

Business
ASPECT

JLL森井鑑定

「総合バリュエーションカンパニー」への進化

JLL森井鑑定 の大きな可能性



国内主要鑑定会社の一つである森井総合鑑定は2016年3月、総合不動産サービス大手の米ジョーンズ ラング ラサール(JLL)グループの一員となった。折しも森井総合鑑定は18年に創業70周年目の節目を迎える。新たな成長を目指し、4月1日付けで社名を「JLL森井鑑定」に変更した。これまで培ってきた信頼と先進性・先見性に加え、JLLグループが持つネットワークや知見を活用できるのは大きなメリットだ。*老舗なのにグローバル、国内初のグローバル鑑定会社として、大きく飛躍する可能性を有している。

制作／東洋経済企画広告制作チーム



Tokyo

総合バリユエーション カンパニーへ 70周年を機に社名を変更

JLL森井鑑定の創業は1948（昭和23）年、現社長の父親である森井徹氏が森井商會を創業したことに始まる。77年に不動産鑑定業登録し、鑑定業歴でも40年以上の実績を誇る。

代表取締役社長の森井正太郎氏は「当社は約300年前の大阪船場商人にルーツを持ち、長年にわたりお客様の信頼と社会のニーズに応えてきました」と話す。

同社の歴史はそのまま日本の不動産鑑定業の歴史につながる。同社が鑑定業を開始したのは経済成長とともに社会インフラの整備が積極的に行われたところである。同社はまさに国策への対応として、公共事業推



代表取締役社長

森井 正太郎

進やそれに伴う補償目的での業務を展開した。2000年代に入ると、不動産の証券化への対応にも率先して取り組んだ。その結果、J-REIT、私募REITともに同社の参入率は約40%と、鑑定業者としてREIT評価のトッププレーヤーとなっている。

時代や社会のニーズに応え、順調に成長していた当社にとって、大きな転機となったのが2016年である。総合不動産サービス大手の米ジヨーンズラングラサル（JLL）が森井総合鑑定の発行済株式の全株式を同年3月1日付で取得し、JLLグループ傘下に加わることになった。

森井氏は「当社がこれからも持続的に成長するためにはインバウンド、アウトバウンド、双方のお客様のニーズに対応することが必須になります。そのためには海外拠点の設置な

ども必要になりますが、これを自前のリソースで行うことは容易ではありません。そこで、グローバルに展開するJLLとパートナーシップを結ぶことでその思いへの道が開けると考えました」と語る。

JLLは米国シカゴに本社を置く、不動産オーナー、テナント、投資家に対し、包括的な不動産サービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社である。ニューヨーク証券取引所に上場し、「フォーチュン500」にも選出されている。その展開は、世界80カ国、300拠点、従業員約8万2000人に及ぶ。

18年4月1日、森井総合鑑定は「JLL森井鑑定」へと社名を変更した。「18年は創業70周年にあたります。これまで培ってきた信頼、先進性・先見性に加え、JLLグループが持つネットワークや海外での知見を活用しながら、「総合バリユエーションカンパニー」に進化したいという思いを込めています」と森井氏はその背景を語る。まさに、老舗なのにグローバルな国内初のグローバル鑑定会社の新たな船出に期待がかかる。

高い信頼性に加え 先見性先進性に特色

不動産鑑定士は、その名のとおりに、土地や建物などの不動産の鑑定評価を行い、適正な価値を導き出すプロ



執行役員 鑑定本部長
八木 誠之

フェッショナル(国家資格)である。法律に基づく不動産鑑定評価書の作成は不動産鑑定士だけに認められている。執行役員 鑑定本部長の八木誠之氏はその責任について以下のよう語る。

「鑑定士という有資格者だけが価格を提示できるわけですから、エビデンスに基づき、きちんと論理的に説明できることが大切です。当社は国内の主要鑑定機関の一つとして、常に中立公正での確な情報を提供し続けてきたことがお客様からの信頼を得たと自負しています。今ではガバナンスやコンプライアンスが注目されていますが、当社は早くから独自の審査体制・厳格なチェック体制などを構築してきました。証券化市場のプレーヤーなど、厳しい品質が要求されるお客様に支持されているのもそのためです」

フェッショナルから評価されていることの証だろう。そう紹介すると、JLL森井鑑定について伝統的かつ保守的なイメージを持つ人もいるかもしれない。だが実情はその反対だ。執行役員 営業本部長の門脇昭憲氏は次のように話す。「当社は高い信頼性を追求する一方で、先見性のある案件、先進的な案件に積極的に取り組んできました。REITなど不動産の証券化のほか、ソーラー発電、ヘルスケア施設、病院、データセンターなどオペレーションアルアセットの評価にも早くから取り組んでいます。金融機関のお客様から『こんなものは評価できますか』といったように困っている案件を相談されることも少なくありません。その点では、鑑定士といえども、お客様がどのような事業を展開されており何をしたいのか、コミュニケーションを図りアンテナを張っておかなければなりません」



執行役員 営業本部長
門脇 昭憲

前例のない案件も多いという。苦勞もあるだろうが、自分が携わった案件が業界の前例やスタンダードになる手応えは何にも代え難いだろう。現在、JLL森井鑑定が手がける評価の対象は不動産だけでなく多岐にわたろうとしており、組織や人員の拡充に乗り出している。時代や社会のニーズをとらえ、それに応えることができるのも、同社の大きな特長だ。

JLLグループに加わり サービスの幅を大きく拡充

JLLグループに加わったことで、JLL森井鑑定の業務はどのように進化していくのだろうか。

執行役員CVOの武部康博氏は「不動産といえばドメスティックな印象を持つ人が多いかもしれませんが。しかし、最近では外資系の投資家が国内の不動産に活発に投資を行っている

ます。東京だけでなく、大阪、札幌、福岡などのマーケットも活性化しています。また、今後は日本企業による海外の不動産投資もニーズが高まっています。JLLグループの一員になることで、日本のお客様にも海外で鑑定評価サービスを提供できるとともに、売買仲介、テナントサービス、プロパティマネジメントなど

Osaka

総合バリュエーションカンパニーへの進化
JLL森井鑑定
の大きな可能性





執行役員 CVO

武部 康博

の不動産のサービスをトータルに提供できるようになりました」と語る。

改めて言うまでもなく、JLLグループは日本をはじめ世界中に経験豊富なスタッフを擁しているだけでなく、各地のプロフェッショナルともネットワークがある。これから同社に入社する鑑定士の人も、これらの環境の中に身を置くことはビジネスパーソンとして成長するためにも大きな財産になるに違いない。

森井氏は「一般的に、人は新しいものや先の読めないものを敬遠しますが、特に鑑定業などでは前例のないものについては断られることもあります。鑑定評価理論は、分析のルールは決まっているものの、いわば総論であって、各論は踏み込まれていません。特に新しいアセットなどについては答えはないのです。私はそこで論理を組み立てていくことを面白いと感じています。それが目の目を見て、世の中で認められるのが大きな喜びです」と力を込める。

マーケットのないところにマーケットを作っていくことができるのも同社の鑑定士ならではの強み。

独自の人材登用評価制度で若手鑑定士にチャンスを与える

鑑定会社では「人がすべて」とも言われる。執行役員COOの永野誠氏は「当社ではさらに、人材の育成や登用に工夫をしてみました」と話す。

大きな特長は若手鑑定士に積極的に責任ある仕事を任せることだ。鑑定士として鑑定会社に入社した以上、鑑定評価額の決定に携わりたいと考える人がほとんどだろう。同社であれば試験合格後、早い段階で不動産に向き合うことができる。

「さらに、組織と多様な能力のマッチングを重視した『適所適材』の登用を行っています」と永野氏は加える。

たとえば、同じ鑑定士でも、対外折衝・営業に軸足を置くコースと、複雑な案件を含む鑑定評価やその研究に軸足を置くコースがあり、各自の希望をベースに任命するという。いずれも、年功序列ではなく、各自の得意分野中心の業務活動に積極的に関与させるといふ。そのことを通じて組織としてのパフォーマンスを高めるのが狙いだ。

実際に若手鑑定士の声を聞くと「自分の関心のある業務などを尊重

「総合バリエーションカンパニー」への進化

JLL森井鑑定 の大きな可能性



してくれる。さらに業務の進め方についても、本人のやり方などに配慮してくれる」と話す。

ちなみにJLL森井鑑定では長時間働くことはまったく評価されない。鑑定士だけでなく事務職も個人のスタイルに応じて出社時間を複数から選択できる制度もある。若手女性鑑定士試験合格者の一人は「鑑定士はチームとして活動しますので、業務が誰かに集中している様子は、チームで助け合うことになりません。私は結婚してから不動産鑑定試験に合



執行役員 COO

永野 誠

格しましたが、女性も長く続けられる会社だと感じて入社しました」と話す。こういったこともあって、JLL森井鑑定は国内の主要鑑定機関の一つであるだけでなく、より働きやすい職場環境を整えようとする姿勢でも業界をリードする存在だ。

さらなる成長も期待できるが、課題もある。森井氏は「社会のニーズが高まっている一方で、鑑定士を目指す人が少なくなっています。評価の対象が不動産以外に広がる中、当社は『総合バリエーションカンパニー』を目指しています。社会のニーズに応えたいと考える好奇心旺盛な人に、ぜひ参加してほしいですね」と語る。若手社員にチャンスを与える同社で働くことは、そのまま成長の機会につながるに違いない。

鑑定士の資格を武器に、さらに大きなステージに挑戦したいという人にとって、注目に値する企業だろう。