

人に迫り、人を結ぶ

経済界

4

2021 April
定価 850円

月号

令和3年2月22日発行・発売
(毎月22日発行・発売)
第56巻4号(通巻1139号)
昭和45年9月3日
第3種郵便物認可

特集

脱炭素が 日本を救う

山下良則 リコー社長

中田誠司 大和証券グループ本社社長

岡田正志 東急不動産社長

木南陽介 レノバ社長

大石英司 みんな電力社長

表紙の人

戸村光 ハックジャパン CEO | 山本敏行 Chatwork 創業者

コロナ禍でも積極果敢に 事業を展開する貸家業界の雄

オリентビルグループ OI.CAPITAL



BronX Yokohama ORIENT BLD No.155 (横浜市磯子区中浜町14番地) 55戸

賃貸マンションや複合ビルを開発しているOI.CAPITALは、賃貸物件保有戸数で14年連続1位、貸家業界でフリーキャッシュフロー比率1位を達成している。コロナ禍で市況は冷え込んでいるが、同社は潤沢な資金を活用しながら攻めの一手を緩めることはない。山本親幸社長にウイズコロナの経営戦略について聞いた。

**賃貸物件保有戸数で
14年連続1位を達成**

OI.CAPITALは国内外で高機能かつ高品質な賃貸マンション事業を手掛けている。山本親幸社長が1984年にソフトウェア会社として同社を設立して以来、本業と並

行して進めていた賃貸マンション事業にビジネスチャンスを見出し、不動産業への転換を果たした。大手信用調査会社の調査によると、同社は独立系プロパティオーナーとして賃貸物件保有戸数ナンバーワンを14年連続で達成するなど、国内の不動産賃貸業界で圧倒的な存在感を放っている。さらに、フリーキャッシュフロー比率やEBITDA（企業価値評価）で業界1位、株価収益率（VPER）では2位に輝いている。2020年12月期は売上高140億円、経常利益70億円を見込むなど、驚異的な高収益を実現。20年



CONCEPT SKETCH FROM SOUTH BALLARAD AVE.
OI Capital No.154パース (米・テキサス州)

3月には20億円（うち資本準備金10億円）を増資し、資本金は11億円となった。山本社長は「今回の増資で自己資本比率を高めて、さらに筋肉質な財務体質を築きます。強固な基盤を軸に会社をリストラクチャリング（再構築）して、コロナ禍の今だからこそ攻めの一手を打っていきま

す」と意欲を燃やす。同社は豊富なキャッシュを活用し、国内外におけるAI企業の買収を検討している。目指すのは「不動産×AI」による業務効率化や入居者サービスの向上だ。不動産管理業務や物件における保守点検業務を自動化

【海外拠点】
 ■ニューヨーク支社/アメリカ合衆国ニューヨーク州クワンタラック郡マンハッタン区五番街350号エンバーステートビルディング59階12号室
 ■テキサス支社/アメリカ合衆国テキサス州フォートワース3417 Wellington Rd Tarrant, TX 76116 ORIENT BLD No.113
 ■ロシア/Leninsky Prospekt 2100 (RUSSIA) ■ドイツ/OI 2100 Deutschland GmbH ■シンガポール/10 ANSON ROAD#14-06INTERNATIONAL PLAZASINGAPORE (079903)



OI Capital No.153 (札幌市豊平区豊平1条2丁目) 124戸

し、高性能な防犯カメラやオートロック機能を備えたAIマンションを開発する構えだ。

「当社のレジデンスはこれまでもジムを併設するなど、顧客満足度を最大限に高めてきました。最先端の技術を活用して、上質な住空間をリーズナブルに提供します。そのためにも、欧米のAIベンチャーを調査しているところです」

こうしたM&A戦略に加えて、事業の基礎になる物件開発にも余力がない。現在は、北海道札幌市で15階建ての賃貸マンションの開発に着手。また、大手企業が保有している物件

の購入を進めており、仕込みも順調だ。

「コロナ禍で世界中の経済が打撃を受けていますが、どんなに不況でも住まいのニーズは変わりません。事実、当社の福岡県にあるレジデンス7千戸は満室稼働です。海外をみても、米国の住宅市場は堅調に推移しています。昨今は、資金繰りのために寮や社宅を手放す企業が増えてきました。ゼネコンは五輪特需のピークアウトで受注が減少しており、質の高い施工を以前よりも安価に依頼することができません。こういった中で優良な不動産を積極的に取得

開発しながら拡大路線を進めています」

今後も優良賃貸住宅の開発、運営に特化

新型コロナウイルスの影響によりホテルや商業施設は軒並み稼働率が落ち、オフィスビルにおいても大手企業を中心に解約する動きが目立っている。山本社長は現況を受けて「住宅特化」への自信を深めた。住宅の開発、運営ビジネスにとことん磨きを掛け、物件の長期保有にこだわる。こういった姿勢は今後も変わることはない。

「私が35年以上前に福岡で取得した木造アパートは、リノベーションを繰り返しながら満室をキープしています。ロングタームで安定した収益を得るのが当社の戦略で、投資や投機といった言葉は好きではありません。株式投資でも、ウォーレン・バフェットのように株を割安に買って長く持ち続けています。今後も海外を含めて良い物件を取得し、長期に保有、運営してまいります」

同社ではこれまで米国やドイツ、ロシア、スリランカ、英国領ヴァージン諸島、シンガポール、ウクライ

ナといった世界各地で物件を取得開発してきた。今後も中長期的な人口増加が見込まれる豪州や中南米も視野に入れながら、海外マーケットを深耕していく。

「コロナの影響で難しくなりましたが、私自身が海外各地に出向いて物件を直接確かめるようにしています。物件を見極めるために、立地や街並みを自分の目で見て、業者とは通訳を介さずに一人で交渉するのが秘訣です。タフな交渉が仕事の醍醐味で、クレバーで数字に強いインド人とのやり取りでは特に血が燃えたぎります。神から与えられた命や潤沢なキャッシュ、今まで培ってきたノウハウを存分に使うことで私のミッションを果たします」

山本社長は17年に米国・ニューヨーク州のタイムズスクエア近くで爆破テロに巻き込まれそうになった経験があるという。死を強く意識したが、その3カ月後に再び渡米してビジネスに進出した。

「座して死を待つのではなく、アグレッシブに事業を展開したい。その結果として、入居者に良い住環境を提供していきたいですね」

WEB動画CM公開中
QRコードからアクセスできます

【国内拠点】
 ■九州本部/福岡県福岡市上牟田1-11-1 ORIENT DEALING BLD No.90 (業務執行)
 ■東京本部/東京都品川区南大井3-28-10 OI Trading BLD SHINAGAWA