

2015

3

March

Topics

不動産トピックス

トピックス1

事業法人による不動産取得は
2000年以降の最高額を2年続けて更新 …………… 2

トピックス2

J-REITの2015年の物件取得額の動向について …… 6

マンスリーウォッチャー

みずほビジネスセミナーを開催…………… 8

事業法人による不動産取得は2000年以降の最高額を2年続けて更新

事業法人による不動産取得額は2000年以降の最高額を2年続けて更新しました。国内外の景気回復に伴う業容拡大により設備投資スタンスが改善されたこと、金融機関の融資に対する緩和姿勢が続く、借入金利が低水準であったこと、不動産価格、賃料、建築費の上昇予測により、保有リスク（価格下落リスク）が軽減すると考えられたことやコスト面で賃借より保有の方が有利となるケースが想定されたことなどが背景として考えられます。今後国内外の景気回復とともに脱デフレ色が強まれば、業績の回復が見込まれる企業では業容拡大に伴う設備投資の一環で不動産取得が行われやすく、他方、自社事業の収益環境の先行きが不透明な企業などでは良好な資金調達環境のもと、不動産価格、賃料上昇予測を背景に収益不動産の取得が業績に寄与しやすい環境が続くと考えられます。

事業法人の不動産取得額は2000年以降の最高額を更新

不動産売買実態調査^{*1}による2014年の事業法人の不動産取得額^{*2}は2000年以降の最高額を2年続けて更新しました〔図表1-1〕。図表1-3に示すように、事業法人による不動産取得を、取得先（外部/グループ間取引）、取得目的（事業用不動産^{*3}/収益不動産）、スキーム（単純取得/賃借物件の取得）の3点から、「事業用不動産（単純取得）」、「事業用不動産（賃借物件の取得）」、「収益不動産の取得」、「グループの経営効率化（グループ間取引）」の4つに区分すると、2014年は事業用不動産（賃借物件の取得）が大型取引により前年比大幅増、事業用不動産の単純取得も増加、また、収益不動産の取得は前年比では減少しましたがトレンドとしては増加基調が続いており〔図表1-2〕、財務戦略の色

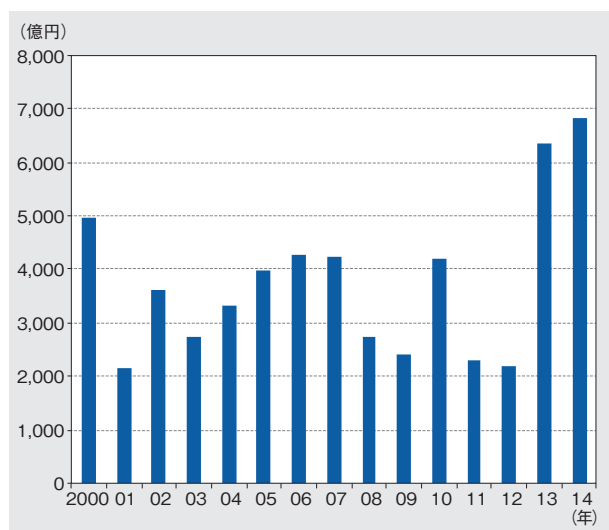
合いが強い賃借物件の取得（賃借から保有への変更）だけでなく、事業戦略（業容拡大含む）の色合いが強い事業用不動産や収益不動産の取得も増加基調が続いている状況です。

※1：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の集計・分析を行うもの。情報開示後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っている。

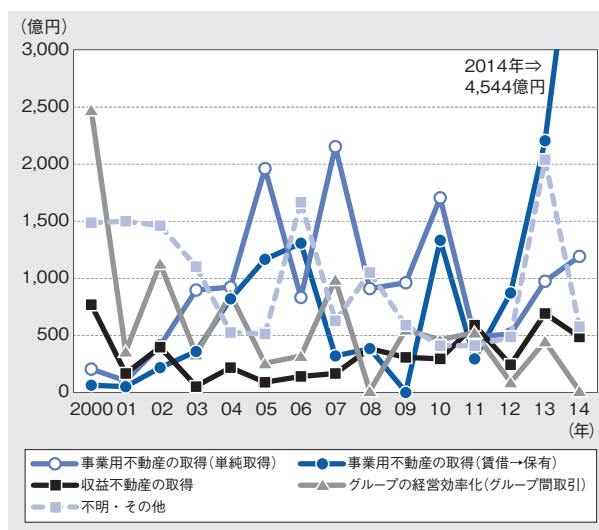
※2：不動産売買実態調査における買主業種から投資法人、投資目的法人、SPC、不動産、建設、保険、その他金融（リース会社等）、日銀/生・損保、その他法人（医療法人、学校法人、社会福祉法人等）、公共、個人、海外企業、不明を除外して集計。その他、デベロッパー、AM会社と判断できる企業（主にサービス業や卸売業に分類）や大手商社（卸売業に分類）は除外した。海外物件除く。

※3：事業用不動産は本支店、工場、倉庫、営業店舗等、収益不動産以外のもの。福利厚生施設も含むが非常に少数である。

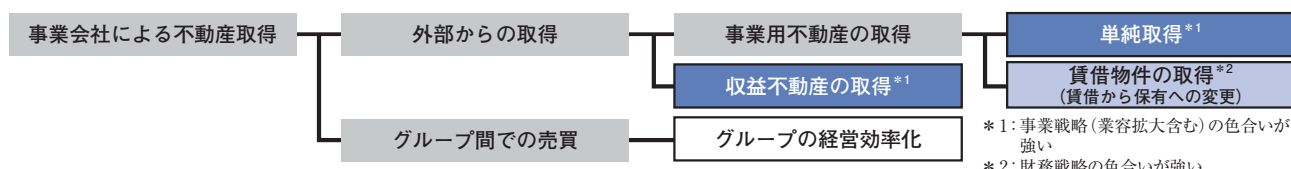
〔図表 1-1〕 事業法人による不動産取得額



〔図表 1-2〕 取得先・目的・スキーム別取得額



〔図表 1-3〕 取得先・目的・スキームによる分類



データ出所：図表 1-1、1-2 は都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」、図表 1-3 は都市未来総合研究所作成

企業業績の回復が不動産取得を後押し

企業業績と不動産取得額の関係について、日銀短観による経常利益〔図表1-4〕、国土交通省「土地取引動向調査」による土地購入意向割合〔図表1-5〕と事業法人による不動産取得額の推移〔図表1-1〕を比較すると※4、一定の連動性がみられ、企業業績が上向くと、業容の拡大が見込まれ、また、投資余力が改善するため、(設備投資や財務戦略の一環として)不動産に対する投資意向が強まり、実際の不動産取得額も増加する傾向がうかがえます。ここ2年の不動産取得額の増加も企業業績の回復が背景の一つと考えられます。

今後国内外の景気回復とともに脱デフレ色が強まれば、企業には余剰資金を積み上げるよりも設備投資等で業容拡大を図るインセンティブが働き、業績の回復が見込まれる企業では設備投資

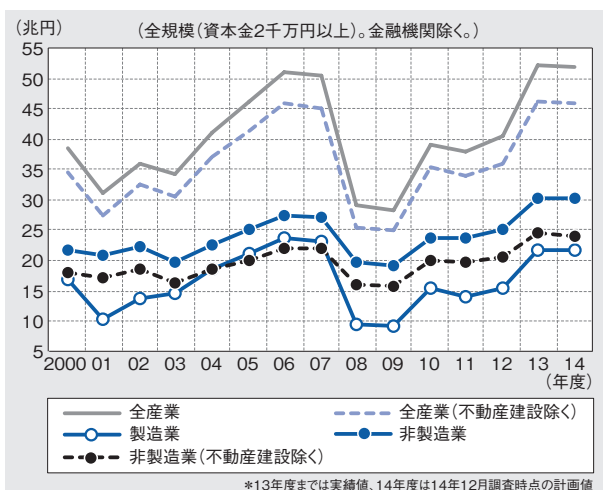
の一環で不動産取得が行われやすく、他方、自社事業の収益環境の先行きが不透明な企業などでは良好な資金調達環境のもと、不動産価格、賃料上昇予測を背景に収益不動産を取得することで収益の多角化や収益補完などにより業績に寄与しやすい環境が続くと考えられます。

以下、業績向上に向けた不動産取得に焦点をあて、①設備投資スタンスの改善が目立った製造業による工場の取得〔図表1-6、1-7〕、②収益の多角化や収益補完などを目的とした収益不動産の取得に関し、取得の背景や特徴を考察しました※5。

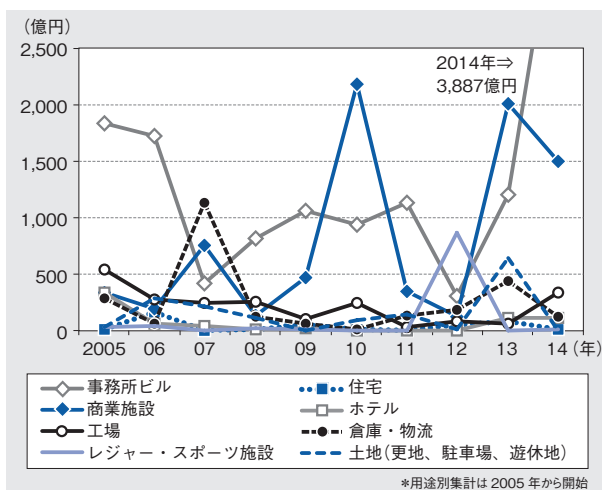
※4：各調査により調査対象となる業種、企業規模が異なる。

※5：各社が公表したリリース、決算資料などの記載内容をもとにした考察であり、本稿で記載した取得背景や特徴が実態と異なる可能性があります。

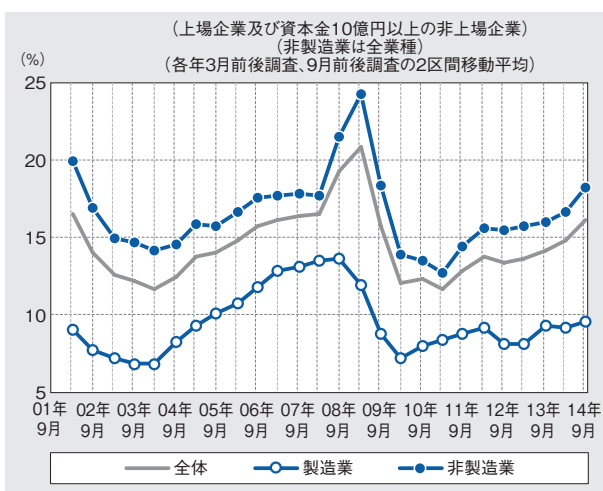
〔図表 1-4〕 日銀短観における経常利益



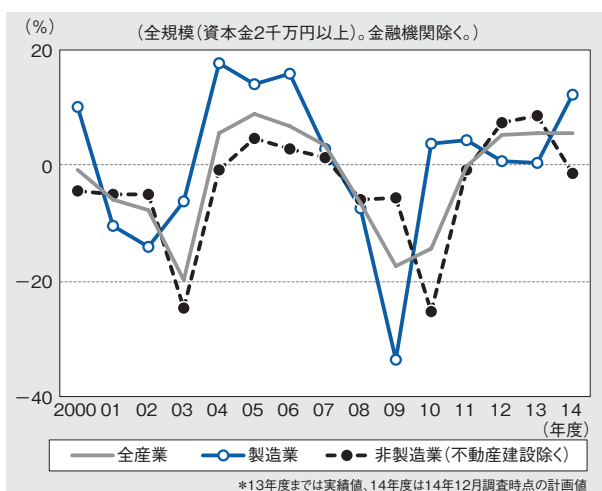
〔図表 1-6〕 事業法人による用途別不動産取得額



〔図表 1-5〕 国土交通省「土地取引動向調査」における土地購入意向割合



〔図表 1-7〕 日銀短観における設備投資額(含む土地投資、除くソフトウェア投資)の対前年比



データ出所：図表1-4、1-7は日本銀行「短観(全国企業短期経済観測調査)」、図表1-5は国土交通省「土地取引動向調査」、図表1-6は都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

工場の取得事例における背景や特徴

製造業の設備投資スタンスが回復に転じています。日銀短観によれば、2014年度の製造業の設備投資額（含む土地投資、除くソフトウェア投資）は対前年比12%増が見込まれています〔図表1-7〕。また、経済産業省「工場立地動向調査」によれば、製造業等が取得した工場用地面積は2013年下期が対前年同期比31%増、2014年上期が同45%増と2期連続で大幅増となり^{※6}、工場を取得する動きが強まっているようです。経済産業省「2014年版ものづくり白書」では、製造業の主要業種における今後3年間の国内設備投資見通し（2014年1月調査）が増加基調にあり、増加理由として生産能力増強が約4割を占め最も多いことから、維持・補修中心の国内設備投資の傾向に変化がみられると指摘しており、今後も工場を取得する動きが続く可能性があります。

内需関連ではエネルギー分野、医療分野、通販・宅配分野等での生産能力増強など

2014年の工場（建設用地や既存工場）の取得事例では内需向け製品の生産増強事例が大半を占めました（図表1-8の製造品目の青色網掛け）。内需が総じて縮小するわけではなく、今後成長が見込まれると思われるエネルギー分野（太陽光発電システム関連機器）、医療分野（ジェネリック医薬品）、通販・宅配分野（梱包用の段ボール）において生産能力増強を目的に工場を取得した事例がみられました。

外需関連では海外景気回復を背景に高付加価値製品の生産能力増強など

輸出産業は生産拠点の海外移転が進行していますが、ものづくり白書では生産拠点の海外展開が進行しても、海外の拠点数や生産能力

自体の拡大によって国内からの調達額が維持されるケースもあると指摘しており、競争力が高い高精度な部品・工作機械、最先端素材といった高付加価値製品などでは海外の景気回復が国内での生産能力増強につながると考えられます。2014年の事例では高付加価値製品に該当すると思われるイメージセンサー、UVインキ（紫外線硬化型インキ）、CNC（コンピュータ数値制御装置）、時計のムーブメントの生産能力増強を目的に工場を取得した事例がみられました（図表1-8の製造品目の灰色網掛け）。最近では一部の大手企業で円安の定着などを背景に生産拠点の国内回帰を検討する動きがあり、既存施設（遊休・低稼働設備など）の活用で不十分な場合は工場取得につながると考えられます。

同業種の売主から既存工場を取得するケースが半数

工場の売主に着目すると、買主と同業種の売主から既存工場を取得する事例が半数を占めています^{※7}。同業種の売主から既存工場を取得するケースでは、既存工場の活用（床荷重、天井高、各種設備等のスペックの類似性）や従前の従業員の活用により、初期投資額の抑制や人材確保などのメリットがあると考えられ、こうしたメリットを活かした事例が含まれている可能性が考えられます。

※6：工場建設を目的とした用地取得が対象。対象面積は1,000m²以上で借地を含む（借地面積割合はおおむね10%台で推移）。なお太陽光発電用地の取得が多い電気業除く。

※7：売主が民間企業の事例を対象。2014年の取得価格が判明した事例だけでは事例数が少ないため、取得価格不明を含めた過去2年の事例を対象とした。売主・買主の双方の業種が判明した19事例中10事例が該当。

〔図表 1-8〕 事業法人による工場の取得事例（取得価格判明分）

公開時期	買主業種	物件所在	取得資産	取得価格 (百万円)	製造品目	取得目的	売主業種
2014年1月	電気機器	山形県	土地・建物	7,510	スマートフォン等に組込むイメージセンサー	生産能力増強	電気機器
2014年3月	化学	滋賀県	土地	1,035	UVインキ、合成樹脂	BCP(生産拠点分散化)	土地開発公社
2014年3月	サービス	佐賀県	土地・建物(一部借地)	170	太陽光発電システム用パワーコンディショナ	生産能力増強	不明
2014年4月	パルプ・紙	兵庫県	土地	4,000	段ボール	生産能力増強、BCP	地方公共団体
2014年4月	その他製品	兵庫県	土地	53	(不明)	(不明)	地方公共団体
2014年4月	輸送用機器	兵庫県	土地	49	(不明)	(不明)	地方公共団体
2014年4月	小売業(医薬品製造販売)	埼玉県	土地・建物	2,100	医薬品(ジェネリック医薬品等)	生産能力増強	医薬品
2014年4月	電気機器	栃木県	土地・建物	513	加速器及び粒子線がん治療装置	生産能力増強	不明
2014年5月	化学	群馬県	土地	319	(不明)	生産能力増強	地方公共団体
2014年6月	通信	埼玉県	土地	3,300	書籍	製造・出荷機能の統合	地方公共団体
2014年6月	金属製品	埼玉県	土地	400	乳製品	事業領域拡大	食料品
2014年8月	食料品	兵庫県	土地	2,000	パン	生産能力増強、BCP	地方公共団体
2014年8月	機械	福島県	土地	358	消防車輛	(不明)	地方公共団体
2014年9月	電気機器	栃木県	土地	10,500	工作機械等に組込むCNC等	生産能力増強	地方公共団体
2014年11月	精密機器	長野県	土地	1,000	ムーブメント(時計駆動部)	生産能力増強	地方公共団体

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

収益不動産の取得事例における背景や特徴

高額物件を相次ぎ取得する企業も

収益不動産は自社事業の収益環境の変化を見据え、収益の多角化や収益補完などの目的で取得するケースが多いと考えられます。2014年の事例では、ガソリンスタンドを営む地方企業が収益不動産(110億円、55億円)を相次ぎ取得した事例、自社の事業環境は先行き不透明な状況が続くとし、着実な収益体制の確立を経営課題としている卸売業(内需産業)の企業が69億円の収益不動産を取得した事例などが見られました[図表1-9]。後者の企業の2014年3月期のセグメント利益は不動産賃貸事業が3億1千万円であるのに対し、他のセグメントの利益は合計1億6千万円、2015年3月期第2四半期は不動産賃貸事業が1億8千万円であるのに対し、他のセグメント利益の合計は2億6千万円の赤字であり、不動産賃貸事業が業績をけん引する格好です。

なお、単に賃貸収益を獲得するだけでなく、自社事業との相乗効果が見込まれると思われる収益不動産の取得事例もあり、例えば、薬局経営・医療経営コンサルティングを営む企業がメディカルビルを建設し顧客となりうるクリニックを誘致する事例、中古遊技機の販売・レンタルを営む企業が顧客となりうる遊技場の運営事業者(遊技場の運営事業者から見ればオフバランス効果)などがあげられます。

自社拠点があるエリアに所在する物件を取得するケースが大半

取得した収益不動産の所在地は14事例中9事例が取得企業の本社がある都府県、4事例が営業拠点などがある都県となっており(拠点不明1事例)、不動産価格や収益見通しを分析する上で必要な物件所在都市の経済活動の状況や賃貸マーケット動向、物件の現況などを把握しやすいものと考えられます。

資金調達は多様。資産売却代金の充当やノンリコースローンの活用事例もみられる

資金調達面に着目すると、全額あるいは大半を借入金で調達する事例から全額自己資金^{※8}の事例までみられました。全額借入金の事例では不動産を取得したのち、当該不動産のみを責任財産とするノンリコースローンに切り替えた事例がありました^{※9}。また、同一年において収益不動産を取得するとともに遊休化した不動産をデベロッパーに売却した事例があり、特定の事業用資産の買換え特例(不動産譲渡益についての課税の繰延べ制度)を活用した可能性があります。

資金調達に関しては余剰資金の活用、低金利による資金調達、他資産の売却代金充当など、財務状況などに応じ、様々な資金調達手法が用いられています。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

※8: 余剰資金のほか社債発行、増資、資産売却などにより一旦調達されている可能性も考えられる。

※9: 資金調達に関する内容を開示する事例はごく少数のため過去2年の事例を対象とした。

[図表 1-9] 事業法人による収益不動産の取得事例(取得価格判明分)

公開時期	買主業種	買主所在 (本社以外の 営業拠点所在)	物件所在	取得建物用途 (建設予定建物)	取得価格 (百万円)	自己資金 (百万円)	借入金 (百万円)	備考
2014年1月	小売業(GS)	福岡県	福岡県	商業施設	11,000	—	—	—
2014年2月	陸運	福岡県	福岡県	土地(複合施設)	11,700	—	—	—
2014年3月	サービス	大阪府	大阪府	住宅	283	—	—	—
2014年4月	サービス	東京都	東京都	住宅	880	—	—	—
2014年5月	サービス	長野県(東京都)	東京都	事務所ビル	1,100	—	—	—
2014年6月	小売業(薬局経営・医療経営コンサル)	福岡県	福岡県	土地(メディカルビル)	480	—	—	—
2014年6月	卸売業	東京都	東京都	事務所ビル	6,850	3,550	3,300	同一年に遊休不動産売却(2,584百万円)。借入金は開示額。自己資金は取得価格一借入金として算出。
2014年8月	小売業(GS)	福岡県	福岡県	事務所ビル	5,500	—	—	—
2014年8月	電気機器	東京都(宮城県)	宮城県	商業施設	1,412	—	—	—
2014年9月	小売業	千葉県(埼玉県)	埼玉県	商業施設	550	—	—	—
2014年9月	サービス	大阪府	大阪府	住宅	50	—	—	—
2014年9月	中古遊技機の販売等	東京都	東京都	レジャー施設	1,523	323	1,200	借入金は開示額。自己資金は取得価格一借入金として算出。
2014年11月	サービス	鳥取県(拠点不明)	東京都	事務所ビル	630	—	—	—
2014年12月	陸運	東京都(神奈川県)	神奈川県	事務所ビル	7,000	—	—	—
<2013年の収益不動産取得事例(資金調達に関する情報が得られた事例)>								
2013年9月	中古遊技機の販売等	東京都	非公表(首都圏)	底地(レジャー施設)	1,555	0	1,555	借入金で取得後、ノンリコースローンに切り替え(切り替え額1,500百万円)。
2013年10月	サービス	大阪府	大阪府	事務所ビル	670	670	0	—

データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

J-REIT の 2015 年の物件取得額の動向について

J-REITは、2013年に2.23兆円^{※1}、2014年に1.56兆円の物件を取得しました。本稿では、取得キャップレート^{※2}(CR)や利回り等の動向をふまえ、2015年の取得見込額について考察します。

2014年のJ-REIT取得額は2013年比で6,600億円減だが、既存J-REITの取得動向は比較的安定

既存 J-REIT の物件取得動向は比較的安定

2014年(暦年)にJ-REITは、1兆5,600億円の物件を取得しました。2013年との比較では6,700億円減ですが、取得額そのものは比較的高い水準といえるものです。減少額の大半はIPO(新規上場)にかかる取得額の減少によるもので、既存J-REITに限れば、取得額は約1兆2,000億円で2013年比は1,800億円減にとどまっています[図表2-1]。

変化動向を捉えやすい移動平均でみると、既存J-REITの四半期取得額の移動平均額(後方1年間平均)の直近5四半期は安定しており、2014年第4四半期の移動平均額は3,000億円を確保しました[図表2-2]。過去に既存J-REITの四半期移動平均額が急落したのは、リーマン・

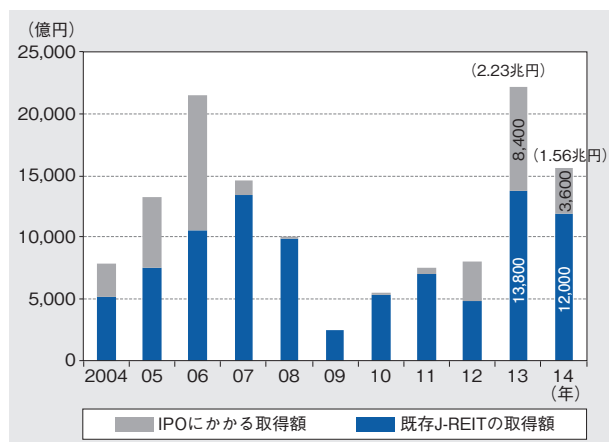
ショック後のみで、今後も経済的に大きなショックがなければ、四半期平均で3,000億円(年間では1.2兆円)程度が2015年の取得額予想のベースになると思われます。

CR は小幅ながら低下

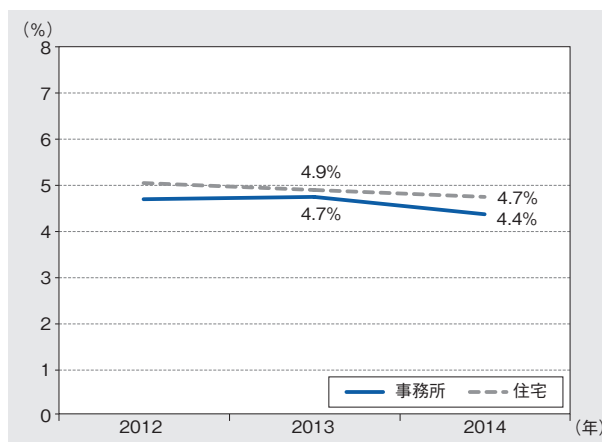
J-REITの物件取引における取得キャップレート(以下「CR」という。)の平均は、東京都心5区^{※3}のオフィス平均4.4%、同住宅平均4.7%となっており、2013年比でそれぞれ小幅ながら0.3%ポイント、0.2%ポイント低下しました[図表2-3]。

CR低下の背景には、空室率低下・賃料上昇による本格的なNOI^{※4}の増加期待があるといわれています。実際東京都心5区のオフィスの募集賃料は上昇([図表2-4])し始めています。

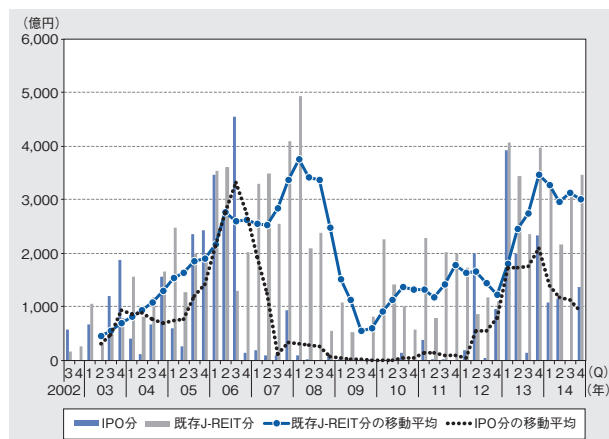
[図表 2-1] J-REIT の取得額の推移



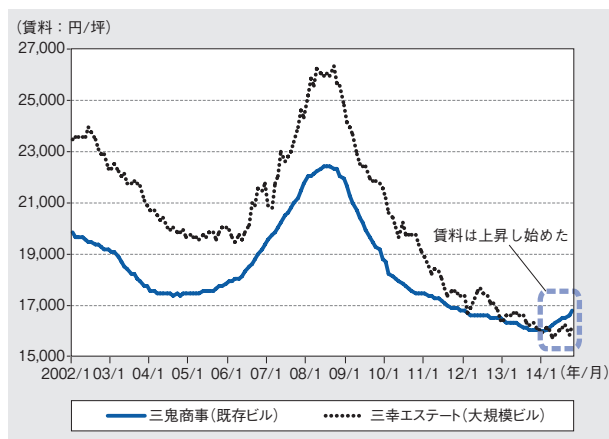
[図表 2-3] CR の推移



[図表 2-2] 四半期取得額の推移



[図表 2-4] 東京都心 5 区オフィスの賃料の推移



図表 2-1～図表 2-3 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」(ともに2014年12月末集計版)
図表 2-4 のデータ出所：三鬼商事、三幸エステート(ともに2014年12月次データまで)

NOIが増加し、ポート利回りがCRより上昇するならば新規取得の難しさが増す

NOIが増加すると、ポート利回りは上昇する

用途区分^{※5}別に2014年のCRとポートフォリオの利回り^{※6}（以下「ポート利回り」という。）を比較すると[図表2-5]、住宅と商業・物流等に区分される法人の平均では、CRがポート利回りを下回っています。

今後賃貸市場の回復によるNOIの本格的な成長を仮定すると、実績NOIから算出されるポート利回りが上昇することから、オフィス区分においてもCRがポート利回りを下回る可能性があります。

NOIが増加すると、CRは上昇する

投資口市場は、J-REITの物件取得の主要な資金供給元となっています。投資口市場が期待する利回り（ICR：インプライド・キャップレート^{※7}）とCRを比較すると[図表2-6]、ICRはどの用途区分でもCRより低くなっています。

これは、算出式上の分子に位置する実績NOIが低迷していることと分母に位置する時価総額が好調な投資口市場（[図表2-7]）により増加してい

ることが原因と考えられます。今後賃貸市場の回復でNOIの本格的な増加を仮定すると、投資口価格が相応に上昇しないのであればICRは上昇し、CRとの格差は縮まります。

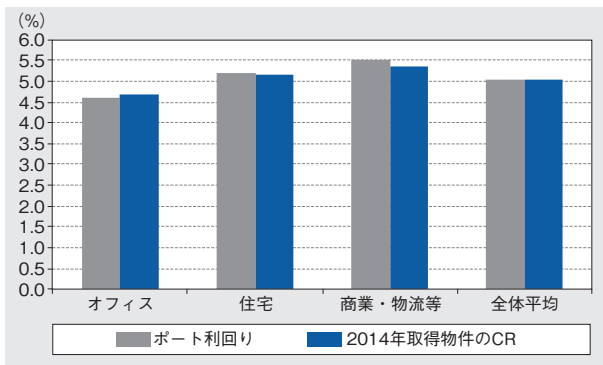
2015年の取得見込額について

2013年と2014年のCRの低下はともに小幅でした。リーマン・ショックのような突発的な事象が発生しないとすると、資金調達環境等の投資環境に大きな変動がないと見込まれるため、CRは2015年も同傾向で推移する可能性があります。今後、期待されているようなNOIの本格的な増加があるとするならば、物件取得にかかるCRがポート利回りを下回る投資法人が増加する可能性があり、当該投資法人にとっては新規取得の難しさが増すことになると考えられます。

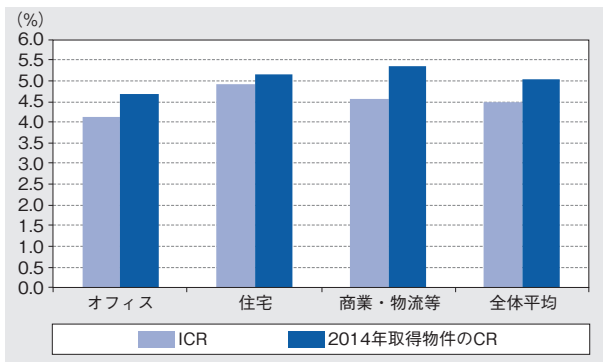
2015年のJ-REITの取得額予想のベースは、既存J-REIT分（1.2兆円）+IPO分と思われますが、既存J-REIT分については弱含みとなりそうです。

（以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司）

【図表 2-5】 CR とポート利回り

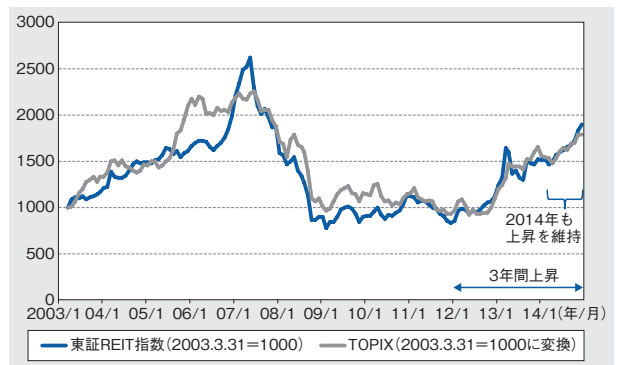


【図表 2-6】 CR と ICR



図表2-5、2-6のデータ出所：「ポート利回り」、「ICR」は各投資法人の開示資料（2014年12月19日時点）に基づき、「2014年取得物件のCR」は2014年12月末までの開示資料に基づきそれぞれ都市未来総合研究所作成

【図表 2-7】 東証 REIT 指数の推移



データ出所：東京証券取引所（2014年12月末まで）

- ※1 2.23 兆円
本稿での取得額は、投資法人が開示する取得日を基準に集計した。
- ※2 取得キャップレート(CR)
取得時の鑑定評価における還元利回り。対象となる純収益は、実績ではなく標準化された期待純収益である。
- ※3 東京都心5区
千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。
- ※4 NOI
運営収入－運営費用（資本的支出、支払利息、減価償却費を除く）によって計算される運営純収益
- ※5 用途区分
東証 REIT 用途別指数の区分（2014年7月時点）。
- ※6 ポートフォリオの利回り（ポート利回り）
投資法人の資産ポートフォリオによる実績 NOI 利回り。本稿では次の式により求めた。
＝実績 NOI（直近期の2倍）÷評価額合計
- ※7 インプライド・キャップレート(ICR)
投資口価格から、当該投資法人の資産ポートフォリオに期待される利回りを求めたもの。本稿では、次の式により求めた。
＝実績 NOI（直近期の2倍）
÷（有利子負債－現金・預金・預り金・保証金（信託含む）＋時価総額）

Monthly Watcher みずほビジネスセミナーを開催

みずほ信託銀行は、みずほ銀行、みずほ証券と共に「みずほビジネスセミナー」を開催し、企業経営者を中心とした多くの方々にご参加いただきました。

(大阪開催：2015年2月9日、東京開催：2015年2月20日)

第一部講演では、東京大学大学院経済学研究科 教授 伊藤元重先生より「世界経済と日本の行方～問われる日本の真価～」と題し、日本経済を取り巻く環境やグローバル経済の動向を中心にご講演いただきました。第二部講演では、「拡大する不動産市場～具体的なCRE戦略のポイント～」と題し、不動産マーケットの現状を踏まえつつ、今後の不動産戦略をどのように考えていくべきか、具体的な事例を交えながらご案内いたしました。

今後もみずほ信託銀行では、皆様の経営の一助になる有益な情報を提供する所存です。

(以上、みずほ信託銀行 金子 伸幸)

ご参考：みずほ信託銀行の不動産業務

不動産業界有数の業務実績

企業不動産 仲介業務

◆事業用仲介・流動化等、多岐にわたって有数の実績を有しております。

◆IFRS対応、企業組織再編手法の活用等の財務コンサルティングを併せ、信託銀行ならではの企画提案力を発揮しております。

流動化業務

全てのソリューションに対応

◆不動産売買・不動産投資から有効活用まで
＜フルラインでサポートする不動産業務体制＞

みずほ信託の不動産業務

仲介

- ▶ 本社、営業所
- ▶ 工場、配送センター
- ▶ 投資用不動産
- ▶ 居住用不動産

流動化

- ▶ バランスシートのスリム化
- ▶ 資金調達（信託内借入スキーム）
- ▶ 不動産投資顧問業務
- ▶ 不動産信託

投資顧問

鑑定

▶ 不動産有効利用（事業法人）

ノンリコースローン

分譲

▶ 不動産有効利用（事業法人） (個人) (公的団体 PRE)

みずほ信託のコンサルティング業務

財務コンサルティング

不動産コンサルティング

全国ネットワークと取引基盤網

- みずほ信託銀行
- みずほ信託不動産販売

全国	みずほ信託不動産販売 広域担当
東京都 本店他17店	法人営業部
埼玉県 浦和支店他2店	みずほ信託不動産販売 25店舗
神奈川県 横浜支店他5店	ウェルスマネジメント営業部
千葉県 千葉支店他2店	
群馬県 前橋支店	
北海道 札幌支店	みずほ信託不動産販売 2店舗
宮城県 仙台支店	
静岡県 浜松支店	みずほ信託不動産販売 4店舗
愛知県 名古屋支店	法人営業部
新潟県 新潟支店	みずほ信託不動産販売 9店舗
富山県 富山支店	ウェルスマネジメント営業部
京都府 京都支店	みずほ信託不動産販売 2店舗
大阪府 大阪支店他3店	
兵庫県 神戸支店	
岡山県 岡山支店	みずほ信託不動産販売 3店舗
広島県 広島支店	
香川県 高松営業部	
福岡県 福岡支店他1店	
鹿児島県 鹿児島支店	

中立性

◆信託銀行としての中立性・公平性の確保は当然のこと、プロセスの透明性を確保した取引をご提案し、徹底した情報管理のもと、これを実施できる能力を有します。

お客さまの
ニーズ達成に向けて
ソリューションを
ワンストップで
提供致します

◆全国本支店ネットワークを活かし、遠隔地取引にも多くの実績。

(※全国ネットワークと取引基盤網は、2015年2月時点)

資料：みずほ信託銀行作成

不動産トピックス 2015. 3

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。

本資料は信頼できるとさ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。