

ビルオーナーサミット in 東京

情報交換の場が誕生

論戦速報



第1回 ビルオーナーサミット in 東京

△を東京・大阪・名古屋・BSコンサルティングシは有意義なものだったので福岡にて行って来たが、今二ア・テクニカル・マネジ回よりパネリストは個人のヤー)による特別講演が行ビルオーナーが務めるといコンサルティングを主軸とつてきた独自の経営論、そする総合リスクマネジメンして抱えてきた悩みについト会社であり、ソフトウェアで討論してもらった。

このような形に至った経アの開発・情報サービス等緯を弊社代表取締役社長垂減、最善のリスクの軽減、澤三は以下のように開会の挨拶で話した。

「これまで弊社は全国各地でシンポジウムを行って来ました。パネリストを務めるのは、大手や大企業とのビルオーナーという形だったので、来場者の要望が最も多かったのは、同じ目線の話が聞きたいというものでした。今後は、仲間同士が意見を交し合える場を提供できれば、と思も、もし大地震が起これば、パネリストも参加者も中小ビルオーナーが中心となるオーナーサミットという形に改めました。」

第1部は河合廣樹氏(Aい。その中で、河合氏の話

個人オーナーがノウハウを公開

15分の休憩を挟み、15時30分より第2部前半が開始された。前半のテーマは、各パネリストが、ビルオーナー達による組織を結成した動機と、その組織の活動内容であり、小島篤氏(千代田ビルマネジメンと取締役社長)の司会進行によって、順番に話が進んでいった。

「組織の設立の契機はリスク論として、特に税金問題や固定資産税を6倍にするという行政の決定を60坪以下のビルは2割減税という形に持ち込みました。」

梅原伸二氏(渋谷ビル経営者協会代表幹事)は、品川駅前街づくりが「銀座を一流の繁華街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ



会場はビルオーナーでいっぱい

的な経営を行いがちなビルオーナーにとっては認識を新たにさせる様な話ではなかったらうか。

15時40分からは、各オーナーが所有するビルの経営戦略をテーマに後半が始まった。

「常に建て替えを意識して、定期借家契約と時間貸しを行っています。」梅原氏(大手チェーン店であればオフィスよりも店舗の方が経営の安定が計れると思入居させました。」秋山氏(契約の段階で、信頼できると最年長の森氏が話したように、パネリストと来場者、双方にとってかけがえのない時間と空間を提供出来た様だ。次回は7月、大阪開催を予定している。

シンポジウムを大リニューアル

「オーナーサミット in 東京が東京・大手町のサンケイホールで開催された。これまでに弊社が、足かけ3年間にわたりビル経営シンポジウ

「これまでも弊社が全国各地でシンポジウムを行って来ました。パネリストを務めるのは、大手や大企業とのビルオーナーという形だったので、来場者の要望が最も多かったのは、同じ目線の話が聞きたいというものでした。今後は、仲間同士が意見を交し合える場を提供できれば、と思も、もし大地震が起これば、パネリストも参加者も中小ビルオーナーが中心となるオーナーサミットという形に改めました。」

第1部は河合廣樹氏(Aい。その中で、河合氏の話

個人オーナーがノウハウを公開

15分の休憩を挟み、15時30分より第2部前半が開始された。前半のテーマは、各パネリストが、ビルオーナー達による組織を結成した動機と、その組織の活動内容であり、小島篤氏(千代田ビルマネジメンと取締役社長)の司会進行によって、順番に話が進んでいった。

「組織の設立の契機はリスク論として、特に税金問題や固定資産税を6倍にするという行政の決定を60坪以下のビルは2割減税という形に持ち込みました。」

梅原伸二氏(渋谷ビル経営者協会代表幹事)は、品川駅前街づくりが「銀座を一流の繁華街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

個人オーナーがノウハウを公開

15分の休憩を挟み、15時30分より第2部前半が開始された。前半のテーマは、各パネリストが、ビルオーナー達による組織を結成した動機と、その組織の活動内容であり、小島篤氏(千代田ビルマネジメンと取締役社長)の司会進行によって、順番に話が進んでいった。

「組織の設立の契機はリスク論として、特に税金問題や固定資産税を6倍にするという行政の決定を60坪以下のビルは2割減税という形に持ち込みました。」

梅原伸二氏(渋谷ビル経営者協会代表幹事)は、品川駅前街づくりが「銀座を一流の繁華街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

「自由が丘を魅力的な街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

「自由が丘を魅力的な街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

「自由が丘を魅力的な街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

「自由が丘を魅力的な街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

アメリカでは、地震リスクに対する考え方が非常に進んでおり、データの分析を綿密に行い、リスクをいかにマネジメントして行くかはビル運営上の非常に重要な事項となっています。また、それは日本でも不動産投資を行う際にも重視されます。事実、地震による損害があった際、その原因は、ビルの耐震構造の弱さから来たものとして1人当たり8500万円の賠償命令が下されたという例もあ

特別講演 これからの中小ビルリスクとバリューアップ事例

「耐震性はビル選びの重要な材料 同一物件でも賃料は2倍の差に」

「これまで弊社が全国各地でシンポジウムを行って来ました。パネリストを務めるのは、大手や大企業とのビルオーナーという形だったので、来場者の要望が最も多かったのは、同じ目線の話が聞きたいというものでした。今後は、仲間同士が意見を交し合える場を提供できれば、と思も、もし大地震が起これば、パネリストも参加者も中小ビルオーナーが中心となるオーナーサミットという形に改めました。」

第1部は河合廣樹氏(Aい。その中で、河合氏の話

個人オーナーがノウハウを公開

15分の休憩を挟み、15時30分より第2部前半が開始された。前半のテーマは、各パネリストが、ビルオーナー達による組織を結成した動機と、その組織の活動内容であり、小島篤氏(千代田ビルマネジメンと取締役社長)の司会進行によって、順番に話が進んでいった。

「組織の設立の契機はリスク論として、特に税金問題や固定資産税を6倍にするという行政の決定を60坪以下のビルは2割減税という形に持ち込みました。」

梅原伸二氏(渋谷ビル経営者協会代表幹事)は、品川駅前街づくりが「銀座を一流の繁華街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

個人オーナーがノウハウを公開

15分の休憩を挟み、15時30分より第2部前半が開始された。前半のテーマは、各パネリストが、ビルオーナー達による組織を結成した動機と、その組織の活動内容であり、小島篤氏(千代田ビルマネジメンと取締役社長)の司会進行によって、順番に話が進んでいった。

「組織の設立の契機はリスク論として、特に税金問題や固定資産税を6倍にするという行政の決定を60坪以下のビルは2割減税という形に持ち込みました。」

梅原伸二氏(渋谷ビル経営者協会代表幹事)は、品川駅前街づくりが「銀座を一流の繁華街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

「自由が丘を魅力的な街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

「自由が丘を魅力的な街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

「自由が丘を魅力的な街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

「自由が丘を魅力的な街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ



ABSコンサルティング シニア・テクニカル・マネジャー 川合 廣樹氏

「耐震性はビル選びの重要な材料 同一物件でも賃料は2倍の差に」

「これまで弊社が全国各地でシンポジウムを行って来ました。パネリストを務めるのは、大手や大企業とのビルオーナーという形だったので、来場者の要望が最も多かったのは、同じ目線の話が聞きたいというものでした。今後は、仲間同士が意見を交し合える場を提供できれば、と思も、もし大地震が起これば、パネリストも参加者も中小ビルオーナーが中心となるオーナーサミットという形に改めました。」

第1部は河合廣樹氏(Aい。その中で、河合氏の話

個人オーナーがノウハウを公開

15分の休憩を挟み、15時30分より第2部前半が開始された。前半のテーマは、各パネリストが、ビルオーナー達による組織を結成した動機と、その組織の活動内容であり、小島篤氏(千代田ビルマネジメンと取締役社長)の司会進行によって、順番に話が進んでいった。

「組織の設立の契機はリスク論として、特に税金問題や固定資産税を6倍にするという行政の決定を60坪以下のビルは2割減税という形に持ち込みました。」

梅原伸二氏(渋谷ビル経営者協会代表幹事)は、品川駅前街づくりが「銀座を一流の繁華街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

個人オーナーがノウハウを公開

15分の休憩を挟み、15時30分より第2部前半が開始された。前半のテーマは、各パネリストが、ビルオーナー達による組織を結成した動機と、その組織の活動内容であり、小島篤氏(千代田ビルマネジメンと取締役社長)の司会進行によって、順番に話が進んでいった。

「組織の設立の契機はリスク論として、特に税金問題や固定資産税を6倍にするという行政の決定を60坪以下のビルは2割減税という形に持ち込みました。」

梅原伸二氏(渋谷ビル経営者協会代表幹事)は、品川駅前街づくりが「銀座を一流の繁華街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

個人オーナーがノウハウを公開

15分の休憩を挟み、15時30分より第2部前半が開始された。前半のテーマは、各パネリストが、ビルオーナー達による組織を結成した動機と、その組織の活動内容であり、小島篤氏(千代田ビルマネジメンと取締役社長)の司会進行によって、順番に話が進んでいった。

「組織の設立の契機はリスク論として、特に税金問題や固定資産税を6倍にするという行政の決定を60坪以下のビルは2割減税という形に持ち込みました。」

梅原伸二氏(渋谷ビル経営者協会代表幹事)は、品川駅前街づくりが「銀座を一流の繁華街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ

個人オーナーがノウハウを公開

15分の休憩を挟み、15時30分より第2部前半が開始された。前半のテーマは、各パネリストが、ビルオーナー達による組織を結成した動機と、その組織の活動内容であり、小島篤氏(千代田ビルマネジメンと取締役社長)の司会進行によって、順番に話が進んでいった。

「組織の設立の契機はリスク論として、特に税金問題や固定資産税を6倍にするという行政の決定を60坪以下のビルは2割減税という形に持ち込みました。」

梅原伸二氏(渋谷ビル経営者協会代表幹事)は、品川駅前街づくりが「銀座を一流の繁華街にするために、各商店会が出資する形で法人化し、設立されました。街に掲げられる看板の色を制限する様だった。とかく独りよがり舗経営の方が不安定になっ



千代田ビルマネジメン 取締役社長(コーディネーター) 小島 篤氏

「耐震性はビル選びの重要な材料 同一物件でも賃料は2倍の差に」

「これまで弊社が全国各地でシンポジウムを行って来ました。パネリストを務めるのは、大手や大企業とのビルオーナーという形だったので、来場者の要望が最も多かったのは、同じ目線の話が聞きたいというものでした。今後は、仲間同士が意見を交し合える場を提供できれば、と思も、もし大地震が起これば、パネリストも参加者も中小ビルオーナーが中心となるオーナーサミットという形に改めました。」

第1部は河合廣樹氏(Aい。その中で、河合氏の話

「ビルオーナーサミット in 東京」が4月28日、大手町サンケイホールにて開催された。今回、パネリストを務めたのは、多くの来場者と同じ目線に立つビルオーナーである。サミットの中で披露された各パネリストが普段行っている経営手法、地元エリアで取り組んでいる活動内容、そして来場者の声を伝える。

ビル経営者の

ビルオーナークラブに期待

梅原氏が代表幹事を務める渋谷ビル経営者協会に入会しているのが、もっとも意識を深めようと思いつきました。今回のビルオーナーサミットには地方のビルオーナーも来ていたとのことですが、地方には協会等の組織が少ないと聞きま



東京ニッキン 取締役 梅原 伸二氏

税金対策の話に興味

私が入会している四谷法人会の方でも、相続税関係の勉強会が行っているのですが、梅原さんの話に出てきた、固定資産



ユングフラウ 代表取締役 康 隆氏

品川再開発の話に参考

品川駅前再開発に伴って、持ち上がった問題点の話は、興味深いもので、自分たちの権利を守る為に、町会で協力して、行政に働きかけて権利を勝ち取った話、組織の重要性を理解するのに十分なものです。



裕華社代表取締役 平岡 直記氏

参加者の声

免震化に積極的に取り組む

当ビルは旧耐震基準の免震化を施すことにより、耐震性が向上し、ビル自体のリスクを軽減できるだけでなく、価値も上がって収益率のアップにもつながるとい



東新ビルディング 課長 坂 一朗氏

固定資産税問題に悩む

「ビルオーナーにとって固定資産税は、固定資産税は変わらないうえに、切実な問題です。当社の梅原伸二氏の例は、非常に興味深く、今年竣工のJRTタワーも参考にしたい」とテナントが移転



東カネビル 代表取締役 中村 義和氏

組織力の重要性を認識

今年4月にビルを2棟所有しました。今まではマンションや、プライベート事業は手掛けてきたので、テナントビルのクラブには入会した



プロデューサー 黒木 幸子氏

参加者の声

地震対策の必要性痛感

当ビルは新耐震基準のビルで地震保険にも加入しているのですが、それ



水間ビル 代表取締役 水間 常之氏

出演パネリスト

オフィスビルから店舗へと転用

品川の駅前で小規模なビルを借りて、30年程前から、5年前から、安定した経営には事業所として活用してきています。飲食店、初期投資額が多



品川駅前街づくり協議会 理事 (秋山ビル企画代表取締役) 秋山 正利氏

街づくり法人がユニーク

自由ヶ丘では街づくりのための法人が、街づくりの事業を取り入れてきたと聞き、その



テアトルエンタープライズ 代表取締役 高宮 恒雄氏

街づくりを行う法人を地元で設立

自由ヶ丘の駅前にビルを所有しています。ビル経営を始めた当時は管理がよくわからなかったの



ジェイ・スピリット 取締役副社長 (ミリオンの代表取締役) 渡辺 靖和氏

「ビルオーナーにとって固定資産税は、固定資産税は変わらないうえに、切実な問題です。当社の梅原伸二氏の例は、非常に興味深く、今年竣工のJRTタワーも参考にしたい」とテナントが移転

地域の価値向上の為防災に注力

銀座6丁目、西料亭を母体で経営していましたが、私自身も大阪の鶴屋で板前修業を積み料亭を継ぎまして、昭和40年に料亭を7階建ての賃貸ビルに建て替えたのがビル経営を始めたきっかけです。



銀座震災対策委員会 事務局長 (新太ビルオーナー) 森 進氏

現在60名余りが参加しています。平成6年に現総務省が固定資産税を6倍にするという政策を取り始めました。私は65坪のビルで年間1200万円



渋谷ビル経営者協会 代表幹事 (梅原ビルオーナー) 梅原 伸二氏

発足するに至りました。現在60名余りが参加しています。平成6年に現総務省が固定資産税を6倍にするという政策を取り始めました。私は65坪のビルで年間1200万円

組織の力で固定資産税を削減

渋谷でのビル経営を行交渉力が問われますが、立退き料がいらぬため