

## 私も 10 周年

有限会社 山口不動産鑑定所  
山 口 和 範

この度は、平成 7 年 3 月 30 日に設立された「社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会」が 10 周年を迎えるに当たり、これも偏に諸先輩や事務局スタッフのご尽力の賜物と心よりお祝い申し上げます。

ところで、奇しくも私がこの不動産鑑定業界に入ったのが平成 6 年 11 月 1 日であり、士協会と同じくこの度 10 周年を迎える。この 10 年、ノストラダムスの世紀末から 2000 年問題を経て、かつてはドラえもんの世界と想像していた 21 世紀に突入した。この 10 年は後世においても「IT 革命」、「デジタル革命」若しくは「インターネット革命」として産業革命に次ぐ大変革期として歴史に残る 10 年であることと思う。そして不動産鑑定業界においても、収益還元法の新手法に始まり、DCF 法、デューデリジェンス、証券化、REIT、新基準、土壌汚染、試験制度改正、そして不動産金融工学へと、グローバル化の流れに乗って目まぐるしく変化しつつある。

ここで良い機会でもあるので、このような大変革期の中、自分が走ってきた 10 年について、手帳を繻きながら振り返ってみたい。

### 【1994（平成 6）年】

大学在学中に 2 次試験に合格できなかったため、親に頼み込み、卒業後 7 月の本試験まで勉強させてもらう。

1 日 12 時間の勉強生活を半年間続ける。

試験当日、初っ端の民法で緊張のためペンを持つ手が震えたものの、直に平常心を取り戻してこれまでに培ってきた力を存分に発揮し、上々の出来で最後まで押していった。最終日の帰りのバスの中、試験が無事終わったことの安堵感からか、思わず涙が出てきた。

合格発表日、埼玉県庁で 10 : 00 になるのを待った。

そして 10 : 00、合格者名簿が貼り出され、私は凝視して自分の名前を探した。

「ないっ！」

何かの間違いだ！と思いつつ半ば諦め掛けていたその時、貼り出されていたのが試験地「東京都」分だけであることに気が付いた。

急いで担当者に試験地「大阪府」分も貼り出してもらったところ、一番上に自分の名前を発見した。

事務所で結果を待つ父親に電話した。

「受かったよ！！」

「……………（しばし無言）……………、良おかあつつつたなあー！！！！」

この父親の言葉で初めて自分は合格を実感し、涙した。

この後就職活動を始め、11月1日より、大和証券グループの「大和土地建物株式会社（現、大和プロパティ株式会社）」に入社。久下武男先生（飯能）や山田寛之先生（本庄）をはじめとした諸先生・諸先輩と出会い、不動産鑑定評価のみならず、「社会人」として、「男」として、そして「人」としても学ばせていただく。

### 【1995（平成7）年】

1月、阪神・淡路大震災が起こる。三宮駅前の惨状やポートピアの液状化現象等をテレビで見て、今にも現地へ飛んで何かしたいという衝動に駆られたが、入社3ヶ月目であったため、金銭面での協力しかできない自分がもどかしかった。

3月、地下鉄サリン事件が起こる。会社の最寄駅は茅場町駅であったが、通勤は都営の日本橋駅を利用していたため、難を免れる。母親から会社は無事かどうかの電話があり、当時は恥かしく思ったが、今思うと親の愛情をありがたく感じる。

8月、戦後50周年に際し、広島と長崎へ「平和祈念ツアー」と題して一人旅をする。

9月、トライアスロンに参戦。自分の人生における一つの自信を掴む。

11月22日深夜、明くる日発売の「Windows95」目当てで秋葉原に大行列を作る人々の様子をテレビで見て、「パソコンをマスターしなければ立ち遅れる時代が到来する！」と痛感し、翌月にボーナス全額をはたいてノートパソコンを購入する。

またこの年、司馬遼太郎の「竜馬がゆく」を読み、幕末に目覚める。

### 【1996（平成8）年】

NIFTY SERVE（現、@nifty）のパソコン通信から始まり、インターネット接続に成功する（今でこそ簡単なインターネット接続だが、この頃は98パソコンにバグもあり、かなり苦勞した。）。

2月、フルマラソンを完走（3時間41分19秒）。ここでもまた自分の人生における一つの自信を掴む。

8月、土佐を旅し、坂本竜馬、武市半平太、中岡慎太郎の「土佐三巨星」ゆかりの地を巡り、想いを馳せる。

11月、いよいよ実務補習を迎え、毎晩欠かさずいろいろな仲間と飲む。

### 【1997（平成9）年】

1月、実務補習の後半が始まり、やはり毎晩欠かさずいろいろな仲間と飲む。

そしてこの年は3次試験を迎えるため、「27歳は3次試験のための年」と割り切り、3月より受験モードに入る。

会社の理解もあって、先輩と共に終業後毎晩23時近くまで会社に残って勉強する。

試験当日、午前問を無難にこなし、午後問も18分半でスタートを切り無難に鑑定評価額の決定まで辿り着く。試験後は勉強会仲間で飲むもすぐに切り上げる。帰り道、後に妻となる彼女に電話し声を聞いた途端、これもやはり試験が無事終わったことの安堵感とこれまで精神的に支えてくれたことへの感謝の念から、思わず涙が出てきた。

### 【1998（平成10）年】

合格発表日、都庁で10:00になるのを待った。

そして10:00、合格者名簿が貼り出され、私は凝視して自分の名前を探した。

今回は自分の名前を直に発見できた。

またこの時は、自分の合格よりも一緒に机を並べて半年以上勉強を続けてきた先輩の名前があったことが本当に嬉しくて、後に妻となる彼女や親への報告はそそくさと済ませ、その先輩と一番長電話して合格の喜びを分かち合った。

合格発表の22日後、試験前から予約していた都内の式場で結婚式を挙げる。新婚旅行で初めて海外（ロサンゼルス）を経験する。

10月、共同債権買取機構向けの「不良債権担保不動産の適正評価手続に関する研修会」を受講する。この研修会において初めて「デューデリジェンス」と「DCF法」に接する。

### 【1999（平成11）年】

3月一杯で大和土地建物株式会社を退職する。

4月1日、「有限会社 山口不動産鑑定所」に入社。最初こそサラリーマン感覚であったが、直に「山口和範を売り出す」ということに目覚める。IT化が遅れていたのを痛感し、一気に社内革命を起こす。

6月、外資の友人より「やってみる？」と請われてデューデリジェンスを始める。7月に2週間で7件を託され、初めて「忙殺」を経験するとともにこれを完了させたことがかなりの自信となる。

10月、三友システム住宅融資株式会社（現、株式会社三友システムアプレイザル）が企画した米国の収益還元法セミナーに参加。三友の社員でこのツアーの通訳補助も兼ねていた金融出身のスーパー2次合格者に圧倒される。名刺に記してあった「社団法人証券アナリスト協会検定会員」に興味を持つ。

### 【2000（平成12）年】

3月一杯で妻が勤めていた会社を辞め、当社に移籍。24時間、妻の監視体制下に置かれる。

その妻が早速仕事の合間を見てWEB作成に取り掛かり、7月より公開を始める。

士協会の公的土地評価委員に選任される。委員会に全て出席するも、あまり貢献できずにこの後2年の任期を経過。

地価公示元年。埼玉第12（秩父・飯能・東松山）分科会で全てのエリアを任せられ、それこそ東奔西走する。

### 【2001（平成13）年】

デビュー全盛期。

自宅も事務所のそばの東松山市箭弓町に移る。

仕事中心の生活を送っていたため & 少し油断していたため、結婚当初より+11kg太り、人生における体重のMAXを記録してしまう。

6月、証券アナリスト第1次試験に合格。

11月、高校駅伝県予選で後輩が都大路を狙うも埼玉栄の壁を破れず惜しくも2位となる。それにしても大快挙を目の当たりにし、後輩達から元気の源をもらう。

### 【2002（平成14）年】

この年は「減量の年」と決め、5月よりジムに週2~3日ペースで通い詰め、太った11kg分の減量に見事成功。結婚当初の体重に戻す。

士協会の研究広報委員に選任される。無料相談担当となり、微力ながら士協会活動の一端に貢献する。

また、この年の初めは勉強時間を取れなかったため、6月の証券アナリスト第2次試験の受験を翌年に見送り、これに代えて9月の土地区画整理士試験を受験し合格。

### 【2003（平成15）年】

7月、念願であった富士山初登頂。御来光を見て思わず涙が出る。ここでもまた自分の人生における一つの自信を掴む。

同じく7月、証券アナリスト第2次試験に合格。

11月、東松山市民でありながら初めて日本スリーデーマーチに参加。「20kmコース×3日間」を完歩。

またこの年、弟が外資系の不動産投資ファンドに移籍し、語学力と不動産の新興分野の実力をめきめきと付けてくる。

**【2004（平成16）年・現在】**

これを執筆している4月現在、巷では「自己責任」という言葉が横行している。社会が成熟し高度化していくにつれ、どこか日本古来の「情」といったものを失くしてきてしまったように感じる。

翻って自分自身についてはどうか。この10年間で仕事の腕は確かに格段にレベルアップした。しかし、これと反比例するかのように、このような急変する時勢、さらには仕事中心の毎日が、自分の視野もまた格段に狭くしてきたように思える。

「社団法人 埼玉県不動産鑑定士協会」が10周年という一つの節目を迎え、これからも益々発展していかれることを祈念するとともに、同じく10周年を迎えた私自身も襟を正して日々精進を重ねつつ、さらに10年前の青雲の志に立ち返り視野を広げていくことにも情熱を傾け、「不動産鑑定士」としても、また「人」としても、高い志を持ってこれから成長していきたいと考える。

以 上