



特集

地方で活躍する 不動産鑑定士

～仕事を通じ、
地域の活性化に貢献したい～

株式会社井上不動産鑑定 代表取締役
不動産鑑定士

井上 往美さん



不動産鑑定士として、東京で時流の先端を行く業務を経験した後、地元に戻り、自らの鑑定事務所を開いた不動産鑑定士の井上往美さん。都市部と地方で不動産鑑定士の仕事はどのように違うのか、地方における不動産鑑定士の役割とはどのようなものなのか、そして今後の方向性、さらに新たに地方で不動産鑑定士として開業できる可能性について、愛媛県大洲市で活躍中の井上さんに伺った。



28歳で 不動産鑑定士資格に出会う

——最初に、井上さんが不動産鑑定士になるまで
のご経歴を教えてください。

井上 私が不動産鑑定士(以下、鑑定士)という職業を知ったのは、28歳の時です。それまでは鑑定士とは何の接点もない人生を送っていました。愛媛県大洲市で生まれ育ち、地元の高校から東京の女子大学に進学して、卒業後は食品メーカーに入社しました。5

年程勤務した頃、転職を考え始めたのですが、人事部への就職を考えて、転職活動が有利になるようにと、社会保険労務士(以下、社労士)の資格を取得しました。

——まず取得されたのが社労士資格だったのですね。

井上 そうなんです。でも社労士の資格を取得したとはいえ、経済環境などもあり、なかなか転職活動はうまくいきませんでした。

そのような時、つなぎと思って3カ月の短期アルバイ

トをした先が、半民半官のマンションのデベロッパーでした。そのスタッフに鑑定士の方がいて、初めて鑑定士という職業を知り、「土地の取得に関する専門家」であるという点に興味を持ちました。

また、この会社で正社員として登用されるためには、不動産関係に興味があり、スキルアップに努めることが条件でした。私はまず宅地建物取引主任者(現:宅地建物取引士)の資格を取り、さらに鑑定士の資格も取得しようと勉強を始めました。

——アルバイトから正社員になるために、資格に挑戦されたわけですね。

井上 そうですね。鑑定士の試験科目は、大学時代や前職での経験などはほとんど活かされない、私にとって未知の分野でした。新たな分野を学ぶ楽しさの反面、受験仲間と情報交換などをすると、その情報に翻弄されてしまうのではないかと不安がありました。ですから受験仲間は作らず受験勉強に没頭して、約1年半の受験期間を経て、1998年の鑑定士2次試験(現:不動産鑑定士試験)で無事合格にすることができました。ただ、当時の勤務先では結局、マンション分譲に関する補助的な仕事はさせていただけでしたが、直接的な不動産の鑑定評価業務に携わることはありませんでした。



時代が求める デューデリジェンス業務を経験

——鑑定士試験合格後は、鑑定事務所に勤務されたのですか。

井上 はい。鑑定評価の実務を経験すべく、1999年に株式会社エル・シー・アール国土利用研究所(以下、LCR)に就職しました。

ここ10～15年の間に、新しい不動産鑑定業の領域がどんどん広がりを見せていますが、私が鑑定の世界に足を踏み入れたこの時代は、ちょうどそのはしりの時期でしたね。LCRでは公的な評価も経験させてもらいましたが、主に担当したのは、日本全国にある様々な不良債権的な物件の評価をすることで、かなりの件数を経験しました。いわゆるデューデリジェンス業務ですが、その業務もちょうどはしりのころで、収益性からのアプローチで財産や資産を評価するDCF法(ディスカウント・キャッシュフロー法)を使っていたのでした。当時

はそれこそ北海道から沖縄まで、数十件の物件を2週間で評価するようなハードな業務も経験しました。

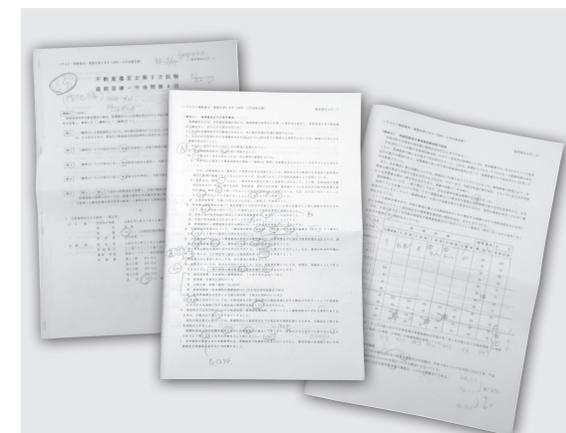
現在、証券化や企業会計等で求められているデューデリジェンスや不動産鑑定評価とは少し違う部分があるかもしれませんが、その時代に必要とされたデューデリジェンス業務を数多く体験させてもらいましたね。

——その後、2004年に地元に戻られて株式会社井上不動産鑑定を設立されますが、何かきっかけがあったのでしょうか。

井上 2002年には鑑定士登録も行っていましたが、横浜あたりにマンションを買って、関東エリアで不動産鑑定士としてやっていくイメージでいたんです。ただ一方で、勤務鑑定士としてどのように自分の強みを身につけていくべきか、どのようにスキルアップを図っていくべきかは漠然としたままで、5年後、10年後の自分は何をやっているのだろうという不安がありました。

そのような時に、実家の父親が心筋梗塞で急逝して母親がひとりの状態になったのです。

2004年当時、日本全国で活躍されている鑑定士(鑑定士補も含む)は約5300名、そのうち約3分の1は関東圏に集中していました。一方、私の地元の愛媛県にいる鑑定士は40名で、これは今も変わりません。仕事の量や内容はまったく違うかもしれませんが、鑑定士の人口から比較をすると、地元で鑑定士の仕事をやる選択肢もあるのではないかと考えたのです。そこで、Uターンして鑑定士としてやっていくことを決意して、2004年に愛媛県大洲市に戻り、まずは自宅で個人事務所として開業しました。



▲井上さんが受験生時代に解いた答練(答案練習)。問題用紙には、たくさん書き込みが。

公的評価を中心とする 愛媛での鑑定評価業務

— お父様が亡くなられたことがきっかけとなったのです。東京と愛媛では鑑定士の仕事内容は違いますか。

井上 東京での仕事と愛媛での仕事は、全くの別物という感じがします。同じ鑑定士が行う仕事なのですが、同期の鑑定士がいま東京で行っている仕事内容と、私が愛媛で行っている仕事内容は全く違います。

それこそ、近年のデューデリジェンスや不動産の証券化、企業会計で求められているような鑑定評価は、今のところ愛媛では全く経験がありません。何をやっているかという、古くから鑑定士が携わってきている不動産鑑定評価業務です。

具体的には、1年間の仕事のうち5割近くが公的評価と言われる評価業務です。つまり、地価公示、地価調査、国税の財産評価、あとは市町村が発注する固定資産税評価の4つの業務です。

残りの2割強が公共用地の買収に関する鑑定評価です。道路を拡幅する、公園をつくる等々の場合に土地の買収をするときの鑑定評価ですね。これは愛媛県や市町村からの発注で、入札制度に依拠し、落札できると業務になります。

さらに残りの2割は裁判所での司法競売です。これは裁判所で行う競売の評価を行う仕事です。評価人ということで、愛媛県でしたら松山地方裁判所が管轄になるのですが、こちらで評価員の面接を受け、評価員候補者の名簿に記載していただく。そこから実際に案件があった場合に指名を受け、競売と公売に付される不動産の評価業務を行います。

そして残りの1割が、民間の個人もしくは企業、法人から依頼される鑑定評価業務になります。

— いまお話をいただいた、約9割が公的な業務で1割が民間の業務という内訳は、井上先生だけではなく、同じ愛媛でやっていらっしゃる鑑定士の方々も同様なのでしょうか。

井上 はい、標準的な割合ですね。京都の松山市には民間の割合が比較的高い鑑定士の方もいますが、それは、松山市は愛媛の中でも土地の動きや企業活動が盛んなため、民間の仕事をする機会が多くなるということだと思います。

公的評価はその地域で生活・活動する方たちのためのもの

— 地元に戻ってからは、どのように業務を広げてこられたのでしょうか。

井上 2004年に開業して11年が経ちましたが、開業当初の3年間は、自分の中では「潜伏期間」と呼んでいます(笑)。当時、地元では鑑定士の知名度はゼロに近い状態でした。本当にごく一部の方しかご存じなく、企業活動をされている経済人の方でも、「鑑定士」という名前を聞いたことはあってもどのような仕事をしているかはご存じないという方がほとんどでした。

ですから大洲市で鑑定士として働くにあたっては、仕事内容をご説明するのが最初の仕事でしたね。最初の3年間は、ご説明しても、地元の一般的な方たちにはなかなか認知してもらえないという、何をやっている人なのかかわからないような状況でした。

また、地元とはいっても、私が大洲市に戻ってきたのは36歳のときです。高校卒業以来20年近く東京にいたので、浦島太郎状態でした。ですから社会人の視線で、まずは地元の状況、地元の人の動きや生産活動、経済活動の動きなどを把握するところから始めました。地元に着目することに視点を置き、そうした活動を不動産鑑定評価という作業を通して続けてきました。

3～4年目頃からは、地元の企業活動や経済活動の中でも、商工会議所や経済同友会など、いろいろな企業で結成されているコミュニティや団体にできるだけ積極的に参加するようにしました。そして時間がただけのようであれば、鑑定士とはどういう仕事なのかということをお話するようにしていましたね。皆さん何気なく土地の取引を行っていますが、地価公示や地価調査、国税、相続税といった課税の対象になっている財産を評価する、つまり皆さんの財産を適正に評価するのが私たちの仕事だということをアピールする活動を心がけました。これは今でも変わりません。

— 鑑定士という仕事を知っていただくところから始められたわけですね。現在では、皆さんの反応に変化を感じることはありますか。

井上 認知度的な部分は増してきているかと思います。「テレビで地価公示について報道されていたけど、あれは井上さんたちが評価しているのだらう」と声をかけていただくことも増えました。また「うちの土地、固定資

産税が少し高いけれども、なぜなのか」など、土地や不動産に対して地元の方たちが興味・関心を持ってくださる部分もありますので、それに対して私は鑑定士の領域からアドバイスや助言ができればいいと思うようになりました。

— 地道ともいえる活動を通じて、地元の方たちに鑑定士が浸透してきたのですね。

井上 仕事の直接的なクライアントの多くは今でも官公庁なのですが、その仕事を通じて出した成果物や鑑定評価書は、最終的には誰のためのものなのか、誰のために役立つのかといえば、それはその地域で生活・活動されている方たちなんです。

ご相談があれば、適正な価格を示して、土地や不動産等を有効に活用していただけるよう寄与できたらと今は考えています。地元の皆さんに対して、地元力や地域力をアップさせられるような役割を果たしていきたいですね。

地方で鑑定士として食べていくということは、「不動産の町医者」になることではないかと考えています。不動産について困ったことや悩みがあったら気軽に相談してもらえそうな町医者的な役割を果たしていけたらと思います。

鑑定士として、 地方でゼロから活躍できる

— お仕事の中の公的評価は、自然と依頼されるものなのでしょうか。それとも、何らかの条件や実績が必要なのでしょうか。

井上 公的評価については、愛媛県で一定の経歴を積んで不動産鑑定業の仕事をしていれば携わることができます。ただ、3年間の鑑定士としての実績などの適格要件があります。国土交通省の地価公示については適格要件があり、こちらは応募して委嘱するかどうかは国土交通省の判断です。きちんとした実績を積んで申請すれば、ほとんどの方は委嘱を受けられるのではないのでしょうか。

愛媛県の場合、地価公示を受託されている方は、地価調査に関しても携わることができる場合が多いようです。

また、固定資産税の評価については、発注者は市町村になりますし、3年に1度という評価替えのタイミングでの発注になります。これはあくまでも各市町村と、

そこに強みのある鑑定士等の営業活動によって仕事を受注できる部分があります。

鑑定士が地方で開業して、最初に活動の基盤を固める上では、公的評価の占めるウェイト

は非常に高いと思います。そこを経て、次の自分の専門分野を高めていくようなスタンスが求められているのではないのでしょうか。私は京都の松山市ではなく大洲市に戻ったので、大洲市の地域性・地方性を活かせる仕事をしていこうということで、鑑定士というフィルターを通して、地元の中でひとつの市民権を得たいと考えています。

— 例えば、いま鑑定士を目指して勉強中の方や、東京などの都市部で鑑定評価業務を行っている若い鑑定士が、将来的に地方都市で鑑定士として開業し、業務を行っていくことは可能なのでしょうか。井上 きちんと鑑定評価業務をして、適正な鑑定評価書を提出できており、3年間の適格要件を満たしていれば、同じように公的評価に携わっていくことは可能だと思います。

東京で個人事務所を開業し、営業活動をして事務所を軌道に乗せるのは、相当なエネルギーが必要かと思えます。それに比べると地方では、ある程度公的な評価に国家資格者として携わっていく土壌があるので、実績を積み上げてスキルアップしていけば、都会に比べて土業としてのやりやすさはあるかと思えます。

一番強いのが「縁」の力だと思いますので、開業される土地や地方に地縁や血縁などの縁を持った方であれば、どなたでも参入できる可能性のある職域だと思います。また、今の愛媛県の鑑定士の中には、地縁性のない鑑定士もいらっしゃいますので、特別な縁は持っていないという方でも、やりたいと思われたのであれば、1年でも早く挑戦してみるといういいですね。





愛媛県大洲市の事務所にて。
(写真提供:株式会社井上不動産鑑定)

士業のネットワークを構築し、横の連携プレーを強化

——全国の鑑定士のうち女性の割合は約6.5%ですが、愛媛県ではいかがでしょうか。

井上 愛媛県では、40人いる鑑定士のうち女性は私1人だけです。特に地方では女性が少ないようですね。四国全体では約120人の鑑定士がいますが、その中でも女性はたった5人です。

——地方で活躍する女性鑑定士は少ないのですね。

井上 これは、地方で鑑定士を目指す女性の方が少ないということだと思います。女性だということで注目度が高いので、そこはうまく強みにできればいいですね。

ただ鑑定士の仕事内容には男女の差はありません。男性でも女性でも区別感や差別感なく、まったく同質・同様に業務を行うことができるのが大きな特徴かと思えます。仕事の半分はフィールドワーク、つまり現地調査ということで実際の不動産を見に行き調査をします。あとの半分はデスクワークで、鑑定評価書を書き上げる仕事ですから、内と外が半々です。鑑定評価のスキルを上げるために必要なものは知識や経験だと思いますが、鑑定士の仕事は、男女の差もなく、肉体的な部分と知力的な部分とがバランスよくかみ合っていると思いますね。

——鑑定士以外に、地方にいる有資格者や職業専門家はどのような活躍をされているのでしょうか。

井上 地方都市に専門職業家がどれくらいいるかといえば、やはり都市部に比べれば少ないと思います。

大洲市では今、ひとつの取り組みとして、弁護士や司法書士、税理士、土地家屋調査士等、同年代の専門職業家の方とネットワークを組み、「大洲の士さむらいの会」を作っています。メンバーは12名程度で、月1回の情報交換の場で、テーマを決めて自分たちの専門分野について話し、その後は懇親会を開いて、横のつながりのネットワークを作っています。

弁護士さんにはよるずの相談事が寄せられます。それが不動産に関することだったり税金のことだったりした場合、それに合った専門職や士業の窓口を紹介し、タッグを組んでお客様に対応できる体制を築きつつあります。今後日本の人口は減っていきまじ、高齢化の中で、仕事や相談者の奪い合いになっていきますので、横の連携を強化していく取り組みを2014年秋から始めています。

鑑定士としていても、いま民間の相談者として一番増えてきているのは、やはり高齢者です。相続財産や空き家を持っておられる方や、遠くにいる後継者に対し贈与したいという方からのご相談もよくいただきますので、そうしたご相談に色々な角度から応えられるネットワークを作っているところです。

資格があったから、地元に戻る決断ができた

——お父様が亡くなられ、お母様がおひとりになられて地元に戻る決断をされましたが、もしその時に鑑定士の資格がなかったとしたら、すんなりと決断できたでしょうか。

井上 それは無理というか、考えられないですね。社労士の資格を持っていたので、資格を活かして人事や総務、事務などで就職活動を行うか、あるいは社労士として勤務をするような選択肢になったかもしれませんね。もし、あのときに鑑定士の資格や実務経験がなかったら、地元に戻るという考えはなかったでしょう。鑑定士だったから、愛媛に帰るというモチベーションが生まれ、戻るという決断ができました。

——その意味では、鑑定士の資格を取得されてよかった部分は大きいですね。

井上 そうですね。受験しているときもそうでしたが、これまでは資格を持つ意味や、5年後、10年後の自分の未来像があまりイメージできなくて、ただ試験には合

格しなくてはいけない、鑑定士になったら収入を得なくてはいけない…というように、職業生活を積み上げることを主眼にやってきました。

それがようやくここに来て、鑑定士の役割や職業の重みを感じるようになりました。まだ天職とまでは言いきれませんが、毎年少しずつ鑑定士という仕事が楽しく思えるようになってきています。これからは自分のやりたい領域を少しずつ広げていけるかと思えます。

——ところで社労士としては登録されたのでしょうか。また実務はされましたか。

井上 自分の中では取得した資格の中の1つです。大洲市に戻ってきた際に社労士登録もしましたが、実際には実務は行っていません。営業的に必要だろうと判断して登録したものの10年間実務を行わないままでしたので、2014年に登録を取り消しました。ですから、今では社労士試験合格者、社労士有資格者というわけです。

——鑑定士が地元の鑑定士協会に登録しなくとも活動できるのとは異なり、社労士は各地の社労士会に登録しないと、社労士として活動することができないと思います。登録を取消されて、実務を行わないとなると、相談などで不便なことはありませんか。

井上 今は、何かあれば先にお話したネットワークの中にいらっしゃる社労士の方をお願いしています。ネットワークの強みですね(笑)。

街に、行政に、鑑定士の領域から提案もしていきたい

——今後の方向性についてお聞かせください。

井上 「鑑定士は自分の天職」と位置づけていこうと考えています。地元で根付いた活動を続けて地元力を養った上で、鑑定士の職業の定義でもある社会的・公共的な意義を持った役割を自分のできる範囲で少しずつ果たしていきたいと思っています。

地方都市では人口もどんどん減っていますし、空き家も増えています。大洲市でも一番の老舗旅館が廃業し、その土地と建物をどうするかが課題となっていますが、なかなか買い手が見つかりません。市としてもどうしていいかわからないような状況の中、街づくりの中で不動産が果たす役割は非常に大きいので、何か力に

なりたいと考えています。

また、普通は駅前が最も活性化していて中心的なエリアになっているものですが、大洲市の駅前は昔ながらの街並み形成がされていて、坂道や細い道が非常に多く、権利が入り組んでいて、面的な開発が難しい状況にあります。区画整理事業という土地利用の方法の1つの形態がありますので、そういったものを使い、駅前を活性化できないかというような提案を、こちらから行政のほうに提出できればと考えています。

今まではずっと官公庁から仕事をいただき、評価額を提示する中で適正な価格を示して、皆さんの経済的な活動に寄与するという部分の下支えがりましたが、今後は自分のできる領域の中から、コンサルティングやアドバイスなど、こちらから積極的に話しかけたり提案していったりする活動ができたらいいなと考えています。

——最後に、これから、あるいはいま、鑑定士を始めとする資格の取得やスキルアップに取り組んでいる『TACNEWS』読者に向けて、アドバイスをお願いします。

井上 今までお話ししたことの集約になりますが、私の場合には鑑定士という職業の縁を得て、かつ愛媛県という地縁を得て職業活動を行っています。鑑定士は、自分のスキルを日本全国の縁がある地域や、やりたいと思った場所で活かすことができる、自由な職業です。男女の区別もなく、どなたでも携わることができるという、垣根が低いところもあります。人生の選択肢を多くしたいのであれば、1年でも早い段階で、鑑定士という職業に興味を持っていただくといいと思います。そして疑問があるようでしたら、実際に鑑定士として働く経験者に質問を投げかけていただければと思います。私の話がその一助になれば幸いです。



プロフィール
井上 往美(いのうえ ゆくみ)

不動産鑑定士
1986年生まれ。お茶の水女子大学文教育学部卒業。食品会社、マンションデベロッパー勤務を経て、1999年、株式会社エルシーアール国土利用研究所に入社。2002年、不動産鑑定士登録。2004年、故郷の愛媛県大洲市にて、株式会社井上不動産鑑定を設立、現在に至る。現在、公益社団法人愛媛県不動産鑑定士協会に所属。地価公示、地価調査、国税標準地価鑑定評価、固定資産税評価等の公的評価を中心に、主に愛媛県南予地方の評価業務を行う。