

来るべき未来: 変革を続ける世界



RICS

Confidence through professional standards
高いプロフェッショナルスタンダードによって築かれた信頼



目次



1. RICSとその国際戦略: Futuresの取り組み
2. RICSと国内提携団体: 提携の趣旨と主な活動内容
3. RICSの特徴
4. マニュアル(全域)
5. 不動産仲介業マニュアル
6. 紛争解決業務(DRS)
7. 国際基準策定の取り組み(IVS, IPMS, IES, ICMS)
8. IVSCとAPECの取り組み
9. BRIXIT
10. Q & A



RICSとその国際戦略: Futuresの取り組み



グローバルの展開

- ▶ 2015～16年: ・プロップテックとデータ
テクノロジーの職場環境への影響(アメリカ、英国、デュバイ)
・インフラ

- ▶ 2016～17年: ・職場環境と働き方
・資源のマネージメント

国内の展開

- ▶ 2017年2月: ・Futuresの日本公開
世界的なインフラ建設ニーズ: 日本のビジネスチャンスと課題
(日本建築積算協会との共同開催)

RICSとその国際戦略: Futuresの取り組み



RICS 近未来予測報告書 RICS Futures: "Our Changing World"

報告書の目的:

- ❖ ビルト・エンパイロメン(建造または構築環境)に携わるプロフェッショナル間の連携を深めること
- ❖ 市場動向の知識を探ること
- ❖ この分野におけるリーダーシップをとること
- ❖ この分野に携わるプロフェッショナルの将来に責任を持つこと

報告書概要とレポートの種類:

- ❖ 2010年より世界19カ国、延べ200回以上、延べ400人以上のプロフェッショナルを対象としたヒアリングに基づく近未来調査報告書
- ❖ 全74ページの本レポート、23ページのダイジェスト版、短編画像(約4分)
- ❖ 8つの主要動向の認識と6つの領域における提言

短編画像:

RICS 来るべき未来: 変革を続ける世界 U-Tube (日本語版)
<https://www.youtube.com/watch?v=UfdyrH89rQw>

RICS Futures: "Our Changing World" on U-Tube (英語版)
<https://www.youtube.com/watch?v=t6hPnE3giXw>



RICSと提携団体: 提携の趣旨と主な活動内容



国内5団体1社と提携(2012～15年)

- ▶ (公社)日本不動産鑑定士協会連合会(JAREA)
- ▶ 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会(JAREC)
- ▶ (公社)日本建築積算協会(BSIJ)
- ▶ (一社)不動産証券化協会(ARES)
- ▶ (一社)日本コンストラクション・マネジメント協会(CMAJ)

- ▶ (一財)日本不動産研究所

2016年

- ▶ (公社)日本ファシリティマネジメント協会(予定)

RICSとその国際戦略: Futuresの取り組み



RICS 近未来予測報告書 RICS Futures: "Our Changing World"

8つの主要動向

1. 大規模な都市化の進行
2. 経済力のシフト
3. 中産階級の飛躍的拡大
4. 投資先としての不動産の認知度の向上
5. 格差の拡大
6. 資源の枯渇と持続性
7. 国境を越えた組織の統合と職住環境の大幅な変化
8. データとテクノロジーの飛躍的な革新

6つの領域における提言

- i. 次世代の人材の獲得
- ii. 高い倫理観を持ったビジネスの遂行
- iii. 新たなテクノロジーの積極的な導入
- iv. 優れた持続可能な都市の構築
- v. 新たなビジネスチャンスの獲得
- vi. より強固なリーダーの育成

RICSの特徴: グローバル展開



RICSと提携団体: 提携の趣旨と主な活動内容



シンポジウム・セミナー

- ▶ 2013年4月16日 「グローバル不動産投資の課題」(共催ARES, JREI)
- ▶ 2014年4月11日 「2020年東京オリンピック・パラリンピックの成功に向けて」(共催ARES, JREI)
- ▶ 2015年5月22日 地方創生と不動産投資 (共催ARES, JREI)
- ▶ 2015年6月2日 国際資産評価基準セミナー (共催JAREA)
- ▶ 2015年11月27日 第一回IPMS説明会
- ▶ 2016年3月1日 2016年度不動産市況見通し
- ▶ 2016年3月25日 第二回IPMS説明会 (実務編)
- ▶ 2016年5月30日 事業評価 (共催JAREA)
- ▶ 2016年7月4日 公共インフラへの民間投資 (共催ARES, JREI)

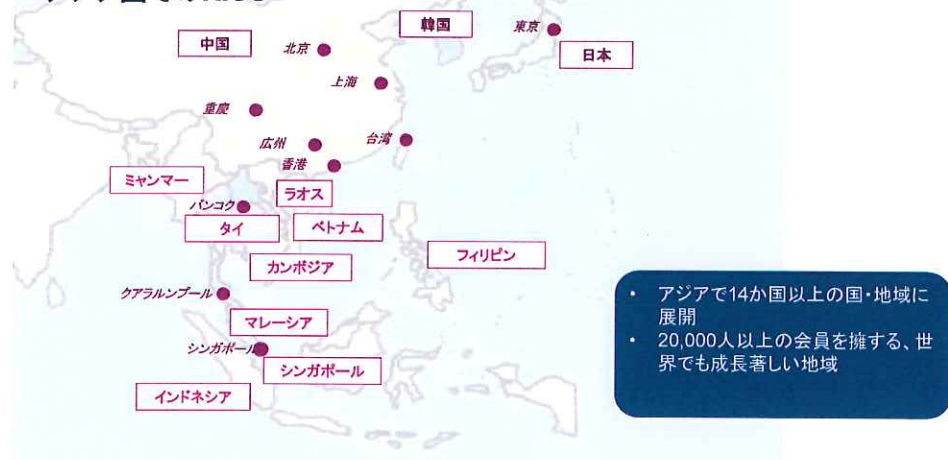
カンファレンス

- ▶ 2013年7月16～18日 ロンドン・カンファレンス (共催ARES, JREI)
- ▶ 2013年11月6日 2013年RICSアジア資産評価会議 (共催JAREA)
- ▶ 2015年5月20日 MIPIM Japan 参加 (ブース設営、レクチャー主催)
- ▶ 2016年9月8～9日 MIPIM大阪参加 (ブース設営)

RICSの特徴: アジアの活動エリア



アジア圏でのRICS



グローバルパートナー



RICS Guidance note: Real Estate Agency and Brokerage (不動産仲介業)

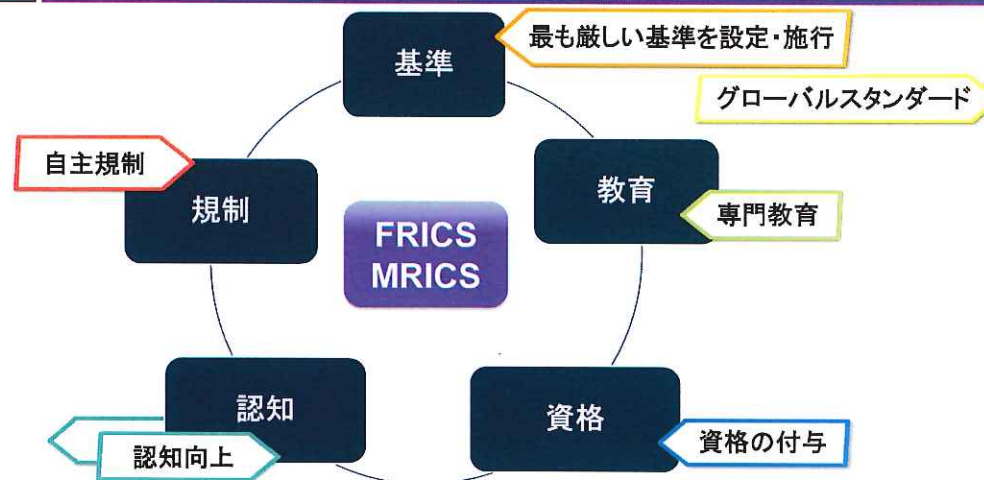


当該マニュアルはあらゆる国においてすべての業務での公平性と透明性の文化を育む基本的な考え方を示している。主なトピックは次のとおりである。

- ▶ 倫理 (Ethics)
- ▶ 業務の受注 (Securing instructions)
- ▶ 売り手からの依頼による物件売却業務 (Acting for the seller: marketing the property)
- ▶ 売り手による賃貸および売買に関する合意 (Acting for the seller: agreeing the sale or lease)
- ▶ 買い手からの依頼 (Acting for the buyer)
- ▶ 業務の終了 (Ending the instruction)
- ▶ 安全と保安 (Safety and security)
- ▶ 仲介業の経営 (Agency management)



RICSの特徴: 引き継がれる卓越した伝統と幅広い領域



Dispute resolution Services(DRS): 紛争解決業務



RICSでは組織内のDRSと呼ばれる部門でビルト・エンバイロメント全域における紛争を未然に防ぎ、解決に関するアドバイスを提供しています。これらのサービスは現在世界17カ国で行っています。

▶ DRSの3つの主なサービスの内容は次のとおりです:

- ・ 助言者の任命および紹介: このサービスはビルト・エンバイロメントの業界で当事者同士が質が高く、また公平な立場から助言者を選出することを可能とします。
- ・ トレーニングと資格の付与: ビルト・エンバイロメントに携わるプロフェッショナルが仲裁業務においてもっとも高い質のサービスを提供するためのサポートを行っています。
- ・ 紛争の未然解決策の策定および紛争解決策の助言: 政府およびプライベートセクターに対しそれぞれの事情に応じたソリューションを提供します。

RICSマニュアル



- ▶ Guidance notes 106
- ▶ Professional statements 5
- ▶ Practice statements 5
- ▶ Codes of practice 7
- ▶ Red book 1
- ▶ Black book 26
- ▶ Information paper 49

International Property Measurement Standards are the missing link

国際測定基準はミッシングリンクです



IPMS
INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org



国際基準策定の取り組み



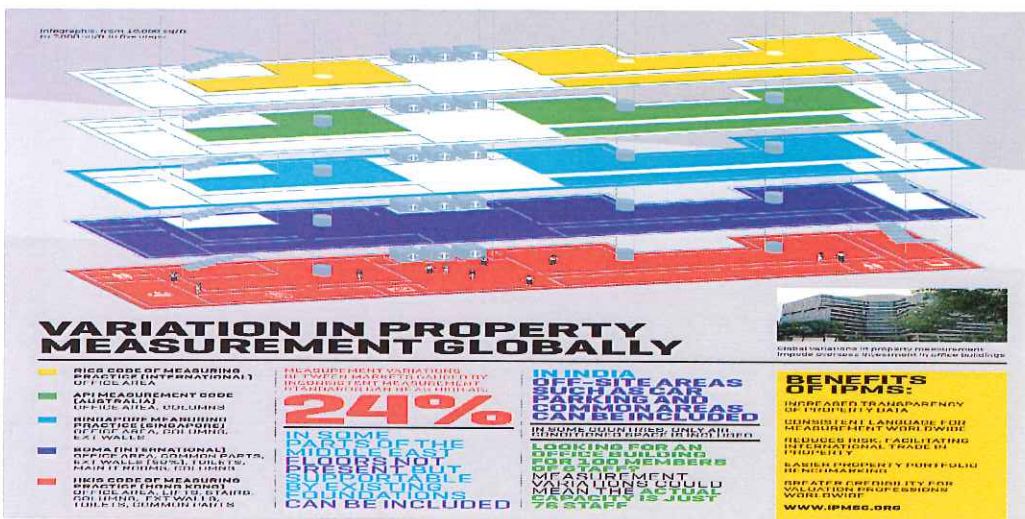
業界の発展

- ▶ 国連グローバルコンパクト: 重要なビジネス資源
UNGC Responsible Business Resource



世界統一基準

- ▶ IPMS (International property measurement standard)
- ▶ ICMS (International construction measurement standard)
- ▶ IES (International Ethics standard)



IPMS
INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org



International Standards: 国際基準策定の取り組み



- ▶ IVS (国際評価基準)
- ▶ IPMS (国際測定基準)
- ▶ ICMS (国際建築コスト基準)
- ▶ IES (国際倫理基準)

IPMS, IVS 並びに

- 70% of global wealth is in real estate
- International Financial Reporting Standards used in 120 countries
- Provides a common global language for business
- International Valuation Standards are used globally to inform financial reporting

- 世界の富の70%は不動産
- 国際会計基準は120以上の国で採用されている
- ビジネスの世界共通言語を提供
- 国際評価基準は世界中の不動産取引に活用されている

IPMS
INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org



IVSとAPECにおける取り組み



- ▶ IVSC APEC ABAC APFF



多くの場合、庭のプールが床面積に合算される
In Spain, floor area
examples often include outdoor
pools



バルコニー、風通し空間が床面積に合算される
In parts of the Middle East, floor
measurements can include hypothetical areas



商業施設にある駐車場や共用部も床面積に合算される
In India, floor measurements
include car parks as well as common
areas



地上の建物の一部分だけが床面積に合算される
In the US, sometimes the air-
conditioned floor is used instead

IPMS
INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org



直面する問題点 The Existing Challenge

- 同じ基準での比較が困難
Difficult to compare like with like
- 透明性の欠如 Lack of transparency
- 国際取引の比較が困難
Difficult to compare cross-border transactions
- 会計報告上、大きなインパクト
Accounting impact on financial Reporting
- 雑多な測定に由来する不正行為
Misconduct arising from multiple measurement methods

IPMS
INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org



ご連絡をお待ち致します



メール: jkojima@rics.org

ウェブサイト: rics.org/jp/



BRIXIT



RICSはBRIXIT投票直後に以下の談話を発表した。

国際社会においてビルト・エンバイロメント(構築環境)を代表する組織として、RICSはプロフェッショナル、業界、そして関係者に対する影響の大きさは十分理解している。

優先課題は市場に信頼を取り戻すことである。そのためにRICSは公共のために今まで以上に一貫性のある国際基準の重要性と高い質のプロフェッショナルによる普及を推し進めて行く。これら国際基準は今まで以上に重要性を増している。

政治や投票の結果や過程によらず、社会は拡大し、都市化が進み、膨大なインフを必要としており、資源の大幅な消費につながっている。これらの状況に変化はなく、RICSは監督官庁や市場参加者と共に構築環境が必要としている質の高い専門家の育成に努めていく。

BRIXIT



MIPIM大阪パネルディスカッションより:

- ❖ 英国経済はBRIXIT以前もとても好調であった。また、投票以降はポンドの暴落により観光や輸出面でのプラスの面が顕在化している。
- ❖ 不動産投資の面からも為替の利点を生かした海外からの投資が盛んである。それは英国が中長期的に安定したまたアメリカに次ぐ流動性の高い不動産じょうであると言う認識が確認されている。
- ❖ 貿易面ではBRIXIT以前より、EUからアジアへのシフトがはじまっており、EU自体も今後の高齢化による経済の縮小を考えると英国経済全体への影響は中長期的にはあるていど吸収できるのではないかと。
- ❖ 一方で、今後予定されているフランス、ドイツ、その他EU主要国における選挙の結果に対する懸念は残っており、その意味のリスクは考慮すべきである。

ブルンバーク9月9日、BRIXITによる恩恵を最も受ける国は日本、香港、中国

- ❖ UKはEUの代替としてアジア重視を加速させ、あらゆる分野での合意を取り付ける方向に動く。その結果、貿易や観光、投資の面で特に日本、香港、中国が最大の受益国となる可能性がある。
- ❖ ブルンバークは貿易、投資、ファイナンス、観光、為替の5つの分野でそれぞれ評価し、日本がスコア12で二位の香港(20)と三位の中国(23)を大きくリードして1位となった。