



相続や不動産分野の実務やビジネスの有益な情報源として、全国の会計事務所を支援してきた株式会社ファルベ。かたや、名古屋で相続特化事務所として展開し、成長してきた税理士法人レディング。両雄の合併に驚く中、9月12日に開催された設立発表会では、「相続不動産特化」という事業戦略が打ち出された。この言葉に込められた合併の狙い、グループ設立への想いとは？ 発表会の講演の様様をレポートする。(文・武田司)

税理士法人ファルベ不動産
株式会社ファルベ不動産

事業戦略発表会



Report 「相続不動産に特化」 打ち上げられたニューコンセプト

取材／ファルベグループ

税理士法人ファルベ不動産・木下勇人氏 (写真左)

株式会社ファルベ不動産・石川真樹氏 (写真右)

「注目していただきたいのは、今日、新設した税理士法人の名に、『不動産』の文字があること。税理士の扱っている不動産相続は今、限界が来ています」

9月12日に開催された税理士法人ファルベ不動産と株式会社ファルベ不動産の「設立記念披露宴・事業戦略発表会」の冒頭で、

株式会社ファルベ不動産の代表取締役・石川真樹氏は語気を強めた。

今回、発足したファルベグループは、資産税と不動産分野のセミナーを年間200件超開催するなど、全国の税理士に実務情報とノウハウを届けてきた株式会社ファルベ(代表・石川真樹)と、名古屋の相続専門事務所として注目を

集めていた税理士法人レディング(代表・木下勇人)が合併を果たしたものだ。レディングは今回、商号変更を行い「税理士法人ファルベ不動産」となった。長く税理士業界を支援してきたスペシャリスト企業と、税理士法人の衝撃の合体の狙いはどこにあるのか！？ 公認会計士・佐藤信祐氏の基調



講演中の木下勇人氏



設立発表会の会場の様子

講演『本当に使える！不動産M&A』に続いて行われたファルベ不動産の事業戦略発表会の前半パートでは、税理士法人ファルベ不動産代表税理士の木下氏による講演が行われ、続く後半では、株式会社ファルベ不動産代表の石川氏による講演が行われた。

※ ※ ※

「相続」専門から 「相続不動産」専門へ

(税理士法人ファルベ不動産・木下勇人氏)

「税理士業務の枠を飛び越える覚悟でやっていきたい」と、晴れやかな表情で今後の抱負を話し始めた木下氏。事務所開設から8年。開業時から名古屋で相続専門事務所として成長を続けてきた税理士法人レディングの代表だ。今回の税理士法人ファルベ不動産設立の背景には、木下氏の相続業務への熱い思いがある。

木下氏は、税理士が現在行っている相続業務において、不動産は多くが相続税や譲渡税にかかる「評価」の問題でしか検討されないことに疑問を感じていると話

す。当然、税理士の業務は相続時に適性な不動産評価をし、課税額を導き出すことにある。しかし、同じ相続のプレイヤーである不動産会社の営業に聞けば、視点は変わる。不動産会社は、まず「いかにして高く売却するか」を検討する。現状ではそうしたことを考慮せず不動産を分割して相続することで、不動産の価値自体が下がってしまうケースも多い。

そうではなく、相続を通して不動産の価値を上げなければならない。そう考えたときに木下氏は「頭の中でイノベーションが起こった」と言う。

現在の相続税申告業務のスタイルに限界を感じていると言う木下氏は、新生・税理士法人ファルベ不動産で、不動産の出口戦略（売却）まで踏み込んだ提案を行っていきたくて新事務所を提供するサービス像を語った。

「不動産をメインに扱っていく会計事務所としての立ち位置を明確にするために、あえて『不動産』の文字を法人名に入れました」(木下氏)

税理士は不動産の相続税評価はできても、不動産の価値を目利き

することはできない。不動産の生み出すキャッシュフローを見極め、相続税評価を加味し、必要に応じて資産の組み換えを行う。こうした考えのもと、木下氏は税理士の枠を飛び越え、不動産分野へ踏み込むことを決意した。

不動産投資の視点も組み込んだ相続税対策。これが木下氏のビジョンだ。同法人では、自らも「相続不動産」特化事務所として実践事例を重ねながら、不動産関連業務、相続税関連業務で全国の税理士を支援するサービスを提供していくという。

地主と専門家の 「相続マインド」を変えていく

(株式会社ファルベ不動産・石川真樹氏)

全国の会計事務所および不動産会社のお客様である地主の「不動産の『価値』を最大化することが、新生ファルベグループの使命だ」と石川氏は話した。価値のない資産を承継して意味があるのか？ファルベでは承継ありきではなく本当に価値のある資産を円滑に次世代へつなげることをミッションに掲げた。



ファルベグループ
2017年10月に、名古屋で相続に特化していた税理士法人レディングと、会計士、不動産会社、地主向けの相続・不動産セミナーを多数開催してきた株式会社ファルベが合併。グループに、株式会社ファルベ不動産（代表・石川真樹）と、税理士法人ファルベ不動産（代表・木下勇人）の2法人を設立し、「相続不動産」に特化した専門家グループとして事業を展開する。税理士法人ファルベ不動産は、東京・名古屋の2拠点



講演中の石川真樹氏

そのためにファルベで行うべきこと、行いたいことを本講演で、石川氏は熱い想いととも披露していった。

税理士向け、不動産会社向け、地主向けのセミナーで、さまざまな情報発信を行ってきた旧ファルベ。これまで全国の会計事務所を支援してきた企業と税理士法人の合体だけに「ファルベが税理士法人を持つなら、これからライバルになるのではないかと？」と考える事務所もいるのではないだろうか？ そうした声を石川氏は否定する。新生ファルベは、従来通り、「全国の会計事務所、不動産会社の不動産相続ビジネスを支援していく」（石川氏）という。

「ファルベが行っていきたいのは、地主や専門家の相続マインドを変えていくこと。そしてそのためのインフラをつくること」だと石川氏は強調した。

新生ファルベでは相続を、親から子への「売却」と考え、税理士法人と不動産会社が一体となりさまざまなサービスを展開していく。

従来は貸家や借地権は、所有者の権利が「利用権」から「賃料徴

収権」に変換され、利用権を失ってしまう。そうした不動産は守るに値するののか？という疑問もある。そうではなく、相続に「経営」「投資」の概念を取り入れ、土地を守るためではなく、「資産額」を守ることをサポートしていくサービスがこれからは必要なのではないかと石川氏は言葉に力を込め、「これからは不動産のわからない専門家では、本当の資産承継、相続対策はできない。そうした実務に皆様が対応できるように、これからも有益な情報を届けたい」と話した。

※ ※ ※

税理士法人ファルベ不動産は、不動産の最も有効使用がわかる税理士法人であり、株式会社ファルベ不動産は、相続税財産評価がわかる不動産会社だと両氏は位置付けた。

さらに、不動産価値を最大化するというミッションの下、新生・ファルベグループでは自グループを「日本で唯一の不動産組み換え専門会社」と表現した。同グループではメインサービスを「不動産の組み換え」とし、地主層を中心

とした顧客向けに収益改善と相続対策を行っていく。

ファルベグループの取り組みは、会計事務所の相続ビジネスそのものを本質から変えていこうという意欲に満ちたものだ。

相続専門事務所と相続・不動産のスペシャリストの強力タッグが、相続シーンでこれから何を巻き起こすのか？ 第2、第3のアクションが気になるところだ。■



税理士法人ファルベ不動産（名古屋）の事務所エントランス