

2017

1

January

Topics

不動産トピックス

トピックス1

工場用地の新規取得と工場跡地の利活用の動向……………2

トピックス2

J-REITの不動産取得総額は堅調だが、
既上場J-REITの取得額は減少の見込み ………………6

マンスリーウォッチャー

シンプレクス・グループはみずほ信託銀行によるスポンサー
サポートを受け更なる成長を目指しています ………………8

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、心より
お祈り申し上げます。

工場用地の新規取得と工場跡地の利活用の動向

全国の製造業等の工場用地の新規取得件数は2015年に前年比で増加しましたが、2016年1~6月は前年同期比で1.5%減少しました(速報値)。不透明な海外景気や為替の動向、国内市場の縮小や人材確保難など、製造業を取り巻く厳しい状況が工場の立地や閉鎖の動きに表れています。本稿では2015年および2016年上半年の工場用地の新規取得の状況と跡地利活用の最近の動向について整理しています。

2015年の新規取得は前年に続き千件を超えた

経済産業省「工場立地動向調査^{※1}」によると、2015年の全国の製造業等の工場用地の新規取得件数(以下、工場立地件数)は、1,045件(対前年比36件増、3.7%増)で前年に続いて千件を超え、工場立地面積(敷地面積)は1,122haで対前年比60haの減少(5.1%減)となりました(電気業除く。以下同じ)。また、2016年上期(1~6月)の工場立地件数は457件(前年同期比1.5%減)、工場立地面積は560ha(前年同期比7.4%増)でした(速報値)。

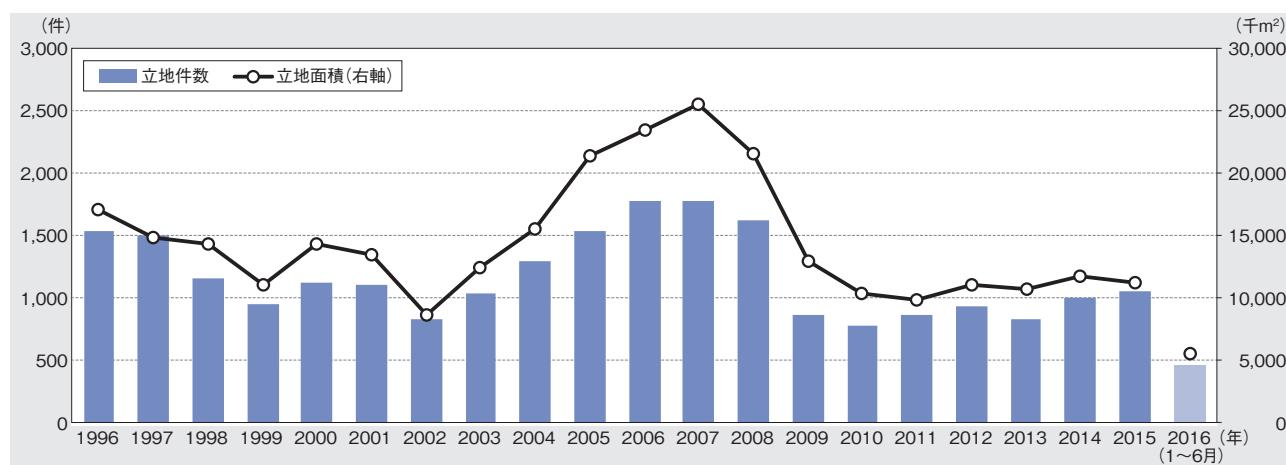
近年の工場立地は「宅地」への立地件数が概ね3~4割を占め最も高く、「工場跡地」への立

地件数は10%前後と、「田・畠」に次ぐ水準で、それほど高くありません(2013、2014年に宅地や工場跡地への立地の割合が低下しているのは、山林や原野等に多く立地した電気業による太陽光発電所を含むためとみられる)。

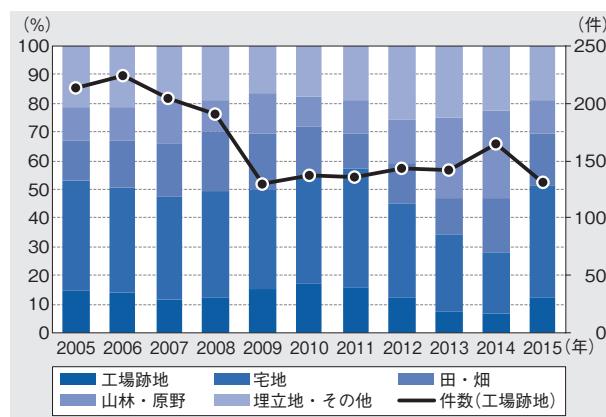
また、2015年は工場の移転立地が前年に比べ増加し、新規立地(自社の既存工場の全部又は一部を廃止する計画を伴わないもの。[図表1-3]の「移転でない立地」)がわずかながら減少したため、移転立地の割合が上昇しています。

※1: 工場を建設する目的で1,000m²以上の用地を取得した製造業、ガス業、熱供給業、電気業の事業者を対象

[図表1-1] 工場立地件数・立地面積の推移(電気業を除く)

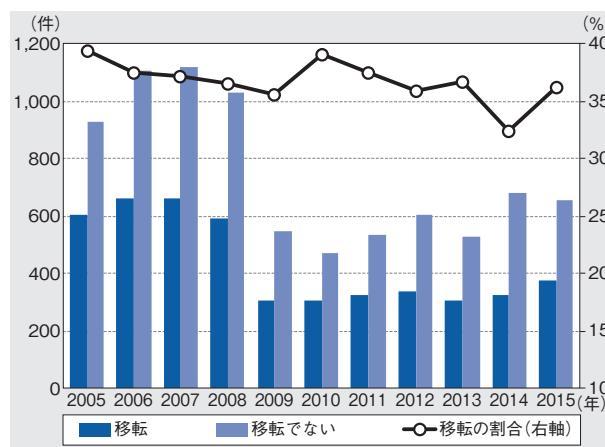


[図表1-2] 地目別の工場立地割合(電気業含む)



注: 複数回答あり

[図表1-3] 移転立地と移転でない立地件数及び割合の推移(電気業を除く)



図表1-1～1-3のデータ出所: 経済産業省「工場立地動向調査」(2016年上期の値は速報値)

民間への跡地売却の割合が全国平均より高いのは関東地方と近畿地方

工場立地動向調査における2011年から2015年の5年間における工場移転後の跡地処分方法を整理すると、全1,689件(有効回答分。複数回答のため延べ数)のうち、「売却(公的機関と民間の合計)」が約19%、「自社で利用」が約22%、「未定」が約22%と、これらは同程度の割合でした[図表1-4]。

地域別の傾向をみるために、地域別の跡地処分方法から特化係数(地方における処分方法構成比÷全国における処分方法構成比)^{※2}を求めたところ、民間への売却の割合が全国平均より高いのは関東地方および近畿地方です。一般

に工場跡地の活用方策の選択肢が多い、いわば工場跡地の買い手が比較的つきやすい地方といえます。同じく民間への賃貸の割合が高いのは九州地方や中部地方、近畿地方です。同じく自社で利用する割合は中国・四国地方や中部地方で高くなっています。中国・四国地方では売却や賃貸の割合も低く、他者による利用の機会が他の地方に比べて少ないことがうかがえます[図表1-5]。

都市未来総合研究所の不動産売買実態調査における2011年1月から2016年9月までの国内所在の工場および工場跡地の取引事例によると、把握した全212件^{※3}について所在地別にみると、東京圏(1都3県^{※4})および大阪府、兵庫県が上位を占め、合わせて131件、6割に達しています。

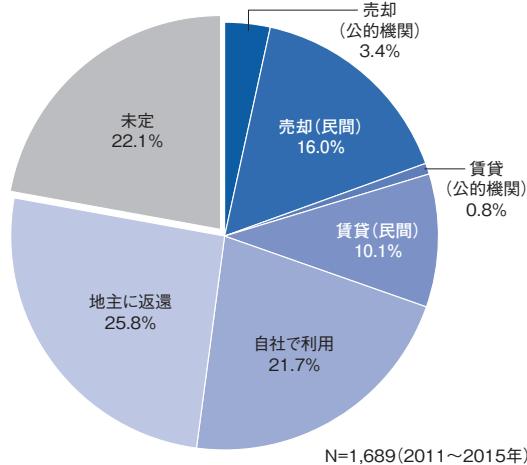
また、売却先(買主)は「不動産業」が42件(20%)で最も多く、以下、「不明」35件、「小売業」20件、「建設業」と「電気機器製造業」が15件で続きました。引き続き工場として活用される可能性がある(倉庫や資材置き場等としての活用もありえる)製造業による取得は56件、26%でした。

※2: この場合の特化係数は0以上の値をとり、1より大きければ、当該地域の比率が全国平均と比べて高く、1より小さい場合は同じく低いことを示す。

※3: 一つの工場が分割され複数の買い手がいる場合は、分割してカウントしている。また複数の工場等がまとまって取引された場合は1件とカウントしている。

※4: 1都3県は、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県を指す。

[図表1-4] 移転後の旧工場跡地処分方法



データ出所：経済産業省「工場立地動向調査」より作成

[図表1-5] 移転後の旧工場跡地処分方法の地域差(2011～2015年)

【地域別件数】

地方	売却			賃貸			自社で利用	地主に返還	未定	計
		公的機関	民間		公的機関	民間				
北海道・東北地方	35	12	23	15	3	12	39	50	55	194
関東地方	90	9	81	43	2	41	78	101	99	411
中部地方	93	14	79	62	3	59	129	134	105	523
近畿地方	64	13	51	38	6	32	67	77	61	307
中国・四国地方	22	4	18	10	—	10	36	36	23	127
九州地方	25	6	19	16	—	16	18	37	31	127
全国	329	58	271	184	14	170	367	435	374	1,689

【特化係数】

地方	売却			賃貸			自社で利用	地主に返還	未定
		公的機関	民間		公的機関	民間			
北海道・東北地方	0.93	1.80	0.74	0.71	1.87	0.61	0.93	1.00	1.28
関東地方	1.12	0.64	1.23	0.96	0.59	0.99	0.87	0.95	1.09
中部地方	0.91	0.78	0.94	1.09	0.69	1.12	1.14	0.99	0.91
近畿地方	1.07	1.23	1.04	1.14	2.36	1.04	1.00	0.97	0.90
中国・四国地方	0.89	0.92	0.88	0.72	—	0.78	1.30	1.10	0.82
九州地方	1.01	1.38	0.93	1.16	—	1.25	0.65	1.13	1.10

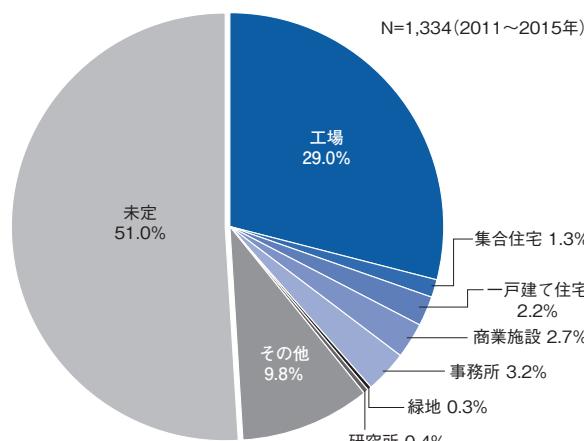
データ出所：経済産業省「工場立地動向調査」より作成

工場跡地等の売買取引の事例

工場立地動向調査における2011年から2015年の5年間の工場移転後の跡地処分の予定用途は、全1,334件（有効回答分。複数回答のため延べ数）のうち「未定」がほぼ半数でした。

用途が明らかなものでは、「工場」が約29%で最も多く、次に集合住宅と一戸建て住宅を合わせて「住宅」が3.5%、「事務所」が3.2%、「商業施設」が2.7%となっています〔図表1-6〕。なお2011年から2015年の工場立地件数7,500件のうち、工場跡地への立地は718件で、割合は1割

〔図表1-6〕 移転後の旧工場跡地処分の予定用途



データ出所：経済産業省「工場立地動向調査」より作成

〔図表1-7〕 移転後の旧工場跡地処分の予定用途の地域差（2011～2015年）

【地域別件数】

地方	工場	住宅	集合住宅	一戸建て住宅	商業施設	事務所	緑地	研究所	その他	未定	合計
北海道・東北地方	39	5	1	4	6	4	1	—	19	89	163
関東地方	85	13	5	8	8	9	—	1	26	176	318
中部地方	139	6	—	6	14	17	1	2	33	191	403
近畿地方	70	14	9	5	5	11	—	1	28	116	245
中国・四国地方	31	4	3	1	1	2	1	1	16	51	107
九州地方	23	6	—	6	2	—	1	—	9	57	98
全国	387	48	18	30	36	43	4	5	131	680	1,334

【特化係数】

地方	工場	住宅	集合住宅	一戸建て住宅	商業施設	事務所	緑地	研究所	その他	未定
北海道・東北地方	0.82	0.85	0.45	1.09	1.36	0.76	2.05	—	1.19	1.07
関東地方	0.92	1.14	1.17	1.12	0.93	0.88	—	0.84	0.83	1.09
中部地方	1.19	0.41	—	0.66	1.29	1.31	0.83	1.32	0.83	0.93
近畿地方	0.98	1.59	2.72	0.91	0.76	1.39	—	1.09	1.16	0.93
中国・四国地方	1.00	1.04	2.08	0.42	0.35	0.58	3.12	2.49	1.52	0.94
九州地方	0.81	1.70	—	2.72	0.76	—	3.40	—	0.94	1.14

データ出所：経済産業省「工場立地動向調査」より作成

弱でした（電気業による太陽光発電所を含む）。

ここでも地域別の傾向の差の有無をみるために、地域別の予定用途から特化係数を求めたところ、「工場」の割合が比較的高いのは中部地方で、北海道・東北地方と九州地方は低くなっています。「住宅」の割合が比較的高いのは九州地方、近畿地方、関東地方です。北海道・東北地方と中部地方は低くなっていますが、「商業施設」についてはこれらの地方で高くなっています。「事務所」は近畿地方、中部地方で高くなりました。関東地方は目立った高低がなく、全体に占める件数シェアがより高い中部地方で用途の特徴が表れています〔図表1-7〕。

前述の不動産売買実態調査における212件の取引事例では、取引後の用途はほぼ半数の105件が「不明」でした。用途が明らかなものでは「工場」が38件（全体の18%）で最も多く、以下、「倉庫・物流施設」が25件（同12%）、「住宅」が16件（同8%）でした。倉庫・物流施設への転用は東京圏の物件が大半ですが、大阪圏や中京圏でも事例がみられます。〔図表1-6と図表1-7〕の「その他」のうちの一部は物流施設とみられ、関東地方では比較的高い割合を占めていると推察されます。

工場跡地利活用の新たな動き

比較的規模の大きい工場跡地の利活用方法として、大都市圏の湾岸エリアや内陸部の交通利便性の高いエリアを中心に大規模な賃貸物流施設への転用が近年目立っています。通販ビジネスの拡大等を背景に物流施設の高度化、高機能化が進み、施設内で商品・製品の組立や包装、検品等の流通加工を行うことで人手が必要となり、工場撤退後の雇用創出の効果もあります。

また、大規模な街づくりに省エネ技術や再生可能エネルギーといった次世代のインフラや公共サービスを導入したスマートコミュニティの種地として複数の工場跡地で開発が進められています。旧工場の所有企業が持つ技術やノウハウを製品やサービス等に生かし、スマートコミュニティ事業として確立を目指すケースもあります。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

[図表 1-8] 近年の大規模工場跡地等の転用事例

用途	名称	所在地	以前の用途	オープン時期(予定)	備考
工場	レクザム西条工場	愛媛県西条市	パナソニックヘルスケア(株)西条工場	2017年以降	超音波診断装置などを生産していた11.4万m ² の工場跡地を取得し、家庭用燃料電池(エネファーム)製造や水素エネルギー事業構築の新工場を設置する。
大学	常葉大学	静岡県静岡市	ポーラ化成工業(株)静岡工場	2018年4月	常葉学園は既存キャンパスにある学部構成を再編し、新キャンパスに人文社会系の学部を置く方向で検討している。2018年から段階的に開学していく計画。
物流施設	(仮称)アイミッショinzパーク柏	千葉県柏市	日鐵住金溶接工業(株)柏工場	2018年3月	伊藤忠商事等が出資するSPCが、約6haの工場跡地に6階建て延べ約13.5万m ² の大規模物流施設を建設。
物流施設	未定	兵庫県尼崎市	パナソニック(株)尼崎第1工場、尼崎第2工場、尼崎第3工場	2018年度	尼崎第1工場と尼崎第2工場(関西電力が土地保有)は土地も含めてESR(旧レッドウッド・グループ)が取得し、2016年度中に改修工事を始め、2018年度にも物流施設として稼働させる計画。 尼崎第3工場はセンターポイント・ディベロップメントが組成するPASSAT特定目的会社が2015年に取得し、流通加工工場への改修工事を進めている(同土地は兵庫県企業庁より取得)。工事は2017年10月に完成予定。
商業施設	未定	愛知県豊川市	スズキ(株)豊川工場	2019年以降	2018年7月に二輪車などの生産を終了する予定のスズキ豊川工場(愛知県豊川市)の跡地の売却候補として、スズキが大型商業施設を展開するイオンモールに優先交渉権を与えた。豊川工場は約13.9万m ² で、うち4千m ² ほどを残して売却する方針。
公共施設(文化施設)	未定(海洋文化拠点)	静岡県静岡市	東洋製罐(株)清水工場	未定	清水港に整備を検討中の「海洋文化拠点」の施設用地として、清水区日の出地区の工場跡地を静岡市が取得する方針。周辺一帯は「清水都心ウォーターフront地区」として開発が構想されている。
複合施設	未定	埼玉県朝霞市	積水化学工業(株)東京工場	未定	約7.2haの工場跡地にイトヨーカドー系のショッピングモールと住宅、高齢者向け施設を整備する計画。
複合施設	ZUTTOCITY	兵庫県尼崎市	森永製菓(株)塚口工場	2016年4月にまち開きし、一部のマンションや戸建住宅、駅前ビルがオープン。2018年3月に全体完成予定	総開発面積約8.4ha。駅前ビル、約1200戸の住宅、商業施設、約8千m ² の緑地帯を整備。「尼崎版スマートコミュニティ」第1号に認定。
複合施設	みなとアカルス	愛知県名古屋市	東邦ガス(株)港明工場 旧東邦理化(株)港工場	第Ⅰ期 2016年春～ 第Ⅱ期 2021年～	ガスコージュネレーションを中心に、電気・熱・情報のネットワークを備えた「スマートタウン」を構築。第Ⅰ期開発は約20haに商業施設、集合住宅、スポーツ施設等を整備。第Ⅱ期開発は約10haに複合業務施設や集合住宅等を整備する計画。
複合施設	未定	愛知県名古屋市	(株)ノリタケカンパニーリミテド本社工場	商業施設は2019年頃、住宅施設は2021年頃	工場跡地等の約11.8haを産業観光・業務地区、商業地区、住宅地区に区分して開発。2019年頃から順次竣工する予定。
複合施設	Fujisawaサステナブル・スマートタウン	神奈川県藤沢市	パナソニック(株)藤沢工場	2014年4月に第一期の戸建街区が完成。2018年度に最終期完成予定	約19haに、約千戸の住宅と商業施設、公益施設などを配置。各戸や公共用地にソーラーパネルを設置し、街全体で3MWの発電を計画。
複合施設	Tsunashima サステナブル・スマートタウン	神奈川県横浜市	パナソニック(株)綱島事業所	2018年	約3.8haに集合住宅、大型商業施設、米Appleの技術開発センターを配置。まち全体でのエネルギーの効率的利用に加え、水素社会の実現に向けた取り組みを展開。
複合施設	茨木スマートコミュニティ構想	大阪府茨木市	(株)東芝大阪工場	未定	約18.5haに戸建住宅・共同住宅や商業施設、医療・福祉関連施設、エネルギー供給施設などを整備。また学校法人追手門学院が一部を取得し、大学新キャンパスの整備と追手門学院中・高等学校の全機能を移転する(2019年4月開学を目指)。

データ出所：開示資料や報道等より作成
(計画は変更になる可能性があります)

J-REIT の不動産取得総額は堅調だが、既上場 J-REIT の取得額は減少の見込み

不動産の売買取引市場において売買は低調傾向ですが、最大の買主セクターであるJ-REITは2016年暦年も堅調な取得が見込まれます。しかし、これはIPO(新規上場)にかかる取得額^{*1}によるところが大きく、これまで安定的に増加してきた既上場J-REITの取得額^{*2}は減少する見込みです。本稿では、2016年における既上場J-REITの取得額減少の背景を探ります。

既上場 J-REIT の取得額は減少する見込み

J-REIT では堅調な取得が継続

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査^{*3}」によると、不動産の売買取引市場における2016年9月期(2015年10月～2016年9月)の取得額(取引の公表日を基準に集計)は対前年同期比でマイナス31%(5.2兆円→3.6兆円)と大きく減少しました。そうした中にあって、他の買主セクターとは異なりJ-REITの取得額は1.8兆円(対前年同期比0.3%減)で、あまり減少しませんでした[図表2-1]。

J-REITの2016年(1月～12月)の取得額は、2016年第4四半期(10月～12月)の取得額を既上場J-REITの直近4四半期の平均取得額

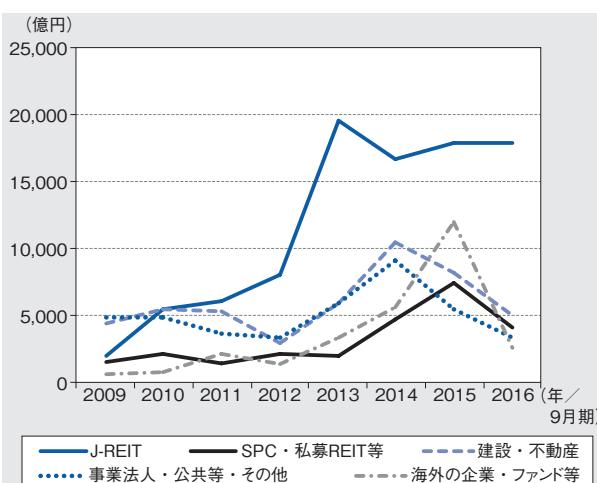
(約3,300億円)と仮定すると、約1.8兆円(前年比10.6%増)と見込まれます[図表2-3]。

既上場 J-REIT の取得額は減少の見込み

2015年9月期(2014年10月～2015年9月)と2016年9月期(2015年10月～2016年9月)の実績値をみると、既上場J-REITの取得額は1.5兆円から1.3兆円に減少しています[図表2-2]。2016年におけるJ-REITの堅調な取得は、IPOにかかる取得額の増加によるところが大きく、これまでJ-REIT全体の資産額の積み上がりを背景に安定的に増加してきた既上場J-REITの取得額は減少する見込みです[図表2-3]。

J-REITの取得額の大半を構成している既上

[図表 2-1] 買主セクター別の取得額の推移



注) 取得額数値は公表日を基準に集計しており、図表 2-2 以降の取得額とは整合しない。

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 2-3] 2016 年(1月～12月)の取得額見込

	2014 年	2015 年	2016 年				2016 年計	金額単位：兆円	対前年 増減率
			1Q	2Q	3Q	4Q ^{注)}			
合計	1.6	1.6	0.6	0.3	0.5	0.3	1.8	1.8	10.6%
IPO にかかる取得額	0.4	0.2	0.2	0.0	0.2	0.0	0.4	0.4	105.6%
既上場 J-REIT の取得額	1.2	1.4	0.4	0.3	0.3	0.3	1.4	1.4	-2.4%

注)「投資法人みらい」のIPO(2016年12月16日上場予定)にかかる取得額は含めていない。既上場 J-REIT の取得額は直近4四半期の平均と想定した。

図表 2-2 及び 2-3 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

場J-REITの取得額の増減は、J-REIT全体の今後の取得動向に大きく影響します。

以下では、投資口価格にもとづく要求利回り(インプライド・キャップレート)と不動産市場での物件の利回りとの関係から、2016年における既上場J-REITの取得額が減少すると見込まれる背景を探ります。

※1:IPO後1か月までの取得が対象

※2:IPOにかかる取得額以外が対象

※3:不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータ(概数の事例も含みます)の集計・分析を行っています。なお、取得額数値は公表日を基準に集計したもの。

多くの既上場 J-REIT でインプライド・キャップレートが上昇

インプライド・キャップレートとは

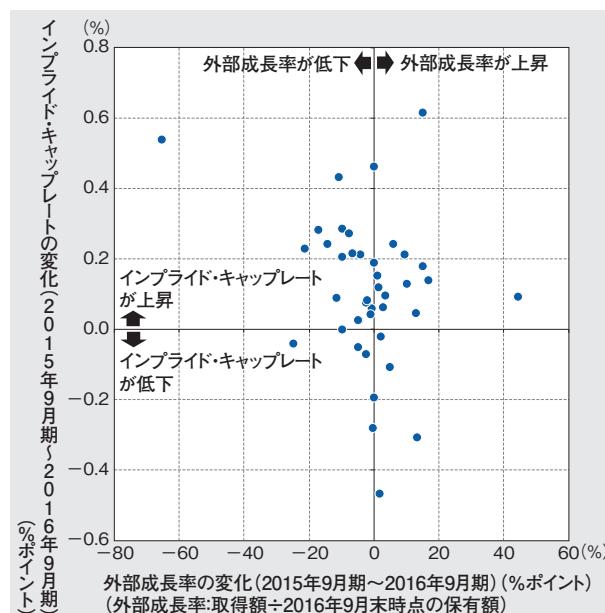
J-REITは、不動産取得ではエクイティ資金を資本市場からPO(増資)で調達することが一般的です。したがって、資本市場での投資口の評価が、当該J-REITの不動産取得の動向を左右することになります。

インプライド・キャップレート^{※4}は、当該J-REITが保有する不動産に係る資本市場の要求利回りとされます。たとえば、投資口価格の下落は、インプライド・キャップレートの上昇につながり要求利回りのハードルが上がるため、当該J-REITには従前よりも高い利回りの不動産の取得が求められる状況となります。

多くの既上場 J-REIT でインプライド・キャップレートが上昇

多くの既上場J-REITのインプライド・キャップレートは、2016年9月期には上昇しました[図表2-4]。一方、不動産の投資利回りが依然低下傾向にある([図表2-5])ため、多くの既上場J-REITにとって取得がさらに難しくなったことになります。

[図表 2-4] 外部成長率とインプライド・キャップレートの変化(既上場 J-REIT)



データ出所: 東京証券取引所、各投資法人の開示資料

[図表2-4]で既上場J-REITを対象にして、2015年9月期から2016年9月期にかけての外部成長率^{※5}とインプライド・キャップレートの変化^{※6}を整理しました。インプライド・キャップレートが上昇した既存J-REITの過半は、外部成長率が低下しており、不動産の取得がさらに難しくなった状況を反映しているとみられます。特に資産規模が5,000億円以上のJ-REIT 6投資法人の平均外部成長率が低下しており、取得額減少に与える影響は大きいと考えられます。

一方、外部成長率が10%ポイント以上上昇した既上場J-REIT 7投資法人の中には、右肩上がりの訪日外客数を背景にアップサイドの利回りが狙えるホテルの積極的な取得がみられます。そのほか投資家ニーズに応えるため、ソーシングの多様化や対象アセットの拡大およびバリューアップ可能な物件への投資など様々な工夫で資産拡大を図る動きがみられます。

(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

※4: J-REIT 投資口価格を基に逆算したキャップレート。本稿では次の式で求めた。
(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) ÷ (負債合計 + 時価総額)

※5: 本稿では資産額(2016年9月末時点)に対する取得額の割合を「外部成長率」とした。

※6: 対象とした決算期は次の通り。

2015年9月期: 2014年8月～2015年7月

2016年9月期: 2015年8月～2016年7月

[図表 2-5] J-REIT の不動産取得時の鑑定還元利回り(東京都心 5 区のオフィスビル)



注) 東京都心 5 区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指す。

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

Monthly Watcher

シンプレクス・グループはみずほ信託銀行によるスポンサーサポートを受け更なる成長を目指しています

2015年12月、シンプレクス・グループ^{※1}がみずほ信託銀行のグループ企業に加わりました。

シンプレクス・グループは、2002年創設以来、日本の不動産証券化市場の創生・拡大・成熟とともに、多様な投資基準と投資対象に応じたファンドの組成実績を蓄積してきました。

グループの持株会社であるシンプレクス・インベストメント・アドバイザーズがコーポレート業務を行い、シンプレクス不動産投資顧問は私募ファンドの運用、シンプレクス・リート・パートナーズは上場リート^{※2}を運用して、不動産アセットマネジメント業務に関する豊富な運用ノウハウを培ってきました。

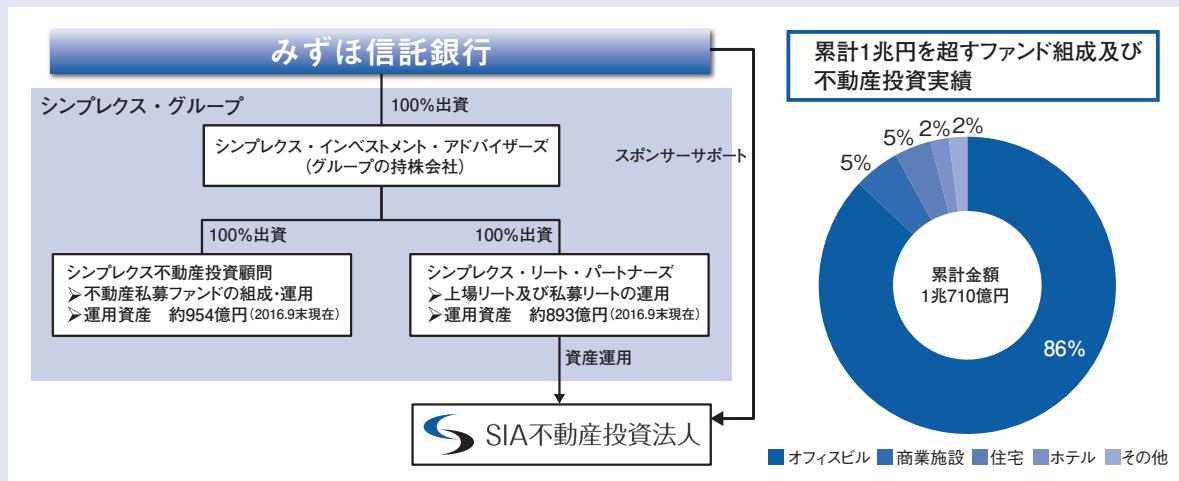
SIA不動産投資法人は、みずほ信託銀行から物件情報の提供やブリッジファンドの組成、資金調達、財務戦略策定などのサポートを得て、外部成長の機会を拡大します。また、シンプレクス・グループは2017年春を目途に私募リートの立ち上げを予定しており、今後もみずほ信託銀行のスポンサーサポートを活用しながら、不動産マーケットにおいて更なる成長を目指しています。

(以上、シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 経営管理本部)

※1：下記「シンプレクス・グループの概要」を参照

※2：2013年10月に上場したSIA不動産投資法人

■シンプレクス・グループの概要



■シンプレクス・グループの特徴（強み）

豊富なTrack Record

多様な投資基準や投資対象に応じながら、これまでに累計約1兆710億円のファンド組成及び不動産投資実績を蓄積してきました。

投資のパフォーマンスを最大化するためのAsset Management

様々なアセットタイプや投資形態などを通じて培ったノウハウ・経験を基に、投資のパフォーマンスを最大化させるための創造的なアセット・マネジメントサービスを提供します。

専門的な知識と豊富な実績に基づくFacility Management

専門的な知識と豊富な実績を活用し、技術面から資産価値の最大化を図ります。

不動産トピックス 2017. 1

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

金子 伸幸 TEL.03-3274-9079（代表）

株式会社都市未来総合研究所 研究部

佐藤 泰弘、池田 英孝 TEL.03-3273-1432（代表）

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。

※本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。