

# 株式会社プレサンスコーポレーション

平成29年3月期 第2四半期 決算説明会 補足資料

～今後の成長戦略について～

平成28年12月



## 目次

<u>1. ファミリーマンション事業</u>	<u>主な大型プロジェクトの販売進捗状況</u>	<u>P2</u>
<u>2. エリア戦略</u>	<u>新規エリア「広島」「博多」での プロジェクト概況</u>	<u>P4</u>
<u>3. M&amp;A戦略</u>	<u>M&amp;Aによる東海圏の マンション事業拡大</u>	<u>P7</u>
<u>4. ホテル事業</u>	<u>11物件の進捗状況</u>	<u>P8</u>
<u>5. 海外事業</u>	<u>関係会社「(株)プロスエーレ」のベトナム ホーチミン 分譲住宅開発事業への参画</u>	<u>P9</u>

# 1-①. ファミリーマンション事業

## ■ 主な大型プロジェクトの販売進捗状況

### ① 大阪エリア 初の免震タワーマンションプロジェクト 「プレサンス レジェンド 堺筋本町タワー」(ファミリー)

地上30階建、総戸数**337戸**の超高層免震タワーが誕生。  
2016年1月より販売を開始し、2016年9月末までの9ヶ月間で

**229戸**契約済 ➡ **契約率68%**

2018年1月下旬の引渡しに向けて、順調に推移。  
第3期は、2017年1月より販売開始予定。



### ACCESS

大阪市営地下鉄堺筋線・中央線  
「堺筋本町」駅 徒歩2分

大阪市営地下鉄御堂筋線・四ツ橋線・中央線  
「本町」駅 徒歩9分



## 1-②. ファミリーマンション事業

### ■ 主な大型プロジェクトの販売進捗状況

#### ② 総486戸 ※ の過去最大級プロジェクト 「プレサンス レジェンド 琵琶湖」(ファミリー)

琵琶湖畔最大級のスケールで、**全邸レイクビュー**を実現。  
2016年8月より販売を開始し、2016年9月末までの2ヶ月間で

優先分譲住戸 **168戸** 契約済 ➡ **契約率35%**

2018年5月上旬の引渡しに向けて、好調な滑り出し。  
第1期は、2017年1月より販売開始予定。

※ 当初計画の総戸数497戸⇒486戸に変更。(11戸減少)  
事前アンケートの反響により、上層階のスタンダード  
タイプをグランドプレミアムタイプ(専有面積が広く、  
ハイグレード仕様)に変更いたしました。



#### ACCESS

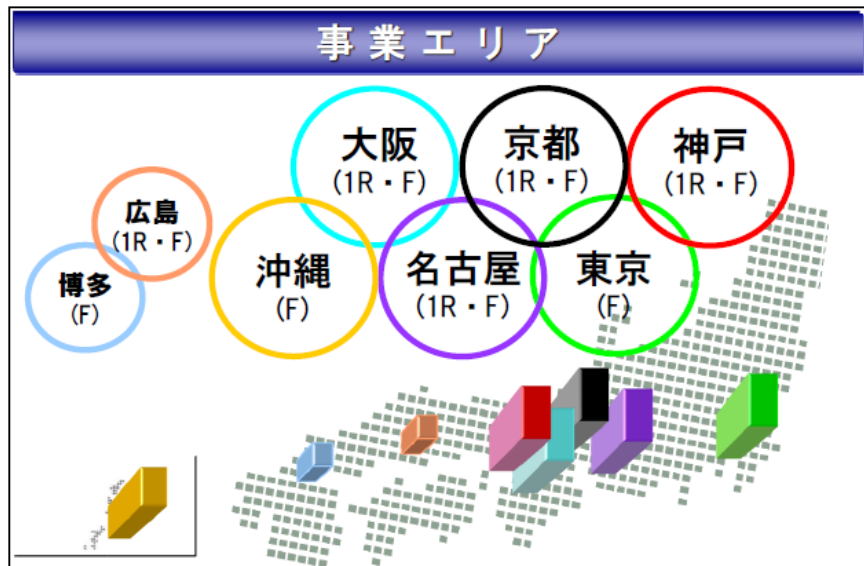
JR湖西線  
「大津京」駅 徒歩7分

JR湖西線「大津京」駅より  
「京都」駅へ10分  
「大阪」駅へ40分



## 2-①. エリア戦略

### ■ 新規エリア「広島」「博多」でのプロジェクト概況



#### 【「広島」「博多」への進出の背景】

- ➡ 国内主要エリアである、広島の都心部や博多では、人口が多く、企業や学校、商業施設などが集中しているため、有力なマンション市場とされています。
- ➡ 観光地としても知名度が高く、インバウンド需要の増加が予想される地域であるため、ホテル事業の展開も期待できます。

東海・中京圏での事業展開と同様に、地域密着型で一步ずつ着実にワンルーム、ファミリー、混在型、及びホテル、戸建てなど、その地域にマッチした商品を提供し、シェアの拡大を図って参ります。

#### 【広島】

- ① 広島市中区国泰寺  
【広島電鉄 中電前駅 周辺、ワンルーム96戸】
- ② 広島市南区的場町  
【広島電鉄 的場町駅 周辺、ファミリー84戸】
- ③ 広島市南区皆実  
【広島電鉄 南区役所前駅 周辺、ファミリー129戸】
- ④ 広島市中区幟町  
【広島電鉄 胡町（えびすちょう）駅 周辺、ホテル155室】

#### 【博多】

- ① 福岡市博多区下呉服町  
【福岡市地下鉄箱崎線 呉服町駅 周辺、ファミリー56戸】
- ② 福岡市博多区上川端町  
【福岡市地下鉄箱崎線 中洲川端駅 周辺、ホテル223室】

## 2-②. エリア戦略

### ■ 新規エリア「広島」でのプロジェクト計画地



## 2-③. エリア戦略

### ■ 新規エリア「博多」でのプロジェクト計画地



- ①福岡市博多区下呉服町  
【福岡市地下鉄箱崎線 呉服町駅 周辺、ファミリー56戸】
- ②福岡市博多区上川端町  
【福岡市地下鉄箱崎線 中洲川端駅 周辺、ホテル223室】

### 3. M&A戦略

#### ■ M&Aによる東海圏のマンション事業拡大

##### 対象会社の概要

**商号**：三立プレコン(株)  
**創業**：1976年  
**本社**：愛知県岡崎市六供町3丁目  
**事業内容**：愛知県岡崎市（約38万人）を中心に累計172棟4,026戸のマンション供給実績。  
 マンションの用地仕入、企画・設計、**施工・管理**、販売からマンション管理まで自社一貫体制を取ることで、高い価格競争力を維持。

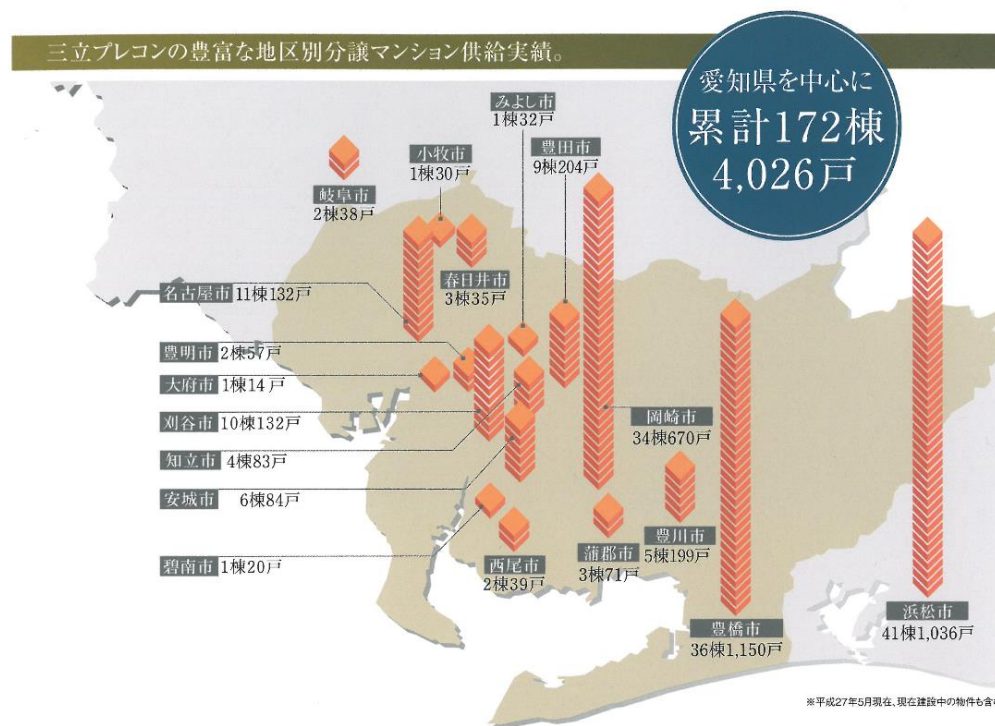
同社は、マンションディベロッパーが少なく、且つ人口が比較的多い、**東三河地区（豊橋、豊川、蒲郡等/約76万人）**及び**浜松（約80万人）**で高い存在感を示しております。

同社の**事業エリアをプラス**することで、将来的には**東海圏全域**において、当社グループのマンション事業の拡大が期待出来るとともに、当社グループのブランド力を向上させることが可能となります。

- ・マンション用地の情報共有
- ・当社のマンションを同社が施工することによるコストの削減 等



単なる足し算ではない、**シナジー効果**が発揮され、当社グループの持続的な成長と企業価値の向上に寄与することが期待できます。





## 4. ホテル事業

### ■ 11物件の進捗状況

2017年第1四半期より、新たに**3物件を追加**し、計11物件の開発に取り組んでおります。

① ホテル事業会社への売却や、② 自社で保有し、ホテル運営会社へ運営を委託、また、3物件につきましては、  
 ③ 自社で保有し、ホテル運営会社と**プレサンスのブランド名での共同運営**を行う予定となっております。  
 また、こういった運用方法の他に、継続的にトラックレコードを積み重ねた上で、リートやファンドへの売却等を視野に入れ、多角的に、ホテル事業を推進して参ります。

(完成予定)

2018/3期 大阪市浪速区稲荷①  
 大阪市浪速区元町①  
 大阪市中央区平野町③

【JR難波駅 周辺、72室】  
 【JR難波駅 周辺、155室】  
 【地下鉄堺筋線 北浜駅周辺、111室】

2019/3期 大阪市浪速区敷津東①  
 大阪市中央区南船場 ※  
 京都市下京区大宮通①  
 広島市中区幟町②  
 福岡市博多区上川瑞町③  
 大阪市淀川区西宮原①  
 横浜市中区港町③  
 大阪市中央区本町 周辺 ※

【地下鉄御堂筋線 大国町駅周辺、300室】  
 【地下鉄御堂筋線 心齋橋駅周辺、125室】  
 【阪急電鉄 大宮駅周辺、115室】  
 【広島電鉄 胡町(えびすちょう)駅周辺、155室】  
 【福岡市地下鉄箱崎線 中洲川端駅周辺、223室】  
 【JR新大阪駅周辺、140室】  
 【JR関内駅周辺、301室】  
 【地下鉄御堂筋線 本町駅周辺、197室】

※運営方法等は未定。(2物件)



## 5. 海外事業

### ■ 関係会社「**株**プロスエーレ」のベトナム ホーチミン 分譲住宅開発事業への参画



(ベトナム ホーチミン市で進める複合開発事業の共同事業開始式)



2016年9月、**ASEAN近隣諸国**において、現地の優良なパートナー企業が行う不動産の開発プロジェクト等への出資を目的とした、新会社「**株**プロスエーレ」を**株**三栄建築設計との共同出資により設立。

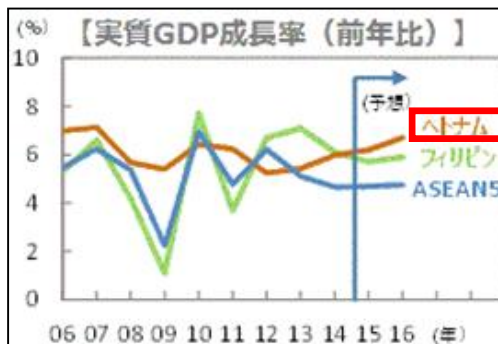


**株**プロスエーレとTIENT PHAT社 ※で、合併会社TIENT PHAT TAN THUAN CORPORATIONを設立し、ホーチミン市で進める分譲住宅開発事業に参画。

※【ベトナム大手民間総合建設会社のHOA BINH 社（ホーチミン市場上場会社）の関係会社の不動産デベロッパー】

#### 【ベトナム ホーチミン・プロジェクト概要】

所在地 : ホーチミン市中心部から3.5kmの7区  
 敷地面積 : 10,076.6㎡  
 建築面積 : 4,181.8㎡  
 延床総面積 : 72,551.5 ㎡  
 マンション分譲総戸数 : 504 戸  
 商業施設数 : 未定  
 建設期間 : 2016 年8月～2020 年4月予定  
 販売開始 : 2017 年11月～2019 年11月予定  
 プロジェクト全体予定売上高 : 約**58 億円**



【ASEAN5の経済見通し】 (単位: %)

	実質GDP		消費者物価指数	
	15年	16年	15年	16年
ASEAN5	4.7	4.8	-	-
インドネシア	4.7	4.8	6.4	4.4
マレーシア	5.0	4.5	2.1	2.8
フィリピン	5.7	5.9	1.4	1.8
タイ	2.8	2.9	▲0.9	0.4
<b>ベトナム</b>	<b>6.2</b>	<b>6.7</b>	<b>3.1</b>	<b>3.4</b>

(出所) 三井住友アセットマネジメント作成

#### 【背景】

■堅調な経済成長の下、都市部に人口が集中し、今後、中間所得層の増加が見込まれており、都市部における分譲住宅のニーズが高まっております。

■2015 年7月に施行された改正住宅法に伴い、外国人の不動産購入に関する規制が緩和され、分譲住宅マーケットは一層の拡大が見込まれております。



(注) 本資料のうち、業績見通し等に記載されている将来の数値は、開示時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでいますので、実際の業績は、業況の変化などにより異なる場合があります。

〈お問合せ先〉

株式会社プレサンスコーポレーション 管理本部

TEL:06-4793-1650(代) FAX:06-4793-1651

E-mail: [psc@pressannce.co.jp](mailto:psc@pressannce.co.jp)