広　告

地価調査からコンサル業務まで多岐に渡る活躍の場

不動産鑑定士の多様性とは

今が不動産鑑定士を目指すチャンスであることを知って欲しい。
不動産鑑定士として活躍する二人に、
現在の主な業務内容から不動産鑑定士を目指した経緯、
不動産鑑定士のこれからについて話を聞いた。

GLリアルティ株式会社
代表取締役 仲肥 雅浩 氏

不動産鑑定士を目指した理由

仲肥さん――父が不動産鑑定士であったので、父のようになりたいという幼い頃からの想いがきっかけです。実際に就職活動するにあたって不動産業界を考えた時に、業界最高峰の国家資格である不動産鑑定士を目指したのは、必然だったかもしれません。ただ、甘い考えで簡単に受からせて貰えるほどに試験はやさしくなく、念願かなって29歳の時に合格しました。将来的に独立しやすいことも、モチベーションのひとつになったと思っています。

なったのですが、地元ではシャッター街が増えていくのに対し、東京では新しい建物や道路が整備されていくのを身近で見ていました。なぜ、これほどまでに差がつくのかを疑問に思った時、その土地がどれだけ有効活用されて街の発展に関わっているのかに気づき、自分自身も街づくりに関われる仕事をやってみたいという想いが不動産鑑定士を目指したきっかけです。街づくりには関係者へ土地の評価について理論的な説明が必須であり、それには鑑定評価書が使われていて不動産鑑定士が活躍していることも、後押しになりました。

塚本さん――大学に進学してから地元と東京を行き来するように

多くの人に目指して欲しい不動産鑑定士のこれから

仲肥さん――特に民間業務でお客様の喜ぶ顔が見て取れることは、鑑定士冥利に尽きると実感しております。個人的にですが、実は不動産鑑定士自身が鑑定士の可能性に気づいていないのではないかと思っています。というのも、鑑定士は国や地方公共団体からの仕事も多く、他の世界に目を向けている人はそれほど多くないのではないかと感じています。実際、弁護士や税理士など他の士業の方たちのお客様から間接的に依頼される仕事も多く、中にはお客様からの相談で初めて気づくニーズもあります。不動産鑑定士の潜在的ニーズの多さから、活躍できるフィールドはまだまだ広がると実感しています。

現在活躍されている方は40～50代の方も多いので、若い方はチャンスです。ぜひ、業界を盛り上げて欲しいと考えています。弁護士や税理士等、多くの士業は法人の場合「弁護士法人・税理士法人」のようになりますが、鑑定事務所は会社形態となるため、業種の垣根を超えた仕事に挑戦できる自由なスタイルが魅力だと思います。

塚本さん――将来的には街づくりに携われる不動産鑑定士になりたいと考えています。コンパクトシティ実現のため、デベロッパーや行政と連携を密にしながら、住んで良かったと喜んでいただける街づくりのお手伝いができればと思います。

街歩きが好きな方、フットワークが軽く好奇心旺盛な方が向いていると思いますが、個人的には全ての方に一度目を向けていただきたいと感じております。不動産は、衣食住の「住」であり全ての人が関わっているものです。マイナーに思われがちな不動産鑑定士ですが、鑑定評価書を書くだけでなく、都心一等地での街づくりをするデベロッパーやアセットマネージャーなど、活躍の場は計り知れません。不動産鑑定士の試験は難関で、簡単と言えば嘘になります。ですが、時代に合わせてやりたい道を切り開けるのも不動産鑑定士ならではかと思います。ぜひ多くの方に前向きにチャレンジして欲しいと願っています。

現在の主な仕事内容およびキャリアストーリー

仲肥さん――不動産鑑定士になり、まず業界有数の大手鑑定機関に入社しました。入社当時は、REITやファンドの継続評価等を多く担当していたのですが、次第に難易度の高い一般鑑定や、鉄道財団の評価業務などに携わり、鑑定会社での業務はひと通り経験しました。独立後は、それまでのネットワークを基盤に、調査・仲介業務を新たに加え、不動産流通業務の総合コンサルティング会社として業務に取り組んでいます。今では不動産に対する適切なアドバイスができる利点を活かし、不動産仲介、調査、不動産会社が作成する各種書類（重要事項説明書・契約書）のサポートを行っています。不動産鑑定士の知識を活かせる「不動産のプロ」であり、お客様の困りごとを解決する「不動産のよろず相談所」として、無くてはならない存在を目指しております。

塚本さん――2015年の論文式試験合格後、現在の中央不動産鑑定所に入社し、実務修習を経て2018年に不動産鑑定士登録しました。主な業務としては、REITの取得や期末の評価、国や地方公共団体の公的評価、企業会計における評価、M&Aにおける不動産の評価、親族間の不動産売買における時価証明の評価、継続賃料の評価など、多岐に渡る業務を行っています。鑑定評価は、不動産の経済価値を判定するものですが、大切なのは根拠をきちんと説明することにあると思っています。社会背景や各種データから、その傾向を踏まえつつ、鑑定評価手法にどのように反映されているか。踏み込んでヒアリングを行い、個別性を十分に把握し、評価額というものを客観的に導き出すことに力を入れています。

株式会社 中央不動産鑑定所
塚本 潤子 氏

未来の価値は、あなたが決める。

たとえば、都市開発や宅地造成、
リゾート計画等で生まれ変わる未来の地。
不動産鑑定士はその「価値」を見極める
プロフェッショナルであり、欠かせない人材なのです。
活躍できるフィールドは、ますます広がっています。

**不動産の価値を見極める唯一の国家資格、
不動産鑑定士を目指しませんか？**

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会
Japan Association of Real Estate Appraisers

日本不動産鑑定士協会連合会
公認キャラクター
不動産鑑定士の認知を目的として
各地のイベントに登場しています。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/

日本経済新聞　朝刊第二部　４面　全国版　全１５段　2021年９月22日掲載