

# 2015年1月期決算説明資料

2015年3月13日

株式会社コーセーアールイー

## 理想の住まいを追求する マンションディベロッパー

ファミリー  
マンション  
企画・開発・販売

資産運用型  
マンション  
企画・開発・販売

不動産賃貸管理

ビルメンテナンス

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

本社：福岡県福岡市中央区赤坂  
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

# 事業の特徴

## ビルメンテナンス



マンション管理組合支援  
建物管理

## ファミリーマンション



- ・住環境・教育環境を重視した立地
- ・間取りの自由設計システム
- ・ハイグレード仕様

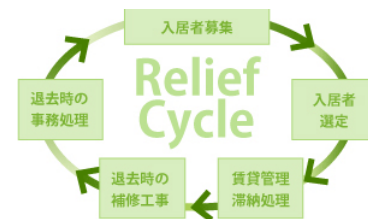
## 資産運用型マンション



- ・賃貸ニーズの高い福岡市で開発
- ・賃貸人気を維持する立地と仕様
- ・マンション経営サポート体制完備

需給状況に応じた  
企画・開発

## 不動産賃貸管理



マンション経営サポート

## 新規販売戸数ランキング（福岡県下上位7社、26年上半期の実績順）

順位	事業主	平成24年	平成25年	平成26年上半期
1	えん	529(1位)	577(1位)	328
2	アライアンス	162(14位)	189(10位)	179
3	ダイナ	188(12位)	200(9位)	155
4	ランディックアソシエイツ	263(3位)	220(8位)	132
5	福岡地所	51(33位)	40(41位)	130
6	第一交通産業	212(7位)	262(4位)	115
7	当社	140(15位)	253(5位)	103

フクニチ住宅新聞より。同社の独自集計のため、当社の販売戸数は実際と異なっております。

# 連結業績 (1) 損益計算書



(百万円)

	2014.1期	2015.1期	前期比増減額 (増減率)	当初計画 (2014.03.13)	計画比増減額 (増減率)
売上	5,681	6,371	689 (12.1%)	6,368	3 (0.0%)
営業利益	575	744	169 (29.4%)	740	4 (0.5%)
経常利益	553	693	140 (25.4%)	682	11 (1.6%)
純利益	317	446	128 (40.4%)	375	71 (18.9%)

**売上高** : 次ページ以降でセグメント別に説明 (3期連続増収、過去最高更新)  
**営業利益** : 物件の利益率は維持 (5期連続増益、過去最高更新)  
**経常利益** : 営業利益増による (5期連続増益、過去最高更新)  
**純利益** : 減損処理事業用地の販売により評価性引当解消し法人税等大幅減  
 (3期連続増益、過去最高更新)

# 連結業績 (2) セグメント



(百万円)

	2014.1期		2015.1期			
	売上高	セグメント利益	売上高	増減額 (増減率)	セグメント利益	増減額 (増減率)
ファミリーマンション販売	3,136	417	2,771	△364 (△11.7%)	456	39 (9.4%)
資産運用型 マンション販売	2,313	317	2,951	637 (27.6%)	375	57 (18.0%)
不動産賃貸管理	205	55	320	115 (56.3%)	122	66 (118.0%)
ビルメンテナンス	6	0	112	106 (1,635.6%)	△10	△10 (-%)
その他	19	12	214	195 (1,013.3%)	45	32 (252.9%)
全社	—	△228	—	— (-%)	△243	△15 (6.6%)
合計	5,681	575	6,371	689 (12.1%)	744	169 (29.4%)

**ファミリーマンション**：福岡市の主力物件の利益効率大に加え販売費使用少なく増益  
**資産運用型マンション**：不動産投資への注目高まり、売上戸数が伸長  
**不動産賃貸管理**：自己所有賃貸物件の家賃収入が貢献  
**ビルメンテナンス業**：M&Aにより事業開始したが、のれん一括償却し今期は損失計上  
**その他**：不動産仲介が好調、事業用地売却により売上・利益とも増加

# 連結業績 (3) 貸借対照表



(百万円)

		2014.1期	2015.1期	前期比増減
資産	流動資産	5,456	6,313	857
	内、販売用不動産	1,677	1,031	△646
	内、仕掛販売用不動産	1,502	3,086	1,584
	固定資産	963	2,212	1,249
総	資産	6,420	8,526	2,106
負債純資産	流動負債	3,430	3,744	314
	内、短借・年内長借・社債	2,277	3,130	853
	固定負債	1,368	2,766	1,398
	内、長期借入金・社債	1,273	2,652	1,379
	純資産	1,621	2,015	394

**資産** : プロジェクト増による流動資産増加、自己所有賃貸ビル取得による増加  
**流動負債** : プロジェクト資金調達の増加  
**固定負債** : 自己所有賃貸ビルの取得のための長期借入

# 株式指標



	2013.1期	2014.1期	2015.1期
一株当たり 当期純利益(円)	44.00	79.19	111.15
一株当たり 純資産(円)	325.98	397.43	494.97
期末株価(円)	394	512	752
一株当たり 配当金(円)	8	15	20(予定)
配当性向(%)	18.2	18.9	18.0
配当利回り(%)	2.0	2.9	2.7
年間出来高(株)	1,000,300 ※JASDAQ上場(4月)以降	1,878,800	3,326,800
期末株主数(人)	1,960	3,333	4,642

※一株当たり当期純利益は潜在株式調整前

# 事業概況 (1) 販売の状況



## 売上構成の推移

(戸・百万円)

		2013.1期		2014.1期		2015.1期	
		実績	増減率	実績	増減率	実績	増減率
引渡戸数	ファミリー	96	159%	100	4%	103	3%
	資産運用型	134	▲6%	146	9%	202	38%
	合計	230	28%	246	7%	305	24%
売上金額	ファミリー	2,669	85%	3,136	18%	2,771	△12%
	資産運用型	1,730	▲14%	2,313	34%	2,951	28%
	合計	4,400	27%	5,450	24%	5,722	5%

**ファミリー：主力物件の平均単価の差により売上減**

**資産運用型：不動産投資に対する関心が高まり、引渡戸数、売上とも伸長**



# 事業概況 (2) ファミリーマンション



物件名	地域	竣工	分譲開始	総戸数	前期引渡戸数
クリオ磯子	横浜市磯子区	2013.03	2013.09	14戸(54) (完売)	10戸
グランフォーレ 室見アクアコート	福岡市早良区	2013.12	2013.04	49戸 (完売)	19戸
グランフォーレ 大橋東	福岡市南区	2014.07	2013.07	69戸 (完売)	69戸
グランフォーレ 藤崎南レジデンス	福岡市早良区	2015.03	2014.02	16戸 (完売)	—
グランフォーレ 荒江レジデンス	福岡市早良区	2015.12 (予定)	2014.11	27戸 (分譲中)	—
中古・戸建	—	—	—	—	5戸



クリオ磯子



グランフォーレ室見アクアコート



グランフォーレ大橋東



グランフォーレ藤崎  
南レジデンス



グランフォーレ荒江  
レジデンス

# 事業概況 (2) ファミリーマンション



## 契約実績

(戸・百万円)

	2013.1期		2014.1期		2015.1期		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	増減率
期中契約高	116	3,197	124	3,513	50	1,515	△57%
年度末契約残高	54	1,676	78	2,052	25	797	△61%

## 販売実績

(戸・百万円)

	2013.1期		2014.1期		2015.1期		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	増減率
販売額	96	2,669	100	3,136	103	2,771	△12%
平均単価(千円)	27,807		31,370		26,906		△14%

**契約実績：建築の折り合いつかず、開発が遅れ販売商品不足**

**販売実績：主力商品が平均販売単価の低いやや郊外型**

**今期売上分については建築コストの影響なし**

# 事業概況 (3) 資産運用型マンション



物件名	地域	竣工	分譲開始	総戸数	前期引渡戸数
グランフォーレ ラグゼ博多	福岡市博多区	2013.07	2013.08	44戸 (完売)	14戸
グランフォーレ プライム大濠南	福岡市中央区	2013.12	2013.12	72戸 (完売)	64戸
グランフォーレ 平尾ステーションプラザ	福岡市中央区	2014.03	2014.03	70戸 (完売)	62戸
グランフォーレ プライム天神東	福岡市博多区	2014.11	2014.08	30戸 (完売)	30戸
グランフォーレ プライム高宮	福岡市南区	2015.01	2014.12	52戸 (分譲中)	10戸
中古物件	—	—	—	—	22戸



グランフォーレ  
ラグゼ博多



グランフォーレ  
プライム大濠南



グランフォーレ平尾  
ステーションプラザ I・II



グランフォーレ  
プライム天神東



グランフォーレ  
プライム高宮

# 事業概況 (3) 資産運用型マンション



## 契約実績

(戸・百万円)

	2013.1期		2014.1期		2015.1期		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	増減率
期中契約高	134	1,738	158	2,539	204	2,981	17%
年度末契約残高	12	138	24	364	26	394	8%

## 販売実績

(戸・百万円)

	2013.1期		2014.1期		2015.1期		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	増減率
販売額	134	1,730	146	2,313	202	2,951	28%
平均単価(千円)		12,916		15,848		14,611	△8%

**契約実績：不動産投資に対する関心が高まり大幅伸長**

**販売実績：やや郊外型の商品が多かったため、平均単価は下落**

# 事業概況 (4) 賃貸管理・ビルメンテナンス



## 賃貸管理

(戸・百万円)

	2013.1期		2014.1期		2015.1期		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	増減率
管理戸数	1,690	155	1,863	205	1,972	320	56%

≫ 賃貸ビル1棟を新規取得(商用+住居用)し、賃貸収入・利益増加

## ビルメンテナンス

≫ 2014年2月に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。  
ビルメンテナンス業へ参入

≫ 前期はのれん償却(約10百万円)等の影響でセグメント損失計上

≫ マンション管理組合の事務代行・定期清掃・建物補修等をグループ内製化し、付加価値向上、事業機会拡大を図る

# 今期（2016.1月期）計画



**売上高：7,600百万円（前期比19.3%増）** **過去最高更新予定**

ファミリーマンション	<ul style="list-style-type: none"><li>・完成予定 4棟106戸</li><li>・売上計画戸数120戸（繰越在庫・戸建・中古含む）</li><li>・戸建事業拡大（前期売上40百万円→今期275百万円計画）</li></ul>
資産運用型マンション	<ul style="list-style-type: none"><li>・完成予定 4棟296戸</li><li>・売上計画戸数182戸（繰越在庫・中古含む）</li></ul>
賃貸管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・賃貸物件新規取得の通期貢献（賃貸収入増）</li></ul>
ビルメンテナンス	<ul style="list-style-type: none"><li>・メンテナンス受注の拡大</li></ul>

**営業利益：805百万円（前期比8.2%増）** **過去最高更新予定**

原価	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築コスト上昇等の影響を受け、ファミリーマンション原価率上昇</li></ul>
販売費、管理費等	<ul style="list-style-type: none"><li>・来期以降完成物件の販売活動に伴う販売費増加</li></ul>

# 今期（2016.1月期）計画



**経常利益：707百万円（前期比2.0%増）** **過去最高更新予定**

営業外収支

プロジェクト拡大に伴う借入増加による支払利息等の増加

**当期純利益：403百万円（前期比9.7%減）**

法人税等

前期の税効果(事業用土地に係る評価性引当の解消に伴う法人税圧縮)の影響を除けば、ほぼ前期と同水準

## 市場環境予測

### ≫ファミリーマンション

- ・需要継続の一方、供給も増加傾向
- ・仕入・販売とも競合激化
- ・建築コスト上昇に伴う価格上昇
- ・所得環境の改善度合次第では顧客の購買力低下懸念

### ≫資産運用型マンション

- ・景気回復に伴う顧客の不動産投資意欲は依然として高い

### ≫資金調達

- ・足もとの資金調達環境は極めて良好
- ・中期的には金融緩和解除の時期、内容を注視



# 今期（2016.1月期）計画



## 新規プロジェクト（ファミリーマンション・今期竣工）

プロジェクト名 タイプ	場所	竣工 (予定)	総戸数 (予定)	販売総額 (計画)
グランフォーレ 藤崎南	福岡市早良区	2015年3月	16戸	5億円
鴨居プロジェクト(仮)	神奈川県横浜市	2015年4月	25戸	10億円
グランフォーレ 荒江レジデンス	福岡市早良区	2015年12月	27戸	9億円
グランフォーレ 荒江サウステラス	福岡市早良区	2016年1月	38戸	10億円

上記のほか、来期以降完成物件として3棟190戸を開発中  
(福岡市・福岡県久留米市・熊本市)

# 今期（2016.1月期）計画



## 新規プロジェクト（資産運用型マンション・今期竣工）

プロジェクト名 タイプ	場所	竣工 (予定)	総戸数 (予定)	販売総額 (計画)
大橋プロジェクト（仮）	福岡市南区	2015年5月	52戸	8億円
大手門プロジェクト（仮）	福岡市中央区	2015年8月	74戸	12億円
箱崎プロジェクト（仮）	福岡市東区	2015年12月	50戸	7億円
比恵プロジェクト（仮）	福岡市東区	2016年1月	120戸	17億円

上記のほか、来期以降完成物件として3棟223戸を開発中  
(いずれも福岡市内)

# 業績予想



(百万円)

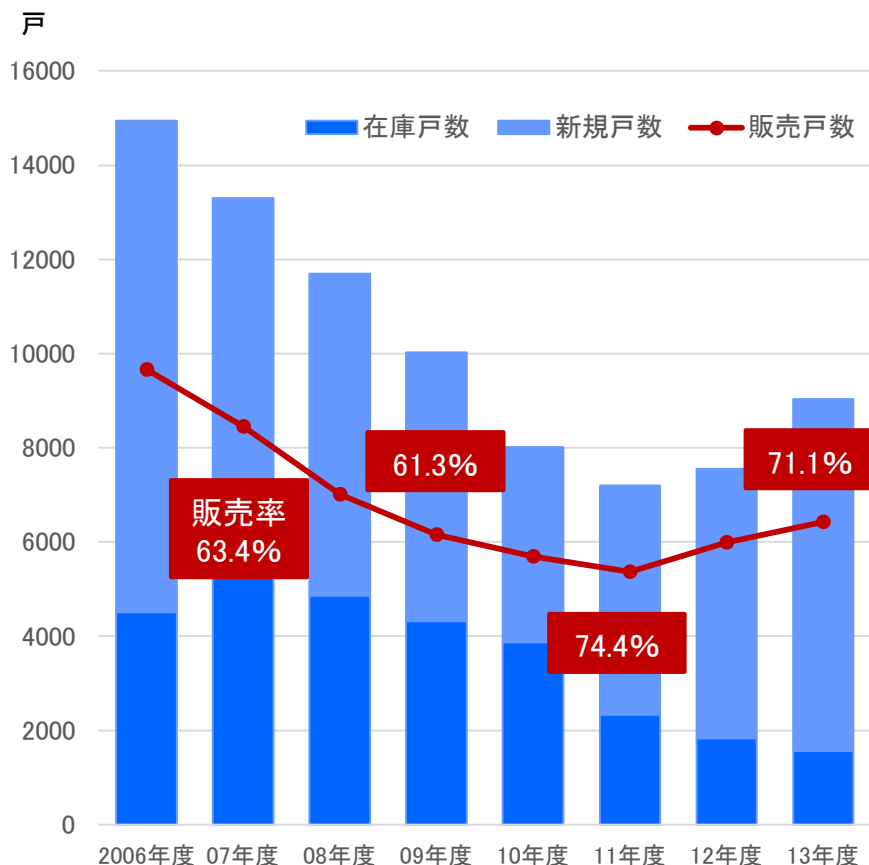
	2015.1期	2016.1期 計画	前期比増減額 (増減率)	2016.1期中間 計画	前中間期比増減額 (増減率)
売上	6,371	7,600	19%	3,242	△31%
営業利益	744	805	8%	240	△69%
経常利益	693	707	2%	191	△75%
純利益	446	403	△10%	108	△77%
一株当たり当期純利益(円)	111.15	100.39	—	26.90	—
一株当たり純資産(円)	502.05	582.44	—	—	—
配当(円)	20(予定)	25	—	—	—
配当性向(%)	18.0	24.9	—	—	—

# 中期経営計画 (2014.3.13公表)



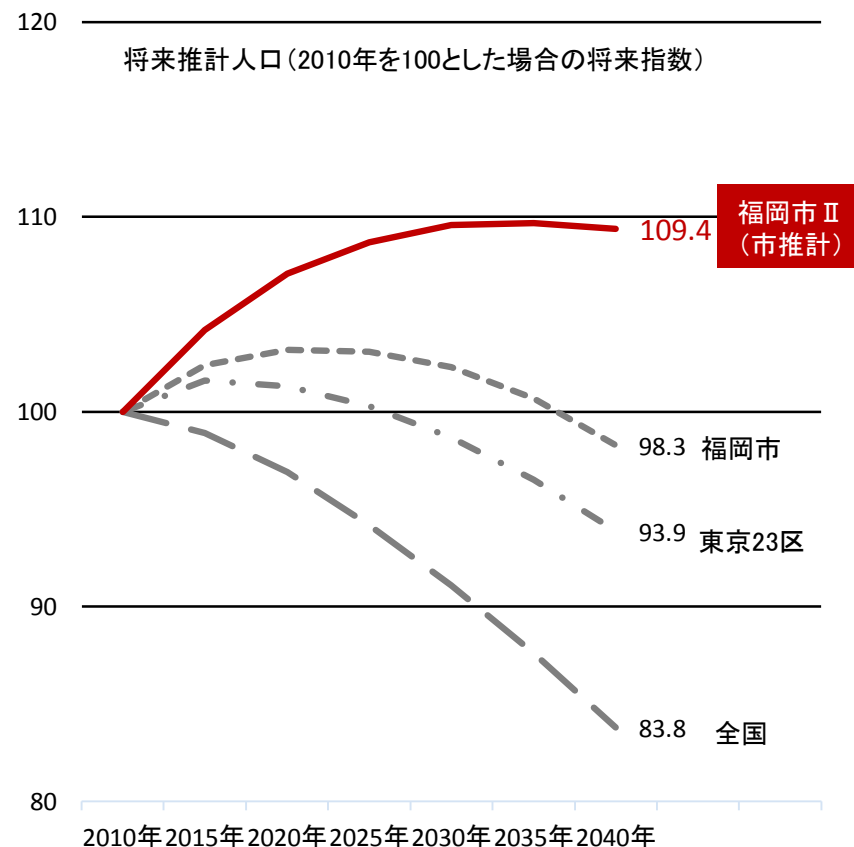
## 事業環境

### 需給環境(福岡県)



出典:フクニチ住宅新聞

### 将来人口推移



出典:国立社会保障・人口問題研究所、福岡市

# 中期経営計画（2014.3.13公表）



## 事業環境

需給環境	底をうち、緩やかに回復傾向続くものと予測
将来人口	全国的には人口減少・高齢化が進むものの、当社の事業基盤である福岡市圏内は長期的に微増傾向
競争環境	ニーズの多様化、事業用地のひっ迫、資源高・建築業界の人材不足による建築コスト増等に 伴い競争は更に激化する見込み

## 課題

企画・開発	将来の事業用地を安定的に確保する仕入機能の強化
販売	事業拡大に向けた人材補強
組織	グループ拡大に向けた管理機能・経営企画機能の強化

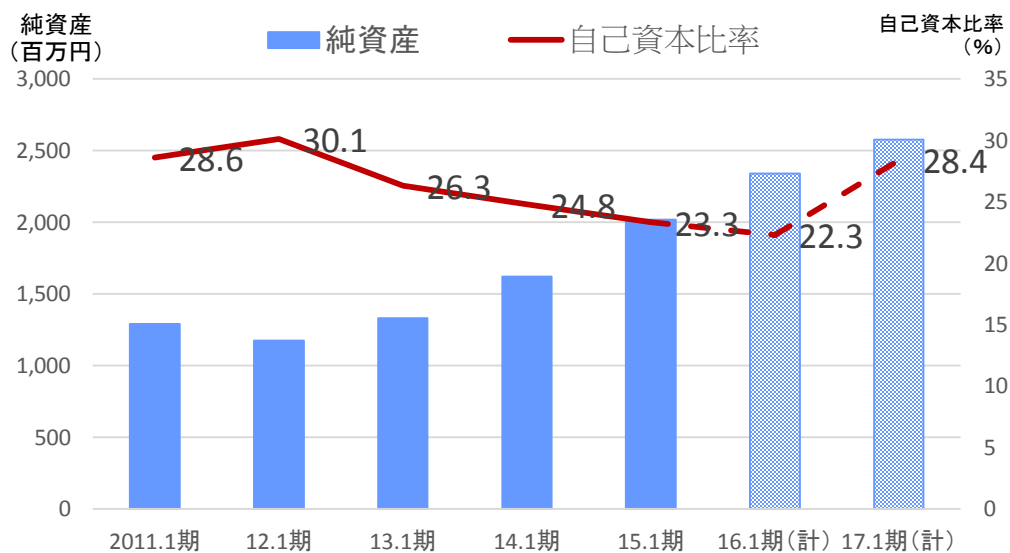
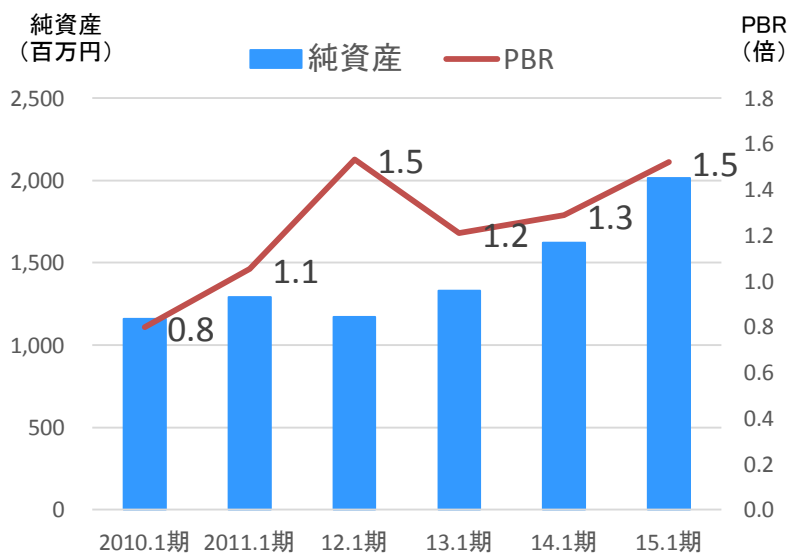
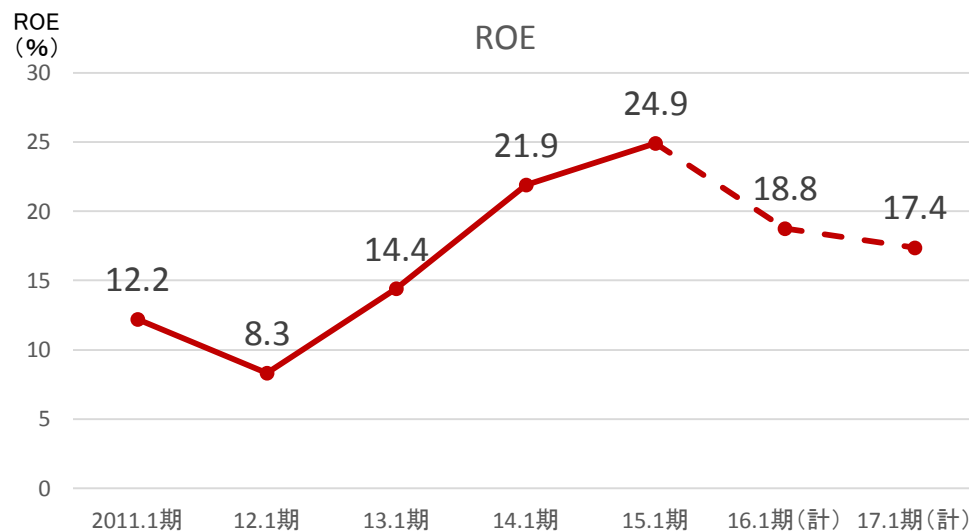
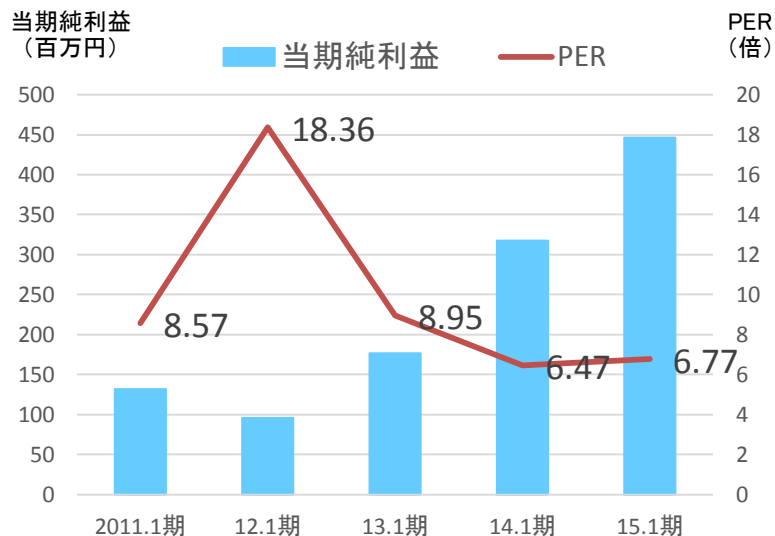
- ・ 仕入体制の強化による事業規模の更なる拡大と事業の多角化と相互補完による総合不動産業への成長を図る
- ・ 本計画期間中の仕入れにより100億円規模のプロジェクトを確保する

# 中期経営計画 (2014.3.13公表)



	実績					予想			中期業績目標		
	2014.1期		2015.1期			2016.1期			2017.1期		
	金額	利益率	金額	利益率	対前期比 増減率	金額	利益率	対前期比 増減率	金額	利益率	対前期比 増減率
売上	5,681	—	6,371	—	12.1%	7,600	—	19.3%	8,237	—	10.2%
営業利益	575	10.1%	744	11.6%	29.4%	805	10.6%	8.2%	857	10.4%	6.2%
経常利益	553	9.7%	693	10.9%	25.4%	707	9.3%	2.0%	772	9.4%	6.9%
当期純利益	317	5.6%	446	7.0%	40.4%	403	5.3%	△9.7%	425	5.2%	7.1%
総資産	6,420		8,526			10,480			9,076		
自己資本	1,621		2,015			2,338			2,577		
自己資本比率	24.8%		23.3%			22.3%			28.4%		
1株当たり 当期純利益	79.19円		111.15円			100.39円			105.87円		
1株当たり 純資産	397.43円		494.97円			582.44円			641.94円		
1株当たり 年間配当金	15.00円		20.00円			25.00円			30.00円		
配当性向	18.9%		18.0%			24.9%			28.3%		

# 経営指標



## 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 経営企画グループ

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