

平成24年9月期 事業活動のご案内

(作成基準日:平成24年9月30日)

I. 公益事業

1. 公益目的事業の経過および成果

- (1) 一般財団法人移行時に承認された公益目的の事業範囲(以下3点)に変更はありません。
- ① 不動産の価格等に関する調査及び研究
 - ② 不動産に関する講演会等の開催、機関誌等の刊行及び不動産図書室の設置公開
 - ③ 不動産に関する基礎的研究
- (2) 収支実績は▲189百万円となり、予算(▲187百万)を達成しました。
- (3) 全ての対象事業において経費削減に努めましたが、海外不動産投資家調査の対象範囲の拡大及び内容充実等により予算達成となったものであります。
- (4) 公益目的財産の期末残高は8,829百万円、残存期間は48年となりました。

2. 定期調査の実施状況

- (1) 当研究所は日本最大の不動産に関する総合調査研究機関として、以下の定期調査(10本)を実施しています。
- (2) ①～④は日本勧業銀行から引き継いだもので、最も古い調査暦は99年になります。
- (3) 最近では海外主要都市の不動産投資家に対して、市場調査を行なっています。
⇒ニューヨーク・ロンドン・ベルリン・パリ・シンガポール・北京・上海・ソウル・シドニー・東京の10都市

① 市街地価格指数	昭和11年～、年2回(3月末・9月末)
② 全国木造建築費指数	昭和13年～、年2回(3月末・9月末)
③ 田畑価格及び賃借料調	田畑:大正2年～、賃借料:大正10年～、年1回(3月末)
④ 山林素地及び山元立木価格調	山林:昭和15年～、立木:昭和21年～、年1回(3月末)
⑤ 全国賃料統計	平成7年～、年1回(9月末)
⑥ 全国オフィスビル調査	平成17年～、年1回(12月末)
⑦ オフィス賃料予測(東京・大阪)	平成10年～、年2回(3月・9月)
⑧ 住宅マーケット・インデックス	平成10年～、年2回(上半期・下半期:暦年ベース)
⑨ 不動産投資家調査	平成11年～、年2回(4月・10月)
⑩ 海外不動産投資家調査	平成22年～、年2回(4月・10月)

(調査開始時期、調査基準日)

3. 定期調査結果の社会還元

- (1) 定期調査結果は以下の定期刊行物として、官公庁、大学、研究機関には無料で、希望される一般事業法人と個人のお客さまには有料で、お配りしています。
- (2) また研究所のHPでは「維持会員・WEB会員の皆様用に、随時の閲覧ができたり収録データをダウンロードして有効活用していただける体制」を整備しました。
- (3) 永年に亘る定期調査の継続実施と調査結果の社会還元等を含めた総合的シンクタンクとしての功績が高く評価されて、2011年度には統計界の最高栄誉である「大内賞」を受賞しました。

① 市街地価格指数・・・(上記の調査②も収録)	23/12・24/6 に発刊	有料
② 田畑価格及び賃借料調	23/11 に発刊、24/10 予定	〃
③ 山林素地及び山元立木価格調	23/11 に発刊、24/10 予定	〃
④ 全国賃料統計	23/12 に発刊、24/12 予定	〃
⑤ 不動産研究・・・(上記の調査⑥・⑦を収録)	23/10・24/1・4・7 に発刊	〃
⑥ 住宅マーケット・インデックス	24/3・9 に発刊	〃
⑦ 不動産投資家調査	23/11・24/5 に発刊	無料
⑧ 海外不動産投資家調査	24/5 に発刊、24/11 予定	〃

4. 専門書籍の刊行、図書室の一般公開

- (1) 不動産に関する理論と実務に寄与するため、以下の専門書籍を刊行しています。
- ①「ベーシック不動産入門」(日本経済新聞出版社)
 - ②「不動産用語辞典」(日本経済新聞出版社)
- (2) 虎ノ門の本社では、不動産の専門図書及び定期雑誌等を収蔵した「図書室(閉架式)」を一般公開(予約制)しています。

5. 学会、研究機関、大学との連携

- (1) 日本不動産学会、資産評価政策学会等の学会活動に、積極的に協力しています。
- (2) 青山学院大学総合文化政策学部の「エリア文化論」講座の運営を支援しています。
- (3) 明海大学とともに上海土地資源局が7月に主催した「学術交流会」に参加しました。

6. 不動産に関するグローバルな対応

- (1) 米国の鑑定評価理論・実務等を調査研究し、「不動産研究」等で発表しています。
- (2) 海外主要都市の不動産投資家に対して、年2回の市場調査を行なっています。
- (3) 特に中国・韓国の主要な鑑定機関(中国土地評価師協会、韓国鑑定院等)とは日常的な連携を強化している他、研究所の職員(2名)が上海に駐在しています。
こうした諸活動を通じて入手した現地情報を『不動産マーケットレポート(中国14都市版、韓国版、台湾版)』(有料)として四半期単位で発行しておりますが、金融機関等を始め海外で事業展開されている企業の皆様には大変お役立て戴いています。

7. 各種の講演会・セミナー等の開催

- (1) 当研究所では、不動産に関する日頃の研究成果を発表したり、不動産に関する有益な情報を社会に広く還元することを目的として、様々な講演会等を開催しています。
- (2) 当事業年度に開催した「①定例講演会、②土地月間講演会、③各種セミナー」等は、以下のとおりです。
- (3) 定例講演会・土地月間講演会は公益性が高いことから、参加者は無料としています。また、全国各地で開催している各種セミナーにつきましても、原則無料となっています。なお、特別会員の皆様には、有料セミナーであっても招待状をお送りしています。

① 定例講演会の開催

開催日・場所	テーマ：2012年の日本経済と不動産市場	講師（敬称略）
23.12.8 有楽町朝日ホール (有楽町マリオン11F)	○特別講演(2012年の日本経済) ○研究報告(2012年の不動産市場)	学習院大学 経済学部 教授 岩田規久男 日本不動産研究所 研究部 部長 中野豊

② 土地月間講演会の開催

- (1) 国土交通省の平成23年度「土地月間」行事の一環として開催したものです。
- (2) 後援：国土交通省／愛知県、名古屋市／宮城県、仙台市
- (3) 協賛：(社)愛知県不動産鑑定士協会、名古屋商工会議所／(社)宮城県不動産鑑定士協会、仙台商工会議所

開催日・場所	テーマ	講師（敬称略）
名古屋講演会 23.10.18 名古屋国際センター	○最近の地価の動向と今後の土地政策 ○名古屋の不動産市場：現在、過去、未来 ○どうなる大震災後の日本経済	国土交通省 土地・建設産業局 次長 塚本 和男 日本不動産研究所 研究部 次長 廣田 裕二 ジャーナリスト/キャスター/明治大学国際日本学部 部長 蟹瀬 誠一
仙台講演会 23.10.27 仙台商工会議所	○最近の地価の動向と今後の土地政策 ○宮城県の被災地を中心とした地価動向について ○大震災後の日本経済のゆくえ	国土交通省 土地・建設産業局 次長 塚本 和男 日本不動産研究所 東北支社 支社長代理 濱田 雄一 学習院大学 経済学部 教授 岩田 規久男

③ 各種セミナー等の開催

(1) 平成24年9月期では、以下のとおり延べ8回開催しました。		
日程・場所	名称	テーマ
23.10.4 大阪市	不動産セミナー 2011 近畿支社	①環境不動産の現状と展望 ②環境性能に配慮した建物の開発事例 ③大阪のオフィスマーケット市場の動向
23.11.11 サンケイプラザ*	不動産ビジネスセミナー (2011年秋) 本社	① グローバル不動産投資市場と機関投資家の動向 ② 機関投資家の不動産運用における不動産コンサルタントの役割 ③ わが国の不動産投資市場における情報インフラ整備のあり方
23.12.7 広島市	セミナー 中四国支社	①不動産取引における土壌汚染調査・対策の実態と評価実務 ②土壌汚染対策法改正後の不動産市場への影響とその実態
24.6.8 福岡市	九州支社研修会 九州支社	①最近の中国不動産市場の動向 ②投資家調査の結果と福岡のキャップ感について
24.7.4 イノホール	不動産ビジネスセミナー 本社	①日本の環境不動産マーケットの現状と未来 ②グリーンビルディング投資への取り組み
24.9.4 京都市	不動産セミナー 京都支所	①省エネ・低炭素に向けた京都市の取り組み ②グリーンビルディング認証とその効果の現状 ③環境不動産マーケットの現状と展望
24.9.14 横浜市	不動産セミナー 横浜支所	①日本経済の現状と不動産市場 ②神奈川県を中心とした不動産マーケットの動向 ③データで見る賃貸等不動産の時価開示と決算監査の留意点
24.9.21 広島市	中四国セミナー 中四国支社	①税制改正の概要と最近の資産税関係相談事例

II.収益事業

1. 事業の経過および成果

- (1) 当事業年度における前半6か月間(平成23年度下期)の不動産市場は、大震災復興需要等により取引値は底をついたかに見えましたが、後半6か月間(平成24年度上期)は世界経済の減速等による本邦企業の収益悪化が再度顕在化したことから、不動産マーケットは弱含みで推移しました。
- (2) こうした厳しい経営環境でありましたが、積極的な営業展開を行なった結果、年間で1万件を超える鑑定評価、コンサル業務を受託しました。
- (3) また震災復興に係る調査・研究・評価業務に積極的に取り組むとともに環境不動産の評価等に関する研究成果の公表等を通じて、収益性を追求しつつも公益性の発揮にも意を用いました。

(件、百万円)

業務区分	第52期		第53期+54期(⇒注)		第55期	
	件数	収入額	件数	収入額	件数	収入額
評価業務	8,161	4,816	8,378	4,934	8,273	4,386
コンサル業務	2,071	1,646	1,881	1,594	2,345	1,603
その他	—	183	—	168	—	181
経常収益	—	6,645	—	6,696	—	6,170

注)H23.5.2 一般財団法人に移行したことから、特例民法法人(第53期)+一般財団法人(第54期)の合計

2. 対処すべき課題

- (1) 我が国は、グローバル化、不動産の証券化、企業会計基準や公会計制度の変更、地球環境問題、大規模災害、少子高齢化、新興国の台頭等さまざまな領域で変革期を迎えており、不動産の役割や価値の見方も大きく変わってきています。
- (2) 変革期を迎えた今、当研究所は半世紀に亘る信頼を得て築き上げてきた鑑定評価業務・コンサルティング業務を基盤として、下記に示すような多様化・高度化するお客さまからの課題やニーズに対して、迅速かつ的確にお応えしています。
- ⇒①不動産の証券化、②海外不動産の評価、③CRE・PREの支援、④市街地再開発等の不動産利活用策、⑤土壌汚染地の評価、⑥M&A等に伴う資産評価、⑦固定資産のシステムの評価、⑧IFRS適用に向けた不動産評価、⑨環境不動産の評価、⑩公共事業を始めとする補償関連 等に関する業務
- (3) また日本最大の不動産に関する総合調査研究機関としてグローバルな業務展開を図る中にあっても、公益性に関する一般財団法人としての社会的責任も果たして参ります。

Ⅲ.財務の状況

1. 資産・負債の概況(平成24年9月30日現在)

(百万円)

資産の部			負債・正味財産の部		
現金預金	1,834		買掛債務	146	
売掛債権	515		賞与引当金	260	
棚卸資産	8		その他流動負債	150	
その他流動資産	7				
流動資産 計	2,364		流動負債 計	556	
基本財産	1,692		退職関係引当金	1,199	注2
特定資産	3,165	注1	その他固定負債	12	
その他固定資産	2,394	注2	固定負債 計	1,211	
			指定正味財産	54	
			一般正味財産	7,794	
固定資産 計	7,251		正味財産 計	7,848	注3
資産 合計	9,615		負債及び正味財産合計	9,615	

(1) 重要な事項の説明

- ・当研究所では、公益法人会計基準(平成20年基準)を採用しています。
- ・当事業年度において、重要な会計方針及び会計処理等の変更はございません。
- ・担保に供している資産、銀行等からの借入、保証債務等の偶発債務等は、ありません。
- ・会計監査人(良公監査法人)による会計監査を受けています。

(2) 注記の説明

注1) 不動産に関する理論的・実証的研究等を業界のリーディングカンパニーとして先導的に展開していくための活動資金として、3種類の基金を設置しています。

注2) 従業員の退職金制度を、税制適格年金から確定給付企業年金等に移行しました。

注3) いわゆる自己資本比率は 81.6%となっています。←(7,848÷9,615×100)

IV.総務関係

1. 維持会員の現況と特典

(社)

	特別会員	賛助会員	普通会員	維持会員 計
平成23年9月末	237	32	95	363
平成24年9月末	230	29	89	348
会員特典	定期調査結果	研究所HPより、全ての調査結果をダウンロード可能		
	研究所発行書籍	「不動産研究・不動産調査」の無料配布と書籍の一部割引		
	不動産情報	研究所HPにて、各種の不動産情報を開示		
	会員有料セミナー	無料	会員割引	
	講師派遣	特別会員割引	賛助会員割引	普通会員割引
	鑑定報酬割引	15%	10%	5%
年会費	15万円	10万円	5万円	

2. WEB会員の現況と特典 (人・社)

	会員数	WEB会員の特典
平成24年9月末	3,849	<ul style="list-style-type: none"> 定期調査結果の一部を、ダウンロードできます 鑑定報酬の割引は、ございません 年会費は無料です

3. 従たる事務所に關する事項

支社・支所	変更事項	変更日	変更事項 等	電話・FAX
熊本支所	住居表示変更	24.4.1	(変更後)熊本市中央区桜町 1-20	変更なし
近畿支社	住所変更	24.10.9	(変更後)大阪市北区堂島 1-1-5	変更あり

注)近畿支社の新しい電話番号(06-6348-2010)とFAX番号(06-6348-2014)

4. 職員の状況 (平成24年9月末) (人)

	専門職	事務職	合計
本社	171	84	255
支社・支所	160	109	269
合計	331	193	524
前事業年度末	▲1	▲4	▲5
平均年齢	42.3歳	37.5歳	40.5歳

○公的資格保有者	専門職	事務職	合計	保有率	備考
不動産鑑定士	297		297	90%	資格の重複保有者あり 保有率は専門職職員数に対する比率
不動産鑑定士試験合格者	18		18	5%	
一級建築士	23		23	7%	
二級建築士	7	1	8	2%	
測量士	1		1		
測量士補	18	2	20	5%	
補償業務管理士	22		22	7%	
MAI(米国不動産鑑定人)	5		5	2%	
CRE(米国不動産カウンセラー)	1		1		
MRICS(英国の不動産鑑定等)	4		4	1%	
FRICS(MRICSの上位資格)	1		1		

5. 役員に関する事項

(1) 理事および監事に関する事項

(平成24年9月末現在)

	氏名	委嘱業務等	重要な兼職の状況
代表理事	五十嵐 健之	理事長	(財)資産評価システム研究センター(理事)
理事	福本 泰	コンサルタント部長	足立区老朽化住宅審議会(会長)
〃	河合 芳樹	業務部長	東京都固定資産評価審議会(委員)
〃	北川 雅章	東京事業部長	(公社)日本不動産鑑定士協会連合会常務理事 東京都土地利用審査会委員
〃	楠本 豪	総務部長	
〃	平山 和典	(九州・中四国担当)	福岡市固定資産評価審査委員会委員、防衛施設地方審議会委員
〃	岩谷 眞	審査部長	東京都収用委員会委員
〃	小林 信夫	特定事業部長	国土交通省国土審議会(鑑定評価部会)委員
常任監事	船山 進		(公社)東京都不動産鑑定士協会 理事
監事	福田 誠		(一社)全国地方銀行協会 副会長・専務理事

注)平成24年11月26日付で、以下のとおりの役員人事がありました。

- ・五十嵐健之氏は代表理事・会長に、福田進氏が代表理事・理事長に就任しました。
- ・福本泰氏、平山和典氏、船山進氏は退任し顧問に就任し、理事を退任した楠本豪氏が常任監事に就任しました。
- ・中野豊氏が理事に選任され、コンサルタント部長となりました。

(2) 役員に支払った報酬等の額

	支給人員	支給額
理事	9名	109 百万円
監事	2名	11 百万円

注1) 使用人兼務理事の使用人としての職務に対して支払った給与相当額はありません。

注2) 報酬限度額(年額)は理事 192 百万円以内、監事 28 百万円以内となっております。

6. 職員等の政府、公共機関等に対する協力

当研究所は全国的なネットワークを有する日本最大の不動産に関する総合調査研究機関であることから、多くの役職員が公的部門の各種委員会等に委員等として就任し、不動産に関する専門知識を助言するとともに地域社会の発展に貢献しています。	
(1) 役職員の国・地方公共団体の審議会委員等への就任状況	
吉村 顧問 平舘 顧問 新藤 顧問	大阪府財産評価審査会委員 等 東京都財務局地価動向調査委員会委員長 東京国税局土地評価審議会委員
横浜支所長 ほか 甲府支所長 ほか 東北支社長 ほか 神戸支所長 ほか 北海道支社長 ほか	都道府県の固定資産評価審議会委員 市区町村の土地区画整理審議会委員 市区町村の土地区画整理事業評価員 都道府県・市区町村の土地利用審査会委員 防衛施設局地方審議会委員
(2) 全国にわたる地価調査業務に従事	
評価員	・地価公示、都道府県地価調査の評価業務にあたり、研究所職員(不動産鑑定士)が多数就任
(3) 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会等への協力	
連合会・士協会	・新藤顧問が、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の副会長に就任 ・複数名の支所長が、連合会の理事に就任 ・多数の役職員が、都道府県の不動産鑑定士協会の理事・委員に就任
講師派遣	・士協会連合会が主催する実務修習講義に、職員(5名)を講師派遣 ・実地演習実施大学の指導鑑定士として、職員(1名)を派遣

以上