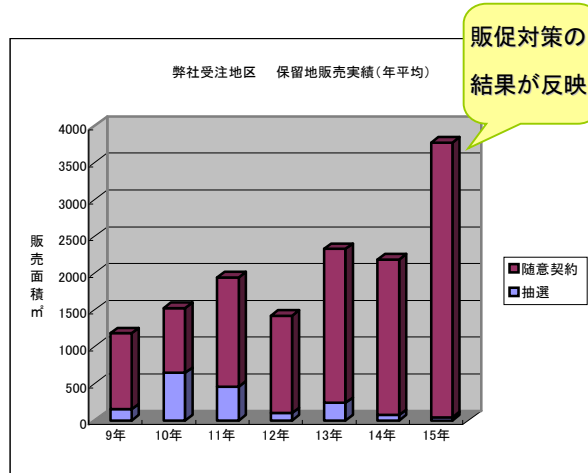


保留地販売促進への支援

目的

組合施行の土地区画整理事業では、バブル崩壊後の地価の長期下落により、事業計画で設定した保留地の処分価格が周辺の地価公示価格や近隣地区の売買実例よりも割高となっている。このため保留地の販売不振と販売価格の低迷を招き、事業の収入不足による組合の財政基盤が悪化することになる。その結果、借入れ金利の増大や事業資金の調達に苦慮する組合が多く見られ、これらの組合では、さらに財政基盤が悪化するという悪循環に陥ることになる。販売不振を放置すれば最終的には債務超過に陥り、再減歩・賦課金といった荒療治が必要となるが、これらの対応が円滑に行われる保証はない。

そこで、主な収入源である保留地収入の確保が重要であり、この観点から保留地の販売に関し有効な改善策を提案し、組合の保留地販売促進のための支援を目的とする。

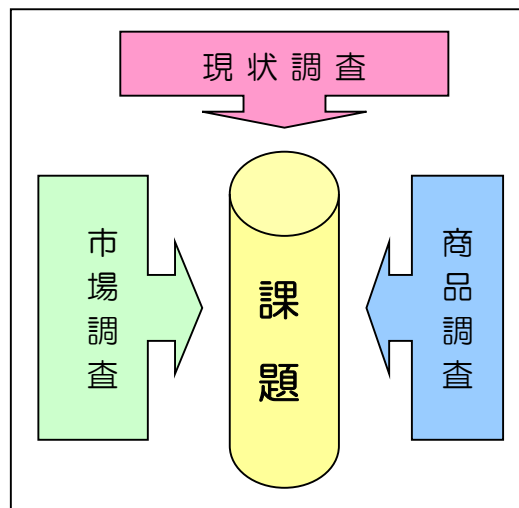


内容

保留地販売を促進するために以下の調査の必要性を提案します。

- ① 不動産現状調査 (原因調査、課題把握)
- ② 不動産市場調査 (地域市場調査、購買力調査)
- ③ 不動産商品調査 (個別物件調査、)

以上の調査結果を総合的に解析し、把握することによって、課題及び支援策を提案します。



技術ポイント

① 不動産現状調査

保留地販売促進のため、地域の不動産市場の販売状況及び現在の地価動向並びに将来予測できる地価動向の予測を調査・解析することにより、地域の課題を把握します。

② 不動産市場調査

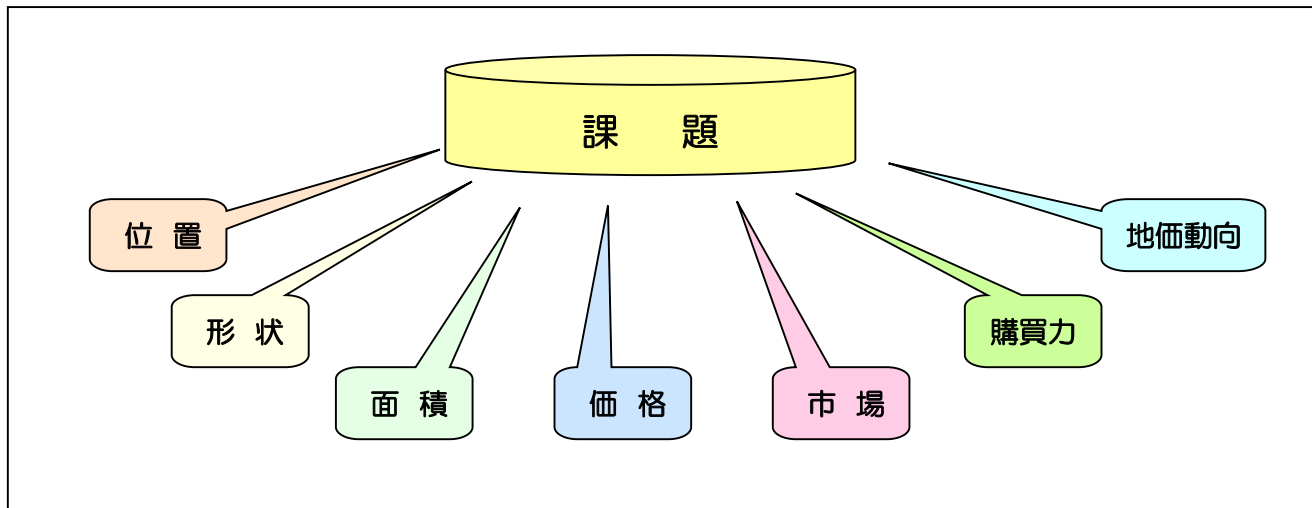
保留地販売促進のため、『組合関係者』『エンドユーザー』『ハウスメーカー』『デベロッパー』『不動産業関係者』等に対し、聞き取り調査を行い、“売れない”“買えない”理由を解析・把握します。

③ 不動産商品調査

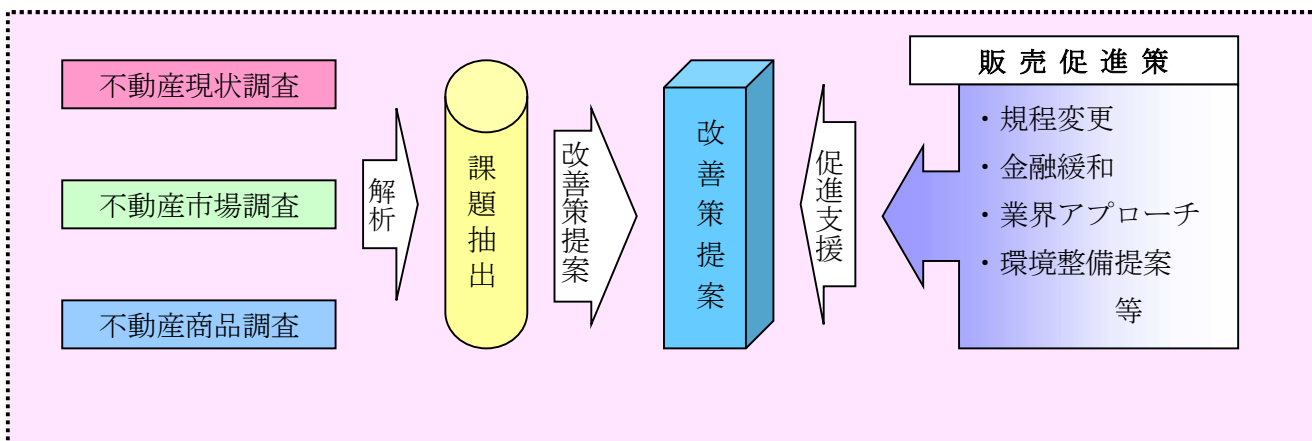
保留地販売促進のため、保留地の位置・形状・面積・価格を各筆毎に査定し、個別物件の課題を解析・把握します。

④ 総合的対応策の提案

保留地販売促進のため、以上の調査結果を総合的に判断し、問題点の解消・縮小のための改善策の提案を行うと共に、効率的な販売方法並びに販売戦略を提案します。また、買いやすい保留地の創造のため、保留地処分規程の改正、保留地ローンの拡大、ハウスメーカー等へのアプローチ支援、居住環境整備の提案、等を提案し、保留地販売促進を支援します。



事業の流れ〔当社の実施範囲〕



当社実績

- ・ 長久手中央土地区画整理組合
- ・ 岡崎菟川南部土地区画整理組合
- ・ 春日井堀ノ内土地区画整理組合
- ・ 大府深廻間特定土地区画整理組合
- ・ 日進赤池箕ノ手土地区画整理組合
- ・ 長湫南部土地区画整理組合
- ・ 大府共和西特定土地区画整理組合
- ・ 東海荒尾第二特定土地区画整理組合

玉野総合コンサルタント株式会社

お問い合わせ先： 事業企画部 (TEL. 052-979-3960 / FAX. 052-979-3970)