

不動産でお困りの際 まずは、不動産鑑定士へ。

不動産鑑定士と日常的に関わっていただければ、困った時に頼れる存在であることを知る人はそう多くない。いつ、どのような時に相談したらいいのか。日本不動産鑑定士協会連合会会長 吉村真行氏に不動産鑑定士の社会的役割について聞いた。

■不動産鑑定士の専門性とは何でしょうか？

吉村 不動産を価値判断する専門家です。不動産と言っても土地や建物、借地権や底地、地代や家賃と類型は多岐にわたります。住宅、オフィス、商業施設、ホテル、倉庫、工場、軌道敷やゴルフ場等、用途も多様です。二つと同一ものが無いと言われる不動産の効用を把握し、価格に表示することが不動産鑑定士の専門性です。■不動産の価値判断が専門なので、鑑定評価以外については、どのようなことを相談できるのでしょうか？

吉村 基本的に不動産でお困りのことがあれば、不動産鑑定士にご相談ください。鑑定評価額を導く過程で、社会経済の一般要因から、周辺の地域要因、対象不動産そのものの個別的要因を分析し、

最も有効使用の判定を行っており、鑑定評価の過程で生まれる分析や知見は大変有用で、世の中の様々な場面で不動産鑑定士にアドバイスを求めていると言っています。■鑑定評価に関わらないことも、不動産鑑定士として相談できるのですか？

吉村 勿論です。全国47都道府県各地で不動産に関する無料相談会を開催していますので、詳しくはお近くの不動産鑑定士協会へお問い合わせください。不動産鑑定士最大の強みは、Appraisal（鑑定評価）、その過程におけるAnalysis（分析）の活用、そしてAdvisory（助言・提案）の提供により、世の中に役に立つことであると考える

平時にも有事にも皆様のお役に立てる専門家

ます。それが不動産鑑定士のあるべき姿であると確信しております。今後は、鑑定評価Appraisalに、時代のニーズである助言Advisoryを組み合わせた「A+A（エープラスエー）」を世の中の皆様に認知していただけるよう尽力して参ります。■不動産で困ったことがあれば、不動産鑑定士に頼れると知り、心強い限りです。ところで、不動産鑑定士は一般の鑑定評価や地価公示といった公共的色彩が強い印象を持ちますが、それ以外にもどんな活動をされているのでしょうか？

吉村 はい。普段は、日本全国の不動産取引を調査し、データベータ化する中で不動産市場の透明化に寄与しております。今日も全国津々浦々の現場に足を運び、不動産の評価や取引の調査を行っています。また、地方税である固定資産税

村議員の皆様と共に適正で均衡ある評価に努めております。また国税庁や税務署の皆様と共に相続税の路線価敷設の一翼を担っております。訴訟や調停の場でも鑑定評価をお役立ていただいております。小中学校向けには不動産のいろはを学ぶ出前教室、全国11の大学では不動産に関する寄付講座を開催するなど、体系的な不動産知識を身につけていただく機会を提供しています。

■全国の不動産鑑定士のネットワークを利用して津々浦々の不動産取引を調査されているなんて知りませんでした。公正公平な課税のための一翼を担ったり、不動産に関わる学びの場を提供されたりしているのですか？

吉村 年次に能登半島地震が起こり、残念ながら多くの方が亡くなりました。心よりご冥福をお祈りいたします。今も復旧・復興に向けた取り組みがなされており、我々不動産鑑定士は、平成28年熊本地震における南阿蘇村での貴重な支援活動の経験を活かして、その後毎年のように頻発する全国各地の自然災害に対して、罹災証明書発行のための住家被害認定調査をはじめとした被災地・被災者支援活動に全国の不動産鑑定士が行政の皆様と力を合わせてワンチームで取り組んでおります。能登半島地震においても精一杯務めて参りたいと考えております。

日本不動産鑑定士協会連合会会長 吉村 真行氏

静岡県出身、東大卒。同大学院工学系研究科で建築を専攻。銀行員時代から都市再開発事業や不動産評価コンサルティングを担当。1999年、吉村総合計画鑑定事務所を設立。東京都不動産鑑定士協会会長を経て、2019年より現職。

吉村 土地基本法の土地基本方針には「不動産の鑑定評価の専門家の存在自体が不動産市場を支えるインフラである」と記されています。私達は「不動産の価値判断ができる専門家・実務家」として、そして、「平時にも有事にもお役に立てる専門家」として、不動産鑑定士の役割、使命を全うしていきたいと考えております。

不動産鑑定評価で経済を支える。

全国の土地価格を統一目線で公表する「地価公示」「都道府県地価調査」、市場における対象不動産のあり処を示す「鑑定評価」等、不動産のあらゆる用途や種類の調査や市場分析を通して依頼者への助言を行っています。

Appraisal
(鑑定評価)

Analysis
(分析)

Advisory
(助言・提案)



見えないところで社会を支える。

全国津々浦々まで不動産取引を調査して市場を透明化、47都道府県各地で無料相談会を開催、全国11大学で不動産に関する学びの場を提供（寄付講座）、被災地での住家被害認定調査等、不動産の専門家として、みなさまと共に社会をお支えています。



無料相談会



大学寄付講座



住家被害認定調査

不動産鑑定士には、 様々な役割がある。



公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会
Japan Association of Real Estate Appraisers



日本不動産鑑定士協会連合会
公認キャラクター
不動産鑑定士の認知を目的として
各地のイベントに登場しています。

「不動産鑑定評価の日」(4月1日)に合わせて、全国で不動産に関する無料相談を行います。詳しくは、本会ホームページにてご案内しています。
<https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/>

