

経営のトップに立つ人にクローズアップ

経済界

8

2018 August

定価 850円

月号

平成30年6月22日発行・発売

(毎月22日発行・発売)

第53巻10号(通巻1107号)

昭和45年9月3日

第3種郵便物認可

特集

パナソニック

新世紀

INTERVIEW

津賀一宏 パナソニック社長

賃貸保有戸数12年連続日本一を更新

貸家業界「フリーキャッシュフロー」日本一

“よりよい居住空間の提供に挑戦”を経営理念にグローバル展開を加速へ

オリエンツビルグループ ORIENT CAPITAL

付加価値の高いビル、賃貸マンション開発で急成長しているオリエンツビルグループの中核的企業であるオリエンツキャピタル(山本親幸社長)。地球をクリエイトするをモットーに、ドイツ、米国、アジアを中心にグローバル展開を進めている。文：日本企画部

高い稼働率を誇り20億円の増資で財務も強固に

賃貸マンション経営は、全国に多数の会社が乱立し、日々激しい競争を行っているが、オリエンツキャピタルは賃貸戸数日本一だけでなく、抜群の財務力が強みである。帝国データバンクの調査(2018年4月)によれば、1万社を超える貸家業界の中でFCF(フリーキャッシュフロー)比率で全国1位を獲得。またVER(株価収益率、株価÷当期利益で算出する投資判断で使用され



Fürstinnenstraße 63, 45883 Gelsenkirchen, Germany (地上3階、地下1階、23ユニット、ドイツ)

る指標。本件では株価を株式価値に置き換えて算出)でも全国1位になるなど、開発力だけでなく財務の健全性でひとときわ際立っている。今年4月は資本準備金10億円、資本金10億円と合計20億円の増資も果たした。

創業者の山本親幸氏は1984年に、北九州市でソフトウェア開発会社のオリエンツ電子を立ち上げた。当時は日本が本格的なコンピュータ時代を迎えるまさに黎明期だった。多くの困難もあったが、時代のニーズを先取りしたきめ細かな商品開発力が認められ、実績も積み上がっていったが、その時、賃貸マンション事業は関連事業の1つだったという。まったく畑違いであるIT会社からの参入となるが、逆にこのことが業界の常識にとられない新しいサービスを生む結果となった。既存の不動産業界は立地条件やハード面を重視しがちだが、同社はソフトウェア開発で培ったHA(電話でのエア

コンのオン・オフ機能)やキーレスエントリ(非接触キーによるエントリ)など、便利さとセキュリティを前面に打ち出した。これは安全安心を重視する女性を中心に居住者の間で喜ばれた。

「よりよい居住空間の提供に挑戦」。これだが不動産事業を始めたときに掲げた経営理念である。物件はワンルームタイプから数百戸が入る大型物件まで多彩なラインナップがあるが、中にはフィットネスジム付きや商業施設・オフィスを併設した複合型タイプなどいろいろなバリエーションに富んでいるが、共通しているのは快適に利用してもらええるサービスが整っていることだ。例えば置き薬、ランドリーサービス、家具・家



ORIENT BLD No.140 OI トレーディングビル(HRC7階建、全7戸、品川区・ISUZU本社前)

駐車場17台

[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



クラブオリエンツビル No.125 広島 (RC20階建、全190戸、広島市) 2019年10月完成



クラブオリエンツビル No.123 PASSION HIROSHIMA STREET 広島 (HRC20階建、全280戸、広島市) 2019年10月完成



クラブオリエンツビル No.122 福岡日赤通り (RC15階建、全208戸、福岡市) 2018年10月完成

電のレンタル、トランクルーム、監視カメラ、引っ越しの手配や不用品の買い取り、それに転入届などの行政手続きサービスもある。開発エリアは全国主要都市に及び、全所有既存物件(新築を除く)の主要稼働率は99%を超えている。

通信衛星を活用した不動産情報事業に参入

山本社長が掲げる事業ドメイン(理念)の1番目は先に紹介した「よりよい居住空間の提供に挑戦」であり、それ以外に「どこよりもコンビニ(便利)な住まい(最新鋭)」「どこよりもセキュリティ(安全)な住まい」「どこよりもハイセンスな住まい」「どこよりもコストパフォーマンス(安い)な住まい」を加えた5項目である。このドメインに従って着実に事業を積み重ねていったことが高い稼働率につながったといえる。



OIタワー東京 No.142

同社のビジネスは国内だけでなく、創業時からグローバル化を志向しており、2008年には米国ニューヨーク州で高級アパートメントの「キヤロルストリートオリエンツNo.92」を取得。2016年にはテキサス州フォートワースでオフィスレジデンス「ウエリントンオフィスNo.113」を建設した。アジア圏においてはマレーシアの国家的なプロジェクトへの参画も果たしている。



OIレジデンス千葉 No.141 (全138戸、駐車場)

同社は新規事業に熱心な会社として知られている。フィリピンで金融機関のM&A、それにグローバルな投資の一環として注目されるのが航空機のリース事業である。2013年にボーイングB737機を取得して、大手エアラインにリースしている。航空機リース事業は、過大投資を抑えているエアライン向けに需要が高いとの見通しから始めたものであるが、形を変えたストックビジネスとしてみれば、賃貸マンション経営に通じるものがある。さらに現在では衛星通信ビジネスにも参入した。世界中から不動産情報を収集し、最新のデータを発信する。地価だけでなく、金利や為替変動などを加味して投資収益の判断にも使えるデータとなる見込みだ。福岡県発祥のオリエンツグループは、日本を基盤にグローバル戦略がますます加速していくことになるだろう。

[国内拠点]

- 九州支社/福岡県福岡市上牟田1-11-1 ORIENT DEALING BLD No.90 6階
- 東京支社/東京都品川区南大井3-28-10 ORIENT DEALING BLD No.140 (平成30年9月移転予定)(業務執行)