

特集

資格プラスアルファで叶える 理想の自分と働き方

**不動産鑑定士資格に加え、世の中や
お客様のニーズに応じていこうという
前向きな気持ちがあれば、理想の自分
と働き方を実現することができます。**

東京鑑定第2部 マネージャー
不動産鑑定士
不動産証券化協会認定マスター

高橋 洋介氏

東京業務推進部 アシスタントマネージャー
不動産鑑定士試験合格者

花輪 志保氏

JLL森井鑑定株式会社
代表取締役社長

永野 誠氏

執行役員 東京鑑定第2部管掌
不動産鑑定士
不動産証券化協会認定マスター

本田 裕昭氏

グローバル鑑定部 シニアマネージャー
不動産鑑定士
不動産証券化協会認定マスター

浜野 充世氏

不動産の適正な価値を導き出すプロフェッショナルである、不動産鑑定士。その業務範囲は、不動産の鑑定評価をはじめ、土地や建物の有効利用などを考慮したコンサルティングなど幅広い。

今、不動産鑑定士が活躍する鑑定業界を取り巻く環境は激変している。顧客のニーズは高度化・多様化・国際化し、これに対応しないと生き残ることができない。このような時代の中、鑑定業界を常にリードし、世界を舞台に成長し続けているのがJLL森井鑑定株式会社である。

今回は、このJLL森井鑑定株式会社の代表取締役社長である永野誠氏に採用者の視点から不動産鑑定士の理想像や鑑定業界の課題と将来について、若手社員の高橋洋介氏と花輪志保氏に不動産鑑定士をめざしたきっかけや資格の魅力について、執行役員の本田裕昭氏とシニアマネージャーの浜野充世氏には不動産鑑定士の仕事のやりがいやマネージャーの視点から現場で求められる人材などについてうかがった。

不動産鑑定士資格プラスアルファで 活躍の場は大きく広がる

——はじめに、JLL森井鑑定株式会社(以下、JLL森

井鑑定)の概要と特徴を永野社長にお聞きます。
永野 JLL森井鑑定は、森井総合鑑定株式会社が2016年に世界的な総合不動産サービスを提供するJLLグループに参画し、日本における不動産鑑定業務

をつかさどるグローバルカンパニーの一角となりました。40年以上にわたる鑑定業務の実績を持つ一方で、JLLグループに参画したことで外資系企業にもなりました。老舗企業と外資系企業両方の顔を持つ、日本では唯一の鑑定会社であることが最大の特徴であり強みでもあります。

——参画にはどのようなメリットがありましたか。

永野 JLLグループの持つ様々な不動産サービスをお客様に紹介できるようになり、顧客の幅が格段に広がりました。このため、我々は不動産の鑑定評価に留まらない総合バリュエーションカンパニーをめざすことができるようになりました。バリュエーションとは「評価」という意味です。通常、不動産鑑定会社は不動産鑑定評価を専業とするところが多いのですが、我々はこれに加え、「動産や事業性などの他の評価業務」「マーケットレポートやリサーチなどのレポートビジネス」「JLLの各サービス機能を使ったアドバイザリー業務」を手掛け、お客様の様々なニーズに対し、単に不動産の鑑定評価だけに留まらない評価サービスを総合的に提供していこうという考えです。例えばある工場全体を評価する場合、不動産としての建物や土地に加え、機械設備などの動産評価も必要になります。この分野では2020年4月から動産評価のトッププレーヤーであるゴードン・ブラザーズ・ジャパン株式会社様と業務提携し、サービスを大幅に拡充しました。

——希望する場合、海外で勤務することも可能でしょうか。

永野 JLLグループには世界各地に拠点があり、その中でも鑑定評価業務は非常に重視されていますので、世界中で不動産鑑定士(以下、鑑定士)が活躍しています。

日本国内はもちろん、海外も含め空きポジションはグループ内で公募する制度があるので、希望すれば誰にでも海外で勤務するチャンスがあります。また、日本にいな

——鑑定士が仕事をする上で必要な要素とは、どのようなものでしょうか。

永野 鑑定士として一人前であるだけでなく、ビジネスパーソンとして一人前であることが理想です。当社で言うと、主に日系・外資系企業との法人取引を主体としており、顧客は不動産のプロ中のプロがほとんどであるため、中途半端な仕事は許されません。プロをうならせるプロであるためには、鑑定士資格だけでなく、プラスアルファの要素を持つ人材として常に研鑽し続けることが



永野 誠(ながの まこと)

京都大学法学部卒業。株式会社三和銀行(現 三菱UFJ銀行)に入行後、アラティン・キャピタル投資顧問株式会社(現 三菱商事アセットマネジメント株式会社)に入社。DTZ デベンハム・タイ・レオン株式会社(現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社)のCOOを経て、2015年10月森井総合鑑定株式会社(現 JLL森井鑑定株式会社)に執行役員COOとして入社。2019年1月より現職。JLLグループの日本における鑑定ビジネスを統括している。

求められます。

——現在の鑑定業界の現状をどのように感じていますか。

永野 保守的な傾向の強い鑑定業界が、世間一般から取り残されて“ガラバゴス化”しつつあるのではないかと危機感を覚えています。業界全体が旧来のガイドラインにとらわれ、鑑定士自身が不動産鑑定評価以外の仕事にあまり興味を持っていないのではないかと感じています。しかし世の中では、顧客のニーズはどんどん高度化・多様化し、そして国際化しつつあるため、顧客とともに成長していかなければ取り残されるはず。もちろん、時代に敏感に適応していこうとする鑑定士たちもいますが、果たしてそこに相応しい場を、業界として提供できているだろうか懸念しています。

——その課題に対して、JLL森井鑑定ではどのようなソリューションを提供していますか。

永野 スタッフには常々、「仕事の報酬は仕事」だと伝えています。仕事は「やりたくてやる」ものであって「やらされる」ものではありません。顧客ニーズに応え、かつ「こんなことをやりたい」という夢がある人材には、それを叶える土俵を用意しています。そのためには会社の規模や人数、資本力が必要ですが、JLLグループに参画したことで可能となりました。また、社内にはさまざまなジャンルのプロフェッショナルが存在するので、豊富な知見を活用できます。

資格を取ってただ鑑定評価だけをするというのではなく、「鑑定評価を軸に新しいビジネスに取り組みたい」とか、

「いろいろなプロの顧客と接したい」といった積極的な姿勢を持つ人ほど活躍できると思います。

——鑑定士の採用にあたり重視している点がありますか。

永野 鑑定会社は同じ資格を持った人たちの集まりですので、単に鑑定士であるというだけではなく、そこから先の、その人ならではのパーソナリティや積極性を重視します。当社では、他業種からの採用を積極的に行っていますが、これは多様な個性や意欲のある人材を採用していきたいからです。趣味でも学生時代の部活でも、何かしら人の心に響く、訴えかけるものを持ってほしい。それを見極めるため、面接時に色々な話をうかがって、その人の人間性の一端に触れられるようにしています。——これからの鑑定士の理想像と求められる働き方についての考えをお聞かせください。

永野 国家資格である鑑定士資格を持っているということは、働くうえで強固なホームグラウンドを持っているということ、つまり一般のサラリーマンにはないよりどころがあるということだと言えます。それに加えて世の中や顧客のニーズに応えていこうという前向きな気持ちがあれば、どのようなビジネスでもやっていけると思います。私たちとしても、その前向きな気持ちを促し、個人としても会社としても成長していきたいと考えています。逆に言えば、机の前に座ってひと言もしゃべらず鑑定評価だけをやって1日を終えるといった昔ながらの働き方では、これから

の時代にそぐわないかもしれませんね。新しい資産やビジネスに興味を持ち、顧客へ出向いていくタイプの方にこそ、これからの鑑定士として活躍の場が広がっていると思います。

プロの顧客から納得と信頼を得て、頼られる存在になりたい

——次は、まさに他業種から鑑定業界に入ってこられた高橋さんと花輪さんにお話をうかがいます。おふたりは、なぜ鑑定士をめざされたのですか。

高橋 私は大学を卒業後、20代はフリーランスでコントラバスの演奏家をしつつ、プロのオーケストラ団員をめざしてオーディションを受け続けていました。将来を考えたときに「28歳までにオーディションに受からなければ、違う道をめざそう」と腹をくったのですが、結局入団は叶いませんでした。当時は就職氷河期。就職経験がなくフリーターをしながら就職活動をする不安にさいなまれていた頃、知人から不動産のプロである鑑定士になることをすすめられました。それまでは不動産について詳しくなく、興味もなかったのですが、未来につながる強い資格がほしいと考えてチャレンジすることにしました。花輪 私は幼稚園の担任を3年間務めました。業務内容が毎年同じことの繰り返しであることへの疑問や体力的な厳しさを感じ、もっと自分に合った職業があるのではないかと思います。それを探すために大学に入り直しました。卒業して就職先を考えたとき、専門性があり、やりがいを持って働くことができる職業として知人から鑑定士について教えてもらったのがきっかけです。

——学習時、モチベーションを保つのに苦労した点がありますか。

高橋 私は、深夜のアルバイトをしながらTACの教室講座に通っていたのですが、人生の崖っぷちにいると感じていましたから、あとがないと思って最後までやりとげる覚悟でした。鑑定士が難しい資格だと知らずに挑んだのも、気負い過ぎずに学習できて、結果的によかったかもしれませんね(笑)。

花輪 学習を始めた当初は地元の北海道でTACの通信講座を受け、後半は上京して教室講義に通いました。難しくて合格者も少ない資格だからこそ価値があると思っていたので、やりがいを感じてがんばることができました。

——試験合格後、JLL森井鑑定を選ばれた理由と入社後に感じた魅力を教えてください。

高橋 都内の鑑定事務所で5年間実務を積んだあと、より幅広い鑑定を手掛けたいと思うようになりました。そのとき、変革期にあるJLL森井鑑定なら、成長していく過程を間近で見られ、一緒に成長できると考えました。また、鑑定士として顧客に説明する際は説得力を持たせることが重要ですが、自信がないと、フワッとしたあいまいな説明に終始してしまいます。その点JLL森井鑑定は、日々プロ中のプロである顧客とさまざまな情報交換・意見交換が可能で、幅広い知見に裏打ちされた根拠のある説明ができるようになるのが魅力ですね。

花輪 最初は小規模の鑑定事務所で1年間働きました。その後、鑑定士の人数が多いほうがいろいろな考え方を学ぶことができると思い、JLL森井鑑定に入社しました。入社後は明るい社風と人間関係のよさに魅了されています。究極的に言えば仕事は人と人で成り立っているもので、多くの問題は人間関係がしっかり構築できていれば乗り越えられると思いますので、この点はとても魅力ですね。——これから先、どんな鑑定士をめざしたいですか。

高橋 鑑定士の先輩が素晴らしい人ばかりなので、自分もそうなれるようレベルを上げていきたいです。プロの顧客からも納得と信頼を得られるようになりたいですね。花輪 普段は目立たなくてもいいけれど、いざというときに頼りになる、困っている人を助けられる存在、「困ったときの花輪」と呼ばれる存在になりたいです。

成果を出した分評価される、鑑定士の仕事とやりがい

——鑑定士として10年のキャリアを持つ本田さんと浜野さんのおふたりは、現在どのようなお仕事をされているのでしょうか。

本田 私は外資系をメインとした新規案件を担当する部署の責任者をしています。案件の性質上、いつどのくらいの規模の仕事が入るかわからないことが多く、ハードな部署ではありますね。30代を中心に、15人のスタッフが2チームに分かれて血気盛んに業務にあたっています。

浜野 私は2011年にJLL日本法人に入社し、2019年5月にJLL森井鑑定がJLL日本法人の鑑定部門を統合した際にJLL日本法人から移籍しました。取引相手としては、海外に本社を置く企業の顧客が多いですね。JLLグループの顧客は世界中におよんでおり、その中のひとつに日本があります。このため、国内外の不動産をまとめて鑑定評価してほしいという依頼が多数あります。

JLLグループには各国拠点に鑑定チームがありますが、その中で私は日本における鑑定評価を担当しています。顧客との取引のほか、他国のJLLグループのスタッフとのやりとりも多いですね。鑑定評価以外の他部門への取次や、国によって違う鑑定評価の鑑定基準のすり合わせなどを行っています。

——浜野さんは日英仏のトリリンガルでいらっしゃいますが、就職した当初から語学力を活かした仕事をしたいと考えていたのでしょうか。

浜野 私はフランス語圏からの帰国子女で、イギリスへの留学経験があります。ただ大学卒業後、最初に勤めた鑑定事務所は日本人向けだったため、英語は必要ありませんでした。せっかく留学して話せるようになった英語力を仕事で活かす機会がないのはもったいないと感じるようになり、より業務内容を広げたいと思ったときに今の職場が選択肢に入ってきました。語学力があれば顧客説明など業務上で役立つことは多いですが、英語は改めて学ぶというよりも、仕事の中で実践しながらブラッシュアップしていきました。もちろん、身につけた語学力は、現在の仕事にとっても役に立っています。

——やはり英語を話せなければ、業務は難しいのでしょうか。

浜野 私のいるチーム以外は業務に英語を必要としませんが、英語ができるに越したことはないでしょう。た



花輪 志保 (はなわ しほ) (写真左)

創路公立大学経済学部卒業。創路カトリック学園創路ひばり幼稚園、沖田不動産鑑定士税理士事務所に勤務。2019年4月、JLL森井鑑定株式会社入社。その行動力と積極性で、日々先輩鑑定士を驚かせるほどの活躍をしている。

高橋 洋介 (たかはし ようすけ) (写真右)

日本大学芸術学部卒業。フリーランスのコントラバス奏者を経て、青山リアルティ・アドバイザーズ勤務。2017年10月、森井総合鑑定株式会社(現 JLL森井鑑定株式会社)入社。若手鑑定士のニューリーダーとして、積極的に様々な鑑定評価にチャレンジしている。



本田 裕昭 (ほんだ ひろあき) (写真左)

早稲田大学政治経済学部卒業。東食、DTZデベンハム・タイ・レオン(現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド)等にて勤務。2017年8月森井総合鑑定株式会社(現 JLL森井鑑定株式会社)入社。外資系投資家を中心とした新規案件担当部署の責任者であると共に、経営会議メンバーとして全社的な課題にも取り組む。

浜野 充世 (はまの みちよ) (写真右)

早稲田大学第一文学部卒業。長島・大野・常松法律事務所、エル・シー・アール国土利用研究所等にて勤務。JLL日本法人を経て、2019年5月JLL森井鑑定株式会社へ移籍。日英仏のトリリンガル鑑定士として日々グローバルな評価を行いながら、育児にも奮闘中。

だ入社時には語学力がなくてもまったく問題ありません。JLLグループではアジア太平洋地域、アメリカ大陸、ヨーロッパ・中東・アフリカ大陸の3つの地域に分けられ、多くの国に拠点があるため、みな母国語ではない英語を学ぶ難しさには理解があります。私たちも顧客も同じ方向をめざして話しているわけですから、ミスを恐れなければ大丈夫です。あとは自分の努力次第ですね。私は通勤中に英語のドラマを観て、英語力が鈍らないようにしています。

——おふたりが仕事のやりがいを感じるのはどのようなときでしょうか。

本田 顧客に喜んでいただけたとき、そして一緒に働くメンバーの実力が上がっていくのを目の当たりにしたときですね。例えば、今ここにいる高橋も私のチーム内でもに働いていますが、入社当初とはまったくの別人と言えるほどに実力をつけつつあります。新規の顧客を任せられるほどですし、ポジションも上がり、初めの頃とは目の色からして違います。

浜野 「プロをうならせるのがプロ」だと考えているので、それをやり遂げたときは「やった!」と心の中でガッツポーズをします(笑)。一般的に鑑定士の資質として、情報収集力を持っているか否かは強く問われます。まだ顧客が持っていない情報やマーケット展望などを提供し、ご納得いただけたときはうれしいですね。

——JLL森井鑑定で鑑定士として働くことのメリットを教えてください。

本田 外資と国内老舗の両方の顔を持っているのは、日本の鑑定事務所では当社以外にありません。片方だけでは活動できるフィールドも限られますが、JLLグループに参画後の今は国内外両方の案件に携わることができるので、活躍の幅が大きく広がったことを実感します。また、実力主義で若手も積極的に登用していく社風が気に入っています。私自身、不動産鑑定業界に入って約

10年ですが、現在の地位につけているのは成果を出せば出した分がきちんと評価されているからだと思います。浜野 もともとJLL日本法人に入社したのでJLL森井鑑定と統合してからの社歴はまだ浅いですが、「会社の財産は人」という理念を持ち、人材を大切にすることが共通していると感じます。自分の目標を達成できる体制が整っており、例えばスキルを高めたいという意欲を持つ者には研修制度などのチャンスが与えられます。みんなで高め合って研鑽していく姿勢が魅力で、退職者は本当に少ないです。世界中に広がるJLLグループ内にはいろいろな部署があるので、不動産の鑑定評価以外の業務にチャレンジをしたい場合は社内公募制度を利用して異動するチャンスもあります。

——女性の働きやすさについてはいかがですか。

浜野 案件次第ですが、ひとつの仕事を自分ひとりで担当できることもあり、生活リズムをコントロールしやすいですね。他業種では「自分が休むと他の人に迷惑がかかるため、休みにくい」という話をよく聞きますが、鑑定士は自分だけで完結できる業務も多く、育児中など時間の制約の多い女性にとって自由が利く職業だと思います。

——チームの運営や指導に当たる際は、どのようなことに配慮していますか。

本田 個人経営の鑑定事務所では、各人が「オールラウンドに対応できるスーパーマン」である必要がありますが、JLL森井鑑定は会社規模が大きいので、メンバーそれぞれが「得意分野のスーパーマン」であればいい。逆に言えば、スタッフごとにやる気や適性を見極め、その人が最も力を発揮できる環境に置く必要があります。ですから、各チームのメンバーへの目配りや気配りは欠かせません。また、現在の職場はチームワークがよく、不慣れなスタッフには周囲がフォローする気風がありますが、私自身も「自分の手が空いたら誰かを助けよう」ということは言いますし、実践するよう心掛けています。

浜野 スタッフが質問しやすい雰囲気を作るよう心がけています。たとえ忙しいタイミングで質問されても、必ず対応するようにしていますね。疑問に思っていることを聞けないまま後戻りできない段階まで進めてしまうのが最もよくないことです。かといって教えすぎても責任感を持てなくなるおそれがありますし、最後まで責任をもって進めてもらうにはどこまでどのようにサポートするか、いかにやる気を起こさせるかを日々、模索しています。

——マネージャー部門のおふたりから見て、鑑定評価の現場ではどのような人材が求められると思わ

れますか。

本田 やる気があり、地道な努力をいとわない人ですね。最初は不動産について詳しくなくても、やる気と毎日続ける努力があれば花開きます。むしろ最初からうまくいきすぎて慢心するタイプは、気づいたときには「張りぼて」状態になってしまうこともあると思います。

浜野 話を聞き出す能力を持った人です。不動産の世界は刻々と状況が変わり、鑑定士も顧客も試行錯誤しています。例えば、かつてはマンションを建てれば人が集まる時代もありましたが、人口が減少しつつある現在はマンションをどう有効活用するかなどニーズも変わり、評価対象も変動します。その時々で的確に顧客の求めていることを引き出せる、聞く耳と理解力を兼ね備えた人が重用されるでしょう。昔のように机の上で完結する仕事ではないので、コミュニケーション能力は大切です。

鑑定士は、無限の可能性のある価値ある資格

——最後に皆さんおひとりずつ、スキルアップをめざす方や鑑定士を志す受験生へメッセージをお願いします。

高橋 「鑑定士資格は取得するのが難しい割には費用対効果が悪い」という声も聞きますが、そんなことはまったくありません。難関国家資格だからこその価値を、日々身をもって実感しています。

花輪 「継続は力なり」ですから、合格まであきらめないでほしいです。合格すると、自分の世界観や価値観がワンランク上がり、チャンスが増えるのを実感します。受験期間中はなかなか思うように進まない時期もあると思いますが、合格後の自分を信じてがんばってください。未来が拓ければ、そこから先は自分次第ですから、今はそのためのステップだと思って乗り越えてほしいです。

本田 鑑定士はやる気次第で無限の可能性のある資格です。不動産金融など、さまざまな方向へベクトルを向けられます。今勉強している人は、まずは短答式試



験をパスして論文式試験という土俵へ何としてでも上がれるようにがんばってください。そこから先は運が左右する部分もありますが、自分で決めたことをやり切って試験を受ければ後悔はないはずです。必死に努力した者に、運は向いてくると信じています。

浜野 何歳になってもチャレンジできるのが鑑定士試験の魅力のひとつです。業界全体として鑑定士は不足傾向にあるため、年齢よりもやる気重視で採用する会社が主流のように感じます。他業種から鑑定士へ転身するケースも多いですし、違うことにチャレンジしたいという方は「年齢的にはもう遅いかな」などとあきらめず、ぜひ選択肢のひとつとして考えてみてはいかがでしょうか。

永野 試験の合格が最終目的ではなく、鑑定士になったあとにどうしたいかが大事です。私たちJLL森井鑑定は、不動産鑑定士資格プラスアルファの部分、それぞれのスタッフが叶えたい夢と一緒にめざせるような会社でありたいと思っています。昔ながらの鑑定会社も多い中、外資系として先進的な制度、例えば裁量労働制、フレックタイムや在宅勤務制度、確定拠出年金等を導入しており、「こんなことをやりたい」という夢のある方にはうってつけの環境です。意気盛んな方に、ぜひ不動産鑑定士、そしてJLL森井鑑定をめざしていただきたいですね。

◎会社概要(2020年5月31日現在)
社名: JLL森井鑑定株式会社
本社所在地: 東京都中央区日本橋茅場町1-8-3
営業拠点: 東京・大阪
その他JLLグループとして世界80拠点以上
事業内容: 国内外の不動産鑑定事業をメインとし、その関連業務に加え、金商法上の投資助言サービスも提供

