

2016年1月期決算説明資料

2016年3月14日

株式会社コーセーアールイー

企業概要

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（福岡県内上位10社、2014年度の実績順）

順位	業者名	2012年度	2013年度	2014年度
1	えん	529 (1)	577 (1)	676
2	第一交通産業	212 (7)	262 (4)	432
3	ダイナ	188 (12)	200 (9)	304
4	アライアンス	162 (14)	189 (10)	288
5	ランディックアソシエイツ	263 (3)	220 (8)	261
6	西部ハウス	189 (11)	231 (6)	234
7	当社	140 (15)	253 (5)	217
8	泰平建設・タイヘイ	211 (8)	188 (11)	161
9	西日本鉄道	—	415 (2)	146
10	積水ハウス・福岡地所・九宅協住宅開発・西部カス	65 (30)	81 (24)	136
合計		1,959	2,616	2,855
販売戸数(福岡県)		5,987	6,430	5,035

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



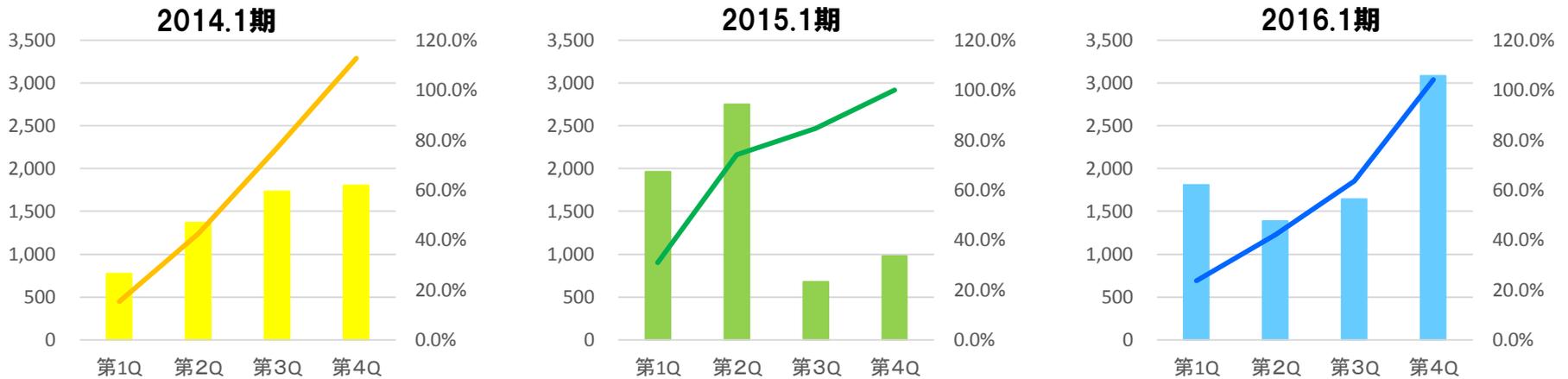
(百万円)

	2014.1期	2015.1期	2016.1期	前期比増減額 (増減率)	業績予想 (2015.03.12)	対予想増減額 (増減率)
売上	5,681	6,371	7,918	1,547 (24.3%)	7,600	318 (4.2%)
売上総利益	1,714	2,026	2,337	311 (15.4%)		
営業利益	575	744	780	36 (4.9%)	805	△25 (△3.1%)
経常利益	553	693	691	△1 (△0.3%)	707	△16 (△2.3)
税金等 調整前利益	553	693	836	143 (20.6%)		
当期純利益	317	446	491	45 (10.2%)	403	88 (21.8%)

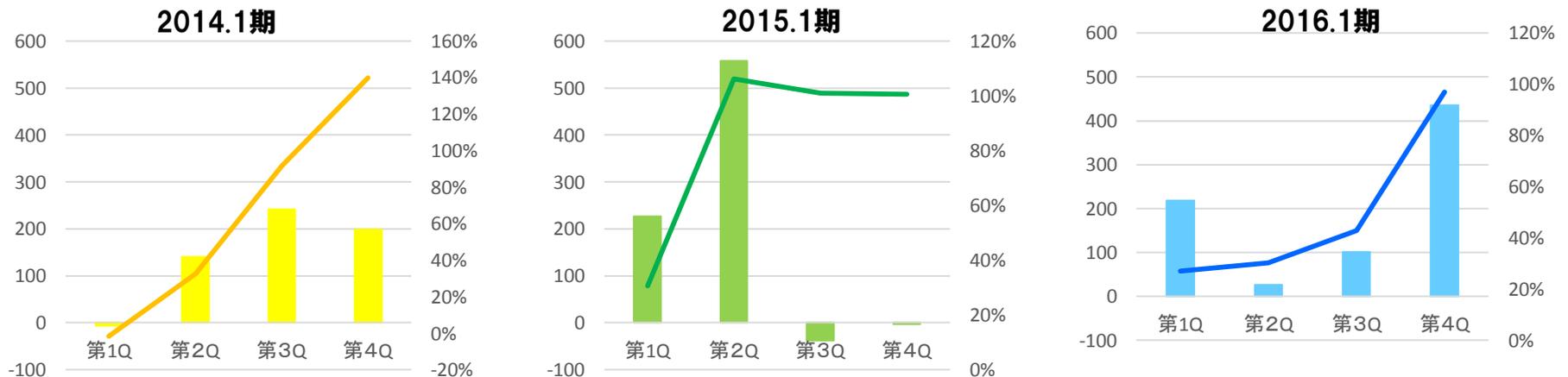
**売上高 (4期連続増収)、営業利益 (6期連続増益)
純利益 (4期連続増益) で過去最高更新**

連結業績 (2) 四半期推移

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

連結業績 (3) セグメント



(百万円)

	2014.1期		2015.1期		2016.1期			
	売上高	セグメント利益	売上高	セグメント利益	売上高	前期比増減額(増減率)	セグメント利益	前期比増減額(増減率)
ファミリーマンション販売	3,136	417	2,771	456	3,406	635 (22.9%)	267	△188 (△41.3%)
資産運用型マンション販売	2,313	317	2,951	375	3,707	756 (25.6%)	480	105 (28.1%)
不動産賃貸管理	205	55	320	122	312	△8 (△2.8%)	110	△11 (△9.6%)
ビルメンテナンス	6	0	112	△10	113	0 (0.9%)	3	13 (-)
その他	19	12	214	45	378	164 (76.2%)	151	106 (234.5%)
全社	—	△228	—	△243	—	— (-%)	△233	10 (△4.1%)
合計	5,681	575	6,371	744	7,918	1,547 (24.3%)	780	36 (4.9%)

連結業績 (4) 貸借対照表



(百万円)

		2014.1期	2015.1期	2016.1期	前期比増減
資産	流動資産	5,456	6,313	8,689	2,375
	内、販売用不動産	1,677	1,031	2,343	1,312
	内、仕掛販売用不動産	1,502	3,086	3,909	823
	固定資産	963	2,212	1,816	△396
総	資産	6,420	8,526	10,505	1,979
負債純資産	流動負債	3,430	3,744	5,416	1,672
	内、短借・年内長借・社債	2,277	3,130	4,500	1,370
	固定負債	1,368	2,766	2,638	△127
	内、長期借入金・社債	1,273	2,652	2,537	△115
	純資産	1,621	2,015	2,450	435
流動	比率	159.1%	168.6%	160.4%	—
有利子負債比率(社債含)		55.3%	67.8%	67.0%	—
自己資本	比率	24.8%	23.3%	22.9%	—

連結業績 (5) キャッシュ・フロー



(百万円)

	2014.1期	2015.1期	2016.1期	前期比増減
営業活動キャッシュ・フロー	△142	△1,144	△1,224	△80
内、税前当期利益	553	693	836	143
内、棚卸資産増減額(△は増加)	△367	△936	△2,135	△1,199
内、仕入債務増減額(△は減少)	△128	△582	222	804
内、利息の支払額	△96	△89	△147	△58
内、法人税等の支払額	△183	△277	△253	24
投資活動キャッシュ・フロー	△863	△1,364	613	1,977
内、固定資産の取得による支出	△713	△1,267	△16	1,251
内、固定資産の売却による収入	—	—	498	498
財務活動キャッシュ・フロー	1,107	2,139	1,171	△968
内、短期借入金の純増減額	393	881	1,582	701
内、長期借入金の純増減額	756	1,333	△126	△1,459
現預金等の増減額(△は減少)	101	△368	560	—
現預金等の期末残高	1,331	962	1,523	561

株式指標



	2014.1期	2015.1期	2016.1期
一株当たり 当期純利益(円)	79.19	111.15	121.34
一株当たり 純資産(円)	397.43	494.97	590.02
期末株価(円)	512	752	775
一株当たり 配当金(円)	15	20	25(予定)
配当性向(%)	18.9	18.0	20.6
配当利回り(%)	2.9	2.7	3.2
年間出来高(株)	1,878,800	3,326,800	1,457,500
期末株主数(人)	3,333	4,642	5,255

※一株当たり当期純利益は潜在株式調整前

事業概況 (1) 販売の概況



マンション分譲事業の構成の推移

(戸・百万円)

		2014.1期		2015.1期		2016.1期	
		実績	前期比増減率	実績	前期比増減率	実績	前期比増減率
販売戸数	ファミリー	100	4%	103	3%	106	3%
	資産運用型	146	9%	202	38%	248	23%
	合計	246	7%	305	24%	354	16%
販売金額	ファミリー	3,136	18%	2,771	△12%	3,406	23%
	資産運用型	2,313	34%	2,951	28%	3,707	26%
	合計	5,450	24%	5,722	5%	7,113	24%

事業概況 (2) ファミリーマンション



物 件 名	地域	完成時期	販売開始時期	総戸数	当期引渡戸数
グランフォーレ 藤崎南レジデンス	福岡市早良区	2015.03	2014.03	16戸 (完売)	16戸
グランフォーレ 荒江レジデンス	福岡市早良区	2015.12	2014.11	27戸 (販売中)	22戸
グランフォーレ 荒江サウステラス	福岡市早良区	2016.01	2015.02	38戸 (販売中)	34戸
グランフォーレ 横浜 鴨 居	横浜市都筑区	2015.04	2015.04	25戸 (販売中)	15戸
グランフォーレ 日吉プレミアム	福岡県 久留米市	2016.08	2015.04	41戸 (販売中)	—
グランフォーレ 京町レジデンス	熊本市 北区	2016.06	2015.11	69戸 (販売中)	—
レ ジ ア 赤坂テラス	福岡市中央区	2016.12	2015.11	52戸※ (販売中)	—
他社買取物件	山口県 下関市	—	—	—	10戸
中古・戸建	—	—	—	—	9戸

※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

事業概況 (2) ファミリーマンション



契約実績

(戸・百万円)

	2014.1期		2015.1期		2016.1期		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	前期比増減率
期中契約高	124	3,513	50	1,515	149	4,969	228%
年度末契約残高	78	2,052	25	797	68	2,360	196%

販売実績

(戸・百万円)

	2014.1期		2015.1期		2016.1期		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	前期比増減率
販売額	100	3,136	103	2,771	106	3,406	23%
平均単価(千円)	31,370		26,906		32,135		19%

事業概況 (3) 資産運用型マンション



物件名	地域	完成時期	販売開始時期	総戸数	当期引渡戸数
グランフォーレ平尾 ステーションプラザ	福岡市博多区	2014.03	2014.03	44戸 (完売)	8戸
グランフォーレ プライム高宮	福岡市南区	2014.12	2014.11	52戸 (完売)	42戸
グランフォーレ プライム大橋	福岡市中央区	2015.04	2015.03	52戸 (完売)	52戸
グランフォーレ プライム大手門	福岡市博多区	2015.08	2015.07	74戸 (完売)	74戸
グランフォーレ プライム箱崎	福岡市南区	2015.12	2015.10	50戸 (販売中)	37戸
グランフォーレ 博多駅東プレミア	福岡市博多区	2016.01	2015.12	120戸 (販売中)	—
中古物件	—	—	—	—	35戸

事業概況 (3) 資産運用型マンション



契約実績

(戸・百万円)

	2014.1期		2015.1期		2016.1期		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	前期比増減率
期中契約高	158	2,539	204	2,981	255	3,792	27%
年度末契約残高	24	364	26	394	33	479	22%

販売実績

(戸・百万円)

	2014.1期		2015.1期		2016.1期		
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	前期比増減率
販売額	146	2,313	202	2,951	248	3,707	26%
平均単価(千円)	15,848		14,611		14,950		2%

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)

	2014.1期		2015.1期		2016.1期		
	戸数	セグメント売上	戸数	セグメント売上	戸数	セグメント売上	前期比増減率
管理戸数・売上	1,863	205	1,972	320	2,234	312	△2.8%

ビルメンテナンス

	2015.1期		2016.1期		
	組合数	セグメント売上	組合数	セグメント売上	前期比増減率
管理件数・売上	23	112	29	113	0.9%

※当事業は2015.1期よりM&Aにより開始

次期（2017.1期）計画



経営方針

プロジェクト 管理強化	<ul style="list-style-type: none">・ファミリーマンションはエリア拡大に取り組む・売上100億相当の仕入を行う・工期管理を徹底する
販売計画 達成	<ul style="list-style-type: none">・各分野の計画達成
賃貸管理	<ul style="list-style-type: none">・空室率3%台の維持、賃貸募集の早期完了
コーポレート・ ガバナンス	<ul style="list-style-type: none">・「コーポレート・ガバナンスコード基準」制定・運用

次期（2017.1期）計画

売上高：8,759百万円（前期比10.6%増） **過去最高更新予定**

ファミリーマンション	・売上計画戸数147戸（前期106戸） ・当期完成物件（福岡県久留米市、熊本県熊本市）の引渡し ・次期完成予定物件の販売開始、契約残高積上げ
資産運用型マンション	・売上計画戸数222戸（前期248戸）
賃貸管理	・資産運用型マンション販売に伴い増加
ビルメンテナンス	・マンション販売事業拡大に伴い増加

営業利益：948百万円（前期比21.6%増） **過去最高更新予定**

原価	・原価率低減傾向
販売費、管理費等	・物件増に伴う販売費増、人員増

経常利益：847百万円（前期比22.5%増） **過去最高更新予定**

営業外収支	・資金調達コスト低減、支払利息抑制
-------	-------------------

当期純利益：513百万円（前期比4.3%増） **過去最高更新予定**

特別利益・法人税等	・実効税率減
-----------	--------

次期（2017.1期）計画



完成予定物件

タイプ	プロジェクト名	場所	完成 (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	2016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	2016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	2016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	2016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、翌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（全て福岡市内）を開発中

業績予想（2017.1月期）



（百万円）

	2016.1期	2017.1期 計画	前期比 増減率	2017.1期 中間計画	前年同期比 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	—	—	—

経営指標



	2014.1期	2015.1期	2016.1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

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

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