

読者が参加

明治29年に築地で雑貨商としてスタートし、明治30年に現在、当社が事務所を構えるサエグサ本館が

アップル社の銀座への熱き想いが心動かす

ある銀座3丁目に移転します。銀座中央通り3丁目を所有しているサエグ

ド、5社は海外ブランチ、国内ブランチ、7面へつづく



サエグサビル 代表取締役社長 三枝 進氏

1937年東京都日本橋に生まれる。1960年慶應義塾大学経済学部卒業後、大倉商事に入社。1964年同社退社。1965年株式会社ギンザのサエグサ及びサエグサビル株式会社取締役副社長に就任。1991年同社代表取締役社長に就任、現在に至る。銀座文化史学会にて会長、銀座通連合会にて理事も務める。

第二部 パネルディスカッション②

銀座のサエグサが本業ですが、大正時代にはサエグサ土地合名という会社を設立し、以後「アップルストア」後、不動産業を手掛けてきています。テナント決定に際し、三井不動産と相談し、私的入札を行ったところ、15社からの引き合いがあり、10社は



第9回ビル経営サミット

in東京 紙上再現

第三部では懇親会も開催された

去る4月21日、「第9回ビル経営サミットin東京」が、大手町のサンケイプラザにて開催された。180人限定の会場が満席になり、来場したビルオーナー達は第一部の専門家達のノウハウや、第二部の銀座ビルオーナー達の論戦を熱心に聞き入った。パネルディスカッション終了後は懇親会も開催され、ビルオーナー同士が各所で名刺交換を行い、互いの状況などを語り合った。大好評を得た東京サミットの論戦をダイジエスト版でお届けする。



約180人が来場した

第一部 パネルディスカッション①

資産を守って殖やす新方程式

林 本日のテーマは「資産を守って殖やす新方程式」ということですが、基本的には「いくら不動産オーナーさんの場合、とにかく資産を目標」というような状況に減りさせてはいけないというのを考えてほしいです。やる方が多いと思います。税理士事務所との関係、体質をさんとするには不動産を整理する、オーナーさんからの相談かとい

も行い、かつ資産を目標にさせないためのポイントはあるのでしょうか。飯塚 私どもは依頼人のためのサポートを行います。式」ということですが、基本的には「いくら不動産オーナーさんの場合、とにかく資産を目標」というような状況に減りさせてはいけないというのを考えてほしいです。やる方が多いと思います。税理士事務所との関係、体質をさんとするには不動産を整理する、オーナーさんからの相談かとい



中林総合研究所 代表取締役 林 昭夫氏

1946年10月島根県に生まれる。1970年、早稲田大学卒業後、太陽銀行(現・三井住友銀行)入行。さくら銀行、三井住友銀行退職、同年中林総合研究所入社。経営コンサルタント業と併設しFP業務開始。ケシーエス監査役、土業集団「三水会」事務局局長も務める。AFP資格1993年取得、CFP資格1996年取得、1級FP技能士。中小企業再生やSPCを用いた不動産流動化などを手掛ける。

資産にま 不良債権、不 影響を 権、不 及ぼすよ 不動産を うな資金 抱えて悩 調達方法 んでらつ ではないし しゃる方 く、リス も多くい クを限定 たらっしや できるの います。



クレディスイスファーストボストン証券 東京支店 プライベート・エクイティ本部 顧問 川上 政彦氏

日系大手不動産会社の駐在員として米国ニューヨーク及びロスアンゼルスに駐在し、不動産投資、管理を行った。その後、米国大手弁護士事務所の東京事務所、ニューヨーク事務所勤務し、不動産関連の契約業務に従事した。2003年よりクレディスイスファーストボストン証券のプライベートエクイティ部門に顧問として就任している。ニューヨーク大学法科大学院卒、ニューヨーク大学不動産学大学院卒、早稲田大学法科大学院卒。資格：ニューヨーク州弁護士。

資産を守るにはリスクを限定した投資が有効

も多くの寄せられているとうことをアドバイザーとして、日本の税法では、必要があるのではないでうしようということでもリスクを限定できる皆川さん、お話しただけますか。

はコストとして支払っ のかもしませんが、お嬢 ノンリコースローンで調 立場で、資産防衛コンサ がある以上、債務状況に不 といった仕組み作りは必 要になってきます。

皆川 不動産流動化が進 近問題だと感じているの 林 不動産を守って殖や ために、攻めこそ最 大の防御というような話 がある以上、債務状況に不 といった仕組み作りは必 要になってきます。



を減らすと資産 の目減りは免れ ません。攻めこ 最大の防御と いますように、 相続に向かう ますはビル経営 のキャッシュフ ローを改善し、 場合によつては 資産の入れ替え や、新たな投資

川上 不動産の証券化を 活用して不動産会社や投 資家がビルを取得・開発 するケースが増えている ことから、一般ビルオー ーさんは好むと好まざ 会社で従来の借入れで 産を殖やしている方々が いることは不良債権でも そのままでは課税の対象 になりませんから、繰越欠 ションを元に編集・一部 抜粋)

飯塚 私どもが顧問を勤 めさせていただいている 理が利用されている側面 があります。パブル崩壊 された際に、代々引き継い も出ましたが、新しく できた資産などは簿価が 不安があったり、新しく 投資を行う際には、専門 家の知恵を借りながら個 別の案件ごとに戦略を練 っていく必要があります。 今回ここに集まった 先生方をはじめ、最近で は優秀な専門家の方も多 く、こうした方々の意見 を取り入れることが、好 調経営を維持していくこ とに必要なのではないで しょうか。(ディスカッ ションを元に編集・一部 抜粋)



エクスプレス・タックス 代表取締役 飯塚 美幸氏

1952年5月31日静岡県に生まれる。静岡大学人文学部卒業。現社・本郷税理士法人、現税理士法人タウトコンサルティングにて、主に資産税関係のコンサルティングに従事。1995年エクスプレス・タックスを設立し、代表取締役社長に就任。税理士・中小企業診断士。同社は、資産所有法人及び個人の税務を中心に全員税理士体制でサービスを提供する。著書、共著に「税制改正と実務の徹底対策」などがある。

一部省略 林 これまで てしまっ が、一般的に こつと返 として様々な てきたに



ビーンズアンドシーズ 代表取締役社長 皆川 省一氏

1968年8月29日東京都に生まれる。青山学院大学法学部を卒業後、1991年にオリックス入社。担保不動産評価及び不動産コンサルタント業務に従事。その後、不動産不良債権回収業務、不動産プロジェクトファイナンスなどを経験し、2004年1月独立。ビーンズアンドシーズ代表取締役社長に就任する。不動産を売らない不動産コンサルティング(事業再生)を提案している。設立から1年半だが、既に多くの地主・法人の事業再生を果たしている。

