

海外投資不動産鑑定評価ガイドライン（案）

〔ガイドラインの目的〕

本ガイドラインは、海外投資不動産についての不動産鑑定士による鑑定評価の標準的手法について示すものである。

不動産市場のグローバル化が進む中、海外からの国内不動産への投資や国内企業や投資家による海外不動産への投資も活発化するとともに、各国でリート市場の開設が相次ぎ、不動産分野における国際間競争が厳しくなっている。

一方、我が国の不動産証券化市場においては、日本版不動産投資信託（Ｊリート）の運用対象資産に海外不動産を組み入れることを禁止する法令上の規定は存在しないが、東京証券取引所の上場規程はこれを禁止している。これについては、海外不動産について、これまで標準的な鑑定評価手法が確立していないこと等がその要因となっているとの声もある。

また、国内不動産事業者は、不動産投資の国内集中に伴うリスクを分散させる観点から、海外不動産への投資に積極的になっており、その際に必要となる適正な鑑定評価の確保により、不動産市場の一層の健全な成長が期待できる。

本ガイドラインは、以上を踏まえ、海外不動産への投資を行う際に不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合において、投資家保護及び鑑定評価の信頼性の向上の観点から適正な鑑定評価が行われるよう、海外現地の不動産鑑定人との連携・共同作業のあり方、鑑定評価の手法等を示すものである。

不動産投資信託（リート）は、１９６０年に米国で誕生し、その後、オランダ、オーストラリアをはじめ、アジア諸国まで制度化が進み、現在では１８の国又は地域（※）まで広がっている。各国リートの運用対象資産への海外不動産の組み入れの可否を見ると、現在リート市場が開設されている日本以外の１７の国又は地域のうち、禁止している国は韓国、タイ、ブルガリアの３カ国となっており、これら以外の１４の国又は地域では海外不動産への投資が可能となっている。

我が国においては、Ｊリートの運用対象資産に海外不動産を組み入れることを禁止する法令上の規定は存在しないが、東京証券取引所の上場規程はこれを禁止している。Ｊリートの海外不動産への投資が可能となれば、各国不動産市場動向の多様性の確保によるリスク分散が可能となることを通じてＪリート市場そのものの魅力向上が期待でき、結果としてＪリート市場から海外リート市場への資金流出の抑制、海外投資家からのＪリート市場への資金流入に寄与し、日本の不動産市場の国際競争力を強化することにもつながる。

本ガイドラインは、Ｊリートの運用対象資産に海外不動産を導入するための環境整備の一助となることも念頭に置きつつ、プライベートファンドや国内企業による海外不動産の取得その他海外不動産への投資を行う場合において、海外不動産を鑑定評価する際の不動産鑑定士による鑑定評価の標準的手法について示すものである。

※アメリカ合衆国、イスラエル、英国、オランダ、オーストラリア、カナダ、シンガポール、タイ、台湾、大韓民国、トルコ、ドイツ、日本、フランス、ブルガリア、ベルギー、香港、マレーシア

I 海外不動産の鑑定評価の基本的な実施方法

(1) 海外不動産の鑑定評価を依頼された場合には、

- ・不動産鑑定士が海外現地（海外不動産の存する地域をいう。以下同じ。）に赴き鑑定評価を行う
- ・海外現地の不動産鑑定人を補助員・共同作業員として鑑定評価を行う

ことが考えられるが、海外現地の市場動向、社会経済情勢等に精通している不動産鑑定人を補助員・共同作業員として鑑定評価を行うことが合理的かつ現実的である。

(2) この際の鑑定評価は、不動産鑑定士が、

- ・海外現地において専門職業家として認定又は公認された不動産鑑定人との連携・共同作業により、
- ・海外現地において認定又は公認された不動産の鑑定評価基準に基づき、鑑定評価を行うことが原則である。

(3) 不動産鑑定士は、海外現地における不動産市場の動向、不動産に関連する法制・税制・鑑定評価基準、不動産鑑定人の資格制度等海外不動産の鑑定評価を行うために必要となる基礎的知識について十分に理解するとともに、海外現地の不動産鑑定人の作業が適切かつ合理的に行われていることを確認し、及びその作業成果が適正であることを検証しなければならない。

不動産の鑑定評価は、不動産鑑定士又は不動産鑑定人が市場データを収集及び整理し、合理的な分析及び判断に基づく専門的判定により行われるべきである。

不動産鑑定士が海外不動産の鑑定評価を行う場合においても、海外現地の市場動向や社会経済情勢等を理解していることが必要である。ただし、不動産鑑定士が独力で海外不動産の鑑定評価を行い得るほどこれらの諸事情に十分精通していることは希であり、海外現地の不動産鑑定人と連携・共同作業により鑑定評価を行うことが合理的な場合が多いと考えられる。また、その国の法令等により海外現地の不動産鑑定人以外の者による鑑定業が制限されるなど実務上の問題が生じることも考えられ、海外現地の不動産鑑定人との連携・共同作業により鑑定評価を行う方が、業務の円滑な遂行を確保する上では現実的な場合もあることに留意すべきである。

海外現地の不動産鑑定人と連携・共同作業を行う場合においても、不動産鑑定士は、海外現地における不動産市場の動向、不動産に関連する法制・税制・鑑定評価基準、不動産鑑定人の資格制度等海外不動産の鑑定評価を行うために必要となる海外現地の基礎的知識について十分に理解していることが必要である。これは、海外現地の不動産鑑定人の作業

内容、報告内容等について不動産鑑定士が理解し、連携・共同して適正な鑑定評価を行い、鑑定評価の結果に責任を負うためである。

II 海外不動産の鑑定評価の基本的な実施方法の確認

海外不動産の鑑定評価に当たっては、依頼者に対し、鑑定評価の基本的な実施方法として次の事項について説明し、書面による確認を得なければならない。

- ①Ⅲに定める海外現地の不動産鑑定人の選任
- ②海外現地の不動産鑑定人との連携・共同作業の内容及び役割分担
- ③実地調査その他対象不動産の確認の方法
- ④鑑定評価額の通貨の単位
- ⑤対象不動産に係る建築物、設備等の状況及び環境に関する調査の有無並びに当該調査が行われる場合にあってはその報告書の入手方法

海外不動産の鑑定評価に当たっては、海外現地の不動産鑑定人との連携・共同作業が必要となることや、現地までの旅費等の費用が国内不動産の鑑定評価を行うときに比して多額となることから、依頼者との間で、鑑定評価の基本的な実施方法について事前の打ち合わせを行い、依頼者の確認を得ておくことが重要である。当該確認は、事後のトラブル防止の観点から、書面で行う必要があるものとする。

その際、海外現地の不動産鑑定人の選任、海外現地の不動産鑑定人との連携・共同作業の内容・役割分担、実地調査等につき、依頼者に対して説明し、理解を得た上で鑑定評価の処理計画を策定することが必要である。

また、依頼者がいわゆるエンジニアリング・レポートを作成する場合や土壌汚染等の環境調査を行う場合には、他の専門家へこれらを依頼しているかどうかにつき、鑑定評価の依頼者に確認することが必要である。これらの調査が行われている場合には、当該調査に係る報告書を入手し、これらを分析及び判断した上で、必要に応じて鑑定評価に活用しなければならない。

III 現地鑑定人の選任

(1) 不動産鑑定業者は、海外現地の鑑定評価制度、不動産鑑定人団体（不動産鑑定人の資格・称号を付与する団体をいう。以下同じ。）等不動産の鑑定評価を巡る社会経済情勢について理解し、海外現地において専門職業家として認定又は公認された不動産鑑定人の中から、不動産鑑定士に少なくとも次の事項を確認させた上で、鑑定評価の連携・共同作業の補助員又は共同作業員を選任するものとする。

- ①不動産鑑定人としての資格及び所属する不動産鑑定人団体
- ②不動産鑑定人としての略歴及び実績
- ③依頼された鑑定評価に係る不動産取引の利害関係者以外の者であること

(2) (1)により選任される不動産鑑定人（以下「現地鑑定人」という。）は必ずしも海外

現地の国に居住する者であることを要しないが、当該海外現地の鑑定評価制度、不動産鑑定人団体等不動産の鑑定評価を巡る社会経済情勢について理解し、海外現地において鑑定評価を行った実績があるなど海外現地における鑑定評価を行うことができるものと認められる者でなければならない。

(3) 現地鑑定人の選任は、鑑定評価の連携・共同作業を円滑に行う上で不動産鑑定業者が行うことが必要である。依頼者が現地鑑定人の候補者を推薦した場合であっても、その者の不動産鑑定人としての略歴、実績、資格等を確認し、連携・共同作業を行う者として適切であると認められる場合に限り、不動産鑑定業者が選任するものとする。

現地鑑定人については、海外現地において専門職業家として認定又は公認された不動産鑑定人を選任する必要がある。現地の不動産鑑定人の資格・称号の制度は、海外現地の全国的組織により管理され、知識及び経験に応じて資格・称号が付与される制度であるとともに、不正又は不当な鑑定評価を行った不動産鑑定人に対する資格の停止、剥奪等の措置が執られる制度であることが必要である。

例えば、アメリカ合衆国、英国、オーストラリア等の資格・称号制度のように、日本の不動産鑑定士制度に類似する資格者の技能や法的又は社会的位置づけがある制度の下で付与された資格・称号を有する者から選任することが妥当である。

また、選任に当たって、一定の不動産鑑定人団体又は鑑定業者に所属していることのみをもって判断するのではなく、候補者の略歴、鑑定評価実績、資格、評判等を調査し、鑑定評価の連携・共同作業を行う能力があると判断される者から選任すべきである。

なお、不動産鑑定士制度を有する国又は地域を例示すると別表のとおりである。

IV 実地調査、市場動向、法令等の調査

(1) 対象不動産の実地調査

対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査等により対象不動産の確認を行わなければならない。

ただし、既に鑑定評価が行われたことがある不動産の再評価をする場合において、自ら実地調査を行ったことがあり、当該不動産や周辺地域において価格形成要因に影響を与えるような変化がないと認められるときは、現地鑑定人等による実地調査の報告により確認を行うこととしても差し支えない。

(2) 海外現地における不動産の市場動向、不動産に関連する法令等の調査

海外現地における不動産市場の動向、不動産に関連する法制・税制・鑑定評価基準等については、実地調査に先立って又は海外現地において、現地鑑定人による報告及び価格形成要因に関連する資料の収集など自らの調査により十分に把握する必要がある。

これらの市場動向、法令等の調査については、鑑定評価書が投資家向けに開示されることも念頭に置き、海外現地における市場のマクロ的な経済分析、不動産取引の契約形

態や慣行等の社会的・経済的・行政的な価格形成要因を含めて、十分な情報を収集・分析して鑑定評価報告書又は鑑定評価検証報告書に記載することが必要である。

(3) 対象不動産に関する他の調査

対象不動産に係る建築物、設備等の状況及び環境に関する調査（いわゆるエンジニアリング・レポートが作成される場合の調査）、土壌汚染の調査等が行われる場合には、当該調査に係る報告書を入手し、必要に応じて鑑定評価に活用しなければならない。

対象不動産が報告された内容のとおり存在しているかどうかの確認のため、内覧の実施を含めた実地調査等を行うことが鑑定評価の基本であることは、海外不動産の鑑定評価を行う場合でも同様である。現地鑑定人と連携・共同作業を行う場合であっても、鑑定評価を行う不動産鑑定士は、原則として、現地へ赴き、対象不動産について実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、対象不動産の確認を的確に行う必要がある。

海外投資不動産の鑑定評価に当たっては、鑑定評価書が投資家向けに開示されることも念頭に置き、海外現地における不動産市場の動向に加えて、経済成長率、物価上昇率、人口動態等のマクロ的な経済分析も含め、投資家にとっても重要と考えられる情報を十分に収集・分析して記載していくことが必要であり、かつ、その重要性は、国内不動産の鑑定評価の場合に比して高いと考えられる。

このため、不動産鑑定士は、現地鑑定人との連携・共同作業を進めていく上で、あらかじめ、これらの必要となる資料の収集等を現地鑑定人等に依頼することが望ましい。

いわゆるエンジニアリング・レポートが作成される場合の調査、土壌汚染の調査等については、海外現地の市場慣行に応じて、その必要性が異なると考えられる。海外現地において一般的に当該調査が行われていると認められる場合（投資用不動産の取引の過半で当該調査が行われている場合や海外現地の国内取引においては希であるものの、海外からの投資に当たっては過半で当該調査が行われている場合等が該当する。）には、調査報告書を入手し、検討した上で鑑定評価に活用する必要がある。

V 現地鑑定人との連携・共同作業

(1) 現地鑑定人との連携・共同作業の方式

不動産鑑定士は、現地鑑定人と適切な役割分担及び密接な連携の下、連携・共同作業を行うものとする。連携・共同作業の方式としては、主に、次の方式が考えられる。

- ① 現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業（以下「現地鑑定補助作業」という。）を依頼し、不動産鑑定士が現地鑑定補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式（現地鑑定補助方式）

②現地鑑定人に、鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式（現地鑑定検証方式）

(2) 現地鑑定人との連携・共同作業の推進方法

不動産鑑定士は、現地鑑定人が行う鑑定評価の作業の内容及び各段階における成果等について、会議の開催、電話・インターネット通信等により、現地鑑定人と直接に意見交換等を行いながら、鑑定評価の連携・共同作業を円滑かつ確実に推進するものとする。このため、不動産鑑定業者は、書面により、現地鑑定人との連携・共同作業の実施に関する契約を現地鑑定人が所属する鑑定業者（以下「現地鑑定業者」とう。）と締結するものとする。

不動産鑑定士は、現地鑑定人と適切な役割分担及び密接な連携の下、連携・共同作業により、鑑定評価を行うこととなるが、その方式は、次の二つの方式が考えられる。

① 現地鑑定補助方式

不動産鑑定士は、現地鑑定人から海外現地の取引事例、市場動向等鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等（以下「現地基礎資料等」という。）の提供を受けるとともに、これらの現地基礎資料等の理解・分析をし、鑑定評価の作業に関する現地鑑定人の助言、便宜の供与その他の支援を受けながら、鑑定評価を行うものとする。

② 現地鑑定検証方式

不動産鑑定士は、現地鑑定人の行う鑑定評価の手法、鑑定評価の作業に活用される海外現地の取引事例、市場動向等鑑定評価を行うために必要となる現地基礎資料等を理解・分析し、不動産鑑定士として、現地鑑定人による鑑定評価に係る報告書（以下「現地鑑定報告書」という。）における判断の妥当性及び鑑定評価額の適正性を検証することにより、鑑定評価を行うものとする。

これらいずれの方式を採用する場合にあっても、現地鑑定人との連携・共同作業を円滑に推進するためには、不動産鑑定業者は、あらかじめ、現地鑑定業者との間で、書面による契約を締結する必要がある。なお、契約の相手方としての現地鑑定業者は、国又は地域によっては、現地鑑定人と現地鑑定業者が同一である場合もあることに留意すべきである。

また、これらの方式を採用した場合、依頼者に対する不動産鑑定業者、不動産鑑定士及び現地鑑定人の責任分担は、以下のとおり整理される。この場合の契約事項には、現地基礎資料等又は現地鑑定報告書の利用者の範囲は、不動産鑑定士のみならず、依頼者が含まれる旨の定めを盛り込む必要がある。これは、現地鑑定人による鑑定評価に係る業務に関する民事的な責任の範囲を契約上明確にする趣旨である（VI参照）。

	現地鑑定補助方式	現地鑑定検証方式
不動産鑑定業者	①現地鑑定人の選任 ②鑑定評価書全体（品質管理）	①現地鑑定人の選任 ②鑑定評価書全体（品質管理）
不動産鑑定士	①現地基礎資料等の検証 ②鑑定評価書全体	①現地鑑定報告書の検証 ②現地鑑定報告書の鑑定評価検証報告書 ③現地鑑定報告書の日本語による翻訳文
現地鑑定人	①現地基礎資料等	①現地鑑定報告書

VI 現地鑑定人との連携・共同作業のための契約内容

(1) 現地鑑定補助方式

現地鑑定人との連携・共同作業を行うに当たっては、現地鑑定補助作業を行う者の資格・称号、現地鑑定補助作業の各段階における会議の開催方法、電話・インターネット通信等による意見交換、現地基礎資料等の作成要領及び提出期限、報酬等に関する契約を締結するものとする。その際の主な契約内容を例示すると次のとおりである。

①業務委託の範囲

- ・ 現地鑑定補助作業の内容
- ・ 現地鑑定補助作業を行うに当たっての意見交換の方法（会議の開催、電話・インターネット通信等）
- ・ 会議資料の内容等

②担当者の専門職業家としての資格

- ・ 現地鑑定補助作業を実際に担当する専門職業家の資格

③報酬及び費用

④日程

- ・ 会議の開催日、現地基礎資料等の説明を行う日、現地基礎資料等の提出日等連携・共同作業の具体的な日程
- ・ 期限厳守であること。

⑤現地鑑定人の責任範囲

- ・ 不動産鑑定士が作成する鑑定評価報告書（現地鑑定補助作業が反映された部分に限る。）の利用（依頼者等の利用）に対する現地鑑定人の責任の範囲

⑥その他

- ・ 情報の秘密保持等

(2) 現地鑑定検証方式

現地鑑定人との連携・共同作業を行うに当たっては、現地鑑定人の資格・称号、鑑定評価手法、作業の各段階における会議の開催、電話・インターネット通信等による意見交換、現地鑑定報告書の作成要領及び提出期限、鑑定評価の報酬等について契約を締結するものとする。その際の主な契約内容を例示すると次のとおりである。

①業務委託の範囲

- ・対象不動産について、海外現地において認定又は公認された不動産の鑑定評価基準その他遵守すべき法令、規程等に基づき行う鑑定評価の内容
- ・鑑定評価を行うに当たっての作業の各段階における意見交換の方法（会議の開催、電話・インターネット通信等）
- ・会議資料の内容等

②担当者の専門職業家としての資格

- ・鑑定評価を実際に担当する専門職業家の資格

③報酬及び費用

④日程

- ・会議の開催日、現地鑑定報告書の説明を行う日、現地鑑定報告書の提出日等連携・共同作業の具体的な日程
- ・期限厳守であること。

⑤現地鑑定人の責任範囲

- ・現地鑑定報告書の利用（依頼者等の利用）に対する現地鑑定人の責任の範囲

⑥その他

- ・情報の秘密保持等

現地鑑定人との連携・共同作業のための契約に盛り込む具体的な事項については、例えば、以下のような内容が考えられる。

(1)現地鑑定補助方式

【①業務委託の範囲】

- ・現地鑑定補助作業の内容（現地基礎資料等の収集・提供及び実地調査を含む不動産鑑定士による鑑定評価の作業の補助等）
- ・対象不動産の特定
- ・現地基礎資料等の送付先（住所・名宛人）及び送付部数
- ・不動産鑑定人団体が定める鑑定評価を行う際の倫理（監督）基準
- ・現地鑑定人と不動産鑑定士との間で行う会議の開催方法
- ・会議の開催、電話・インターネット通信等による意見交換により作業を進めること。

【②担当者の専門職業家としての資格】

- ・現地鑑定補助作業を行う者は、海外現地において不動産鑑定人として認定又は公認された資格・称号を有する者であること。

【③報酬及び費用】

- ・ 現地鑑定補助作業に係る報酬・費用の合計額であり、追加業務及びリポートの様式・内容変更の場合の対応を含むこと。

【④日程】

- ・ 現地基礎資料等の提出日
- ・ 現地基礎資料等の説明を行う日
- ・ 現地鑑定人と不動産鑑定士との間で行う会議の開催日
- ・ 期限厳守

【⑤現地鑑定人の責任範囲】

- ・ 不動産鑑定士が作成する鑑定評価報告書（現地鑑定補助作業の反映された部分に限る。）の利用（依頼者等の利用）に対し、現地鑑定人が責任を有すること。

【⑥その他】

- ・ 守秘義務
- ・ 利益相反の発生への対応
- ・ この契約に関する紛争が生じた場合の調整に関する努力義務

(2) 現地鑑定検証方式

【①業務委託の範囲】

- ・ 現地鑑定人による連携・共同作業の内容（実地調査を含む現地鑑定報告書の作成等）
- ・ 対象不動産の特定
- ・ 現地鑑定報告書の送付先（住所・名宛人）及び送付部数
- ・ 鑑定評価に適用する不動産の鑑定評価基準（鑑定評価手法は可能な限り三手法とするほか、最有効使用の原則を適用するなど適切な鑑定評価手法を適用する旨必要に応じて補足すること。）
- ・ 不動産鑑定人団体が定める鑑定評価を行う際の倫理（監督）基準
- ・ 現地鑑定人と不動産鑑定士との間で行う会議の開催方法（対象不動産及び取引事例の地点の詳細地図、キャッププレートや賃料比較に係る地域の地理的分析資料を用意すること等会議資料の内容）
- ・ 現地鑑定報告書には、対象不動産の権利を証明する書面を添付すること。
- ・ 会議の開催、電話・インターネット通信等による意見交換により作業を進めること。
- ・ 土壌汚染等の環境調査報告書の作成依頼を盛り込むこともあり得る。

【②担当者の専門職業家としての資格】

- ・ 鑑定評価を行う者は、海外現地において不動産鑑定人として認定又は公認された資格・称号を有する者であること。

【③報酬及び費用】

鑑定評価に係る報酬・費用の合計額であり、追加業務及びリポートの様式・内容変更の場合の対応を含むこと。

【④日程】

- ・ 現地鑑定報告書の提出日
- ・ 現地鑑定報告書の説明を行う日
- ・ 現地鑑定人と不動産鑑定士との間で行う会議の開催日
- ・ 期限厳守

【⑤現地鑑定人の責任範囲】

- ・ 現地鑑定報告書の利用（依頼者等の利用）に対して現地鑑定人が責任を有すること。

【⑥その他】

- ・ 守秘義務
- ・ 利益相反の発生への対応
- ・ この契約に関する紛争が生じた場合の調整に関する努力義務

VII 現地基礎資料等又は現地鑑定報告書の検証及び追加・補完調査

(1) 現地基礎資料等又は現地鑑定報告書の検証

現地基礎資料等又は現地鑑定報告書について、現地基礎資料等の内容又は鑑定評価手法その他の鑑定評価の内容の合理性及び鑑定評価額の適正性等につき、検証しなければならない。その際の検証は、少なくとも次の事項を含まなければならない。

① 現地基礎資料等の検証

- ・ 現地鑑定人の資格・称号、所属する不動産鑑定人団体の確認
- ・ 現地基礎資料等の作成された年月日及び資料データの時点の確認
- ・ 対象不動産の物的事項、権利の態様等に関する事項の確認
- ・ 現地基礎資料等の前提条件、調査範囲等の確認
- ・ 資料データが明らかに不適切・不十分であると認められるかどうかの確認
- ・ 資料データの出所の確認

② 現地鑑定報告書の検証

- ・ 現地鑑定人の資格・称号、所属する不動産鑑定人団体の確認
- ・ 現地鑑定報告書の作成された年月日及び鑑定評価の基準日の確認
- ・ 対象不動産の物的事項、権利の態様等に関する事項の確認
- ・ 鑑定評価の前提条件・制限的条件、調査範囲等の確認
- ・ 資料データが明らかに不適切・不十分であると認められるかどうかの確認
- ・ 資料データの出所の確認
- ・ 採用されている鑑定評価手法が、対象不動産が存する国又は地域において認定又は公認された不動産の鑑定評価基準に適合して行われているかの検証
- ・ 価格形成要因の理解と合理性の検証
- ・ 必要に応じて他の現地鑑定人による複数鑑定又は鑑定レビューなどによる検証

(2) 追加・補完調査

現地基礎資料等又は現地鑑定報告書の検証を行い、その結果、適正な鑑定評価を行う上で必要があると認めるときは、追加・補完調査を行うものとする。この場合には、不動産鑑定士が行うほか、海外現地の他の専門職業家を選任して行うことも考えられる。

現地鑑定報告書は、海外現地において認定又は公認されている不動産の鑑定評価基準に照らして適正な鑑定評価となっているか、価格形成要因を論理的かつ実証的に説明することが可能かなど鑑定理論に照らして合理性・妥当性を有しているかについて調査・検証することが必要である。

なお、不動産鑑定士が行っている鑑定レビューの中には、単に鑑定評価手法のみを検証し、説明しているだけで、数値については一切責任を持たないとしているものも見受けられるが、これは、検証というには不十分である。

また、現地鑑定報告書の検証を行い、日本の不動産鑑定評価基準（平成14年7月3日付け国土交通事務次官通知。以下単に「不動産鑑定評価基準」という。）に照らして必要があると認めるときは、追加・補完調査を行うものとする。例えば、土壌汚染、アスベスト等環境関連の調査などが想定される。

VII 鑑定評価額の決定等

(1) 現地鑑定補助方式

不動産鑑定士は、IからVIIまでに定めるところにより、現地鑑定人との連携・共同作業を行い、適正と判断される鑑定評価額を決定するものとする。

鑑定評価額の表示は、原則として、海外現地の通貨の単位によるものとする。

(2) 現地鑑定検証方式

不動産鑑定士は、IからVIIまでに定めるところにより、現地鑑定人との連携・共同作業を行い、現地鑑定報告書が適正なものであると判断する場合には鑑定評価額に同意するものとする。なお、同意しない場合には、その根拠を明らかにして適正と判断される鑑定評価額を決定するものとする。

鑑定評価額の表示は、原則として、海外現地の通貨の単位によるものとする。

鑑定評価額は、現地鑑定補助方式の場合にあっては不動産鑑定士が決定し、現地鑑定検証方式である場合にあっては不動産鑑定士が同意することとなる。いずれの場合においても、鑑定評価額について、不動産鑑定士として責任を有することとなる。

現地鑑定検証方式で行う場合の同意については、不動産鑑定士が現地鑑定人の鑑定評価の各作業段階において意見交換を行うなど鑑定評価の作業に関わるため、最終的な鑑定評価額に同意することとなるのが通常であると考えられるが、何らかの理由で鑑定評価額の意見に相違が生じた場合には、不動産鑑定士がその根拠を明記して鑑定評価額を修正し、決定するものとする。

鑑定評価額の通貨の単位は、依頼者の意向にもよるが、原則的には、海外現地の通貨の単位によるものとし、鑑定評価報告書等には、本邦通貨（日本円）に換算した額での表示も併記するものとする。

VIII 鑑定評価報告書等の作成等

鑑定評価報告書又は鑑定評価検証報告書は、不動産鑑定士が作成するものとする。

(1) 現地鑑定補助方式

不動産鑑定士は、現地基礎資料等に基づき鑑定評価を行い、鑑定評価報告書を作成するものとする。また、現地基礎資料等（原文）を添付するものとする。

(2) 現地鑑定検証方式

不動産鑑定士は、現地鑑定報告書をVIIに従ってその内容を検証し、鑑定評価検証報告書を作成するものとする。また、現地鑑定報告書の日本語による翻訳文を作成し、原文の内容が正確に翻訳されているかを確認するものとする。

鑑定評価書は、鑑定評価検証報告書（追加・補完調査を行った場合にあっては当該調

査報告書を含む。)及び現地鑑定報告書(原文)により構成し、現地鑑定報告書の日本語による翻訳文を添付するものとする。

鑑定評価報告書又は鑑定評価検証報告書の作成は、不動産鑑定士が責任をもって行う。これらは、不動産鑑定業者が依頼者に交付する鑑定評価書となるものであるが、現地鑑定検証方式の場合には、鑑定評価検証報告書及び現地鑑定報告書の原文により鑑定評価書を構成するものとし、現地鑑定報告書の日本語による翻訳文を附属資料として添付することとする。この場合において、翻訳する範囲については、少なくとも鑑定評価の重要な部分を行うものとし、依頼者の意向により、その他の部分については概要とすることも差し支えない。また、原文と翻訳文で内容が異なっていたときには、原文が優先されることとなる。このことについては、依頼者との間でも確認の上での現地鑑定人との契約事項であるとともに、翻訳文等にその旨記載しておくことが必要である。

X 鑑定評価報告書等の記載事項等

(1) 記載事項の原則

不動産鑑定評価基準に照らして、必要な記載事項とされている内容をできる限り記載するものとする。

この場合において、不動産鑑定評価基準上記載すべき事項とされているものの、海外現地の不動産市場においては重視されず、現地鑑定評価報告書に記載されないことが通常である場合には記載しないこととして差し支えないが、その合理的理由を記載する必要がある。

(2) 追加的記載事項

鑑定評価報告書又は鑑定評価検証報告書の記載事項については、不動産鑑定士が現地鑑定人と連携・共同作業により鑑定評価を行うこと、海外現地の不動産市場の動向等について日本の投資家等が十分に把握していない場合が多いと考えられること等から、次の事項を追加的に記載するものとする。

①不動産鑑定士及び現地鑑定人の連携・共同作業の役割分担

当該鑑定評価に関する不動産鑑定士及び現地鑑定人のそれぞれの作業内容等役割分担について明記するものとする。

②海外現地の不動産市場の動向に関する事項等

鑑定評価書が投資家向けに開示されることも念頭に置き、海外現地における市場のマクロ的な経済分析、不動産取引の契約形態や慣行等の社会的・経済的・行政的な価格形成要因に関する次の事項について、日本の不動産市場と異なる特徴等を踏まえつつ、必要かつ十分な情報を収集・分析して記載するものとする。

ア 海外現地の不動産市場の動向に関する事項

海外現地及びその周辺地域の不動産市場の動向を示す基礎資料等

- イ 海外現地の不動産に関連する法制、税制等に関する事項
海外現地における不動産の権利関係、不動産取引に係る契約内容及び税制の相違等
- ウ その他必要な事項
海外現地における不動産取引に係る慣行の相違等

③現地鑑定検証方式における検証内容等

鑑定評価検証報告書には、現地鑑定報告書の検証内容について記載するものとし、Ⅶに定める検証すべき事項について、それぞれの検証内容、根拠等を明記するものとする。

④鑑定評価額

鑑定評価額を海外現地の通貨の単位で表示した場合には、原則として、鑑定評価の基準日の為替レート（終値）及び当該レートにより換算した本邦通貨の単位での表示も併記するものとする。

(3) 署名押印

鑑定評価書にあつては不動産鑑定士が、現地鑑定報告書にあつては現地鑑定人が署名押印するものとする。

依頼者に交付する鑑定評価書の実質的な内容となる鑑定評価報告書又は鑑定評価検証報告書は、不動産鑑定士が責任をもって作成する。海外現地の不動産の鑑定評価基準で求められる記載事項と不動産鑑定評価基準で相違がある場合には、できる限り不動産鑑定評価基準に従って記載するものとする。

ただし、不動産鑑定評価基準では記載事項とされているものであっても、海外現地の不動産市場において重視されず、海外現地の鑑定評価書においては記載されないことが通常である場合には、その合理的理由を記載し、省略することとしても差し支えない。

鑑定評価額は、海外現地の通貨の単位とし、鑑定評価の基準日の為替レート（終値）及び当該レートにより換算した本邦通貨（日本円）での表示も併記することを原則とするが、本邦通貨への換算は鑑定評価の基準日の為替レート（終値）以外の為替レートや一定期間を決めて平均化した為替レートを使用するなど依頼者の意向により変更して差し支えない。

現地鑑定検証方式における署名押印は、鑑定評価書のうち、鑑定評価検証報告書に係る部分に署名押印するものとする（現地鑑定評価報告書及びその日本語による翻訳文に署名押印する必要はない。）。

なお、これらに加えて、鑑定評価書の概要（いわゆるサマリー）が作成される場合には、不動産鑑定士及び現地鑑定人の連名による署名押印をしているものも見られるが、サマリーへの署名押印の方法については、不動産鑑定業者と依頼者及び現地鑑定人との合意に基

づき行うものとする。また、現地鑑定人の署名押印は、海外現地において、通常、署名のみで行われている場合には、署名のみで差し支えない。

X I その他留意事項

海外不動産の鑑定評価に当たっては、IからⅨまでに定める手続きにより実施されるべきであり、その際には、海外現地の国又は地域において、

- ①鑑定評価を行うために必要となる事例資料、対象不動産の物的確認及び権利の態様等の確認に必要となる資料並びに価格形成要因に照応する資料その他不動産市場の動向を示す基礎資料があること。
- ②認定又は公認された不動産鑑定人の資格・称号を付与し、かつ、不動産鑑定人を指導育成する不動産鑑定人団体が存在していること。
- ③認定又は公認された不動産の鑑定評価基準を有し、これに逸脱するなど不正又は不当な鑑定評価が行われた場合には、不動産鑑定人団体により不動産鑑定人の資格・称号の使用停止・剥奪等の指導監督が行われること。

など適正な鑑定評価が行われるための制度が十分に整っていることが必要である。

ただし、これらの要件のうち②又は③の要件が十分に整っていない国又は地域においても、これらの要件が整った他の国又は地域の資格・称号を有している者が現地鑑定人となる場合には、本ガイドラインに基づく不動産鑑定評価の連携・共同作業を推進することが可能である。

以上の要件が満たされない海外不動産の鑑定評価については、鑑定評価の依頼を受けることは一般的には困難と考えられ、依頼の拒否も検討すべきである。

X I ①②③の要件を備える国又は地域における鑑定評価制度については、国土交通省においてこれまで調査してきた範囲で例示すると、別表のとおりである。

別表に掲げる国又は地域以外においても不動産鑑定評価制度が十分に整っている国又は地域があることも想定されることから、今後、海外不動産投資の需要動向等を勘案しつつ、海外の鑑定評価制度について調査・検討し、これらと同程度の水準の制度が整っている国又は地域を追加していくこととする。

X II 本ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、海外不動産への投資を行う際に不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合において、投資家保護及び鑑定評価の信頼性の向上の観点から適正な鑑定評価が行われるよう、現地鑑定人との連携・共同作業のあり方、鑑定評価の手法等鑑定評価の標準的手法について示すものである。

一方、日本のプライベートファンドが海外不動産を組み入れる場合や、今後、Jリートによる海外不動産の組み入れが可能となった場合には、海外不動産と本邦不動産とで一つの不動産市場が形成されること、Jリートについては不動産鑑定士による鑑定評価が義務

づけられていること等にかんがみ、不動産鑑定士が行うこれらの海外不動産の鑑定評価については、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）に基づく指導監督を行うことが必要である。

したがって、これらの鑑定評価については、本ガイドラインの内容は不動産鑑定評価基準と同等の位置づけとして取り扱うこととし、本ガイドラインを逸脱することにより不当な鑑定評価が行われた場合には、同法に基づく指導監督を行うものとする。

日本のプライベートファンドが海外不動産を組み入れる場合や、今後、Jリートの運用対象資産に海外不動産が組み入れられることとなった場合、海外不動産と日本の不動産とで一つの不動産市場が形成されることとなる。こうした場合において、不動産の鑑定評価が対象不動産の国内外の区別によって鑑定評価手法、精度等に差が生じることとなれば、国内不動産市場に混乱を招くことにもなり望ましくない。

また、Jリート等については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）及び資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）において不動産鑑定士による鑑定評価が義務づけられていること等にかんがみれば、不動産鑑定士が行うこれらの鑑定評価については、不動産の鑑定評価に関する法律の指導監督の対象とする必要がある。

したがって、これらの場合の鑑定評価については、本ガイドラインの内容は不動産鑑定評価基準と同等の位置づけとして取り扱うものである。

〔別表〕

	アメリカ合衆国	英国	オーストラリア	シンガポール	台湾	大韓民国	ドイツ	香港
資格・称号	①州公証・公認鑑定人 ②MAI(商・住・工), SRPA(商・住・工), SRA(住)	MRICS (member), FRICS (fellow)	CPV Certified Practising Valuer	SIV Singapore Institute Of Valuers	不動産估 價師	鑑定評価 士	Property Valuation Expert	MHKIS (member) FKIS (fellow)
登録機関	①州不動産鑑定評価委員会(50州) ②不動産鑑定協会 (Appraisal Institute)	RICS Royal Institution of Chartered Surveyor	州不動産鑑定評価委員 (APIの member から登録)	Singapore Institute of Surveyors and Valuers	市(地政局等)	国(建設交通部)	IfS-ZERT	Hong Kong Institute of Surveyors
所属団体	同上	同上	同上	同上	台北市 (台北市 (高雄市・台中市) 不動産估價師公會・中華民國不動産估價師公會全國聯合會	韓国鑑定評価協会	BVS(地方商工会議所・裁判所指定鑑定人協会) BDGS(ミュンヘン)等	同上
人数	① 約9万5千人 ② 約6千人	約13万人 (121カ国)	約6千人	約1千8百人	約2百人	約2千5百人	約1千人	約1千4百人
鑑定評価基準	USPAP (Appraisal	RICS Appraisal	Professional Practice	SISV Valuation	不動産估 價技術規	不動産価 格公示お	WERTV (IfS-ZERT)	The HKIS Valuation

(基準 作成 団体)	Foundation)	and Valuation Standards (RICS)	Standards (API/PINZ)	Standards and Guidelines (SISV)	則(中央 政府内政 部地政 司)	よび鑑定 評価に関 する法令 鑑定評価 に関する 規則(建 設交通 部)		Standards On Properties (HKIS)
------------------	-------------	---	-------------------------	--	---------------------------	---	--	---