

「地価に関する国際的な情報発信の強化に
向けた検討業務」に係る調査報告書

平成24年3月
国土交通省
土地・建設産業局

目 次

業務の概要	1
1. 諸外国の評価基準等に関する略語（Abbreviation）に係る解説	3
2. 基本的な用語の英訳	5
3. 公的評価に係る専門用語の英訳	19
4. 不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳	29
<参考> 証券化対象不動産の鑑定評価概要書作成にかかる用語について	43
国際的情報発信検討プロジェクトチーム委員名簿	46

業務の概要

I. 業務の目的等

本報告書は、急速にグローバル化する社会経済環境を踏まえ、我が国の地価に関する指標に係る情報のよりの確な発信のため、地価公示等の地価の調査やその基礎となる不動産の鑑定評価の分野に関する専門用語について、国際評価基準（IVS）との整合性を考慮しつつ、統一的な英語訳を提示することを目的として実施した「地価に関する国際的な情報発信の強化に向けた検討業務」（以下「本業務」という。）の成果をとりまとめたものである。

我が国においては、地価公示、都道府県地価調査、地価 LOOK レポートといった地価に関する指標がインターネット等により公表され、広く国民に利用されている。また、不動産鑑定評価基準についても、社会情勢の変化に対応した改正がなされてきたところである。

このような我が国の不動産の評価に関する様々な情報を、国内にとどまらず、積極的に諸外国に発信することは、我が国の鑑定評価業務等への海外における理解度を高め、その国際化を進めるために必要であると考えられる。

本報告書において提示した英訳は、国際業務に精通した不動産鑑定士によるプロジェクトチームにおける議論を踏まえたものであり、国による情報の発信のほか、不動産鑑定業者の国際的な業務の現場において積極的に活用されることが期待される。これにより、各業者が作成する鑑定評価書に用いられる英語の表記の統一、翻訳作業に係る費用の削減等も期待され、また、諸外国の依頼者等が我が国の鑑定評価書を利用する際の利便性が向上するという効果も期待される。

なお、今後、国際的な業務上の慣用などを踏まえ、より適切な英訳が見出されることも想定されることから、本報告書に掲載されたものであっても、随時変更を加え、インターネットにより公表する等、柔軟な対応を図ることとしている。

II. 検討に当たっての確認事項等

本報告書作成にあたっては、我が国の不動産の鑑定評価等を国際的視点からも理解されやすいものとするため、我が国において実務上利用されている専門用語について、欧米における使用法や IVS における専門用語等を踏まえ、適切な英語訳の検討を行った。

特に、今後、我が国の不動産鑑定評価基準等が IVS と整合していることを明確にし、不動産鑑定評価基準等を諸外国に発信していくためには、IVS において使用されている

英語との整合性に留意する必要がある、この視点からの検討に注意を払った。

もともと、我が国の不動産鑑定評価基準等は、その制定当初から様々な面において米国の鑑定評価の影響を強く受けており、実務においてすでに用いられている専門用語の英訳は、米国において用いられている英語となっているものが多い。一方で、IVSにおける専門用語は英国のものがもととなっており、米国のものとは異なる点がある。したがって、現時点において直ちにIVSの専門用語への変更が困難なものについては、当面、米国における使用法に準拠することが実務的な混乱を招かないものと判断し、引き続きこれを用いることとした。

Ⅲ. 本報告書の構成

本報告書は以下の内容から構成されている。

1. 諸外国の評価基準等に関する略語（Abbreviation）に係る解説

諸外国の評価基準や関係する略語についての説明を記載した。

2. 基本的な用語の英訳

「鑑定評価」、「不動産」、「依頼内容」等の基本的な用語の英訳についての検討過程、検討結果を記載した。

3. 公的評価に係る専門用語の英訳

地価公示等の公的土地評価に係る情報の国際的な発信に必要な用語の英訳についての検討結果を記載した。

* なお、本業務の実施主体（国土交通省土地・建設産業局）以外の組織において用いられている英訳についても出典とともに参考掲載している。

4. 不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

主要な専門用語を抽出し、英訳についての検討結果を記載した。

1. 諸外国の評価基準等に関する略語 (Abbreviation) に係る解説

諸外国の評価基準等に関連する主要な略語 (Abbreviation) の概要は以下のとおり。

① IVS (International Valuation Standards) : 国際評価基準

IVS は、国際評価基準審議会 (IVSC)において作成・公表されている資産評価の国際的な基準である。1985 年に初めて策定され、2011 年には第 9 版となる「International Valuation Standards 2011」(以下「IVS2011」という。)が公表された。

【IVS の目的】

- 資産評価に関して世界的に受け入れられる原則を明確にし、これを普及・発展させることにより、資産の評価方法の国際的な整合を図ること
- 適切な評価方法を提示し、報告書の様式の明確化を行うこと
- 異なる種類の資産や負債(例:事業、無形資産、機械設備、不動産、金融商品等)を評価するにあたって考慮すべき事項を明確化すること

IVS は、複数の国における資産評価基準として採用 (adoption) され、又は自国基準への収斂 (convergence) が行われている。もともと、IVS の適用に法的拘束力はなく、国ごとに不動産取引の慣行も異なることから、各国における適用の程度・範囲も一律ではない。

② IVSC (International Valuation Standards Council) : 国際評価基準審議会

国際会計基準委員会 (IASB) が会計基準について策定を進めているように、IVSC は、資産評価について世界的な基準を確立することを意図して運営されている。本部はロンドンに置かれる。

【IVSC の目的】

- 独立した、透明性のある手順により IVS を策定すること
- 理解が容易で、実務的であり、また、公共の利益を守ることが可能な IVS を策定・維持すること
- 各国の評価基準は IVS とは差異があることを明確にしなが、各国からの要請に沿って IVS を改善すること
- 国際的な資産評価の専門家の育成に貢献し、こうした専門家による評価を支援することで公共の利益を守ること
- 国際的な資産評価の専門家の意見の集約機関になること

IVSC は、IVS が目指すべき戦略的方向性や資金調達に責任を有する独立した国際的な「管理委員会 (Board of Trustees)」、管理委員会のメンバーにより任命された「基準委員

会 (Standards Board)」、管理委員会のメンバーにより任命された「専門家委員会 (Professional Board)」を有しており、IVS の策定は基準委員会が担当している。

現在、基準委員会の委員長は Mr. Steven J Sherman (米国) であり、他に、米国から 2 名、カナダ、英国、ドイツ、スペイン、タイ、中国から各 1 名の合計 9 名の委員から構成されている。

③ AI (Appraisal Institute) : 米国鑑定協会

不動産鑑定に携わる専門家により構成される民間団体。1932 年に設立された不動産の鑑定人の団体である American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA) と、1935 年に設立された住宅専門の鑑定人の団体である Society of Real Estate Appraisers (SREA) が 1991 年に合併して設立された。AI は AIREA 当時から、国内各地に支部を持つ米国最大の不動産鑑定協会として、不動産の鑑定評価の理論的・実務的研究の推進、MAI (*) 等の不動産の鑑定人であることを示す称号制度の創設、鑑定人への教育・職業倫理保持等を通じて、米国の鑑定人の資質の維持・向上に大きく貢献してきた。

現行の鑑定実務では、AI が会員向けに策定した Code of Professional Ethics (倫理規定) 及び Standards of Professional Appraisal Practice (鑑定評価基準) に加え、下記の USPAP に準拠することが要請されている。

(*) 不動産の全ての用途に関して精通しているとされる不動産の鑑定人としての最高峰の称号であり、AI 指定の研修や一定以上の実務経験を経ることで取得できる。なお、MAI は略号ではない。

④ USPAP (UNIFORM STANDARDS OF PROFESSIONAL APPRAISAL PRACTICE) : 米国鑑定評価統一基準

1987 年に AI など米国の主要な資産評価団体 8 機関から構成される民間非営利団体として Appraisal Foundation (鑑定財団) が発足し、USPAP を策定することとなった。USPAP が対象とする評価業務は、鑑定人として独立・中立性・客観性をもって行うものとし、不動産のみならず、動産、企業、大量一括評価等に適用される一般的な評価原則として位置づけられている。

AI においては会員に対して USPAP の遵守を求めており、また、1989 年に策定された Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989 (FIRREA: 金融機関改革救済執行法) においても、金融機関に対して、USPAP を評価基準とすることを定めている。

⑤ RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) : 英国王立チャータード・サ

ーベイヤーズ協会

1868年にロンドンで設立され、現在世界146カ国で10万人以上の会員を有する民間団体である。かつては英連邦(commonwealth)を中心に活動する団体であったが、現在では世界中に展開している。本部はロンドンにあり、世界6箇所に支部を有する。RICSは鑑定評価に限らず、不動産に関連する専門性を有する職業人の組織であり、建築、鑑定評価、不動産仲介のみならず、プロジェクトマネジメント、ゴミ処理マネジメント等そのカバー範囲は広い。RICSでは会員に対し、継続的な専門教育、職業倫理の保持、業務にあたって従うべき基準等を策定している。

鑑定評価の部門に関しては、RICS評価基準(RICS Valuation Standards:通称RED BOOK)が存在する。全ての評価に適用されるグローバル基準と地域ごとの特性を反映した地域基準が存在し、会員はこれらの基準を遵守しなければならない。なお、RED BOOKの内容はIVSからの収斂(convergence)が終了し、IVSと同等性を有するものである(IVS Compliant)とされている。

2. 基本的な用語の英訳

不動産の鑑定評価に係る基本的な用語のうち、特に重要と思われるものの英訳については、検討過程及び選定理由について、以下のとおり明示することとした。なお、本項で検討したものを含む基本用語の英訳案とIVS、USPAP、AI及びRICSとの比較については、14頁を参照のこと。

(1) 「鑑定評価」の英訳—「Appraisal」か「Valuation」か

一般に、「鑑定評価」の英訳としてAppraisal、Valuationが用いられており、いずれの訳が適切であるか検討を行った。

① 現状

● Appraisal

- 従来から我が国では、鑑定評価の英訳としてReal Estate Appraisalを使用
- 「不動産の鑑定評価に関する法律」の英訳名称は、「Act on Real Estate Appraisal」(日本法令外国語訳データベースシステム)
- (社)日本不動産鑑定協会の英訳は、JAREA (Japanese Association of Real Estate Appraisal)
- AIのテキストの表題は「The Appraisal of Real Estate」
- USPAPは、「UNIFORM STANDARDS OF PROFESSIONAL APPRAISAL」

PRACTICE」の略語

- ・ 本文においても、我が国における「鑑定評価」に該当するものとして Appraisal が使用されている。

* Valuation Services について以下のとおり定義されており、valuation は専門家以外による評価も含む広い概念として説明されている（なお、これは IVS とは反対の定義である。）。

USPAP 2010-2011 EDITION

DEFINITIONS

VALUATION SERVICES : services pertaining to aspects of property value.

Comment: Valuation services pertain to all aspects of property value and include services performed both by appraisers and by others.

● Valuation

- ・ IVS では valuation を使用
- ・ RICS における appraisal とは、一般的に market appraisal を指し、「不動産の地域的な市場に関する知識、事例等から不動産価格や賃料の査定をすること」を意味する。したがって、通常は、不動産仲介業者等による価格査定等を appraisal と称す。一方、valuation とは、「価格時点における資産の特定の権益の価値について書面で記された専門家の意見」と定義されている。したがって、我が国における「不動産の鑑定評価」に対応する用語は valuation となる。また、これに対応して、専門家である鑑定士も valuer と定義される（これは、米国と英国で反対の定義である。）。
- ・ 以下は、RICS の居住用不動産に関する基準（仲介業務に関する基準：通称 BLUE BOOK）の用語集にて規定されている定義の原文である。

RICS_UK_Residential_Property_Standards_2011

(the BLUE BOOK : RICS 居住用不動産の（仲介業務の）基準 2011年版)

appraisal : A term used to define a formal valuation in some countries, but can also refer to a market appraisal (see ‘market appraisal’ and valuation’ definitions). In this guidance the term is used when referring to a market appraisal.

market appraisal : An estimate of market price or rent based on market evidence and knowledge of the local market.

valuation : A valuer’s opinion of the value of a specified interest(s) in a property, at the date of valuation, given in writing. Unless limitations are agreed in the terms of engagement this will be provided after an

inspection and any further investigations and enquiries that are appropriate, having regard to the nature of the property and purpose of the valuation.

valuer : An RICS member who is registered under the RICS Valuer Registration Scheme (VRS) and provides a formal valuation report for lending or other purposes. Such a report is to be written in accordance with the current edition of the *RICS Valuation Standards – Global and UK* (the ‘Red Book’).

② 本業務における検討過程で提示された意見

①の現状を踏まえた上で、各委員から提示された意見は以下のとおりである。

- 我が国における「不動産の鑑定評価」の英訳として **appraisal** を用いた場合、**IVS** との整合がとれないことにならないか。
- **RICS** の会員（2011年7月現在 111,611名）と **AI** の会員（2010年12月現在 24,436名）を比較すると **RICS** の会員の方が圧倒的に多い。そうであれば、**RICS** の考え方を採用する（＝専門家が行う評価は **valuation** とする）ことも考えられる。
- 国際的視点からは **valuation** が望ましいという印象を受けるが、我が国では米国を参考として鑑定評価に係る制度が構築され、英訳もこれにならってきたことも踏まえると、**AI** の考え方を踏襲し、**appraisal** が適切ではないか。
- 我が国では従来から **appraisal** が用いられており、これを変更するとなると明確な理由が必要になる。
- 我が国の「鑑定評価」に対応する英訳は、固有名詞として「**appraisal**」を用いる、という考え方もある。

③ 英訳案

上記の意見を踏まえ、本業務においては、「鑑定評価」の英訳には **appraisal** を採用することが妥当との結論に至った。理由は以下のとおり。

- 我が国における「不動産の鑑定評価」に関する語の英訳は、従来から米国における使用例を参考としてきており、実務的に相当程度定着している。したがって、米国の動向に変化があるようであれば、将来的に **valuation** の英訳をあてることも念頭においた上で、当面は **appraisal** を用いることが実務的な混乱を招かない対応と考えられるため。
- **IVS**、**RICS** 等を使用している国において、専門家が行う評価を **valuation** としている場合、その旨を理解した上で、我が国では **appraisal** の英訳を用

いていることを説明することで、混乱を防止できると考えられるため。

(2) 鑑定評価の対象となる「不動産」の英訳について—「Real Estate」か「Real Property」か

① 現状

一般に、「不動産」の英訳として Real Estate、Real Property が用いられており、いずれの訳が適切であるか検討を行った。

- 従来から我が国では、「不動産の鑑定評価」の英訳として Real Estate Appraisal を使用
- 「不動産の鑑定評価に関する法律」の英訳は、Act on Real Estate Appraisal (日本法令外国語訳データベースシステム)
- (社)日本不動産鑑定協会の英訳は、JAREA (Japanese Association of Real Estate Appraisal) とされている。
- AI のテキストの表題は「The Appraisal of Real Estate」

一方で、

- USPAP では、Real Property Appraisal を使用
- AI は鑑定人を Real Estate Appraiser と記載しているが、AI のテキストの本文では、Real Estate と Real Property の違いについて明記し、我が国における「不動産の鑑定評価」に該当するものを Real Property Appraisal と説明
- RICS においても、評価の対象となる不動産は Real Property
- IVS においては、次のとおり定義

参考【IVSにおける定義】

Real Estate : land and all things that are a natural part of the land, eg trees, minerals and things that have been attached to the land, eg buildings and site improvements and all permanent building attachment, eg mechanical and electrical plant providing services to a building, that are both below and above the ground.

Real Property : all rights, interests and benefits related to the ownership of real estate.

すなわち、現在、IVS、RICS、USPAP 及び AI では、評価の対象に不動産に関する権利・権益が含まれる場合、Real Property を使用しており、Real Estate は物理的な意味での土地・建物を指すものとして使用されている。

② 本業務における検討過程で提示された意見

①の現状を踏まえた上で、各委員から提示された意見は以下のとおりである。

- 国際的な動向を踏まえれば、我が国においても、鑑定評価の対象とする「不動産」の英訳を **Real Property** とすることが適切ではないか。
- 不動産鑑定士の英訳は、**Real Estate Appraiser** が実務的に定着しており、**Real Estate** を **Real Property** に変えることには抵抗感がある。
- 不動産の鑑定評価に関する法律の「日本法令外国語訳データベースシステム」での英訳や、(社)日本不動産鑑定協会の英訳では **Real Estate** を用いており、**Real Property** に変更することは困難か、又は時間を要する。

③ 英訳案

上記の意見を踏まえ、本業務においては、以下の対応が適切との結論に至った。

- 物理的な不動産として使用する場合には **Real Estate** とする。
- 不動産に係る権利関係を含め、鑑定評価の対象として不動産を英訳する場合には **Real Property** とする。
- 不動産鑑定士の英訳を変更することに委員から抵抗感も示されたものの、「鑑定評価」の英訳に整合させるのであれば、**Licensed Real Property Appraiser** とすることが望ましい*。
- (社)日本不動産鑑定協会や、「不動産の鑑定評価に関する法律」の英訳には、現在、「**Real Estate**」が用いられているが、これらの変更を直ちに行うことは困難と考えられるため、これらの英訳は「固有名詞」と整理して用いることが適切である。

* 「不動産鑑定士」の従来の英訳を変更するものとなるが、国際的な視点を踏まえれば、結果として我が国の不動産の鑑定評価制度に係る諸外国の理解を深めることにつながるものと考えられる。

(3) 不動産の鑑定評価における「依頼内容」の英訳について

本業務においては、不動産鑑定業者に依頼される業務の「依頼内容」の英訳として「**Scope of Work**」をあてることを提案している。

「**Scope of Work**」は、以下に説明するように諸外国の評価基準において一般に用いられている語であるが、その定義は必ずしも我が国の不動産鑑定評価基準における「依頼内容」と同じものではない。しかし、我が国の不動産の鑑定評価制度について諸外国に説明していくにあたっては、この相違を明確にした上で「依頼内容」を「**Scope of Work**」とすることが、長期的視点に立った場合、より適切であるといえる。

以下で諸外国における「Scope of Work」と、我が国の不動産鑑定評価基準における「依頼内容」の差異を示す。

① IVS における Scope of Work の概要

IVS2011 では、一般基準（General Standards）の冒頭に、「IVS101 Scope of Work」（業務の適用範囲）の項を設け、評価目的、調査範囲、手続き、前提条件とその程度等について依頼者との間で合意を行うことを求めている。

これは、依頼者が求める成果・水準ともに多様であることから、評価を適切に行うために必要な取り決め事項について明確にする必要性があることによる。

【IVS において求められている確認事項】

- (a) 評価人（valuer）とその地位
- (b) 依頼人及びその他評価を利用する人
- (c) 評価の目的
- (d) 評価の対象となる資産や負債
- (e) 価値の種類（IVS では、価値の種類として、Market Value(市場価値)、Investment Value(投資価値)、Fair Value(公正価値)、Special Value(特別価値)、Synergistic Value(相乗効果価値)を挙げ、さらに、その他法律、契約等によって定義される異なる価値の種類を求めることが必要とされる場合がありうることについて言及している)
- (f) 価格時点
- (g) 調査の範囲
- (h) 依拠する情報の性質と出所
- (i) 想定及び特別想定
- (j) 使用、伝達配布又は公表の制限
- (k) 評価は IVS に即して行われること
- (l) 報告書の記述様式

また、IVS では、評価の対象となる資産別、依頼目的別（財務報告のための評価、担保のための評価）に、別途明確にすべき確認事項をそれぞれに章を設けて記載している。

② USPAP における Scope of Work の概要

USPAP では、「SCOPE OF WORK RULE」として、鑑定人が依頼者等に信頼される鑑定評価等を行うにあたって依頼者と合意すべき事項を定めており、以下の事項が例示されている。

【USPAP において例示されている確認事項】

- 評価対象不動産の確定と調査の程度
- 収集される資料の範囲
- 鑑定評価額等の結論に至るために適用する分析の程度
- 基本的事項として、
 - ・ 依頼者及び他に想定される利用者
 - ・ 鑑定評価の利用目的
 - ・ 価値の種類と定義（USPAP では、価値の種類例示として Market Value（市場価値）を挙げ、当該価値は個別の鑑定評価において定義されるものである旨を記載している。すなわち USPAP では、市場価値の定義には複数のものがあり、それぞれの定義は基本部分では共通するが、詳細について異なるものがあることを前提とした記載となっている。また、市場価値以外の価値として、liquidation value（清算価値）、investment value（投資価値）等があることを想定している。）
 - ・ 価格時点
 - ・ その他の合意条件が列記されている。

③ 現在の我が国の不動産鑑定評価基準の考え方

我が国の不動産の鑑定評価では、不動産鑑定評価基準の全部に則った評価を行うことを基本としており、IVS や USPAP のように依頼者との取り決めにより決定できる事項は限定的である。すなわち、「依頼内容」により決定できるものは評価の前提条件として必要な基本的事項に限定され、基本的に以下の事項、条件等のみとなる。

- 依頼者及び他に想定される利用者
- 鑑定評価の依頼目的
- 対象確定条件
 - いわゆる現状所与、独立鑑定評価、部分鑑定評価、併合鑑定評価、分割鑑定評価があげられている。基本は現状所与であり、それ以外の対象確定条件とする場合は、実現性、合法性、第三者の利益を害するおそれがないといった妥当性についての検討が必要とされている（価格等調査ガイドライン）。
- 想定上の条件
 - 実現性、合法性、第三者の利益を害さないという 3 要件を満たす場合に現状と異なる地域要因、個別的要因の想定が可能とされている。

- 価格時点

基本は現在時点であり、資料等の収集が可能な場合は過去時点の鑑定評価を行うことも可能。将来時点の鑑定評価については、特に必要がある時で妥当性を欠くことがない場合に可能とされている（不動産鑑定評価基準運用上の留意事項）。
- 求める価格の種類

不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う場合は、価格を求める鑑定評価においては正常価格が基本とされ、その他は、限定価格又は特殊価格を求める場合、特定価格として求める場合のいずれかとなる。

不動産鑑定評価基準に記載されていない価格等を求める場合は、不動産鑑定評価基準に則らない価格として価格等調査ガイドラインにしたがった価格等調査を行う。

④ IVS 及び USPAP と、我が国の不動産鑑定評価基準との差異

我が国の不動産鑑定評価基準に従った依頼内容については、上記①IVS や②USPAP において必要とされる確認事項との間で、以下の差異が認められる。

- 求める価格の種類

不動産鑑定評価基準に則った評価を行う場合は価格の種類が限定されるが、IVS や USPAP が想定する（Scope of Work により確定される）価格の種類には柔軟性がある。
- 対象確定条件、想定上の条件

IVS や USPAP には我が国の不動産鑑定評価基準が要請している 3 要件は明記されておらず、依頼者との合意により確定される事項（Scope or Work）に基づき決定される。ただし、いずれも合理的で、信頼性のある評価を行うべきとされている。

また、IVS、USPAP 及び我が国の不動産鑑定評価基準では、条件を付したことによる評価への影響を明記すべきことを求めている。（我が国の不動産鑑定評価基準では、「必要があると認められるときは、当該条件が付加されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである」とされている。）
- 収集される資料の範囲

我が国の不動産鑑定評価基準においては、鑑定評価に必要な資料として収集可能なものはすべて収集することが原則であり、価格に大きな影響を与える価

格形成要因については特に対処すべき留意点が記載されている。一方、IVS、USPAP においては、依頼者と評価人の間において合意された内容（Scope of Work）に基づく範囲において資料収集を行うことになる。

- 評価手法の適用について

我が国の不動産鑑定評価基準では、適用できる手法はすべて適用することを原則とし、適用できない手法についてはその旨の説明を鑑定評価書に記載することが要請されている。一方、IVS では複数の手法の適用を求めているのみであり、USPAP においても Scope of Work により依頼者と合意した評価手法を採用するものとされている。

我が国では、価格等調査ガイドラインに基づき、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査として、一定の条件及び依頼者との合意を前提に、上記の資料収集の範囲や評価手法の適用について依頼者との合意に基づく対応を行うことができる。

		IVS (2011)	USPAP (2010-2011)	AI (13版)	RICS(第6版)	日本(本業務案)
1	(鑑定)評価	valuation	<ul style="list-style-type: none"> valuation 専門家以外による評価も含む appraisal 専門家による鑑定評価 	appraisal	<ul style="list-style-type: none"> valuation 専門家による鑑定評価 appraisal 不動産仲介業者による価格査定等を含む広い概念での評価 	appraisal (注1)
2	不動産の鑑定評価		real property appraisal	real property appraisal		real property appraisal
3	評価人(不動産鑑定士)	valuer	appraiser	real estate appraiser	valuer	Licensed real property appraiser
4	(不動産鑑定)評価書	valuation report	real property appraisal report	appraisal report	valuation report	appraisal report
5	(鑑定)評価の手法	valuation approaches	appraisal methods and techniques	approaches to value appraisal methods and techniques	valuation approach	appraisal approaches
6	依頼内容(業務の適用範囲)	scope of work	scope of work	scope of work	Term of engagement	scope of work (注2)
7	価格時点	valuation date	the effective date of the appraisal the date of value	the effective date of the appraisal the date of value	the date of valuation (or valuation date.)	the effective date of the appraisal (the date of value)
8	(鑑定)評価を行った日	date of the valuation report	date of appraisal(曖昧な表現であり価格時点として意味される場合もある) date of the report	the date of the report	date of the report (The date on which the valuer signs the report.)	date of the appraisal process completed
9	(鑑定)評価書の発行日					date of the appraisal report
10	(鑑定)評価の目的	purpose of the valuation	the intended use of the appraisal	the intended use of the appraisal	the purpose of the valuation	purpose of the appraisal
11	(鑑定)評価額	amount of the valuation or valuations	the results of a real property appraisal	the final opinion of (defined) value	the opinion of value	the results of a real property appraisal
11	評価対象不動産(権益) 不動産鑑定評価基準における類型に相当(不動産鑑定評価基準総論第2章第2節参照)	real property interest	real property interest	real property interest	real property interestという表現はない。 real property という表現、interest to be valuedという表現が別々に使われている。	real property interest

(注1) IVS, RICSでは専門家が行う評価をvaluationとしているが、ここでは、従来からの日本における英訳の慣行および米国の例を考慮し、appraisalとした。したがって、英国関連の評価および依頼者に対しては、日本のappraisalは専門家が行う評価であることを注記する必要がある。

(注2) IVSやUSPAP、AIが用いているScope of workと日本の「依頼内容」の意味は必ずしも同じものではないが、Scope of workは国際的に共通用語となっていること等によりこの英訳を採用した。

(4) 英訳の使い分けが必要となる基本用語について

不動産の鑑定評価に係る基本用語のうち、対応する英訳が複数あると認められる用語について、望ましい使い分けを以下のとおり整理した。

① 「土地」に関連する訳語

● Land

一般的に「土地」を表現する場合や、物理的な不動産の構成要素である「土地」を表現する場合に使用する。

● Site

Subject Site（評価対象地）、**Site Description**（対象地の状況）、**Site Improvements**（対象地に係る定着物）等、評価の対象となっている「土地」を表現する場合や、**Building Site**（宅地）、**Sites with Interim Use**（見込地）等、「土地」の利用状況を表現する場合に使用する。

● Lot

Corner Lot（角地）、**Interior Lot**（中間画地）等、他の土地と明確に異なる特徴を有する「土地」を表現する場合や、区画整理地・分譲地等の大規模な土地における一区画の「土地」を表現する場合に使用する。

② 「価格形成要因」に関連する訳語

● Force

下記 **Factor** との比較において、より上位に位置する概念である不動産の利用形態や不動産市場全般に影響を与える要因等を表現する場合に使用し、その具体例は以下のとおりである。

- Value Forces 「価格形成要因」
- General Value Forces 「一般的要因」
- Environmental Forces 「自然的要因」

● Factor

不動産の属する地域の特性や不動産の価格に全般的・直接的な影響を与える要因等を表現する場合に使用し、その具体例は以下のとおりである。

- Area Specific Value Factor 「地域要因」
- Site Specific Value Factor 「土地に関する個別的要因」

③ 「資料」に関連する訳語

● Information

一般的に「資料」を表現する場合や、価格形成要因に照応する資料を表現する場合に使用し、その具体例は以下のとおりである。

- Information on Value Factors 「要因資料」
 - General Information 「一般資料」
 - Area Information 「地域資料」
 - Property Information 「個別資料」
 - Evidence

不動産の物的状況及び権利関係等の事実確認の際に用いる資料や、不動産の経済価値判定の基礎となる必要資料を表現する場合に使用し、その具体例は以下のとおりである。

 - Property Identification Evidence 「確認資料」
 - Comparable Evidence 「事例資料」
 - Valuation Inputs

IVS2011 において、鑑定評価手法の適用の際に必要な収入・費用・利回り等の具体の採用数値及び当該数値を導出するために参照した関連資料を意味し、IVS の文脈上「評価採用資料」の訳語が適切と思慮される。
- ④ 「正常価格」、「取引価格」、「費用」に関する訳語
- 正常価格の英訳として market value を採用した理由

本業務においては、正常価格の英訳として market value をあてることを提案している。

この理由は、IVS 等諸外国の評価基準が評価の中心として位置付ける market value の定義と我が国の正常価格の定義は基本的に同じであり、いずれも不動産鑑定士等の評価人が求めるべき基本的な価格として位置付けていること、同じ定義に基づくものであれば、英訳を同じとすることが我が国の鑑定評価に係る情報を国際的に発信していく上で必要であると考えられることによる。
 - price、value、cost の概念等について

諸外国において、price は現実成約された価格等、事実としての価格を意味するものとして使われている。したがって本業務において「取引価格」の英訳には、「transaction price」をあてる等、事実としての価格の意味を表す場合には price を用いている。

一方で、value は、事実ではなく取引の対価として支払われるであろう最も蓋然性の高い価格、あるいは資産を保有することによって得られる利益等を価格に表したものとして用いられており、評価人によって求められる価格は value に該当する。したがって本業務において、不動産の鑑定評価において求める価格の種類に関する英訳には、value をあてている。

また、英語で **estimated price** とされる場合は評価人が求める **value** の意味となる。

cost は資産の取得や建設等に要した事実としての金額を意味している。建設のために支払った費用や、売買において購入者が支払う取得費用は **cost** であり、資産の取得費用が売買の成約価格(**price**)に反映される点において **cost** と **price** は関連している。

本業務では、原価法を **cost approach** とし、工事費を **cost**、再調達原価を **reconstruction cost/replacement cost/reproduction cost** と英訳している。

<参考> 3. 以降の表の見方

次頁以降において、公的評価に係る専門用語の英訳及び不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳についての検討結果を記載している。

公的評価における専門用語は、基本的に日本語のあいうえお順に英語案を掲載した。

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳は、不動産鑑定評価基準の章順に英語案を掲載した。

英語欄において使用した、／、()、(*) の意味は以下の通り。

／ : 代案がある場合に使用した。

() : 必要に応じて使用すべきと考えられる場合に使用した。

(*) : 補足説明として加えた方がよいと思われる場合に使用した。

また、出典欄に記載している略語の意味は以下の通り。

・ PT

本業務を担当した「国際的情報発信プロジェクトチーム」において、IVS の専門用語を参考に、実務における利用状況を踏まえ検討した案であることを意味する。

・ BB

(社) 日本不動産鑑定協会 証券化鑑定評価委員会 証券化グローバル化対応委員会 (2011) 『英語で読む証券化対象不動産の鑑定評価の実務』(住宅新報社) の執筆時において検討された用語であり、本業務を担当したプロジェクトチームにおいても適切と判断した英訳案であることを意味する。

・ 検討業務調査報告書

国土交通省土地・水資源局(平成 23 年 3 月) 『不動産鑑定評価基準の国際化に関する検討業務に係る調査報告書』において検討された用語であり、本業務を担当したプロジェクトチームにおいても適切と判断した英訳案であることを意味する。

・ JREI

(財) 日本不動産研究所(2003) 『不動産鑑定評価の国際化』(住宅新報社) に掲載されている用語であり、本業務を担当したプロジェクトチームにおいても適切と判断した英訳案であることを意味する。

なお、備考欄には、英訳案を検討するにあたって、他の資料等に記載されていた英語を変更した旨や、変更にあたっての補足説明を記載した。

3. 公的評価に係る専門用語の英訳

公的評価に係る専門用語の英訳

※ 網掛けのセルは、土地・建設産業局所管外の業務に関する語句

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方がよいと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	資料 番号	資料 ページ	備考
1 「内」	a portion of	PT	1	2	
2 「外」	and the others	PT	1	2	
3 アパート	apartment house	-	5	2	
4 安定性	stability of the standard site	PT	4	1	
5 委嘱	commit	-	4	4	
6 一時利用地	site under interim use	PT	1	2	
7 一団の土地	site	PT	4	1	
8 一般ガス事業	General Gas Utility Business	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	
9 一般の土地の取引価格に対する指標の提供	publish the (market) value index for ordinary land transaction	PT	1	1	
10 裏付資産	secured property	PT			
11 売り急ぎ	sale of a property within a time frame too short to meet the marketing time frame of the market value definition / any extraordinary incentives that induce participants to sell off	PT/JREI	1	1	単語として適切な用語がなかったため、文章で説明。IVSでは「強制的に売却される場合」として「forced sale」を使用している。
12 駅前広場	station square	PT			
13 駅前広場接面	lot facing the station square / face the station square	PT			
14 沿線別駅周辺住宅地	residential area around the rail road station	PT	3		
15 沿線別駅周辺商業地	commercial area around the rail road station	PT	3		
16 大阪圏	Osaka Area	PT	2		大阪圏、名古屋圏、東京圏の「圏」にはareaをあてはめ、regionは「地方」に該当するものとして英訳した。
17 奥行	depth	検討業務調査報告書	1	2	
18 街区番号	the district number	-	1	2	
19 買い進み	purchase of a property by the motivation of individual interest, typically at higher price than the market value / any extraordinary incentives that induce participants to initiate buying	PT/JREI	1	1	単語として適切な用語がなかったため、文章で説明。/の代案もあるが、initiate buying については意味が伝わるかや疑問あり。
20 階層	floor	PT	1	2	
21 買取価格	purchase price	PT	1	1	
22 価額	鑑定評価によって求める価額はvalue, 資料4についてはtotal amount, transaction amount	-	4	6	
23 価格形成要因	value forces / value factors	PT	4	2	従来は「influence」の訳が使われていたが、AI等を参考に変更。forces, factorsの使い分けについては4. を参照
24 価格牽連性	the value of land in the specific area relatively effect each other/value effectiveness	PT	1	3	単語として適切な用語がなかったため、文章による説明としている。Value effectivenessも代案としてあるが、意味が正確に伝わらない恐れあり。
25 価格時点	the effective date of the appraisal /the date of value	PT	1	1	IVS、AIを参考とした。
26 価格審査	audit of transaction price/examination of transaction price	PT	1	1	国土利用計画法上の価格審査
27 価格等調査の方式/手法	appraisal approaches	PT			appraisalとvaluationとの関係は2. (1)を参照
28 画地	site	PT	1	1	
29 確定性	identifiability/identification	PT	4	1	標準地の確定性の訳としては、identifiabilityをあてている。
30 ガス	Gas	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	

	用語	英語	出典	資料 番号	資料 ページ	備考
31	ガス事業法	Gas Business Act	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	
32	仮設建物	temporary building	PT	1	2	
33	仮換地	provisional replotting	国土交通省HP	1	2	
34	仮換地番号(符号)	provisional replotting land number	-	1	2	
35	簡易ガス事業	Community Gas Utility Business	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	
36	還元	capitalize	PT	4	2	
37	還元利回り	capitalization rate	検討業務調査報告書	4	2	
38	鑑定評価	appraisal	PT	1	1	
39	鑑定評価員	licensed real property appraiser committed by the Land Appraisal Committee as an appraiser of standard sites	PT	4	2	
40	鑑定評価価格調整	re-examination of the results of the appraisal	PT	4	5	
41	鑑定評価価格	the results(*unit value) of a real property appraisal/appraisal value(*unit value)	PT	4	5	価格は単価であるため()内にunit valueを加えている。
42	鑑定評価額	the results(*total value) of a real property appraisal/appraisal value(*total value)	PT			価額は総額であるため()内にtotal valueを加えている。
43	鑑定評価手法	appraisal approaches	検討業務調査報告書			
44	鑑定評価書	appraisal report	検討業務調査報告書	4	4	
45	鑑定評価等業務に関する不正又は著しく不当な行為	illegal or extraordinary dishonest/inappropriate behavior concerning with the real property appraisal and appraisal consulting	PT			
46	規準	indication for the market value of the subject site by comparing with the (market) value of a published standard site 鑑定評価の手順として規準を行う場合は、a process for indicating the market value of the subject site by comparing with the (market) value of a published standard site	PT	1	1	単語として適切な用語がなかったため、文章で説明
47	基準価格	standard price based on National Land Use Planning Act	PT	4	6	国土利用計画法に基づく基準価格であり、この場合の英訳にはpriceをあてている。
48	基準地	standard sites published by the prefectural government	PT	2		
49	標準地の代表性	representativeness of the standard site(MLIT)	PT	4	1	
50	基準日	the date of value	PT	1	1	
51	規制区域	regulation area	国土庁資料	4	1	
52	既成住宅地域	established residential area	-	5	2	
53	既成商業地域	established commercial area	-	5	530	
54	共同住宅	apartment building	-	5	2	
55	近接	close	PT	1	2	
56	近隣商業地域	neighborhood commercial district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	日本法令外国語データベースの都市計画法ではdistrictを採用しているが、法令によって用途を定めた地域はzoneという表現するほうが一般的である。
57	近隣地域	neighborhood area	PT	1	1	
58	空地	vacant land	-	1	2	
59	区画街路	road in a land readjustment processing area	PT	1	2	
60	経済動向	economic trends	-	4	2	
61	形態	usage and physical condition	PT	4	2	
62	軽量鉄骨造	lightweight steel construction	-	1	2	
63	下水	sewage	-	1	2	
64	下水道法	Sewerage Service Act	国土交通省HP	1	2	
65	圏域別	of each area	PT	3		
66	減価修正	depreciation	PT	4	2	
67	原価法	cost approach	検討業務調査報告書	4	2	
68	現況宅地	current building site	PT	1	2	

	用語	英語	出典	資料 番号	資料 ページ	備考
69	現況林地	current forest land	PT	1	2	
70	現在価値	present value	-	4	2	
71	建築中	under construction	-	1	2	
72	郊外路線商業地域	suburban roadside commercial area	検討業務調査報告書			
73	公共下水道	public sewerage	-	1	2	
74	公共事業用地	land for public facilities/public utilities	PT	4	1	
75	工業専用地域	exclusive industrial district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	近隣商業地域(56)備考参照
76	工業地	industrial land	検討業務調査報告書	1	2	
77	工業地域	industrial district/industrial area	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	近隣商業地域(56)備考参照
78	公共用地	land for public facilities/land for public utilities	PT	1	1	より具体的な英訳をあてはめた。
79	公共用地の取得価格の算定の規準	the indication by the standard site's value for calculation of the purchase price of the land for the public facilities	PT	1	1	「規準」の訳としてindicationを使用。以下同じ。
80	工区名	section name of the project area	-	1	2	
81	公示	publication/publishment of (market) value of standard sites	PT	2		
82	公示価格	published (market) value of standard sites	検討業務調査報告書			
83	公示区域	the area subject to the publication/publishment of (market) value of standard sites	PT	4	1	
84	高層	high-rise	-	5	191	
85	構造	structure	-	1	2	
86	国定公園(普通)地域	quasi-national park (ordinary zone)	環境省HP	1	3	
87	公的土地評価	land value appraisal for the public purposes	PT	4	6	「公的」の訳として「for the public purpose」を提案
88	公的土地評価の適正化	achieving reasonableness in land value appraisal for the public purposes	PT	4	6	「公的」の訳として「for the public purpose」を提案
89	候補地	candidate site	PT	4	4	
90	公有地	public land	-	1	1	
91	公有地の拡大の推進に関する法律	Act on Promotion of Acquisition of Public Land	-	1	1	
92	公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地の買取価格の算定の規準	the indication by the standard site's value for calculation of the purchase price of the land for the public facilities based on Act on Promotion of Acquisition of Public Land	PT	1	1	
93	国定公園第三種特別地域	quasi-national park (class 3 special zone)	環境省HP	1	3	
94	国定公園第二種特別地域	quasi-national park (class 2 special zone)	環境省HP	1	3	
95	国道	ordinary national highway	国土交通省HP	1	2	
96	国土利用計画法	National Land Use Planning Act	日本法令外国語訳データベースシステム	1	1	
97	国土利用計画法に基づく土地の買取価格算定の規準	the indication by the standard site's value for calculation of the purchase price of the land based on National Land Use Planning Act	PT	1	1	
98	国土利用計画法による土地取引規制における価格審査の規準	the indication by the standard site's value for calculation of the examination of land transaction based on National Land Use Planning Act	PT	1	1	
99	国立公園(普通)地域	national park (ordinary zone)	環境省HP	1	3	
100	国立公園第三種特別地域	national park (class 3 special zone)	環境省HP	1	3	
101	国立公園第二種特別地域	national park (class 2 special zone)	環境省HP	1	3	
102	固定資産税評価	land appraisal for fixed asset tax	PT	1	1	英訳は、不動産鑑定士が行う評価を前提とした。従来の訳では税金の査定と解されるおそれがあり、訳を変更している。ここには償却資産を含まず、土地のみの評価であるため、landを加えている。
103	個別的要因	property-specific value factor	PT	4	2	
104	再調達原価	reconstruction cost/replacement cost/reproduction cost	PT	4	2	

	用語	英語	出典	資料 番号	資料 ページ	備考
105	最有効使用	highest and best use(HABU)	検討業務調査報告書	4	2	
106	更地	vacant land	検討業務調査報告書	4	2	
107	三大都市圏	Three Major Metropolitan Areas	-	2		東京、大阪、名古屋圏はareaとしているが、三大都市圏についてはわかりやすさの観点から metropolitan areaを使用
108	三方路	lot with three frontages				地価公示では、基本的に道路へ面していることを前提としており、その場合は、左記の英訳でもよいと思われる。ただし、例えば海等に面していると解される懸念があり、道路に面していることを明確にしたい場合は、lot with frontage on three roadsとすべきと思われる。
109	山林	forest nearby cities	PT	4	7	都道府県地価調査の「都市近郊林地」に該当する用語とした。林業本場林地、山村奥地林地の意味合いで使用する場合は mountain forestが適切と思われる。
110	市街化区域	urbanization promotion area	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	
111	市街化区域及び市街化調整区域以外の都市計画区域(非線引都市計画区域)	city planning area except urbanization promotion area and urbanization control area	-	1	3	
112	市街化調整区域	urbanization control area	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	
113	四角形	rectangle	PT	1	2	地価公示において、標準地の形状は、「台形、不整形と特に表示しない限り四角形」とされており、長方形の意である「rectangle」を用いることが適切と思われるため
114	市区町村	municipality	PT	2		
115	試算価格	indicated value	検討業務調査報告書	4	2	
116	支所	branch office	-	4	3	
117	市場性を有する不動産	marketable real property	PT	4	1	
118	事情補正	adjustment for conditions of sale/adjustment based on the conditions of sale	検討業務調査報告書/PT	4	2	
119	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	the site which is recognized as standard for usage of land and value influence factors in the area of similar usage value from the points of environmental and social condition	PT	4	1	
120	市町村道	municipal roads	国土交通省HP	1	2	
121	実務修習	practical training required to be a real property appraiser	PT			
122	指定建ぺい率	designated building coverage ratio	国土交通省HP	1	3	
123	指定容積率	designated floor-area ratio	国土交通省HP	1	3	
124	時点修正	market condition's adjustment	PT	4	2	
125	私道	private road	-	1	2	
126	指標	indicator	-	1	1	
127	四方路	lot with four frontages	PT			108 三方路に同じ。
128	社宅	company house	-	5	2	
129	収益価格	value indicated by the income approach	検討業務調査報告書	4	2	
130	収益還元法	income approach	PT	4	2	
131	住居表示	building address/ address	PT	1	2	一般社会では、住所の英訳は addressが使われているが、鑑定評価において登記上の所在と区別する場合には、building addressを使用することがわかりやすい。
132	住宅地	residential land	検討業務調査報告書	1	1	
133	住宅地域	residential area	検討業務調査報告書			
134	終末処理場	sewage plant	国土交通省HP	1	2	
135	収用	expropriation	-	4	6	
136	収用委員会	Prefectural Expropriation Committee	総務省HP	1	1	
137	収用委員会の補償金額の算定の規準	the indication by the standard site's value for the calculation of compensation amount by Prefectural Expropriation Committee	PT	1	1	
138	集落	village	-	5	530	
139	出張所	branch office	-	4	3	
140	取得価格	purchase price	PT	1	1	
141	首都圏	Tokyo Metropolitan Area	国土交通省HP			
142	手法	approach	-	4	2	

	用語	英語	出典	資料 番号	資料 ページ	備考
143	準工業地	quasi-industrial land	-	1	1	
144	準工業地域	quasi-industrial district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	近隣商業地域(56)備考参照
145	純収益	net cash flow	検討業務調査報告書	4	2	
146	準住居地域	quasi-residential district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	近隣商業地域(56)備考参照
147	準都市計画区域	quasi-city planning area	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	
148	準防火地域	quasi-fire prevention district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	近隣商業地域(56)備考参照
149	小規模	small-sized	-	5	191	
150	商業地	commercial land	検討業務調査報告書	1	1	
151	商業地域	commercial district/commercial area	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	近隣商業地域(56)備考参照
152	使用収益	use and returns/use	PT	4	2	
153	譲渡	alienation	PT	4	6	売却の訳としてはsellでも可。有償の譲渡はonerous alienation
154	所在	registered address/registered address without parcel number	PT	1	2	「地番」を含まない訳としては、without parcel numberが必要か。
155	所在地	registered building address	PT	1	4	
156	所有権	ownership /freehold/fee simple	PT	4	6	法令外国語データベースではownershipを使用
157	処理区域	in service district/in public service district	国土交通省HP/PT	1	2	インフラ施設を想定しているのであればpublicを入れた方がわかりやすいと思われる。
158	事例	sales evidence	PT	4	2	評価の参考とするための現実に成約した事例資料としてevidenceを用いている。
159	審査	audit/examination	PT	4	1	
160	震災減価率	depreciation rate caused by the disaster (The Great East Japan Earthquake)	PT			
161	震災地域格差修正	reconsideration of area-specific value factors by the disaster (The Great East Japan Earthquake)	PT			
162	水道	water supply	PT			164 水道法=Waterworks Act
163	水道事業	Water Supply Business	厚生労働省HP	1	2	
164	水道法	Waterworks Act	厚生労働省HP	1	2	
165	正常な価格(正常価格)	market value (defined by the Japanese real property appraisal standard)	PT	1	1	
166	政令指定都市	designated city / a city designated by Cabinet order	総務省HP	4	1	
167	積算価格	value indicated by the cost approach	検討業務調査報告書	4	2	
168	設定対象区域	the subject area for the land (market) value publication	PT	2		
169	接面	facing	PT	1	2	
170	接面道路	the facing road	PT	1	1	
171	選定	selection	PT	1	1	
172	選定替	re-selection of standard site	PT	4	1	
173	選定基準	selection criteria	PT	2		
174	前面道路	frontage road	PT	1	2	主たる前面道路なら、major frontage road
175	専用水道	exclusive water supply	PT	1	2	
176	総収益	effective gross income	PT	4	2	
177	総費用	total expenses	PT	4	2	
178	側道	side road / lot with side road	PT			
179	第一種住居地域	category 1 residential district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	近隣商業地域(56)備考参照
180	第一種中高層住居専用地域	category 1 medium-to-high-rise exclusive residential district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	近隣商業地域(56)備考参照

	用語	英語	出典	資料 番号	資料 ページ	備考
181	第一種低層住宅専用地域	category 1 low-rise exclusive residential district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	近隣商業地域(56)備考参照
182	大規模	large-sized	PT	5	191	
183	台形	trapezoid	PT	1	2	
184	対前年変動率	year-on year variation rate	PT	3		
185	第二種住居地域	category 2 residential district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	近隣商業地域(56)備考参照
186	第二種中高層住居専用地域	category 2 medium-to-high-rise exclusive residential district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	近隣商業地域(56)備考参照
187	第二種低層住宅専用地域	category 2 low-rise exclusive residential district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	近隣商業地域(56)備考参照
188	代表幹事	chairperson of regional working session	PT	4	4	
189	代表性	representativeness	PT	4	1	
190	代表標準地	representative standard site	PT	1	3	
191	宅地	building site	PT	4	7	
192	宅地見込地	building site with an interim use	PT	1	1	
193	単位面積	unit area	PT	1	3	
194	地域森林計画対象区域	regional forest planning area	農林水産省HP	1	3	
195	地域要因	area specific value factor	PT	4	2	
196	地下駅	subway station	PT	1	2	subway stationは地下鉄の駅(単に地下にある駅であれば、ニュアンスが異なる。)
197	地下階層	basement floors	PT	1	2	
198	地価公示	publishment/publication of (market) value of standard sites	PT	1	1	一般的なものを指しているので、複数形
199	地価公示価格	(market) value of standard site	PT	1	1	
200	地価公示室	Land (Market) Value Publication Office	PT	1	1	
201	地価公示法	Land (Market) Value Publication Act	PT	1	1	法令データベース 都市計画法の中でLand Prices Public Announcement Act と訳されている。Public noticeという訳もあるようだが、通達と紛らわしい。
202	地価公示法施行規則	Ordinance for Enforcement of the Land (Market) Value Publication Act	PT	2		
203	地価公示法施行令	Order for Enforcement of the Land (Market) Value Publication Act	PT	2		
204	地価水準	level of land (market) value	PT	4	1	
205	地価調査課	Land (Market) Value Research Division	PT	1	1	
206	地価動向	trends in land (market) value	PT	4	2	
207	築年	building age	PT	4	2	
208	地形	site shape	PT	4	1	
209	地上階層	aboveground floors	PT	1	2	
210	地上権	superficies right/superficies	日本法令外国語訳データベースシステム	4	2	
211	地積	site area	PT			
212	地番	parcel number	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	
213	地表	ground surface	PT	1	2	
214	地方圏	areas other than Tokyo, Osaka and Nagoya areas	PT	3		
215	地方別	by region	PT	3		regionは東北地方、関東地方等の「地方」を指し、areaは地方より、より狭い範囲と捉える。大阪/名古屋圏The Osaka/Nagoya area、地方圏=areas other than Tokyo, Osaka and Nagoyaとした。なお、東京圏は235参照
216	中規模	medium-sized	PT	5	2	
217	中高層	medium-to-high-rise	PT	5	2	
218	中小規模	small-to-medium-sized	PT	5	191	
219	中層	medium-rise	PT	5	576	
220	中低層	low-to-medium-rise	PT	5	576	

	用語	英語	出典	資料 番号	資料 ページ	備考
221	中庸	typical	PT	4	1	
222	中庸性	typicality	PT	4	1	
223	調整	adjustment	PT	4	2	
224	低層	low-rise	PT	5	576	
225	適格性	validity	PT	4	1	
226	適正	proper/appropriate	PT	4	1	
227	適切な事例の選択	appropriate choice of appraisal evidence	PT	4	2	
228	鉄筋コンクリート造	reinforced concrete construction	PT	1	2	
229	鉄骨造	steel construction	PT	1	2	
230	鉄骨鉄筋コンクリート造	steel reinforced concrete construction	PT	1	2	
231	点検	validity check	PT	4	1	
232	同一使用者	same user	PT	4	1	
233	同一使用者によって同一使用目的に供されている連続した一区画の土地	a site used by the same user with a same intended use	PT	4	1	
234	同一使用目的	same intended use	PT	4	1	
235	東京圏	Tokyo Area	PT	2		
236	道路	road	PT	1	2	
237	特別区	23 special wards in Tokyo	東京都HP	4	1	
238	都市計画区域	city planning area	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	
239	都市計画区域外	outside of city planning area/non-city planning area	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	
240	都市計画法	City Planning Act	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	
241	年別変動率	annual variation rate	PT	2		
242	土地開発公社	Land Development Public Corporations	総務省HP	4	6	
243	土地改良事業	land improvement project	PT	1	2	
244	土地価格の審査	audit/exam of land value	PT	4	1	
245	土地鑑定委員会	Land Appraisal Committee	国土交通省HP	4	1	
246	土地基本法	Basic Act for Land	日本法令外国語訳データベースシステム	4	6	
247	土地区画整理事業	land readjustment project	国土交通省HP	1	2	
248	土地区画整理事業施行地区	execution area of land readjustment project	PT	1	2	
249	土地残余法	land residual method/technique	PT	4	2	
250	土地収用法	Land Expropriation Act	国土交通省HP	4	6	土地収用法 法令データベースにおける土地収用法(本文の英文なし、表題のみ)はCompulsory Purchase of Land Act
251	土地登記簿	registry of land	PT	1	2	
252	土地取引	transaction of land	PT	1	1	
253	土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格	probable value of land (site) that would be formed in an assumed transaction with free will and no special restrictions	PT	4	1	
254	土地の環境	environment of the site	PT	1	1	
255	土地の形状	shape of the site	PT	1	1	
256	土地の属性	attributes of the site	PT	4	2	
257	土地の地積	site area	PT	1	1	
258	土地の利用状況	current use of the site	PT	1	1	
259	都道府県地価調査	publishment/publication of (market) value of standard sites by prefectural government	PT	2		
260	都道府県道	prefectural road	国土交通省HP	1	2	
261	取壊中	under demolition	PT	1	2	
262	取引価格	transaction price	PT	1	1	
263	取引事例	sales evidence	PT	4	2	
264	取引事例比較法	sales comparison approach	PT	4	2	IVSでは、market approach
265	名古屋圏	Nagoya Area	PT	2		
266	二方路	lot with two frontages	PT			108 三方路に同じ。
267	農家	farmer	PT	5	513	農家の住宅地という文脈での農家
268	農地	agricultural land	PT	5	513	
269	農地地域	agricultural area	PT			
270	農道	farm road	PT			
271	背面道	back road / lot with back road	PT			
272	比較考量	weighting	PT	4	2	
273	比準価格	value indicated by the sales comparison approach	PT	4	2	
274	評価手法	appraisal/valuation approach	PT	1	1	
275	標準地	standard site	PT	1	1	

	用語	英語	出典	資料 番号	資料 ページ	備考
276	標準地位置図	standard sites' plot map	PT	4	5	
277	標準地周辺の土地の利用の現況	current use of the neighborhood of the standard site	PT	1	4	
278	標準地としての適格性	validity as standard site	PT	4	1	
279	標準地に係る都市計画法その他法令で主要なもの	major acts, such as City Planning Act, over the standard site	PT	5	2	
280	標準地に係る都市計画法その他法令の制限で主要なもの	major regulation, such as regulation by City Planning Act, over the standard site	PT	1	4	
281	標準地についての水道、ガス供給施設及び下水道の整備の状況	availability of waterworks, city gas service, garbage disposal and sewers of the standard site	PT	1,5	4,2	
282	標準地の安定性	stability of the standard site	PT	4	1	
283	標準地の1平方メートル当たりの価格	value per square meters of the standard site	PT	1,5	4,2	
284	標準地の確定性	identifiability of the standard site	PT	4	1	
285	標準地の鑑定評価	appraisal of standard sites	PT	1	1	
286	標準地の鑑定評価の基準に関する省令	Ordinance of the Ministry about appraisal of standard sites	PT	4	2	
287	標準地の形状	shape of the standard site	PT	1,5	4,2	
288	標準地の周辺の土地の利用の現況	current use of the neighborhood of the standard site	PT	5	2	
289	標準地の所在及び地番並びに住居表示	registered address, parcel number and building address of the standard site	PT	1,5	4,2	
290	標準地の所在を表示する図面	standard site's location map	PT	4	3	
291	標準地の設定対象区域	standard site setting area	PT	2,4	6	
292	標準地の設定密度	density of standard sites	PT	4	7	
293	標準地の選定基準	selection criteria of standard site	PT	2		
294	標準地の選定要領	selection guideline of standard site	PT	4	4	
295	標準地の前面道路の状況	current situation of the frontage road of the standard site	PT	1,5	4,2	
296	標準地の地積	standard site area	PT	1,5	4,2	
297	標準地の中庸性	typicality of the standard site	PT	4	1	
298	標準地の鉄道その他主要な交通施設との接近の状況	proximity to railway or other main means of transportation of the standard site	PT	1,5	4,2	
299	標準地番号	standard site number	PT	1,5	4,2	
300	標準地利用の現況	current use of the standard site	PT	1,5	4,2	
301	標準的	standard	PT	1	1	
302	標準的な画地	standard lot	PT			
303	付近案内図の点検	confirmation of standard sites' location map	PT	4	5	
304	幅員	width	PT	1	2	
305	不整形	irregular shape	PT	1	2	
306	筆	parcel /registerable unit of land	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	
307	不動産	real estate/real property	日本法令外国語訳データベースシステム	4	1	評価の対象としての不動産はreal property
308	不動産鑑定業	real property appraisal service	PT			
309	不動産鑑定業者	real property appraisal firm	PT	4	4	
310	不動産鑑定士	Licensed Real Property Appraiser (LRPA)	PT	1	1	従来のLicensed Real Estate Appraiser(LREA)から変更。詳細については、2.(2)を参照
311	不動産鑑定士試験	National Exam for Licensed Real Property Appraiser (LRPA)	PT			
312	不動産鑑定士等の鑑定評価の規準	indication with the (market) value of standard site by LRPA	PT	1	1	
313	不動産鑑定評価基準	Real Property Appraisal Standards	PT	1	1	
314	不当な鑑定評価	inappropriate real property appraisal	PT			
315	ブロック造	block work (brickwork)	PT	1	2	
316	ブロック中心都市	major city of the region	PT	4	7	
317	分科会	regional working session	PT	4	2	
318	分科会幹事	leader of regional working session	PT	4	4	
319	分科会幹事会	board of leaders of regional working session	PT	4	4	
320	分科会幹事連絡会議	leaders' meeting of regional working session	PT	4	4	
321	変動率	variation rate	PT			
322	方位	(azimuth) direction	PT	1	2	

	用語	英語	出典	資料 番号	資料 ページ	備考
323	防火地域	fire prevention district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	3	近隣商業地域(56)備考参照
324	修正率	adjustment factor	PT	4	6	
325	補償金	compensation	PT	4	6	
326	補償金額	amount of compensation	PT	1	1	
327	舗装	pavement	PT	1	2	
328	間口	width	PT	1	2	
329	マンション	apartment house/condominium/flat	PT	5	2	apartment house(米 賃貸) condominium(米 分譲) flat(英 賃貸)
330	道なり	along a road	PT	1	4	
331	未舗装	unpaved	PT			舗装=pavement
332	木造	timber structure (wooden)	PT	1	2	
333	遊休土地	unused land	日本法令外国語訳データベースシステム	4	6	
334	要因	force/ factor	PT	4	3	一般的要因の要因はforce、地域要因、個別的要因の要因はfactor
335	用途	usage	PT	1	1	
336	用途地域	use district	日本法令外国語訳データベースシステム	1	2	land use zoneのほうが一般的な表現の仕方であろう。ただし、他の用語の訳との整合性の観点から日本法令外国語データベースの都市計画法訳であるuse districtを記載
337	用途的地域	market area category	標準地の鑑定評価の規 準に関する省令			「土地の用途が同質と認められる まとまりのあるもの」の意
338	用途別	by land use category	PT	3		
339	用途別標準地数	number of standard sites by land use category	PT	3		
340	利用価値	utility value	PT	4	6	
341	旅館	accommodation	PT	5	576	accommodation=宿泊施設 旅館ならJapanese-style hotels
342	林道	logging road/forest road	PT			
343	類似地域	similar neighborhood/comparable neighborhood	PT	4	2	
344	路線価	RoadRating, the basis for the assessed values of lands, etc., in taxation of inheritance tax and gift tax for fiscal year 200X.	国税庁HP	1	1	
345	路線商業地域	roadside commercial area	PT	5	576	

4. 不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用すべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
1 不動産鑑定評価基準運用上の留意事項	Guidance Notes on the Real Property Appraisal Standards	PT	1章	EstateをPropertyに変更(2. (2)を参照)
2 不動産の鑑定評価	real property appraisal	PT	1章	EstateをPropertyに変更(2. (2)を参照)
3 不動産鑑定士補	Licensed Real Property Appraiser Candidate	PT	1章	EstateをPropertyに変更(2. (2)を参照)
4 定着物	improvements	JREI P138	1章	
5 土地 (評価対象)地 (角)地	land (subject) site (corner) lot	JREI P138 PT PT	1章	
6 行政的要因(行政的な要因)	governmental forces / governmental controls and regulations	AI P44	1章	従来は、governmental value influencesが使われる場合があったが、AIを参考に左記に修正
7 経済的な要因、経済的要因	economic forces / economic circumstances	AI P44	1章	従来は、economic value obsolescence / economic obsolescenceが使われる場合があったが、AIを参考に左記に修正
8 効用	utility	JREI P138	1章	
9 自然的な要因/自然的要因	environmental forces / environmental conditions	AI P44	1章	
10 社会的な要因/社会的要因	social forces	AI P44	1章	従来は、social value influencesが使われる場合があったが、AIを参考に左記に修正
11 相対的稀少性	relative scarcity	JREI P138	1章	
12 有効需要	effective purchasing power	AI P16	1章	従来は、effective demandが使われる場合があったが、AIを参考に左記に修正
13 自然的特性	physical attributes	JREI P140	1章	
14 人文的特性	socio-economic attributes	JREI P140	1章	
15 価格 鑑定評価で求める価格	price value	AI P21 PT	1章 1章	
16 元本	capital investment	JREI P140	1章	
17 現実の取引価格	sale price / transaction price	JREI P140 / PT	1章	
18 賃借権等	leasehold	PT	1章	
19 賃料 鑑定評価で求める賃料	rent rental value	JREI P140 PT	1章	
20 専門家の意見	opinion of an expert	JREI P142	1章	
21 専門家の判断	judgment of an expert	JREI P142	1章	
22 不動産の鑑定評価に関する法律	Act on Real Estate Appraisal	日本法令外国語データベースシステム	1章	
23 個別分析	property analysis	PT	2章	analysis of property-specific value influencesを再検討し修正
24 地域分析	market analysis	PT	2章	market area analysisを再検討し修正
25 一般高度商業地域	prime retail area	JREI P282	2章	
26 業務高度商業地域	prime office area	JREI P282	2章	
27 高度商業地域	prime commercial area	JREI P282	2章	
28 準高度商業地域	central commercial area	JREI P282	2章	
29 複合高度商業地域	prime area of retail/office mix	JREI P282	2章	/があるが全体で一単語
30 普通商業地域	second-tier commercial area	JREI P284	2章	
31 権利	ownership and interests	PT	2章	
32 種別	use category	JREI P146	2章	
33 移行しつつある地域	some building site areas and agricultural areas that may be undergoing transition from one use sub-category to another use sub-category within each classification	JREI P146	2章	
34 宅地地域	building site area	JREI P146	2章	
35 地域の種別	categories describing the general land use in a district or area	JREI P146	2章	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
36 転換しつつある地域	some building site areas, agricultural areas and forestland areas that may be undergoing transition from one use category to another use category	JREI P146	2章	
37 土地の種別	land use categories	JREI P146	2章	
38 林地地域	forestland area	JREI P146	2章	
39 移行地	sites in a transitional area	PT	2章	
40 農地見込地	agricultural land with an interim use	JREI P148	2章	
41 見込地	sites with interim use	JREI P148	2章	
42 林地	forestland	JREI P148	2章	
43 建付地	land portion of built-up property	JREI P148	2章	
44 区分地上権	sectional superficies / air/underground right	PT/JREI P150	2章	air/underground rightは、/があるが全体で一単語
45 借地権	leasehold interest in land	JREI P148	2章	
46 借地借家法	Act on Land and Building Leases	日本法令外国語データベースシステム	2章	
47 底地	leased fee interest in land	JREI P148	2章	
48 宅地の類型	real property interest (*building sites classified according to their physical development & title categories)	PT (JREI P148)	2章	
49 建物及びその敷地	building and its site	PT	2章	従来は、built-up propertyが使われる場合があったが、再検討し修正
50 建物の所有を目的とする地上権	right of superficies which are usually registered	JREI P148	2章	
51 類型	real property interest (*physical development & title category)	PT (JREI P148)	2章	
52 貸家及びその敷地	tenant-occupied building and its site	JREI P150	2章	
53 区分所有建物及びその敷地	condominium unit / strata landed property	JREI P150 / PT	2章	前者は米語、後者は英語
54 借地権付建物	building and its leased land	PT	2章	
55 賃貸用不動産	investment property	PT	2章	IVSの定義に従って、investment propertyを採用。ただし、日本の実務においては、ホテル・ゴルフ場等の事業用不動産については当該英語は該当せず、operational assetが一般的
56 自用の建物及びその敷地	owner-occupied building and its site	JREI P150	2章	
57 建物及びその敷地の類型	real property interest (*build-up properties classified according to their physical development & title categories)	PT (JREI P148)	2章	
58 建物の区分所有等に関する法律	Act on Unit Ownership, etc. of Building	日本法令外国語データベースシステム	2章	Law for Unit Ownership, etc. of Building / Law for Condominiumを再検討し修正
59 角地	corner lot	JREI P158	3章	
60 埋蔵文化財	buried cultural assets	JREI P286	3章	
61 試掘調査	test drilling survey	JREI P286	3章	
62 周知の埋蔵文化財包蔵地	area containing known buried cultural assets	JREI P286	3章	
63 重要な遺跡	important remains	JREI P286	3章	
64 土壌汚染対策法	Soil Contamination Countermeasures Act	日本法令外国語データベースシステム	3章	Soil Contamination Measures Lawを再検討し修正
65 土壌の特定有害物質	specified soil contamination under the Soil Contamination Measures Law	PT	3章	
66 発掘調査	excavation survey	JREI P286	3章	
67 文化財保護法	Act on Protection of Cultural Properties	日本法令外国語データベースシステム	3章	Cultural Properties Protection Lawを再検討し修正
68 有害物質使用特定施設	factory or business facility that uses harmful substances	JREI P286	3章	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
69 形質変更時要届出区域の指定	designation of areas required to report in case of filling and drilling on contaminated land under the Soil Contamination Measures Law	PT	3章	
70 衛生設備	sanitary facilities	JREI P288	3章	
71 天井高	ceiling height	PT	3章	日本語を「階高」から「天井高」に修正
72 外壁	exterior walls	JREI P288	3章	
73 基準階面積	typical floorplate size	JREI P288	3章	
74 給排水設備	water and drainage facilities	JREI P288	3章	
75 空調設備	air-conditioning facilities	JREI P288	3章	
76 建築基準法に基づく耐震基準	earthquake resistance standards based on the Building Standards Act	JREI P288	3章	
77 情報通信対応設備	telecommunications facilities	JREI P288	3章	
78 建物の構造の安定	stability of the building structure	JREI P288	3章	
79 建物の性能	building performance	JREI P288	3章	
80 電気設備	electrical wiring	JREI P288	3章	
81 電気容量	electrical capacity	JREI P288	3章	
82 内装	interior finish	JREI P288	3章	
83 日本住宅性能表示基準	Japan Home Performance Standards	JREI P288	3章	
84 破損・老朽化	damage and dilapidation	PT	3章	
85 屋根	roof	JREI P288	3章	
86 床荷重	floor loads	JREI P288	3章	
87 アスベストの使用の有無	the presence of asbestos insulation	JREI P288	3章	
88 建設資材	construction material	PT	3章	
89 飛散防止等の措置実施状況	the implementation of measures to prevent its dissipation	JREI P288	3章	
90 ポリ塩化ビフェニル(PCB)の使用状況及び保管状況	the presence of polychlorinated biphenyls(PCBs) and the condition of their storage	JREI P288	3章	
91 借主の属性(業種、企業規模等)	tenant attributes (e.g., industry type, company size)	JREI P288	3章	
92 管理委託先	property manager	JREI P288	3章	
93 管理規約	management bylaws	JREI P288	3章	
94 修繕履歴の内容	history of building repair projects	JREI P288	3章	
95 総賃貸可能床面積	total rentable area	JREI P288	3章	
96 その他契約内容の履行状況	history of breaches of contract	JREI P288	3章	
97 賃料の滞納の有無	history of arrears in rent / history of rent delinquency	JREI P288 / PT	3章	
98 建築基準法	Building Standards Act	日本法令外国語データベースシステム	3章	
99 地下埋設物	underground structures	PT	3章	underground objectsを再検討し修正
100 価格形成要因の推移及び動向	changes and trends of value forces	PT	3章	AIを参考に、influencesをforcesに変更
101 一般的要因	general value forces	PT	3章	AIを参考に、influencesをforcesに変更
102 不動産の取引及び使用収益の慣行	real estate transactions and practice (*brokerage services, tenancy, and so forth)	PT	3章	typical transaction pattern /practiceを再検討し修正
103 土地利用に関する計画及び規制の状態	land use planning and regulation	JREI P154	3章	
104 汚水処理場等の嫌悪施設等との接近の程度	proximity to nuisances such as sewage treatment plants	JREI P158	3章	
105 公共施設、公益的施設等との接近の程度	proximity to public institution and utilities	JREI P158	3章	
106 交通施設との距離	distance from transportation	JREI P158	3章	
107 高低、角地その他の接面街路との関係	land elevation in relation of the facing / frontage road (*corner lots will face two streets)	PT(JREI P158)	3章	streetをroadに変更
108 公法上及び私法上の規則、制約等	regulations or restrictions stipulated in public laws and private deeds	JREI P160	3章	
109 商業施設との接近の程度	proximity to commercial facilities	JREI P158	3章	
110 上下水道、ガス等の供給・処理施設の有無及びその利用の難易	availability of waterworks, city gas service, garbage disposal and sewers	JREI P158	3章	
111 情報通信基盤の利用の難易	availability of telecommunications	JREI P158	3章	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
112 接面街路の系統及び連続性	layout and network of the facing/ frontage road	PT	3章	streetをroadに変更
113 接面街路の幅員、構造等の状態	width and condition of the facing/ frontage road	PT	3章	streetをroadに変更
114 地勢、地質、地盤等	topography, geology and ground soil	JREI P158	3章	
115 土壌汚染の有無及びその状態	presence and extent of soil pollution	JREI P160	3章	
116 土地に関する個別的要因	site specific value factor	PT	3章	property-specific value influences on land / land specific value influencesを再検討し修正
117 日照、通風及び乾湿	sunlight, wind, dryness and dampness	JREI P158	3章	
118 間口、奥行、地積、形状等	lot width, depth, size and shape	JREI P158	3章	
119 隣接不動産等周囲の状態	condition of adjacent real estate and surroundings	JREI P158	3章	
120 顧客の流動の状態との適合性	location in conformity with customer flow	JREI P158	3章	
121 主要交通機関との接近性	proximity to main means of transportation	JREI P158	3章	
122 商業地域の中心への接近性	proximity to center of commercial area	JREI P158	3章	
123 指定区域(土壌汚染対策法)	designated area under the Soil Contamination Countermeasures Act	PT	3章	Soil Contamination Measures Lawを修正
124 耐震基準	earthquake resistance standards	JREI P288	3章	
125 維持管理の状態	maintenance and management	JREI P162	3章	
126 建築(新築、増改築又は移転)の年次	year built (and whether it is a new structure, an extension, a reconstruction or relocation)	PT / JREI P162	3章	
127 施工の質と量	construction quality and dimensions	JREI P162	3章	
128 設計、設備等の機能性	design and functionality	JREI P162	3章	
129 耐震性、耐火性等建物の性能	earthquake resistance, fire resistance and compliance with other building performance standards	PT	3章	earthquake resistance of the buildingを再検討し修正
130 建物とその環境との適合の状態	degree the building conforms to its environment	JREI P162	3章	
131 建物に関する個別的要因	building specific value factor	PT	3章	property-specific value influences on building / building specific value influencesを再検討し修正
132 面積、高さ、構造、材質等	area, height, type of construction and materials	JREI P162	3章	
133 有害な物質の使用の有無及びその状態	presence of harmful substances and extent of contamination	JREI P162	3章	
134 賃貸借契約	lease contract	PT	3章	
135 貸室の稼働状況	occupancy level of the leased space	PT	3章	occupancy level of the leased propertyを再検討し修正
136 借主の状況及び賃貸借契約の内容	status of the lessee and provisions of the lease contract	JREI P162	3章	
137 修繕計画及び管理計画の良否並びにその実施状態	quality of planned repairs and management program as well as the extent of their implementation	JREI P162	3章	
138 建物及びその敷地に関する個別的要因	building and its site value factor	PT	3章	property-specific value influences on built-up property/built-up property value influencesを再検討し修正
139 建物と敷地の規模の対応関係	the overall compatibility between building and its site	JREI P162	3章	
140 建物等と敷地との適応の状態	the size of the building relative to the dimensions of its site	JREI P162	3章	
141 賃貸経営管理の良否	how well the leased property is operated	JREI P162	3章	
142 価格の形成過程	value formation process	BBp267	4章	
143 需要と供給の原則	principle of supply and demand	BBp267	4章	
144 不動産の自然的特性	physical attributes of real estate	PT	4章	
145 不動産の人文的的特性	socio-economic attributes of real estate	PT	4章	
146 変動の過程	process of change	BBp267	4章	
147 変動の原則	principle of change	BBp267	4章	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
148 最有効使用の原則	principle of highest and best use	BBp267	4章	
149 代替の原則	principle of substitution	BBp267	4章	
150 均衡の原則	principle of balance	BBp268	4章	
151 構成要素	constituent elements	BBp268	4章	
152 収益逦増及び逦減の原則	principle of increasing or decreasing returns	BBp268	4章	
153 収益配分の原則	principle of income allocation	BBp268	4章	
154 土地・資本・労働及び経営の生産要素	land, capital, labor and entrepreneur's coordination as agent's production	AI	4章	
155 寄与の原則	principle of contribution	BBp268	4章	
156 適合の原則	principle of conformity	BBp268	4章	
157 競争の原則	principle of competition	BBp268	4章	
158 予測の原則	principle of anticipation	BBp268	4章	
159 鑑定評価の条件	assumption	IVS RICS	5章	IVSのassumptionには、対象確定条件(本用語集ではpremiseと訳)および想定上の条件(special assumption)が含まれることに留意
160 依頼内容の確認	confirmation of scope of work	PT	5章	依頼内容をscope of workと表現。ただし、scope of workは、依頼内容について依頼人と鑑定業者の間で合意された内容という意味となる。2.(3)を参照
161 権利の態様	real property interest (*title category)	PT	5章	
162 想定上の条件	special assumptions	IVS, RICS	5章	
163 対象確定条件	premises of the subject property identification	PT	5章	英語では対象確定条件も想定上の条件も双方assumptionとなるため、premiseと訳して想定上の条件と区別
164 不動産取引	transaction of real estate	transaction=IVSp2他	5章	
165 抵当権	mortgage	IVS310	5章	
166 抵当証券	mortgage securities	PT	5章	
167 鑑定評価依頼契約	term of engagement	RICS P7他	5章	
168 利害関係者	interested parties	IVS, RICS	5章	
169 確認資料	property identification evidence	PT	5章	事実を確認するための資料については、evidenceを使用
170 過去時点の鑑定評価	retrospective appraisal /appraisal for the past date	BB329	5章	
171 事例資料	comparable evidence	PT	5章	
172 妥当性	reasonableness	IVSp122他 RICSp180他	5章	
173 不確実	uncertainty	IVSp81他 RICSp81他	5章	
174 要因資料	information on value factors	PT	5章	evidenceとinputを含むより広い概念としてinformationを使用
175 自己資金	equity	PT	5章	
176 相当の期間(相当の市場公開期間)	proper marketing period	IVS RICS	5章	
177 政令	Cabinet order	日本法令外国語データベースシステム	5章	
178 最高裁判所規則	Rules of the Supreme Court	日本法令外国語データベースシステム	5章	
179 投資信託	Investment Trust	日本法令外国語データベースシステム	5章	
180 投資法人	Investment Corporation	日本法令外国語データベースシステム	5章	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方がよいと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
181 特定資産	specified assets	日本法令外国語データベースシステム	5章	
182 特定目的会社	specific purpose company (TMK)	日本法令外国語データベースシステム	5章	資産の流動化に関する法律における特定目的会社TMKはspecific purpose companyであるが、資産流動化法以外の全般的な特定目的会社としてはspecial purpose companyと訳するのが通例である。
183 保有期間	holding period	RICS p122、IVS-DCF-TIP	5章	
184 通達	public notice	日本法令外国語データベースシステム	5章	
185 価格の種類	basis of value	IVS, RICS	5章	AIではtype of valueを使用しているが、IVS、RICSではbasis of valueを使用している。
186 鑑定評価の依頼目的	purpose of the appraisal	IVS, RICS purpose of valuation, valuation purpose	5章 第1節	scope of workの一部
187 鑑定評価の基本的事項の確定	identification of basic elements of appraisal	BBp480	5章 第1節	scope of workの一部
188 基本的事項	basic elements of appraisal	PT	5章 第1節	
189 対象不動産	subject property	IVS RICS	5章 第1節	
190 対象不動産の確定	identification of the subject property	BB p480	5章 第1節	
191 賃料の種類	basis of rent	PT	5章 第1節	bssis of valueと整合させている。
192 物的確定	identification of physical attributes	BBp269	5章 第1節	
193 不動産の分割	subdivision of real estate	BBp269	5章 第1節	
194 不動産の併合	assemblage of real estate	BBp269	5章 第1節	
195 部分鑑定評価	appraisal of severance value	BBp269	5章 第1節	
196 分割鑑定評価	appraisal of component value	BBp270	5章 第1節	
197 併合鑑定評価	appraisal of assemblage value	BBp270	5章 第1節	
198 現在時点(現在時点の鑑定評価)	current appraisal opinion / appraisal opinion for the present date	BBp329	5章 第2節	
199 将来時点(将来時点の鑑定評価)	prospective appraisal opinion / appraisal opinion for the prospective date	BBp329	5章 第2節	
200 市場公開期間	marketing period	IVS	5章 第3節	
201 特殊価格	value of a non-marketable property (*such as heritage asset) indicated by its cost considering its current use	PT	5章 第3節	
202 特定価格	market value (based on special consideration)	BBp480	5章 第3節	特定価格を求める場合には、個別にその内容について説明することが必要となる。
203 独立鑑定評価	appraisal of land value as if vacant	BBp269	5章 第3節	
204 市場参加者	market participant	IVS	5章 第3節	
205 自由意志	free will	BBp271	5章 第3節	
206 経済合理性	economic reasonableness	PT	5章 第3節	
207 正常賃料	market rent	PT	5章 第3節	
208 市場価値	market value	PT	5章 第3節	
209 市場限定	market limitation	PT	5章 第3節	
210 会社更生法	Corporate Reorganization Act	日本法令外国語データベースシステム	5章 第3節	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
211 資産の流動化に関する法律	Act on Securitization of Assets	日本法令外国語データベースシステム	5章 第3節	
212 早期売却	sale in limited marketing period	BBp271=quick sale	5章 第3節	
213 投資採算価値	value for typical investors	BBp480	5章 第3節	
214 投資信託及び投資法人に関する法律	Act on Investment Trusts and Investment Corporation	日本法令外国語データベースシステム	5章 第3節	
215 民事再生法	Civil Rehabilitation Act	日本法令外国語データベースシステム	5章 第3節	
216 公共公益施設	public sector property/public utility	IVS 300	5章 第3節	
217 文化財	heritage assets	IVS230	5章 第3節	
218 継続賃料(同一条件で更新)	adjusted rent at the time of lease expiry with same condition	PT	5章 第3節	従来、renewed rentが用いられていた場合があるが、renewed rentでは市場賃料により更新する意と解されるおそれがあるため、adjusted rentに修正
219 継続賃料(契約条件の変更)	adjusted rent with amended lease condition	PT	5章 第3節	従来、renewed rentが用いられていた場合があるが、renewed rentでは市場賃料により更新する意と解されるおそれがあるため、adjusted rentに修正
220 地役権	easement	PT	5章 第3節	
221 限定賃料	special rent (assemblage or component rental value)	PT	5章 第3節	
222 新規賃料	market rent under new lease	PT	5章 第3節	
223 経済価値	economic value	PT	5章 第3節	
224 市場概念	market concept	PT	5章 第3節	
225 限定価格	special value (assemblage or component value)	PT	5章 第3節	
226 公租公課	property tax (*fixed asset tax and city planning tax)	PT	6章	公租公課はproperty taxとし、公租公課の内訳としての固定資産税(No.302)をfixed asset tax、都市計画税(No.305)をcity planning taxとする。 なお、固定資産税は、土地・建物に加えて、償却資産にも課せられ、当該償却資産に課せられる固定資産税のことを実務上、償却資産税と呼んでいるが、これはdepreciable property taxと訳されているケースが多い。
227 市場参加者の属性	attribute of market participants	PT	6章	
228 地域の一体性	area unity	BBp333	6章	
229 買い希望価格	offering price	BBp334	6章	
230 供給者層	supply groups	BBp333	6章	
231 行政区域	political boundaries	BBp333	6章	
232 自然的状態	physical condition	PT	6章	
233 人文的状态	socio-economic condition	PT	6章	
234 取引等の情報	information about transactions	PT	6章	
235 不動産業者	real estate agent	PT	6章	
236 土地建物等の用途の連たん性及び地域の一体性	area unity of property usage	BBp333	6章	
237 売り希望価格	asking price	BBp333	6章	
238 市場の特性	market attribute	BBp334	6章 第1節	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方がよいと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
239 地域の標準的使用	standard land use in neighborhood area	BBp273	6章 第1節	
240 同一需給圏	market area	BBp273	6章 第1節	
241 商業背後地	commercial support area	BBp274	6章 第1節	
242 地縁的選好性	preference for specific areas	BBp274	6章 第1節	
243 品等	quality	BBp274	6章 第1節	
244 試算賃料	indicated rental value	PT	6章 第1節	
245 試算価格又は試算賃料の調整	reconciliation of the indicated values or rental values	PT	6章 第1節	
246 需要者の属性	attribute of demand groups	BBp333	6章 第2節	
247 地域要因の変動の時期の予測	anticipation of the time when area specific factor change	PT	6章 第2節	
248 時点修正率	market conditions adjustment factor	PT	7章	Allにおいて、時点修正をmarket conditions adjustment としていることに基づき修正
249 インウッド式	Inwood method	JREI P314	7章	
250 償還基金率	sinking fund factor	JREI P314	7章	
251 蓄積利回り	safe rate	JREI P314	7章	
252 ホスコルド式	Hoskold method	JREI P314	7章	
253 借入金還元利回り	mortgage capitalization rate	JREI P318	7章	
254 自己資金還元利回り	equity capitalization rate	JREI P318	7章	
255 借入金元利返済額	principal repayment and interest paid	JREI P320	7章	
256 借入金償還余裕率	debt service coverage ratio	JREI P320	7章	
257 内部収益率	internal rate of return (IRR)	JREI P322	7章	
258 地代	ground rent	JREI P326	7章	
259 経済的耐用年数	economic life	JREI P194	7章	economic "durable" life との訳もあったものの、わかりやすさより"durable"なしの訳としたもの
260 大規模修繕費、資本的支出	large-scale repair expenses / capital expenditure	JREI P204, P268	7章	
261 収益方式	income approach	PT	7章	従来、income "capitalization" method が使われていた場合があるが、当該用語より"capitalization"を削除 (IVSの用語を採用)
262 比較方式	market approach	PT	7章	従来、"comparison approach"が使われていたが、変更 (IVSの用語を採用)
263 開発法	DCF method for residential development project	PT	7章	
264 標準的使用	standard use	JREI P188	7章	
265 積算価格	value indicated by the cost approach	JREI P190	7章	
266 置換原価	replacement cost	JREI P190	7章	
267 付帯費用	incidental expenses	JREI P190	7章	
268 間接法	comparison method	PT	7章	従来、"indirect" methodが使われている場合があるが、よりの確に意味を説明する用語として左記に変更
269 直接法	direct method	JREI P192	7章	
270 間接工事費	indirect construction cost	JREI P192	7章	
271 直接工事費	direct construction cost	JREI P192	7章	
272 機能的要因	functional obsolescence	JREI P194	7章	
273 減価額	amount of depreciation	PT	7章	IVSの用語を参考に、"accrued" depreciationより"accrued"を削除
274 減価の要因	types of depreciation	PT	7章	IVSの用語を参考に、"accrued" depreciationより"accrued"を削除

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
275 物理的要因(減価の要因)	physical depreciation	AI	7章	よりの確に意味を説明する用語として、physical “deterioration”から左記に変更
276 観察減価法	depreciation method based on observation	JREI P196	7章	
277 経済的残存耐用年数	remaining economic life	JREI P194	7章	
278 耐用年数に基づく方法	age-life method	PT	7章	従来、“method of estimating depreciation over a period”としている場合があるが、わかりやすさより age-life method (AI用語)へ変更
279 定額法	straight-line depreciation method	JREI P194	7章	
280 定率法	fixed-rate depreciation method	PT	7章	“declining balance method”より変更
281 方法(鑑定評価の方法)	(appraisal) method	JREI P196	7章	
282 配分法	allocation method	JREI P198	7章	
283 直接還元法	direct capitalization method	JREI P200	7章	
284 復帰価格	reversionary value	JREI P200	7章	“terminal value”との言い方もあるが、一般的に海外で使われている用語を採用
285 収益期間	expected period of the income stream	JREI P314	7章	
286 償却	depreciation	JREI P308	7章	
287 建物残余法	building residual method/technique	PT	7章	従来、“technique”としている場合があるが、AIで土地残余法を“land residual method”としているため、“method”と併記するもの
288 複利年金現価率	ordinary level annuity factor	JREI P314	7章	
289 有期還元法	capitalization method over a definite term	JREI P312	7章	
290 割引率<収益還元法>	discount rate	JREI P200	7章	
291 最終還元利回り	terminal capitalization rate	JREI P200	7章	
292 標準化された純収益	stabilized net cash flow	PT	7章	
293 減価償却費	depreciation cost	PT	7章	
294 償却資産	depreciable assets	PT	7章	
295 運用益	operating income	PT	7章	
296 保証金、敷金	security deposit	PT	7章	従来“refundable” security depositとしている場合もあるが、“refundable”を削除(一般に返還義務があるため)
297 複合不動産	building and its site	PT	7章	従来、“built-up property”としている場合もあるが、わかりやすさから左記に修正
298 維持管理費	maintenance and management fee	JREI P204	7章	
299 一般管理費	general and administrative expenses	JREI P204	7章	
300 売上原価	cost of sales	PT	7章	
301 管理費	management fee	JREI P204	7章	
302 固定資産税	fixed asset tax	PT	7章	
303 修繕費	repair expenses	JREI P204	7章	
304 損害保険料	insurance premium	JREI P204	7章	
305 都市計画税	city planning tax	JREI P204	7章	
306 販売費	sales expenses	JREI P204	7章	
307 運用利回り	investment return	PT	7章	
308 取引利回り	market capitalization rate	PT	7章	JREI投資家調査の訳語を参考とした。
309 借入金	mortgage/debt/loan amount	PT	7章	
310 賃貸事例比較法	rental data comparison approach	JREI P212	7章	
311 一時金	refundable deposit	PT	7章	権利金を含まない一時金として左記の訳を採用

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用すべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
312 権利金	non-refundable money	PT	7章	従来、“non-refundable deposit”としている場合があるが、礼金を“key money”と訳すことから、返済の必要がない一時金については“money”を採用した。
313 差額配分法	rental difference allocation approach	JREI P214	7章	
314 実質賃料	effective rent	PT	7章	
315 収益分析法	income analysis approach	JREI P212	7章	
316 スライド法	trend approach	JREI P216	7章	
317 積算法	cost approach for rental valuation	PT	7章	従来、“summation approach”との訳もあったが、わかりやすさから左記を採用。但し、「原価法」と区別するため、“for rental valuation”を追記した。
318 利回り法	yield approach	JREI P214	7章	
319 共益費	CAM(Common Area Maintenance) charges	PT	7章	
320 純賃料	net rent	JREI P208	7章	
321 必要諸経費等	operating expenses	JREI P208	7章	
322 基礎価格	base value	JREI P210	7章	
323 期待利回り	expected return	PT	7章	
324 積算賃料	rental value indicated by the cost approach	PT	7章	“rent” indicated…を“rental value”に変更；試算賃料については“rent”ではなく、“rental value”とした。
325 貸倒れ準備費	allowance for collection loss	JREI P212	7章	
326 空室等による損失相当額	vacancy loss	PT	7章	
327 実際実質賃料	actual effective rent	PT	7章	
328 比準賃料	rental value indicated by the comparison approach	PT	7章	“rent” indicated…を“rental value”に変更；試算賃料については“rent”ではなく、“rental value”とした。
329 収益純賃料	net rent by income analysis approach	JREI P212	7章	
330 収益賃料	rental value indicated by the income analysis approach	PT	7章	“rent” indicated…を“rental value”に変更；試算賃料については“rent”ではなく、“rental value”とした。
331 実際支払賃料	actual payable rent	PT	7章	
332 継続賃料利回り	rental yield rate under adjusted rent	PT	7章	継続賃料を“renewed rent”より“adjusted rent”へ変更
333 現行賃料	current rent	PT	7章	
334 土壌汚染	soil contamination	PT	8章	
335 関与不動産鑑定業者	appraisal firms involved in the appraisal	PT	8章	
336 関与不動産鑑定士	appraisers involved in the appraisal	PT	8章	
337 提出先	parties for submission	PT	8章	
338 家屋番号	building number	PT	8章	“house” number より変更
339 登記簿	registry	PT	8章	
340 物的確認	confirmation of physical attributes	PT	8章	
341 実地調査	property inspection	PT	8章	“site inspection”との言い方もあるものの、“site(土地)”より“property(不動産)”の方が適切と判断(海外では何れも使われている。)
342 登記簿謄本	copy of registry	PT	8章	
343 一般資料	general information	PT	8章	
344 個別資料	property information	PT	8章	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
345 地域資料	area information	PT	8章	
346 不動産鑑定業者	real estate appraisal firm/real property appraisal firm	PT	9章	
347 地目	land category	PT	9章	"category of land", "type of land use" の中から、わかりやすさで採用
348 鑑定評価を行った年月日	date of the appraisal process completed	PT	9章	
349 実査日	property inspection date	PT	9章	"site inspection"との言い方もあるものの、"site(土地)"より"property(不動産)"の方が適切と判断(海外では何れも使われている。)
350 投下資本収益率<開発法>	discount rate in developing phase	PT	各論第1章	return on investment capital (Guidelines, BB)という訳もあるが、263のとおり、開発法をDCF法としてため、平仄を合わせたもの
351 名義書換料	transfer agreement fee	BB P302	各論第1章	借地権譲渡の際の譲渡承諾料の意
352 堅固の建物	steel and concrete frame (solid) building	BB P302	各論第1章	
353 非堅固の建物	wooden frame (non-solid) building	BB P303	各論第1章	
354 居住用建物	building for residency	BB P303	各論第1章	
355 営業用建物	building for commercial use	BB P303	各論第1章	
356 定期借地権	fixed-term leasehold interest in land	PT	各論第1章	
357 借地法	Act on Land Lease	PT	各論第1章	旧法のため、日本法令外国語訳データベースシステムに定義なし。
358 借地権割合	leasehold ratio(*ratio of a typical leasehold value to fee simple value in an area)	BB P303	各論第1章	
359 立体利用率	vertical allotment ratio	BB P305	各論第1章	
360 定期建物賃貸権	fixed-term building lease / building lease for a fixed-term	PT	各論第1章	
361 長期修繕計画	long-term repair projects	BB P308	各論第1章	
362 専有部分	exclusively owned areas	BB P308	各論第1章	
363 共有持分	co-ownership	BB P353	各論第1章	
364 階層別効用比	utility ratio for each floor of the building	BB P308	各論第1章	
365 位置別の効用比	utility ratio for each location on each floor	BB P308	各論第1章	
366 配分率	distribution ratio	PT	各論第1章	
367 文化財の指定を受けた建造物	cultural heritage building	BB P309	各論第1章	
368 借家権	leasehold interest in building / leasehold estate in building	PT	各論第1章	
369 立退き(料)	eviction cost	PT	各論第1章	
370 契約上の経過期間及び残存期間	elapsed term and remaining term of the contract	PT	各論第2章	
371 更新料	renewal fee	PT	各論第2章	
372 条件変更承諾料	amounts paid for consent to change the contract conditions	PT	各論第2章	
373 増改築承諾料	amounts paid for consent to extend or reconstruct the building	PT	各論第2章	
374 スケルトン貸し	shell lease	PT	各論第2章	
375 証券化対象不動産	securitized properties	PT	各論第3章	
376 信託受益権	trust beneficiary rights	BB P40	各論第3章	
377 投資信託	investment trust	BB P40	各論第3章	
378 不動産特定共同事業契約	contracts involving real estate syndications	BB P40	各論第3章	
379 不動産特定共同事業法	Real Estate Specified Joint Enterprise Act	日本法令外国語訳データベースシステム	各論第3章	
380 金融商品取引法	Financial Instruments and Exchange Act	日本法令外国語訳データベースシステム	各論第3章	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用するべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

用語	英語	出典	基準	備考
381 有価証券	securities	BB P40	各論第3章	
382 有価証券とみなされる権利	deemed securities	PT	各論第3章	
383 投資用の賃貸大型不動産	large-scale rental property held for investment purposes	BB P40	各論第3章	
384 証券化対象不動産の鑑定評価	appraisal of securitized properties	PT	各論第3章	
385 建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者	a person having specialized knowledge of buildings, mechanical and electrical [M&E] systems, environmental matters, etc.	BB P42	各論第3章	
386 証券化対象不動産の状況に関する調査報告書	investigative report on the condition of the securitized property	PT	各論第3章	
387 内覧	internal inspection	PT	各論第3章	
388 証券化関係者	parties involved in the securitization of the property	BB P44	各論第3章	
389 増改築等の履歴	history of remodeling, expansion, etc.	BB P44	各論第3章	
390 再評価	reappraisal / revaluation	PT	各論第3章	実務上では、revaluationを使っているケースも多いが、鑑定=appraisalとしているため、reappraisalも記載。 なお、現基準の訳においては、文脈上も、revaluationで問題なし。
391 地震リスク	seismic risk	PT	各論第3章	
392 DCF法	Discounted Cash Flow Method (DCF method)	BB P48	各論第3章	
393 貸室賃料収入	rental income	BB P142	各論第3章	
394 共益費収入	CAM(Common Area Maintenance) income	BB P144	各論第3章	
395 共用部分	common area	BB P144	各論第3章	
396 水道光熱費収入	utility reimbursement	BB P144	各論第3章	
397 駐車場収入	parking income	BB P146	各論第3章	
398 その他収入	other income	BB P146	各論第3章	
399 自動販売機	vending machines	BB P50	各論第3章	
400 施設設置料	facility installation fees	BB P50	各論第3章	
401 礼金	key money / non refundable money	BB P50	各論第3章	
402 貸倒れ損失	collection loss	BB P148	各論第3章	
403 運営収益	effective gross income / operating income	BB P50 / BB P140	各論第3章	
404 建物・設備管理	building and mechanical and electrical (M&E) system management	BB P50	各論第3章	
405 水道光熱費	utility expenses	BB P50	各論第3章	
406 テナント募集費用等	leasing cost	BB P150	各論第3章	
407 火災保険	fire insurance	BB P52	各論第3章	
408 賠償責任保険	liability insurance	BB P52	各論第3章	
409 運営費用	operating expenses	BB P52	各論第3章	
410 その他費用	other expenses	BB P52	各論第3章	
411 支払地代	ground rent	BB P52	各論第3章	
412 道路占用使用料	road occupancy charges	BB P154	各論第3章	
413 運営純収益	net operating income (NOI)	BB P52	各論第3章	
414 一時金の運用益	operating profit on lump-sum payments / financial interests on refundable deposits	BB P52 / PT	各論第3章	
415 資本的支出、大規模修繕	capital expenditures (CAPEX)	BB P52	各論第3章	
416 建物状況調査	building condition survey	BB P54	各論第3章	
417 設備概要調査	M&E system overview	BB P54	各論第3章	
418 構造概要調査	structural overview	BB P54	各論第3章	
419 緊急修繕更新費	emergency repair/renewal expenses	BB P54	各論第3章	
420 短期修繕更新費	short-term repair/renewal expenses	BB P54	各論第3章	
421 長期修繕更新費	long-term repair/renewal expenses	BB P54	各論第3章	
422 再調達価格	replacement cost	BB P54	各論第3章	
423 建物環境調査	building environmental survey	BB P54	各論第3章	

不動産鑑定評価基準に係る専門用語の英訳

※ スラッシュ(/)は代案がある場合に使用。()は必要に応じて使用すべきと考えられる場合に使用。(*)は補足説明として加えた方が良いと思われる場合に使用。

	用語	英語	出典	基準	備考
424	土壌汚染リスク評価	soil pollution risk assessment	BB P54	各論第3章	
425	土壌調査	soil survey	BB P54	各論第3章	
426	地震リスク評価	seismic risk assessment	PT	各論第3章	
427	耐震性調査	earthquake resistance survey	BB P54	各論第3章	
428	建築士等による耐震診断	earthquake resistance determination by architects, etc.	BB P54	各論第3章	
429	証券化関連費用	securitization-related expenses	BB P356	各論第3章	
430	信託報酬	trust fees	BB P356	各論第3章	

<参考> 証券化対象不動産の鑑定評価概要書作成にかかる用語について

(追加)

以下は、前頁に記載のない用語及びその他証券化対象不動産の鑑定評価にかかる概要書を作成するにあたって特に必要と思われる用語について英訳を行ったものである。

コロン(:):略称
 カッコ書:代替案

	PT検討案
表題	title
物件名称	property name
発行日	date of the report
鑑定評価書の発行日	date of the report
鑑定評価書番号	issuance number of the report
鑑定業者名	appraisal firm
(鑑定評価の)基本的事項	basic elements of appraisal
価格時点	date of value (effective date of the appraisal)
価格の種類	basis of value
正常価格	market value
種別	use category
類型	real property interest
物件概要	property overview
所在地	location
土地面積	land area
延床面積	gross floor area: GFA
総賃貸可能面積	net rentable area: NRA
基準階面積	typical floor area
竣工年月	completion date
構造・階	structure/story
保有形態	ownership
信託受託者	trustee
PM会社	property manager
物件写真	photo
賃貸借の概要	summary of the leases
総賃貸面積	total leased area
稼働率	occupancy
鑑定評価額	appraisal value
専有面積あたり単価	capital value per NRA
直接還元法	direct capitalization method
賃貸条件	lease conditions
基準階賃料単価	rent for typical floor area (estimated rent for typical floor area)
空室率	vacancy rate (estimated vacancy rate)
収益費用項目等	Income and Expense Items
総賃料収入	potential rental income
空室等損失合計	vacancy loss total
運営収益	operating income (effective gross income)
運営費用	operating expenses
運営純収益	net operating income: NOI
一時金の運用益	financial interests on refundable deposits
資本的支出	capital expenditure
純収益	net cash flow
還元利回り	capitalization rate
直接還元法による収益価格	indicated value by direct capitalization method
DCF法	discount cash flow method: DCF method
割引率	discount rate
最終還元利回り	terminal capitalization rate
DCFによる収益価格	indicated value by DCF method
原価法	cost approach
土地価格	land value
建物価格	building value
積算価格	indicated value by cost approach
収益価格	indicated value by income approach

コロン(:):略称
カッコ書:代替案

	PT検討案
試算価格	indicated value
試算価格の概要	summary of indicated values
免責条項	disclaimer
貸家及びその敷地	tenant-occupied building and its site
賃貸用不動産	investment property
住居表示	address
用途	usage

国際的情報発信検討プロジェクトチーム委員名簿

役職	氏名	勤務先名称	所属不動産鑑定士協会
座長	前川 桂子	(株)緒方不動産鑑定事務所名古屋支所	愛 知
委員	奥田 かつ枝	(株)緒方不動産鑑定事務所	東 京
委員	斎藤 敬之	一般財団法人日本不動産研究所	東 京
委員	水谷 賀子	シービーアールイー(株)	東 京
委員	脇本 和也	中央三井信託銀行(株)	東 京
委員	秋山 祐子	(株)緒方不動産鑑定事務所大阪支所	大 阪

