

新年ワイド座談会 2023年の景気、株価、国際情勢をにらんで経済リーダー44人が白熱論議

70
創刊70周年

財界

ZAikai
a Japanese business biweekly

攻めと守りの同時進行

「CO₂原料化」など推進
三菱ケミカルグループ
JM・ギルソンの
「サステナブル戦略」

新春特別号

2023 1/11

◎インタビュー

塩野義製薬
会長兼社長CEO

手代木 功

大阪商工会議所会頭

鳥井 信吾

東京財団政策研究所
主席研究員

柯 隆

産業構造変革期の今、なぜリカレント教育なのか？
日本再生の
基本は「人」
第一生命H.D.会長・渡邊光一郎の
「産・学・官連携で人材づくりを」

本誌主幹 村田 博文



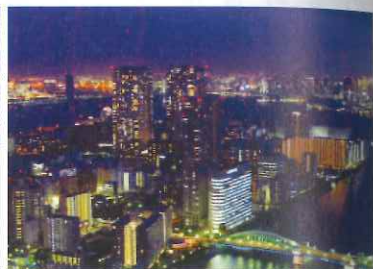
表紙の人
東映社長
手塚 治
撮影 齊田 勤

令和5年1月11日発行（隔週水曜日）令和4年12月21日発売
昭和28年10月3日第三種郵便物認可
第71巻第2号

新春特別企画



2023年を リードする企業



明確な中長期ビジョンと未来戦略により
コロナ禍でも攻めの経営を続ける
オリエントビルグループ OI. CAPITAL

健康保険組合の DX を推進する
デジタルワークフローシステムを提供
ユニバーサル・ビジネス・ソリューションズ(UBS)

先例のない独創的な技術で
顧客の情報資産を守り抜く
ローレルインテリジェントシステムズ



明確な中長期ビジョンと未来戦略により コロナ禍でも攻めの経営を続ける

オリエントビルグループ OI-CAPITAL

国内の開発プロジェクトを順次進める

アメリカやドイツなど国内外の主要都市で賃貸マンションを開発・所有するオリエントビルグループのOI-CAPITAL(株)は、コロナ禍で市況が冷え込む中でも、潤沢な資金を活用して金融機関に頼らない攻めの経営を続けている。



ORIENT BLD No.160(福岡市)HRC21F220戸

を数え、独立系プロパティオーナーとして14年連続日本一(2021年現在)になるほど成長を続けている。アメリカ(ニューヨーク州、テキサス州)やドイツ(デュッセルドルフ)等でも高級アパートメントや大型ビルを所有するなどグローバルにビジネスを展開。フリーキャッシュフロー比率やEV/売上高で業界1位(帝国データバンク)による企業価値評価、22年9月に輝き、21年12月期は売上高155億円、経常利益90億円以上を見込むなど高収益を実現している。22年に完成した「CLUB ORIENT

「国内の賃貸マンション開発プロジェクトを順次進めています。理由は簡単で、どんなに不況でも住まいのニーズは変わりません」と山本会長は、人気エリアの優良な不動産をいち早く取得、開発しながら事業を成長させてきた。

まず福岡市内で3棟、北九州市内で1棟、横浜市内で1棟、そして北海道初進出となる札幌市内で1棟。さらに北九州市内では、創業期に取得した木造の3棟を建て直すため、合計9棟の開発プロジェクトが進行中だ。

福岡市内の3棟は、ベッドタウンとして人気が高まっている福岡市東区の箱崎エリアで2棟(どちらも全2

賃貸保有戸数日本一

同社は福岡、広島、東京など主要都市に高機能・高品質の賃貸マンションを開発・所有している。賃貸保有戸数は1万戸以上(テナントのレジデンス換算含む。開発中は除く)

リーキャッシュフロー比率やEV/売上高で業界1位(帝国データバンク)による企業価値評価、22年9月に輝き、21年12月期は売上高155億円、経常利益90億円以上を見込むなど高収益を実現している。22年に完成した「CLUB ORIENT



ORIENT BLD No.158(福岡市)HRC21F220戸

等にとらわれることなく賃貸物件のロングキープという独自のビジネスモデルを早期に確立。業界ではマンションの空室リスクを避けるため、物件の開発に特化し、所有するデベロッパーは皆無に近かった。だが、徹底した入居者視点で開発することで、全所有物件の稼働率が約99%という圧倒的な実績を達成し、空室リスクの常識を覆した。例えばセキュリティシステムや緊急通報システム、宅配ロッカー、システムキッチン、ワードローブ等はもちろん、ランドリースービスや家具・家電レンタル、トランクルーム、不用品の引き取り販売、転入届など行政手続き代行等他社に先駆けて始めている。

当社の戦略で、計画的に収益を上げることができ、計画的な投資(物件や不動産の取得等)もできます。尊敬する人物の1人でもあるウォーレン・バフェットのように、今後も海外を含め優良な物件を割安で取得し、長期の所有・運営を心掛けていきます。コロナ禍でもキャップレート(収益還元率)は9%以上を実現しており、優良な不動産(住まいのみの不動産に特化)は積極的に取得していきます」

同社は現在、アメリカ(ニューヨーク、テキサス、コネチカット、マサチューセッツ)、ドイツ(デュッセルドルフ)、フランス(パリ)、スペイン(バルセロナ)、ウクライナ(キーウ)、ロシア(モスクワ、ウラジオストク)、トルコ(イスタンブール)、ブラジル(サンパウロ)、アジア(スリランカ、インドネシア)、日本

(札幌、東京、横浜、広島、福岡)の世界主要都市に賃貸マンションまたは株を所有するなど、世界各地で事業を展開。創業時より「地球をクリエイトする経営」に徹してきた同社は、人口が増加中のオーストラリアでも事業を進める計画だ。そして社会貢献の一環として、ロシア軍侵攻によるウクライナ避難民支援にあたり、オリエントビルグループの100室を無償提供。国の要請があれば追加で100室無償提供する用意もできている。

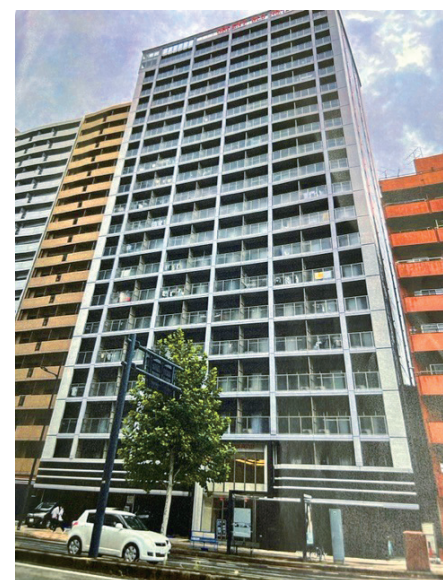
明確な中長期ビジョンと潤沢な資金を持つオリエントビルグループはコロナ禍でも視界良好だ。

20戸21階建)、同東浜エリアで1棟(全102戸19階建)の開発が進められている。「Bronx YOKOHAMA ORIENT BLD No.155」(横浜市、全55戸7階建)、「ORIENT BLD No.153」(札幌市、全123戸15階建)も順調。ただゼネコンの人手不足と建設資材不足により着工時期は流動的だという。

独自のビジネスモデルが強み

同社はもともとソフト開発を目的に1984年に設立され、山本会長が本業と並行してサイドビジネスで始めた賃貸マンション経営を本格化。不動産業界の慣習

「長期に所有、運営することで家賃やテナント料を安定的に得るのが



ORIENT BLD No.123(広島市)HRC20F280戸