

事業活動のご案内

第65期 自 令和3年10月1日
至 令和4年9月30日



一般財団法人日本不動産研究所

令和4年9月期 事業活動のご案内

(基準日:令和4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）	3/11, 4/5	昭和11年
② 全国木造建築費指数（注1）	3/11, 4/5	昭和13年
③ 田畑価格及び賃借料調（注1）	3/10	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）	3/10	山林：昭和15年、 立木：昭和21年
⑤ 全国賃料統計	3/11	平成7年
⑥ 全国オフィスビル調査	3/10	平成17年
⑦ 東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測	3/11, 4/7(東京を公表)	平成10年
⑧ 住宅マーケットインデックス	4/3, 4/9	平成10年
⑨ 不動産投資家調査	3/11, 4/5	平成11年
⑩ 国際不動産価格賃料指数	3/11, 4/5	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 4 年 7 月に第 64 巻第 3 号を発刊し、延べ 254 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 4 年 1 月・2 月に第 420 号・第 421 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 4 年 1 月・7 月に第 18 号・第 19 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) 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。

5. 内外の研究機関、団体等との共同研究

国内	➤ 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3年12月、令和4年6月実施（研究成果を季刊不動産研究にて発表）。
国外	➤ 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開始。

6. 大学等との共同研究

国内	➤ 明治大学と中国における固定資産税制に係る共同研究を開始
国外	➤ 研究部職員が国際基督教大学、大妻女子大学、明海大学、東洋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。

<p>①定例講演会</p>	<p>➤ 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> <p>【令和3年度 定例講演会 JREI ウェビナー】 開催日： 令和3年12月8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： 『ウィズコロナ、アフター五輪の都市開発と不動産市場』</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 「アフター五輪の都市開発」 (一財)日本不動産研究所 不動産鑑定士 阿部 進悦 ■ 「2022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>②土地月間講演会</p>	<p>➤ 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> <p>【令和3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3年10月29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： 『脱炭素化時代の不動産市場』</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 「気候変動が与える水害リスクの見える化」 (一財)日本不動産研究所 不動産鑑定士 佐野 洋輔 ② 「環境不動産の今後の展望」 (一財)日本不動産研究所 不動産鑑定士 古山 英治
<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、ホテル、都心型商業施設等の収益性低下や一部地域のオフィスの稼働率低下が見られましたが、コロナ禍の収束を見越した投資機関等の高い物件取得意欲等により、物流や住宅分野を中心に引き続き好調な状況にあります。
- 令和4年9月期は、上記のとおり投資不動産市場は堅調にあったことから、証券化案件をはじめとする鑑定評価業務や、都心を中心とした都市再開発案件をはじめとするソリューション業務の受任が好調でした。
- 好調な受任に対し、場所にとらわれない案件処理体制を整備し、全部署をあげて着実な案件処理を行った結果、事業収入は固定資産税標準宅地評価に支えられた令和2年9月期を超える収入を計上しました。

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、引き続きリモートワークやウェブ・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見直し、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。

お客様営業等は訪問による打合せが徐々に回復しつつありますが、引き続き「三密」を避けた行動を徹底することで、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。
---------	--

業務量の増大への対応	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 評価業務やソリューション業務に対する需要は複雑化、高度化しており、案件ごとの業務量は年々増大しており、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、IT システム投資を実施し、新基幹業務システムを本格稼働させて業務の効率化・省力化を図ったほか、下記の通り、場所にとらわれない案件処理体制の整備を行いました。
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

リモートワークを活用した広域的な処理体制により組織間の繁閑調整等を図った。

場所にとらわれない案件処理体制のさらなる推進	<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、さらなる推進を図りました。
ブロック単位での受任体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 支社を中心としたブロック単位での営業情報及び提案情報等の共有を図ることで、全所的な受任体制の強化を図りました。

(4) 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ています。

(5) 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。また、採用条件の見直しによる職員の採用と育成についても積極的に取り組みました。
- その他、スキルアップの機会拡充の推進や女性視点からの業務改善等を自発的に検討する女性活躍推進委員会を開始しました。

(6) 徳島支所・佐賀支所の廃止

- 業務合理化の一環として令和4年3月末をもちまして徳島支所と佐賀支所を廃止しました。
- 徳島県内と佐賀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、それぞれ高松支所と九州支社にて承ります。

(7) 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

- 令和4年9月期までに、基幹業務システムの抜本的な更新やリモートワークへの対応等、基本的なITの刷新を終え、業務の効率化・省力化を図り、場所にとらわれない業務処理体制の整備を進めました。
- なお、今後も引き続き、業務の効率化や新たなビジネス展開に向けたデータの蓄積や利活用ができることを目指して取り組む予定です。

(8) 「令和4事業年度以降の不動研の基本方針」（中期経営計画）の策定

- 令和5年9月期以降の3か年は、中長期ビジョン「不動研ビジョン2030」の実現を目指す具体的な実行段階となることから、「最適なサービスを迅速に提供」「人材不足の克服」「社会的信頼性と働きやすさの向上」の3つの重点課題に取り組む「令和4事業年度以降の不動研の基本方針」（令和4年10月1日から令和7年9月30日まで）を策定しました。

(9) 人事評価制度の見直し

- 内外の環境変化を踏まえ、人材育成の基本方針等を審議する人材開発委員会の設置、早期の昇級昇格制度の導入等、職員の成長とともに組織全体の生産性の向上につなげる制度としました（本年10月より導入）。

(10) チャレンジ表彰制度の創設

- 業績表彰及び品質表彰制度に加え、既存業務の改善や組織の活性化等に貢献した職員等に対する表彰を目的としたチャレンジ表彰制度を創設しました。
- 表彰対象を組織単位ではなく、実際にチャレンジに貢献した個人を表彰対象としたこと、職員等による推薦の仕組みや投票制を導入したこと等、従来の表彰制度とは異なる制度となっています（本年11月から施行）。

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4年9月末	199社	26社	97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4年9月末	25,127	<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	徳島支所	廃止	R4. 3.31	— (高松支所にて業務引継)	—
2	佐賀支所	廃止	R4. 3.31	— (九州支社にて業務引継)	—
3	北海道支社	移転	R4. 6. 6	札幌市中央区北三条西四丁目 1 番地 1	011-281-2378

4. 職員の状況 (令和4年9月末)

	専門職	事務職	合計 (人)
本社	210	104	314
支社・支所	120	92	212
合計 (人)	330	196	526
前年同期比	▲3	+9	+6

○公的資格保有者数（人）		備 考
不動産鑑定士	272	※「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 80% 不動産鑑定士試験合格者 7%
不動産鑑定士試験合格者	25	
一級建築士	22	
補償業務管理士	18	※「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。
技術士・RCCM	3	
弁護士	2	
公認会計士	2	
MAI(米国不動産鑑定人)	5	※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。
MRICS (英国 RICS 正会員・不動産評価部門)	4	
ASA (国際資産評価士)	12	
情報処理安全確保支援士	2	

5. 役員に関する事項（令和4年11月29日現在）

	氏 名	委嘱業務 他
代表理事	日原 洋文	会 長
”	宮内 豊	理事長
常務理事	山本 博英	企画部長
”	川添 義弘	審査部長
理 事	千葉 裕太	総務部長
”	稲葉 勝巳	業務部長
”	石塚 治久	金融ソリューション部長 資産ソリューション部長
監 事	石田 武	(常勤)
”	川上 尚貴	(非常勤)

※令和4年11月29日付で以下の役員人事がありました。

- ・日原洋文が代表理事・会長に、宮内豊が代表理事・理事長に、川添義弘が常務理事にそれぞれ就任しました。
- ・石塚輝夫は理事を退任し、顧問に就任いたしました。
- ・西原政雄は監事を退任いたしました。
- ・石塚治久が理事に、川上尚貴が監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

(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4年9月期は、改正「公益通報者保護法」の施行に伴い「公益通報規程」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4年9月期は、インサイダー取引防止及びハラスメント防止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4年9月期は、情報管理体制の整備を更に進めプライバシーマーク認証を取得しました。また、昨今のサイバー攻撃の脅威の拡大やリモートワークの増加等、情報漏洩リスクの高まりを踏まえ、更なる情報漏洩対策として、ウィルス検知ソフト等の更新のほか、より強固な外部攻撃対策ウォールを導入するとともに、各部署のデータへのアクセスログ監視のためのログ抽出システムの高速化等、情報漏洩の抑止策を実施しました。
- 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第7波において職員の感染者も増加しましたが、リモートワークの活用や感染防止マニュアルの徹底により、業務の停滞なく事業を継続しました。

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、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。
- 令和4年9月期はプライバシーマークの全部署を適用範囲とする認証取得を念頭に監査室が、当該認証の「規格要求事項」に対する支社・支所の運用状況に関する内部監査を実施しました。また、リモートワーク対応の拡大を踏まえ、リモートワークを重点検証項目として設定し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引き続き実施しました。

以 上