

# 高い付加価値の業務により、 国民の役に立つ不動産鑑定を

経済の低迷、高度情報化による不動産情報の氾濫と、不動産取引を取りまく環境が大きく変化している。

今後の不動産鑑定士の業務はいかにあるべきか。

先般、日本不動産鑑定協会の会長に就任された横須賀博氏にうかがう。

## 自らデータを収集する

不動産鑑定士を取りまく環境が大きく変化しています。まず、長期の経済低迷という社会経済の状況が及ぼす業務への影響についてうかがいたいと思います。

**横須賀** 今年1-3月期の貨幣流通速度は0.73と、投資は相変わらず不活発です。財政については1兆円の歳入欠陥になると予想されていますし、また、三位一体の改革によって補助金が削減されれば、地方公共団体はより公共事業はしにくくなります。さらに、構造的な問題として少子高齢化があります。合計特殊出生率は1.32と低水準で推移しており、やがて総人口が減少するようになれば消費購買力が低下しますから、どの職業団体も影響を受けることは避けられません。

経済状況のほか、もろもろの変化によって不動産鑑定評価も見直しが迫られています。例えば高度情報化です。相続

税の路線価にしてもインターネットで容易に見て取れる時代で、世の中には有料、無料を含め不動産価格の情報が氾濫するようになっています。

政府が進める規制改革の影響は？

**横須賀** 規制緩和推進3か年計画で、いずれの専門職種間でもその垣根が低くなるようとしています。不動産鑑定士にあっても「不動産の鑑定評価に関する法律」の第33条と第36条で不動産鑑定評価にまつわる仕事は独占業務とされていますが、それはあくまで有償の鑑定です。

無償であれば、すでに専門職種間の垣根はないと？

**横須賀** とは言え、不動産の鑑定評価はそう簡単にはできません。独特の基礎知識が必要であり、誰にでもできるような作業ではありません。不動産という貴重な財産を評価する、極めて重い責任が伴う仕事です。不動産の価格について口ではいろいろ言うことができても、書類

にすることは素人には怖くてできないでしょう。私も不動産鑑定士になったばかりのころは、鑑定評価書をつくるとき、何度もやり直して、慎重には慎重を期したものです。

それに、不動産鑑定士は自らデータを収集しなければなりません。公認会計士の場合は帳簿があり、それを会計監査基準につき合わせる。税理士も、納税者がつくった帳簿を税法や取扱通達に照らし合わせることができる。ところが不動産鑑定士の場合、不動産鑑定評価基準はあるものの、座っているだけでクライアントからデータを与えられるわけではありません。公認会計士や税理士は、データが与えられるわけですから、帳簿が間違っていた場合、データを提供したクライアントに責任がありますが、不動産鑑定士の場合は自らの責任でデータを収集しなければなりませんし、収集したデータの分析も重要な仕事です。そこに大きな違いがあります。不動産の取引市場は現在のところオープンになっていませ



ん。それに、不動産鑑定士が市場価値を把握するには自ら情報を収集し、それを分析するわけですから基礎知識がないとできません。それにデータは多種多様です。価格も地価公示価格、地価調査価格、路線価、固定資産税とさまざまで、同じ地域の取引事例にしても、高いものもあれば、低いものもある。そのようなデータの中から適正な価格を導き出すわけで、さらには、土地利用の現況、実効容積率、当該事例の事情等、詳細な調査を行うことが重要であり、現場も実査しなければならないわけで、いわば汗の結晶であるデータを鑑定評価基準に照らし合わせるという仕事です。

## 多種多様な業務

不動産は個別性が強いということですね。

**横須賀** 不動産の経済価値の把握は多種多様です。

国や地方公共団体からの受託事業と

しては、土地の適正な価格を一般に公表し取引の指標にするための地価公示<sup>1</sup>や地価調査<sup>2</sup>、公共用地の買収や売却のための鑑定評価、国税庁の相続税標準地、市町村の固定資産税標準宅地の鑑定評価などがあります。司法関係では、民事訴訟法の鑑定があり、民事執行法による競売手続の評価もあります。

民間であれば、不動産の売買、合併時の資産評価、現物出資、担保設定、不動産の証券化、民事再生法や会社更生法の評価、さらに2006年4月からは減損会計導入に伴う鑑定評価も加わります。

公的機関や企業の不動産取引については株主代表訴訟等によって情報公開や説明責任が求められる時代であるからこそ、公正中立な不動産鑑定士による客観的な意見や鑑定評価の重要性が増してきます。

**横須賀** それについては最近、郵政省の公社化に伴う鑑定評価がありました。とにかく不動産の評価は際限がなくあるわけで、評価の対象としては更地の評

価もあれば、土地や建物の評価もある。マンションの区分所有もある。そして求める価格の種類も、正常価格、限定価格、特定価格それに、特殊価格の4種類に区分されている。

また、家賃、借地権、底地、地代などがあり、地代一つ取っても新規もあれば継続もある。われわれはそのように多様な価格についてユーザーのニーズに素早く対応していかなければなりません。

さらに、コストパフォーマンスが厳しく問われる時代です。安く、早く、品質が良いとする社会の要求もあるので、これに応えるための不動産鑑定士による全国的なネットワークの形成も盛んです。

また、他の職種の専門家と手を携えていくことも大切です。われわれの仕事は特に法律や税務、測量、建設などさまざまな専門分野に関わってきます。工場用地の土壌汚染といった新しい問題も出てきています。そういう意味でも、それらの専門家の協力を仰ぐことが必要であり、それらの専門家とのネットワークの形

1 地価公示：国土交通省の土地鑑定評価委員会が地価公示法に基づいて、標準地を選定し、鑑定評価員による鑑定評価をもとに、毎年1月1日時点における標準地の1㎡あたりの価格を判定し、公表するもの。

2 地価調査：地価調査とは、国土利用計画法施行令第9条に基づいて、標準地を選定し、鑑定評価員による鑑定評価をもとに、毎年7月1日時点における標準地の1㎡あたりの価格を判定し、公表するもの。

成も重要と考えています。

## 鑑定手法の変化

不動産鑑定評価基準<sup>3</sup>が改正されました。収益性を重視した鑑定評価の充実ということが言われていますが。

**横須賀** 今回、12年ぶりに改正され、今年1月から新たな不動産鑑定評価基準が適用されることになりました。改正のポイントは二つ。まず収益性を重視した鑑定評価の充実で、具体的にはDCF法<sup>4</sup>の適用などです。もう一つは、鑑定評価の結果について説明責任の強化で、決定した鑑定評価額の算定過程に加え、判断の理由、分析内容、前提条件などについて具体的に記載することになりました。

収益性の重視は、バブル崩壊後の地価の下落を受け、実需に基づく鑑定評価にしていくというねらいでしょうか？

**横須賀** 収益還元価格重視は、何も今に始まったことではありません。もともと地代は、農業生産力に対応したものでした。明治維新で、それまでの領有制が見直され、所有権が確立され、地租という税金も創設されました。その地租は土地の賃貸価格が課税標準でした。ですから、明治時代も、収益還元価格で評価されていたということです。しかしその後、資本主義が発展して、不動産が金融の重要な担保になった。そして終戦後、海

外から大勢の人々が内地に引き上げてきた。住宅難、食料難、大変なインフレ、そういう状況の中、地価が高騰した。これは善し悪しではなく、社会全体としてキャピタルゲイン<sup>5</sup>が是とされる時代になったということです。それは特定の経済成長を予測したために、取引事例もすべてキャピタルゲインで構成されるようになり、バブルが崩壊するまで国民の誰もがキャピタルゲインを追認せざるを得なかった。ところが総量規制があり、地価が急落する。気がつけば、また明治の世に戻れ、とばかりに収益還元の必要性や「所有から利用への転換」が叫ばれるようになった。かくのごとく不動産の位置付けは経済社会の変動に伴って変わっていくものであり、それに伴って評価も変化していくものなのです。

それに、経済状況がどうあろうとも、人間は土地の上に住むことに違いはありません。時代がいかに移り変わろうと、不動産の経済価値の評価が必要であることはいつの世も同じです。ただし、そのあり方は変化していく。ですから時代の流れをベースに、その時々に応じて、最善を尽くしていくしかない。今はどうかと言えば、収益還元価格を重視し、物件調査をしっかりと行い、説明責任を果たすことが求められているということです。

不動産流通の分野にも外資系の参入が目立つようになっていきます。それに伴う変化もあるのでは？

**横須賀** 確かにグローバルスタンダードも大切ですが、一つの国の中で慣習、文化が形成されるわけです。不動産鑑定

も一つの文化です。日本には日本の文化があるわけで、私は何から何までアメリカナイズすることには若干の疑問もあるんです。

国土面積、人口密度といった前提の条件がまったく異なり、文化も違う以上、単純にアメリカの制度を持ち込めないということでしょうか。

**横須賀** 今、不動産に限らず、市場原理をベースに規制改革が行われています。市場原理は重要ですが、それは売り手と買い手が同等の関係であってこそ成立するはずで、片方が圧倒的に強い状態にあるところにまで市場原理を導入することに対しては、私は疑問を感じざるを得ません。例えば、不動産競売です。この市場は通常の市場ではありません。悪質な占有者等も存在する場合もあります。そのために最低売却価格が設定されていますが、それを取り払ってしまい、完全に市場に任せれば、土地の流動化が進むという議論があります。しかし、競売とは一方は潰れ、一方は債権者という関係で、双方の力に大きな隔たりがあるわけです。それを市場原理に任せれば、なるほど流動化は進むかもしれませんが、捨値で買い叩かれることになるかもしれない。そして悪質な占有者等が利得を得る結果ともなってしまう。さらに、最低売却価格は買受希望者が入札への参加を検討する際の重要な判断材料であり、それを全て取り払ってしまうのか、今一度熟考すべきではないでしょうか。

3 不動産鑑定評価基準：不動産鑑定評価の拠り所となる統一基準。

4 DCF法(Discounted Cash Flow法)：不動産鑑定評価の手法のひとつ。将来生み出すであろうキャッシュフローの現在価値の総和と、将来の売却価格の現在価値の和をもって収益価格とするもの。

5 キャピタルゲイン：土地・建物・有価証券などの資産価値の値上りによる利益。



## 高付加価値の仕事

不動産の鑑定評価の業務に、経済状況が大きく影響するということですが、政府の経済政策に対するご要望は？

**横須賀** 昭和20年頃の日本の人口は約7,500万で、それから現在までの間に5,000万人が増えました。それだけでも消費は拡大し、経済は成長した。ところが、今や総人口が減ろうとしているわけです。一見迂遠なようでも安心して生活して、安心して出産・育児ができる社会をつくる政策が重要なはず。また、市場原理を導入するのはいいが、それが価格競争だけを招くようなことはいかかなものか。安売り合戦は、自らを犠牲にして、切り売りすることに他なりませんから。

コスト削減の競争よりも、付加価値を高める競争が必要であると？

**横須賀** 付加価値を競うことが必要なのは、どの産業も同じはず。われわれのような専門職もまた然りです。専門のスキルに磨きをかけ、高い付加価値があるサービスを提供することを通じて顧客に満足を与えることを目指さなければなりません。

今後の不動産鑑定士の業務のあり方、また協会の取り組みについてうかがいたいと思います。

**横須賀** 昭和38年7月に「不動産の鑑定評価に関する法律」が交付され、日本不動産鑑定協会は昭和40年10月に発足し、鑑定評価制度も整備されました。

そしてそれ以降、経済は右肩上がり成長し、地価は上昇して、それに伴って不動産鑑定士の業績も上がってきた。あえて仕事を開拓しなくとも報われた面があることは否定できなかったでしょう。しかし、経済のトレンドが転換し、デフレ、あるいは低成長の時代に入った以上、自ら仕事を開拓していかなければなりません。そのためには、より高いスキルを身に付け、専門性を確立する必要があります。加えて、説明責任をしっかりと果たす。自らの仕事の付加価値を高め、自らの仕事に誇りを持つ。そういう方向を目指すべきです。

高付加価値の業務ということでは、コンサルティングやコンサルティングの業務のニーズも増大しているのでは？

**横須賀** 確かに近年、価格の評価だけでなく利用価値の判断についての業務も増えていますが、鑑定評価ができれば、直ちにコンサルティングができるというのではなく、ある評価を他の評価と結びつけるコンビネーション、あるいは新たな需要の創造も必要です。当会も業務の進歩改善と会員の資質向上のための研修を実施しています。時代の変化に対して万全の体制を整えなければなりません。

その際、何より大切なのは社会に貢献するという観点です。不動産鑑定士は自らの利益のみを考えるのではなく、いかに国民のために役立つか、それをベースに制度を考えていくことです。例えば、最近では司法改革の議論でADR<sup>6</sup>を活用していこうという意見が出ていますが、

われわれも、国民の役に立つことであれば一翼を担おう、社会に還元しようと、それに取り組んでいるところです。あるいは高齢化社会における不動産のあり方という課題もあります。せつかくのリバースモーゲージ<sup>7</sup>ですが、地価の下落もあってあまり活用されていないのが現状です。この制度を相続の面と組み合わせる制度を見直すことによって、活用することはできないか。さらに国民の役に立てることはたくさんあるはずだということから、今回、提案制度を設けました。鑑定協会会員5,700人の叡智を結集して、国民のための仕事をしていこうという趣旨です。国民に役立つこと、それが国民の信頼につながり、そのことが不動産鑑定士の誇りでもあるんですから、私の会長任期の2年間はその目標のために尽力してまいりたいと思っています。

社団法人日本不動産鑑定協会会長

**横須賀 博(よすかひろし)**

1953年3月中央大学商学部卒業。1955年11月税理士一般試験合格。1956年4月横須賀会計事務所開業。1966年5月株式会社横須賀不動産鑑定事務所を設立、代表取締役就任。1966年12月特別不動産鑑定士試験士補・士ともに合格。1967年3月同事務所専任不動産鑑定士。2002年4月税理士法人横須賀・久保田を設立。東京地方裁判所鑑定委員。東京地方裁判所民事調停委員。東京国税局土地評価審議会委員。社団法人日本不動産鑑定協会副会長。国土庁土地鑑定委員会委員。社団法人日本不動産鑑定協会公的土地評価委員会特別顧問。社団法人東京都不動産鑑定士協会顧問等を経て2003年6月社団法人日本不動産鑑定協会会長就任。

6 ADR[ Alternative Dispute Resolution ] : 裁判外紛争解決

7 リバースモーゲージ : 土地や住宅などの資産を担保に、毎月現金で一定額を受け取れる制度。自宅に住み続けながら融資を受けることができる。返済は一定期間融資を受け続けたのち、担保となっている自宅を処分して、融資元本と利息をまとめて返済する。