



株式会社 コーセーアールイー

2025年1月期 通期決算説明資料

2025.03.14  
証券コード 3246



商号	株式会社コーセーアールイー (英文社名: KOSE R.E. Co.,Ltd.)
代表取締役社長	諸藤敏一
資本金	15億6245万円
創業	1992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淡路町2丁目105番地 ワテラスアネックス 1205
事業内容	マンションの企画・開発・販売、不動産賃貸管理
従業員	70名(2025年1月31日現在)
関連会社	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	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

- 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
- 2024年 2月 みらい保証株式会社を株式譲渡により子会社化

## 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

- 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, 不動産賃貸管理事業, ビルメンテナンス事業の4つの事業で構成
- 新築マンションの企画開発・分譲が売上の約**8割**を占める



### ファミリーマンション販売事業

2025.1期売上 36億円  
総売上 約50%



### 資産運用型マンション販売事業

2025.1期売上 22億円  
総売上 約30%



### 不動産賃貸管理事業

2025.1期売上 3億円  
総売上 約5%



### ビルメンテナンス事業

2025.1期売上 3億円  
総売上 約5%

- 福岡都市圏における機動的な用地仕入を行う
- 顧客ニーズにマッチした企画(立地、価格、仕様)を提案
- 専任の販売部門
- 納期やコストを慎重に見極め、安定した事業の拡大を図る



開発エリア  
Development Area

福岡都市圏・近郊  
栃木県 小山市  
鹿児島県 鹿児島市 ほか

開発実績  
Development results

2025年1月期 3棟 91戸  
累計 69棟 2,229戸

課題  
assignment

開発エリアの拡大  
事業利益の確保

- 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



開発エリア  
Development Area

福岡県都心部

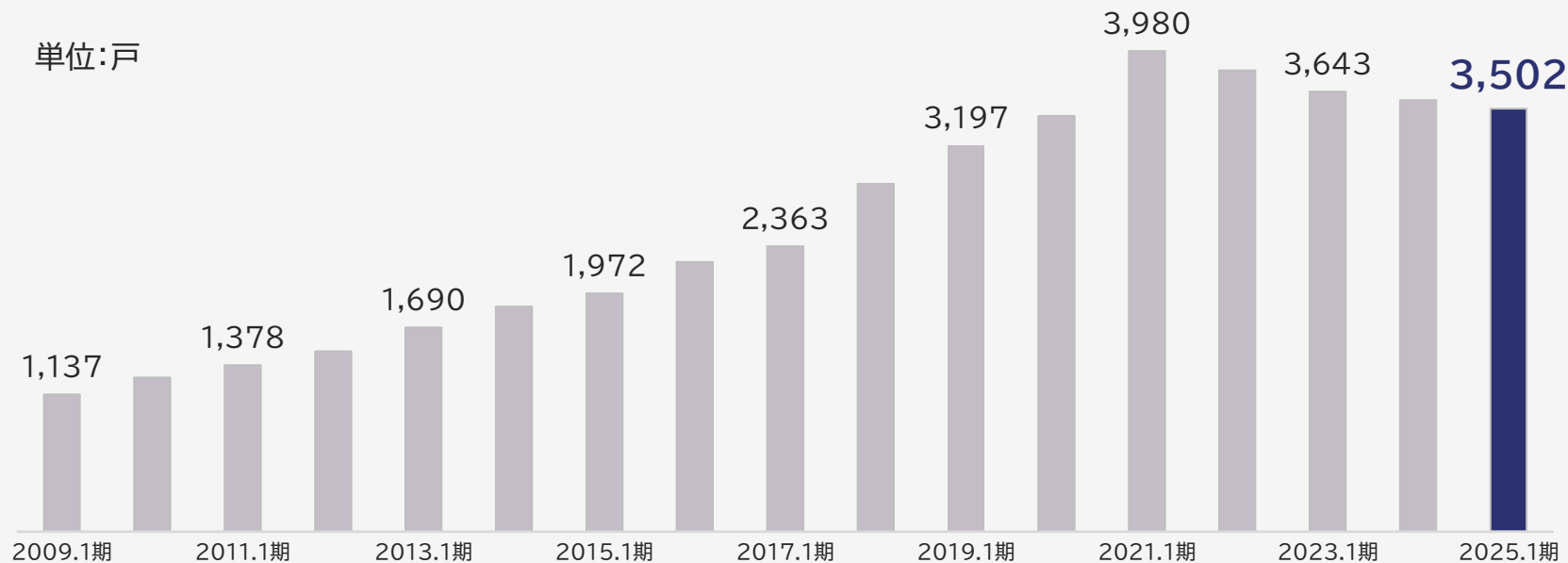
開発実績  
Development results

2025年1月期 -棟 -戸  
累計 55棟 3,763戸

課題  
assignment

用地取得競合激化  
用地，商品の確保

- 管理物件の空室率は約2%と低く推移
- 賃貸管理事業は、資産運用型マンションの分譲戸数に比例して増えていくストックビジネス



■ マンション管理受託先:(2024年) 70組合 → (2025年) 73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

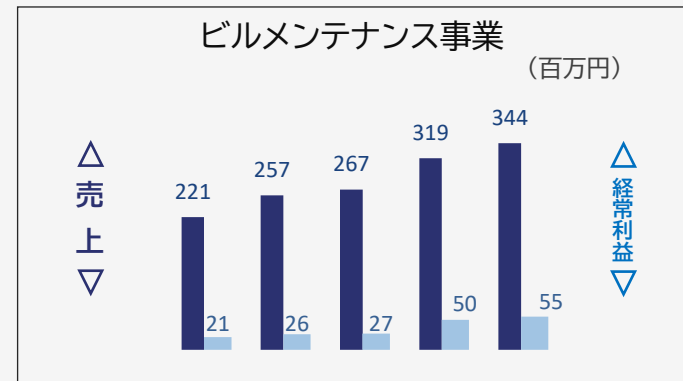
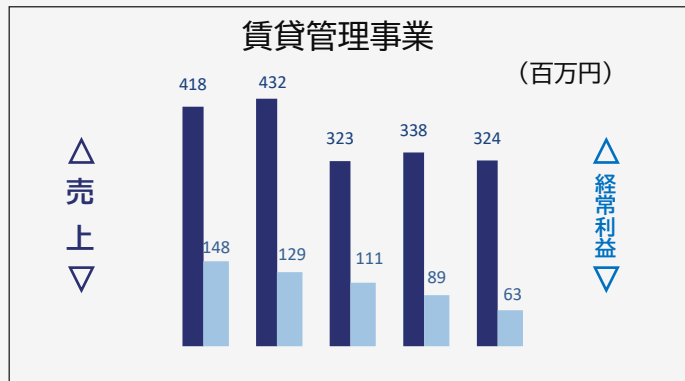
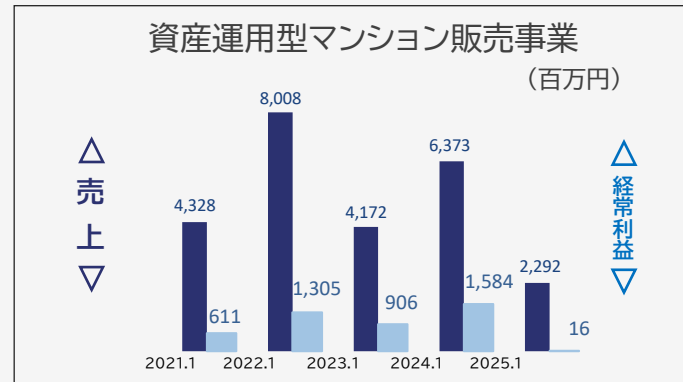
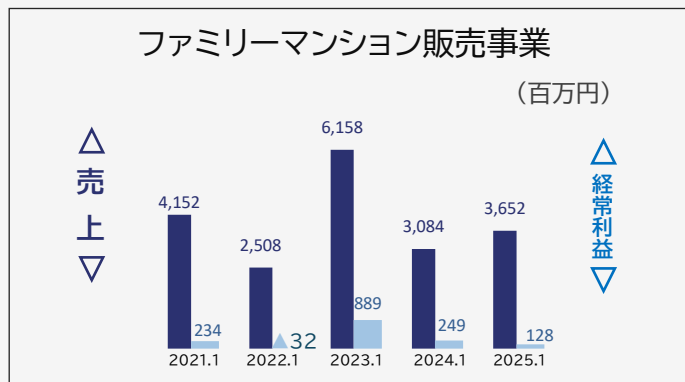
Repair・Construction

- ・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



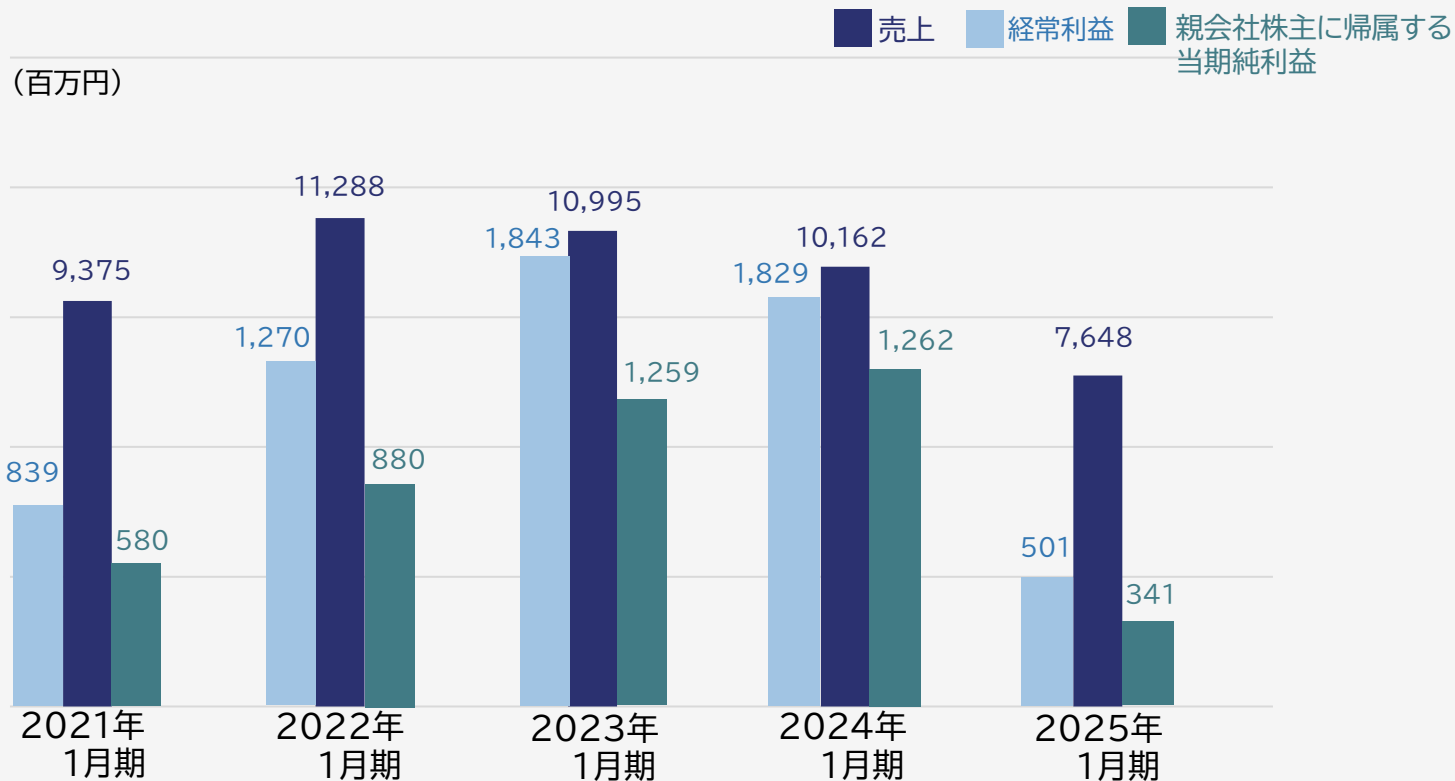


- 売上戸数-ファミリーマンションで77戸、資産運用型マンションで124戸※前期繰越在庫と中古物件を含む
- 賃貸管理、ビルメンテナンスは堅実に推移

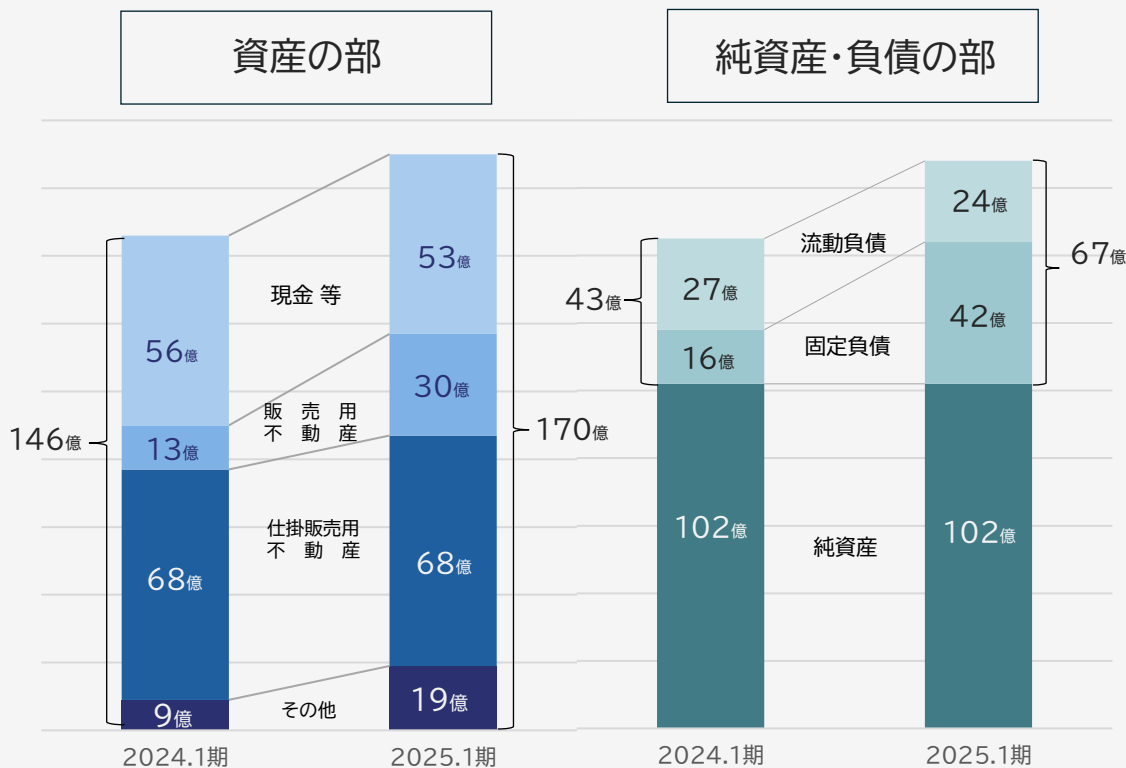


\*表示単位未満を切捨てしております。

■ 減収減益要因－資産運用型マンション完成物件減&次期完成・売上計上予定物件の先行支出



■ 2025年1月期は、前期に比べ資産、負債共に増加、純資産は微減



\*2025年1月31日時点のデータ

\*表示単位未満を切捨てしております。

- 2024年の全国の発売戸数、発売総額は減少したが、戸当りの平均価格、坪単価ともに上昇続く
- 2025年の全国のマンション発売戸数は、約62,000戸の見込み

○全国 新規分譲マンション市場の推移

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
発売戸数 (戸)	59,907	77,552	72,967	65,062	59,467
発売総額 (億円)	29,779	39,667	37,369	38,465	36,165
戸当り平均価格 (万円)	4,971	5,115	5,121	5,910	6,082
坪単価*2 (万円)	250.2	258.7	262.1	304.1	311.7

\*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

- 東京23区の2024年分譲マンション平均販売価格は前年に続き1億円超え
- 福岡市の平均販売価格も大阪市の価格水準まで上昇している

○主要都市・新規分譲マンション 発売戸数・平均販売価格の推移

## 東京23区

## 大阪市

## 福岡市

	発売戸数 (戸)	平均販売価格 (万円)
2022年	10,797	8,236
2023年	11,909	<b>11,483</b>
2024年	8,275	<b>11,181</b>

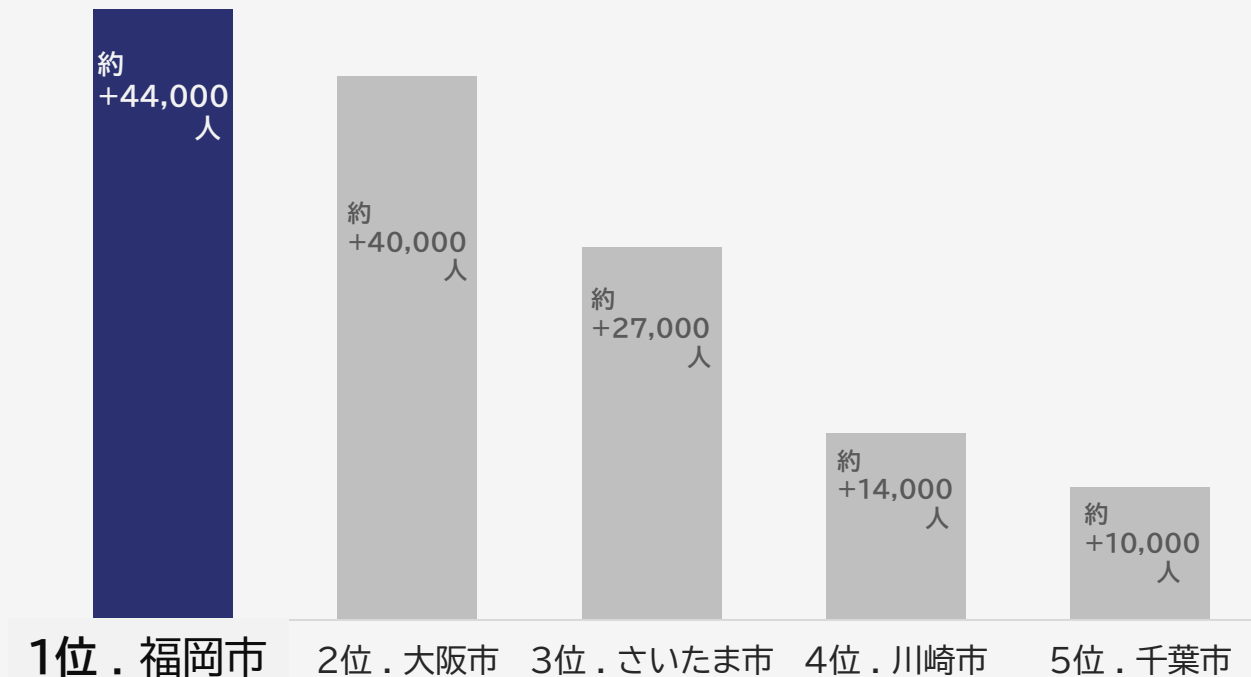
	発売戸数 (戸)	平均販売価格 (万円)
2022年	6,525	4,800
2023年	7,167	4,654
2024年	4,890	6,126

	発売戸数 (戸)	平均販売価格 (万円)
2022年	3,023	4,095
2023年	3,489	4,228
2024年	2,564	5,598

\*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

- 2020年からの人口増加数は、政令指定都市の中で福岡が**1位** ※2024年10月1日時点
- 若い世代や外国人労働者の増加は、賃貸住宅の需要を増加させる要因に

○政令指定都市の人口増加数（2024年10月1日時点の人口推定数－2020年10月1日時点の人口数）



\*引用元:都市市区町村ランキング「政令指定都市 人口増加数」<https://uub.jp/rnk/sei k.html> より

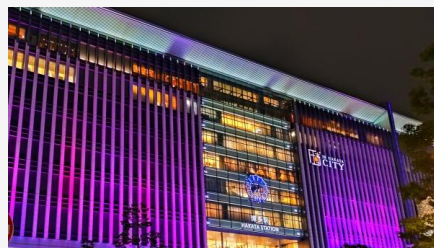
- 福岡市は他の都市に比べ10代、20代の若者の割合が多い
- 福岡全体が大きなビジネス拠点 = 定住する可能性大



博多の定番土産「博多の辛子明太子」



7月15日の追い山笠で有名な「櫛田神社」



九州の玄関口「博多駅」のイルミネーション



世界中で人気となっている「博多ラーメン」



アジアのリーダー都市へ



ソフトバンクホークスの本拠地  
「みずほPayPayドーム福岡」



おでん、フレンチ、コーヒーなども取り扱う店がある  
「福岡博多屋台」



3/28に開館する「福岡市民ホール」  
歌手のMISIAがこけら落とし公演を行う



こちらも欠かせない博多グルメ「もつ鍋」

- 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

## 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行い、  
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

顧客利益を最優先にする営業を行い、  
販売力強化と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

ストックビジネスの拡大・強化と  
安定収益の確保

## 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

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

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、果敢に挑戦する企業風土を築く



- 2025年1月期の営業利益は、予想値より増益
- 2026年1月期においても、計画値より減収減益になる見込み

○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	実績	中期計画	業績予想
売上高	10,780	10,162	10,800	9,200	7,648	11,000	10,310
営業利益	1,500	1,618	1,100	304	321	1,060	507
経常利益	1,670	1,829	1,180	413	501	1,080	584
親会社株主に帰属する当期純利益	1,140	1,262	800	279	341	730	380
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	33.59	71.87	37.41
1株当たり 年間配当金・円	36	36	24	24	24	22	24

- 企業価値の向上と持続可能な社会の実現を目指し、  
地場デベロッパーならではのSDGsの取り組みを推進していく

## 設計性能評価・建設性能評価を取得



2000年に始まった制度。  
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。

## 植栽



コーセーアールイーのマンション「グラン  
フォーレシリーズ」は、「ヒートアイランド現象」の緩和対策として、排熱を抑える省エ  
ネ対策のほか、その街々に溶け込むよう  
なグリーンプランを設定し、植栽を行って  
います。

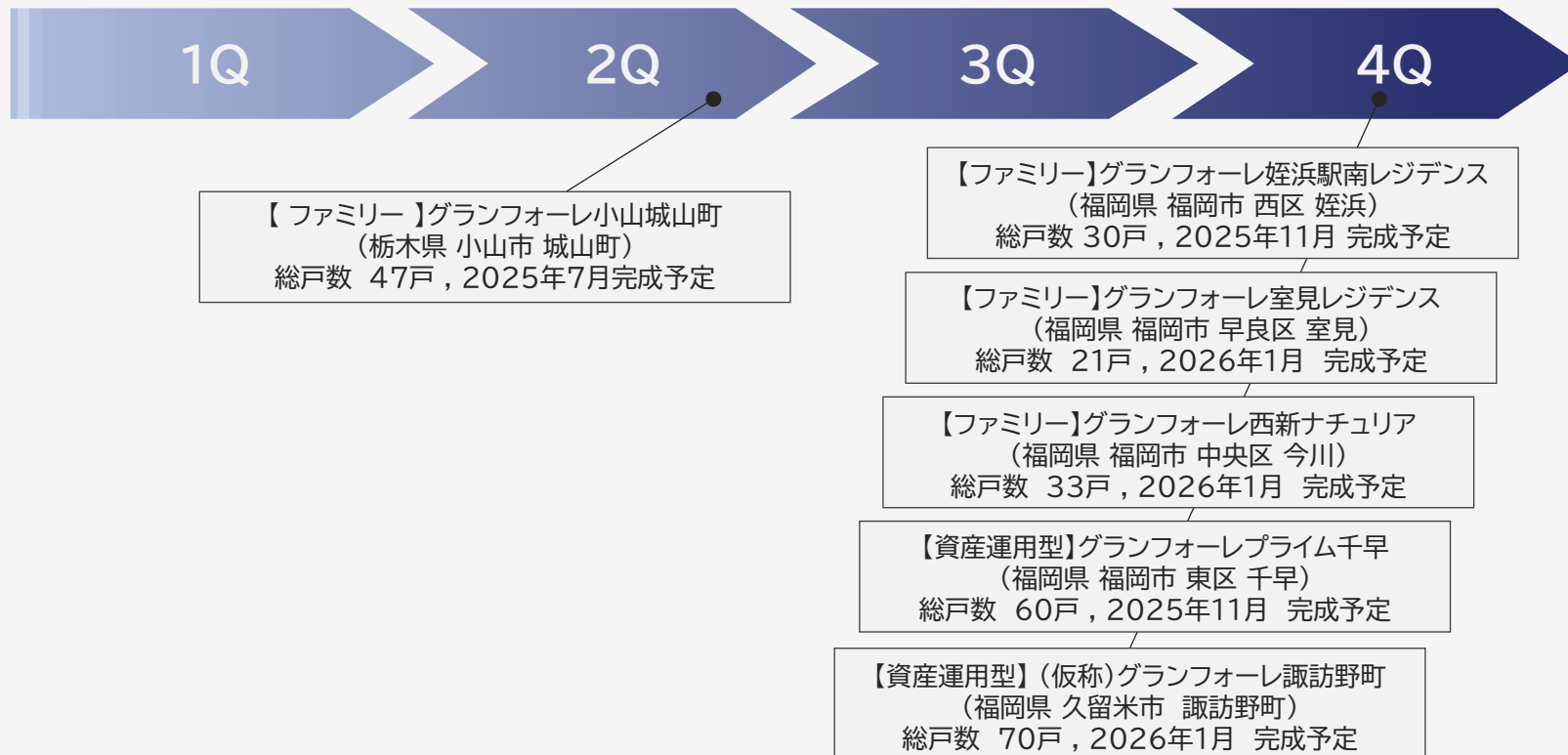
IT重要事項説明

VR技術を使った内覧サービス

契約書の電子化



- ファミリーマンション4棟、資産運用型マンション2棟 計 261 戸の竣工を予定
- 今期中に売上・利益が計上できるよう、進捗管理に努める



- 姪浜－福岡市の中でファミリー層に人気のエリアの1つ
- 総戸数24戸のファミリータイプマンション



- 連結配当性向30%を重要な経営指針→株主還元を充実させるため、2025年1月期は指針を排除
- 株価収益率は2025年1月期末で19.5倍

### 配当政策

コーポレート・ガバナンス基準  
「連結配当性向30%を重要な指針とする」

### 株主優待

基準日:毎年1月31日

保有期間:1年以上

保有株式数	優待内容
100株以上	クオカード 500円分
200株以上	クオカード1,000円分
500株以上	クオカード2,000円分
1000株以上	クオカード3,000円分
2000株以上	クオカード5,000円分

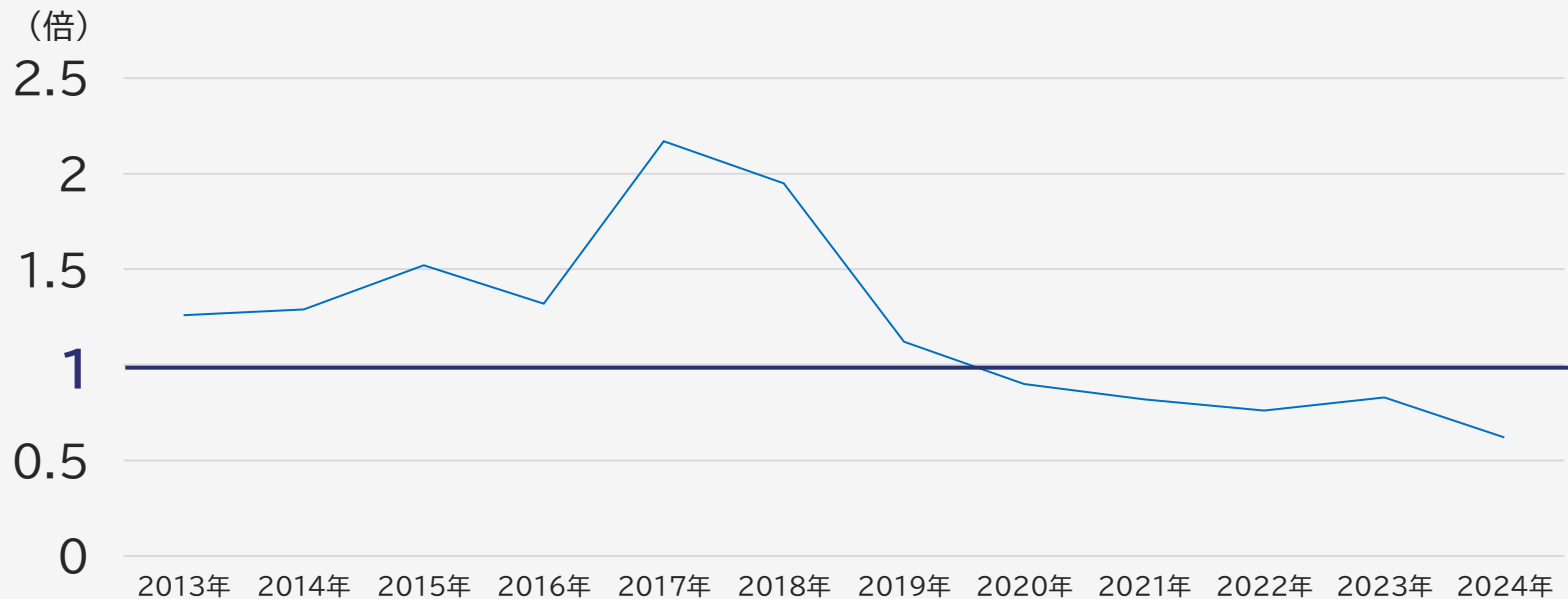
- 当社の株価は2016年10月3日の時点で、504円
- 2024年1月29日に1,152円(2024年最高値)

### ○コーセーアールイー 株価推移



- PBR 1倍割れの解消に向け、建築コストの削減、価格転嫁により、適正な利益を確保し、IR活動の強化により、企業価値を正しく理解してもらい、株価上昇を目指す

○コーセーアールイー PBR







株式会社 コーセーアールイー

# 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。