

# 不動産鑑定業界および不動産市場動向に関する定期調査 (2017年1月現在) 概要・活動報告

設問1 不動産鑑定業界分野のトピックや貴団体の活動に関するご意見をお書きください。

整理番号	団体名	国名	回答
1	API (オーストラリア不動産協会)	オーストラリア	<p>オーストラリア不動産協会(API)は、オーストラリアの企業および銀行システムを統括する政府規制機関であるAPRAおよびASICと常に緊密に協力しています。</p> <p>私たちは、政府のあらゆるレベルでプレゼンテーションを行い、評価の質とコンプライアンスの観点から秩序だった業界の規制を整える支援をしています。</p> <p>これは、特に強い関心があり、最前線の立場にあります。</p> <p>また、オーストラリア準備銀行(Reserve Bank of Australia)は、金利の上昇を抑えることでオーストラリアの不動産運営を管理しており、業界視点から積極的にアドバイスしています。</p> <p>グローバル化については、2016年5月のテクニカル・ペーパーをもとに住宅の国際不動産面積測定基準(IPMS, International Property Measurement Standards)を採用しています。</p> <p>2017年2月に開始されたIVSCの新しい国際評価基準は、オーストラリア不動産協会によって採用され、全メンバーを対象とした義務教育コースの2017年中頃の実施に取り組んでいます。</p> <p>当方の国際委員会は、アジア地域でのWAVO、PPC会議に積極的に関与しています。</p>
2	AIC (カナダ鑑定人協会)	カナダ	
3	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	<p>国際評価基準(IVS)2017に準拠させることを目的とした、国連食糧農業機関(FAO)の保有権の統轄下にある自発的なガイドラインのコンポーネントプロジェクトである、フィリピンの評価基準(PVS)をアップデートしました。PARAの会長、Marissa Benitezは、この取組みにおいて私的鑑定人を代表しています。</p> <p>他2名は国際コンサルタントと政府の鑑定人で構成されています。</p>
4	ISA (インドネシア鑑定人協会)	インドネシア	<p>インドネシア鑑定人協会(ISA)として知られるMAPPIの設立は、すなわち、人材開発及びインドネシア社会の開発を本質とした国家発展、具体的には経済発展に参加するという願望に基づいています。国家発展の中での職業評価人の献身により、その教育と専門的職業の発展とともに全体的に高まるでしょう。</p> <p>教育及び開発の枠組みにおいては、個人としてそれぞれの立場でインドネシアの鑑定人全体を代表する組織が必要です。</p> <p>上記のニーズを認識し、1981年10月20日(火)に、鑑定サービスに携わる専門の人々に対応するために、インドネシアのMAPPIを設立しました。</p> <p>現在、MAPPIのメンバーはインドネシア全体でおよそ6,000人になります。</p> <p>●ビジョン グローバル化の時代に向けたインドネシアでの鑑定人の職業的役割と質の向上</p> <p>●使命 - 国際基準のプロフェッショナルリズムの要求に沿ったプロフェッショナル・サービスの柱として、インドネシアの鑑定士の品質をむらなく改善する - 職業倫理と組織倫理に従って、インドネシア鑑定人コミュニティの推進役としての組織の役割を改善する。 - SPI(インドネシア評価基準)とKEPI(インドネシア鑑定人倫理規定)を、国際基準に沿ったインドネシア鑑定士の専門職業意識の基準として適用する。 - 信頼できる倫理的な評価人育成のために、評価職業人の専門性、能力、および完全性を向上させる。</p>
5	JAREA (日本不動産鑑定士協会連合会)	日本	<p>1.不動産鑑定制度の見直しへの取り組み JAREAは、国の機関と連携して、(1)不動産鑑定士が積極的に参画できる分野を拡大すること、(2)高度な専門知識を有する人材の育成を推進すること、(3)ユーザーのアクセシビリティの向上に取り組んでいます。</p> <p>なお、不動産鑑定評価制度については、現在、数年後の運用開始を目指して、見直しに向けた検討が行われているところです。</p> <p>2.グローバル化に対応したJAREAの活動 企業の事業活動や投資活動のグローバル化が進む中で、不動産分野では、クロスボーダーの不動産取引、融資、不動産投資信託、およびこれらの取引に関連する不動産商品への投資が活発になっています。</p> <p>JAREAは、このような不動産鑑定業界を取り巻く環境の変化を、新たなビジネスを創造するチャンスと捉え、不動産鑑定評価のグローバル化のための様々な活動を推進しています。</p> <p>具体的には、(1)評価基準のグローバル化への対応(2)業務領域の拡大、および(3)国際協力の推進です。これらを国際関係活動の3つの柱として位置づけており、現在、海外の評価専門家団体の協力を得て、着実に取り組んでいます。</p>
6	KAPA (韓国鑑定評価士協会)	韓国	<p>1.法定組織になること KAPAは、「鑑定評価及び鑑定評価士に関する法律」の公布により、2016年9月1日に法律に基づいて設置される組織となりました。</p> <p>KAPAが法定組織となって昨年、業界能力を強化し、業務範囲を拡大するためにシステム全体を変更しました。</p> <p>また、鑑定業界の発展のための新しい計画を策定し、近くその計画を打ち出すことを目指しています。</p> <p>2. KAPAの国際活動 KAPAは、国際取引や不動産への投資が活発化するにつれ、不動産分野の海外専門家団体との交流に努めてきました。</p> <p>KAPAは、世界中の様々な海外専門家団体とMOU(了解覚書)を締結し、密接な関係を築いてきました。</p> <p>KAPAの国際活動は、(1)国際情勢に対応した積極的な行動、(2)国内企業の海外市場への進出、(3)海外専門家組織との効果的なパートナーシップを目指しています。KAPAは海外専門家団体と密接な関係を維持し続けます。</p>
7	RISM (マレーシア測量士協会)	マレーシア	<p>マレーシアの不動産鑑定業界は、不動産鑑定士および不動産業者で構成される委員会(理事会)に登録し、規制されている不動産鑑定士によって実行されています。</p> <p>しかしながら、職業開発部門は、ロイヤル・インスティテューション・オブ・マレーシア(RISM)、プライベート・バリユール・アソシエーション(PEPS)、ロイヤル・チャータード・サバイヤーズ協会(RICS)などの専門機関によって実施されています。</p> <p>RISMの会員数は現在、マレーシア全土で9,000人近くとなっております。</p> <p>不動産鑑定士は現在のRISMメンバーシップの25%を構成しています(残りの75%は、積算士、ジオマティック(幾何学)および土地測量士、建物測量士です)。RISMはメンバーの知識とスキルを向上させるために、多くのCPD(Continuous Professional Development)プログラムや、上級・中等教育レベルの学生や大学への催しを実施しています。</p> <p>私(回答者)は、現在、RISMの副会長ですが、2017年5月21日にRISM会長に就任する予定です。この役員選出以来、無形資産の鑑定を積極的に追求しています。現在は、その基礎づくりを開始しました。</p>

整理番号	団体名	国名	回答
8	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	
9	PINZ (ニュージーランド不動産協会)	ニュージーランド	
10	SISV (シンガポール測量士及び鑑定士協会)	シンガポール	
11	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	<p>1.台湾では、不動産鑑定士認定制度が2000年に政府により設立され、現在も開発段階にあります。関連分野で現在雇用されている鑑定士数は368人で、610人の資格保有者がいますが、以下の専門業務を行っています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 鑑定士の専門知識とスキルの向上</li> <li>2) 顧客からの信頼と敬意の獲得</li> <li>3) 専門職のための情報源の拡大</li> </ol> <p>2.中国陸地鑑定協会(CILA)は、以下の目的を持つ学術団体です。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 国内鑑定士研修コースの提供</li> <li>2) 鑑定士の専門知識の強化</li> <li>3) 関連する海外の評価関連情報の紹介</li> <li>4) 海外の不動産鑑定士との国際交流</li> </ol>
12	AI (米国不動産鑑定人協会)	アメリカ合衆国	<p>最近の動向：米国では、大統領選挙におけるドナルド・トランプの当選が、市場プレイヤーによって予期せぬものでありましたが、選挙前はほとんどの市場プレイヤーが(当然民主党が当選するものとして)秩序ある政権移行の問題を深く考えていなかったため、この予期せぬ選挙結果は、国を超えて衝撃を与えました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第3四半期に入ると、大統領選挙は経済と不動産活動に絡んだ不確定要素の1つになりました。</li> <li>・ 不動産市場では、ほとんどの不動産の種類や市場での取引数量の減少にもかかわらず、市場は比較的健全な状態にあります。国家レベルでは、NCREIF Property Indexで示されている民間不動産のリターンは、前回の景気後退から市場が回復してから初めて10%を下回る水準まで低下しました。また、最近の公的不動産市場も価格が急落しましたが、10月までには前年比で6.6%のプラスまで回復しました。様々なタイプの不動産市場のファンダメンタルズは、特に上半期の経済成長の減速が落ち着いたことから、総じて強含みとなっています。最近の経済の改善は、政治面での不確実性がまだ市場に織り込まれていないものの、不動産業界を下支えしています。</li> <li>・ 業績の面では、まず民間部門で産業用不動産を筆頭に、小売り、アパート、オフィス、ホテルのプロパティの順に(好績が)続いています。REITセクターにおいても、産業用不動産が市場を牽引する形で、オフィス、商業施設も好調に推移する一方で、10月にかけて居住用不動産市場はマイナスに転じました。今後の見通しは、短期的には総じて改善する見通しですが、市場の不確実性は見逃してはならない変数であり、市場の均衡に対して一定のボラティリティを加える可能性があります。</li> </ul>