

不動産鑑定士の日常とは？

～そもそも不動産鑑定士は、どんなことをやっているの？～

今回のコラムでは、不動産鑑定士の日常についてご紹介させていただこうと思います。士業の中でもおそらく認知度の低い？資格ですが、いちおう文系試験では司法試験と公認会計士試験に次いで難関といわれています。このように取得が難しい資格なのですが、日頃の業務が一般の方の目に留まることが少なく、いまいち知られていないと感じています。私も実際に、宅地建物取引士さんや土地家屋調査士さんと勘違いされることが多い気がします。やや自虐的でしたが、早速、不動産鑑定士の日頃の業務について見てゆきましょう。

知らない方も多いと思いますので（笑）、まず不動産鑑定士とは、『大辞林』によりますと「『不動産の鑑定評価に関する法律』に基づき、不動産の鑑定・評価を行う者」をいいます。不動産の鑑定評価に関する法律は、土地等の適正な価格の形成に資することを目的としています。その代表的な業務としては、毎年1月1日時点の価格として国土交通省から発表される地価公示、7月1日時点の価格として各都道府県から発表される地価調査が挙げられます。

神奈川県の場合は、12のエリアに分かれた分科会があり、そこで定期的に不動産鑑定士たちで会議を行い、最近の不動産の取引状況や地域の変動状況などについて調査した結果の情報交換をしたり、発表前の見込価格などについて議論を交わします。

その他に国税庁から発表される相続税路線価や、各地方公共団体が公表する固定資産税路線価のための鑑定評価も行います。これらの路線価は地価公示や地価調査の価格（以下、公示価格等）を重視して定めますので、これらが発表されると税金が上がるのか、それとも下がるのかという目安になるかと思えます。つまり、土地の税額に関する基礎につながっていますので、税制度のインフラ整備の一部に携わらせていただいているといえます。ちなみに相続税路線価は公示価格等の約8割、固定資産税路線価は公示価格等の約7割を目安に各路線に価格が割り振られています。

と、まじめなことばかり書いてしまうと読み飛ばされそうですので、少し普段の日常についてもふれてゆこうと思います。といっても、他の士業の方たちに比べて、顧問先があつて頻繁に相談があるわけではなく、単発の業務が多い業界ですので、粛々と自らの業務に没頭することが多い日常でしょうか。そんなある1日の様子です。

（不動産鑑定士 鈴木 泰三）



不動産鑑定士 鈴木のとある1日のスケジュール

7時00分：起床・朝食

8時30分：事務所に到着、簡単な掃除、メールチェックなど

9時00分：対象不動産についての役所調査、現地

調査など

12時30分：昼食

14時00分：地価公示の分科会で見込価格などについて議論