

不動産鑑定

June
2009

6

鑑定評価のモニタリング制度に関して

証券化不動産市場の誕生は何を要求したのか

安邊 英明 国土交通省 / 磯尾 隆光 株式会社谷澤総合鑑定所 / 植松 丘 東京海上不動産投資顧問(株) / 清水 千弘 麗澤大学

非市場財の価値の計測 [第1回] 行武 憲史

ブラジルにおける不動産鑑定評価 (上) 秋山 裕子

土壤汚染対策法の改正と不動産取引への影響 (その2) 笹本 譲・中島 祥子

不動産鑑定会社の業績アップ手法 [第4回] 中條 允人

キーワードで不動産を考えてみる [第3回] 不動産と金融の融合 中島 康典

はじめての鑑定実務 (11) 菱村 寛

NY
通信

ブルックリン・ブリッジ・パーク 郷津 秀樹・永山 真美子



ブラジルにおける不動産鑑定評価 (上)



株式会社緒方不動産鑑定事務所 大阪支所
不動産鑑定士 秋山祐子

1 はじめに

今月と来月の2回にわたって、ブラジルにおける鑑定評価をご紹介します。経済が急成長中の新興国としてBRICs4カ国がよく話題に上がるものの、Bであるブラジルは日本からみれば地球の裏側にあり、これらの国の中では日本人にとって地理的・文化的・経済的に最も馴染みの少ない国であろう。「ブラジルにそもそも鑑定評価制度があるのか？」と疑問に思われる読者も多いのではないかと察する。

意外かもしれないが、既に数多くの日本企業がブラジルに進出している。鉄鋼産業をはじめ、自動車産業、家電産業等の企業は自社工場を稼働させており、商社が現地との合弁会社を設立してオレンジジュースやコーヒーを確保するために農業経営に参加しているケースもある。また、サンパウロとリオデジャネイロ間に超特急路線を開設する計画が進んでおり、日本の新幹線技術による事業参加が期待されることである。ブラジルにおける地デジは日本方式が採用されることに決まっている。サンパウロ市の地下鉄新規路線の開発には、日本企業も融資しているし、ブラジル内陸部のセラードという未開発地域を広大な農業・採草放牧地として開発したのは、日本のODAによる功績が大きい。

J-REITの海外不動産の組み入れが昨年認められ、将来的には日本企業が海外に所有する不動産をREIT化することが予測される。そうなれば、ブラジルの不動産の鑑定評価ニーズが将来生じる可能性も否定できない。そこで、本稿が同国における不動産鑑定評価制度とその内容についてご紹介することにも、それなりの意義があるのではないかと考える次第である。

2 ブラジル概観

2.1 多様性と格差の国

ブラジルを知るキーポイントは、「多様性と格差」

である。

1500年にポルトガル人のカブラルがヨーロッパ人として初めてブラジルに上陸して以来、ブラジルは主にポルトガルを宗主国として発展してきた。1822年にポルトガル王国から帝国として独立、1889年には帝政も廃止して、連邦共和制に移行した。1964年からの約20年の軍事独裁政権を経て、1985年から完全民主国家となる。

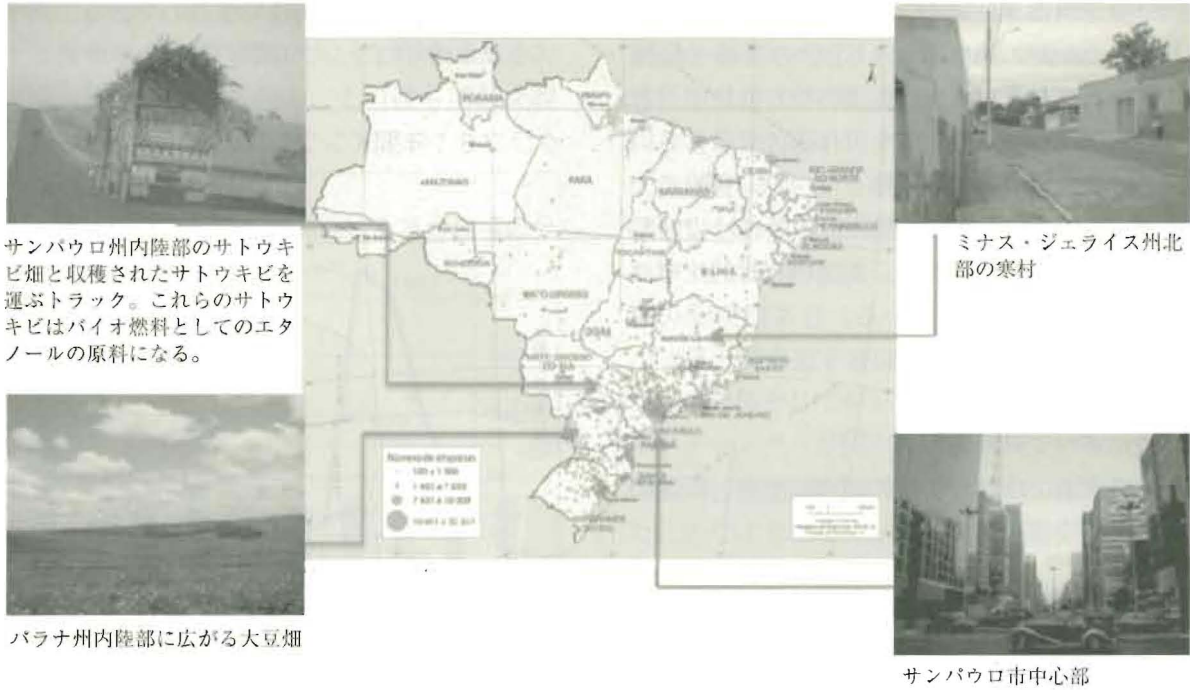
ブラジルは、ポルトガルの植民地としての文化の他、ナポレオンから逃れてきたポルトガル王室が一時的にリオデジャネイロに宮殿を構えたために宮廷文化も存在した。独立後はポルトガル人を中心に、アメリカ合衆国と同じ歴史を持つアフリカ系、農業移民をしてきたヨーロッパ系や日系、商業移民の韓国、中国系、前世紀に世界各地で起こった民族迫害から逃れてきたアラブ系、東ヨーロッパ系、旧ソビエト国系、ユダヤ人等の移民とその文化を受け入れて、ブラジルという国を作り上げてきた。2009年3月現在の推定総人口は約1億9,000万人である。

国土は約851万km²、世界第5位の広さであり、領土は赤道直下のアマゾンジャングルからアルゼンチン国境地帯の温帯地域にまたがり、国土の東側は大西洋に面する。歴史上、大西洋沿岸の都市部から発達してきた。60年代、ブラジル内陸部につくられた人工都市のブラジリアにリオデジャネイロから遷都したが、これはブラジル内陸部の経済発展を促す目的があった。遷都により内陸部の開発はかなり進んだとはいえ、やはり人口は東部の海岸部とサンパウロ州周辺の南東部に集中している。現在、都市部は国土の約0.25%である。それ以外は広大な農地、採草放牧地、原生林が広がっている。

歴史的に農業はブラジル経済の中心的役割を担っており、最近の調査によれば¹⁾、ブラジルはコーヒー、サトウキビ、オレンジ生産は世界第1位、大豆、牛肉、

1 駐日ブラジル大使館のホームページ：<http://www.brasemb.or.jp/>にて3月18日に入手した情報である。

図1：ブラジルにおける産業分布図（2002年）と各地域の写真



産業分布図出典：ブラジル地理統計院（IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística）
図内の「Número de empresas」は「企業数」を意味する。

鶏肉の生産は世界第2位、トウモロコシの生産は世界第3位である。これらの農業生産はブラジル南東部（サンパウロ州、パラナ州等）が中心となっている。また、鉄鋼・石油化学などの基幹産業の工場等も主にサンパウロ州、リオデジャネイロ州およびパラナ州に集中しているため（図1参照）、ブラジル国内における富はこれらの地域に集中し、地域間における経済格差が大きい。これら地域間における経済格差は、教育格差をももたらす。2007年のブラジルの全国平均文盲率は10%超であるが、ブラジル北部、北東部では30%を超えるところもある。

経済格差と教育格差は大都市においても顕著である。サンパウロ市では、ブラジルの最高学府出身で海外の大学院も修了して自家用ヘリで移動する富裕層が存在するのと対照的に、小学校も修了せずに地方から都会に出てきた低所得の労働者階層が都市周辺の未利用地を違法占拠して「ファヴェラ（favela）」と呼ばれるスラム街を形成している。サンパウロ市やリオデジャネイロ市等では、このファヴェラのインフラ整備・占有状態の合法化が都市計画上重要な課題であり、鑑定評価も活躍する場面となる。

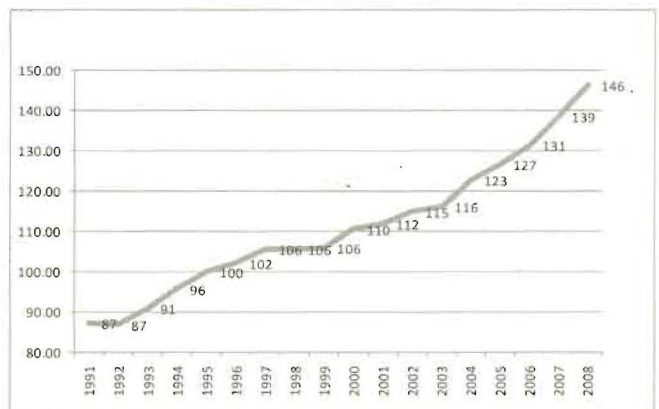
2.2 ブラジル経済

ブラジル地理統計院（IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística）のデータによると、2008年のブラジル国内総生産（GDP）は2兆8,897億リアルであり、これは1兆5,733億米ドルに相当する。

一人当たりのGDPは8,297米ドルである。1995年を100とした1991年から2008年のGDP指数の推移（レアルベース）はグラフ1のとおりであり、順調に成長してきたことが伺える。

しかしながら、2008年の第4四半期の成長率は、金融危機の影響が鮮明となった結果、市場予測を上回る落ち込みを見せ、対前年比ではブラジル地理統計院が統計を開始した1966年以降最低となる△3.6%のマイナス成長を記録し、12四半期連続成長してきた経済成長サイクルが途切れることとなった。これは、ブラジル経済を牽引してきた民間消費等がマイナス成長になったことが影響している。それでも2008年のGDP成長率は5.1%である。ただし、今年の経済成長の政府予測も当初の3.5%から2%に下方修正されている。

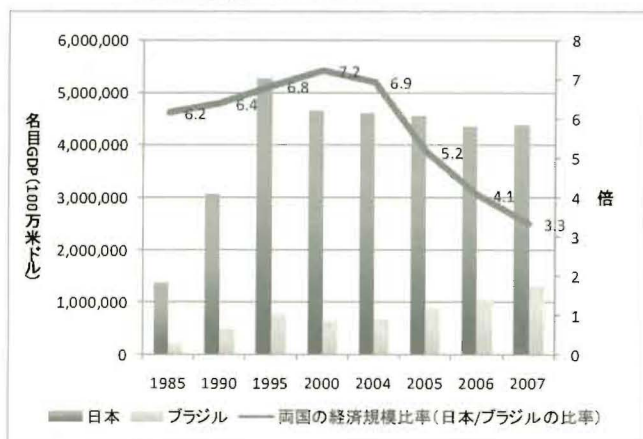
グラフ1：ブラジルの国内総生産指数



1995年平均を100とする。
出典：ブラジル地理統計院

参考までに日本経済と比較すると、2007年の日本のGDPは4兆3,854億米ドル²で、ブラジルGDPの約3.3倍である。グラフ2は両国のGDPの推移を縦棒で示し、日本とブラジルの経済規模の相対的比率（日本のGDP/ブラジルのGDP）を折れ線にて示している。両国の経済規模の違いは縦棒グラフで一目瞭然である。ブラジルのGDPは東京都の総生産にほぼ匹敵する程度である。しかしながら、両国の相対的比率は2000年以降、急速に縮小している。日本経済が失速している昨今、今後両国の格差はますます縮小していくのではないかと推測される。

グラフ2：日本およびブラジルの国内総生産と両国の経済規模比率の推移



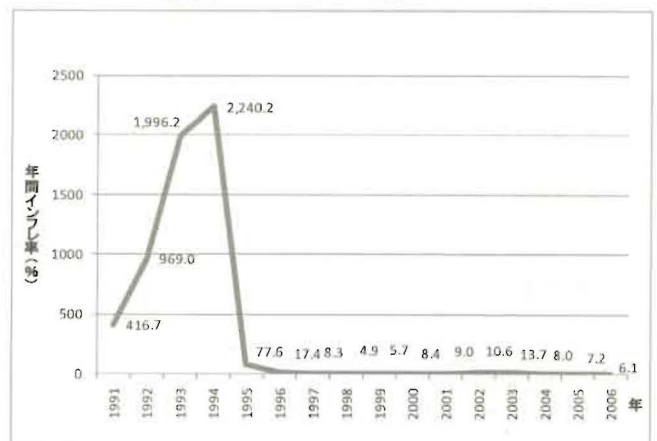
出典：総務省統計局

一方、ブラジル国内における富の配分を概観すると、前項で記述したとおり、ブラジルにおける経済活動はサンパウロ州、リオデジャネイロ州およびパラナ州の3州に集中している。2005年におけるリオデジャネイロ州のGDPに対する貢献割合は11.5%、サンパウロ州は33.9%、パラナ州は5.9%、合計51.3%に達し、主要3州でブラジル全体の半分以上のGDPを担っている。ちなみに、サンパウロ州の2005年の州内生産額は2,989億米ドルであり、これは同年の隣国アルゼンチン一国のGDP、1,815億米ドルより大きい。

さて、ブラジルといえば「ハイパーインフレ」、「対外債務不履行」のイメージが強いと思われる。インフレに関しては、1994年に実施された「リアル・プラン」と呼ばれる経済安定化プログラムが功を奏してハ

イパーインフレは収束し、経済も安定してグラフ1のとおり経済成長を続けてきたのである。グラフ3はブラジルの年間インフレ率の推移を示す。

グラフ3：年間インフレ率の推移



出典：ブラジル地理統計院

リアル・プランの導入成功後も、対ドル為替レート的大幅な変動や電力危機等がおり、高金利政策による弊害、重課税問題等、必ずしも経済発展への追い風ばかりが吹いてきたわけではなかった。これらが、ブラジルの経済成長率がBRICsの他の3国より低い要因とされている。しかしながら、リアル・プラン実行後のブラジル経済は堅調に発展を成し遂げている。また、IMFへの債務返済も進み、2008年1月末には対外債務が対外資産を上回ったとブラジル中央銀行が発表、同年5月には主要格付け会社がブラジルのソブリン格付けを一段階引き上げてBBBマイナスとし、ブラジルは初めて国際的な投資適格級の格付けを得ることとなった。

3 サンパウロ大都市圏の不動産市場

次に、ブラジルの最大の経済都市であるサンパウロ市（2008年の人口は1,118万人³）およびその周辺を含めたサンパウロ大都市圏における過去10年間の不動産市場について概観する。

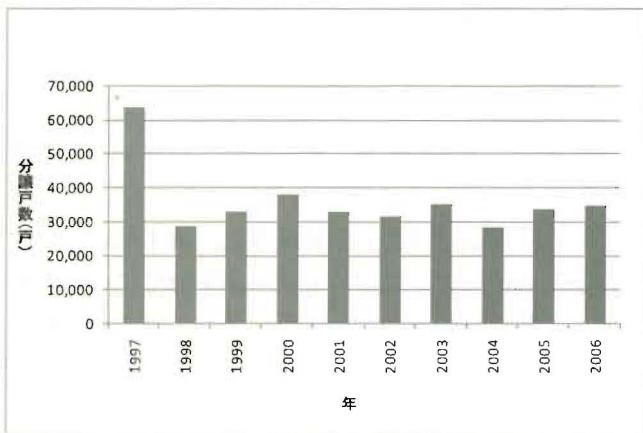
まず、1997年から2006年の10年間の集合住宅の分譲戸数の推移はグラフ4が示すように、必ずしも右肩上がりに増加しているわけではない。これはリアル・プラン導入直後の好景気時にデベロッパーが仕入れ

2 米ドル表示は総務省統計局発表のデータ（同データの出典はUN, National Accounts Main Aggregates Database）による。
<http://www.stat.go.jp/>にて2009年4月7日入手。以下、本稿の日本とブラジルのGDPに関する米ドル統計値についても総務省の公表データを採用したものである。

3 サンパウロ市発表の統計による。同市のホームページ：<http://www.sempla.prefeitura.sp.gov.br/>にて2009年4月15日に取得したデータに基づく。

た土地に建てられた物件が1996～98年に大量に市場に供給されたものの、需要が追いつかずに供給過多となり、その後市場が調整局面に入ったためである。2000年には一時回復したものの、その後も増減を繰り返している。

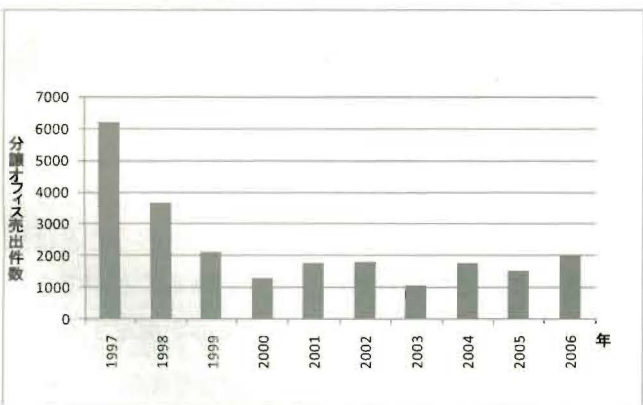
グラフ4：サンパウロ大都市圏における集合住宅の分譲戸数の推移



出典：EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio)⁴

一方、分譲オフィスの売出件数の推移はグラフ5にて示されているとおりである。1997年に分譲オフィスビルが大量供給された後、その絶対数は減少している。ただし、当該統計は賃貸オフィスが含まれていないことに留意していただきたい。

グラフ5：サンパウロ大都市圏における分譲オフィスの売出件数の推移

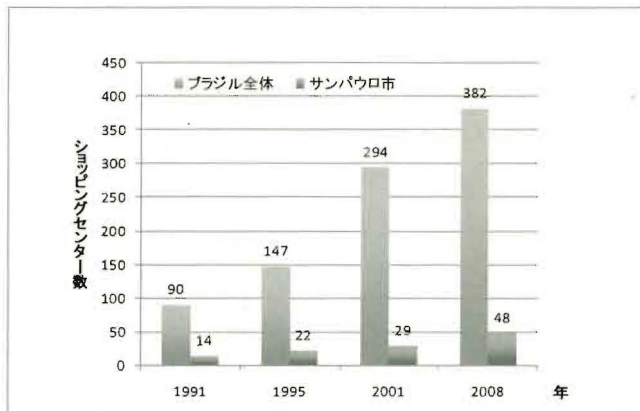


出典：EMBRAESP

なお、サンパウロ市内では1960年代よりパウリスタ通りがオフィス街の中心的な位置を占めてきたが、90年初頭からはファリア・リマ地区、ヴィラ・オリンピア地区・ベヒーニ地区が台頭しだし、2000年以降はこれらの3地区がオフィス中心地となっている。また、ブラジルにおいても不動産の証券化が行われているが、証券化が法的に整備されたのは1993年であるため、証券化対象不動産はこれらの3地域に立地している場合が多い⁵。

一方、商業用不動産に関しては、1990年以降、ブラジル全体そしてサンパウロ市内においても、ショッピングセンターが続々と建設されている（グラフ6参照）。国の経済成長に伴い、国民の消費活動が拡大したためだけではなく、車社会の発達や治安上の理由により、消費者が従来の商店街からショッピングセンターで買物をするようになったという消費行動の変化も大きな要因である。

グラフ6：ブラジルおよびサンパウロ市内のショッピングセンター数の推移



出典：ブラジルショッピングセンター協会 (Abrasca: Associação Brasileira de Shopping Centers)⁵

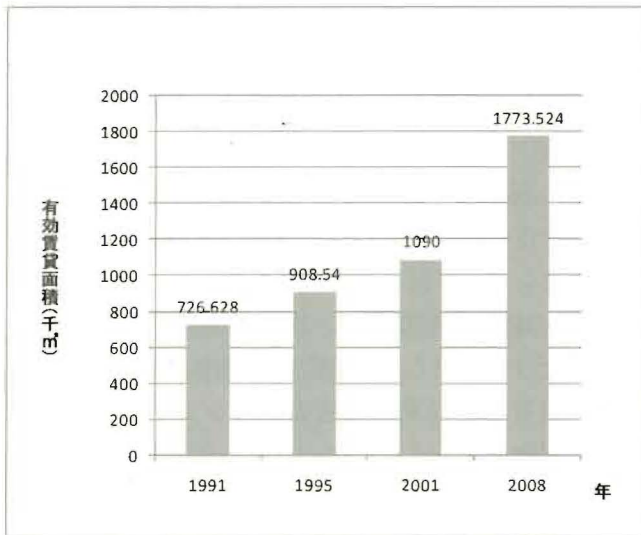
なお、大型商業施設の総売場面積については、現在ではブラジルではショッピングセンターの総有効賃貸面積と同義語であると考えてよい。自社保有不動産で営業するいわゆる百貨店形態が90年代半ばに淘汰されたため、大型商業施設はほぼショッピングセンターのみとなり、そしてそれらはテナントに売り場を賃貸することによる賃貸収入によって経営されているからで

4 EMBRAESP のホームページ：<http://www.embraesp.com.br/>にて2009年4月16日に入手したデータに基づく。以下、他の会社からのデータについても同様である。

5 ブラジルにおける不動産証券化については、拙稿「ブラジルの不動産証券化事情」（社団法人不動産証券化協会発行の不動産証券化ジャーナル vol.16-18（同協会会報誌「ARES」vol.36-38に綴込み））をご参照。<http://www.ares.or.jp/works/ares.html>にてダウンロード可。

ある。サンパウロ市内のショッピングセンターの有効賃貸面積の推移はグラフ7のとおりである。

グラフ7：サンパウロ市内のショッピングセンターの総有効賃貸面積の推移



出典：ブラジルショッピングセンター協会

4 鑑定評価制度について

4.1 鑑定評価基準

4.1.1 全国基準

ブラジルにおける鑑定評価は、ブラジル技術基準協会 (ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas) の「ブラジル技術基準第14653号：資産評価基準⁷⁾」によって規定されている。鑑定評価は、ブラジルでは鑑定工学⁸⁾と呼ばれており、実際、工学の一種として位置付けられている。当該基準は7部から構成されており、第1部は全ての資産評価に係る「一般的手順」を、第2部以下は市街地、非市街地等、資産の分類別に規定している。ブラジル資産評価基準の構成は図2のとおりである。

ブラジル最初の鑑定評価基準の原案は1957年に作成され、ブラジル技術基準協会 (ABNT) に提出されたものの、すぐには正式な基準として認められなかった。その後、60年代から70年代に全国的に行われた

収用事業を通して鑑定評価に関する研究が進み、ようやく1977年に正式な基準として市街地不動産の鑑定評価基準が規定された。その後、非市街地不動産、区分所有権、機械・設備・工場および工業資産、宅地見込地の評価基準がブラジル技術基準協会によって規定されたのである。しかしながら、これらの評価基準はそれぞれ独立したものであったため、資産評価に関する統一基準の必要性が問われていた。

そこで、1998年に現行基準の改訂委員会⁹⁾が結成されることとなった。まず、第1部「一般的手順」についての審議を行い、原案を作成してそれを公開、パブリックオピニオンの募集、最終調整・投票の手続きを経て、2001年5月30日に発効の運びとなった。その後、各部毎の基準改訂委員会が結成され、第1部の一般的手順を基礎に原案を策定、上記手続きを経て完成したものから、順次発効されていった。最後の第7部が発効したのは2009年2月26日である。実に10年以上の歳月をかけた大改訂作業であった。

第1部では、用語の定義、資産の分類、守秘義務、職業倫理、基本的手順、評価手法（価格を求める手法として原価法、取引事例比較法、収益還元法、開発法等が認められている）、評価の種類の特定（次回に詳細記述）、報告書記載事項、報告書の様式について記載されている。第2部以降は、評価対象の資産に応じた用語の定義、分類、手順、評価手法の適用、評価の種類判定基準等について詳細に記載されている。これらの内容について、特に興味深いと思われるものについては次稿にて取り上げる予定である。

4.1.2 地域基準

前記、ブラジル技術基準協会 (ABNT) の基準はいわゆる全国基準であり、この基準から逸脱しないことを前提として、各地域独特の要因を考慮した地域基準の策定が認められている。サンパウロ州とアマゾン州では価格形成要因等随分と異なるであろうことは想像に難くない。地域基準は州毎に定めることができ、後述するブラジルの鑑定協会の各支部が規定する。た

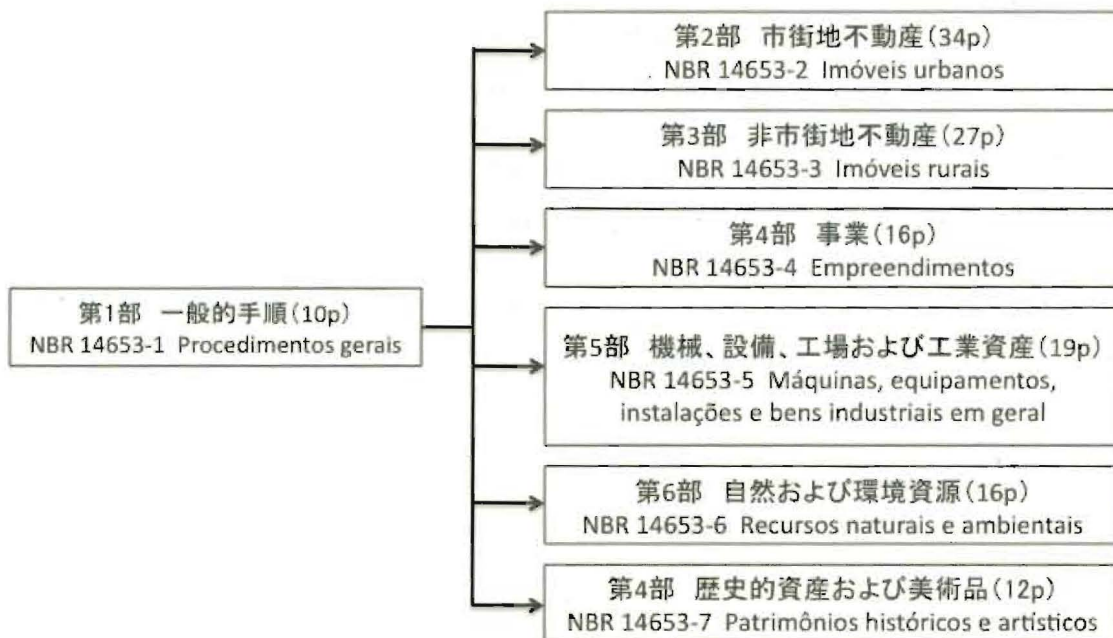
6 当データは Abrasce のホームページ <http://www.portaldoshopping.com.br/> がインターネット上で公表しているデータを元に作成したものであるが、近時データの集計方法が改訂されたため、以前に公表していた数値と一部異なる箇所がある。したがって、グラフ6および7にて時系列データを作成する段階で一部誤差が生じているため、厳格には適切な時系列データとは言えない。しかしながら、筆者が商業不動産の動向の全体的な流れを把握する上で必要と判断し、本稿ではあえて採用していることにご留意願いたい。

7 NBR 14653 Avaliação de Bens. Avaliação de Bens の正式な英訳は asset appraisal である。

8 Engenharia de Avaliação e Perícias という。

9 ABNT/CE 02 : 134.02-Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil

図2：ブラジルの資産評価基準（NBR 第14653号：Avaliação de Bens）の構成



注：表題部横の（）内の数字は各部のページ数。

だし、全ての州支部で作業が進んでいるわけではないようである。

4.2 資格

さて、これらの資産評価を行う資格者であるが、ブラジルでは日本のような不動産鑑定士固有の国家試験はない。基本的に、職業に関する資格の国家試験というものが存在しないのである¹⁰。また、民間団体で鑑定士たる資格取得のために必要な試験や単位の習得を義務づけているものもない¹¹。

ブラジルにおいて鑑定評価に法的に携わることができるのは、工学士、建築学士または農学士等であって、居住している州の「工学士・建築士・農学士州協会（CREA: Conselho Regional de Engenharia, Ar-

quitetura e Agronomia)¹²」に会員登録している者である。これは、工学士・建築士・農学士の職務範囲等について定める1966年12月24日の連邦法第5194号¹³およびブラジル工学士・建築士・農学士連邦協会（CONFEA: Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia）の決定218号¹⁴ならびに同決定345号¹⁵による¹⁶。同協会の会員になるには、工学、建築学または農学等を大学で修め、それぞれの学士号を取得していることが必要十分条件である。それぞれの卒業学科によって遂行できる鑑定評価の範囲が定められており、例を挙げると建築学士は市街地の不動産・庭園等、土木工学士は市街地不動産の他、道路・ダム・空港等、農学士は農地および農業関連施設等、電気工学士は発電所等の電気関連施設等、森林工学士

10 ブラジルでは、大学で学士を取得し、地域の職業協会に加入すれば専門的職業資格として認められる場合が多い。分かりやすい例をとれば、医学部を卒業して「医師会」に入会すれば、医師たる資格を有することとなる。日本の様に、医学部を卒業してから医師国家試験を受ける必要がないのである。同様に、建築学部を卒業して「工学士・建築士・農学士協会」に登録すれば、建築士としての資格を有する。法律関係だけは例外で、あまりにも多くの大学が設立されて法学士=弁護士としての水準を保ちきれなくなったため、「弁護士会」が弁護士試験を実施しており、これに合格したものが弁護士としての資格を有する。余談であるが、裁判官と検事になるためには、それぞれの公務員試験に合格しなくてはならず、前期弁護士試験とは別次元のものとなる。

11 鑑定協会の正会員になるための要件は各州支部で定めているが（次章にて説明）、法的資格とは別個のものである。

12 当協会には名称上の工学士、建築学士、農学士の他、地質学士等も会員になることが定められている。

13 Lei Federal no 5, 194 de 24 de dezembro de 1966.

14 Reslucao No. 218

15 Reslucao No. 345

16 CREA（州協会）は CONFEA（連邦協会）の下部組織である。各人は CREA に登録すれば、自動的に COFEA のメンバーとなる。

は森林等、船舶工学士は造船所等、石油工学士は石油製錬所等がその範疇となる。ブラジルの鑑定評価基準では、これらの鑑定評価に携わる工学士等を「鑑定工学士¹⁷⁾」と表現しているが、あくまでも便宜上の呼称であって、鑑定工学という独立した大学の学部は存在しない。

なお、2008年に不動産仲介人（日本の宅地建物取引主任者資格に相当）を鑑定評価の法的従事者に含むとする連邦法案第2992号と第2993号が提出された。これに対し、資産評価基準改訂委員会は正式な反対意見を提出し、工学士等の牙城を守るべきロビー活動を行っている。その要旨は、「不動産仲介人は不動産取引の最前線にあり、取引事例を豊富に有しているのは事実であるが、鑑定評価は取引事例比較法のみで行えるものではなく、大学にて工学等の知識を取得した者でなければ、総合的な鑑定評価を行う専門的能力を有しない。また、それは、連邦法第5194号（前述）が定めるところである。」というものである。今後、この法案の動向に留意したい。

4.3 鑑定協会

4.3.1 組織

ブラジルにおける不動産鑑定協会に相当する機関は、IBAPE¹⁸⁾ (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) である。直訳すると、ブラジル鑑定工学協会となる。

IBAPE は上記 CREA の会員の中で、特に鑑定業および日本のエンジニアリング・レポートに相当する不動産の専門的調査に従事する個人および業者を会員とする非営利法人である。全国組織は IBAPE Nacional と呼ばれ、設立は1957年、本部はサンパウロ市に所在する。IBAPE Nacional は各州にその支部を有し、各州支部の会員として登録すれば自動的に IBAPE Nacional の会員となる。現在、IBAPE Nacional の会員数は約3,000、サンパウロ支部の会員数は約600である。

IBAPE の各支部は、鑑定評価の品質向上、鑑定工学士の資質向上のため、正会員になるための要件を独自に設けることができる。実質的には CREA の会員であることのみが要件である支部から、研修や実務経

験を要求している支部等、様々である。ちなみにサンパウロ支部は、同支部または提携機関の実施する研修を最低60時間受講していること、実務経験3年以上、実際に発行した鑑定評価書の提出等を要件としている。

IBAPE は、ブラジルにおける鑑定評価に関する唯一の機関であり、他の任意団体は認められない。その設立目的として、鑑定評価の品質向上のための調査・研究活動や研修、学会の開催、国際評価基準委員会 (IVSC) 等国外の鑑定団体等におけるブラジル代表組織としての活動、会員の法令遵守と職業倫理の確立等を定めている。

4.3.2 活動

IBAPE の設立目的に応じて、各州支部にて研修が定期的に行われている。サンパウロ支部の研修内容が一番充実しており、鑑定士養成のための「市街地鑑定評価の基礎」「基準の仕方」「評価書の書き方」等の基礎講座から、正会員のスキルアップ用に「市街地不動産取引事例比較法の統計的処理」、「不動産債権の評価」等の専門的な研修が実施されている。

また、IBAPE 本部は2年に一度、ブラジル鑑定工学会 (COBREAP: Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliação e Perícias)¹⁹⁾を開催している。鑑定工学会は毎回異なるブラジルの主要都市で行われ、5日間にわたり開催される。その間に講演、パネルディスカッション、ワークショップ、研究発表等が盛りだくさんに行われる。今年学会の開催年にあたり、9月21日から25日にサンパウロ市内にて開催される。会員以外の参加も可能であり、海外からの研究発表、参加も受け付けている²⁰⁾。そのほか、サンパウロ支部などは、私立大学と提携して大学院に鑑定評価専攻のコースを設置している。

鑑定評価に関する研究活動としては、各支部にて前述の各州適用の鑑定評価基準の作成をはじめ、研究会を設置し、成果物の出版やHPでの発表を行っている。

そのほかの活動としては、データバンクの作成があげられる。各支部で会員が共有できる取引事例のデータバンクの作成をしている。IBAPE の会員は、所属支部以外の支部が保有するデータバンクにアクセスす

17 Engenheiro de Avaliação

18 「イバッピ」と発音する（バにアクセント）。同協会本部のホームページは <http://www.ibape.org.br/> である。英語による表記は、Brazilian Appraisal Institute である

19 英語での表記は、The Brazilian Congress on Property Valuation and Engineering Expert Reporting である。

20 www.xvcobreap.com.br から申し込み可能。なお、学会の公用語はポルトガル語である。

る権利はあるものの、実際にシステマティックなデータバンクを有しているのはサンパウロ支部のみであり、それでもオンラインで取得するまでの整備はなされていないのが現状のようである。

一方、IBAPE 独自で不動産に関する実体調査や地価の調査は行っていない。

4.4 鑑定士の活動範囲および評価書の活用場面

前述のように、ブラジルにおける鑑定士というのは、工学士、建築学士および農学士等であるから、彼らの活動範囲は鑑定評価業務に限られない。したがって、建築物、工作物の設計、予算作成、フィージビリティ・スタディ、現場の工事施工・管理、建物検査等々と同様に鑑定評価を業務の一環として行う場合も多いようである。設計や施行には関わらず、鑑定評価業務や不動産事業の事前市場分析・フィージビリティ・スタディを専門とする業者や個人も存在するが、その正確な数字は不明である。次回に詳細を記載するが、鑑定評価の基礎度と精度というものがブラジルの基準に定められており、最高レベルの鑑定評価を行うにはそれなりの経験と技術が必要であるため、そのような評価書が必要な場合には鑑定評価専門の業者が活躍する。鑑定報酬は、時間報酬が一般的で、筆者が知人の鑑定士達から聴取したところによると、サンパウロ市内の鑑定評価専門の業者では1時間につき100ドル~500ドルと様々である。また、独立して事務所を構えるのではなく、企業や地方公共団体（固定資産税のための

評価、収用補償等）、公共事業関連の第三セクター機関（地下鉄、高速道路建設のための収用補償等）の内部評価人として活躍する場合も多い。

ブラジルでは日本における地価公示や地価調査といった国や公共団体による地価の調査は存在しないが、評価書は様々な場面で活用されている。ブラジルでの鑑定評価の依頼目的としては、売買、交換時の資産評価、抵当権、保険等の設定に係る担保評価、収用補償に係る資産評価、企業合併時、上場時、増資時における資産評価または事業評価、企業会計上の時価評価、争訟、遺産相続、証券化対象不動産の資産評価等が挙げられる。依頼人は、民間企業、会計事務所、弁護士事務所、裁判所、国・地方公共団体、不動産証券化事業のアセットマネジメント会社等であり、日本における依頼目的や依頼人と大差はないものと思われる。

(以下 次号に続く)

秋山祐子 あきやま・ゆうこ

同志社大学法学部卒業、住友信託銀行株式会社に勤務後、平成7年渡伯。平成18年サンパウロ大学大学院工学研究科にて工学修士号取得。平成20年帰国。同年に株式会社緒方不動産鑑定事務所大阪支所長就任。

ブラジル技術基準協会「市街地不動産鑑定評価基準改定委員会」委員、南米不動産学会(LARES: Latin American Real Estate Society) 理事等を歴任。サンパウロ大学大学院工学研究科不動産研究所(NRE-POLI: Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de Sao Paulo) 研究員、日本不動産学会会員。