不動産鑑定士のあり方を再定義する

東松山ロータリークラブ
有限会社 山口不動産鑑定所　山口 和範

Facebookの私の座右の銘には、「面白き こともなき世を 面白く」（高杉晋作）、「GO BEYOND BORDERS」（CNN）の二つが掲げてある。そのように生きてきたこれまでの人生。齢42で振り返るにはまだ早過ぎるが、この年になって気づいたことは、「努力した方向に道は必ず拓けてくる」。そんな半生を「生業」の観点からご紹介したい。

1.　不動産鑑定士

弁護士、公認会計士と並び称される三大国家資格（試験）、また父の職業ということもあり、大学時代に志す。1994年に2次試験（民法、経済学、会計学、鑑定理論の各論文試験と、行政法規の択一試験）、1998年に3次試験（午前問の理論と午後問の演習）に合格した。不動産鑑定士とは、一言でいうなら不動産の適正な価格・賃料を判定する専門職業家であり、主な依頼先は公的機関をはじめ、一般の事業会社、法人組織、金融機関、また個人でも相続などの際に依頼される。公示地価や基準地価、路線価が代表的な仕事である。

2.　山口不動産鑑定所

1977年に父が実家の川島町で創業した。その後東松山市に移り、私と弟（公認会計士）がそれぞれ2次試験に合格した翌1995年に現在の事務所を建てた。私は試験合格後に大和証券グループの大和土地建物（現、大和プロパティ）に就職。1999年に専務取締役として山口不動産鑑定所に入り、2009年より代表取締役となる。父が裁判所の競売評価、私が一般鑑定と住み分けている。そして二代目が成功するためには、親と同じことをやっていてはダメ。不動産の金融商品化で市場も鑑定評価も大きく変わっていくのを見据え、2006年に早稲田大学大学院ファイナンス研究科に入学。父は猛反対したが、「人生の得喪、一毛軽し。英雄は常に身後に名あるを要す」（吉田松陰）と言って説得した。2008年にMBAを取得。そしてここで培った統計分析能力が、今の実務や研究で大いに役立っている。

3.　鑑定業界の凋落

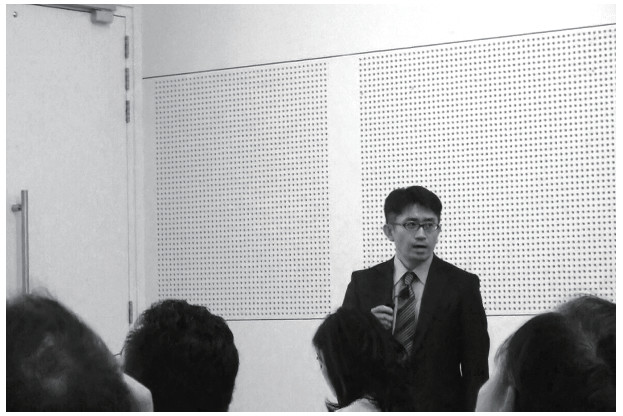
固定資産税の標準宅地評価を本庄市が入札にしたのを皮切りに、日高市や嵐山町等も入札、さらに財務省の国有宅地の評価も見積合わせとなる。この結果、安売り鑑定士が跋扈し、URでは1～2割で落札する者も現れた。「入札でどうせ安いのだから」といい加減な評価も横行している。依頼者に迎合した評価でマスコミ沙汰になったものもある（リート、かんぽの宿等）。その成れの果てが仕事の減少。自分さえよければと欲得のみに走り、目先の忙しさにかまけて研鑽を怠り、職業を通して社会に奉仕する心を失ったが故のこのザマである。失われた20年でモラルまで失われた。私は価格競争をせず、ひたすら自己研鑽に努めた。本物が選ばれる時代がいつか必ず来ることを信じて、依頼のあった仕事一件一件に真摯に向き合い、かつ時間を作っては勉学に勤しんできた。坂の上の雲を目指し。

4.　転機の年

ちょうど2年前、私は村木康弘という盟友と出会った。年は一つ上で同じようなポジション（大津RC会員でもある）。意気投合し、2週にわたって酒を飲み、鑑定業界の現状を憂うと共に、互いの夢や理想、人生観などを大いに語り合った。そして「全国から志ある鑑定士を集めて、ダボス会議のような『びわ湖会議』をやろう！」とほえた。

2012年7月、それが現実となった。全国から志ある鑑定士150名超が滋賀の大津に集い、不動産鑑定士のあり方を再定義する『びわ湖会議』が開催された。大学教授も交え、入札問題をはじめ、今の鑑定業界の問題点と対応策を全員で真剣に討議。私はその盟友に請われ、「原点に立ち返る」というセッションでファシリテーターを務め、「びわ湖八策」をまとめた。このびわ湖会議で、「鑑定士、まだまだ捨てたものでない」ことを実感した。

また、10月には、2年に一回の鑑定士のオリンピック「PPC（Pan Pacific Congress）」がオーストラリアのメルボルンで開催され、日本からは5人のスピーカーが出場し、私もその中の一人として「Population Foreshadows Housing Bubbles and Busts」と題する論文発表を行った。おそらくアジア人初？演台（原稿）を離れてスティーブ・ジョブズのようにスクリーン前を歩く西洋スタイルのプレゼンは、世界の多くの方から称賛を頂戴した。「感動した」と言ってくれる方もいたが、努力して苦労して仕上げた論文、パワポ、英訳、そして何度も練習を重ねた英語のプレゼンには“魂”がこもっている。10月4日のたった30分に懸けた9カ月は、私を一回りも二回りも成長させた。アジア・パシフィックを中心とした世界各国の多くのAppraiser、Valuerとも接し、今後進むべき道が見えてきた。



5.　むすびに

1964年に不動産鑑定評価基準を創った櫛田光男先生が、著書で次のように述べている。「鑑定評価に生涯を捧げている数人の得難い友人に日常接していますと、この方々はまさに鑑定評価を楽しむ方々であると感じます。そしてこれがほんとの専門家の姿であろうと。」私は価格でなく実力で勝負する。「山口不動産鑑定所に鑑定評価をお願いしたい」と言ってくれるクライアントを大切にする。仕事量は一時に比べると確かに減ったが、日本不動産鑑定士協会連合会の実務修習講師や国際委員、さらに今度、国土交通省の委員を務めることになり、こちらで多忙を極めている。そして入札に走った公共団体も、徐々に再考し始めている。専門職業家だからこそ、不断の勉強と研鑽が仕事をもたらすと確信している。そして今後は、「世界で戦える鑑定士」を目指す。努力した方向に道は必ず拓けてくるし、オリンピックのメダリストのように「あきらめなければ夢はかなう」ことを信じている。

本物は常にその道を追究し続ける。本物はどこでも勝負してゆける。職業奉仕とは、各人がいいものを作って、いい仕事をして、「本物」になることだと私は考える。吉田松陰の句を借りれば、「身はたとひ 武蔵の野辺に 朽ちぬとも 留め置かまし“鑑定”魂」。生涯鑑定一筋、そして自分の戒名には「鑑」の字を入れたいと思っている。