

2015

11

November

Topics

不動産トピックス

トピックス1

2015年度上期、国内不動産売買取引は過去3番目の高水準。外資系法人による取引が依然活発で、売却では「ポートフォリオ売却」が多数…………… 2

トピックス2

学校法人のキャンパス・病院整備における企業等からの不動産取得概況 …………… 6

マンスリーウォッチャー

含み損を抱えた物件の継続保有リスク
～ J-REITが東京都心5区に保有するオフィスビル～ … 8

2015 年度上期、国内不動産売買取引は過去3 番目の高水準。外資系法人による取引が依然活発で、売却では「ポートフォリオ売却」が多数

株式会社都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査^{※1}」によると、上場企業等が2015年度上期に公表した国内不動産の売買取引額は、上期実績として過去3番目の水準で堅調に推移しています。今期は外資系法人による取得・売却が依然活発で、売却では複数物件をまとめた「ポートフォリオ売却」が多くみられました。

2015 年度上期の不動産売買取引額は 2 兆 898 億円。上期ベースで過去 3 番目の水準

取引件数は前年度同期から 1 割増加、取引額は前年同期なみ。取引は堅調に推移

上場企業やJ-REIT等が2015年度上期（2015年4月～9月）に公表した国内不動産の売買取引件数は539件、取引額は2兆898億円でした。取引件数は前年度同期に比べ+10.2%と1割増加し、取引額は-2.5%と微減ながらほぼ昨年並みでした[図表1-1]。

上期実績では、取引件数が本調査開始以来2006年度上期、2013年度上期に次いで3番目、取引額が2007年度上期、2014年度上期に次いで3番目の水準で、売買取引は堅調に推移しています。

SPC・私募 REIT 等の取得が活発で、国内投資セクターの取得額の比率が半数超に上昇

2015年度上期のSPC・私募REIT等の取得額は約3,900億円で2014年度下期に続き取得が活発です[図表1-4]。2015年度上期は私募REIT等の取得が目立ちました。SCリアルティプライベート投資法人、東京海上プライベートルート投資法人、三井不動産プライベートルート投資法人、センコー・プライベートリート投資法人などがポートフォリオの拡大に向け、オフィスや住宅、物流施設など合計約1,200億円を取得しました。私募REITによる取得は、2014年度上期約190億円、2014年度下期約540億円を経て

大幅に増加しています。J-REITとSPC・私募REIT等をあわせた国内投資セクターの取得額は1.08兆円で全体^{※2}の54%と半数を超え、3半期連続で上昇しています[図表1-2]。

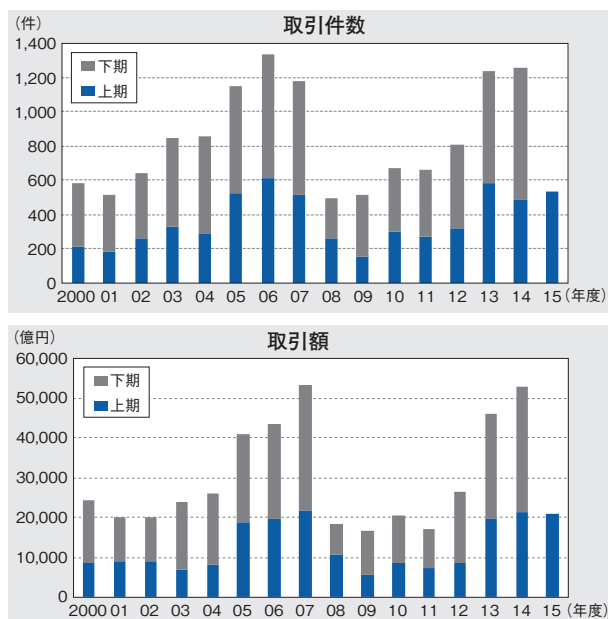
外資系法人の取得・売却合計額は 2 半期連続で 1 兆円を突破。2015 年度上期は売却額が過去最多に

2015年度上期は、外資系法人による取得額が4,103億円、売却額が6,365億円で、取得額と売却額の合計額は1.05兆円と2014年度下期（1.23兆円）に続き1兆円を超えました[図表1-4]。海外勢による取引が活発に推移しています。

高額取得事例としては、政府系ファンド（アゼルバイジャン共和国）が中央区銀座一丁目の商業施設KIRARITO GINZA（キラリトギンザ）を523億円で今夏取得しました。中央通りに面し、ブライダル施設、ファッションブランド店、飲食店等からなる延床面積約1.7万㎡の大規模ビルです。

なお、2015年度上期は外資系法人の売却額が調査開始以来最多でした。複数物件をまとめて売却する「ポートフォリオ売却」が多数にのぼっています（P5図表1-11に詳細）。

【図表 1-1】 取引件数・取引額の推移



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

※ 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・分析を行っています。

なお、本調査では、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ます。本集計では、海外所在の物件は除いています。

◆「外資系法人」は海外の企業、ファンド、REIT 等が対象です。
・海外の企業とは、当該企業またはその親会社の本社所在地が海外で、日本企業の子会社等に該当しないことが明らかな会社等の法人

・海外のファンド、REIT 等とは、海外の投資資金を中心に組成したと思われる SPC やファンド（例：ゴールドマンサックス、モルガンスタンレー、AIG 等あるいはそのグループ会社が組成・出資した SPC・ファンド）、海外 REIT 等（シンガポール、豪州等の REIT や LPT）

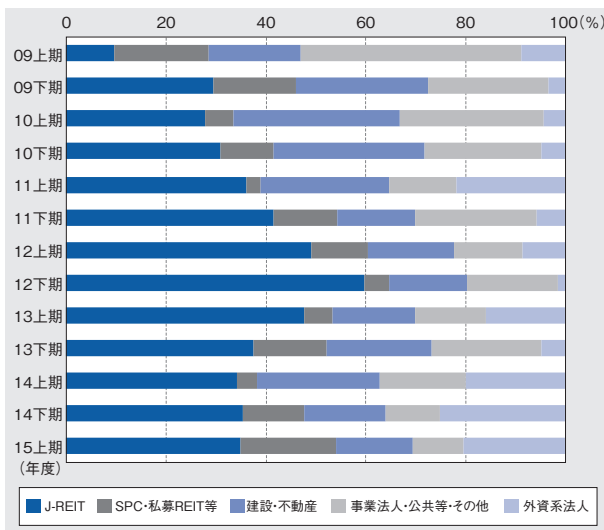
・ただし、日本の株式市場に上場している法人、または上場していた法人は上記対象から除外しています。

◆取引額は、概数表示をそのまま記載したものや、範囲表示を切り捨てたものなどを含みます。

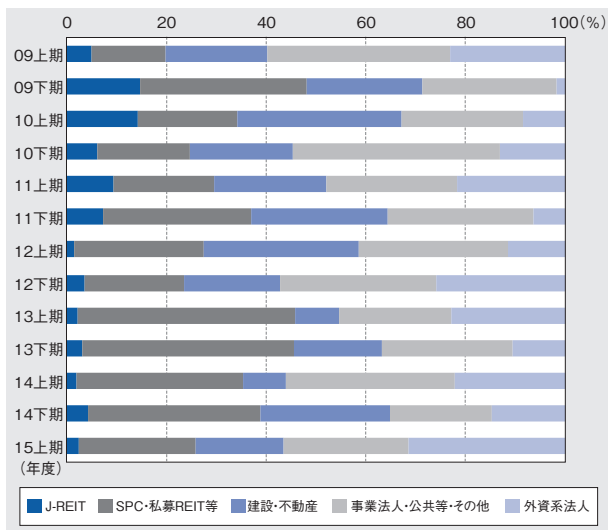
◆大規模複合建物の用途別取引状況を把握するため、取引額 300 億円以上の複合建物については、用途別取引額を延床面積等による按分で算出しました。

※ 2: 取得業種が不明の取引を除いた額

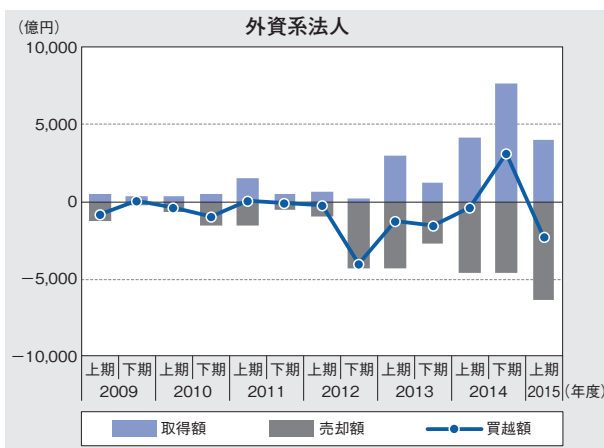
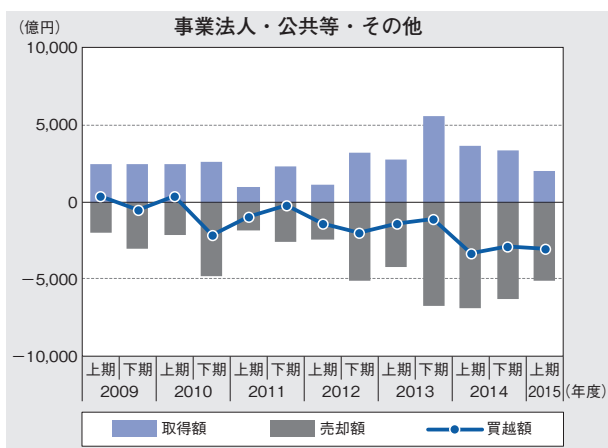
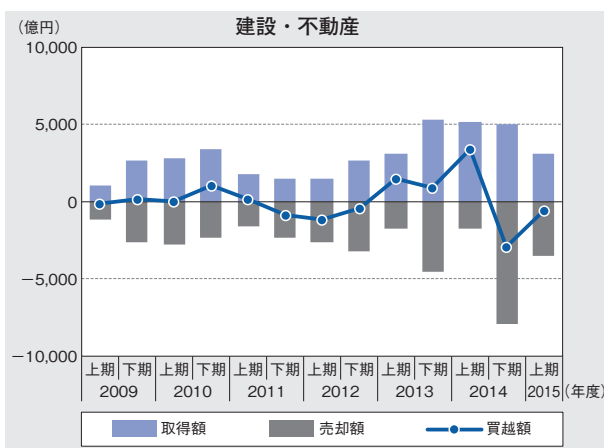
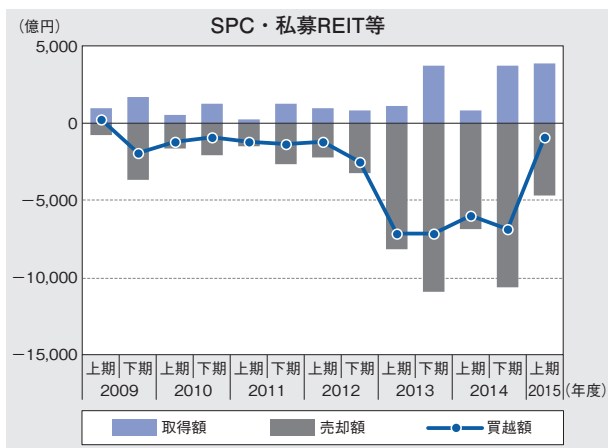
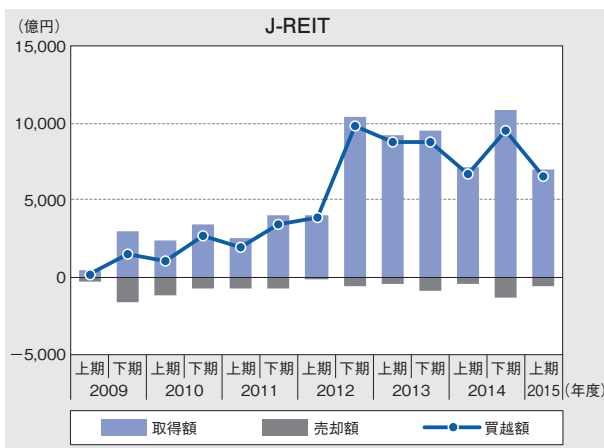
【図表 1-2】 買主業種セクター別取得額割合の推移



【図表 1-3】 売主業種セクター別売却額割合の推移



【図表 1-4】 業種セクター別取得額・売却額の推移



データ出所：図表 1-2 ～ 1-4 は都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」（業種不明は除く）

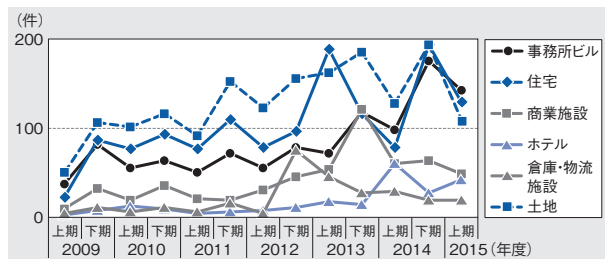
業種セクター区分は以下のとおり

国内の企業・ ファンド等	J-REIT		J-REIT
	SPC・私募REIT等		SPC、私募REIT等
	建設・不動産		建設、不動産
	事業法人・ 公共等・ その他	製造業	素材型、組立加工型、その他
		運輸・通信	陸運、海運、空運、倉庫・運輸、通信
		商業	小売業、卸売業
		金融・保険	銀行、保険、証券・商品先物、その他金融
		サービス	電気・ガス、サービス
		その他の事業法人	水産・農林、鉱業、医薬品
		公共等・その他	公共、公共等、その他法人、個人
外資系法人	海外の企業、ファンド、REIT等		

オフィスの取引が拡大し、2015年度上期は全体取引額の過半に。住宅も取引が拡大

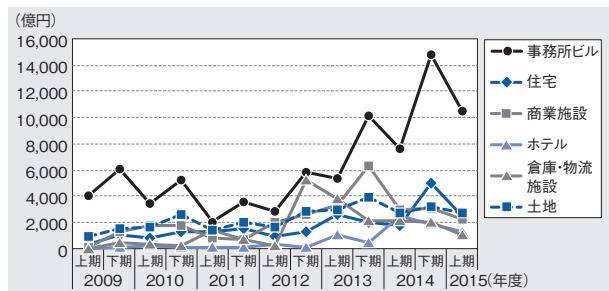
用途別では、オフィス（事務所ビル）が取引件数143件、取引額1兆480億円で、物件価格の上昇などで活発化する売買取引を背景に、前年度同期に比べてそれぞれ+46%、+39%と大幅に増加しました〔図表1-5、1-6上〕。取引額ベースでオフィスが全体の50.1%と半数を超え、全体に占める比率が増加基調にあります〔図1-6下〕。そのほか住宅も取引件数129件、取引額2,436億円で、それぞれ前年度同期に比べて+65%、+36%増加しました。他の用途が前年度同期から横ばいあるいは減少しており、建物用途によって取引の伸びに大差が生じる状況がみられます。

〔図表 1-5〕 用途別取引件数の推移



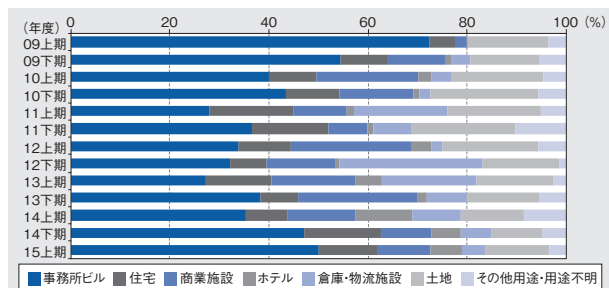
※その他用途・用途不明を除く

〔図表 1-6〕 用途別取引額の推移（実数、構成比率）
〔実数〕



※その他用途・用途不明を除く

〔構成比率〕



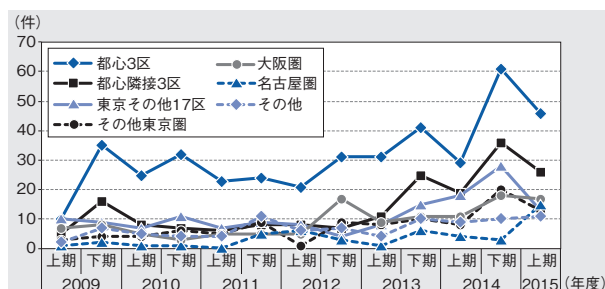
データ出所：〔図表 1-5、6〕 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

オフィスの取引件数は東京都心部、大阪、名古屋で増加。都心3区以外で物件価格が大型化

2015年度上期のオフィスの取引件数は、都心3区や都心隣接3区で前年度同期から増加しており、ビジネス地区が多い東京中心部での取得が堅調です。東京その他17区や、その他東京圏では前年度同期から減少あるいは横ばいで推移しています。東京以外では大阪圏、名古屋圏の大都市中心部での取得が増加しました〔図表1-7〕。とくに名古屋圏では従前の約4倍の件数に急増しました。米ラサールインベストメントマネージメントのSPCやモルガン・スタンレー、GEの不動産部門といった外資系法人の売却物件をJ-REITや国内SPCが取得するケースが中心でした。

2015年度上期に取引されたオフィスの価格帯は、

〔図表 1-7〕 オフィスの立地場所別取引件数の推移

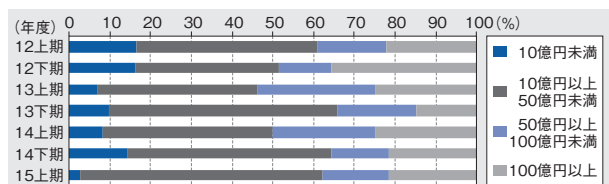


地域区分は以下のとおり

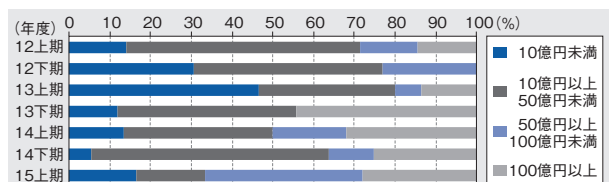
東京23区	都心3区	千代田区、中央区、港区
	都心隣接3区	新宿区、渋谷区、品川区
	東京その他17区	東京23区から上記6区を除いた17区
その他東京圏		東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
大阪圏		大阪府、京都府、兵庫県、奈良県
名古屋圏		愛知県、三重県、岐阜県
その他 地域		上記以外

都心3区で10億円以上50億円未満の中規模ビルが中心で、50億円以上100億円未満、100億円以上の大型物件の比率は2014年度下期以降、低下しています。この間、都心隣接3区・東京その他17区や大阪圏・名古屋圏では50億円以上の件数比率が上昇しました〔図表1-8〕。都心3区での大型物件の価格上昇（利回りの低下）により相対的に利回り

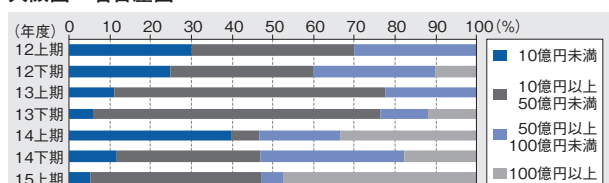
〔図表 1-8〕 オフィスの価格規模別取引件数の構成
都心3区



都心隣接3区・東京その他17区



大阪圏・名古屋圏



データ出所：〔図表 1-7、8〕 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 1-7〕は立地不明を除く。〔図表 1-8〕は立地不明、価格規模不明を除く

の高い都心3区以外の物件が選好されたこと、売買の一巡により都心3区において物件の不足感がみられること、地方圏でオフィスビルの賃貸市況・収益

が改善し、大阪圏、名古屋圏などの主要ビジネス地区での大型ビルの取得が進んだことなどが背景と考えられます。

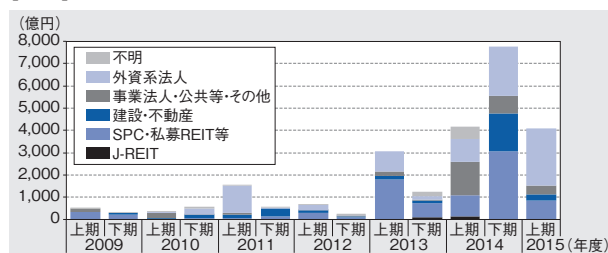
2015 年度上期は外資系法人の「ポートフォリオの売却」が大幅増

**2015 年度上期の取得額は約 4,100 億円
で前年同期並み。前期比では減少**

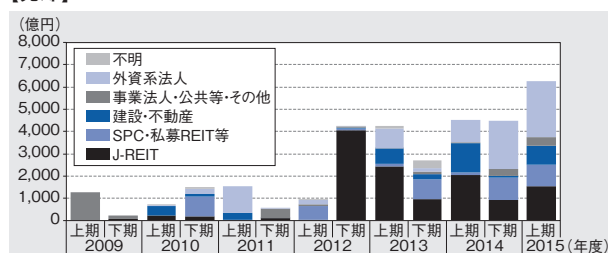
2015年度上期の外資系法人による国内不動産取得額は、前年同期の2014年度上期とほぼ水準の4,103億円でした。過去最高であった前期の2014年度下期からは、SPC・私募REIT等、建設・不動産セクターからの取得が大きく減少する一方、外資系法人からの取得額は過去最高を更新しており外資系法人間の取引が活発な状況です[図表1-9上]。

**売却額は過去最高を更新。取引先は多様に。
多用途で売り越しに転じる**

売却額は6,365億円で、調査開始以来、半期ベースで最高額を大きく更新しました。不動産市況の改善に伴い物件価格が上昇し、売却益の確保に目途がついたほか、後述するように複数物件をまとめて売却する「ポートフォリオ売却」が進んだことが売却[図表 1-9] 外資系法人の取得・売却先別取引額



【売却】



額を押し上げました。売却先は、外資系法人ほか、J-REIT、SPC・私募REIT等、建設・不動産セクターなどに万遍なく売却しており、売却先に広がりが見られます[図表1-9下]。過去、2012年度下期、2013年度上期等は専らJ-REITへの売却に偏っていましたが、徐々に他セクターとの取引が増加したのが最近の流れです。

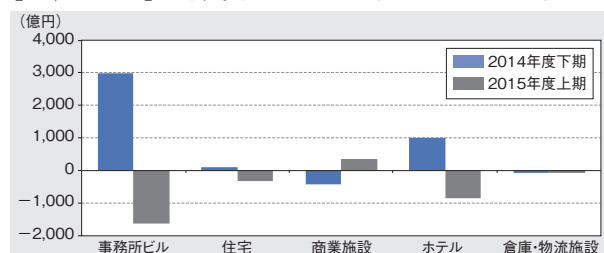
なお取得額の4,103億円に対し売却額が上回り、2015年度上期の純取得額は売り越しに転じ([図表1-4])、オフィス、住宅、ホテルなど多用途で売り越しとなりました[図表1-10]。

数百億円から 1 千億円規模の「ポートフォリオ売却」が増加

「ポートフォリオ売却」は、2014年度下期から目立ち始め、2015年度上期は約3,600億円に増加しました[図表1-11]。事例からは、数件～数十件の保有物件をおおむね200億円から1,000億円の規模で一括して売却するもので、比較的多くの物件が短期に市場に流入するのが特徴です(2014年度下期の日本GEの事例は合計204物件、総額約2,000億円にのぼりました)。またその後、取得側で一部の売却益の見込める物件等を早期に売却に回す可能性があり、二次的な物件流通も見込まれます。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

【図表 1-10】 外資系法人の建物用途別買越額



【図表 1-11】 外資系法人による「ポートフォリオ売却」の事例

	公開年月	売主	概要	売却額(億円)	買主
2014年度下期: 2,725億円 (当期取引総額 3.1兆円の8.7%)	2014年11月	日本GE	東京、名古屋、大阪、福岡など「204棟約1万戸の賃貸マンション」を保有する分割新会社の株式(会社分割を活用したスキーム)。	2,000	Blackstone Real Estate Partners Asia 傘下のファンド
	2014年11月	香港オライオン・パートナーズ・ジャパンのSPC	病院や有料老人ホームなどの約20件の医療・介護関連施設(大阪の千里中央病院、東京、神奈川の有料老人ホーム等)。ヘルスケア特化型のJ-REIT(ヘルスケア&メディカル投資法人)を2015年3月に上場、取得施設の一部を組み込み。	500	三井住友銀行、NECキャピタルソリューション、シップヘルスケアホールディングスが運営する資産保有会社
	2015年 1月	合同会社やよいインベストメント(米GreenOak Real Estate(グリーンオークリアル・エステート)のSPC)	東京23区内のオフィスビル8棟。	225	日本リート投資法人
2015年度上期: 3,638億円 (当期取引総額 2.1兆円の17.4%)	2015年 6月	米フォートレス・インベストメント・グループのSPC複数社	ホテル、レジ計14物件。	353	インヴィンシブル投資法人
	2015年 7月	日本GE	カナルサイドビルなど計59物件。	600	米ローンスター
	2015年 7月	MSREF(メズレフ)	ANAクラウンプラザホテル金沢、ANAクラウンプラザホテル富山(区分所有)、ANAクラウンプラザホテル広島(区分所有)、ANAクラウンプラザホテル博多。	400	星野リゾート
	2015年 7月	GE Capital Real Estate	東京、名古屋、大阪、福岡に所在するオフィスビル24物件。	500	合同会社元麻布ホールディングスほか(いちご不動産投資法人といちごグループホールディングスのSPC)
	2015年 7月	GE Capital Real Estate	GE Capital Real Estateが日本国内に保有する不動産ポートフォリオ(オフィスビルを中心に商業施設を含む合計26棟で構成)。	1,000	香港PAGインベストメント・マネジメント
	2015年 7月	米Kennedy Wilsonとカナダ保険大手Fairfax Financial Holdings	50棟(2410戸)の住宅ポートフォリオ	585	香港PAGインベストメント・マネジメント
	2015年 8月	日本GE	レジデンス5物件(大阪市1物件、名古屋1物件、福岡・博多3物件)。	200	米ブラックストーン・グループ

※金額は概数を含む。4 物件以上かつ 200 億円以上の取引を対象

データ出所: [図表 1-9、10、11] 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

学校法人のキャンパス・病院整備における企業等からの不動産取得概況

近年、学校法人によるキャンパスおよび附属病院の整備が進展しており、整備においては企業等からの多様な用途の不動産の取得がみられます。本稿では学校法人のうち、近年キャンパス、附属病院整備の動きが著しい私立医科系大学^{※1}を採り上げて、企業等からの不動産取得概況をご紹介します。

近年、私立医科系大学によるキャンパスおよび附属病院の整備が進展

文部科学省「学校基本調査」に基づいて、全国における大学附属病院の敷地面積の推移をみると、2000年度以降、国立大学病院の敷地面積が概ね横ばいまたは漸減傾向にあることに比べ、私立大学病院の敷地面積は緩やかな増加傾向にあります。私立大学病院を運営する学校法人が用地の取得や一部借用を通して敷地を拡大しつつ附属病院の整備・拡充を進めている状況がうかがえます〔図表2-1〕。

私立医科系大学のキャンパス、附属病院整備において土地、建物、設備機器等にかかる年度ごとの支出（施設関係支出^{※2}と設備関係支出の和）と、それらの直近3年度合計額をみると、近年、医科系各大学がキャンパスや附属病院等の整備に多額の投資を重ねている状況が分かります〔図表2-2〕。

私立医科系大学がキャンパス、附属病院の整備を進める背景として、以下の事柄が挙げられます。

①全国の国公立医科大学、医学部のうち1970年代に新設された大学は4割強を占める。

創設後約40年を経過。創設時や創設後まもなく建設された施設は老朽化し更新時期を迎えている。附属病院については敷地の狭隘化も加わり、当初の敷地から移転して新築する事例も多い。

②18歳人口が中長期的に減少傾向にあり、2010年代後半から減少が一層加速する見通し。

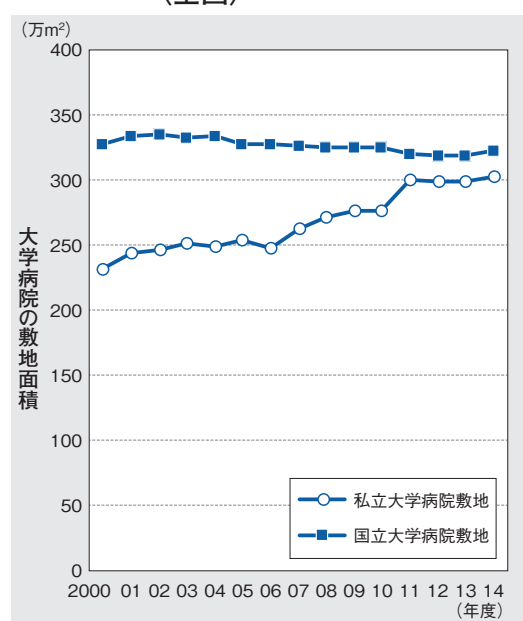
多くの私立医科系大学は、優秀な学生を獲得するためには施設整備に多額の支出をしても、優れたキャンパス、附属病院等の環境を早急に整備することが必要であると考えている。

③特定機能病院あるいは高度医療サービス提供の拠点となる大学病院などとして教育、研究、診療をリードする医療施設の実現を目指す大学側の取組姿勢。さらに民間の拠点大病院との競争も加わり、最新鋭の高度医療設備や機能的な病院施設は不可欠の装備となる。

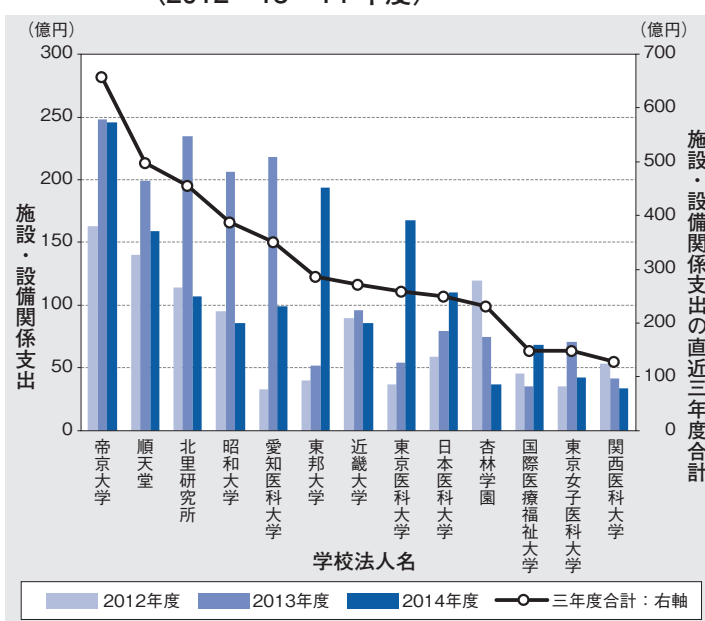
※1：医学部設置大学を主とし、加えて、医学部を持たず歯学部、薬学部、看護学部等を設置している私立大学を一部含む。

※2：施設関係支出は、土地、建物、構築物、建設仮勘定等の支出。設備関係支出は、教育研究用機器備品、管理用機器備品、図書、車両、ソフトウェア等の支出。

〔図表 2-1〕 大学病院の敷地面積の推移 (全国)



〔図表 2-2〕 主な私立医科系大学の施設・設備関係支出 (2012・13・14 年度)



注：図表 2-2 の棒グラフは、各年度の施設関係支出と設備関係支出を合わせた額。折れ線グラフは直近3年度のそれらの合計額。

学校法人全体の財務諸表に基づくため、複数学部がある大学や医学部のない医療系大学は医学部以外の施設整備にかかる支出を含む場合がある。水平軸は学校法人名であり、大学名ではない。

データ出所：図表2-1は文部科学省「学校基本調査」、図表2-2は各学校法人の財務諸表に基づき都市未来総合研究所作成

学校法人が企業等から多様な用途の不動産を取得してキャンパス、附属病院を整備

私立医科系大学がキャンパス、附属病院の移転や新增設等のプロジェクトを進める際には、企業の本社ビルをはじめ、オフィス・ホールの複合施設、工場、物流用地、社宅・寮、運動場、未利用地のほか、企業立病院など民間企業・公共団体等が所有する多様な用途の不動産を取得しています。中には自治体が私立大学附属病院を誘致するために、企業等の不動産を先行取得した上で、附属病院新設のための用地として学校法人に売却または貸与するケースや、学

校法人が企業立病院を取得して自らの大学附属病院として整備し運営するケースも複数あります。

主な事例を〔図表2-3〕に整理しました。ここに例示する企業等の不動産の多くが大都市中心部にあり、かつキャンパスや附属病院の移転、新增設等を可能にする敷地規模や交通利便性、周辺環境等の条件を備えていることなどが、計画地選定の際の大きなポイントになったものと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 池田 英孝)

〔図表 2-3〕 学校法人がキャンパス、附属病院の整備で企業等から取得した不動産の用途と取得概況

企業等が売却した不動産の用途等		学校法人の取得等の概況
オフィスビル	企業グループの旧本社ビル	A 大学が取得し、大学キャンパス〇号館とした。他にも同キャンパス周辺のビル等の不動産を順次取得してキャンパス拡充を進めている。
オフィスビル・ホール等複合施設	出版社のオフィスビル・音楽ホール等の複合施設	B 大学が取得し、附属病院を移転・新設した。
工場	繊維メーカーの工場	C 大学が工場跡地を取得し、大学キャンパスの新学舎と附属病院を移転・新設した。
物流用地	総合物流会社の事業用地（倉庫・事務所・社宅）	D 大学が取得し、創立 90 周年記念事業として老朽化した附属病院を移転・新築する。
運動場	政府系金融機関の総合運動場	E 大学が取得し、キャンパスを移転・新設する。 (2016 年 4 月開設予定)
社宅・寮	郵便会社の宿舍	自治体が先に物件を取得し、それを F 大学に附属病院の建設用地として売却。同大学が附属病院新棟を建設。
	機械メーカーの社員寮跡地	G 大学が取得し、大学新キャンパスとして附属病院の中央手術棟を新設。
未利用地	電鉄会社所有の開発余地	自治体が取得し医学部を新設する学校法人へ医学部キャンパスと附属病院用地として無償貸与する計画。 同市は国家戦略特区に指定されており、国が 2015 年 7 月末、世界最高水準の国際医療拠点となる医学部を新設する方針を決めた。
企業立病院	情報通信会社の企業立病院	H 大学が取得する運び。医学部開設に向けて 2 つの既存病院を取得して同大学の附属病院とする計画。
	食品・医薬品会社の企業立病院	医療法人を核とする I 大学グループが企業立病院の経営権を取得し、I 大学の附属病院として再開業した。当初借用していた敷地を、のちに同社から取得して新病院棟を建設した。
学校跡地	公立小学校跡地	J 大学が老朽化した附属病院の移転・新築のため、近隣の小学校跡地にかかる事業用定期借地権の設定契約を自治体と締結。移転先は地方都市の中心部で、現病院から 50 m の距離。現在の附属病院は敷地に余裕がなく、増改築が難しいため移転・新築する運びとなった。
賃貸不動産	賃貸オフィスビル	K 大学が東京都内の新宿駅付近の賃貸オフィスビルを所有し、学校法人の収益事業として運営している。名古屋市中区の収益事業用ビルは諸事情により 2015 年に売却した。

注:医学部設置大学に加えて、医学部を持たず歯学部、薬学部、看護学部等を設置している私立大学の事例を含む。計画は変更される可能性がある。

データ出所：各学校法人の事業報告、広報誌、新聞報道等の公表資料に基づき都市未来総合研究所作成

Monthly Watcher

含み損を抱えた物件の継続保有リスク

～ J-REIT が東京都心 5 区^{※1}に保有するオフィスビル～

東京都や地方大都市の中心部を主な対象として投資需要が高まり、取得競争の激化等による不動産価格の上昇が続くなか、J-REITが保有する物件の評価額も上昇傾向にあります。

J-REITが保有物件（不動産、信託受益権）を売却する場合、含み損益が顕在化することになります。含み損益の顕在化は、分配金の増減を通じて投資家の購入マインドに影響を与えるため、投資口価格の騰落の要因の一つとなります。

J-REITが東京都心5区に保有する物件について、取得年度別の平均含み損益率^{※2}の推移^{※3}をみると、2006年度から2009年度にかけて取得した物件は、取得後殆どの期間で含み損を抱えた状況が続いており、今後、不動産価格が下落に転じた場合、現時点で含み損を抱えている物件については、現在以上に含み損が増加する可能性が高い^{※4}と考えられます。一方、2004年度以前に取得した物件ならびに2010年度以降に取得した物件では含み益が増加しており、含み損を有する物件と含み益を有する物件を同じ決算期に売却し、売却損益を相殺すること考えられます〔図表3-1〕。

不動産は通常は、築後年数が経過すると修繕費の増加や機能低下などにより収益性が低下していくため、J-REITにおいても取得や売却によって保有物件を入れ替えてポートフォリオの「若返り」が図られるのが一般的です。含み損が増加する可能性が高い物件は、不動産価格が上昇している今、売却することが選択肢の一つとして考えられます。

（都市未来総合研究所 大重 直人）

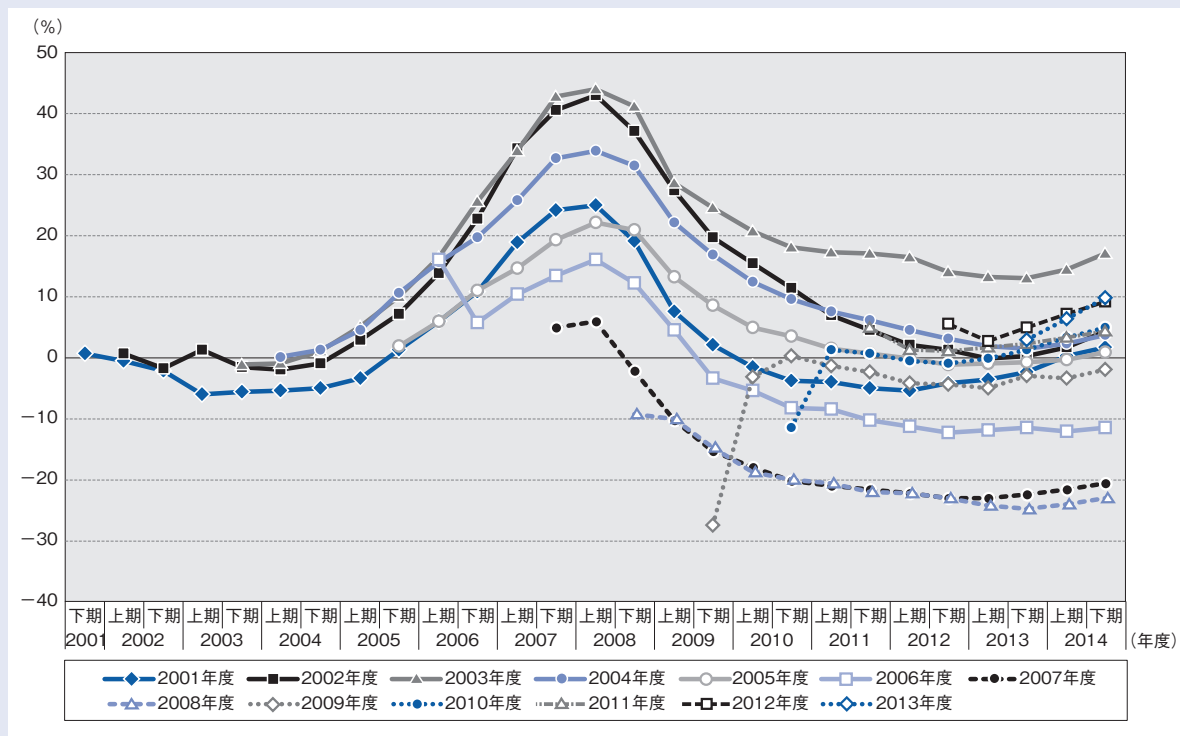
※1 東京都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区をいう。

※2 含み損益率：本稿では各物件の〔期末鑑定評価額（≒時価）－取得額〕／取得額を平均した数値を用いています。

※3 各物件の取得日から2015年3月末時点まで継続保有している物件を対象としています。

※4 各物件のキャッシュフローや周辺環境が向上し、不動産価格が上昇するケースもあると考えられます。

〔図表3-1〕 取得年度別の平均含み損益率の推移（東京都心5区オフィスビル）



データ出所：ReiTREDA より都市未来総合研究所作成

不動産トピックス 2015. 11

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。