



『鑑定ひろば』200号発行記念座談会特集

# 『鑑定ひろば』 300号発行(2042年)に向けた思い

## 若手鑑定士が話す明るい未来

伊藤(司会) 『鑑定ひろば』は、今年10月号で200号を迎えます。一つの区切りとなる記念ですので、いろいろと企画を考えました。あまり予算もない中で考えたのが、協会(当時の名称は、社団法人日本不動産鑑定協会)の初代の会長である榎田光男さんの創刊号における挨拶文を復刻させること。さらに国土交通大臣に挨拶文を書いていただきます。そして、もう一つこの座談会を企画しました。メンバーは、やはり若手。明るい未来の話をしてもらうが一番いいのではないかと考えて集めました。

事務局と相談して、会員の中でほぼ平成生まれの方をピックアップしました。そうしたら、なんと連合会の会員の中には30人ぐらいしかいないんです。論文式や実務修習の合格者の平均年齢が40歳ぐらいなので、若い方は確かに少ない。ただし、試験に受かったばかりの方は連合会の会員登録をしていないので、業界には

まだたくさんいると思います。そういう方を除いた中で、ほぼ平成生まれの方の中から3名を選びました。できるだけ多様な方を集めたいと思い、男性だけでなく、また女性だけでもなく、地域も東京だけでなく、群馬県と大阪から来ていただきました。

『不動産鑑定』という住宅新報社の月刊誌では毎月、巻頭特集で座談会を掲載していますが、それとは異なったコンセプトで、難しい話でなく、“ざっくばらん”に、柔らかく行いたいと思っています。当初、200号記念なので、創刊号をリアルタイムで知っている超ベテランの方をメンバーにすることも考えましたが、司会の私が叱咤激励されて終わるんだろうと思いますし、もう少し若いベテランの方を集めると、この業界の現状など、将来のことについてはあまり明るい話が出てこなくておもしろくない。そこで、若手の方に集まっていただきました。

先ほどの榎田光男さんの創刊号での挨拶文を、一部分だけご紹介すると、「平明は文学者

### 出席者プロフィール



(司会)伊藤 裕幸氏(52)  
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会広報委員長(『鑑定ひろば』発行人)



石川 健太郎氏(29)  
有限会社 石川不動産鑑定士事務所 群馬県出身。明治学院大学法学部を卒業後、石川不動産鑑定士事務所に入社。平成27年に不動産鑑定士資格を取得して現在に至る。



初田 敬亮氏(29)  
株式会社 谷澤総合鑑定所 滋賀県出身。金沢大学法学部卒業後、株式会社 谷澤総合鑑定所に就職。平成28年に不動産鑑定士資格を取得して現在に至る。



小田 暁音氏(27)  
三菱UFJ信託銀行 株式会社 東京都出身。一橋大学法学部を卒業後、三菱UFJ信託銀行に入社。平成29年に不動産鑑定士資格を取得して現在に至る。

の礼儀である」という言葉を使っているんですね。要は「難しいとか、わかりにくいことを書き並べる文学者は無礼である」。確かにおっしゃるとおりだと思います。「誰でもわかる言葉で鑑定評価書を書くことが本当はすごいことなんだよ」と榎田さんは言いたかったのです。

なぜ、榎田さんが創刊号の挨拶でその言葉を引用したかということ、『鑑定ひろば』の位置づけを柔らかいものにしたいと考えられていたからです。創刊号の中に「理事会便り」というコーナーがあり、発刊するときに理事会でどんな議論があったかということも紹介しています。やはり会員の身近な柔らかい読み物として出したい。委員会や理事会の要約、会員のご意見、今でいう各都道府県不動産鑑定士協会の活動内容の紹介、さらには、会員の趣味、川柳や俳句なども入れたら、もっと柔らかくなっていいのではないかと。これが最初の理想だそうです。

ですので、今回の座談会でも難しいことを答えてくれということは全く要求していません。

この場で何を言っても、そして、先輩方が『鑑定ひろば』を読んだとしても、笑って過ごしてくれるような座談会にしたいと思います。では、出席者の自己紹介として、初田さんから順番にお願いします。

### まずは自己紹介から

初田 私は大阪から参りました。谷澤総合鑑定所の初田と申します。平成25年の鑑定士試験に合格して、その年の11月から今の会社でお世話になっています。

社内の部署としては、大阪本社鑑定本部の中に証券化評価部と鑑定業務部とコンサルティング評価部という3つの部があり、私は鑑定業務部に所属しています。業務内容は、公共団体等が所有している公有地の売却や公共用地買収に伴う価格評価、公有財産の民間貸付けに係る賃料評価、また区画整理に係る従前・従後評価など、基本的に公共案件の仕事が中心です。また、賃貸等不動産の時価評価や証券化対象不動産の



評価なども行っています。

**石川** 私は群馬から来ました石川不動産鑑定士事務所所属の石川と申します。現在の業務内容は、市や県からの公有地の払い下げ等の公的機関の依頼や、民間からの担保評価等の依頼が中心です。大手のように証券化は行っておりませんが、現在、修行中です。

不動産鑑定士になった経緯は、私の母親が不動産鑑定士で、小さいころから不動産鑑定士という職業を何となく見て育ってきたので、大学でも周りが就活を始めている時期に、そういえば不動産鑑定士という職業もあるんだなと思い始めました。それで不動産鑑定士を調べているうちに、「これはおもしろい職業だぞ」と思い、勉強を始めました。平成25年度に合格し、27年度の3月に登録をしました。

**小田** 三菱UFJ信託銀行不動産コンサルティング部不動産鑑定室の小田と申します。

私は今年3月に登録をしたばかりの不動産鑑定士です。普段の業務は、上場会社を中心に不

動産の減損や、賃貸等不動産の時価開示等の案件の営業活動と、その案件の評価作業、および納品時の説明作業を行っています。入社4年目になり、今年登録するまでは鑑定士に付いて補助的な作業、評価作業などを行っていました。

鑑定士になった経緯についてですが、私は当社に入るまでは不動産鑑定士という仕事を知りませんでした。内定者の説明会の中で、「不動産鑑定士の資格を取ると銀行員として戦力になる」というお話を聞きました。ちょうど大学で法律と経済を学んでいて、会計の授業も受けていたこともあり、受験することにしました。

本日はほかの鑑定業者さんの方とお話ができる貴重な機会だと思いますので、楽しみにして参りました。

**伊藤** 小田さん、試験合格は何年でしたっけ。

**小田** 試験合格は26年ですね。

**伊藤** 初田さんと石川さんが25年で、小田さんが26年ですね。平成25年といえば、私、論文式試験の試験委員をやっていました(笑)。

司会の私も少し自己紹介をさせていただきます。私は、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会(以下、連合会)の広報委員長をやっています。2期目に入ったので、今年3年目になります。昭和39(1964)年、東京オリンピックの年に生まれました。就職したのが平成元年です。皆さんが生まれたところに、もうすでにこの業界に入っていました。「あなたが生まれる前から鑑定を知っているんだぞ」と、よくそういう言葉を耳にしますが、実は全然大した話じゃないんですね、ただ長いだけ(笑)。

不動産鑑定士の登録は平成6年です。日本不動産研究所に所属しており、勤務地もこれまで地方を結構回っていて、名古屋に4年半、長崎に5年、国交省にも3年間出向していました。現在は、東京で日々の業務とともに連合会の活動に携わっています。

今回のテーマは「300号発行に向けた思い」

で、25年後の話をしようと思っています。『鑑定のひろば』は年に4回出しているんで、あと100号出すには25年かかります。私が今52歳で、皆さんと私が大抵25歳ぐらい離れていると思います。皆さんが私ぐらいの年になったときのことを想定して話をさせていただきたいと思っています。想定する年代としましては、連合会の執行部では山下副会長、情報安全活用委員会の光岡委員長、東京都不動産鑑定士協会の吉村会長などです。

## 創刊からの歴史をたどって

まずは創刊から現在までの業界の動きを説明します。

スタートは昭和38(1963)年、私の生まれる1年前。この年に「不動産の鑑定評価に関する法律」が公布されました。その次の年、1回目の不動産鑑定士試験「特別試験」が実施されました。この年は東京オリンピックが開催された年で、53年前になります。連合会のほうは、その次の年、昭和40年(1965)年に設立総会が開催されました。今から2年前の平成27(2015)年に50周年記念事業が行われています。次に昭和44年、地価公示法が制定されました。1回目の地価公示がその次の年の昭和45年。『鑑定のひろば』が創刊されたのは、それから2年後の昭和47(1972)年、榎田光男さんの挨拶文が出ていたのが、この年です。最初は結構頻繁に、年8回発行しようという想定があったのですが、だんだん数が少なくなってきて、今は年4回の季刊誌となっています。

『鑑定のひろば』が創刊されたとき、札幌オリンピックが開催され、沖縄が日本に復帰しました。田中角栄さんが総理大臣になったのが、この年です。さらに、中国と国交が正常化して初めて中国からパンダが来て非常に大きなブームになったのもこの年です。

その後オイルショックがあり、田中角栄さん

が「日本列島改造」を発表して、上昇していた土地の値段が一気に下がりました。昭和49(1974)年に、国土利用計画法が制定されました。昭和58(1983)年は、私が大学に入った年です。この年に東京ディズニーランドができました。

いよいよ昭和が終わろうとする昭和63(1988)年から平成2年の間に皆さんがお生まれになりました。このときバブル景気があり、平成2(1990)年の地価公示において大阪が1年間で56.1%上昇。そこで当時の大蔵省(今の財務省)が土地関連融資で総量規制通達を出し、バブルが終息していきました。

平成4(1992)年に『鑑定のひろば』100号が発行されました。この年は、鑑定業界には一つの大きなトピックがあって、鑑定士が固定資産税評価に参加することが平成3年に決まり、平成4年に各都道府県宛に通達されました。今となっては鑑定業界の柱になっている固定資産税の標準宅地評価がここから始まりました。

それから、2年後の平成6(1994)年に相続税も標準地の評価の一部に鑑定評価を入れることになり、固定資産税と相続税の両方に鑑定士が携わるようになりました。

平成7(1995)年、阪神淡路大震災がありました。地下鉄サリン事件という非常に特異な事件もこの年にありました。

皆さんが小学校に入学して間もない平成9(1997)年に連合会でインターネットのホームページを開設しました。

平成12(2000)年には、バブルの後始末が本格化して、資産流動化法あるいは投資信託法ができて、金融庁もこの年にできました。ここで世紀が変わります。平成13(2001)年から21世紀になります。この年は一つの区切りになって、国土庁と建設省と運輸省、北海道開発庁が統合して国土交通省が発足しました。

その頃からわが国でも不動産の証券化が始

まっています。証券化に対応するために、平成19（2007）年に鑑定評価基準を改正し、各論第三章を設けました。

平成22（2010）年には、鑑定評価基準にガイドラインを加えました。

翌年の平成23（2011）年3月11日には、東日本大震災がありました。皆さんが大学を卒業したあたりでしょうか。

平成24（2012）年に、連合会は、公益法人改革三法に基づいて「社団法人」が「公益社団法人」日本不動産鑑定士協会連合会に移行しました。

平成25（2013）年に2020年のオリンピックを東京で開催することが決定されたので、世の中の景気も上向きになって盛り上がってきた状況です。平成27（2015）年に連合会の50周年記念式典、祝賀会を開催し、現在に至っています。

## 鑑定業界の問題点・課題は？

現在の鑑定業界が抱えている問題点というものを挙げると、今まさに鑑定法を改正しようかどうか、できるのかできないのかという議論がされています。それに関連して農地や動産評価も鑑定士ができるようにしようと考えていたり、中古住宅の流通も鑑定士ががんばっていかねばいけません。さらに国際化もどんどん進展している一方で、地方圏が非常に疲弊しているのが大きな問題として挙げられています。

それから、鑑定士の認知度をもう少し上げる必要があります。仕事に関しては、低価格競争が行われています。これは皆さんには発言しづらい話だと思いますが、この問題を改善するためには業務を拡大していかなければいけません。鑑定士の質も上げなければいけないので、研修制度も考えなければいけません。このような問題意識を抱えているというのが現状です。

そこで、皆さんがこの業界の問題をどうお考

えになっているかをお聞かせください。

## AIとの共存 鑑定士の生きる道

**初田** 私自身、この業界に入って4年ぐらいいか経っていないので、あまりおこがましいことは言えませんが、一つ思う点としては、将来的に消えるであろう職業の中に不動産鑑定士の名前が入っているという点です。これはおそらく価格の査定がオートマチック化し、鑑定士の業務がAIに取って代わられると言われていることが主たる要因だと思います。既存業務の中の比較的情報量が多いものについては、担当する鑑定士の能力との兼ね合いがあると思いますが、精度の面でも、基本的には取って代わられていく可能性が高いのではないのでしょうか。

ただ一方で、「情報がすべて」であるので、バックグラウンドとしてのビッグデータがあるかないかが、実際にAIに取って代わられるかどうかを左右するポイントだと思います。裏を返せば、情報が表に出てこないような部分については、鑑定士が生きていく道というのは十分あるのではないかと考えています。戸建やオフィス、単純なリテール等の類型は、価格を当てるという面で、対抗するのはなかなか厳しいと思いますが、事業用不動産等の特に専門性が高いといわれるアセットについては、あまり情報が表に出てきていないですし、鑑定士の判断が必要とされる場面でもあると思うので、そこは十分に戦い得るところだと感じています。既存業務がこれから縮小していくであろうというところは問題点だとは思いますが、しかし未来を見たときに、鑑定士一人ひとりが個々の能力や質（専門性、説明性等）を高めることで、鑑定士は十分に戦っていけると思いますし、この点こそがこれから鑑定士が生きていけるかどうかを左右するところだと思っています。

**伊藤** こんないい話が聞けるとは思いませんで



した（笑）。石川さんは、どうですか。

**石川** 私は初田さんのような難しい話は言えませんが、やはり不動産鑑定士という職業は、認知度の低いことが問題だと思います。よく友だちと飲みに行くと、「不動産鑑定士をやっているんだよ」と言っても、「何、それ？」なんて聞き返されたり、名前は知っていても、どんなことをやっているか知らなかったり、一から説明しないとわからない場合が多々あります。不動産鑑定士は弁護士と公認会計士と三大難関資格といわれていますが、どうもほかの2つの資格とは少々差があると思っています。今、なぜこのような現状になっているのかと思うと、アピール不足だと思います。ほとんどの方は、高校・大学時代に不動産鑑定士という仕事の内容に接する機会が全然なかったと思います。私は、母親が不動産鑑定士ですのわかっていたのですが、最近オープンセミナーをやり出したように、イベントを開いて、小・中学生向けの職業体験などもあれば、将来の選択肢の一つとして、不動産鑑定士のアピールができると思っていま

す。

**伊藤** 小田さん、お願いします。

**小田** やはり私たち二十代後半の人間が集まって飲むと、「自分が今やっている仕事が残るのだろうか」というのが話題になります。例えば、現在既に、データ量の多いマンションの価格等については、AIが価格査定をしているという話は初田さんがおっしゃったとおりに思います。そして、今後は更にデータ量がどんどん増えてくる。すると、例えば取引事例を選んで使っているなかで、「選んでいないデータをなぜ使わなかったのか」という説明責任まで求められるようになると思います。「それは、その人の判断でしょう。人間の判断だから恣意的かもね」「AIで選んだらこうなるのだけど、何か意図があったからじゃないの」と、どんどんコンピュータへの信頼度が高まってきてしまう。それにどう対応すればいいのか。人間は今、事例カードを全部は見られないので、絞り込みます。その絞り方が悪かったり、例えばちょっとヒットしにくいものだった場合、すごく規範性の高い事

例をとり損なうリスクもあると思います。そういう意味では、今後どんどんコンピュータ化していき、AIにも働いてもらうことで精度、説明力を上げていく必要がある場面もあるかもしれません。

ただ一方で、特殊なアセットというお話もありましたが、最終的にコンピュータに責任をとらせるわけにはいきませんので、社会的な責務として、「最後は鑑定士が責任を果たす」点での仕事はなくならないと思っています。ビッグデータ分析等のコンピュータが得意なところは活用して、難しい判断をするところや、今後新しく出てきたもの、まだ対応できないものについては、私たち人間が研究し、判断してやっていく。例えば特殊なアセットについて、ほかの専門家と協働することはコンピュータにはできないと思いますので、われわれが建築家や開発業者の方と話して検討して進めたり、コンピュータに学習させたり等、指揮官や監督のような仕事が増えていくというイメージを持っています。

今後なくなる仕事に不動産鑑定業務が一部入っていて、コンピュータに仕事を取られてしまうかもしれないという点をマイナスにとらえる方もいるかもしれません。しかし、鑑定業界が抱えるもう一つの課題である人材不足という観点からすると、少ない人材でも戦っていきけることにつながると思いますので、私としては暗いトピックではなく、可能性に満ちた話だと思います。こういう話を例えばテレビ番組の「ガイアの夜明け」に取り上げてもらえると、アピールもできると思っています。

## 鑑定士を目指した理由

**伊藤** 自分の二十代の後半のころと比べると、ずいぶん皆さんしっかりしていて驚きました。初田さんは、どうして不動産鑑定士になったのでしょうか。

**初田** 私も父親が滋賀県で鑑定士をしており、その影響が大きいですね。最初は父が何の仕事をしているか全くわからず、ただ道のことが詳しくて、細い道をよく行く人だなというイメージしかありませんでしたが…(笑)。

**伊藤** 滋賀県というと、内田先生のところですね。

**初田** ええ、そうです。最初は、法律をメインで勉強していましたが、自分の将来を考えるに当たってどうしようかなと思ったとき、不動産の仕事にも元々興味があったので、親父が鑑定士ということもあり、法律と不動産どちらにも関わりのある仕事として、不動産鑑定士を目指そうかなと思いました。

**伊藤** お父さんはまだ事務所をやられているんですか。

**初田** もうそろそろ、定年が近いのですが、まだやっていますね。

**伊藤** 出身も大阪ですか。

**初田** 滋賀で生まれ育ち、高校で京都の学校に進学し、その後、大学で金沢に行きまして、就職で大阪に戻ってきたという流れになります。

**伊藤** 東京に来るかと思ったら、また元に戻った。今、大阪で働いていらっちゃって、仕事のなかで、東京が一極集中的であるイメージはありますか。

**初田** マーケットのボリューム感では、圧倒的な差を感じるのが正直なところですね。特に弊社では全ての案件のうち証券化案件が大きな割合を占めますが、基本的に窓口は全部東京です。在阪のリートは上場リートで1社、私募リートを含めても全部で3社しかなかったと思います。その辺りを見てもマーケットは完全に東京の一極集中の状態にあると感じますし、物件の取引件数、価格水準、リート物件の数、利回りの低下の程度などを見ても、東京のマーケットの過熱感は別格だと思います。

**伊藤** 谷澤総合鑑定所だったら、東京に異動す

るという選択肢もあるんですか。

**初田** そうですね。ただ、あまり人事の異動はないですね。

**伊藤** 石川さんは、ずっと群馬にいらっしゃるのですか。

**石川** そうですね。大学だけ東京に来て、卒業後、群馬に帰りました。その後、鑑定士試験を合格して、ずっと親の事務所で働いています。

**伊藤** 合格したときに、「他社で修行をしてきなさい」という話はなかったのですか。

**石川** それもいいなと思いましたが、一から勉強するとなったら、やはり聞きやすい母親の近くにいたほうがいいのかと思いました。結構、プライベートも仕事みたいになってしまう点では弊害もありますが、やはり勉強するのは親元でやったほうが一番かと思いました。

**伊藤** 群馬県の中で一番若い鑑定士ですか。

**石川** そうですね、一番若いです。群馬の鑑定士協会で、自分の後に何人か入ってきましたが、いずれも年上の方でした。

**伊藤** 居心地はどうか。『鑑定ひろば』は群馬県不動産鑑定士協会の会長さんもたぶん見ておられる。

**石川** そうですね、「居心地が悪い」なんて言えませんが(笑)。一番年が近くても10歳ぐらい年が離れていますが、皆さん偉大な先輩であり、様々な話が聞けるので、そこはラッキーだと思っています。

**伊藤** 将来群馬から出るつもりはありますか。

**石川** まだまだ一人前にはほど遠いので、群馬にいます。もし市場が開拓できるのであれば、東京に出てみたいという気持ちもあります。

**伊藤** 小田さんは採用からずっと東京ですか。

**小田** 全国コースで採用されていますので、今後はどこに行くかもわからず、来年鑑定業務をしているかどうか全くわからない状況です。証券化の業務をする可能性もありますし、仲介

や融資の仕事をする可能性もありますが、鑑定士として生きていきますということはいえます。

**伊藤** 三菱UFJ信託銀行は鑑定士がかなりいますよね。

**小田** 有資格者は士補を合わせて160名程度だったかと。

**伊藤** そんなにいらっしゃるんですか。

**小田** 業務をやっているのは10名ちょっとなのですが。

**伊藤** 三菱UFJ信託銀行は、連合会の会員は何人位ですか？

**小田** 30人位ですが、現在は鑑定業務をしていない方も多いです。

**伊藤** 部署を離れると名刺には不動産鑑定士って入れないんですか。あんまり関係なかったら入れないですね。

**小田** おそらく不動産営業をやっている方は入れていたかなとは思いますが…。

**伊藤** そうすると、小田さんもしかしたら鑑定評価とは全然違う部署に行って、鑑定士の名



刺すら刷らずに、自分が鑑定士だったということもあまり意識しないで生きていく道もあるかもしれないですね。

**小田** そうです。もしかしたら支店で働いているかもしれません。

**伊藤** もったいない話ですよ。最近、三菱UFJ信託銀行のコマーシャルでやっていますよね。

**小田** 柳沢慎吾さんが出ていますね。

**伊藤** あのCM、おもしろいですね（笑）。

さて、話がずれてしまいましたが、非常に前向きな意見が聞けました。気になるところは、やはり「AI」、あるいは「認知度が低い」というところですかね。このあたりは年代層を問わず、たぶん、われわれの世代、それからわれわれの先輩の世代も同じ言葉を使いながらも感じ方は全く違うと思います。われわれはAIとなると太刀打ちできなくて非常に暗い気持ちになりますが、AIを使いこなそうと若い方が思っているのとはとても心強いなという気がします。

## 仕事もプライベートも充実！ 出席者の趣味は？

**伊藤** では、皆さんの趣味についてお伺いします。初田さんから、趣味は何でしょうか。

**初田** 私は中・高・大学時代でテニスをしていましたので、ちょっと前までは友だちとテニスをする事が多かったですね。あとは昔、楽器もやっていたので、また始めたいと思っています。

**伊藤** 何の楽器ですか。

**初田** エレクトーンってご存じですか。鍵盤楽器で、他の楽器も含めて数人集まって演奏をしていました。今は、皆がばらばらになったので集まっていませんが。

**伊藤** 少し話は変わりますが、広報委員会では学生さんなどを対象に書籍を出版して不動産鑑

定士を知ってもらうという企画をやっています。この業界の中で仕事の面で多彩な人はたくさんいますよね。プライベートの面で多彩な人を集めて、こんなおもしろい人がいるというのを紹介する企画を考えましたが、そのデータが連合会に全くなくて、口コミしかないんですよ。そういうのをデータとして集めたいと広報委員会では思っていたんです。やはりいらっしゃるんですね。鑑定士仲間でのバンドの結成となると、大変なことになると思いますけど。

**初田** そんなに話が大きくなると困ってしまいますね。

**伊藤** 仕事とプライベートのバランスをどう考えていますか。初田さんの場合、大手鑑定業者のサラリーマンなので、土日は休みですか。

**初田** 基本的にはそうですね。カレンダーどおりで進んでいますが、まだ未熟な部分がありますので、時々、土日出勤することもあります。

最初3年ぐらいまでは、仕事とプライベートのバランスがとりづらいこともありました。最近は何とかバランスもとれるようになってきました。

**伊藤** では、石川さんの趣味は何ですか。

**石川** 私は中学時代にソフトテニス、大学時代はアメフトをやっていました。よくケーブルテレビでアメフトの試合をやっているの、撮りためた試合を見ていたり、たまに友だちと外に出てソフトテニスをして体を動かしたりしています。

**伊藤** アメフトの試合は、海外のものを見ているのですか。

**石川** そうですね。海外のNFLです。大体4クォーター2時間ぐらい流し見ながら、いいプレーを見て感動したりしています。

**伊藤** 連合会の熊倉会長の趣味は、サッカー観戦だそうですね。この間、『住宅新報』（2017年7月4日号）の「ひと」欄に熊倉会長が登場したときに、記者からインタビューを受けるのを



横で聞いていたんです。最後に趣味を質問されたとき、昔はサッカーをされていて、今はサッカーの試合を見るのが好きだと答えていました。「テレビで見ると断片的にしか見えないけれども、スタジアムに行くと全体的に見られるので、俺だったらああ動くのに、とそういうのを考えるのが楽しい」とおっしゃっていました。今、石川さんの話を聞いて、思い出しました。「ロシアにワールドカップを見に行きたいけれど、日程が連合会の総会と重なっていて悩んだんだけど、やっぱり行かないことにしたんだよ」と語っておられました（笑）。スポーツ観戦という趣味を最近よく耳にします。

**石川** アメフトの試合だと、ワンプレー、ワンプレー止まってプレーしていくので、結構流し見するにはいいスポーツなのかなと思います。

**伊藤** よく止まっていますよね。

**石川** ラグビーみたいに常に動いていくものではないので。

**伊藤** いま一つルールがよくわかりませんが。

**石川** ルールが複雑なところがありますけど、

わかればおもしろいですよ。

**伊藤** プライベートと仕事の両立はいかがですか。

**石川** 事務所が家と近いので、仕事がたまっているときは土日でも事務所に行くことはありますが、ずっと残業、残業というわけでもないですね。休めるときはちゃんと休んでいますし。

**伊藤** 公的評価の提出の時期は、お母さんピリピリしている感じですか。

**石川** そうですね。これを将来やらなければならないんだと思いながら手伝っています。

**伊藤** お父さんは何をやられているんですか。

**石川** 父親は会社員です。

**伊藤** そうすると、プライベートと仕事で一日中お母さんと一緒にいる感じになってしまうんですね。

**石川** 休日には母親は父親とゴルフに行ったりしていますね。

**伊藤** 石川さんはゴルフはやらないんですか。

**石川** 私はたまに付き合うぐらいです。よく群馬の不動産鑑定士の先輩方に「ゴルフに行きま

しょうよ」と誘われますが、今打ちっ放しで、練習中です。

**伊藤** なるほど。群馬の先生方も若い人に来てもらいたいんだと思います。一人でも仲間を増やしたいのじゃないですか。

**石川** また、群馬の鑑定士協会ではソフトボールのチームをつくりました。

**伊藤** そうなんですか。いいこと聞きました。

**石川** ソフトボールは、やったことはなかったのですが、足を引っ張りながらやっています。

**伊藤** それは本格的に。

**石川** 2回戦ぐらいしかありませんが、町内大会があるんです。

**伊藤** おもしろいですね。小田さん、趣味のほうは？

**小田** 私は大学時代に競技ボートをやっていました。会社でボート大会もありますので、今でもたまに練習することがあります。

**伊藤** ボートというのは、どんなものですか。

**初田** レガッタ\*のようなものですか？

**小田** レガッタです。

**伊藤** 1人でやるものですか、みんなでやるものですか。

**小田** メインは4人乗りでやります。

**伊藤** よく1人だけこっち向いて掛け声をかけている。

**小田** そのとおりです。

**伊藤** 会社でそのようなチームがあるんですか。

**小田** 会社でも社員運動会のような大会があります。

**伊藤** チームではなくて。

**小田** はい。

**伊藤** 運動会があるんですか。

**小田** レガッタ大会があり、大学時代にボート部だった人が会社でボート部をつくって、たまに活動しています。

**伊藤** ボート部があるんですね。やっぱり大きな会社は違いますね。

**小田** 個人的には、最近は山登りとか料理とか読書なども。

**伊藤** そういふのは大事ですよ。銀行は土日出勤はないのですね。

**小田** 土日は基本的に休みです。3月の期末、どうしても財務諸表絡みの案件等で忙しいときだけ出勤することもあるようですが、私はまだ出たことがないです。ワーク・ライフ・バランスについては、有給休暇も取らせていただいていますし、土日にも特に出ることはないです。鑑定士を取った後は、1人でも物件の調査をして評価をして、自分の仕事が早く終われば早く帰っています。部の女性でも子育てをしながら、という方もいらっしゃって、しっかり時短で仕事を仕上げている姿を見ます。

**伊藤** プライベートが確保できた上で仕事を充実させる、これは難しいですよ。われわれから見ると若い人たちは「自分の生活を大事にしながら仕事をする価値観を持っている」という思い込みもあります。今やるのがいっぱい仕事だらけですよという話が出てきたら、また、それはそれで『鑑定のひろば』で、この業界の働き方について波紋を呼ぶことになりませんが、健全な状況になっているということは非常にいいことだと思います。

**小田** 今は、エクセル等のスキルを身につければつけるほど早くできるようになりますが、昔の先輩方は謄本を写していたと聞きますので、がんばらないと仕事が終わらない時代というのもあったのだと思います。今は工夫のしようがあって早く終わらせられる時代になりつつあるかなという気がします。

## 今後の世界の動きと未来予想

**伊藤** では、25年後の300号を発行するときの話をしたと思います。25年後も鑑定の仕事をされていれば、皆さんは間違いなくこの業界の中核におられると思います。そして、『鑑



定のひろば』300号の企画を議論されていることと思います。

野村総合研究所がホームページに公表している「NRI未来年表」を見ると、2017年から2100年に今後起こるであろうということを横並びに「政治・社会」「経済・産業」「国際」「NRI野村総研の予測」というカテゴリーで分けて整理しています。

2020年に東京オリンピック・パラリンピックが開催されます。驚いたことに2020年以降は、IPSSという機関によると、東京も含めて日本のすべての都道府県で人口が減少になる。世界の話を見ると、2022年までになんと人口でインドが中国を抜くらしいです。これは国連が調べています。今、世界の人口は70数億人だと思わすけれども、7年後の2024年には80億人に到達するというので、どうなるんだろうと思います。

それからリニアモーターカーの中央新幹線（以下、リニア）の東京一名古屋間の開業が2027年。意外とこれは時間がかかる。あと10

年かかるんですね。しかも、もっと驚いたのは、渋谷駅の街区開発ですが、これも完成まで10年かかるんですね。

中国の人口は、実はあと11年後の2028年にピークを迎えて14億2,000万人—この数字が感覚としてよくわからない。国連の発表ですが、その2年後にはインドが生産年齢人口（15～64歳）、実際に働いている人口が中国を抜いてしまう。

2033年には、わが国の空き家が2,170万戸になって、空き家率が30.4%、建物の3分の1が空き家になるという集計が出ています。

2038年、世界の人口は一気に90億人に到達するということです。日本は2045年にリニアが名古屋から大阪まで開業する。リニアについては、もっとすごいペースでできあがるのかなと思ったら、中国がインドに抜かれた後に大阪まで行くという。こうなってくると未来のレベル感がよくわかりません。そして2045年、ついに人工知能が人間の能力を追い抜くそうです。

その5年後、2050年に日本の人口が9,707

万人で、1億人を大きく切ってしまう。世界の人口は、2050年、4歳以下の世界の子どもの人口の4割をアフリカ大陸が占める。これはユニセフの発表ですね。4歳以下の子どもの4割がアフリカにいるというのは、未来の世界はいびつな形になってしまうのかなということです。

われわれがターゲットとしている2042年は、3年後にリニアが大阪まで開業するという状況です。開業したらわが国のビジネス環境も大きく変わるものと思います。

そんな中で皆さん、『鑑定ひろば』300号を発行する25年後のことをどう思いますか。皆さん自身、どんな状況になっていますか。

## 未来像の実現に向けて 今、やるべきこと

**初田** そもそも鑑定業界が残っているのかどうかというのがよくわからないところなのかなと思いますが、仮に残っているとすれば、おそらく不動産の市場規模が人口減少が進むにつれて縮小していき、これに伴い鑑定評価が必要とされる場面も少なくなっていくと思います。そうなれば鑑定業界の中で、少ないパイを取りあうという生き残りの競争が間違いなく起きていると思います。2040年ともなれば、鑑定業を続けていくことができない方も出てくるでしょうし、AIが人間の能力を抜くという予想もある中で、おそらく、価格を当てるという点ではAIには勝てず、情報量が豊富なアセットは鑑定の業域から抜けてしまう可能性もあると思います。

**伊藤** 先輩方がこの『鑑定ひろば』を見たときに、今の二十代後半の方が将来についてどう思っているのか、これでよくわかると思うんです。自分たちが考えていることと、それほど遠くない、と安心したと思うのではないのかな。

石川さん、どうですか。



**石川** 先ほど小田さんが話していたように、客観的な公正公平な値段が出せるのは不動産鑑定士だけなので、それが求められなくなることは絶対ないと思うので、やはり、そういうところで不動産鑑定士という職業が生き残ってくるだろうと思います。

仕事の量は減っていくと思うんですけども、空き家率が30.4%になって、今、住宅ファイル制度の整備を急いでいるんじゃないですか。住宅ファイル制度の整備がしっかりしてくるのであれば、市場が開拓できるのではないかと思います。

2040年ごろになると団塊の世代の方々が90歳くらいになり、平均寿命を超えていますね。

**伊藤** 私は77歳です（笑）。

**石川** そうすると、多くの団塊の世代の方々が亡くなっていくため、遺産分割に伴う土地評価というのは増えるのではないかと思います。たとえ仕事が減っても新たな市場を開拓できれば、それが不動産鑑定士の生き残る道になるの

ではないかと思います。

**伊藤** 小田さん、どうですか。

**小田** 私も初田さんが話していたとおり、業界として今と同じように働いているという未来はあまり想像できないと思います。

初めに申したとおり、AIが出てきて人間がやるべき仕事量は減りながらも、最先端のことに取り組み、切り開いていくということで、鑑定士としての役割は果たせていけるかと思っています。

石川さんも話していた遺産分割の話も信託銀行ですので、お話を聞く機会もあるのですが、法改正等のニーズに合わせて不動産鑑定士がもっと専門家として役立てるようになればいいと思います。例えば遺産分割であれば、税理士やファイナンシャル・プランナーなどの知識を私たちが勉強しながら、また、他の専門家と協働していくような仕組み作りもしていくことによって、今後の多様化するニーズに応えていけるかなと思います。

今、未来の世界の予測を聞いていて、ふと思



いましたが、今後はインドやアフリカにどんどん人口が増えるということなので、インドやアフリカで物件を証券化するとき等に日本の制度を輸出できないかと思いました。モンゴルのように、そういった海外ネットワーク構築も役立つかもしれません。

**伊藤** さすがですね。制度輸出ですね。ありがとうございました。

では、思い描く未来について、今、やらなければいけないことは何か。難しいですね。今、話が出たのは、AIの話と、業界が残っているかどうかという話がまず前提にあります。25年後のことを考えて、今、やらなければいけないことを若い人から考えると何か。これは具体的にでなく、抽象的な話でも結構です。

**初田** 少なくとも、柔軟になることは絶対に必要です。対応すること。当初、鑑定というのは、社会需要として出てきたところがあるので、たぶん、一部であぐらをかいていたという時代背景もあるのかなと。でも今後はそういうわけにはいかないと思います。

**伊藤** ぜひ、先輩の方たちに読んでもらいたいですね。

**初田** 自分が変わっていくことは、おそらく絶対必要なんだろうなと。すごい抽象論ですみません。

**伊藤** 大丈夫です。柔軟であれということですよ。これは非常に大事だと思います。生き残るといことはそういうことですよ。

石川さん、どうですか。

**石川** 私も初田さんと同じく柔軟であるために何が必要なのかというのは、常に考えておくことが大事だと思います。例えば、空き家が増えていくから住宅ファイル制度の活用を考えた場合、活用するために何が必要なのかというのを常に考えておかないと、その流れに対応できない。取り残されてしまう側になってしまうのが怖いので、常に勉強が必要だと思っています。

**伊藤** 石川さんに住宅ファイル制度をさっきも含めて2回言葉として出していただいて、これを一生懸命進めている、連合会の住宅ファイル制度特別委員会の西川委員長がこの話を聞いたら涙を流して喜びますね。「二十代の会員が住宅ファイル制度と言ってくれたよ」と。

**石川** 群馬の前橋でも空き家がすごく目立っています。大通りに空き家やボロボロの家がたくさんある。そういうことが多いので、住宅ファイル制度がしっかり整ってくれば、これがなくなるのかなと思っています。

**伊藤** 将来的なことを考えたときに、右肩上がりじゃないときのモデルになるのは、地方都市。これが意外とこれからのビジネスモデルになるのかもしれないですね。

**石川** 空き家をどうにかできれば、また人が増えるのかなど。人口が増えて地域も活性化されるのを期待しています。

**伊藤** 小田さんはどうですか。

**小田** やはり自分の業界が揺らぎそうになると保守的になって、新しいものに対して攻撃的になってしまうこともあるかと思っています。例えば、先ほどのAIの価格査定の話のなかで、「その価格査定は鑑定士がやったものじゃないから正しくないのだ」と頑なに言ってしまった場合、お客さんや相手方から「信頼できる」という印象を抱いていただけないと思います。「それはこういった仕組みでやっていますが、鑑定はこうなのです」としっかり説明していくということが大事になると思います。

柔軟性という意味では、富士フイルムがデジカメをつくったように、逆にそういったAI等を用いた簡単な価格査定をあえて事業としてやってしまうというのがあるかと思っています。そういった実績を残すことで、今後進めていくときに鑑定士が中心となってやりましょうという方向にもっていけるのかなという気が致します。

**伊藤** 25年後の話をして、答えが返ってこ

ず、みんな沈黙するのかなと最初思っていたんですが、さすがですね。皆さんおっしゃられるとおりです。

25年まで行かずに、近い将来での話のほうがしやすいかなと思います。これは堅苦しい話ではなくて、自分のプライベートも含めて40歳の自分を思い浮かべて、自分自身はどうありたいでしょうか。

**初田** おそらく40歳であれば、社内の立ち位置としても管理職前ぐらいですね。部門のシニアマネージャーぐらいのイメージでしょうか。自分の手を動かしながら、後輩を育てていくということが一番の主題になると思います。体力的にも能力的にも一番仕事ができるというところで考えると、少なくとも今よりは成長していきたい。今と現状維持は絶対に嫌ですね。また、自分から動きに行けるといいますか、営業ができるか。特に大手はあまり営業を行わないというイメージがあるのかなというところもありますので、そういった部分もやっていたらいいと思います。プライベートでは、そのときまでには結婚したいですね。

**小田** それは載せて大丈夫なんですか。

**初田** 大丈夫です(笑)。

**伊藤** まとめが難しくなってきましたね。

石川さん、お願いします。

**石川** 40歳、たぶん同じ事務所に。まだまだひよっこなので胸張って一人前ですとは言えないんですが、10年後だったらさすがに一人前にはなりたいですね。同じ群馬県内の不動産鑑定士の先生方にお世話になっているので、そのご恩が返せるように、そんな不動産鑑定士になりたいです。

**伊藤** 10年経ったら大先生が最前線から一步引く、ということでしょうか(笑)。

**石川** 下の面倒が見られるように、頼られるような不動産鑑定士になりたいということです。

**伊藤** さっきおっしゃったとおり、切実な話と

して、群馬に自分より若い鑑定士がどんどん入ってくるというのが希望ですか。

**石川** そうですね。皆さん、東京や大阪、大都市に行く傾向があると思います。地方にいらっしゃる方は、つながりがないと来れないと思います。出身地というだけの理由で独立開業できるのは若手には難しいと思うので。どこかの企業に就職してそのままという感じが多いので、そういう土台もつくれるのだったらつくってみたいと思います。

**伊藤** 小田さんはどうですか。

**小田** 私は、フットワークの軽い人になりたいと思っています。どんな仕事をしているとしても、もともとお客さまの悩みにしっかり専門性を生かして応えていきたいと思って鑑定士になったことを忘れずにいたい。今後も様々な知識を広げて、ほかの専門家の方々とネットワークも広げたいと思っています。そして、もしかしたら、その時の仕事が鑑定なのか、仲介なのか、証券化なのかはわかりませんが、いろいろなところに働きかけて案件を進めていけるような人間になりたいと思っています。

**伊藤** ありがとうございます。

まとめとして、司会がべらべら喋ってしまい、皆さんの話をもう少し聞いたほうがよかったかなという反省点の一つがあります。ただ、思った以上にいろんな答えが、答えづらいことを聞いているわりにはちゃんと答えてくれている。僕ぐらいの年になると二十代の方としゃべる機会もなく、なかなか接することのない年代です。全く違う感性を持っていて、違う言葉を使ってしゃべる、まるで宇宙人のような鑑定士を想定していましたが、全然そうじゃなくて、しっかりして責任感もあるし、受け答えもちゃんとしている。非常に安心しました。これから将来のことについて考えていくうえで、若い方が非常に頼りになるということがよくわかりました。

それから、共通の話題としては、将来のこと

を語るときに、「AI」が全員の持つ一つのキーワードですね。これとどう付き合っていくかは、結局、二十代後半の方、あるいはこれから業界に入ってくる若い方たちが向き合っていくんだろうと思います。われわれがああだこうだとやるよりも、若い方たちにお任せして、今後AIとうまく付き合っていく方法を考えていただくのが一番いいと思いました。

その根拠としては、25年後がどうあるべきか、何をやるべきかという問いに、皆さん共通して「柔軟性」という答えが返ってきました。まさにこれが、未来が明るいという証拠だと思いました。また、「あぐらをかいていた」という言葉がありました。これはまさしくそのとおりだと思います。ずっとあぐらをかいていたこの業界を、若い方が変えていってほしいというのが私からの願いです。また、石川さんもおっしゃっていたとおり、非常に認知度が低くて、新しく入ってくる人が少ない。どんどん柔軟性を持った若い人たちが入ってきやすいようにすることも、われわれ世代の務めだと、今まさに思い直したところです。

本日は非常にいい座談会でしたね。『鑑定のひろば』に載せるとなると、NGな話も何行か出てくるかもしれませんが(笑)、なるべく載せられるようにしましょう。

ありがとうございました。

(2017年8月30日、連合会会議室にて収録)

