

マレーシアにおける評価人、鑑定士、不動産管理業者、
不動産仲介業者に関する法的規制

2014年3月

独立行政法人 日本貿易振興機構 クアラルンプール事務所

【免責条項】本報告書で提供している情報は、ご利用される方のご判断・責任においてご使用ください。ジェトロでは、できるだけ正確な情報の提供を心掛けておりますが、本報告書で提供した内容に関連して、ご利用される方が不利益等を被る事態が生じたとしても、ジェトロ及び執筆者は一切の責任を負いかねますので、ご了承ください。

マレーシアでは、「1981年評価人、鑑定士及び不動産仲介業者法」(Valuers, Appraisers And Estate Agents Act 1981: VAEA 法) 上、評価人、鑑定士、不動産仲介業者の事業を行うには、個人事業主、パートナーシップ、法人として「マレーシア評価人、鑑定士及び不動産仲介業者委員会」(Board of Valuers, Appraisers And Estate Agents) (VAEA 委員会) に登録し、免許を得た者のみが業務を行うことができる。

VAEA 法は下記リンクを参照されたい。

<http://www.agc.gov.my/Akta/Vol.%205/Act%20242.pdf>

VAEA 委員会のウェブサイトは下記アドレスからアクセスできる。

<http://www.ippeh.gov.my/>

A. 評価人 (Valuers) 、鑑定士 (Appraisers) 及び不動産管理業者 (Property Managers)

1. 不動産鑑定評価及び不動産管理業務

VAEA 法第19条上、VAEA委員会に登録し、免許を得た評価人又は鑑定士のみが、以下の業務を行うことができる。

- (a) 什器備品、流通在庫、機械設備及び他の動産物件を含む、全ての土地及び建物の評価。
- (b) 実現可能性調査、プロジェクト管理、訴訟手続、仲裁又はその他の目的のために必要とされる土地及び建物の評価。
- (c) 不動産管理、及び什器備品・在庫・機械設備・その他の動産物件のリストの作成又は確認。

VAEA法第2条上、「不動産管理」とは、ホテルやゴルフ場などの不動産をベースにした事業の管理を除き、所有者の代理で手数料を得て、土地・建物の不動産及びその権利を保全・管理する業務を指し、この限りでないが、下記事項についての責務を含むと定義されている。

- (i) 不動産に関する出費を監視し、不動産により稼得した収入から支払を行うこと。

- (ii) 不動産に関する予算を作成し、財務記録を保持すること。
- (iii) 不動産に関する賃貸借契約及び他の契約の規定を執行すること。
- (iv) 売買の判断に関して助言を行うこと。
- (v) 保険に係る事項に関して助言を行うこと。
- (vi) 不動産開発の実現又は不動産投資可能性の機会に関して助言を行うこと。
- (vii) 不動産の向上・改善及び権利統合の必要性に関して助言を行うこと。

2. 不動産鑑定評価業務及び不動産管理業務の制限事項

VAEA 法第 21 条上、登録評価人又は登録鑑定士であり、かつ同法第 16 条により免許を得た者でない限り、以下の行為を行うことはできない。

- (a) 何れかの言語の「評価人」、「鑑定士」「土地エコノミスト」「不動産コンサルタント」、「不動産管理業者」若しくはそれに類する単語を含む、又は登録評価人若しくは登録鑑定士であることを暗示すると合理的に解釈できるような何れかの言語の他の言葉を含む、名称、形式又は称号で業務の遂行又は雇用をすること。
- (b) 不動産管理業者としての行為をなすこと。

VAEA 法第 2 条上、「不動産管理業者」とは、不動産の投資又は物理的価値の維持又は増加を目的として、所有者の代理で土地、建物及びそれに係る権利を管理する個人、企業、又は会社と定義されている。

- (c) 評価人又は鑑定士として業務の遂行又は雇用をすること。
- (d) 登録評価人若しくは登録鑑定士であることを直接又は間接的に暗示する、看板を掲示すること、又は名刺、カード、レター、パンフレット、チラシ、通知若しくは何れかの形態の宣伝を利用又は配布すること。

- (e) 料金又はその他の報酬を得るために、同法第 19 条に記載の業務を実施すること。
- (f) 評価人又は鑑定士として提供した専門的助言又はサービスの手数料、料金又は報酬を裁判において回収する権利を有すること。

3. 評価人（Valuer）と鑑定士（Appraiser）の違い

鑑定士とは、原則 1981 年に VAEA 法 が施行される前から既に鑑定業務を行っていた者である。VAEA 法はこれらの者を認め、VAEA 法上の登録を行っている。

鑑定士は評価人と同様、不動産鑑定及び不動産管理業務を行うことが認められている。

鑑定士は評価人とは異なり、VAEA 委員会より業務可能な地域及び契約金額が制限されている。

4. VAEA 委員会への登録及び登録評価人又は登録鑑定士としての免許申請

VAEA 委員会に登録し、登録評価人又は登録鑑定士としての免許を得るには、下記要件を満たさなければならない。

- (a) マレーシア国民又はマレーシア永住権者で21歳に達している者。
マレーシア国民又はマレーシア永住者でない者は、同法の施行前に既に登録評価人又は登録鑑定士であった者を除き、評価人又は見習い評価人としての登録を受ける資格を有さないものとする。
- (b) VAEA 委員会が定める資格試験に合格した者、又はかかる試験と同等と VAEA 委員会が認めた資格を取得した者で、かつ
- (c) 実務経験を積み、VAEA 委員会が定める専門能力試験、又は VAEA 委員会が認める同等の試験に合格した者。

B. 不動産仲介業者

1. 不動産仲介業の業務

VAEA法第22B条上、VAEA委員会に登録し、免許を得た不動産仲介業者のみが「不動産仲介業の業務」を行うことができる。

VAEA法第2条上、「不動産仲介業」とは、手数料・料金・報酬又はその他の対価のために、土地及び建物及びそれに係る権利の売却若しくはその他の処分に関する仲介者として、又は土地及び建物及びそれに係る権利の購入若しくはその他の取得に関する仲介者として、又は土地及び建物及びそれに係る権利の賃貸借に関する仲介者としての行為をなすこと、又はかかる行為を一般に提供することと定義されている。

2. 不動産仲介業業務の制限事項

VAEA 法の第 22C 条上、登録不動産仲介業者で免許を得た者でない限り、以下の行為を行うことはできない。

- (a) 何れかの言語の「不動産仲介業者」、「不動産業者」「土地売買斡旋業者」、「土地家屋の斡旋業者」若しくはそれに類する単語を含む、又は登録不動産仲介業者であることを暗示すると合理的に解釈できるような何れかの言語の他の言葉を含む、名称、形式又は称号で業務の遂行又は雇用をすること。
- (b) 不動産仲介業者として業務の遂行又は雇用をすること。
- (c) 登録不動産仲介業者であることを直接又は間接的に暗示する、看板を掲示すること、又は名刺、カード、レター、パンフレット、チラシ、通知若しくは何れかの形態の宣伝を利用又は配布すること。
- (d) 当該の土地、建物及びそれに係る権利が、マレーシア国内にあるか、マレーシア国外にあるかにかかわらず、土地、建物及びそれに係る権利の販売の申入れ又は購入の案内を行うこと。但し、外国の物件がマレーシア国内で販売される場合、それらの販売の申入れ又は購入の案内は、マレーシア国外で業務を営む者又はマレーシア国外に居住する者の代理で、マレーシア国内に居住する不動産仲介業者により、又はかかる不動産仲介業者を通じて行うものとする。

- (e) 第 22B 条に記載された業務を実施すること。
- (f) 不動産仲介業者として提供した専門的助言又はサービスについて手数料、料金又は報酬を裁判において回収する権利を有すること。

3. VAEA 委員会への登録及び登録不動産仲介業者としての免許申請

VAEA 委員会に登録し、登録不動産仲介業者として免許を得るには、下記要件を満たさなければならない。

- (a) マレーシア国民又はマレーシア永住者で 21 歳に達している者。
マレーシア国民又はマレーシア永住者でない者は、同法の施行前に登録不動産仲介業者であった場合を除き、登録不動産仲介業者としての登録を受ける資格を有さないものとする。
- (b) VAEA 委員会が定める資格試験に合格した者、又はかかる試験と同等と VAEA 委員会が認めた資格を取得した者で、かつ
- (c) 実務経験を積み、VAEA 委員会が定める専門能力試験又は VAEA 委員会が認める同等の試験に合格した者。

C. 企業 (firms¹) としての業務遂行

1. VAEA 法 第23条上の禁止事項

VAEA 法第23(1)条上、登録評価人、登録鑑定士、又は登録不動産仲介業者は、各々の業務を行うためには、下記の形態のいずれかでなければならないとしている。

- (a) 個人事業主
- (b) パートナーシップのパートナー
- (c) VAEA 委員会に登録している法人の株主又は取締役

¹ VAEA 法第 2 条により、企業 (firm) とは、法人、パートナーシップ、または個人事業主と定義されている。

(d) 個人事業主、パートナーシップ又は法人の被雇用者

VAEA 法第23(2)条上、不動産評価・鑑定業又は不動産仲介業を営むパートナーシップ又は法人をVAEA委員会に登録するには、以下の要件の全てを満たさなければならない。

(a) 各々の業務において、下記の者がパートナーシップの持分又は法人の株式を全て保有していること。

(i) 評価業務の場合は、登録評価人のみ。

(ii) 鑑定業の場合は、登録鑑定士のみ。

(iii) 不動産仲介業の場合は、登録不動産仲介業者のみ。

(b) 各々の業務において、パートナーシップのパートナー全員又は法人の取締役及び株主全員が、下記の者により構成されること。

(i) 評価業務の場合は、登録評価人のみ。

(ii) 鑑定業の場合は、登録鑑定士のみ。

(iii) 不動産仲介業の場合は、登録不動産仲介業者のみ。

(c) かつ、VEVA 委員会の定める条件を全て満たしている場合

2. VAEA 法第23条の規制緩和（企業としての業務遂行）

VAEA 委員会の登録官は、VAEA 法で定められた権限により、2011 年 12 月 11 日同法第 23 条に関する規制緩和の通達を行った。

同通達については、下記サイトを参照されたい。

<http://www.ippeh.gov.my/circular/circular-Notification20120103.pdf>

同通達により、以下の事項が可能となった。

(a) 評価、鑑定、不動産管理、不動産仲介業務のいずれかを営む登録会社

(Registered Company) (VAEA 委員会が認可するとして定義している会社) は、

- 登録人（登録評価人、登録鑑定士、登録不動産仲介業者のいずれかと定義される）及び
- 未登録人

の両方を株主とすることができるが、登録人は（直接的又は間接的に）併せて常に **51%** 以上の持分又は普通株式を保有することを条件とする。登録会社は、各々の業務により、最低 51% の資本は下記の者によって保有されなければならない。

- (i) 評価業務及び／又は不動産管理業務の場合は、登録評価人
 - (ii) 鑑定業務及び／又は不動産管理業務の場合は、登録鑑定士
 - (iii) 不動産仲介業務及び／又は不動産管業務の場合は、登録不動産仲介業者
- (b) 登録会社の取締役会は、以下の構成でなければならない。
- (i) 少なくとも 2 名の取締役が登録人であり、かつ
 - (ii) 過半の取締役が登録人であること。
- 取締役会の構成が、登録人及び未登録人の持株比率を反映し、未登録人によって任命された取締役の人数が未登録人の持株比率を超えないことを条件とする。
- さらに、マネージメント、特にシニアマネージメントと定義される Managing Director、Executive Director、Chief Executive Officer、又はその他の役職名で日常的に経営判断の職務を担う者、又は会社の役職名又は肩書きに関わらず、同様の職務を担う者は登録人のみに任されるものとする。

従って、登録会社については、2014 年 3 月現在、VAEA 委員会の認可を前提とし

て、49%までのマレーシア以外の資本保有つまり外国資本が可能となっており、かつこの比率に応じた取締役を任命することが可能となっている。

以上

マレーシアにおける評価人、鑑定士、不動産管理業者、不動産仲介業者に関する法的規制

本調査は、Quantum Consulting Services Sdn Bhd に委託、作成した報告書である。

2014年3月作成

作成者 ジェトロ（日本貿易振興機構）クアラルンプール事務所
9th Floor, Chulan Tower, No.3 Jalan Conlay, 50450 Kuala Lumpur, MALAYSIA
Tel. 60-3-2171-6100