

Ⅱー土地活用マネジメントの概要

Ⅱ-2 土地活用業界の相関関係図

土地活用業界の基本的な相関関係は、事業の発注とその結果責任を負う立場の「土地所有者：注文に従い一切の業務を遂行する業者」の関係です。この両者の利害関係は相い反するものであることを確認してください。

①発注依頼が多く業者優位市場の時代

②伝統的に信頼関係で一括発注した時代

③受注した業者の道義責任が高かった時代

この日本よき古き伝統は「職人の誇り、職人氣質」を前提にした良き習慣で、現代の宮大工のような特殊技術の世界には生きています。

1)土地活用の専門性が多岐で高度化している
(職能より情報力・資金力・販売力が勝る)

2)ブランドを信じ成功する事例が減った
(トラブルの企業許容吸収ができなくなった)

3)事業の総合管理方式はビジネスにならない
(業者は結果責任を負うことができない)

これらが明確化し利益相反を再認識しましょう。

供給過多でバブルが崩壊し、量産社会は崩れ一括請負方式(総合管理方式)は否定され、結果責任が業者にはないとの判例が明示され、発注者もマネジメントの責任の重さを痛感していることでしょう。

欧米諸国並みにマネジメントとライン(ワーキング)の立場・役割・責任がはっきり区分しそれぞれのプロフェッショナル性が高められています。先行する費用が要らないから業者提案を採用するという考え方が間違いの基です。

プロの企画・プロの開発・プロの設計・建設・プロのプロパティなど業務も厳しい専門力と創造力が求められており、土地活用マネジメントもプロレベルが必要となっています。

土地活用マネジメントの補完・顧問役としてプロの土地活用専門のコンサルタントも必須の時代です。