

経済の土台を支える 不動産鑑定士の活躍！

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会

公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会が、今年で設立30周年を迎えます。ふだんはあまりなじみのない「不動産鑑定士」ですが、実は経済活動にとって重要な役割を果たしています。その主な仕事と、協会の現在について、伊矢野忠寿会長に話をうかがいました。

不動産鑑定士の仕事とは

「不動産鑑定士は、どんな仕事をしているのですか。」

伊矢野 不動産鑑定士の業務内容には、大きく3つの柱があります。

一つは「不動産鑑定業務」です。国や都道府県が行う「地価公示」や「都道府県地価調査」「相続税標準地・固定資産税標準宅地の評価」などがありますが、これらの鑑定評価をおこなっています。しばしばマスコミで大きく取り上げられる「路線価」も、私たちの鑑定評価がもとになっています。地価は資本主義経済の基本の一つですから、私たちの仕事はそれを支える重要な役割を果たしていると思います。

また不動産鑑定業務は、公共用地の取得や土地・財産などを巡る裁判、不動産の

証券化をするときなどもおこなっています。

二番目の柱は「調査・分析等業務」です。不動産の取引価格水準や地代家賃等水準の把握、不動産売買や担保価値把握のための調査・分析を、行政や企業、個人投資家などから依頼を受けておこなっています。

実際のビジネスの場で必要な調査や分析ですね。担保評価などは、銀行員などがおこなっているものだと思いますが、専門知識と経験がなければ、正確で公平な判断はくだせません。不動産に投資したり、逆に所有する不動産を処分する際にも、私たちが調査分析を行うことで、ビジネスをする双方にとって重要な「公平性」を保つことができます。

三番目の柱は「コンサルティング業務」です。私たちは不動産の専門家ですから、

「なるほど、案外身近な存在なのですね。不動産鑑定士は国家資格ですか。」

伊矢野 国土交通省登録の国家資格です。資格取得には、試験だけでなく実務研修も不可欠です。

私どもの会員はほとんどが独立開業していますが、企業内で鑑定士として活躍される方もおられます。

協会活動も広範囲、多彩

「公益社団法人栃木県不動産鑑定士協会について教えてください。」

伊矢野 設立は昭和61（1986）年5月で、任意団体として発足しました。不動産鑑定士の団体には「日本不動産鑑定士協会」がありますが、各都道府県ごとの独立した組織はありませんでした。そんな中、私たち栃木県不動産鑑定士協

「現在の活動と会員数を教えてください。」

伊矢野 会員数は、6月現在で56人です。協会内部には、テーマごとに7つの委員

図1 栃木県不動産鑑定士協会委員会 組織図



個人や企業などからさまざまなご相談をいただき、不動産の有効活用をアドバイスしたり、開発計画の策定に関与したりしています。不動産に関する総合アドバイザーといっているでしょう。宇都宮商工会議所会員の方々には、三番目の「コンサルティング」がもつともなじみ深いものではないでしょうか。

「国や自治体による調査は、不動産鑑定士の方々が個別に受託されるのですか。」

伊矢野 協会が窓口となって受託するものと、会員が個別に受託するものがあります。

ビジネスシーンでも活躍

「土地の価値を調査分析して判定し、さらにそのデータを駆使してコンサルティングもおこなっていただけるのですか。」

伊矢野 そうですね。路線価のイメージがあるので、公の業務がメインであると受け取られている方もいらっしゃいますが、決してそんなことはありません。ビジネスの土地活用を考える時、私たちのアドバイスがあれば、大きなメリットを生むことができます。

会を持っています（図1）。また分科会も3つあり、多岐にわたる活動をしています。

- 一般向けの活動としては、
- ◎ 不動産鑑定評価に関する講演会などへの講師派遣
- ◎ 無料相談会の実施
- ◎ 広報誌「マロニエ」の発行
- ◎ 栃木県不動産市場動向調査（不動産DI）の発行（栃木県宅地建物取引業協会と共同）

無料相談会は、春期と秋期の年2回、県内7カ所で開催しています。また事務局でも毎月、定期的に無料相談会を開いているほか、電話でのお問い合わせも受け付けています。さらに年1回、私どもと弁護士、公認会計士、税理士、司法書士の5つの士業団体が協力して、合同相談会も開催しており、宇都宮商工会議所とも協力して、年に4回、無料相談会を開催しています。

またホームページにもさまざまな情報を掲載していますので、ぜひご覧ください。

「今年30周年ですが、記念行事は予定されていますか。」

伊矢野 30周年を記念して、9月8日（木）に記念式典と記念講演会を開催します。講演会は、テレビなどでも有名な俳人の夏井いつき氏を講師にお招きする予定です。会場は宇都宮市のホテル東日本宇都宮、定員は500人です。参加費は無料で、一般の方にもぜひ来ていただきたいと思いま

「具体的に、どのようなことでご相談することができるのでしょうか。」

伊矢野 不動産の賃貸借を行う場合、賃料設定は重要ですよ。私どもも不動産鑑定士は、お客さまの不動産だけでなく、地域全体の動向や経済の状況など、さまざまな要因を加味してコンサルティングしています。

起業者や、現在の事業規模を拡大したい経営者の方は、金融機関からの事業資金の借入が不可欠だと思います。その際、通常は不動産を担保にして借り入れるわけですが、不動産鑑定評価書があれば「どのくらいの金額を借り入れることができるか」が判断できますから、資金計画もスムーズに立てられます。

個人でいけば身近なのは、遺産相続の際の鑑定評価でしょうか。不動産は相続する資産の中で大きな割合を占めますから、不動産鑑定評価書を作成することで、納得がいく相続が可能でしょう。特にオーナー会社は、自分や会社の資産を定期的に評価し、把握しておくことをお勧めします。



定期的に発行している会報「マロニエ」と「栃木県不動産市場動向調査」

す。8月19日（金）が応募締め切りですので、ご興味のある方は、事務局までお問い合わせください。

私ども協会では、今後ともより一層、県民の皆さまのお役に立てますよう、全力を尽くしていきたいと考えています。不動産のことで疑問や悩みがある方は、ぜひご相談ください。例えば新しい店舗の出店なども、不動産の専門家として広範囲かつ多角的なアドバイスができます。私たちが不動産鑑定士は、不動産についてのトータルアドバイザーです。ぜひ、皆さまのビジネスにご活用ください。



公益社団法人 栃木県不動産鑑定士協会 会長 伊矢野 忠寿氏

問合せ
公益社団法人
栃木県不動産鑑定士協会
宇都宮市東宿郷4-2-20
☎ 028-639-0556
http://www.kanteishi.or.jp