事業活動のご案内

第６８期　自　令和６年１０月１日
　　　　　至　令和７年９月３０日

一般財団法人日本不動産研究所

令和７年９月期　事業活動のご案内

（基準日：令和7年9月30日）

Ⅰ．公益目的実施事業

１．公益目的実施事業の経過および成果

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．定期調査の状況及び調査結果の社会還元

- 当研究所は日本最大の不動産等に関する総合調査研究機関として、以下の定期調査を実施しています。
- 関係官公庁・大学・研究機関等には調査結果を機関誌等にて還元し、維持会員・ＷＥＢ会員には研究所ＨＰを通じて随時の閲覧、収録ﾃﾞｰﾀの一部についてダウンロードが可能となっております。

定期調査名	発刊・公表時期	開始時期
① 市街地価格指数（注 1）	R6/11，R7/5	昭和 11 年
② 全国木造建築費指数（注 1）	R6/11，R7/5	昭和 13 年
③ 田畑価格及び賃借料調（注 1）	R6/10	田畑：大正 2 年、 賃借料：大正 10 年
④ 山林素地及び山元立木価格調（注 1）	R6/10	山林：昭和 15 年、 立木：昭和 21 年
⑤ 全国賃料統計	R6/11	平成 7 年
⑥全国賃貸オフィスストック調査（注 2）	R6/11, R7/4	令和 6 年
⑦ 東京･大阪・名古屋のオフィス賃料予測	R7/6	平成 10 年
⑧ 住宅マーケットインデックス	R7/3　※調査終了	平成 10 年
⑨ 不動産投資家調査	R6/11，R7/5	平成 11 年
⑩ 国際不動産価格賃料指数	R6/11，R7/5	平成 25 年
⑪ 不動研住宅価格指数（注３）	毎月最終火曜日	平成 23 年

（注１）①～④は研究所発足時に日本勧業銀行から継承したものです。
（注２）⑥は「全国オフィスビル調査」を令和 6 年 11 月から名称と調査方法を変更して継承したものです。
（注３）⑪は東証が公表してきた「東証住宅価格指数」を平成 27 年 1 月から名称変更して継承したものです。

３．機関誌等の刊行

不動産研究	昭和 34 年創刊。国内外の鑑定評価理論・実務に関する調査研究の成果等を掲載しています。令和７年 ７ 月に第 67 巻第 ３ 号を発刊し、延べ 266 号を数えます。
不動産調査	昭和 53 年創刊。研究所主催の講演会の内容や各界識者・実務家の見解を掲載する他、不動産に関するタイムリーな話題を提供する小冊子となっています。 令和７年１月・３月に第 426 号・第 427 号を発刊しました。

４．専門書籍の刊行、図書室の一般公開

- 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）
  ③「不動産実務百科 Q&A」（清文社）
  ④「不動産鑑定評価の基礎知識」（日本不動産研究所 デジタルブック）
  ⑤「Q＆A 固定資産税家屋評価の実務ポイント」（ぎょうせい）　　他
- 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）」を一般公開しております。
  蔵書の充実を推進するとともに、お客さまの利便性向上を図る観点からＷｅｂによる図書検索システムを導入しております。

5．内外の研究機関、団体等との共同研究

国内 国外	➢ 判例研究会（所内委員及び外部弁護士による共同研究会） 令和 6 年 12 月、令和 7 年 6 月実施（研究成果を季刊不動産研究にて発表）。 ➢ 研究部職員が汎太平洋不動産鑑定士・カウンセラー会議（PPC） （令和 7 年 9 月 30 日開催）にて研究結果を発表。 ➢ 不動産調査機関や不動産 IT 企業等との不動産ビッグデータ活用に係る 共同研究を継続。 ➢ 研究部職員が大学等で不動産や経済に係る講義を担当。

6．大学等との共同研究

国内 国外	➢ 東京都市大との AI 画像解析による住環境に関する印象評価の地価への影響に関する研究をはじめ各種共同研究を継続実施。 ➢ 取引価格分布特性による評価手法開発のほか外部研究者に研究を委託 ➢ 研究部職員が国土交通大学校、財務総合政策研究所、森林総合研究所、 大妻女子大学、明海大学等で不動産や経済等に係る講義を担当。

7．各種の講演会・セミナー等の開催

- 当研究所では、不動産等に関する日頃の研究成果の発表や、不動産等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。
- 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。
- 定例講演会・土地月間講演会は公益性が高いことから、参加料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	➢ 不動産等に関する有益な情報等を社会に提供することを目的とする定例講演会 【令和 6 年度「定例講演会」JREI ウェビナー】 開催日：　令和 6 年 12 月 4 日 方　法：　ウェブセミナー(視聴はオンライン上でのみ可) テーマ：　『2025 年の不動産市場と再開発の最近の動向について』 ■【講演①】「2025 年の不動産市場」 (一財)日本不動産研究所 シニア不動産エコノミスト　吉野　薫 ■【講演②】「再開発の最近の動向」 (一財)日本不動産研究所　都市開発部　部長　阿部　進悦
②土地月間講演会	➢ 国土交通省の「土地月間」の関連行事の一環としての講演会 【令和 6 年度　土地月間ウェビナー】 主　催：　当研究所 後　援：　国土交通省 開催日：　令和 6 年 10 月 25 日 方　法：　ウェブセミナー(視聴はオンライン上でのみ可) テーマ：　『建築費高騰のもとでの不動産事業の意義』 ～建物の有用性に着目した不動産事業機会と私たちの取り組み～ ■スピーカー 日本不動産研究所　本社事業部 参事 建物専門チーム チームリーダー　立石　正則 ■コーディネーター 日本不動産研究所　シニア不動産エコノミスト　吉野　薫
③各種セミナー	➢ 日中韓 国際不動産セミナー ※参加国の都合により未開催

Ⅱ．収益事業

1．事業の経過および成果

- 欧米主要国では高金利を背景とした不動産市況の調整が続いていますが、わが国の不動産市場は緩やかな金利上昇のもとにおいても、堅調な企業活動や安定した賃貸需要、海外投資家による資金流入等を背景として底堅い動きを維持してきました。
- 令和７年９月期は、上述のとおり堅調な市況に加え、証券化業務や新たな分野への事業展開を図り、積極的な受任活動に加え、組織力による着実な案件処理や人員配置を行った結果、収入においては、固定資産評価替えに係る標準宅地の鑑定評価がない年度にもかかわらず増収となり、収入及び受任とも昭和 34 年設立以降（旧法人を含む。）最高の記録を更新しました。

2．認識した課題と対応

(1) 変化を捉えた新規事業の展開

　鑑定業務の積極的な受任、処理のほか、研究所が有する豊富な情報と確かな知識の活用と提供により、鑑定業務以外の業務の拡大に注力しました。

マーケット レポート業務	➢ 蓄積されたマーケットデータ、ノウハウ及び専門知識を活かした不動産マーケットレポート業務を積極的に推進し、お客様のニーズに支えられ、ホテル、ヘルスケア等のアセットを中心に受注件数が大幅に増加しました。
認証業務の拡充	➢ グリーンビルディング認証(環境及び社会への配慮がなされた不動産に関する認証制度)において、事務所、物流施設、商業施設、住宅、ホテル及びヘルスケアに関する認証業務を運用しています。 　ESG 投資実践へのアピールをはじめリーシングへの活用等、認証取得に対するお客様の需要により、認証件数も増加しています。 ➢ ResReal (災害に対する不動産のレジリエンスを評価する認証制度) 水害版においては計画認証の運用も開始し、今年５月には「地震・津波版」の発表イベントを開催する等、評価メニューの拡充を図っています。
建物運営の課題 解決・支援	➢ 本社事業部内に建物コンサルティング室を新設し、建物情報の整理・分析をはじめ、VE（バリューエンジニアリング)、長寿命化計画等に関する中立的な視点からの施策提案及び建物運営に係るアクション支援等、ソリューション業務としての展開を本格的に開始しました。

(2) 既存業務の生産性向上等

業務量の増大への対応	➢ 証券化案件、ソリューション業務等に対する需要の高まりにより業務量が増大していることから、証券化部等において多数の評価物件を一括して評価するシステムの導入し、業務プロセスを効率化するなどして、限られた人員で業務を推進しています。
業績表彰の見直し	➢ 生産性向上を目的に業績表彰の基準をパーヘッドでの受任や売上にベースを変更し、公平かつ適正な業績評価に努めました。 ➢ 従来の「目標」を廃止し、成長マイルストーンとして「売上ターゲット」等を設定しました。
業務品質の維持・向上	➢ 引き続き、案件の審査業務において、最終段階における承認業務だけでなく、受任段階での支援対応も実施することで品質向上に努めました。 ➢ 指摘事項を他部署へ共有するとともに、職員の品質意識向上を図るため改正した業務品質表彰を本年より実施しました。

(3) 組織力を活かした業務対応

ブロック運営の強化	➢ 組織連携を確保し業務調整等により組織力を高める観点から、ブロック単位での業務推進を図るため、支社ブロック・本社連携会議を開催するとともに、業務執行理事に各ブロックを担当させることとしました。
場所にとらわれない案件処理体制	➢ 証券化案件業務を中心に、本社と支社支所が連携、組織的計画的な業務処理体制を構築することで繁閑格差調整を図り、業績向上を図りました。

(4) 変化に対応した組織の改編

都市開発部の創設	➢ 令和６年１０月に都市開発部を新設し、権利変換計画作成業務及びマンション再生業務の拡大並びに管理計画業務等新規業務に参入しました。
支所の廃止	➢ 業務環境の変化、限られた人材の成長分野への再配置に鑑み、福島支所を令和７年９月末に廃止しました。
海外拠点の再編	➢ 海外不動産市場及び海外進出日系企業の需要等の変化に対応し、上海現地法人を廃止するとともに、日本不動産研究所アジア・パシフィック社によるジャカルタ駐在員事務所を設立しました。

(5) 人材の確保・育成・活性化の促進

成長の制約となっている人員不足の解消を目指し、変化に対応し信頼を得る人材の育成と更なる成長支援を行いました。

採用の見直し	➢ 近年の専門職の採用実績に鑑み、採用市場の環境変化に対応するため、全社をあげての採用体制を構築しました。 ➢ 採用選考の改善、会社説明会の充実、採用専用サイトの充実、求職者と職員との交流機会の増加など、採用プロセスの見直しを進めました。
教育・研修体制の強化	➢ 社会の変化や入所者の増加を踏まえ、従来の教育・研修体制を拡充することとし、教育・研修体制プロジェクトチームを立ち上げ、教育・研修にかかる部署横断的組織として「不動研アカデミー」を開設しました。 ➢ 「不動研アカデミー」では、「鑑定実務科」、「実務修習科」、「＋α科」、「キャリア支援科」の 4 科にて研修を開始し、これまで数多くの研修を実施しました。また採用活動においても不動研アカデミーを応募者への訴求材料として活用しました。 ➢ 事務職の更なる活躍の推進、業務範囲の拡大等に向けた研修のメニュー等について検討を開始しました。
給与改定の実施	➢ 職員の給与制度については、昨今の賃金・物価の高騰傾向等への対応のため、令和 6 年 10 月から数十年ぶりのベースアップを実施しました。 ➢ 令和 7 年 10 月から、以下を実施することとしました。 ・前年度を大きく上回るベースアップの実施 ・専門職領域に踏み込んだ業務を担っている事務職や、長年にわたって所属部署の運営に貢献している事務職に対するマイスター手当の創設
人員配置の見直し	➢ 研究所全体最適化の視点に立ち、環境変化を踏まえつつ、お客様へのサービス提供の迅速化や生産性の最大化を目指して、人員配置の見直しを実施しました。
適正な労務管理の徹底	➢ 令和 6 年 9 月から、PC ログをより適切に把握するために、長時間労働抑止システムを導入し、適正な勤怠管理と過度な時間外労働の抑止に努めています。
職場環境の改善	➢ 本社の増床を実施し、収容人数を増やすとともに研修室を新設しました。 ➢ 関東支社及び那覇支所を移転し、レイアウトの見直し、執務環境の整備・改善を実施しました。 ➢ ハラスメント研修等を実施し、ハラスメントの防止と働きやすい職場環境の醸成を図りました。

(6) DX（デジタルトランスフォーメーション）に向けた取り組み

業務の効率化や新たなビジネス展開に向けて、研究所内に分散して管理されている、様々な形式の情報をデータとして集約して蓄積し、分析のためのデータベース等の情報共有基盤の構築を推進しています。

➢ 戸建物件に関する多数の評価物件をデータベース化し、一括して評価するシステムをリリースし、業務効率を向上させながら評価結果をデータベース化し、分析、活用できる環境を構築しました。 ➢ このシステムをオフィスやマンションなど他用途の不動産にも活用することにより、新たなビジネス展開に向けて情報共有基盤を強化する検討を開始しました。
➢ 研究所の先例図を管理する新 GIS（Geographic Information System：地理情報システム）をリリースしました。新基幹システムと連携したクラウドシステムにすることにより、従来部署ごとに分散していた先例図の一元管理を実現しました。
➢ 評価物件の最寄り駅や近傍の利便施設を検索し距離の測定、依頼者からの受領資料や土地取引情報などの調査結果を評価用シートへの自動転記、評価物件と類似性の高い賃貸物件の検索など、業務効率化に資する各種ソフトをリリースしました。
➢ 業務工程管理、議事録作成、翻訳、電子契約など生産性向上に関する各種ソフトの試験導入を実施しました。 ➢ 新基幹システムに蓄積されたデータから経営指標に関する各種データをより迅速に集計、加工、作成できるソフトを整備し、経営分析環境をレベルアップしました。
➢ AI の活用について、情報セキュリティのリスクも踏まえながら検討を開始しました。 ➢ 研究所に蓄積されている資料や情報の効率的な探索や活用を目指して、研究所内の閉鎖環境で利用できる内製型の生成 AI の導入について、業者との協議を開始しました。

Ⅲ．総務関係

１．維持会員の現況と特典

		特別会員	賛助会員	普通会員	維持会員 計
令和７年９月末		１８２社	２４社	１１２社	３１８社
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 等			
	不動産情報	研究所 HP にて、各種の不動産情報を開示			
	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	
	鑑定評価報酬割引	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

	会員数(人･社)	WEB 会員の特典
令和７年９月末	27,690	・定期調査結果の一部をダウンロードできます。 ・鑑定評価報酬割引はございません。 ・年会費は無料です。

３．事務所に関する事項

	支社･支所	変更事項	変更日	変更後所在地	電　話
1	関東支社	移転	R7.7. 7	さいたま市大宮区桜木町一丁目 11 番地 9	(048)650-1181
2	那覇支所	〃	R7.9. 1	那覇市久茂地一丁目１２番１２号	(098)861-8171
3	福島支所	廃止	R7.9.30	―　（東北支社にて業務引継）	―

４．職員の状況（令和７年９月末）

		専門職	事務職	合計（人）
	本社	２４７	１３５	３８２
	支社・支所	１１８	９３	２１１
合　計（人）		３６５	２２８	５９３
	前年同期比	＋１７	＋６	＋２３

○主な資格保有者数（人）		備　考
不動産鑑定士	278	※ 専門職員数（役員等を含む）に対する 保有率　不動産鑑定士　74%
一級建築士	17	
不動産証券化認定マスター	62	
再開発プランナー	37	
補償業務管理士	15	
技術士・ＲＣＣＭ	1	
CASBEE 建築評価員	2	
CASBEE 不動産評価員	8	
CASBEE ウェルネスオフィス評価員	7	
MAI(米国不動産鑑定人)	3	
MRICS （英国 RICS 正会員・不動産評価部門）	5	
ASA（国際資産評価士）	3	
情報処理安全確保支援士	1	
弁護士	2	
公認会計士	2	

5．役員に関する事項（令和７年１１月２５日現在）

	氏　名	委嘱業務 他
代表理事	宮内　豊	理事長
常務理事	稲葉　勝巳	業務部長
〃	石塚　治久	資産ソリューション部長
理　事	仁王頭　毅	中四国支社長
〃	戸張　有	企画部長
〃	小川　兵衛	本社事業部長
〃	板橋　宏	総務部長
監　事	徳永　和博	(常　勤)
〃	川上　尚貴	(非常勤)

※令和 7 年 11 月 25 日付で以下の役員人事がありました。
- 板橋宏が理事に選任されました。
- 千葉裕太は常務理事を退任し、顧問に就任いたしました。

６．職員等の政府、公共機関等に対しての協力

(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	
都道府県固定資産評価審議会委員 市区町村土地区画整理事業評価員 都道府県財産評価審査会委員　等 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・ 士協会役員	（公社）日本不動産鑑定士協会連合会の副会長 （公社）日本不動産鑑定士協会連合会の常務理事 都道府県の不動産鑑定士協会の会長・理事・委員
講師派遣	・士協会連合会が主催する実務修習講義に、職員等を講師派遣

７．業務の適正を確保するための体制

当研究所は、「一般財団法人日本不動産研究所運営基本方針」（以下「運営基本方針」という。）を定め、これに基づいて、業務の適正を確保するための体制を整備し、お客様、社会からの信頼をあらゆる活動の基礎に置き、社会的責任を果たしてまいります。

(1) コンプライアンス体制等

- 企業倫理・法令遵守の基本姿勢を明確にするため、「運営基本方針」のもと、研究所としての「業務運営方針」及び役職員の業務遂行上の「役職員行動規範」を定めています。
- コンプライアンス管理を実施する「コンプライアンス・リスク管理等委員会」を設置し、コンプライアンス施策の策定及び実施を推進しています。
- コンプライアンス教育については、新人研修をはじめとして各種研修において規程や関連マニュアルの周知徹底を行っています。
- インサイダー取引防止に係る規程・マニュアル等を再整備し、役職員等への周知を図っています。
- 内部通報制度等の整備として、「公益通報」、「内部通報」、「外部通報」及び「反社会的勢力等対応」に関する規程を制定するとともに関連マニュアルを整備し、違法行為、不正行為等に対する監視体制を運用しています。
- 反社会的勢力等とは、取引関係も含め、一切の関係を持たない方針のもと、関係遮断のための態勢として、情報サービス等を活用した新規取引先のチェック等を励行しています。

(2) リスク管理体制・運用等

- 「コンプライアンス・リスク管理等委員会」を設置し、リスク管理施策の策定及び実施を推進しています。
- 各部署において、業務過誤等におけるリスクについてリスク・マップを作成し、発生頻度及び影響度が高いリスク事象を中心に監理を実施し、不正行為・事務過誤等の早期発見と是正に努めています。
- リスク発生時の対応に関しては、発生当初から理事長をはじめ組織的に対応することとしています。
- 重要なリスク管理項目の一つである情報セキュリティに関しては、お客様情報、研究所情報、個人情報等の各種情報の適正な管理・保護のため、「情報セキュリティ委員会」を設置し、規程の整備や研修等による役職員等への周知徹底を図り、適正な管理に努めています。また、研究所データへのアクセスログ監視や私用プリンターへの出力抑止などの情報漏洩対策も実施しています。
- システム関連リスクに関しては、外部からの攻撃やインシデントにつながる可能性のある脆弱性について点検と対策を実施しています。

- 労務関連リスクに関しては、PC のログの把握や利用制限により長時間労働を抑止するツールを導入し、適正な労務管理の徹底を図っています。

(3) 理事会、役員・部長会、部長会等

- 「理事会」を必要に応じて開催し、業務執行理事に対する委嘱業務及び担当する部を決定した上で、法令、定款及び評議員会の決議に従い、研究所の業務執行の決定を行うとともに、理事の職務の執行を監督しております。なお、当期は５回の理事会を開催しました。
- 「役員・部長会」を原則月２回開催し、役員・部長間において情報の共有化等を図るとともに、研究所の業務執行上の重要事項を審議しております。
- 「部長会」を原則月１回開催し、部長間において情報の共有化等を図るとともに、業務の機動的かつ効率的な執行を図っています。
- 事務組織、決裁、監理に係る規程を定め、適正かつ効率的な業務の執行を図っています。

(4) 監理・監査の運用状況

- 影響度、発生頻度の高いリスク事象を中心に監理・監査を実施し、不正行為・事務過誤等の早期発見と是正に努めています。具体的には、各種コンプライアンス・リスク管理の施策の浸透状況のチェックを行い、PDCA を機能させています。
- ISO 外部認証（情報セキュリティ、品質マネジメント）においては、監査室が監査を実施し、適時に改善を指示し、PDCA を実施させました。
- 監査室による全拠点のプライバシーマークの内部監査を実施し、各拠点の PDCA の実施や意識向上を支援しています。
- 情報漏洩リスクの高まりに対する監理としては、海外からのサイバーアタックの状況、データ取扱い状況のモニタリングを実施しています。
- 令和７年９月期は、新基幹システム導入後の運用定着を踏まえ、決算プロセス、与信管理、未収金管理等の監査を実施し、リスクの洗い出しと残存リスク顕在化防止のための提言を行い、所掌部署の運用改善を支援しました。また、上海現法の廃止手続のモニタリングも実施しました。

８．参考

『業務運営方針』

日本不動産研究所は、お客様、社会からの信頼をあらゆる活動の基礎に置き、業務を運営します。

・創立以来構築してきた基本的な理論を基礎として、環境の変化を先取りし、進取の気性をもって不動産等に関する理論の「構築」、「実践」、「普及」を図ります。
・お客様のニーズを早期かつ的確に把握し、最高品質のサービスを提供します。
・職員一人ひとりと家族を大切にし、職員がプロフェッショナルとしてその能力を発揮できる執務環境を整えます。
・良き社会構成員として、人権の尊重、コンプライアンス、公益的な事業の実施、反社会的勢力等との関係遮断の堅持、環境への配慮、社会への貢献等の責任を果たします。
・活動の基礎となる安定的な業務運営基盤を確立します。

『役職員行動規範』

日本不動産研究所は、「不動産等に関する理論的・実証的研究の進歩発展を促進し、その普及実践化と実務の改善合理化を図ること」を目的として、昭和３４年に設立され、創立当初から、この目的の達成に向けて、不動産等に関する理論の「構築」、「実践」、「普及」のパイオニア、フロントランナーとして、活動してきました。

日本不動産研究所の役職員は、これまでに蓄えた「研究・開発力」、「組織力」、「情報力」を結集して、今後とも、常に環境の変化に早期かつ的確に対応し、何よりもお客様、社会からの信頼を基礎に置き、行動します。

・常に業務を総点検し、安定的な業務運営基盤の確立を図ります。
・環境の変化を先取りし進取の気性をもって起業家精神を発揮するとともに、日々自己研鑽に努め専門性にさらに磨きをかけます。
・個々の力を組織に結集し、それぞれが自己の持ち場で力を発揮します。
・人権の尊重、コンプライアンス等の社会的責任をよく認識し、広い視野に立って行動します。

以　上