



株式会社 コーセーアールイー

2026年1月期 通期決算説明資料

2026.03.19
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	69名(2026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
大阪・関西万博(EXPO 2025)

- 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9割を占める



ファミリーマンション販売事業

2026.1期売上 **62.8**億円
(総売上の約62.5%)



資産運用型マンション販売事業

2026.1期売上 **30.1**億円
(総売上 約30.0%)



不動産賃貸管理事業

2026.1期売上 **3.1**億円
(総売上 約3.1%)



ビルメンテナンス事業

2026.1期売上 **3.5**億円
(総売上 約3.5%)

*表示単位未満を切捨てしております。

- 福岡都市圏、関東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 ほか

開発実績
Development results

2026年1月期 4棟 131戸
累計 73棟 2,360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

福岡都市圏・近郊

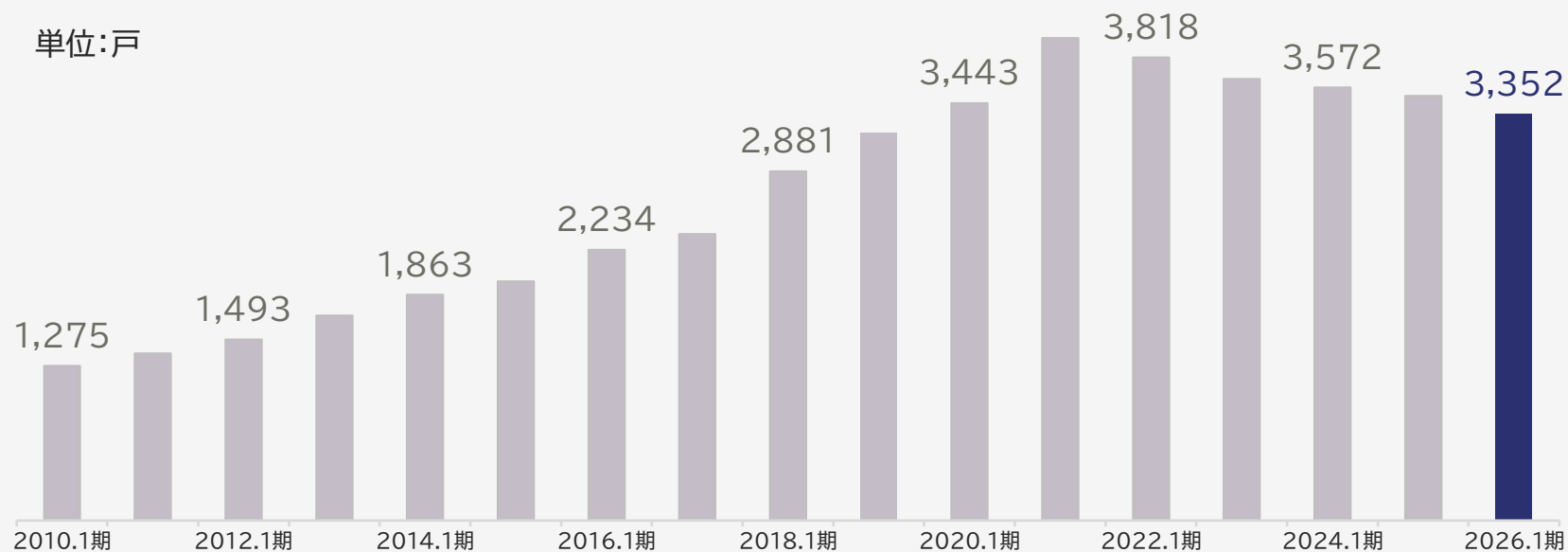
開発実績
Development results

2026年1月期 2棟 130戸
累計 57棟 3,893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6%と低く推移
- 賃貸管理事業は、ストック型収益による安定した収益基盤



■ マンション管理受託先:(2025年) 73組合 → (2026年1月31日現在) 75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



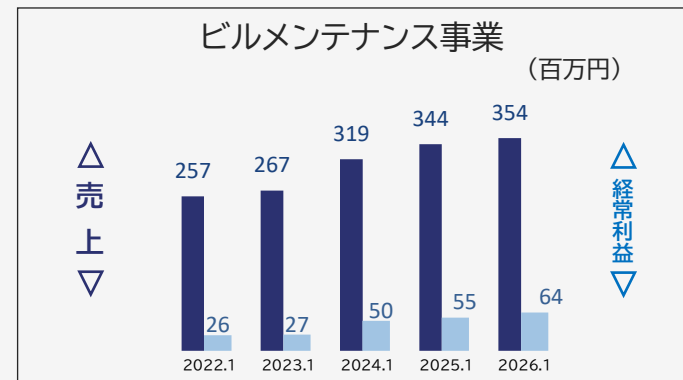
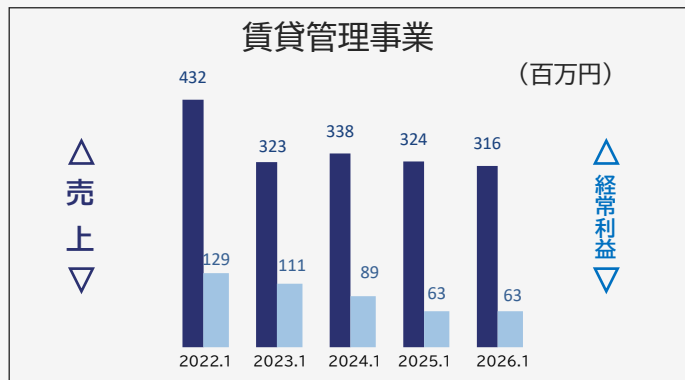
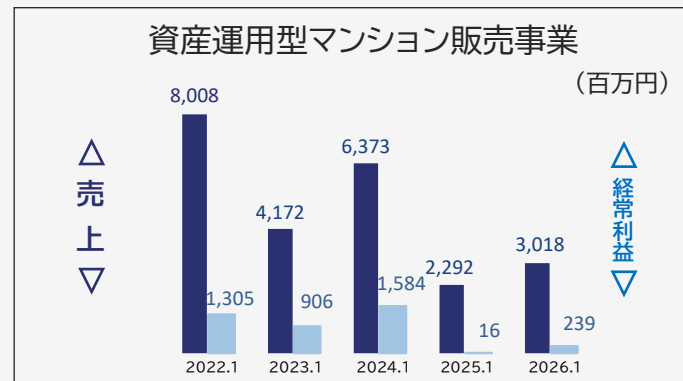
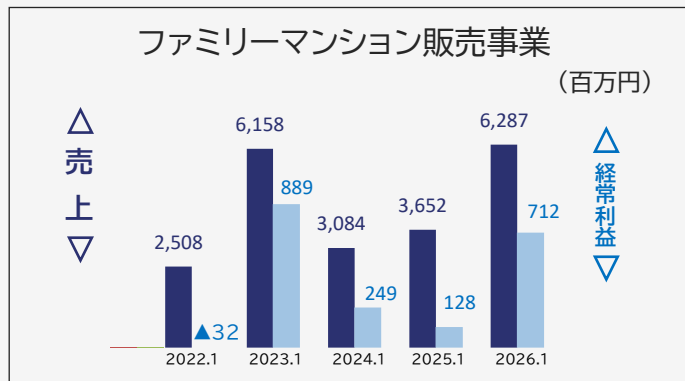
修繕・工事

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

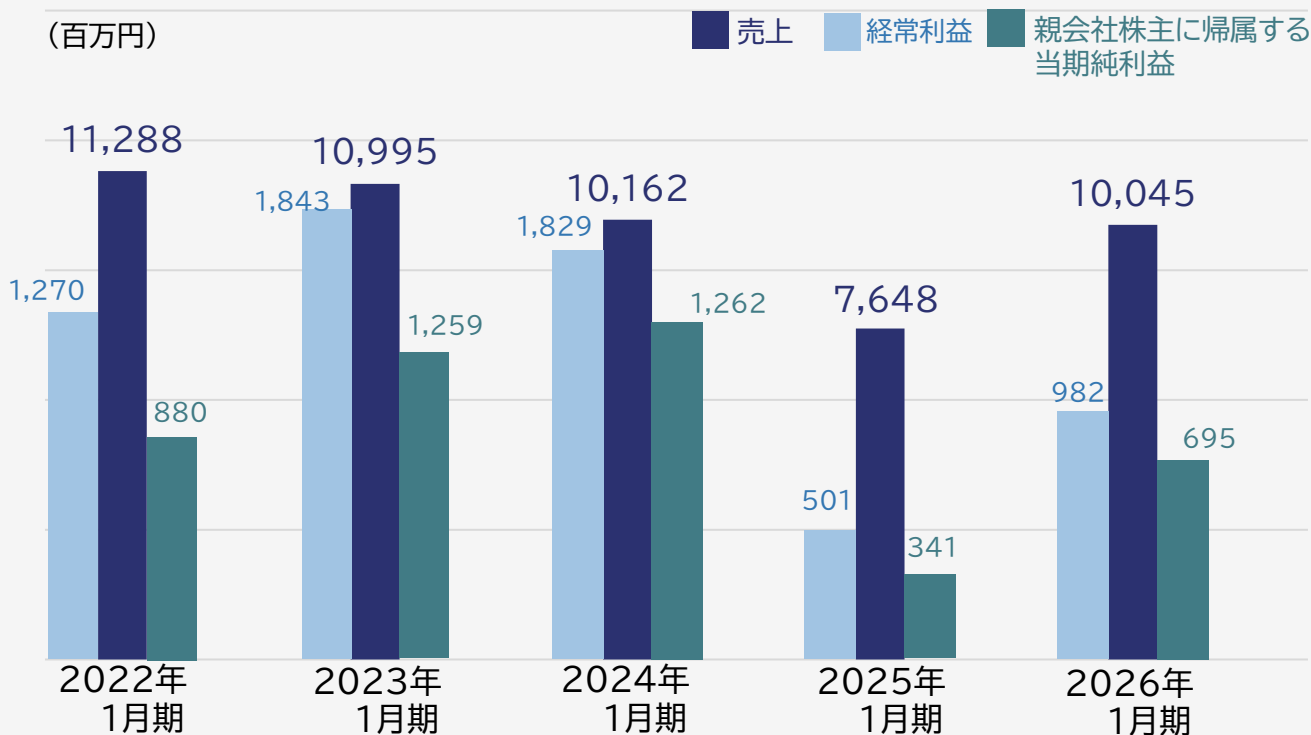


- 売上戸数-ファミリーマンションで128戸、資産運用型マンションで 151戸 ※前期繰越在庫と中古物件を含む
- 賃貸管理、ビルメンテナンスは堅実に推移

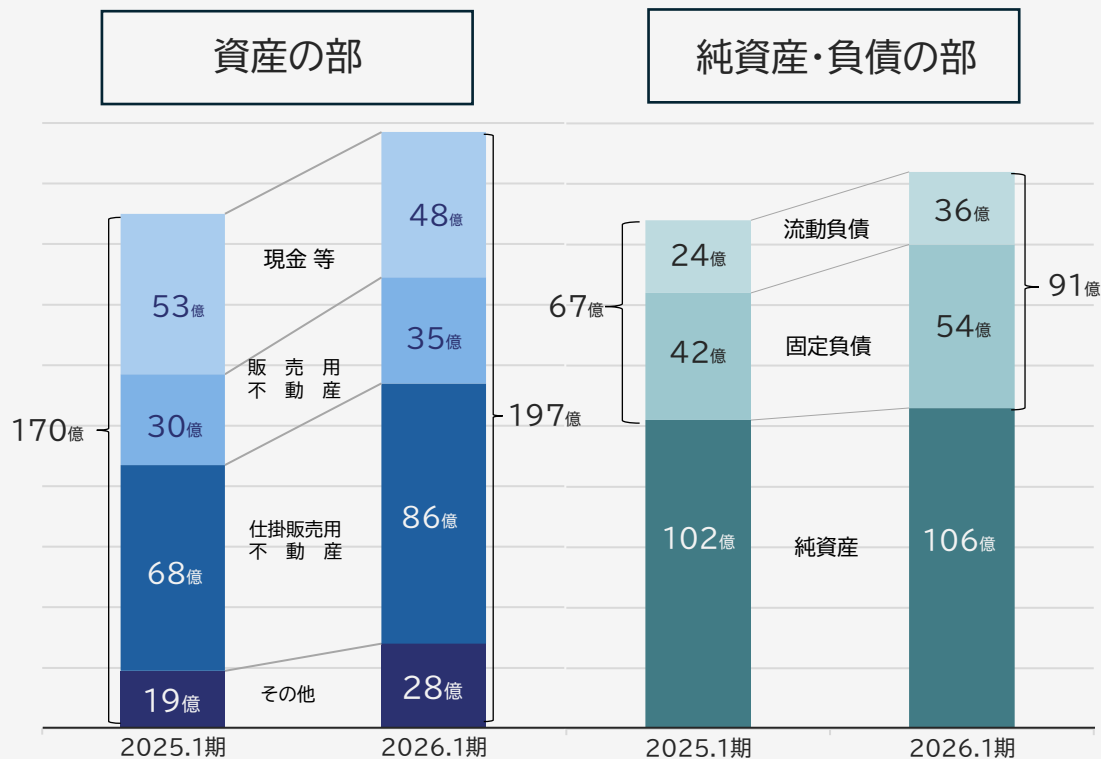


*表示単位未満を切捨てしております。

■ 増収増益要因－資産運用型マンション完成物件増



■ 2026年1月期は、前期に比べ資産、負債、純資産全て増加



*2026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。

- 2025年の全国の発売戸数は微増、発売総額、戸当りの平均価格、坪単価ともに上昇続く
- 2026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

	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
発売戸数 (戸)	77,552	72,967	65,062	59,467	 59,940 +0.8%
発売総額 (億円)	39,667	37,369	38,465	36,165	 39,299 +8.7%
戸当り平均価格 (万円)	5,115	5,121	5,910	6,082	 6,556 +7.8%
坪単価*2 (万円)	258.7	262.1	304.1	311.7	 345.4 +10.8%

*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2026年分譲マンション平均販売価格は3年連続1億円超え
- 平均販売価格-福岡市は5000万円台維持、大阪市は大幅減

○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)
2023年	11,909	11,483
2024年	8,275	11,181
2025年	8,064	13,613

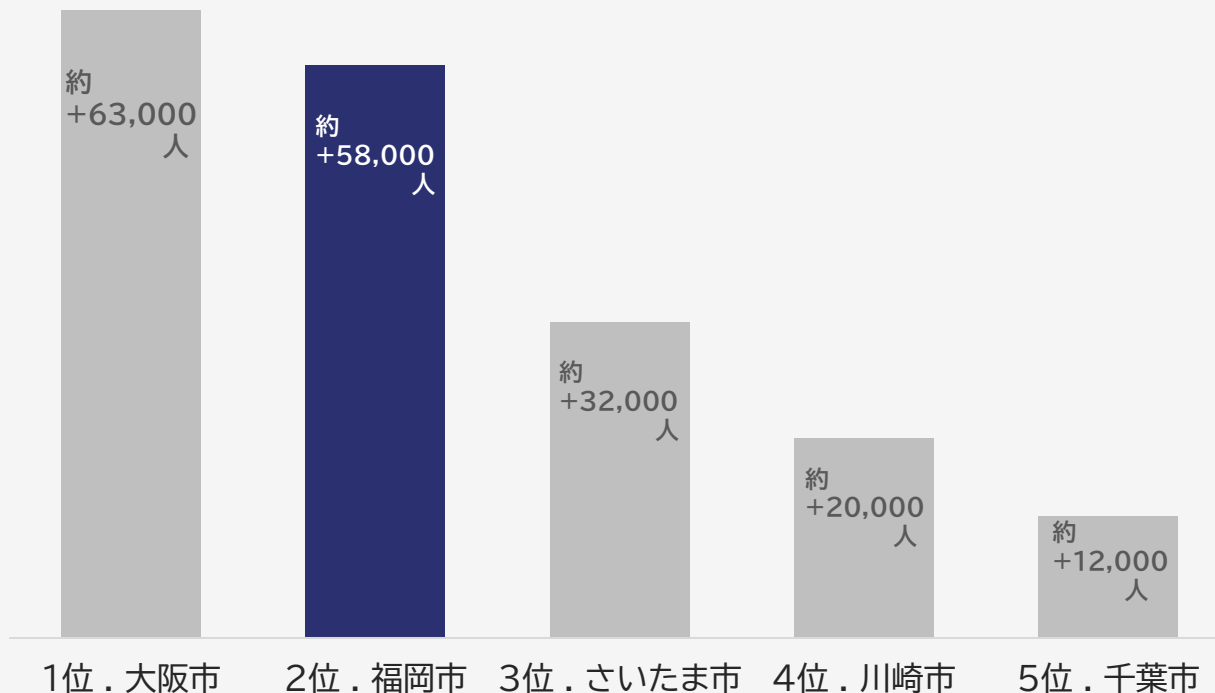
	発売戸数 (戸)	平均販売価格 (万円)
2023年	6,529	4,204
2024年	4,890	6,126
2025年	5,370	5,023

	発売戸数 (戸)	平均販売価格 (万円)
2023年	3,489	4,228
2024年	2,564	5,598
2025年	2,212	5,305

*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は2位 ※2025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（2025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

- フクオカ － 人生のステージが変わっても、住み替えずに対応できる街
- 地方都市でありながら、“安定収益と成長余地を両立できる市場”＝定住する可能性大



2026年8月開業予定 天神ビジネスセンターII（福岡市 天神）

- 新築物件の仕入が難航する中、利益を確保するために中古マンションの仕入・販売を強化

○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	実績	中期計画	実績
売上高	10,780	10,162	10,800	7,648	11,000	10,045
営業利益	1,500	1,618	1,100	321	1,060	768
経常利益	1,670	1,829	1,180	501	1,080	982
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,140	1,262	800	341	730	695
ROA・%	-	8.4	-	2.2	3%程度	3.8
ROE・%	-	12.9	-	3.3	7%程度	6.7
1株当たり 当期純利益・円	112.24	124.31	78.77	33.59	71.87	68.5
1株当たり 年間配当金・円	36	36	24	24	22	24

「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

① ファミリーマンション事業

- ・ 慎重な仕入を行い、収益を確保できるプロジェクトを着実に推進する
- ・ 顧客ニーズにマッチしたきめ細かな仕様設計を行い、仕入原価を吸収した価格設定をし、かつ顧客に訴求する高付加価値の物件供給を行う

② 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を図るとともに、将来に向けた顧客利益を最優先にする営業を行い、当社のブランド評価が高まるような長期的な顧客拡大に注力する

③ 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
- ・ 賃貸募集の早期完了および空室率3%台の維持に努める

④ ビルメンテナンス事業

- ・ 工事請負案件の増加に努める
- ・ 人材を増強し、サービス品質の向上を図ると共に、適正な管理料の確保に努める

⑤ その他・仲介等事業

- ・ 仲介案件を増加させ、安定的な手数料収入を維持しつつ、中古マンションの買取も強化する

経営資源の有効活用

① 資本コストや株価を意識した経営

- ・ 自己資本を有効活用し、資金効率のよい安定した開発投資など、経営資源の選択と集中を迅速に実践することで、ROEを引上げ、結果としてPBRを含めた株主価値の向上を目指す

② マネジメントの強化

- ・ コンプライアンスを徹底し、拡大してきた業容や組織を管理できるよう企業統治改革を行い、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

③ 誠実なガバナンス体制

- ・ コーポレート・ガバナンス基準、内部統制基本方針、財務報告に係る内部統制基準の実効的な運用に努める

④ 柔軟な組織づくり

- ・ 著しい環境変化に対応できる柔軟な経営幹部を育成し、従業員満足度を高め、持続可能な人的資本経営を磨き上げる

⑤ 企業風土の醸成

- ・ マンション開発のみならず、総合不動産業として関連するビジネスにも果敢に挑戦する企業風土を築く

■ 売上高は、100億円以上を維持していく見込み

○中期経営計画2026

(百万円)	2027.1期	2028.1期	2029.1期
	中期計画	中期計画	中期計画
売上高	10,350	10,500	11,000
営業利益	545	600	650
経常利益	664	700	750
親会社株主に帰属 する当期純利益	440	460	500
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	43.32	45.29	49.23
1株当たり 年間配当金・円	24.00	24.00	24.00

※本資料の業績予想ならびに将来の計画については、現時点で入手可能な情報に基づき判断したものであり、実際の業績等は、今後様々な要因によって異なる結果となる可能性があります

- 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

ZEH-M Oriented(ゼッチ マンション オリエンテッド)

Net Zero Energy House

ZEHとは、エネルギー消費量の収支をゼロにした住宅です。

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略で、住まいの断熱性能・省エネ性能を高めることで、空調・給湯などのエネルギー消費量を抑えます。

戸建住宅向けのZEHと、集合住宅向けに設定されたZEH-Mがあります。

■ZEHロードマップ

ハウスメーカー等が新築する
注文戸建住宅の半数以上がZEHを実現

2020年



新築住宅の平均でZEHを実現

2030年

経済産業省が策定した「エネルギー基本計画」では、「2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現をめざす。」という政策目標が掲げられました。近い将来、ZEHに対応した住宅こそがスタンダードな住宅になるのです。



7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに



11 住み続けられる
まちづくりを



12 つくる責任
つかう責任



13 気候変動に
具体的な対策を

グランフォーレ白木原レジデンスはZEH-M Orientedを取得。
一次エネルギー消費量を20%以上削減します。





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



SNS
マーケティング

D

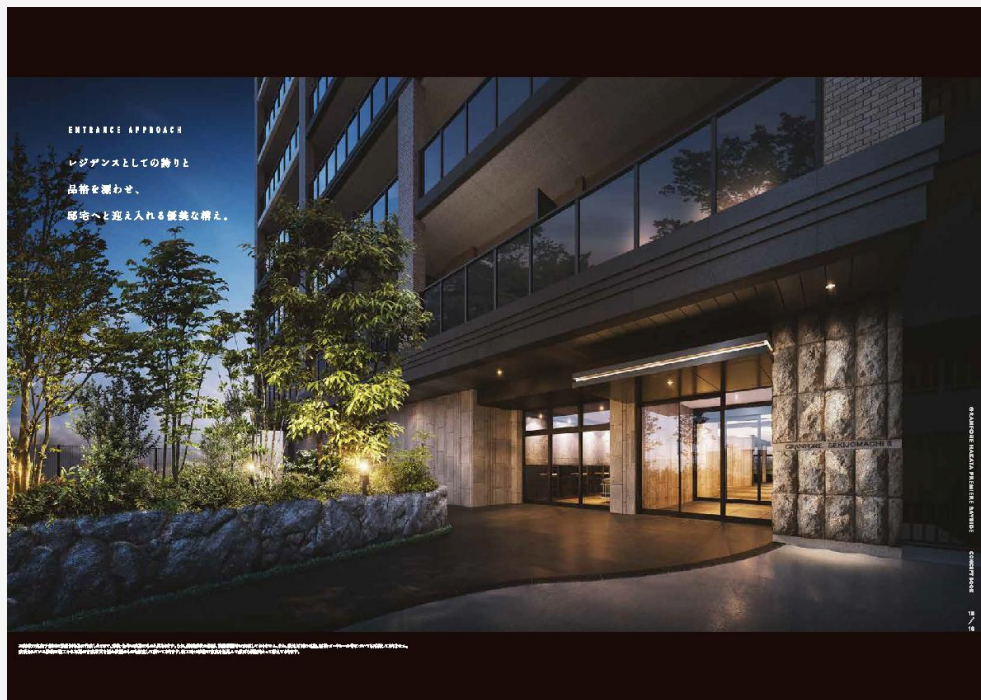
X

- ファミリーマンション3棟、資産運用型マンション1棟 計 352 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



※掲載の絵図は、完成予想図であり、実際とは異なります。

- 天神・博多の両都心へ。自由に、多彩に、軽快に結ばれるバイサイドエリア
- 総戸数182戸の資産運用型マンション



2027年1月完成予定 グランフォーレ博多プレミアバイサイド イメージ図

- 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、2026年1月期は指針を排除
- 株価収益率は2026年1月期末で 9.72 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

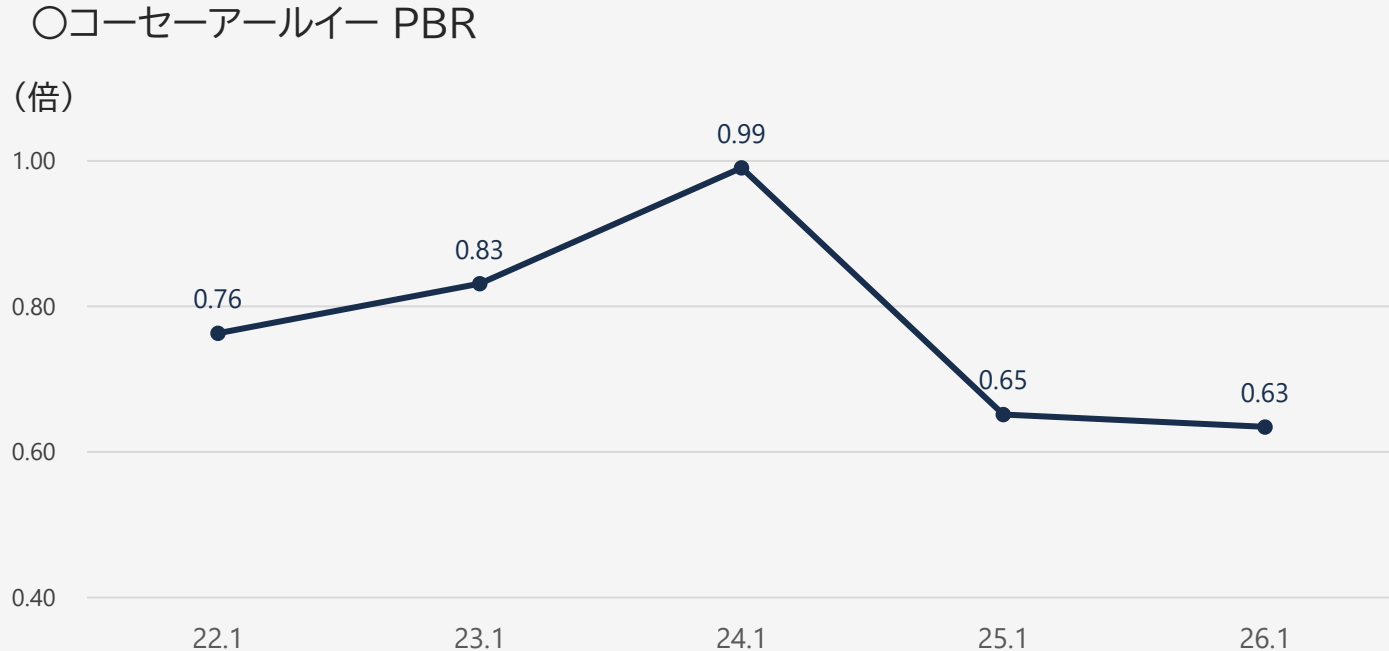
株価推移－2020年から直近－
Stock price trends



- 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)



- PBR 1倍割れの解消に向け、配当や株主優待などの株主還元、IR活動の強化などの株価上昇対策を講じ、PBR 1倍以上を目指す





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。