

事業活動のご案内

第67期 自 令和5年10月1日
至 令和6年9月30日



一般財団法人日本不動産研究所

令和6年9月期 事業活動のご案内

(基準日:令和6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。

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）	R5/11, R6/5	昭和11年
② 全国木造建築費指数（注1）	R5/11, R6/5	昭和13年
③ 田畑価格及び賃借料調（注1）	R5/10	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）	R5/10	山林：昭和15年、 立木：昭和21年
⑤ 全国賃料統計	R5/11	平成7年
⑥ 全国オフィスビル調査	R5/10	平成17年
⑦ 東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測	R6/6	平成10年
⑧ 住宅マーケットインデックス	R6/3, R6/9	平成10年
⑨ 不動産投資家調査	R5/11, R6/5	平成11年
⑩ 国際不動産価格賃料指数	R5/11, R6/5	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

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 6 年 7 月に第 66 巻第 3 号を発刊し、延べ 262 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 6 年 1 月・2 月に第 424 号・第 425 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 6 年 1 月・7 月に第 22 号・第 23 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)
- ⑤「Q&A 固定資産税家屋評価の実務ポイント」(ぎょうせい) 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 国外	<ul style="list-style-type: none">➤ 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5年12月、令和6年6月実施（研究成果を季刊不動産研究にて発表）。➤ 研究部職員が資産評価政策学会（令和6年7月13日開催）にて研究結果を発表。➤ 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継続。
----------	---

6. 大学等との共同研究

国内 国外	<ul style="list-style-type: none">➤ 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継続。➤ 明海大学と不動産の市況変動に対するセンチメント指数の共同研究を開始。➤ 東京都市大学と不動産の外観にかかる価格形成の分析へのAI（機械学習）活用に係る共同研究を開始。➤ 研究部職員が国土交通大学校、財務総合政策研究所、森林総合研究所、大妻女子大学、明海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>	<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5年度「定例講演会」JREI ウェビナー】 開催日： 令和5年12月6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： 『変化する経済・金融情勢下における不動産市場の現状と見通し』</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 【基調講演】「2024年の不動産市場」 (一財)日本不動産研究所 シニア不動産エコノミスト 吉野 薫 ■ 【研究発表①】「予兆管理が描き出す不動産市場の見通し」 (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 ■ 【研究発表②】「不動産マーケットレポートから紐解くオペレーショナルアセット市況」 (一財)日本不動産研究所 金融ソリューション部 チーフアナリスト 山田 耕司
<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5年度「土地月間」JREI ウェビナー】 主 催： 当研究所 後 援： 国土交通省 開催日： 令和5年10月27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： 『「関東大震災から100年」 ～災害からの復旧・復興、そして防災のための私たちの取り組み～』</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 【講演①】「阪神・淡路大震災と東日本大震災における日本不動産研究所の経験」 (一財)日本不動産研究所 神戸支所 支所長 土田 正顕 本社事業部(元：東北支社) 参事 倉地 真一 シニア不動産エコノミスト 吉野 薫

	<p>■【講演②】「不動産のレジリエンスを定量化・可視化する試み」 一般財団法人日本不動産研究所 業務部 次長 古山 英治 シニア不動産エコノミスト 吉野 薫</p>
<p>③各種セミナー</p>	<p>➤ 日中韓 国際不動産セミナー（中国四川省成都市） 開催日： 令和6年5月29日 テーマ：「都市再生と不動産鑑定士の役割」 3カ国の不動産鑑定士によるプレゼンテーション、 意見交換を実施。</p>

Ⅱ. 収益事業

1. 事業の経過および成果

- 欧米のオフィス市況の悪化等世界の不動産市場が冷え込む中、わが国の不動産市場は低金利や安定した賃貸市場等良好な投資環境により堅調な状況にありました。
- 令和6年9月期は、前期に計上した3年ごとに行われる固定資産評価替えに係る標準宅地の鑑定評価（公的評価）の実績が剥落しましたが、上述のとおり堅調な状況に加え、積極的な受任活動及び全部署あげての着実な案件処理により、鑑定評価、ソリューション及び諸手数料において収入と受任の両方を高水準に維持し、公的評価の減少分を補いました。
- 特に受任については、昭和34年の旧法人設立以降最高だった昨年の記録を更新いたしました。

2. 認識した課題と対応

(1) 次世代に向けての新規事業等業務展開

次世代に向けて以下の新規事業等の業務を展開いたしました。

マーケットレポート業務	<ul style="list-style-type: none">➤ 弊社が所有する膨大な不動産情報を活用した、ホテル、ヘルスケア等各種アセットに関するマーケットレポート業務を展開しました。
認証業務の拡充	<ul style="list-style-type: none">➤ グリーンビルディング認証(環境及び社会への配慮がなされた不動産に関する認証制度)において、事務所、物流施設、商業施設及び住宅に加え、令和6年4月よりホテル版の運用を開始しました。➤ ResReal (災害に対する不動産のレジリエンスを評価する認証制度) 水害版において令和6年1月より計画認証の運用を開始しました。
建物評価	<ul style="list-style-type: none">➤ 本社事業部内に建物専門チームを設置し、価格等調査における建物関連の支援業務及びライフサイクルコスト調査等のソリューション業務の展開を本格的に開始しました。

(2) 既存業務の生産性向上

事業実施計画の達成に向けて、既存業務の点検を実施し、生産性の向上のために以下の改善策を実施いたしました。

業績表彰基準の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 生産性向上のために、業績表彰の基準をパーヘッドでの受任や売上をベースとして表彰をすることといたしました。
業務量の増大への対応	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 証券化案件及びソリューション業務等に対する需要が高まり、業務量が增大しています。 ▶ これらの課題に対して、引き続き、場所にとらわれない案件処理体制の整備を実施するとともに、人員の再配置、採用の見直しを進めました。 ▶ また、本社の人員増への対応として、増床のための賃貸借契約を締結しました。

(3) 組織力を活かした業務対応

業務対応において組織力をより活かすべく、以下を実施しました。

場所にとらわれない案件処理体制	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 証券化案件業務を中心に、引き続き本社と支社支所が連携し、繁閑格差の調整を推進するとともに、より組織的計画的な業務処理体制に向けて検討を行いました。
ブロック単位での処理体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ブロック業務をより一層円滑に推進するため、ブロック単位を基本とする目標管理等を導入し、ブロック運営の意識向上を図りました。
業務品質の向上	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 審査業務では、案件の最終段階における承認だけでなく、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。 ▶ 職員の品質意識向上を図るため、業務品質表彰規程等を改正し、令和6年10月1日から施行することとしました。

(4) 都市開発部の創設

- ▶ 都市再開発事業の高度化に対応し、令和6年10月に 本社事業部 都市開発推進室 を分離独立させ、都市開発部 を設置することとしました。

(5) 組織変更（支所統廃合）

- ▶ 業務環境の変化を踏まえ、令和6年6月30日をもちまして青森支所、宇都宮支所、富山支所及び北九州支所を閉鎖いたしました。
- ▶ これらの閉鎖支所が行っていたサービスについては、青森県一円は東北支社、栃木県一円は関東支社、富山県一円は北陸支社、福岡県東部は九州支社が担当いたします。

(6) 人材の確保・育成・活性化の促進

採用の見直し	<ul style="list-style-type: none">➤ 採用市場の環境変化に対応するため、引き続き採用プロセスの見直しを進め、全社をあげての採用体制を構築しました。➤ 具体的には、採用面接方法の見直し、会社説明会の充実、求職者と職員との交流機会の増加などを実施しました。
給与改定の実施	<ul style="list-style-type: none">➤ 同業他社の若手職員の給与水準の動向を踏まえ、採用直後の若手職員の処遇を引き上げる「調整手当」を、令和5年10月から支給開始しました。➤ 昨今の賃金・物価の高騰傾向等を踏まえ、令和6年10月にベースアップを実施することとしました。
教育・研修体制の強化	<ul style="list-style-type: none">➤ 社会の変化や入所者の増加を踏まえ、教育・研修体制を拡充するため、教育・研修にかかる部署横断的組織として「不動研アカデミー」を設置することを決定しました。➤ 令和6年12月の「不動研アカデミー」の正式発足に向けて、教育・研修体制プロジェクトチームが不動産鑑定士試験合格者に対する教育体制の検討を進め、令和6年12月入所者向けのメニューを整備しました。
人員配置の見直し	<ul style="list-style-type: none">➤ お客様へのサービス提供の迅速化や生産性の最大化を目指して、環境変化を踏まえつつ、研究所全体の最適化の視点に立った人員配置の見直しを実施しました。
適正な労務管理の徹底	<ul style="list-style-type: none">➤ 職員のPCログと勤怠記録が一致しない理由の確認に更に取り組み、勤務時間の正確な申告を徹底いたしました。➤ PCログをより適切に把握する長時間労働抑止システムを令和6年9月に導入し、適正な勤怠管理と過度な時間外労働の抑止を図ることとしました。

(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

- 業務の効率化や新たなビジネス展開に向けて研究所内に分散して管理されている、様々な形式の情報をデータとして集約して蓄積、分析のためのデータベースとして情報共有基盤の構築を推進し、証券化分野とオフィスビル情報については運用を開始し、評価先例データについては試験運用を開始しました。

(8) インボイス制度及び電子帳簿保存法対応

- 令和 5 年 10 月から開始された適格請求書等保存方式（「インボイス制度」）及び令和 6 年 1 月から開始された電子帳簿保存法については、基幹業務システム及び経理業務システムにおいて所要の対応を実施するとともに各種帳票を整備しました。

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6年9月末	188社	25社	106社	319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6年9月末	26,900	<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	青森支所	廃止	R6. 6.30	— (東北支社にて業務引継)	—
2	宇都宮支所	〃	〃	— (関東支社にて業務引継)	—
3	富山支所	〃	〃	— (北陸支社にて業務引継)	—
4	北九州支所	〃	〃	— (九州支社にて業務引継)	—

4. 職員の状況 (令和6年9月末)

	専門職	事務職	合計 (人)
本社	228	128	356
支社・支所	120	94	214
合 計 (人)	348	222	570
前年同期比	+13	+19	+32

○主な資格保有者数（人）		備 考
不動産鑑定士	274	※ 専門職員数（役員等を含む）に対する 保有率 不動産鑑定士 76%
一級建築士	20	
不動産証券化認定マスター	57	
再開発プランナー	40	
補償業務管理士	17	
技術士・R C C M	1	
CASBEE 建築評価員	2	
CASBEE 不動産評価員	8	
CASBEE ウェルネスオフィス評価員	7	
MAI(米国不動産鑑定人)	4	
MRICS (英国 RICS 正会員・不動産評価部門)	6	
ASA (国際資産評価士)	5	
情報処理安全確保支援士	1	
弁護士	2	
公認会計士	2	

5. 役員に関する事項（令和6年11月26日現在）

	氏 名	委嘱業務 他
代表理事	宮内 豊	理事長
常務理事	千葉 裕太	総務部長
〃	稲葉 勝巳	業務部長
理 事	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
〃	仁王頭 毅	中四国支社長
〃	戸張 有	企画部長
〃	小川 兵衛	本社事業部長
監 事	徳永 和博	(常 勤)
〃	川上 尚貴	(非常勤)

※令和6年11月26日付で以下の役員人事がありました。

- ・稲葉勝巳が常務理事に就任しました。
- ・小川兵衛が理事に選任されました。
- ・徳永和博が監事に選任されました。
- ・日原洋文は代表理事会長を退任し、相談役に就任いたしました。
- ・川添義弘は常務理事を退任し、石田武は監事を退任し、それぞれ顧問に就任いたしました。

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 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。
- コンプライアンス教育については、新人研修をはじめとして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。
- 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います。
- 内部通報制度等の整備として、「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するとともに関連マニュアルを整備し、違法行為、不正行為等に対する監視体制を運用しています。
- 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・運用等

- 「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。
- リスク発生時の対応に関しては、発生当初から理事長をはじめ組織的に対応することとしています。
- 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、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、規程の整備や研修等による役職員等への周知徹底を図り、適正な管理に努めています。また、研究所データへのアクセスログ監視などの情報漏洩対策も実施しています。
- 労務関連リスクに関しては、PC のログの把握や利用制限により長時間労働を抑止するツールを導入し、適正な労務管理の徹底を図っています。

(3) 理事会、役員・部長会、部長会等

- 「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7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) 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ています。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を機能させています。
- 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。
- 監査室による全拠点のプライバシーマークの内部監査を実施し、各拠点のPDCAの実施や意識向上を支援しています。
- 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実施しています。

8. 参考

『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、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。

以 上