

# 会社経歴書



株式会社 **コーセーアールイー**

福岡証券取引所上場

[ 証券コード 3246 ]

# 目次



## . 会社概要

会社概要	4
会社沿革	5
経営理念	6

## . 事業内容

ファミリーマンション分譲事業	8
資産運用型マンション分譲事業	9
事業系統図 - 不動産販売事業	10
不動産賃貸管理事業	11
事業系統図 - 不動産賃貸管理事業	12

## . 経営環境

福岡市の魅力	14
全国の人口推移	15
福岡市の人口推移	16
マンション発売戸数（全国）	17

マンション発売戸数（福岡市）	18
マンション販売価格（全国）	19

## . 業績推移

業績推移（売上高）	21
業績推移（経常利益と当期純利益）	22

## . 当社の特徴と今後の展開

当社の特徴	24
今後の展開	25

A large, light blue banner with a dark blue outline, featuring a central rectangular area and two pointed ends. The banner is slightly curved and has a subtle shadow effect at the bottom.

# ・ 会社概要

# 会社概要



会社名	株式会社コーセーアールイー（英文名：KOSE R.E.Co.,Ltd.）
設立年月	平成2年12月
代表者	代表取締役社長 諸藤敏一
本社所在地	福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
資本金	338,000千円（平成20年4月末現在）
役員数	取締役3名、監査役3名（平成20年4月末現在）
従業員数	[連結]72名 [単独]64名（平成20年4月末現在）
事業内容	不動産販売事業 不動産賃貸管理事業
関連会社	株式会社コーセーアセットプラン

# 会社沿革



平成 2 年12月	不動産の売買及び賃貸の仲介を目的として、福岡市東区千早二丁目 4 番10号に株式会社エステート栄和を設立 ( 資本金20,000千円 )
平成 4 年 8 月	株式会社コーセーに商号変更、福岡市中央区赤坂二丁目 6 番270- 5 号に本店移転
平成 4 年 9 月	宅地建物取引業免許 ( 福岡県知事 ( 1 ) 第12299号 ) 取得
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 8 年 1 月	当社の100%子会社有限会社コーセーホームネットを設立
平成13年 3 月	子会社有限会社コーセーホームネットにおいて不動産賃貸管理事業を開始
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14年11月	福岡市中央区舞鶴二丁目 2 番11号に本店移転、子会社有限会社コーセーホームネットを株式会社に組織変更
平成16年 8 月	ISO9001:2000 認証取得 ( 本社 ) 「マンションの企画、施工管理、販売、賃貸管理及びアフターサービス」 登録番号 ( C I / 4 8 1 3 )
平成17年 1 月	株式会社コーセーアールイーに商号変更、福岡市中央区赤坂一丁目15番30号に本店移転 子会社株式会社コーセーホームネットの解散を決議し、不動産賃貸管理事業は当社で譲り受け
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18年 2 月	東京都中央区日本橋三丁目 3 番 3 号に東京支店設置
平成18年 4 月	東京都新宿区西新宿三丁目 2 番11号に東京支店移転
平成18年 6 月	宅地建物取引業免許 ( 国土交通大臣 ( 1 ) 第7271号 ) 取得
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

## “理想の住まいへ飽くなき挑戦”

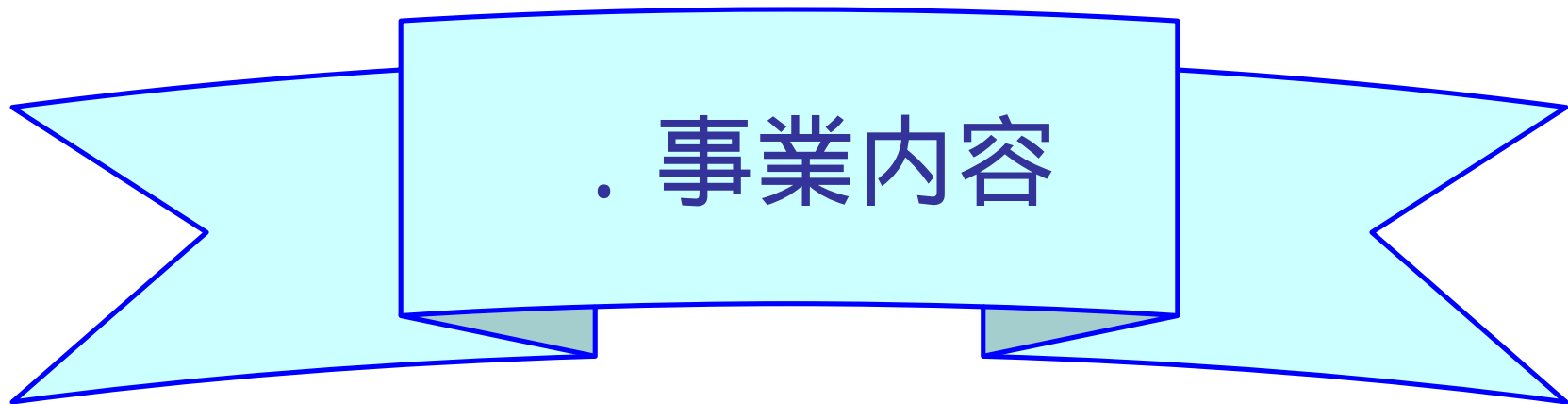
を合言葉に、顧客満足を徹底的に求め、  
地域・社会に貢献していく

誰もが望む理想の住まいとは

“利便性が良く、周辺の住環境も良く、間取りが広く、高品質で低価格” です。

しかしながら、この諸条件を全てクリアできる物件を探すことは非常に困難です。

当社は、顧客一人ひとりのニーズを的確に把握し、かつ積み重ねてきた経験、ノウハウをマンションに反映させ、より理想に近い住まいを提供します。

A light blue banner with a blue outline and a central rectangular box. The banner has a ribbon-like shape with pointed ends. Inside the central box, the text ". 事業内容" is written in a dark blue, sans-serif font.

. 事業内容

# ファミリーマンション分譲事業

福岡都市圏、首都圏で都市型マンション  
『**グランフォーレ**』シリーズを分譲  
( 24棟588戸の実績 )



- 交通アクセスを最重視 ( 通勤時間 30 分以内 )
- ラグジュアリーなハイグレード都市型マンション
- 自由な間取り設計が可能なカスタムメイドシステム
- 環境に配慮した環境共生住宅

# 資産運用型マンション分譲事業

成長を続ける福岡市で先進のマンション経営を提案

これまで20棟918戸（1R、1Kタイプが中心）の実績

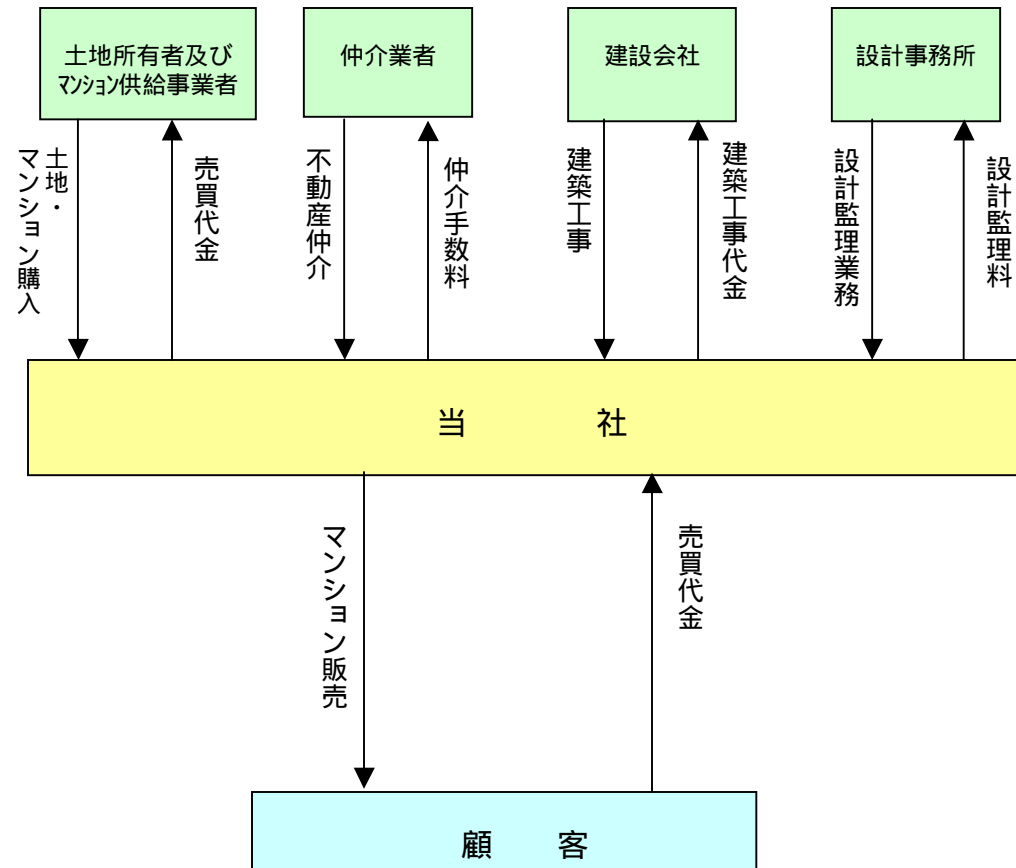
本年5月には福岡市内に当社初の超高級賃貸マンション（総戸数15戸）を分譲。



マンション経営に興味を持つ全国の方が  
顧客ターゲット

- 資産価値の高い福岡市中心部で分譲
- 高い入居率を誇る
- 充実した設備（浴室乾燥機、TVドアフォンetc.）
- マンション経営バックアップ  
（当社が賃貸管理を受託）

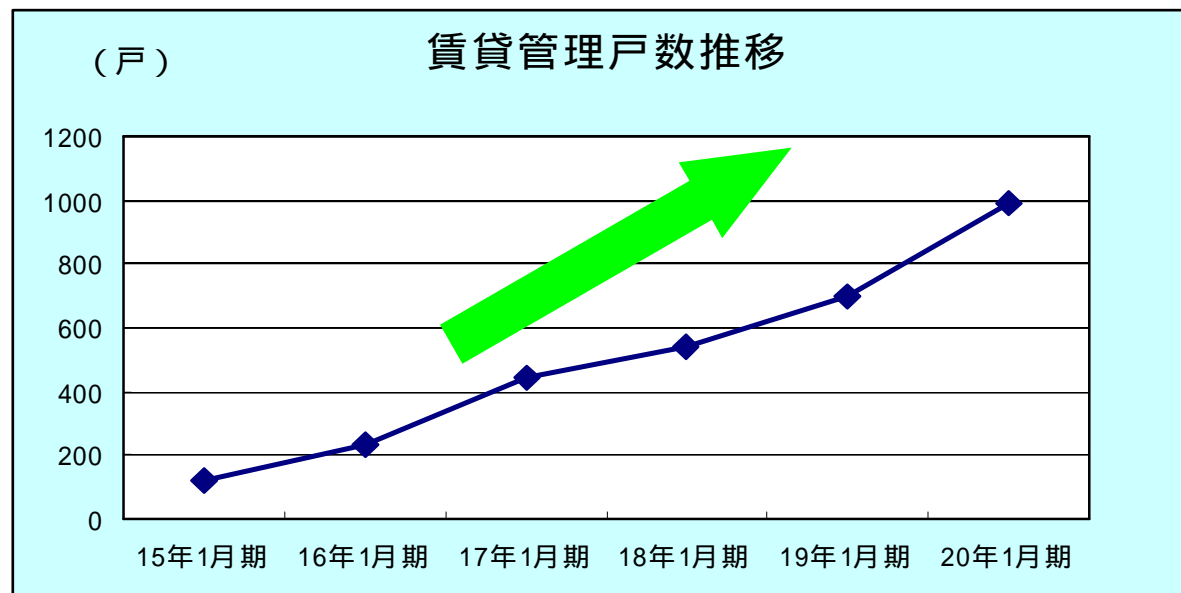
# 事業系統図 - 不動産販売事業



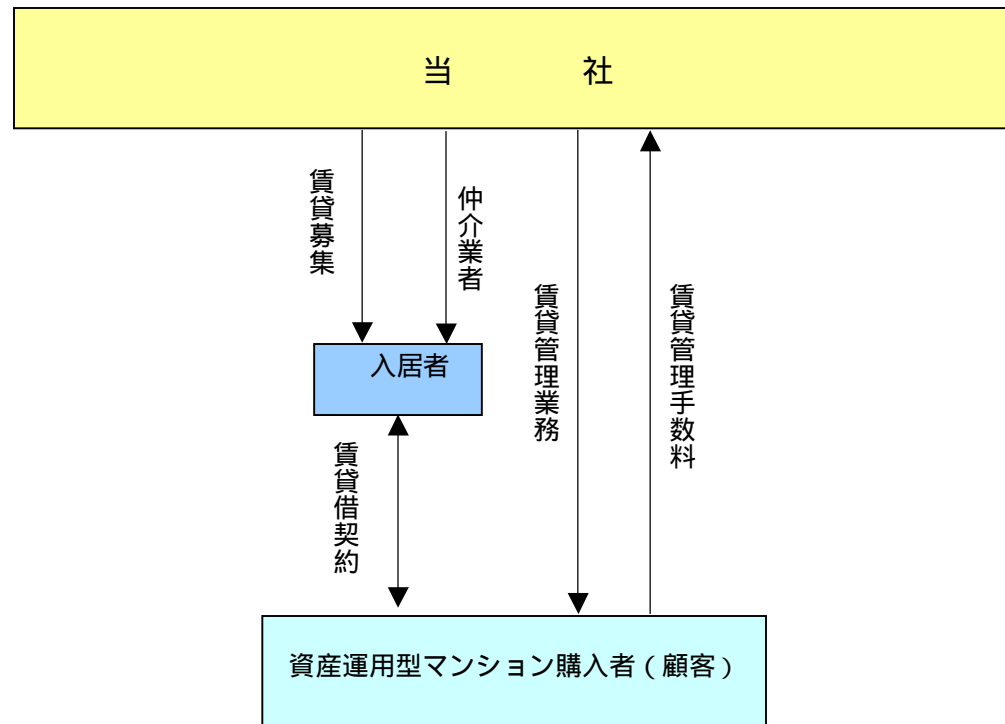
# 不動産賃貸管理事業



資産運用型マンションを販売後、  
顧客のサポート業務として平成13年3月にスタート  
主として自社販売マンションの賃貸管理を受託



# 事業系統図 - 不動産賃貸管理事業



A light blue banner with a dark blue outline and a central rectangular box. The banner has a ribbon-like shape with pointed ends. Inside the central box, the text ". 経営環境" is written in a dark blue, sans-serif font.

. 経営環境

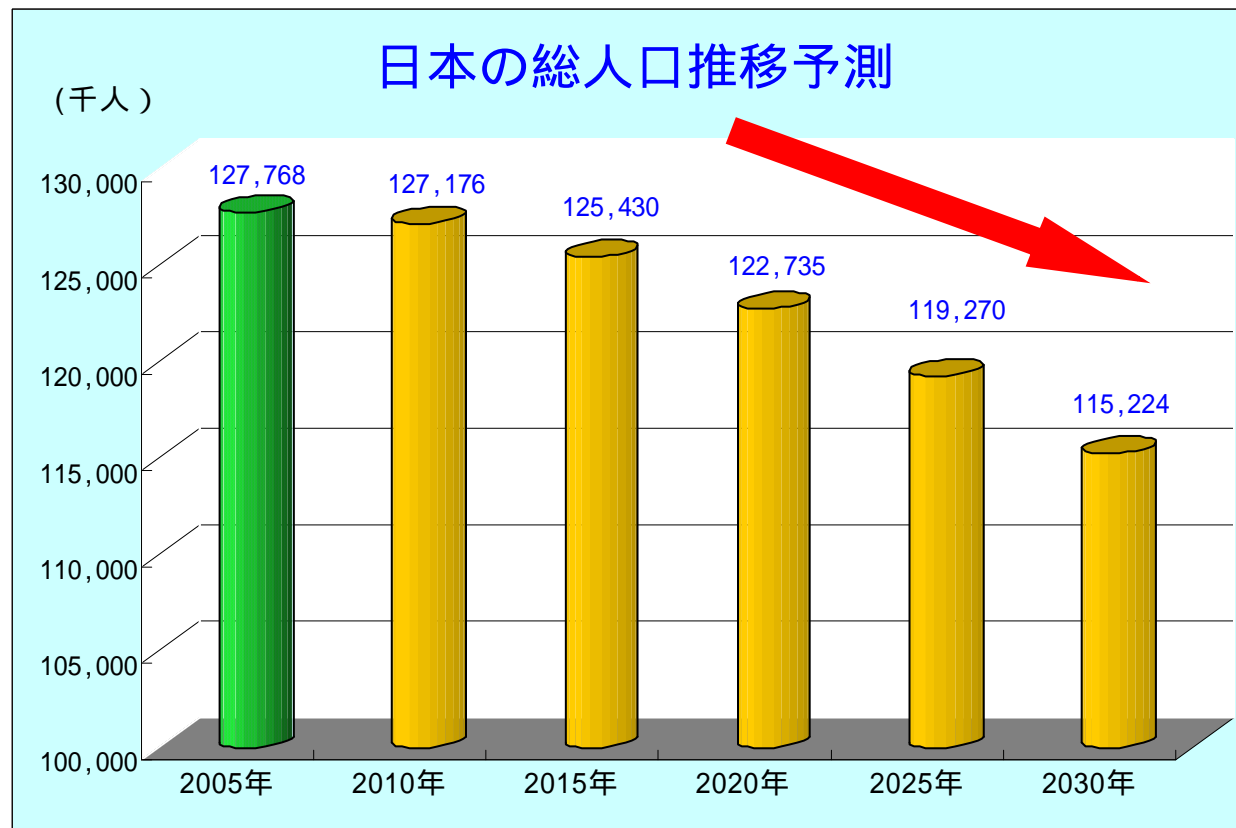
## 経営環境 1 福岡市の魅力

「九州の首都」としてヒト、モノ、カネが一極集中

- 大企業の支店が集中
- 官公庁の出先機関が集中
- 大学・専門学校が集中
- 活気あふれる都市  
(食文化・祭り好き)
- アジアの玄関口として発展
- 自動車産業の集積地 (福岡県)

## 経営環境 2 全国の人口推移

少子高齢化の進展により漸減が予測されている。  
しかし、マンション業界にとっては、人口の都市部集中化により追風

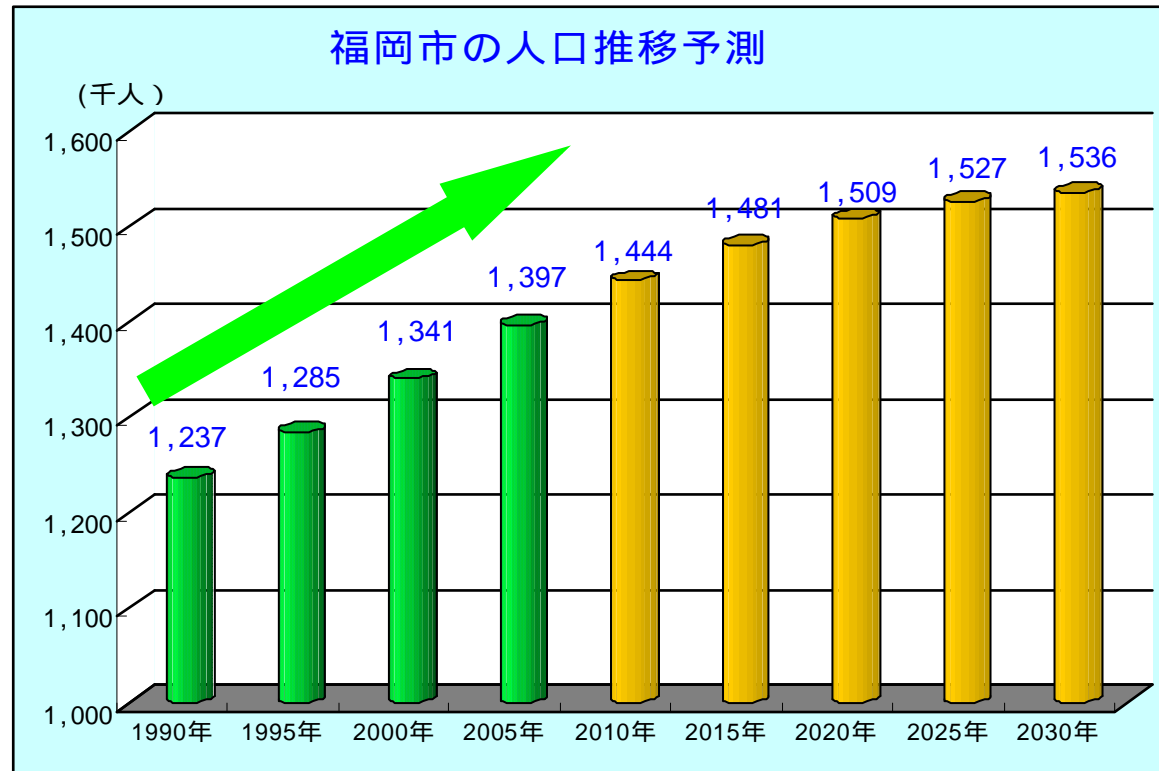


国立社会保障・人口問題研究所の調査による。

Copyright 2008 All rights reserved by KOSE R.E. Co.,Ltd.

## 経営環境 3 福岡市の人口推移

福岡市は九州の中心都市として人口が一極集中。2030年まで人口増加が予測されている。マンション需要は、当面堅調と予想される。

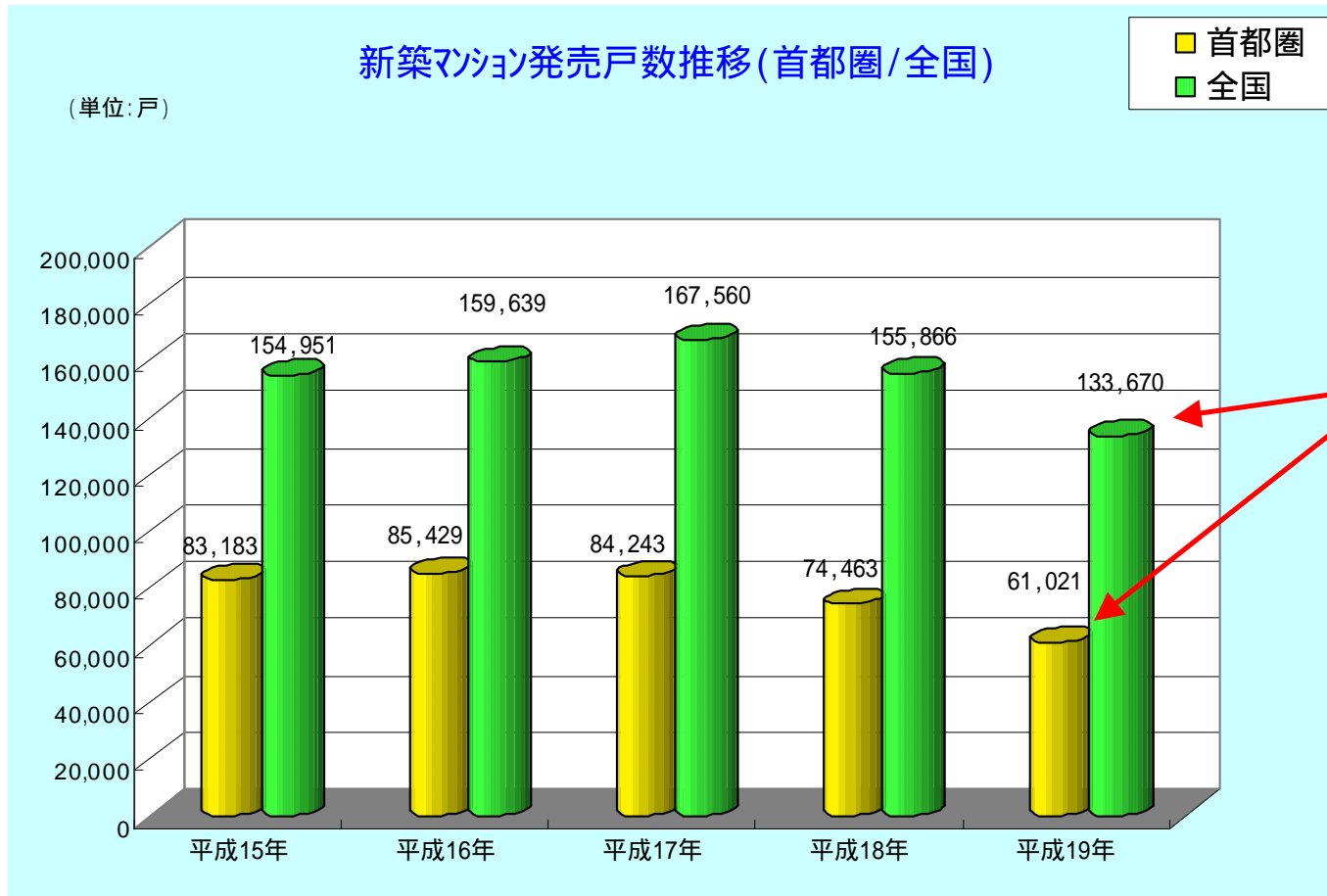


国立社会保障・人口問題研究所の調査による。

また、福岡市は若者（15歳から29歳）人口比率が22.5%。全国10大都市の中で最も高い。2番目は仙台市の22.0%、東京23区は18.8%で5番目。

2005年国勢調査による。

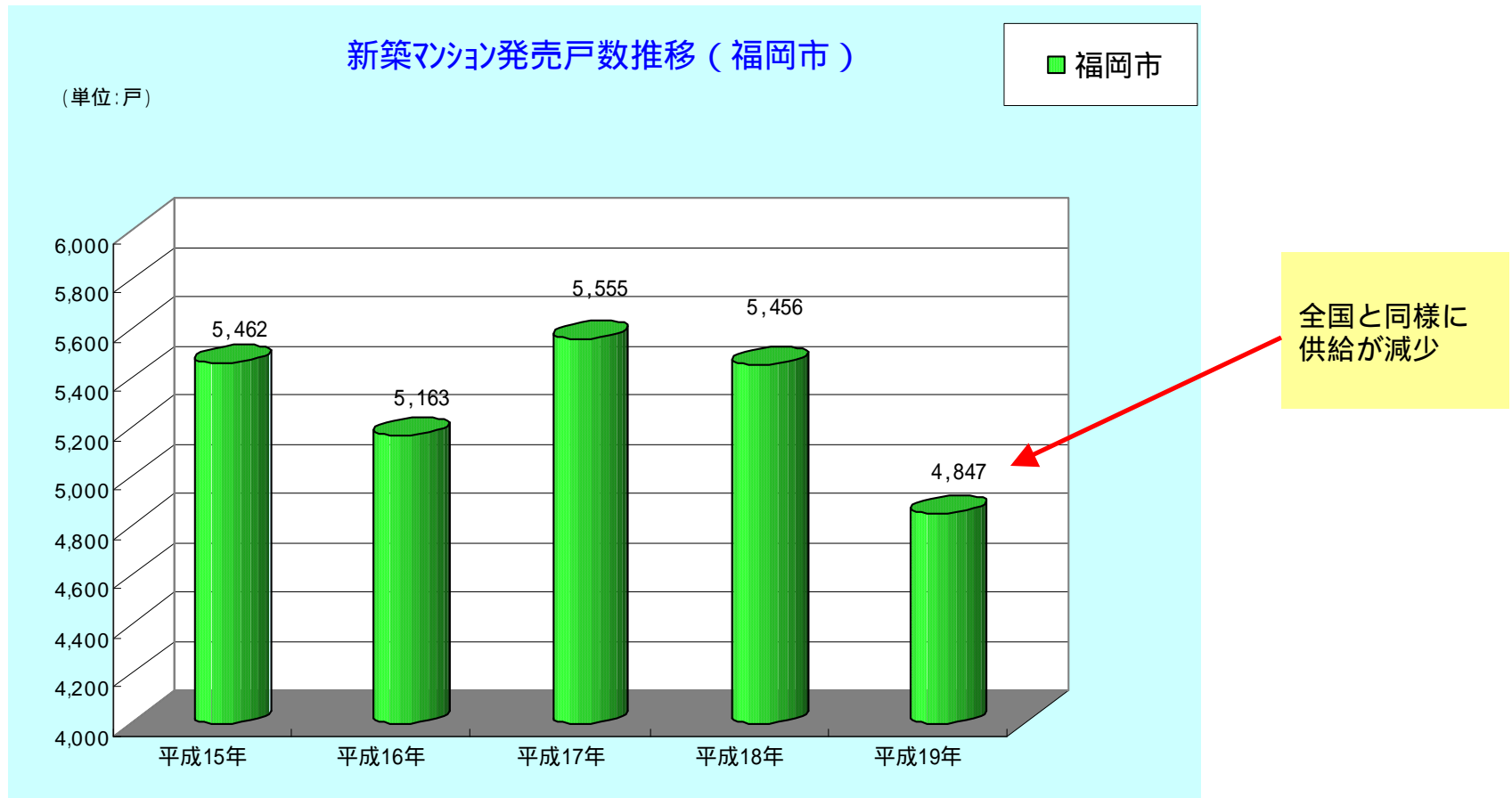
# 経営環境 4 マンション発売戸数（全国）



建築基準法改正による影響、及び開発コスト上昇に伴い供給が減少

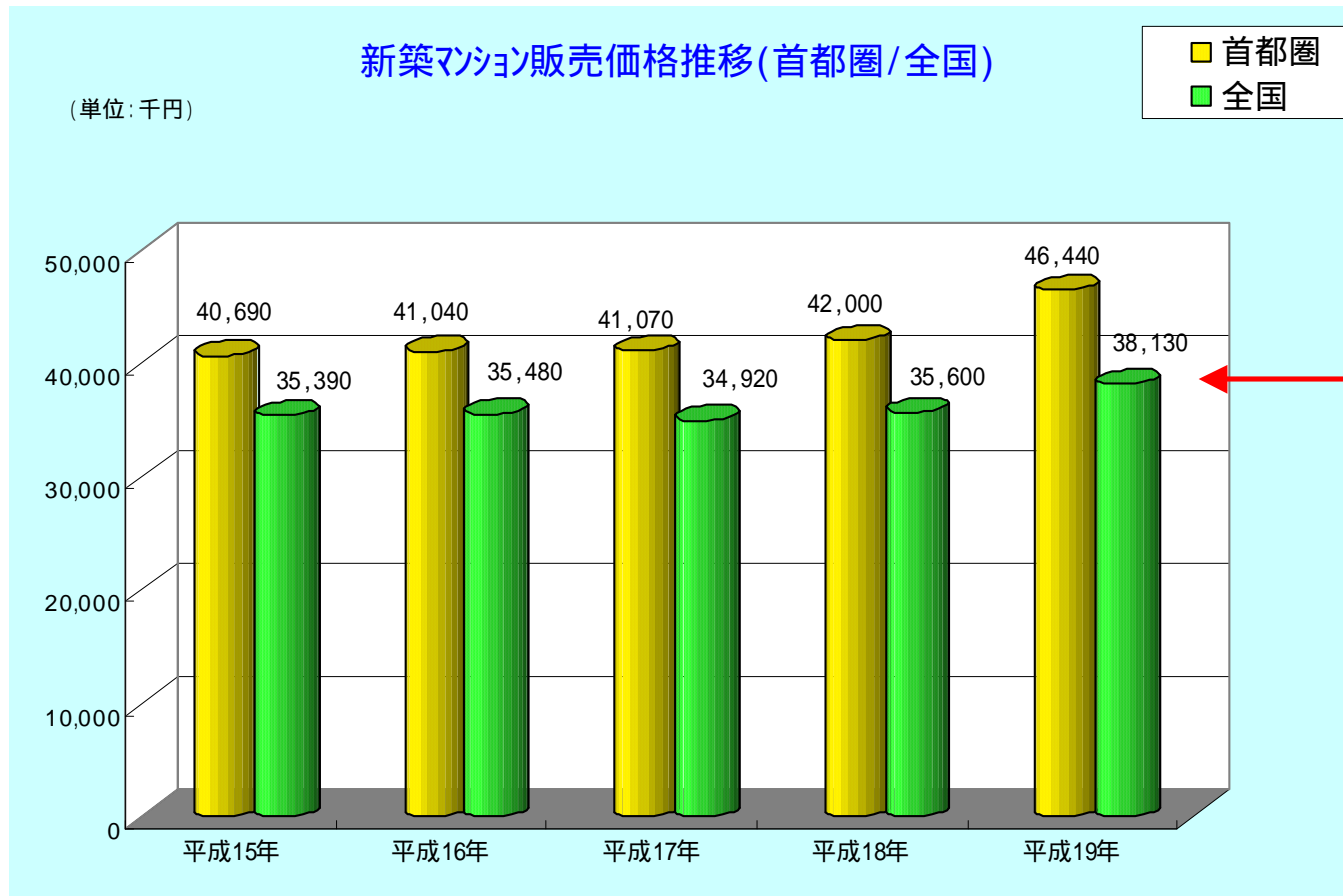
株式会社不動産経済研究所の調査による。

# 経営環境 5 マンション発売戸数（福岡市）



株式会社フクニチ住宅新聞社の調査による。

## 経営環境 6 マンション販売価格（全国）



昨年、都市中心部では販売価格が大きく上昇

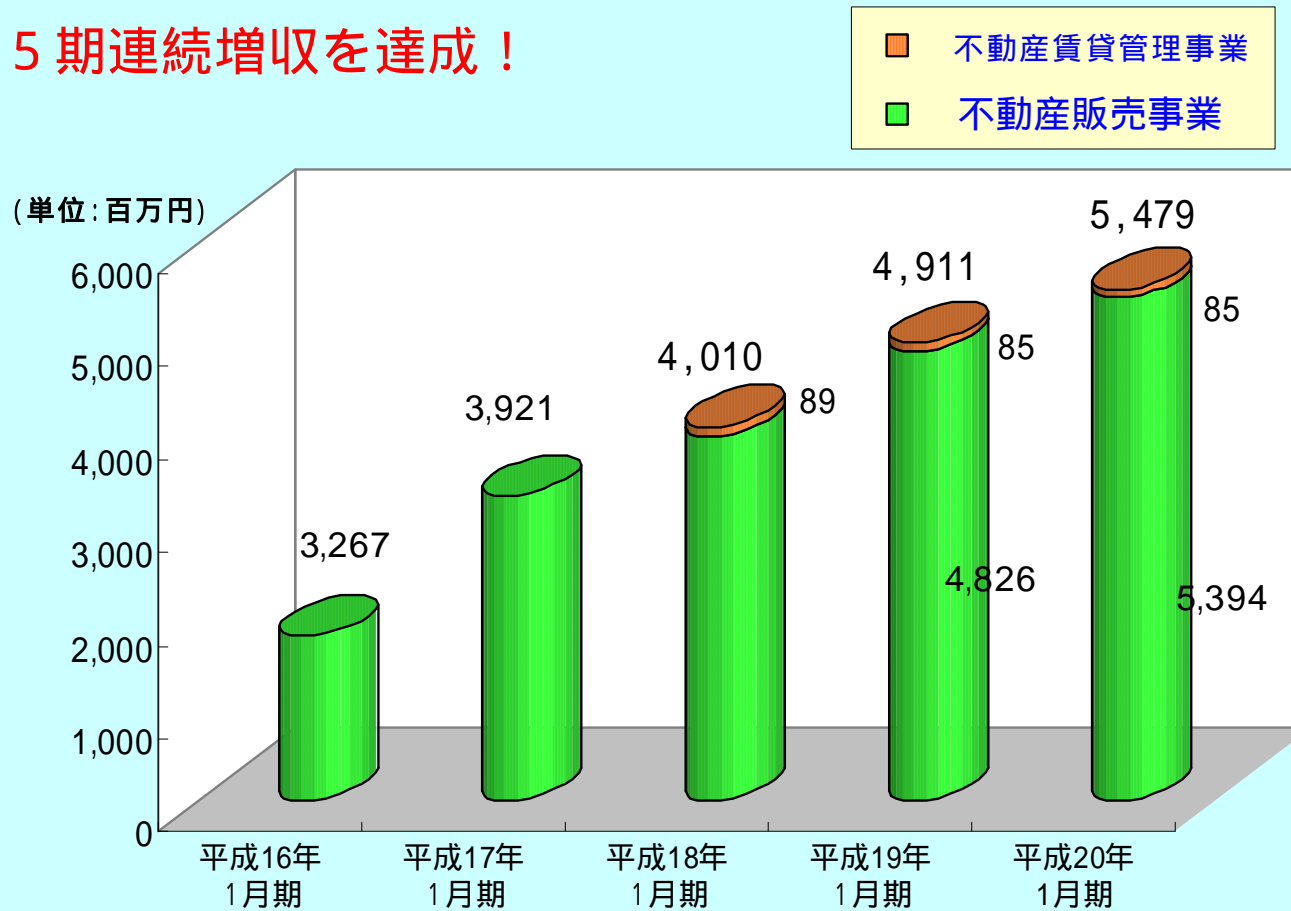
株式会社不動産経済研究所の調査による。

A light blue banner with a dark blue outline, featuring a central rectangular area and two pointed ends. The banner is slightly curved and has a subtle 3D effect at the bottom.

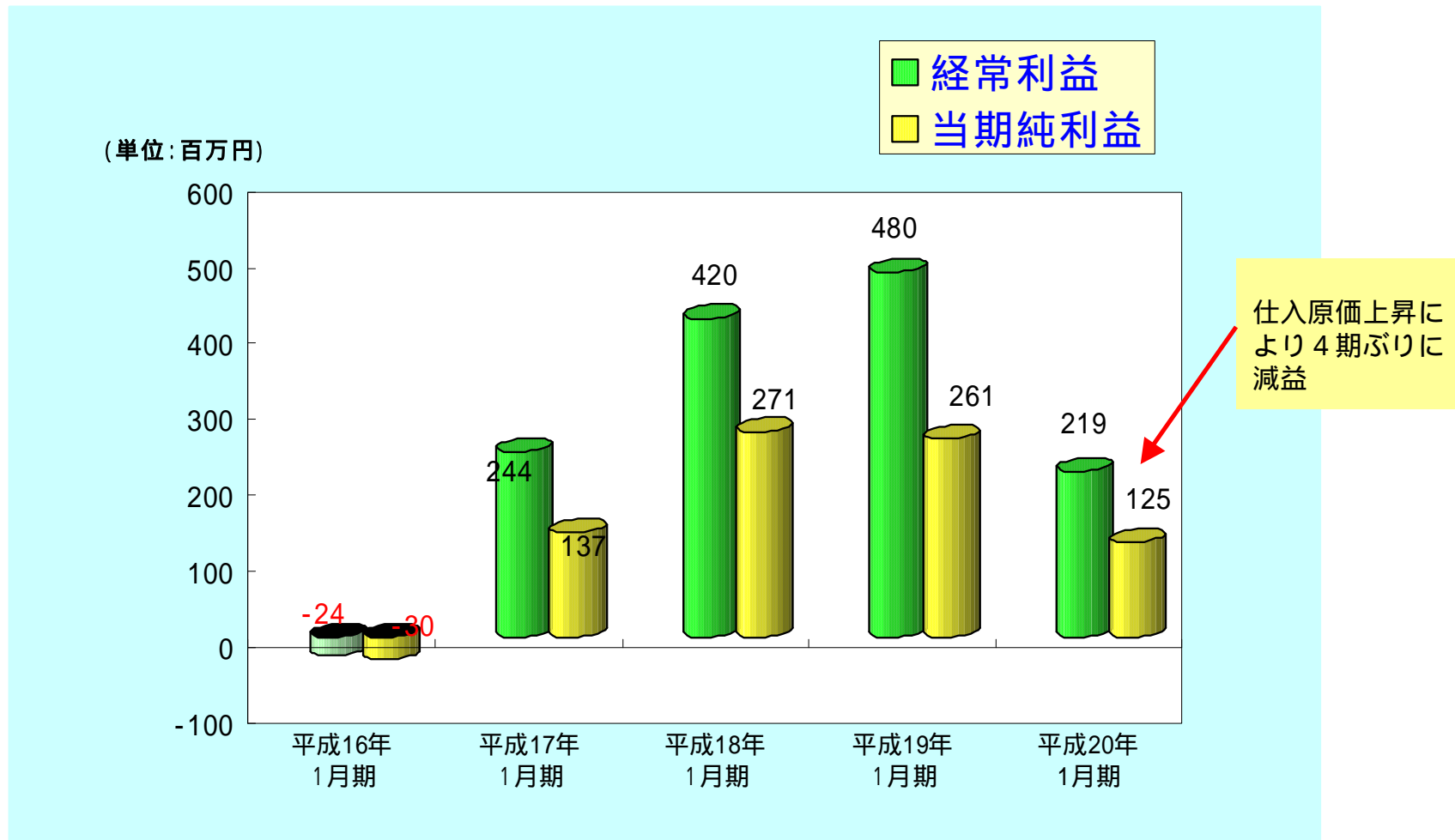
# 業績推移

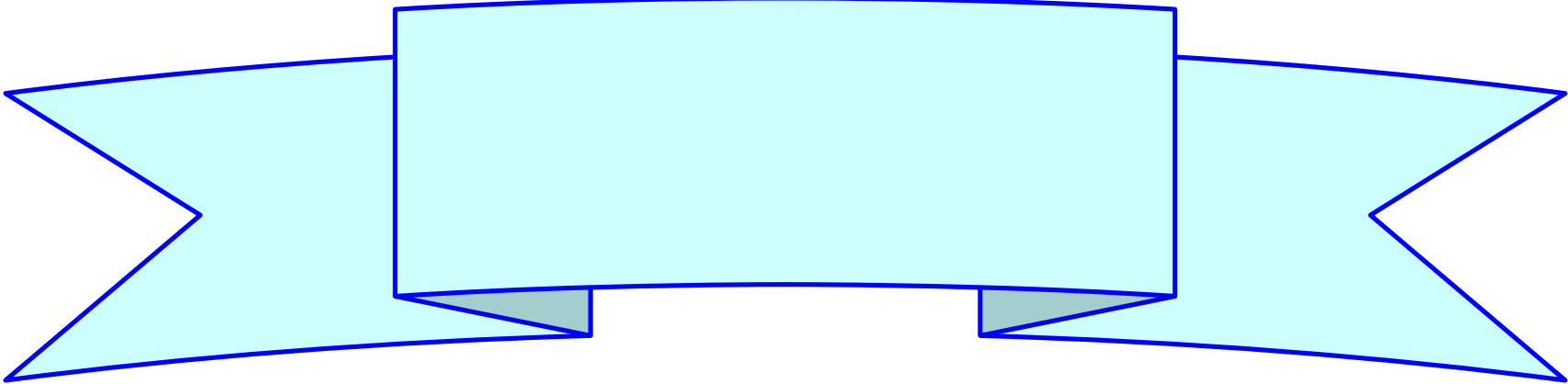
# 業績推移（売上高）

5期連続増収を達成！



# 業績推移（經常利益と当期純利益）



A light blue banner with a dark blue outline, featuring a central rectangular box with rounded corners. The banner has a ribbon-like shape with pointed ends and a slight 3D effect at the bottom.

・ 当社の特徴  
と今後の展開

# 当社の特徴

**ファミリーマンション事業**

と

**資産運用型マンション事業**

の2本柱を主力事業とする

全国的にも数少ないデベロッパー

- 売上拡大よりも利益重視の経営
- 事業バランスがよく、在庫リスク、財務リスクの低減
- ファミリーマンション事業は、都市型ハイグレードマンションに特化
- 資産運用型マンション事業は、全国の顧客をターゲット
- 資産運用型マンション事業は、賃貸管理事業が付随し、フィービジネスにより安定収益

# 今後の展開

## 事業地域の拡大

今後も福岡都市圏での事業を中核にしつつ、  
首都圏（1棟竣工済、3棟開発中）、  
九州中核市（大分市で1棟開発中）へ拡大

## 人材採用と組織の強化

- ・ 全部門での人材育成を行うため中途採用・教育研修を強化
- ・ 新卒採用の強化

## 不動産流通事業及び賃貸管理事業の強化

- ・ 安定的な収益機会を得るため、中古マンション再生事業を拡大
- ・ 賃貸管理事業は、他社開発物件についても積極的に管理し拡大