

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、世界に類する問題でもなく、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するかを分けるか、この場合、相続人である父親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、相続が発生すると相続人は被相続人の妻ならびに子供に権利が発生し、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、相続の手続き・遺留分への対応が必要となり、平成20年で、約15万件に達しています。遺言がなければ、相続人全員で遺産分割協議を行う必要があり、分割してしまつと、調停・審判という段階へと移行するのです。さて、相続対策を考へる上で、「相続税対策」と「相続対策」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。民法上ではいくら早く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、ビルの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する場合には、設備投資CO2対策は、光熱費を加えて、経過年数ごとに加えて、経過年数ごとに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。

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

このように、省エネ化はも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。ビル省エネ省

する場合には、設備投資CO2対策は、光熱費に加えて、経過年数ごとに加えて、経過年数ごとに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、省エネ化はも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。ビル省エネ省



吉村 会
専務取締役
川田 圭子氏

パネリストの城所氏のエピソードに共感

どのセミナーも非常に面白くて満足出来る内容でした。中でも所長がC02削減対象と馴染みのある場所であったというエピソードが非常に印象に残りました。

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



寺本 大
寺本 大
寺本 大

また後日お会いしました。セミナーは、是非今後ともパネリストと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。



小川 裕正氏

一度に多くの人に出会える機会が貴重

当社はビルの総合的な管理業務、ならびにPM業務を行っておりますが、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、他にはありません。今回のサミットは、



大橋 隆氏

ビルの経営者の生の声が聞けて良かった

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ことが、非常に参考になりました。



金子 榮三氏

パネリスト達の経営ノウハウを勉強

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しています。パネリストの皆様からは、六本木周辺の経営者の



小倉 利夫氏

今後所有する物件に 省エネ化を取り入れたい

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、省エネ化はも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。ビル省エネ省



長谷川 桃氏

経営者との交流に満足 積極的な情報収集に感心

「ビル経営」に初めて参加した。普段はテナントの方から参加していたが、今回は積極的に情報収集を行っている。パネリストの皆様からは、非常に参考になりました。

来場者の声

