

一般の人々にとって、裁判所は「敷居が高い」「なるべく関わりたくない」と思われる方も多いと推察しますが、不動産鑑定士は裁判所と多くの関わりがあります。本稿では、その主な役割について紹介します。

【競売評価】

住宅ローンが滞納された場合などに、金融機関は一般に裁判所の競売を利用して債権回収を図ります。この際に物件を評価するのが、「評価人」こと不動産鑑定士です。

不動産鑑定士 タ

不動産鑑定士の裁判所での役割

というドラマがありました。【調停委員】調停は、申立人と相手方が互いに譲り合って、話し合いによって紛争を解決する制度です。判決を出す裁判と異なり、調停はより柔軟で円満な解決が期待できます。民事調停と家事調停があり、その両方で不動産鑑定士が活躍して

能価額として入札が実現します。私たちの判定する評価額は、競売という特殊な市場を考慮した価格（売却基準価額）であり、その8割を買受可能額として入札が実現します。

専門的知見や公正中立な立場で貢献

施されます。入札参加者は不動産業者が多いですが、一般の方も参加可能です。評価人は全国で688人（2025年3月31日時点）が務めており、そのうち、私が所属するさいたま地裁管内には15人の評価人がいます。評価人となるには選考試験に合格する必要があります。埼玉では筆記と面接による試験を実施

ており、そのうち、私が所属するさいたま地裁管内には15人の評価人がいます。評価人となるには選考試験に合格する必要があります。埼玉では筆記と面接による試験を実施

尽力することが求められます。【裁判鑑定評価】不動産の価格や賃料が争点となる裁判や調停では、裁判所選任の不動産鑑定士が鑑定

評価を行い、その結果が判断の基礎となることが少なくありません。選任は、先の評価人や調停委員を務める不動産鑑定士の中から行われること

最高裁判所の「正義」像は、ギリシャ神話の法の女神「テミス」をイメージして作られており、左手の天秤は「公平、平等」を表しているといわれています。一方、不動産鑑定五訓にも「自己の信念に基づいて行動し、公正中立の態度を堅持しなければならない」とあり

こうした理念の親和性もあって、不動産鑑定士は不動産の専門家として、裁判所から多くの場面で必要とされています。

【その他】簡易裁判所で和解勧告の補助をする「司法委員」や、借



山口和範（やまぐち・かずのり）
公益社団法人日本不動産鑑定士協会
連合会広報委員会副委員長、公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会所属

行政・総合