

《トップが語る・戦略と市場見通し》⁶⁶

◎不動産鑑定に新しい波、合併で組織強化

— ネットワーク活かし国内全域をカバーへ

日本ヴァリユアーズ
代表取締役 磯部 裕幸氏

— 新会社について。

磯部氏 東京のヒロ&リーエスネットワーク(以下、HR社)と名古屋のわかば東海エステートコンサルタンツ(以下、WT社)が合併し、日本ヴァリユアーズが新会社として発足した。新会社では、HR社が東京本社、WT社が名古屋本社となる。名古屋本社の社長とは30年来の付き合い。昨年7月から合併の話を進め、今年の10月に新会社が発足した。

— 合併のきっかけは。

磯部氏 不動産鑑定は、基本的には個人でできる士業であり、従来は責任も個人の力で引き受けられてきた。しかし、会計制度の複雑化などの影響で、個人ではカバーしきれない責任と果たすべき役割が鑑定士の仕事に生じてきている。新しい波が押し寄せてきて、それに埋没してしまうのではないかと危惧感もある。こうした情勢に今後対応していくのは次世代の人たち。鑑定をとりまく情勢や次世代の人たちの育成が合併のモチベーションになった。

— 期待する協力分野は。

磯部氏 私の元の会社でもある東京本社は、証券化や時価評価など民間企業からの受注が多い一方、名古屋の方は官公庁からの仕事が多い。競合する部分は少なく、むしろお互い補完関係にある。官公庁からの受注が多い関係で、名古屋本社はGIS(地理情報システム)を使った仕事を得意としている。GISとは、

地図上に様々な情報を落とし込んで、情報の表示や分析をするシステムで、不動産鑑定の世界では、固定資産税の評価替え時などに利用されている。東京本社にとっては未知の分野だが対応していき、東京エリアでも実績を積んでいきたい。

— IFRSへの対応について。

磯部氏 IFRSに絡んだ業務は、決算時に集中する。それでいて量も多い。これまで、「賃貸等不動産」の分野で何件か実績がある。しかし、IFRSのアドプション(強制適用)となると、合併した新会社の規模で間違いなく対応できるかという点はまだ不十分だと思う。ただ、今回の合併を機に「ヴァリユアーズ・ネットワーク」を創設し、北海道、東北、関西、九州・沖縄の各エリアをカバーする鑑定会社とアライアンスを組んだ。北米、韓国、香港・中国で、業務提携している鑑定会社もある。業務が集中した際は、こうしたネットワークをフル活用して対応したい。

— 不動産鑑定に対する要請にどう対応していく。

磯部氏 以前にもまして鑑定の正確さが求められている。パブルが崩壊した頃から鑑定に求める要請が増え、会計制度も複雑化してきた。特にIFRSや証券化などにおける鑑定評価では企業の命運がかかっている場合もある。であればこそ、それがクライアントプレッシャーという形で鑑定士にのしかかることは十分あり得ると思う。しかし、そうしたプレッシャーに屈してしまいかどうかは鑑定士側の責任。不動産鑑定の世界で圧力といわれるかなりの部分は、鑑定士側の甘さに由来しているのではないか。そうした甘さを「圧力」に転嫁すべきでないのは当然だろう。前年の鑑定から大幅な減額評価をしたかんぼの宿の件も、こうした視点から理解されるべき問題なのではないか。