

新たな価値の提案とパートナーシップ企業との共創

 **Ground Solution**

グラントソリューション株式会社

2021.09

『その営みがいかに小さくともこれみな公事』

本日、デジタル庁が発足しました。

日本の産業界にビジネスの新しい種が芽吹き、建設・不動産・介護業界にも広がると思います。今後、消費者はリビングの大型テレビのモニターで3DやCGを駆使した画像から他社製品との違いを確認して価格などの比較を瞬時に行いワンクリックで購入する時代となります。

しかし、そうした時代になっても販路の確保ができずにいる良い品は数多くあります。私たちはそうした商品のなかから、「これはと思う良いもの」を取り上げご紹介していくビジネスも展開してまいります。

オンラインショッピング、テイクアウト、デリバリーなど消費行動が変わり、またテレワーク、オンライン会議など働き方も多様化し始めました。さらに、郊外への転居なども増え不動産のマーケットにも変化が生じております。都心で増え続けた賃貸住宅は今後だぶつく懸念がでてまいりました。

新しいコトやモノに即応し続けなければならない時代となりましたが、私たちは最適解を求めるために日頃から「問題解決思考」を積み重ね、さまざまなご提案ができるよう心がけます。

さて、私どもは、近藤三千彦を取締役として迎えることができました。今後は販売とDX業務を担当します。また本人の真面目な人柄を活かして税理士・会計事務所の開拓、さらには資産家からの不動産相談につなげてまいりますので皆様のご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

また新しい拠点として「HIVE TOKYO ハイブトーキョー」：貸主ヒューリック(株)、貸主代理(株)リアルゲイト)を設けました。靖国通りに面したフリーオフィスです。会議室もありサロン利用を想定した9階のロビーからは神社方面を見渡すことができます。ここをより一層、皆様との情報交換・交流を図るためのスペースとして機能的に活用していきたいと考えております。

今後ともこれまで同様お付き合いの程よろしくお願い申し上げます。

2021年9月1日



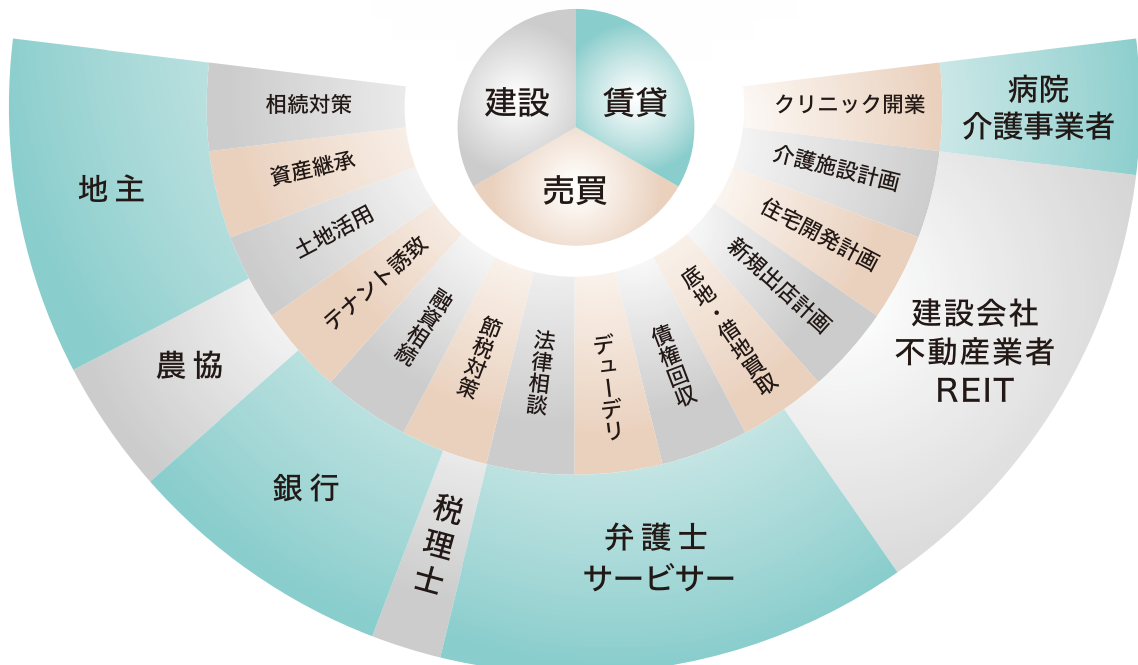
代表取締役 今井 万博

兵庫県淡路島生まれ。龍谷大学卒業後、大和ハウス工業株式会社横浜支店（現・横浜支社）に入社。流通店舗事業部に配属されて主に土地有効利用の建築営業を行う。その後、野村不動産アーバンネット株式会社（現、野村不動産ソリューションズ）へ転職。事業系の不動産を中心に売買仲介を担当する。平成17年（2005年）グランドソリューション株式会社を設立。

事業系に特化した不動産の業務にこだわり続けます



- 建築計画の立案から完成まで
 - 底地・借地・隣接地権者などの権利調整を要する物件
 - 入居者付きの物件
- などさまざまなケースに応じます。



実績

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

権利調整 交渉事例

借地権の解消
底地権者による買取条件付売買

東京都と神奈川県との境界、境川を挟む常磐町

複数地権者 とりまとめ事例

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

横浜市緑区横浜線中山駅最寄りの土地

成約事例

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
2022 年、高齢者施設の建物着工予定

高齢者施設開発のためのチーム結成

みどり

デベロッパー、設計事務所、建設会社、オペレーター
と企画立案の上、不動産商品化、投資家への売却まで

稼働率が低下する団地への提案

団地活性化

住民サービスの向上
店舗・介護施設の誘致

三茶会議主催

オフィステラ（第2種金融商品取引権有資格）での定例会議

業務提携先起業の拡大

建物関連商品の販売 水処理装置、制震ダンパーなど
受注獲得のための営業支援

新しい取り組み

新体制の構築

社内組織を GS 結束事業本部として強化

新たなメンバーの増員
営繕部の新設
DX 統括としてデジタル企画およびメディア戦略のための役員増員

新事業所開設のお知らせ

住 所：東京都千代田区九段南 2-4-11 HIVE TOKYO 9 階
アクセス：東京メトロ東西線・半蔵門線・都営新宿線「九段下駅」2 番出口 徒歩 7 分
東京メトロ南北線・有楽町線・都営新宿線「市ヶ谷駅」A3 出口 徒歩 6 分
JR 中央総武線「市ヶ谷駅」徒歩 10 分



写真：打ち合わせスペース

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

聖マリ安娜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

〒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

 **Ground Solution**
グラウンドソリューション株式会社

グラウンドソリューション株式会社 会社概要 2021年9月1日改訂

