亀岡大郎のトップ対談

経済評論家 亀岡大郎氏

■プロフィール
★大正15年京城生まれ。新大阪新聞経済部長を経て経済評論家となる。文芸春秋、サンデー毎日など一流誌で、経済・財界問題を中心に、精力的な活動を続ける一方で「自動車戦争」「ゲリラ商法」「IBMの人事管理」などベストセラー多数。

グランツ（大阪府大阪市）植村信一社長（48）

1965年1月25日、大阪府豊中市出身。1990年、分譲マンションデベロッパー・株式会社朋友建設に入社。1992年、貸地貸家物件の仕入れ・明け渡し業務を手掛ける緑風興産株式会社に入社。1997年、有限会社みどり都市開発を設立し代表に就任。1999年、株式会社へ組織変更、2002年。株式会社グランツに社名変更。趣味は家族で楽しむスキューバーダイビング、ゴルフ、クラシック鑑賞。

不動産売買・仲介、賃貸管理・仲介などを手掛けるグランツ（大阪府大阪市）は、土地のポテンシャルを最大限に引き出すために老朽化した建物や複雑化した権利関係の整理を得意とする。業務の中で発生する立退きに関する相談も多く、これまでに数多くの不動産を再生した実績を持つ。同社の植村信一社長に話を聞いた。

権利総数228名の共有不動産を再生

入居契約解約通知後の事務手続きも代行

更地にした土地をデベロッパーなどに販売

亀岡　事務所は北浜にあるそうですね。かつて新聞記者をやっていた頃、証券会社や大手企業の多い北浜界隈はよく回りました。

植村　私どもの事務所が入居しているのは旧日商岩井大阪本社だったビルで、今は「トレードピア淀屋橋」という名称になっています。

亀岡　歴史ある企業が本社としていたビルに入居しているのは、それだけでも信用の向上に繋がります。

植村　弊社が入居したのは昨年の7月、まだ1年と少しです。知名度の高いビルなので詳しく場所を説明しなくてもすぐに理解してもらえるので非常に便利です。

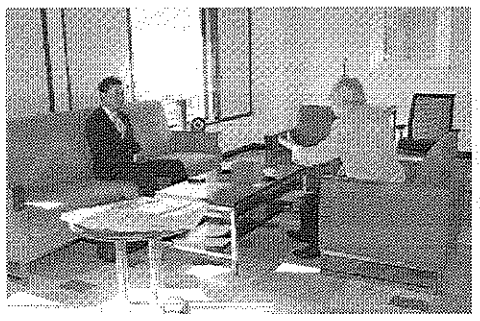
亀岡　不動産業務を全般的に手掛けているそうですね。特に力を入れているのはどんな事業ですか。

植村　不動産売買や仲介、賃貸管理・仲介など、さまざまなビジネスを手掛けていますが、弊社の売り上げで最も大きなウェイトを占めているのは不動産売買です。当社で購入した不動産を更地にし、分譲マンション用地や戸建分譲宅地用の開発地としてデベロッパーや不動産会社に販売しています。また、更地に戻す過程では多くの場合で既存物件の入居者の立ち退き交渉を行うのですが、この業務のみを依頼されるケースも数としては多いです。建て替えの決まっている場合の立ち退き交渉や、オーナーが解約通知をした後の事務手続きの代行といった具合です。

亀岡　分譲マンション用地となるとある程度の広さが必要になる上、立地条件も厳しい。当然、買いたいと言う業者も多いでしょうから仕入れは大変ではないですか。

植村　こうした業務で最も重要なのは情報です。当社の場合、税理士からの相続案件や最近特に多いのは各信託銀行の不動産部からの紹介です。信託銀行は有効活用を目的に老朽化した長屋や文化住宅を所有しているオーナーに建て替えの提案を行うのですが、その際に立ち退きに関する相談の依頼が当社に入ります。何度かオーナーと面談し経費や手間暇の説明をさせて頂いていると、中には思い切って売却してしまった方が楽だと判断される方もいます。そうした場合に当社で買い取るか、あるいは買い手を探すお手伝いをさせて頂きます。紹介筋がしっかりしている上、販売先や売却後の計画などについてもできるだけ詳細な情報をお伝えするので、オーナーも安心されます。

亀岡　地主の多くはその土地の名士であったり、売却する土地の周辺に住んでいるケースも多いでしょうから、将来どんな建物が建つ予定なのかは気になるところですね。単に高く買い取ってくれる業者が選ばれるわけではないのですね。



▶入居者との交渉の難しさについて語る植村信一社長（左）

難しい高齢入居者との立ち退き交渉

亀岡　今まで手掛けられたものではどんな事例があるのですか。

植村　例えば大阪市東成区で手掛けた案件は、約1200坪の土地に合計60軒の貸家がありました。立ち退き3か月、すべて更地にするまでに6カ月かかりました。結果的に400坪は賃貸マンションに建て替えられ、800坪は分譲住宅用地として開発されました。

亀岡　立退き料交渉は非常に難航するイメージです。時には高額な立ち退き料を求められたり、会うことすら拒否されたり、色々と苦労も多いのでは。

植村　よく言われるのですが、立ち退き料の交渉自体はそれほど難しいものではありません。現地を訪問し、家族構成や状況をしっかり調査した上で移転に必要な諸々の経費を提示しますので、揉めるケースほとんどありません。引越し先の確保やサポートも行っていますので、何度か訪問すれば大抵の場合はご納得頂けます。大変なのは高齢な方や体の不自由な方、社会的弱者の方々との交渉です。

亀岡　建て替えの対象になるような古い物件には昔からの住人いでしょう。具体的にはどのような点で苦労されるのですか。

植村　今、手掛けている案件では、独り暮らしで身寄りがなく、生活保護を受けている高齢者の立ち退き交渉をしています。この方はさらに痴呆症を発症しているため、なかなか交渉が進みません。本人は意思決定ができないので、生活保護を出している福祉事務所やこの方の生活を支援しているケアサービス会社に相談し、施設への入所を判断してもらわなければなりません。しかし、それぞれの利害関係からなかなか話が進まず時間がかかります。だからと言ってそのまま放っておけば、例えば火事を起こしたりする可能性もあります。単に退去してもらうことだけが目的ではなく、そのあと人本人や他の入居者のことにも配慮しながら、交渉・手続き・サポートをしていかなければならないのです。

亀岡　近年は地震について盛んにクローズアップされています。老朽化した建物は震災発生時に大きな被害を受ける可能性が高いだけに、一刻も早い対策が求められますね。

植村　古い建物に住んでいる方、あるいはその所有者の方々の中にはこのままでは危ないと危機感を抱いている方も多いです。しかし、状況を改善するきっかけがないばかりに行動に移せないのです。

亀岡　共有地の権利整理というものも手掛けているそうですね。

植村　特に、長年月が経過し、権利関係が複雑化したものの整理を得意としています。以前手掛けた案件は権利者の総数が228名というものありました。

亀岡　最初から228人で共有していたというわけではないのでしょう。そこまで複雑化する過程でどのようなことが起こっていたのですか。

植村　この案件は江戸時代から複数の田畑耕作者が共有する引水地で、元々は地権者が50名でした。時間の経過とともに農家をやめたり、都会に働きに出たりなどで放置されるようになり、相続の発生に伴い権利が分散していきました。当社に相談が寄せられた時点で調べたところ、約1800人の権利者がいることが判明しました。中にはさまざまな事情で行方が分からない方もいたので法的な手続きにより権利者を最終的に228名にまとめました。そうしてから当社で共有部分のすべてを買い取り、分譲住宅用地として開発許可を受けたうえでデベロッパーに売却しました。このように権利関係が複雑化した不動産は意外と多いのですが、しっかりと状況分析を行った上で処理できる専門家は数少ないと思います。

亀岡　今後については。

植村　私はこの仕事を「土地を作る」仕事だと考えています。老朽化した建物や複雑化した権利関係をきちんと整理してあげることでその土地の持つポテンシャルを最大限に引き出し、新たな形で不動産を有効利用してもらうことが最大の目的です。接道の問題で建て替えができない、変形地で活用が難しいなどさまざまな問題を抱えた土地はまだまだたくさんあるので、一つでも多くの土地を我々のノウハウで再生していければと思っています。

会社概要

会社名：株式会社グランツ
代表者：植村信一
設立：平成9年4月
資本金：1000万円
所在地：大阪府大阪市中央区今橋2－5－8　トレードピア淀屋橋16F
事業内容：不動産売買、不動産売買仲介、賃貸管理、賃貸仲介、その他不動産に付随する業務、ほか