大央グループ創立45周年記念対談

福岡の不動産市況と相続税対策を考える

福岡市の中心部に特化した不動産事業会社として創業45周年を迎えた大央グループ。住宅、店舗・オフィスの賃貸及び売買の仲介から不動産の有効活用まで幅広く事業を展開、「不動産の銀行 エステートバンク」のキャッチフレーズのもと、地場の不動産オーナーの信頼に応え続けている。今回は特別対談として、新設されたＰＭ（プロパティ・マネジメント）事業本部の松岡泰輔本部長、そして税務のエキスパートとして同グループと協同する辻・本郷税理士法人福岡支部の大沼蔵人所長を招き、福岡の不動産市況、また来年度に迫る相続税改正について語ってもらった。

株式会社大央
専務取締役PM事業本部本部長
松岡 泰輔氏

1969年生まれ。福岡県出身。93年武蔵大学経済学部経営学科卒。会計事務所系のコンサルティング会社であるダンコンサルティング株式会社入社後、約10年にわたり中小・中堅企業及び個人資産家へのコンサルティング業務に従事。2008年株式会社大央入社。取締役社長室長を経て12年より現職。日本ファイナンシャルプランナーズ協会会員。

辻・本郷税理士法人
福岡支部所長
大沼 蔵人氏

1975年生まれ。東京都出身。98年慶應義塾大学法学部法律学科卒。一般事業会社勤務を経て、2005年辻・本郷税理士法人入社。同社M&A・事業再編部にて主に資産オーナー・企業オーナーを中心とした資産承継・事業再編業務などのコンサルティング業務に従事。11年1月に同社福岡支部の新規開設にあたり福岡支部所長として赴任。税理士。

人口増加で活気 住宅・商業ビルの不動産市場

福岡に根差す不動産企業として

――福岡市の人口は2030年までに160万人超に達すると予測されています。大央グループは創業以来、市の中心部に特化した不動産事業を展開していますが、市場の現状と可能性をどう見ていますか。

松岡 弊社は1969年の創業以来、営業エリアを市の中心部に絞り込み、地域密着型の総合不動産企業として展開を続けています。メイン業務の一つである物件管理では現在、賃貸マンション・商業オフィスビルを約130棟、また分譲賃貸のお部屋等まで合わせると約5000戸の管理を受託いただいている状況です。

福岡市は賃貸住宅の比率が高く、全国の大都市圏でもトップクラス。特に若い世代の人口流入が活発なことから単身向けの物件は群を抜いて豊富なエリアです。賃貸市場としては非常に魅力的な市場であり、また今後も人口増加に比例して賃貸物件の需要は高まると予想されます。

――辻・本郷税理士法人は関東圏を中心に全国展開していますが、福岡進出のきっかけ、また手応えはいかがでしょうか。

大沼 福岡支部は九州新幹線の全線開通に合わせ、2011年1月に開設しました。弊社は現在19都府県に支部を置きますが、福岡の地域性としてまず感じたのは他都市からの進出企業を受け入れる度量の広さ、気質のオープンさです。弊社も比較的早い段階から地域に溶け込ませていただけたように思います。大央グループとの出合いも進出と同年でした。

松岡 専門分野は違いますが、管理や顧問業務という意味では両社は共通するところがあります。また、税務的な部分は不動産事業に欠かせず、今後の相続税改正も含め、オーナー様にとって重要事項。最新の税務知識を私たちも勉強させていただいています。

大沼 弊社は企業の創業支援も行っていますが、全国支部の中でも福岡は新規創業の数がかなり多いエリアです。不動産に関しても特に中心部は賃料相場が上がっていると聞きますし、地域経済の成長性は会計・税務を通して私たちも肌身に感じるところです。

オーナー視点で有効策を提案「貸主代行」

築年数と共に増加する空室問題

――大央グループは長年、「不動産の銀行 エステートバンク」という言葉を掲げていますが、どのようなメッセージが込められているのですか。

松岡 創業時から徹底的に取り組んできたのが管理業務です。限定的なエリアで活動する地場企業にとって地域の信頼こそが強み。弊社が万が一、福岡で信頼を失うことがあればそのまま企業存続に関わるでしょう。

私たちが掲げる「エステートバンク」とは、信頼に値する企業として努力を続けること、オーナー様と真摯に向き合う姿勢を約束する言葉です。また、不動産は現金と同様に重要な資産であり、その管理を一括で受託する弊社の業務は、銀行業務に通じる点も実際多いのです。

――「エステートバンク」に続き、昨年から掲げる「貸主代行」も不動産オーナーの立場に立った企業姿勢を表していますね。

松岡 物件の管理業務は、オーナー様が所有する不動産の事業経営の代行であり、言い換えれば「貸主代行」ではないかと。そこで創業当初から注力してきた同業務を再認識し、より尽力していくうえで「貸主代行」という言葉を前面に打ち出しました。

不動産物件は築年数と共に様々な悩みが発生します。中でもオーナー様を悩ませるのが空室です。どれほど入念に管理しても物件が埋まらなければ意味がない。家賃の値下げが適切なケースもありますが、誰でも思いつく対策なら私たちの存在意義はありません。

豊富なデータや経験値を判断材料にオーナー様にとって本当に有益な対策を提案し、悩みを解決していく。それが弊社の貸主代行です。

――貸主代行に注力するため組織再編も行ったとか。

松岡 営業、管理から工務までオーナー様に関わる部門をＰＭ事業本部に一本化しました。社内的には情報共有や連携の強化、また常に同一の窓口が応答することでオーナー様のストレスを低減し、より細やかな対応を行っていくねらいです。

改正迫る相続税 不動産を活用した相続対策

不可欠な2つのポイントとは

――不動産オーナーにとって事業承継は大きな課題です。相続税の増税が来年に迫る中、不安を抱えるオーナーも多いと聞きますが。

大沼 相続の相談はかなり増えています。相続税は税法で定められた評価に沿って、現金、不動産、株式などそれぞれを評価し決定されます。資産ごとに評価方法が異なるため、例えば現預金を不動産に変える、場合によっては借り入れをして賃貸物件を建てた方が評価を下げられるケースもあります。

ただ、そうした相続対策が全ての人にとって真に有効な策かといえば判断はむずかしい。財産を受け継いだ世代、つまり相続人の方々から「借り入れまで引き継ぎたくなかった」「賃貸物件の管理が大変」という相談を持ち込まれることが実際問題として少なくないからです。

松岡 相続対策の物件は予測と実体が違うというケースもたしかにありますね。

大沼 そうなんです。複数の物件を所有する方の中にはキャッシュフローがマイナスになっている物件に気がついていなかったり。物件を売却したくても状態が良くないため売るに売れない、そんな声も相続対策の過程で聞かれる悩みです。

――では不動産で相続税対策を行う場合のポイントはどのような点でしょうか。

大沼 不動産を活用した相続対策が有効な手段であることは間違いないんです。だからこそ、中長期的な視点で考えなくてはなりません。まずは受け継ぐ世代としっかり意思疎通をはかること。そして、大央グループのような長くパートナーとなり得る不動産企業を見つけること。この2点がポイントといえます。

松岡 ＰＭ事業本部では昨年、オーナー様向けのセミナー「大央オーナーズサロン」を立ち上げました。第1回の開催テーマとして相続税改正を取り上げ、辻・本郷税理士法人の先生にレクチャーいただきましたが、印象的だったのが親子で参加されたオーナー様がいらっしゃったこと。やはり託す方と受け継ぐ方の両者で不動産を考えることが大切ですし、弊社もこうしたサロン等を通じて細やかなサポートを行っていかなくてはと改めて思いました。

――オーナーばかりでなく、消費税増税に向けて社員セミナーも開いたとか。

松岡 1月に大沼先生の事務所で2回に分けてレクチャーいただきました。消費税が5％から8％に変更になるのはいつからかというケースごとの細かな線引きや経過措置への対応など様々な問題がありますし、関係スタッフが全員参加し、おかげさまで各人がかなりのレベルアップが図れたと思います。今後も相続税改正も視野に入れ、積極的に社員向けのレクチャーも検討したいと思います。

大沼 具体的な質問が活発にあがり、我々としても気づかされるところが非常に多かったです。

松岡 先生方は税務面、一方、弊社は不動産マーケットに通じています。お互いの領域をいかしながら、今後もパートナーシップを深めていきたいですね。

福岡は不動産市場として追い風である分、競合他社も多く、九州一円の不動産企業の進出もますます増えるでしょう。弊社は福岡に特化した地場企業として、オーナー様にとって本当に有益な対策の提案、現実的なサポートを行い、今後もオーナー様をしっかりお守りしていく考えです。

広告

〈企画・制作〉
日本経済新聞社西部支社
クロスメディア営業部

大央グループは「不動産の銀行」として、創業45年。福岡に特化した不動産事業を総合的に展開しています。

ご入居者様からの「お困りごと」をクレームにしない、即日対応！。これが私どものモットーです。
弊社は営業拠点を福岡中心部に特化することにより、エリアマーケティングに熟知したリーディングカンパニーに成長しました。
弊社の管理させていただいてる全管理物件の一ヶ月あたりの家賃滞納率はわずか 0.1% 以下。この数字が信頼の証です。

Daio ESTATE BANK

- 賃貸住宅仲介事業
- 店舗・オフィス仲介事業
- 売買仲介事業
- 賃貸住宅ビル管理運営事業
- 商業・オフィスビル管理運営事業
- リノベーション事業
- 不動産有効活用事業
- コインパーキング事業

不動産の銀行 株式会社 大央
〒810-0041 福岡市中央区大名2-6-1 福岡国際ビル／営業日：月曜日～土曜日（祝日を除く）
TEL：092-731-0001（代）／FAX:092-731-0002（代）／E-mail：info@daio-group.co.jp
www.daio-group.co.jp