



不動産鑑定士に関する情報は下記HPからご覧いただけます！

国土交通省HP 土地総合情報ライブラリー  
<http://tochi.mlit.go.jp/seido-shisaku/kantei-hyouka>



国土交通省 不動産鑑定士 情報

検索

問合せ先

**国土交通省**

土地・建設産業局 地価調査課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3  
TEL 03-5253-8111 (代表)

私たち

土地や建物の「価値」を見極めるエキスパート

不動産  
鑑定士

です。



国土交通省

# それが 不動産鑑定士です。

幅広い知識をもとに、  
多角的な視点で  
不動産の「価値」を導き出す  
エキスパート。

「不動産鑑定士」という資格を知っていますか？

土地や建物などの不動産は、環境の変化や法改正、  
社会情勢の変動などさまざまな要因によって、  
その経済的な価値を絶えず変化させています。

不動産鑑定士は、不動産に関する専門知識はもちろん、  
経済や法律などの知識も駆使して「適正な価値」を求める、  
不動産に関する国家資格です。



<b>INDEX</b>	不動産鑑定士って、こんな仕事です。.....	3
	不動産鑑定士5人のキャリアストーリー.....	5
	【座談会】若手鑑定士が本音で語る不動産鑑定士って「〇〇〇」.....	7
	【インタビュー】不動産鑑定士の「今」と「これから」.....	9
	不動産鑑定士までの道.....	13
	不動産鑑定士Q&A.....	14

# 不動産鑑定士って、こんな仕事です。

普段あまり目にすることはありませんが、不動産鑑定士はさまざまな場面で活躍しています。

ここでは、主な仕事内容や活躍するフィールドをご紹介します。

## 不動産鑑定士の主な仕事

### 不動産鑑定

土地や建物などの不動産の経済価値について、地理的状況や法規制、市場経済などさまざまな要因をふまえて鑑定評価を行い、鑑定評価額を決定するのが不動産鑑定士の業務です。中でも、法律に基づく「不動産鑑定評価書」の作成は不動産鑑定士だけに認められています。

※不動産の客観的価値に作用する諸要因に関する調査・分析、不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じること  
(不動産の鑑定評価に関する法律第3条第2項に該当する業務)

### 調査・分析・コンサルティング\*

対象となる不動産をさまざまな角度から調査・分析し、その結果をふまえて、顧客のニーズに合わせた適切なアドバイスをを行います。個人から企業まで、扱う不動産の規模や種類はさまざまです。また、国内に限らず海外の不動産まで対象を広げています。

## 「不動産鑑定」をするのは、こんなとき

### 不動産を売買するとき

不動産を売る側・買う側の双方が納得できる価格を決定するための材料として、不動産鑑定評価が用いられることがあります。

### 不動産を貸し借りするとき

賃貸借契約で発生する家賃・地代などを判定する際の根拠として不動産鑑定評価が役立ちます。

### 不動産を相続・贈与するとき

遺産や贈与財産の中に不動産が含まれる場合、分配や納税のために適正な価値を知る必要があります。

### 不動産を担保にするとき

所有する土地や建物を担保にお金を借りる際、不動産鑑定評価は借りられる(金融機関が貸し出せる)金額を左右する要素になります。

## さらに、こんな場面でも不動産鑑定が行われています！

### 不動産の証券化\*

不動産を裏付けとした証券に投資を行う場合などに、その不動産に見込める収益や将来の適正な売却価格を知るために鑑定評価が必要です。

※証券化とは？  
所有する不動産の資産価値(賃料収入や売却益)を裏付けとして証券(株式や社債)を発行し、不特定多数の投資家から資金調達を行えるようにする仕組みのこと。

### 不動産の権利調整\*

権利関係が複雑な不動産の場合、客観的で公平な不動産鑑定評価を判断基準とすることで無用なトラブルを回避できるケースがあります。

※権利調整とは？  
複数の権利者(所有者、借主など)がいる土地や建物を対象に取引や再開発を行う際、それぞれの権利者に不利益が出ないように売買・賃貸借その他の方法で調整を行うこと。

### 公的評価\*

日本の地価の指標となる評価をする業務です。国や都道府県、市町村などから委託を受け、地域の実情に精通する不動産鑑定士が評価しています。

※公的評価とは？  
国内の地域・区画ごとに定められた標準的な地価や、土地にかかる税額を決めるために行われる鑑定評価のこと。「地価公示」「都道府県地価調査」「相続税標準地の鑑定評価」「固定資産税標準地の鑑定評価」などがある。

# About real estate appraiser

不動産鑑定士について

## 不動産業界はもちろん、金融・コンサルティングや官公庁などさまざまなフィールドで活躍しています！

顧客や業務の多様性が魅力！  
独立開業する人も多数

### 不動産鑑定事務所

専門事務所として、個人や法人、国や自治体などからの依頼で不動産鑑定を行います。鑑定評価はもちろん、税務相談やコンサルティングなど業務の幅は広く、事務所も個人から数百名規模まで多岐にわたります。



商品として不動産を取り扱うからこそ  
価値の評価は必須技能

### 不動産業(仲介会社、建設会社など)

土地・建物の売買や賃貸のための価値評価から大規模な土地開発のためのコンサルティングまで、不動産鑑定士の技能が求められるシーンは多く、資格を幅広く活かせる業界です。



目には見えない不動産の価値を  
中立・公正に判断する役割

### 金融業(銀行、信託銀行業など)

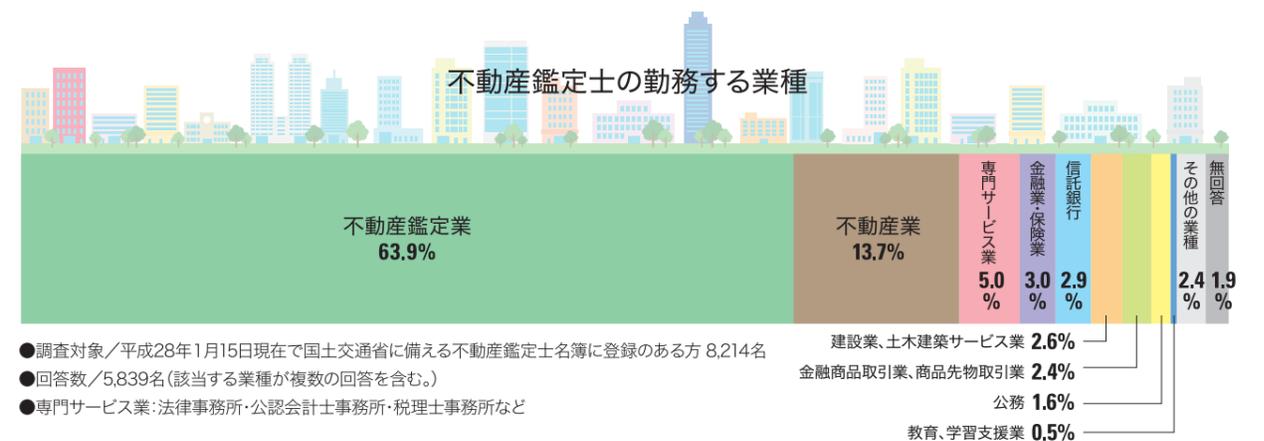
融資を行う上で、担保となる不動産の価値を客観的に判断する必要があるため、不動産鑑定士の技能が必要とされています。信託財産として不動産運用を行う場合も、不動産鑑定士の知識が重宝されます。



価値がわかるからこそ、最適な  
運用・活用の方法を提案できる

### コンサルティング業(投資顧問など)

賃貸住宅やビルの経営、買替えにかかる不動産有効活用や投資採算分析といった不動産運用のコンサルティングにおいても不動産鑑定士の知識や技能は多様に活かされています。



# 不動産鑑定士5人のキャリアストーリー

働く業界も仕事の内容もまったく異なる5人の不動産鑑定士。彼らはなぜ不動産鑑定士になったのか？今の仕事に資格はどうかされているのか？今に至るまでのストーリーをご紹介します。



※掲載内容は平成29年3月に取材した内容です。

## 不動産投資顧問業

### 「不動産投資」で鑑定士としての知識を活用

不動産鑑定事務所から、アセットマネジメントの会社へ出向しています。国内外の投資家からお預かりした資金を不動産で運用し、そこから得られた収益を投資家に還元することが主な仕事です。現在の部署では投資対象物件の取得を行っており、取得する物件の評価には不動産鑑定評価の知識が欠かせません。

三菱地所投資顧問株式会社  
(所属 大和不動産鑑定株式会社)  
**丸山 孝樹 氏**  
[平成28年 鑑定士登録]



#### これまでの歩み



不動産鑑定士の資格試験に合格すると、合格者向けの採用募集や実務修習先の紹介があり、就職は比較的スムーズなのではないかと思えます。近年は学生時代から資格試験に挑戦する人も増えているようですね。

今回の出向では、鑑定を行う側から依頼する側になり鑑定評価に対するニーズが分かるようになりました。出向期間が終わればまた鑑定事務所に戻りますが、以前とは違う視点をもって鑑定評価を行えるようになったのは大きな収穫だと感じています。

## 金融業

### 不動産の知識を武器に顧客の財産を管理

銀行にお金を預けると同じように、不動産をお預かりする仕事をしています。私の部署では中でも、預かった不動産から生まれる収益の管理を受託する仕事を主に行っています。鑑定評価を直接行うことはありませんが、人が作った鑑定評価書を見たり、売買価格が適正か判断するには専門の知識が必要です。

三菱UFJ信託銀行株式会社  
**白内 春菜 氏**  
[平成22年 鑑定士登録]



#### これまでの歩み



不動産鑑定士の有資格者や試験合格者しか配属されない専門部署があります。鑑定士の実務修習(実地演習)もこの部署で受けるのですが、修習内容は仕事内容とリンクしているので、まさに「実地で覚える」という感じです。

不動産業界としては女性の割合が多い職場で、既に15名前後の産休・育休取得者がいます。私自身も結婚を控えています。不安は少ないですし不動産鑑定士の資格は、昇進資格の一つにもなるのでキャリアアップの面でも多少有利かもしれません。

## 公務員

### 資格と経験を活かしてキャリアアップ

神奈川県地域活性化のためのさまざまな事業を行う「地域政策課」に、東京都からの出向という形で勤務しています。主に、各自治体の事業に対して国からの助成を得られるように仲介や調整を行うのが仕事です。今の職場に来てからは不動産鑑定士としての業務はありませんが、資格取得に必要な法律の知識など、役立っているものも多いです。

東京都庁  
**朝光 慎也 氏**  
[平成21年 鑑定士登録]



#### これまでの歩み



自身のスキルを、より社会貢献度の高い仕事に活かしたいと公務員試験を受験。「キャリア活用採用選考」という都の採用制度により不動産鑑定士の資格で試験の一部が免除になったり、キャリアに合わせた職場への配属が叶いました。

東京都財務局では、東京都が運用する不動産の評価が主な業務でした。評価額によっては、都の財産価格審議会にて価格や賃料を決定する必要があるため、審議のための手続きなども併せて行っていました。

## 不動産鑑定業

### 見知らぬ土地のさまざまな不動産を鑑定評価

不動産の鑑定評価から調査研究までを総合的に行う機関に勤めています。私はその東海支社で、愛知県の地元企業や自治体・公共団体などからの依頼を受け、不動産の資産評価(売買や賃貸を行う際の値段や、土地開発を行った場合の収益試算など)、それに伴うコンサルティングを行うのが主な仕事です。

一般財団法人 日本不動産研究所  
**柴田 奈央 氏**  
[平成27年 鑑定士登録]



#### これまでの歩み



もともと不動産と関係のない文系出身でしたが、就職活動の時期に不動産鑑定士の資格を知り、女性の復職のしやすさや、公的な仕事である地価公示など安定的に仕事を得られそうな点に惹かれて挑戦してみようと思いました。

出身は長野県。縁もゆかりもない愛知への勤務で最初は不安もありましたが、いざ行ってみると現地での不動産鑑定士のネットワークもあり新しい土地での生活を楽しむことができている。今後の転職も、知らない地域を希望する予定です！

## 不動産鑑定業

### 都市やインフラの開発事業に貢献

東京・名古屋・大阪・東北に支社を持つ不動産鑑定事務所、不動産の鑑定評価や、売買価格・賃料などの相談を受ける仕事に携わっています。もともと土地の再開発に関わる鑑定評価を得意としている事務所なので、前からの夢だった「街づくり」に貢献できるチャンスも多くあります。

株式会社 谷澤総合鑑定所  
**荒木 あおい 氏**  
[平成28年 鑑定士登録]



#### これまでの歩み



元は不動産の専門知識を得るために不動産鑑定士の試験を受けたのですが、試験に合格したことで、進路の選択肢が広がり、いざという時でも何とかなると考えたことで気持ち的にも余裕が生まれました。

コンサルティング部から鑑定専門の部署への異動で業務内容は大きく変わりましたが、どちらの仕事にも違った楽しさがあると感じています。



青山リアルティアドバイザーズ(株)

**笹川 玲子 氏**  
平成21年資格取得



(有)植松不動産鑑定事務所

**植松 広央 氏**  
平成24年資格取得



三菱UFJ信託銀行(株)

**田幡 美樹 氏**  
平成25年資格取得



一般財団法人  
日本不動産研究所 長野支所

**小山田 圭佑 氏**  
平成27年資格取得



## 座談会

### 若手鑑定士が本音で語る

# 不動産鑑定士って「○○○」

20代～30代の若手不動産鑑定士たちが、「なってみるまで分からなかった」さまざまなことを本音で明かします。

※掲載内容は平成27年11月に取材した内容です。

#### 不動産鑑定士って「あまり知られていない」

——不動産鑑定士になったきっかけは何ですか？

**田幡** 会社で資格取得の支援制度を知ったのがきっかけです。就活中のOG訪問先に資格保有者の方もいたので「不動産の専門知識がつく資格」程度の認識はありましたが、正直、具体的にどんな仕事かは…なってから知った部分も多いです(笑)。

**笹川** 私もです。大学までは存在自体知らなくて。信託銀行に入社が決まったときに初めて話を聞いて、不動産に関わる仕事に興味を持ちました。国家資格なので、手に職をつけたらずっと仕事を続けられるかなと思ったのもあって試験勉強を始めました。

**小山田** 僕は大学3年のとき、大学生協で資格学校のパンフレットを見たのが最初です。もともと街づくりに興味があって、資格の内容を見たときに「街づくりに貢献できそう」と。あと、当時からリーマンショック後で就職難だったのも多少意識していましたね。不動産鑑定士の場合、短答・論述の試験に合格すると(実務修習を兼ねて)鑑定事務所の求人に応募できるようになりますし、金融や不動産の一般企業へ就職

を目指すのにも、不動産鑑定士を目指しているというのはアピールポイントになりますから。

**植松** 私の場合は、父も祖父も鑑定士だったので、そういう仕事があるというのは元から知っていました。特に跡を継げと言われたわけでもないんですが、身近で見ていて自発的に「なってみよう」と思い、挑戦しました。社会的な認知度は、弁護士さんや会計士さんに比べて…まあ何というか、マニアックなところはあるんですが(笑)

一同 (笑)

**植松** 世間にはあまり知られていないのに、試験が意外と難関だったり、資格を取得して高収入を得ている人がいたり。そういう「ギャップ」に魅力を感じていたところはあります。

——何やらクスクス笑いが起きますが、皆さん「マニアック」には同感ですか？

**田幡** 実際、あまり知られていないですよ。鑑定士ですって言うても、周りの反応は「ふーん…?(首を傾げる)」とか「宅建(宅地建物取引士)と違うの?」とか。

**笹川** あ、それ言われたことがあります(笑)

**小山田** 説明が難しく、「不動産関係の仕事してます」ってぼかしちゃったりしますね。

一同 そうそう!

#### 不動産鑑定士って「仕事の幅が広い」

——不動産鑑定士として、どのようなお仕事をされているんですか？

**小山田** 僕は不動産を調査・研究する機関の長野支所に勤めています。不動産鑑定評価を専門に行うところなので、もう毎日ひたすら鑑定・鑑定です(笑)。具体的には、県内に土地を持っている方からの依頼を受けて、対象となる土地や建物を調査し、経済的な価値、つまり売却価格や賃料の適正金額はどれくらいかを提示しています。たとえばどこかの企業が、使わなくなった軽井沢の保養所を売却したいということで売値の目安を出したり。

**田幡** 最初の数年は皆そうですよね。私も昨年までは、鑑定評価を行う部署でひたすら鑑定をしていました。今は部署を移り、不動産戦略の提案や不動産取引のサポートなどを行っています。

**植松** 僕は、実家でもある山形の不動産鑑定事務所に勤めているんですが、地元で鑑定事務所自体が多くないこともあってか、鑑定評価だけではなく不動産にかかる相続税・固定資産税の評価の相談やコンサルティングも含めて幅広くやっています。その前は東京の事務所で、企業の事業評価や証券化のための鑑定評価をし

ていたんで、同じ不動産鑑定士でも仕事内容はガラッと変わりました。

**笹川** 私は、以前は信託銀行に勤めていましたが、2年前に不動産鑑定事務所に転職しました。鑑定評価を中心に、デューデリジェンス(不動産取引のリスクを把握するための不動産の詳細調査)や不動産投資も行っています。

**田幡** 利回りはどうですか？

**植松** 僕が東京の事務所で働いていた頃は、ずいぶん変わっているんじゃないですかね。…って、すみません座談会中に(笑)。

**田幡** つい気になって(笑)

——どうぞどうぞ(笑)。皆さん同業者になるわけですが、仕事内容はかなり違うようですね。

**植松** そうですね!

**小山田** 共通する部分も多いですが、職場によって違った専門性があるので、話を伺ってためになります。

——共通する部分…たとえば、「不動産鑑定士あるある」みたいなものはあるんですか？

**笹川** 敷地に入ると、つい境界標(隣接する土地との境目を示す杭)を見る癖が(笑)。鑑定評価するときに必ず確認するので。

**植松** 街を歩いていて、建物や屋根の形から「斜線制限(地域ごとの建物の高さ規制)はここだな」「ここは都市計画道路だな」とか無意識に判断していたりね(笑)。普通の人とはだいぶ違う見方をしているかもしれません。

**田幡** 幹線道路沿いに古い空き家がぼつんと一軒だけあると気になります。鑑定評価でいうと、取り壊し最有効の可能性があるので、つまりその建物を取り壊した

方が不動産の評価が上がるかもしれないという状態なんですよ。

**小山田** 僕はそういうとき、「脳内再開発」してますね。この建物を壊して、こう区画整理をして…とか。

一同 (笑)

#### 不動産鑑定士って「人や街に貢献できる仕事」

——不動産鑑定士の仕事をしていて、よかったと思うのはどんなときですか？

**植松** やっぱり、自分の出した鑑定評価やそれに基づく意見が、お客様の役に立ったときが一番ですね。この仕事してよかったなど。自分が行った鑑定評価をもとに土地を買ったり投資をした人が「悩んでいたけど、あなたにアドバイスしてもらってよかった」と言ってくださったり。

**笹川** 私も、お客様にしたアドバイスで喜んでもらえるのはやりがいですね。あとは、鑑定評価は目で見て行わなければならないので、全国各地に出張できたり、建物のふだん入れないようなエリアを見られるところも楽しいと思います。

**田幡** 自分が持っている不動産のことも、お客様にとってはわからないことや疑問・不安が沢山あるんですよ。自分たちが身に付けてきた知識や経験をそこに役立てていただくと、「頑張ってよかった」と思います。

**小山田** 自分が鑑定評価を行った結果として、お客様が目的を達成できたり、(都市開発で)街並みが変わったりするんです。街づくりが僕の学生時代の夢でしたから、そこに貢献できているのは本当にうれ

しいですね。

——最後に、この記事を読んでいる人へメッセージをお願いします。

**植松** 正直、僕は試験で結構苦労したんですが(笑)。必死になって覚えたことが、あとの実務で「これはこういうことか」と活きてくることが沢山ありますし、頑張っただけ自信や強さが得られるので、不安がらず挑戦してほしいです。

**笹川** ひとえに不動産鑑定士といっても、ここにいる4人を見ても、さまざまなフィールドで活躍ができる仕事です。個人的には、まだまだ女性が少ないので増えてほしいですね。時間の融通がききやすいところやライフステージに合わせた働き方ができるところは、女性に向いていると思いますので、おすすめですよ。

**小山田** 人が活動する上で不動産はなくてはならないものです。たとえば近年のニュースで話題になっているTPPの問題ひとつとっても、耕作していない農地が増えたらその土地をどう使うか考える必要があったりと、不動産鑑定士が活躍できる場は今後もどんどん増えてくると思います。若い方にもどんどん目指してほしい仕事だと思います。

**田幡** 不動産を鑑定するという仕事は、単に相場の価格を出すというだけではなく、どこに価値があるのかを理論的に示すことが求められます。とても価値のある仕事だと思っているので、皆さんも安心してチャレンジしてください。

——ありがとうございました!



※掲載内容は平成27年11月に取材した内容です。

## 自分の鑑定評価が事業再生の要になる。 そこに鑑定士としてのやりがいがあります。



(株)ときわ総合事務所 代表取締役  
**安智範氏** 平成8年資格取得

公認会計士・不動産戦略アドバイザーの資格も保有。茨城県の地価公示をはじめとする公的評価から自治体税務担当者向け勉強会の講師、県内外の企業再生・財務・経営のコンサルティングまで幅広く携わっている。

### これまでの経歴

不動産鑑定士事務所及び監査法人にて勤務

不動産鑑定士登録・公認会計士登録・税理士登録

(株)ときわ総合事務所設立

公認会計士・税理士事務所設立

現在に至る

### 不動産の価値が、事業再生の要に

私が行っている仕事のひとつに、事業再生のためのコンサルティングがあります。経営難に陥った企業の現状を把握し、財務デューデリジェンスを行った上で、状況を改善するためのスキームを構築する。財務デューデリジェンスとは、いわば会社の「健康診断」のようなもので、不動産鑑定評価もこのときに行います。そして、ここで公平かつ適正な診断(評価)を下すことが、その後の再生計画を正しい方向に導くためには必要不可欠なのです。責任は重大ですが、自分の行った鑑定評価によって企業が良い方向へ向かってくれると、この仕事の喜びを感じます。

### 会計基準や税制の変化で 不動産鑑定士のニーズは拡大傾向

日本では近年、企業の財務諸表において保有不動産の時価の開示が義務化されるなど、経営状態を測る上でのCRE(企業不動産)の重要度が増えています。そのため、企業は自社の不動産の価値を常に把握しておく必要があり、不動産鑑定士とも以前より強いパイプが築かれているといえるでしょう。また、不動産鑑定という宅地を評価するイメージが強いですが、建物評価や非宅地(雑種地や山林など)の評価が求められる場面も多くなってきました。私は固定資産税評価に関する勉強会や相続税に関するセミナーを年に数回開催していますが、山林や雑種地などの評価について納税者から説明を求められるケースは多いと聞いています。そうしたニーズに応えるためには、今までとは異なる知識・技能が要求されることもあります。それは裏を返せば新たなビジネスチャンスが生まれているということでもあります。

### 不動産鑑定評価を通じて、 人や企業の課題を解決できる

日常生活の中ではなかなか触れる機会のない業界ですが、実務にあたってみると、不動産のことで悩んでいる人や企業は絶えることがありません。不動産鑑定士は、そうした悩みに対して解決の糸口を提供できる仕事だと思いますし、潜在的なニーズもまだまだあるはず。これから鑑定士を目指される皆さん、どうか若い感性で、一緒に新しいビジネスの可能性を切り拓いていきましょう！

## 不動産鑑定評価で提供しているのは 「価格」だけではありません。

### 不動産の価値を判断するための 「ロジック」を提供する

鑑定というどうしても「価格をつける」イメージがありますが、不動産鑑定評価において重要なのは、結論としての鑑定評価額だけではなく、そこに至るまでの「ロジック」です。対象となる不動産がどのような状況や事情を抱えているか、運用する上でどのような強みやリスクがあるのか、法律上の問題点など、さまざまな要素を多角的に調査・分析し、鑑定評価額を導き出すまでの道すじを提示する必要があります。これらの一連の業務を、法的な責任のもとに遂行できる資格が「不動産鑑定士」です。

### 専門家だからこそできる 「交通整理」が仕事の醍醐味

鑑定評価だけでなく、不動産に関するコンサルティングも不動産鑑定士の重要な業務です。クライアントが不動産に関して何らかの意思決定をする際、前提となる状況や条件を整理して適切な判断材料を提供する、いわば「交通整理」の役割を担っています。時として複雑な案件もありますが、専門家としての知見と広い視野で状況を紐解き、クライアントの意思決定の一助となれたときは、とてもやりがいを感じます。

### 時代のニーズに応えることが、 自身の強みを作っていく

先にお話したような業務を遂行するためには、クライアントの立場や目的を理解することが必要不可欠です。たとえば私の場合、外資系企業の増加と不動産の証券化という時代の流れを受けて、「国際化」「金融」という2つのテーマを意識したキャリア形成を行ってきました。それは、クライアントが我々に求める説明の水準に応えるためであり、そうしたニーズへの対応が、結果として自身の得意分野(=専門家としての強み)を作ることに繋がっています。不動産鑑定士業界には、経験の長さではなく質の高さを評価し、若いうちからチャンスを与えてくれる土壌があります。時代の流れに応じて市場や社会のニーズは変わっていきますから、ぜひ新しい時代のニーズをキャッチし、皆さんの可能性を展開していきましょう。



(株)エーエムシーアドバイザーズ 代表取締役  
**荒川 正子氏** 平成12年資格取得

ニューヨーク大学不動産大学院への留学、外資系金融機関への勤務を経て2012年に(株)エーエムシーアドバイザーズを設立。米国のMAI、英国のMRICSといった海外の不動産鑑定士資格も保有し、国際的に活躍中。

### これまでの経歴

長期信用銀行系シンクタンクに勤務

不動産鑑定・コンサルティング会社に勤務

不動産鑑定士登録

ニューヨーク大学不動産大学院へ留学

外資系金融機関・不動産会社等に勤務

株式会社エーエムシーアドバイザーズ設立

現在に至る



不動産の専門家でありながら、  
本当に向き合っているのは「ひと」です。



日本ヴァリュアーズ(株) 代表取締役  
**小室 淳 氏** 平成12年資格取得

事業再生やM&A、J-REIT(不動産投資信託)等の不動産証券化、海外不動産などに関連する鑑定評価や市場分析のほか、各種研修会や大学での講演等も行う。2015年、日本ヴァリュアーズ(株)の代表取締役に就任。

#### これまでの経歴

不動産会社の鑑定部に研修

不動産鑑定士登録

不動産鑑定・コンサルティング会社に勤務

同社の代表取締役に就任

現在に至る

#### 時代とともに変化する、不動産鑑定の世界

不動産鑑定士という仕事は、景気のうねりのなかで絶えず役割やニーズが変化していると感じています。不動産鑑定士の代表的な業務として地価公示などの公的評価がありますが、このシェアが徐々に縮小しつつあります。一方で、たとえば2000年前後から外資系金融機関などの国内参入により不良債権のデューデリジェンスが増加したり、J-REITをはじめとする不動産の証券化が活発になり、これに係る鑑定評価が大きなマーケットになったりと、この15年ほどの間にも、それまでになかったニーズが次々と生まれました。今後も、中古住宅の流通市場における建物評価需要の増加や、インバウンド・アウトバウンド需要の増大に伴うクロスボーダーな不動産鑑定需要が成長することが予想されます。

#### 市場の多様化で不動産鑑定士が 問われる問題解決能力

大前提として、私たちのクライアントは、必ず何かの問題を解決するために不動産鑑定評価を必要としています。市場が多様化している今、不動産鑑定士に求められるのは、クライアントの抱える問題や評価ニーズの背景を正しく理解するためのコミュニケーション力ではないかと思います。専門的な知識や技術を持つことはもちろんですが、その専門性のなかでどのようにクライアントの期待する役割を果たすかが重要だと思います。結果としてクライアントの満足や納得を得ることができ、問題解決に貢献できたとき、大きなやりがいを感じます。私たちが向き合っているのは、評価対象となる不動産であると同時に、そこに携わる「ひと」なのです。

#### 好奇心をもって、 長い目でキャリアを積んでほしい

私が不動産鑑定士になってからの15年だけでもこれだけ大きな動きがありましたから、これからもさまざまな局面が出てくるだろうと思います。不動産鑑定にはある程度の経験値が必要な側面もあります。だからこそ、これから不動産鑑定士になる方には、腰を据えてじっくりと鑑定評価と向き合う時間をつくって欲しいと思います。時代の流れを長期的なサイクルで経験してはじめて見えてくるものも少なくありません。ぜひ、好奇心をもってさまざまな変化を楽しんでください。

不動産の価値を決定する立場として  
誇りと重みを感じています。

#### 多様な出会い

郡山市に不動産鑑定士事務所を設立して、2016年で30周年を迎えます。不動産鑑定士になったことで、この30年を充実した人生として歩むことができました。多種多様なクライアントとの出会いは、仕事ばかりでなく魅力的な人生とは何かを教えてくださいました。不動産鑑定士の仲間からは、仕事への真剣な姿勢を学びました。不動産はすべての人の生活が営まれている場であり、不動産鑑定士であればこそその出会いと経験が、人生を深めるための思索の機会を与えてくれたことに感謝しています。

#### 国家資格に与えられた「権限」と「責任」

「不動産の適正な価格を判断する」という業務を行いうる唯一の国家資格が不動産鑑定士です。法律的に与えられた「権限」を適切に行使するという重い責任も課せられ、その責任の重さに対し報酬が支払われるということに心を刻んでおく必要があります。不動産価格は社会に大きな影響を与えます。依頼者の受ける利益の大小によって、私たちの判断が左右されてはなりません。常に中立・公正な立場に立っていることは、不動産価格に関する「裁判官」と例えてもいいと思います。また、鑑定評価業務を行うためには、豊富で深い知識が必要とされます。不動産は様々な人生や経済活動の基盤であるからです。総合的な知識の広さと深い思索、そしてそれを実務に生かす連想力、適用力が不動産鑑定士の業務の醍醐味であり大きな魅力なのです。

#### 得意分野を高め、公益性を重視しよう

不動産鑑定士の資格は専門性が高いといわれます。しかも、さまざまな変化を不動産の価格に反映させるには、身近で起こっていることを、世界的な潮流にまでつなげられるのか、敏感な感性とその意味を捉える学問的な基盤が必要です。自分の知識を広めるには、逆説的かも知れませんが得意分野の精度を高めることが近道かもしれません。また、公益社団となった地域会には、今までにない仕事の可能性が開けています。利益からではなく、社会貢献というキーワードで物ごとを捉えたと違う世界が見えるのです。ちょっとした気づきが新たな可能性を拓く契機となります。仲間を見つけ、積極的にトライしてください!



不動産リサーチ・アンド・アプライザル(株)  
代表取締役

**鈴木 禎夫 氏** 昭和60年資格取得

米国不動産鑑定士(ASA)、動産評価アドバイザー、FPなどの資格も多数保有。地価公示・調査の代表幹事や各種公的委員会など、活動は多岐にわたる。

#### これまでの経歴

都市銀行に勤務

税理士・不動産鑑定士事務所に勤務

不動産鑑定士登録

地元福島県にて不動産鑑定士事務所開業

現在に至る

## 試験

### 出願 毎年2月頃募集開始

国土交通省ホームページまたはお住まいの都道府県主管課にて受験願書の取得と受験願書提出を行えます。  
詳細の出願先ならびに出願方法については、国土交通省ホームページをご覧ください。

国土交通省HP(国家試験のご案内)

<http://www.mlit.go.jp/about/file000029.html>

【出願料】 願書提出時、13,000円の収入印紙が必要です(電子出願の場合は12,800円)。

### 短答式試験 毎年5月中旬実施[1日間]

マークシートによる択一式の試験です(各科目40問)。  
合格者はその年ならびに翌年・翌々年の論文試験を受けることができます。

【受験資格】 年齢、学歴、国籍、実務経験等を問わず誰でも受験できます。

【試験科目】 ●不動産に関する行政法規 ●不動産の鑑定評価に関する理論

【合格発表】 6月下旬

### 論文式試験 毎年8月上旬実施[3日間]

論文問題と演習問題による記述式の試験です。

【受験資格】 短答式試験合格者(過去2年以内)

【試験科目】 ●民法 ●経済学 ●会計学

●不動産の鑑定評価に関する理論(演習による出題を含む)

【合格発表】 10月下旬

## 不動産鑑定士試験合格

## 実務修習

不動産鑑定士となるのに必要な技能および高等な専門的応用能力を修得するため、所定の機関で1年～2年にわたり修習を受講後、修了考査を行います。

【受講資格】 論文試験合格者 または旧不動産鑑定士試験2次試験合格者

【修習期間】 1年/2年の2つのコース(内容は各コースとも同じ)がありますので仕事や家庭などの状況に合わせて修習期間を選択することができます。

【修習課程】 ①講義:不動産の鑑定評価に関する実務に関する知識の修得

②基本演習:鑑定評価報告書の作成手順の修得

③実地演習:鑑定評価報告書の作成を通じた評価方法の修得

【修了考査】 口頭試問および小論文

## 不動産鑑定士登録

# 不動産鑑定士 Q&A

## Q 受験にはどのような知識が必要ですか？

試験科目ごとに、以下のような知識が必要です。

### 不動産に関する行政法規

土地・建物に関する法律のほか、不動産に関する税制や投資信託・金融取引に関する法律などの知識。

### 不動産の鑑定評価に関する理論

不動産鑑定評価の基準および運用上の留意事項に関する知識。

## A

### 民法

不動産の取引等において重要な「民法」を中心に、「借地借家法」、「建物の区分所有に関する法律」を含めた法律知識。

### 経済学

ミクロ及びマクロの経済理論と政策論に関する知識。

### 会計学

企業の財務諸表の作成や理解に必要な会計理論に関する知識。

過去5年間の試験問題を国土交通省のホームページで公開しています。

## Q 出願から資格取得までにはどれくらいの時間がかかりますか？

## A

個人差はありますが、実務修習を含めて最短2年～3年程度で資格取得が可能です。

## Q 毎年何人くらいの方が不動産鑑定士に登録されていますか？

## A

最近では、毎年約150名の方が、新たに不動産鑑定士として登録されています。

## Q 学業や仕事と並行しての受験は難しいですか？

## A

短答式試験に合格すると以後2年間の同試験が免除されるため、論文式試験を翌年に繰り越すなどして仕事をしながらでも受験しやすくなっています。また、平成28年より、基本的な知識や理論を身につけていれば実務経験などがなくても短期合格できるように、試験制度の見直しを行っています。