

Ⅱー土地活用マネジメントの概要

Ⅱ-5 土地活用の業務フローチャート

土地活用は ①企画 ②開発 ③運営 の手順で進みます。

①企画段階

社会の転換期における有能な市場戦略案をマネジメント側の主体性をもって作成することが本道です。

先行する投資が掛かってもベスト案を入手する価値があります。

②開発段階

開発者の提案企画は企画のプロではないため欠陥が多い。例え開発者が費用を負担し企画のプロに業務依頼した案でも案の本質は開発者のメリットやリスク排除が優先され土地所有者優位の提案とならず主体性が問われる問題が存在する。

有能な開発者はこの点を理解しています。

土地活用の主体者による企画案を実践し、良い良くすることにも配慮できます。

開発の基本は市場競争の原理に従う方法を採用するのが原則です。

もし、特命にするならばその理由(メリット)が明確に説明できることです。

③運営段階

土地活用の本格的ビジネスは運営がスタートです。

A.プロパティ業務

入居者及び建物の管理の両方をプロに委託する方法です。良質なテナントとのコミュニケーションや建物の商品価値の維持管理を行います。

B.建物管理業務

入居者の入退室は不動産仲介会社に委託し、建物の維持管理を主に委託する方法です。

★建物の改修工事の優先化は契約しないことが重要