

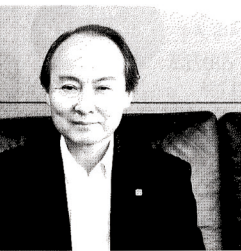
首都圏の事業拡大が上場の狙い

インタビュー 日本グランデ(株) 代表取締役社長 平野 雅博 氏

「グランディアレ」シリーズの分譲マンションを販売する日本グランデ(札幌市平野雅博社長)が8月19日、札幌証券取引所「プレマ」に上場した。プレマは2000年に設立された新興企業向け市場で、不動産関係からの上場は初めて。上場によって、資金調達や人材確保が容易になり、首都圏での事業拡大にもつながる期待される。同社が上場に向け本格的に準備を開始してから半年、30日以内の本則市場へ上場し、パブリックオферを「自己指」としてと野社長は、上場の目的と今後の目標、マンション業界の現状と見通しなどについて聞いた。

早い時期に100億円企業へ

多角経営で売上げ構成比を分散させる



立派なビルで、不動産業界からの上場企業盛況が初めてです。全国的に証券市場への新規上場は難しく、上場申請しても、その4分の1は審査を通らないと言われるいます。とくに不動産は、関係書類が多く煩雑なうえ、物件の成約状況によって売上げが左右されるため、上場が難しいのが実情です。

■住居目録で考える
— 当社の年間売上高の8割以上は分譲マンション事業が占めています。このほかにも、戸建建設、サ高住、賃貸マンション、マンション管理など多岐の事業を展開しています。分譲マンションの場合、大の物件は法籍に売上げを許しますが、サ高住や賃貸物件は月々のよじ計入しますが、サ高住や賃貸物件は売上げのよじ計入ができません。今後、多角経営によって売上げ構成比を分散させていきたいです。増えつつある賃貸比率を分散させていくのが、今後は特に重要で、今期は前期に比べて約8%増の4億5000万円を見込んでいます。首都圏での事業拡大を進め、早い時期に100億円企業を目指します。

— 私はグランディアレシリーズのマンションに住んでいます。自社が建てたマンションの欠点や魅力は、住んでいるかたこそ語れます。共用部からエレベーターやランドネスルなどを設置しているのも、入居者が高い判断したのが理由です。確かに、共用部が煩雑な作業や管理が面倒で管理費のアップにもつながります。しかし、入居者の評価は高く、予約がスマホで行うため管理組合の負担は増えません。当社は物件を販売した後も、管理組合と相談しながら、入居者サービスの向上を図っています。ニーズの変化に対応するため、2年前から全の物件の共用部を10年ごとにリニューアルする仕組みを作りました。

— サ高住の事業を始めたきっかけは、私の両親の住みかたを考えたからです。岩手県には、5棟のサ高住が運営されていますが、全の入居者が自立した生活を送っており、職場も通勤している方もいます。物件の仕様やサービスについても、分譲マンションで培ったノウハウを活用しています。

■創業からの目標
— 上場は2003年4月に会社を設立してから目標とした。日本グランデの社名も、将来はパブリックオファを指すという意味を含めておきたい。私は前職の三菱建設が上場した際にも関連業務で携わった経験があるが、社員の間で取引先の信頼性向上などを体感しています。今後3年以内の本則市場へ上場したいと考えています。

— おかげさまで、当社が上場を発表してから、来年の新卒採用への応募者が高橋の増えました。資金は確保が出来ます。

— 上場の最大の目的は首都圏の事業拡大です。12年前の東京支店開設しましたが、首都圏の分譲マンション市場は大手デベロッパーの占有率が高く、現在の支店の売上は不動産紹介が中心です。できるだけ早い時期に首都圏で第一号の分譲マンションを発売したいと考えています。

— アンレシヤスへの分譲マンションを発売した10社あります。同市場が2000年4月開設

— 札幌市内の分譲マンション価格は、パブル期を向うとの高値になりつつあるとの見込みです。東京オリンピックの開催が近づいており、不動産市場は活況を呈しているとの見込みです。札幌市内の分譲マンション市場は、今後も堅調な成長を遂げると見込んでいます。

■5年後の市場動向
— 札幌市内の分譲マンション価格は、パブル期を向うとの高値になりつつあるとの見込みです。東京オリンピックの開催が近づいており、不動産市場は活況を呈しているとの見込みです。札幌市内の分譲マンション市場は、今後も堅調な成長を遂げると見込んでいます。

— 平野雅博(ひらのまさひろ)氏、1968年、ダイエー建設。97年、取締役北海道支店長。03年4月、日本グランディアレ設立。代表取締役社長就任。(二社)北海道住宅都市開発協合理事、東京都出身。61歳。