

# 株式会社コーセーアールイー

2020年1月期 通期決算説明資料

例年、行っておりました通期決算説明会ですが、新型コロナウイルス肺炎蔓延防止のため、開催を差し控えさせて頂きました。資料のみ公表させて頂きます。アナリストの皆様には、ご迷惑をおかけいたしますが、ご理解を賜りたくお願い申し上げます。

2020年3月13日

証券コード 3246

提供：福岡市



# 1. 企業概要



## 理想の住まいを追求するマンションデベロッパー

代表者	代表取締役社長 諸藤 敏一
資本金	15億6,245万円
創業	1992年8月
拠点	本社：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)コーセーアセットプラン（資産運用型マンション販売） (株)アールメンテナンス（ビルメンテナンス）
決算期	1月
上場市場	東京証券取引所市場第一部 ※2017年10月23日市場第二部より指定替え 福岡証券取引所本則市場

## 2.沿革



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上場

**2017年10月 東京証券取引所市場第一部へ株式を上場**

### 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  
携帯電話・PHSが爆発的普及

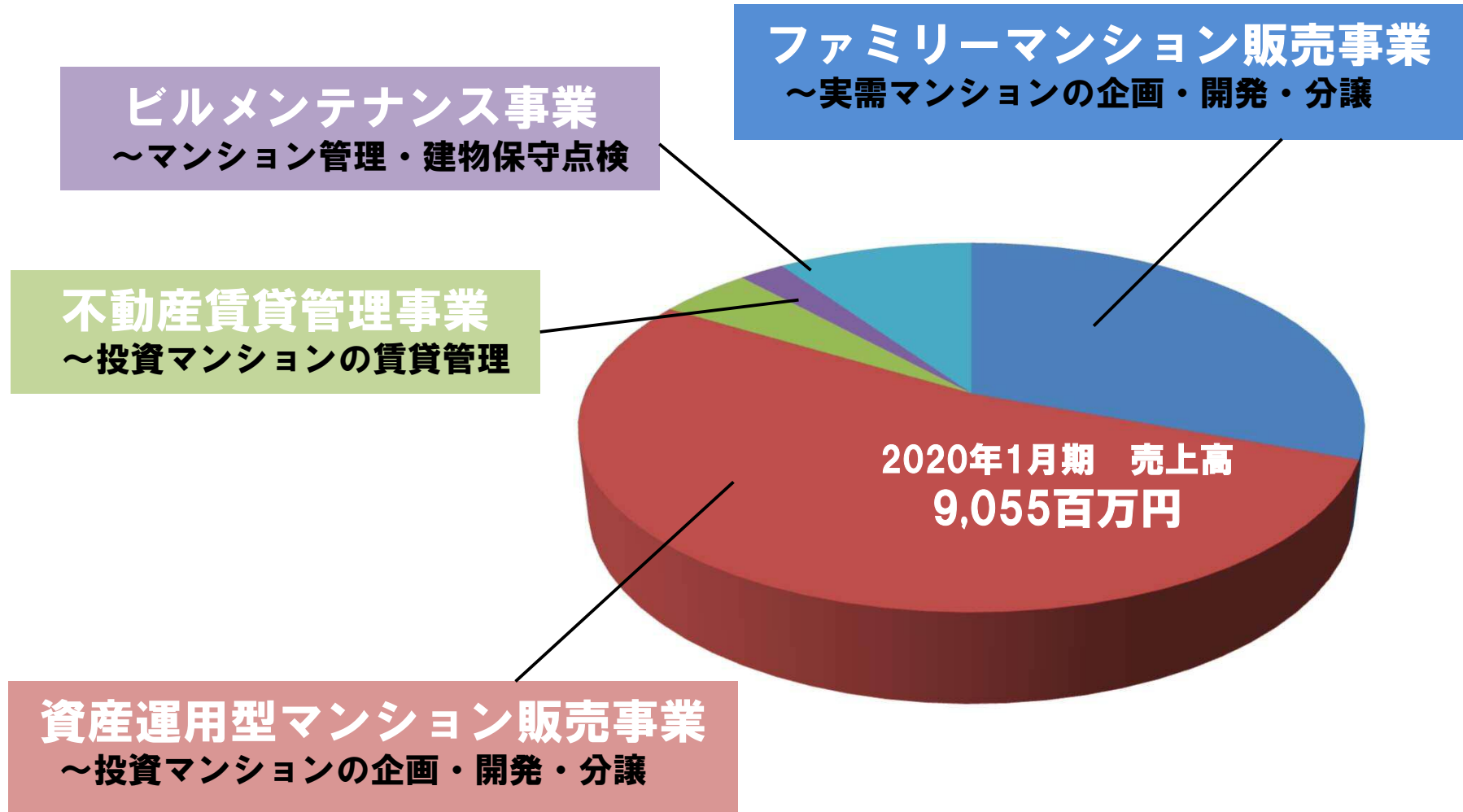
### 2000年代

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  
消費税8%に増税  
景気拡大「いざなぎ景気」超え  
日経平均バブル後最高値更新

# 3.事業構成



# 4.ファミリーマンション販売事業

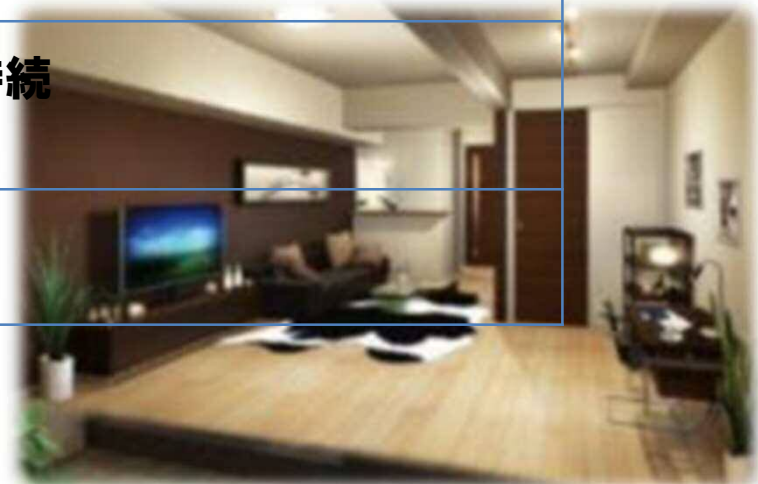


開発エリア	福岡都市圏・福岡市近郊 首都圏・九州各県ほか
開発実績	2020年1月期4棟87戸 / 累計58棟1,768戸
特 徴	<ul style="list-style-type: none"><li>・福岡都市圏における機動的な用地仕入</li><li>・顧客ニーズにマッチした企画（立地、価格、仕様）</li><li>・専任の販売部門</li></ul>
市況見通し	<ul style="list-style-type: none"><li>・需給バランスの先行き不透明 ～販売価格の上昇と住宅ローン金利の均衡</li></ul>
課 題	<ul style="list-style-type: none"><li>・開発エリアの拡大 ～首都圏、九州中核市など</li><li>・事業利益の確保 ～慎重な用地選定</li></ul>

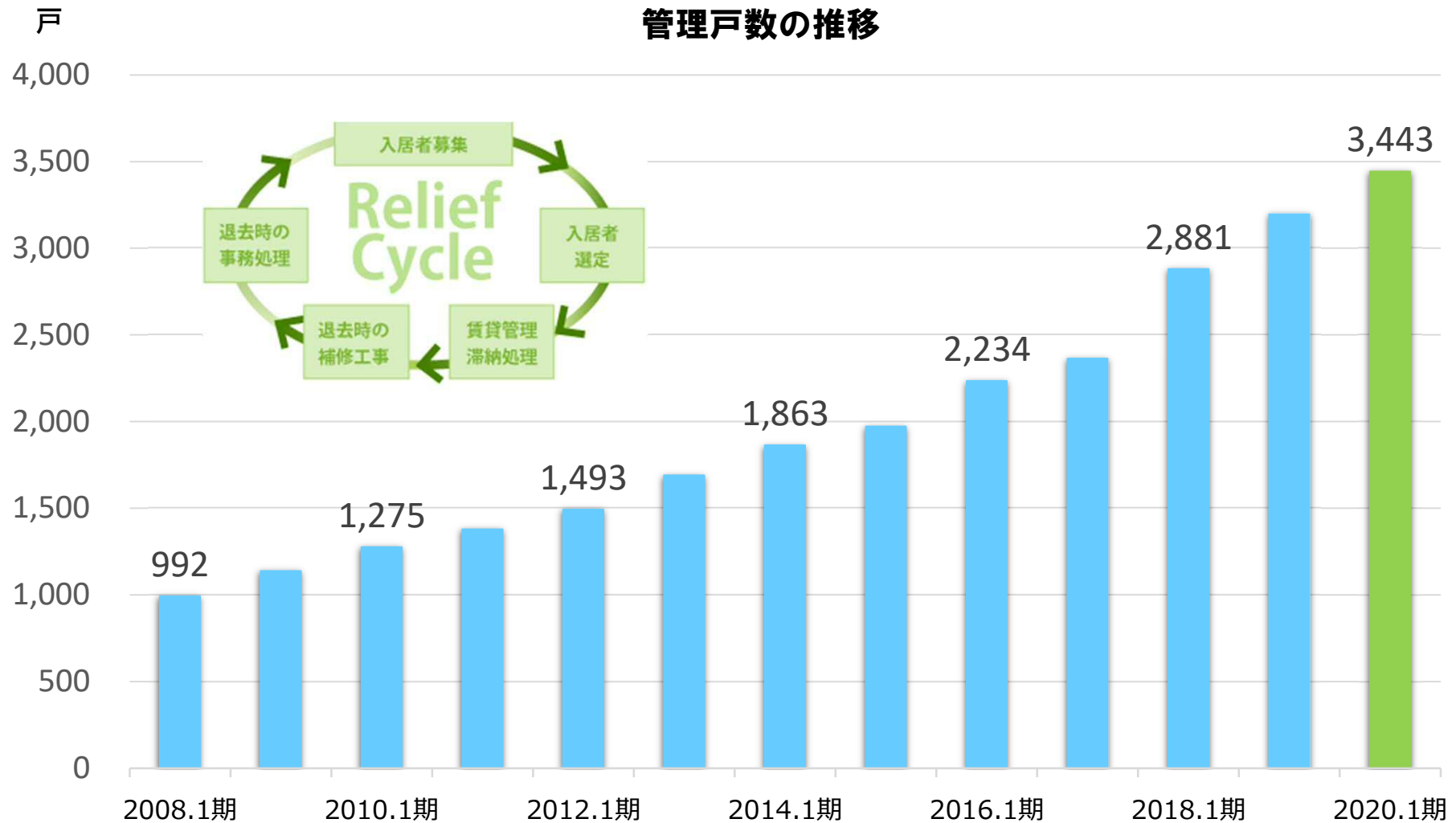


# 5. 資産運用型マンション販売事業

開発エリア	福岡市都心部
開発実績	2020年1月期3棟344戸 / 累計49棟2,797戸
特徴	<ul style="list-style-type: none"><li>・福岡都市圏における機動的な用地仕入</li><li>・賃貸ニーズにマッチした企画（立地、仕様）</li><li>・顧客ニーズにマッチした企画（利回り、稼働率）</li><li>・専任の販売部門と賃貸管理部門</li></ul>
市況見通し	<ul style="list-style-type: none"><li>・不動産投資意欲の高まり持続</li><li>・用地取得競合激化</li></ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・用地、商品確保</li></ul>






# 6. 賃貸管理事業



# 7. ビルメンテナンス事業



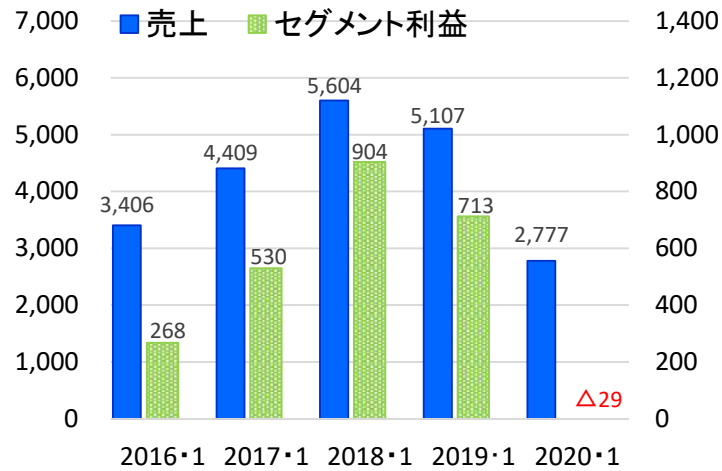
## □マンション管理受託先：48→54組合

マンション管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・理事会運営サポート</li><li>・建物設備点検、保守、メンテナンス</li><li>・会計、出納業務</li><li>・管理員巡回サポート</li></ul>	
清掃管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・日常清掃</li><li>・定期清掃</li><li>・貯水槽、排水管清掃</li></ul>	
修繕・工事	<ul style="list-style-type: none"><li>・長期修繕計画作成、提案</li><li>・建物調査、診断</li><li>・工事プラン作成</li><li>・進捗管理、アフターメンテナンス</li></ul>	

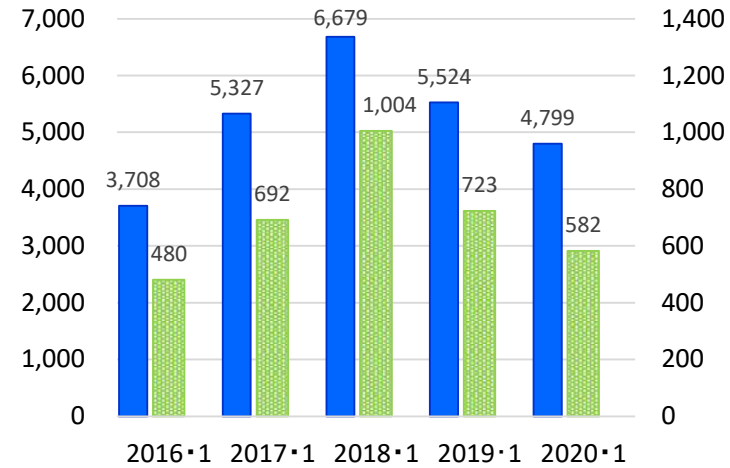


# 8.業績推移（セグメント別）

（百万円） **ファミリーマンション**

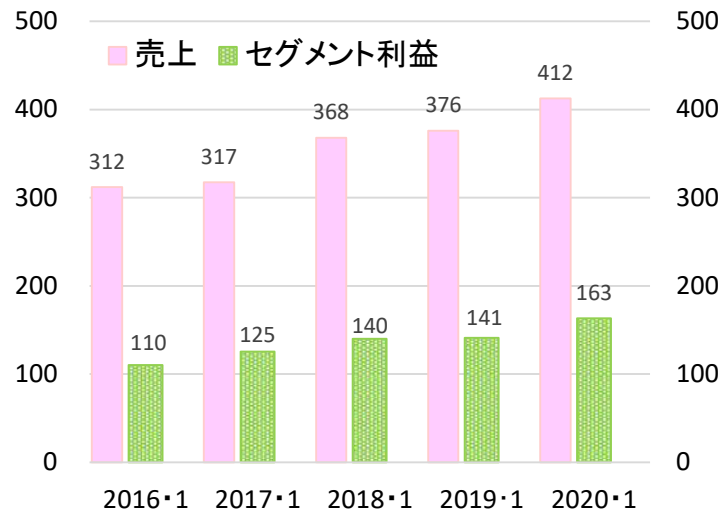


（百万円） **資産運用型マンション**



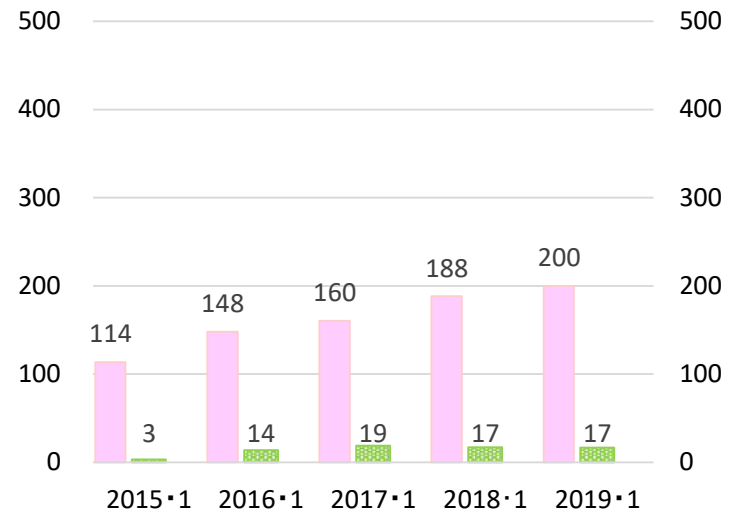
（百万円）

**賃貸管理**



（百万円）

**ビルメンテナンス**

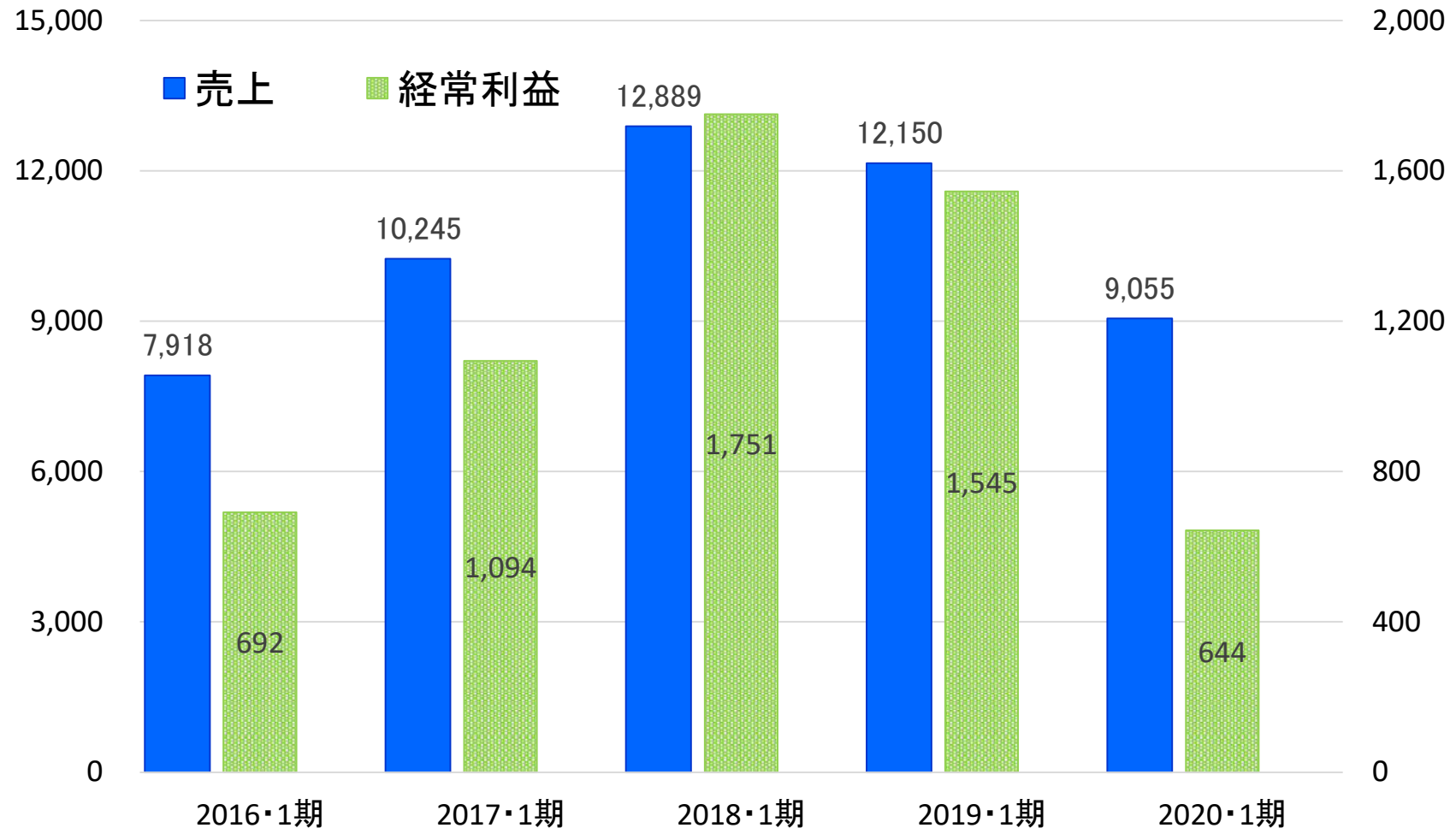


\* 表示単位未満を四捨五入しております。

# 9.業績推移（連結）

売上（百万円）

経常利益（百万円）



\* 表示単位未満を四捨五入しております。

# 10.資産・負債の状況（連結）



2020年1月末時点

<b>資産</b>  169億	流動資産  152億	現金等 35億	短期借入金 年内返済 長期借入金 66億	流動負債  70億	<b>負債</b>  97億
		販売用 不動産 40億	その他 4億		
		仕掛販売用 不動産 54億	長期借入金  25億	固定負債  27億	
		その他 23億	その他 2億		
	固定資産 18億	<b>純資産</b> 72億			

\* 表示単位未満を四捨五入しておりますため、各項目の計と合計額記載欄が合致しない場合があります。

# 11.市況（全国）

## 全国・分譲マンション市場の推移

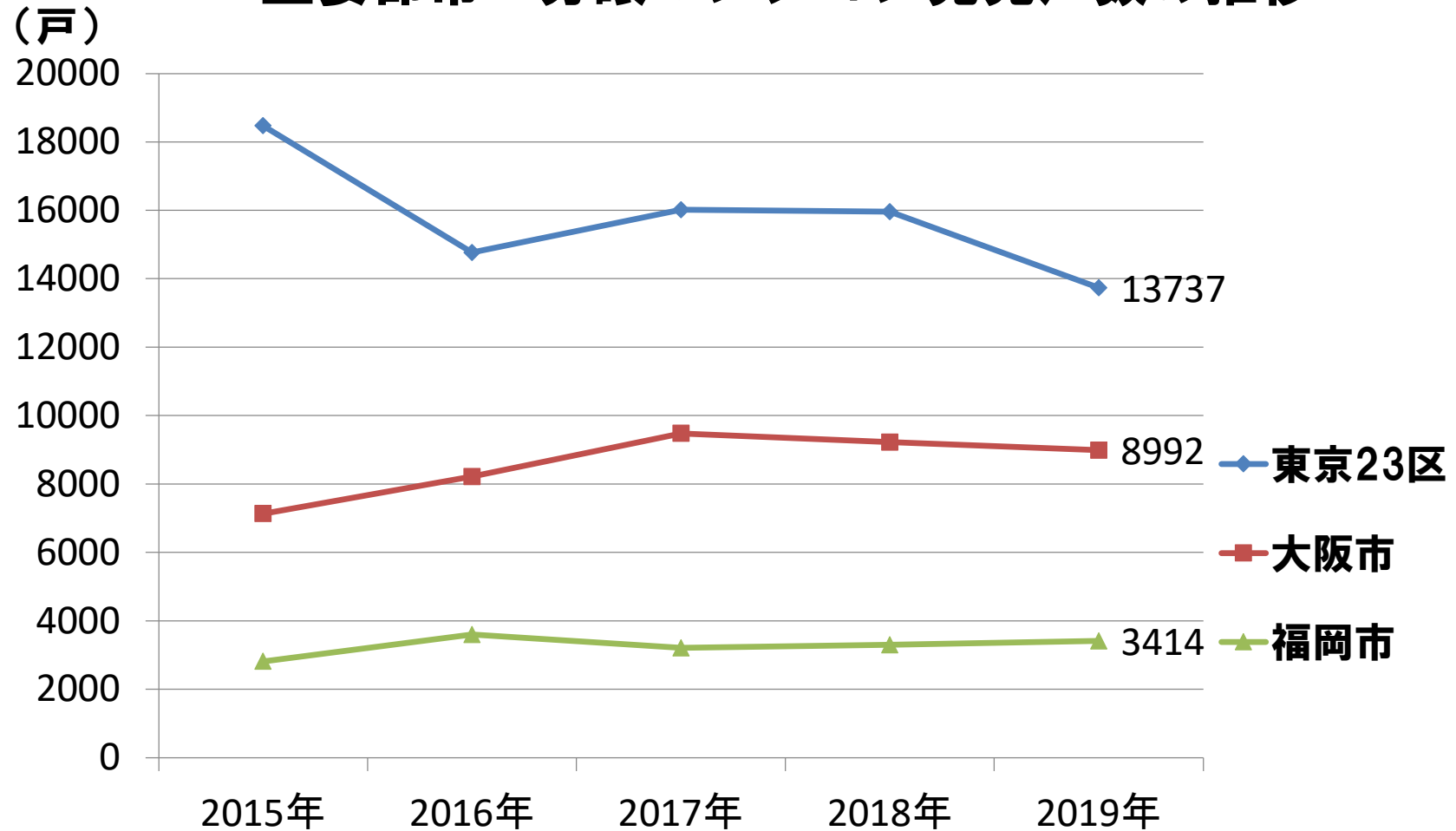
	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
発売戸数 （戸）	78,089	76,993	77,363	80,256	70,660
発売総額 （億円）	36,064	35,111	36,660	38,192	33,824
戸当たり価格 （万円）	4,618	4,560	4,739	4,759	4,787
坪単価 （万円）	215.8	216.2	229.7	235.3	239.6

\* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

# 12.市況(供給)



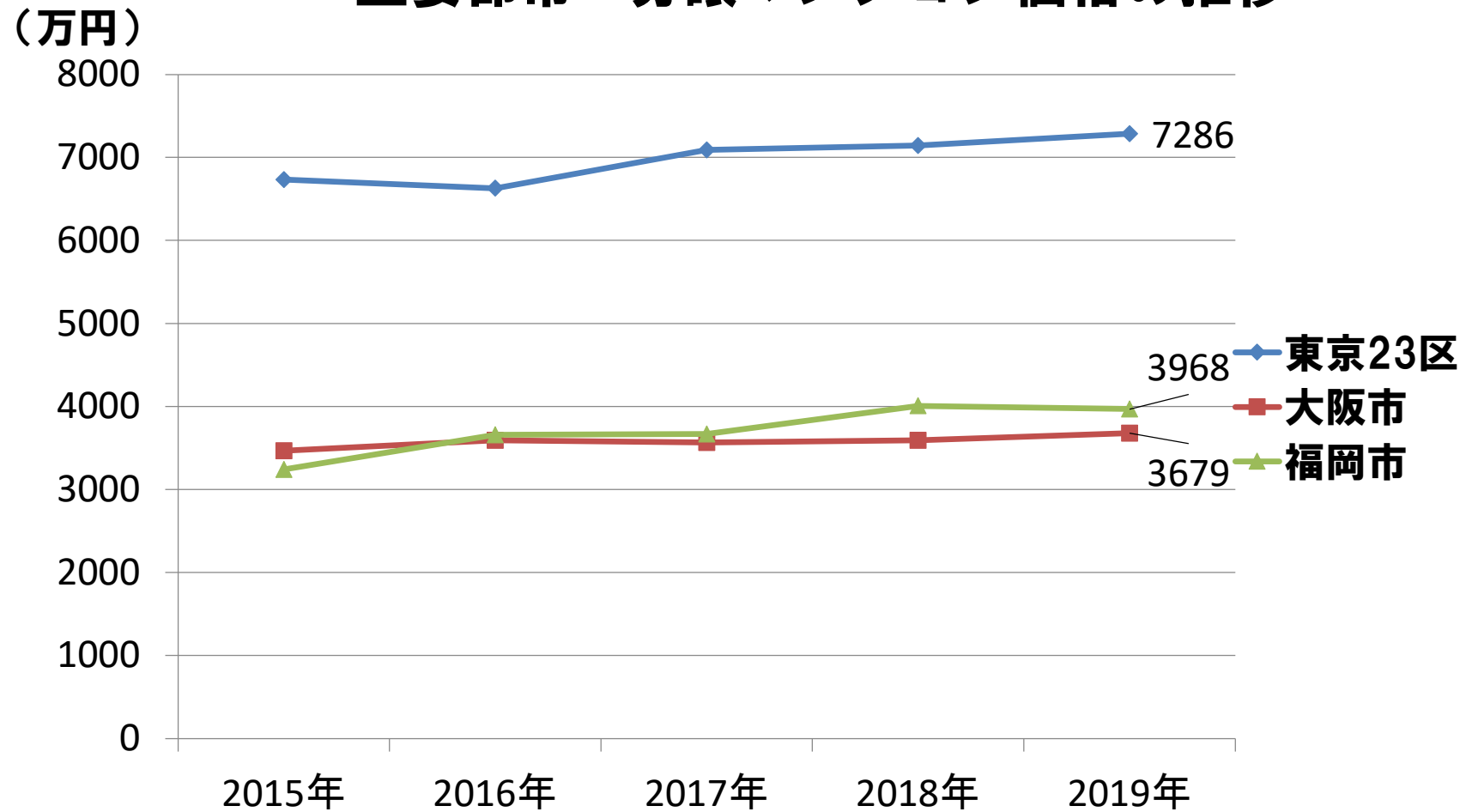
## 主要都市・分譲マンション発売戸数の推移



\* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

# 13.市況(価格)

## 主要都市・分譲マンション価格の推移



\* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

# 14. 事業環境（価格相場）

## 2018年 新築マンション価格「年収倍率」ランキング

	都道府県名	倍率
1	東京都	13.30
2	京都府	11.95
3	神奈川県	11.10
4	沖縄県	10.36
5	群馬県	9.91
6	埼玉県	9.89
7	石川県	9.80
8	大阪府	9.60
9	兵庫県	9.38
10	和歌山県	9.21

	都道府県名	倍率
11	千葉県	9.20
12	福島県	9.13
13	岩手県	8.63
14	愛知県	8.54
15	鹿児島県	8.53
16	三重県	8.47
17	<b>福岡県</b>	<b>8.26</b>
18	宮城県	8.25
19	奈良県	8.22
20	茨城県	8.09

）

	全国平均	<b>8.09</b>
--	------	-------------

\* (株)東京カンテイ「新築マンション年収倍率」より  
マンション価格は70m<sup>2</sup>換算価格

# 15.事業環境（競合）



## 2019年 マンション販売戸数ランキング

### 全 国 70,660戸

	事業者名	戸数
1	住友不動産	5,690
2	プレサンス コーポレーション	5,305
3	野村不動産	3,941
4	三菱地所 レジデンス	3,365
5	三井不動産 レジデンシャル	2,365

\* (株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

### 福岡県 7,722戸

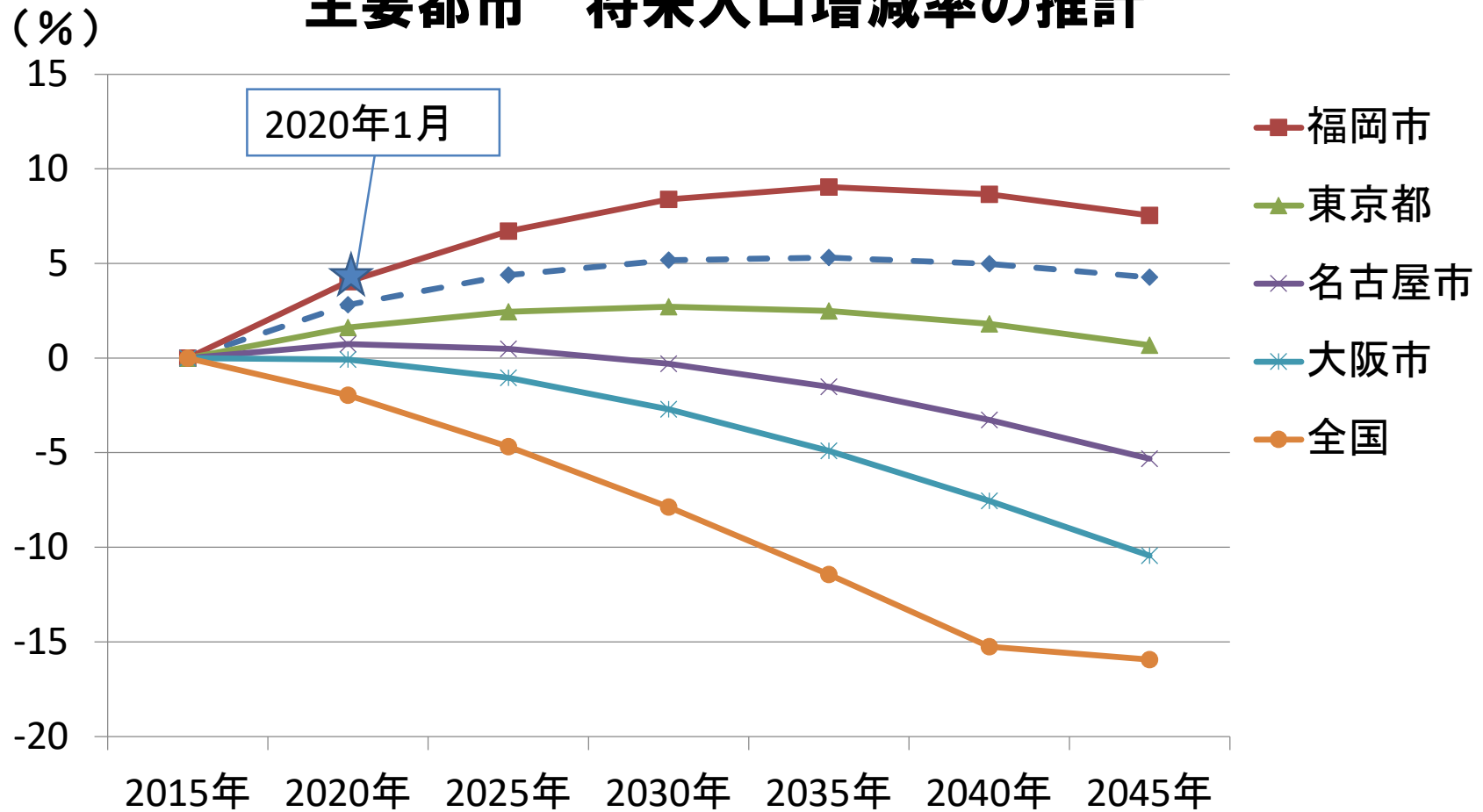
	事業者名	戸数
1	えんホールディングス	513
2	LANDIC	469
3	西武ハウス	453
4	第一交通産業	355
5	コーセーアールイー	<b>367</b>

\* (株)フクニチ住宅新聞社「福岡県下マンション販売実績ランキング」より



# 16.事業環境（人口推移）

## 主要都市 将来人口増減率の推計



\* 国立社会保障・人口問題研究所の統計結果による

# 17.中期経営計画2020(～2023.1期)



## ブランド力・供給戸数で 福岡No. 1のマンションデベロッパーを目指す

### 1.事業領域の見直し

ファミリーマンション	仕入価格を吸収し、かつ、顧客ニーズにマッチした高付加価値物件を供給
資産運用型マンション	お客様の長期的な利益を一番に優先し、グランフォーレのブランドイメージを向上させる
賃貸管理ビルメンテナンス	事業のストックビジネスの拡大と安定収益の確保

# 18.中期経営計画2020(～2023.1期)



## 2. 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、収益体質を磨く
経営方針	堅実に成長していくために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	コンプライアンス体制を含め、CG基準を実効的に運用し、ステークホルダーの信頼を強固にする
人材の育成	教育・研修を充実させ、チャレンジする人材にエンゲージメントし、総合不動産業ビジネスに果敢に挑戦する企業風土を築く

# 19.中期経営計画 数値計画

## 中期経営計画2020

(2020.3.12公表)

(百万円)	2020・1期	2021・1期	2022・1期
	計画	計画	計画
売上高	9,300	10,000	10,500
営業利益	670	749	776
経常利益	652	703	793
親会社株主に帰属 する当期純利益	485	492	547
自己資本比率%	33.9	28.5	28.7
ROA%	2.5	2.0	2.0
ROE%	6.6	6.4	6.9
1株当り当期純利益・円	47.75	48.44	53.86
1株当り年間配当金・円	15.00	16.00	17.00

# 20.中期経営計画 ～SDGsへの取り組み～



コーセーアールイーは、企業価値の向上と持続可能な社会の実現を目指し、地域デベロッパーならではの ESG の取り組みを推進してまいります。  
なお、SDGsに向けた取り組み項目を開示してまいります。開示にあたっては、国際連合 広報センターが公開しているロゴを使用し、該当する項目を表示いたします。

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



# 21.2021年1月期計画

## 新規プロジェクト（2021年期竣工予定）



タイプ	プロジェクト名	場所	竣工 (予定)	総戸数 (予定)	販売総額 (計画)
ファミリー	(仮称)グランフォーレ向新町	福岡市南区	2020年3月	34戸	11億円
資産運用型	(仮称)グランフォーレ千早四丁目	福岡市東区	(A棟)2020年10月 (B棟)2020年12月	(A)252戸 (B)252戸	96億円
資産運用型	(仮称)グランフォーレ東光二丁目	福岡市博多区	2020年11月	60戸	10億円
ファミリー	(仮称)グランフォーレ百道	福岡市早良区	2020年11月	18戸	9億円
資産運用型	(仮称)グランフォーレ古船場町	福岡市博多区	2021年1月	98戸	14億円

第4四半期

## 22.配当・株主優待



### 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

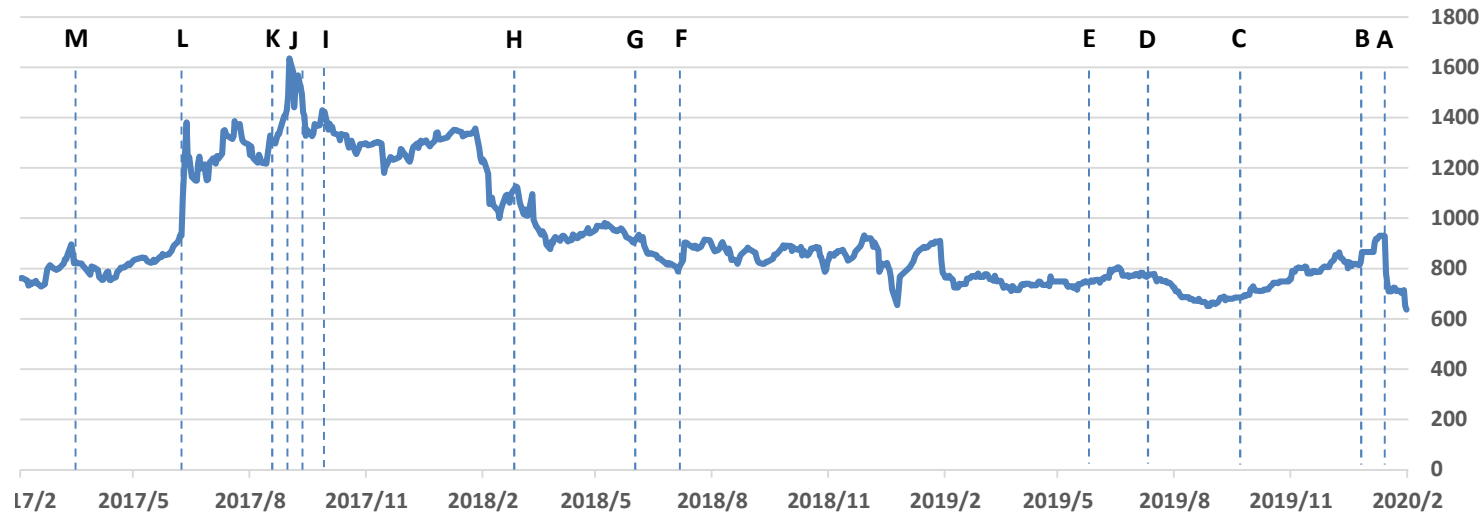
- ・基準日：  
毎年1月31日
- ・保有期間：  
1年以上

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

# 23.株価の推移



(株価：円) コーセーアールイー株価推移



期日	イベント
A 2020/01/14	2020年1月期第3四半期決算
B 2020/09/09	2020年1月期第2四半期決算
C 2019/06/10	2020年1月期第1四半期決算
D 2019/03/12	2019年度 決算発表
E 2018/07/09	2019年度業績見込 上方修正
F 2018/06/08	2019年1月期 第1四半期決算
G 2018/03/12	2018年度 決算発表
H 2017/10/23	東証2部⇒1部 指定替え
I 2017/09/29	新株発行増資
J 2017/09/08	2018年度業績見込 上方修正
K 2017/09/01	過去最高値(1,636円)
L 2017/06/09	コーポレートガバナンス報告書公表
M 2017/03/13	2017年度 決算発表

\* 境界線はあくまで目安ですので、参考程度にご参照ください。



# 24.トピックス～子会社による不適切行為について～



この度、当社の連結子会社である株式会社コーセーアセットプランにおいて、ローン申請書類の書換えが発覚いたしました。  
当社は、このような事態が生じたことを真摯に受け止め、再発防止策に向けて全社をあげて取り組んでまいります。

## 再発防止策

- ・組織再編（株式会社コーセーアセットプランの解散）
- ・有効な内部監査の実施
- ・実効性のあるリスク検討委員会の継続実施
- ・内部通報制度の周知徹底
- ・コミュニケーションの改善、企業風土の構築、  
人事の硬直化防止
- ・組織の改正
- ・規程の改訂
- ・コンプライアンス意識の浸透
- ・人事評価制度





理想の住まいへ飽くなき挑戦

Endless challenge for ideal house

株式会社コーセーアールイー

**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。**