

Title	不動産業界における競争戦略
Sub Title	
Author	江口雅博(Eguchi, Masahiro) 青井倫一
Publisher	慶應義塾大学大学院経営管理研究科
Publication year	1996
Jtitle	
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	修士学位論文. 1996年度経営学 第1240号 複写許諾が必要
Genre	Thesis or Dissertation
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=KO40003001-00001996-1240

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the Keio Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

学生氏名

江口 雅博
(三井不動産株式会社)

主査 青井 倫一
副査 山根 節
大林 厚臣

所属

青井 倫一 研究室

不動産業界における競争戦略

現在の不動産業界は、バブル崩壊とともに、業績を悪化させ、今まで売却したことのなかった固定資産まで売却するようなリストラが必要な状況に追い込まれている。こうした状況は、これまでの不動産業界の競争環境が大きく変化しており、今後の新たな競争戦略が必要なのではないかという問題意識が出発点である。そこで、不動産業をもとから見直し、今後の競争戦略を考察することを試みている。本論では、この点をJOHN KAY, *FOUNDATIONS of CORPORATE SUCCESS*の付加価値創造の視点をもとに分析・考察している。

本来、不動産市場は、情報が非対象であり、その上、有効需要の原則が支配する市場である。この市場特性を利用して投資によって収益を上げることができる。この市場構造の中で、従来の伝統的な競争戦略は、外性的な地価の上昇を前提に、効率よく地価上昇を収益と結び付けることであったと考えられる。

ところが、高齢化・人口の減少・経済の国際化などによって、地価の上昇を支えた要因が大きく変化している。この変化が不動産に対する需要を弱め、地価は右肩上がりの上昇から、波動型へ変化して行くことになると考えられる。従って、今後も従来と同じ競争戦略をとることは許されない。そこで新たな競争戦略を考えると、今後の不動産会社は、地価の変動をうまく捉えるだけでなく、買い手のニーズを捉えて自ら地価の上昇を生み出して行く必要があり、こうした付加価値創造が、今後の競争戦略になると考えている。