歴代会長からのメッセージ

🏢 はじめに

（10代目現会長　松永　明）

おかげさまで 1995 年に大阪府不動産鑑定士協会が社団法人化され、2014 年さらに公益社団法人に移行し、2025 年に社団化 30 周年を迎えることができました 。このことを記念してこれまで 30 年の歴史を簡単に振り返り、歴代の会長へのインタビューをここにご紹介いたします 。

本会は 1995 年、それまでの「近畿会大阪部会」から社団法人として新たな歩みを始め、その後、公益法人制度改革を経て、2014 年には「公益社団法人」へ移行いたしました 。本年、こうして社団化 30 周年を迎えることができましたのも、歴代役員・会員の皆様、そして関係各位の長年にわたるご支援の賜物であり、改めて深く感謝申し上げます 。

⏳ 激動の時代と鑑定評価基準の変遷

- **1995 年の幕開け**： 1995 年 1 月、阪神・淡路大震災、3月地下鉄サリン事件と、まさに日本社会全体が大きく揺れ動いていた時代でした 。当時は、バブル崩壊後の金融危機、不良債権問題、円高不況など、「地価は下がらない」という、それまでの常識が崩れ去った時代でした 。鑑定評価の現場でも、担保評価の限界、不動産融資と地価形成の関係、不良債権処理における時価評価など、従来とは全く異なる視点が求められるようになりました 。
- **評価基準の変化**： その後、鑑定評価基準も大きく変わりました 。DCF 法の導入、不動産証券化への対応、デューデリジェンスの普及など、不動産価値の捉え方そのものが大きく変化し、私たち鑑定士も常に新しい知識と実務への対応を求められてまいりました 。
- **市場の複雑化**： 2000 年代には J リートをはじめとする不動産証券化が進み、2010 年代には長期デフレと低金利が続く中で、都市部を中心にようやく地価回復の兆しが見え始めました 。しかし、その後も世界経済や社会情勢の変化によって、地価は大きく影響を受け続けています 。リーマンショック、コロ

ナ禍、インバウンド需要の拡大、さらには海外資本の流入など、不動産市場はかつてないほど複雑化しております　。

- **AI 革命の到来**：実ま、2020 年代半ばを迎え、AI 革命とも言うべき大きな変革の波が、私たち不動産鑑定業界にも押し寄せています　。ビッグデータや生成 AI の活用により、不動産情報の分析や提供の在り方も急速に変わろうとしております　。

🎯 これからの使命

しかし、そのような時代だからこそ、私たち不動産鑑定士には、「適正な価値を社会に示す」という本来の使命が、より強く求められているのではないかと思っております　。地価公示、地価調査、固定資産評価、国税評価などを通じて、不動産鑑定評価制度は社会経済を支える重要な情報インフラとして機能しております　。さらに今後は、鑑定評価のみならず、行政・企業・地域社会に対するアドバイザー機能をより高め、公益社団法人として社会に貢献していくことが重要であると考えております　。

本会といたしましても、時代の変化に柔軟に対応しながら、会員相互の研鑽を深め、社会の期待に応えられる専門家集団として、これからも努力を重ねてまいります　。

👤 社団化に至る直前大阪部会長

増田　修造　さん　インタビュー

「数の中に埋もれているだけでなく、認められる存在へ」

―― 社団化前夜を支えた覚悟と葛藤

大阪府不動産鑑定士協会が社団法人化される以前、まさにその激動期を支えたのが、1986 年から 1992 年まで大阪部会長を務められた増田修造さんです　。

増田さんが会長に就任した当時、現在のような組織基盤はまだ整っておらず、事務所も人員も極めて脆弱な状況であった　。肥後橋近くの一室に、経験の浅い職員一人という体制からの出発だったという　。しかし、その後の数年間で、不動産鑑定業界は大きな転換点を迎えることとなります　。

固定資産税評価への本格導入と現場の混乱

最大の出来事は、固定資産税評価への不動産鑑定士制度の本格導入でした 。全国の市町村において、適正な固定資産税評価を行うため、不動産鑑定士による評価が制度化される方向が打ち出されたのです 。現在では当たり前となった公的評価業務ですが、当時は制度も運用ルールも未整備で、現場には大きな混乱がありました 。

特に問題となったのは、「誰に業務を発注するのか」という点でした 。地価公示制度では、鑑定士協会を通じた明確なルールが存在していましたが、自治省は「発注は各県に任せる」という方針を示すに留まり、具体的な基準を設けませんでした 。そのため、既に特定業者へ継続発注している自治体もあり、不公平や偏りが生じる懸念が強かったのです 。

増田さんは、こうした混乱を避けるため、国に対して地価公示制度のような公平な仕組みづくりを直接訴えに行きました 。また大阪府にも同様の働きかけを行いましたが、現現実厳しく、十分な制度設計には至らなかったといいます 。

結果として、多くの鑑定士に仕事が配分される一方で、受注できなかった会員からは不満や批判の声が噴出しました 。協会の集会では、執行部への厳しい意見が続き、会長として苦悩の日々であったと振り返られています 。

さらに、社団法人化によって「公益性の高い新たな業務が広がる」と期待していたものの、当時はその成果を十分に形にできたとは言えず、むしろ固定資産評価を巡る批判ばかりが残った―― 。その無念さを滲ませながら、「次期会長を望む空気ではなかった」と率率に語られる姿には、激動期を担った責任者としての重圧が感じられます 。

しかし、その苦しい時代の積み重ねがあったからこそ、平成 6 年の社団法人化、結果現在の大阪府不動産鑑定士協会の発展へとつながっていったのです 。

🌟 若き不動産鑑定士へのメッセージ

最後に、増田さんは若い不動産鑑定士へのメッセージとして、非常に印象的な言葉を残されています 。

「単に数の中に埋もれているだけではいけない。自ら努力し、社会から認められる存在にならなければならない」

協会に頼るだけではなく、自ら学び、自ら仕事を切り拓き、質の高い成果を積み重ねること 。その不断の努力こそが、不動産鑑定士という専門家の本分である―― 。この重みのある提言には、黎明期の困難を乗り越えてきた増田さんだからこその説得力があり、次世代を担う後進たちへの熱い期待がひしひしと伝わってきます 。

（※残念ながら、初代 山本 道治さん、2代目 寺杣 伊左衛門さんは故人のため、省略いたします 。）

👤 3 代目会長

都築 武保 さん インタビュー

「幸せなことに私は三代目だったけれど、その後の会長さん方の努力と才覚によって、協会はさらに発展していった。本当に感謝している」

大阪府不動産鑑定士協会が社団化 30 周年を迎えるにあたり、歴代会長へのインタビューが行われました 。最初に登場されたのは、第 3 代会長を務められた都築さんです 。84 歳となった今もなお穏やかで矍鑠（かくしゃく）とした姿が印象的であり、その語り口には、協会の歩みを長年見守ってこられた重みと温かさがにじんでいました 。

都築さんは、ご自身について「初代、2 代目の会長が亡くなられた今、生存者では一番古株」と笑顔で話されながらも、歴代会長への深い敬意を何度も口にされました 。特に印象的だったのは、「売家と唐様で書く三代目」という川柳を引用された場面です 。これは、初代や二代目が築き上げたものを三代目が潰してしまう、という戒めの意味を持つ古い言葉だといいます 。ところが都築さんは、「幸せなことに私は三代目だったけれど、その後の会長さん方の努力と才覚によって、協会はさらに発展していった。本当に感謝している」と語られました 。

そこには、自らの功績を誇るのではなく、「組織は一人で作るものではなく、代々受け継がれ発展していくものだ」という強い思いが込められていました 。30 年という年月を振り返りながら、「今は 10 代目まで続いている。これだけ発展したのは、私以降の会長さん方の努力のおかげ」と静かに語る姿は、まさに協会の歴史そのものを象徴しているようでした 。

デジタル社会における「説明責任」と「アナログな思考」

また、30 年前と現在を比較し、不動産鑑定業界を取り巻く環境について問われると、都築さんは現代社会全体の変化にまで話を広げられました 。AI 技術の進歩によって、「途中の経過を省略し、答えだけを求める時代になっている」と危惧を示しながらも、それでもなお不動産鑑定士には“説明責任”があると力強く語られたのです 。

「答えだけを出して終わりではなく、なぜその結論に至ったのかを、一般の人にも分かりやすく説明できることが鑑定士の大切な役割だ」との言葉には、長年実務に携わってきた専門家としての矜持が感じられました 。AI 化そのものを否定するのではなく、「時代の流れとして受け入れながらも、人としての説明力や根本を忘れてならならない」と語る姿勢に、都築さんの誠実な人柄が表れています 。

🌟 **若い世代へのメッセージ**

さらに、「昔のように鉛筆で計算していた時代の根本を忘れない鑑定士になってほしい」と若い世代へメッセージを送られました 。便利さだけを追い求めるのではなく、地道に考え、依頼者や社会に対して丁寧に向き合う姿勢こそが、不動産鑑定士の本質であるという思いが込められていました 。

都築さんの含蓄ある言葉は、30 年の歴史が「人から人へ」と紡いできた信頼の重みを教えてくれます 。デジタル社会だからこそ、アナログな思考と人間力を磨くべきだという、現役世代の胸に深く刺さる貴重な指針を授けていただきました 。

👤 4代目会長

熊澤　一郎 さん インタビュー

「不動産鑑定制度は国民にとって必要不可欠な制度である」

大阪府不動産鑑定士協会社団化 30 周年の節目にあたり、第 4 代会長を務められた熊澤一郎さんへのインタビューが行われました 。熊澤さんは、社団法人化後の 4 代目会長として 2 期 4 年間にわたり協会運営に尽力され、その穏やかな語り口からは、協会の発展に懸けた強い責任感と、不動産鑑定士という職業への深い誇りが感じられました 。

特に印象深い思い出として語られたのは、任期 4 年目に迎えた「社団法人化 10 周年」の記念事業です 。1 年を通じて様々な記念行事や式典を開催したことが、今なお心に強く残っているといいます 。当時の役員、事務局スタッフ、そして既に業界を引

退された方々や故人となられた先輩方への感謝を、熊澤さんは何度も口にされました 。協会の歴史は、多くの人々の支えと協力の積み重ねによって築かれてきたのだという思いが、その言葉の端々から伝わってきました 。

「オール大阪」の体制構築と半世紀の歩み

また、協会事業として大きな成果だったと振り返られたのが、公的評価業務における「オール大阪」での分科会体制の構築です 。特に固定資産税標準宅地評価や相続税標準地評価について、大阪全体で連携しながら評価体制を整備したことは、「全国的にもモデルとなるような仕組みを築くことができた」と述懐されました 。これは単なる組織運営ではなく、不動産鑑定士制度そのものの社会的信頼性向上にも繋がる重要な取り組みでした 。

さらに熊澤さんは、ご自身が不動産鑑定の世界に入ってから 50 年以上が経過したことに触れ、「まさに半世紀以上この業界で仕事をしている」と振り返られました 。高度経済成長期には、公共事業や金融機関の担保評価が鑑定士の主な役割でしたが、現在では業務領域が大きく広がっていると語られました 。法人・個人を問わず、民間分野や司法、不動産コンサルティングなど、多様な分野で鑑定士が活躍する時代になってきているという認識です 。

🌟 これからの若い鑑定士へのメッセージ

その上で、これからの若い鑑定士に対しては、「価格評価だけに目を向けるのではなく、不動産に関わる様々な事象に目を向け、自己のスキルを磨いてほしい」と力強いメッセージを送られました 。不動産鑑定士とは単なる“価格を出す専門家”ではなく、不動産に関わる幅広い知識と視点を持った“スペシャリスト”であるべきだという思いが込められていました 。

⚖️ 業界の課題と専門職としての誇り

一方で、業界の課題についても率直に言及されました 。

- **PR 活動の強化**：「まだまだ不動産鑑定士という存在が社会に十分認知されていない」とし、今後も協会として PR 活動を強化する必要性を強調されました 。
- **協働体制の重要性**：同時に、鑑定士自身のスキルアップに向けた協働体制の重要性についても触れられました 。社会から必要とされる専門家であり続

けるためには、業界全体で知識と能力を高め合う姿勢が不可欠だという考えです 。

- **適正報酬の維持**: 報酬面についても「目先の価格競争に巻き込まれてはならない」と警鐘を鳴らされました 。不動産鑑定は決してボランティアではなく、国の制度を支える重要な専門業務である以上、それに見合った適正報酬が必要であるとの考えを示されました 。これは単なる待遇論ではなく、専門職としての品質と社会的責任を守るための重要な視点です 。

最後に熊澤さんは、「不動産鑑定制度は国民にとって必要不可欠な制度である」と強調されました 。そして、国民のニーズを的確に捉え、その負託に応えていく意識を持つことこそが、不動産鑑定士に最も求められる姿勢であると語られました 。

半世紀にわたり業界の変遷をつぶさに見てこられた熊澤さんのお話は、制度を守るという社会的責任の重みを今一度教えてくれます 。専門職としての誇りと適正な評価、そして PR の必要性を説く言葉は、これからの業界運営に欠かせない重要な羅針盤となるでしょう 。

👤 5代目会長

松本 信義 さん インタビュー

###「人として親しまれる鑑定士でありたい」

大阪府不動産鑑定士協会社団化 30 周年の歴代会長インタビューでは、松本さんにもお話を伺いました 。インタビュー全体を通して感じられたのは、松本さんの柔らかく温かな人柄と、「人として親しまれる鑑定士でありたい」という強い思いです 。時折ユーモアを交えながら語られる言葉の一つひとつに、長年業界を見つめてこられた経験と優しさがにじんでいました 。

担い手不足への懸念と「資格者としての姿勢」

まず、30 年前と現在とを比較して変わったことについて尋ねられると、「やはり会員数が減ったことが一番寂しい」と率直な思いを語られました 。不動産鑑定士試験は難関資格であり、若い人にとって“挑戦しにくい資格”になっているのではないかと感じておられるといいます 。司法試験や公認会計士試験など、同じく難関と言われる資格との比較の中で、時代とともに差が生まれてきたのではないかと静かに分析され、「残念ですね」と漏らされた言葉には、業界への深い愛情が感じられました 。

では、どうすれば若者が不動産鑑定士を目指したくなるのか――。その問いに対し、松本さんは「資格者としての姿勢が大切のではないか」と語られました。難関試験の勉強を続けるうちに、どうしても人は下を向きがちになる。しかし鑑定士は、常に前を向き、上を見て進んでいく存在であってほしいといいます。単に知識や技術だけではなく、“人としての姿勢”こそが、この仕事の魅力を決めるのだというメッセージが込められていました。

仕事のやりがいと「かっこよさ」

また、ご自身が不動産鑑定士として最もやりがいを感じる瞬間については、「難しい鑑定案件を解決できた時」と即答されました。鑑定士には様々な問題が持ち込まれますが、その中で鑑定が一つの軸となり、問題解決へ導くことができた時に、大きな達成感を感じるといいます。「鑑定士が方向付けをして、物物がうまく進んだ時はGOOD ですね」と笑顔で話される姿からは、この仕事に対する純粋な喜びが伝わってきました。

さらに、「不動産鑑定士の“かっこよさ”とは何か」という質問に対しては、非常に印象深い答えを残されました。

それは、“上上手説明できること”だといいます。不動産鑑定士は価格について説明する仕事ですが、その説明が暗く堅苦しいものではなく、時には笑顔を交えながら、明るく伝えられることが大切だと語られました。「簡単そうで難しい」としながらも、人に安心感を与え、親しみを持ってもらえる鑑定士であることの大切さを繰り返し強調されました。

🤝 **親しみやすい組織運営の思い出**

また、ご自身が会長を務められた時代を振り返り、「それまでの会長とは少し違う味を出したかった」と語られたことも印象的でした。奇抜なことをするのではなく、「面白くて親しみやすい会長になりたい」と自分に言い聞かせていたといいます。しかし最後には、「やはり自分には親しみやすい会長は無理だったかな」と照れ笑いを浮かべながら振り返られ、その飾らないお人柄に、インタビューの場も和やかな空気に包まれていました。

さらに、「事務局の女性全員が自分と友達になってくれるような、温かい事務局にしたかった」という言葉には、組織運営においても“人との関係”を何より大切にされていた松本さんらしさが表れていました。

🌟 未来の鑑定士へのメッセージ

最後に、未来の鑑定士へのメッセージとして語られたのは、「もっと街づくりに関わってほしい」という願いでした 。街は生きており、その生きている街に鑑定士がもっと自然にフィットしていければよい、と語られました 。実単に土地価格を評価するだけではなく、「この不動産にはこういう活用が向いている」といった提案まで関われる存在になってほしい、それが自分の夢だと穏やかに締めくくられました 。

松本さんのお話からは、専門知識や技術の先にある「人間としての温かさ」こそが、本当の信頼を生むのだということがまっすぐに伝わってきます 。人と街の未来に寄り添う親しみやすい鑑定士像は、私たちが目指すべき魅力的なプロフェッショナルとしての姿を鮮やかに示してくれています 。

👤 第6代目会長

西川 和孝 さん インタビュー

###「生きがい、やりがいを求めて入ってくる価値がある仕事です」

大阪府不動産鑑定士協会社団化 30 周年の歴代会長インタビューでは、第 6 代会長を務められた西川さんにもお話を伺いました 。西川さんは、長年にわたり大阪のみならず近畿、さらには全国の不動産鑑定業界の発展に尽力されてきた存在であり、その言葉からは、業界の現状への危機感と、未来への期待が率直に語られていました 。

会員減少への危機感と社会的役割

まず、会長在任当時と現在とで変わった点について尋ねられると、「昔から厳しい状況ではあったが、今はさらに厳しくている」と語られました 。特に会員数の減少は顕著で、会長就任当時には大阪府不動産鑑定士協会に約 600 名近い会員が在籍していましたが、現在では 400 名台半ばにまで減少しているといいます 。これは単なる人数の問題ではなく、鑑定制度を支える“担い手不足”に直結していると指摘されました 。

さらに、委員会活動や役員のなり手不足など、業界全体の人材基盤が弱くなっている現状についても触れられました 。一方で、「最近は若い人が鑑定士を目指しているという話も耳にするので期待したい」と、次世代への希望も語られました 。かつては 30

代の鑑定士が多数いた時代から、「今では 30 代の会員が一人入っただけで話題になるほど」と、時代の変化を実感されている様子でした 。

若い世代へ向けて、不動産鑑定士という仕事の魅力を問われると、西川さんは「生きがい、やりがいを求めて入ってくる価値がある仕事です」と力強く語られました 。その言葉は非常にシンプルでありながら、この仕事に対する深度い誇りと愛情が込められていました 。

また、不動産鑑定士の社会的役割についての説明では、公共事業を例に挙げながら、非常に分かりやすくその使命を語られました 。

【公共事業における鑑定士の役割】 道路拡幅や公園、学校建設などの公共事業では、必ず誰かの土地を取得しなければなりません 。その際、税金を使って土地を買収する以上、公平で客観的な価格が必要となります 。その価格を専門家として示し、社会的な公平性を担保することこそ、不動産鑑定士の重要な役割であると説明されました 。

🏛️ 公益社団法人化への転機と大阪の先進性

さらに、会長在任中の印象深い出来事として挙げられたのが、「公益社団法人化」の問題です 。大阪鑑定士協会は、もともと近畿会の一部会として存在していましたが、制度改正に伴い、一般社団法人か公益社団法人かの選択を迫られました 。その際、当時の役員たちが懸命に汗をかき、公益社団法人としての道を選び取ったことが、大きな転機だったと振り返られました 。

また、大阪府不動産鑑定士協会という組織については、「全国的に見ても非常に先進的で、時代を先取りする積極的な団体」と評価されました 。現在、取引事例にログを付して管理する仕組みも、大阪から始まった発案であることを紹介され、大阪の先進性と挑戦的な気風への誇りが感じられました 。

🌟 会員へのメッセージ

最後に会員へのメッセージとして、西川さんは「それぞれの時代には、それぞれ解決しなければならない課題があった」と語られました 。そして、その都度、執行部と会員が一致団結し、協力しながら今日まで協会を支えてきたことへの理解を求められました 。今後も会員一人ひとりが協会活動を自分自身のものとして捉え、執行部とともに歩んでいってほしいという期待を込めて、インタビューを締めくくられました 。

直面する厳しい現実を冷静に見据えつつも、協会の誇るべき「先進性と突破力」を力強く語る西川さんの言葉が非常に印象的です 。課題に対して全員で一致団結して立ち向かうことの大切さは、これからの激動の時代を生き抜くための大きな勇気を与えてくれます 。

7代目会長

光岡 正史 さん インタビュー

###「社会が大きく動く場所には、必ず不動産が関わります。大きな金額が動く場所には、不動産の価値判断が不可欠です」

このたび、協会が 30 周年という大きな節目を迎えられたことを、心よりお慶び申し上げます 。これまで協会の発展に尽力されてきた諸先輩方、関係各位に対し、改めて深く敬意と感謝を申し上げます 。

私自身、会長を務めていた当時を振り返りますと、特に心掛けていたのは、協会運営をいかに円滑に行うかということでした 。協会活動は一人で成り立つものではなく、多く多く役員や会員の協力によって初めて機能するものです 。そのため、副会長や専務理事には、経験豊かな年長の先生方に就任していただき、安定した運営体制を築くことを意識しておりました 。

また、理事のなり手がなかなか見つからない時期には、直接先生方のもとへ足を運び、協会運営の必要性や意義をお話ししながら、お願いして回ったことも記憶に残っております 。協会という組織は、制度や規約だけで動くものではありません 。最終的には、「誰かが支えよう」と思う気持ちと、会員相互の信頼によって成り立っているのだということを、当時改めて実感いたしました 。

在任中の思い出と、資格制度への危機感

在任中の大きな出来事として、20 周年記念式典は特に印象深く記憶に残っております 。元総務大臣の片山善博先生にご講演をいただいたほか、東京、愛知、福岡の各協会会長にもお越しいただき、パネルディスカッションを開催いたしました 。また、長年協会や業界に貢献されてきた先生方を表彰させていただいたことも、非常に感慨深い出来事でした 。多くは私より年長の先生方でしたが、先人の努力によって現在の業界が支えられていることを改めて感じた機会でもありました 。

一方で、会長在任中には、業界制度に関する重要な議論もありました 。本部連合会や国の方で、不動産鑑定士試験を科目別合格制に変更し、資格取得を容易にして合格者数を増やそうという動きがありました 。しかし私は、この案に対して全面的に反対いたしました 。

もちろん、社会的需要が増大し、仕事が溢れるほど存在するのであれば、人材確保の議論は必要であると思います 。しかし当時は、業界全体として十分な仕事量があるとは言い難い状況でした 。そのような中で、地価公示等の担い手が減っているからという理由だけで資格制度を安易に緩和することには、強い違和感を覚えました 。

不動産鑑定士という資格は、法律によって一定の独占的地位を与えられている資格です 。国民一般が自由に不動産鑑定評価を名乗って業務を行うことを制限する一方で、我々には高度な専門性と公共的責任が求められております 。その意味で、資格制度の根幹に関わる問題については、短期的な事情だけで判断してはならないと考えておりました 。結果的に、この制度改正の動きはなくなりましたが、その議論の中で、ほとんど反対意見が出なかったことに対しては、今でも非常に強い危機感を覚えたことを記憶しております 。

🤝 運命共同体としての業界と適正報酬への対応

また、私が常に意識していたのは、不動産鑑定業界には共同作業の側面が非常に強いということです 。特に取引事例の収集、作成、管理は、一人では成立しません 。会員相互の協力があって初めて成り立つものであり、一種の運命共同体に近い側面があります 。

もし、一部にフリーライダーが増え、自分だけが利益を得ればよいという考え方が広がれば、協会のみならず、業界全体の基盤が崩れてしまう危険があります 。そのため、会員には、不動産鑑定士という資格が公共性を有する制度資格であること、そしてその地位を維持するためには、不断の研鑽と業界への協力が必要であることを、常に意識していただきたいと考えておりました 。

もちろん、その一方で、協会は会員のために存在するという視点も非常に重要です 。会員の業務環境を改善し、安心して仕事ができる環境を整えることも、協会の大切な役割であると考えておりました 。

当時は、市町村において価格競争的な入札が広がりつつあった時期でもありました 。不動産鑑定評価業務まで価格競争に持ち込もうとする動きも見られ、業界としてどのように対応すべきかを真剣に考えていた時期でもありました 。

もっとも、こうした様々な課題に向き合うことができたのも、副会長、専務理事、理事の先生方をはじめ、多くの方々に支えていただいたおかげであり、改めて深く感謝申し上げたいと思います 。また、松永現会長や理事の先生方にご尽力いただき、寄付講座の取り組みが始まったのも、私の在任時代であり、これも一つの大きな成果であったと思っております 。

🚀 大きな変革期とこれからの不動産鑑定業界

これからの不動産鑑定業界について考えるとき、私は、現在の社会経済の変化は、我が国における明治維新や戦後復興、あるいは世界史における産業革命にも匹敵するほどの大きな変革期にあるのではないかと感じています 。

人口構造、都市構造、金融環境、情報技術、行政制度、価値観の変化など、不動産を取り巻く前提は大きく変わりつつあります 。世代交代によって業界も自然に変化していくでしょう 。しかし、それを待つだけでは、社会の変化に取り残される危険があります 。個々の鑑定士の努力はもちろん重要ですが、私はむしろ、協会を含む組織そのものが変化に対応していくことが不可欠であると考えています 。

不動産鑑定評価は、単なる民間サービスではなく、社会制度の一部です 。社会が変われば、不動産の価格や価値に関する新たな需要は必ず生じます 。都市再編、相続・事業承継、金融、公共政策、環境、防災、データ活用など、不動産鑑定士が社会に貢献できる場面は、今後さらに広がっていく可能性があります 。

しかし、その時に我々自身が、新しい社会の要請に応えられる専門性と組織力を備えていなければ、その役割は他の専門家や新しい事業者に取って代わられる可能性もあります 。これは業界にとって大きなチャンスであると同時に、場合によっては壊滅的な危機にもなり得ると考えています 。

📈 地価公示制度の見直しと資本市場への進出

とりわけ、これからの不動産鑑定業界にとって重要な軸の一つは、地価公示制度のあり方を改めて考え直すことであると思います 。現在、様々な鑑定評価業務の要件として、地価公示への参画実績等が重視される場面があります 。これは、価格競争という不動産鑑定評価業務になじみにくい契約形態の大きな波に業界がさらされた際、地価公示を一つの防波堤として位置付けてきた側面があるように思います 。

しかし、年配の先生方であればご存じのとおり、30 年前の地価公示は、現在ほど業界の中心に位置付けられていたものではありませんでした 。そもそも鑑定評価制度

の創設後、個別の鑑定評価書が一般に開示されることが少ない中で、国民誰もが不動産価格の指標を確認できる制度として、地価公示制度が補足的に発足したという経緯があります 。

もちろん、地価公示制度が果たしてきた公共的役割は極めて大きいものです 。しかし、現在の実務において、地価公示に対して支払われる報酬は、我々が投入している労力や責任に見合っているとは言い難い面があります 。したがって、今後は地価公示制度を抜本的に見直すのか、あるいは新しい時代に即した制度として、いわば換骨奪胎してリニューアルしていくのかを、業界全体で真剣に考える必要があると思います 。

この点については、この 20 年余りにおける J-REIT 評価業務の発展、また隣接する公認会計士業界の大きな発展を見れば、おのずと見えてくるものがあります 。社会の制度変更、資本市場の拡大、会計基準の高度化等が起こるところには、必ず新たな専門職能への需要が発生します 。その需要に応えた専門職は、業務領域を広げ、社会的地位を高めていきます 。逆に、変化を傍観するだけでは、制度の周辺に取り残されてしまいます 。

その意味で、J-REIT 評価業務の発展は非常に示唆的です 。J-REIT 市場の発展に伴い、不動産鑑定評価は資本市場と密接に関わる業務として大きく展開しました 。そして、その中心にあった行政分野は、従来の地価公示を所管する国土交通行政だけではなく、金融庁を中心とする金融・資本市場行政でした 。

不動産鑑定士制度の成り立ちを考えても、土地・不動産は金融、担保、会計、税務、企業活動と深く結びついており、大蔵省、財務省、金融庁といった行政分野は、本来、不動産鑑定士の専門性を強く必要とする領域であったはずです 。J-REIT 評価の発展は、不動産鑑定士が金融・資本市場の中で重要な役割を果たし得ることを示した一つの実例であり、今後の業界の方向性を考える上でも大きな示唆を与えていると思います 。

不動産鑑定士業界は、地価公示を中心とする従来の枠組みに安住するのではなく、金融、会計、公共政策、都市再編、相続・事業承継など、大きな資金が動き、社会の意思決定が行われる場面に、より積極的に関与していく必要があります 。社会が大きく動く場所には、必ず不動産が関わります 。大きな金額が動く場所には、不動産の価値判断が不可欠です 。だからこそ、不動産鑑定士業界は、大きな金額を扱い、社会的な影響力を有する行政機関、公共部門、金融機関、民間事業者等と並走しながら、社会の意思決定に関与していく必要があると考えています 。

私は、不動産の価値を専門的に判断する不動産鑑定士という資格は、狭い国土の中で多様な権利関係と高度な土地利用が重なり合う日本において、極めてユニークで重要な資格であると思っております 。だからこそ、我々自身が変化を恐れず、たゆまぬ研鑽を続け、社会の要請に応え続けることができれば、不動産鑑定士という資格は、今後も十分に存在感を持ち続けることができると信じています 。

👤 8代目会長

関野 肇 さん インタビュー

###「若い人には逆境を逆手に取って、これまでの鑑定評価制度をブレイクスルーするような新しい業界を作ってほしい」

大阪府不動産鑑定士協会社団化 30 周年の歴代会長インタビューでは、関野さんにもお話を伺いました 。関野さんの言葉からは、時代の大きな変化の中でも“不動産鑑定評価の本質”を見失わず、同時に新しい時代への挑戦にも期待を寄せる、冷静かつ前向きな姿勢が強く感じられました 。

街の変貌と、不動産鑑定評価の普遍的な本質

まず、30 周年を迎えた今、大阪の街を振り返ってどのように感じているかという問いに対し、関野さんは「自分が不動産鑑定士になった平成 4 年当時と比べると、大阪の街は大きく変貌した」と語られました 。再開発や都市機能の変化など、街そのものは大きく姿を変えてきた一方で、「不動産鑑定評価には普遍的な部分が多く、制度の根本自体はそれほど変わっていない」とも述べられました 。

その言葉からは、不動産鑑定評価という仕事が、時代や景気の波に左右されながらも、公正・公平な価格を示すという社会的使命においては、変わらぬ価値を持ち続けているという信念が感じられました 。

また、「一般の方にとって不動産鑑定士はどのような存在であるべきか」という質問に対しては、「一般にはあまり馴染みのない、ニッチな業種かもしれない」と率直に語りながらも、「公正で公平な不動産価格を通じて、陰ながら社会の役に立っている存在だと思ってほしい」と話されました 。

不動産鑑定士という仕事は、決して表舞台に立つ職業ではありません 。しかし、その評価一つひとつが公共事業、税制、企業活動、個人の財産形成など、社会の様々な

場面を支えています 。その“縁の下の力持ち”としての誇りが、関野さんの穏やかな言葉の中に込められていました 。

🛠️ 二つの大きな社会的危機への対応

さらに、会長在任中に最も印象に残った出来事として挙げられたのが、「大阪北部地震」と「新型コロナウイルス禍」という二つの大きな社会的危機でした 。

- **大阪北部地震**：茨木市で住宅被害認定調査に携わり、真夏の厳しい暑さの中、多くの会員や全国から駆けつけた応援の協力を得ながら、手探りで対応を進めたといいます 。「少しはお役に立てたのかなと思います」と控えめに語られましたが、その背景には、災害時に専門家として地域社会を支えようとする強い使命感があったことがうかがえます 。
- **コロナ禍初期**：協会運営についても、「様々な制約の中で活動を続ける必要があり、大変な時代だった」と振り返られました 。しかし一方で、事例閲覧のリモート化など、新たな仕組みが導入されたことで、「結果として業界が進歩した部分もあった」と前向きに評価されていた点も印象的です 。危機の中でも変化を受け入れ、より良い形へ転換していく柔軟な姿勢こそ、関野さんらしさなのかもしれません 。

「地震やコロナなど、大変な時代に在任されていたのですね」と声を掛けられると、「今はいい思い出ですが、当時は結構しんどかったです」と率直に笑いながら答えられました 。その一言には、当時の苦労を乗り越えてきたからこその重みと、少しの安堵がにじんでいました 。

🌟 若手や学生たちへのメッセージ

最後に、若手やこれから不動産鑑定士を目指す学生たちへのメッセージとして、関野さんは AI 時代への危機感と期待を語られました 。

「今後は AI によって士業全体が厳しい状況になる」としながらも、それを悲観するのではなく、「若い人には逆境を逆手に取って、これまでの鑑定評価制度をブレイクスルーするような新しい業界を作ってほしい」とエールを送られたのです 。

単に従来の制度を守るだけではなく、新しい時代に合わせて進化していくこと 。その原動力となるのは若い世代である―― 。未曾有の危機を現場のリーダーとして乗り越えてきた関野さんならではの、重みのあるメッセージです 。普遍的な本質を大切に

しつつ、逆境をブレイクスルーのチャンスに変えようという力強いエールは、若い世代への最高の鼓舞となるに違いありません 。

👤 9代目会長

善本 かほり さん インタビュー

###「国家資格を持っているから偉いという時代ではない。謙虚にお客様へ丁寧に説明する姿勢を忘れないでほしい」

大阪府不動産鑑定士協会社団化 30 周年の歴代会長インタビューでは、善本さんにもお話を伺いました 。善本さんのインタビューから強く伝わってきたのは、不動産鑑定士という仕事を通じて社会を見つめ続けてきた視点と、変化する時代の中でも“人としてどうあるべきか”を大切にする姿勢です 。

経歴と資格取得への動機

まず、不動産鑑定士を目指した経緯について、善本さんは新卒で入社した会社で不動産担保営業の部署に配属されたことから話を始められました 。しかし、その後鑑定課の人手不足により異動となり、不動産鑑定の世界に本格的に関わることとなったといいます 。当時、信託銀行に入行した女性の先輩が、入社 1 年目で不動産鑑定士資格を取得したという話を就職活動中に聞いていたこともあり、「女性でも資格を持てば働き続けられる」と感じたことが、資格取得への大きな動機になったと語られました 。

ただ、当時勤務していた会社では資格取得に必要な実務経験年数として認められなかったため、自ら不動産鑑定事務所へ転職し、その後資格を取得されたといいます 。その行動力からは、自ら道を切り拓いてきた強さと覚悟が感じられました 。

📈 30 年間の社会経済の変化と不動産業界

また、協会 30 周年を振り返る中で、善本先生はこの 30 年間の社会経済の大きな変化について語られました 。大学卒業時はバブル期で就職は売り手市場でしたが、その後は就職氷河期、ミニバブル、コロナ禍など、経済が大きく上下する時代を経験してきたといいます 。昭和の時代には、不動産価格も物価も上がる一方で給与も上昇していたため、「ローンを組んで家を買っても、最後には資産が残る時代だった」と振り返られました 。

しかし現在は、経済成長が当時のようには続いていない現実に触れ、「もし昭和の頃と同じ成長率が続いていたなら、今の新卒初任給は 100 万円になっていたはず」と語られた言葉には、日本経済の変化に対する複雑な思いがにじんでいました 。

一方で、不動産業界については、この 30 年で多くの法律が改正され、グローバル化や社会の倫理観の変化とともに、企業倫理も向上してきたと分析されています 。単なる価格の世界ではなく、社会全体の価値観や時代背景と密接に関わっているのが不動産である、という視点が印象的でした 。

🌟 若い人へのメッセージと大阪のまちづくり

不動産鑑定士を目指する若い人へのメッセージとして語られたのは、「不動産の知識を持つことの大切さ」です 。普段、1,000 円の買い物では少しでも安いものを選ぼうと慎重になるのに、不動産になると、十分な知識がないまま何千万円という大きな買い物を決断してしまう人が多い、と指摘されました 。「後悔しないためにも、不動産の知識を持ってほしい。不動産鑑定士の資格があれば、多くの人に良いアドバイスができる」と語られました 。

正式、大阪の街の変化について語る場面では、「ここ 10 年で大阪の街は非常に洗練されてきた」と実感を込めて話されました 。中之島やグランフロント大阪などを例に挙げ、水辺や緑地整備を含めた長期的な都市計画が進められていることを高く評価されていたのです 。

特に印象的だったのは、「当初は批判されていた施策が、結果的には成功している」という指摘です 。東成区における大阪公立大学の移転や、京都市の高さ制限政策などを例に挙げながら、「長期的視点に基づくまちづくり」の重要性を語られました 。不動産価格だけを見るのではなく、その街が将来どうあるべきかを見据えることこそ、本当の意味での不動産価値につながるという考え方が伝わってきました 。

🤖 AI 時代との向き合い方

また、AI 時代と不動産鑑定士業務との関係についても、非常に現実的かつ前向きな見解を示されました 。善本さん自身も Gemini などの AI 技術を活用していこうと考えておられ、「地域分析などは AI の方が最新情報を細かく整理してくれる部分もある」と評価されていました 。

しかしその一方で、日本の不動産には感情や人間関係が深く絡んでおり、「なぜその所有形態になっているのか」といった背景事情までは、まだ AI だけでは判断できない

と指摘されました 。だからこそ、AI を活用しながらも、最終的な確認や説明責任は人間である鑑定士が担うべきだという考えを示されたのです 。

最後に、協会会員へのメッセージとして、「国家資格を持っているから偉いという時代ではない」と強く語られました 。そして、謙虚にお客様へ丁寧に説明する姿勢を忘れず、多くの企業や人々と交流しながら情報を吸収し、それを評価や仕事へ活かしていってほしいと呼びかけられました 。

経済の激変期を歩み、多様な視点でキャリアを築いてこられた善本さんのお話は、これからの専門家に求められる柔軟性を浮き彫りにしています 。AI を味方につけつつ、感情の絡む人間社会に謙虚に、そして誠実に向き合っていくという姿勢は、今後の資格者が持つべき豊かな人間性のあり方を指し示してくれています 。

🏛️ 10代目現会長 松永明さんのご挨拶

（結びのことば）

###**「経験とデータが支える不動産鑑定の未来」**

会長を拝命してから本年で 3 年目となり、任期の折り返しを迎えました 。この間を振り返りますと、最も大きな出来事は、協会の財政収支の見直しに取り組んだことであります 。長年にわたり赤字が続く状況の中で、将来にわたる安定的な運営を実現するためには、抜本的な対応が不可欠であると判断し、社団化 30 年にして初めて会費の改定をお願いすることとなりました 。

会員の皆様にはご負担をおかけすることとなりましたが、丁寧な説明を重ねる中でご理解を賜り、総会においてご承認いただきました 。その結果、収支は黒字へと転じ、協会運営にも一定の安定が見えてきたことは、大きな前進であったと感じております 。改めて、会員の皆様のご協力に心より感謝申し上げます 。

大阪の地で 30 年、変わる環境と変わらないやりがい

私自身、不動産鑑定士として 30 年にわたり大阪の地で業務に携わってまいりました 。この間、業界を取り巻く環境は大きく変化しており、かつてのように業務需要が拡大した時期もあれば、リーマンショック以降のように厳しい局面も経験してきました 。しかしながら近年は、関西を中心としたインバウンド需要の回復などを背景に、地域経済にも明るさが戻りつつあります 。大阪というまちは、決して一様に発展して

きたわけではなく、変動を伴いながらも着実に成長を重ねてきたと実感しております 。

日々の鑑定評価において私が大切にしているのは、「対象を丁寧に見極めること」です 。不動産は一つとして同じものがなく、それぞれに固有の背景や条件があります 。依頼者の意向として価格に関するご要望をいただくこともありますが、専門家としての判断基準をしっかりと持ち、許容される範囲とそうでない範囲を見極めることが重要であると考えています 。

評価額は時に大きな影響を及ぼすものであり、その責任の重さを常に意識しております 。一方で、自らの評価が合意形成や紛争解決につながり、「ありがとう」と言っていただけたときには、この仕事の意義とやりがいを強く感じる瞬間でもあります 。

🌟 これから不動産鑑定士を目指す若い方々へ

これから不動産鑑定士を目指す若い方々には、変化の時代に柔軟に対応する姿勢を大切にしていただきたいと思います 。社会・経済・国際環境が複雑化する中で、不動産の価値もまた多様な視点から捉えることが求められています 。そのためには、資格取得後も継続して学び、一つひとつの案件に真摯に向き合いながら知見を積み重ねていくことが不可欠です 。

また、近年は AI やビッグデータの活用が急速に進展しており、当業界においても重要なテーマとなっています 。協会としても大学との連携を通じてデータ分析の取り組みを進めており、経験に加えてデータに基づく説明力の向上を図っているところです 。これからの不動産鑑定士には、こうした新たな技術を積極的に取り入れ、自らの専門性と融合させていく姿勢が求められると考えております 。

今後とも、会員の皆様とともに学び、支え合いながら、より良い協会運営と業界の発展に努めてまいりたいと存じます 。引き続きご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます 。

以上