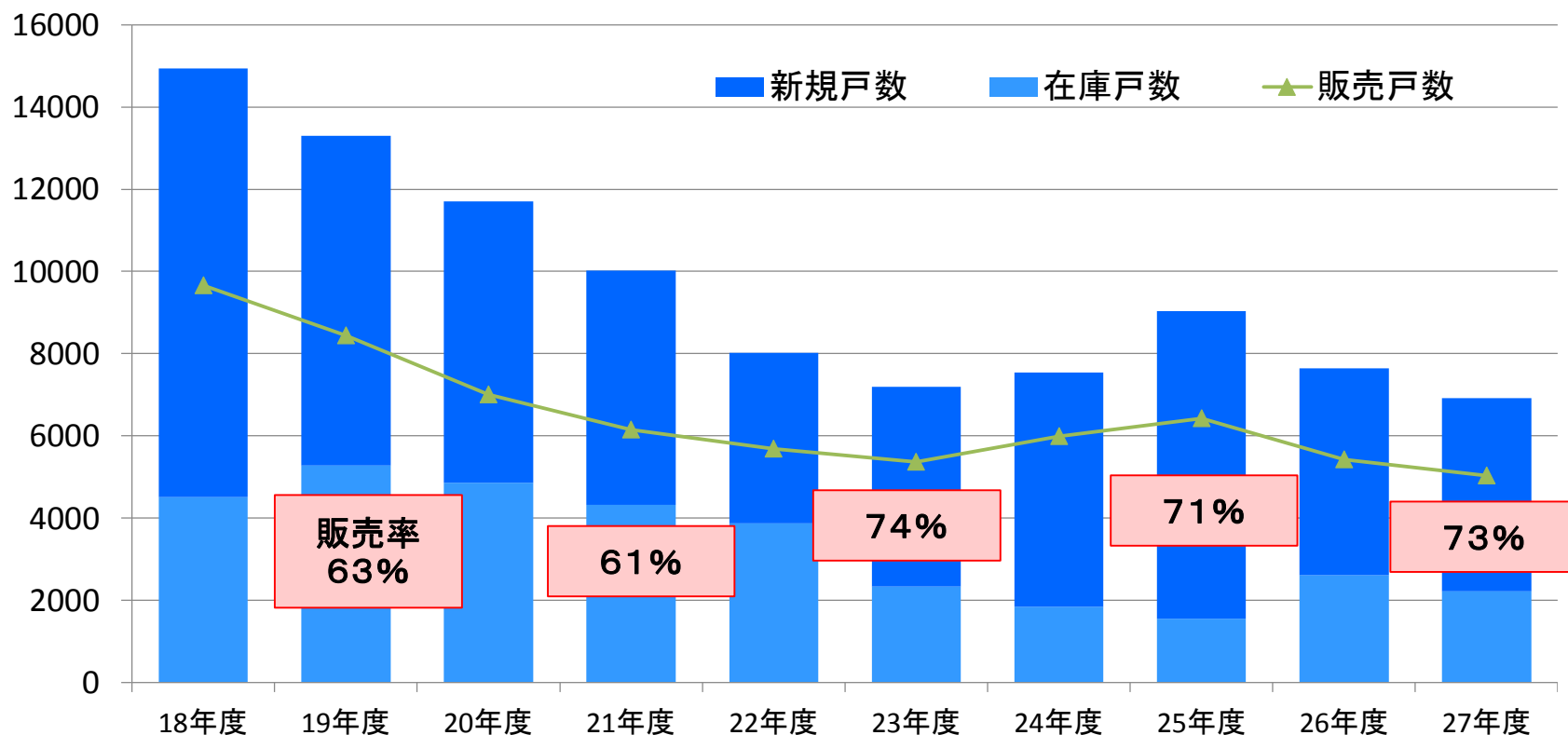
	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年
全国	84,701	93,861	105,282	83,205	78,089
東京都区部	20,393	19,398	28,340	20,774	18,472
九州・沖縄	6,012	10,297	9,519	8,476	7,069
福岡市	2,252	3,449	3,661	3,386	2,818

\* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

**福岡市内は事業用地が不足気味だが、  
当社は個性的でコンパクトな開発に強く、現状はむしろプラス要因**

# 13.事業環境

## 供給戸数と販売戸数の推移（福岡県）



\* フクニチ住宅新聞より

リーマンショックを乗り越え販売率は改善傾向

# 14.競争環境



## 供給戸数ランキング（福岡県下・平成27年度上位10社）

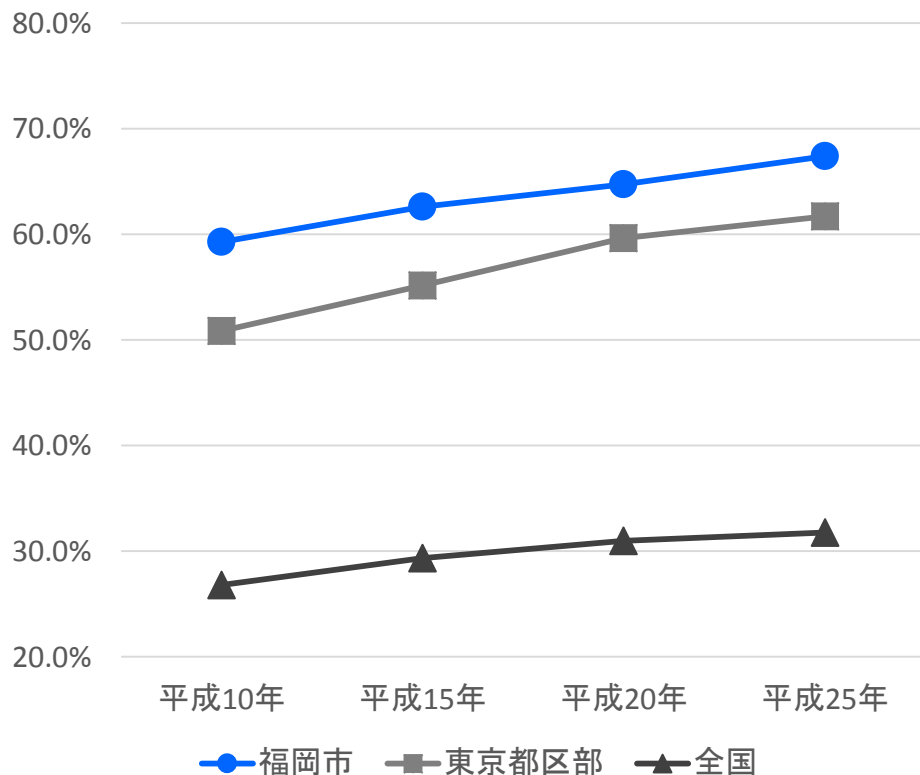
順位	業者名	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度
1	えん	375 (1)	529 (1)	577 (1)	676 (1)	522
2	九州旅客鉄道	234 (7)	341 (2)	406 (3)	120 (13)	417
3	西部ハウス	172 (10)	189 (11)	231 (6)	234 (6)	337
4	<b>当社</b>	<b>111 (17)</b>	<b>140 (15)</b>	<b>253 (5)</b>	<b>217 (7)</b>	<b>318</b>
5	ダイナ	180 (8)	188 (12)	200 (9)	304 (3)	255
6	第一交通産業	268 (4)	212 (7)	262 (4)	432 (2)	241
7	ランディックアソシエイツ	152 (13)	263 (3)	220 (8)	261 (5)	222
8	泰平建設・タイヘイ	251 (5)	211 (8)	188 (11)	161 (8)	178
9	なかやしき	89 (23)	76 (28)	180 (13)	55 (30)	168
10	作州商事	43 (34)	—	158 (15)	93 (19)	159
	計	1,875	2,149	2,675	2,553	2,817

\* フクニチ住宅新聞「マンション販売実績ランキング」より。( )内はその年度における順位

**当社のシェア拡大は十分可能**

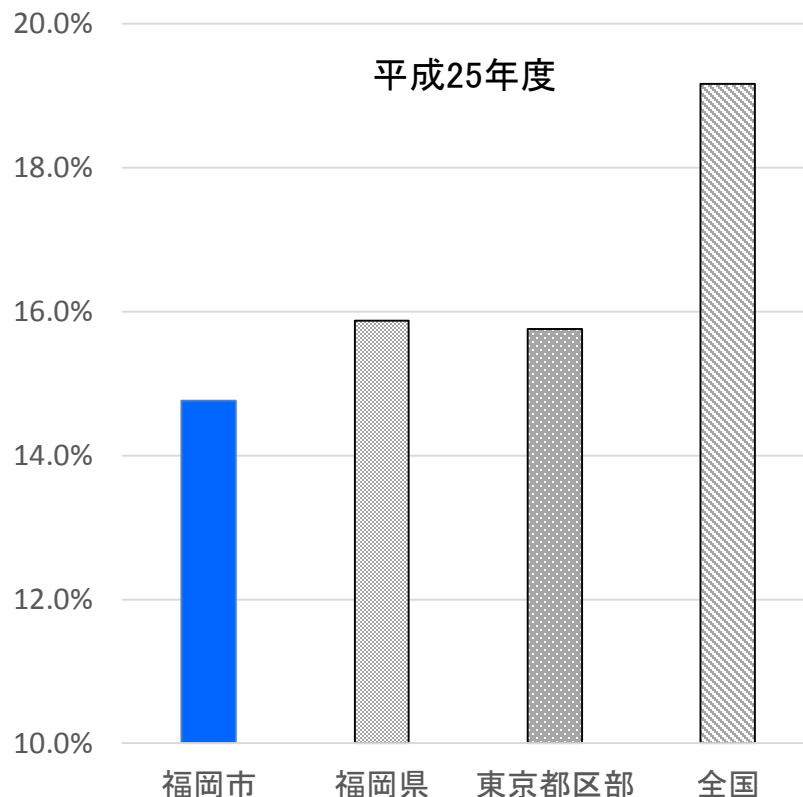
# 15.福岡市場の特色

## 中高層住宅の割合の推移



\* 国土交通省「住宅・土地統計調査」をもとに当社作成。専用住宅(店舗等が併設されていない住宅)に占める中高層(3階以上)専用住宅の割合の推移を示した。

## 賃貸住宅の空き家率

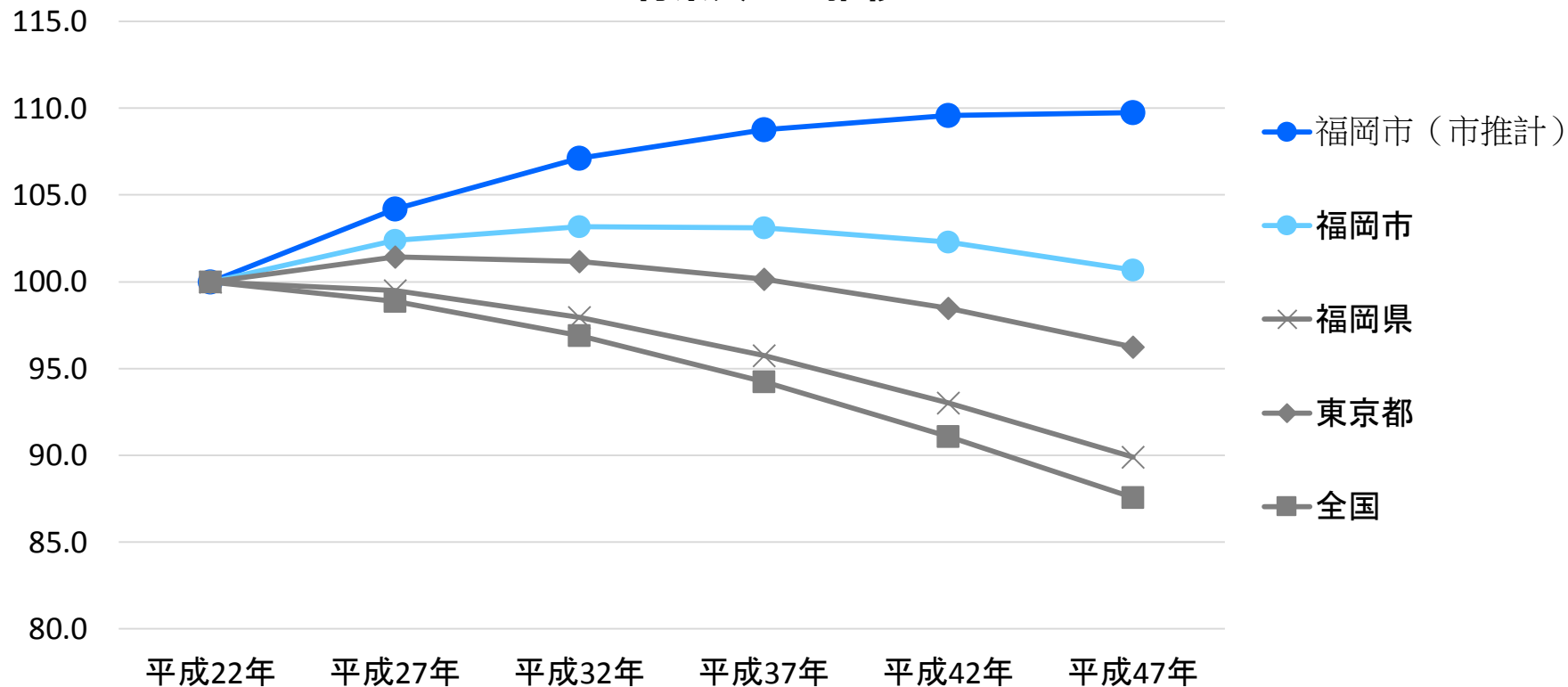


\* 国土交通省「住宅・土地統計調査」をもとに当社作成。賃貸用である共同住宅に占める空き家の割合を示した。

**住宅ニーズ・賃貸ニーズの高い福岡市が当社の基盤市場**

# 16.将来性

## 将来人口の推移



\* 福岡市、国立社会保障・人口問題研究所より

**福岡市は今後も活気ある都市として住宅ニーズも活発と見込む**

# 17.今期（平成29年1月期）計画

## （1）業績予想



（百万円）

	H28.1期	H29.1期 計画	前期比増減額 (増減率)	H29.1期 中間計画	前中間期比増減額 (増減率)
売上	7,918	8,759	10.6%	3,508	9.9%
営業利益	780	948	21.6%	205	△16.0%
経常利益	691	847	22.5%	170	△15.3%
純利益	491	513	4.3%	103	△4.6%
一株当たり当期純利益(円)	121.34	125.78	—	25.26	—
一株当たり純資産(円)	590.02	700.00	—	—	—
配当(円)	25(予定)	40	—	—	—
配当性向(%)	20.6	31.8	—	—	—

**売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の各項目で過去最高を更新予定**

# 17.今期（平成29年1月期）計画 （2）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	グランフォーレ京町レジデンス	熊本県熊本市	平成28年6月	69戸	22億円
ファミリー	グランフォーレ日吉プレミアム	福岡県久留米市	平成28年8月	41戸	12億円
ファミリー	レジア赤坂テラス	福岡市中央区	平成28年12月	52戸※	19億円
資産運用型	六本松プロジェクト（仮）	福岡市中央区	平成28年10月	65戸	11億円

※レジア赤坂テラスは他ディベロッパーとの共同事業であり、記載の戸数は当社販売予定数です。

上記のほか、来期以降完成物件としてファミリー4棟100戸（福岡市3棟・福岡県大野城市）、資産運用型4棟332戸を開発中



グランフォーレ京町レジデンス



グランフォーレ日吉プレミアム



レジア赤坂テラス

# 17.今期（平成29年1月期）計画

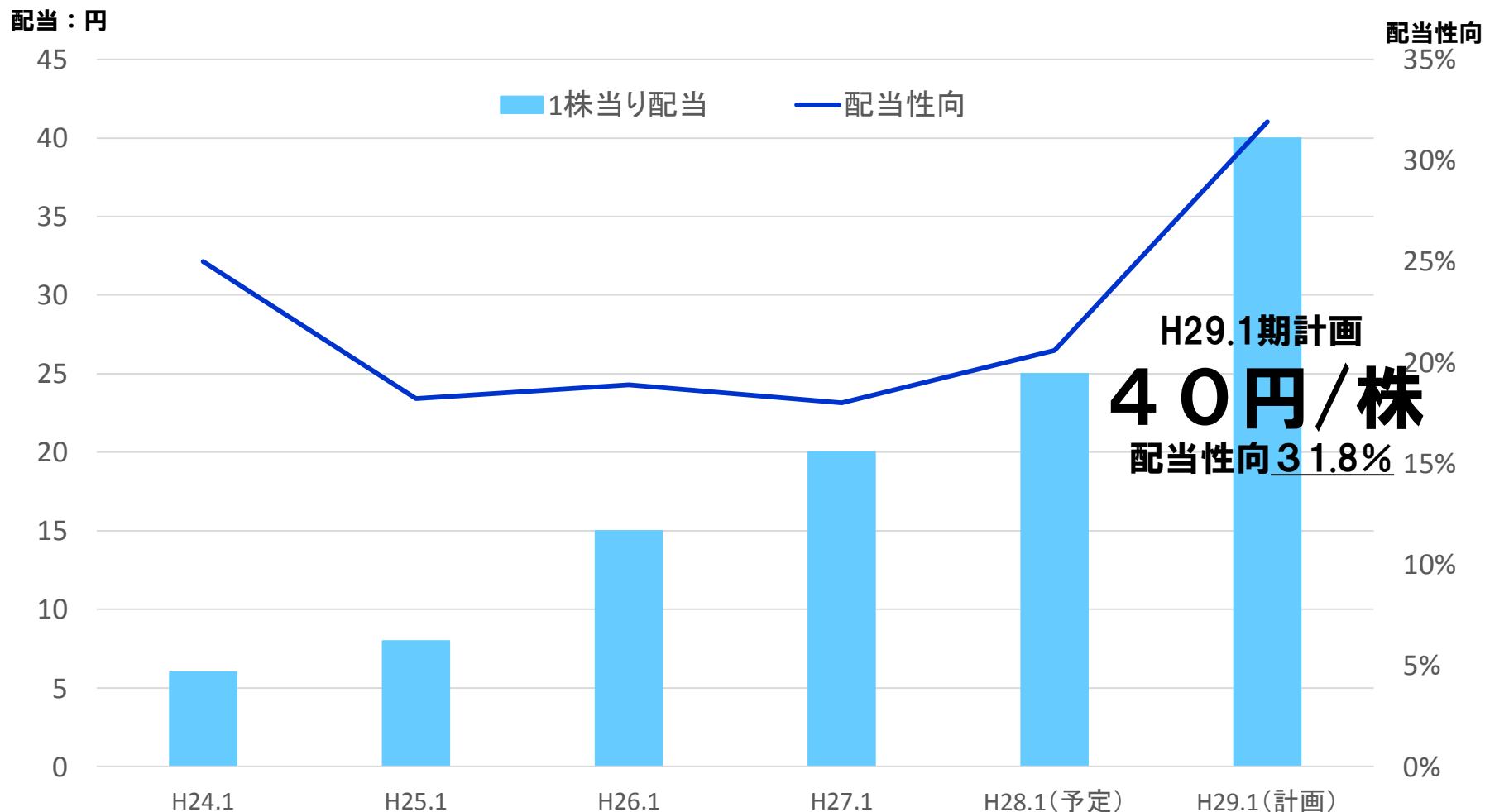
## （3）経営方針



### 経営方針

プロジェクト 管理強化	<ul style="list-style-type: none"><li>・ファミリー: エリア拡大</li><li>・売上100億体制に向けた仕入実施</li><li>・工期管理徹底</li></ul>
販売計画 達成	<ul style="list-style-type: none"><li>・ファミリー: 今期竣工案件の契約目標早期達成</li><li>・資産運用型: 好調な販売ペースの維持</li></ul>
賃貸管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・空室率3%台の維持</li></ul>
コーポレート・ ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"><li>・「コーポレート・ガバナンスコード基準」制定（平成28年2月1日公表） ＞株主還元の強化（配当性向30%）</li></ul>

# 18.配当政策



H29.1期より連結配当性向30%を指針として掲げ、配当を実施

# 19.株主優待制度

気軽にお使いいただけるシンプルなデザイン



保有株式数	優待内容
100株以上	クオカード1,000円分
500株以上	クオカード3,000円分
1000株以上	クオカード5,000円分

- 決算日（1月末日）基準、年1回
- 保有期間1年以上
- 毎年、1月末株主名簿に記載の株主様に4月末お届け

100株所有の場合、配当＋株主優待で5,000円還元、還元率約6.3%（1株800円試算）

# 19.株主優待制度

☆「優待マスター」桐谷広人氏に推薦いただきました  
(ネット証券ニュースH28.1.6)

2016年01月06日 08時30分



## 桐谷広人氏が“今年の優待”を予測！ 知っておくべき特徴とは？

優待生活で人気の桐谷広人氏がこのほど、日経CNBCの『桐谷広人のNISAでマル得優待生活』（水曜 20時30分～20時45分）の収録後に取材に応じた。

同氏は、番組内で「1月の権利確定銘柄」をテーマにトークを展開。オススメ優待として「トーホー(8142)」「東京楽天地(8842)」「コーセーアールイー(3246)」「タカショー(7590)」「稲葉製作所(3421)」の5つを紹介した(※記事最後に紹介理由を解説)。



【拡大する】

トーホーの株主優待でもらったコーヒー製品を持つ桐谷氏(C) oricon ME inc.

### 【3】コーセーアールイー (3246)

福岡都市圏を中心にマンション分譲事業を展開し、現在は東京都、大分県、広島県に事業エリアを拡大している。8万円台で株主になれるが、一年以上継続して株主でないと優待がもらえない銘柄。優待は100株以上でクオカード1000円分。「長期保有しなければいけないので大変だが、総合利回りは4%以上あるし、NISAにも向いている」とした。

☆週間ポストでも採り上げていただきました  
(週間ポストH28.1.19号)

### 週刊ポスト

## 非課税でしかも換金できる株主優待全券銘柄

個人投資家の間で人気が高まっている「株主優待」にも注目したい。株主優待は権利確定日に一定数以上の株を持つ株主に対して、企業側から贈られる「プレゼント」だ。自社商品やサービスをはじめ日用品からグルメなどのプレゼントをもらえるだけでなく、それ以外にもメリットは少なくない。

個人投資家の間で人気が高まっている「株主優待」にも注目したい。株主優待は権利確定日に一定数以上の株を持つ株主に対して、企業側から贈られる「プレゼント」だ。自社商品やサービスをはじめ日用品からグルメなどのプレゼントをもらえるだけでなく、それ以外にもメリットは少なくない。

「ファイナンシャルプランナーの森田悦子氏が言う。『人気の優待銘柄は長く持ち続ける人が多いうえ、安く買ったから買いたい』と多くの投資家が下がるのを待ち構えています。そのため、市場環境が悪化したり悪材料が出たときも売られにくく、一定の買値も入るため、株価が下がりにくい傾向があるのです』

賞味期限切れ内問題など相次ぐ不祥事で赤字に転じた日本マクドナルドホールディングス(2402)はその典型例だ。大幅に下落してもおとくにくい状況なのに、株価は問題発覚前と比べて1割程度しか落ちていない。店舗で使える飲食券の優待が、株価を下げていると見られる。メリットはまだある。

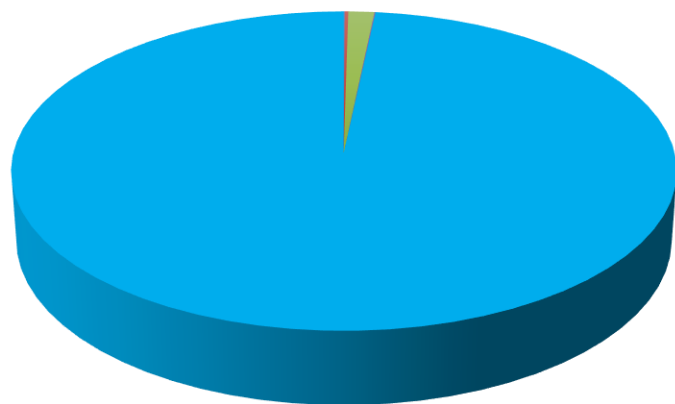
が堅調なことから増配が期待できるという。7位のフジ住宅は戸建て販売や相続税対策による大規模の不動産売却、8位の施設防災が柱の日本フエントールは半導体製造装置向け熱帯や医療施設などが好調。9位の兼松エレクトロニクスは、サンバレーをはじめ製造業、サイバー業界向けのシステム対応ビジネスで好

調が続く。いずれも高配当だけでなく、株主に有利な優待も期待でき、さらなる配り狙える銘柄である。描りながら今後の業績の伸びも期待でき、さらなる配り狙える銘柄である。

企業名 (市場証券コード)	株価 (最低優待持ち金額)	優待内容
(東証1部:2335)	(11万3800円)	株主優待:同2000円分 1000株以上:同3000円分[9月末]
コーセーアールイー (ジャック3246)	847円 (8万4700円)	100株以上500株未満:クオカード1000円分 500株以上1000株未満:同3000円分 1000株以上:同5000円分[1年以上継続保有の株主のみ。1月末]
日本高専機器	1674円	300株以上700株未満:ジャングルカード3000円分 700株以上:同6000円分[12月末]
稲葉製作所 (東証1部:3421)	1269円 (12万6900円)	100株以上300株未満:7月末に図書カード1000円分 300株以上7月末に地域の特産品と図書カードから1品選択(3000円相当) 1000株以上:1月末に図書カード1000円相当
VOYAGE GROUP (東証1部:3688)	1395円 (13万9500円)	100株以上:ギフト(https://gift.voy.jp/)で利用できるギフトコード1000円分[各種電子マネーと交換できるベックスやファミマギフト券など引き換え可。3月末、9月末]
FPC (東証1部:7148)	900円 (45万円)	500株以上1000株未満:UCギフトカード1000円分(長期保有で最大2500円に増額) 1000株以上5000株未満:同2000円分(同2500円分)
ゴッドテック (東証1部:7438)	728円 (7万2800円)	100株以上1000株未満:おためぎ2kg分 1000株以上1万株未満:同5kg分 1万株以上:同10kg分[9月末]
立川プライント工業 (東証1部:7989)	719円 (21万5700円)	①300株以上500株未満:クオカード1000円分(3年以上継続保有で1500円分) 500株以上1000株未満:同2000円分(同2500円分) 1000株以上:同3000円分(同4000円分) ②当社株主への株主優待(12月末、②のみ6月末も)
富山銀行 (東証1部:8365)	4025円 (40万2500円)	100株以上500株未満:全国のセブンイレブンやコンビニで利用できるセブンアプリ2000円分 500株以上:同5000円分[1年以上継続保有の株主のみ。3月末]

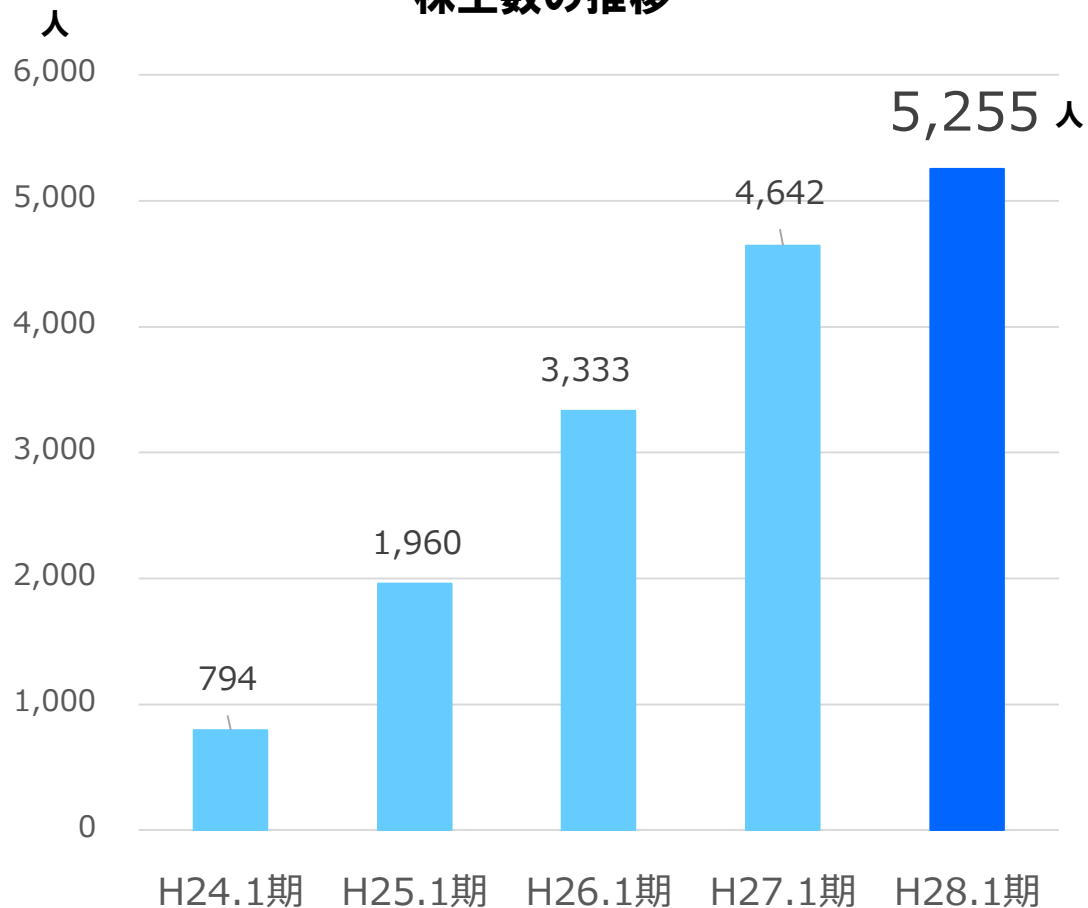
# 20.株主構成

## 株主構成 (平成28.1期末)



- 金融機関
- 個人その他
- 金融商品取引業者
- その他の法人
- 外国法人等

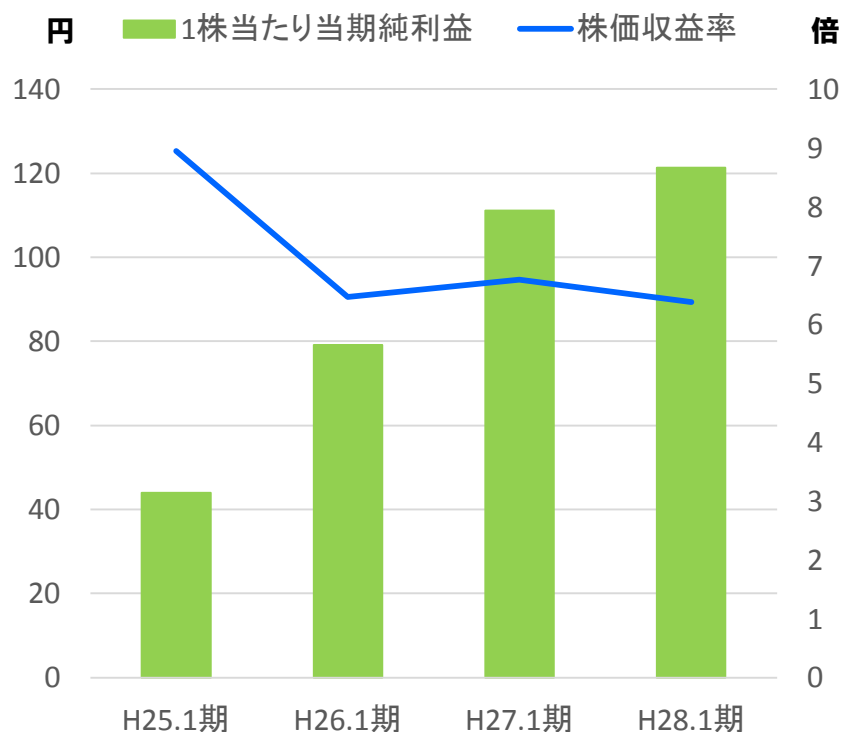
## 株主数の推移



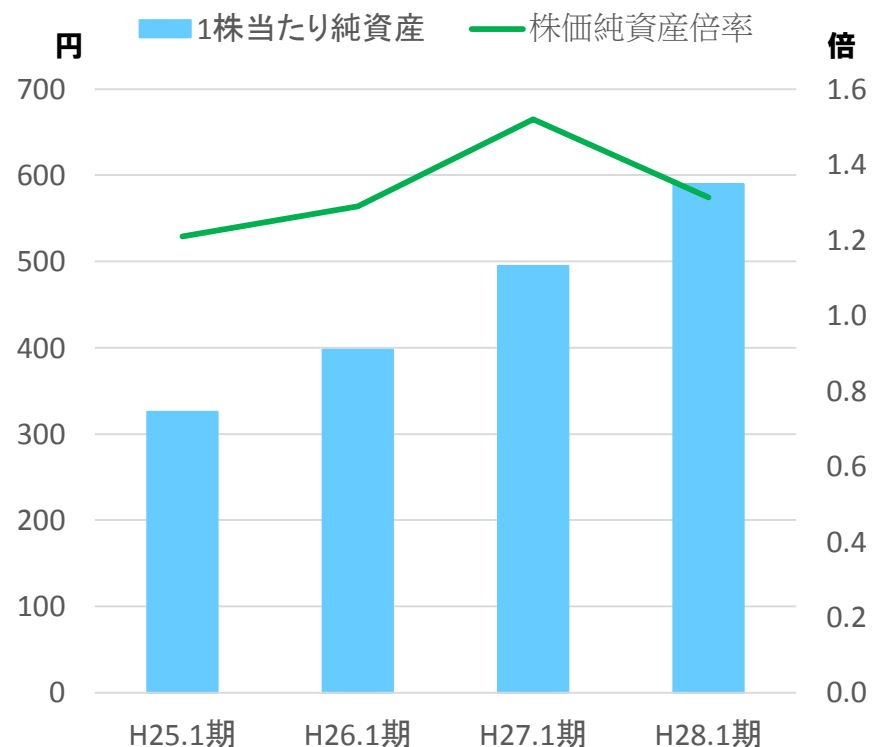
# 21.株価指標



## 株価収益率（P E R）



## 株価純資産倍率（P B R）



## ご清聴ありがとうございました

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。

### お問い合わせ先

株式会社コーセーアールイー 管理部総務課

TEL : 092-722-6677 FAX : 092-722-5182

E-mail : [info@kose-re.com](mailto:info@kose-re.com)

ホームページURL : <http://www.kose-re.jp>



株式会社コーセーアールイー