

# 視<sup>Point of View</sup>点

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会会長  
よしむら まさゆき  
**吉村 真行**



## 不動産の価値判断ができる専門家・実務家として

### ご挨拶

日本不動産鑑定士協会連合会会長の吉村真行です。東京都不動産鑑定士協会会長を2期4年務めた後、令和元年6月に本会会長に就任し、今年6月より2期目を務めさせていただいております。

会長就任にあたり、「業務拡充」、「人材育成」、「地位向上」という3つの所信を表明しました。

1. 不動産鑑定士という資格・制度の持続的発展を目指して、時代の要請・社会のニーズをしっかりと捉え、国民の役に立てるような業務拡充
2. 次世代を担う人材を発掘し、高い実務能力と広い知見を備えたプロフェッショナルを養成する人材育成
3. 有事における災害対策支援活動を始めた社会的使命をしっかりと果たすこと、信頼性の高いプロフェッショナルとしての仕事を提供することによる不動産鑑定士の認知度アップ、地位向上

この3つの所信のもと、「具体的な形とすること」、「新たな道を拓くこと」を心がけ、1つひとつ着実に取組みを進めておりますが、新型コロナウイルス感染症拡大が続く状況下、大変難しい舵取りが求められております。

### 不動産鑑定士の仕事

不動産鑑定士がかかわる仕事は大変幅広いのですが、売買・賃貸借、担保、相続・贈与、現物出資、不良債権処理、減損、賃貸等不動産の時価開示、不動産の証券化等における鑑定評価から再開発事業・共同ビル事業における評価やコンサルティングまで、公認会計士の皆様と我々不動産鑑定士とのかかわりは大変深いのではないかと思います。

また、不動産鑑定士は、地価公示、都道府県地価調査、固定資産税標準宅地の鑑定評価、相続税標準地の鑑定評価、公共用地取得のための評価、裁判上の評価等の公的評価を担っております。

地価公示は、毎年1月1日時点の標準地の公示価格が全国約26,000地点、都道府県地価調査は、毎年7月1日時点の標準地の標準価格が全国約22,000地点で公表されていますが、これらは、土地の取引価格に対する指標としてだけでなく、公共用地取得の補償額算定等に活用されています。

また、不動産鑑定士は、地価公示や都道府県地価調査に基づき、土地の固定資産税や相続税路線価のための課税の基礎となる評価という“国民生活や経済活動に直結する仕事”も担っており、企業だけでなく個人にも影響を及ぼす重要な役割を果たし、いわば、国民生活や経済活動にとって欠かせない国民共有の制度インフラといえます。

## 不動産鑑定士の役割・使命の変化

不動産鑑定士は、日本の社会経済発展とともに、専門家としてこれまでも一定の役割を果たしてまいりましたが、不動産鑑定業界を取り巻く環境が社会経済環境の激変とともに大きく変わった今こそ、専門家として求められる役割・使命をこれまで以上にしっかりと果たしていかなければならないと考えております。

人口減少・超少子高齢化、所有者不明土地問題、空き家問題、大災害等といった様々な課題に加え、新型コロナウイルス感染症の拡大防止と社会経済活動の両立を目指すという大変難しい状況下、デジタルトランスフォーメーション時代が革新的に進展するなかで、国民の負託に応えることができる専門家・実務家がこれまで以上に必要とされる新時代が到来しております。

不動産鑑定士の最大の強みであるAppraisal（鑑定評価）を活かして、Analysis（分析）、Advisory（助言・提案）を提供するというビジネスモデル3Aは、業界の将来展望として平成23年に不動産鑑定業将来ビジョンにおいて提言させていただいたものです。

不動産鑑定士が対応できる社会のニーズは様々であり、鑑定評価書の発行を主とした従来の単一型ビジネスモデルから、鑑定評価の知識、蓄積された資料・データなどを活用した多様化型ビジネスモデルへの転換が必要であると考えました。

また、昨年3月、30年ぶりに土地基本法が改正され、5月には土地基本法に基づく土地基本方針が閣議決定されましたが、そこに「不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が不動産市場を支えるインフラである」と書き込まれました。これは大変意義深いことであり、不動産鑑定士は「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、国民生活や経済活動を支える重要な社会インフラであると改めて認識しております。

## 自然災害における被災地・被災者支援

不動産鑑定士は、災害発生直後から被災現場に入り、罹災証明書発行のための住家被害認定調査等の実施や、調査の指導・研修・助言など、被災自治体に対する総合プロデュース的な支援を行い、被災者の生活再建の第一歩に貢献できるような支援活動をしています。平成28年熊本地震での支援活動以来、「有事の時こそ役に立つ専門家」として、社会的使命を果たし

ております。

この、災害時における住家被害認定調査等をはじめとした支援活動につきましては、阪神淡路大震災、東日本大震災等の未曾有の巨大災害を目の当たりにし、有事において不動産鑑定士に何ができるかと考え続け、平成28年熊本地震での南阿蘇村における延べ143日にわたる支援活動に取り組んだことが大きな契機となりました。

この貴重な経験を活かし、平成30年6月に発災した大阪北部地震では茨木市を全面的に支援、平成30年7月豪雨では愛媛県宇和島市、広島県海田町・坂町、岡山県矢掛町、福岡県久留米市における支援、平成30年9月に発災した北海道胆振東部地震では北広島市、厚真町、むかわ町、日高町における支援と、連続して多発した広域大災害に立ち向かいました。

一昨年は、令和元年8月九州北部豪雨での佐賀県大町町、多久市、小城市における支援、台風15号での東京都新島村、大島町、神津島村、千葉県成田市等における支援、台風19号での宮城県柴田町における支援、そして昨年は、令和2年7月豪雨での熊本県における支援、今年は、2月に発災した福島県沖地震での福島県国見町、新地町、矢吹町、宮城県柴田町における支援と、全国の不動産鑑定士が力を合わせてオールジャパンでの支援活動を実施しました。

不動産鑑定士の社会的使命として、有事において不動産鑑定士の専門性を活かした被災地・被災者支援をしております。

## 不動産の価値判断ができる専門家・実務家として

新型コロナウイルス感染症の日本を含む世界的な感染拡大という国難ともいべき状況に直面し、国民生活や経済活動が大きく揺らいでいる今こそ、不動産鑑定士は「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、そして、「有事の時こそ役に立つ専門家」として、社会・国民の役に立てるよう全力で取り組まなければならないと考えております。

また、様々な得意分野を持った専門家・実務家の皆様と力を合わせなければ、複雑化・高度化・多様化する社会のニーズに応えられないと考えております。不動産鑑定士が公認会計士の皆様方とこれまで以上に連携・協働できるよう、会務に尽力してまいりますので、今後ともどうぞよろしくご厚意を申し上げます。