

事業活動のご案内

第63期 自 令和元年10月1日
至 令和2年9月30日



一般財団法人日本不動産研究所

令和2年9月期 事業活動のご案内

(基準日:令和2年9月30日)

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。

不動産の価格等に関する調査及び研究

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

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。（ 当期はコロナ禍により、一部が休止又は延期となっております。）

定期調査名	発刊・公表時期	開始時期
市街地価格指数（注1）	元/11, 2/6	昭和11年
全国木造建築費指数（注1）	元/11, 2/6	昭和13年
田畑価格及び賃借料調（注1）	元/10	田畑：大正2年、 賃借料：大正10年
山林素地及び山元立木価格調（注1）	元/10	山林：昭和15年、 立木：昭和21年
全国賃料統計	元/11	平成7年
全国オフィスビル調査	（2/10に公表延期）	平成17年
東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測	元/10,（2/4は休止）	平成10年
住宅マーケットインデックス	2/3, 2/9	平成10年
不動産投資家調査	元/11, 2/5	平成11年
国際不動産価格賃料指数	元/11, 2/6	平成25年
不動研住宅価格指数（注2）	毎月最終火曜日	平成23年

（注1） ~ 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） 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。

（注3） 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おります。

3 . 機関誌等の刊行

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。令和 2 年 7 月に第 62 巻第 3 号を刊行し、延べ 246 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。 当期に 416～417 号を刊行いたしました。
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。 令和 2 年 6 月に第 15 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

- 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。

「ベーシック不動産入門」(日本経済新聞出版社)

「不動産用語辞典」(日本経済新聞出版社) 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。

本社移転及び棚卸しのため長期休室させて頂いておりましたが、令和 2 年 9 月 1 日から再開いたしました。

5 . 内外の研究機関、団体等との共同研究

国内	11月 明海大学共同主催不動産学シンポジウム（場所/文京区スマイルホール） 12月 日本不動産学会で1本の研究成果を発表（場所/椋山女学院大学）
中国	11月 深セン市不動産仲介協会の年次総会に講師を派遣（中国・深セン） 12月 瀋陽市不動産仲介協会の年次総会に講師を派遣（中国・瀋陽） 12月 上海市房屋管理局を訪問し、賃貸住宅市場に関して意見交換（中国・上海） 2月 中国広東省不動産登記代理人及び土地評価協会と地価公示に関して意見交換（東京）

6 . 大学等との共同研究

国内	2月 東京大学空間情報科学研究センターにおける不動産投資市場のデータ資源活用に関する研究を不動産学会誌で発表 " J-REIT データからみた不動産キャップ・レートの変動特性に係る研究を明海大学不動産学部論文集で発表
----	---

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「定例講演会、土地月間講演会、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。

定例講演会	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 <p>【令和元年 定例講演会】 開催日： 令和元年 12 月 6 日 会 場： 有楽町朝日ホール（有楽町マリオン 11 階） テーマ： 『令和の時代における不動産を巡る社会・経済の見通し』 「観光資源を活用した地域活性化 ～データから考えるインバウンド戦略～」 株式会社ランドリーム 代表取締役 原田 劉 静織氏 「2020 年の不動産市場」 (一財)日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫</p>
土地月間講演会	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 <p>【令和元年度「土地月間」大阪講演会】 主 催： 当研究所 後 援： 国土交通省 開催日： 令和元年 10 月 11 日 会 場： 朝日生命ホール テーマ： 「社会経済・環境変化と地価」 基調講演「最近の地価の動向と今後の土地政策」 国土交通省 土地・建設産業局次長 鳩山 正仁 氏 研究報告「地価公示 50 年で振り返る街と地価の移り変わり」 (一財)日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫 特別講演「環境革命の時代に日本を考える」 造園家・ランドスケープアーキテクト、 東京都市大学 特別教授 涌井 雅之 氏</p>
各種セミナー	<p>【日中韓 国際不動産セミナー】 令和元年 11 月 15 日開催（WTC カンファレンスセンター） テーマ： 『不動産分野におけるビッグデータの活用』</p>

収益事業

1. 事業の経過および成果

- 投資不動産市場は、昨年未までオフィスビル等の稼働率が高止まりを続ける等好調に推移していましたが、コロナ禍以降、ホテルや都心型商業施設等の収益性が低下し、一部のアセットについて価格下落傾向が見られるようになりました。
- しかしながら、投資不動産市場に大きな混乱は見られなかったこと等から、評価業務及びソリューション業務の受任は公的評価を中心に順調に推移いたしました。
- コロナ禍の中、テレワークなどを活用した体制を整備し、全部署あげての着実な案件処理により、事業収入は前期比増収となりました。

2. 認識した課題と対応

(1) 新型コロナウイルス感染症対策等

コロナ禍の中、テレワークやウェブ会議等を活用して、業務執行のあり方を大幅に変更し、これら新たな業務手法の運用ルールの整備を行いました。

その他、時差出勤・交代勤務制の実施など「三密」を避けた行動を徹底し、お客様・関係者様及び職員の健康と安全・安心確保に注力いたしました。

(2) 既存業務の総点検

既存業務の総点検結果を反映した事業実施計画を策定するとともに、進捗・成果について定期的に点検改善し、各部署において目標を実現するために、以下を実施いたしました。

業務品質の向上	<ul style="list-style-type: none">➤ 案件の審査業務では、最終段階における承認業務だけではなく、案件の受任段階での支援対応も実施し、品質向上に努めました。➤ 品質表彰制度を継続的に実施し、職員の品質意識向上を図りました。➤ 公的業務においては、品質マネジメントシステムに関する ISO9001 認証を取得しました。
業務量の増大への対応	<ul style="list-style-type: none">➤ 鑑定評価業務やソリューション業務に対する要請は複雑化、高度化しており、案件ごとの業務量は年々増大し、業務処理の効率化と専門職の人員補充が喫緊の課題となっています。➤ 当期は業務の効率化・省力化を図る IT システム投資の検討に本格的に着手し、基幹システムの再構築等を開始するとともに、会計システムの更新を実施いたしました。また、IT システムを経営の一環と捉え、IT システム投資を一元的に管理する部署の設置の検討も実施しました。

報酬基準の改定	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 報酬額の合理化を図るため、報酬表の見直しを行い、実際の作業量を勘案した適正な基本鑑定報酬額への改定を実施しました。
---------	---

(3) 組織力を活かした業務対応

質的あるいは量的に難易度の高い業務等については、部署横断的なチームを機動的に設置できる体制を整え、部署の枠組みを超えた柔軟な業務体制で対応するために、以下を実施しました。

支社支所と連携した営業体制及び処理体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 賃貸等案件や地方公共団体の保有資産の活用支援業務等を、本社と支社支所が共同して業務対応しています。 ➤ 組織力を活かした対応で地元自治体への営業先開拓に寄与するなど、各地方における業務基盤の強化を図りました。 ➤ 東京都内案件処理の応援を、本社各部署間や支社支所との間で実施するなど、部署間の繁閑調整による業務の平準化を実施しました。
ブロック単位での営業力強化	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 各支社支所のブロック担当を定めて相談に応じる体制のもとで、営業情報や提案情報の共有を継続的に進めました。
シンガポール現地法人の設立	<ul style="list-style-type: none"> ➤ アジア・パシフィックにおける受任機会及びソリューション業務の拡大の拠点として、シンガポールに現地法人 Japan Real Estate Institute Asia Pacific Pte. Ltd. (日本不動産研究所アジア・パシフィック社) を設立しました。

(4) 次世代に向けての新規事業の開拓

<ul style="list-style-type: none"> ➤ 既存業務から派生した新規事業のほか、全国組織網を活かした情報収集力・情報分析力を通じて新規事業の開拓に積極的に取り組んでいます。 ➤ 職員による新規事業提案制度の導入等、新規業務創発の仕組みを明確にし、大学との連携の検討など、提案を増やす取り組みを行いました。

(5) 人材力強化

<ul style="list-style-type: none"> ➤ 適切な人事処遇・労務管理、研修制度の充実、人事面談の励行、適材適所を図る人事異動・ローテーション等を通じ、職員の能力の向上と働く意欲の維持を図りました。
--

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2年9月末	202社	26社	99社	327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		
	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

	会員数(人・社)	WEB 会員の特典
令和2年9月末	23,449	<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	本社	移転	R2. 7.13	東京都港区虎ノ門一丁目3番1号	03-3503-5331
2	松山支所	移転	R1.11.18	愛媛県松山市三番町四丁目12番地7	089-933-0072

4. 職員の状況 (令和2年9月末)

	専門職	事務職	合計(人)
本社	207	89	296
支社・支所	125	93	218
合計(人)	332	182	514
前年同期比	+4	1	+3

公的資格保有者数（人）		保有率	備 考
不動産鑑定士	280	81%	「保有率」は専門職員数（役員等を含む）に対する比率。 「不動産鑑定士試験合格者」は不動産鑑定士試験合格後、所定の実務修習を経て、鑑定士として登録されます。 資格者数は、複数資格の保有者について、重複してカウントしております。
不動産鑑定士試験合格者	19	5%	
一級建築士	23	7%	
補償業務管理士	21	6%	
技術士・RCCM	3		
弁護士	1		
公認会計士	2		
MAI(米国不動産鑑定士)	4		
FRICS(名誉会員)	1		
MRICS(英国不動産鑑定士)	3		
ASA(国際資産評価士)	16	5%	
情報処理安全確保支援士	1		

5．役員に関する事項（令和2年12月1日現在）

	氏 名	委嘱業務 他
代表理事	日原 洋文	理事長
常務理事	横井 広明	業務部長
理 事	山本 博英	企画部長
”	川添 義弘	審査部長
”	石塚 輝夫	本社事業部長
”	千葉 裕太	総務部長
”	稲葉 勝巳	公共部長
監 事	石田 武	(常勤)
”	西原 政雄	(非常勤)

令和2年12月1日付で以下の役員人事がありました。

- ・横井広明が常務理事に就任いたしました。
- ・福田進は代表理事・会長を退任し、相談役に就任いたしました。
- ・岡淳二及び水戸部繁樹は常務理事を退任し、顧問に就任いたしました。
- ・岩谷眞は監事を退任いたしました。
- ・稲葉勝巳が理事に、石田武が監事にそれぞれ選任されました。

6 . 職員等の政府、公共機関等に対する協力

(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>都道府県固定資産評価審議会委員</p> <p>市区町村土地区画整理事業評価員</p> <p>都道府県財産評価審査会委員 等</p> <p>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	
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	<p>(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の副会長</p> <p>(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の常務理事</p> <p>(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の理事</p> <p>都道府県の不動産鑑定士協会の会長・理事・委員</p>
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。
- 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まいります。
- 内部通報制度等を更に整備し、違法行為、不正行為等に対する監視体制を構築します。
- 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。
- 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、規程の整備や役職員等への周知を図り、適正な管理に努めています。

(3) 理事の研究所業務の執行が効率的に行われることを確保するための体制等

- 「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10回の理事会を開催いたしました。
- 「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) 理事の研究所業務の執行に係る文書の作成、保存、管理及び閲覧等

- 理事会について、その議事録を法令及び文書管理規程等に基づき、保存し、管理しております。
- 意思決定に当たっては文書を作成して行い、その他業務の執行においては、文書管理規程等に基づき文書を作成し、保存及び管理をしています。

『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。

コンプライアンス経営の強化の状況

- 各種集合研修においてコンプライアンス教育を実施しています。
- 全役職員向けの教育ツールとして、コンプライアンスの要点を簡潔に解説した便りを発行し、パワハラ、セクハラ、情報漏洩、インサイダー取引、著作権等、コンプライアンスに係る啓蒙や意識の徹底を図っています。
- 当期は以下の規程類の整備を実施しました。
 - ・「公益通報」、「内部通報」、「外部通報」及び「反社会的勢力等対応」に関する規程を整理再編し、関連マニュアルを整備しました。
 - ・会社の適正な管理体制を整備すべく「子会社管理規程」を制定しました。
 - ・職場におけるハラスメント防止対策強化に対応する「就業規則」の改正を実施しました。

リスク管理の整備・向上の運用状況

- 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、集合研修における教育はもとより、全職員向けに要点を簡潔に説明したビラの発行、eラーニングによる理解度チェック及びビデオ研修等による教育も実施し、徹底を図りました。
- 「情報セキュリティ委員会」では運営の効果等が報告され、総括されています。
- プライバシーマークの認証取得を目指す取り組みを開始いたしました。
- 事業継続リスクに関しては、コロナ禍での感染拡大防止策の一環として、テレワークのインフラ環境やルールの整備を加速させ、前倒しで実施を行い、緊急事態宣言下での事業継続を図りました。
- システム関連リスクに関しては、会計システムの老朽化に伴い、クラウドベースのパッケージソフトウェアにて構築した新会計システムへの更新を実施し、会計制度や税制の変更へのシステム対応の柔軟性を確保するとともに、経理業務における牽制機能や統制の強化を図りました。

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ました。
- 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を機能させました。
- 情報セキュリティのISO外部認証においては、監査室が監査を実施し、適時に改善を指示、PDCAを実施させました。
- 当期は「子会社管理規程」の制定に伴う「内部監査規程」及び「監理規程」の改正を実施し、子会社のモニタリング体制を強化しました。

以 上