



土地権利者に寄り添って財産評価 新しい街づくりを担う不動産鑑定士

株式会社
総合不動産鑑定コンサルタント

〒170-0013
東京都豊島区東池袋 3-4-3
池袋イーストビル 2F
TEL 03-3980-3880 / FAX 03-3980-3912
URL <http://www.sogocon.biz/>

Company data

代表取締役 / 不動産鑑定士

菊池 洋三

1972年に不動産鑑定士の資格を取得し、1984年に(株)総合不動産鑑定コンサルタントを設立。再開発プランナー、マンション建替えアドバイザー、不動産カウンセラーとして、都内を中心に茨城や静岡などの都市の再開発にも携わる。



石黒 菊池社長は不動産鑑定士の資格をお持ちとのことですが、どのようなお仕事をしているのでしょうか？

菊池 不動産の経済価値を判定し、その結果を価格に表示するのが一般的な鑑定業務です。その中でも当社は、ある土地に事務所や住宅などの建物を建設する再開発事業の鑑定評価等を行っています。そのため、そこに住んでいる方やお店を構えている方の土地の権利を調べ、その鑑定評価と価格に基づいて立ち退きをお願いしたり、都市開発事業を検討段階からサポートしたりするほか、不動産に関するあらゆるお悩みの相談に応じます。

石黒 再開発の際に活躍されるお仕事なのですね。初めて知りました。

菊池 たしかに、デベロッパーが鑑定すると思っている方が多いかもしれませんが、しかし、その土地の価値を評価するためには、現地で調査し、登記などの必要な書類を集めて分析する専門的な技術を要します。デベロッパーなどの業者と土地の権利者の間に立ち、第三者として公正に鑑定するのです。

石黒 評価を決めるのは難しそうですが、どんな時にやりがいを感じますか？

菊池 やはり、出来上がった建物に訪れた時は、苦労を思い出して感極まりますね。何も無い土地に建設する場合と違って、再開発にはプロジェクト立ち上げから完成まで10年以上かかることもあるの

でなおさらです。長い事業期間中、一貫してサポートするために、当社は不動産鑑定士、建築士、税理士や司法書士、弁護士などの専門家とチームを組んで開発にあたっています。

石黒 長期計画に専門家が団結して取り組める体制が整っていれば、デベロッパーなどの業者からも頼りにされると思います。

菊池 ありがとうございます。私は不動産鑑定士として、大規模な都市再開発に関わってきました。それゆえ様々なケースに対応することができます。

石黒 それは心強いです。では、仕事をする上で大切なことを教えてください。

菊池 常に権利者の立場に立って考えることを第一とし、その土地に思い出が詰まっていることも考慮しながら、立ち退きをお願いする際には納得して頂けるま

で丁寧にご説明することを心がけています。また、不動産の可能性を最大限に高められる計画を練ることで、より良い街づくりに貢献することを目指しています。

石黒 そうした街をつくるために、これから何が必要になるのでしょうか？
菊池 大きな震災に備えるよう計画しなければならないと考えています。そのため、財産保全や防災だけでなく、身体の保全も重視しなければなりません。それを視野に入れながら、再開発のプランナーとして活動を続けていきます。



Guest Comment
石黒 彩 (タレント)

「不動産鑑定士というお仕事があるからこそ、便利な道路や楽しいショッピングモールが建設されるのだ」ということを思うと、まさに“縁の下の力持ち”なのだと感じました。これからも土地の権利者との信頼を築きながら、人を守る再開発のために頑張ってください。



▲ 神奈川・日ノ出町駅前A地区市街地再開発事業 (2015年竣工)