Ⅱ－土地活用マネジメントの概要

事業の成否は
企画で決まる

	ヒト（企業）	モノ（建物）	カネ（収支）	システム（方法）
企画期	●土地権利整備 ●測量/地質/埋蔵物等 ●立地・市場調査会社 ●マーケティング会社 ●土地活用事業企画会社 ・建築企画（設計/概算） ・事業スキーム（体制） ・資金計画（融資） ・事業収支計画 ・相続対策試算 ・開発工程計画	●土地 ●土地＋建物 ●工作物 ●生産緑地（農地）	●各種調査費 ●市場調査費 ●マーケティング業務費 ●基本設計費 ●基本企画業務費 ●企画業務費	●自主マネジメント方式 ●開発会社コンペ方式 ●メーカーコンペ方式 ●コンサルタント方式
開発期	●権利整備(権利・立退) ●解体会社 ●開発主体会社（誘致） ●金融機関 ●テナント誘致会社 ●建築設計監理事務所 ●建築工事施工会社 ●設備工事施工会社 ●内装工事施工会社 ●外構工事施工会社 ●什器備品会社	●解体建物等 ●建物・建設技術 ●工作物	●開発資金（金融/テベ） ・調査資金 ・企画資金 ・設計監理費 ・建設工事費 ・什器備品費 ・テナント募集費(誘致) ●自己資金 ●金融資金 ●テナント協力金	●売却 ●売却＋買換え ●土地賃貸 ●土地定借（一般/事業） ●建物賃貸（一括） ●建物賃貸（公募） ●建物定借（一般） ●建物定借（事業） ●建物転定（転貸定借） ●等価交換方式 ●不動産信託方式
運営期	●テナント募集会社 ●プロパティ管理会社 ●建物管理会社 ●設備管理会社 ●警備保障会社 ●保険会社 ●金融機関	●建物。補修技術 ●建物＋入居者 （テナント）	●C/F(収支) ●P/L(損益) ●賃料（回収/改定） ●稼働率 ●資金返済(期間変更) ●金利改定 ●維持管理費 ●補修工事費 ●緊急資金融資 ●資産価値最大化	●独自マネジメント方式 ●プロパティ方式 ●不動産仲介方式 ●建物管理方式 ●デュデリジェンス方式 ●ファシリティ方式 （資産の価値最大化）

TM
トップ
マネジメント

土地活用専門
コンサルタント

企画業務契約

競争原理を活かす

開発管理契約
設計管理契約
工事請負契約

競争原理を活かす

プロパティ契約
サブリース契約
建物管理契約

主体的な“多次元相乗効果企画”を！

サブリースより
プロパティ契約

主体的企画で
事業成否が決まる

開発・運営は業者
を競争で決める