

不動産鑑定士って何？

不動産鑑定士 阿部

皆さんは、不動産という言葉を知っていますか？ 私たちの生活に身近な物、必要な物は、たくさんあります。携帯電話、テレビ、パソコンあるいは電車、飛行機など色々な物があり、その種類は数え切れないほどです。また宝石、自動車、家、土地などの高価な財産もあります。この様な物・財産の内、土地、建物など(家、工場、店舗など)の「持ち運びできないあるいは動かない物」が不動産と言われ、反対に自動車やテレビ、パソコン、様々な機械などの「持ち運び可能あるいは動く物」は動産と呼ばれています。私たちの生活を維持し、生きて行くためには、あらゆる動産、不動産の中から必要な物を手に入れなければなりません。これらの物は普通生産するための費用が掛かっており、無料ではありません。有料、つまり価格、値段があります。そうすると、物を手に入れるための価格がいくらであるかは重要な問題になります。動産の場合は私たちの生産、取引、消費などの経済活動の過程で、価格が自然に決まります。

これに対して、不動産の場合は、ちょっと事情が異なります。土地、建物などの不動産は私たちの物・財産の中でも、生活の基盤であり、最も大切で、高価なものですが、動産と異なり、全く同じ品物を大量生産することはできません。特に、土地は同じ場所に同じ土地は一つしかありません。大きな土地、小さな土地、形が変形している土地など、どの様な分割でも自由自在で、同じ場所、同じ形、同じ面積の土地はこの世に一つしか存在しません。もちろん、よく似た物はありますが、全く同一の物はなく、日本全国各地でも同じ品物が同じ価格で取引されているわけではありません。時には、その不動産の価値から離れた異常な代金で売買されていることもあります。これが異常に高額である場合、またその様な事態が続いた場合、私たちの生活の基盤である、家、店舗、事務所、工場などの価格が異常であることが当たり前となり、人々は普通の給料、所得では不動産を購入できず、住む家がない、工場などの働く場を作れないということにもなりかねません。また、異常に安い場合も別の問題を起こします。

人々の生活、私たちの社会がうまく機能するためには、不動産の価格は適正な価格であることが、重要なことで

すが、不動産の適正な価格を評価、判定することは、相当難しい仕事です。これを職業とするのが不動産鑑定士で、国家資格の専門家です。

不動産鑑定士になるには

不動産鑑定士は、国家資格の一つで、弁護士、公認会計士、税理士などと同じ「士業」ですので、不動産鑑定士になるには不動産鑑定士試験と言われる国家試験に合格する必要があります。

不動産鑑定士試験は、誰でも受験することができます。試験方法は、年1回の短答式、論文式の2段階からなっており、短答式試験を合格した者が、論文式試験を受験でき、論文式試験の合格後1年～最大3年間の実務修習を受け、実務修習終了時に口答試験を受けて、これも無事に合格すると、不動産鑑定士になります。短答式、論文式の試験内容は法律系、経済系、会計系と鑑定評価の専門科目の計5科目で、これを一度に合格する必要があります。試験に合格するには相当な勉強が必要で、受験生は大体数年間集中して受験勉強をし、試験を突破します。合格率は毎年短答式25%前後、論文式10%前後です。

誰でも試験を受けることができ、学歴による受験資格はありませんが、実際には殆どの受験者が大学を卒業しており、受験科目が文科系のためか、大学で法学部、経済学部、商学部などの文科系を専攻した受験者が多いのが実情です。試験に合格するためには文科系の学部を選択した者が有利ですが、実際の業務では建築などの理科系の知識も必要ですので、建築学部などの理科系の卒業生もたくさんいます。

不動産鑑定士になったら

不動産鑑定士と言う職業は、一般の個人が依頼者になることは余りありませんので、一般には余りなじみはありませんが、試験に合格して、不動産鑑定士になったら、色々な職場があります。独立開業して、「一国一城の主」になることもできます。ただ、この仕事には実際の業務を相当経験し、実力を付けることが必要です。試験に合格し、制度上の不動産鑑定士になったらすぐに一人前と言うわけ

に行きません。普通は、先輩不動産鑑定士の事務所に勤務して、不動産鑑定評価の現場で実力を付けて行きます。また、信託銀行、大手の不動産会社などにも不動産鑑定士の需要があり、大きな組織の中で勤務する者もいます。

しかし、私を含め大部分の人は、自分の足で一人立ちし、独立する自由業の世界を夢見て、この業界に入ってきます。最初の数年間は先輩の下に居ますが、最終的には殆どの者が自分の事務所を立ち上げ、独立開業します。仕事の依頼先は、不動産鑑定士の世界も、個々人で異なる得意分野がありますので、人によりますが、国、市町村などの地方公共団体、裁判所、弁護士、税理士、大企業、銀行、証券会社など様々です。ただ、一般の個人から直接仕事を依頼されることは、多くはありません。

仕事のやりがい

不動産の鑑定評価、つまり土地や建物などの価値、値段を判定する仕事を依頼される場合としては、国、地方公共団体などが国民から不動産を買収あるいは反対に売却する場合、お金を借りた人が返還できなくなり、代わりにその人の財産が裁判所で競売により売られる場合、会計上の適正時価評価の場合、あるいは何かの紛争で財産上の争いをしている場合など、色々なケースがあります。

不動産は私たちが所有している財産の中で一般に価値が最も高いものです。その高価な不動産の価格が、問題になっている場合に鑑定評価が依頼されます。このような場合には、その不動産をめぐって、当事者間で利害の大きな得失が起きることがあります。例えば、ある人所有の土地が道路として計画され、国民みんなのものである国有財産になる場合には、国がその対価としてお金を支払ってその土地を買収することになります。最初に説明しましたとおり、同じ土地は世界に一つですので、買取価格は自然に決まるわけではありません。買う方の国はなるべく安く買いたいと思うでしょうし、土地所有者は反対に高く売りたいと思うでしょう。高く買えば国民の税金のむだづかいになり、安く買えば売った人の高価な財産価値の一部を国が取ったこととなります。税金のむだづかいであれば国民が被害者、不当に安ければ売った人が被害者と言う

ことになってしまいます。いずれにしても当事者の間では、その価格がいくらであるかは重大なことです。

その価格を判定する不動産鑑定士は公正な立場で、適正な鑑定評価を行うことが求められ、不動産鑑定士はこの様な社会経済活動の大切な場面における価値の行司役、レフリー役とも言えます。そのため、いいかげんな仕事をした不動産鑑定士は、それが見つかる、厳しく罰せられることもあります。反面、私たちの社会の公平性を保つために、貢献しており、仕事の充実感、満足度は十分得られます。私個人としては、仕事の内容は財産などの紛争を扱う裁判に関係する仕事が多く、常に緊張がともいますが、日々の充実感も大きいです。

例えば、親が亡くなった時、その子どもらが残された財産・不動産を分割する事件がありますが、この場合には財産を公平に分割するための鑑定評価を行います。また、家、工場などの賃料が高いか、安いかについて争っている裁判では、適正な賃料を決めるための鑑定評価が必要になります。裁判ですから訴える人と訴えられた人が、不動産の価格について争い、つまり喧嘩をしているわけです。当事者は感情的になっていることも多く、これらの人を相手に納得できる鑑定評価、財産価値の公正なレフリー役を全うするには大変な緊張がともいます。一方、事件が解決して、感謝の言葉を言われた時などには本当に仕事の満足感、喜びも感じます。

また、鑑定評価の仕事では一つ一つの案件がそれぞれ特有の問題、矛盾を抱えています。何年経験を積んでも判断に迷うこと、分からないことだらけです。それでも依頼者及び社会に説得できる合理的な判断、答えを見つける必要があります。生みの苦しみを味わうことにもなりますが、努力して誰にも負けない自信作が完成した時の喜びもまた格別です。



不動産鑑定士は、地味な仕事ですが、私は社会に貢献するやりがいのある仕事と思っています。この紹介文が皆様の明るい未来のための一助になれば幸いです。