

## 埼玉県不動産鑑定士協会インタビュー

# 開業を目指す君たちも、ともに幅広い可能性を追い求めよう！

不動産鑑定士の多くは、独立して鑑定事務所を開業しています。その理由の一つは、公的機関からの依頼があるため、収入が比較的安定していることにあります。しかし、そればかりではありません。依頼を受けた不動産評価を、手間と時間をかけて「鑑定評価書」に仕上げている充実感と達成感、依頼者からの感謝の声、そして地域社会の発展に貢献する使命感など、開業した鑑定士

な職業もあるのか」程度の認識でした。やがてバブルが崩壊し、私は失業して実家に戻りました。そのときに選択肢の一つとして不動産鑑定士の道を選び、あとは必死に勉強しました。

**安川** 鑑定士が果たす役割についてどう考えていますか？

**河野** 私たちは毎日、不動産というものに接しています。でも世の中の多くの人たちはそうではない。だから我々の不動産に関する知識や情報を活用することが社会的使命を果たすことだと思いますが、さらに言うなら「もっと身近な生活の場で役に立つ存在」こそが、不動産鑑定士のあるべき姿だと思います。

**安川** 私自身、バブル時代とその崩壊後おける不動産を取り巻くさまざまな状況を経験してきて、不動産鑑定士が果たす役割や貢献すべき場面はいつの時代もあるものだと感じました。

**河野** もし不動産鑑定士という職業がなかったら、世の中はもっと混乱していたかもしれません。だから不動産鑑定士という存在はそれだけ「有意義」だったと言えるのではないのでしょうか。

### 人脈とお客さんの存在こそ「宝」

**安川** 不動産鑑定士になる前のイメージと、実際になってみていかがですか。

**上杉** なる前は、外へ出てバリバリ動き回るイメージでしたが、実際になってみると、事務所でコツコツと積み上げる仕事が多いですね。中と外と半々ぐらいでしょうか。

**河野** 受験時代に友人から「鑑定士になった後が本当は大変だ」と聞かされていたのを思い出します。当時は「なに言っているんだ、この地獄の苦しみ以上に大変なことなどあるものか」と思っていました。しかし実際になってみると、まさにその通りだった。不動産鑑定士としての苦労や悩みもあるし、本当の意味での勉強というのは、なってから始まるのです。そう思うと、受験時代の苦労なんてどうってことない。開業について言えば、そもそも私は当初は開業しようと考えていませんでした。開業を意識したのは、その半年位前です。理由はいくつかありますが、一つは現状に対する不満があったように思います。再就職した鑑定の会社は大きく、将来の不安もないし、このまま勤めていようと。ところが、

ある日、ふと「本当にこのままでいいのか…」と思ってしまった。会社勤めの不動産鑑定士の場合、機械の歯車のように業務の一部分だけを受け持つ場合が多い。でも私はもっと根底の部分から携わりたかった。だから、お客さんの悩みを一から聞き、一緒に相談しながら鑑定を通じて解決したいと思ったのです。だから、今はとても充実しています。

**上杉** 私は実務修習期間中、先生1人、先輩1人の小さな個人事務所にいました。営業から実務まで全てこなすという環境でした。お客さんが事務所に来られた時は、目の前で先生とのやり取りを見聞きできました。時には「こうしたらいいのでは」というアドバイスを3人で考えたりもしました。その頃から、自分の中で独立開業のイメージが自然に出来ていたのかもしれませんが。その事務所は都内にありましたが、先生は「早く独立しろ、独立して自分の分身として埼玉でがんばってほしい」と後押ししてくださいました。

**安川** いい先生といい環境に恵まれましたね。では開業後の苦労話や良かった面などありますか。

**上杉** 開業してまだ日も浅く、営業活動をそれほど幅広く行ってないため、これといった大きな苦労は経験していません。今はむしろ得ることばかりです。分科会で知り合った先生方に色々ご指導いただき、人脈も広がっています。開業した理由の一つは、自宅でも仕事ができるということだったので、そのメリットが生かされてよかったと実感しています。

**河野** 大変な面は、仕事の依頼が一気に重なった時です。どの依頼に対しても最大限良い仕事をしたいので、仕事量が多くなると、絶対的な時間が足りず、体にも堪えます。良い面は、最近お客さんから相談を受けることが増えてきたことです。何の看板もない私に相談してくれるのかと思うと、これ以上ない喜びを感じます。それが明日への大きな活力となり、そういうお客さんの存在こそ、私の『宝』なのです。

**安川** この仕事は公的・民間を問わず「リピート」の依頼が多いですから、同じお客さんから再び相談や依頼が来た時は本当に嬉しいものです。

**河野** そうですね。私はお客さんが自分を相談

だからこそ味わえる大きな感動があるからです。現在、埼玉県不動産鑑定士協会に所属する鑑定士は151名。そのうち128名が独立開業しています。そこで県内で活躍する若手鑑定士のお二人に、開業までの道のりや苦労話、夢などを語っていただきました。（聞き手=不動産鑑定士 安川千春）

相手として選んでくれたことが嬉しいです。相談を受けて、それが仕事につながるかどうかは分かりません。けれども、その前段階で、私に話してみようと思ってくれたことがすごく嬉しい。これは以前勤めていた大きな会社では決して味わうことが出来なかったことです。だから、独立した今は本当に満足しています。「そうか、これを求めていたのか」と思えるのです。

### 埼玉のお客さんは温かく優しい

**安川** 埼玉で開業していかがですか。営業活動の工夫などありますか。

**上杉** 現在の業務は公的評価が中心です。自宅で開業していますので、情報収集にはインターネットを大いに活用しています。いずれはホームページも整備して、こちらからの情報発信していきたいと考えています。

**河野** 私の場合、民間の割合が比較的多いです。たいした工夫があるわけではありませんが、仕事を進める上では、より明確な方向性を打ち出すようにしています。それを行動に起こせば、いくらでもチャンスは広がってきます。それと、我々ほど自宅で仕事しやすい職業はないですから、開業当初のコストなどを考えれば、最初は自宅が最適だと思います。

**安川** インターネットが普及したことで、従来

の業務の進め方も大きく変わりましたね。  
**河野** そうですね。でも、情報というのは万人に平等です。我々専門家は、その情報にいかにかスパイスをかけ、特別な料理に仕立てるか。今、資格社会は淘汰の時代を迎えています。だからこそ、いかに他者と差別化できるかが、とても重要なのです。これから不動産鑑定士を目指す方には、ぜひ独自のスパイスを身に付けて欲しいと思います。

**安川** 県内で活動して気づいたことや魅力などありますか。

**上杉** 小さい頃から埼玉で育ってきたので、位置関係や土地勘もあります。その分仕事がしやすいですね。それから東京にいた頃と比べて、埼玉のお客さんはみな温かく優しい方が多い気がします（笑）。

**河野** 埼玉は何ととっても都会に近いことが一番の魅力だと思います。生活する場は自然が多い方がいいですが、仕事をする上では都会の方が有利な場合が多い。その両方についてよいバランスを備えているのが埼玉だと思います。

### 失敗を恐れずに挑戦してほしい

**安川** ご自身の今後のビジョンなどお聞かせください。

**上杉** ビジョンという夢ですが、自分ならではの視点を生かした“まちづくり”に参画してみたいですね。そのための方向性をしっかり打ち出していこうと思います。

**河野** 私は常に不動産における身近な相談者でありたいと思っています。さまざまなスキルを身につけた不動産鑑定士だからこそ、それを社会に役立てたいのです。不動産のことなら、何でも相談にのれる不動産鑑定士になるのが私の目標です。そして、いつの日か、不動産のことなら「とりあえず不動産鑑定士に聞いてみようよ」と誰もが思えるような社会が訪れること。これが私の夢ですね。

**安川** 最後に、開業を目指している方々にメッセージをお願いします。

**河野** 不動産鑑定士を志したからには、まずはしっかり勉強してください。その先のことは、合格した後じっくり考えればいい。また、開業を検討されている若手には、どうかリスクを



上杉 徳子  
Uesugi Noriko

群馬県伊勢崎市出身。リース会社を退職後、不動産鑑定士受験に専念。平成18年に鑑定士登録。個人不動産鑑定事務所勤務を経て、さいたま市に「上杉不動産鑑定事務所」を開業。

### 不動産鑑定士の役割を実感

**安川** はじめに不動産鑑定士になったきっかけを教えてください。

**上杉** 私は以前、リース会社の不動産を扱う部門に勤めていました。そこで「宅建」の資格を取るための資料収集をしていた時に「不動産鑑定士」の存在を知りました。「宅建」取得後は、不動産鑑定士になった仲間や先輩たちに話を聞く機会も多くなり、自分も取得しようかと思いはじめました。そして退職を機に受験に専念して鑑定士を目指しました。

**河野** 私は不動産業界でゴルフ場開発などを手がける会社に勤めていました。当時は、「そん



河野さんの事務所



河野 栄一  
Kono Eiichi

平成3年～5年、不動産会社に勤務。平成7年不動産鑑定士二次試験合格。同年に(財)日本不動産研究所入所。平成10年不動産鑑定士登録。研究所を退所後、飯能市に「(株)よつば鑑定」を設立。

恐れずに進んでほしい。どんな社会でも、どんな生活をしていても、リスクはあるんです。私は楽天的なせいか、明日のことも分らないのに何年も先のことを考えても仕方ないと思うのです。それならば、むしろ「リスク、カモン！」という気持ちで笑って開業してほしいですね。失敗したら、やり直せばいいじゃないですか。人生は何度でもやり直すことができるはず。リスクを受け入れ、それを喜びに変えて欲しい。そうしないと発展もありません。開業というのは、リスクを背負った分、リターンは大きいのだと思います。

**上杉** 男女平等と言われてはいますので、特に女性に向けて言いたいのですが、私は最近出産をしました。不動産鑑定士というのは、結婚、出産、子育てといった女性ならではのライフサイクルに合わせて仕事ができる職業なのだと、開業して改めて実感しています。出産や育児で仕事をセーブしたければ、「公的評価」だけができるし、子育てがひと段落したら「民間評価」などの仕事の幅を広げられます。ですから、女性の方もどんどん不動産鑑定士を目指してほしいのです。

**安川** お二人の今後の活躍に期待しています。今日はどうもありがとうございました。