

不動産開発部門

「不動産開発部門」は、再開発事業、共同ビル事業、マンション建替え事業、有効利用を主なテーマとします。2020年の東京オリンピック・パラリンピックを契機として、都市部においては、都市再生特別地区、アジアヘッドクォーター特区、国家戦略特区などを活用した再開発事業、共同ビル事業などこれまで以上にさまざまなファクターを踏まえた不動産開発が多くなっています。社会インフラの老朽化対策などとともに、これらの難易度の高い不動産開発に対して不動産カウンセラーの知見は有用に機能します。

◆有効利用

不動産の有効利用を行う場合には、その不動産の利用目的や対象不動産に関する各種計画条件を明確にした上で、利用方法（自用、賃貸、売却など）や計画内容（施設用途・ボリューム、事業期間、手法など）、事業としての成立条件などを検討し、資金調達、建物などの建設、経営・管理とさまざまな手順と段階を踏んでいく必要があります。

不動産カウンセラーは、保有される土地または土地・建物の抱えるさまざまな条件および事業主体の意向や実現可能性の検討を踏まえて、当該不動産の効用を最大限に引き出すための有効利用策を提案します。

カウンセリングメニュー

- ・遊休地の有効利用に関するカウンセリング業務
- ・社宅跡地の利用方策に関する検討業務
- ・工場跡地の利用に関する検討業務

◆マーケティングと需要予測

計画内容がどんなによくても、事業としては別の課題が発生する可能性があります。不動産の有効活用を行う場合には、その前提として、可能性のある事業内容・計画内容に関して十分な市場分析・マーケティングを行い、事業としての成立条件について、あらかじめ十分に検討しておく必要があります。

不動産カウンセラーは、各種事業内容に係る市場の動向を分析し、需要予測や収入・費用の予測を行うとともに、事業採算性や事業リスクなどの検討も踏まえて、事業化にあたっての実行可能性・実現可能性を検討します。

カウンセリングメニュー

- ・店舗ビル建設における事業化検討調査
- ・オフィスビルの市場動向に関する調査
- ・分譲マンション開発計画の事業診断業務
- ・住宅団地開発における需給動向と需要予測に関する調査

◆立地分析

さまざまなタイプの店舗（物販、飲食、大型ショッピングセンター、金融機関店舗、来店型オフィス等）の新規出店、店舗配置の見直し、閉店店舗の選択等に当たっては、立地分析が必要となります。また、一般のオフィスやレジデンシャル、ホテル、物流施設、工場等においても、新規に計画する場合や施設配置の見直し等を行う場合には、立地分析が必要となります。企業の本社や業界団体の会館等を新設・移転する場合も同様です。

具体的には、店舗を例にとると、商圈分析、競合分析、立地特性の分析等を行うこととなります。より具体的には、当該業態にとって有効な商圈の範囲を決定し、当該商圈内の顧客ターゲット等のデータを分析し、複数エリアの商圈データを比較し、商圈内の需給の状態や競合状況を把握・分析し、絞り込んだ候補立地の周辺環境・動線・通行量・視認性・アクセスなどを調査・検討する、これらに基づく売上を推定する等のプロセスが含まれます。このような調査・分析により、新規出店の立地を決定する、既存の添付配置を見直す、規模縮小の際の閉鎖店舗を決定するなどの場面に活用することとなります。

カウンセリングメニュー

- ・新規出店、施設計画にかかる立地候補の絞り込み・比較
- ・新規出店候補地の売上予測
- ・出店候補地、施設候補地探索のためのベンチマーク作成
- ・採算性最大化のための店舗ネットワークの見直し
- ・○△工場にかかる統廃合計画の策定

◆活用方策の検討

具体的に計画を立てようとする場合には、対象不動産が所在する立地のポテンシャルや利用の可能性などを把握することが重要です。そのためには、まずどのような用途とするかが問題になりますし、施設を計画する場合には、その大き

さや形状も重要なファクターになります。また、その土地の立地条件、公法上の規制、接道状況や敷地の規模・形状などによっても異なります。

不動産カウンセラーは、保有される土地または土地・建物の交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件などの各種条件および画地条件・建物条件などを分析し、利用可能な用途や当該不動産に対する市場ニーズの大きさなどについて分析します。また、複数の不動産を所有される場合には、各不動産についての活用方策の判定や活用の優先順位・最適地などを判定します。

◆カウンセリングメニュー

- ・複数所有資産の活用方策の検討業務
- ・遊休地の活用方法及び優先順位など判定業務
- ・所有資産の売却可能性に係る検討業務

◆コンバージョン

コンバージョンとは、建物の用途を変更（用途転換）することにより、建物を再生することを言います。海外では古い建物を活用して住宅などに転用したり、倉庫を商業施設に転用することが一般的に行われています。

不動産カウンセラーは、現在の用途のままでは需要が少なく、採算が見込めないオフィスビルなどの建物について、当該不動産の立地条件や事業採算性などを踏まえて、市場ニーズにあった用途への転換とそのための方策について提案します。

◆カウンセリングメニュー

- ・病院から老人ホームへの利用転換に関するカウンセリング業務
- ・オフィスビルの住宅用途への転換支援業務
- ・廃校となった小学校の活用方策に係る検討業務

◆土地区画整理事業

「土地区画整理事業は都市計画の母」と言われるように、土地区画整理事業は歴史のある市街地整備事業であり、実績も多い手法です。土地区画整理事業は、公共施設を整備改善し宅地の形を整形化して宅地の利用増進を図ります。手順としては、従前の宅地の権利に代えて事業により造成された新しい宅地＝「換地」を地権者に提供するという「換地方式」が採用されます。

この土地区画整理事業には、時代の変化・要求に応じて、敷地整序型土地区画

整理事業・沿道整備街路事業・街区高度利用土地区画整理事業・緑住区画整理事業・都市再生区画整理事業・市街地再開発事業との一体的施行など多くの種類がつくられており、阪神・淡路大震災や東日本大震災においては、被災市街地復興土地区画整理事業として、被災地復興のための有力な基盤整備手法としてその活用が図られています。

以上のような土地区画整理事業において、不動産カウンセラーは事業を円滑に推進するために以下のような業務を行っています。

◆カウンセリングメニュー

- ・ 保留地の処分促進方策に関する検討業務
- ・ 民有換地の計画的市街化誘導・市街化促進に関する検討業務
- ・ 換地利用・処分などに係る不動産の証券化（SPC利用）や定期借地権の利用などに関する検討業務

◆再開発事業・共同ビル事業

市街地再開発事業は、既成市街地における居住環境の悪化、災害の危険性の増大、既存商店街の衰退、基幹的公共施設の整備の遅れなどのさまざまな都市問題に対応して、既成市街地を一体的・総合的に整備し「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、もって公共の福祉に寄与すること」を目的として全国の多くの都市で事業が行われています。市街地再開発事業は、一定の要件の下、都市再開発法に基づく法定事業として実施されますが、一方で、法律に基づかない任意事業としての共同ビル事業も多く実施されており、事業施行地区の特徴と条件に応じて事業手法・施行者などが選択・採用されています。

これらの再開発関連事業において、不動産カウンセラーは事業を円滑に推進するために以下のような業務を行っています。

◆カウンセリングメニュー

- ・ 事業化可能性に係る検討業務
- ・ 従前・従後資産に係る評価業務
- ・ 地権者の権利調整や官公庁との折衝などの業務
- ・ 保留床の処分に係る各種検討業務など

◆マンション建替え事業

マンションの大量供給が続く中で、老朽化マンションのストック数が急激に

増加しつつあります。国土交通省の調査によれば、2018 年末現在で全国に分譲マンションのストック戸数は約 655 万戸（居住人口約 1525 万人）であり、築 30 年以上の老朽化マンションは約 198 万戸となっています。このような老朽化マンションは、建物の老朽化と機能的陳腐化により、その建替えと大規模改修などが社会的な問題ともなっています。

老朽化マンションの建替えを促進するために、2002 年に「建物の区分所有等に関する法律」が改正されるとともに、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定されましたが、マンションの建替え事業の実施状況は、実施準備中（建替え決議など）も含めて 278 件のみとなっています（2019 年 4 月現在、国土交通省調べ）。

このような状況の中、マンション建替え事業において、不動産カウンセラーは以下のような業務を行っています。

カウンセリングメニュー

- ・事業化可能性に係る検討業務
- ・事業スキームの構築に関する各種検討業務
- ・従前・従後の各住戸に係る資産評価