



# 特集 そうだ、不動産鑑定士になろう!

**無限のフィールドが広がる鑑定評価とベーシックな公的業務。  
魅力ある不動産鑑定士の世界へ、ぜひ挑戦してください。**



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
研修委員会委員長代理 副委員長  
不動産鑑定士

**水戸部 繁樹**

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
常務理事 広報委員長  
不動産鑑定士

**伊藤 裕幸**

2015年9月に、今年の都道府県地価調査が発表された。下落幅はリーマンショック後最小にとどまり、地価は回復基調が続くという。特に東京圏は、外国人観光客の消費が堅調な銀座や再開発が進む渋谷駅周辺の上昇率が高かった。こうした地価を公示する2015年の地価公示は日本全国で23,380ポイント、都道府県地価調査は21,731ポイント。地価を鑑定評価しているのが、全国にいる不動産鑑定士だ。

こんな大義ある任務に就く不動産鑑定士だが、意外に知らない人が多い。実は2015年の試験最終合格者数は100名、2014年は84名だ。不動産鑑定士不足が叫ばれる昨今の状況を踏まえ、日本不動産鑑定士協会連合会の研修委員会委員長代理、副委員長の水戸部繁樹氏と、常務理事、広報委員長の伊藤裕幸氏に不動産鑑定士の魅力について伺った。



## 第三者的立場の国家資格

最初に、不動産鑑定士協会連合会(以下、連合会)の役割と活動内容についてご紹介ください。

伊藤 連合会は、不動産鑑定士(以下、鑑定士)の有資格者の団体としては日本で唯一のものです。ただし、強制

加入ではなく任意加入なので、鑑定士資格を持っている人全員が加入しているわけではありません。と言つても鑑定士として独立し鑑定評価書を書いている人はほぼ全員加入しており、企業内で鑑定評価書を書かない業務を行っている人の中に若干加入していない方がいる程度で、現役の鑑定士のほとんどが加入している状況です。

水戸部 2015年3月現在、会員数は5,414名になります。

した。1965年発足当時の会員数274名からすればかなり増えています。今年、発足からちょうど50周年という節目の年を迎えました。

伊藤 連合会の主な役割は鑑定士に対しての研修を中心的業務で、鑑定士試験合格後の実務修習の機関としても機能しています。組織としては、連合会の下に都道府県不動産鑑定士協会があり、8つの地域不動産鑑定士協会連合会があります。

とにかく鑑定士の団体は日本に1つしかないのですが、国と鑑定評価に関するルールを決めるなど、鑑定士の質の向上が連合会のミッションです。

——医師と同じく、協会に入らなくても鑑定士は仕事ができるのですね。

水戸部 連合会に入らなくても良いのですが、連合会としては鑑定士に対して15時間の研修を提供する義務があります。つまり、研修は連合会に入っていない鑑定士でも受けことができ、連合会としては会員ではなくても受け入れる役割を担っています。

——鑑定士とは、具体的にどのような仕事をする資格なのでしょう。

伊藤 読んで字の如く「不動産の鑑定評価をする」資格です。不動産鑑定評価に関する法律には、試験に合格し、正式に国土交通省に登録した者でなければ「不動産鑑定士」と名乗ってはいけないと定められています。

この法律ができた当時は、日本国内だけを評価対象と想定していたのですが、最近では世の中のモノの価値を調べることが非常に幅広くなっています。海外を対象に英文の評価書を書くケースも多くなっているのが現状です。

ただ、もともとは国からの地価公示や都道府県地価調査、あるいは国税庁からの相続税路線価、市町村からの固定資産税評価のための鑑定評価が中心業務であり、もっと遡ると公共用地の買収にともなう鑑定評価がメインだったのです。

——道路計画の土地買収の際に、それがいくらの価値があるものなのかを評価しなければならない、そのための資格だったということですか。

伊藤 その通りです。買収される側もする側も、いくらが適正な価格なのかがわからない。そこで適正な価格で用地買収を行うために、第三者的な立場として鑑定士が必要とされたのです。

水戸部 裁判所で争う際にも、鑑定士は弁護士と違って、どちらかの側につくのではなく、あくまで中立な立場で評価する役割を担ってきました。この意味で非常に大きなやりがいのある仕事です。

伊藤 この中立的立場は世間でも重宝されています。例えばこの周辺(東京都港区)も2020年の東京オリン

ピックに向けて再開発されるのですが、その中で権利調整や出来上がった後のビルがどれくらいの価値があるのかを評価していきます。事業者が勝手に値段を付けたら誰も信用してくれないので、第三者である鑑定士が価値を評価することが必須というわけですね。



## 不動産、動産、企業価値まで広がった鑑定評価対象

——鑑定士が評価するのは土地と建物だけですか。伊藤 不動産鑑定士なので、当然土地と建物が対象となります。それ以外にも賃貸にかかる家賃や地代、借地権といった権利の価格のように目に見えないものまで評価します。評価対象が必ずしも土地と建物だけではなくなっているのが現状ですね。

水戸部 例えば東京駅の上空にある空中権。これを移転して東京駅周辺の土地に高い建物を建てる時に、その部分の空中権はいくらかを評価します。またその逆で、地下にも値段が発生します。

伊藤 まだ始まったばかりですが、船舶や飛行機といった動産の評価も出てきており、今後はさらに広がっていくでしょうね。

水戸部 会社の資産価値を評価する際に、建物プラスアルファで船舶も評価してくださいと依頼されたり、工場を評価する際、工場の中にある設備機器やプラントまで一緒に評価する、あるいは機械だけを評価してほしいという場合も当然あります。これからどんどん広がる分野です。

——不動産だけではなく、動産まで鑑定するのですね。

伊藤 そうなんです。中にはスタジアムの名称などのネーミングライツに対して値段を付ける場合もあります。評価対象の範囲がものすごく広がっていて、公認会計士の企業価値算定に近い分野まで入ってきます。鑑定士と公認会計士ではアプローチは違いますが、そういった業界ゾーンにまで踏み込んでいくケースもありますね。

水戸部 お客様のニーズ、世の中のニーズが広がってきてるので、それに対応することが必要になってきました。建物や土地の値段がいくらになるといった単なるモノの価値を出す評価は逆に少なくなっています。世の中がインターネット社会になっていますので、土地の値段は地価公示、地価調査、国税の路線価といろいろな手法で調べることが可能です。国土交通省が土地総合情報ライブラリーで土地の売買等関連情報を公開しているので、自分の土地がおおよそいくらなのかは調べればわかってしまうんです。そうすると、単なる値付

けだけの鑑定士などいらなくなってしまいます。そこでお客様のニーズに対応でき、より高度で複雑な評価ができる鑑定士が求められてくるのです。今では証券化を含め、ヘルスケア施設やレジャー施設にまで対象が広がっています。

——レジャー施設などは土地建物だけでなく、付帯設備も含めて価値を出すわけですね。

**水戸部** そうした不動産は事業用不動産と言って、いくら立派な施設であっても儲からなければ価値がありません。いくらの収益を上げているのかがどうしても必要になってくる。ハードだけでなくソフト面をどう評価するか、そこを分析できなければ評価になりません。

——鑑定士の視点から、いわゆるデューデリジェンス的な評価を求められるようになったわけですね。

**水戸部** もともとは不動産専門でしたが、それに付帯している設備でどう運営し、経営しているのかということに、どうしても広がっていきますね。

**伊藤** 以前は、鑑定の対象となる不動産の周辺で取引きされた土地や建物の値段を基準にして価値を算出する、というアプローチばかりだったのですが、不動産の証券化が始まつてからはガラッと変わり、不動産の収益性を見ていくようになりました。都心の土地建物の評価となると収益性または事業用不動産としての収益性を見なければなりません。昔とはまったく違って、動産、そしてグローバル化と活躍分野がかなり広がってきています。

**水戸部** そんなニーズも可能性も高い仕事なのになぜ爆發的に鑑定士の人数が増えないのか。それにはフィーの問題があるかもしれません。不動産取引では莫大なお金が入るのですが、我々の書くレポートの報酬は何百億円の取引であっても一定の決まりごとがあって、従量制ではありません。

**伊藤** 鑑定士は社会的に重要な立場だから、実際に取引される金額に左右されることなく中立的立場として

身を綺麗にしていなさいといふことで、まさに清廉潔白です。高い客観性が必要とされる資格という面が強いことも事実ですね。ただ、新聞の一面を騒がせる企業の合併や買収に関わるので、仕事としては大きなやりがいがあります。

## 2020東京オリンピック・パラリンピックとグローバル化の影響

——2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックは、鑑定士にとってどのようなインパクトがありますか。

**伊藤** 新国立競技場や宿舎など、施設自体は限定されたものでそれほど多くはありません。ただ、そこから波及していろいろなインフラが整備される中で、不動産市況も盛り上がってくるだろうと言われています。当然、不動産業界が活性化されることによって評価の需要も増えてきますし、完成した後の収益性を含めた評価も必要になってきます。

——グローバル化についてはいかがでしょうか。

**伊藤** 海外のお客様に対して日本の不動産などの評価書を出す場合もあれば、日本の企業の海外進出、工場進出に伴って海外の不動産などの評価書が求められる場合もあります。

**水戸部** 個人の相続に絡み所有する海外資産の評価を税務署から依頼される場合もあります。

——海外絡みの案件は増えしていくのでしょうか。

**水戸部** 増えていきますね。ただ、そこにはひとつ懸念材料があります。国内は日本の不動産鑑定評価基準で行っていますが、海外絡みの取引等の場合、海外では国ごとに基準が異なる点です。例えばイギリスには英王立公認不動産鑑定士協会(RICS)があり、アメリカには米国不動産鑑定協会(AI)があります。そういった海外の資格を持った鑑定士による評価を求める局面が多くなってきているので、そこで日本の鑑定評価基準だけにこだわっていると、時代に置いて行かれる可能性があります。

ですからいろいろな事務所が、若い人にどんどん海外の鑑定士資格を取得してもらおうとしています。いずれにせよ、海外の資格を日本で取得しても、日本の鑑定士資格がなければ役に立たないということは言えます。10年、20年後に備え、日本の資格を持ちながら海外の資格も持つ、いわゆるダブルライセンスを増やしていくことが大切になると考えています。

——会計の場合には国際会計基準(IFRS)があつて各国にも基準があるように、不動産鑑定評価もそれぞれの国によって違う基準があるのですね。

**水戸部** そうですね。イギリス、アメリカの評価専門家によって提案された国際評価基準(IVS)の活用を拡大しようとする動きがあります。グローバル化の中で不動産評価の共通基準とするものです。海外企業だけでなく国内企業からもこの基準と整合が取れた評価を求

められる場合が出てきています。ただ、鑑定士資格が国家資格なのは日本と韓国だけです。他国は団体資格なので、そこは大きな違いです。

**伊藤** そもそも不動産に関する法律の構成自体、海外と日本では違うようです。土地と建物を別々に考えるのか一体で考えるのか、異なる体系になっているので、なかなか同じルールで不動産の価値を見ることは難しいのです。不動産取引に対する習慣や考え方もまったく違います。国によって資格のスタンスが違うので整合性を取っていくことが必要になります。

## 国から公的仕事を請け負う資格

——鑑定士の業務は鑑定業務とコンサルティング業務に分かれていますが、業務の分け方はどのようにになっていますか。

**伊藤** いろいろな分け方がありますが、結果として価格を出す業務と価格を出さない業務に大きくは分けられます。つまり、鑑定評価基準というルールに則って行う業務と、そのルールには則らずに行う業務とに分かれていますが、一般の方には分かりにくい分け方になっています。

不動産に関する鑑定評価の法律の中で「鑑定士に対する処分」が非常に厳しく決められていて、「誰でも」鑑定士が行った鑑定評価に対して「この鑑定士が行った評価はおかしい」と国土交通省に処分の措置を要求することができます。そして調べて本当におかしければ法的な罰則を受けます。もちろん不当であることの根拠が前提ですが、そうした厳しいルールを決められているので、鑑定士の世界では鑑定評価基準に則った業務か、則っていない業務かによって、いろいろな色分けをしているのです。

**水戸部** 例えばコンサルティング業務にも、鑑定士の責務として国の指導はあります。ですから我々が関わっていることはすべて国土交通省の処分対象になります。そこは他資格に比べて非常に厳しいです。

——公認会計士や税理士がコンサルティング業務をする際にはそのような監督省庁の責務はありませんね。

**水戸部** そうですね。公認会計士や税理士と違うのは、鑑定士には地価公示や地価調査といった公的業務がある点です。毎年行われる地価公示に伴う評価ポイントは、2015年は全国に23,380ポイント、地価調査は21,731ポイントあり、そのすべてのポイントを鑑定士が評価しています。

**伊藤** 国が地価公示のために毎年約40億円の予算を組み、それを我々鑑定士が調査を請け負っている。つまり国からの鑑定評価の仕事があるわけです。

**水戸部** それに基づいて固定資産税評価

や国税の路線価が算出されます。国からの仕事で鑑定評価収入が得られるというのは大きいと思います。

——そうした公的・社会的な1つの基準を毎年決めることに携わる職業は他の士業ではないですね。

**伊藤** 聞かないですね。国からこれだけの委託を受ける資格は他にはないでしょう。

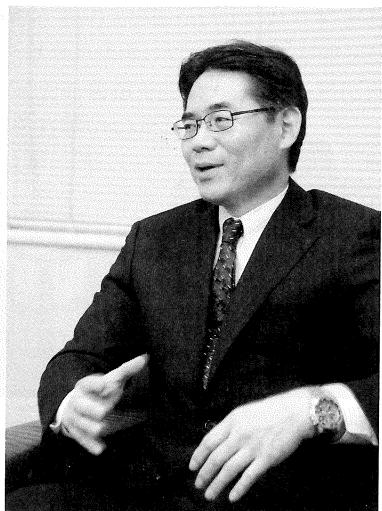
**水戸部** 地価公示に伴う評価は、年間5本以上の鑑定評価書を過去3年間書いている鑑定士であることという条件さえクリアすれば、誰でも行うことができます。きちんと仕事をしていれば若くても公的業務ができるのはこの資格が持つ魅力の1つですね。

——水戸部先生が合格された頃は独立する方が多かったそうですが、今の就職、転職あるいは独立事情はいかがですか。

**水戸部** 世の中のニーズが変わってきていて様々な情報があふれているので、単なる値付けの評価をするだけという鑑定士へのニーズは減少しているという意味では、当時よりも厳しい環境かもしれません。

**伊藤** と言っても、鑑定士業界は年齢バランスが非常に悪く、60歳以上で未だ現役で頑張っている方が大勢いらっしゃいます。あと10年もすれば、今度は鑑定士が不足する世の中がやってくるでしょう。それを見据えて、若い方たちにはぜひ鑑定士を目指していただき、地域に根づいた鑑定士として活躍していただきたいです。

**水戸部** 国の基準として、公的業務は例外を除き70歳までと線引きされていますから、いつまでも上の方たちに頼っているわけにはいきません。結果的に鑑定士の数が不足してしまう事態になりかねないのです。鑑定士の年齢別分布状況を見ると、団塊の世代が多く、30代半ばから50代半ばが少ない。さらに若い方は企業内勤務者が多い傾向にあります。これが5年10年と続くと、独立した鑑定士が非常に少なくなってしまう可





能性があるわけです。こうした状況を考えると、今から若い方がチャレンジする業界としてはぴったりではないでしょうか。

—企業内で公的業務をすることは可能でしょうか。  
伊藤 私たちのように鑑定機関に所属していれば可能ですが、手間も時間もかかるので金融機関や不動産会社などの一般企業では通常は難しいでしょう。つまり将来的に公的業務を担う人材が少なくなる可能性が高く、さらに業務の幅が広がってきていますから、若い方にはその広がりに乗って、鑑定士として活躍していくべきだと思います。

水戸部 パソコンを駆使した細かい収支の分析や処理などは、私たちより若い人が得意とする分野なので、ぜひとも鑑定士を目指す若い方が増えてほしいですね。

## 文系理系問わず 門口の広い鑑定士試験

—以前に鑑定士の方からお話を伺った時は、不動産・建物の価値を取引事例を見て評価し価格を決めるのが主流と聞いていましたが、今回お話を伺って、鑑定士の世界が大きく変わり、幅が広がっているのに驚きます。

伊藤 そうですね。お話ししたように、動産や知的財産権、さらにグローバル化と、活躍分野が広がっています。さらに環境問題についての取り組みも求められており、私の勤務先でも環境専門の部署を立ち上げて対応しています。再開発で鑑定評価以外に事業性まで判断するものや、公認会計士の分野である減損会計の部分まで踏み込んでやってほしいという依頼が来ているからです。

—環境問題とは、具体的にどのような内容になりますか。

伊藤 不動産の環境対応というのは、例えばCO<sub>2</sub>問題です。ビル自体が出しているCO<sub>2</sub>を減らす機能があれ

ば、そのビルに入っている企業は「環境についてプラスになっている企業」、ビル自体がそうした環境を考えて作ったものであれば「環境にプラスになるビル」だと認めてあげるということですね。環境面でいえば、鑑定士は土壤汚染について神経質なくらいに見ています。

また不動産投資に対するアドバイザー業務も積極的に取り組もうとしています。10年、15年前とは違って、不動産取引利回りに対して鑑定士はよく勉強してきているので、細かい部分まで専門的な話ができるようになりました。そこで、投資に関して鑑定士に相談すると良いアドバイスが貰えるという風潮になってきています。

水戸部 鑑定士の強みは「足で稼ぐ」ことにあると思います。現地で取材をしたりヒアリングをしたりして、いろいろなことを自分たちで調査した上で理論的に評価することが求められます。企業は机上の空論では絶対に納得してくれません。そこは鑑定士が足で稼いだり実務で積んだノウハウで得たりしたものが非常に役に立ちます。

—これから鑑定士としてやっていくこうと考える方にとって面白い部分ですね。

水戸部 公的評価のベーシックな部分と、ニーズによって広がる分野。可能性を広げようと思えば自分でいくらでも広げられますからね。

—受験生は、そうした領域の広がりに気がついているのでしょうか。

水戸部 気づいている方は少ないと思います。2004年に法律改正があり、2006年から現在の試験制度に変わりました。初年度は良かったのですが、翌年から急激に受験者数が減少し、今年は論文式試験合格者が全国で100名、昨年は84名でした。しかも合格者の平均年齢は今年が35.3歳で昨年は35.9歳、合格率は今年が14.2%で昨年は11.3%でした。これは危機的状況なので、国も連合会も何とか若い合格者を増やす対策をと、試験制度を見直したりしているわけです。

—改正前は3次試験まであった試験制度が、択一式と論文式だけになりましたから、一見取り組みやすそうに思いますが。

水戸部 結果的にみなさん受けやすくなったと思っていたのに、かえって難しくなってしまったのが要因です。そこは今、試験制度の見直しをしています。また過去2年間に実務修習を受けている論文式試験合格者にアンケートを取り、いつ鑑定士の資格を知ったのか調査したところ、大学生・大学院生の時という人が33%、社会人になってからという人が57%でした。もともとのスタートが遅いために合格者年齢も高くなってしまう。せめて高校で

知って大学で受験を目指すレベルにしていきたいと考えています。

伊藤 そもそも「不動産学部」というのは、日本の大学ではたった1つしかありません。コースの中で不動産を学ぶ大学はいくつかあるのですが、名前に「不動産」がつく学科もない。公認会計士になりたい人や弁護士になりたい人は、商学部や法学部などがあるのに、状況がまったく違いますね。

—どのような方が鑑定士を目指しているのでしょうか。

伊藤 一級建築士で鑑定士になる方はかなりいます。公認会計士や税理士で鑑定士を目指す方もいます。

水戸部 SEから転職する方もいますね。民法、経済学、会計学、鑑定理論、行政法規など、鑑定士試験は文系理系問わず受けやすい試験科目だからでしょう。そういう意味では、この学部に行かなければ受からない、というものはありません。うちの事務所にも、意外に理系出身者が多いです。彼らは分析や数字が得意なので、そうした強みを活かして活躍しています。

また立退料や借家権といった弁護士が関わる裁判もかなりあるので、多くはないですが弁護士の方が鑑定士の資格を取るケースもあります。

伊藤 ダブルライセンスでは宅地建物取引士を取ってから鑑定士を取る方が非常に多いですね。「宅地建物取引主任者」が「宅地建物取引士」になり注目度も上がりましたから、そこから鑑定士になる方も増えてくれることを期待しています。

## 門戸を広げて お待ちしています

—若い鑑定士が活躍できる場はありますか。

水戸部 鑑定士の良い所は、気兼ね無く仕事が出来ることだと思います。たとえ相手が社長であろうと役員であろうと、「鑑定士として私はこう思います」と意見を表明することができます。年齢に関わらず、きちんと自分で調査・分析、勉強したものをベースに自由闊達に自分の主張ができる。だからこそ、ぜひ若い方にチャレンジしていただきたいのです。

伊藤 知名度が低いのが鑑定士の最大の欠点だと最近よく言われています。連合会の創立50周年を機会に資格の知名度アップに努め、若い人に少しでも興味を持っていただきたいと広報の責任者として思っています。

—女性鑑定士も活躍していますか。

伊藤 前の連合会会長は女性でした。ですから女性も登用している業界です。分析などは緻密な作業なので鑑定士は女性に向いていると思います。ただ、女性合格者は

約10%、全合格者のうち10人いるかいないかです。ぜひ女性の方に、鑑定士業界で活躍していただきたいですね。—これから鑑定士を目指そうとしている方に向けてメッセージをお願いいたします。

伊藤 鑑定士の仕事は「幅広い」という言葉が折りに触れて出てきたと思いますが、経済、民法、会計という受験科目も含めて、鑑定士業界は門戸を広げて様々な人材を集めています。そんな幅広い領域をカバーする仕事なので、入ってからもいろいろな分野があります。やりたい分野に進んでいただいて、そこで頑張れば、層が薄い業界なので、その分野の専門家になることも可能です。若い方が挑戦する価値のある鑑定士の資格に、ぜひチャレンジしていただきたいと思います。

水戸部 若くとも、鑑定士という資格があれば、どんなに偉い方にもきちんと物申せる。それが許される資格です。机上の作業もフィールドワークもあるバランスの良い仕事なのでやりがいもありますし、自分の鑑定したものは世の中に足跡としてしっかりと残ります。

国土交通省が2015年6月から鑑定士試験の改善を具体的に始めていますので試験も受けやすくなります。来年度の試験でまた変わって、さらに段階的に変わるように。門戸を広げ、初学者でも1~2年集中して勉強すれば合格できる試験にして、あとは連合会が行う試験合格者対象の実務修習と資格取得後の研修で育っていく。そうした体制で、皆さんのが鑑定士の世界に入ってこられるのをお待ちしています。

## 水戸部 繁樹(みとべ しげき) 不動産鑑定士

1953年生まれ。公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 研修委員会委員長代理、副委員長。一般財団法人 日本不動産研究所理事 本社事業部長。2002年鑑定評価基準全部改正当時に日本不動産研究所の中での鑑定審査部門にいたことから、連合会の基準改正のWG委員で参加。旧不動産鑑定士第三次試験試験委員も経験。大阪転勤を経て東京に戻り、現在は研修委員会で試験制度の見直しや試験合格後の研修に関与。



## 伊藤 裕幸(いとう ひろゆき) 不動産鑑定士

1964年生まれ。公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事(広報委員長)。1989年、一般財団法人 日本不動産研究所入所。システム評価部、名古屋支所研究員、長崎支所長を経て、国土交通省地価調査課地価公示室に鑑定官として出向(2006~2009年)。復帰後、企画部次長、業務部副部長(現職)。2012~2013年、不動産鑑定士試験論文式試験試験委員。著書に『熱血!鑑定事務所物語』(住宅新報社)など。