

最新の動向がつまびらかに

第31回ビル経営サミットin東京

速報



多くの参加者が詰めかけた

「第31回ビル経営サミットin東京」が盛況のうちに閉幕した。ビル経営者を取り巻く環境は時代とともに変化し、一刻も早い市況の回復が望まれる中、当日はビル活性化実現に向けたヒントをつかもうと、多くの経営者がセミナーに参加した。今頁では当日の会場の様子をいち早く再現する。各講演者が展開するノウハウを、今後のビル経営の参考にさせていただきたい。

各講演に好評の声多数 遠方からも参加者が

毎年春に開催される東京での「ビル経営サミット」。今回は会場を「丸の内ビルディング」内の「丸ビルホール」とし、遠方からの参加者も

普段ビル経営に従事するオーナーを中心に約180人が来場した。東京都

「ビル経営サミット」に対する注目度の高さが伺える。今回は「賃料のダウン

局面における喫緊の経営課題」とを大テーマとし、

その後、「こだわりの賃ビル市況を詳しく知りビルオーナーが語る不景況感」や、「不動産経営の極意」と題し、

「興味深かった2つのセミナー」 今回のビル経営セミナーは2つとも非常に興味深い内容でした。欲を言えば、実際に設備を見ながら話が聞ければもっと分かりやすかつたと思います。ほか



企業取締役 横山 篤司氏

「パネリストに言えなかったからビル経営に生かせるヒントを得る」

「初めてのサミットに満足 勉強会にも参加したい」

「興味深かった2つのセミナー」

大きく変化していく東京の賃ビル市況を 情報武装とテナント満足度向上で乗り切る

☆テーマ 既存ビルの空室対策に有効な テナントリーシング

特別講演

も分かります。都心の主として6・9%に至って要5区に比べ、それ以外18区の空室率は高めに推移しています。平成20年以降、新規需要で面積が常にマイナスで推移しており、今後も新規オフィス供給に対して規

「省エネ・省CO2によるビル価値の向上」

「パネリストと直接話せ感激」



シービー・リチャードエリス・アセットサービス 代表取締役社長 腰高 夏樹氏

現在の都内のオフィスビルにおける空室率を見ますと、近年ではピークとなる数字を見せつつある。平成15年頃に近いうちにあるのが分かります。ただし、細かくその内容を見てみると、市況に変化の兆しが表れていること

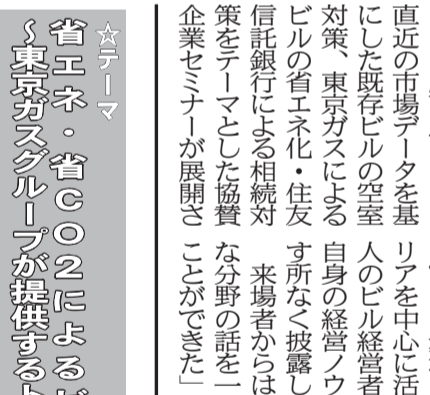
「ビル経営セミナー①」

「パネリストと直接話せ感激」



東京ガス 都市エネルギー事業部 副部長 石野 裕嗣氏

「省エネ・省CO2によるビル価値の向上」



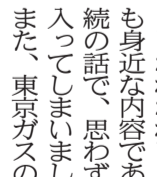
「普段は聞けないオーナーの話聞く」

「普段は聞けないオーナーの話聞く」



根本 徳一郎氏

「興味深かった2つのセミナー」



渡辺 秀初氏

「興味深かった2つのセミナー」

実務に役立つ経営ノウハウ知る機会に約180名が集結



住友信託銀行
リテール企画推進部 参事役
小林 徹氏

☆セミナー オーナーのための「相続対策」と「相続税対策」

ビル経営セミナー②

数年、大相模の双子山親方が亡くなられて、若貴兄弟の間で相続問題に発展しました。これは相模という世界に限らず、ビル事業においても同様の問題が起きる可能性があります。実際に起きた相続の事例を紹介します。個人でビルを経営されている方で後継者である長男が私のもとに相談に訪れました。

年々増加する家族間の争族トラブル 相続法と相続税法の違いには注意

産経が成り立たなくなってしまうと悩んでおられました。残念ながら、寄与分を別枠で認めてもらう交渉はできず、長女・次男側の要求を概ね受け入れることしかできず、長男側が辛い形です。遺留分も含めてどう件を終らせざるを得なくなりました。この場合、相続人である父が相続に対して何も対策を講じていなかったという点がポイントになります。では、相続にどのような方法があるのか、これから説明します。まず、相続が権利が発生し、財産は相続人の共有状態に置かれます。遺言があれば相続の発生が増加傾向にあります。

た。長男は、発生とともに所有権は移ります。家庭裁判所における相続の手続き・遺留分9割が不動産で構成されています。遺産がなければ、相続人全員で遺産分割協議を行う必要があり、財産を分割してしまつてしまうので、調停・審判という段階へと移行するのです。さて、相続対策を考える上で、「相続税対策」というものをよく耳にすると思います。書店では節税対策の書籍が並んでいますが、実際に交渉する中で注意していただきたいのは、民法(相続法)と相続税法の違いについてです。生前贈与は3年以上前から贈与は3年以上前から贈与の対策を、という話をよく聞きますが、これは相続税法上の話です。民法上ではいくら生前贈与を行っても持ち戻しが生じる可能性があります。私共は各支店に財務コンサルタントを配置し、東京本社には相続に関する専門部署を設けておりますので、一度ご相談いただければと考えております。

4面からつづく。の効率化や、コンサルティング、ファイナンス支援など、ビル省エネ化をサポートするサービスを幅広く提供しています。例えばガスエンジンヒートポンプを利用した空調を導入すると、10年前と比較してエネルギーの有効利用度は2倍以上になります。また、当社が提供するソーラークーリングというシステムでは、太陽熱で製造した温水を使って冷房を行うことで、約3割の削減を見込むことができます。一方で、ビルによっては排出量取引などを利用した方が、効率的に目標を達成することが可能な場合もあります。他にも、ビル省エネ化においては、様々なシステムの中から、少ない投資額で最大の効果が得られる最善の施策を選択することが重要です。当社ではこのようなコンサルティングも行っています。また、新たに熱源設備などを導入

義務となった省エネ対策の施行を ビルの価値を向上させるチャンスに

する場合には、設備投資CO2対策は、光熱費に加えて、経過年数ごとが増加するであろうメンテナンス費用、突発的な故障などに対する費用なども必要になります。環境対策に関する様々な法律や条例が施行されたことにより、これらの対策はビルオーナーにとっても、考えなければならぬ義務へと変わりました。義務と一言で言ってしまうと、どうしても『やらされている』という感覚が強くなってしまうのですが、今アメリカなどでは、省エネ対策を講じたビルでは不動産の価値が向上し、テナントの誘致に有利に働いたという事例も多く見受けられるようになってきました。このように、省エネ化はうまく機能すればビルの価値を向上するうえで、有用な手段に成り得るといえます。側面も持ち合わせていますので、ビルオーナーの皆様には、是非この機会を良いチャンスとして前向きに受け止めていただければと思います。

る場合には、設備投資CO2対策は、光熱費に加えて、経過年数ごとが増加するであろうメンテナンス費用、突発的な故障などに対する費用なども必要になります。環境対策に関する様々な法律や条例が施行されたことにより、これらの対策はビルオーナーにとっても、考えなければならぬ義務へと変わりました。義務と一言で言ってしまうと、どうしても『やらされている』という感覚が強くなってしまうのですが、今アメリカなどでは、省エネ対策を講じたビルでは不動産の価値が向上し、テナントの誘致に有利に働いたという事例も多く見受けられるようになってきました。このように、省エネ化はうまく機能すればビルの価値を向上するうえで、有用な手段に成り得るといえます。側面も持ち合わせていますので、ビルオーナーの皆様には、是非この機会を良いチャンスとして前向きに受け止めていただければと思います。

パネリストの城所氏のエピソードに共感



吉村商会 専務取締役
川田 圭子氏

どのセミナーも非常に面白くて満足出来る内容でした。中でも所収しているビルがCO2排出量の削減対象となつているため東京方面の石野氏の講演が非常に参考になりました。

懇親会でパネリストと交流深める 様々な人に出会える良い機会に



不動産経営者同士の
寺大喜氏

セミナー また後日お会いしましょう。パネリストの皆さん、是非今後とも交流を深めたいと思います。5月以降の不動産経営者倶楽部の活動等にも期待しています。

一度に多くの人に出会える機会が貴重



ビルササキ 代表取締役
小川 裕正氏

当社ではビルの総合的な管理業務、ならびにPM業務を行っていますが、一度に複数のビルオーナーの生の声を聞くことが出来る機会が、今回のもので、今回のサミット

ビルの経営者の生の声が聞けて良かった



金中 代表取締役
大橋 隆氏

当社では関東エリアに廃棄物の回収やリサイクル処理を営んでおり、パネリストに参加した点があります。仕事上、環境問題に携わる業務を行っている中で、東京

今後所有する物件に 省エネ化を取り入れたい



ビルディング 代表取締役
小倉 利夫氏

空室対策の中で、私も所有するビル省エネ化を検討しています。今後、建替えや改修などのタイミングも、省エネ化を講じたビルで不動産の価値が向上し、テナントの誘致に有利に働いたという事例も多く見受けられるようになってきました。このように、省エネ化はうまく機能すればビルの価値を向上するうえで、有用な手段に成り得るといえます。側面も持ち合わせていますので、ビルオーナーの皆様には、是非この機会を良いチャンスとして前向きに受け止めていただければと思います。

パネリスト達の経営ノウハウを勉強



金子 榮三氏

日頃から「週刊ビル経営」を愛読し、「ビル経営サミット」などのイベントにも積極的に参加するようにしています。パネリストの皆様には、是非この機会を良いチャンスとして前向きに受け止めていただければと思います。

経営者との交流に満足 積極的な情報収集に感心



アヴァンティグループ 代表取締役
長谷川 桃氏

「ビル経営」に初めて参加したこと、遠方から参加されたこと、皆様と積極的に交流することが出来たこと、情報収集が非常に有意義だったこと、パネリストの生の声を聞くことが出来たこと、非常に参考になりました。

来場者の声

