

2013年12月25日

平成25年12月5日開催一般研修報告

JAREC

平成25年12月25日に「これからの日本経済と不動産ビジネスの今後の展望・大波乱！ 不動産ビジネスの展望とカウンセラーの役割」をテーマに、三部構成にて一般研修を開催しました。

第1部は「少子高齢化とオリンピックで変化する不動産問題とコンサルティングの役割」について、「デフレの正体」、「里山資本主義」の著者：(株)日本総合研究所調査部主席研究員藻谷浩介氏に講演頂きました。



講演される藻谷浩介氏

藻谷氏は我が国が直面する少子高齢化について、各世代の人口を戦前の世代・団塊の世代・第二次ベビーブーム世代・現在の少子化世代に区分して、各世代が生産年齢人口の中心となる時代における他の世代の人口やこれらの世代が生産年齢となっている時代、高齢者になった際の推移やその見込とそれに伴うこれからの急激な人口減少社会について藻谷氏特有のインパクトのある口調でユーモアを交え、具体的にご説明頂きました。

特に各時代において、消費者として中心となるターゲットが大きく変化し、それに応じたマーケットが形成されており、多くの企業がこのような状況を踏まえた企業活動をするにより、利益を上げており、時代に対応した企業活動をしないと生き残っていかず、これらを見据えたコンサルティングビジネスの必要性を強調されました。

カウンセラーとしてはあらためて少子高齢化と急激な人口減少社会となることを認識し、ビジネススタイルやそのターゲットの変化に対応することの重要性を強く感じさせられました。

第2部では「相続税・消費税ダブル増税に打ち克つ不動産戦略とは」と題して、税理士法人平川会計パートナーズ代表平川茂氏に講演頂きました。

ここでは、近年の税制改正やその動向について、所得税、法人税、消費税、相続税及び贈与税について、諸外国との比較や基礎控除改正による課税件数の増加予測、税額への影響等の見込についてお話し頂きました。

また、少子高齢化時代の相続の問題点として、人口減少、平均寿命の上昇、認知症高齢者が増加傾向にあり、成年後見人制度の利用が増加しているとのことでした。

そのほか、小規模宅地の課税価格の特例の改正前後の比較や二世帯住宅居住用宅地の条件緩和、老人ホームに入居した場合の要件緩和等について改正後にどのような適用になるかを土地活用とも関連させてコンサルティングビジネスについてお話し頂きました。

具体的な事例に基づき、少子高齢化社会の問題点とも関連させたお話しでカウンセラーとしてコンサルティングビジネスに取り組んでいく上で大変参考になりました。

第3部では「コンサルティングビジネスの実例」について、当協会理事 (株)信州不動産鑑定 代表の寺沢秀文氏に「借地運用等に関するコンサル」について、講演頂きました。

その内容は、ビジネスモデルの概要、クライアントターゲット、処理体制、外部ブレインとの提携等、成果のイメージ、所要期間、フィーの考え方、テーマの着想のヒント及びお客様の感想、満足度について、説明頂きました。

講演のなかでは、地方都市等においても貸地を多く保有する個人地主が意外に多くおられ、この多くの地主の方々が地代の値上げや賃貸借契約が長期に渡り、更新拒絶も出来ない状態にあり、保有リスクが大きいことに悩んでおり、相談されたい方が多かったことには驚きました。都市部に多いと思っていたことが、もしかしたら、地方にも潜在的な需要があり、ターゲットとニーズを的確にとらえることが出来れば、ビジネスチャンスとなる可能性が高いことがわかり、大変興味深いものでした。

続いて、当協会理事業務・研修委員長三輪勝年氏より当協会の取り組みとして、不動産コンサルティングビジネスモデル集の作成内容やビジネス部門として①まちづくり部門②不動産開発部門③不動産マネジメント部門④個人資産アドバイザー部門⑤グローバル部門を設置したこと、またこれらが月刊不動産鑑定に連載されることを紹介しました。

<文責 倉田智史>

