

# 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(2018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	オーストラリアの住宅市場は、シドニーとメルボルンに引っ張られる形で昨年以降減速している。2017年11月までの成長率は、シドニーが8.3%、メルボルンが13.3%であった。一方、産業用物件では力強い需要がみられ、オフィス物件では価値の上昇が著しく供給不足の状態にある。住居用物件の賃料が上昇する中、賃貸のグロス利回りは最低記録を更新した。豪準備銀行が金利引上げは今後2年間考えにくいとの見方を示したことで、不動産市場は更に活気づいている。
2	JAREA (日本不動産鑑定士協会連合会)	日本	1.不動産鑑定制度の改正に向けたJAREAの取り組みとして、国の行政機関と共同で、現在の不動産鑑定制度の改正に向けて、(1)ライセンスを取得した不動産鑑定士が積極的に参加できる分野を拡大し、(2)高度な専門性を備えた人材を育成し、また(3)ユーザーのアクセシビリティの向上に取り組んでいる。 審査対象システムの一部と改訂の方向性について確認段階だが、数年後には新しいシステムの運用を開始する予定である。 2.グローバル化に対するJAREAの取り組みとして、不動産分野において、実施、国際的な不動産取引や資金調達の増加、不動産投資信託等およびこれに関連する不動産商品への投資を含む企業の事業活動や、投資活動のグローバル化が進む中、評価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みなし、評価のグローバル化のためのさまざまな活動を推進している。具体的には、(1)評価基準のグローバル化への対応、(2)職場の拡大、(3)国際協力の推進などが国際的な活動の三つの柱のもと、現在は海外の専門機関の協力を得て着実に取り組んでいる。
3	KAPA (韓国鑑定評価士協会)	韓国	1.Kim Soon-gu氏が新しい幹部として選出され、3月にはプレジデントに就任する。幹部の任期は今年から3年間である。 2. KAPAの国際活動の目的は、(1)国際的な状況に対応した積極的な活動、(2)自国企業のための海外市場への進出、(3)海外の専門組織との効果的な提携である。KAPAは海外の専門組織と緊密な関係を維持していく。
4	RISM (マレーシア測量士協会)	マレーシア	RISMは、2018年1月現在で9,600の会員を擁する組織である。RISMには、地理・土地調査、定量調査、物件調査、建物調査の4つの調査分野がある。民間セクターの不動産鑑定は、民間会社や個人からの依頼に対応するものである。不動産評価についての政府からの依頼は、マレーシア財務省の評価及び物件サービス部門が引き受ける。
5	FECOVAL in Mexico (メキシコ鑑定協会)	メキシコ	我々は、主な活動として連邦税務局(Federal Tax Secretarie)やメキシコのその他の金融機関に評価サービスを提供している。また、10月にメキシコのティファナで開催される第29回汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議(PPC)の計画及びとりまとめも行っている。
6	PARA (フィリピン鑑定協会)	フィリピン	Philippine Valuation Standards 2017(フィリピン価値評価標準2017年)の更新。回答者は、フィリピンの民間評価会社を代表する国家アドバイザーである。
7	CILA (台湾鑑定協会)	台湾	1.不動産鑑定士認定制度は、2000年に政府が設置し現在も発展途上にある。現在、関連分野で399の鑑定機関、614名の認定保有者が、1)鑑定士としての専門的な知識やスキルを向上し、2)顧客の信頼と尊敬を獲得し、3)専門的業務のための能力を拡大すべく働いている。2.Chinese Institute of Land Appraisal(中華民国土地鑑定評価研究所、CILA)は学術協会であり、1)国内の鑑定士にトレーニングコースを提供し、2)鑑定士の専門的知識を向上させ、3)海外の鑑定評価関連情報を取り込み、4)海外の鑑定士とつながる国際イベントに関与することを目的としている。

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(2018年1月現在)

整理番号	団体名	国名	回答
8	AI (米国不動産鑑定人協会)	アメリカ合衆国	<p>85年以上にわたり、米国不動産鑑定協会 ( Appraisal Institute ) は、プロの不動産鑑定士の組織として世界をリードしてきた。この組織は、認定プログラム、ピアレビュー、教育、リサーチ、出版を通じて最高の実務基準を発展させ促進する先導者であった。</p> <p>不動産鑑定士教育のリーダーとして同協会は、入門から上級コースまでの幅広いカリキュラムと、専門トピックについて様々なセミナーを提供している。</p> <p>こうしたプログラムは、業界に入ってきたばかりで州のライセンスや認可に向け必要な単位を取得する人から、最新のテクニックや展開について後れをとらないようにと望むベテラン実務家まで、あらゆる不動産鑑定士のニーズに対応するよう計画してある。こうしたプログラムの多くは、不動産評価の技術やプロセスについての見識や理解を深めたい他の業界の専門家にも役立っている。</p> <p>同協会は、不動産評価関連文献の世界最大の出版団体である。一般的な参考書シリーズに加え、同協会は毎年、現代の実務問題、手法や技術の進展、幅広い特別目的物件の評価を含む多くの出版をしている。</p> <p>また、同協会は受賞歴のあるValuationや、The Appraisal Journalという雑誌も出版している。The Appraisal Journalは同業者による論文審査があり、鑑定のプロが集まるトップクラスの情報交換の場となっており、評価関連の文献で度々引用される定期刊行物でもある。Valuationという雑誌は、革新的な物事や実務的なアイデアに焦点を当てている。</p> <p>Appraiser News Onlineは、業界のトレンドや影響を受ける法規制の問題について、鑑定士が後れを取らないようするためのものである。過去数年にわたり、同協会は教育プログラムをアジア、欧州、中東に拡大し、国際的なプレゼンスを向上させてきた。</p> <p>また、この組織は地域や国際的な不動産連盟に積極的な関与を続けてきた。例えば、国際評価基準審議会 ( International Valuation Standards Committee )、世界不動産連盟 ( International Real Estate Federation )、汎米鑑定組織組合 ( Union of Pan-American Valuation Organizations )、国際測量者連盟 ( International Federation of Surveyors )、欧州査定団体連合会 ( European Group of Valuers' Associations ) である。</p> <p>米国不動産鑑定協会は、不動産鑑定士のグローバルな専門家協会で、世界の約50ヶ国に18,000名以上の専門家がいます。その使命は、世界中での不動産経済学の職業的發展を通じて、プロ意識や倫理、グローバル標準、手法、実務を前進させることである。</p> <p>同協会は1932年に設立され、不動産鑑定士業における平等な機会と無差別を提唱し、適用される連邦、州、地域の法律に従い活動を行っている。</p> <p>同協会の各個人は、一連の専門教育や支援プログラムの恩恵を受ける他、名声あるMAI、SRPA、SRA、AI-GRS、AI-RRSといった認定を得ることも可能である。</p>