

不動産鑑定士稲門会の 不動産学講座レポート

広報委員会 副委員長 保戸田 藤郎

不動産鑑定士稲門会は、早稲田大学出身の不動産鑑定士及び試験合格者からなる大変歴史ある団体で、在籍人数は300人超を誇り、各大学鑑定士会の中でも最大規模となっております。

この鑑定士稲門会の大きな活動の一つとして、2019年秋より『不動産鑑定士による不動産学』講座を開講しております。これは諸先輩方のご尽力のもと校友会の支援を得て、早稲田大学グローバルエデュケーションセンターにおいて、秋・冬学期に新設された講座です。大学公認であり、受講生には秋冬それぞれ1単位、計2単位が付与されます。

受講生は就職活動を終えた大学4年生やこれから就職活動に入る大学3年生が多く、不動産に関する知識を体系的に学べるようカリキュラ

ムが組まれています。

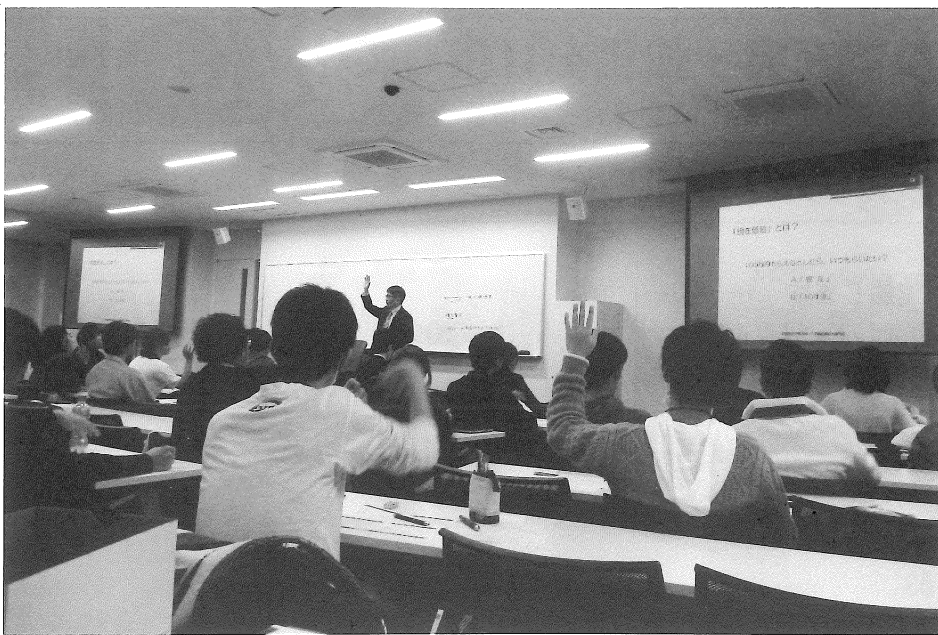
毎週水曜日の講義は、鑑定士稲門会所属の熟練の先生方の持ち回りによるもので、講師をサポートするスタッフも代表世話人である牧野治世子先生、事務局長の榎本純先生のほか鑑定士稲門会メンバーで行っており、手弁当による実にボランティア精神あふれるものであります。

カリキュラム構成は、表のとおりですが、前期の秋学期は比較的基礎的な内容、後期の冬学期はより専門的な内容で、非常に充実したものとなっています。毎回講義の最後にはミニテストが実施されます。

この中で、私自身がスタッフとしてお手伝いした回は第8回『収益還元法の考え方と基礎』と第10回『都市再開発法とまちづくり』の2コマでした。いずれも

100名を超える受講生が出席しており、この支援講座に対する学生の注目度が窺えました。

第8回は山口和範先生によるもので、現在価値の概念の説明から、DCF法の説明、また実際に電卓を使用したの複利計算のやり方までレクチャーするなど、実践的な内容でした。イヤホンマイクを駆使し、身振り手



第8回『収益還元法の考え方と基礎』山口 和範先生

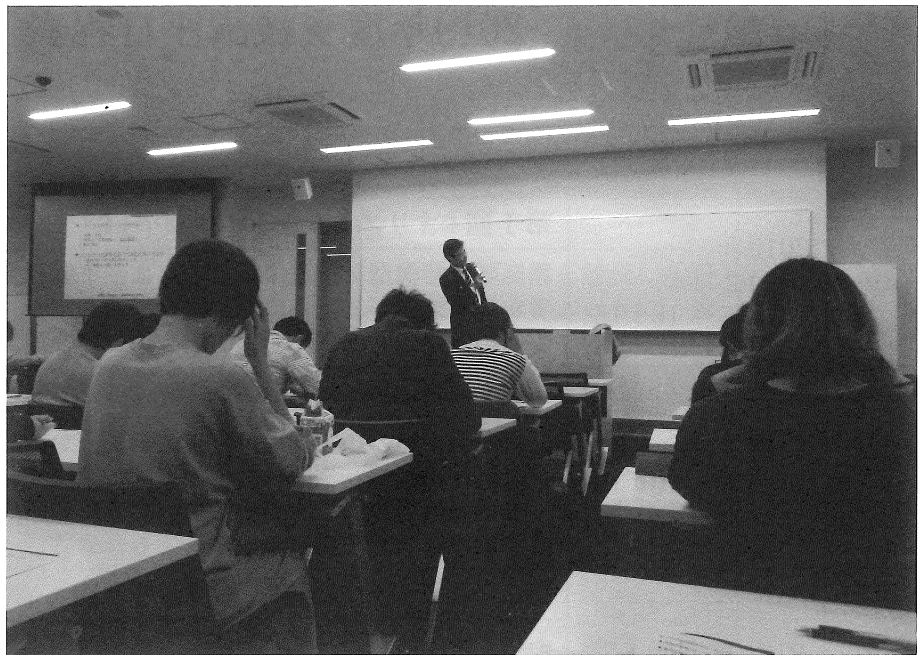
振りを交えながら学生に話しかけるようなスタイルの講義は、非常に熱気にあふれ格調高いものとなりました。スクリーンに映し出されるパワーポイントのプレゼン資料を基に進められ、さながらハーバード白熱教室を見ているようで、自分が学生だった25年前とは隔世の感があります。

第10回は斉藤直行先生によるものでしたが、再開発事業と鑑定評価の関わりについて権利変換

をキーワードに丁寧に説明されました。授業のつかみでは、かつての早稲田大学を舞台にした映画『就職戦線異状なし』のエピソードから入り、バブル時代の空気感に触れられ、私自身懐かしく聞き入りながらも、学生も大いに興味をひかれた様子が見受けられました。講義内容も初学者に配慮した非常にわかりやすい講義で、実務経験者ならではのコメントがちりばめられており、通常の大学講義ではなかなか聞けないだろうなあというものでありました。

聴講している学生の姿勢は極めてまじめで、講義中の居眠りや私語などは一切なく、自分が学生の頃と比べるとずいぶん変わったものだという印象を持ちました。やはり時代背景でしょうか。

講義終了後、何人かの学生と話をしましたが、社会に出る前に準備しておこうという意識の高さを感じました。学部は様々でしたが、やはり、不動産、金融業界に就職が決まっている学生が多いようです。なかには鑑定士志望の学生もあり、まさに試験勉強中で基準片手に講義に臨んでいる学生もおりました。そのような学生には



第10回『都市開発法とまちづくり』斉藤 直行先生

「勉強はキツいだろうが、悪くない仕事なのでがんばりなさい」などと先輩面してアドバイスした次第です。

受講生の感想としては、「難しいけど勉強になった」「実務家の話を聞けて良い」などがありました。やはり通常の大学講義では聞く機会のない、実際に社会で活躍中の現役鑑定士の話というのは説得力があり貴重なのだと思います。

社会一般的にはまだまだ認知度が高いとは言えない不動産鑑定士ですが、こういった場で講義をするというのは、不動産鑑定士の社会における役割をアピールするのに非常に有益であると思いました。早稲田大学の校歌には『集り散じて 人は変れど 仰ぐは同じき 理想の光』という一節があります。次の世代に鑑定士を知ってもらい、意義の大きい活動でありますし、鑑定士にとっても、アカデミックな場で意識の高い学生に向けて講義ができるのは刺激的だと思います。すでに先行して継続実施している他大学もあり、大変素晴らしいことと思いますので、さらに同様の取り組みが全国の大学に広がっていけばと思います。

2019年度支援講座日程表

授業計画	講義日程	講義概要	講師名
01	2019年 10月2日(水) 14:45～16:15	第1回：オリエンテーション 講座の全体構造を解説するとともに、不動産鑑定士とは何者か、不動産が注目される現実の場面を示し、人間の暮らしと不動産の関係、不動産の価格の特性について講義する。	熊澤一郎
02	10月9日(水) 14:45～16:15	第2回：不動産の価格の特殊性 一物四価といわれる土地価格について、公的評価（公示価格、基準地価格、相続税路線価、固定資産税路線価）のしくみや価格の三面性について解説する。受講生に所縁のある不動産について調べてみることも含める。	江藤美香
03	10月16日(水) 14:45～16:15	第3回：不動産の価格を形成する要因と情報収集 あの不動産とこの不動産の価格、あの時の価格と今の価格がなぜ違うか。不動産の価格を形成する要因（一般的要因、地域的要因、個別的要因）と、これらに関する情報収集の仕方について、WEB活用とその限界も含めて講義する。	伊矢野忠寿
04	10月23日(水) 14:45～16:15	第4回：不動産の種別と類型、及び価格諸原則 不動産が属する地域、土地・建物、それらが複合した不動産、借地権等々、不動産を把握する基礎となる考え方、及び不動産に価格を決める諸原則について、一般経済原則との類似点や相違点を示しながら解説する。	桜井美津夫
05	10月30日(水) 14:45～16:15	第5回：不動産の価格と賃料（地価と地代を中心に） 地価、地代とはなにか、その基本知識及び相関関係を習得する。地代発生原理について、差額地代モデルにより理解を深める。現代の地価、地代についての実証データ分析例を紹介する。	岡田浩
06	11月6日(水) 14:45～16:15	第6回：原価法の考え方と基礎 費用性からの価格アプローチである原価法（積算方式）について解説するとともに、会計・税務評価との接点と相違点についても触れる。	佐藤紀彦
07	11月13日(水) 14:45～16:15	第7回：取引事例比較法の考え方と基礎 市場性からの価格アプローチである取引事例比較法（比準方式）について解説する。価格形成要因である地域要因や個別的要因の優劣比較とその方法について理解する。	吉田勇光
08	11月20日(水) 14:45～16:15	第8回：収益還元法の考え方と基礎 収益性からの価格アプローチ収益還元法（収益方式）について解説する。併せてDCF法の仕組みや還元利回り、割引率の機能や査定方法について理解する。	山口和範

授業計画	講義日程	講義概要	講師名
09	11月27日(水) 14:45～16:15	第9回：不動産と法律1	蒲原茂明
		民法を中心に、借地借家法、不動産登記法等を解説し、不動産に関する法律的な把握の仕方を解説するとともに、基本となる所有権とその絶対性の制限についてその他の権利について講義する。	
10	12月4日(水) 14:45～16:15	第10回：都市再開発法とまちづくり	斉藤直行
		不動産と関連の深い法律のうち、都内で良く目にする再開発事業の法的根拠たる都市再開発法が規定している具体的内容を、再開発によって生まれ変わったまちづくりの実例紹介とともに講義する。	
11	12月11日(水) 14:45～16:15	第11回：土地の有効活用	今西芳夫
		国の特区から、自治体の立地適正化、個人の空家・遊休地の活用まで、大手 VS 小手、国 VS 地元、都会 VS 地方等の対立軸を踏まえて、広範な意味での土地の有効活用について講義する。	
12	12月18日(水) 14:45～16:15	第12回：不動産投資	佐藤裕人
		不動産投資は誰がどのように行っているのか、その実態と投資対象としてのメリット・デメリットを解説するとともに、不動産投資を行う場合の留意点・着眼点を解説する。	
13	2020年 1月8日(水) 14:45～16:15	第13回：不動産の証券化	川畑正幸
		不動産市場と金融市場の融合を目的としたREIT市場の仕組みとその動向を中心に、不動産鑑定評価の役割を不動産のデューデリジェンスを含めて解説する。	
14	1月15日(水) 14:45～16:15	第14回：不動産評価と企業価値評価 ～評価のやり方はどちらも同じ？～	金井浩之
		価格の三面性は資産評価の共通原則であること。企業価値評価が必要となる背景・場面等を踏まえ、企業価値評価手法と不動産評価手法の類似点と相違点を踏まえて解説する。	
15	1月22日(水) 14:45～16:15	第15回：統計的手法による価格検証	山縣滋
		ビッグデータの取扱いと回帰分析の初歩的な解説を踏まえ、公示価格、市街地価格指数等の時系列データ、土地総合情報システム（国土交通省）のデータ等の実践的活用法を紹介する。	
16	1月29日(水) 14:45～16:15	第16回：海外不動産の実情と日本不動産市場の将来展望	福山雄次
		海外不動産の実情と対比しつつ、人口減少社会における日本の不動産の価格変動について、総括としての講義を行う。	