

新たな価値の提案と共創

 **Ground Solution**

グラントソリューション株式会社

2023.05

鮮やかな色が戻ったかのような新緑の季節になりました。  
在宅ワークの勤め人は戻り切りませんが、ここ飯田橋にはいくつもの大学校舎があり、多くの学生たちが通っています。うれしそうなお顔と弾んだ声があふれ、街全体を明るくしてくれています。

昨年5月、都心の事務所を九段下から東京理科大学(注1)の運営するシェアオフィス内、千代田区富士見1丁目3番11(注2)に移転しました。そのオープンスペースは、受付の学生や入居する人たちが日ごろから交流できる場になっており、わたし達にも新たな出会いを作ってくれました。

最近では、飯田橋から神楽坂にかけての不動産のバリューアップについて東京理科大学(注1)と一緒に、考える機会を持つこともできました。そうした時間を共有できた理由は、わたし達が今、親しくさせて頂いている東京大神宮が近くにあることに起因します。実は、この神社には年間100万人の人々が訪れます。しかしその大半は、街を回遊せず、駅を往復するだけです。わたし達は、東京商工会議所をはじめ地域の商店会の方々に新しいタウンマネジメントとして大神宮通りを中心にしたテイクアウト通りに変身させる構想を提案しております。そして目白通りから後楽園や新しくできる九段の商業施設までの人流を作り、ここでしか食べられないお店をつくれぬか、縁結びに関連するグッズ販売店を複数できないか、この界隈が元出版・印刷で栄えた街という特徴をいかして、若いアニメーターを入居させて、将来の手塚治虫のような漫画家を育てる現代のトキワ荘として家主に協力してもらえないか、などさらなる提案が可能になります。この構想には時間を要するので、3つのフェーズに分け、わたしが理事を務めている異業種交流会みらい21の理事長にも協力を要請しました。そして出店希望テナントの情報を募りながら、わたし達の不動産事業につなげていきます。

また今後は、新規事業として立ち上げたプラスソリューション事業部を本格的に稼働させてさらなる社業の発展にまい進する所存であります。

みなさま方のご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い致します。

2023年(令和5年)5月

(注1) 東京理科大学インベストメントマネジメントが運営するインキュベーション施設「クロスポイント」  
(注2) 週刊ダイヤモンド(2023年2月18日号)「最強中古マンションランキング」の特集『資産価値と住居価値が高い物件』として1位と16位にランクイン。  
1位パークコート千代田富士見ザタワー  
16位プラウドタワー千代田富士見



代表取締役 今井 万博

『古事記』『日本書紀』の舞台、淡路島の生まれ。

1989年(平成元年)京都の龍谷大学卒業。大和ハウス工業に入社。横浜支店(現・神奈川南支社)にて地主営業とテナント開拓に従事した後、1999年(平成11年)、世代別マーケティング事業を展開していた近藤三千彦と出会う。その後、野村不動産アーバンネット(現・野村不動産ソリューションズ)へ再就職。売買の仕事を一から学び直す。2005年(平成15年)に独立。

2021年(令和3年)に近藤が役員に加わり、不動産業界が抱える悩みを解決するためのプラスソリューション事業を展開。

皆さまへお届けしたい商品・サービスがあります

“プラスソリューション”





## 実績

### 東急東横線日吉駅郊外 地主の相続対策

不動産の本来の価値の蘇生

借地権の解消  
底地権者による買取条件付売買

### 東京都と神奈川県にまたがる荒地

複数地権者をとりまとめ事業地に

旧河川を宅地化  
不法占有者との話し合い、解決、明るい街並みへ

### JR 横浜線中山駅 税理士からの相談

建築投資しない税金対策

賃貸マンションやアパートなどの将来性に不安を持つ土地所有者  
土地は売らず長期の土地賃貸借契約を締結  
賃貸マンションやアパートなどの将来性に不安を持つ土地所有者  
土地は売らず長期の土地賃貸借契約を締結 2023年、高齢者施設竣工

## 街と人

### 高齢者施設開発のための活動 チーム「みどり」を編成

みどり

オペレーターの見つけ、不動産商品化、投資家への売却まで

### タウンマネジメント業務の取り組み

飯田橋・神楽坂

## 業務提携

### 業務提携

株式会社オフィステラ  
みらい21

・第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第1244号  
・1991年（平成3年）開催、加盟企業会員数約100社の異業種情報交換会  
代表取締役 今井 万博が2022年4月より理事に就任

## プラスソリューション事業のご紹介

### マーケティング

メーカー、広告代理店・媒体元の全てで事業責任者を経験した立場から貴社の悩み・課題を解決

### 代理店業務

#### 建物の長期利用（延命）

エミール：受水槽の一次側に設置することで給水管と排水管の汚れや詰まりを予防できる装置  
MERシステム：地震の揺れの他、交通振動などの小さな揺れも吸収して木造戸建住宅にダメージを及ぼさない制震ダンパー

#### BCP対策

EPBタワー：徹底した安全性テストの上で製品化された蓄電池・ソーラーパネル、LED照明等のセット

#### 冷暖房システム

眠リッチ：体の冷やしすぎや熱しすぎを防止し、睡眠中の身体に負担をかけない放射冷暖房システム

### コストの見直し

SECエレベーター：エレベーター補修管理の大幅なコストダウン・リニューアル工事

## ロードサイド店舗が保育園に・・・！

7年前は待機児童という言葉を目にする機会はそれほど多くはありませんでした。そうした中、私どもは親しい市議員から「保育園が必要な場所なのにもかかわらず近隣住民による反対が出て認可できないケースがたくさん有る」ことを聞きました。

当社は、市へのプロポーザルにも立会ってロードサイド物件の立地

提案を行いました。審査も通過して結果、社会福祉法人揺籃会様より改修工事の設計打合せから工事会社の選定に至るまで建物の契約事すべての相談を受けました。

後日、当社は園児募集の告知手段として『タウン・ニュース』の無料取材をご提案し実施もしましたが、入園希望者の問い合わせが早い時期からあり結局隣接のレストランも別棟として増床することとなりました。立地特性を活かしピンク色に塗り替えた和風の建物がよい広告塔となり募集に相当効果があったようです。



## 川崎市宮前区水沢の取引事例

聖マリアンナ医科大学付属病院付近に高齢者施設の建築計画を持つヘルスケア・ファンドの情報と、かたや地元の住宅分譲会社が持つ地主の売却情報を当社がマッチングしました。

まずは土地の相場や希少性をいかに高齢者施設の責任者に伝えるのかに腐心しましたが、土地案内した際にひとつ先の駅であるたまプラーザ駅からスタートしたことが奏功しました。

土地の最大効率を図るためには敷地の高低差の処理と接道要件の改善が必要だったのですが、地元のとりにまとめ役の方に理解してもらえた事で隣接する地主の敷地協力を得て前面道路幅を6メートルに広げることができ問題解決できました。

そしてファンド・マネージャーという厳しい交渉相手との価格調整などを経て契約に至りました。

結果、住宅型有料老人ホームと良質な戸建て住宅街の複合事例となりました。

後日、この計画がきっかけとなり当該地周辺の農道が延伸され、また学童用通路も設置されました。

※この地域は川崎市営地下鉄計画の車両基地予定地だったために開発が遅れていました。



## ■実績の補足資料

【東急東横線日吉駅郊外の借地権付き建物および土地の売却の相談】

売主は大手百貨店子会社。事業の軸となったのがI社

(物件概要) 元地主に本件を譲渡することを前提とした入居者付きの売買契約締結、

その後、建設業界大手が介護付き高齢者施設を施工。

### 地主の抱えた問題

無道路地・借地権付建物が老朽化

### 一時的にI社が購入

入居者を立ち退かせた後、  
底地人に譲渡

### 解決

相続税対策として  
有料老人ホームを建設

**飯田橋オフィス** 〒102-0071 東京都千代田区富士見 1-3-11 富士見デュープレックス B's 4F  
(東京理科大学インベストメント・マネジメント株式会社が運営するインキュベーション施設「Cross Point」内にあります)

交通

中央総武線各停 飯田橋駅 西口 徒歩4分  
東京メトロ 東西線、飯田橋駅 5番出口 徒歩4分  
東京メトロ 南北線、有楽町線 飯田橋駅 B2a出口 徒歩6分  
東京メトロ 半蔵門線、都営新宿線 九段下駅 1番出口 徒歩8分

**Ground Solution**

《本社》〒194-0045 東京都町田市南成瀬 2-32-8-1  
TEL:042-732-5002 FAX:042-732-5003 EMAIL:k-imai@ground-solution.co.jp

