

平成 18 年 度

事業報告書

平成 18 年 4 月 1 日から

平成 19 年 3 月 31 日まで

財団法人 日本不動産研究所

総務関係

1. 総務事項

(1) 理事会及び評議員会の開催

平成 18 年 4 月以降本日に至るまで、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。

(2) 維持会員の現況

平成 19 年 3 月末現在の会員数は 435 社で、前年同月末に比し 1 社の減少となっています。

(3) 職員の現況

平成 19 年 3 月末現在の職員数は 548 名で、前年同月末に比し 27 名の減員となっています。

(4) 登記事項

従たる事務所（奈良支所）の住所変更	平成 18 年 4 月 21 日登記
新藤延昭理事の住所変更	平成 18 年 4 月 21 日登記
理事の変更（任期満了改選による）	平成 18 年 6 月 8 日登記
資産総額の変更	平成 18 年 6 月 8 日登記
従たる事務所（松本支所）の住所変更	平成 18 年 6 月 8 日登記
従たる事務所（佐賀支所）の住所変更	平成 18 年 11 月 9 日登記
理事の変更（役職交替による）	平成 19 年 3 月 15 日登記

(5) 主務官庁報告事項

平成 18 年 4 月以降、次の事項について報告いたしました。

第 169 回・第 172 回理事会の審議事項及び結果並びに第 58 回・第 59 回評議員会の報告事項、諮問事項、審議事項及び結果

前記(4)の登記事項

(6) 政府、公共機関に対する協力

平成 18 年度中に当研究所役職員が国・地方公共団体等の審議会委員等へ就任しました。

国土交通省の「中央地価調査（地価公示）」に幹事または鑑定評価員（当研究所所属鑑定士 127 名）の指名を受け、また、都道府県の「地方地価調査」に幹事または鑑定評価員（当研究所所属鑑定士 108 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

本会役員のほか、多数の役職員が本会委員会委員に、また、多数の役職員が地域会、地域連絡協議会の役員等に、更には、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

不動産の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2名の職員を講師に、実地演習実施大学の指導鑑定士に2名の職員を派遣しました。

国際会議等への派遣

米国 CRE 国際会議(米国)、IAAO 会議(米国)、第23回 PPC 会議(米国)、GIS&CAMA 会議(米国)、台湾不動産評価セミナー(台湾)等に役職員を派遣しました。

2 財務状況

平成18年度の損益の状況は、経常収益が6,851百万円で前年度に比し570百万円の減少、また経常費用は7,317百万円で前年度に比し672百万円の減少となりました。経常外増減の部は、土地売却益の計上もあり合計で前年度に比し888百万円の増加となりました。以上により当期の正味財産は431百万円の増加となりました。

次に資産負債の状況は、総資産が11,394百万円で、前年度末に比し457百万円の増加となりました。

また、負債は1,676百万円で、前年度末に比し26百万円の増加となりました。

以上により、正味財産は9,718百万円で、前年度に比し431百万円の増加となりました。

調査研究関係

1 地価調査等

「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」、「田畑価格及び小作料調」、「山林素地及び山元立木価格調」、「全国賃料統計」及び「不動産投資家調査」をそれぞれ継続調査し発表するとともに、「JREI オフィスビル調査」、「オフィス市場の賃料予測調査」を実施し発表しました。

なお、研究所の日本語及び英語のホームページにも掲載しました。また、不動産インデックスの開発等を実施しています。

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情報交流

(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) 中国土地估价師協会との「不動産評価研修」を中心とした相互交流の覚え書きに基づき、平成18年9月に2名を派遣し、中国北京における研修の講師を務めました。不動産事情、土壤汚染地の評価などについて意見交換を行いました。

(3) IAAO(国際課税評価人協会)の年次総会に出席し、米国の固定資産評価制度についてヒヤリング調査を行いました。また、GIS&CAMA(資産評価モデル構築)

会議に平成 19 年 3 月に参加しました。

3 調査研究

国土交通省依頼による「平成 18 年度不動産の証券化に係る鑑定評価等業務の高度化に関する調査」を報告しました。

4 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。

5 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」¹、「市街地価格指数」²、「全国木造建築費指数」³、「田畑価格及び小作料調」⁴、「山林素地及び山元立木価格調」⁵、「全国賃料統計」⁶、「不動産投資家調査」等。

なお、「不動産評価ハンドブック」⁷が、社日本不動産学会業績賞を受賞しました。

6 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しました。

業務関係

平成 18 年度の我が国経済は、企業部門の好調さが雇用・所得環境の改善へと繋がり、個人消費に弱さがみられるものの回復を続けてきました。

このような状況を反映して、国土交通省が 3 月 23 日に発表した平成 19 年地価公示によれば、全国平均の地価は前年比住宅地 +0.1%、商業地 +2.3% となり、平成 3 年以来 16 年ぶりにわずかな上昇となりました。

景気回復が続く中、マンション・オフィス需要の増大や不動産投資の拡大を背景として、各圏域の中心都市を中心に上昇傾向が現れ、局所的に 30%、40% を超える上昇率を示した地点が現れた一方で、地方都市圏では幅は縮小しているものの依然として下落しています。

当研究所が昨年 11 月に公表した平成 18 年 9 月末の市街地価格指数では、全国平均で住宅地が 1.1%、商業地が 1.6%、工業地が 1.8% となっており、半年前との比較では全ての用途で下落幅が縮小しました。

また、同時期発表の全国賃料統計に基づくオフィス賃料は、前年 1.8% の上昇に引き続き全国平均で 8.9% の上昇となりました。これは、東京圏を中心とした大都市圏の上昇が寄与したもので、特に、大手町・丸の内地区のオフィス賃料は前年比 25% と大幅な上昇となりました。

一方、賃貸住宅の賃料は、全国指数では前年 0.6% の下落に引き続き 0.1% の下落となったものの、三大都市圏では 0.1% から 0.2% の上昇に転じています。

このような経済情勢の下での当研究所の平成 18 年度の業務実績は、別表（収支計算書）のとおりであります。このうち事業活動収支は、厳しい実績であった前年度の実績からさらに落ち込む結果となりました。前年度と比較して件数では前年を上回っているにもかかわらず、大口（特需）案件の減少等による単価の下落により収入総額が前年度を下回る結果となったためです。

鑑定評価等関連業務

鑑定評価業務及び鑑定評価に準ずる調査業務に関しては、全体として業務環境が厳しい中、不動産証券化関連案件や専門性を求められる特殊用途の不動産に関する鑑定評価等関連業務は着実に増えており、平成 19 年度以降このような当研究所の特性を活かせる分野を積極的に推進する所存であります。

鑑定評価等関連業務の主な内容は、次のとおりです。

不動産証券化及び不動産投信に関連した鑑定評価等業務

金融機関等からの融資先財務状況把握のための鑑定評価等業務

金融機関、一般企業からの資産売却関連の鑑定評価等業務

企業再編に伴う鑑定評価等業務

減損会計、株式上場等企業会計上の要請に伴う鑑定評価等業務

公共事業に関連した鑑定評価等業務

不動産コンサルティング業務

3 年間継続した道路資産評価関連業務が昨年で終了し、独立行政法人化に伴う関連業務は皆無となったものの、緩やかながら景気回復基調を反映して、東京・大阪・名古屋等の都心部での大型開発プロジェクト等不動産開発事業に関連したコンサルティング業務は拡大基調で推移し、また、自治体の財政状況が依然として厳しい中、企画競争入札等に積極的に参加することにより、公共政策関係のコンサルティング業務も多く受託しました。

一方、工場跡地や低・未利用地の活用など都市再生に向けた各種の施策等が打ち出される中で、都市再生に関する拠点事業の費用対効果分析等の新しいニーズも生まれており、これらの対応も積極的に取り組んできました。

また、公共団体等からの新しいニーズに対応するために、平成 17 年度に国土交通省告示の建設コンサルタント登録を行った結果、用途地域の見直しを契機とした土地利用規制に関する調査等都市計画及び地域計画に関する新規業務の受託が徐々に増加しました。

一方、システム評価関連業務については、市町村における固定資産システム評価及び関連業務を中心に、そのノウハウを活かして、企業等から要請のあった固定資産の大量時価評価業務にも積極的に取り組んできました。

不動産コンサルティング業務の主な内容は、次のとおりです。

- ・地理情報システムを活用した固定資産システム評価業務
- 所要の補正、市町村合併支援等固定資産評価関連業務
- 大量資産システム評価業務
- 従前・従後資産の評価等市街地再開発事業関連業務
- 公営住宅の家賃算定方法検討業務
- 開発事業、提案競技に係る審査支援業務
- オフィスビル市場の賃料動向調査
- 市場分析・土地有効活用関連業務
- 不動産証券化及び不動産投信関連業務
- 土壌汚染地評価関連業務
- 企業等の保有不動産の有効活用関連業務等
- 各種公共事業に伴う物件調査・移転補償・営業補償等の補償コンサルティング業務
- 耐震基準に満たない建物の建替に伴う費用負担・移転補償等に係るコンサルティング業務
- 比準賃料調査案件等業務（価格・賃料調査業務）
- 都市景観整備に伴う不動産価値影響度等都市再生関連業務
- 各種跡地の処分・活用に関する調査業務

その他

1 業務運営に関する企画立案

事業計画の策定にあたり、「平成 19 年度本所事業実施計画及び支所に対する指示事項」を取りまとめるとともに、事業運営に関する問題点についての検討を行いました。

また、本年度成立した公益法人改革三法及び研究所を取り巻く業務状況の検討、情報の共有化の推進、セキュリティの徹底、法令や社会規範及び所内規則などの遵守の推進を図りました。

2 講演会等の実施

維持会員等のほか一般の方を対象に、不動産に関するテーマを選び講演会等を開催しました。

(1)地方講演会

国土交通省の平成 18 年度「土地月間」行事の一環として、国土交通省、富山県、大分県、富山市及び大分市の後援並びに富山県不動産鑑定士協会及び社団法人大分県不動産鑑定士協会の協賛を得て地方講演会を次のとおり開催しました。

開催日・地	テーマ	講師
-------	-----	----

富山市 10月17日 富山国際会議場	最近の地価の動向と今後の土地対策 現場発・地域活力の創造	国土交通省 土地・水資源局次長 日尾野 興一氏 一橋大学大学院商学研究科 教授 関 満博氏
大分市 10月27日 大分県労働 福祉会館 (ソレイユ)	最近の地価の動向と今後の土地政策 人と自然の空間的共存 - 景観十年、 風景百年、風土千年 -	国土交通省 土地・水資源局次長 日尾野 興一氏 桐蔭横浜大学 特任教授 涌井 雅之氏

(2)REI カレッジ公開セミナー

当研究所のノウハウ及び不動産に関する有益な情報等を社会に提供することを目的とした外部向けセミナーとして、「建物の安全性に関する今日的課題」をメインテーマに平成18年5月22日に大阪で、「多様化する不動産市場」をメインテーマに平成18年11月1日に東京で開催しました。

開催日・地	テーマ	講師
大阪市 5月22日 大阪アクセスホール	建物構造の安全性 - 耐震問題を背景として - アスベスト問題の大阪府の取り組み アスベスト問題の現状と調査・対策の実態	東京大学大学院新領域創成科学研究科 教授 神田 順氏 大阪府環境農林水産部環境管理室事業 所指導課 総括主査 中島 秀一氏 社団法人 日本石綿協会 処理部会長 平井 良夫氏
東京都 11月1日 有楽町朝日 ホール	不動産投資市場の発展と新たな市場 政策 住環境から見た都市緑地の経済価値	国土交通省土地・水資源局 土地情報課課長 藤井 健氏 東京大学空間情報科学研究センター 副センター長 教授 浅見 泰司氏

3 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月報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。

4 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、全国で統括ブロック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。