

インバウンド業務とアウトバウンド業務

インバウンド業務とは、通常、海外の投資家から日本国内にある物件の鑑定評価依頼を受けた場合の当該業務をいいます。依頼者は海外企業ですので、コミュニケーションに留意を要するだけでなく、依頼者が必ずしも国内の鑑定評価制度や不動産制度・商慣行に精通しているとは限らないため、それらを十分に理解してもらうことも重要です

アウトバウンド業務とは、通常、日本の不動産鑑定士が海外に所在する物件の鑑定評価に関与する場合の当該業務をいいます。具体的には、国土交通省が定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」に沿って、通常、海外現地鑑定人と連携をとりながら評価業務を進めていきます。日本企業は世界各国に進出していますが、国際会計基準導入の流れ等の影響もあり、海外保有不動産に対する鑑定評価需要が増加することが見込まれます。

海外投資不動産鑑定評価ガイドラインとは？

海外不動産の鑑定評価をする際の標準的手法を示したものです。

ガイドラインでは、基本的な鑑定評価の実施方法として、海外現地で認定又は公認された現地鑑定人との連携・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、鑑定評価書に、現地鑑定人との連携・共同作業の役割分担や、海外現地の不動産市場の動向、現地鑑定人の現地鑑定報告書の検証内容を記載すること、現地鑑定報告書の翻訳文を添付することなどが示されています。