

ハリキリ父ちゃん鑑定士 土田剛司 ヒストリー

～不動産鑑定で育てよう 大きな安心～

幼少期

1965年1月3日神戸市中央区の下町で私は生まれました。父は叔父の経営する当時花形産業であった繊維工場に勤務し、母は洋裁で家計を助けていました。三つ上の姉が一人います。父は早くに両親を失い、母も早くに父親を失っていたので両親は家族への思いが強く、大変仲の良い家族でした。両親には多くの兄弟がおり、協力して戦後を生き抜き、我家の周りには親類たちがたくさん住んでいて賑やかな子供時代を過ごしました。幼少時代の私は小児喘息に苦しめ



子供時代 母の手作りの服を着てご満悦

られ、夜になると連日の様に発作が出ることもありました。小学4年のある時ひどい発作が続き歩けなくなりました。夜中に坂道の多い片道20分位の道を、母が私をおぶって掛かり付けの病院まで向かいました。毎夜の看護疲れで母の方も足がふらつき、私をおぶったままアスファルトの道の上に倒れた日のことが目に焼きついています。後年合気道やヨガにのめりこんで鍛えるようになったのもこの頃のトラウマがあったのかもしれませんが。身体の方は中学で運動部に入って鍛えられ、喘息の発作はすっかり影をひそめました。

大学時代

関西大学法学部に入りましたが、学業に身が入らず、かといって将来に目標を見つけることもできないまま、生きる目標や人生の意義を見出そうとして、合気道と哲学、思想、宗教方面の読書に走っていきました。ある時厚くて奇妙な書籍に出会いました。スワミ・ヨーグ・シヴァラナンダ大師著「魂の科学」です。この書を読んで感銘を受け私は、シヴァラナンダ大師の直弟子であり、日本語訳を担当しておられた木村一雄先生に、訳書から受けた感動の気持ちと真理を知るためヨガを教えてほしい旨の手紙を書きました。木村先生はすぐに丁寧なご返事を下さり、そこにはヨガについても教えて下さると書かれてありました。天にも昇るような気持ちで鳥取県に居られる先生を訪ね、その後4年間、大学の休みを利用して鳥取県に泊まり込みヨガを教わりました。先生に教えを請うた4年間は大変思い出深く、貴重な体験もさせて頂き大変感謝しています。山籠もり、断食の行、沈黙の行、禁欲の行、鼻からロープを入れ口から出して鼻腔を清掃、包帯を飲み込んでその後引っ張り出し胃をきれいにする等の荒行もこなしました。純粋に真理を求めて修行に邁進し、70キロ後半であった体重はヨガの完全菜食等で50キロ台まで落ちました。きっと家族は私が正気を失ったと思ったことでしょう。この様な生活を続けつつも奇跡的に私は大学卒業を果たしました。欲を言えばこの頃もっと勉強しておけば良かったです。本当に。

就職をして（暗黒時代）

大学時代奇行を続ける私に対して両親が半泣きで「まともになってくれ」と言った姿が忘れられず、私はこともあろうに就職先としては最もまともな銀行を選んでしまいました。両親は喜び、大学の友人達は驚きました。今思えばもっと自分にあった道を進めば良かったのですが、親に苦勞ばかりかけてきたことに対するお詫びの気持ちで、両親の希望する方向に進んだような形となりました。この頃の私にとってどこに就職するかは大して重要なこととは思えなかったのです。この程度の気持ちで入った銀行はすぐに退職。会社員として生きていくのは自分には到底できないことだとしてここにきてやっとわかり、**腕一本で立っていきける資格業を目指すことにしました。**社会における自分の目標がだいたい見えたのだと思いますが・・・次に弁護士を目指してしまいました。大阪で一人暮らしをしながら就職やフリーター生活をして数回受験するも全く成果が出ず、加古川にある実家に逃げ帰った頃には30歳を超えようとしていました。相変わらずフリーター生活をしながら勉強が続けていたところにあの阪神大震災が勃発したのです。早朝5時過ぎ、加古川の揺れは震度6程度でしたが、それでもものすごい轟音とともに木造の住宅は上下に激しく揺れ、私は布団の中で死を覚悟しました(幸い家族はみな無事でした)。行き詰まってしまった私の運命もこの時転換し始めたのかもしれませんが、「人生はいつ終わるかわからない。先の夢を追い続けて今を犠牲にするような生き方をしているはいけない」と心底思いました。弁護士を諦め、**独立に向いているという不動産鑑定士を目指すことを決意しました。**

鑑定士受験時代（苦学時代）

不動産鑑定士への転身を決めてすぐに不動産鑑定会社に採用が決まりました。この会社は有り難いことに入社早々から試験にも合格していない私に次々と民間の鑑定を任せてくれたのです。当時は大変でしたが後にこの経験が大いに役立つこととなります。平日の朝と夜に自宅で勉強、日曜日は資格試験予備校に通う生活が始まりました。司法試験は独学でひたすら教科書を読むという勉強をしていた事に対する反省から、鑑定士については始めから予備校に通うことに決めたのです。2年間位成果はあがりませんでした。そんな時に瞳の大きな明るい一人の女性と出会いました。その女性を一目見て、私は直感的に「彼女は運命の人だ！」と確信しました。出会った時、彼女の周りが純白に神々しく輝いていたのですよ！彼女に対して私はあらん限りの情熱を込めて自分の夢を語り続けました。「今僕はこんなだけれど、不動産鑑定士になって年収 千万円になる。僕の目を見てくれ、本気やろ！」彼女は僕の大ぼらを聞き、呆れかえって笑うばかりでした。でも半年後二人は結婚していました。妻と結婚して私の生活に笑顔が加わりました。

結婚した翌年、運命の試験。この年・・・また落ちてしまいました。運命は無情です。妻から合格者の中に私の名前がないことを知らされ、全身の力が抜けました。「私はこのまま一生合格できない人間なのではないか」そんな思いに圧倒され、会社の帰りに淀川に行って飛び込んで死のうかと本気で考えました。死にきれず廃人の様になって自宅に帰り着きました。家では妻が明るく出迎えてくれました。「僕が試験に落ちたのに何で明るいのか？」本

当に嬉しい報告があるの」「何？」「赤ちゃんが出来たの」「・・・ほんま？」。妻の両親も心から喜んでくれていました。子供のためにも最早落ち込んでなぞいられなくなりました。後で分かったことですが、もし私が試験に落ちてもくじけることがないよう、この日まで家族は子供が出来たことを黙っていたようです。そして私は最後の挑戦と覚悟を決め、文字通り命がけの勉強を始めました。半狂乱で食事の時間も切り詰め、仕事と寝る時以外全ての時間を勉強に費やしました。だんだんと大きくなる妻のお腹。遂に長女が生まれました。無事出産後妻はお里帰り。刻々と迫る運命の試験。そしてこの年の試験・・・・・・・・



2次試験直前、
20 kgのリュックと紙袋の中は全て教科書

見事、合格しました！！

私は2次試験合格と同時に不動産鑑定士補となりました。

当時、不動産鑑定士試験は3次試験まで行われ、間に3年間の実務期間を要しました。一般には2次試験が最難関であるといわれます。私はその2次試験に受かったのです。3次試験の合格は当然約束されているものと思っていました。3次試験は実務試験で、不動産鑑定の論文4問と、不動産鑑定書の作成が試されます。合格率は30%です。この合格率は高く見えますが、受験者は2次試験を合格してきた人達のみで、実際は3人に1人しか合格できない厳しい試験だったのです。中でも不動産鑑定書作成の試験は大変で、解答をそのまま普通に書き写すだけでも8時間以上要する答案を3時間30分の制限時間の中、膨大な量の資料を読み解きながら猛烈な速度で作成します。試験中に作業の手が止まったらその年は不合格です。業界には3次試験に長年合格できないままの人達も多くいたのです。

会社で鑑定実務に頭を悩ましながら、日曜日は丸一日予備校の答案練習。平日の自宅では来る日も来る日も鑑定書作成の演習、そんな日々が続きました。その年の試験は不合格、翌年の試験も不合格でした。さすがに2度目の不合格はこたえ、初めて妻の前で悔し涙を流してしまいました。私が3次試験合格を前にグズグズしている間に、母が膠原病で寝たきりになりました。その上今度は病気知らずの頑健な義父が肺がん末期で余命半年と診断されたのです。何ということでしょう。義父に3次試験の合格の報を聞かせてあげねば、婿としてこれ以上の親不幸はありません。「次で絶対最後にしなければならぬ」また追い詰められた勉強が始まりました。義父はどんどん弱っていきます。がん細胞の転移が激しく脳にも数十個の腫瘍ができていました。「あと何日生きてくれるのか、せめて合格発表が終わるまでは生きていて下さい。」と祈る他ありません。実母と義父のことで私と妻の両実家とも気を失ったようになっていました。休日になると両実家と家との往復、おまけに試験日数日前に私は風邪をこじらせ高熱を出しました。中耳炎を併発し耳が痛く何も聴こえません。運命の試験日は刻一刻と迫ってきます。試験当日、最悪のコンディションでした。ところが不思議なことに、私は水を打ったように静かな心で問題にむかえました。論文も、鑑定書作成もなぜか十二分に満足のいく答案が書けました。

その冬不動産鑑定士第3次試験の合格の電報が家に届きました。その報せを見て「もう勉強をしなくていいのだ」という開放感と充足感で私は目を閉じたまま開けることが出来ず、次にはあらゆる思いがめまぐるしく交錯し、その場に立ち尽くしてしまいました。あまりにも長すぎた受験生活にやっとピリオドを打つことが出来たのです。どうして私はいつもこのようにトコトン追いつめられないと人生の活路を開くことが出来ないのか、今思うと、自分の甘さに本当に腹が立ちます。妻は横でご近所のおばさん達と抱き合いオイオイ泣いていました。合格できたのは、妻と、長女の笑顔、温かくご指導下さった職場の恩師、家族、友人達、ご近所の皆様の支えのおかげと胸が熱くなりました。早速、義父の所に行き「お父さん合格したよ。」と伝えると、「よかった。」ニッコリと笑ってくれました。その半年後に義父は他界しました。

開業時代

平成14年、恩師のもとを離れ、生まれ育った神戸市中央区で開業しました。開業した平成14年は不動産不況真っ直中でした。とにかく1日も早く独立して生計を立てることが当初からの目標でしたので、時の経済状況がどうのということは問題ではありませんでした。胸一杯の希望と1つの海図を頼りに思い切って船出したのです。海図は

「あいき」でした。「あいき」とは合気道の理想で「宇宙と人間とが合一した生き方」です。私の場合は「依頼者、社会、自分が共に発展する鑑定を行う」ことが「あいき」で、この精神を外れなければ私の天運は開かれ、事業も自ずと展開するに違いないと信じていました。独立して最初の頃、飛び込みでのあいさつ回り、勉強会、異業種交流会等人の集まる場所はどこにでも顔を出すようにしました。仕事を依頼して頂けることが嬉しく、どんなに厳しい依頼内容、安い報酬でも片端からこなしていきました。経験が磨かれながら売上げも毎年上がり、3年目位から事務所運営が軌道に乗るようになりました。しかし殆どの不動産鑑定業者が業務の中心に据える公共機関からの不動産鑑定は新参者の私に回ってくることはなく、あくまでも民間取引の不動産鑑定をコツコツと行うしか道がありませんでした。民間取引の不動産鑑定は業務量が少なく不安定ということで、業界では公共鑑定に比較し重視されていませんでした。不動産鑑定は歴史的に公共事業と共に発展してきた経緯があり、一般国民の間にも、民間取引に於ける不動産の適正価格は売買の当事者が自由競争下で決める価格であって、評価など不動産鑑定士の主観に過ぎないと思われていました。

そのような民間取引の不動産鑑定分野に船出した私には、「鑑定額とは何か」、「なぜ鑑定が必要なのか」という基本から分かり易く説得的に説明し、理解して貰うという仕事がありました。そこを理解して頂いて初めて鑑定依頼に結びつく機会がやってくるのでした。今でこそ不動産鑑定に対する認知が大分進みましたが、当時は不動産鑑定とはどんなものかよく知る人は殆どいない状態でした。法律、税務、会計、金融、取引実務等、様々な分野にアンテナを張り、「不動産鑑定を行うことによりメリットが生まれる局面」を探し続けまし



開業時代
マンションの一室での開業

た。それとともに、「いったいどのような人が鑑定を必要としているのか」を手探りで探していく日々が続きました。実際に鑑定を行う際には、常に最新の情報を取り込むように心掛け、資料の信頼性、価格判断の客観性・公正性を磨き真の適正価格と認めていただけるように新しい試みにも挑戦していきました。また民間の分野には、地主、不動産業者、建設会社、デベロッパー等不動産の各分野の専門家が、様々な思いをもって鑑定を必要としていましたので、広い分野の知識と人間の勉強も必要でした。

このように悪戦苦闘の年月を過ごしつつも、徐々に手応えを感じていた私に、やがて挫折が参ります。ある時、何年かぶりに裁判所から「競売評価人」の募集がありました。「競売評価人」になると安定した業務量が裁判所から保証されます。安定した業務量の確保は当時弊社の直面する課題でした。私は20代の一時期司法試験の勉強に打ち込み、法律事務所で民事執行事務の経験もありましたので、不動産鑑定士を志した当初から、競売評価人に対して将来の自分の生き場所を見ていたのでしょう。満を持して試験に臨むような形となりました。ところが、見事裁判所から肘鉄を食らわされたのです。このことは自分で思っていた以上にショックなことであり、不動産鑑定士としての人生計画が根底から崩れた思いでした。その後あろう事か長い期間、私は無気力状態に陥り、会社の売り上げはどん底まで落ち込みました。もう鑑定士を辞めようかと自暴自棄になったこともありました。立ち直るのに2年近くかかりました。ようやく立ち直りかけた時、私の生きる道はたった一つしか残されていませんでした。「業界の常識を破って、民間鑑定のみで成功すること」です。覚悟を決めるしかありませんでした。再起を期し、民間鑑定の分野に自分の職業人生を賭けることにしました。

今は民間分野の不動産鑑定士としてここまで歩んできた道程を、良かったと思い振り返っております。従来のやり方を踏襲していく保守的な公共鑑定より、独創性や発想力、人脈等で勝負でき活躍の場も広がる民間鑑定分野の方が、結果的に自分の性格に合っていたようです。今私は、公共鑑定、競売等にこだわる必要もなくなり、民間専門の不動産鑑定士として立っていくことができるようになりました。ここまでの実績と共に、応援して下さいたくさんの方々、会社のスタッフ、また私のパートナーとしていつも支えてくれた妻、そしてかけがえのない3人の子供達に対して、心から感謝の意を捧げたいと思います。

結び

私は民間分野に於ける不動産鑑定の今後の課題は、「法令によって必ず鑑定を行うべし」と規定されている以外の局面で、「不動産価値戦略」として積極的に不動産鑑定を利用して貰えるようになることと考えています。不動産鑑定士の先頭に立って、私はこの点について社会に訴えていきたいと思っています。例えば、法人が所有不動産を売買する際に、売買価格が適正であることを鑑定で根拠付けておくと、税務署等の役所、株主等ステークホルダー対策として万全です。



また、相続税法によって、不動産に関する相続税申告に際して、税理士さんの路線価評価が「みなし時価」として認められております。これは路線価が時価より20%程度低く設定されていますので、多くの場合、個別時価より路線価評価が高くなることがないと考えられていることも主因となっています。税務申告実務上は路線価評価が当然のようになっていますが、「みなし時価」より「客観的時価」に近い「不動産鑑定士の求める鑑定額」の方が相当に安く出る場合には、鑑定額で税務申告を行うべきです。しっかりと行われた鑑定なら税務署から否認されることなどありません。不必要に多額の相続税を納める必要など毛頭ないのです。

さらに、一般には「不動産の価格なら不動産業者に無料で査定して貰えば良いではないか」と思われていますが、不動産業者さんは「取引の専門家」であり、不動産価格査定に対する法的責任はありません。また、不動産の取引価格についてのアンケートを見てみると、取引当事者の方々が取引価格について様々な思い違いをしていることについて驚かされます。このような状況を見ていて、全ての中古住宅等の取引に際して、不動産鑑定士による価格評価を「適正価格の指標」として付してはどうかと、日本不動産鑑定士協会連合会に対して意見提案したところ採用され、国土交通省の後押しの下現在業務化が進められています。民間分野において不動産鑑定の有用適切な利用が今後更に促進されていくことと思います。

以上の様に現在のところ、民間分野における不動産鑑定の利用は発展途上にあります。縁あって業務上私と関わる方々には不動産鑑定の使い道をしっかりとお伝えするようにしています。

生活や経済活動の基盤ともいえる不動産について、その「適正価格」を明らかにしていく技術である「不動産鑑定」は、国民の権利意識の高まりとともに、経済のグローバル化、社会システムの高度化・複雑化が進行する我が国に於いては、今後益々必要度を増していくことが間違いないと私は確信しています。特に法人、富裕者層においては「不動産価値戦略」として、優れた不動産鑑定士とのパートナーシップから、多くのメリットが生まれていくことが予測されます。以上の様な社会の流れに立ち遅れることのないよう、私は、不動産鑑定士としての知識と技術の研鑽を積んで行くとともに、さらに、業務を通して触れあう方々と「あいき」の精神で「幸福を分かち合う鑑定活動」を目指し、人格も磨いて参る所存ですので、今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

2014年10月吉日

あいき不動産鑑定株式会社
代表取締役・不動産鑑定士

土田 剛司