

ビル経営研究所 主宰

“不動産経営者倶楽部”

会員募集中

ビルオーナーの悩みに応える当倶楽部へぜひご入会下さい

弊社にて平成16年に設立、運営してまいりました「ビルオーナークラブ」が、設立5周年を機に「不動産経営者倶楽部」へとリニューアルいたしました。

「ビルオーナークラブ」は参加対象がビル所有者のみとさせていただきますでしたが、「不動産経営者倶楽部」ではビルのみならず、アパート・マンション・商業施設・スポーツ施設・駐車場等を所有、経営する方々へ門戸を開いてまいります。





全ての土地から収益を上げる方々のための倶楽部として、新しくスタートを切りました。

また、「不動産経営者倶楽部」の目玉は、勉強会「専門部会」の開催です。「不動産経営者倶楽部」は、自身の不動産経営に非

常に関心が高く、熱心な「週刊ビル経営」の購読者で構成されており。

固定資産税や事業継承、資金調達などのノウハウについて研究する「税務部会」(座長・梅原伸二郎氏)、経営リスクマネジメントや海外最新経営ノウハウ、テナントリレーションを伝授する「不動産経営部会」(座長・瀬川昌輝氏)、あらゆる管理のケーススタディやコスト比較、省エネのポイントなどを取り上げる「管理部会」(座長・青木邦啓氏)、保証金や更新料の問題、テナント契約テクニックなどについて学ぶ「法務部会」(座長・稲垣俊勝氏)からなり、各部会の勉強会を年に2回ずつ開催しています。勉強会後には軽食とお飲み物等をご用意し情報交換の場も設けています。



 <p>税務部会 梅原ビルディング 代表 梅原 伸二郎氏</p> <p>先代は渋谷でお茶屋を営んでいましたが、昭和49年に現在の「梅原ビル」に建て替えました。私の場合、相続は無事に行うことができましたが、解釈の違いによって天国と地獄の違いが出てくるのが相続税です。税金は行政サービスへの対価ですので、異議を申し立てることは何の問題もありませんが、個別に異議を申し立てても撃破されてしまう場合があります。固定資産税も実質的に増税ですが、この問題をマスコミは全く取り上げていません。評価替えに備えて団結し、全員で「ノー」を突きつけなければならないと思います。</p>	 <p>不動産経営部会 昌平不動産総合研究所 代表取締役 瀬川 昌輝氏</p> <p>これまで40年に渡ってビル経営に携わってまいりましたが、当社が心掛けていることは「不動産はサービス業である」ということです。昨今の不況が直撃しているのは、管理費用を削り、利益率を上げるためだけのビル経営です。テナントの潜在的なクレームが目に見えたときには、時すでに遅し、つまり解約となってしまいます。テナントの心を掴み、ファンとなってもらうためにも、自己満足ではなく、日頃からコミュニケーションを図ることによって、求めるものを把握し提供することが重要です。皆さんも実践により、テナントの心を掴んで不況に負けないビルを作っていただきたいです。</p>	 <p>法務部会 瑞宝興業 代表取締役 稲垣 俊勝氏</p> <p>大正12年から賃貸業を行っており、私の代からは不動産仲介業にも携わっていますので、オーナーと仲介、双方の視点で契約リスクについてお話できるのではと考えています。借地借家法は戦後の物件不足に基づいて作られたため借家人の保護に偏っており、必然的にオーナーはリスクを負うこととなります。トラブルになってからは遅く、裁判になっても借家側が圧倒的に有利です。契約書に延滞や業態などをどのように盛り込めば良いか、具体的に勉強会ではお話ししたうえで、更に皆さんの考えを入れて雛形なども作っていきたくと考えています。</p>	 <p>管理部会 鈴丈エステートサービス 代表取締役 青木 邦啓氏</p> <p>先代は明治8年から芝大門で家具店をしていましたが、ビルに建て替えたものの経営がうまく行かない状態で事業を引き継ぎました。管理費が非常に高かったため、管理会社に修行に行っ設備管理について様々なことを学ぶうち、仲介業や内装業、そして管理業にも携わるようになりました。ビル経営に際しては、自分一人ではどうにもならないことでも、様々な試みを話し合うというのは非常に良い機会です。皆さんには適切な管理で不動産経営の安定化を図って頂きたいと思</p>
---	---	--	--

● 主な実績

	特別講演	賛助会員セミナー	パネルディスカッション・事例報告会
管理部会	「コスト削減によるビル投資の収益向上 ～ビル投資の「夜明け」と「ニュー・ノーマル」～ せおん 代表取締役 越 純一郎氏	「エネルギーの見える化と最新空調機器」 ダイキンエアテクノ エンジニアリング部長 梅津 彰氏	●パネルディスカッション：「既存ビルの老朽化リスクに対していかに対応するか」 ●コーディネーター：鈴丈エステートサービス 代表取締役 青木 邦啓氏 ●パネリスト：中村ビル 代表取締役 中村 功平氏 渡東 取締役営業開発部長 岡田 邦男氏
不動産経営部会	「ビル経営におけるテナントリレーションの重要性 アメリカの現況 ～環境がテナント誘致の鍵に」 昌平不動産総合研究所 代表取締役 瀬川 昌輝氏	「投資不動産マーケットの現状について」 東急リパブル ソリューション事業本部 ソリューション第一統括部 第一部 PT-B グループマネージャー 角田 充弘氏	●公開質問会：「ビル経営のお悩みなんでも解決します」 ●コーディネーター：昌平不動産総合研究所 代表取締役 瀬川 昌輝氏 ●パネリスト：ビル経営研究所 代表取締役 垂瀬 清三氏 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 藤高 夏樹氏
法務部会	「原状回復トラブル回避につながる最強の契約書をつくるポイント」 NPO法人日本住宅性能検査協会 理事長 大谷 昭二氏	「賃料滞納等の契約トラブル対策 第2弾 占有移転禁止の仮処分や即決和解手続の利用」 法律事務所アルシエン 弁護士 木村 俊将氏	●パネルディスカッション：「徹底討論！ビルオーナーは電気料金値上げ問題にどう取り組むべきか」 ●コーディネーター：瑞宝興業 代表取締役 稲垣 俊勝氏 ●パネリスト：青山安田ビルディング 取締役社長 安田 季彦氏 法律事務所アルシエン 弁護士 木村 俊将氏
税務部会	「テナント複合ビルでの改修ポイント ～建物リスクを回避しリーシング力を向上させる改修とは～」 ケイアイコンサルタンツ 取締役 伊黒 武氏	「相続税は今後どうなる？ 生前贈与の効果的活用」 メットライフアフラコ生命保険 コンサルティングセールス研修部 税理士 篠崎 光男氏	●事例報告会：「税務から経営状況を知る オーナーが取り組む減価償却の実務と対策」 ●コーディネーター：梅原ビルディング 代表取締役 梅原 伸二郎氏 ●パネリスト：裕幸社 代表取締役 平岡 直記氏
管理部会	「成功事例に学ぶオフィスの空室対策と補助金活用の組合せ」 ①「空室対策「実績公開」セミナー～稼働率150%のフロアを作る方法～」 アットオフィス 代表取締役社長 大竹 啓祐氏 ②「ビルオーナー必読！ビル管理会社による補助金活用事例」 丸誠 営業開発部 マネージャー 大友 猛氏	「賃料100万円に対し、人的保証はナンセンス～事業用などの賃料が高額になる賃貸借契約こそ人的保証ではなく、保証会社との契約によるリスク回避～」 フォーシーズ 代表取締役社長 丸山 輝氏	●パネルディスカッション：「建物所有者責任とリスクマネジメント ～判例から見る日常管理の注意点～」 ●コーディネーター：鈴丈エステートサービス 代表取締役 青木 邦啓氏 ●パネリスト：飯沼総合法律事務所 弁護士 児玉 康氏
不動産経営部会	「中小ビルにおける環境不動産の市場形成について」 CSRデザイン&ランドスケープ 代表取締役社長 平松 宏城氏	「都心投資用不動産のマーケット動向と資産ドックサービスのご案内」 三井不動産リアルティ コンサルティング営業部 主幹 石原 徹三氏	●事例報告会：「中小ビルにおける環境不動産の取り組み事例紹介」 ●コーディネーター：昌平不動産総合研究所 代表取締役 瀬川 昌輝氏 ●パネリスト：物産不動産 技術部長 大高 博正氏 日本不動産研究所 研究部 調査研究チームシニアディレクター 後藤 健太郎氏 (社名・役職は講演当時のものです)

今回新たに賛助会員も募集しています 条件等詳細はビル経営研究所にお問い合わせの上ご確認ください。

||| 不動産経営者倶楽部入会へのご案内 |||

豪華な2大会員特典

☆「専門部会」・「セミナー」・「懇親会」へのご招待
不動産所有者の利益に直結する問題を話し合う「専門部会」(会員限定)、ビル経営研究所主催「ビル経営サミット」・「不動産ソリューションフェア」、各種懇親会などへ無料でご参加いただけます。

☆「不動産ソリューションBOOK」最新号贈呈
不動産業界のトップトレンド、経営工夫集などの多彩な情報が盛り込まれているビル経営研究所発行の「不動産ソリューションBOOK」の最新号を進呈いたします。

入会資格

- ◎ 不動産所有者であること
(ビル・アパート・マンション・商業施設・スポーツ施設・駐車場などを所有している方、土地から収益を得ている経営者の方全てが対象となります)
- ◎ 「週刊ビル経営」の購読者であること
(「週刊ビル経営」の有効な購読者番号を有していることです)

会員募集中

TEL 03-3543-7421 までご連絡下さい

私共の媒体は、ビル経営者を始め不動産経営者の味方です。 ビル経営研究所 〒104-0061 東京都中央区銀座7-17-12