

不動産鑑定士の存在意義を探る

不動産市場を支える「インフラ」へ

被災地でも活躍している事は あまり知られていませんね

キャスター
榎戸 教子氏



榎戸キャスターの手に、東京都不動産鑑定士協会公式キャラクターのグッズが、協会の啓蒙活動に役立てられている。

日本不動産鑑定士協会連合会会長
吉村 真行氏

不動産鑑定士は将来を見据えた 適切な助言・提案が求められます

不動産鑑定士は土地や建物など不動産の経済価値を判定する専門家だ。不動産の専門知識はもとより様々な知識を駆使して企業の経済活動や国民生活に欠かせない不動産の適正な価格を評価する。日本不動産鑑定士協会連合会の吉村真行会長に不動産鑑定士の社会的役割や今後の活動などについて聞いた。

社会経済が激変する現在 3A掲げ多様な役割果たす
榎戸 今年も暴落相場が発表されましたが、新型コロナウイルスの影響はどの程度あったと予想されていますか。
吉村 今回の調査はコロナの影響は1年前の調査より3〜4カ月程度しか反映されていませんが、それも影響は確実にあったと感じています。オフィスや住宅地では今のところ大きな下落傾向は見られないものの、テレワークの普及が進んでオフィスの在り方が変わりつつあり、それが地価に与える影響は中長期的には弱含みで推移すると懸念しています。

榎戸 そもそも地価調査の意義とは何でしょうか。また地価のデータはどのようなことに活用されているのでしょうか。
吉村 地価調査は都道府県知事が不動産鑑定士の鑑定評価を基に毎年7月1日時点の標準価格を判定するものです。毎年1月1日時点の標準価格を示す地価公示とともに、適取引価格に対する指標としてだけでなく、公共用地取得に伴う補償額の算定などにも活用されています。

また地価公示や地価調査で示された標準価格は、固定資産税や相続税路線価などの課税基礎にもなります。その意味では私たち不動産鑑定士は、企業は経済活動だけではなく国民生活に広く影響を及ぼす重要な役割を担っていると言えます。

ちなみに今年、30年ぶりに改正された土地基本法に基づいた基本方針では「不動産鑑定評価の専門家存在自体が不動産市場を支えるインフラである」と記されており、改めてその重要な責務を自覚しているところです。

榎戸 吉村会長は不動産鑑定士の役割に3Aを掲げています。
吉村 社会経済環境が激変するなかから、私たちが鑑定評価書の発行という従来の役割にとどまらず、さまざまな形でさまざまな業界の将来として私が掲げたのが「Advisory（アドバイザー）」という役割です。例えば近年、不動産は証券化など流動化が進んでいます。グローバル視点で経済がこれら

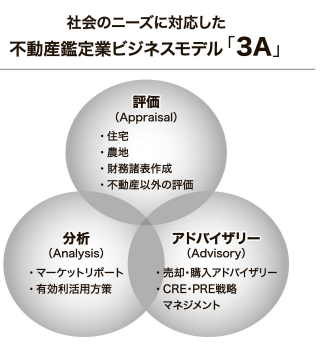
どう動いていくのか、それが不動産に対してインパクトを与えるタイミングはいつかといったことの分析が欠かせません。また不動産の価値を高めるためには、有効活用が重要です。企業不動産（CRE）や公共不動産（PRR）のマネジメントのために私たちが研究を重ね、企業・自治体個人に対して提案を見据えた適切な助言・提案をするのが求められます。

被災認定で被災地支援有事にも役立つ専門家
榎戸 近年は日本各地で大規模な自然災害が頻発しています。不動産鑑定士は災害支援という面ではどのような活動を展開していますか。
吉村 災害にり最大の被害が生じた際、自治体は被災した建物のダメージなどを公正に判定する住居被害認定調査を行い、被災者に被災（りさい）証明書を発行する業務が発生します。被災証明書は被災者の生活再建の第一歩になるものです。しかし自治体には不動産に関する専門的知識や被害を判定するノウハウを有する担当者が少ないため、不動産鑑定士が被災者の業務をサポートしています。

2016年の熊本地震では、南阿蘇村で延べ143日にわたる支援活動を行いました。被災者の

相談会開催などの経験は、その後、全国各地の豪雨、地震、被災地の活動につながっています。今年7月の熊本南部豪雨の際もいち早く被災地に入り、被災者に寄り添った対応を行いました。これは全国の不動産鑑定士協会がネットワークを主として協力した、オールジャパンの取り組みが功を奏しているように思います。

榎戸 災害発生直後から自治体の依頼を受けて不動産鑑定士が被災現場に入っていることは、あまり知られていないことですね。
吉村 不動産鑑定士には不動産の専門知識を社会に還元する使命があります。課税の基礎となる評価や平時の不動産取引だけでなく、有事にも役立つ専門家という社会的使命をこれらも果たしていきたいと思っています。



社会のニーズに対応した 不動産鑑定業ビジネスモデル「3A」

評価 (Appraisal)
・住宅
・農地
・財務諸表作成
・不動産以外の評価

分析 (Analysis)
・マーケットレポート
・有効利活用案

アドバイザー (Advisor)
・売却・購入アドバイザー
・CRE・PRE戦略
・マネジメント



近年に多発する自然災害。各地の不動産鑑定士は、災害が発生するたびに、自治体の支援活動にいち早く参加している。



吉村真行氏プロフィール
静岡県出身。東京大学法学部卒業。同大学院法学研究科で経済学を専攻。同大学院法学部から都市計画学専攻。不動産鑑定士試験（1983年）に合格。1986年、日本不動産鑑定士協会に入会。1989年、日本不動産鑑定士協会連合会を創設。2009年より現職。

