

不動産活用の実践ドキュメント

なぜ、このビル企画は初年度から黒字を見込めるのか (6)

～ 立地要因の調べ方 ～

塩見 哲

ダンコンサルティング株式会社代表取締役／税理士
経営戦略コンサルタント／建築企画プロデューサー

【しおみ・さとし】1972年より公認会計士事務所でコンサルティング業務等に従事。76年ダン総合コンサルティング事務所設立（税理士登録）。86年ダンコンサルティング（株）設立、代表取締役就任。複数企業の社外取締役にも就任している。

不動産活用において最も基本的な調査要因が立地要因です。立地要因とは企画対象となる土地そのものの性格分析のことをいいます。

基本的には、土地自身の持っている様々なプラス・マイナスの要素を把握することが最大のポイントになります。この土地にとって「最も似合っている（必要である）ものは何か」を探し出すために行う調査要因だからです。

立地要因には図表1のように、11の調査項目があります。それぞれの内容を簡単に見ておきましょう。

1. 都市特性

計画地が、所属している町の中でどういうポジショニングを占めているかを調べるために必要な項目です。同時に、その土地を取り囲む周辺都市との立地的な関連性にも目を向けておく必要があります。そのためには、2万分の1か5万分の1の地図や統計資料、都市データパック等の資料が必要になります。

また、調査書へのまとめ方は、他の町との関係がわ

かるように計画地を中心とした半径数kmの円（5km圏や10km圏など）を描くようにしておくとうわりやすくなるはずですよ。

2. 計画地を含む近隣状況

計画地を再確認するために必要な調査項目ですが、特に重視しておきたいのは近隣状況です。近隣を明確に把握しておくためには、目印となる官公庁や大規模施設などと計画地の位置付けを行うことが大切です。

この場合の近隣とは現地調査の範囲のことで、条件によっても異なりますが、半径100m内外が一つの目安になります。航空地図や白図、謄本をベースに住居表示や地番を明記していきます。

3. 現況把握

敷地や建物、あるいは近隣状況を把握します。2.

図表1 11の調査項目

①都市特性	⑦建物（設備）
②計画地を含む近隣状況	⑧建物（テナント・収益）
③現況把握	⑨用途地域
④敷地状況	⑩上下水道
⑤権利関係	⑪電気・ガス
⑥建物（規模・構造）	

図表2 現況把握のまとめ方

