

不動産の市場動向とプレサンスコーポレーション

株式会社 不動産経済研究所 大阪事務所
所長 石丸敏之氏 談

安定成長の時代を迎えたプレサンスコーポレーション

リーマンショック以降、財閥系や電鉄系の大手ディベロッパーによる寡占が進み、中小ディベロッパーの凋落が顕著となった。その中で勝ち組として選ばれた数少ない企業のなかでNo.1ともいえるのがプレサンスコーポレーションだ。

同社は2010年、2011年に続き、2012年も総供給戸数1,486戸で3年連続近畿圏マンション供給戸数No.1を達成。また、名古屋市内でも2年連続第1位を達成し、さらには東海・中京圏でも供給戸数No.1となり、全国でも8位にランクインしている。すでに急成長から安定成長の時代に入り、大手ディベロッパーに互した存在に近づいたといっても過言ではない。

また同社の歩みを見ると、創業以来約15年、決して一気に大型案件を手がけて急激に供給を拡大したのではなく、着実に一步一步業容を拡大し現在に到っている。この安定感が市場及びユーザーの評価を高めている点も見逃せない。

成長を支える広範な事業展開

プレサンスコーポレーションは都市型ワンルームマンションからスタートし、シニア向け、ファミリー向けへと社会の動向を機敏にキャッチして分譲事業を展開。今では都市型のワンルームも分譲しながら、実需用のファミリータイプへと軸足を移しつつあり、銀行関係の評価も高く、事業資金を潤沢に活用できることが、好業績を支えている。そしてこの好業績がさらに金融機関や市場の信頼を高め、よりよい立地の入手につながるなどの好循環を生み、広範な事業展開へと結びついた。

また、全国展開を視野に入れていることも、業容の拡大に寄与している。近畿圏では大阪、神戸をはじめ京都や滋賀、さらに名古屋、首都圏、沖縄でも事業を展開。いち早くエリア限定ディベロッパーから脱却したことが、現在の成長を支えている。

成長を育む企業風土、企業姿勢

事業には、「天の時」「地の利」「人の和」が必要とされるが、プレサンスコーポレーションはまさにこの3つを兼ね備えた企業体質を有していることも、成長を支えた大きな理由の一つだ。

「天の時」とは迅速な判断力で、プレサンスコーポレーションの機を見て即応するスピード感是他社をはるかにしのぐ。他に先駆けたシニア向け分譲マンションの展開や、低成長時代を見越した実需用ファミリーマンションへの取り組みなどは、その好例だろう。

「地の利」については、事業を行うエリアの通りの1本までに精通しようとする事業への取り組みがあげられよう。

そして成長の原動力として最も強いパワーを発揮しているのが、3つ目の「人の和」だ。プレサンスコーポレーションではトップから現場担当にいたるまで緊密な意思統一が図られ、情報が共有されている。創業社長でありながらトップが独断に陥いることもなく、企業全体が一丸となって事業を推進している。これが大きな強みとなって、3年連続近畿圏供給戸数No.1の実績を築きあげてきた。

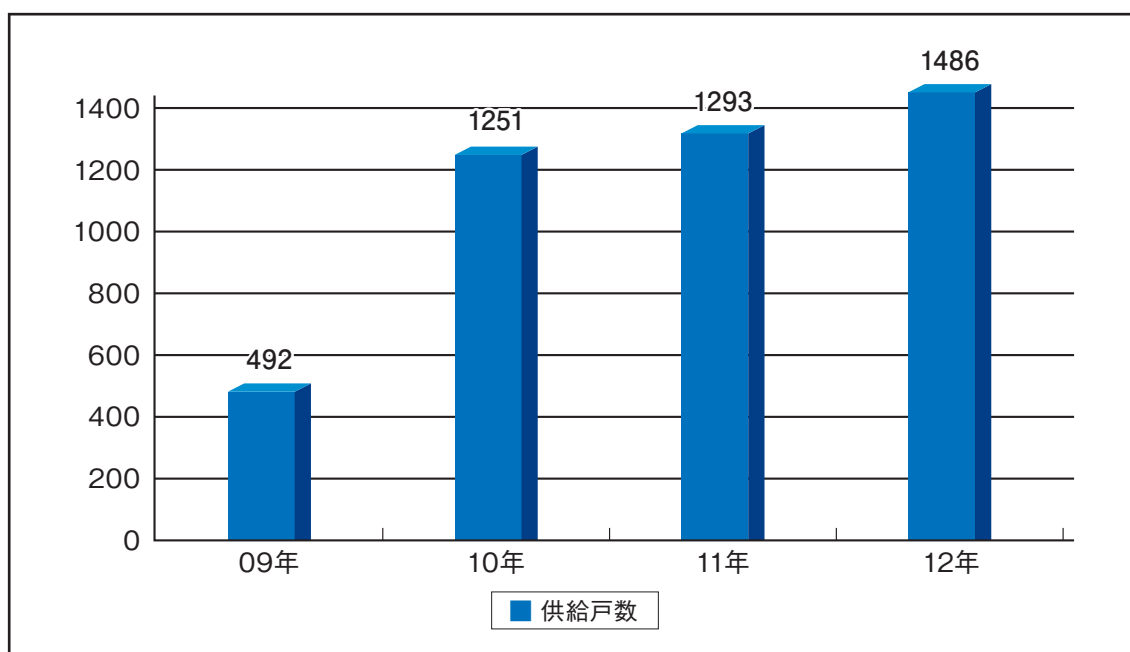
今後の市場動向とプレサンスコーポレーション

今後の分譲マンション市場は、金融緩和や消費税アップ前の駆け込み需要なども見込め、近畿圏でも供給は前年度を上回ると見られている。

こうした市場環境を背景に、全国展開を目指すプレサンスコーポレーションは、近畿圏だけでなく首都圏でまだまだ事業を拡大できる余地があり、現状のスピード感ある体制を維持しながら供給を重ねていくこととなるであろう。

それとともに、大手ディベロッパーに互するブランド力の発信・浸透を図るため、より質の高いマンションづくりを視野に入れた事業展開が求められる。2012年はファミリーマンション「プレサンスロジェ」シリーズの供給比率が前年度より高くなったが、これは需要者ニーズに対応した質を重視するマンションづくりへの同社の取り組みのあらわれと判断でき、これがさらなる成長へと結びつくであろう。

■プレサンスコーポレーション過去4年間のマンション供給戸数推移(近畿圏)



■株式会社 プレサンスコーポレーション 会社概要

- 創立 1997年10月
- 代表者 代表取締役 山岸 忍
- 資本金 12億2,881万円
- 上場取引所 東京証券取引所市場第二部(証券コード 3254)
- 本社 〒540-6027 大阪府中央区城見1-2-27 クリスタルタワー27階
TEL:06-4793-1650(代) FAX:06-4793-1651 <http://www.pressance.jp/>
- 東京 〒104-0028 東京都中央区八重洲2-2-1 住友生命八重洲ビル2階
- 支店 TEL:03-5204-0150(代) FAX:03-5204-0151
- 名古屋 〒460-0008 名古屋市中区栄4-1-8 栄サンシティビル15階
- 支店 TEL:052-259-0950(代) FAX:052-259-0951
- 売上高 350億7,800万円(2012年3月期)
- 事業内容
 - ・新築マンションの分譲
 - ・マンション、土地の売買及び仲介
 - ・賃貸借業務及び管理業務
 - ・ビル、マンション、駐車場の管理・運営
 - ・不動産に関する企画、相談、調査
 - ・その他宅地建物取引業全般