

Ⅱー土地活用のマネジメント概要

Ⅱ-1 土地活用マネジメントの位置づけ

土地活用における土地所有者は企業の社長と同等の立場であり役割と責任があります。

土地活用と一般企業の違いは、トップがライン業務の専門的内容を熟知しているかいないかの差です。

土地活用を何遍も経験している土地所有者はそういません。通常は一生に一度の大ビジネスを推進しなければならないマネジメント経験の少ない人の方が多いはずです。

そこで、まず土地活用の概要を知ることから、身近な不動産屋、建設会社、設計事務所など土地活用に係っていそうな人(会社)にそれとなく相談することから始まります。

この行為が如何にまずい行動であったかを知るのは実際に土地活用事業が推進される頃か建物が完成した後に気づきます。

後悔先に絶たずです・・・！

良質な不動産会社(デベロッパー)は成功する確立が高く、アパートや小規模店舗を手掛ける開発と建設を兼ねたいわゆる業者は、建てるのが本業で完成後はさよならしたいのが本音です。ワンパターンのアパート・マンション・店舗の土地活用は数年後は計画通りに行かず採算倒れのトラブル続出が現実です。

ポイントは「競争激化で土地活用を特異化すること」にあります。

- ①土地活用の事業環境の変化をとらえ
 - ②優秀な市場戦略企画を行い
 - ③競争の原理に沿いコスパの良いライン業務
 - ④③と同様に確かなプロパティ業務を依頼し管理することが肝要です。
- 特に、社会の転換期にあたり②の優秀な企画を入手するマネジメントがキーポイントです。
(次世代の土地活用はさらにその先です)