

## 海外の鑑定評価制度の整備状況等に係る情報提供について(案)

### 1. 本資料の位置付け

- 海外投資不動産鑑定評価ガイドライン(以下「海外ガイドライン」という。)については、
    - 第1段階：別表の例示内容に係る情報の追加的な提供
    - 第2段階：多様なニーズに対応した海外ガイドラインのあり方についての検討を実施
- という2段階に分けて取組みを推進することとする(詳細については資料3を参照)。
- 本資料は、第1段階の情報提供内容について提示するものである。
  - 本資料では、不動産鑑定士等が海外ガイドラインを参照する際に有用と考えられる補足情報を広く掲載しているが、これらの内容について今後更なる精査が必要である。したがって、これらだけに依拠するのではなく、必要と考えられる情報については不動産鑑定士等が自ら内容を確認することが求められる。

#### (注意事項)

- 次ページ以降の表は、各国・地域の鑑定評価制度等についての情報提供を目的としたものであり、ここに記載された鑑定評価基準により鑑定評価が行われることを要請するものではない。
- 「資格・称号」は、当該国・地域における主要なものを記載しており、全ての資格・称号を網羅しているものではない。
- 各国・地域における評価人の地位、評価制度は異なり、個別の鑑定評価においては、当該国・地域の評価人以外の評価人により、IVS や RICS・VS 等他の鑑定評価基準に基づく鑑定評価が行われることもある。
- 英語による表記を基本としている。非英語圏において、固有名詞化している資格・称号等が存在する場合を含め、英語による公称がない(又は判明していない)場合は、英語以外の名称を記載している。
- 英語による公称に加えて英語以外の表記や略称が判明している場合は()内に記載している。
- 補足説明が必要な場合は[]内に記載している。

## 2. 現行の海外ガイドラインの別表で例示されている国・地域について

	1 アメリカ合衆国	2 英国	3 オーストラリア連邦
a 資格・称号	1) State Certified General Real Estate Appraiser 2) MAI, SRPA, SRA	RICS Registered Valuer (MRICS, FRICS)	Certified Practising Valuer (AAPI, FAPI)
b 登録機関	1) State authority [州政府] 2) Appraisal Institute (AI)	The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	Australian Property Institute (API)
c 所属団体	同上	同上	同上
d 鑑定評価基準	Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)	RICS Valuation - Professional Standards	Australian Property Institute Valuation and Property Standards
e 基準作成団体	Appraisal Foundation	RICS	API
f 鑑定評価基準とIVSとの関係	国外での評価などUSPAPへ則ることが難しい場合においては、IVSに則った評価を行うことも認められている。	準拠	準拠

### <参考情報>

上場REIT市場の有無 (制度の制定時期)	有り (1960年)	有り (2007年)	有り (1971年)
資格・称号等についての補足	MAI: 商業・物流・住宅を含む物件タイプの評価を行う専門家であり、投資家に投資の判断に関わるアドバイスも行う。 SPRA: 商業・物流・住宅を含む物件タイプの評価を行う専門家。 SRA: 住宅評価の専門家。	2011年4月30日より、英国において不動産鑑定評価を行うRICS会員 (MRICS, FRICS)は、RICSに「Registered Valuer」として登録することが義務付けられた。 なお、英国以外の国で不動産鑑定評価を行うRICS会員については、現時点では、任意登録としている。 「Registered Valuer」として登録していなくても、MRICS又はFRICSの称号のみをもって評価を行ってもRICSの規定に抵触しない。  MRICS: Member RICS FRICS: Fellow RICS	CPVは、API会員 (AAPI, FAPI)のうち、不動産鑑定評価を行う専門家の称号。オーストラリアの銀行は、CPVもしくはMRICS/FRICS保有者でなければ、不動産の鑑定評価を行う専門家として認めていない。  AAPI: Associate API FAPI: Fellow API

(上表の内容は、2013年2月時点における聞き取り等調査による。)

	4 シンガポール共和国	5 台湾	6 大韓民国
a 資格・称号	MSISV, FSISV	Real Estate Appraiser (不動産估價師)	Certified Property Appraiser
b 登録機関	Singapore Institute of Surveyors and Valuers (SISV)	Ministry of the Interior [中央政府の内政部]	Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs
c 所属団体	同上	The Real Estate Appraisers Association	Korea Association of Property Appraisers
d 鑑定評価基準	SISV Valuation Standards and Guidelines	Regulation on Real Estate Appraisal	Appraisal Standards
e 基準作成団体	SISV	Ministry of the Interior	Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs
f 鑑定評価基準とIVSとの関係	準拠	IVSに準拠するかどうかについて明確にされていない。	IVSに準拠するかどうかについて明確にされていない。

<参考情報>

上場REIT市場の有無 (制度の制定時期)	有り (1999年)	有り (2003年)	有り (2001年)
資格・称号等についての補足	MSISV: Member SISV FSISV: Fellow SISV  SISVの構成メンバーは、surveyors, property consultants, property managers, property agents, valuersとなっている。	-	-

(上表の内容は、2013年2月時点における聞き取り等調査による。)

	7 ドイツ連邦共和国	8 香港
a 資格・称号	1) Publicly Appointed, Sworn and Qualified Experts (öbuv. öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige) 2) CIS HypZert	MHKIS, FHKIS
b 登録機関	1) Chambers of Commerce / Chambers of Engineers [商工会議所 / 技術者協会] 2) HypZert GmbH [ドイツの金融業界の一組織]	Hong Kong Institute of Surveyors (HKIS)
c 所属団体	同上	同上
d 鑑定評価基準	1) BauGB [建設法典], ImmoWertV [不動産評価の連邦命令・基準] 2) BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung [不動産担保ローンの価値評価のための基準]	HKIS Valuation Standards
e 基準作成団体	1) Ministry of Transport, Building and Urban Development 2) Association of German Pfandbrief Banks (vdp: Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.) [ドイツ担保証券銀行]	HKIS
f 鑑定評価基準とIVSとの関係	1) 概ね準拠 2) 概ね準拠	準拠

<参考情報>

上場REIT市場の有無 (制度の制定時期)	有り(2007年)	有り(2003年)
資格・称号等についての補足	1) 公的な機関により管理されている資格。 2) 民間の機関により認証されている資格。	MHKIS: Member HKIS FHKIS: Fellow HKIS

(上表の内容は、2013年2月時点における聞き取り等調査による。)

### 3. 新たに情報提供を行う国について

	1 インド	2 インドネシア共和国	3 オランダ王国
a 資格・称号	1) 富裕税法令に基づく国家資格 2) MRICS, FRICS	Licensed Valuer	Registered Appraiser VastgoedCert (RT: Register Taxateur VastgoedCert)
b 登録機関	1) Ministry of Finance 2) The Royal Institution of Chartered Surveyor (RICS)	Ministry of Finance (Kementerian Kewangan)	Stichting VastgoedCert [多様な専 門家集団の中心組織]
c 所属団体	1) - 2) RICS 3) Indian institute of valuers	Indonesian Society of Appraisers (MAPPI: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia)	同上
d 鑑定評価基準	1) 富裕税法令の基準 [課税でのみ使 用] 2) RICS – Global and India Standards 3) 無し	Indonesia Valuation Standard (SPI: Standar Penilaian Indonesia)	無し
e 基準作成団体	1) Ministry of Finance 2) RICS	MAPPI	-
f 鑑定評価基準とIVSとの関係	1) - 2) 準拠	準拠	-

#### <参考情報>

上場REIT市場の有無 (制度の制定時期)	無し	無し	有り(1969年)
資格・称号についての補足説明	富裕税法令に基づきwealth税と income税に関わる査定を行う国家制 度があるが、彼らは民間企業で働くこ とが禁じられている。このような中、RICS の認知度が高まっており、多くのファン ド・投資家はRICSに着目している。  Indian Institute of valuersは、インド 国内で鑑定評価業務を行う者が加入 できる民間団体である。(したがって、当 該団体には、富裕税法令に基づく国家 資格を有する者、MRICS又はFRICS を有する者のいずれも加入することが できる。)	-	-

(上表の内容は、2013年2月時点における聞き取り等調査による。)

	4 カナダ	5 タイ王国	6 中華人民共和国
a 資格・称号	AACI, CRA	Key Appraiser, Extraordinary Appraiser, Ordinary Appraiser	1) Member of CIREA (不動産評価師) 2) Member of CREVA (土地評価師) 3) Certified Public Valuer (資産評価師)
b 登録機関	The Appraisal Institute of Canada (AIC)	Thai Valuers Association (TVA) and Valuers Association of Thailand (VAT)	1) China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA) 2) China Real Estate Valuers Association (CREVA) 3) China Appraisal Spciety (CAS)
c 所属団体	同上	同上	同上
d 鑑定評価基準	Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practise (CUSPAP)	TVA Valuation Standards	1) Code of Real Estate Appraisal 2) Regulations for valuation on urban land 3) The Asset Appraisal Standards
e 基準作成団体	AIC	Thai Valuers Association (TVA) and Valuers Association of Thailand (VAT)	1) Ministry of Housing and Urban-Rural Development 2) Ministry of Land and Resources 3) Ministry of Finance
f 鑑定評価基準とIVSとの関係	準拠	一部、準拠	1)、2)、3)とも準拠

<参考情報>

上場REIT市場の有無 (制度の制定時期)	有り (1994年)	有り (1997年)	無し
資格・称号についての補足説明	AACI: 全ての案件が実施可能。 CRA: 個人の住宅建物4棟までの評価に限定された資格。	Key Appraiserは上場企業の財務諸表や金融機関の担保に係る評価を行うための資格で、Extra OrdinaryとOrdinary AppraiserはTVAの認定資格 (Extra Ordinaryが経験等を有する者の上位資格)。	不動産評価師は土地及び建物の売買、担保、競売等のための評価、土地評価師は基準地価、土地収用・補償、国有地の払下等のための評価、資産評価師は企業の上場やM&A等のための評価を担当。

(上表の内容は、2013年2月時点における聞き取り等調査による。)

	7 フランス共和国	8 ベトナム社会主義共和国	9 マレーシア
a 資格・称号	1) Expert FNAIM (Fédération nationale de l'Immobilier) 2) Recognised European Valuer (REV)	Certified Practicing Valuer / Registered Valuer (The Tham Dinh vien ve gia)	1) Registered Valuer 2) Registered Appraiser 3) Probationary Valuer
b 登録機関	1) Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF-FNAIM) [フランス不動産専門家商工会議所] 2) The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)	Ministry of Finance (MOF)	Ministry of Finance (Kementerian Kewangan) The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents Malaysia
c 所属団体	同上	Vietnamese Valuation Association (VVA)	The Royal Institution of Surveyors, Malaysia (RISM)
d 鑑定評価基準	1) Charte de l'expertise en é valuation immobilière 2) European Valuation Standards (EVS)	Vietnamese Valuation Standards	Malaysian Valuation Standards (MVS)
e 基準作成団体	1) French Institute of Real Estate Valuation (IFE: Institut Francais de l'Expertise Immobiliere) [フランス不動産評価研究所] 2) TEGoVA	Ministry of Finance (MOF)	The Board of Valuers, Appraisers and Estate Agents
f 鑑定評価基準とIVSとの関係	1) - 2) 準拠	準拠	IVSに準拠するかどうかについて明確にされていない。

<参考情報>

上場REIT市場の有無 (制度の制定時期)	有り (2003年)	無し	有り (1986年)
資格・称号についての補足説明	1) フランス国内の民間非営利団体による資格。 2) 欧州28カ国の48不動産関連団体が加盟する機関による資格。	-	Registered Valuerが不動産評価の資格で、Probationary Valuerは見習いの評価人資格。Registered Appraiserは旧制度での資格で、業務内容が制限されている。

(上表の内容は、2013年2月時点における聞き取り等調査による。)