

森保一監督激白!
勝つための組織論

経済界

2023
April 4
¥850

Top Interview
魚谷雅彦
資生堂会長 CEO

M&A 戦国時代

特集

中村 悟
M&Aキャピタルパートナーズ社長

三宅 卓
日本M&Aセンター社長

佐上峻作
M&A総合研究所社長

荒井邦彦
ストライク社長

特集2

グロース市場の すごい8人

表紙の人
森保一
SAMURAI BLUE 日本代表監督

賃貸マンションの開発を軸に 攻めの経営で幅広い事業を展開

オリエンビルグループ OI.CAPITAL

賃貸マンションや複合ビルの開発を手がけるO.I.キャピタルは、消費者のニーズを捉えた部屋作りで着実に顧客の支持を集め業容を拡大してきた。コロナ禍で市況が冷え込む中でも、金融機関を頼ることなく潤沢な手元資金を活用して新規物件の開発に取り組み山本親幸社長に、独自の経営戦略について聞いた。

賃貸マンションの長期保有で 驚異的な高収益を実現

国内主要都市で高機能かつ高品質な賃貸マンションを開発・所有するO.I.キャピタル。福岡市からスタートした同社の不動産事業は、今年独立系プロパティオーナーとして16年連続で賃貸物件保有戸数ナンバーワンを達成し、コロナ禍をももたせず着実に成長を続けている。さらに、フリーキャッシュフロー



NO.123 広島市中区宝町5-7 (地番)
HRC 20階280戸 (22年完成、満室)



NO.125 広島市中区八丁堀5-9 (地番)
HRC 20階190戸 (22年完成、満室)



NO.153 札幌市平区豊平一条2丁目
112-36 (地番) 15階96戸

比率やEBITDA(企業価値評価)においても業界1位を記録。2022年12月期は売上高155億円、経常利益91億円以上を達成するなど、驚異的な高収益を実現している。また、20年3月にグループ企業より増資した20億円(うち資本準備金19億円)を含め計3回にわたる増資によって資本金は11億円となり、自己資本比率54%と盤石な財務基盤をより強固なものとしている。

同社の高収益の源となっているのは、あくまでも物件の保有にこだわった独自の戦略だ。「歴史的に見ても、成功するのはキャピタルゲインではなくインカムゲインです。ストックビジネスは大きく儲けることはできませんが、毎月着実に積み重ねることができると語るのは山本親幸社長。元々、1984年にソフトウエア会社として同社を起業した山本社長は、不動産分野に進出する際に全国の主要都市をリサーチした結果、多くの行政プロジェクトが集中していた福岡市、中でも再開発計画が進む博多駅周辺に着目した。

「博多駅前戦略」をスローガンに、昭和のバブルを経て更地になった土地を積極的に購入しました」と当時を振り返る山本社長。そうして購入した土地に、新築の単身者専用賃貸

マンションを建設。こだわりの部屋作りが支持され、着々と規模を拡大していく。「少子化が進めば、家族のコアは



NO.160 福岡市東区箱崎ふ頭3丁目 2-12 (地番) 21階220戸 (23年開発着手予定)
NO.158 福岡市東区箱崎ふ頭3丁目 2-39 (地番) 21階220戸 (23年開発着手予定)
NO.156 福岡市東区東浜1丁目150-1 (地番) 19階108戸 (23年開発着手予定)

限りなく一人に近づいていきます。今後大きな伸びが見込める単身者、特に4年制の大学を卒業した若い女性をターゲットとして、広々としたキッチンをはじめ浴室内の環境やコンセントの位置、家具の取っ手に至るまで、単身女性に配慮した住環境を徹底しています」

時代とともに変化するトレンドにも敏感で、ネット環境の充実や監視カメラの設置に加え、ペットの飼育にも対応した傷のつきにくい内装の導入など、一貫して消費者が望む部屋作りを続けてきた。一部の物件では、入居者が無料で利用できるフィットネスクラブ(クラブOrientBLD)を併設するなど、女性が安心して充実した生活を送ることができる環境を提供する。こうした一連の取り組みにより、同社が保有する物件の稼働率は99%を超えている。

「高稼働率を維持するには、人口が増えているエリアであることが重要です。現在、福岡市内で開発プロジェクトが進行中の3棟は、何れも近年人気の高い東区です」

成長国をターゲットにした 投資戦略を新たな柱に

基本的に自社設計の新築物件にこだわる同社は、さらに先を見据えた戦略を描く。

「時代とともに顧客の年齢層や嗜好は変化していきます。少子化が進む中で、単身女性のニーズに対応した戦略も何れは限界が来るでしょう。あくまでも物件の保有にこだわる当社では、現在の単身者向け物件をサードピス付き高齢者向け住宅へ転用することも視野に入れています」

その言葉通り、間取りや配管はすべて将来的に備わらなリフォームで高齢者向け住宅に生まれ変わるよう、

あらかじめ設計されている。新築による自由な設計だからこそ、可能になった戦略といえるだろう。

福岡、広島、札幌、東京など国内主要都市からアメリカ、ヨーロッパ、東南アジアまでグローバルに事業を展開する同社だが、今後の国内不動産マーケットについては悲観的に捉えているという。次代の事業の柱として位置づけるのは投資事業だ。創業当初より、長期保有を前提とした株式投資に取り組んできたが、さらに加速していく。

「株を買うというより国を買うという感覚で、個別の企業ではなくそれぞれの国の成長性を見極めていきます。AI関連など誰でも注目する企業にとどまらず、その国の根幹を支える生活物資を供給するような意外な業種の方が、景気に関係なく需要があると思います」

コロナ禍で同業他社が悪戦苦闘する中、ロシア軍侵攻によるウクライナ避難民支援としてグループのビル100室を無償で提供するなど、ますます存在感が高まるオリエンビルグループ。新たな飛躍を目指す同社の今後注目したい。

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 6階 (業務執行)
■東京本部 / 東京都品川区南大井3-28-10 OI Trading BLD SHINAGAWA (いすゞ本社向け)

【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ニューヨーク市マンハッタン区五番街350号エンパイア・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 #14-06 INTERNATIONAL PLAZASINGAPORE (079903)