

平成 2 0 年 度

事 業 報 告 書

平成 2 0 年 4 月 1 日 から

平成 2 1 年 3 月 3 1 日 まで

財団法人 日本不動産研究所

事業報告

平成21年2月25日開催の第180回理事会におきまして平成20年4月以降平成20年12月末までの業務概況につきご報告いたしました。年度間の部門別活動状況をとりまとめ次のおりご報告いたします。

I 総務関係

1 総務事項

(1) 理事会及び評議員会の開催

平成20年4月以降本日に至るまで、理事会は4回、評議員会は3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21年3月末現在の会員数は424社で、前年同月末に比し8社の減少となりました。

(3) 役員等の異動

- ① 平成20年5月26日常務理事小路明義氏及び理事宮ヶ原光正氏、理事山本忠氏が辞任されました。
- ② 平成20年5月26日開催の第177回理事会において、吉村彰彦氏が常務理事に互選され就任いたしました。
- ③ 平成20年5月26日開催の第177回理事会において、理事を辞任された宮ヶ原光正氏及び山本忠氏が顧問に推薦され、就任されました。
- ④ 平成20年5月26日開催の第62回評議員会において小路明義氏が常任監事に、杉山清次氏、福本泰氏、河合芳樹氏が理事に選任され、就任されました。
- ⑤ 平成20年5月26日評議員の馬場武敏氏が辞任されました。
- ⑥ 平成20年5月26日開催の第177回理事会において評議員として梶秀樹氏、小林重敬氏、前川俊一氏が推薦され、就任されました。
- ⑦ 平成20年11月25日評議員の小野邦久氏、谷口克己氏、橋本鋼太郎氏が辞任されました。
- ⑧ 平成20年11月25日開催の第179回理事会において交替評議員として小川忠男氏、

佐々木克巳氏、松岡和夫氏が推薦され、就任されました。

⑨ 平成21年2月25日理事新原芳明氏が辞任されました。

⑩ 平成21年2月25日開催の第64回評議員会において田辺和夫氏が理事に選任され、就任されました。

⑪ 平成21年5月9日に評議員釜田敬三氏が死去されました。

(4) 職員の現況

平成21年3月末現在の職員数は551名で、前年同月末に比し16名の増加となっています。

(5) 登記事項

平成20年4月以降、次のとおり登記を行いました。

① 理事の変更（杉田力之氏の死去、小路明義氏、宮ヶ原光正氏、山本忠氏の辞任、福本泰氏、河合芳樹氏、杉山清次氏の就任）

平成20年5月30日登記

② 資産総額の変更

平成20年5月30日登記

③ 従たる事務所（金沢支所）の住所変更

平成20年6月16日登記

④ 従たる事務所の閉鎖（東東京支所及び西東京支所）

平成20年8月1日登記

⑤ 従たる事務所（浜松支所）の住所変更

平成20年8月11日登記

⑥ 理事の変更（新原理事の辞任、田辺理事の就任）

平成21年3月11日登記

(6) 主務官庁報告事項

平成20年4月以降、次の事項について申請・報告いたしました。

① 第177回・第179回・第180回理事会の審議事項及び結果並びに第62回・第63回・第64回評議員会の報告事項、諮問事項、審議事項及び結果

② 前記(5)の登記事項

(7) 政府、公共機関に対する協力

① 当研究所役職員の平成20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

吉村常務理事	都道府県財産評価審議会委員等
平舘理事	都道府県地価動向調査委員会委員等
新藤理事	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	市区町村保有地活用検討委員会委員等
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	市区町村不動産評価専門委員
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
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

② 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109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。

③ 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、新藤理事ほか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。

④ 国際会議等への派遣

米国CRE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20年度の損益の状況は、経常収益が7,743百万円で前年度に比し1,224百万円の減少となりました。これは前年度の収入に「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組み込まれていたため公的評価報酬が前年度比967百万円の減少となったこと、及び鑑定報酬についても462百万円の減少となったことが大きく、コンサルタント報酬が153百万円、諸手数料が42百万円で前年度比増加しましたが上記の減少分を補うことができなかったことによるものです。経常費用は7,694百万円で前年度に比し484百万円の減少となりました。

経常外増減につきましては、経常外収益が有価証券の売却等により132百万円、経常外費用は旧東西東京支所の閉鎖により固定資産の除却等により46百万円となり経常外増減全体で85百万円となりました。

これらの要因により当期の正味財産は104百万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12,093百万円で、前年度末に比し269百万円の減少となりました。

また、負債は1,488百万円で、前年度末に比し373百万円の減少となりました。

以上により、正味財産は10,606百万円で、前年度に比し104百万円の増加となりました。

(貸借対照表)

II 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。

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) 韓国国土海洋部から1名（平成20年4月から1年間）の研修者を受け入れいました。
- (3) 主要諸国の海外不動産に係る基礎情報を収集・整理を継続して調査しました。
- (4) 2月に米国の住宅市場の最新情報を収集するために現地調査を実施し、当所主催の2月の50周年記念セミナー及び「不動産研究」で報告しました。
- (5) 3月末に米国CREの年次総会に出席して、米国の情報収集をするとともに、不動産市場・鑑定評価について意見交換を行いました。

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」、「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。

50周年記念出版として「ベーシック不動産入門：第3版（日経文庫ベーシック）」及び「不動産用語辞典：第7版（日経文庫）」を発刊しました。

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。

Ⅲ 業 務

平成20年度の事業収入は、前年度実績に比較して大幅に減少しました。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、前年度に比較して462百万円の減収となりました。その主な要因は、

- (1) 昨年秋以降の景気悪化に伴う受託件数の減少
- (2) 前年度の特種要因と考えられる政府系金融機関の統合に伴う大量評価業務等がなかったこと

が上げられます。

2 公的評価報酬関係

公的評価報酬は、前年度に比較して967百万円の大幅な減収となりました。これは、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、前年度に比較して153百万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) 不動産証券化等に関わる業務
- (2) 企業不動産(CRE)及び公共不動産(PRE)に関わる業務
- (3) 公共政策に関わる業務

4 その他

組織の再編により特定事業部を新設し、海外不動産の評価やレジャー施設及びヘルスケア等の特殊な不動産評価等新しいニーズに対応する体制を整備しました。

IV 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の平成20年度以降の基本方針に基づき、変化に対応する柔軟で創造的なエキスパート集団を目指すとともに多様な需要への的確に応えるため、8月1日に組織改編を行いました。

東東京支所、西東京支所は業務部の一部と統合して東京事業部となり、証券化、企業資産評価、環境、海外不動産評価の専門化した分野に対応する特定事業部が新たに発足しました。本所は本社となり、従来の統轄支所はブロックを一体とした運営を行う支社とし、8支社43支所体制となりました。

また、「平成21年度事業実施計画」の取りまとめ及び公益法人制度改革の検討、社会規範と社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20年度「土地月間」行事の一環として、大阪市、仙台市及び名古屋市において、国土交通省、大阪府、宮城県、愛知県、大阪市及び仙台市の後援、並びに社団法人大阪府不動産鑑定士協会、社団法人宮城県不動産鑑定士協会、社団法人愛知県不動産鑑定士協会及びの協賛を得て、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
大阪市 10月7日 大阪朝日生命ホール 8階	最近の地価の動向と今後の土地政策 公的不動産（PRE）に対する取組について 金融危機の教訓とこれからの金融	国土交通省 土地・水資源局 次長 宮崎 正義氏 当所 PREプロジェクトチーム 稲葉 勝巳 西村あさひ法律事務所 顧問（前金融庁長官） 五味 廣文氏
仙台市 10月16日 仙台市情報・産業プラザ ネット5階 多目的ホール	最近の地価の動向と今後の土地政策 公的不動産（PRE）に対する取組について 金融危機の教訓とこれからの金融	国土交通省 土地・水資源局 次長 宮崎 正義氏 当所 PREプロジェクトチーム 稲葉 勝巳 西村あさひ法律事務所 顧問（前金融庁長官） 五味 廣文氏
名古屋市 10月30日 名古屋国際センター 別棟ホール	最近の地価の動向と今後の土地政策 公的不動産（PRE）に対する取組について 金融危機の教訓とこれからの金融	国土交通省 土地・水資源局 次長 宮崎 正義氏 当所 PREプロジェクトチーム 茂木 泰 西村あさひ法律事務所 顧問（前金融庁長官） 五味 廣文氏

(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、下記講演会を東京で開催しました。

都内 9月12日 大手町カンパプラザ	会計基準のコンバージェンス・SOX法と資産除去債務 資産除去債務に関する会計基準と環境債務～該当する環境債務と国内外先進企業の開示実体～ 不動産市場における環境リスクとその評価	上智大学大学院 地球環境学研究科 教授 藤井 良広氏 みずほ情報総研（株） 環境・資源エネルギー部 チーフコンサルタント 光成 美樹氏 当所 環境プロジェクト室室長 平 倫明
------------------------------	--	---

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。

5 50周年記念事業について

3月2日に創立50周年を迎えることを記念して、50周年史をはじめ以下の書籍を予定も含め刊行いたしました。

- (1) 中央経済社「企業不動産の評価実務」(平成20年8月1日発行)
- (2) 住宅新報社「不動産鑑定評価の国際化」(平成20年9月5日発行)
- (3) 日経新聞社「不動産用語辞典」(平成21年2月11日発行)
- (4) 日経新聞社「ベーシック不動産入門」(平成21年2月12日発行)
- (5) 住宅新報社「不動産評価の新しい潮流」(平成21年6月5日発行予定)

また、2月27日に「創立50周年記念講演会」を下記のとおり開催し、「感謝の会」も本社は3月19日に、支社はそれぞれ開催いたしました。

開催日・地	テーマ	講師
都内 2月27日 有楽町朝日ホール 有楽町マリオン12階	世界金融危機と不動産証券化の将来 最近の不動産の動向について 金融行政の諸課題	東京大学大学院 経済研究科 教授 伊藤 隆敏氏 当所 研究部 部長 中野 豊 金融庁 長官 佐藤 隆文氏