

平成21年度(平成21年9月期)

事業報告書

平成21年 4月 1日から
平成21年 9月30日まで

財団法人 日本不動産研究所

事業報告

平成21年7月27日開催の第183回理事会におきまして平成21年4月以降平成21年5月末までの業務概況につきご報告いたしましたが、平成21年度(平成21年9月期)の部門別活動状況をとりまとめ次のとおりご報告いたします。

総務関係

1 総務事項

(1) 理事会及び評議員会の開催

平成21年4月以降本日までに、理事会は4回、評議員会は2回開催し、諸議案の審議をお願いしました。〔付表1〕

(2) 維持会員の現況

平成21年9月末現在の会員数は403社で、前年同月末に比し25社の減少となりました。〔付表2〕

(3) 役員等の異動

平成21年5月をもって理事及び監事の全員が任期満了となりましたので、次期理事または監事として、5月25日開催の第65回評議員会において下記のとおり選任され、就任されました。

(理事) 重任 杉山清次氏他12名

新任 関口哲夫氏他 2名

(常任監事) 重任 小路明義氏

(監事) 重任 福田誠氏他 1名

平成21年5月をもって評議員全員が任期満了となりましたので、次期評議員として、5月25日開催の第182回理事会において下記のとおり選任され、就任されました。

重任 大津留温氏他18名

新任 白井精一氏他 1名

平成21年5月25日開催の第182回理事会において、伊藤博行氏が会長に、五十嵐健之氏が理事長に、平舘勝紘氏及び新藤延昭氏が常務理事に互選され就任されました。

平成21年5月任期満了により、理事を退任された吉村彰彦氏が顧問に推薦され、就任されました。

平成21年5月任期満了により、理事田辺和夫氏が退任されました。

平成21年5月任期満了により、評議員浜中秀一郎氏、横田捷宏氏が退任されました。

平成21年7月27日理事吉田浩二氏が辞任されました。

平成21年7月27日開催の第66回評議員会において栗山泰史氏が理事に選任され、就任されました。

平成21年9月23日に評議員中平幸典氏が死去されました。

(4) 職員の現況

平成21年9月末現在の職員数は556名で、前年同月末に比し18名の増加となっています。〔付表3〕

(5) 登記事項

平成21年4月以降、次のとおり登記を行いました。

理事の変更（吉村彰彦氏、田辺和夫氏の退任、関口哲夫氏、北川雅章氏、岡内欣也氏の就任）	平成21年 6月 5日登記
従たる事務所（岡山支所）の住居表示変更	平成21年 6月 5日登記
従たる事務所（福井支所）の住所変更	平成21年 6月 5日登記
従たる事務所（北海道支社）の住所変更	平成21年 7月22日登記
理事の変更（吉田理事の辞任、栗山理事の就任）	平成21年 7月29日登記
従たる事務所（高知支所）の住所変更	平成21年 7月29日登記
従たる事務所（秋田支所）の住所変更	平成21年 8月31日登記

(6) 主務官庁報告事項

平成21年4月以降、次の事項について報告いたしました。

第181回・第182回・第183回・第184回理事会の審議事項及び結果並びに第65回・第66回評議員会の報告事項、諮問事項、審議事項及び結果
前記(5)の登記事項

(7) 政府、公共機関に対する協力

当研究所役職員の平成21年度中における国・地方公共団体等の審議会委員等への就任状況は次のとおりです。

(a) 常勤役員及び顧問等

伊藤会長 財務省関税・外国為替審議会委員等
平館常務理事 東京都財務局地価動向調査委員会委員長等
新藤常務理事 都道府県財産価格審議会会長
福本理事 (社)再開発コーディネーター協会委員等
河合理事 都道府県固定資産評価審議会委員
宮ヶ原顧問 市区町村財産価格審議会委員等
山本顧問 市区町村住宅対策審議会委員等
吉村顧問 都道府県財産評価審議会委員等

(b) 職員

永田前橋支所長ほか 市区町村土地地区画整理審議会委員
齋藤横浜支所長 市区町村不動産評価専門委員
岡田東海支社長ほか 市区町村土地地区画整理事業評価員
太田神戸支所長ほか 市区町村土地利用審査会委員
平山九州支社長ほか 防衛施設局地方審議会委員

国土交通省の「地価公示」に幹事または鑑定評価員(当研究所所属 鑑定士109名)の指名を受け、また、「都道府県地価調査」に幹事または鑑定評価員(当研究所所属鑑定士103名)の指名を受け、全国にわたる地価調査に従事しました。

社団法人日本不動産鑑定協会への協力

(a) 協会役員

本会役員として、新藤常務理事が副会長に就任しているほか、14名の役職員が本会委員会委員に、また、多数の役職員が都道府県単位で設立された不動産鑑定士協会の理事及び委員に就任しています。

(b) 講師派遣

不動産鑑定評価に関する法律第14条の7の規定に基づく国土交通大臣の認可を受けた、同協会主催の実務修習講義に4名の職員を講師に、実地演習実施大学の指導鑑定士に1名の職員を派遣しました。

国際会議等への派遣

米国C R E国際会議(米国)、台湾不動産評価セミナー(台湾)等に職員を派遣しました。

2 財務状況

平成21年9月期の損益の状況は、経常収益が1,713百万円で前年度に比し6,030百万円の減少となりました。経常費用は3,599百万円で前年度に比し4,096百万円の減少となり、経常増減額は1,934百万円の減少となりました。これは当研究所の売上は12月～3月に集中しますが、経費は人件費を中心にほぼ平均して発生することによるものです。

経常外増減につきましては、経常外収益が有価証券の評価益等により85百万円、経常外費用は5百万円となり経常外増減全体で80百万円となりました。

これらの要因により当期の正味財産は1,806百万円の減少となりました。

(正味財産増減計算書)

次に資産負債の状況は、総資産が9,643百万円で、前年度末に比し2,451百万円の減少となりました。

また、負債は843百万円で、前年度末に比645百万円の減少となりました。

以上により、正味財産は8,799百万円で、前年度に比し1,806百万円の減少となりました。

(貸借対照表)

調査研究関係

1 地価調査等

- (1) 年2回実施の「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」、及び「不動産投資家調査」をそれぞれ継続調査し、3月末指数を平成21年5月に発表しました。また、9月末指数（平成21年11月発表）の調査を行いました。
- (2) 年1回実施の「田畑価格及び小作料調」、「山林素地及び山元立木価格調」（それぞれ平成21年10月発表）の調査を行いました。
- (3) 「全国賃料統計」（平成21年11月発表）の継続調査を行いました。
- (4) 「JREIオフィスビル調査」、「オフィス市場の賃料予測調査」を平成21年8月に発表しました。

上記につきまして研究所のホームページに掲載しております。

2 外国の不動産制度の実態に関する調査研究及び国際関係団体等との交流

- (1) Appraisal Journal 誌等により米国の鑑定評価理論・実務等について調査研究し、成果を「不動産研究」誌等に発表しました。
- (2) 海外主要都市の不動産市場に係る基礎情報の収集・整理を継続して調査しました。
- (3) 平成21年4月に、五十嵐理事長をはじめとする6名の訪中団が北京と上海に渡り、「国際交流」、「地価公示制度についての研修」、「共同研究」、「海外定期調査」等を目的に、中国土地估价師協会、国土資源部等の関係官庁、上海市房地產估價師協会等と意見交換を行いました。中国土地估价師協会とは、「覚書」を新たなものに更新しました。
- (4) 平成21年5月に、韓国鑑定院の黄院長をはじめとする訪日団を受け入れ、「業務提携」、「人事交流」、「共同研究」等に関する覚書の調印をしました。
- (5) 平成21年5月に、アメリカ不動産鑑定協会（AI）の会長が訪問され、米国の不動産市場、鑑定評価等に関する説明を受け、意見交換を実施しました。
- (6) 平成21年9月15日に、北京中誠君和国際信息咨询有限公司と業務提携協定書調印式を執り行いました。中国土地估价師協会とは、4月の訪問時の合意を受け、平成22年6月に、東京で開催予定の日中韓の国際シンポジウム開催に向けて具体的な協力関係について合意を得ました。

3 図書室の公開と図書閲覧システムの整備

不動産に関する専門図書及び定期雑誌等を一般の方や職員の利用に供していますが、さらに、蔵書の選択・充実及び利用の改善を進めています。

4 刊行物

不動産に関する理論と実務に寄与するため、定期刊行物等として次の出版物を編集・刊行し、維持会員、関係官公庁、大学等に配布し、一般読者に頒布しました。「不動産研究」、「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」、「不動産投資家調査」等。

5 その他

(社)日本不動産学会、日本不動産金融工学会等の各学会の活動にも積極的に協力する方針です。また、明海大学不動産学部と研究交流に関する協定書に基づき、共同して研究を実施中です。

業 務

平成21年度(平成21年9月期)の事業収入は、前年度実績(前年9月末時点)に比較して471百万円の減収となりました。具体的内容は以下のとおりです。

1 鑑定評価関係

鑑定評価報酬は、前年度に比較して417百万円の減収となりました。その主な要因は昨年秋のリーマンショック以降の急激な景気悪化に伴う受託件数の減少と業界内での報酬価格競争が一段と激化したことにあります。

2 公的評価関係

公的評価報酬は、前年度に比較して16百万円の減収となりました。その主な要因は、前年度の収入に「平成21年基準年度固定資産税評価替え」に向けた標準宅地の鑑定評価業務による収入が含まれていたことにあります。

3 コンサルタント報酬関係

コンサルタント報酬は、ほぼ横這いの結果となりました。

4 その他

ここ3年間は下記のとおりであり、経済情勢も楽観視できないことから厳しい状況が継続するものと予想されます。

区 分	2009 (H21) 年 4月～9月		2008 (H20) 年 4月～9月		2007 (H19) 年 4月～9月		差引増減 (-)	
	処理件数	報酬額	処理件数	報酬額	処理件数	報酬額	処理件数	報酬額
鑑定評価	1,552	1,014,049	2,020	1,431,232	1,819	1,293,788	468	417,183
公的評価	140	86,386	116	102,911	113	69,764	24	16,525
Aコンサル	77	157,004	83	165,217	83	161,770	6	8,213
Bコンサル	635	307,632	634	299,837	655	309,565	1	7,795
諸手数料	967	82,370	1,665	120,072	812	81,420	698	37,702
合 計	3,371	1,647,442	4,518	2,119,271	3,482	1,916,310	1,147	471,829

(注1) 区分欄の項目名の意味は次のとおりです。

- ・「鑑定評価」は、一般の鑑定評価業務
- ・「公的評価」は国土交通省地価公示、都道府県地価調査及び固定資産税、相続税関係の鑑定評価業務
- ・「Aコンサル」は、固定資産評価システム運用プロジェクトや都市再生・土地有効活用関連プロジェクトをはじめとした不動産コンサルティング業務
- ・「Bコンサル」は、都市再生機構比準賃料調査等をはじめとした、価格賃料調査業務、証券化に関連した価格調査業務及び鑑定評価に準ずる鑑定系のコンサルティング業務
- ・「諸手数料」は、価格水準調査、相続税路線価の精通者意見価格調査、競売評価、その他の意見書の発行業務等

(注2) 金額の表示は千円単位で切り捨てのため、詳細の和と合計は一致しない場合があります。また、金額は消費税抜きの金額で表示しております。

そ の 他

1 広報活動の推進

(1) ホームページによる情報の提供

不特定多数の方々を対象に、インターネットによって当研究所の組織、業務等のディスクロージャー、当研究所の定期調査結果及び不動産調査等の不動産に関する有益な情報の提供等に努めました。

(2) 印刷物の作成

各種印刷物を作成し、維持会員・関係官庁はじめ社会一般に広く配布しました。

2 人材開発等の実施

REIカレッジ、新入職員研修を行い、各人のキャリア形成を促進する効率的な教育を行うとともに、全国で支社単位等の研修を行い、機関鑑定としての的確な鑑定評価書作成の基盤作りに努めました。

3 50周年記念事業について

平成21年3月2日に創立50周年を迎えたことを記念して、50周年史をはじめ以下の書籍を刊行いたしました。

住宅新報社「不動産評価の新しい潮流」(平成21年6月5日発行)