

# Ⅲー土地活用の成否は企画で決まる

## 土地活用 企画業務

企画業務は二種類

①企画立案業務

②プロデュース業務

### 権利・市場調査

- ・権利調整・敷地測量・地形図調査・地質調査
- ・立地調査(建築法令調査・道路交通調査・立地特性調査)
- ・市場調査(統計調査・競合調査・市場特性調査)

### 適正用途選定

- ・適正用途選定システムによる用途評価
- ・上位3位に対する経験値評価 → 一位の用途の絞り込み

### 市場戦略コンセプト

- ・一位の用途(業種)をベースに市場戦略コンセプトを立案
- ・差別化戦略の立案(優位性志向)
- ・特異化戦略の立案(オンリーワン志向)→コミュニティ・コア

### 建築マスタープラン

- ・市場戦略コンセプトに則った建築構想の立案・コミュニティ・コアの創り方
- ・コストパフォーマンス構想(投資コスト・ランニングコスト)
- ・工法・工期の概要設定

### テナント入居計画

- ・テナント誘致計画・コミュニティ・コアのオペレータの誘致
- ・入居者募集計画
- ・賃料の設定

### 開発・運営体制計画

- ・事業スキームの計画(土地賃貸・建物賃貸～期間設定～事業方式設定)
- ・開発主体の候補(デベロッパー・設計事務所・建設会社・内装工事会社)
- ・運営管理主体の候補(プロパティ会社・建物管理会社・保険会社)

### 事業資金・収支計画

- ・資金調達計画・金融機関候補・コミュニティエリアマネジメント収支
- ・事業予算計画・事業収支計画(損益計画・キャッシュフロー計画)
- ・事業スパン設定

### 相続対策

- ・相続対策試算(納税計画)
- ・財産分与計画
- ・事業承継計画

### 開発工程計画

- ・企画期・実施設計期・公官庁申請期・解体整備期・工事施工期
- ・入居者(テナント)誘致工程・入居者募集工程
- ・資金融資工程