

2024年6月

研究報告

不動産鑑定評価基準英訳 用語集

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
国際委員会

○ **実務指針**

「実務指針」とは、指針の制定改廃に関する規程第 3 条第 2 号の規定に基づき、不動産鑑定士が不動産鑑定評価等業務に係る実務を行うにあたり指針とすべきものとして、かつ当該業務の適正さを確認するための指針として公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「本会」という。）が公表するもので、不動産鑑定士が当該業務を行う際には準拠するものとし、準拠できない場合又は他の方法に拠る場合は、その合理的な根拠を明示しなければならないものをいう。

○ **業務指針**

「業務指針」とは、上記規程第 3 条第 3 号の規定に基づき、不動産鑑定業者が不動産鑑定業を営むにあたり指針とすべきものとして、かつ不動産鑑定評価等業務に係る実務の適正さを確認するための指針として本会が公表するもので、不動産鑑定業者が、不動産鑑定業を営む際には、原則として準拠しなければならないものをいう。

○ **研究報告**

「研究報告」とは、上記規程第 3 条第 4 号の規定に基づき、本会が調査研究して作成した成果物のことをいい、不動産鑑定士にあつては不動産鑑定評価等業務を行うに際して、不動産鑑定業者にあつては不動産鑑定業を営むに際して、それぞれ参考になるものとして本会が公表するものをいう。

本書は、上記の内、「**研究報告**」に該当します。

本研究報告策定の背景

グローバルに企業・投資家が活動する現在の社会において、日本の不動産鑑定評価基準の理解を促進し、日本の不動産鑑定評価・制度に対する信頼を確固たるものとするを目的として、国際委員会において不動産鑑定評価基準の英訳の作成を昨年に行った。

不動産鑑定評価基準の英訳については、無償で誰にでも簡単に入手可能となることにより、不動産鑑定評価業務において海外顧客とのビジネス拡大に資することは勿論のこと、国内及び国外の様々な関係者において日本の不動産鑑定評価・制度の理解の促進につながるため、2023年12月に日本不動産鑑定士協会連合会の一般及び英語版のホームページにおいて公開を開始している。

公開された不動産鑑定評価基準の英訳は、幸いにして非常に多くの方々の閲覧がなされているものであり、日本の不動産鑑定評価・制度の国際的な信頼性の向上や不動産鑑定評価業務の一層の国際化が今後期待される。

上記のように大きな役割を担う不動産鑑定評価基準の英訳であるが、さらに用語集を整備することにより、英訳の更なる理解や活用に役立つとともに、英訳を通じたコミュニケーションの円滑化にもつながるものと考え、国際委員会・国際評価実務小委員会において本用語集を作成したものである。

なお、本用語集は「不動産鑑定評価基準 英訳」（2023年12月；研究報告）で使用した用語をまとめたものであり、不動産鑑定評価書などの英訳にあたっての目安として提示するものである。「不動産鑑定評価基準 英訳」内においても、前後の文脈や内容などによっては表現が異なる用語もある点、ご留意されたい。

以上

- 不動産鑑定評価基準の制定者
国土交通省

- 不動産鑑定評価基準の沿革
 - 平成 14 年（2002 年）7 月 3 日全部改正
 - 平成 19 年（2007 年）4 月 2 日一部改正
 - 平成 21 年（2009 年）8 月 28 日一部改正
 - 平成 26 年（2014 年）5 月 1 日一部改正

- 英訳対象の不動産鑑定評価基準
 - 平成 26 年（2014 年）5 月 1 日一部改正
 - 平成 26 年（2014 年）11 月 1 日施行

- 英訳及び用語集の作成者
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会（国際委員会・国際評価実務小委員会）

- 英訳の基準日
令和 5 年（2023 年）6 月 1 日

- 用語集の作成日
令和 6 年（2024 年）6 月 10 日

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
1	ふどうさんかんていし	不動産鑑定士	Licensed Real Estate Appraiser
1	ふどうさんのかんていひょうかにかんするほうりつ	不動産の鑑定評価に関する法律	Real Estate Appraisal Act
2	しゅべつ	種別	use category of real estate
2	るいけい	類型	interest category of real estate
2	たくちいき	宅地地域	building site area
2	のうちいき	農地地域	agricultural area
2	りんちいき	林地地域	forestland area
2	じゅうたくちいき	住宅地域	residential area
2	しょうぎょうちいき	商業地域	commercial area
2	こうぎょうちいき	工業地域	industrial area
2	たくち	宅地	building site
2	のうち	農地	agricultural land
2	りんち	林地	forestland
2	みこみち	見込地	land with prospective use
2	いこうち	移行地	land with transitional use
2	じゅうたくち	住宅地	residential land
2	しょうぎょうち	商業地	commercial land
2	こうぎょうち	工業地	industrial land
2	たくちみこみち	宅地見込地	land with prospective use for a building site
2	のうちみこみち	農地見込地	land with prospective use for agricultural site
2	たてものおよびそのしきち	建物及びその敷地	building and its site
2	さらち	更地	vacant land
2	たてつけち	建付地	the land portion of a building and its site
2	しゃくちけん	借地権	leasehold interest in land
2	そち	底地	leased fee interest in land
2	くぶんちじょうけん	区分地上権	sectional superficies
2	じょうのたてものおよびそのしきち	自用の建物及びその敷地	an owner-occupied building and its site
2	かしゃおよびそのしきち	貸家及びその敷地	a tenant-occupied building and its site
2	しゃくちけんつきたてもの	借地権付建物	a building and its leasehold land
2	くぶんしよゆうたてものおよびそのしきち	区分所有建物及びその敷地	a condominium unit and its site
3	かかかけいせいよういん	価格形成要因	the value influence factors
3	いっぱんてきよういん	一般的要因	general factors
3	ちいきよういん	地域要因	area specific factors

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
3	こべつてきよういん	個別的要因	property specific factors
3	ちんたいようふうどうさん	賃貸用不動産	property for lease
4	ふうどうさんのかかくにかんするしよげんそく	不動産の価格に関する諸原則	Principles of Real Estate Value
4	じゆよときよきゆうのげんそく	需要と供給の原則	Principle of Supply and Demand
4	へんどうのげんそく	変動の原則	Principle of Change
4	だいたいのげんそく	代替の原則	Principle of Substitution
4	さいゆうこうしよのげんそく	最有効使用の原則	Principle of Highest and Best Use
4	きんこうのげんそく	均衡の原則	Principle of Balance
4	しゆうえきていぞうおよびていげんのげんそく	収益増及び遞減の原則	Principle of Increasing or Decreasing Returns
4	しゆうえきはいぶんのげんそく	収益配分の原則	Principle of Income Allocation
4	きよのげんそく	寄与の原則	Principle of Contribution
4	てきごうのげんそく	適合の原則	Principle of Conformity
4	きようそうのげんそく	競争の原則	Principle of Competition
4	よそくのげんそく	予測の原則	Principle of Anticipation
5	(かんでいひょうかの)きほんてきじこう	(鑑定評価の)基本的事項	basic appraisal premises
5	たいしよふうどうさん	対象不動産	subject property
5	かかくじてん	価格時点	date of value
5	(かかくまたはちんりよの)しゆるい	(価格又は賃料の)種類	type (of value or rent)
5	たいしよかくていじよげん	対象確定条件	requirements for the subject identification
5	どくりつかんでいひょうか	独立鑑定評価	appraisal as if it were vacant land
5	ぶぶんかんでいひょうか	部分鑑定評価	component appraisal
5	へいごうかんでいひょうか	併合鑑定評価	assemblage appraisal
5	ぶんかつかんでいひょうか	分割鑑定評価	subdivision appraisal
5	みしゆんこうたてものとうかんでいひょうか	未竣工建物等鑑定評価	appraisal for a property to be completed
5	ちようさはんいとうじよげん	調査範囲等条件	conditions to the scope of investigation
5	げんざいじてん	現在時点	current date
5	かこじてん	過去時点	past date
5	しよらいじてん	将来時点	future date
5	せいじよかかく	正常価格	market value
5	げんていかかく	限定価格	limited market value
5	とくていかかく	特定価格	market value based on special considerations
5	とくしゆかかく	特殊価格	nonmarket value
5	さいゆうこうしよ	最有効使用	highest and best use

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
5	せいじょうちんりょう	正常賃料	market rent
5	けいぞくちんりょう	継続賃料	renewed rent
5	げんていちんりょう	限定賃料	limited market rent
5	ちえきけん	地役権	easement
5	しんきちんりょう	新規賃料	market rent under a new lease
6	ちいきぶんせき	地域分析	area analysis
6	こべつぶんせき	個別分析	property analysis
6	きんりんちいき	近隣地域	subject neighborhood area
6	るいじちいき	類似地域	similar area
6	どういつじゆきゆうけん	同一需給圏	same supply and demand area
6	ひょうじゆんてきしよう	標準的使用	standard use
6	しさんかかく	試算価格	indicative value
6	しさんちんりょう	試算賃料	indicative rent
7	かんていひょうかのほうしき	鑑定評価の方式	appraisal approaches
7	げんかほうしき	原価方式	cost approach
7	ひかくほうしき	比較方式	sales comparison approach
7	しゅうえきほうしき	収益方式	income approach
7	かいはつほう	開発法	development approach
7	じじょうほせい	事情補正	adjustment for conditions of sale
7	じてんしゅうせい	時点修正	time adjustment
7	げんかほう	原価法	cost approach
7	せきさんかかく	積算価格	value indicated by the cost approach
7	さいちょうたつげんか	再調達原価	reproduction cost
7	おきかえげんか	置換原価	replacement cost
7	ちよくせつほう	直接法	direct method
7	かんせつほう	間接法	Indirect method
7	げんかしゅうせい	減価修正	depreciation adjustment
7	ぶつりてきよういん	物理的要因	physical deterioration
7	きのうてきよういん	機能的要因	functional obsolescence
7	けいざいてきよういん	経済的要因	economic obsolescence
7	たいようねんすうにもとづくほうほう	耐用年数に基づく方法	method based on useful life
7	かんさつげんかほう	観察減価法	depreciation method based on observation
7	とりひきじれいひかくほう	取引事例比較法	sales comparison approach

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
7	ひじゅんかかく	比準価格	indicate value in the sales comparison approach
7	はいぶんほう	配分法	allocation method
7	しゅうえきかんげんほう	収益還元法	income capitalization approach
7	しゅうえきかかく	収益価格	value indicated by the income approach
7	ちよくせつかんげんほう	直接還元法	direct capitalization method
7	でいーしーえふほう	DCF法	discounted cash flow method
7	じゅんしゅうえき	純収益	net cash flow (NCF)
7	そうしゅうえき	総収益	total income
7	そうひよう	総費用	total expenses
7	ふつきかかく	復帰価格	reversionary value
7	しはらいちんりょう	支払賃料	nominal rent
7	うんようえき	運用益	interest earned
7	げんかしょうきゃくひ	減価償却費	depreciation
7	ほゆうきかん	保有期間	holding period
7	かんげんりまわり	還元利回り	capitalization rate
7	わりびきりつ	割引率	discount rate
7	じっしつちんりょう	実質賃料	effective rent
7	じゅんちんりょう	純賃料	net rent
7	きょうえきひ	共益費	common area charges
7	うんようりまわり	運用利回り	investment returns
7	せきさんほう	積算法	summation approach
7	せきさんちんりょう	積算賃料	rent indicated by the summation approach
7	きそかかく	基礎価格	base value
7	きたいりまわり	期待利回り	anticipated yield
7	ちんたいじれいひかくほう	賃貸事例比較法	rental data comparison approach
7	じっさいじっしつちんりょう	実際実質賃料	actual effective rent
7	ひじゅんちんりょう	比準賃料	rent indicated by the rental data comparison
7	しゅうえきぶんせきほう	収益分析法	Income analysis approach
7	しゅうえきじゅんちんりょう	収益純賃料	income net rent
7	しゅうえきちんりょう	収益賃料	income rent
7	さがくはいぶんほう	差額配分法	rents disparity analysis approach
7	じっさいしはらいちんりょう	実際支払賃料	actual nominal rent
7	りまわりほう	利回り法	yield approach

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
7	けいぞくちんりょうりまわり	継続賃料利回り	rental yield rate under a renewed lease
7	すらいどほう	スライド法	trend approach
8	かんていひょうかがく	鑑定評価額	appraisal value
8	かんていひょうかほうこくしょ(かんていひょうかしょ)	鑑定評価報告書(鑑定評価書)	appraisal report
各1	ふくごうふどうさん	複合不動産	composite property
各1	ざんぞんたいようねんすう	建物の残存耐用年数	the remaining life of the building
各1	しゃっかけん	借家権	leasehold interest in a building
各1	しょうけんかたいしょうふどうさん	証券化対象不動産	a property for securitization
各2	ちんたいじぎょうぶんせきほう	賃貸事業分析法	rental business analysis method
各3	じっちょうさ	実地調査	site inspection
各3	きょうえきひしゅうにゆう	共益費収入	income from common area management charges
各3	すいどうこうねつひしゅうにゆう	水道光熱費収入	utility fee income
各3	くうしつとうそんしつ	空室等損失	vacancy loss allowance
各3	かしたおれそんしつ	貸倒れ損失	collection loss allowance
各3	しゅうぜんひ	修繕費	repair expenses
各3	てなんとぼしゅうひよう	テナント募集費用	tenant recruitment expenses
各3	そんがいほけんりょう	損害保険料	casualty insurance premiums
各3	うんえいじゆんしゅうえき	運営純収益	net operating income
各3	いちじきのうんようえき	一時金の運用益	operating profit on lump-sum payments
各3	しほんてきししゅつ	資本的支出	capital expenditures

〔五十音順〕

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
2	いこうち	移行地	land with transitional use
各3	いちじきのうんようえき	一時金の運用益	operating profit on lump-sum payments
3	いっぱんてきよういん	一般的要因	general factors
各3	うんえいじゆんしゆうえき	運営純収益	net operating income
7	うんようえき	運用益	interest earned
7	うんようりまわり	運用利回り	investment returns
7	おきかえげんか	置換原価	replacement cost
7	かいはつほう	開発法	development approach
3	かかくけいせいよういん	価格形成要因	the value influence factors
5	かかくじてん	価格時点	date of value
5	かこじてん	過去時点	past date
各3	かしたおれそんしつ	貸倒れ損失	collection loss allowance
2	かしやおよびそのしきち	貸家及びその敷地	a tenant-occupied building and its site
7	かんげんりまわり	還元利回り	capitalization rate
7	かんさつげんかほう	観察減価法	depreciation method based on observation
7	かんせつほう	間接法	Indirect method
8	かんでいひょうかがく	鑑定評価額	appraisal value
7	かんでいひょうかのほうしき	鑑定評価の方式	appraisal approaches
8	かんでいひょうかほうこくしょ(かんでいひょうかしょ)	鑑定評価報告書(鑑定評価書)	appraisal report
7	きそかかく	基礎価格	base value
7	きたいりまわり	期待利回り	anticipated yield
7	きのうてきよういん	機能的要因	functional obsolescence
5	(かんでいひょうかの)きほんてきじこう	(鑑定評価の)基本的事項	basic appraisal premises
7	きょうえきひ	共益費	common area charges
各3	きょうえきひしゆうにゆう	共益費収入	income from common area management charges
4	きょうそうのげんそく	競争の原則	Principle of Competition
4	きよのげんそく	寄与の原則	Principle of Contribution
4	きんこうのげんそく	均衡の原則	Principle of Balance
6	きんりんちいき	近隣地域	subject neighborhood area
各3	くうしつとうそんしつ	空室等損失	vacancy loss allowance
2	くぶんしよゆうたてものおよびそのしきち	区分所有建物及びその敷地	a condominium unit and its site
2	くぶんちじょうけん	区分地上権	sectional superficies
7	けいざいてきよういん	経済的要因	economic obsolescence

〔五十音順〕

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
5	けいぞくちんりょう	継続賃料	renewed rent
7	けいぞくちんりょうりまわり	継続賃料利回り	rental yield rate under a renewed lease
7	げんかしゅうせい	減価修正	depreciation adjustment
7	げんかしょうきゃくひ	減価償却費	depreciation
7	げんかほう	原価法	cost approach
7	げんかほうしき	原価方式	cost approach
5	げんざいじてん	現在時点	current date
5	げんていかかく	限定価格	limited market value
5	げんていちんりょう	限定賃料	limited market rent
2	こうぎょうち	工業地	industrial land
2	こうぎょうちいき	工業地域	industrial area
3	こべつてきよういん	個別的要因	property specific factors
6	こべつぶんせき	個別分析	property analysis
7	さいちょうたつげんか	再調達原価	reproduction cost
5	さいゆうこうしょう	最有効使用	highest and best use
4	さいゆうこうしょうのげんそく	最有効使用の原則	Principle of Highest and Best Use
7	さがくはいぶんほう	差額配分法	rents disparity analysis approach
2	さらち	更地	vacant land
各1	ざんぞんたいようねんすう	建物の残存耐用年数	the remaining life of the building
6	しさんかかく	試算価格	indicative value
6	しさんちんりょう	試算賃料	indicative rent
7	じじょうほせい	事情補正	adjustment for conditions of sale
7	じっさいじっしつちんりょう	実際実質賃料	actual effective rent
7	じっさいしはらいちんりょう	実際支払賃料	actual nominal rent
7	じっしつちんりょう	実質賃料	effective rent
各3	じっちょうさ	実地調査	site inspection
7	じてんしゅうせい	時点修正	time adjustment
7	しはらいちんりょう	支払賃料	nominal rent
各3	しほんてきししゅつ	資本的支出	capital expenditures
2	しゃくちけん	借地権	leasehold interest in land
2	しゃくちけんつきたてもの	借地権付建物	a building and its leasehold land
各1	しゃっかけん	借家権	leasehold interest in a building
7	しゅうえきかかく	収益価格	value indicated by the income approach

〔五十音順〕

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
7	しゅうえきかんげんほう	収益還元法	income capitalization approach
7	しゅうえきじゅんちんりょう	収益純賃料	income net rent
7	しゅうえきちんりょう	収益賃料	income rent
4	しゅうえきていぞうおよびていげんのげんそく	収益遞増及び遞減の原則	Principle of Increasing or Decreasing Returns
4	しゅうえきはいぶんのげんそく	収益配分の原則	Principle of Income Allocation
7	しゅうえきぶんせきほう	収益分析法	Income analysis approach
7	しゅうえきほうしき	収益方式	income approach
各3	しゅうぜんひ	修繕費	repair expenses
2	じゅうたくち	住宅地	residential land
2	じゅうたくちいき	住宅地域	residential area
2	しゅべつ	種別	use category of real estate
4	じゅようときょうきゅうのげんそく	需要と供給の原則	Principle of Supply and Demand
5	(かかくまたはちんりょうの)しゅるい	(価格又は賃料の)種類	type (of value or rent)
7	じゅんしゅうえき	純収益	net cash flow (NCF)
7	じゅんちんりょう	純賃料	net rent
2	しょうぎょうち	商業地	commercial land
2	しょうぎょうちいき	商業地域	commercial area
各1	しょうけんかたいしょうどうさん	証券化対象不動産	a property for securitization
2	じょうのたてものおよびそのしきち	自用の建物及びその敷地	an owner-occupied building and its site
5	しょうらいじてん	将来時点	future date
5	しんきちんりょう	新規賃料	market rent under a new lease
各3	すいどうこうねつひしゅうにゅう	水道光熱費収入	utility fee income
7	すらいどほう	スライド法	trend approach
5	せいじょうかかく	正常価格	market value
5	せいじょうちんりょう	正常賃料	market rent
7	せきさんかかく	積算価格	value indicated by the cost approach
7	せきさんちんりょう	積算賃料	rent indicated by the summation approach
7	せきさんほう	積算法	summation approach
7	そうしゅうえき	総収益	total income
7	そうひょう	総費用	total expenses
2	そこち	底地	leased fee interest in land
各3	そんがいほけんりょう	損害保険料	casualty insurance premiums
5	たいしょうかくていじょうけん	対象確定条件	requirements for the subject identification

〔五十音順〕

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
5	たいしょうふどうさん	対象不動産	subject property
4	だいたいのげんそく	代替の原則	Principle of Substitution
7	たいようねんすうにもとづくほうほう	耐用年数に基づく方法	method based on useful life
2	たくち	宅地	building site
2	たくちちいき	宅地地域	building site area
2	たくちみこみち	宅地見込地	land with prospective use for a building site
2	たてつけち	建付地	the land portion of a building and its site
2	たてものおよびそのしきち	建物及びその敷地	building and its site
6	ちいきぶんせき	地域分析	area analysis
3	ちいきよういん	地域要因	area specific factors
5	ちえきけん	地役権	easement
5	ちょうさはんいとうじょうけん	調査範囲等条件	conditions to the scope of investigation
7	ちよくせつかんげんほう	直接還元法	direct capitalization method
7	ちよくせつほう	直接法	direct method
各2	ちんたいいじぎょうぶんせきほう	賃貸事業分析法	rental business analysis method
7	ちんたいじれいひかくほう	賃貸事例比較法	rental data comparison approach
3	ちんたいようふどうさん	賃貸用不動産	property for lease
7	でいしーえふほう	DCF法	discounted cash flow method
4	てきごうのげんそく	適合の原則	Principle of Conformity
各3	てなんとほしゅうひよう	テナント募集費用	tenant recruitment expenses
6	どういつじゆきゆうけん	同一需給圏	same supply and demand area
5	とくしゆかかく	特殊価格	nonmarket value
5	とくていかかく	特定価格	market value based on special considerations
5	どくりつかんていひようか	独立鑑定評価	appraisal as if it were vacant land
7	とりひきじれいひかくほう	取引事例比較法	sales comparison approach
2	のうち	農地	agricultural land
2	のうちのいき	農地地域	agricultural area
2	のうちのみこみち	農地見込地	land with prospective use for agricultural site
7	はいぶんほう	配分法	allocation method
7	ひかくほうしき	比較方式	sales comparison approach
7	ひじゆんかかく	比準価格	indicate value in the sales comparison approach
7	ひじゆんちんりょう	比準賃料	rent indicated by the rental data comparison
6	ひょうじゆんてきしょう	標準的使用	standard use

〔五十音順〕

章	ふりがな(日本語)	日本語	英語
各1	ふくごう 부동산	複合不動産	composite property
7	ふっきかかく	復帰価格	reversionary value
7	ぶつりてきよういん	物理的要因	physical deterioration
1	ふどうさんかんていし	不動産鑑定士	Licensed Real Estate Appraiser
4	ふどうさんのかかくにかんするしよげんそく	不動産の価格に関する諸原則	Principles of Real Estate Value
1	ふどうさんのかんていひょうかにかんするほうりつ	不動産の鑑定評価に関する法律	Real Estate Appraisal Act
5	ぶぶんかんていひょうか	部分鑑定評価	component appraisal
5	ぶんかつかんていひょうか	分割鑑定評価	subdivision appraisal
5	へいごうかんていひょうか	併合鑑定評価	assemblage appraisal
4	へんどうのげんそく	変動の原則	Principle of Change
7	ほゆうきかん	保有期間	holding period
2	みこみち	見込地	land with prospective use
5	みしゆんこうたてものとうかんていひょうか	未竣工建物等鑑定評価	appraisal for a property to be completed
4	よそくのげんそく	予測の原則	Principle of Anticipation
7	りまわりほう	利回り法	yield approach
2	りんち	林地	forestland
2	りんちちいき	林地地域	forestland area
2	るいけい	類型	interest category of real estate
6	るいじちいき	類似地域	similar area
7	わりびきりつ	割引率	discount rate

令和5年・令和6年度 国際委員会
国際評価実務小委員会委員名簿

(敬称略)

役職	氏名	勤務先名
小委員長	水谷 賀子	シービーアールイー (株)
委員	石塚 充	石塚不動産鑑定
	大隅 靖子	(株) 三友システムアプレイザル
専門委員	市川 丈	サヴィルズ・ジャパン (株)
国際委員長	佐藤 史郎	大和不動産鑑定 (株)

研究報告
不動産鑑定評価基準英訳 用語集

令和6年6月17日 制定

編集・発行 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15

SVAX TT ビル9階

電話 03-3434-2301(代)

本書の無断転載を固く禁じます。