慶應義塾大学学術情報リポジトリ
Keio Associated Repository of Academic resouces

Title	日本の中古不動産ビジネスに関する考察
Sub Title	
Author	上保, 博輝(Uwabo, Hiroki) 小幡, 績(Obata, Seki)
Publisher	慶應義塾大学大学院経営管理研究科
Publication year	2018
Jtitle	
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	修士学位論文. 2018年度経営学 第3410号
Genre	Thesis or Dissertation
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=KO40003001-00002018-3410

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.

慶應義塾大学大学院経営管理研究科修士課程

学位論文（　　2018　年度）

論文題名

日本の中古不動産ビジネスに関する考察

主　査	小幡 績　准教授
副　査	齋藤 卓爾　准教授
副　査	村上 裕太郎　准教授
副　査	―

氏　名	上保 博輝

論 文 要 旨

所属ゼミ	小幡 績　研究会	氏名	上保 博輝

（論文題名）

日本の中古不動産ビジネスに関する考察

（内容の要旨）

本研究では、日本における中古不動産市場の流動性の低さという問題点に対して、ビジネスを通して解決する方法を考察している。

具体的には、まず現在の不動産業界の問題点や業務内容について整理する。次に、実際に成功している中古不動産ビジネスの事例研究を行い、成功要因を明らかにする。そして、それらの要因を踏まえた上で新たなビジネスモデルの提案と考察を行う流れとなっている。

事例研究においては本研究の目的とビジネスにおける実現可能性を考慮し、「中古不動産市場の活性化に繋がるビジネスであること」「持続性があること」「スモールスタートが可能なビジネスであること」という 3 点を採用の基準としている。

分析においては、まず現在の不動産業界にある事業を「投資開発事業」「仲介事業」「管理事業」の 3 つに分けて整理し、それぞれの業務内容と収益構造の分析を行う。次に事例研究として、前述の採用基準を基に選んだ 2 社について、ビジネスモデルを整理して成功要因を分析している。そして、成功要因の分析を通じて明らかになった要素としては、「裁定取引を行うこと」「独自の付加価値を生み出し、顧客が得た利益の一部を対価として受け取ること」「大企業が模倣し難い戦略に特化した仕組みを構築すること」という 3 点が特に重要になっているという考えに至った。また、具体的な取り組み内容については、異業種では既に行われている事例の応用が多いことが分かった。

提案においては、2 つのビジネスモデルを提案し、それぞれの具体的手法や競合参入などの懸念事項について分析している。1 つ目の「不動産特定共同事業法に基づく投資商品の提供」では、現在の主たる不動産の小口化手法である SPC を用いたスキームでは対応できない、相続税対策や小規模不動産の小口化といったニーズに対応する、不動産の小口化投資商品を活用したビジネスを提案している。2 つ目の「低コスト型マンション取引プラットフォーム事業」では、中古不動産取引の際に不動産仲介業者が負担する労働的コストやリスクと、実際に受領する手数料の乖離が最も大きいと思われる中古マンション取引にターゲットを絞ったビジネスを提案している。またいずれの提案についても、前述の成功要因を基に実行段階における修正をしながら事業を進めていくことが重要であると考える。

最後に結びとして、これらのビジネスモデルのヒントが異業種や他国の事例の中にあったことから、多様な情報を柔軟な発想を以って取り込んでいくことの重要性について記述している。