

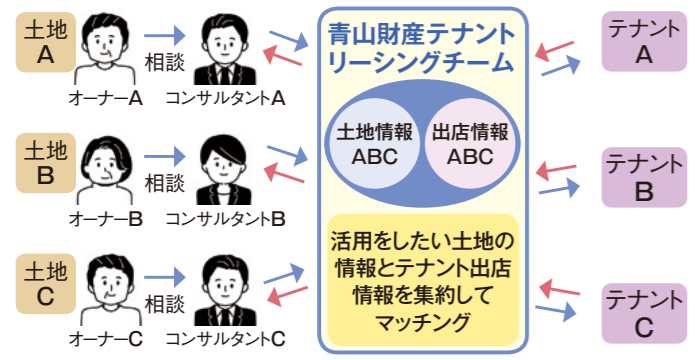
## 青山財産ネットワークスの土地活用専門部隊

# 「テナントリーシングチーム」の総合提案とは

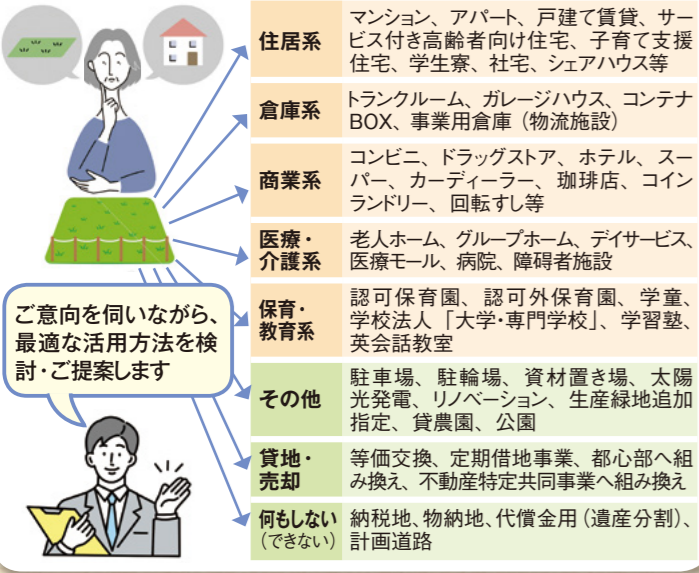
「財産」と「未来」を守る総合財産コンサルティング会社である(株)青山財産ネットワークスが新たに「テナントリーシングチーム」を創設。土地活用の有効活用コンサルティングに特化し、専門コンサルタントが多様な活用を提案する。期待の新チームを率いる同社の清水さんが、独自の強みを解説する。



### ①土地、テナント情報を一元化してマッチング



### ②複数の選択肢から土地にあった活用方法を提案



### 「テナントが出店したい立地は？」 「立地判定」と「商圏調査」

「テナント(事業者)側から見た出店したい立地」について、ご紹介しましょう。  
テナントが出店したい立地とは、①ロードサイド(主要生活道路沿い)の立地、②駅前などの通行人が多い立地、③病院や福祉施設、保育園などの公共施設を必要とする立地、④大型商業施設内の立地、⑤工場や倉庫など用途地域(制限)からくる立地、に分けられます。ここに土地の形状、人・車の動線、

交通手段、視認性等のさまざまな条件を加えて、立地判定します。ロードサイドの一見好立地に見える土地でも、駐車場の台数が確保できなければ良い立地ではないと判断されます。道路が広すぎて中央分離帯があるような土地も、商圏が分断されるため、テナントによっては敬遠される場合もあります。

立地判定に加え、人口統計を基にした「商圏調査」を行います。商圏調査とは、ターゲットにするお客様の年齢層、性別や所得層、昼夜の人口動態、駅の乗降客数、交

### 創業30年を迎え、 新たなステージへ



株式会社青山財産ネットワークス  
コンサルティング第二事業本部  
テナントリーシングチーム  
上席シニアコンサルタント  
清水 忠継さん

青山財産ネットワークスは、2021年9月17日をもって創業30周年を迎えました。これからもオーナーの皆様へより充実したサービスを提供するべく、土地有効活用コンサルティングに特化した「テナントリーシングチーム」を創設いたしました。

従来は、お客様のニーズに対応して各コンサルタントが個別に土地有効活用業務を行っていました。テナントリーシングチームではこれらの機能を集約し、情報の一元化を図ることによって、最適な土地活用・利用の提案ができる専門組織を目指しています。

建築・不動産の考え方だけではなく、相続・事業承継対策を組み入れ、将来にわたり安定した収益

通量などの統計データを基に、潜在する顧客数を推測し売上予測を立てることで、大手の飲食店や物販店では独自のソフトを使って「立地判定」と「商圏調査」を行い、出店を判断しています。

### 福祉施設は厳しい審査基準 優先整備地区なら検討価値あり

社会福祉事業(特別養護老人ホームや児童養護施設、障害者支援施設、保育所等)は、社会福祉法人でなければ検討が難しい場合があります。社会福祉法人は、一般的に積極的に事業展開を進める事が少なく、また行政の厳しい審査基準があるため必ず出店できるわけではありません。

福祉施設に関しては、現在第8期介護事業計画の初年度であることから、行政は福祉施設の整備に関して具体的検討をしています。施設が不足している地域を優先に公募するため、優先整備地区に該当する土地をお持ちの方は検討する価値がありそうです。テナント側の社会福祉法人の場合、出店したい立地ではなく、行政から公募のあった立地・内容での検討になります。2022年の生産緑地の指定解除にともなう大規模な土地

を確保する独自のコンサルティングノウハウを提供していきます。

### 多彩な種類の活用から 最適な土地活用を提案

テナントリーシングチームは、土地活用の方法を「ロードサイド型」「福祉・医療・教育型」「住居型」「工場・倉庫型」の4つに分類し、専門コンサルタントを配置して情報・知識を集約。ご相談案件のすべてに対して、各専門コンサルタントから意見を集め最適な活用方法を模索していきます。

ハウスメーカーの提案の多くは居住系(福祉施設含む)を中心とした土地活用が多く、本来であれば店舗や事務所、倉庫など他の方法があってもアパート以外の提案ができないことがほとんどです。

当社の最大の強みは、さまざまな業種のテナントと土地活用を考えるオーナー様の情報をマッチングできることです。オーナー様側からすると、複数のテナント候補から選択ができる可能性が増えます。テナント側からすると当社がオーナー様側のご意向を汲み取ることで、出店できる可能性が高くなることから、双方にとってメリットになります。

活用を希望されている方は、今から福祉事業を中心に検討されるのも良いでしょう。

● 当社の考える「土地活用」は、市民農園や時間貸し駐車場から、スーパーや大規模倉庫、複合ビルまで幅広く検討を行うものです。建築ありきの提案はいたしません。飛び込み営業にてアパートや保育・福祉施設などの提案を受けている地主様は、ぜひ当社にご相談ください。テナントも建築会社も経済条件・契約内容等を公平に比較検討しながらご提案します。

新型コロナウイルスの影響によるテナントの解約、ビルやアパートの老朽化、恒常化した空室問題、廃業や転業にともなう事業用地の利用方法、本社の建て替え、自宅の建て替えなど、土地利用方法にお悩みの方はお気軽にご相談ください。

10月23日(土)  
大家さんフェスタ  
セミナー

やってはいけない  
土地活用

B会場:15:10~15:50  
ぜひお越しください

詳細は14ページをご覧ください