

事業活動のご案内

第64期 自 令和2年10月1日
至 令和3年9月30日



一般財団法人日本不動産研究所

令和3年9月期 事業活動のご案内

(基準日:令和3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。（※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
① 市街地価格指数（注1）	2/11, 3/5	昭和11年
② 全国木造建築費指数（注1）	2/11, 3/5	昭和13年
③ 田畑価格及び賃借料調（注1）	2/11	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）	2/11	山林：昭和15年、 立木：昭和21年
⑤ 全国賃料統計	2/11	平成7年
⑥ 全国オフィスビル調査	2/10	平成17年
⑦ 東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測	2/10, (3/4は休止)	平成10年
⑧ 住宅マーケットインデックス	3/3, 3/9	平成10年
⑨ 不動産投資家調査	2/11, 3/5	平成11年
⑩ 国際不動産価格賃料指数	2/11, 3/5	平成25年
⑪ 不動研住宅価格指数（注2）	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）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。

（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 3 年 7 月に第 63 巻第 3 号を発刊し、延べ 250 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 3 年 2 月に第 419 号を発刊しました。
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 3 年 7 月に第 17 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) 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(開架式)」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 日から再開しました。

5. 内外の研究機関、団体等との共同研究

国内 国外	コロナ禍のため今期は実施いたしませんでした。
----------	------------------------

6. 大学等との共同研究

国内 国外	コロナ禍のため今期は実施いたしませんでした。
----------	------------------------

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。

<p>①定例講演会</p>	<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2年 定例講演会 JREI ウェビナー】 開催日： 令和2年12月9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： 『2021年の不動産市場を読み解く』</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「2021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 ■ 「予兆管理システムから読み解く不動産市場の展望」 (一財)日本不動産研究所 金融ソリューション部次長 市況モニタリング室長 横尾 崇尚
<p>②土地月間講演会</p>	<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2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2年10月30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： 「どう動く、コロナ禍における社会経済と地価」</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 「コロナ禍における日本の地価動向」 (一財)日本不動産研究所 不動産鑑定士 浜田 哲司 ② 「コロナ禍で変わる社会経済と不動産市場」 (一財)日本不動産研究所 不動産エコノミスト 吉野 薫
<p>③各種セミナー</p>	<p>コロナ禍のため開催は見送りとさせていただきます。</p>

Ⅱ. 収益事業

1. 事業の経過および成果

- ▶ わが国の不動産市場は、コロナ禍前はオリンピック需要を見込んだホテル投資や高いオフィスビル需要等に支えられ、きわめて好調に推移していましたが、コロナ禍以降一転してホテルや都心型商業施設等の収益性が低下し、オフィスについても稼働率の低下が見られるようになりました。
- ▶ 令和3年9月期は、アセットタイプや地域によって需要の変動は見られたものの、投資不動産市場においては順調に取引が行われ、海外を含む機関投資家の投資意欲は依然として高く、証券化案件をはじめとする評価業務及び都市開発案件等を中心とするソリューション業務の受任は好調に推移しました。
- ▶ 案件処理においては働き場所にとらわれない仕組みを整備し、全部署をあげて着実な処理を行った結果、事業収入は公的評価の増収に支えられた令和2年9月期に迫る収入を計上することができました。

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

コロナ禍が長期化するなか、テレワークやウェブ・電話会議、社用スマートフォン等を活用して、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更なる整備・改善を行いました。

また引き続き時差出勤・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・関係者様及び職員等の健康と安全・安心確保に注力しました。

(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、以下を実施しました。

業務品質の向上	▶ 案件の審査業務では、最終段階における承認業務だけでなく、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。
---------	---

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需要は一層複雑化、高度化しており、案件ごとの業務量が年々増大していることから、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。 ➤ これらの課題に対しては、テレワークを活用した働き場所にとらわれない案件処理体制を整備しました。その他、業務の効率化・省力化を図るため、電子署名による電子交付を拡充し、成果品のデジタル化を推進するとともに、IT システム投資については基幹業務システムである案件管理システムの再構築を進めています。
各種マニュアルの整備	<ul style="list-style-type: none"> ➤ テレワークの増加に伴い、電子ファイルによる承認手続きや決裁手続きのルールを定めました。

(3) 組織力を活かした業務対応

部署横断的なチームを機動的に設置し、部署の枠組みを超えた体制で対応できるようにしました。

本社と支社支所が連携した処理体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 証券化案件や賃貸等案件を本社と支社支所が連携して処理し、働き場所にとらわれない業務処理体制を構築しました。
本社と支社支所が連携した受任体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 各支社支所のブロック担当を定めて営業支援や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、全所的な受任体制の強化を図りました。

(4) 中長期ビジョンの公表

<ul style="list-style-type: none"> ➤ 社会経済状況が変化する中、当研究所の事業活動を社会貢献と顧客の抱える課題解決に繋げ、それらを職員のやりがいに結び付けるために、組織体制や事業活動等のあり方を中長期的な視点から検討し、概ね 10 年程度を見通して策定した中長期ビジョン「不動研ビジョン 2030 鑑定最大手から課題解決のプロ集団へ」を令和 3 年 1 月にホームページで公表しました。 ➤ 中長期ビジョンの策定にあたっては、役職員や OB、外部の有識者の方々からも広く意見を聴取し検討いたしました。
--

(5) 次世代に向けての新規事業の開拓

- 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を積極的に開拓し、また、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。

(6) 人材力強化

- 適切な人事処遇・労務管理、職員研修、人事面談の励行、適材適所の人事異動等を通じ、職員の能力の向上と働く意欲の維持を図りました。その他、若手職員の採用と育成についても積極的に取り組みました。
- 事務職については、働き場所にとらわれない働き方が可能になったことや事務職が行うことができる業務分野が拡大していることを踏まえ、スキルアップの機会の拡充への取り組みを開始しました。

(7) 和歌山支所の廃止

- 業務合理化の一環として令和3年9月30日をもちまして和歌山支所を廃止しました。
- 和歌山県内の不動産鑑定評価、調査研究、その他の不動産コンサルティング等につきましては、近畿支社にて承ります。

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3年9月末	196社	26社	100社	322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		
	会費有料セミナー	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3年9月末	23,329	<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	東北支社	移転	R3. 4.26	仙台市青葉区国分町二丁目 14 番 18 号	022-262-6586
2	和歌山支所	廃止	R3. 9.30	— (近畿支社にて業務引継)	—

4. 職員の状況 (令和3年9月末)

	専門職	事務職	合計 (人)
本社	209	96	305
支社・支所	124	91	215
合計 (人)	333	187	520
前年同期比	+1	+5	+6

○公的資格保有者数（人）		保有率	備 考
不動産鑑定士	281	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	20	5%	
一級建築士	24	7%	※「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。
補償業務管理士	21	6%	
技術士・RCCM	3		
弁護士	1		※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。
公認会計士	2		
MAI(米国不動産鑑定士)	6		
MRICS（英国不動産鑑定士）	3		
ASA（国際資産評価士）	13	3%	
情報処理安全確保支援士	2		

5. 役員に関する事項（令和3年11月29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	山本 博英	企画部長
理 事	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	業務部長
監 事	石田 武	(常勤)
”	西原 政雄	(非常勤)

※令和3年11月29日付で以下の役員人事がありました。

- ・山本博英が常務理事に就任しました。
- ・横井広明は常務理事を退任し、顧問に就任しました。

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	
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 (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会の理事 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。
- 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視を実施し、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

- コンプライアンス経営を強化すべく、「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し、関連マニュアルを整備し運用しています。令和3年9月期は、子会社をより適切に管理すべく、「子会社管理規程」を改正しました。
- コンプライアンス教育については、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。令和3年9月期は、各種通報制度、反社対応及びハラスメント関連の研修を実施しました。

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eラーニング等による教育も実施し、徹底を図っています。また「情報セキュリティ委員会」ではこれらの運営の効果等が報告され、総括されています。
- 令和3年9月期は、情報管理体制の整備を進め、プライバシーマークの申請を審査機関に行いました。また、昨今のランサムウェアの脅威の拡大や在宅勤務でのデータ閲覧機会の増加など情報漏洩リスクの高まりを踏まえ、二段階認証の導入、海外からの閲覧ブロックなどの対策を実施するとともに、携行用のデータ記録媒体について厳格な管理を徹底しました。その他、所内サーバーのフォルダ構成の見直しとアクセス権限の適正化等にも着手しました。
- 事業継続リスクに関しては、新型コロナウイルス感染拡大や緊急事態宣言発出の継続を踏まえ、テレワークの更なる推進やその他の感染防止マニュアルを徹底し事業継続を図りました。加えて、リスク事象が発生した場合に直ちにトップまで報告が上がる旨改めて徹底しました。
- システム関連リスクに関しては、基幹業務システム再構築の開発工程におけるリスクを抑制すべく、パッケージのカスタマイズを極力抑えるとともに、ユーザーの業務繁忙期を考慮したスケジュールで開発しました。

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。
- ISO 外部認証（情報セキュリティ）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。
- 令和3年9月期は、プライバシーマークの認証取得申請を念頭に監査室が、当該認証の「規格要求事項」に対する整備状況及び運用状況に関する内部監査を実施しました。
- 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攻撃の状況、データ取扱い状況のモニタリングを開始しました。

以 上