

# 英国での住宅の価値評価における問題点： COVID-19をめぐる議論を通して

サークルフィールドアソシエイツ 代表取締役社長 田中 康治

## 1 はじめに

“...the theory of circulation and money, like the theories of exchange, production, capital formation and credit, not only posits, but solves the relevant system of equations”

「貨幣循環理論は、交換、生産、資産形成及び信用理論と同じく、均衡方程式の仕組みを示すだけでなくそれを解明している。」

—経済学者Leon Walras, *Elements of Pure Economics*, fourth edition, 1900

海外事情の連載8回目では、英国建設業界における英国ブレグジットの影響を取り上げたが、今回はその後のコロナ危機も受けた建設・不動産業界の問題点、特に住宅の価値評価をめぐる問題点を題材とし、住宅市場の概況を踏まえた上で、評価システム、評価事例、評価基準を中心に考察してみたい。

2020年2月に執筆した連載8回目に、“欧州首脳の交代、アメリカ大統領選、中国を中心とするコロナウイルスの発生と蔓延も含め2020年は波乱含みのスタートとなった”と書いたが、2020年3月11日のWHOのグローバルパンデミック宣言は衝撃的であった。

加えて同宣言が出された時点で、第2次ロックダウン（都市封鎖）に入っている英国を始めとする今の世界各国の状況を想像できた人は限られているのではないだろうか。

## 2 英国でのCOVID-19経緯概要

英国では、2020年1月31日に初感染2事例が発表され、その後WHOによるグローバルパンデミック宣言を受け、3月23日にロックダウンが宣言された。同年6月以降、諸規制が徐々に緩和されたものの、11月1日に第2次ロックダウンが宣言され、外出禁止、会合禁止、特定業種や施設の閉鎖が行われる一方、規制業種等に関しては、政府が雇用対策として給与の80%または上限月額2,500ポンドの支払いを保証するなどの諸対策を実施中である（表1）。

表1 英国でのCOVID-19の経緯概要

日付	内容
2020年 1月31日	英国内初の感染2事例が発表
同年 3月11日	WHOによるグローバルパンデミック宣言
同年 3月23日	第1次ロックダウン発表（特定必要目的以外の外出禁止等）
同年 4月	学校の通学等禁止
同年 6月—8月	業種及び施設等別の段階的緩和措置の実施発表
同年 9月	学校の通学等再開、可能な限り業務継続
同年 11月1日	第2次ロックダウン発表（食料品の購入等必要目的以外の外出禁止） 11月5日以降実施 外出禁止（特定必要目的以外） 会合禁止（同居家族以外、特定必要目的以外） 特定業種や施設の閉鎖 （店舗、宿泊、レジャー、娯楽、理容、公民館、教会）

注：4月以降政府による雇用関係保証：従業員報酬の80%または月額2,500ポンドの支払い

本稿執筆時点では学校通学は許されているものの、職場勤務は可能な限り在宅、外出や会合は原則禁止で、スーパー等を除くレストランやパブ等の店舗は閉鎖、不動産仲介の事務所等は予約制のみの開業といった状況であり、第2次ロックダウンは12月2日に解除されたが、地域や時間指定による制限は依然として継続されている。

### 3 住宅等市場の概況

建設業界への影響については政府、Construction Leadership Council等の業界団体や専門家団体を中心に、建設現場の閉鎖や一部稼働を想定した対策として、労働者の安全対策とともに工期の延長及びそれに係るコスト増大問題が議論されて数々の指針が発表された。基本的な考え方は発注者及び建設会社間の協働によりWin-Win策を講じるというもので、これまで言われ続けてきたことではあるが、こうしたコロナ危機という状況の中で改めてそうした案が出されたことは注目に値する（参考文献1～5）。

一方、RICS等の専門家業界への影響としては、例えばRICS会員調査（2020年4月実施）は仕事量減少が79.76%、キャッシュフロー悪化が69.35%、在宅勤務（全員または大半）が68.57%、解雇が5.11%、雇用休止が51.47%に対し、影響なしが1.18%という結果であった（表2）。

その後、RICSによる2020年9月時点の会員調

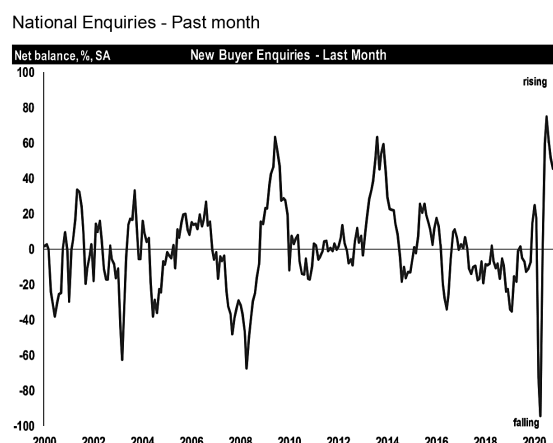
表2 RICS UK member survey-Initial impact of Covid-19 (27 Apr 2020)

ANSWER CHOICES	RESPONSES
Decreased workload	79.76% 406
Decreased new business inquiries	67.19% 342
Increased business costs	9.23% 47
Increased liabilities	9.82% 50
Reduced cash-flow	69.35% 353
Unrecoverable outlays in areas such as travel or event attendance due to cancellation	9.63% 49
Unable to get quote to renew property indemnity insurance	0.98% 5
All of my colleagues are now working remotely/ from home	46.17% 235
Most of my colleagues are now working remotely/ from home	22.40% 114
Some of my colleagues have been made redundant	5.11% 26
Some of my colleagues have been put on furlough	51.47% 262
There have been no effects	1.18% 6
Other effects (please specify)	15.72% 80
Total Respondents : 509	

査では、仕事量減少や将来への懸念が63%と依然高いことに加え、解雇が23%に上昇と報告している。RICS会員だけでなく、RICSという組織自体が2020年11月末から海外及び英国内を含む2～3割の組織・人員削減を行っていることも注目される。

一方、住宅需要及び住宅価格についてRICSは「UK Residential Market Survey」を月次発行して、RICS会員への景況調査に基づいた分析を行っている。住宅価格（全国平均）についての2020年10月の同調査では、2020年5月までの下落の後2020年6月以降5ヵ月連続で住宅売買問い合わせ数（需要）及び住宅価格が回復しているという報告を行った（図1）。

売買問い合わせ数



住宅価格

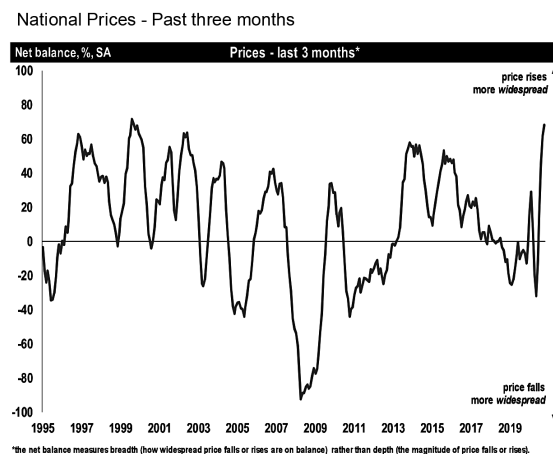


図1 UK Residential Market Survey（参考文献6）

一方で、この図からは、2008年や2020年に見られるように売買問い合わせ数や住宅価格が半年ほどにかけて大きく下落し、その後1～2年かけて回復することが見られるが、これを金融危機（2008年）及びコロナ危機（2020年）、または選挙、金利政策、株式市場等の要因を踏まえて、7～8年周期を描くとする主張もある（Dr. Barkham (CBRE, Global Chief Economist) Are we looking at an extended cycle?, 13 June 2017）

#### 4 住宅売買等における価値評価システム

こうした需給や価格に関する情報をRICSが集めやすいのは、SurveyorやValuerと呼ばれる各地のRICS会員が日常的に住宅の評価を行っているからである。

RICSでは、建物評価をBuilding Survey Report（以下、「BSR」）、Valuation Report（以下、「VR」）の2種類に分けており、前者が主にBuilding Surveyorが建物の品質や不具合は正コストを報告するのに対し、後者は主にValuerが建物の価値や賃料等収入を表示するとしている。

一方で、住宅にはHome Buyer Report（以下、「HBR」）という住宅専用評価書の標準書式が用意されており、住宅の品質や不具合は正コストと、住宅の価値（価値及び再調達コスト）の両方

を表示することとしている。

通常、住宅売買の際には築50～100年以上の住宅（ビクトリア式やエドワーディアン式住宅）の場合はBSRが使われ、それ以外の比較的新しい建物の場合にはHBRが一般的に使われている（図2）。

HBRは住宅売買に際して主に買手（稀に売手）がRICSのRegistered Valuerに調査及び評価を依頼するものであり、売手との売買契約前に売買価格の確認、修繕費等の交渉、銀行等融資先との交渉に主に用いられる。HBRの取得は法的には強制されていないが、市場慣行として一般的に行われており、実質RICSのRegistered Valuerの独占業務となっている。

注意点としては、イングランドにおける住宅売買取引では（スコットランドと異なり）売手と買手が売買価格を合意した後、かつ売買契約書を締結する前にHBRが作成される慣行である。

したがって、実際の売買価格と評価書の評価額とは必ずしも一致せず、評価書で示すMarket Valueとはあくまで架空取引における価格であり、実際の販売価格ということではないという建付けになっている。実際には、評価書はこうした住宅売買という“交換”の際に用いられるだけでなく、裁判所での第三者評価、改築・改修案等の検討も含めて“交換”がない場合にも作成される

**K Valuation**

In my opinion the market value on  as inspected was:

£    
(amount in words)

Tenure  Area of property (sq.m)

The valuation has been undertaken in accordance with the RICS Valuation Professional Standards (Red Book) 2014 - including the International Valuation Standards.

In my opinion the current reinstatement cost of the property (see note below) is:

£    
(amount in words)

図2 HBRの表示項目

注：住宅価値、再調達コスト、権利名、床面積、評価日、評価者名、評価者資格等を表記することとなっている。加えて、建物の立地、建物内外部の調査記録を行い、目視で可能な範囲、調査可能な範囲での土壌汚染、地盤状況、環境評定、設備器具状況の記録も行う。

ことから、“架空取引”を前提とした方が都合がよい面もある。

更に銀行等の融資者は、HBRとは別に融資目的の評価書を別途RICSのRegistered Valuerに依頼する慣行である。したがって通常の住宅売買では、買手の評価者と抵当権者の評価者の2名が別々の評価を行うこととなる。

こうした建物評価書については、日本では「中古住宅に係る建物評価の改善に係る指針(案)(平成26年3月)」等にて検討されているが、英国の制度は住宅の建物評価書だけでなく、オフィスその他の建物(及び土地)の取引の際や固定資産の時価評価を行う必要性等から年度会計報告の際にBSRやVRが作成される慣行もある。

## 5 実際の住宅評価業務の事例と問題点

住宅に限らず評価業務については、建物の物理的な調査に加えて、コスト法、収入法、比較法等の評価手法を用いた価値評価を行うことがRICS Valuation-IVS基準として定められている。しかし、現在のような市場不安定期には物理的な調査ができなかったり、取引量減少に伴って比較する案件が見つからないといった問題が表出している。

例えば、建物評価に関する専門家証言書作成の

依頼(Expert witness statement on valuation離婚訴訟における裁判所命令を起因とする)を受けたが、その条件として比較対象(Comparables)を明示した上で市場価格(Market Value)を提示することとされていた。当該評価対象となる建物はロンドン市内にある15階建ての高層建築物にある1住戸(1LDK)である(表3)。

こうした状況では、比較対象住戸として、同じ建物内にある85住戸(1LDK~3LDK)のうち、1LDKの住戸、同じ権利、広さ、仕様、眺望等を持つ同一階または直上下階の住戸に着目して、過去の売買価格あるいは賃貸価格取引が出来るだけ評価日に近い住戸を探すことになる。

ところが、建物全体の85住戸のうち、1LDK住宅は27住戸であり、2012年の新築販売の後、再売買等された住宅は6住戸のみであり、そのうち評価日直近である2020年及び2019年に再売買された住戸はなく、比較対象としては2018年8月に再売買された住戸を選ぶしかなかった。

したがって、2018年から2020年の2年間の価値変動をどう評価するか、具体的には住戸の階数の違いによる同一性及び類似性の差異の評価、プレジットやCOVID-19が与える価値の差異の評価、グレンフェルタワー火災による新防災規定の導入(外壁面断熱材等可燃材料の交換義務等)による既存不適格の有無及びコスト評価が問題と

表3 比較対象となる同一または類似案件の検討事例

Floor	1bedroom 53m <sup>2</sup> similar				1bedroom 44m <sup>2</sup> identical/nearly identical				1bedroom 44m <sup>2</sup> identical/nearly identical						
	Flat	Price	Date	Price	Date	Flat	Price	Date	Price	Date	Price	Date	Flat	Price	Date
13FL	73	350,000	Mar-18	—	—	74	299,995	Sep-12	—	—	—	—	75	255,000	Mar-12
12FL	66	348,900	Mar-18	—	—	67	248,000	Mar-12	320,000	Jan-14	—	—	68	248,000	Mar-12
11FL	59	?	?	—	—	60	250,000	Mar-12	—	—	—	—	61	250,000	Mar-12
10FL	52	243,800	Mar-12	—	—	53	250,000	Mar-12	295,000	Jan-14	365,000	Aug-18	54	250,000	Mar-12
9FL	45	250,000	Mar-12	290,000	Jan-14	46	289,995	Oct-12	—	—	—	—	47	240,000	Mar-12
8FL	38	280,000	Feb-13	—	—	39	235,000	Mar-12	340,000	Feb-16	—	—	40	230,000	Mar-12
7FL	31	230,000	Apr-12	—	—	32	225,400	Mar-12	—	—	—	—	33	?	?
6FL	24	225,400	Mar-12	—	—	25	220,800	Mar-12	—	—	—	Sep-20	26	220,800	Mar-12
5FL	17	220,800	Mar-12	—	—	18	220,800	Mar-12	—	—	—	—	19	220,800	Jun-12

注1: ■が鑑定調査対象の住戸で、■が比較対象となり得るとして選定した同一(に近い)または類似した住戸(1LDK)かつ売買取引日が評価日に近い2018年度の住戸。

注2: 売買価格や売買日等のデータは登記所の登記簿(有料)、または一般不動産ウェブサイト(無料)でも概ね検索が可能である。

なった。これは住宅評価に際してこれまでなかった問題が表出していることを示す事例であると言える。

## 6 評価者にとっての判断基準

今の状況下で評価人がこうした住宅の評価業務を行うにあたって、その指針となるべきものはあるのだろうか。

例えばRICSはComparable evidence in real estate valuation, 1st edition (参考文献7)を基にコロナ対策として、Valuation approaches and evidence during the COVID-19 health crisis (参考文献8)をまとめた上で、毎月RICS Practice Alertにてコロナ対策を取り上げている。例えば、最新版6 November 2020 (参考文献9)によると、Material valuation uncertainty (価値評価の重大な不安定性)の問題を指摘した上で、その対策として評価書に更に条件付け(下記)を行う、評価者の専門家責任の範囲や程度を更に明確にする、あるいは必要な場合は評価自体を行わないこと等を推奨している。

“In respect of (x sector(s)), as at the valuation date we continue to be faced with an unprecedented set of circumstances caused by COVID-19 and an absence of relevant/sufficient market evidence on which to base our judgements. Our valuation of (x property (ies)) is therefore reported as being subject to ‘material valuation uncertainty’ as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation”

注：VPGA10では価値評価の不安定性が生じる事例として、特定の特徴を持つ資産、限定的な情報、特殊要素による市場の混乱を掲げている。

しかし、最終的な判断や具体的対応策は個々の評価者に任されており、これらの基準や指針が必ずしも具体的な手法を提示しているとは言い切れない。

### 6.1 RICS Valuation-IVS

それでは、そもそも鑑定評価基準書では評価方法は具体的に示されているのだろうか。RICSが発行する評価基準書 RICS Valuation-Global Standards ではIVS (International Valuation Standards) における定義を概ね採用している(参考文献10)。

IVSは1981年設立の組織であり、不動産以外の資産の評価方法の定義も行っている。そこでは価値としてMarket Valueを定義し、評価方法として主にMarket approach(比較法)、Cost approach(コスト法)、Income approach(収入法)の3種類があるとし、それぞれを下記のように定義している。

#### Market Valueの定義 (IVS日本語版)

売買に関し自由意思を有する当事者間で、第三者間の自由かつ公正に行われる資産に関する取引において成立するであろう評価額で、かつ、相当の市場公開期間を経て、各当事者が相応の知識を有し、賢明に、何ら強制なく行動するという条件の下で成立するであろう評価額。

#### 評価手法の定義 (筆者仮訳)

比較法 : 価格情報が入手可能な同一または類似の対象資産との比較に基づく評価。

収入法 : 現在及び将来の収入(キャッシュフロー)の資産化または変換に基づく評価。

コスト法 : 購入または建設にかかわらず同じ効用を得ることにかかるコスト以上の価格を購入者は資産に対して支払うことはないという経済原理に基づく評価。

しかし、同基準書は“個々の依頼に対応する鑑定方法の選択及びその妥当性について責任を負うのは鑑定人である”とも定められており、具体的手法や事例に関する記述は限定的である。

### 6.2 VOA (Valuation Office Agency)

VOAは政府関連機関の一つであり、住宅・非住宅の不動産課税台帳(Rating list)の作成及び

不動産価値評価 (Rating) を行っており、評価者に対して評価の技術指針も発行している (例: The Valuation Office Agency's (VOA) technical manual for the rating of business (non-domestic) property)。歴史的には1910年の土地価値税の導入とともに設立されたValuation Officeを起源とするとされるが、土地・建物課税 (Land Tax及びWindow Tax) に係る評価の歴史はヘンリー8世以降のSuppression of Religious Houses Act 1535やPoor Law Act 1552等の一連の土地制度改革に起源を持つとされる。ここでは土地所有を教会から切り離す中で、救民策の財源として土地に対する課税を始めたと解釈されている。

現在、住宅に対する課税は、Council Tax、非住宅に対する課税はBusiness Rateと呼ばれ、主にVOAが作成する台帳と価値評価に基づいて当該建物が所在する各市町村またはロンドン市内であれば各区が当該建物の住人 (所有者ではなく) から徴税する仕組みである。

まず、住宅については1993年以降に資産価値が課税台帳に表示されることとなり、現時点では1991年に定められた8段階の売買価格帯に応じて税額が課税されている。

表4 カウンシルタックスバンド (住宅課税帯)

課税帯	住宅価値評価 (1991年4月1日時点)
A	up to £40,000
B	£40,001 to £52,000
C	£52,001 to £68,000
D	£68,001 to £88,000
E	£88,001 to £120,000
F	£120,001 to £160,000
G	£160,001 to £320,000
H	more than £320,000

Council Tax bands in England (based on 1 April 1991 values)  
-Local Government Finance Act 1992

注意点として、課税帯及び住宅価値評価額はイングランド地域では1991年4月1日時点のままであり、その後に見直しはされておらず (ただし各課税帯の課税額は見直され、現在は各住戸当たり平均年間1,500ポンド程度の課税である)、賃料の

評価はない。したがって、これら不動産課税台帳の課税帯や住宅価値評価は、住宅評価書を作成する際には参考にはなりにくいと言える。

一方、オフィスや店舗等を含む非住宅については課税帯の表示はなく、資産価値の代わりに平米当たりの年間賃料が表示されている。加えて、賃料評価の更新は原則5年毎に行われ (最新は2015年4月1日の評価であり、これが2017年以降現在も適用されている)、資産価値 (Capital Value) は表示されない。したがって非住宅の売買の際の価値の評価として収入法を用いる場合の年間賃料の参考資料とはなるが、コスト法や比較法を用いる場合の参考資料とはなりにくいと言える。

### 6.3 土地・建物登記簿

更に、住宅評価の際には、登記所の登記簿に記載された過去の販売価格情報も取り寄せるが、過去の販売日が古い場合など住宅評価日から乖離がある場合も多く、同一住宅の過去の販売価格情報が必ずしも比較対象等としてふさわしいかどうかは個別に判断する必要もある。

表5 登記簿記載項目 (下記項目内容は架空)

Title Number : TGL123456	
This title is dealt with by HM Land Registry	
REGISTER EXTRACT	
Title Number	: TGL123456
Address of Property	: 12A Court Road, London, SE 1 1 AB
Price Stated	: £401,000
Registered Owner(s)	: Josepf Common
Lender(s)	: SK Building Society

注: 登記所からオンラインで入手可能 (有料)。ただし、住所さえ分かれば、過去の販売価格については無料で検索できる不動産データベースもいくつかある。

### 6.4 評価及び評価方法をめぐる歴史的議論

このように、住宅評価に限っても評価者 (Registered Valuer) が評価を行うということは明確であり、慣行的にも行われていると言えるが、評価事例については市場情報、評価基準、土地課税台帳、登記簿を見ても必ずしも明確ではな

く、評価者は実際に何をどのように用いて評価を行っているのか分かりにくい。

一方、Modern methods of valuation（参考文献11）やPrinciples into Practice等は鑑定評価に係る事例や判例を網羅する優れた実務書ではあるが、学問としての体系化や論理化を必ずしも目指したものではないという見方もある。

このことは、住宅評価の手法について実務的にも学術的にも今後様々な研究が行える可能性があるとも言えるのではないだろうか。

歴史研究者であるJennifer Northは“Building a name-The history of the Royal Institution of Chartered Surveyors”（2010）にてSurveyorの歴史的起源をエジプトピラミッド建設に伴うSurvey部門の設立等に見立て、ローマ及びフランスでの土地測量の経緯を経て、英国では1523年のBook of Surveying（John & Anthony Fitzherbert）にてSurveyorという用語が初めて用いられたとしている。

また、ヘンリー8世による土地所有改革と土地課税に関係しPoor Act等の1535年法には“Gen'all Surveyors of the Kinges londe”としSurveyorの義務や特権を示す規定があり、評価手法としては1624年発行のTreatise of Valuations（Hence Thomas Clay）を指摘する。

一方、Mark Pearsellの論考（図3）等によると英国においてLand Tax（土地課税）は1692年、Window Tax（建物課税）は1696年に導入され、1776年以降に資産評価額1ポンドに対して4シリングの課税として料率が固定されたとしている。その論考では資産評価額の算出方法は明確にはされていないが、土地課税が資産評価額とそれに対する料率として設定されたこと、資産評価額の見直しはあまり行われなかったことは注目される。

この1776年と言えばアダムスミスが国富論を発表した年でもあるが、いわゆるdivision of labour（労働の分割／専門化）に基づく“コスト”としての価値、あるいは「セイの法則」で有名な仏経済学者セイ（1767-1832）が唱えた“効用”とし

No. of Register	Names of Proprietors	Names of Occupiers	Sums Assessed	Date of Contract
	Chas. Chaplin Esq.	Geo. Chaplin	12s	
		Thos. Beach	11s	
		Thos. Brooker	10s	
		M <sup>rs</sup> Wilson	8s	
		Wm. Hyde	3s	
		Wm. Stanley	1s	
		Nich. Chatterton	1s	

図3 1799年の土地評価台帳の事例（参考文献12）

Assessment for the parish of Raithby cum Maltby, Lincs. showing Charles Chaplin, Esq. proprietor and his contract for redemption 43975 of 18 July 1799 (IR 23/47)

での価値を批判的に分析しながら、1874年の初版以降ワルラスは、交換、生産、資産形成、貨幣循環の4理論を中心に価値を論じた（参考文献13）。RICS Valuation-IVSが価値としてMarket Valueを提示しその定義を“仮定の交換価値”としながら、その評価3手法であるコスト法、比較法、収入法がワルラスが論じた生産、資産、貨幣に対応するかに見えるのは非常に興味深い。

スイスローザンヌ大学教授でもあったワルラスがこれら諸研究成果を発表するこの頃、英国ではRICSが設立されたが（1868年）、その背景には英国鉄道建設の際の土地収用における取引需要の増大があるとされる。同時期の米国の論考Wellington, A.M., *The economic theory of the Location of Railways*, 1887が、鉄道敷設の意思決定について建設費だけでなく運営費も具体的かつ緻密に分析して“コスト法”を確立したかに見えるのは面白い。その意味で、ICMS（国際積算基準）第2版が建設コストだけでなく運営費を含む将来コストをその概念に取り込んだことは“コスト法”の今後の発展には非常に重要ではないだろうか。

その一方でフィッシャーやディーンの論考（参考文献14、15）を始めとするいわゆる効用論の延長としての“収入法”が確立され、20~21世紀初頭の不動産・建物評価方法を席卷したとも言えるが、こうした評価方法が時代とともに変遷す

ると考えるならば、コロナ危機を踏まえて今後の動向を考える際に、我々はもっと根本的かつ注意深い様々な議論が必要なのではないだろうか。

## 7 まとめと結論

現在、コロナ危機を契機として、“Material valuation uncertainty”とも説明される比較評価、コスト、収入の前提条件が揺れ動く中、不動産・建物を始めとする価値とは一体何なのか、どのように評価されるべきなのだろうかを念頭に置いて、住宅市場の概況、評価システム、評価事例、評価基準を中心に考察した。

価値とはコストであり、資産であり、収入であるという見方が個別かつ同時に成り立つ可能性とともに、コロナ危機はそれらが価値評価手法のすべてであるとも言いきれない可能性を我々に問い直しているという結論としたい。

(本執筆は、2020年12月13日時点のものです)

### 《参考文献》

- 1) HM Government, “Working safely during COVID-19 in construction and other outdoor work”, 5 November 2020
- 2) CLC, “CLC Statement on Payment and Contracts”, 8 April 2020
- 3) CLC, “CLC Covid-19 Contractual best practice guidance”, 7 May 2020
- 4) CLC, “Roadmap to recovery”, 1 June 2020
- 5) Arcadis, “2020 Global Construction Disputes Report”
- 6) RICS, “UK Residential Market Survey”, October 2020
- 7) RICS, “Comparable evidence in real estate valuation, 1st edition”, October 2019
- 8) RICS, “Valuation approached and evidence during the Covid-19 health crisis”, RICS 2020
- 9) RICS, “RICS Practice Alert”, 6 November 2020
- 10) RICS-Valuation, IVS (international valuation standards)
- 11) Shapiro, E. and others, *Modern methods of valuation*, 2019, Routledge
- 12) Mark Pearsell, “The Land Tax 1692–1963”, Magazine of the Friends of The National Archives Vol. 22 No 3, December 2011
- 13) Walras, L., *Elements of Pure Economics, fourth edition*, 1900
- 14) Fisher, I., *The theory of interest as determined by impatience to spend income and opportunity to invest it*: ,1907
- 15) Dean, J., *Capital budgeting: top-management policy on plant, equipment, and product development*, 1951

### ＜筆者略歴＞

1969年大阪生まれ。1994年京都大学大学院（建築学）修士修了後、ゼネコン・不動産会社にて主に海外の建設・開発プロジェクト管理に20年従事。2015年独立後は英国ロンドンを拠点に活動中。ICMS（国際建設積算基準）策定委員も務める。RICS（英国王立チャータード・サベイヤーズ協会）フェロー会員、RIBA（王立英国建築家協会）会員、CI Arb（英国仲裁人協会）会員、JIA会員、一級建築士。法学士（ロンドン大学）、工学士・工学修士。