

# 開業事務所訪問記

## 「新しいパートナーシップの可能性に懸ける」 株式会社不動産鑑定ブレインズ(山路敏之氏・馬場佳子さん)



今回は、千代田区・外神田に事務所を構える(株)不動産鑑定ブレインズを訪問した。“ブレインズ”と複数形が示すとおり、同社はその道のプロフェッショナル数名で構成される専門家集団である。

代表者の山路敏之氏(36歳)は、慶応大学法学部出身。老舗の(株)共立不動産鑑定事務所(東京都渋谷区)で7年半におよぶ経験を積んだのち、昨年4月に不動産鑑定ブレインズを旗揚げした。

開業に際して、山路氏の強い味方になったのは弁護士、税理士、一級建築士などの資格をもつ頼もしいスタッフの存在だった。鑑定士はもちろん土地の専門家だが、建物の問題、法律の問題、すべてにオールマイティというわけにもいかない。それぞれの専門家のアドバイスを受けることで、鑑定評価に生かしていけるというのは理想的な状態であろう。「自然に集まった」というスタッフの面々は、みな山路氏の広い交遊関係のたまものだ。

さらに山路氏の着眼がきわだつのは、同じ鑑定士をパートナーとして会社に迎えたことであろう。

そのパートナー、馬場佳子さん(31歳)は、山路氏にとって慶応大学の後輩にあたり、実家同士もつきあいのある間柄。三菱信託銀行で土地の有効活用を手掛けてきたキャリアの持ち主である。結婚後の一時期は、個人で開業していたこともあり、一児の母でもあるワーキングマザーだ。

この二人を軸にして、不動産鑑定ブレインズは比較的順調なスタートを切り、鑑定評価、不動産コンサルティング、研修会の講師、関連図書やコンピュータソフトの制作・販売など、幅広い事業を手がけて現在に至っている。

業務のメインはやはり鑑定評価だが、同社では、茨城県つくば市に支

社を開設し、山路氏がつくばを担当し、東京の評価は馬場さんが担当して、エリアをシェアしている。

### ●お互いの良さを組み合わせて

山路氏が㈱共立不動産鑑定に入社したのは昭和62年10月。バブル最盛期の多忙な時期に、全国各地を飛び回り、かなりの類型をこなした。このことが、後々とても勉強になったという。

“今日の価格は昨日の展開であり、明日を反映するものである”——。鑑定評価基準のなかの一節だが、そもそも山路氏が鑑定の世界に入るきっかけのひとつになったのが、この言葉だったというあたりが、何かロマンを感じさせる。“価格”という言葉をも“自分”に置き換えたとき、不思議な感動を覚え、何かやらなければという使命感にかられた、というのだ。

大学卒業後、不動産の仕事にかかわる中で、おのずと最難関である鑑定士への挑戦意識が目覚めてきた。当時から、何か事業を起こしたかったという山路氏にとって、今の道は望んだとおりの方向へ向かっているといえるのだろう。

かたや馬場さんは、信託銀行において着々とコンサルティングのノウハウを身につけてきた。女性鑑定士の希望の星のような存在である。鑑定士という仕事はまだマイナーなイメージでとらえられていることを残念に感じながらも、鑑定の仕事は基本的に女性に向けた仕事だ、と話す。

馬場さん自身、結婚・出産・育児という人生の一大事を経ながら、この仕事をライフワークにしていく気持ちに揺るぎはない。鑑定士の仕事は、いろいろな人たちの人生模様を垣間見るようなところがあり、とても勉強になるという。

### ●あとに続く人たちのために

パートナーシップを組んで仕事をするについて、山路氏は「1プラス1が3になるなら

とてもおもしろいと思った」とその動機を語る。鑑定評価と土地の有効利用というそれぞれが培ってきたフィールドがあり、男と女という違う良さをもった二人の組み合わせ。うまく機能していけば、効果は測り知れない。

馬場さんも、一人で“家内工業”をこなしていた時と違い、「お互いのネットワークを活用できるし、視野も広げていける」と、そのメリットを感じている。

いわば“職人”のような鑑定の仕事は、病気になってしまえば生産がストップしてしまうが、二人なら機動力もある。山路氏の勤務していた鑑定事務所で、二人の経営者が上手に役割分担をしていたことが、パートナーシップのいいお手本になっているという。

会社を構えて、約1年が過ぎた。ここ3年間くらいは業務の拡大を図りながら、その先はまた考えていこう、と二人の意識は一致している。この1年を振り返ると、「楽しいけれど大変だった。大変だけれど、楽しかった」というのが山路氏の感想だ。不動産業界の中には、もっとたくさんさんのビジネスチャンスがあるだろう。鑑定士はもっと表舞台のコーディネーターとして活躍できるはず。そして、本来はいろいろなノウハウを身につけていくべき、と業界全体の発展に期待を寄せている。

「さまざまな面で、若い人たちの模範になるような仕事をしていきたい」という二人のパートナーシップそのものも、これからあとに続く人たちの大きな吸引力になるに違いない。