

2009年12月17日



会 社 説 明 資 料



株式会社 **コーセーアールイー**

福岡証券取引所上場

[証券コード 3246]

目次



I. 会社概要

会社概要	3
会社沿革	4
経営理念	5

II. 事業内容

マンション分譲事業	7
当社分譲マンションの特徴	8
賃貸管理事業	9
流通事業	10

III. 事業環境

人口の推移	11
マンション化率	12
マンション発売戸数①（全国・首都圏）	13
マンション発売戸数②（福岡市）	14

福岡県販売ランキング	15
今後の見通し	16

IV. 経営状況

売上高の推移	17
利益の推移	18
財務内容（要約貸借対照表）	19
今期業績予想①	20
今期業績予想②	21
事業戦略①	22
事業戦略②（分野別）	23

株価の推移	24
福岡のマンション市況	25～29

1. 会社概要

- 会社名 株式会社コーセーアールイー（英文名：KOSE R. E. Co., Ltd.）
- 設立年月 平成2年12月
- 代表者 代表取締役社長 諸藤敏一
- 本社所在地 福岡市中央区赤坂一丁目15番30号
- 資本金 338,000千円（平成21年4月末現在）
- 役員数 取締役4名、監査役3名（平成21年10月末現在）
- 従業員数 [連結] 54名 [単独] 43名（平成21年10月末現在）
- 事業内容 不動産販売事業
不動産賃貸管理事業
- 関連会社 株式会社コーセーアセットプラン

Ⅰ. 会社概要／沿革



平成2年12月	不動産の売買及び賃貸の仲介を目的として、福岡市東区千早二丁目4番10号に株式会社エステート栄和を設立（資本金20,000千円）
平成4年8月	株式会社コーセーに商号変更、福岡市中央区赤坂二丁目6番270-5号に本店移転
平成4年9月	宅地建物取引業免許（福岡県知事（1）第12299号）取得
平成5年5月	自社分譲物件「ラフォーレ」シリーズを販売開始
平成8年1月	当社の100%子会社有限会社コーセーホームネットを設立
平成13年3月	子会社有限会社コーセーホームネットにおいて不動産賃貸管理事業を開始
平成13年9月	自社分譲物件の資産運用型マンションを販売開始
平成14年11月	福岡市中央区舞鶴二丁目2番11号に本店移転、子会社有限会社コーセーホームネットを株式会社に組織変更
平成17年1月	株式会社コーセーアールイーに商号変更、福岡市中央区赤坂一丁目15番30号に本店移転 子会社株式会社コーセーホームネットの解散を決議し、不動産賃貸管理事業は当社で譲り受け
平成17年3月	自社分譲物件「グランフォーレ」シリーズを販売開始
平成18年2月	東京支店を東京都中央区日本橋三丁目3番3号に開設
平成18年4月	東京支店を東京都新宿区西新宿三丁目2番11号に移転
平成18年6月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣（1）第7271号）取得
平成19年8月	福岡証券取引所に上場
平成20年2月	不動産販売の関連会社「株式会社コーセーアセットプラン」を設立
平成21年4月	東京支店を東京都千代田区神田美土代町9番地7号に移転

Ⅰ. 会社概要／経営理念

“理想の住まいへ飽くなき挑戦”

利便性が良く、住環境が良く、
間取りが広く、高品質で低価格

一歩でも理想に近い住まいの提供を目指す

II. 事業内容／マンション分譲事業

ファミリーマンション
資産運用型マンション

2本柱



(開発実績)

53棟 2012戸

※内訳

ファミリーマンション29棟 783戸

資産運用型マンション24棟 1229戸

II. 事業内容／当社開発マンションの特徴

ファミリーマンション

マンションに住む魅力
を最大限に追求

- ☆交通アクセスのよい立地
- ☆ハイグレード都市型マンション
- ☆間取設計が自由な
カスタムメイドシステム
- ☆環境に配慮した環境共生住宅



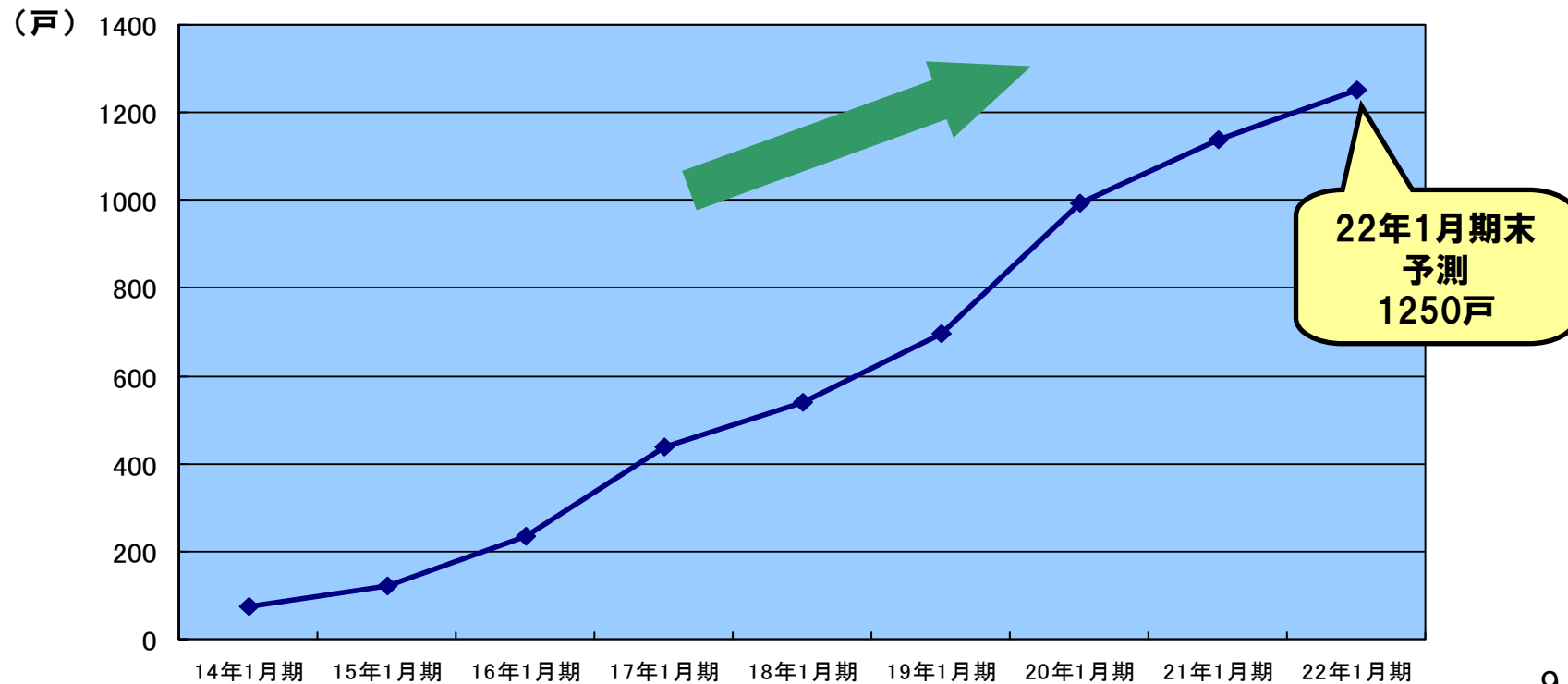
資産運用型マンション

全国の顧客に魅力的な
投資機会を提供

- ☆若年層の人口流入が続き
入居率が高い福岡市に立地
- ☆マンション経営サポート完備
(当社が賃貸管理を受託)
- ☆実物資産、生命保険効果、年金対策

II. 事業内容／賃貸管理事業

『安定したストックビジネス』 資産運用型マンション分譲後をサポート

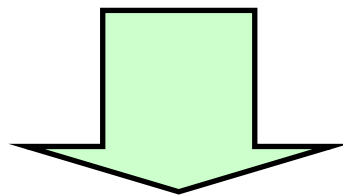


II. 事業内容／流通事業

中古マンションの買取・再販、仲介

『リスクが少なく、収益性が高い』

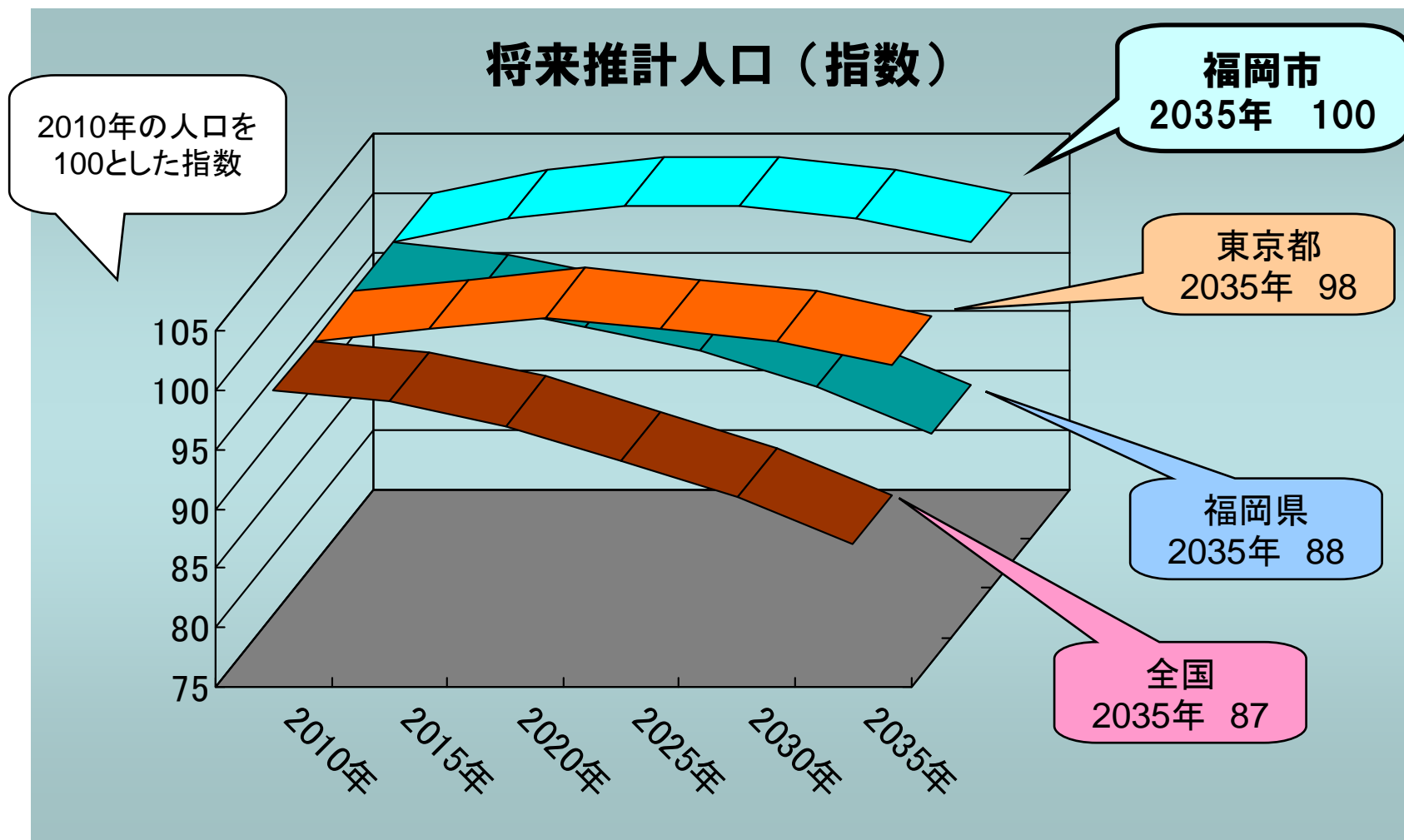
中古マンション取引市場の伸長



平成19年9月に専門部署を設置

平成20年2月に子会社コーセーアセットプランを設立

III. 事業環境／人口の推移



※国立社会保障・人口問題研究所の調査による。

Copyright 2009 All rights reserved by KOSE R.E. Co.,Ltd.

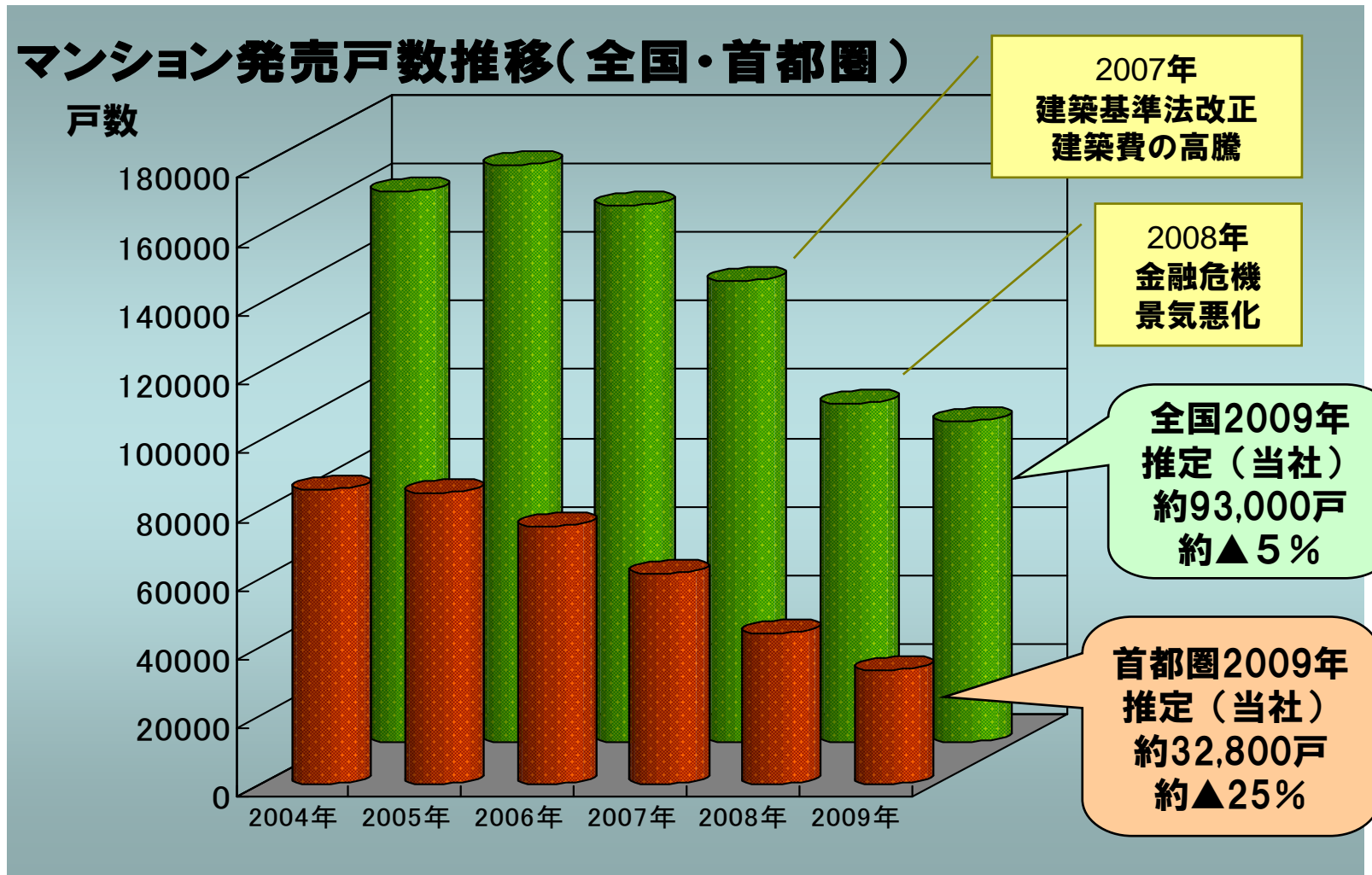
III. 事業環境／マンション化率

政令都市マンション化率（2006年）と年齢構成（2005年）

順位	都市名	総戸数 (千)	世帯数 (千)	マンション化率%	世帯比	総人口 (万人)	20-29歳 (%)	30-39歳 (%)
1	福岡市	170	623	27.36	3.7	140	16.7	16.1
2	横浜市	403	1545	26.13	3.8	357	13.1	17.4
3	東京23区	1094	4198	26.06	3.8	848	14.9	17.9
4	神戸市	172	662	26.05	3.8	152	12.7	14.5
5	千葉市	88	380	23.20	4.3	924	13.0	16.9
6	川崎市	137	597	23.07	4.3	132	15.9	19.6
7	大阪市	269	1229	21.93	4.6	262	13.7	15.9
8	名古屋市	165	934	17.71	5.6	221	13.5	16.0
9	さいたま市	83	477	17.41	5.7	117	12.9	17.2
10	札幌市	156	907	17.22	5.8	188	14.2	15.4

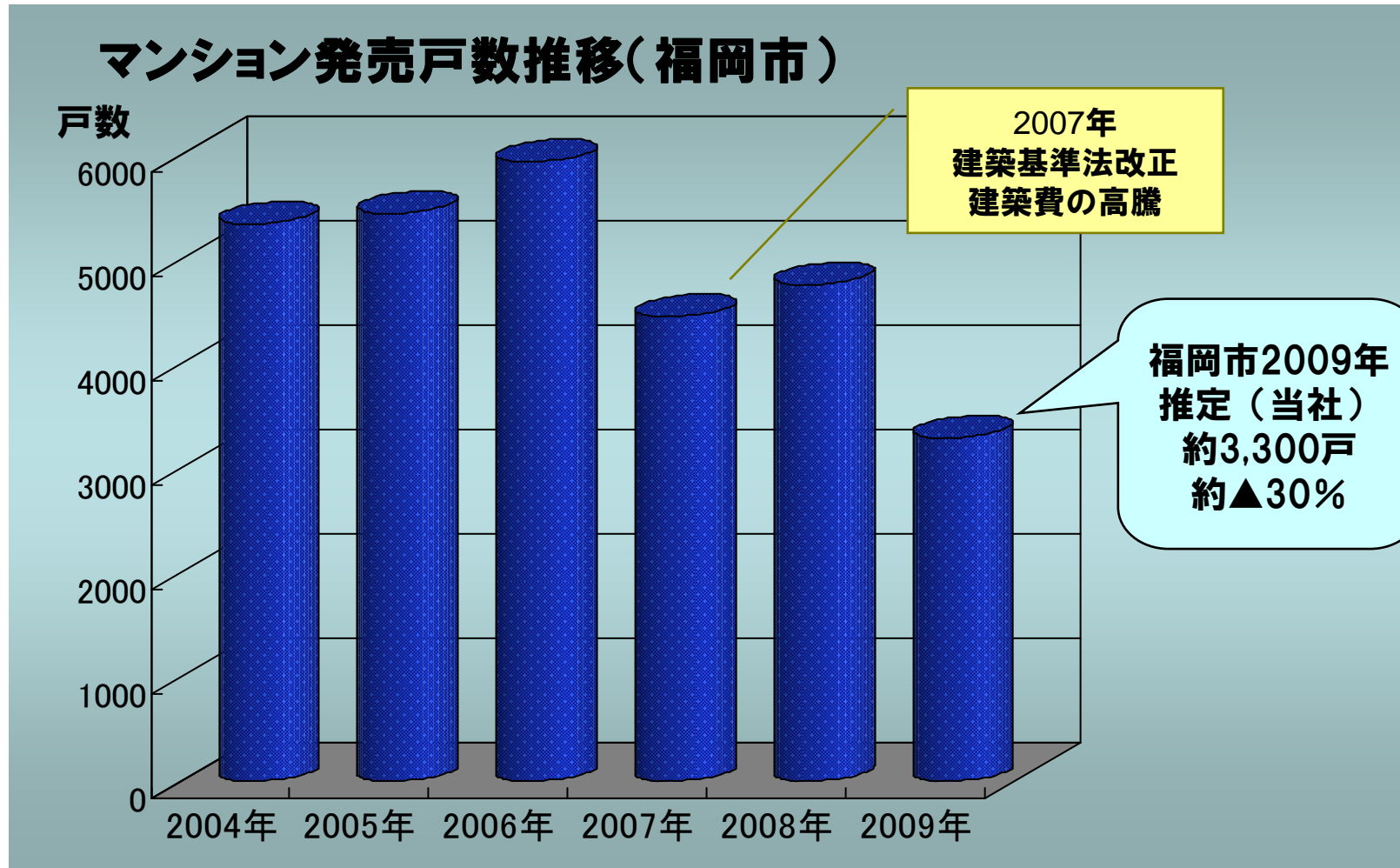
※マンション化率は東京カンテイの記事による／年齢構成は国立社会保障・人口問題研究所の調査による。

III. 事業環境／マンション発売戸数①



※株式会社不動産経済研究所の調査による。

III. 事業環境／マンション発売戸数②



※株式会社不動産経済研究所の調査による。

III. 事業環境／福岡県販売ランキング



2008年

順位	企業名	供給戸数	販売戸数	販売率%	備考
1	えん	631	541	85.7	投資型、233戸大型物件販売
2	シックス	406	393	96.8	投資型、09年1月経営破たん
3	ダイナ	590	349	59.2	投資型
4	ソロン	431	307	71.2	
5	第一交通	550	263	47.8	
6	新栄住宅	656	250	38.1	アイランドタワー販売
7	コーセーRE	255	230	90.2	投資型+実需型
8	西鉄	388	203	52.3	
9	大英産業	493	200	40.6	新規供給426戸（最多）
10	章栄不動産	182	168	92.3	広島、09年1月経営破たん

※フクニチ住宅新聞の記事による。

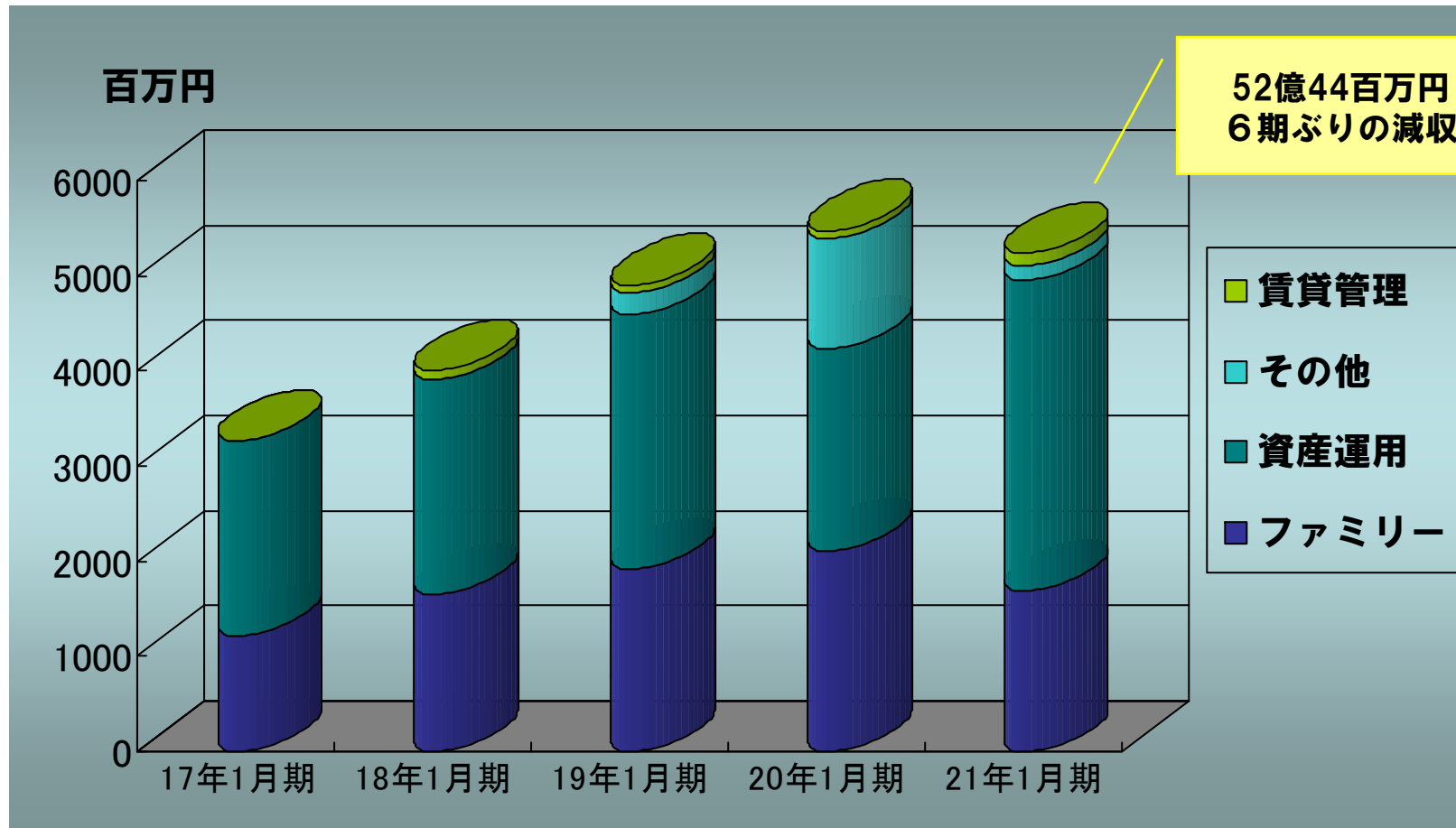
III. 事業環境／今後の見通し

事業者の資金環境 ⇒ **金融機関の融資緊縮**

購買ニーズ ⇒ **底値感あり回復傾向**

市場の需給バランス ⇒ **急速に在庫調整進行**

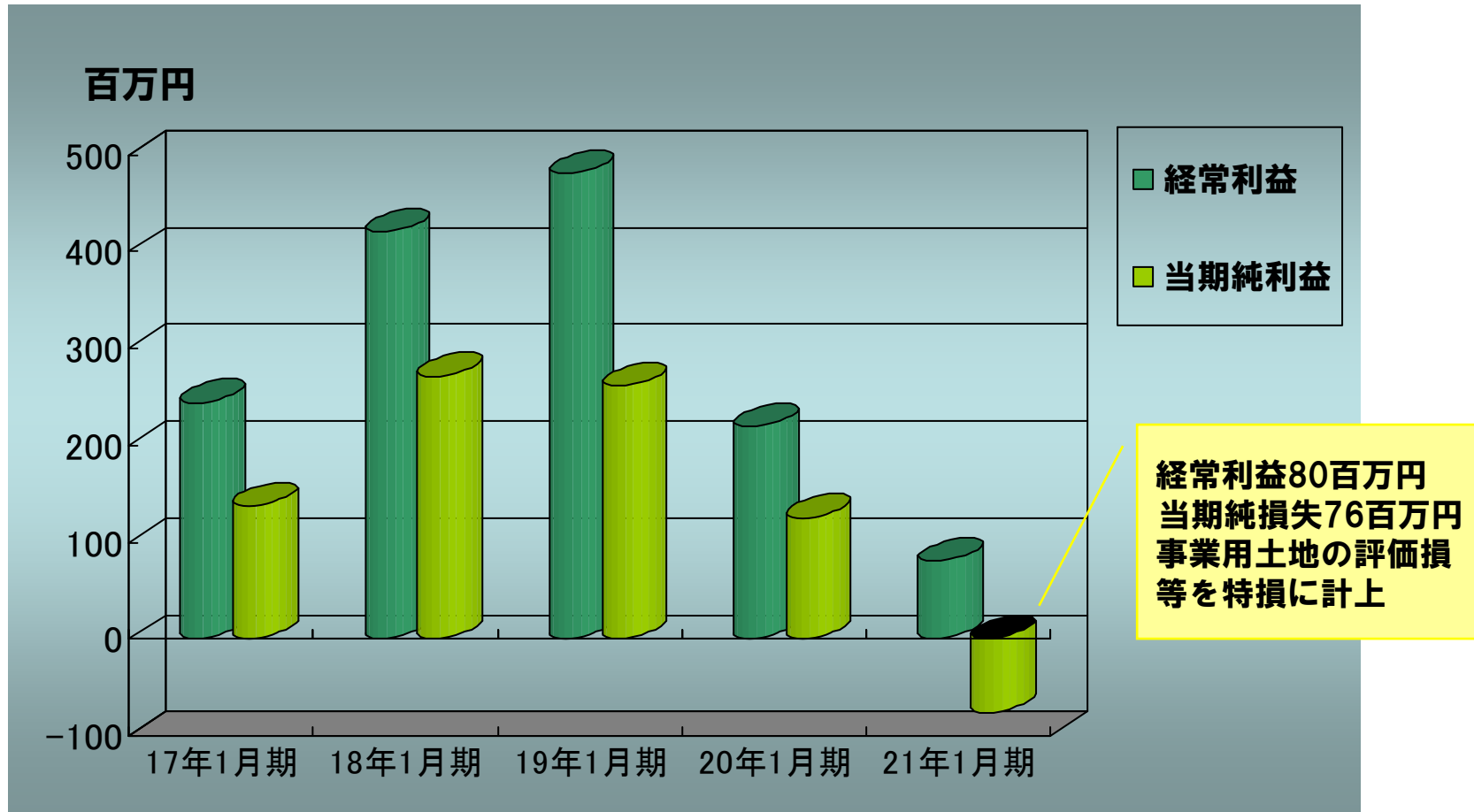
IV. 経営状況／売上高推移



※21年1月期は連結決算

※その他は中古販売、土地売却等

IV. 経営状況／利益推移



※21年1月期は連結決算

IV. 經營狀況／財務內容



要約貸借対照表（平成21年1月末：百万円）

流動資産	4,205	流動負債	2,431
現金・預金	603	支払手形	909
販売用不動産	1,873	短期借入金	1,190
仕掛販売用 不動産	1,697	固定負債	842
		長期借入金	624
固定資産	230	負債合計	3,274
土地建物等	174	資本金	338
		資本準備金	207
		利益剰余金等	624
資産合計	4,436	資本合計	1,162

自己資本比率：26.2%

IV. 経営状況／今期業績予想①

※平成21年12月15日に公表した予想修正値を記載しております。

(平成22年1月期 単位：百万円) ※ () は前期

	売上高	営業利益	経常利益	当期 純利益
連結	4,070 (5,244)	△35 (103)	△81 (80)	△77 (△76)
単独	3,894 (5,074)	△55 (91)	△94 (67)	△67 (△82)

期末配当予想 1株あたり 500円

IV. 経営状況／今期業績予想②



(戸数は引渡基準／金額単位は百万円／21年1月期より連結)

	18年1月期	19年1月期	20年1月期	21年1月期	22年1月期 予測
ファミリー 販売戸数	49	67	66	55	80
ファミリー 期末在庫数	61	41	17	65	14
資産運用型 販売戸数	174	151 ファンド向63	81 ファンド向99	92 ファンド向113	100
資産運用型 期末在庫数	34	57	122	30	63
期末社員数	40	45	55	61	53
営業利益	458	532	289	103	▲35

IV. 経営状況／事業戦略①

事業環境の変化

事業リスクの分散

+ 相互補完

ファミリー
マンション

資産運用型
マンション

流通・賃貸管理

IV. 経営状況／事業戦略②

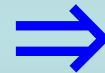


**ファミリー
マンション分譲事業**



**福岡市内での開発
強化（原点回帰）**

**資産運用型
マンション分譲事業**



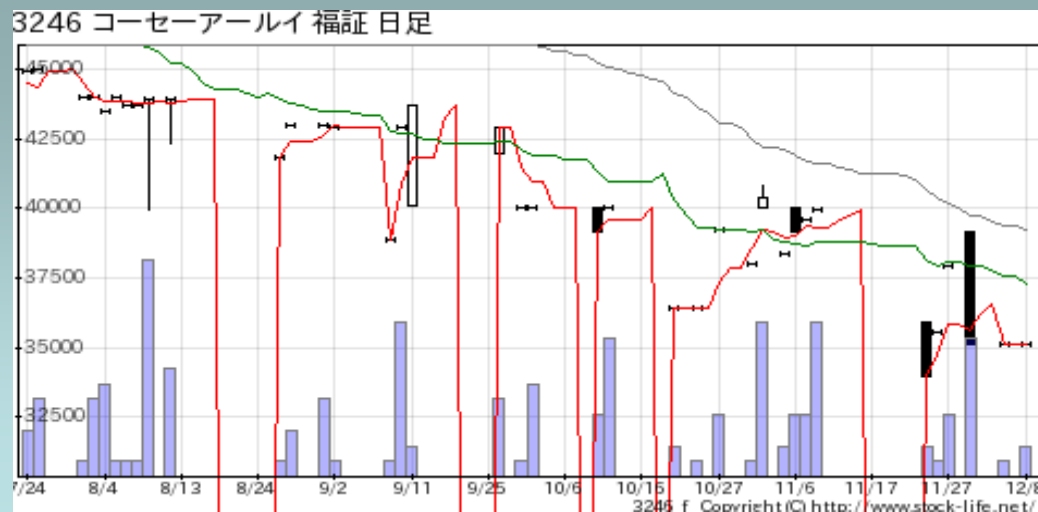
**営業体制の強化
（業績安定度向上）**

流通・賃貸管理事業



継続拡大

株価の推移



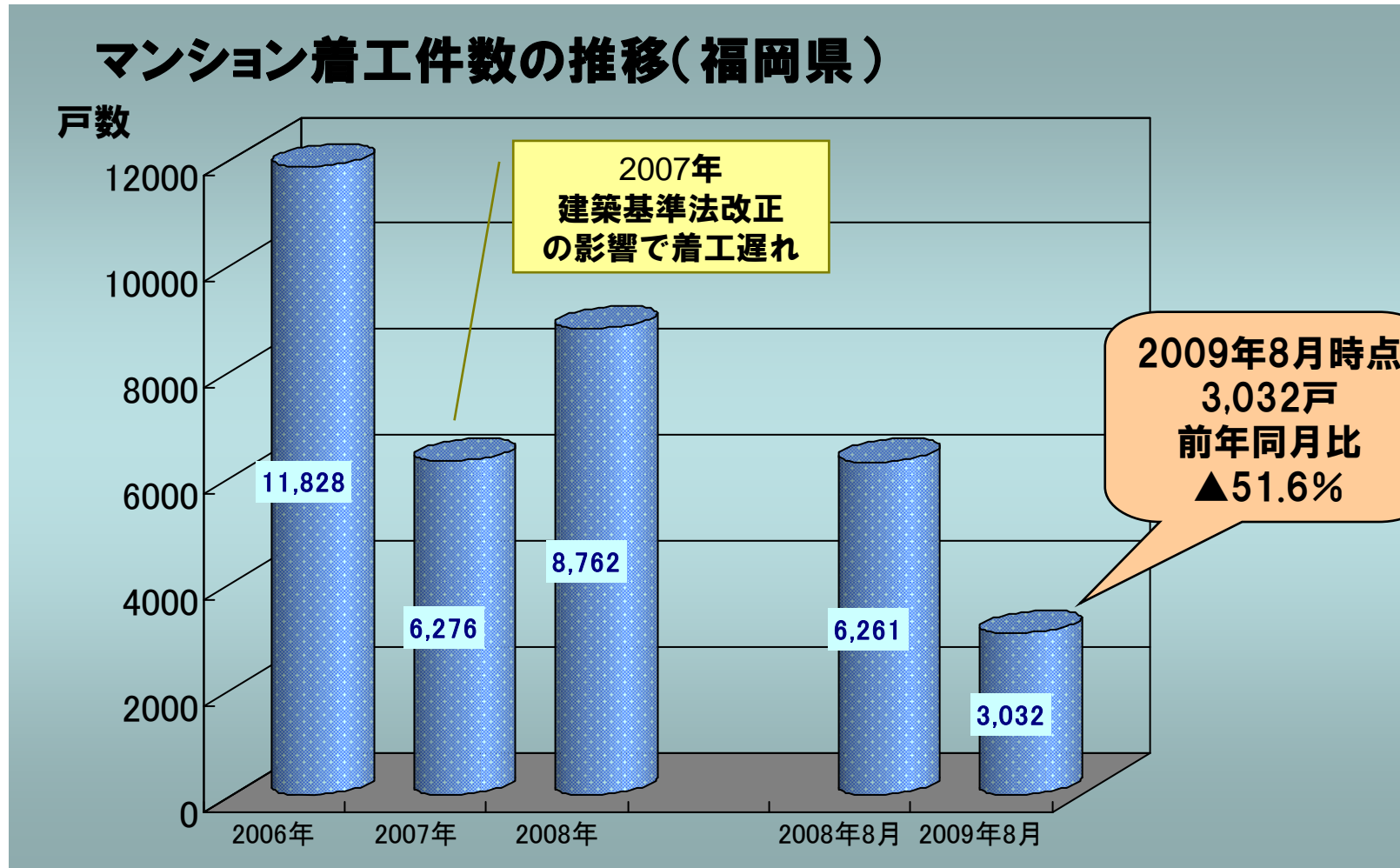
コーセーRE
2009年7月～12月



不動産東証平均
2009年7月～12月

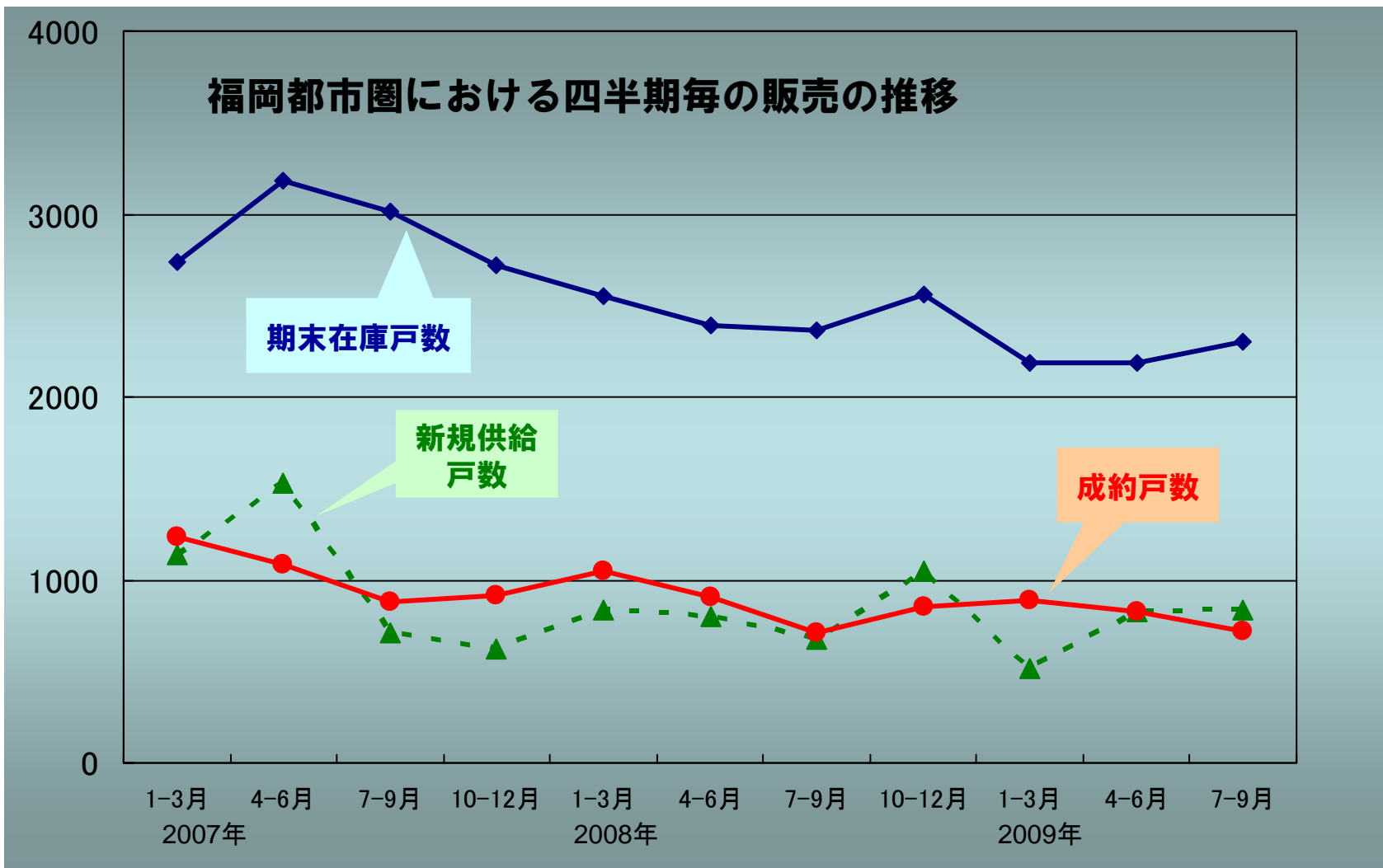
※出典 stock-life.net

福岡のマンション市況／①着工件数



※JC-NETの記事による。

福岡のマンション市況／②福岡都市圏販売状況

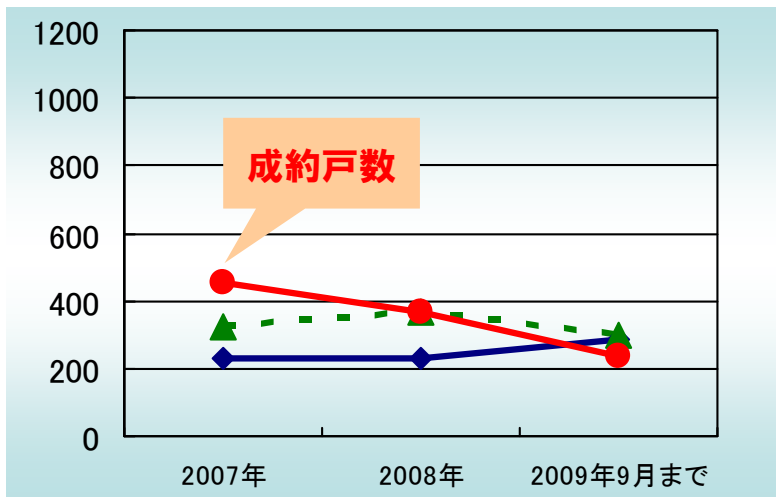


※株式会社リクルートのレポートによる。

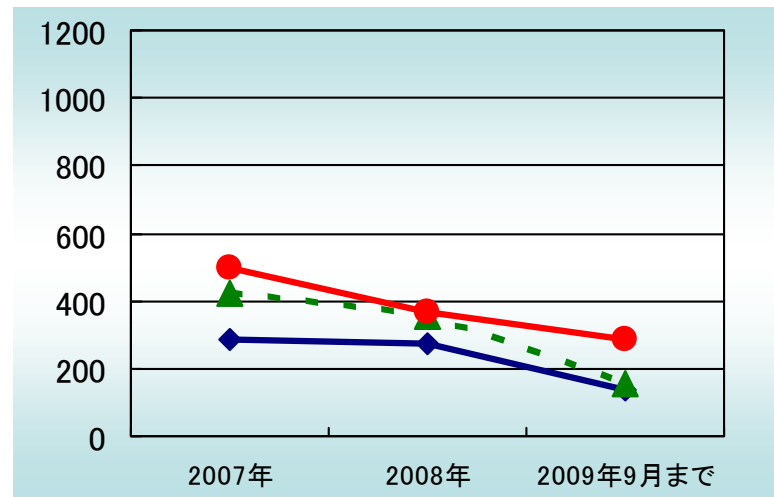
福岡のマンション市況／③エリア別販売状況



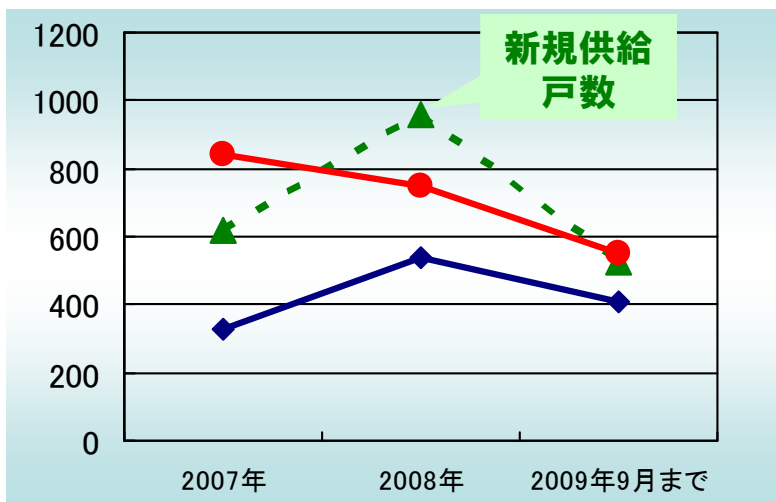
中央区



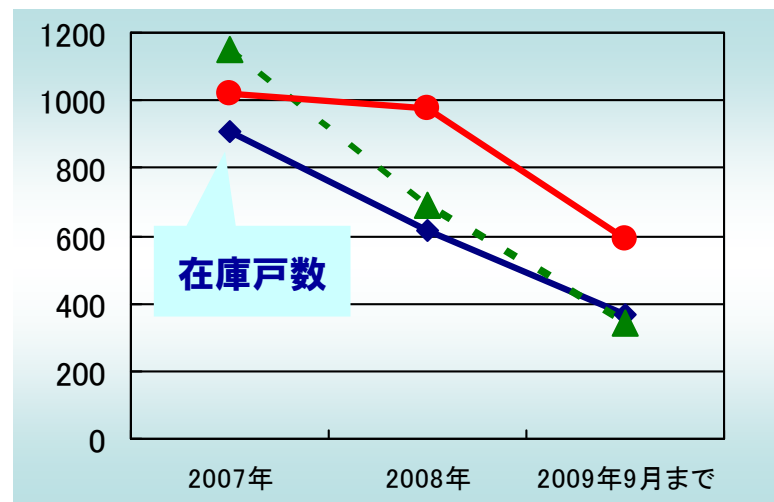
博多区



早良・城南・西区

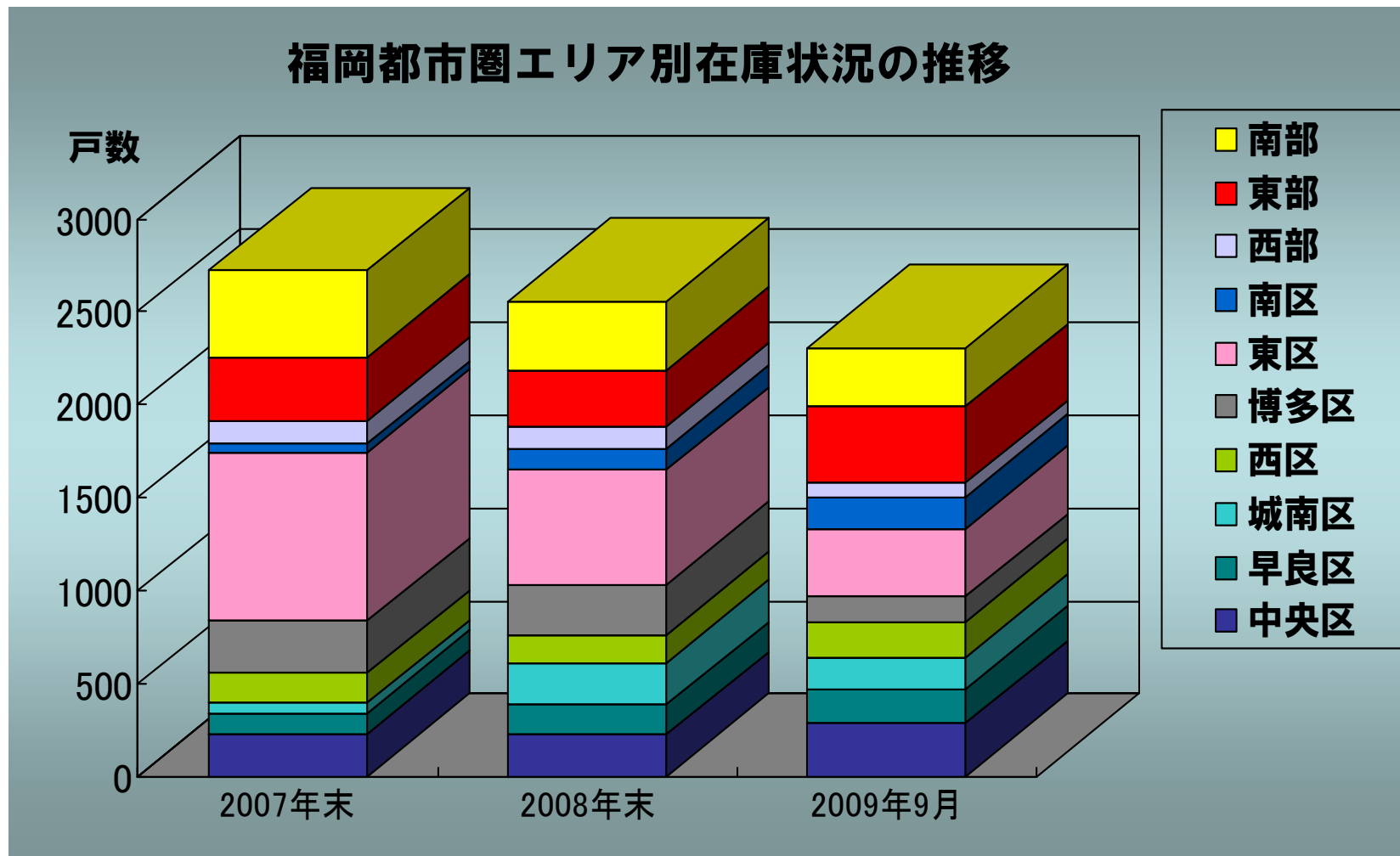


東区

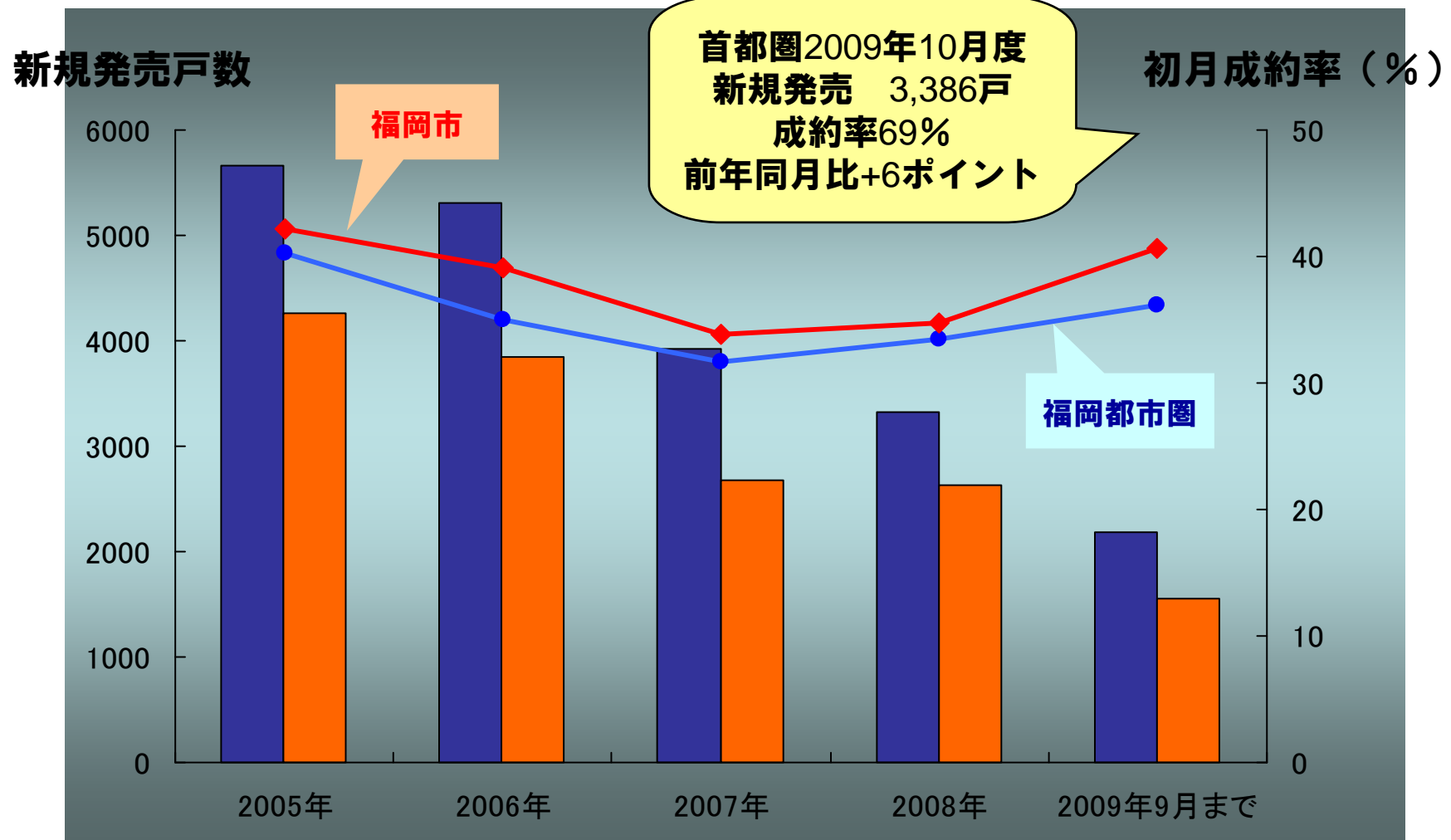


※株式会社リクルートのレポートによる。

福岡のマンション市況／④在庫状況



福岡のマンション市況／⑤初月成約率の推移



※株式会社リクルートのレポートによる。

I R 窓口のご案内

ご清聴ありがとうございました。

管理部総務課

TEL 092-722-6677

FAX 092-722-5182

E-mail : info@kose-re.com

URL : <http://www.kose-re.jp>

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。