

東京 23 区における 上場企業の本社移転動向

2014 年 11 月

SPECIAL REPORT

2014 年度 vol.3

湯目健一郎 (Ken-ichiro Yunome)
yunome@tmri.co.jp

概要

- ・本稿は上場企業の本社移転に関する継続的な情報が得られる適時開示情報および株式会社東洋経済新報社「会社四季報」（以下、「会社四季報」という。）に収録の本社所在地情報を用いて、東京 23 区への移転（23 区内での移転含む）を中心に上場企業の本社移転動向を分析したものである^{*1}。過去 5 年間（2009 年～2014 年上期）における上場企業の本社移転動向の要旨は以下のとおりである。

※1 上場企業の本社移転を対象とした分析であり、テナント移転全般の傾向を示すものではない。

1. 全国の上場企業の本社移転動向（会社四季報データによる）

- ・全国ベースでは毎年 5～7%の上場企業が本社移転を行っており、うち約 7割が東京 23 区への移転（23 区内での移転含む）。2013 年は東京 23 区以外から東京 23 区へ移転した事例が目立つのが特徴的。

2. 上場企業による東京 23 区への本社移転の動向（適時開示情報による）

(1) 移転動向

- ・2011 年以降、景気回復に伴って業容拡大目的の移転が増加、2012 年下期には経費削減目的の移転割合を逆転。また、東日本大震災以降は BCP（事業継続計画）を意識した移転が毎年一定割合以上で推移。移転件数は 2012 年下期以降、減少基調。賃貸オフィスビルの空室減少により、上場企業本社の移転条件に見合う物件が減少してきたことが要因の可能性も。

(2) 移転先ビルの属性

- ・築年数：築浅ビル（築 10 年以内）への移転割合は 34%、築古ビル（築 31 年以上）への移転割合は 15%（過去 5 年間の全期間対象。以下同じ。）。
- ・建物規模（基準階貸室床面積）：大規模ビル（200 坪以上）への移転割合は 63%、中小ビル（100 坪未満）への移転割合は 14%。
- ・築浅（築 10 年以内）かつ大規模（200 坪以上）ビルへの移転割合は 25%。

(3) 移転理由と移転先ビルの属性の関係

- ・移転理由と築年の関係では、築年数が新しいほど、業容拡大目的の割合が高く、築年数が古いほど、経費削減目的の割合が高い。建物規模との関係では、規模が大きいほど、業容拡大、執務環境整備などの目的の割合が高く、規模が小さいほど、経費削減目的の割合が高いという結果が得られた。実データに基づいたこれらの結果は移転先オフィスビルの選定のイメージに合致するものである。

Special Report の中で示された内容や意見は、都市未来総合研究所の公式見解を示すものではありません。
なお、Special Report に対するご意見・ご質問・お問い合わせは、執筆者までお寄せください。

※2 上場企業は外国会社を除き、REITを含む。会社四季報の各年3集夏号を使用し、証券コードをキーとして、当該企業の本社所在地（実質上の本社所在地）が前年と異なる場合、本社移転を実施したと判断した。同一企業が複数回移転している可能性があるが移転件数は1件とカウントしている。住所の突合はMicrosoft Excelにより機械的に行った。なお、政令指定都市移行に伴う地名変更は考慮した。また、地名は相違するが、住居表示の実施や単に「字」が抜けている等で移転していないと目視で判断できたものは移転件数にカウントしていない。対象は上場企業本社であり、後出の適時開示情報と異なり、グループ会社の本社移転は含まない（ホールディングカンパニーの場合は当該企業が対象）。

1. 全国の上場企業の本社移転動向

全国の上場企業の本社移転動向を会社四季報データにより概観する※2。

1.1 全国の上場企業数の推移

全国の上場企業数は2009年から2012年にかけて減少が目立つ。2009年から2012年の3年間で全国の上場企業数は247社減少、うち、東京23区所在の上場企業は136社減少した〔図表1〕※3。2013年以降は全国ベースではほぼ横ばいで推移しているが地域により推移が異なり、2013年から2014年にかけては東京23区で上場企業が22社増加したのに対し、都下、首都圏（東京都除く3県）、首都圏以外はいずれも減少している〔図表2〕。

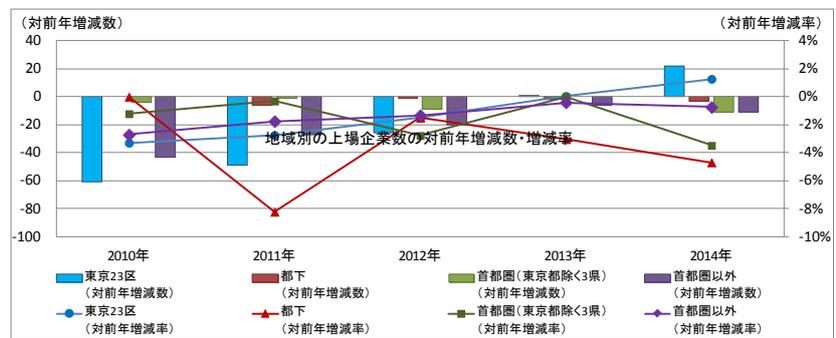
1.2 全国の上場企業の本社移転件数

全国の上場企業の本社移転件数は、2009～2010年の1年間は約270件、上場企業総数に対する移転実施企業割合（2009年及び2010年の調査時点とも存在する上場企業数に対する移転件数の割合）は7%と、2010年以降と比較して高水準である〔図表3〕。2010年以降は200件前後、移転実施企業割合5～6%で推移している。2009年以前の移転件数は集計していないが、後述する東京23区への移転事例（東京23区での移転を含む）における移転理由から推察すると、2009～2010年は前年の金融危機の影響による業績悪化が背景となった移転が増加したことが一因と

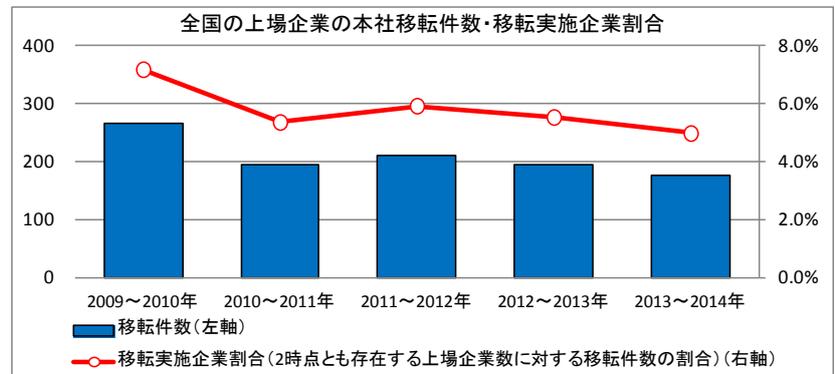
図表1 全国の上場企業数

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
東京23区	1854	1793	1744	1718	1719	1741
都下	73	73	67	66	64	61
首都圏(東京都除く3県)	330	326	325	316	316	305
首都圏以外	1588	1545	1518	1498	1492	1481
全国	3845	3737	3654	3598	3591	3588
全国の対前年増減数			-108	-83	-56	-7
全国の対前年増減率			-2.8%	-2.2%	-1.5%	-0.2%

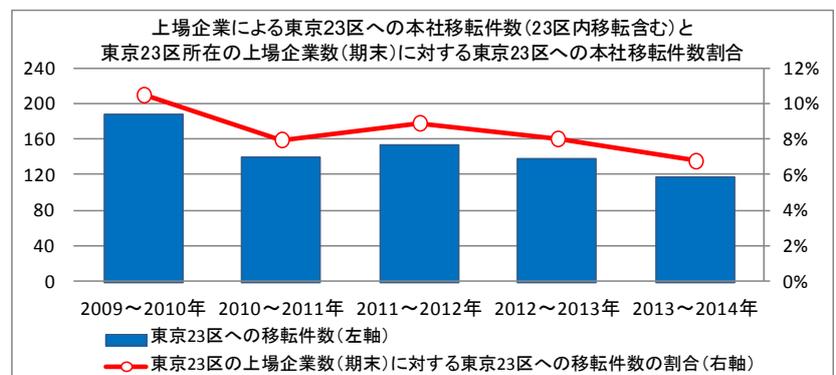
図表2 地域別の上場企業数の対前年増減数・増減率



図表3 全国の上場企業の本社移転件数・移転実施企業割合



図表4 東京23区に所在する上場企業数（期末）と上場企業数（期末）に対する東京23区への本社移転件数の割合



データ出所：図表1～4とも株式会社東洋経済新報社「会社四季報」より都市未来総合研究所作成

※3 株式会社大和総研「上場会社数の減少が続く国内証券取引所」（2011年12月27日）によれば、2009年以降、新規上場企業数が50社以下にとどまる一方、同期間に上場廃止した企業は約100～150社程度で推移しており、結果、上場企業数が減少した。また、同レポートでは東証における上場廃止事例の廃止理由を集計しており、企業組織再編（子会社化、合併）が大半を占め、倒産理由は少ない。

考えられる。2010年以降の移転件数、移転件数割合に大きな変化は見られないが、「2. 上場企業による東京23区への本社移転の動向」で分析したとおり、2012年ころからは業容拡大目的の移転が増加してきたこと、また、2011年の東日本大震災発生を受け、築古ビルからの移転など、BCP（事業継続計画）を意識したオフィス移転の動きが目立ち始めたことなど、内容は大きく変化している。

なお、全国の移転件数の約7割が東京23区への移転（東京23区での移転を含む）のため〔図表5〕、東京23区への移転件数は全国の上場企業の移転件数と同様の動きを示している〔図表4〕。東京23区に所在する上場企業数（期末）に対する東京23区への本社移転件数の割合は全国より高く、2010年以降は6～9%で推移している〔図表4〕。

1.3 全国の上場企業の本社移動状況

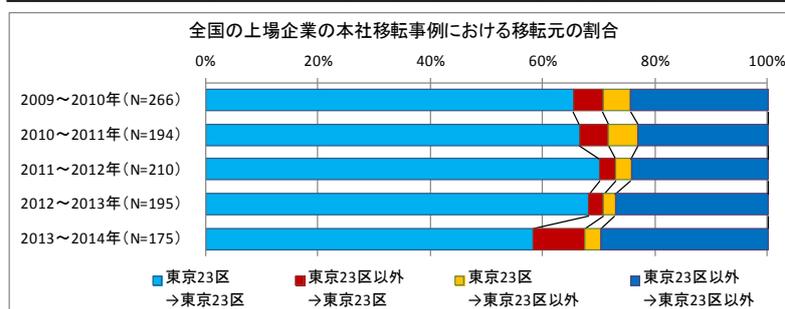
全国の上場企業の本社移転事例について、移転元、移転先の所在地を東京23区、都下、首都圏、その他地域に区分し、移動状況（どこからどこに移転したか）を集計すると、全国の上場企業の本社移転のうち、23区への移転（「東京23区→東京23区」および「東京23区以外→東京23区」）が全国の移転件数の約7割を占めている〔図表5〕。

移動状況の構成割合に大きな変化はないが、2009～2010年、2010～2011年は東京23区から東京23区以外への移転割合が若干高い。逆

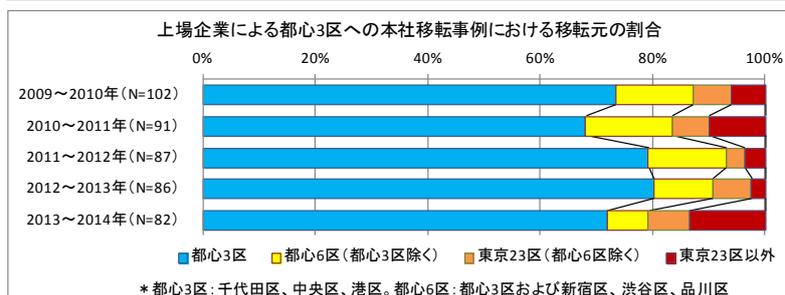
に、2013年は東京23区以外から東京23区へ本社を移転した事例が目立った。後者の具体例としては、国内外での営業拡大に伴う拠点構築、営業上の有用な情報をいち早く

キャッチできること、顧客の利便性向上など、東京立地の優位性を認識し、本社機能を東京都心部に移転した事例がみられることが特徴的である〔図表6、図表7〕。

図表5 全国の上場企業の本社移転事例における移転元の割合



図表6 上場企業による都心3区への本社移転事例における移転元の割合



データ出所: 図表5、6とも株式会社東洋経済新報社「会社四季報」より都市未来総合研究所作成

図表7 上場企業による東京23区以外から東京23区への本社移転事例

時期	業種	移転理由 (東京23区への移転理由について適時開示情報や各社公表資料から抜粋)
2013～2014年	建設業	当社グループの営業エリア及び事業領域拡大に伴い、持株会社としてグループ会社全般の管理機能を強化するため
2013～2014年	卸売業	グループの収益の柱である2社が拠点を持つ東京へ移転
2013～2014年	情報・通信業	部門間の連携強化と業務効率の向上をはかることで、事業拡大を加速させるため、本社機能を東京に集約
2013～2014年	電気機器	本社機能を集約し業務効率化を図る
2013～2014年	電気機器	業務の効率化
2013～2014年	電気機器	事業環境の変化への対応、顧客・社員の利便性向上を図ることにより、事業力強化を図る
2013～2014年	不動産業	資本業務提携先の企業及びそのグループ企業との間での協業を効率的かつ迅速に実施し最大限の効果を発揮するため
2013～2014年	情報・通信業	業容拡大への対応と一層の業務効率化を図るため
2013～2014年	卸売業	日本経済の中心地である東京は、高度な情報環境下であり、外部要因及び新規市場開拓をはじめとする営業戦略等による経営環境の変化に敏捷な対応が可能となるとともに、本社機能の集約に伴う業務効率の改善が図れるため
2012～2013年	サービス業	グローバル企業に成長したが、更なる成長に向け事業環境の再整備を行い、業務効率化を図るとともに、グローバル化が進行する事業環境においてより有用な情報をより早く得るため
2012～2013年	情報・通信業	お客様との交通便利性の向上を図るため

データ出所: 適時開示情報、各社公表資料より都市未来総合研究所作成

- ※4 適時開示情報により、移転対象が本社・本部（支店・営業所クラス・店舗・生産設備等を除外）かつ移転先が東京23区の事例を抽出。グループ会社の移転事例も含む（複数のグループ会社が集約移転する等の場合は1件とカウント）。集計時点は開示日ベース。
- ※5 グループ企業の移転事例にはホールディングカンパニーが開示するグループ会社の事例などが含まれる。2009年上期～2014年上期の全期間では移転事例の7%がグループ企業の移転事例である。
- ※6 法人企業統計では金融業、保険業を除く全産業の経常利益は2012年1～3月期に対前年同期比プラスに転じ、その後、最新調査時点2014年4～6月期まで連続してプラスで推移。

2. 上場企業による東京23区への本社移転の動向

上場企業による東京23区への本社移転（23区内での移転含む）（以下、単に「東京23区への本社移転」という。）動向を考察する。以下では移転理由を含めた分析を行うため、主に適時開示情報から収集した移転事例を基に分析を行った^{※4}。なお、会社四季報データによる移転件数は上場企業全社を対象に移転があった上場企業（グループ企業を含まない）を集計しているのに対し、適時開示情報による移転件数は適時開示を行った企業を対象にグループ企業の移転事例^{※5}が含まれている。また、移転の認識時点や集計期間の区切りも会社四季報ベースの集計と異なるため、両者の移転件数の推移を比較したところ、適時開示情報ベースの移転件数〔図表8〕は会社四季報ベース〔図表4〕の7～8割の範囲で推移しており、傾向はおおむね一致している。

2.1 本社移転件数・移転理由・移動状況

上場企業による東京23区への本社移転件数は2009年上期から2010年上期にかけて高水準である〔図表9〕。この時期は経費削減目的の移転が多く〔図表10〕、2008年の金融危機の影響による業績悪化を背景とした移転の増加が背景と考えられる。

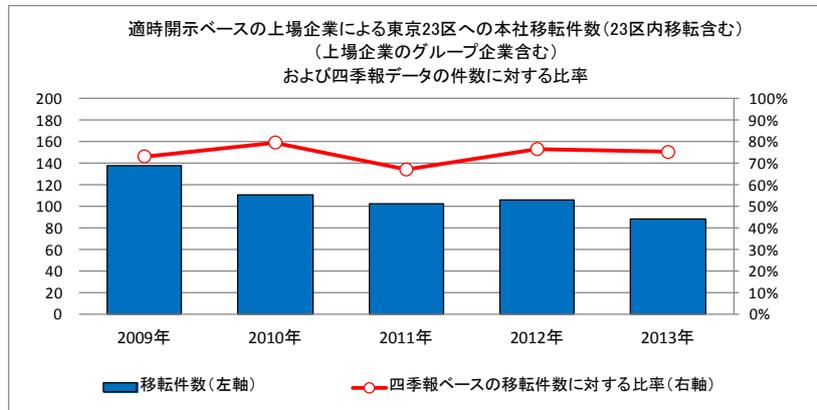
2011年下期から2012年上期は企業業績が回復に向かう中^{※6}、「2012年問題」と言われたオフィスビルの大量供給があり〔図表11〕、移転需要が喚起された面があること、また、

2011年に発生した東日本大震災により、耐震性が劣る築古ビルからの移転など、BCPを意識したオフィス移転の動きが目立ち始めたことなどを背景に移転件数が増加したと考えられる。なお、BCPを意識した移転割合は2012年上期以降も10%以上で推移しており、BCPを意識した移転が根付いている状況がうかがえる。

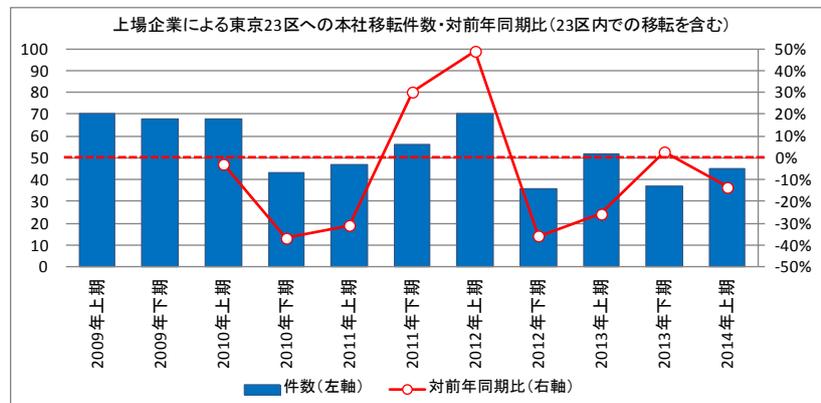
その後、企業業績の回復が鮮明になり、2012年下期には業容拡大目的の移転割合が経費削減目的の移転割

合を上回った。その後も業容拡大目的の移転が多く、移転需要は拡大しているものと考えられるにもかかわらず、移転件数は対前年同期比マイナス基調で推移している。2012年下期以降はオフィスビルの新規供給が低調な中、企業業績の回復により移転需要が増加し、賃貸オフィスビルの空室率が急速に低下（改善）した時期にあたり〔図表11〕、上場企業各社の選定条件（エリア・物件属性）に見合う物件の空室が少なくなっ

図表8 適時開示ベースの上場企業による東京23区への本社移転件数（上場企業のグループ企業含む）および四季報データの件数に対する比率



図表9 上場企業による東京23区への本社移転件数・対前年同期比 (図表8を上期・下期別に集計)



データ出所：図表8、9とも適時開示情報より都市未来総合研究所作成

※7 適時開示情報（※4 参照）に移転先ビルの名称が記載されていない場合は住所からビルを特定。特定したビルについて、貸主（デベロッパー）やオフィス仲介会社のHPにより、竣工年、物件規模（基準階貸室床面積）を把握。竣工年は、不明の場合を除き、全事例を対象とした。基準階貸室床面積は、貸主（デベロッパー）やオフィス仲介会社のHPに基準階貸室床面積の記載があれば当該面積（面積に幅ある場合は小さい面積）を採用した。上記HPに基準階貸室床面積の記載がない場合、(1) 建物形状から各フロアの貸室床面積がほぼ同じと考えられるケースは、① 1フロアのみ面積が判明した場合は当該面積、② 複数フロアの面積が判明した場合、各フロアとも同一面積であれば当該面積、面積に幅ある場合は

きたことを示している可能性が考えられる。

会社四季報データにより、東京23区への本社移転事例の移動状況（どの地域から当該区へ移転してきたか）を確認すると、同一区内での移転が3～4割を占め〔図表12〕、移転件数が多い都心3区（千代田区、中央区、港区）に関しては5割を超える年も多い〔図表13〕。また、都心3区は都心3区内での移転がおおむね7割を超えており、都心の限られたエリアで移転先オフィスビルを選定する志向が強い。さらに、「2.2 移転先ビルの属性（築年数、建物規模）」で分析したとおり、上場企業の本社移転事例では築浅かつ大規模なビルへの移転割合が高い。これらの分析結果から、上場企業の本社移転においてはエリア、物件属性の両面で条件に合う物件は限定されており、現状のように賃貸オフィスの空室が減少している局面では、上場企業本社の移転条件に見合う物件が減少し、移転件数を押し下げる要因となっている可能性が考えられる。

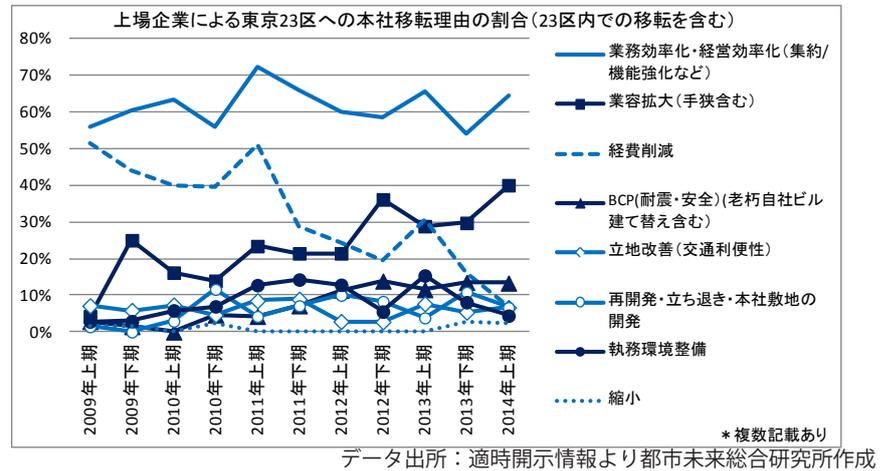
2.2 移転先ビルの属性（築年数、建物規模）

上場企業による東京23区への移転事例を対象に、移転先ビルの築年数と建物規模（基準階貸室床面積）を分析した※7。

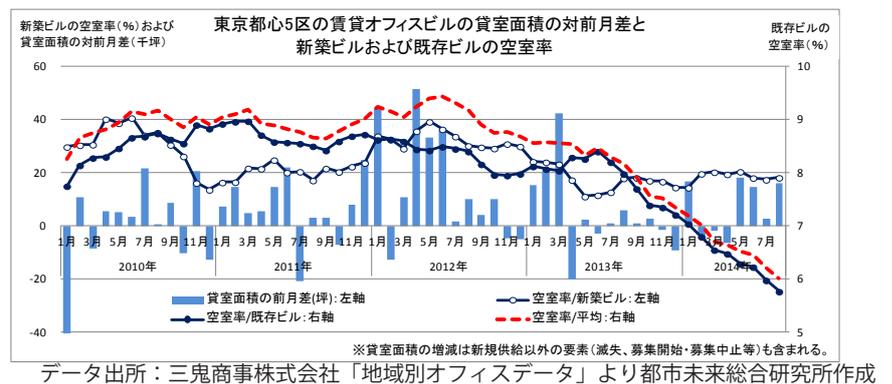
(1) 移転先ビルの築年数

上場企業による東京23区への本社移転事例における移転先ビルの築年別の構成割合は大きな変化はみられ

図表10 上場企業による東京23区への本社移転理由の割合



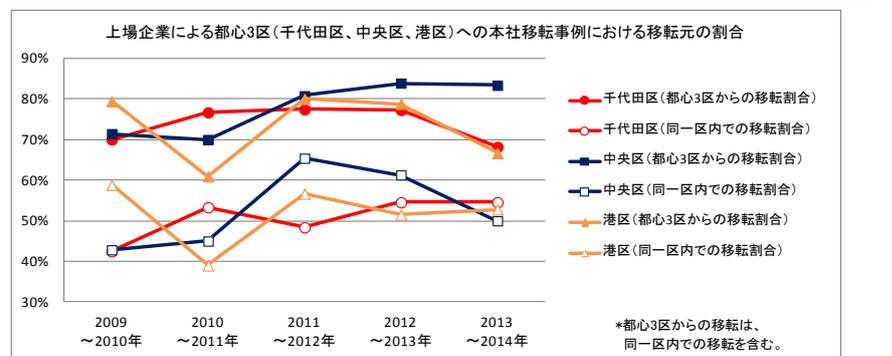
図表11 東京都心5区の賃貸オフィスビルの空室率・貸室面積の対前月差



図表12 上場企業による東京23区への本社移転事例における同一区内での移転割合

	2009 ~2010年	2010 ~2011年	2011 ~2012年	2012 ~2013年	2013 ~2014年
東京23区への移転事例における同一区内での移転割合	31%	29%	40%	38%	35%

図表13 上場企業による都心3区への本社移転事例における移転元の割合



小さい面積を採用（面積が大きく異ならないことが前提）。建物形状から上層階はセットバックしているが下層に貸室床面積がほぼ同じと考えられるフロアが複数階ある場合は、下層階を基準階とし、(1)と同様の扱いとした。セットバックが低層階から始まるビルや下駄ばき住宅の下層階への移転、また、店舗兼本社の移転などの特殊事例は対象外とした。

※8 既往調査（下記）によると、旧耐震ビルは相当の割合で耐震補強が進んでおり、耐震性能に大きな問題があるビルは少ないと考えられるが、上場企業の本社移転では築浅ビルを 선호する割合が高い。

(1) 一般社団法人日本ビルディング協会連合会「事務所ビルの耐震化を巡る課題と取組」(2013

ない [図表 14]。

全期間（2009 年上期～2014 年上期）では、築 10 年以内が 34%、これに 11～20 年の 26% を合わせ、築 20 年以内が 6 割を占めている。逆に、旧耐震ビル（1981 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた建物）におおむね該当する築 31 年以上のビルへの移転割合（31～40 年および 41 年以上）は 15% にとどまっている。一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2014 年 1 月現在）」によれば、都心 5 区およびその他 9 区に所在する延床面積 3,000 m² 以上のビルのうち、1981 年以前に竣工したビル（おおむね旧耐震ビル）は面積ベースで 26% を占めることから※8、（移転件数割合と面積ベースのストック割合の単純比較となるが）上場企業の本社移転では築浅ビルを 선호する割合が高いと推察される。

(2) 移転先ビルの建物規模（基準階貸室床面積）

上場企業による東京 23 区への本社移転事例における移転先ビルの建物規模（基準階貸室床面積）別の構成割合は (1) の築年数と比較し、ばらつきがみられ、傾向としては大規模ビルへの移転割合が徐々に増加している [図表 15]。

全期間（2009 年上期～2014 年上期）では、500 坪以上が 25%、これに 200～500 坪の 38% を合わせ、200 坪以上の大規模なビルが 6 割強を占めている。逆に、100 坪未満（50～100 坪および 50 坪未満）の小規模なビルへの移転割合は 14% にとど

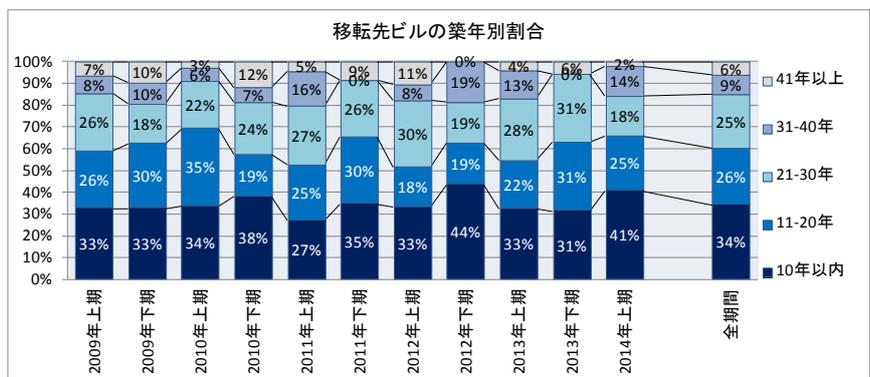
まっている。建築着工統計データを用いて、東京 23 区における延床面積 3,000 m² 未満（基準階貸室床面積に換算すると約 90 坪未満※9）のビルの構成割合（面積ベース）を試算すると 31% と試算されることから※10、（移転件数割合と面積ベースのストック割合の単純比較となるが）上場企業の本社移転では大規模なビルを 선호する割合が高いと推察される。

(3) 移転先ビルの築年数と建物規模によるクロス集計

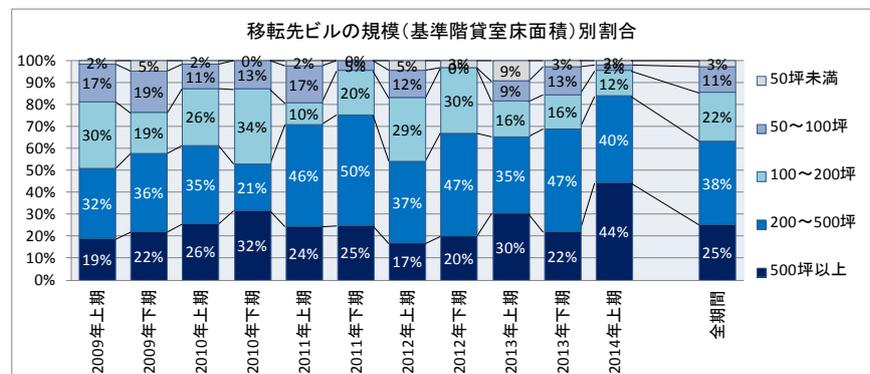
以上、(1)、(2) から、上場企業

による東京 23 区への本社移転事例では、築浅ビル、大規模なオフィスを選定する割合が高い傾向がみられた。そこで、全期間（2009 年上期～2014 年上期）を対象に築年数と建物規模によるクロス集計を行ったところ※11、築 10 年以内かつ基準階貸室床面積 200 坪以上の築浅・大規模ビルの割合が 1/4 を占めている [図表 16]。また、上記の築浅・大規模ビルの割合は 2011 年下期以降、増加しており、築浅・大規模ビルへの移転傾向が強まっている [図表 17]。

図表 14 上場企業による東京 23 区への移転事例における移転先ビルの築年別割合



図表 15 上場企業による東京 23 区への移転事例における移転先ビルの建物規模（基準階貸室床面積）別割合



データ出所：図表 14、15 とも適時開示情報を基に各種公表資料により都市未来総合研究所作成

年11月)によれば、全国と同連合会加盟ビルを対象とした2013年日本ビルディング協会連合会「耐震性に関する調査」では、旧耐震ビル559棟のうち、82%が耐震診断を実施し、耐震上の問題ありと診断された317棟のうち89%が耐震補強を実施済みとなっている。

(2)シービーアールイー株式会社「BCP対応を企図した上場企業の本社移転および、オフィスビルにおけるBCP対策についての考察」によれば、東京都心5区所在の延床面積3,000坪以上の旧耐震ビルにおける耐震リニューアル済みの割合はおおむね8割となっている。

※9 J-REITが保有(100%所有物件)する延床面積2,500~3,500㎡のオフィスビル約100棟

2.3 移転理由と移転先ビルの属性(築年数、建物規模)の関係

(1) 移転理由と築年数の関係

上場企業による東京23区への本社移転事例について、全期間(2009年上期~2014年上期)を対象に、移転理由と移転先ビルの築年数のクロス集計を行った。その結果、築年数をキーにすると、築浅ビルほど、業容拡大目的の移転割合が高く、築古ビルほど、経費削減目的の移転割合が高いとの結果が得られた[図表18]。また、移転理由をキーとし、業容拡大、BCP、立地改善、執務環境改善の前向きな理由と経費削減、縮小の後ろ向きな理由を比較すると、前向き理由では築浅ビルの割合が高い結果が得られた[図表19]。これらの結果は、移転先オフィスビルの選定における「築浅ビルは業容拡大を目的とした移転先となりやすく、築古ビルは業績悪化局面での移転の受け皿となりやすい」とのイメージに合致するものである。

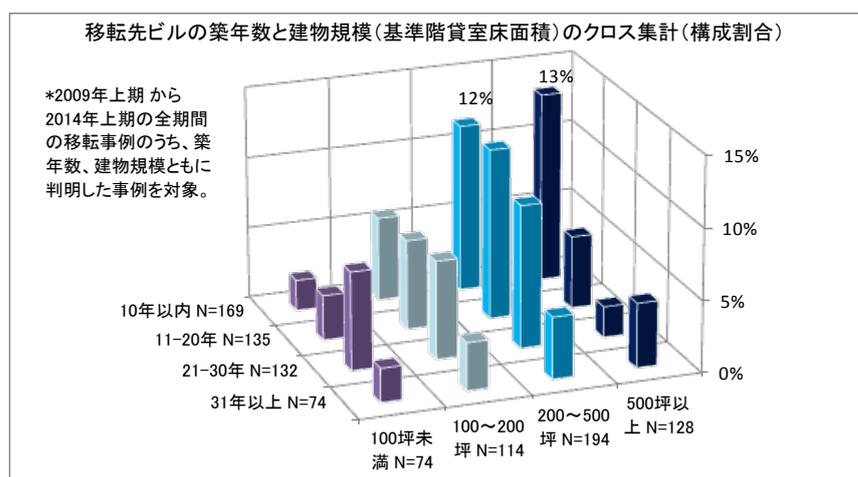
(2) 移転理由と建物規模の関係

上場企業による東京23区への本社移転事例について、全期間(2009年上期~2014年上期)を対象に、移転理由と移転先ビルの建物規模(基準階貸室床面積)のクロス集計を行った。その結果、建物規模をキーにすると、大規模ビルほど、業務効率化・経営効率化、業容拡大、執務環境改善の移転割合が高く、小規模ビルほど、経費削減目的の移転割合が高いとの結果が得られた[図表20]。また、移転理由をキーとし、業容拡大、

BCP、立地改善、執務環境改善の前向きな理由と経費削減、縮小の後ろ向きな理由を比較すると、前向き理由では大規模ビルの割合が高い結果が得られた[図表21]。これらの結果は、移転先オフィスビルの選定における「大規模なビルは業務効率化・経営効率化や業容拡大などを目的と

した移転先となりやすく、小規模なビルは業績悪化局面での移転の受け皿となりやすい」とのイメージに合致するものである。

図表16 上場企業による東京23区への移転事例における移転先ビルの築年数と建物規模(基準階貸室床面積)のクロス集計(構成割合)



図表17 上場企業による東京23区への移転事例における、築10年以内かつ基準階貸室床面積200坪以上のビルへの移転件数割合



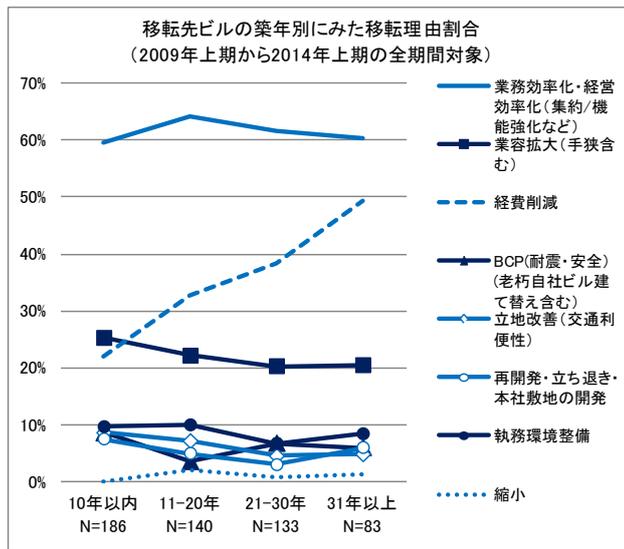
データ出所：図表16、17とも適時開示情報を基に各種公表資料により都市未来総合研究所作成

の基準階貸室床面積（一部当社推定値含む）の平均値は92坪。

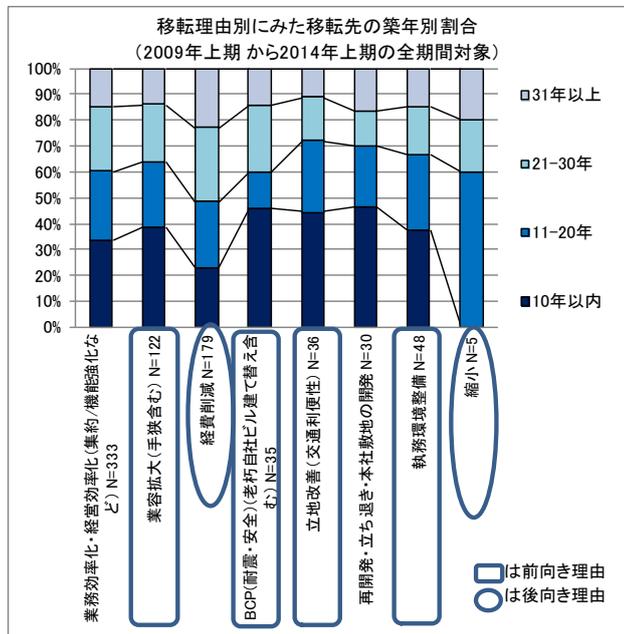
※10 1971年以降の各年の着工床面積を累積。1970年以前に着工したビルや取り壊しは考慮していない。課税資料や民間調査機関の公表資料から築年別のオフィスストック状況を把握することはできるが規模別の把握はできないため、上記手法により試算した。2012年時点。

※11 2009年上期から2014年上期の全期間の移転事例のうち、築年数、建物規模ともに判明した事例を対象にした構成割合。なお、築年数のうち築41年以上はサンプル数が少ないため、31～40年と合わせて、築31年以上と区分して集計した。同様に、建物規模のうち50坪未満はサンプル数が少ないため、50～100坪と合わせて、100坪未満と区分して集計した。

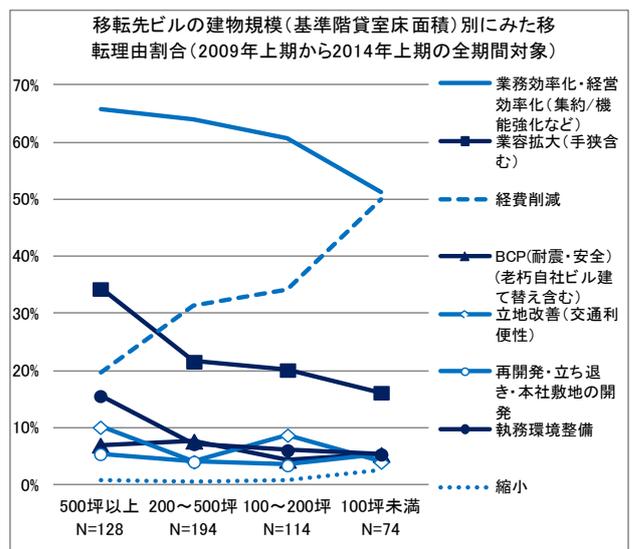
図表18 上場企業による東京23区への移転事例における移転先ビルの築年別にみた移転理由割合



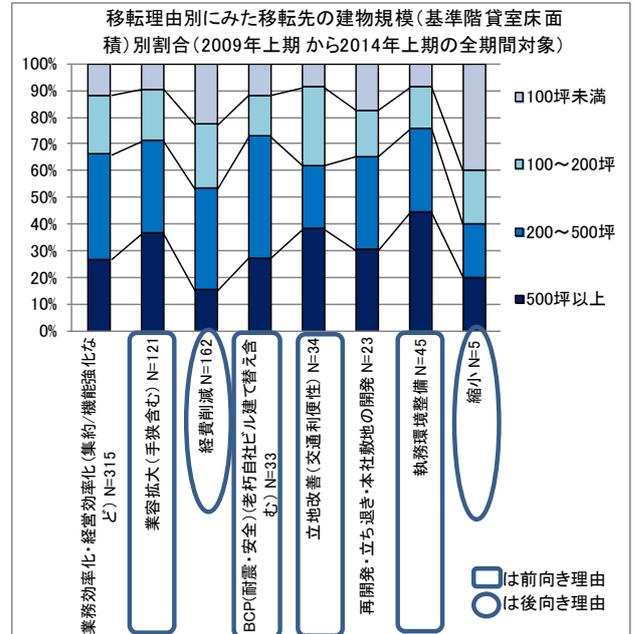
図表19 上場企業による東京23区への移転事例における移転理由別にみた移転先の築年別割合



図表20 上場企業による東京23区への移転事例における移転先ビルの建物規模(基準階貸室床面積)別にみた移転理由割合



図表21 上場企業による東京23区への移転事例における移転理由別にみた移転先の建物規模(基準階貸室床面積)別割合



データ出所：図表18～21とも適時開示情報を基に各種公表資料により都市未来総合研究所作成

このページは編集上の意図により、空白にしています。

【責任に関する注意事項】

株式会社都市未来総合研究所（以下、「都市未来総合研究所」）は、本レポートに掲載されている内容（文章、図表、画像、データ、分析または評価手法）の一部または全部（以下「本書内容」）について、都市未来総合研究所との許諾契約（業務請負契約における許諾条項の設定等を含む。）の締結または都市未来総合研究所による事前の許可を得ることなく、転載、複製、頒布を行うことを禁じます。都市未来総合研究所は、本書内容に関して、第三者の著作権、商標権その他いかなる権利も許諾するものではありません。本書内容を不法な目的のために、または不法な方法で使用することを禁じます。

都市未来総合研究所およびその取締役、執行役員、従業員、株主（以下、総称して「都市未来総合研究所関係者」）はいずれも、本書内容に関して、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について保証いたしません。都市未来総合研究所関係者はいずれも、原因に関わらず（過失その他のいかなる理由によるものであっても）、本書内容の誤謬や脱漏に対して一切責任を負わず、本書内容を利用したことにより得られた結果に対して一切の責任を負いません。損害が生じる可能性について事前に報告を受けていた場合を含むいかなる場合においても、都市未来総合研究所関係者は、本書内容の利用に関連する直接的、間接的、付随的、派生的な損害または損失（実損失、逸失利益または機会費用、過失によって生じた損失等を含むが、これらに限定されません。）、経費、費用等に対して、いかなる者に対しても一切責任を負いません。

本書内容における分析、評価および見解は、それらを作成した時点の執筆者の意見を示すものであって、必ずしも事実を記述したものではありません。本書内容には、意図したかどうかに関わらず、執筆者をはじめとする都市未来総合研究所関係者の主観や特定のバイアス、期待または誘導が含まれている可能性があります。本書内容における都市未来総合研究所の意見、分析、評価および見解は、実物不動産または有価証券の購入、保有もしくは売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。

都市未来総合研究所は、本書内容について、公表後に更新または訂正する義務を負いません。都市未来総合研究所は、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても鑑査はせず、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について検証は行っていません。

Copyright© 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 11F

Telephone : 03-3273-1431、Facsimile : 03-3273-1471、URL : <http://www.tmri.co.jp/>

設立：昭和62年12月21日、資本金：1億円、株主：みずほ信託銀行グループ各社

【主な業務】(1) 不動産に係る市場・顧客環境の調査研究と事業戦略・投資戦略に関するコンサルティング、(2) 資産マネジメント：CRE（企業不動産）・FM、AM・PMに関する調査研究とコンサルティング、(3) 開発プロジェクトのための調査研究とコンサルティング、(4) 都市開発および地域開発の調査研究とコンサルティング