

平成28年9月期 事業活動のご案内

(作成基準日:平成28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103年になります。
- (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	27/12, 28/6	昭和11年
② 全国木造建築費指数	27/12, 28/6	昭和13年
③ 田畑価格及び賃借料調	27/10	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	27/10	山林:昭和15年、立木:昭和21年
⑤ 全国賃料統計	27/12	平成 7年
⑥ 全国オフィスビル調査	28/9	平成17年
⑦ 東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測	27/11, 28/4	平成10年
⑧ 住宅マーケットインデックス	28/3・9	平成10年
⑨ 不動産投資家調査	27/11, 28/5	平成11年
⑩ 国際不動産価格賃料指数	27/11, 28/5	平成25年
⑪ 不動研住宅価格指数	毎月最終火曜日	平成23年

- 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、収録データの一部についてダウンロードが可能となっています。

3. 機関誌等の刊行

- ① 季刊不動産研究: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。平成28年7月に第58巻第3号を刊行し、延べ229号を数えます。
- ② 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。当期に400～402号を刊行いたしました。
- ③ 不動産マーケットビュー:平成25年7月創刊。定期調査の調査結果、アセット別及び主要都市別市況概要、大型取引及び開発等の不動産マーケット情報等、国内の不動産市況について整理し、年2回発行しています。平成28年6月に第7号を発刊いたしました。

4. 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) 他
- (2) 浜松町の本社では、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。蔵書の充実及び閲覧の効率化を図るため、本社内図書の一元化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. 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(千葉・明海大学)に2本の研究成果を発表しました。
- (4) 明海大学主催「不動産学シンポジウム」を共催し2本の研究成果を報告しました。

6. 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) 日中韓3国セミナー「各国の鑑定評価適正性、信頼性、専門性を向上させるための方策」へ講師等を派遣いたしました。(10月、韓国:大邱)
- (3) 中華民国政府、台北市等台湾賃貸住宅市場調査団の受け入れをいたしました。(11月、東京・横浜等)
- (4) 香港理工大学スタディ・ツアーへの講義・意見交換をいたしました。(1月 東京、5月 大阪)
- (5) 韓国鑑定院と「鑑定評価協力会議」を開催いたしました。(4月、韓国:濟州島)
- (6) 2016年不動産仲介協会の年次総会に講師を派遣いたしました。(6月、中国:北京)
- (7) 土地評価師協会・不動産評価師協会・土地勘測企画院との意見交換会を開催いたしました。(7月、中国:北京)
- (8) 財団法人国土規制及不動産资讯中心と意見交換会、財団法人中国地政研究所主催の不動産評価理論・実務研究会を開催いたしました。(8月、台湾:台北)
- (9) 中華民国土地估價学会と固定資産税評価等に関する意見交換会を開催いたしました。(9月、京都)

7. 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:2016年の日本経済と不動産市場	講師
27.12.4 有楽町朝日ホール (有楽町マリオン11F)	○特別講演 (一億総活躍社会への展望と課題)	東京大学大学院 経済学研究科 教授 伊藤 元重 氏
	○研究報告 (2016年の不動産市場)	日本不動産研究所 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 27 年度「土地月間」行事の一環として、平成 27 年 10 月 2 日に京王プラザホテル札幌で開催したものです。	
(2) 後援: 国土交通省	
テーマ: どうなる今後の日本経済と不動産市場	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 長谷川 博章 氏
○ 今後どうなる北海道経済と不動産	日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫
○ 地形と気象からの日本文明	公益財団法人リバーフロント研究所 研究参与 特定非営利活動法人日本水フォーラム 代表理事 作家 竹村 公太郎 氏

③ 各種セミナー等の開催

日程・場所	名称	テーマ
27.10.28 イノカンファレンス センタールームB	JREI国際不動産 セミナー 本社	日系企業の中国事業環境とリスク管理 —知らなかったではすまされない中国の企業評価実務—
28. 7. 4 SMBCホール	RICS-JREI-ARES 共催セミナー 本社	インフラへの民間投資の可能性と課題 —英国及び日本の事例を中心として—
28. 9.30 イノカンファレンス センタールームB	不動産セミナー 本社事業部	東京都における最近の地価動向 土地価格比準表の改正点・概要 イギリスのEU離脱～不動産市況

II. 収益事業

事業の経過および成果

<p>(1) 経済の回復や東京五輪、インバウンド投資などの勢いにやや陰りが見えるものの、依然として東京を中心に高水準で不動産投資は継続されており、不動産市場は好況を継続しています。研究所の事業も、本社現業部を中心に積極的な営業活動を展開し、堅調に推移いたしました。</p> <p>(2) 証券化部では J-REIT 案件、業務部では新規顧客案件を中心に、本社が受託し支社・支所は案件処理する役割分担を行い、業務の拡大を推進しています。</p> <p>(3) 公共部では固定資産税及び空家対策関連業務、本社事業部では地方の再開発事業関連業務、賃料評価及び立退料調査業務、資産ソリューション部では PRE・CRE 戦略支援、環境不動産調査、インフラ・動産評価等の業務、金融ソリューション部では地方に本社がある企業への営業展開やソリューション業務において、本社の専門性を活かし、支社・支所と共同で営業を行っています。</p>

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28年9月末	202	27	96	325
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28年9月末	18,995	<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. 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・FAX
1	本社	移転	28.7.19	港区海岸 1-2-3	変更なし
2	盛岡支所	移転	28.4.25	盛岡市開運橋通 1-1	変更なし

4. 職員の状況 (平成28年9月末)

(人)

	専門職	事務職	合計
本社	179	83	262
支社・支所	144	96	240
合計	323	179	502
前事業年度末	▲2	+2	0
平均年齢	43.1歳	41.0歳	42.3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	273		273	85%	
不動産鑑定士試験合格者	25		25	7%	
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	1		1		
MAI(米国不動産鑑定人)	5		5	2%	
FRICS(名誉会員)	1		1		
MRICS(英国の不動産鑑定)	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28年11月28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、丸紅(株)社外取締役
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
〃	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	東京都土地利用審査会委員
〃	根本 啓三	総務部長	
〃	横井 広明	資産ソリューション部長・ 金融ソリューション部長	国土交通省不動産鑑定評価制度懇談会委員
〃	山本 博英	研究部長	
〃	川添 義弘	審査部長	土地鑑定委員会鑑定評価書小委員会委員
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28年11月28日付で、以下のとおりの役員人事がありました。

- ・齋藤 明は退任し顧問に就任しました。
- ・山本 博英、川添 義弘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

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。	
(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	
神田金沢支所長ほか	都道府県固定資産評価審議会委員
戸張盛岡支所長ほか	市区町村土地地区画整理事業評価員
小川近畿支社長ほか	都道府県財産評価審査会委員
稲葉北海道支社長ほか	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、研究所職員(不動産鑑定士)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	山下企画部副部長 (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の副会長及び国際委員長 伊藤業務部副部長 (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 (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の常務理事 塚田長野支所長 (公社)日本不動産鑑定士協会連合会の理事 その他多くの役職員 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

(1) 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。
(2) リスク管理体制の整備・向上:各部署で作成したリスクマップの中で影響度、発生頻度の高いリスク事象を中心に監理を実施し、不正行為等の早期発見と是正を図っています。
(3) データベース「日経テレコン21」を活用した反社チェックの励行、職員等からの組織的又は個人的な法令違反行為等に関する通報の受け付け等を実施し、リスク管理体制の整備・向上を図っています。

以上