

# 「経済の安定に資する仕事」 との思いを胸に、 適切な不動産評価を行う

笠原さんはアメリカ留学中、バブルがはじけた日本経済の状況を見て、不動産鑑定士になろうと考えます。苦労しつつも難しい試験を突破し、現在は不動産鑑定士として活躍しています。そこには細心の注意を払いながら適切な不動産評価を行い、経済の安定に資するという強い思いがあります。

## 不動産鑑定士 笠原伸浩さん



かさはらのぶひろ●昭和52年東京都生まれ。専修大学在学中に米国ネブラスカ大学リンカーン校に留学。帰国後専修大学を卒業し、不動産鑑定士を目指す。平成22年不動産鑑定士試験に合格、実務修習を経て平成26年不動産鑑定業者登録。不動産鑑定士のほか宅建建物取引士、マンション管理士、管理業務主任者の資格をもつ。有限会社ミリウ取締役。

アメリカから  
日本のバブル経済の崩壊を見て  
不動産鑑定士を志す

——不動産鑑定士を目指すようになったきっかけを教えてください。

笠原 もともと英語が好きで、大学生時代にアメリカに留学しました。大学では経済を勉強していたこともあり、当時の日本経済は、アメリカではどのように見られているのかを知りたいという思いもありました。

日本はバブル経済が崩壊し、金融市場が大きく混乱していた時期です。バブル崩壊の要因の一つが不動産価格の大幅な下落です。バブル経済たけなわの頃は、東京の中心部を一周する山手線内の土地の価格で、アメリカ全土が

買えるとなさえいわれていました。それが、バブルがはじけて一挙に暴落したわけです。そうした日本経済の状況に對して、アメリカも大きな関心をもつて見ていたのです。

私は日本経済の動向について、アメリカでいろいろな人たちと議論し勉強する中で「経済全体にこんなに大きな影響を与える不動産価格って、いったい何だろう」と考えるようになりました。それが不動産鑑定士を目指すきっかけといえるかもしれません。

——不動産鑑定士試験に合格するのは大変難しいようですね。

笠原 年々難しくなっているようです。正直、私も合格するまでには苦労しました。

留学を終えて日本の大学に戻り、不動産鑑定士になるための受験勉強を始めました。大学卒業後も企業に就職することは考えず、不動産鑑定士になろうという思いは変わりませんでしたね。不動産鑑定士試験の合格を目指す予備校にも通っていたのですが、なかなか効果的な勉強法がわからず、苦労しました。でも必死で勉強するうちに、昨日は難しいと思ったことが、今日はすんなりと理解できたり、不動産鑑定士の面白さや深みがわかるようになりました。

——試験に合格した後、不動産鑑定士として仕事をするためには、大学や不動産鑑定士事務所実務修習をしなけ

ればならないのですね。

笠原 私は大学で実務修習生として学びました。ここでは指導鑑定士から、更地や建物が建っている土地などさまざまな案件の鑑定をするという課題が出されます。修習生はその案件について「実地演習報告内訳書」を作成し、その内容について指導鑑定士から指導を受けます。受験勉強が基礎的な学習だとすれば、実務修習は実際の仕事に即した勉強といえるでしょう。

自分が作成した「実地演習報告内訳書」について修了審査があります。ここではどのような根拠でその評価を導き出したのかを、きちんと説明しなければなりません。

——試験勉強や実務修習生として学んだことと、実際の仕事との間にギャップのようなものはありますか。

笠原 不動産鑑定士は、不動産を評価する際には統一基準である「不動産鑑定評価基準」に基づいて行います。それが基本ですが、実際に仕事をするとき、さまざまな事情が複雑にからんだ案件が少なくありません。そのような場合、「不動産鑑定評価基準」だけでは鑑定が難しい場合があります。そんなときは「不動産鑑定評価基準」を基本としつつも、どのような評価が適切かを自分で考える必要があります。自分の中にそうしたさまざまな角度から評価できるような蓄積があったほうが、仕事ガス



▲笠原さんはCADを使い、依頼者が立体的にイメージできるようにしている。CADを使うのは、ほかの不動産鑑定士との差別化を図るためでもある。



▲東京都不動産鑑定士協会主催の不動産無料相談会に参加（錦糸町駅前街頭にて）

ムーブに運ぶと思います。

### 三つの側面からアプローチして 不動産を評価

——不動産鑑定士はどのような仕事をするのか、なかなかイメージしにくいと思います。不動産鑑定士の仕事について教えてくださいいただけますか。

笠原 不動産鑑定士が不動産について評価を行う場合は、三つの側面からアプローチします。まずその不動産にどのくらいの費用が投じられてきたか、ということ。そしてその不動産を所有すること、どのくらいの収益が見込めるのかも算出します。さらにそれらを踏まえて、市場はどのように動いているのかを見極め、その結果を依頼者に提示するわけです。

一般の不動産の査定は普通、市場の動向から価格を割り出しますが、費用や収益を導き出すことはあまりしません。——依頼者はどのような方が多いのでしょうか。

笠原 法人も個人もいらつしやいます。弁護士や建物のオーナーから依頼者を紹介していただく場合も多いですね。不動産の売買のほか、オーナーと借り手との間の家賃や更新料のトラブル、不動産の分割方法などについての相談も少なくありません。

——具体的にはどのように仕事を進められるのでしょうか。

笠原 まず依頼者と直接お会いして、どのような理由でその不動産を評価することになったのかを確認します。その後、役所で登記簿などその不動産に関するさまざまな書類を確認します。また、どのような規制があるかも調べます。しかし、周囲の環境や権利関係が複雑な場合など、役所の書類だけではわからないことも多いのです。そのため、現地に向いての調査も非常に重要です。

過去にどのように利用されていたかも重要で、古い地図にあたって確認することもあります。いずれの調査も、不動産を適切に評価するには欠かせないことができないものです。

——仕事のやりがいや厳しさは、どのようなところにありますか。

笠原 依頼者は、その不動産にどのような価値があるのかわからないから、不動産鑑定士の評価を必要としているわけです。それだけに、私が評価した価格に依頼者をご納得された場合はとてもうれいすね。また、それを基に相手と交渉したら、売買や賃貸借などの契約がスムーズに進んだという話を聞いたときは、感無量です。

不動産にはさまざまな規制がありますし、過去に何らかの事件が起きた忌み地の場合もあります。また再建築ができないような土地もあります。そのようなこともきちんと調査して評価しなければなりません。調査をおろそか

にして、一つでもミスがあると適切な価格を提示できません。また依頼者に対してご納得いただける説明もできません。そんなことにならないよう、基本的な調査をぬかりなく行うことを肝に銘じています。

今後の課題として、基準通りの評価が難しい案件に適切な評価を行うために、不動産鑑定士同士が情報を交換し合ったり、情報を蓄積して随時利用できるようなシステムはできないかと考えています。

### 公共性が高く 社会的に意義のある仕事

——これから不動産鑑定士を目指す方に、先輩としてのアドバイスをお願いします。

笠原 適切に不動産を評価して価格を決めるということは、最終的には経済の安定化につながります。それだけに不動産鑑定士の仕事は、公共性の高い社会的に意義のある仕事だと思います。いまから振り返ると、受験勉強によつて現在の私の不動産鑑定士としての基礎がつくられたと思います。試験勉強中は「どうしてこんなに難しいの！」と思われるときもあるかもしれませんが。そうしたことにめげずに頑張つて試験を突破し、不動産鑑定士として多くの人の役に立っていただきたいと期待しています。