

平成 19 年 度

**事 業 報 告 書**

平成 19 年 4 月 1 日から

平成 20 年 3 月 31 日まで

**財団法人 日本不動産研究所**

# 事業報告

平成20年2月25日開催の第176回理事会におきまして平成19年4月以降平成19年12月末までの業務概況につきご報告いたしましたが、年度間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19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。〔付表1〕

#### (2) 維持会員の現況

平成20年3月末現在の会員数は432社で、前年同月末に比し5社の減少となりました。〔付表2〕

#### (3) 役員等の異動

平成19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60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 杉田力之氏他14名

新任 五十嵐健之氏

(監事) 重任 福田誠氏他1名

平成19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174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21名

平成19年5月25日開催の第174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、小路明義氏が常務理事に互選され就任されました。

平成19年5月任期満了により、理事上野博史氏が退任されました。

平成19年5月任期満了により、評議員佐藤友之介氏が退任されました。

平成20年2月25日理事瀧島義光氏が辞任されました。

平成20年2月25日開催の第61回評議員会において窪野鎮治氏が理事に選任され、就任されました。

平成20年2月25日評議員瀬田悌三郎氏及び評議員原口恒和氏が退任されました。

平成20年2月25日開催の第176回理事会において交替評議員として横山洋吉氏が推薦され、就任されました。

平成20年3月30日に理事杉田力之氏が死去されました。

(4) 職員の現況

平成20年3月末現在の職員数は535名で、前年同月末に比し13名の減少となっています。〔付表3〕

(5) 登記事項

平成19年4月以降、次のとおり登記を行いました。

従たる事務所（新潟支所及び浜松支所）の住所変更

平成19年4月11日登記

理事の変更（任期満了改選による）

平成19年5月30日登記

資産総額の変更

平成19年5月30日登記

従たる事務所（広島支所）の住所変更

平成19年8月1日登記

理事の変更（瀧島理事の退任、窪野理事の就任）

平成20年3月12日登記

従たる事務所（福島支所）の住所変更

平成20年3月24日登記

(6) 主務官庁報告事項

平成19年4月以降、次の事項について報告いたしました。

第173回・第174回・第176回理事会の審議事項及び結果並びに第60回・第61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19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) 常勤役員および顧問等

伊藤会長 財務省関税・外国為替等審議会委員等

吉村理事 都道府県財産評価審議会委員等  
平館理事 都道府県地価動向調査委員会委員等  
宮ヶ原理事 市区町村財産価格審議会会長  
新藤理事 都道府県財産価格審議会委員  
山本理事 市区町村保有地活用検討委員会委員等  
松村顧問 東京国税局土地評価審議会委員等  
熊沢顧問 都道府県土地地区画整理事業評価員等  
河野顧問 市区町村住宅基本計画策定委員会委員等

(b) 職員

齋藤横浜支所長ほか 都道府県固定資産評価審議会  
門脇甲府支所長ほか 市区町村土地地区画整理審議会委員  
岩谷名古屋支所長ほか 市区町村土地地区画整理事業評価員  
太田京都支所長ほか 市区町村土地利用審査会委員  
平山福岡支所長ほか 防衛施設局地方審議会委員

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117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117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、新藤理事が副会長に就任しているほか、中野神戸支所長が理事に、新藤理事ほか19名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およ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C R E国際会議(米国)、日韓不動産鑑定士会議(韓国)、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19年度の損益の状況は、経常収益が8,966百万円で前年度に比し2,115百万円の増加となりました。これは平成21年度固定資産税評価替における標準宅地評価の受注により公的評価報酬が前年度比952百万円の大幅な増加となったこと、及び鑑定報酬、コンサルタント報酬につきましても民間からの受注獲得により増加したことによるものです。経常費用は8,178百万円で前年度に比し861百万円の増加となりました。

これらの要因により当期の正味財産は784百万円の増加となりました。

(正味財産増減計算書)

次に資産負債の状況は、総資産が12,363百万円で、前年度末に比し969百万円の増加となりました。

また、負債は1,862百万円で、前年度末に比し185百万円の増加となりました。

以上により、正味財産は10,501百万円で、前年度に比し784百万円の増加となりました。

(貸借対照表)

## 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。〔付表4-1～4参照〕

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。

## 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19年12月に12名を受け入れ、研究所内において研修を実施しました。不動産事情、物権法と補償の評価などについて意見交換を行いました。
- (3) 韓国監査院から1名(12月から半年間)、韓国国土海洋部から1名(4月から1年間)の研修者を受け入れています。
- (4) 米国CRE、RICS会議に出席して、海外投資不動産鑑定評価ガイドライン及び業務遂行の背景と方向性について、10月に発表しました。
- (5) 主要諸国の海外不動産に係る評価制度、土地利用規制等の基本情報を収集・整理するために、平成19年9月にイギリス及びドイツに現地調査を行いました。

## 3 調査研究

国土交通省依頼による民間建物を中心とした都市ストックに関わる調査研究を実施し、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」、「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」、「不動産投資家調査」等。

## 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。また、明海大学不動産学部と研究交流に関する協定書を締結し、共同して研究を進めました。

## 業 務

平成19年度の事業収入は、昨年度実績に比較して大幅に改善しました。その主な要因は以下のとおりです。

### 1 鑑定報酬関係

鑑定報酬は、昨年度に比較して721百万円の増収となりました。その主な要因は、

- (1) 不動産証券化関連業務の拡充
  - (2) 政府系金融機関の統合に伴う大量評価業務の受託
- が上げられます。(1)は、平成19年7月に施行された鑑定評価基準の改正等が追い風となり、証券化プロジェクト室が中心となって、業務開拓に努めた成果といえます。

### 2 公的評価報酬関係

公的評価報酬は、昨年度に比較して952百万円の増収となりました。これは、「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を地方公共団体より受託したことが大きな要因です。

### 3 コンサルタント報酬関係

コンサルタント報酬は、昨年度に比較して420百万円の増収となりました。その主な業務は以下のとおりです。

- (1) 首都圏等の都心部における不動産開発事業に関わる業務
- (2) 公共政策に関わる業務
- (3) 企業不動産(CRE)及び公共不動産(PRE)に関わる業務
- (4) 不動産証券化等に関わる業務
- (5) 固定資産評価システム及び所要の補正等固定資産税評価に関わる業務

### 4 その他

新しいニーズに対応して次のような取り組みを行いました。

- (1) 業務部、システム評価部及びコンサルタント部を中心とするメンバーによる検討チームを立ち上げ、CRE(企業用不動産)、PRE(公共不動産)に関連する業務へ積極的な対応を行いました。
- (2) 特殊な不動産を専門的に評価する専門チームとして、新たに「海外不動産評価チー

ム」、「継続家賃評価チーム」を立ち上げました。

## そ の 他

### 1 業務運営等に関する企画立案

事業運営に関する問題点を検討し、財務基盤の強化と環境変化への対応を図るために平成20年度以降の基本方針を定めました。

また、「平成20年度本所事業実施計画及び支所に対する指示事項」の取りまとめ、公益法人制度改革の検討とともに、インサイダー取引防止規程の制定等法令や社会規範、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) 土地月間講演会

国土交通省の平成19年度「土地月間」行事の一環として、金沢市、福岡市及び大阪市において、国土交通省、石川県、福岡県、大阪府、金沢市、福岡市及び大阪市の後援、並びに石川県不動産鑑定士協会、社団法人福岡県不動産鑑定士協会及び社団法人大阪府不動産鑑定士協会の協賛を得て、土地月間講演会を次のとおり開催しました。



開催日・地	テーマ	講師
金沢市 10月10日	最近の地価の動向と今後の土地政策	国土交通省 土地・水資源局 次長 宮崎 正義氏
	企業不動産（CRE）の今後のあり方と新しい不動産マネジメント戦略	当所 金沢支所 次長 横井 広明
金沢全日空 ホテル	都市中心部のバリューアップ(地域価値向上) 既成市街地のリアマネジメント	横浜国立大学大学院 教授 小林 重敬氏
福岡市 10月16日	最近の地価の動向と今後の土地政策	国土交通省 土地・水資源局 次長 宮崎 正義氏
	最適な不動産マネジメント戦略とは？	当所 企業資産評価プロジェクト外室 室長 斉木 正人
アクロス福岡	金融行政の現状と課題	前 金融庁長官 五味 廣文氏
大阪市 10月30日	最近の地価の動向と今後の土地政策	国土交通省 土地・水資源局 次長 宮崎 正義氏
	最適な不動産マネジメント戦略とは？	当所 企業資産評価プロジェクト外室 室長 斉木 正人
大阪新阪急 ホテル	町づくりと景観	東洋文化研究家 Alex Kerr(アレックス・カー)氏

## (2) 定例講演会等

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て、下記の3回の講演会を東京で開催しました。

開催日・地	テーマ	講師
都内 4月13日	最近の地価動向について	当初 東東京支所 参事 粕谷 孝治
	日本版SOX法と企業不動産マネジメント	当所 企業資産評価プロジェクト外室 室長 斉木 正人
大手町サン ケイプラザ	上昇する新規家賃と継続家賃の改定と評価	当所 西東京支所 参事 島田 博文
都内 9月12日	日本版SOX法と不動産関連業務	あずさ監査法人 FMG事業部 アジアパートナー 泉 典孝氏
	CRE（企業不動産）の今後のあり方	国土交通省 土地・水資源局 土地情報課 課長 麦島 健志氏
東京ミッド タウン	最適な不動産マネジメント戦略とは？	当所 企業資産評価プロジェクト外室 室長 斉木 正人
都内 12月4日	日本経済の展望 - 少子高齢化の中で -	慶応義塾大学教授 グローバルキャリア研究所 所長 竹中 平蔵氏
	最近の不動産動向について	当所 理事・研究部長 山本 忠
有楽町朝日 ホール	回復の10年・成長の10年	(株)大和総研 チーフエコノミスト 原田 泰氏
都内 3月24日 大手町サン ケイプラザ	海外投資不動産鑑定評価ガイドライン	国土交通省 土地・水資源局 地価調査課 企画専門官 大澤 一夫氏
	海外（主要国）の不動産評価制度と不動産市場データ	当所 北米駐在員 藤木 一彦

### 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、全国で統轄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。