



## 不動産鑑定士は権力の味方？

マンガ「ナニワ金融道」の登場人物の一人の過去の勤務先が、不動産鑑定事務所でした。その事務所を営む不動産鑑定士の名前が「国寄男」です。なるほど、不動産鑑定士の実態を示した名前だと思えます。不動産鑑定士の一番の依頼元は、国や地方公共団体といった公的な機関だからです。ですから、多くの不動産鑑定士は国や地方公共団体に異議を申し立てるなど、できるわけがありません。そのため、依頼元に都合のいい評価をすることすらあります。

文科系の三大国家資格は、弁護士・公認会計士・不動産鑑定士だといわれます。この中で一番あくどいことをしているのが、不動産鑑定士ではないかと私は思います。そのような例を三つ挙げましょう。

まずは、東京オリンピック・パラリンピックの選手村用地の価格です。この土地は、東京都が2016年に三井不動産レジデンシャルに売却しています。都が依頼した最大手の不動産鑑定業者である日本不動産研究所の調査報告書によれば、13.4haで129億6000万円、96,800円/㎡でした。不当な価格であると住民訴訟が提起され、原告の一人のある不動産鑑定士が評価したところ、1611億1800万円となりました。相続税路線価・地価公示価格や周辺の土地取引事例価格を考慮すれば妥当な金額です。およそ9割引で売却されたこととなります。

そして、大阪IRの地代です。低廉な地代で、鑑定業者四社のうち三社の評価額が一致し、更地価格も同じになっています。このようなことが偶然発生することはあり得ません。大阪市当局がこれらの鑑定業者に要求し、鑑定業者が唯々諾々と応じたのは明らかです。これらの鑑定業者には、上記の日本不動産研究所と、それに次ぐ大手である大和不動産鑑定と谷澤不動産鑑定所が含まれます。こちらも住民訴訟になっており、原告はこれらの鑑定業者について不動産鑑定士協会連合会に懲戒請求しています。国土交通省に対して不動産鑑定評価法に基づく措置要求をすることもできますが、国交省の担当者はこれらの鑑定は不当ではないとしているため、原告は措置要求をあきらめて懲戒請求をしています。

旧横浜市役所の家賃も低廉です。ホテル運営会社に賃貸するのですが、住民監査請求が行われました。ある弁護士さんから話があり、私が監査結果の報告書を読んだところ、不動産鑑定によって求められた家賃

が考えられないほどの低水準であることがわかりました。

不動産の価格や賃料がどのように形成されているのか、それは一目ではわかりません。ですから、私たち不動産鑑定士がいるのですが、このように職業倫理に欠けた不動産鑑定士がいるのも事実です。

私は、措置要求をされたことが二度あります。そのうち一度は、不動産鑑定士協会連合会にも懲戒請求をされました。二件とも、日民協の弁護士さんからの依頼がきっかけとなった不動産鑑定です。

そのうち一件をご紹介します。A県が同県内の有力企業であるB社に貸している土地の地代に係るものです。現在は別荘地となっていますが、貸し付けた当初は山林・原野でした。開発が進んで別荘地となっているにもかかわらず、地代は山林・原野の水準に据え置かれています。そのため、地代が別荘地の固定資産税額相当という極めて低い水準に据え置かれています。この地代の鑑定にかかっているのが、上記の日本不動産研究所・大和不動産鑑定・谷澤不動産鑑定所です。これに対して住民訴訟が提起されたのです。

すると、B社は私に対して措置要求と懲戒請求を行ってきました。B社にとってよほど都合が悪いようです。攻撃されるのは正直なところいやなものです。その圧力には屈したくありません。これからも、「民寄男」として誠実に職務に取り組むつもりです。

最後になりますが、宣伝をさせていただきます。月に4回、メルマガを発行しております。読んでみようと思われる方は、次のメールアドレスまでご連絡ください。

info@rea-shimauchi.com

(不動産鑑定士 嶋内雅人)

### 【お詫びと訂正】

2025年1月号(No.595)の笹森学「袴田事件と再審法改正」に誤りがありました。

・27頁 第3段 注(9)

「赤堀氏だけが再審公判中「拘置」の執行停止によって無罪判決の半年前に釈放された。」とありますが、赤堀氏は無罪判決と同時に釈放されています。

誤りがありましたこと、お詫び申し上げます。

(編集委員会)

### ◆針生誠吉基金◆

本誌は、故針生誠吉先生からの多額のご寄付によって、発行を支援していただいております。