

の
、6
規程
土長
の
れ結

権利調整事業を展開するサンセイ・ランド（東京都千代田区）が14年1月、ジャスダックから東証2部に市場変更した。底地（別掲）や借家人のいる老朽不動産（以下、居抜き物件）を取り扱う同社の松崎隆司社長（写真）に、強みや今後の事業展開などを聞いた。

東証2部に昇格

底地を取り扱う御社の事業スキームは、

「基本的には底地を我々が一度買い取る。そのうえで、仮に借地人が10人いれば10人の意向に沿った形で権利調整を進める。底地を求めると整理するシステムが分かれる。測量が難しいのか、借地人向があれば買い取りなどを行う。また、道路付けが弱い場合や境界で借地人同士のいざこざがある場合などは可能な限り解消する。全てのスケーホルダーとwin-winの関係を築くことが基本姿勢」

「修繕よりも更地にしたい方が価値が出る」と判断できる物

底地など権利調整事業のサンセイ・ランドに聞く
松崎社長に聞く

件が対象。移転先の手配などを含めて借家人に交渉して立ち退いていただき、更地にしたい建売業者などに売却する。今後の事業目標は、

「ジャスダックへの上場（11年12月）効果などで、底地や居抜き物件などに関する情報量は上場時の1.5倍に当たる年間1000件まで増えた。一方でいた

いた情報のうち、仕入れに至っているのは10%程度。権利調整後の販売先の幅の拡大などで15%まで引き上げたい。コンサル事業を強化させている。

「地元に密着することで、情報提供者となる地元事業者の信頼を得ることは重要。支店まわりは今後、特に強化したいエリアだ。また支店では、底地以外にも地元ニーズが

あることに取り組みたい。15年1月の相続税増税は事業機会になりますか。増税を機に自身の資産を真剣に考えようとする方は多い。その中に、底地の問題を抱えている方がいる。証券会社と相続対策セミナーを行っており、そこからニーズを掘り起こすことで我々の事業につながれると思う」

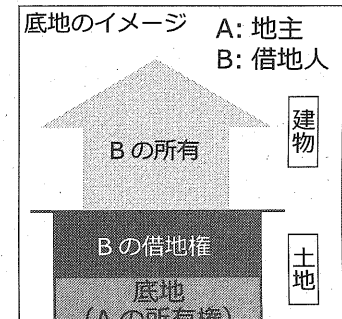
「新たな事業の考えは。東京都で沿道耐震化政策が進んでいる。診断で耐震不足が判明したものの、テナントがいて改修などが進まない事例が出てくるだろう。また、木造密集市街地の解消も活発に進んでいる状況とは言えない。土地や不動産に関わるそうした問題に我々のノウハウが生かせると思う。社会貢献的な事業として積極的に取り組む」

「聞き手・坂本隆太」

ノウハウで社会貢献事業も



●底地 借地権（建物の所有を目的に地主から土地を借りる権利）がついた宅地の所有権のこと。土地を使う権利と持つ権利が分かれている状態。1つの土地に対して所有者と利用者が異なり、権利関係が複雑になっていることが多い。そのままでは自由な活用が困難なことから、資産価値が低いとされる。



「東京都で沿道耐震化政策が進んでいる。診断で耐震不足が判明したものの、テナントがいて改修などが進まない事例が出てくるだろう。また、木造密集市街地の解消も活発に進んでいる状況とは言えない。土地や不動産に関わるそうした問題に我々のノウハウが生かせると思う。社会貢献的な事業として積極的に取り組む」

「聞き手・坂本隆太」

オーストラリアに現地法人

大京住宅開発や管理、仲介も

大京（東京都渋谷区）がオーストラリア・ブリスベン市に現地法人を設立する。Daiko Australia Pty Ltd（大京オーストラリア）として4月1日から営業を始める。今後、ブリスベン市周辺やシドニーを念頭に現地企業と共に住宅開発を進めるほか、管理や仲介といった不動産サービス事業の展開も目指す。

現地代表者の森博氏を含む2人体制でスタートする。その後、順次増員する予定。資本金は200万オーストラリアドル（約2億4000万円）。オーストラリアは06年からの再進出。海外事業を強化する

新社長に島田副社長

タカラレーベン 若返りで経営迅速化

タカラレーベン（東京都新宿区）は4月1日付けで、代表取締役社長に島田和一代表取締役副社長兼最高執行責任者（COO）を就任する人事を発表した。14年3月期業績で過去最高益が見込める中、若返りを図ることで、更なる経営の迅速化を進めることが目的。村山義

者（COO）兼最高財務責任者（CFO）兼総合企画本部長が就任する人事を発表した。14年3月期業績で過去最高益が見込める中、若返りを図ることで、更なる経営の迅速化を進めることが目的。村山義



島田和一新社長

モリモト（東京都渋谷区）が戸建て分譲を行う子会社、大雄建設（東京都中央区）との連携を強化する。4月1日に同社の本社を東京都千代田

区丸の内ビルディングに移転する。モリモトの本社ビルは同社がそのまゝ所有。同社のアフターサービス部門や同

区丸の内ビルディングに移転する。モリモトの本社ビルは同社がそのまゝ所有。同社のアフターサービス部門や同

点検 不動産投資



田辺信之

シリーズ25回目は、三井住友トラスト基礎研究所の投資調査第1部長である北村邦夫氏へのインタビュー前半。Jリートに代表されるように、関心の高まり、取り組みの深化などを踏まえて「環境不動産は実践フェーズを迎えている」と語る同氏に、課題や展望などを聞いた。

「環境不動産は実践フェーズを迎えている」と語る同氏に、課題や展望などを聞いた。

「環境不動産は実践フェーズを迎えている」と語る同氏に、課題や展望などを聞いた。

「環境不動産は実践フェーズを迎えている」と語る同氏に、課題や展望などを聞いた。

「環境不動産は実践フェーズを迎えている」と語る同氏に、課題や展望などを聞いた。

「環境不動産は実践フェーズを迎えている」と語る同氏に、課題や展望などを聞いた。

武蔵浦和で多世代型マンション776戸

来場500件

「資産性」に高評価

共用施設に評価が高まっているという。

1万9000㎡の敷地に32階建てタワーを含めたマンション5棟やオフィス棟、コミュニティ棟を建てる。竣工は16年2月の予定。マンションは、新大塚駅と有明駅や三軒茶屋、三軒茶屋駅周辺の3カ所（601戸）を分譲する。専有面積は58〜97㎡。販売は敷地南側のタワー棟を先行して行う。価格は1階の専有面積71㎡の住戸で4100万円台から予定する。もう1棟のマンション（160戸）はコスモスイニシアが、レストランやクリニックスが、地下鉄西神山線三宮駅

☆2位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位

☆3位

☆4位

☆1位