

国際評価基準の比較

ウィリアム・バート・クレイトール

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: [10.67330/y3ejb015](https://doi.org/10.67330/y3ejb015)

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0 License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Abstract. 評価実務は、専門的基準、法的要件、案件ごとの規則、財務報告要件、および確立された方法論によって規定されている。米国の不動産評価は断片化しており、RICS レッドブックに比較事例がない。USPAP および IVS が主要な枠組みとして機能している一方で、その他の重要な基準としては、RICS レッドブック、欧州評価基準（EVS）、カナダ統一専門鑑定実務基準（CUSPAP）、オーストラリアおよびニュージーランドのガイダンス、米国連邦土地収用基準、および事業評価・財務報告に関する基準などが挙げられる。USPAP は、倫理、能力、業務範囲、業務遂行、および報告について規定している。しかし、詳細な評価手法は、専門文献、政府機関の要件、融資規則、成文法、裁判所の判決、および慣行などに分散している。この断片化は、コンプライアンス基準、実務基準、方法論の原則、および個別案件固有の要件を区別する必要性を浮き彫りにしている。付録では、関連する各管轄区域ごとに、適用される評価基準、発行機関、その法的地位、および IVS との関係について記載している。

Keywords: 評価基準、USPAP、IVS、RICS レッドブック、欧州評価基準、実務基準、比較事例

Contents

1 はじめに	152
2 評価基準の機能別分類	152
3 USPAP	153
4 国際評価基準	153
5 RICS レッドブック『	153
6 欧州評価基準	154
7 カナダの「不動産鑑定業務に関する統一基準」	154
8 オーストラリアおよびニュージーランド	155
9 UASFLA : 『U.S. Yellow Book』	155
10 企業評価基準	155
11 財務報告基準	156

12 規制に基づく評価システム：ドイツを例に	156
13 融資基準および案件ごとの要件	156
14 米国の診療基準における格差	157
15 米国における評価手法の細分化	157
16 評価ガバナンスの 3 つの明確なレベル	158
17 不動産評価ガバナンスに関するオントロジー案	158
18 「評価エンジニアリング」に向けて	158
19 比較概要	159
20 結論	160
A 適用範囲および現行の基準	162
A.1 記事はこちら	162
A.2 管轄区域一覧	162
A.3 地域別の現行基準	163

1 はじめに

不動産評価については、あたかも単一の専門的基準体系によって規律されているかのように論じられることがよくあります。しかし実際には、評価に関するガバナンスは多層的な構造を持っています。鑑定評価者は、倫理基準、一般的な専門的基準、管轄区域ごとの法令、財務報告要件、融資規則、委託先からの要件、さらには個々の委託案件ごとに求められる方法論上の期待など、これらすべてに同時に従わなければならない場合があります。

米国では、「統一専門鑑定実務基準 (USPAP)」が主要な専門鑑定基準となっています。国際的には、「国際評価基準 (IVS)」が広く認められた一般的な評価の枠組みを提供しています。しかし、USPAP も IVS も、それだけでは現代の評価実務の全体像を網羅しているわけではありません。

その他の重要なシステムとしては、次のようなものがあります：

- ・ 王立公認不動産鑑定士協会 (RICS) の評価基準——「グローバル・スタンダード (Global Standards)」、通称「IVS (*Red Book*)」；
- ・ 欧州評価基準 (EVS)、通称「*Blue Book*」；
- ・ カナダ統一専門鑑定実務基準 (CUSPAP)；
- ・ IVS と併せて発行されたオーストラリアおよびニュージーランドのガイダンス；
- ・ 連邦土地収用に関する統一鑑定基準 (UASFLA)、一般に「*Yellow Book*」として知られる；
- ・ 米国鑑定士協会 (ASA) の事業評価基準；
- ・ AICPA の評価サービス基準に関する声明 (SSVS)；
- ・ ドイツの ImmoWertV などの規制に基づく不動産評価制度；および
- ・ IFRS 13 や ASC 820 などの財務報告フレームワーク。

有意義な比較を行うには、これらの規格が果たすさまざまな機能を区別する必要がある。

2 評価基準の機能別分類

すべての評価基準が同じ目的を果たすわけではありません。実用的な分類法としては、次のようなものがあります。

1. 倫理および専門的基準、
2. 一般的な評価基準、
3. 専門的実務基準、
4. 法令および規制に基づく評価制度、
5. 目的別評価基準、
6. 財務報告基準、
7. 資産別評価基準、
8. 報告およびデータに関する仕様。

この区別が重要なのは、鑑定評価者の行動規範を定める専門的基準は、価値の根拠（市場価値など、評価依頼において算定すべき価値の種類）を定義する技術的枠組みや、法定の評価式、あるいは住宅ローン報告書の仕様とは異なるものだからである。

3 USPAP

「統一鑑定実務基準 (USPAP)」は、米国における主要な専門的鑑定基準である ((The Appraisal Foundation 2024))。USPAP は、倫理、能力、業務範囲、信頼性の高い鑑定結果の導出、報告、および記録管理に関する要件を定めている。

USPAP は意図的に広範な範囲をカバーするように構成されています。その主な役割は、あらゆる種類の不動産評価問題に対して完全な技術的手法を規定することではなく、専門的な評価実務における最低基準を確立することにあります。

概念的には、

$$\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}$$

したがって、USPAP は鑑定評価者に対して何を達成すべきかを示しているものの、一般的に、比較事例の選定方法、補正額の算定方法、統計モデルの構築方法、あるいは市場分析の実施方法などを詳細に規定するマニュアルとしての役割は果たしていない。

4 国際評価基準

国際評価基準評議会 (IVSC) は、「国際評価基準 (IVS)」を策定しており、これは世界的な評価の枠組みを提供しています ((International Valuation Standards Council 2024))。IVS は、一般的な評価原則、価値の基礎、評価アプローチおよび手法、データと入力情報、モデル、文書化、ならびに特定の資産クラスについて規定しています。

IVS は USPAP よりも国際的な適用範囲が広く、特に、IVS を採用または組み入れている法域における国境を越えた評価、財務報告、機関投資、および専門実務において重要な役割を果たしています。

大まかに言えば、IVS は一般的な国際評価の枠組みとして機能しています：

$$\text{IVS} = \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}$$

したがって、IVS は主に技術的な評価基準の枠組みであり、倫理規範というものではない。

5 RICS レッドブック 『

』

一般に「レッドブック」と呼ばれる『RICS Valuation – Global Standards』は、世界でも重要な専門的な評価の枠組みの一つです (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024)。

『レッドブック』は、IVS を取り入れ、さらに RICS の専門的要件、手続き上の要件、ガバナンス規則、および実務指針を追加している点で、特に重要な意義を持っています。

これは概念的には次のように表すことができます：

RICS Red Book $\approx$ IVS + Professional Rules + Practice Requirements + Application Guidance

『レッドブック』および関連する RICS の専門基準では、次のような事項が取り上げられています：

- ・ 業務委託契約条件；
- ・ 評価の基礎；
- ・ 検査および調査；
- ・ 評価アプローチおよび手法；
- ・ 評価モデル；
- ・ 文書および記録；
- ・ 報告要件；
- ・ 比較事例に関する証拠；
- ・ 担保付融資；
- ・ 開発用不動産；
- ・ ポートフォリオ；
- ・ 評価に関する重要な不確実性；および
- ・ その他の具体的な適用事例。

したがって、『レッドブック』は単なる倫理および報告基準にとどまらず、高度な評価基準と実務的な評価業務とを結びつける役割も果たしています。

6 欧州評価基準

欧州評価士協会連合 (TEGoVA) は、一般に「欧州評価基準 (*Blue Book*)」として知られる欧州評価基準 (EVS) (TEGoVA 2025) を策定しています。欧州大陸では、EVS は不動産評価において特に重要な役割を果たしています。

EVS は、欧州の法的・金融・規制環境における評価の原則と実務を取り上げています。これは特に、住宅ローン、銀行規制、担保付融資、および不動産市場に関連しています。

したがって、ヨーロッパでは、2 つの重要な専門的伝統が共存している。

RICS Red Book

そして

TEGoVA European Valuation Standards

両者はかなり重なり合っているが、制度的には区別される。

7 カナダの「不動産鑑定業務に関する統一基準」

「カナダ統一専門鑑定実務基準」は、カナダ鑑定協会 (Appraisal Institute of Canada) の会員 (Appraisal Institute of Canada 2026) にとって、主要な専門鑑定の枠組みとなっています。

わかりやすい簡略化された比較例としては、次のようなものがあります：

United States $\rightarrow$ USPAP

Canada $\rightarrow$ CUSPAP

CUSPAP は、鑑定、審査、コンサルティング、および関連する評価サービスに適用される専門的実務要件を定めています。

8 オーストラリアおよびニュージーランド

オーストラリアとニュージーランドは、もはや独自の評価基準を維持していない。オーストラリア不動産協会 (Australian Property Institute) およびニュージーランド不動産協会 (Property Institute of New Zealand) は、会員に対し、IVS を全面的に適用すること (現行版である IVS 2025 は 2025 年 1 月 31 日に発効した) を義務付けており、それに加えてオーストラリアおよびニュージーランドのガイダンス文書 (表10) を補足として活用するよう求めている。

したがって、これらは IVS を国内で適用し、地域ごとの指針によって補完されるものであり、IVS と並行して運用される独立した枠組みではない。

したがって、この構造は次のように概念化することができる：

IVS → Australia/New Zealand Guidance Papers
→ National and Application Requirements

9 UASFLA : 『U.S. Yellow Book』

「連邦土地収用に関する統一評価基準」は、米国政府による不動産の取得に関わる評価業務に適用される。

これらの規格は、一般に「イエローブック」(Interagency Land Acquisition Conference 2016) として知られています。

UASFLA は、連邦の適正補償に関する判例法と密接に関連しているため、収用、通行権、および連邦土地の取得に関する業務において特に重要な役割を果たしています。

これは USPAP の代替として扱うべきではなく、あくまで特定の目的のためのシステムである。

$$\text{Federal Acquisition Appraisal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Applicable Federal Law}$$

鑑定評価が通常の USPAP 基準を満たしていても、連邦政府の調達要件を満たさない場合があります。

UASFLA と USPAP の規定が矛盾する場合、例えば、評価額を「露出期間」(USPAP の定義によれば、基準日における評価額に基づき、売却に至るまでに当該不動産が市場に出されていたであろう期間) に結びつける場合などにおいては、鑑定評価者は USPAP の「管轄権例外規則」を適用し、UASFLA に従うものとする (UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2)。

10 企業評価基準

評価の対象は不動産にとどまりません。米国の主要な事業評価基準には、米国鑑定士協会 (American Society of Appraisers) の基準や、米国公認会計士協会 (AICPA) の「評価サービスに関する基準声明」 ((American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007)) などが含まれます。

これらの基準は、以下の対象に関連します：

- 事業体；
- 有価証券；
- 無形資産；
- 知的財産；および
- 持分。

したがって、評価基準を包括的に分類するにあたっては、評価が複数の資産クラスを対象とする学問分野であることを認識すべきである。

11 財務報告基準

財務報告基準は企業評価に大きな影響を及ぼしますが、その仕組みは USPAP や RICS レッドブックとは異なります。

その重要な例として、次の 2 つが挙げられます：

- IFRS 第 13 号——公正価値測定 (International Accounting Standards Board 2011) ; および
- ASC 第 820 号——公正価値測定 (Financial Accounting Standards Board n.d.) .

これらの基準は、財務報告の目的において、公正価値をどのように理解し、測定すべきかを規定している。

この区別は、次のように表現することができる：

USPAP / IVS / RICS → How valuation services are performed

一方、

IFRS 13 / ASC 820 → What accounting measurement is required

財務報告基準は評価の目的を規定する一方、専門的な評価基準は鑑定評価者の行動や評価プロセスを規定する。

12 規制に基づく評価システム：ドイツを例に

ドイツは、より明示的な規制アプローチの例を示しています。連邦規則である「不動産評価規則 (Immobilienwertermittlungsverordnung、ImmoWertV)」は、不動産評価の手法を規定しています (Bundesrepublik Deutschland 2021)。USPAP との対比は根本的なものです。USPAP は主に職業上の行動規範および最低限の業務水準を定めたものであるのに対し、ImmoWertV は連邦規則によって評価手法を規定しています。

USPAP → Professional Standards

ImmoWertV → Statutory / Regulatory Valuation Methodology

この区別は、評価に関する判例法において極めて重要な意味を持つ。

13 融資基準および案件ごとの要件

住宅ローンの融資は、評価ガバナンスにさらなる層を加えることになる。

米国では、鑑定評価は、以下の主体によって課される要件の影響を受ける可能性があります：

- ファニー・メイ；
- フレディ・マック；
- FHA；
- VA；
- 連邦銀行監督当局；
- 1989 年金融機関改革・再生・執行法 (FIRREA) 第 XI 編に基づく評価規制；および
- 各金融機関固有の融資審査要件。

これらの要件は、USPAP に取って代わるものではありません。
その代わりに、

$$\text{Applicable Appraisal Requirements} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions}$$

「統一評価データセット (UAD)」(UAD 3.6 などの後続バージョンを含む) は、一般的な評価基準というよりは、報告およびデータ仕様として分類するのが適切である (Freddie Mac n.d.)。

14 米国の診療基準における格差

米国の不動産評価の実務と RICS の制度を比較すると、構造上の大きな違いが見られる。

米国には、倫理および業務基準の枠組みとして USPAP が存在しますが、RICS の『レッドブック』に相当する、単一かつ包括的な不動産評価実務の枠組みは存在しません。

USPAP では、一般的に以下の事項を取り上げています：

- 倫理；
- 能力；
- 業務範囲；
- 信頼性の高い課題成果；
- 報告；および
- 記録管理。

欠けているのは、不動産評価分析が通常どのように行われるべきかを規定した、統一された詳細な、義務的あるいは準義務的な実務指針である。

これに対し、RICS は、その必須基準と適用に関する助言指針 (VPGA) を 1 つの文書として公表している。

したがって、有用な区別としては次のようなものがある：

$$\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Minimum Performance Requirements}$$

一方、

$$\text{RICS Red Book} \approx \text{Professional Standards} + \text{Valuation Process Standards} \\ + \text{Practice Guidance} + \text{Application Guidance}$$

15 米国における評価手法の細分化

米国において『レッドブック』に相当する役割を総体的に果たしている資料は、多くの情報源に分散している。

これには以下が含まれます：

- USPAP；
- 鑑定財団 (Appraisal Foundation) の助言資料；
- 鑑定協会 (Appraisal Institute) の教科書および専門文献；
- ファニーメイおよびフレディマックの要件；
- FHA および VA の要件；
- 連邦銀行規制；
- UASFLA；
- 各州の鑑定に関する法令および規制；
- 裁判所の判決；

- ・各機関固有の要件；
- ・IAAO の大量鑑定に関する技術基準（『不動産の大量鑑定に関する基準』、『比率調査に関する基準』など）；および
- ・慣例的な専門的実務。

以下を包括的に記載した単一の文書は存在しない：

以下は、不動産評価を行う際に一般的に認められている専門的な手法です。

鑑定協会 (Appraisal Institute) は、『不動産鑑定評価 (The Appraisal of Real Estate)』(Appraisal Institute 2020)) をはじめ、専門講座、専門書、論文、その他の方法論に関する文献を通じて、このギャップを部分的に埋めています。

その一連の成果物は、次のような一般的なプロセスを説明しています：

Market Analysis → Highest and Best Use → Data Analysis
→ Approaches to Value → Reconciliation

しかし、単に業務が USPAP に基づいて行われているという理由だけで、そのような方法論が自動的に必須となるわけではない。

したがって、米国の制度では、RICS よりも明確に、専門的基準と専門的手法を区別している。

16 評価ガバナンスの 3 つの明確なレベル

有用な分析モデルでは、評価ガバナンスを少なくとも 3 つのレベルに分類しています：

1. Ethics and Professional Conduct
2. Valuation Performance Standards
3. Valuation Practice and Methodology Standards

USPAP では、レベル 1 およびレベル 2 について幅広く取り上げられています。

本条においてこの主張の対象を限定している個々の不動産の評価に関しては、米国には普遍的に適用可能なレベル 3 の基準が存在しない。その代わりに、レベル 3 の基準は、教科書、専門教育、行政機関の規則、融資機関の要件、規制上の指針、判例、および慣行的な専門的実務などに分散しているのに対し、RICS はこれら 3 つのレベルすべてを統合することに近い。

これら 2 つの分類は、1 対 1 で対応するのではなく、互いに重なり合っています。レベル 1～2 は図1のレイヤー 1 に該当し、レベル 3 はレイヤー 3～4 に該当し、レイヤー 2 (IVS) はこれら 3 つのレベルすべてにまたがっています。

17 不動産評価ガバナンスに関するオントロジー案

図～1は、このオントロジー（ルールの種類とその関連性を分類したもの）を、最も一般的なものから最も具体的な適用対象に特化したものへと、6 つの層に分類している。

この仕組みにより、評価に関連するすべてのルールを同じ種類の基準として扱うことを回避しています。

18 「評価エンジニアリング」に向けて

コンプライアンス基準と実務基準の区別は、より広範な概念である「評価エンジニアリング」を浮き彫りにしている。

評価工学の枠組みは、単に鑑定評価が USPAP に準拠しているかどうかを判断するだけでなく、信頼性の高い評価結論を導き出すための分析プロセスを体系化するものである。

図～2は、そのような枠組みの概要を示している。

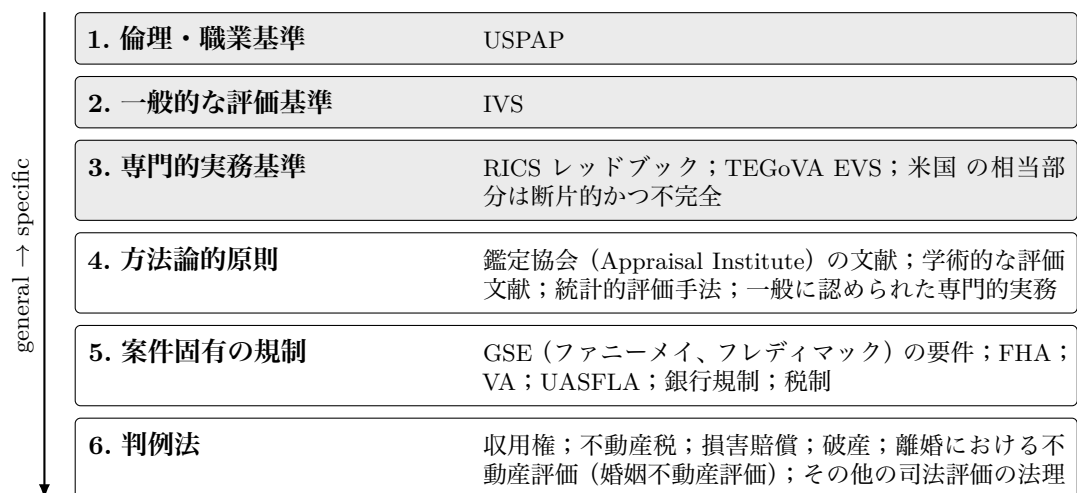


Figure 1: 不動産評価ガバナンスのオントロジー：行動規範から特定の評価を拘束する司法上の法理に至る 6 つの層。網掛けされた層は厳密な意味での規範であり、残りは法理、規制、判例法である。

このアプローチでは、鑑定のコンプライアンスと評価手法は異なるものであることを認識している。

評価は、手続き上は専門的基準に準拠していても、分析手法が不十分である場合があります。逆に、高度な定量分析であっても、倫理的・法的小よび報告上の義務を遵守しなければなりません。

したがって、評価工学は次のように表すことができる：

$$\text{Valuation Engineering} = \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}$$

この枠組みの下では、これまで欠けていた米国の実務基準という層が特に重要となる。

19 比較概要

Table 1: 評価ガバナンス・フレームワークの比較概要

フレームワーク	管轄／機関	主な機能	キャラクター
USPAP	アメリカ合衆国／ア プレイザル財団	専門的な鑑定基準	倫理、能力、範囲、実績、報 告
IVS	国際 / IVSC	一般的な評価基準	価値の基盤、アプローチ、手 法、資産基準
RICS レッドブ ック	国際 / RICS	専門性および実践 の枠組み	IVS plus の専門的規則、プ ロセス要件、および実務指 針
EVS	ヨーロッパ / TEGoVA	欧州の評価基準	EU の融資規制を念頭に置 いて策定された、不動産に 特化した専門的基準
CUSPAP	カナダ / カナダ鑑定 協会	専門的な鑑定基準	カナダの国家職業フレーム ワーク

フレームワーク	管轄権／機関	主な機能	キャラクター
API / PINZ のガイダンス文書を備えた IVS	オーストラリアとニュージーランド	IVS、会員には必須です	IVS が全面的に採用され、地域ごとの指針がこれを補完している
UASFLA	アメリカ合衆国連邦政府	連邦政府による土地買収の評価	特定の目的に向けられたものであり、適正補償法と密接に関連している
ASA 規格	アメリカ合衆国 / ASA	事業および資産の評価	事業、無形資産、機械設備および関連する評価
AICPA SSVS	アメリカ合衆国 / AICPA	企業評価サービス	評価業務に関する専門的基準
ImmoWertV	ドイツ	不動産評価に関する連邦規制	連邦建築法 (Baugesetzbuch、ドイツの都市計画・土地利用に関する法令) に基づく規制で定められた方法論
IFRS 第 13 号	国際会計	公正価値評価	財務報告における測定目的を定義する
ASC 820	米国の会計	公正価値測定	米国会計基準 (US GAAP) における公正価値の枠組み

20 結論

国際的な評価ガバナンスは、競合する基準が単一の階層構造を成すものではなく、多層的なシステムとして理解するのが最も適切である。

USPAP は、依然として米国における主要な専門的評価基準となっています。IVS は、広範な国際的な評価の枠組みを提供しています。RICS は、IVS に詳細な手続き、技術、および適用に関する指針を統合することで、重要な専門的実務の層を加えています。EVS は、欧州大陸において同様の、しかし独自の機能を果たしており、その他の各国固有のシステムや特定の目的に特化したシステムは、特定の管轄区域や評価目的に対応しています。

この比較から、米国の不動産評価における注目すべき構造的特徴が浮かび上がる。すなわち、米国には、RICS レッドブックに相当する、統一された普遍的な専門実務基準が存在しないのである。

その代わりに、米国の評価手法は、専門文献、政府の規制、政府機関の規則、裁判所の判決、貸し手の要件、および慣行などに分散している。

この区別から、評価実務を体系化するための今後の取り組みにおいては、以下の 4 つの問題を区別すべきであることが示唆される。

1. 評価士にはどのような倫理的および職業上の義務が課されているか？
2. 技術的に許容される評価業務とはどのようなものか？
3. 正当な専門的実務を構成する分析手法とはどのようなものか？
4. 他にどのような管轄区域や業務固有の規則が適用されるか？

正式な評価工学の枠組みは、これらの層の間に欠けている統合をもたらす可能性がある。このような枠組みは、USPAP に取って代わるものではなく、それを補完するものであり、かつ、RICS レッドブックの実務志向の構造と機能面では同等である（ただし、組織形態は必ずしも同じではない）明確な方法論的アーキテクチャを提供するものである。

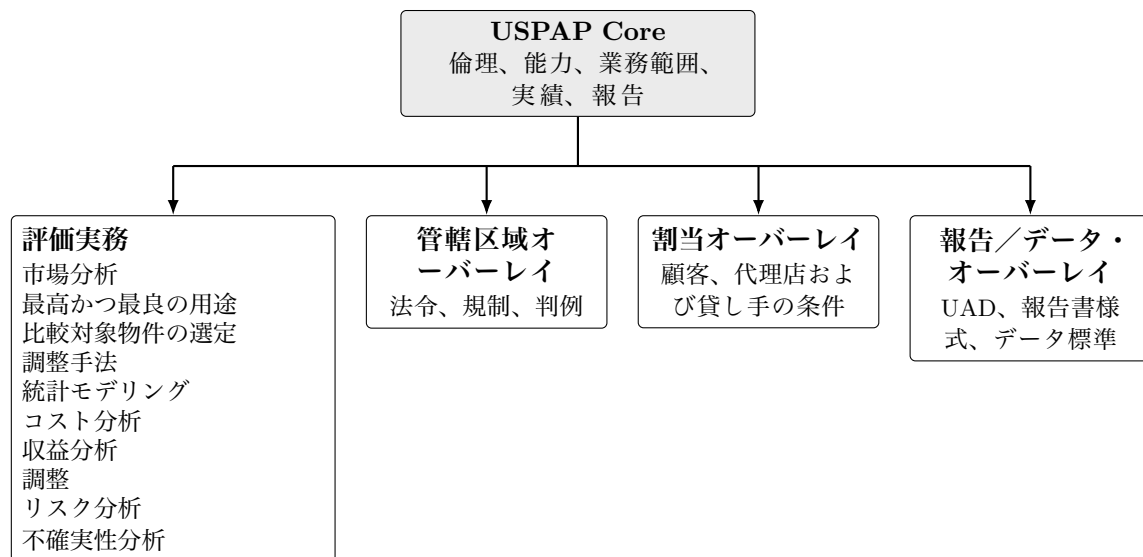


Figure 2: 米国の「」評価エンジニアリング・システム：行動規範の中核となる USPAP、その下にある実務層、そして管轄区域、業務内容、報告体制によって異なる 3 つのオーバーレイ。

A 適用範囲および現行の基準

A.1 記事はこちら

本誌は、名目国内総生産（GDP）が \$1000 億米ドルを超えるすべての国を取り上げることを目指している。これは、国際通貨基金（IMF）による 2026 年の名目予測値である（International Monetary Fund 2026）——に加え、その閾値を下回る少数の管轄区域についても取り上げる。これらは、その規模に比して富が不釣り合いに集中している場合（ケイマン諸島がその典型例である）や、すでに網羅されている地域の完全性を期すため（欧州連合（EU）の小規模加盟国がその典型例である）に含められる。

一部の法域は、その政府が権威主義的である（エコノミスト・インテリジェンス・ユニットの「2025 年民主主義指数」（Economist Intelligence Unit 2026）において最下位区分に位置する）ことや、裁判所の記録へのアクセスが困難であることから、対象から除外されている。これは規則というよりは実務上の制約であり、当該法域の法律や判決が入手可能な場合は、調査対象としている。

A.2 管轄区域一覧

表 2 は、閾値を上回る管轄区域を、本誌の連載近時の裁判例と同じ区分でグループ分けし、GDP（10 億米ドル）とともに示したものである。閾値を上回り、権威主義的な政権を持つ国のうち、本号はロシア、サウジアラビア、アラブ首長国連邦、エジプト、アルジェリア、イラク、カタール、クウェート、アンゴラ、コンゴ民主共和国、エチオピア、オマーンを調査対象とし、中国（香港を含む）、ベトナム、カザフスタン、イラン、ウズベキスタン、ベネズエラ、ベラルーシは調査対象としていない。これらすべての国の基準は、調査が及んだ範囲で以下の地域別の表に記録している。本稿の比較論は、裁判例の連載がどの管轄区域に及ぶかに依存しないためである。

地域	閾値を超える管轄区域（GDP、10 億米ドル）
北米	米国 32,384、カナダ 2,507、メキシコ 2,121、プエルトリコ 129（米国の領土）
中米・カリブ海地域	ドミニカ共和国 136、グアテマラ 129、コスタリカ 110
南アメリカ	ブラジル 2,636、アルゼンチン 688、コロンビア 540、チリ 408、ペルー 381、エクアドル 138、ベネズエラ 111*
イギリスおよびアイルランド	イギリス 4,265、アイルランド 779
西ヨーロッパおよび北ヨーロッパ	ドイツ 5,453、フランス 3,596、イタリア 2,738、スペイン 2,091、オランダ 1,450、スイス 1,147、ベルギー 777、スウェーデン 760、オーストリア 624、ノルウェー 599、デンマーク 504、ポルトガル 381、フィンランド 338、ギリシャ 308、ルクセンブルク 110
中・東欧	ポーランド 1,134、ルーマニア 481、チェコ 433、ハンガリー 271、ウクライナ 225、スロバキア 169、ブルガリア 148、クロアチア 117、セルビア 112、リトアニア 106
中東・北アフリカ	トルコ 1,640、サウジアラビア 1,389、イスラエル 720、アラブ首長国連邦 622、エジプト 430、アルジェリア 317、イラン 300*、イラク 265、カタール 217、モロッコ 194、クウェート 173、オマーン 117
ロシア・ベラルーシ・中央アジア	ロシア 2,656、カザフスタン 360*、ウズベキスタン 182*、ベラルーシ 102*
サハラ以南のアフリカ	南アフリカ 480、ナイジェリア 377、アンゴラ 152、ケニア 147、コンゴ民主共和国 123、エチオピア 122、ガーナ 118、コートジボワール 112
南アジア	インド 4,153、バングラデシュ 511、パキスタン 408（2025 年の推計値。WEO では、パキスタンに関する 2026 年の見通しは示されていない）
東南アジア	インドネシア 1,540、シンガポール 660、タイ 580、ベトナム 527*、マレーシア 516、フィリピン 512
東アジア	中国（香港を含む）21,302*、日本 4,379、韓国 1,931、台湾 977
オセアニア	オーストラリア 2,124、ニュージーランド 279

閾値を下回るが、網羅性を期して（提案）：EU 加盟国のスロベニア、エストニア、ラトビア、キプロス、マルタ；ケイマン諸島、および同様の論理に基づき候補として挙げられるバミューダ、バハマ、ジャージー、ガーンジー、マン島、モナコ、リヒテンシュタイン；ならびに、すでに連載のいずれかの回で取り上げられている閾値をわずかに下回る管轄区域：ウルグアイ、パナマ、ボリビア、パラグアイ、ガイアナ、アルメニア、アゼルバイジャン、ジョージア、モルドバ、および英連邦カリブ諸国。

Table 2: 調査対象基準額を超える管轄区域（地域別）。GDP：IMF 名目値、2026 年予測（『世界経済見通し』、2026 年 4 月）。* 閾値を上回るが、本号では調査対象外（本文参照）。中国（香港を含む）の数値は、IMF の中国（20,852）と香港特別行政区（450）の数値の合計である。

A.3 地域別の現行基準

以下の各表は、ある地域について、適用される評価基準、その基準を策定または施行する機関、その法的地位、国際評価基準との関係、現行版、および法定の免許または登録が実務の条件となっているかどうかを記載しています。「法定」とは、法律または規制によって拘束されることを意味し、「専門的」とは、団体の会員に対して拘束力があることを意味し、「勧告的」とは、そのいずれにも該当しないことを意味します。ダガー記号（†）は、調査の過程で一次情報源によって確認できなかった事実を示しています。

表を紹介する前に、繰り返し見られる 3 つの傾向について言及しておく価値がある。第一に、法令や規制による IVS の正式な採用は、現在では英米圏以外でも一般的になっている。トルコ、サウジアラビア、バーレーン、ドバイ、南アフリカ、ナイジェリア、マレーシア、フィリピン、そして破産関連業務においてはインドが、いずれも法律により、評価者に、本表が定める範囲内で、IVS またはそれに基づいて策定された国内基準の適用を義務付けている。第二に、本稿がドイツの ImmoWertV を例に説明している「規制・方法論モデル」には、日本、韓国、台湾、ペルー、アルゼンチン、ポーランド、チェコ、ベトナムといった国々にも類似の事例が見られ、これらの国々はいずれも、専門的基準ではなく省令によって評価方法を

定めている。第三に、ラテンアメリカの大部分（中米およびドミニカ共和国を含む）および南アジアでは、銀行監督当局による担保規制と認定評価士名簿が実務上のルールとなっており、一般的な評価基準は全く存在しない。

Table 3: サハラ以南のアフリカおよび北アフリカ。

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS 関係	版	ライセンス
南アフリカ	南アフリカ評価基準 (SAVS) : IVS に加え、不動産税算定のための自治体評価	SACPVP (法定評議会)、SAIV (研究所)	法令上の要件: 登録鑑定士はこれを遵守しなければならない	IVS は国内補足規定とともに採択された。SACPVP、SAIV、SAICA、および不動産評価総局は IVSC の会員である。	SAVS ページは 2025 年 1 月に更新され、IVS 2025 の適用が示唆されている [†]	2000 年第 47 号「不動産鑑定士法」; SACPVP 登録簿
ナイジェリア	ナイジェリアの評価基準 (グリーンブック)	ESVARBON (法定委員会); NIESV (研究所)	法定要件: 登録測量士および登録鑑定士に義務付けられている	IVS は国の指針をそのまま採用した。ナイジェリアの IVSC メンバーは 3 名である。	初版 2018 年 [†]	1975 年法に基づく ESVARBON の登録
ケニア	2021 年版ケニア評価基準および IVS	評価士登録委員会 (法定機関); ISK (協会、IVSC 会員)	プロフェッショナル (KVS); 法定登録	整合済み。ISK は、KVS 2021、IVS 2025、および『レッドブック』を引用している。	2021 年	『鑑定士法』Cap. 532; VRB 登録簿
ガーナ	特定の国に限定されない。会員は IVS と『レッドブック』を利用している。	GhIS (IVSC 加盟団体)	専門家限定	会員資格を通じて連携	—	法定登録制度なし; 測量審議会法案が審議中 (2026 年 2 月)
エジプト	『エジプト不動産評価基準』第 2 版 (ローマ字表記: al-Ma'ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-'Aqari)	金融規制庁 (法律第 10/2009 号)	FRA 登録評価者向けの規制	「IVS 2025」に沿った取り組み	FRA 理事会決定第 191/2026 号 (初版、2015 年)	FRA の資産再評価専門家登録簿; CBE 銀行は別途リストを掲載している
モロッコ	法定の規定はない。AMEI 憲章 (2017 年) はフランスの憲章をモデルとしている。大手企業では RICS および IVS が採用されている。	AMEI (協会); 司法鑑定人裁判所	注意: 保護された称号は「 <i>expert judiciaire</i> 」のみです	非公式に連携している。IVSC のメンバーではない。	2017 年憲章	鑑定人名簿は存在せず、司法鑑定人名簿のみ
タンザニア	委員会によって「定められた」基準 (第 13 条 (m) 項); 公表されたものはない	鑑定士登録委員会; 主任鑑定士	法定の	法律には記載なし [†] ; IVSC のメンバーではない	2016 年第 7 号法 (Cap. 138 R.E. 2023)	2016 年 VVRA; 年間開業許可証
ウガンダ	検討中: 2025 年評価法に基づき公布される基準	ウガンダ公認評価士協会 (新)	法定の	同法において IVS は明示されていない [†]	2025 年 9 月 4 日に可決、2026 年 2 月 19 日に承認	ICVU への加入が必須です
ルワンダ	IRPV 評価者ハンドブック	不動産鑑定士協会 (IVSC 会員)	法令 (法律第 17/2010 号)	整列	法律第 17/2010 号	IRPV 認定
エチオピア	布告第 1357 号/2024 (不動産開発、販売および評価)	連邦および地域の免許・許可発行機関 [†]	法定の	独立系; IVS への参照なし; IVSC のメンバーではない	2025 年 3 月 31 日に官報に掲載された	専門職および営業許可、3 年ごとの見直し

続き

Table 3: サハラ以南のアフリカおよび北アフリカ（続き）

管轄	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
ザンビア	公表されていない；ZIVS が練習を規制している	ザンビア評価士協会（法定機関、IVSC 加盟団体）	法定の	IVSC を通じて連携 [†]	2023 年 ZIVS 法	ZIVS 登録
ジンバブエ	未公開	ジンバブエ評価士評議会（法定機関、IVSC 加盟団体）	法定の	不明 [†]	『鑑定士法』Ch. 27:18（1996 年）	鑑定士評議会の登録名簿
ボツワナ	なし。当研究所は規格を策定しておらず、IVS の採用を義務付けていません。	不動産諮問委員会（法定機関）；REIB（IVSC 会員）	法定登録、基準なし	必須の IVS を持たない IVSC メンバー	2003 年不動産専門家法	REAC レジスタ
モーリシャス	なし。実務家たちは『レッドブック』と IVS を利用している。	政府評価局（固定資産税評価）	法定登録簿は見つからなかった [†]	RICS を通じて認定	—	RICS の事実上の資格
セネガル	なし。ONES には <i>évaluation immobilière</i> （不動産評価）部門がある	Ordre national des Experts du Sénégal	法定（法律第 2017-16 号）	独立系	2017 年	ONES 名簿への登録が必要
コートジボワール	なし。任意加入の専門家会議所が存在する。	Ordre des Géomètres-Experts（法定）；CNEI-CI（任意）	鑑定人に関する法令は見つかりませんでした [†]	独立系	—	géomètre-expert（測量鑑定士）名簿のみ
カメルーン	見つかりませんでした	MINHDU は代理店およびプロモーターにライセンスを付与しています	鑑定人に関する法令は見つかりませんでした [†]	独立系	—	鑑定士登録情報が見つかりませんでした

注：アフリカ諸国において、法定機関が IVS を拘束力のあるものとして採用している事例としては、南アフリカとナイジェリアが挙げられる。OHADA の統一法は評価について規定しておらず、「有価証券に関する統一法（2010 年）」は、競売時の専門家による評価に言及しているに過ぎない。汎アフリカ的な基準は存在しない。AfRES は基準策定の権限を持たない研究団体であり、東アフリカ共同体（EAC）において、評価者に関する相互承認協定は確認されなかった。出典：(South African Council for the Property Valuers Profession [2025](#); Republic of South Africa [2000](#); Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers [2018](#); Republic of Kenya [n.d.](#); Institution of Surveyors of Kenya [2025](#); Ghana Institution of Surveyors [n.d.](#); Daily News Egypt [2026](#); Association Marocaine des Experts Immobiliers [2017](#); United Republic of Tanzania [2016](#); Parliament of Uganda [2025](#); Republic of Rwanda [2010](#); Dablo Law Firm [2025](#); International Valuation Standards Council [n.d.\[b\]](#))。

Table 4: トルコと中東。

管轄	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
トルコ	<i>Uluslararası Değerleme Standartları</i> (UDS)：トルコ語版 IVS。SPK 通達 (Communiqué) III-62.1 に基づき、TDUB および TSPB が発行	SPK (規制当局)；TDUB (法定自主規制機関、資本市場法第 6362 号第 76 条)	法定要件：資本市場における評価については義務付けられている。BDDK は、認可を受けた事業者による銀行担保の評価を義務付けている。	翻訳は原文をそのまま採用しており、各版ごとに SPK の承認を得ています。TDUB は IVSC および TEGoVA の加盟団体です。	III-62.1 (OG 29966、2017 年 2 月 1 日)；IVS 2017 は 2017 年 6 月 22 日に承認；現在のトルコ語版は IVS 2022 である可能性が高い [†]	<i>Gayrimenkul Değerleme Lisansı</i> (不動産評価免許)：試験および登録 (SPL) により取得；TDUB への加入が必須
サウジアラビア	IVS (アラビア語、2013 年より Taqem 認定翻訳) および Taqem セクター別マニュアル	タキーム (サウジアラビア公認鑑定士機構)	法令：公認鑑定士法、王令 M/43 (2012 年)	原文のまま採用。現地の法律が優先され、それからの逸脱がある場合は開示が必要。Taqem は IVSC の会員である。	IVS 最新号 [†]	タキーム認定登録簿
UAE (ドバイ)	『エミレーツ・ブック』(不動産評価書)	ドバイ土地局／RERA	法令：執行評議会決議第 37/2015 号；行政決議第 67/2020 号	最新の IVS (2019 年に IVSC による改訂) を取り入れています。DLD は IVSC の会員です。	2019 年 [†]	RERA 登録鑑定士名簿、年次更新
UAE (アブダビ)	IVS が採用 (2018 年)；研修提供者により ADREVS が引用されている	DMT / ADREC	法令：2015 年法律第 3 号 (2025 年の改正を含む) 評価者免許	承認済み。同部署は IVSC の会員である。	版 [†]	DMT/ADREC ライセンス (更新講習付き)
カタール	特に指定なし；アカラット社が評価基準を導入 (2026 年)	アカラット (政令第 28 号／2023 年)；法務省登録委員会 (法律第 5 号／2024 年)	法的枠組み；基準に関する助言	正式な加盟ではない。QIA は IVSC の会員である。	法律第 5 号 (2024 年)	形成途上 [†]
バーレーン	バーレーン評価基準 (BVS)	RERA	法令：法律第 27 号 (2017 年)、政令第 69 号 (2017 年)、決議第 2 号 (2019 年)	IVS を、国内補遺 (BVS 101～105、400、410) および『レッドブック』の付録とともに全面的に採用した。	BVS 2022 (初開催：2019 年)	RERA ライセンス、年次更新
クウェート	なし。法務省の専門家による規定 (決定第 585/2026 号) では、「専門的基準」が求められている。	商工省	法定ライセンス；拘束力のある基準なし	鑑定士協会 (IVSC 会員) は IVS を推進している	2010 年; 2026 年	MoCI 評価者名簿

続き

Table 4: トルコと中東（続き）

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
オマーン	特にない	住宅・都市計画省	法令：王令第 79/2025 号は評価について規定している。関連規則は現在策定中である。	正式な採用は行われていない。投資庁は IVSC の会員である。	2025 年	セクター従事者登録簿 [†]
イスラエル	土地評価基準、22 件が承認された（ローマ字表記：Takanei Shamaut Mekarke'）	不動産評価者審議会（法務省）；2005 年より基準委員会委員	法令：不動産評価者法 5761-2001	独立しており、ルールに基づいている。IVS に準拠していない。IREAA（IVSC 会員）が IVS をヘブライ語に翻訳した。	2006 年から現在まで発行	市議会による免許および登録
ヨルダン	なし；DLS の指示では「国際基準を考慮する」としている	土地・測量局	法的根拠：法律第 38/1980 号；不動産評価および評価者の登録に関する規則第 37/2020 号（2004 年の規則に代わるもの）；登録は義務付けられている	正式な採用は行われていない；IVSC のメンバーではない	2020 年	DLS 評価者名簿
レバノン	特定されなかった [†]	法務省の宣誓専門家；中央銀行のリスト	—	IVSC の会員ではありません	—	専用ライセンスなし
イラン	特定されなかった；司法当局の専門家	司法	—	IVSC の会員ではありません	—	専門家認定のみ [†]
イラク	不動産評価法第 85/1978 号（税務および国による価格設定）	税務総局	法的に定められているが、専門的基準ではない	なし	1978 年	見つかりませんでした [†]

注：コミュニケ éIII-62.1 は、コミュニケ éシリアル VIII No. 45 (2006 年) に取って代わった。BDDK は、BDDK または SPK の認可を受けた企業による銀行担保の評価を義務付けているが、独自の基準は公表していない。Taqeem 自身の見解によれば、IVS は「中核となる基準...であり、したがって義務付けられている」もので、違反には罰金、業務停止、および懲役が科される。ドバイとアブダビは別々に免許を付与しており、UAE の連邦基準は存在しない。イスラエルの基準は、一部ファニー・メイ (Fannie Mae) のガイドラインをモデルとしており、正式な IVS との統合は行われていない。出典：(Hashemite Kingdom of Jordan [2020](#); Sermaye Piyasası Kurulu [2017](#); Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği [2017](#); Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu [n.d.](#); International Valuation Standards Council [2021](#); Government of Dubai [2015](#); International Valuation Standards Council [2019](#); International Valuation Standards Council [2018](#); Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain [2022](#); Sultanate of Oman [2025](#); Financial Regulatory Authority, Egypt [n.d.](#); Royal Institution of Chartered Surveyors [n.d.](#); International Valuation Standards Council [n.d.\[a\]](#); Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar [n.d.](#); Times Kuwait [2026](#))。

Table 5: 東南アジア。

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
シンガポール	SISV 評価基準および実務指針	シンガポール測量・鑑定士協会	プロフェッショナル；SGX 上場規則で言及されている	整合を図り、IVS に準拠するように更新されました。SISV および IVAS は IVSC のメンバーです。	発行年 [†]	1906 年評価者法に基づく評価者免許は、IRAS が毎年発行するものであり、その適格性の認定は SISV が行う。
マレーシア	マレーシア評価基準 (<i>Standard Penilaian Malaysia</i>)	鑑定士・評価者・不動産仲介業者・不動産管理業者委員会	法令：1981 年法律第 242 号に基づく下位法令。遵守は義務付けられている。	国内補足事項（財務報告、資金調達、BNM、SC 基準）を付して採用された	第 7 版、2025 年 6 月 1 日発効 [†]	第 242 号法に基づく登録鑑定士
インドネシア	インドネシア審査員倫理規定およびインドネシア審査基準 (KEPI および SPI)	MAPPI の KPSPi 委員会	法人化による法定要件：財務省の規則により、免許を持つ鑑定士は SPI の取得が義務付けられている	国内補足規定とともに採択された。SPI VII は IVS 2017 に準拠している。MAPPI は IVSC の会員である。	2018 年第 7 号；公開草案によるトピック基準	財務大臣による公認評価人許可（改正後の PMK 101/2014）
タイ	不動産評価専門職のための基準および倫理規定	タイ鑑定士協会；タイ鑑定士協会 (IVSC 加盟団体)；SEC	プロフェッショナル；資本市場業務に関する SEC の認可；担保に関する BOT 方針	整合済み [†]	版 [†]	一般ライセンスなし；SEC 承認リスト；担保および差し押さえ不動産の評価に関する BOT の方針声明（2019 年）
フィリピン	フィリピン評価基準 (PVS)	財務局／BLGF (IVSC 加盟機関)	法的根拠：DOF 指令第 037-18 号；地方自治体の市場価値表については、RA 12001 (RPVARA) により義務付けられている	国内補遺付きで採用 (PVS 第 2 版、IVS 2017 を組み込み)	第 2 版、2018 年；3 年ごとの見直し待ち	RA 9646 (2009 年) に基づく公認不動産評価者、フィリピン不動産委員会 (PRC) 登録
ベトナム	ベトナム評価基準 (ローマ字表記：Chuan muc tham dinh gia Viet Nam)	財務省 (価格法第 16/2023 号および政令第 78/2024 号に基づく)	法令 (省令)	独立した組織であり、IVS のアプローチに基づいて構築されているが、その採用ではない。同省の価格統制局は IVSC のメンバーである。	通達第 30 号、第 31 号、第 32 号、第 36 号、第 37 号／2024 年 (2024 年 7 月 1 日) および不動産に関する通達第 42 号／2024 年 (2024 年 8 月 5 日)	省発行の鑑定士カード (通達第 34/2024 号)；各企業には 5 名のカード保有者が必要

続き

Table 5: 東南アジア（続き）

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
カンボジア	カンボジアの評価基準	経済財務省；NBFSA 規制当局による免許	規制（免許）；規格の状況は不明 [†]	志を同じくする連携；IVSC のメンバーではない	11 の基準（不動産のみ） [†]	免許および 1 年間の証明書（2022 年 12 月 27 日付 プラカス第 064 号）
ブルネイ	未公開 [†]	不動産鑑定士・不動産仲介業者委員会	法定登録	IVSC の会員ではありません	—	2009 年鑑定士・不動産仲介業者令（Cap. 281）
ミャンマー	なし。評価委員会が印紙税の評価額を決定する。	内国歳入庁	なし	なし	—	鑑定士免許なし
ラオス	「ラオスの評価に関する標準実務」 [†]	ラオス証券委員会、法務省（執行業務担当）	証券規制および裁判業務に限定されます	IVS が主張している；IVSC のメンバーではない	—	LSC による法律事務所の認定

注：ASEAN 評価士協会（1981 年）は、拘束力のある基準、登録制度、相互承認制度を持たない協力機関であり、ASEAN の相互承認協定には評価は含まれていない。基準の調和は、IVSC への加盟およびシンガポールにある IVSC アジア事務所を通じて図られている。出典：(Singapore Institute of Surveyors and Valuers [n.d.](#); Inland Revenue Authority of Singapore [n.d.](#); Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia [2025](#); Kementerian Keuangan Republik Indonesia [2014](#); Penilaian.id [2025](#); Valuers Association of Thailand [n.d.](#); Bank of Thailand [2019](#); Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines [2018](#); Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines [2025](#); Government of Viet Nam [2024](#); Vietnam Valuation Association [n.d.](#); DFDL [2023](#); Brunei Darussalam [2009](#); ASEAN Valuers Association [n.d.](#)).

Table 6: 南アジア。

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
インド	すべての破産評価については IVS が告示されている (IBBI 通達 RV/93/2026)。事業資産および金融資産については、ICAI 評価基準 2018 が適用される。規則 18 に基づき「インド評価基準」が告示されたことは一度もない。	2017 年会社法 (登録評価者および評価) 規則に基づく登録評価者組織の規制機関としての IBBI；ICAI；RVO	会社法および IBC の資産クラスに関する規制業務、ならびに ICAI 基準に関する専門業務	IBC 業務向けに IVS を逐語的に採用 (2026 年 4 月)；ICAI 基準と整合；IVSC メンバー 13 名	2017 年規則、2026 年 6 月 1 日改正；IVS 2025	IBBI 登録 (土地・建物、プラント・機械、有価証券)；並行する富裕税法第 34AB 条に基づく登録；銀行の指定登録
パキスタン	国家基準は存在しない。SBP の慎重な規制 R-8 に基づく鑑定士登録に関する PBA ガイドライン	パキスタン銀行協会；パキスタン中央銀行	規制関連、担保のみ	独立系；IVSC 非会員	PBA ガイドライン 2026	法定ライセンスの適用なし；PBA 審査委員会；第 I 審査委員会には、PEC に登録された技術者、建築家、または都市計画士の参加が必須である
バングラデシュ	国家基準は存在しない；担保評価会社に対するバングラデシュ銀行の登録方針 (2023 年)	バングラデシュ銀行；財務報告評議会	規制関連、担保額が 1 クロールタカを超えるもの	FRC、ICAB、および不動産鑑定士業界団体は IVSC の会員である。IVS は参照されているが、採用はされていない。	『Policy』2023 年号；掲載企業数 131 社 (2024 年)	企業単位での登録、有効期間 3 年。個人ライセンスはなし。
スリランカ	IVS に続き、IVSL の会員による取り組み；不動産の評価に関する CBSL 銀行法指令 13/2020	スリランカ鑑定士協会 (1975 年法律第 33 号、2019 年改正)；中央銀行；政府評価局	法定機関；中央銀行の指示は銀行を拘束する	IVS が採用されている。IVSL は IVSC の会員である。独自の国内規格は確認されなかった。 [†]	指令 13/2020	法定の会員資格等級；銀行が採用できるのは、IVSL フェロー、シニア・アソシエイト、または RICS 会員に限られる
ネパール	国家基準は存在しない。NRB 統一指令 12 の付帯条項。鑑定士協会は IVS に準拠している。	ネパール国立銀行；ネパール鑑定士協会 (IVSC 加盟団体)；エンジニアリング評議会	規制対象、銀行担保のみ	会員資格を通じて整合が図られているが、法律で定められているわけではない	統一指令 2081 (2024/25)	鑑定人に関する法令は存在しない (引用されている「2076 年評価法」は法律委員会カタログには掲載されていない) [†] ；銀行が指定する登録技術者名簿
ブータン	政府の料率表：土地補償料率 (2022 年、2023 年改正)；担保料率および建物料率	財務省不動産査定・評価課；国家土地委員会	行政による料金設定	独立系；IVSC 非会員	LCR 2023；CLBR 2025	免許不要；政府認定鑑定士のみ

続き

Table 6: 南アジア（続き）

管轄	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
モルディブ	公認会計士法に基づく鑑定士登録に関する規則第 103-R/2025 号	CA モルディブ；金融当局のプルーデンスル規制	規制（財務報告上の評価）	未確認 [†] ; IVSC の会員ではない	2025 年	個人および法人の鑑定士名簿
アフガニスタン	なし。中央銀行の引当金規制のみ	アフガニスタン中央銀行	規制（プロビジョニング）	IVSC の会員ではありません	2023 年	なし

注：インドでは、いくつかの制度が並行して運用されている。すなわち、IBBI が登録評価機関を通じて管理する会社法登録制度；会社法業務における公認会計士に拘束力を持つ ICAI 基準；IBC（破産・倒産法）に基づく評価において IVS を義務付ける破産規制当局の 2026 年通達；税制廃止後も存続する資産税登録簿；銀行担保に関する RBI（インド準備銀行）の認定規則；および 2013 年の土地収用法の補償算定式。2020 年評価士法案（草案）は結局成立しなかった。2026 年会社法（改正）法案では、IBBI を評価当局として指定することになっている。SAARC（南アジア地域協力連合）レベルでの法的枠組みは存在しない。出典：(Insolvency and Bankruptcy Board of India 2026; Taxmann 2026; Institute of Chartered Accountants of India 2018; Reserve Bank of India 2007; Pakistan Banks' Association 2026; The Daily Star 2024; Sri Lanka 1975; Central Bank of Sri Lanka 2020; Nepal Rastra Bank n.d.; Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan 2023; CA Maldives 2025)。

Table 7: 南アメリカ。

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
ブラジル	ABNT NBR 14653 <i>Avaliação de bens</i> 、第 1 部～第 7 部	ABNT (IBAPE が起草を主導)、CONFEA/CREA および CAU が署名権限を規定している	技術基準 (組み込まれた場合に拘束力を持つ)：信用担保に関する CMN 決議第 4.676/2018 号；裁判所および慣行による収用	整合済み。IBAPE は IVS を採用しており、IVSC は COFECI を会員として掲載している。 [†]	第 1 部および第 3 部：2019 年、第 2 部：2011 年、第 4 部～第 7 部：2002 年～2009 年 (一部は取り下げ済みと表示されている) [†]	鑑定士の免許は不要。鑑定書には、技術者または農学者 (法律第 5.194/66 号)、あるいは建築士が署名する。
アルゼンチン	<i>Normas Nacionales de Valuación</i> (国家評価基準、NNV)、2025 年 10 月 23 日版統合ダイジェスト	Tribunal de Tasaciones de la Nación (国家評価審判所) (法律第 21.626 号)	国の公共部門における評価については法令で義務付けられているが、民間実務に対しては拘束力はない	独立系；ダイジェストに IVS への言及なし；IVSC 加盟団体ではない	決議 TTN 80/2025	国家資格は存在せず、各州の競売人協会および専門評議会
チリ	NCh 3658 <i>Tasación de bienes, obligaciones y derechos</i>	Instituto Nacional de Normalización (国立標準化研究所)、住宅省および不動産鑑定士協会と共同	自主的な技術基準	IVS に登録済み。IVSC の会員ではない。	NCh3658/1:2021; /2:2022	免許や登録は不要。SII が財政的価値を決定。専門家委員会による収用。CMF 通達第 2.373 号 (2026 年 7 月 14 日) により、担保に関する章「RAN 21-10」が追加され、2028 年 1 月 1 日より施行される。評価者公開登録簿、13 のカテゴリー；金融監督庁による銀行担保
コロンビア	<i>Normas Técnicas Sectoriales</i> (業界別技術基準)：認定登録機関を通じて適用；商業評価に関する IGAC 決議第 941/2026 号	産業・商業監督庁 (法律第 1673 号／2013 年)、各登記機関、IGAC	法定要件：登録が義務付けられている。IGAC の決議は、公益目的および収用に関する評価に拘束力を有する。	整合済み。決議第 941/2026 号は、モデルに関して IVS を参照しており、国家登録機関は IVSC の加盟機関である。	決議第 941 号 (2026 年 7 月 31 日)、決議第 620/2008 号を廃止する	評価者公開登録簿、13 のカテゴリー；金融監督庁による銀行担保
ペルー	全国評価規則 (RNT)	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (住宅・建設・衛生省)	規制：公的目的により義務付けられており、市場全体で採用されている	独立した評価手法；当該評価機関は IVSC および UPAV の会員である	RM 172-2016 (2017 年および 2020 年に改正) [†]	2 つの登録簿：同省の登録簿および SBS 銀行評価者登録簿 (決議 3225-2021)

続き

Table 7: 南アメリカ（続き）

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
ウルグアイ	非国民	Dirección Nacional de Catastro（国家地籍局、課税評価額）；担保については中央銀行	評価基準はなく、地籍および銀行の規則のみが適用される	独立系；IVSC 非会員	—	免許不要。1983 年法令第 15.508 号に基づき登録された競売人は査定を行うことができる。建築家および技術者は業務を行うことができる。
エクアドル	非国内；評価士の資格要件に関する銀行監督当局の規則	銀行監督庁 (Superintendencia de Bancos)；協同組合に関しては SEPS；地籍に関しては各自治体	規制（銀行業）；特定の手法は義務付けられていない	独立系；IVSC の会員は見つかりませんでした	2020 年法典化	監督職の資格（学位、または 5 年の実務経験、120 時間の研修）
ベネズエラ	法令に基づくものではない；SOITAVE のプロフェッショナル規範	SUDEBAN、SUDEBIP、SUDEASEG レジスタ	規制関連の登録業務；規格の専門家	SOITAVE は IVS を指導しているが、IVSC のメンバーではない	2010 年 [†]	規制対象業務には登録が必要です
ボリビア	国内対象外；鑑定士に関する ASFI 規制	法律第 393/2013 号に基づく ASFI	規制関連、金融セクターのみ	独立系。IVSC または UPAV の傘下組織ではない	通達 ASFI/326/2015	各銀行が保管する台帳
パラグアイ	非国家系；中央銀行の技術的評価基準	パラグアイ中央銀行	規制、金融セクター	独立系；UPAV 加盟団体	決議 SB.SG 288/2002；通達 246/2019	BCP 鑑定士名簿

注：汎米評価協会連合（UPAV）（リマ、1949 年設立）は、IVS の採用を決定した後、2017 年 10 月に IVSC に機関会員として加盟し、スペイン語およびポルトガル語版 IVS の翻訳作業を主導している。同連合独自の「*Normas UPAV*」は勧告的なものである。チリの NCh 3658 は、同国初の評価基準であり、現在も任意適用となっています。ペルーの RNT は、208 条からなる、規定的な料金表に基づく方法論です。出典：(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019; Conselho Monetário Nacional 2018; Conselho Federal de Engenharia e Agronomia 1990; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025a; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025b; Instituto Nacional de Normalización 2021; Congreso de Colombia 2013; Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2016; República Oriental del Uruguay 1983; Superintendencia de Bancos del Ecuador 2020; Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero 2015; Banco Central del Paraguay n.d.; International Valuation Standards Council 2017)。

Table 8: Europe. *Stat* : 法定; *Prof* : 専門; *Adv* : 顧問。

管轄	標準	本文	ステータス	IVS と EVS の関係	版	ライセンス
ドイツ	ImmoWertV 2021 (BauGB に基づく市場価値評価法 § 199); BelWertV (PfandBG に基づく抵当権設定評価額 § 16); BVS、IVD、BDVI による EVS	連邦政府; BelWertV に関する BaFin	Stat (いずれも連邦規制); Prof (EVS)	TEGoVA: BVS、IVD、BDVI; REV の認定を取得	ImmoWertV は 2022 年 1 月 1 日より施行; BelWertV は 2022 年に改正された	一般認可なし; 公的に任命され宣誓した専門家; ISO/IEC 17024 に基づく認定は、BelWertV の下で適格とみなされる
フランス	<i>Charte de l'expertise en évaluation immobilière</i> (不動産評価鑑定憲章); 署名団体を通じた EVS およびレッドブック	IFEI が主導し、17 団体が署名した憲章	Prof (署名者); 法令や規則はない	EVS 2025 に沿った取り組み; フランスの TEGoVA 会員 8 名; REV を活用	第 6 版、2025 年 11 月	法定ライセンスなし; 裁判所指定の専門家リストのみ
スペイン	令 ECO/805/2003 (財務上の評価および抵当権設定価額); 建築家団体による EVS	経済省; スペイン銀行 (Banco de España) が評価会社を監督	Stat	TEGoVA: AEVIU、CGATE、CSCAE; AEV は ECO・EVS・IVS の統合に取り組んでいる	ECM/599/2025 号令 (エネルギー効率) による改正後	個人ではなく企業: スペイン銀行 (Banco de España) が認可した鑑定会社 (<i>sociedades de tasación</i>)
イタリア	不動産評価に関する規則; UNI 11612:2015 および UNI 11558:2014; ABI 担保ガイドライン	テクノボルサ; UNI; ABI	Adv; 銀行パネルを通じて契約上の拘束力を持つ	Codice には IVS および EVS が組み込まれており、TEGoVA のメンバー 5 社と REV が含まれています。	『Codice』第 6 版 2025	なし; UNI 11558 規格への自主的な適合
オランダ	EVS または IVS を義務付ける NRVt 規則	オランダ不動産鑑定士登録簿	Prof、自主規制; 監督当局は登録を求めている [†]	登録鑑定士は EVS または IVS を適用し、そのいずれかを明記する。TEGoVA 会員 4 名	2025 年 10 月 1 日より施行される商工会議所規則	法定ライセンスなし。NRVT 登録は市場において必須である。
ポーランド	1997 年不動産管理法; 2023 年 9 月 5 日付評価に関する規則; PFSRM 専門基準; PFSRM 証券化基準 (2010 年大臣通達)	開発・技術省; PFSRM	Stat (法律および規則); Prof (基準、「推奨」); 通知により拘束力を持つ証券化基準	PFSRM 基準は TEGoVA および IVSC と整合化されました; REV	2023 年 9 月 9 日現在施行中の規制	州認定鑑定人 <i>rzeczoznawca majątkowy</i> 、中央登録簿
オーストリア	<i>Liegenschaftsbewertungsgesetz</i> (不動産評価法、LBG 1992); ÖNORM B 1802 シリーズ [†] ; ARE および ÖVI 経由の EVS	連邦議会; オーストリア規格	Stat (司法評価用 LBG); Adv (ÖNORM); Prof (EVS)	TEGoVA: ARE、ÖVI; LBG 連結 REV		裁判所認定の専門家; それ以外にはいない
ベルギー	BELGAVAL、KAVEX、UGEB-ULEB を経由する EVS	3 つの協会	Prof	TEGoVA: メンバー 3 名; REV	EVS 2025	鑑定士免許なし [†] ; 不動産仲介業者は免許を取得済み

続き

Table 8: Europe. *Stat* 法定; *Prof* 専門職; *Adv* 顧問 (続き)

管轄	標準	本文	ステータス	IVS/EVS の関係	版	ライセンス
ポルトガル	Lei 153/2015 (金融システム関連事業体の不動産鑑定士に関する制度); ASAVAL、ANAI、APAE を通じた EVS	CMVM (登録); ポルトガル銀行	Stat	TEGoVA: メンバー 3 名; REV	Lei 153/2015 [†]	CMVM に登録された <i>perito avaliador de imóveis</i> (不動産鑑定人); ファンド、銀行、保険会社の評価に必須
スウェーデン	公認不動産鑑定士の規則	Samhällsbyggarna	Prof、ボランティア	TEGoVA 会員; IVS/EVS の参照先: [†]	—	法定ライセンスなし; 認可制度
デンマーク	協会の倫理および評価基準; 評価士の資格; 住宅ローン評価に関する命令 [†]	Dansk Ejendoms­mæglerforening; フィンランド金融監督庁	Prof; Stat (住宅ローン・クレジット)	TEGoVA メンバー; REV および TRV	—	不動産仲介業者の登録は義務化、鑑定士の資格は任意
チェコ	不動産評価に関する 1997 年法律第 151 号 (年次評価令を含む); 専門家に関する 2019 年法律第 254 号; ČKOM 経由の EVS	財務省 (政令); 法務省 (専門家); ČKOM	Stat	ČKOM が TEGoVA の正会員に; REV	法令集 [†]	裁判所および法令上の目的における 鑑定人 (法務省登録); 営業許可に基づく 評価士
ギリシャ	法律第 4152/2013 号 (公認鑑定士名簿) および行動規範; AVAG を通じた EVS	財務省; AVAG	Stat (レジスタ); Prof	2010 年より AVAG TEGoVA の会員、REV 認定機関	—	財務省に登録された公認鑑定士
ルーマニア	OG 24/2011 (ANEVAR 定款) および ANEVAR 基準 (SEV)、必須	ANEVAR (公益団体)	Stat (SEV は法律で義務付けられている)	IVS に基づく SEV [†] ; ANEVAR TEGoVA のメンバー; REV	SEV 年次報告書 [†]	認定評価者; ANEVAR への加盟が必須
イギリス	RICS 評価基準——グローバル基準 (『レッドブック・グローバル』) および英国国内補足資料; 『レッドブック』には IVS が全面的に組み込まれている	RICS	Prof (会員および規制対象企業に適用されるもの。PRA、FCA、および会社法において言及されている)	IVS 2025 が組み込まれています。RICS は TEGoVA の会員ではありません (CAAV と IRRV は会員です)。	全世界版: 2025 年 1 月 31 日より発効。英国版補遺: 2024 年 5 月 1 日より発効、2025 年 1 月に再発行	法定ライセンスなし; RICS 鑑定士登録; スコットランドは「ホーム・レポート」制度においてのみ異なる [†]
アイルランド	SCSI/RICS レッドブック; IPAV は EVS に準拠	SCSI; IPAV	Prof	IPAV TEGoVA 会員; RICS 認定 SCSI	2025 年	PSRA は不動産サービスの免許を付与していますが、不動産評価そのものについては免許の対象外です [†]
スイス	スイス評価基準 (SVS)	SIV および SEK/SVKG	Prof; Adv	IVS および EVS に準拠 [†]	版 [†]	なし; 州裁判所の専門家

続き

Table 8: Europe. *Stat* 法定; *Prof* 専門職; *Adv* 顧問 (続き)

管轄	標準	本文	ステータス	IVS/EVS の関係	版	ライセンス
ノルウェー	ノルウェーの査定認定; NS 3600:2025 状態報告書; 商業用工事における EVS または IVS	ノルウェーの料金表	Prof、ボランティア	TEGoVA 会員; REV および TRV	NS 3600:2025	法定ライセンスなし
アイスランド	2001 年法律第 6 号に基づく公的評価; 民間評価基準は存在しない	住宅・建設局	Stat (評価のみ)	TEGoVA の会員ではありません	—	免許を持つ不動産仲介業者が市場評価を行います [†]
セルビア	不動産鑑定士法 (官報第 108/2016 号、第 113/2017 号); 国家基準、倫理綱領および職業行動規範 (第 70/2017 号)	財務省は、その専門家委員会の提案に基づき、NAVS	Stat	2011 年より NAVS TEGoVA の会員であり、IVSC の会員でもある。EVS における国内基準の基盤となっている。 [†]	2017 年	財務大臣による免許; 担保付融資および破産手続きにおける評価は、免許を受けた評価士のみが行うことができる [†]
ブルガリア	2008 年独立評価者法およびブルガリアの評価基準	独立評価者協会	Stat	TEGoVA: メンバー 2 名; REV	BVS 2018 [†]	法定ライセンスおよび登録
クロアチア	不動産評価法および評価方法に関する規則	建設省; HDSViP	Stat	HDSViP TEGoVA メンバー	NN 78/15 [†]	裁判所の専門家および鑑定人
キプロス	レッドブックおよび EVS; ETEK 登録 (法律第 224/1990 号)	ETEK; キプロス鑑定士協会	Stat (登録)	CVA TEGoVA 会員; REV	—	ETEK 登録済みの土地評価部門 [†]
エストニア	EVS 875 ヴァラ評価標準シリーズ	エストニア鑑定士協会; 標準化センター	Adv; Prof	IVS および EVS に基づく; TEGoVA 加盟団体; REV	EVS 875、部品の改訂版	クツェコダによる職業資格
フィンランド	AKA (公認) および KHK (基金・住宅ローン銀行法に基づく法定) 評価士; 「国際評価基準」の遵守が求められる	商工会議所評価委員会	Stat (KHK); Prof (AKA)	IVS または EVS の指定なし; TEGoVA 会員ではない	—	KHK は法定、AKA は任意
ハンガリー	住宅ローン融資額に関する 1997 年 25 号首相令 [†] ; EUFIM 認証	MAISZ	Stat (貸出価値)	MAISZ は TEGoVA をパートナーとして掲載しているが、会員リストには掲載されていない	—	一般ライセンスなし
ラトビア	LVS 401 規格; 内閣規則に基づく認定鑑定士 [†]	LIVA	Stat (認定)	TEGoVA 会員; REV	—	公認鑑定士
リトアニア	「不動産および事業評価の基礎に関する法律」; 評価方法 [†]	AVNT (州当局)、3 つの協会	Stat	TEGoVA のメンバー 3 名; REV	—	州認定証
ルクセンブルク	LPVI 経由の EVS (2023 年設立)	LPVI	Prof	LPVI は 2024 年 10 月より TEGoVA の正会員となっています	EVS 2025	なし
マルタ	ペリティ法; 商工会議所の指針; EVS	専門家委員会	Stat (公的な資格認可)	TEGoVA 会員	—	認可を受けた <i>perit</i> [†]

続き

Table 8: Europe. *Stat* 法定; *Prof* 専門職; *Adv* 顧問 (続き)

管轄	標準	本文	ステータス	IVS/EVS の関係	版	ライセンス
スロバキア	専門家に関する法律第 382/2004 号；一般評価に関する政令第 492/2004 号 [†]	法務省	Stat	TEGoVA の会員ではありません	—	鑑定人（法務省登録）
スロベニア	IVS は監査人協会を通じて採択された。監査法 [†]	スロベニア監査人協会	Stat（ライセンス）	TEGoVA および IVSC の会員	—	公認不動産鑑定士

各国レベルの上位に位置する欧州レベル。TEGoVA の『ブルーブック』第 10 版である『EVS 2025』は 2025 年 1 月 1 日に発効した。また、2025 年 1 月 31 日に発効した RICS の『レッドブック・グローバル版』には、IVS が全面的に組み込まれている。いずれも、加盟協会の規則や各国での採用を通じてでない限り、鑑定士を拘束するものではない。欧州連合 (EU) 独自の法令は、評価士ではなく、貸し手および加盟国を拘束するものである。すなわち、「住宅ローン信用指令」(2014/17/EU、第 19 条) は、信頼性の高い評価基準を要求しており、その前文において IVSC、TEGoVA および RICS を明記している。また、CRR3 により改正された資本要件規則は、住宅ローン融資額および不動産価値を定義し、慎重かつ保守的な基準を適用する独立した有資格の鑑定士を要求している (第 229 条)；また、EBA の融資組成ガイドラインは、担保の評価が「適用される国際的、欧州および国内の基準」に基づいて行われることを要求している。これらは、BelWertV、ECO/805、Lei 153/2015、およびポーランドの 2023 年規則といった国内法を通じて、あるいは専門家による採用を通じて、鑑定士に適用される。ドイツの 2 つの価値体系、すなわち ImmoWertV に基づく市場価値と、BelWertV に基づく抵当融資価値——が典型的な事例である。スペインの ECO/805 は、方法論であると同時に抵当価値に関する規則でもあり、個人ではなく企業に適用される。オランダのみが、鑑定士に案件ごとに EVS または IVS のいずれかを選択することを認めている。出典：(Republika Srbija 2016; TEGoVA 2025; TEGoVA n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors 2024; European Parliament and Council 2014; European Parliament and Council 2024; Bundesrepublik Deutschland 2021; Bundesrepublik Deutschland 2022; Charte de l'expertise en évaluation immobilière 2025; Ministerio de Economía 2003; Banco de España n.d.; Tecnoborsa 2025; Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 2025; Minister Rozwoju i Technologii 2023; Republik Österreich 1992; Slovenská republika 2004)。

Table 9: 東アジア。

管轄	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
日本	不動産鑑定評価基準および同運用上の留意事項 (<i>Fudōsan kantei hyōka kijun</i>)、不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号、1963 年) に基づく	国土交通省；JAREA 診療ガイドライン補遺	法定・行政上のもの：省庁が発行し、免許取得者に拘束力を持つ基準	独立した国内基準。2014 年の改訂で「市場参加者」の概念が追加された。JAREA は IVSC の会員であり、IVS の翻訳版を発行している。	最終改訂日：2014 年 5 月 1 日 (2002 年に全面改訂)；英語訳：2023 年	<i>Fudōsan kanteishi</i> (不動産鑑定士)：国家試験および国土交通省への登録
韓国	「評価および公認評価者に関する法律」；「評価に関する規則」(省令、国土交通省第 1253 号)；「評価実務基準」(国土交通省告示 2023-522)	MOLIT；KAPA (評価者協会、同法第 33 条)	法令：法律、省令、および告示はいずれも法的拘束力を持つ	独立系。KAPA は IVSC の会員である。テキストには IVS の正式な採用に関する記述はない。	2023 年に改正された法律 (19403 号、2023 年 8 月 10 日施行)；2023 年 9 月の規則および基準	「ガムジョンピョンガサ」：大臣が発行する試験および資格
台湾	「不動産鑑定土法」および「不動産鑑定技術規則」(第 19 条に基づき公布)	内務省、地方自治体、全国評価者連盟	法定：法律および委任法規	独立性：IVSC には台湾の評価機関は加盟していない	同法は 2024 年 8 月 7 日に改正された。技術規則は 2013 年 12 月 20 日に最後に改正された。	<i>Budòngchǎn gūjiàshī</i> : 考試院の試験、内政部の証明書、2 年後の地方開業免許
中国	『資産評価法』(2016 年、2016 年 12 月 1 日施行)；GB/T 50291-2015『不動産評価基準』；財政部の基本基準および中国会計基準の実務基準	全国人民代表大会；CAS に関する財務省 (MOF)；不動産評価者に関する住宅・都市開発省 (MOHURD) および国土資源省 (MNR)；CAS；CIREA	成文法；国家規格 (推奨規格、規制で参照されているもの)；協会規格	CAS は IVSC の会員です。正式な収束に関する声明はこちら： [†]	2016 年法；GB/T 50291-2015；2021 年ライセンス規則	<i>Fángdìchǎn gūjiàshī</i> (房地產估價師)：2021 年規則に基づく国家資格 (土地評価士の区分を統合)；CIREA を通じた登録
香港	HKIS 2024 年版評価基準；RICS 会員が使用する「レッドブック」	HKIS 総合診療部	プロフェッショナル、会員は必須	IVS および『レッドブック』に準拠しています。HKIS は IVSC の会員です。	2024 年、2024 年 12 月 31 日より施行	評価業務に特化した免許はなし。Cap. 417 に基づく「登録専門測量士」の資格を有する。
マカオ	見つかりませんでした [†]	—	該当する法令や免許が見つかりませんでした	IVSC の会員ではありません	—	見つかりませんでした
モンゴル	不動産評価法	財務省；公認評価者協会 (IVSC 加盟団体)	法令 [†]	IVS の導入 [†]	版 [†]	省認定 [†]

注：日本の基準は 1964 年に初めて公布され、2002 年に割引キャッシュフローおよび証券化不動産に関する章を追加するために改訂され、2014 年に最終改訂が行われた。また、「地価公表法」（1969 年）は、評価者および公的買収者に、公表された標準地価を基準として使用することを義務付けている。韓国の 2016 年法は、定評を公定価格に関する法令から分離し、公表された標準地価を土地に関する法的根拠とし、評価方法については省令に委ねており、省令では資産の種類ごとに主要な評価方法を定めている；その「実務基準」には、担保評価、財務報告評価、および補償評価について、それぞれ別々の章が設けられている。台湾の「技術規則」では、8 段階の手順と、土地開発分析法を含む 4 つの評価法が定められている。中国の 2016 年法は、国務院各部局および関連協会が発行する評価基準の遵守を義務付けている。出典：(Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism 2014; Japan 1963; Japan Association of Real Estate Appraisers 2023; Republic of Korea 2023; Republic of China (Taiwan) 2024; Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013; National People's Congress 2016; China Institute of Real Estate Appraisers and Agents n.d.; Hong Kong Institute of Surveyors 2024).

Table 10: 北米およびオセアニア。

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
アメリカ合衆国	USPAP (10 の基準：不動産 1～2、再評価 3～4、一括評価 5～6、動産 7～8、事業 9～10)	鑑定基準委員会、鑑定財団	FIRREA (1989 年) 第 XI 編に基づく連邦関連取引において、州の免許および認定を受けた評価者にはこれが義務付けられており、各州は法令によりこれを採用している。	当財団は IVSC の会員ですが、USPAP は IVS に基づくものではありません。	2024 年版、2024 年 1 月 1 日発効。現在、必要に応じて改訂を進めています。 [†]	AQB 基準に基づく州の免許および認定；ASC による監督
アメリカ合衆国 (実務層)	『イエローブック』(UASFLA、第 6 版、2016 年)；IAAO の大量評価に関する基準 (勧告；一部の州で採用)；機関間評価・査定ガイドライン (2010 年 12 月 2 日)；UAD 3.6 を含む GSE 販売ガイド (2026 年 11 月 2 日より義務化)；鑑定協会 (Appraisal Institute) の「評価実務基準」；AICPA VS 第 100 条 (2008 年)；ASA 事業評価基準	省庁間土地取得会議；IAAO；連邦銀行監督機関；ファニーメイおよびフレディマック；鑑定協会；AICPA；ASA	適用範囲：連邦調達に関する規制 (統一法規則、49 C.F.R. § 24.103)；監督対象の貸し手に対する規制および監督指針 (第 XI 編の規則；省庁間ガイドライン)；GSE によるローン売却に関する契約上の規定；AI、AICPA および ASA に関する専門的規定；IAAO に関する助言的規定	—	記載の通り	—
カナダ	CUSPAP	カナダ不動産鑑定協会	AIC 会員に拘束力がある；法的拘束力はない	AIC と CBV Institute は、いずれも IVSC の会員です	CUSPAP 2026：2026 年 4 月 1 日以降の業務において適用が義務付けられます	全国統一の免許制度はない。ケベック州、ニューブランズウィック州、ノバスコシア州、および 2020 年 12 月 1 日以降アルバータ州では、法令による規制が設けられている。
ケベック	専門の実務基準	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (ケベック州認定評価士会、1969 年)	法定：『職業法 (Code des professions)』に基づく専門職団体；専用称号	記載なし	2025 年 3 月 24 日付の文書	騎士団からの称号使用許可
カナダ (貸出)	住宅ローン審査に関するガイドライン B-20	OSFI	連邦規制対象金融機関に対する監督当局の期待	—	2017 年 (2018 年 1 月 1 日施行) [†]	—

続き

Table 10: 北米およびオセアニア（続き）

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS 関係	版	ライセンス
オーストラリア	ANZ の不動産ガイダンス資料を添付した IVS（必須）	オーストラリア不動産協会	会員資格規定：貸し手が要求する保険の基盤となる「専門職基準スキーム」	IVS の全面導入；IVSC 会員	2025 年 1 月 31 日より施行される IVS	法定登録は、クイーンズランド州（ [†] ）および西オーストラリア州（Land Valuers Licensing Act 1978）でのみ行われています。
オーストラリア（貸付）	APS 220 信用リスク管理	APRA	1959 年銀行法に基づく拘束力のある健全性基準	—	2022 年 1 月 1 日より開始 [†]	—
ニュージーランド	IVS（必須）および ANZ のガイダンス資料	ニュージーランド不動産協会／ニュージーランド不動産鑑定士協会	会員資格に関する規定；1948 年鑑定士法に基づく登録による法的根拠	IVS の全面導入；IVSC 会員	2025 年 1 月 31 日より施行される IVS	1948 年鑑定士法に基づく鑑定士登録委員会 [†]
パプアニューギニア	1967 年評価法	土地局；鑑定士協会	法定 [†]	—	—	法定登録 [†]
フィジー	見つかりませんでした。専門機関が存在します。	—	—	—	—	[†]

注：米国の行は意図的に分割されています。USPAP は「行動・遂行」の層であり、2 行目は「実務」の層で、その適用範囲は分野ごとに定められています。具体的には、連邦政府の調達に関する『イエローブック』、従価課税業務に関する IAAO 基準、省庁間ガイドラインおよび GSE ガイド、会員向けの鑑定協会（Appraisal Institute）の基準、および事業評価に関する AICPA および ASA の基準などである。一般的な不動産評価は、その 2 行目に項目がない分野であり、これが表として示された本記事の構造的な主張である。旧来のオーストラリア・ニュージーランド共同基準は廃止された。両機関は現在、IVS を必須基準として掲げ、それぞれのガイダンス文書をベストプラクティスとして位置付けている。出典：(Real Estate Council of Alberta [n.d.](#); The Appraisal Foundation [2024](#); International Association of Assessing Officers [n.d.](#); Board of Governors of the Federal Reserve System [2010](#); Freddie Mac [n.d.](#); Appraisal Institute [n.d.](#); American Institute of Certified Public Accountants [2007](#); Appraisal Institute of Canada [2026](#); Ordre des évaluateurs agréés du Québec [2025](#); Office of the Superintendent of Financial Institutions [2017](#); Consumer Protection, Government of Western Australia [n.d.](#); Property Institute of New Zealand [2025](#)).

Table 11: カリブ海、中米、メキシコ。

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
メキシコ	連邦政府所有不動産に関する INDAABIN 技術基準；住宅・住宅ローン評価に関する SHF 一般規則；NMX-C-459-SCFI-2007（任意適用） [†]	INDAABIN、SHF、CNBV、FECOVAL（52 校）	法令・規制（INDAABIN、SHF）、自主規制基準、FECOVAL 規範は会員に対して拘束力を持つ	FECOVAL と UPAV は IVSC の加盟団体である。国内法による IVS の採用はない。	『国家資産一般法』第 143～146 条（2021 年改正）；INDAABIN 2027 年名簿登録募集	統一された免許制度はない；INDAABIN 全国名簿、SHF 認定評価士および評価機関、各州の登記所によって異なる [†]
プエルトリコ	USPAP	公認不動産評価者試験委員会（国務省）	法定の	連邦 AQB 基準に基づく USPAP	1974 年法律第 277 号（改正後）	州の免許；住宅用および一般用認定
ドミニカ共和国	資産評価規則（REA）第 56～59 条、第 68 条；ITADO 規範 [†]	通貨委員会および銀行監督庁；ITADO および CODIA	規制関連（銀行担保）；専門業務（ITADO）	REA では「国内および国際的な」基準が求められており、銀行の評価担当者は ITADO、CODIA、または UPAV 認定機関のいずれかに登録されている必要がある。	2017 年 9 月 28 日の REA 第 2 決議	州の免許は不要。ギルドへの登録こそが銀行への入り口だ
ジャマイカ	事実上『レッドブック』 [†] ；課税台帳のための土地評価法	ジャマイカ測量士協会 [†] ；土地評価委員；不動産委員会	プロフェッショナル；税務に関する法定要件のみ	『レッドブック』；IVSC 非会員	—	法定鑑定士の免許なし
トリニダード・トバゴ	事実上『レッドブック』 [†] ；『土地評価法』Ch. 58:03（課税に関する規定）	測量士協会 [†] ；財務省評価局	専門職；法定（税務）	『レッドブック』；IVSC 非会員	—	『鑑定士法』は見つかりませんでした [†]
バルバドス	事実上『レッドブック』 [†]	バルバドス公認鑑定士協会 [†] ；土地税局	プロフェッショナル	『レッドブック』；IVSC 非会員	—	法令に基づくものではない [†]
バハマ	公表された規格なし；協会の専門的基準	1995 年法に基づくバハマ不動産協会	協会を通じた法定登録	IVSC 会員ではない；基準は明記されていない [†]	1995 年法	登録ブローカー／評価者および販売員／評価者の区分
ケイマン諸島とバミューダ	事実上の「レッドブック」；課税のためのバミューダ土地評価局	RICS 会員、政府の評価部門	プロフェッショナル	レッドブック（IVS ベース）	『レッドブック・グローバル 2025』	法令に基づくものではない [†]
OECS 加盟国	事実上の「レッドブック」；各州の税務当局による法定課税評価額	財務省	個人案件についてはなし	レッドブック	—	見つかりませんでした [†]
キューバ	州による評価のみ	州	法令・行政	なし	—	民間職業は認められない [†]
ハイチ	見つかりませんでした	中央銀行の健全性基準には、評価機関に関する規定はない	なし	なし	—	なし

続き

Table 11: カリブ海、中米、メキシコ（続き）

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
グアテマラ	評価者登録制度を伴う銀行の信用リスク規制；不動産税に関する DICABI 評価マニュアル	銀行監督庁；DICABI；各自治体	規制	見つかりませんでした	†	SIB レジストリ†
コスタリカ	SUGEF の担保に関する規則；ONT の地方不動産税に関するマニュアル（法律第 7509 号）	CONASSIF/SUGEF；ONT；CFIA	規制関連（銀行、税務）、専門職関連（CFIA）	見つかりませんでした	†	専用ライセンスなし；CFIA 会員
パナマ	協定第 4-2013 号（協定第 8-2025 号による改正後）（付随条項）	Superintendencia de Bancos de Panamá（パナマ銀行監督庁）	規制	なし	2025 年 8 月 5 日改訂	評価者免許はありません。不動産委員会が管轄するのは不動産仲介業者のみです。
ホンジュラス エルサルバドル	CNBS 鑑定士登録簿 NRP-27 鑑定士登録に関する技術基準	CNBS 中央銀行の規範委員会；SSF が運営を担当する	規制 規制	なし なし	通達† 登録受付は引き続き行われています	CNBS レジストリ SSF 評価者登録簿
ニカラグア	金融機関にサービスを提供する評価者に関する規範、決議 CD-SIBOIF-868-1（2014 年、2020 年改訂）	SIBOIF	規制	なし；独自の定義	2014 年；2020 年	REPEV レジストリ
ベリーズ	見つかりませんでした	ベリーズ中央銀行	なし	なし	—	見つかりませんでした†

注：調査対象となった英連邦カリブ海地域の管轄区域のいずれにも、法定鑑定士免許は存在しない。RICS 認定会員を通じて『レッドブック』が基準として機能しており、現地の協会がこれを正式に採用しているかどうかは確認できなかった。この地域の IVSC ディレクトリには、メキシコの機関と UPAV のみが掲載されている。出典：カリブ海および中米調査パスに記載された通り。主に参照した資料は、IVSC 会員名簿 (International Valuation Standards Council [n.d.\[b\]](#))、メキシコ連邦法、ドミニカ共和国の銀行監督庁 (Superintendencia de Bancos) の規制、プエルトリコ国務省、パナマ銀行監督庁がまとめた「Acuerdo 4-2013」、およびホンジュラス、エルサルバドル、ニカラグアの監督当局による評価士登録簿。

Table 12: ロシア、ウクライナ、ベラルーシ、南コーカサス、中央アジア。

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
ロシア	連邦法第 135-FZ 号に基づく連邦評価基準（ローマ字表記： <i>Federalnye standarty otsenki</i> 、FSO）	経済開発省が策定し、評価者による自主規制団体が実施する	法令に基づくもの：すべての評価者に適用される（第 20 条）	独立系；FSO I は、基準が IVS を「踏まえて」策定されており、意図的に「採用」という表現を避けていると述べている；ロシア評価者協会と SIAA は IVSC の会員である；ロシアの TEGoVA 会員資格は停止されている	2022 年 4 月 14 日付第 200 号命令（FSO I～VI、第 659 号命令（2022 年 11 月 30 日）により改正；135-FZ は 2026 年 8 月 4 日に最終改正された	SRO の会員資格に加え、州の資格証明書（第 4 条、第 21.1 条）
ウクライナ	不動産の評価および専門的な評価活動に関する法律第 2658-III 号に基づく「国家評価基準第 1 号～第 4 号」	閣僚会議が承認し、国有財産基金が規制を行う	法定（「義務的」）	連携：IVS の「原則に基づき」開発されたもの。IVSC メンバー 4 名、TEGoVA メンバー 2 名	2025 年 1 月 1 日現在の法律	国家財産基金が発行する鑑定士の資格証明書および法人証明書。資格証明書の有効期間は 2 年、法人証明書の有効期間は 3 年である。
ベラルーシ	2006 年政令第 615 号に基づく評価に関する確立された実務の技術基準（旧 STB 52 シリーズ）	国有不動産委員会	法定の	独立系；IVS への所属なし；IVSC および TEGoVA の会員ではない	2024 年 6 月 27 日に改正された政令	国家試験による認定証、3 年間
アルメニア	「評価活動に関する法律」（HO-419-N）；政府決定第 1355-N 号（2022 年 8 月 24 日）による基準	地籍委員会；政府が基準を承認	法定の	整合性：規格は IVS と「整合している」必要がある；IVSC のメンバーではない；TEGoVA のメンバー	2022 年 7 月 1 日施行の法律；2022 年の基準	国家試験による資格証明書、有効期間 5 年
ジョージア	評価に関する専用の法令は確認されなかった [†]	国立銀行は、銀行の破綻処理における評価のみを規制している	専門職、ボランティア	IVSC のメンバー 4 名；IVS が法律で採用されているという主張は確認されていない [†]	—	法定ライセンスが見つかりませんでした [†]
アゼルバイジャン	評価活動に関する法律第 1052-VIQ 号（2023 年 12 月 8 日）、1998 年の法律を廃止するもの	評価者会および評価者協会（IVSC 会員）	法定の	採用モード [†]	2023 年	試験による資格認定；商工会議所への加入が義務付けられている

続き

Table 12: ロシア、ウクライナ、ベラルーシ、南コーカサス、中央アジア
(続き)

管轄権	標準	本文	ステータス	IVS の関係	版	ライセンス
カザフスタン	評価活動に関する法律第 133-VI 号に基づく評価基準 (2018 年 1 月 10 日)	認可機関 (財務省) †; 評価者協会	法定のもの。これらの規格は「標準化文書」ではない。	整合性: IVS そのものではなく、IVS を「基礎として策定された」基準 (第 13 条) に準拠している。当部会は IVSC の会員である。	2018 年、2026 年に改正	商工会議所が実施する筆記試験に合格した後の評価者認定書 (第 23 条)
ウズベキスタン	1999 年法律第 811-I 号 (改正後) に基づく「統一国家評価基準」(2023 年 10 月 25 日付庁令、登録番号 3487)	国有資産管理庁; 内閣が定めた手続き	法定の	法律には言及されていない。評価者協会は TEGoVA の会員であり、鑑定機関協会は IVSC の会員である。	2025 年 2 月 7 日に改正された法律; 2023 年版基準、2025 年 6 月 5 日に改正 (規則 3487-2)	代理店資格証明書; 企業は協会に加入し、賠償責任保険に加入しなければならない
キルギス	政府が承認した必須基準 (2006 年) †	政府; キルギス評価者協会 (IVSC 加盟団体)	規制関連†	アライメント†	—	†
タジキスタンとトルクメニスタン	評価活動に関する法律が存在すると報じられている†	—	—	TEGoVA の加盟国はない。トルクメニスタン経済学者連合は IVSC の加盟団体であるが、タジキスタンには加盟団体がない。	—	—

注：ロシアの地籍評価は、連邦法第 237-FZ 号（2016 年）に基づく独立した制度であり、ロストレスト（Rosreestr）の方法論に従って地域の予算機関によって実施されるもので、FSO（連邦統計局）の適用対象外である。憲法裁判所は 2026 年 7 月 14 日にこれについて判決を下した。この地域に関する調査は、検索エンジンが利用できない状況下で行われたため、ジョージア、アゼルバイジャン、キルギス、タジキスタン、トルクメニスタンについては、直接アクセス可能な情報に基づいており、その旨が明記されている。ジョージアが法律により IVS を採用したという一般的な主張については、アクセス可能な情報源のいずれにおいても裏付けは見つからなかった。出典：(Republic of Azerbaijan 2023; Russian Federation 1998; Ministry of Economic Development of the Russian Federation 2022; Menes n.d.; Russian Federation 2016; Republic of Armenia 2021; Government of the Republic of Armenia 2022; Republic of Kazakhstan 2018; Republic of Uzbekistan 1999; Verkhovna Rada of Ukraine 2001; Republic of Belarus 2006; TEGoVA n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[b])。

References

- American Institute of Certified Public Accountants (June 2007). *Statement on Standards for Valuation Services, VS Section 100*. Effective for engagements accepted on or after 1 January 2008. URL: <https://www.aicpa-cima.com/resources/download/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-section-100> (visited on 09/20/2026).
- American Society of Appraisers (Feb. 2022). *ASA Business Valuation Standards*. URL: <https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards> (visited on 09/20/2026).
- Appraisal Institute (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15th ed. Chicago: Appraisal Institute. — (n.d.). *Professional Practice*. URL: <https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/> (visited on 09/12/2026).
- Appraisal Institute of Canada (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. URL: <https://www.aicanada.ca/about-aic/cuspap/>.
- Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar (n.d.). *Legislations*. URL: <https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/> (visited on 09/12/2026).
- ASEAN Valuers Association (n.d.). *ASEAN Valuers Association*. URL: <https://www.aseanvaluers.org/> (visited on 09/12/2026).
- Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *ABNT NBR 14653-1:2019 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. URL: <https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/taimacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf>.
- Association Marocaine des Experts Immobiliers (2017). *Charte de l'expertise immobilière*. URL: <https://caprealty.ma/wp-content/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobilier%C3%A8re.pdf>.
- Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (2015). *Reglamento para Peritos Tasadores (RNSF Libro 6, Título II)*. URL: <https://bolivia.infoleyes.com/norma/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas-servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii>.
- Banco Central del Paraguay (n.d.). *Registro de Peritos Valuadores*. URL: <https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215> (visited on 09/12/2026).
- Banco de España (n.d.). *Sociedades de tasación*. URL: <https://www.bde.es/wbe/en/areas-actuacion/normativa/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html> (visited on 09/12/2026).
- Bank of Thailand (2019). *Policy Statement Re: Valuation of Collaterals and Foreclosed Properties Obtained from Debt Settlement, Provision of Security for Credits Granted or Purchased from a Public Auction for Financial Institutions*. Unofficial English translation. URL: <https://www.bot.or.th/content/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf> (visited on 09/19/2026).

- Board of Governors of the Federal Reserve System (Dec. 2, 2010). *SR 10-16: Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines*. URL: <https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm>.
- Brunei Darussalam (2009). *Valuers and Estate Agents Order 2009, Laws of Brunei Chapter 281*. URL: https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf.
- Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.
- (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html>.
- Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines (2018). *Philippine Valuation Standards, 2nd Edition*. URL: <https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pdf>.
- (Jan. 6, 2025). *Memorandum Circular No. 001-2025: Implementing Rules and Regulations of RA 12001 (RPVARA)*. URL: <https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025-IRR-of-RA-No.-12001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf>.
- CA Maldives (Oct. 20, 2025). *CA Maldives Publishes Regulation for Registration of Valuers*. URL: <https://camaldives.org/2025/10/20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/>.
- Central Bank of Sri Lanka (Dec. 31, 2020). *Banking Act Directions No. 13 of 2020: Valuation of Immovable Property*. URL: https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf.
- Charte de l'expertise en évaluation immobilière (Nov. 2025). *La 6e édition*. URL: <https://charteexpertiseimmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html>.
- China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (n.d.). *China Institute of Real Estate Appraisers and Agents*. URL: <https://www.cirea.org.cn/> (visited on 09/12/2026).
- Congreso de Colombia (2013). *Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador*. URL: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881>.
- Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (1990). *Resolução CONFEA n° 345/1990*. URL: https://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf.
- Conselho Monetário Nacional (2018). *Resolução CMN n° 4.676, de 31 de julho de 2018*. URL: https://normativos.bcb.gov.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf.
- Consumer Protection, Government of Western Australia (n.d.). *Land Valuers*. URL: <https://www.consumerprotection.wa.gov.au/land-valuers> (visited on 09/12/2026).
- Dablo Law Firm (2025). *Real Property Valuation under Proclamation No. 1357/2024*. URL: <https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/>.
- Daily News Egypt (Sept. 12, 2026). *FRA Comprehensively Updates Real Estate Valuation Standards after 11 Years*. URL: <https://www.dailynewsegypt.com/2026/09/12/fra-comprehensively-updates-real-estate-valuation-standards-after-11-years/>.
- DFDL (2023). *Cambodia: New Prakas on Real Estate Business Service Licensing*. URL: <https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/>.
- Economist Intelligence Unit (2026). *Democracy Index 2025*. Four bands: full democracy 8.00–10.00; flawed democracy 6.00–7.99; hybrid regime 4.00–5.99; authoritarian regime below 4.00. URL: <https://www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/>.
- European Parliament and Council (2014). *Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property*. URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017>.

- European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.
- Financial Accounting Standards Board (n.d.). *Accounting Standards Codification Topic 820, Fair Value Measurement*. URL: <https://asc.fasb.org/820/> (visited on 09/12/2026).
- Financial Regulatory Authority, Egypt (n.d.). *Asset Revaluation Experts*. URL: <https://fra.gov.eg/en/asset-revaluation-experts-p/> (visited on 09/12/2026).
- Freddie Mac (n.d.). *Uniform Appraisal Dataset (UAD) and Forms Redesign*. URL: <https://sf.freddiemac.com/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad> (visited on 09/12/2026).
- Ghana Institution of Surveyors (n.d.). *Ghana Institution of Surveyors*. URL: <https://www.ghis.org.gh/> (visited on 09/12/2026).
- Government of Dubai (2015). *Executive Council Resolution No. (37) of 2015 Regulating the Real Property Valuation Profession*. URL: [https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20\(37\)%20of%202015.html](https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html).
- Government of the Republic of Armenia (Aug. 24, 2022). *Decision No. 1355-N of 24 August 2022 Approving the Valuation Standards*. URL: <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982>.
- Government of Viet Nam (2024). *Decree 78/2024/ND-CP Detailing the Law on Prices regarding Valuation*. URL: <https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415>.
- Hashemite Kingdom of Jordan (2020). *Regulation No. 37 of 2020 on Real Estate Valuation and the Registration of Real Estate Appraisers*. URL: <https://qistas.com/legislations/jor/view/MzE2MDQ5NDQ=> (visited on 09/19/2026).
- Hong Kong Institute of Surveyors (Dec. 31, 2024). *HKIS Valuation Standards 2024*. Server refused the fetch on 2026-09-12; edition and date from the institute's listing. URL: https://www.hkis.org.hk/ufiles/HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf.
- Inland Revenue Authority of Singapore (n.d.). *About Appraiser's Licence*. URL: <https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence> (visited on 09/12/2026).
- Insolvency and Bankruptcy Board of India (2026). *Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017, as Amended*. URL: <https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf>.
- Institute of Chartered Accountants of India (2018). *ICAI Valuation Standards 2018*. URL: <https://icairvo.in/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf>.
- Institution of Surveyors of Kenya (Aug. 2025). *Press Release on the Valuation Policy*. URL: <https://isk.or.ke/wp-content/uploads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf>.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 941 de 2026*. URL: <https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026>.
- Instituto Nacional de Normalización (2021). *NCh3658/1:2021 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1*. URL: <https://www.inn.cl/nch365812021>.
- Interagency Land Acquisition Conference (2016). *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (the Yellow Book)*. Sixth edition. URL: <https://www.justice.gov/file/408306/download> (visited on 09/20/2026).
- International Accounting Standards Board (May 2011). *IFRS 13 Fair Value Measurement*. Effective 1 January 2013. URL: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/>.
- International Association of Assessing Officers (n.d.). *Technical Standards*. URL: https://www.iaao.org/wcm/Resources/Publications_access/Technical_Standards/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx (visited on 09/12/2026).

- International Monetary Fund (Apr. 2026). *World Economic Outlook, April 2026: GDP, Current Prices (NGDPD), Billions of U.S. Dollars*. IMF DataMapper; 2026 projections. URL: <https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO> (visited on 10/06/2026).
- International Valuation Standards Council (Oct. 31, 2017). *Panamerican Union of Valuation Associations Joins IVSC*. URL: <https://www.ivsc.org/panamerican-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/>.
- (2018). *Abu Dhabi Adopts IVS*. URL: <https://ivsc.org/abu-dhabi-adopts-ivs/>.
- (2019). *Dubai Mandates the Use of International Valuation Standards as It Publishes the Revamped Emirates Book*. URL: <https://ivsc.org/dubai-mandates-the-use-of-international-valuation-standards-as-it-publishes-the-revamped-emirates-book/>.
- (Sept. 2021). *Case Study: Tazeem, the Saudi Authority for Accredited Valuers*. URL: <https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Tazeemcasestudy.pdf>.
- (Jan. 31, 2024). *International Valuation Standards*. Effective 31 January 2025. URL: <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/>.
- (n.d.[a]). *IVS Translated into Hebrew*. URL: <https://ivsc.org/ivs-translated-into-hebrew/> (visited on 09/12/2026).
- (n.d.[b]). *IVSC Members*. URL: <https://www.ivsc.org/members/> (visited on 09/12/2026).
- Japan (1963). *Fudōsan no kantei hyōka ni kansuru hōritsu* (Act No. 152 of 1963). URL: <https://laws.e-gov.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152>.
- Japan Association of Real Estate Appraisers (2023). *Real Estate Appraisal Standards (English Translation)*. URL: https://jarea.org/english/appraisal_standards/index.html.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik*. URL: <https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014>.
- Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (2025). *Malaysian Valuation Standards*. Site unreachable on 2026-09-12; seventh-edition effective date taken from practitioner reports. URL: <https://lpeph.gov.my/standards>.
- Menes (n.d.). *FSO I: Structure of Valuation Standards (text)*. URL: <https://menes.ru/standarty-otsenki/fso1-struktura-standartov-ocenki/> (visited on 09/12/2026).
- Minister Rozwoju i Technologii (2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości* (Dz.U. 2023 poz. 1832). URL: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/0/D20231832.pdf>.
- Ministerio de Economía (2003). *Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253>.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2016). *Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Tasaciones*. URL: <https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/12700-172-2016-vivienda>.
- Ministry of Economic Development of the Russian Federation (Apr. 14, 2022). *Order No. 200 of 14 April 2022 Approving Federal Valuation Standards I–VI and Amending Standards 7–11*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/.
- Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan (Nov. 2023). *Amended Land Compensation Rates 2023*. URL: <https://www.mof.gov.bt/wp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf>.
- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (May 1, 2014). *Fudōsan kantei hyōka kijun* (Real Estate Appraisal Standards). URL: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html.
- Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Dec. 20, 2013). *Real Estate Appraisal Technical Rules*. URL: <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077>.
- National People’s Congress (July 2, 2016). *Zichan pinggu fa* (Asset Appraisal Law of the People’s Republic of China). Wikisource text of the law; in force 1 December 2016. URL: <https://z>

- [h.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95](https://en.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95).
- Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2025). *Regelgeving*. URL: <https://www.nrvt.nl/voor-register-taxateurs/regelgeving>.
- Nepal Rastra Bank (n.d.). *Unified Directives*. URL: https://www.nrb.org.np/bfr/unified-directives-_2067-_english/ (visited on 09/12/2026).
- Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers (2018). *Nigerian Valuation Standards (The Green Book)*. URL: https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf.
- Office of the Superintendent of Financial Institutions (2017). *Guideline B-20: Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*. URL: <https://www.osfi-bsif.gc.ca/en/guidance/guidance-library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures>.
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Mar. 24, 2025). *Normes de pratique professionnelle*. URL: <https://oeaq.qc.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/>.
- Pakistan Banks' Association (Mar. 2026). *Guidelines for Enlistment and Monitoring of Professional Valuers*. URL: <https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidelines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf>.
- Parliament of Uganda (Sept. 4, 2025). *Real Estate Sector Leaps Forward: Passing of the Valuation Bill*. URL: <https://www.parliament.go.ug/news/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-bill>.
- Penilaian.id (Jan. 30, 2025). *KEPI dan SPI Edisi VII-2018 Disusun Berdasarkan IVS 2017*. URL: <https://penilaian.id/2025/01/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/>.
- Property Institute of New Zealand (2025). *IVS – International Valuation Standards*. URL: <https://www.propertyinstitute.nz/ivs>.
- Real Estate Council of Alberta (n.d.). *Real Estate Appraisal*. URL: <https://www.reca.ca/consumers/property-considerations/real-estate-appraisal/> (visited on 09/19/2026).
- Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain (2022). *Bahrain Valuation Standards*. URL: <https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf>.
- Republic of Armenia (Dec. 10, 2021). *Law on Valuation Activity, HO-419-N*. URL: <https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159023>.
- Republic of Azerbaijan (Dec. 8, 2023). *Law on Valuation Activity, No. 1052-VIQ of 8 December 2023*. URL: <https://e-qanun.az/framework/55994> (visited on 09/19/2026).
- Republic of Belarus (Oct. 13, 2006). *Presidential Decree No. 615 of 13 October 2006 on Valuation Activity (as amended 27 June 2024)*. URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615> (visited on 09/12/2026).
- Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. URL: <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076>.
- Republic of Kazakhstan (Jan. 10, 2018). *Law No. 133-VI of 10 January 2018 on Valuation Activity, Articles 13 and 23*. Consulted on a mirror; the official adilet.zan.kz database was unreachable. URL: https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenочноj_deyatelnosti/13.htm (visited on 09/12/2026).
- Republic of Kenya (n.d.). *Valuers Act, Chapter 532*. URL: <http://kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/ValuersActCap532.pdf>.
- Republic of Korea (Aug. 10, 2023). *Gamjeongpyeongga mit gamjeongpyeonggasa e gwanhan beomnyul (Act on Appraisal and Certified Appraisers), Act No. 19403*. Korean title: Act on Appraisal and Certified Appraisers; consulted via the National Law Information Center. URL: <https://www.law.go.kr/>.

- Republic of Rwanda (May 17, 2010). *Law No. 17/2010 Establishing and Organising the Real Property Valuation Profession in Rwanda*. URL: https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf.
- Republic of South Africa (2000). *Property Valuers Profession Act 47 of 2000*. URL: https://www.saflii.org/za/legis/consol_act/pvpa2000363/.
- Republic of Uzbekistan (Aug. 19, 1999). *Law No. 811-I of 19 August 1999 on Valuation Activity (as amended to 2025)*. URL: <https://lex.uz/docs/24701> (visited on 09/12/2026).
- República Oriental del Uruguay (1983). *Decreto-Ley 15.508 de 1983: Rematadores*. URL: <http://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983>.
- Republik Österreich (1992). *Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)*, BGBl. Nr. 150/1992. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036> (visited on 09/12/2026).
- Republika Srbija (2016). *Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti*. Službeni glasnik RS, br. 108/2016 and 113/2017. URL: <https://mfin.gov.rs/sr/propisi-1/-zakon-o-proc-eniteljima-vrednosti-nepokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1> (visited on 09/19/2026).
- Reserve Bank of India (2007). *Guidelines on Valuation of Properties – Empanelment of Valuers*. URL: <https://www.rbi.org.in/commonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf>.
- Royal Institution of Chartered Surveyors (Dec. 2024). *RICS Valuation – Global Standards*. Effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global> (visited on 09/19/2026).
- (n.d.). *Real Estate Valuation in Israel*. URL: <https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/real-estate-valuation-in-israel-.html> (visited on 09/12/2026).
- Russian Federation (July 29, 1998). *Federal Law No. 135-FZ of 29 July 1998 on Valuation Activity in the Russian Federation (as amended to 2026)*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (visited on 09/12/2026).
- (July 3, 2016). *Federal Law No. 237-FZ of 3 July 2016 on State Cadastral Valuation*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (visited on 09/12/2026).
- Sermaye Piyasası Kurulu (Feb. 1, 2017). *Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)*. Official Gazette 29966. URL: <https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2017/sermaye-piyasasinda-degerleme-standartlari-hakkinda-teblig-il-e-ilgili-basin-uyurusu>.
- Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (n.d.). *Lisans Türleri*. URL: <https://spl.com.tr/lisans-turleri/> (visited on 09/12/2026).
- Singapore Institute of Surveyors and Valuers (n.d.). *Valuation Standards and Practice Guidelines*. URL: <https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx> (visited on 09/12/2026).
- Slovenská republika (2004). *Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch*. URL: <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/>.
- South African Council for the Property Valuers Profession (Jan. 2025). *South African Valuation Standards*. URL: <https://www.sacvp.co.za/standards/>.
- Sri Lanka (1975). *Institute of Valuers of Sri Lanka Law, No. 33 of 1975*. URL: https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovos1133o1975413/.
- Sultanate of Oman (Sept. 10, 2025). *Royal Decree 79/2025*. URL: <https://decree.om/2025/rd20250079/>.
- Superintendencia de Bancos del Ecuador (2020). *Normas para la calificación y registro de peritos valuadores (Libro I, Título XVII, Capítulo IV)*. URL: https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf.
- Taxmann (2026). *IBBI Amends Liquidation Regulations, Revises Valuation Reporting Norms*. Reports Circular IBBI/RV/93/2026 making IVS mandatory for IBC valuations. URL: <http>

- [s://www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms](https://www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms).
- Tecnoborsa (2025). *Il Codice delle Valutazioni Immobiliari*. URL: <https://www.tecnoborsa.com/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari>.
- TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.
- (n.d.). *Members*. URL: <https://tegova.org/members/> (visited on 09/12/2026).
- The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. URL: <https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap>.
- The Daily Star (2024). *BB Enlists 131 Collateral Valuation Firms to Curb Loan Fraud*. URL: <https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996>.
- Times Kuwait (2026). *New Real Estate Valuation Rules to Improve Property Price Accuracy in Kuwait*. URL: <https://timeskuwait.com/new-real-estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-in-kuwait/>.
- Tribunal de Tasaciones de la Nación (2025a). *Normas Nacionales de Valuación*. URL: <https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valoracion>.
- (Oct. 23, 2025b). *Resolución 80/2025: Digesto de Normas Nacionales de Valuación*. URL: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto>.
- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (2017). *Genelge No. 3: Uluslararası Değerleme Standartları*. URL: https://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf.
- United Republic of Tanzania (2016). *Valuation and Valuers Registration Act, Chapter 138 (R.E. 2023)*. URL: <https://www.vkadvocates.co.tz/LIBRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%20Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf>.
- Valuers Association of Thailand (n.d.). *About Us*. URL: <https://vat.or.th/about-us/> (visited on 09/12/2026).
- Verkhovna Rada of Ukraine (July 12, 2001). *Law No. 2658-III on Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity*. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/print> (visited on 09/12/2026).
- Vietnam Valuation Association (n.d.). *Van ban phap luat ve tham dinh gia (Legal Texts on Valuation)*. Vietnamese title given without tone marks: the article builds under pdfLaTeX, and biber re-encodes accent macros to characters T1 cannot set. URL: <https://hoithamdi nhgia.vn/van-ban-phap-luat-ve-tham-dinh-gia> (visited on 09/12/2026).