

2022

9

September

Topics

不動産トピックス

トピックス1

賃貸オフィスの平均募集賃料の上昇傾向が続く
名古屋市中心部…………… 2

トピックス2

物流施設を取り巻く環境変化と整備動向…………… 6

マンスリーウォッチャー

大規模工場跡地の物流施設への用途転換…………… 8

賃貸オフィスの平均募集賃料の上昇傾向が続く名古屋市中心部

三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)それぞれの代表的なオフィスエリアである東京都心5区^{※1}、大阪市中心部、名古屋市中心部の賃貸オフィス市況を比較すると、コロナショックを契機に平均稼働率はいずれも低下しましたが、平均募集賃料は東京都心5区が大幅に下落し、大阪市中心部は僅かに下落したのに対して、名古屋市中心部は上昇基調にあります。また、稼働中物件の賃貸収益は東京都心5区と大阪市では弱含んでいるのに対して、名古屋市では堅調に推移しています。

このように足元の名古屋市の賃貸市況は比較的堅調に推移していますが、今後は一定程度のオフィスビル新規供給が断続的に生じる見込みであり、これらの新規供給を消化し得る需要が生じるかが当面の賃貸オフィス市況のポイントになると思われます。今後栄地区では大規模オフィスビルの竣工が控えており、集積が進むとオフィスエリアとしての魅力度が向上する可能性があります。

東京、大阪、名古屋いずれも稼働率は低下したが、名古屋は募集賃料下落せず

東京ビジネス地区(東京都心5区)、大阪ビジネス地区、名古屋ビジネス地区^{※2}(以下、本節ではそれぞれ東京、大阪、名古屋と略記)の平均稼働率(=1-平均空室率)に関して、コロナ前は97~98%台と極めて高い水準にありましたが、コロナショックを契機にいずれの地区も低下しました[図表1-1]。

コロナ下ではテレワークの普及や国内景気の減退、先行き不透明感などを背景にテナントによるオフィス床縮小の動きが生じ、2020年以降、東京、大阪、名古屋いずれも新規需要がマイナスとなりました。新規供給については都市によって違いがあり、大阪は2020年、2021年ともに低位であったのに対して、東京は2020年に、名古屋は2021年にまとまった量の新規供給があり、需要が縮小する中で平均稼働率を押し下げた面があると考えられます[図表1-2]。

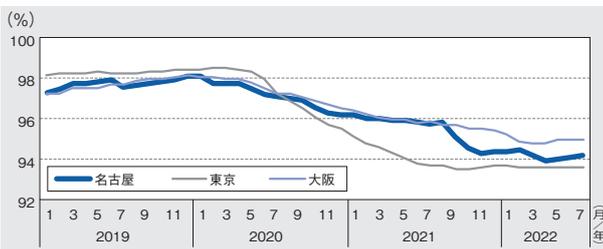
平均募集賃料は都市によってコロナ下での動

きに違いがあります。東京は平均募集賃料が大幅に下落、大阪は2020年半ば以降僅かに下落したのに対して、名古屋は足元でも前年同期比の上昇が続いています[図表1-3]。

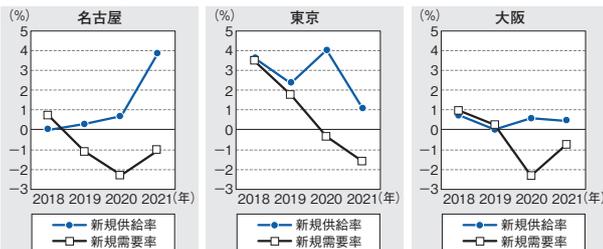
平均稼働率と平均募集賃料の変動を分かりやすくするため、平均稼働率の前年との差分を横軸に、平均募集賃料の前年比を縦軸にして図示しました[図表1-4]。コロナ前は東京、大阪、名古屋いずれも平均稼働率が上昇し、平均募集賃料は上昇していましたが、コロナ以降は東京と大阪は2021年に平均稼働率が低下、平均募集賃料が下落の局面に入りました。他方、名古屋市は平均稼働率は低下するも、平均募集賃料の下落局面には入っておらず、比較的堅調に推移していると言えます。

※1：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
 ※2：ビジネス地区とは、三鬼商事(株)が賃貸オフィス市況データを公表しているエリアで、オフィスビルの集積度合いが高い各都市の中心部のこと。

[図表 1-1] 平均稼働率の推移



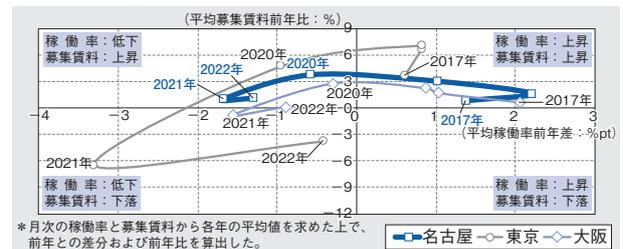
[図表 1-2] 新規供給率および新規需要率の推移



[図表 1-3] 平均募集賃料の推移



[図表 1-4] 平均稼働率および平均募集賃料の変動推移



注1：図表1-1～1-4において、東京ビジネス地区(東京都心5区)は「東京」、大阪ビジネス地区は「大阪」、名古屋ビジネス地区は「名古屋」と表記
 注2：図表1-2に関して、新規供給率=当年の新規供給面積÷前年末のストック(延床面積ベース)、新規需要率=当年の新規需要面積÷前年末のストック(貸室面積ベース)。新規需要面積は、当年の稼働床面積-前年の稼働床面積(稼働床面積は貸室面積-空室面積)で算出した。

図表 1-1～1-4 のデータ出所：三鬼商事(株)「オフィスデータ」(図表の最新データは2022年7月時点)

名古屋の地区別の平均稼働率、平均募集賃料の動向

名古屋ビジネス地区について、構成する4地区（名駅、伏見、栄、丸の内）の平均稼働率と平均募集賃料の推移を考察します〔図表1-5、1-6〕。平均稼働率はいずれの地区でもコロナ前と比べて低下していますが、下落幅は地区によって差があります。平均募集賃料はいずれも上昇傾向にありますが、コロナ下での上昇度合いには違いが見られます。

名古屋駅前を中心とするエリアで、2015年の大量供給によって貸室面積が最大となる^{※3}などオフィスエリアとしての性格が強まった名駅地区は、コロナ前は平均稼働率が最も高い水準にありましたが、コロナ下では比較的大きく低下しています。平均募集賃料も、コロナ前は他地区と比べて上昇度合い（前年同月比）が大きかったものの、コロナ下で大きく低下し、足元では他地区と大差ない水準となっています。

古くから名古屋市の代表的なオフィスエリアであるとともに繁華性の高い商業エリアとしての側面も有する栄地区は、オフィスビルの建替えによって貸室面積が減少したことなどから平均稼働率

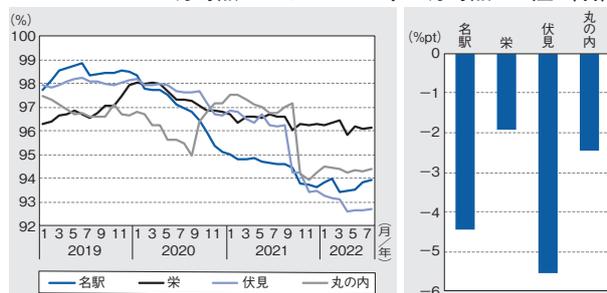
の低下幅は最小となっており、足元の平均稼働率は最も高い水準となっています。平均募集賃料は、2020年10月から2021年9月にかけて前年同月比が0%程度でしたが、その後上昇し、足元では上昇度合いが最も大きくなっています。

古くは繊維問屋街として賑わい、日本銀行名古屋支店があるなど金融街としての側面が強い伏見地区は、まとまった供給があつて新築ビルが空室を抱えた状態で竣工したことなどから2021年9月に平均稼働率が大きく低下。足元では平均稼働率が最低となっています。

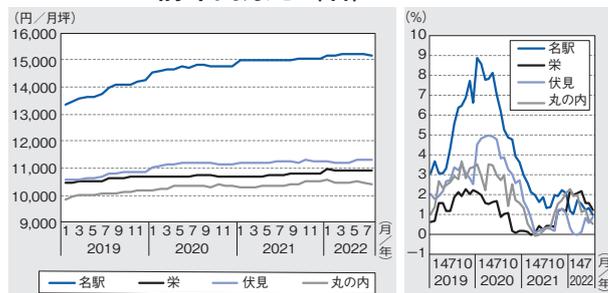
名古屋城の南側にあつて三の丸の官庁街と隣接する丸の内地区は、2020年後半以降平均稼働率が最も高い時期がありましたが、新築ビルが空室を抱えた状態で竣工したことなどから2021年10月に平均稼働率が大きく低下。平均募集賃料は上昇傾向にありますが、その度合いは縮小傾向にあります。

※3：2015年9月までは栄地区が貸室面積最多であったが、2015年10月に名駅地区の貸室面積が増加して栄地区を上回り貸室面積最大となった。

〔図表 1-5〕 地区別の平均稼働率（左）および 2022年7月時点における2020年1月時点との差（右）



〔図表 1-6〕 地区別の平均募集賃料（左）および前年同月比（右）



図表 1-5、1-6 のデータ出所：三鬼商事（株）「オフィステータ」（図表の最新データは2022年7月時点）

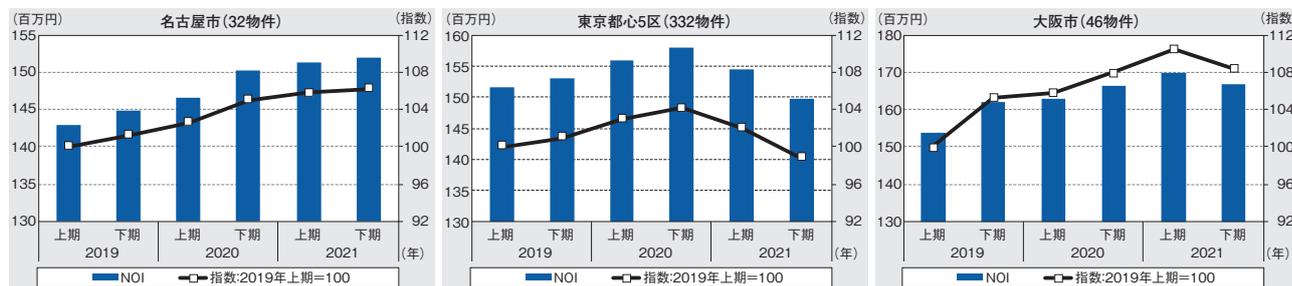
東京と大阪のNOIは減少に転じるも、名古屋は増加が続く

稼働中物件の賃貸収益の状況を見るため、J-REITが保有するオフィスビルを対象にNOI^{※4}を集計しました（物件の所在地毎に対象物件の単純平均）〔図表1-7〕。コロナ下で賃貸市況が弱含む中、東京都心5区は2020年下期をピークに、大阪

市は2021年上期をピークにNOIが減少に転じているのに対して、名古屋市は増加度合いは鈍化しつつあるもののコロナ下でも増加が続いています。

※4：賃貸収入から賃貸費用（減価償却費を除く）を減じた純収益のこと。本稿では半期（6か月分）の値を集計した。

〔図表 1-7〕 J-REIT 保有物件の平均 NOI（物件所在地別）



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

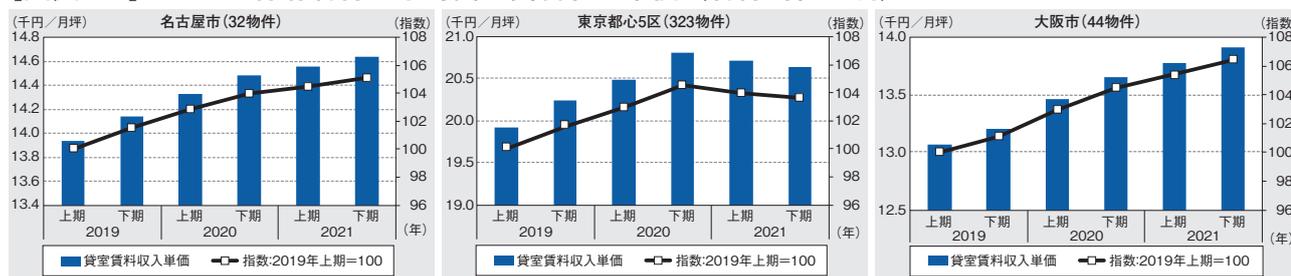
NOIの変動要因をみるため、変動に大きく影響する貸室賃料収入単価（稼働面積当たりの貸室賃料収入）^{※5}と稼働率を集計しました（いずれも物件の所在地毎に対象物件の単純平均）〔図表1-8、1-9〕。貸室賃料収入単価に関しては、東京都心5区は2020年下期をピークに下落しているのに対して、名古屋市と大阪市は上昇が続いています。背景として、前述のように東京都心5区は市場全体の平均募集賃料が大幅に下落しているため、テナント入替え時の賃料水準が下落していること、契約更新や定期借家契約の再契約に際して市場賃料と従前賃料とのギャップが僅少または無く、解約阻止を優先させて減額改定とするケー

スが増えたことなどが考えられます。他方、大阪市と名古屋市は市場全体の賃料が微減ないし増加が続いているため、テナント入替え時の賃料や改定賃料、再契約賃料が維持ないし増額できるケースが比較的多いことが考えられます。稼働率に関しては、東京都心5区と大阪市は低下が続いているのに対して、名古屋市はコロナショック後に低下したものの足元では上昇に転じています。

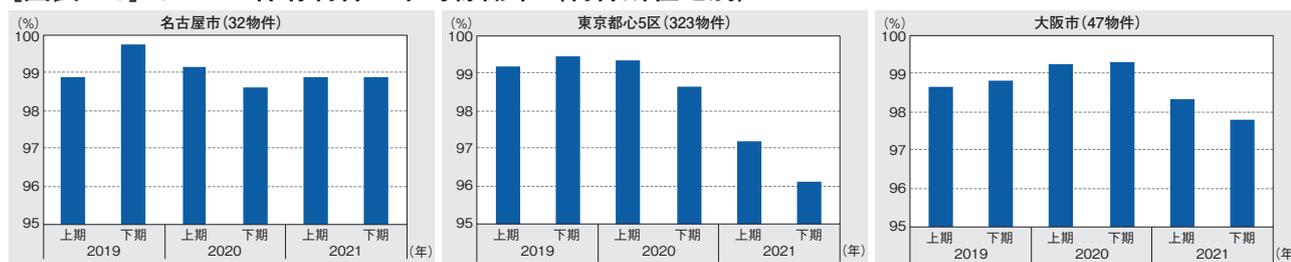
以上から、名古屋市は貸室賃料収入単価、平均稼働率いずれも比較的堅調に推移していることがNOI増加の主因であると言えます。

※5：貸室賃料収入単価＝貸室賃料収入÷（賃貸可能面積×平均稼働率）

〔図表 1-8〕 J-REIT 保有物件の平均貸室賃料収入単価（物件所在地別）



〔図表 1-9〕 J-REIT 保有物件の平均稼働率（物件所在地別）



注) 図表 1-7 ~ 1-9 では、2019 年上期以降連続してデータ取得でき、かつ入居状況により賃料収入が変動する物件を対象に集計した。ただし、追加取得があった物件は除外した。なお、指標によって対象物件は異なる。各図表の上部に記載した物件数は集計対象とした物件数を表す。

図表 1-8、1-9 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

名古屋市中心部の今後の賃貸オフィス市況

今後は一定程度の新規供給が断続的に発生。それを消化し得る需要が生じるかが当面のポイント

名古屋市中心部における今後のオフィスビル新規供給については、名駅地区で相次いで大規模ビルが竣工した2015年や2017年ほどではないものの、2024年まで継続して一定程度の新規供給が生じる見込みとなっています〔図表1-10〕。特に栄地区では既存ビルの建替えなどによる大規模ビルが比較的多く計画されています〔図表1-11、1-12〕。この供給量を消化し得る需要が生じるかが当面の賃貸オフィス市況のポイントと考えられます。名古屋は東京と比べるとテレワーク実施率が低く^{※6}、テレワークを恒常的制度とすることを前提としたテナントによるオフィス床縮小などの影響は比較的小さいと思われます。しかし、足元では原材料価格の高騰から製造業の景況が悪化するなど、国内景気には先行き不透明

な点があり、景気停滞が続くとオフィス需要を押し下げる要因になると考えられます。

栄地区で複数の大規模ビル開発計画。中長期的にオフィスエリアとしての魅力向上の可能性も

栄地区は古くからのオフィスエリアですが、名駅地区で大規模ビルが相次いで竣工し、オフィスエリアの重心が栄地区から名駅地区に移った面がありました。コロナ前、名駅地区の平均募集賃料が大幅に上昇したのに対して、栄地区は平均賃料募集の伸びが小さいなど、賃貸市況面でも異なる動向を示していました。名駅地区において平均募集賃料が大幅に上昇した背景の一つとして、大規模ビル、高スペックビルの集積が進み、オフィスエリアとしての優位性が向上したことが考えられます。現状では名駅地区ほどに大規模ビル、高スペックビルが多くない栄地区において今後このようなビルの供給が進むと、か

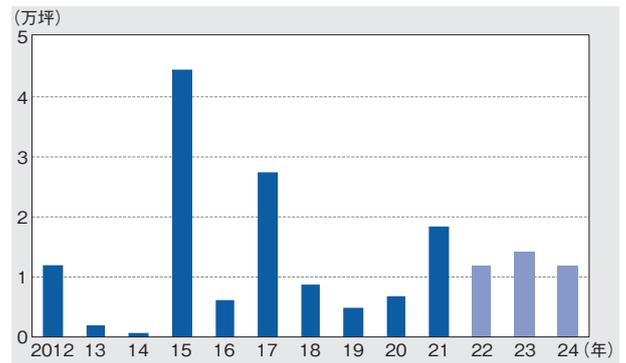
つての名駅地区のように賃料水準が引き上がる可能性があると考えられます。

名古屋市は、リニア中央新幹線の開業を見据えて都市機能の増進と土地の高度利用を図るため、容積率をインセンティブとして都市機能を誘導する「名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度」を2020年10月から開始しました。所定の基準に適合する建築物については容積率が緩和されます。適用後の容積率の上限は栄駅周辺および名古屋駅周辺で最も大きく、1,300%となっています。名駅地区は既に大規模ビルの集積が進んでいるのに対して、それほど進んでいない栄地区では同制度を契機に築古ビルを中心に既存ビルの建替えが促進され、中長期的にオフィスエリアとしての魅力度が向上する可能性が考えられ

ます。（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

※6：(株) パーソル総合研究所の調査（第六回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査）によると、2022年2月時点のテレワーク実施率は東京都が47.3%、愛知県は24.3%であり、愛知県は東京都の約半分にすぎない。

【図表 1-10】 名古屋市の賃貸オフィスビル供給量



注) 1フロア面積50坪以上のビルが対象。2021年は予測値を含む。データ出所：三幸エステート(株)「オフィスレントデータ2022」

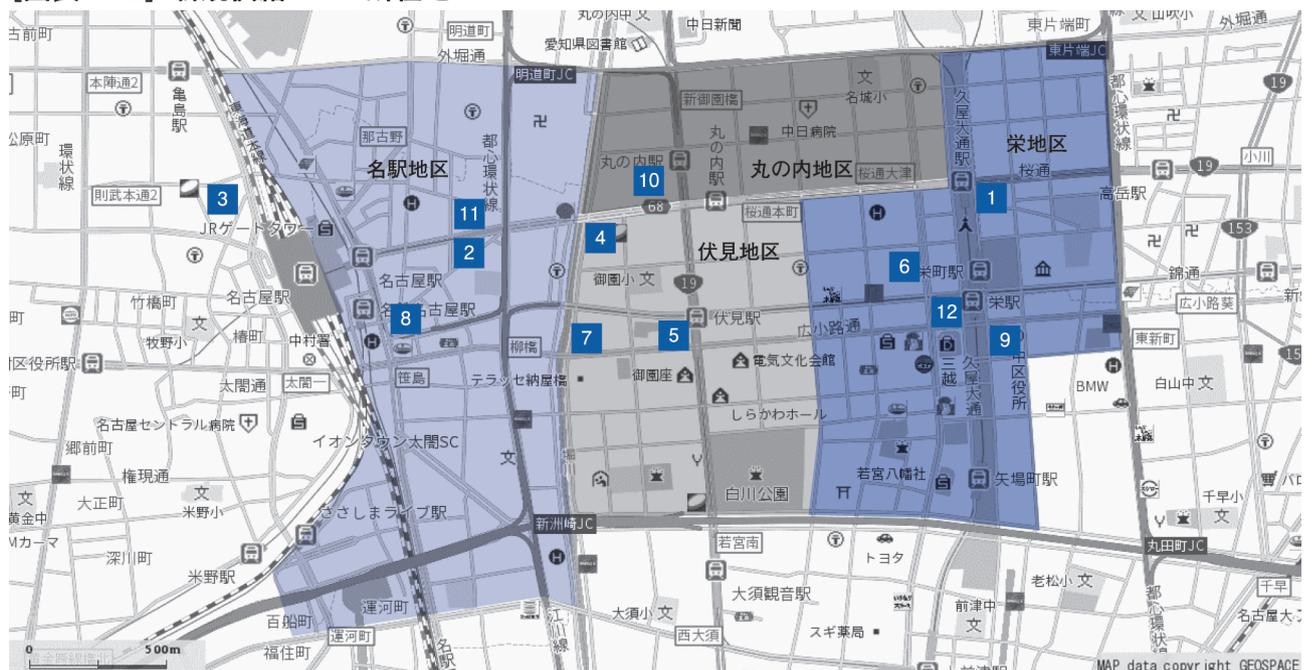
【図表 1-11】 名古屋市中心部における2022年以降竣工の主なオフィスビル開発計画

| No. | 物件名または計画名 | 所在地 | エリア | 主要用途 | 竣工時期 | 延床面積 (㎡) | 階数 |
|-----|------------------|--------|-----|---------------------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | アーバンネット名古屋ネクスタビル | 東区東桜1 | 栄 | オフィス、店舗、カンファレンス | 2022年1月 | 30,312.91 | 地上20・地下1 |
| 2 | 名古屋ビルディング桜館 | 中村区名駅4 | 名駅 | オフィス、店舗 | 2022年3月 | 11,315.20 | 地上12・地下1 |
| 3 | NEWNO名古屋駅西 | 中村区則武1 | — | オフィス | 2022年3月 | 4,646.35 | 地上10 |
| 4 | CIRCLES名古屋錦 | 中区錦1 | 伏見 | オフィス、店舗 | 2022年5月 | 2,564.04 | 地上11 |
| 5 | 伏見フロントビル | 中区錦1 | 伏見 | オフィス | 2022年5月 | 1,864.74 | 地上10 |
| 6 | カゴメビル | 中区錦3 | 栄 | オフィス | 2022年6月 | 4,427.82 | 地上11 |
| 7 | 三甲名古屋錦ビル | 中区錦1 | 伏見 | オフィス | 2023年1月(予定) | 7,829.26 | 地上13・地下1 |
| 8 | 名駅4丁目OTプロジェクト | 中村区名駅4 | 名駅 | オフィス、店舗、駐車場 | 2023年3月(予定) | 約20,000 | 地上16・地下2 |
| 9 | 中日ビル | 中区栄4 | 栄 | オフィス、ホテル、商業施設、多目的ホール、駐車場、地域冷暖房施設(DHC) | 2023年夏(予定) | 約117,000 | 地上33・地下5 |
| 10 | (仮称)名古屋丸の内一丁目計画 | 中区丸の内1 | 丸の内 | オフィス、駐車場 | 2024年1月(予定) | 約46,000 | 地上16 |
| 11 | (仮称)第2名古屋三交ビル | 中村区名駅3 | 名駅 | オフィス、店舗、駐車場 | 2024年春(予定) | 約21,000 | 地上14・地下1 |
| 12 | (仮称)錦三丁目25番街区計画 | 中区錦3 | 栄 | ホテル、オフィス、シネコン、商業、駐車場 | 2026年3月(予定) | 約109,700 | 地上41・地下4 |

注) 竣工前の計画は変更となる場合がある。所在地の末尾に数字は丁目を表す(例：東桜1⇒東桜1丁目)。No.3は名古屋ビジネス地区を構成する4区分のエリア外に所在

出所：事業主・建築主のリリース資料や建築標識等の公開情報を基に都市未来総合研究所が作成

【図表 1-12】 新規供給ビルの所在地



注) 地図上の番号は図表 1-11 の物件番号 (最左欄) に対応。エリア表示はおおよその区分を表す。

出所：都市未来総合研究所が作成 (エリア区分は三鬼商事(株)を基にした。)

物流施設を取り巻く環境変化と整備動向

堅調な物流施設需要が続く中、東京や大阪などの大都市圏では新規供給も活発で、地方においても大規模施設の計画が相次いでいます。他方、原油価格等の諸物価の上昇につれて物流コストも上昇しているとされ、地価や建築費の上昇も新規供給に影響を与えられとされます。物流の大部分を担うトラックドライバーの慢性的な不足が一層深刻化することも懸念され、物流施設を取り巻く環境が大きく変わる可能性があります。

東京圏・関西圏の賃貸物流施設市況の動向

**東京圏は活発な新規供給で空室率が上昇。
関西圏は依然ひっ迫気味。**

調査機関によると、東京圏^{*1}の大型賃貸物流施設の空室率は、緩やかな上昇傾向を示しています。EC（電子商取引）の拡大などの要因から、新規需要は高い水準にあるものの、それを上回る新規供給があったためとみられます。また賃料は上昇傾向にあるものの、上昇幅は需給緩和で小幅になっています。

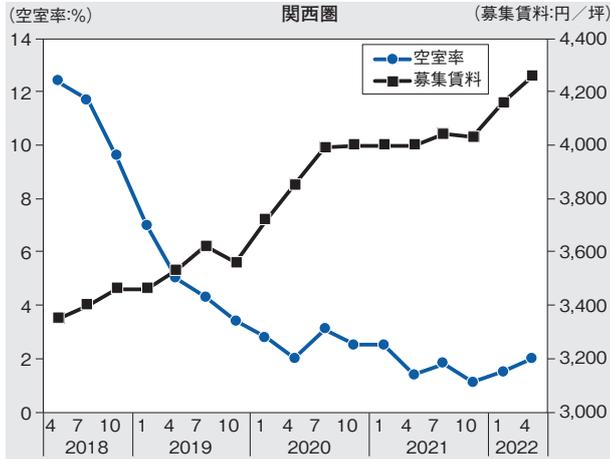
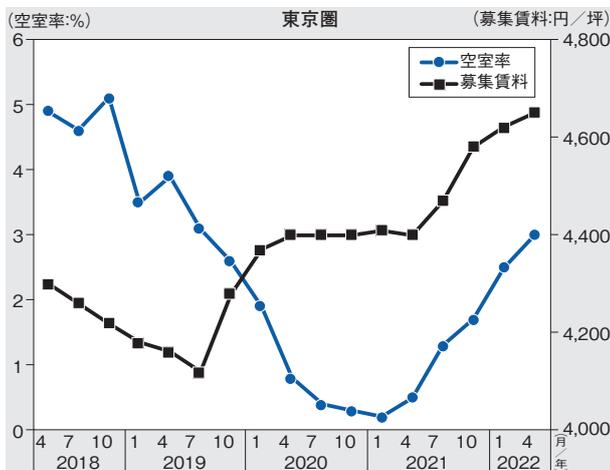
関西圏^{*2}では、2021年の大量の新規供給を経て、2四半期連続で空室率が上昇しているものの、上昇幅は小さく、全般的にはやや逼迫した需給環境が続いています。賃料水準は2022年に入ってやや上昇幅が拡大しています〔図表2-1〕。

**東京圏は大量供給が続く。
関西圏の新規供給は落ち着く。**

延床面積1万㎡以上の賃貸物流施設の新設供給量（原則として延床面積）^{*3}は、東京圏で2022年に約400万㎡に上って過去最高を更新するとみられ、次年も同等の水準が計画されています。関西圏では、2021年に過去最高の新規供給があり、今年以降は水準が低下します。しかしながら、下図では集計外ではあるものの、空白地帯ともいえる奈良県で2棟合わせて約16.3万㎡規模の施設が2023年に竣工予定で、2026年には城陽市や尼崎市で複数棟からなる大規模施設の供給計画もあり、関西圏の市況に影響を与えられとされます。〔図表2-2〕。

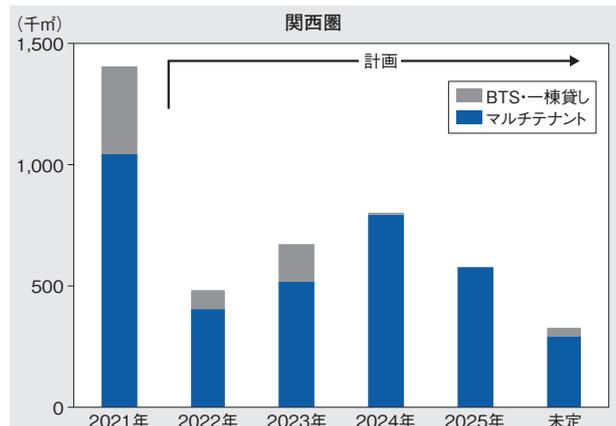
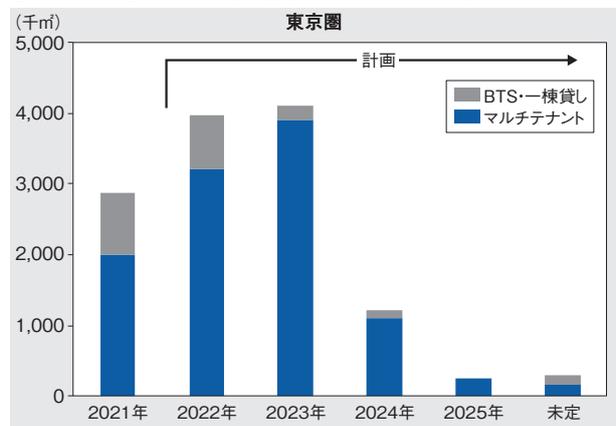
*1：東京圏は茨城県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県
*2：関西圏は大阪府・京都府・兵庫県
*3：各社が公表した計画等を2022年7月末に集計。計画は変更の可能性がある。

〔図表 2-1〕 賃貸物流施設の市況動向



データ出所：(株)一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査」

〔図表 2-2〕 賃貸物流施設の新規供給量

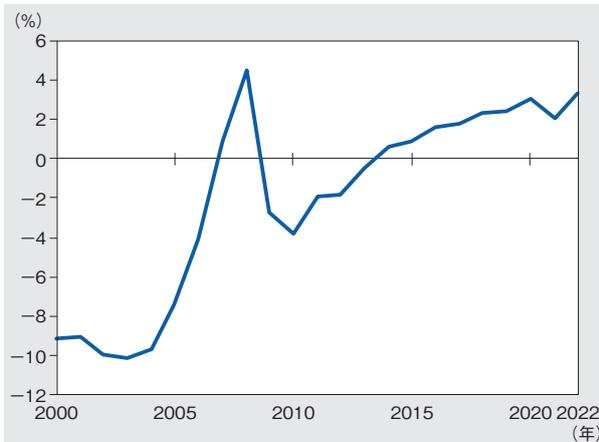


データ出所：各社公表資料等より都市未来総合研究所作成

地価や建築費の上昇で立地に影響も

地価公示によると、大型物流施設用地の需要が強く、高速道路のIC周辺等で物流施設の建設適地となる工業地地価が上昇しているとされます[図表2-3]。他方、建築費は、新型コロナからの各国の経済活動の再開により、鉄筋や鉄骨等の鋼材の需要が高まり、さらにウクライナ情勢を背景に資源・エネルギー価格の上昇もあり、これらの製造コストも増大していることから、鋼材価格が上昇し、構造上躯体が高い割合を占める物流施設の建築費を押し上げています[図表2-4]。建築費の上昇は用地確保にも影響しており、より地価の低いエリア、例えば東京圏であれば圏央道外側のエリアなどへ立地が進む可能性があります。また、荷主側にとっても、燃料費をはじめとする諸物価の高騰は、物流費の増大懸念から、賃料の安い郊外の施設を志向するケースを増やす可能性があります。郊外化で倉庫内従業員の確保や省力化などの課題も生じるとみられます。

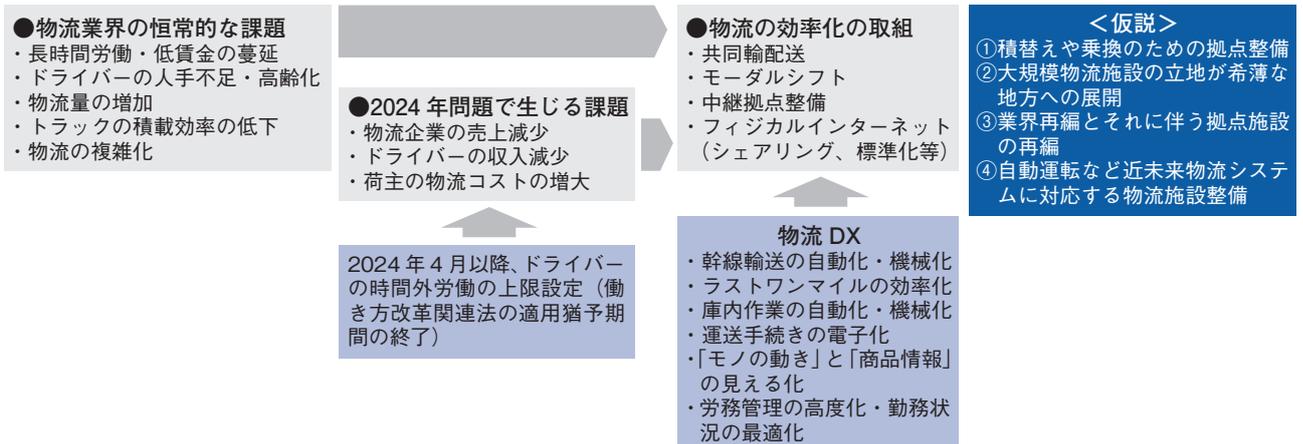
【図表 2-3】 東京圏^{※4}の工業地地価変動率の推移



※4 首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域

データ出所：国土交通省「地価公示」

【図表 2-5】 2024年問題と物流施設の仮説

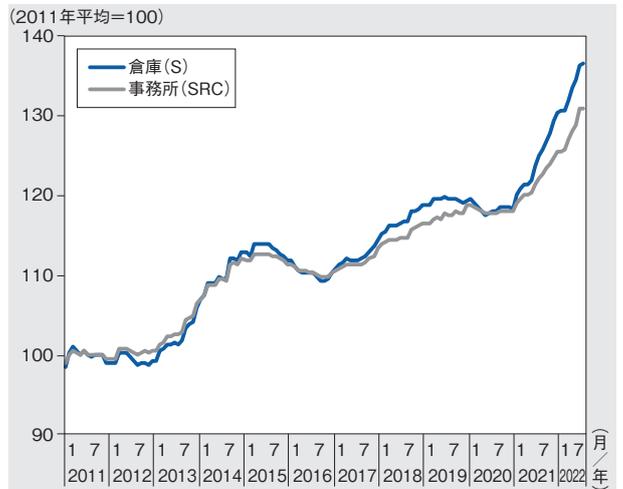


2024年問題の物流施設への影響

働き方改革関連法により2024年4月1日から「自動車運転の業務」の時間外労働が年960時間に上限規制されます。ドライバーの人出不足などから長時間労働が問題になっていましたが、規制によって物流企業の売上減少やドライバーの収入減少などのいわゆる「2024年問題」が生じるとされ、物流の効率化が喫緊の課題となっています。ITを活用して効率化を図る物流DXを推し進める一方、トラック輸送の一部を鉄道や船舶等に転換するモーダルシフトや、輸送途中でドライバーを交代する中継輸送などの取組が新たな物流拠点の開設ニーズにつながる可能性があります。また近年活発になっている物流子会社や荷主系物流会社の再編や、大手企業が人手不足の解消や拠点増設などを目的に中小・零細企業のM&Aを進める動きが既存施設の整理を促す可能性があります[図表2-5]。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

【図表 2-4】 建築費指数の推移（東京、S造倉庫・SRC事務所）



データ出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」

Monthly Watcher 大規模工場跡地の物流施設への用途転換

事業法人による工場（跡地含む）の売却件数^{*1}は2014年度以降横ばいで推移していましたが、2020年度、2021年度と2年度連続して、ここ数年の水準を大きく超えています〔図表3-1〕。

2021年4月以降の取引事例では、買主は主に製造業の企業で生産能力増強や工場再編などのために工場用地として取得するケースが多いですが、大規模な工場跡地は不動産業やリース会社、不動産ファンドなどが物流施設用地として取得するケースが目立ちます〔図表3-2〕^{*2}。Eコマースの進展や物流効率化の視点で大型物流施設の需要が高まる中、立地条件などにはよるものの、大規模な工場跡地は物流施設適地として需要の高い様子がうかがえます〔図表3-3〕。

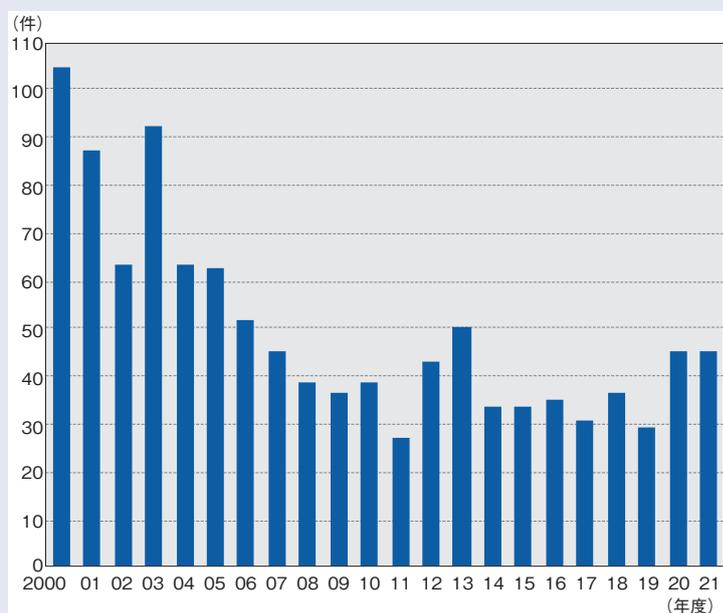
コロナで加速した各種原材料の供給制約・高騰や製造過程の自動化（コロナをきっかけとした非接触作業の進展等）などを背景とした工場再編等が進めば、今後も大規模な工場跡地の物流施設への転換が継続する可能性があります。

（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

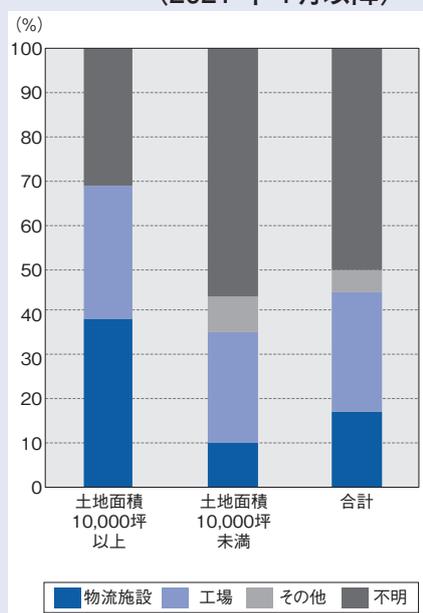
※1：事業法人を対象とし不動産業およびその他金融業（主にリース会社）は除く。グループ会社間の取引は除く。事業譲渡を伴う事例含む。工場以外の用途を含んだ事例を含む。

※2：買主利用用途は不動産売買実態調査に採録する事例に関するリリースや報道記事等で明示されていない場合は不明としている。

〔図表 3-1〕 事業法人による国内工場（跡地含む）の売却件数



〔図表 3-2〕 買主の利用用途割合 (2021年4月以降)



〔図表 3-3〕 事業法人による国内工場（跡地含む）の売却事例 (2021年4月以降。土地面積 10,000坪以上)

| 売主業種 | 物件所在地 | | 売買取引額 (百万円) | 土地面積 (坪) | 買主利用用途 | 買主業種 |
|--------|-------|-------|-------------|----------|--------|----------|
| 電気機器 | 大阪府 | 大東市 | 60,000 | 33,275 | 物流施設 | その他金融 |
| 化学 | 大阪府 | 大阪市 | 不明 | 26,806 | 物流施設 | 陸運 |
| 電気機器 | 岡山県 | 岡山市 | 不明 | 24,593 | 物流施設 | 小売業 |
| 機械 | 神奈川県 | 横浜市 | 不明 | 21,800 | 物流施設 | 不動産 |
| 食料品 | 東京都 | 葛飾区 | 不明 | 20,206 | 物流施設 | SPC |
| 電気機器 | 神奈川県 | 秦野市 | 6,600 | 56,256 | 工場 | 電気機器 |
| 卸売業 | 福島県 | 会津若松市 | 不明 | 33,275 | 工場 | 医薬品 |
| 機械 | 三重県 | 松阪市 | 不明 | 25,377 | 工場 | 医薬品 |
| 化学 | 栃木県 | 鹿沼市 | 2,548 | 18,150 | 工場 | ガラス・土石製品 |
| 機械 (*) | 愛知県 | 知多市 | 不明 | 119,000 | 不明 | その他法人 |
| 機械 (*) | 愛知県 | 知多市 | 不明 | 16,000 | 不明 | 不明 |
| 機械 (*) | 愛知県 | 知多市 | 不明 | 14,000 | 不明 | 不明 |
| 繊維製品 | 兵庫県 | 加古川市 | 不明 | 10,042 | 不明 | 不明 |

*同一企業が同一工場を2期に分けて譲渡し、2期目は異なる2社に譲渡

図表 3-1～3-3 の出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

不動産トピックス 2022.9

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内 1-3-3 <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

橋本 陽介 TEL03-4335-0940 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431 (代表)