

平成27年9月期 事業活動のご案内

(作成基準日:平成27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. 定期調査の実施と社会還元

- (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102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。
⇒ソウル・北京・上海・香港・台北・シンガポール・クアラルンプール・ジャカルタ・バンコク・ホーチミン・ニューヨーク・ロンドン・東京・大阪の14都市
- (4) 「東証住宅価格指数」として公表されてきたインデックスを継承し「不動研住宅価格指数」の名称で公表しています。

定期調査名	発刊・公表時期	開始時期
① 市街地価格指数	26/12, 27/6	昭和11年
② 全国木造建築費指数	26/12, 27/6	昭和13年
③ 田畑価格及び賃借料調	26/10	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	26/10	山林:昭和15年、立木:昭和21年
⑤ 全国賃料統計	26/12	平成 7年
⑥ 全国オフィスビル調査	26/10, 27/9	平成17年
⑦ 東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測	26/10, 27/4	平成10年
⑧ 住宅マーケットインデックス	27/3・9	平成10年
⑨ 不動産投資家調査	26/11, 27/5	平成11年
⑩ 国際不動産価格賃料指数	26/11, 27/5	平成25年
⑪ 不動研住宅価格指数	毎月最終火曜日	平成27年1月

- 定期調査結果は定期刊行物として、官公庁、大学、研究機関には原則無料で、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。
- また研究所のHPでは「維持会員・WEB会員の皆様用に、調査内容の閲覧・収録データのダウンロードサービス」をご提供しています。
- 海外不動産の統一基準による比較検討指標作成の取組みが高く評価され、「⑩ 国際不動産価格賃料指数」が、日本不動産学会の2014年度「業績賞」を受賞しました。

3. 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)」を一般公開しております。蔵書の充実に努めるとともに、お客さまの利便性向上の観点からWebによる図書検索システムの導入を準備中です。

4. 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) 日本不動産学会(富山会場)に3本の研究成果を発表。「日本不動産学会業績賞」を「国際不動産価格賃料指数」の調査で受賞しました。(当研究所として4回目)

5. 海外の不動産制度の調査研究、国際関係団体等との交流

- (1) 米国の鑑定評価理論・実務等を調査研究し、「不動産研究」誌等で研究成果を発表いたしました。
- (2) 海外主要都市の「国際不動産価格賃料指数」結果について、11月、5月に2回発表いたしました。(ソウル・北京・上海・香港・台北・シンガポール・クアラルンプール・ジャカルタ・バンコク・ホーチミン・ニューヨーク・ロンドン・東京・大阪の14都市)
- (3) 11月6日: 不動研(上海)投資諮詢有限公司主催セミナーへ講師を派遣いたしました。(上海)
- (4) 4月16日: 台湾の宏大不動産評価師聯合事務所と調査研究等の覚書を締結いたしました。
- (5) 4月17日: 台湾の瑞普萊坊と調査研究等の覚書を締結いたしました。
- (6) 4月23日: 中国土地評価師協会の訪日団が来所されました。
- (7) 5月13日: 韓国鑑定院と「鑑定評価協力会議」を開催いたしました。(東京)
- (8) 5月20日: 香港理工大学の卒業演習に講師を派遣いたしました。(大阪)
- (9) 5月22日: 英国 RICS 及び不動産証券化協会と共催セミナー「地方創成と不動産投資－英国キヤップ・ファンディング及び改正不特法事例紹介－」を開催いたしました。(東京)
- (10) 8月26日: 米国AI(アプレイヤル・インスティテュート)の会長等が来所、意見交換会を開催いたしました。

6. 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 定例講演会の開催

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する定例講演会		
開催日・場所	テーマ：2015年の日本経済と不動産市場	講師
26.12.5 有楽町朝日ホール (有楽町マリオン11F)	○特別講演(人口減少時代の処方箋) ○研究報告(2015年の不動産市場)	野村総合研究所 顧問 東京大学 公共政策大学院 客員教授 増田寛也 氏 日本不動産研究所 研究部 不動産エコノミスト 吉野薫

② 土地月間講演会の開催

(1) 国土交通省の平成26年度「土地月間」行事の一環として、平成26年10月21日に仙台商工会議所で開催したものです。	
(2) 後援: 国土交通省／宮城県、仙台市	
(3) 協賛: (一社)宮城県不動産鑑定士協会、仙台商工会議所	
テーマ	講師
○最近の地価動向と今後の土地政策	国土交通省 土地・建設産業局 次長 江口 洋一郎 氏
○震災被災地における地価の推移と今後	日本不動産研究所 東北支社 主任専門役 倉地 真一
○これからの日本経済と地方のゆくえ	早稲田大学 政治経済学術院 教授 北川 正恭 氏

③ 各種セミナー等の開催

日程・場所	名称	テーマ
26.10.7 イノカンファレンスセンター	不動産セミナー 資産ソリューション部	①変わる！不動産マーケット ②変わる！環境不動産 ③広がる！ヘルスケア施設のマーケットほか
27.3.20 セントラルタワーズ 大講堂会議室	管財セミナー 東海支社	不動産鑑定評価の基礎知識習得と評価能力の向上
27.5.22 新霞ヶ関ビル 灘尾ホール	RICS-JREI-ARES 共催セミナー 本社	地方創生と不動産投資 英国ギャップ・ファンディング及び改正不特法による事例紹介
27.7.27 横浜ランドマーク タワー 大会議室	不動産セミナー 横浜支所	①変わる不動産マーケット ②公的不動産の処分・活用の促進方策 ③神奈川県を中心とした不動産マーケットの動向

II.収益事業

事業の経過および成果

(1) 不動産市場は、経済の回復や東京五輪、インバウンド投資などの影響を受け、東京を中心に活性化しており、研究所の事業も堅調に推移いたしました。
(2) 金融ソリューション部、資産ソリューション部、証券化部、国際部等の本社営業力強化のための組織改編の結果、本社を中心に企画提案型の営業推進が定着しつつあります。 これらの新組織では業務の更なる推進により、ソリューション業務の基幹業務化を目指しています。
(3) 金融ソリューション部では、金融機関からの受託増及び特殊アセットに関するソリューション業務の拡大を推進しています。
(4) 資産ソリューション部では、不動産を多く保有するお客さまに、M&A対応や土壌汚染調査・環境性能評価等の様々な解決策を提供しています。
(5) 証券化部では、上場リートとの取引関係を構築し、新規案件の過半、継続案件の約4割のシェアを確保するに至っています。
(6) 国際部では、上海現地法人との協働による業務等の拡大を推進しています。

III.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27年9月末	208	28	85	321
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		
	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 (人・社)

	会員数	WEB会員の特典
平成27年9月末	14,956	<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. 従たる事務所に関する事項

	支社・支所	変更事項	変更日	変更事項 等	電話・FAX
1	関東支社	移転	27.8.31	(変更後)さいたま市大宮区仲町 1-104	変更あり

4. 職員の状況 (平成27年9月末) (人)

	専門職	事務職	合計
本社	174	81	255
支社・支所	150	97	247
合計	324	178	502
前事業年度末	+8	▲2	+6
平均年齢	43.2 歳	40.3 歳	42.2 歳

○公的資格保有者(人)	専門職	事務職	合計	保有率	・保有率は専門職員数に対する比率 ← 不動産鑑定士試験合格後、所定の実務修習等を経て、鑑定士として登録される
不動産鑑定士	282		282	87%	
不動産鑑定士試験合格者	21		21	6%	
一級建築士	22		22	7%	
二級建築士	6	2	8	2%	
補償業務管理士	17		17	5%	
技術士・RCCM	2		2	1%	
弁護士	1		1		
公認会計士	1		1		
中小企業診断士	2		2	1%	
MAI(米国不動産鑑定人)	5		5	2%	
FRICS(英国の不動産鑑定等)	1		1		
MRICS(英国の不動産鑑定等)	4		4	1%	

注) 資格者数については重複カウントあり

5. 役員に関する事項

理事および監事に関する事項

(平成27年11月25日現在)

	氏名	委嘱業務 他	重要な兼職の状況
代表理事	福田 進	理事長	国税審議会委員、東京海上日動火災保険(株)社外監査役
理事	小林 信夫	常務理事/業務部長	国土交通省国土審議会(鑑定評価部会)委員
〃	齋藤 明	審査部長	東京都住宅供給公社評議委員会評議員
〃	茂木 泰	東北支社長	宮城県固定資産評価審議会会長
〃	岡 淳二	企画部長	東京都地価動向調査委員会委員長
〃	水戸部 繁樹	本社事業部長	
〃	根本 啓三	総務部長	
〃	横井 広明	資産ソリューション部長	
監事	岩谷 眞	常勤	東京都収用委員会委員
〃	西原 政雄	非常勤・社外	(一社)全国地方銀行協会 副会長・専務理事

注) 平成27年11月25日付で、以下のとおりの役員人事がありました。

- ・五十嵐健之は退任し相談役に就任しました。
- ・横井広明が理事に選任されました。

6. 職員等の政府、公共機関等に対する協力

<p>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。</p>	
<p>(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</p>	
河合 顧問	国土交通省土地鑑定委員会委員
鈴木横浜支所長ほか 戸張盛岡支所長ほか 太田近畿支社長ほか 稲葉北海道支社長ほか	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 防衛施設局地方審議会委員
<p>(2) 全国にわたる地価調査業務に従事</p>	
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
<p>(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</p>	
連合会・ 士協会役員	<ul style="list-style-type: none"> ・山下研究部副部長が、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の副会長に就任 ・伊藤業務部副部長が、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の常務理事及び広報委員長 ・亀田松山支所長が、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の常務理事に就任 ・塚田長野支所長、桐山鹿児島支所長が、連合会の理事に就任 ・都道府県の不動産鑑定士協会の会長・理事・委員に、多数の役職員が就任
講師派遣	・士協会連合会が主催する実務修習講義に、職員等を講師派遣

7. 業務の適正を確保するための体制

<p>法人法及び同施行規則に定める「業務の適正を確保するための体制」については、各種規程類を整備し、その遵守徹底を通じて業務運営の適正が確保される体制を構築しています。</p> <p>⇒法令・諸規則の遵守、リスク管理の整備、効率的・効果的な内部管理の運営 等</p>

以上