

＊ ＊ 第 I 部 : Financial Market Outlook ＊ ＊

＊ ＊ 第 II 部 : Leasing Market Outlook ＊ ＊

Financial Market Outlook

安倍首相、消費増税を最終決定。

<サマリー>

- ✓ 景況感、大企業製造業で 6 年ぶり高水準。(12/16)
- ✓ 日経平均、終値で 6 年ぶりに 1 万 6,000 円台を回復。(12/25)
- ✓ NY 市長選 民主党 20 年ぶり勝利。(11/5)

<トピックス>

I : 日本/世界経済トピックス

- ・ 10 月 1 日、安倍首相は消費税率を 2014 年 4 月に現行 5% から 8% に引き上げることを表明した。日銀短観で企業の景況感が改善され、実質 GDP の第 2 次改定値が上方修正されるなど経済指標が好転していることから、増税を最終決断した。消費増税は 1997 年 4 月以来 17 年ぶりとなる。
- ・ 11 月 5 日、ブルームバーグ市長任期満了に伴うニューヨーク市長選の投開票が行われた。民主党のビル・デブラシオ氏が当選を確実にし、20 年ぶりに民主党から市長が誕生した。市政監察官を務めるデブラシオ氏は、前市長時代に所得格差増大を招いたとして高所得者層の増税を公約し、福祉・教育の充実も訴えていた。一方敗れた共和党のジョー・ロタ氏はジュリアーニ市長時代の副市長としての実績をアピールするも、共和党が招いた 10 月の連邦政府機関一部閉鎖への市民の反発は強く、支持を固め切れなかった。
- ・ 11 月 7 日、欧州中央銀行は、同月 13 日から政策金利を 5 月以来 6 カ月ぶりに引き下げることを決定し、年 0.5% から過去最低の 0.25% にすることとした。景気回復の足取りと物価上昇の鈍さから金融緩和に踏み切る形となった。
- ・ 12 月 9 日、内閣府は、2013 年 7～9 月期の GDP が前期比 0.3% 増、年率換算で 1.1% 増となったことを発表した。プラス成長となったのは 4 四半期連続で、住宅投資や公共投資の増加を支えに日本経済の堅調な伸びが示された。
- ・ 12 月 10 日、TPP 交渉の閣僚会合は、「集中的な作業を続けることを決めた」「実質的な進展を得た」との共同声明を発表して閉幕した。関税など難航分野で各国の対立が解けず、目標としていた年内交渉妥結を断念した。ただ、米国のフロマン通商代表部代表は難航分野の大半で

着地点となり得る範囲を明確化したと述べている。2014 年 1 月に改めて閣僚会合を開き、妥結を目指す。

- 12 月 16 日、12 月の日銀短観において、企業の景況感を示す業況判断DIが大企業製造業で前回 9 月調査時のプラス 12 からプラス 16 へ改善したことが発表された。4 四半期連続の改善で、リーマン・ショック前の 2007 年 12 月調査時のプラス 19 以来、6 年ぶりに高い水準となった。また、非製造業も大企業はプラス 20 となり、中小企業に関しても約 22 年ぶりにプラスへ転じた。全規模全産業においてもプラス 8 と 4 四半期連続で改善し、消費税率引き上げ前の駆け込み需要と円安による輸出関連業種の収益改善などを背景に、景況感の改善が中小企業にも広がってきたことを裏付けた。
- 12 月 18 日、FOMC は、2014 年 1 月からの量的金融緩和縮小を決定した。これにより 2008 年秋の金融危機後、断続的に進めてきた巨額の量的緩和が出口に向かい始め、FRB によって毎月購入されてきた米長期国債 450 億ドル分と MBS400 億ドル分が各々 50 億ドル縮小されることとなった。株式市場では、この量的金融緩和縮小策が好感され、同日のダウ工業株の終値は 292 ドル高と急騰した。
- 12 月 24 日、内閣府は 12 月の月例経済報告を発表した。この中で、物価動向については 4 年 2 カ月ぶりにデフレという表現を削除し「底堅く推移している」とした。これは、円安に伴う輸入品の物価上昇や消費者物価指数の上昇基調を反映したものであり、安倍首相は「我が国経済はデフレ脱却に向け着実に前進している」との認識を示した。
- 12 月 26 日、経団連は、2013 年冬のボーナス妥結額の最終集計から、大手企業 159 社の平均妥結額は前年同期比 3.4%増の 80 万 6 千円だったと発表した。ボーナス支給の見送りや大幅減額により電力各社の伸び率が抑制されたにもかかわらず、自動車各社が同 11.8%増の 89 万 8 千円と 1980 年以降最大の伸び率で全体を牽引したことなどが 2 年ぶりに 80 万円台を回復させる主な要因となった。

II: 株式市場動向

- 10 月の日経平均株価は、米国債デフォルト懸念の高まりから、8 日には 13,894 円 61 銭となったが、米議会での関連法案成立によりデフォルトが回避され、株価はその後上昇に転じた。また、市場予測を大幅に上回る米国雇用統計やイエレン次期 FRB 議長が金融緩和と早期解除に対する慎重姿勢を示したことによって株価はさらに上昇し、11 月末には 15,661 円 87 銭となった。12 月は日銀による追加緩和の期待、FOMC による量的金融緩和縮小決定、円安傾向などにより 25 日には終値で 6 年ぶりに 1 万 6 千円台を回復し、さらに大納会は 16,291 円 31 銭で大引けとなった。

- ・ 11月11日、東証が夜間取引市場開設の検討に入ったことがわかった。証券会社などからの意見聴取によりニーズが高いと判断すれば 2015 年にも開設する。ネット証券は以前から夜間市場の開設を求めてきたものの、店舗を持つ対面型証券はコスト増の懸念から消極的な姿勢を示している。夜間の取引時間は午後 7 時～11 時半を軸に検討している模様で、開設が実現すれば仕事後のサラリーマン、海外投資家の取引機会が増える。また、1 日当たりの売買高も増え、東京株式市場の存在感がさらに高まる可能性がある。

III: 為替/債券/金利動向

- ・ 10 月の円相場は米国債デフォルト懸念を受けて 96 円台半ばまで上昇した。しかしその後、債務上限引上げが決議されてからは下落に転じ、10 月末時点で 98 円 35 銭となった。11 月は米国株の上昇と米国長期金利の上昇により下落を続け、11 月末時点で 102 円 41 銭となった。12 月は 11 月の地合を受け継いだ形で円安が進行し、27 日には 5 年 2 ヶ月ぶりに 105 円台を記録した。
- ・ 本邦 10 年国債利回りは円安株高の進行などにより 0.590%(10/末)から 0.735%(12/末)へと上昇傾向で推移し、米国 10 年国債利回りは、堅調な経済指標や量的金融緩和の縮小開始決定などを受け 2.554%(10/末)から 3.028%(12/末)へと上昇傾向で推移した。

IV: J-REIT/不動産関連セクター動向

- ・ 10-12 月の東証 REIT 指数は、利益確定売りに押され 10 月初頭から急落し 10 月 2 日には 1,429.92 ポイント(9 月末比 5.3%減)となったものの、長期金利低下などを受けて持ち直し大納会は 1,515.01 ポイントで引けた。
- ・ 10 月 9 日、SIA 不動産投資法人が東京証券取引所に上場した。同投資法人は、A クラス及び B クラスのオフィスビルと都市型商業施設を主な投資対象とし、中長期の安定収益を重視しつつ、収益向上も併せて追求する。また、東京経済圏への投資を中心としつつも、相対的に高い利回りが期待できる地方政令指定都市などへも厳選して投資を行う方針である。上場時の資産規模は 747 億円で運用はシンプレクス・リート・パートナーズが手掛ける。
- ・ 11 月 22 日、イオンリート投資法人が東京証券取引所に上場した。同投資法人は、地域社会の生活インフラ資産である商業施設を主な投資対象とし、イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオの構築を基本方針としている。上場時の資産規模は国内の 16 物件で 1,583 億円。J-REIT 初の海外不動産投資となるマレーシアのショッピング・センターは、2014 年 7 月期中の取得を予定している。2013 年東証に上場した J-REIT 銘柄はこれで 6 件となり、約 6 年ぶりに過去最多を更新する 43 銘柄となった。
- ・ 不動産証券化協会によると、J-REIT による 2013 年の年間資産取得額は、過去最高額であつ

た 2006 年の 2 兆 1,603 億円を上回り 2 兆 2,000 億円超となった。この主な要因としては、大規模な金融緩和や東京五輪の開催決定により高まる不動産価格の上昇期待などが考えられる。

V: Financial Market Outlook

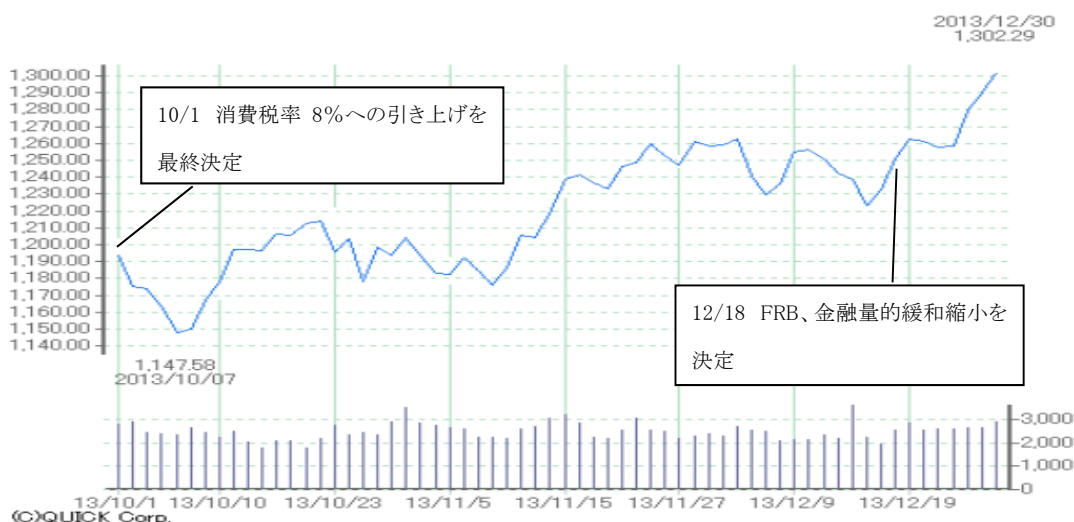
- 12 月 7 日、アベノミクスの成長戦略の大きな柱の一つである国家戦略特区法案が成立した。主に大都市に限定して都市再生、税制、雇用、教育、医療、農業などの分野で規制緩和を行う経済特区の設置により経済社会の活力向上を目指す。政府は速やかに安倍首相を議長とする国家戦略特区諮問会議を設置し、特区地域の選定作業を始め、今年に入り全国 3~5 カ所を特区に指定する方針を示した。

国家戦略特区法については、緩和項目のインパクト不足や、緩和項目の削減により経済効果の規模に疑問があるなどの批判がなされている。確かに、解雇ルール、ホワイトカラーエグゼンプション、法人税引き下げなど実現されていない項目はある。しかし、根強い反発や複雑な利害関係が絡み合う中、全ての緩和項目案を一回の国会会期で実現させるのは非常に困難である。また、容積率緩和、公立学校運営の民間開放、農業法人の要件緩和など期待のかかる項目で緩和されたものもあり、その意味では非常に大きな一歩を踏み出したと捉えるべきではないだろうか。重要なのは、採択されなかった緩和項目を悲観することよりも、官民相互の協力のもとで特区制度を最大限に活用し、迅速かつ着実に経済効果につなげることである。今後の経済成長実現のためにも、特区制度の運用をしっかりと見届けていきたい。

【東証 REIT 指数】



【TOPIX】



< Financial Markets >

指標	平成 25 年 9 月末	平成 25 年 12 月末
TOPIX	1,194.10 ポイント	1,302.29 ポイント
ドル/円	98 円 21 銭	105 円 30 銭
ユーロ/円	132 円 82 銭	144 円 73 銭
新発 10 年国債利回り	0.680%	0.735%
TIBOR3 ヶ月(ユーロ)	0.228%	0.220%
東証 J-REIT 指数	1,510.10 ポイント	1515.01 ポイント

Leasing Market Outlook

三大都市圏の空室面積が引続き減少。

<サマリー>

- ✓ 都心 5 区、新築ビルの募集賃料が前年同月比で 16% 上昇。
- ✓ 大阪ビジネス地区、新築ビルの空室面積が前期比で 18% 解消。
- ✓ 名古屋ビジネス地区、新築ビルの空室率が前期比で 1.3% 改善。

<トピックス>

I: 東京オフィス市況

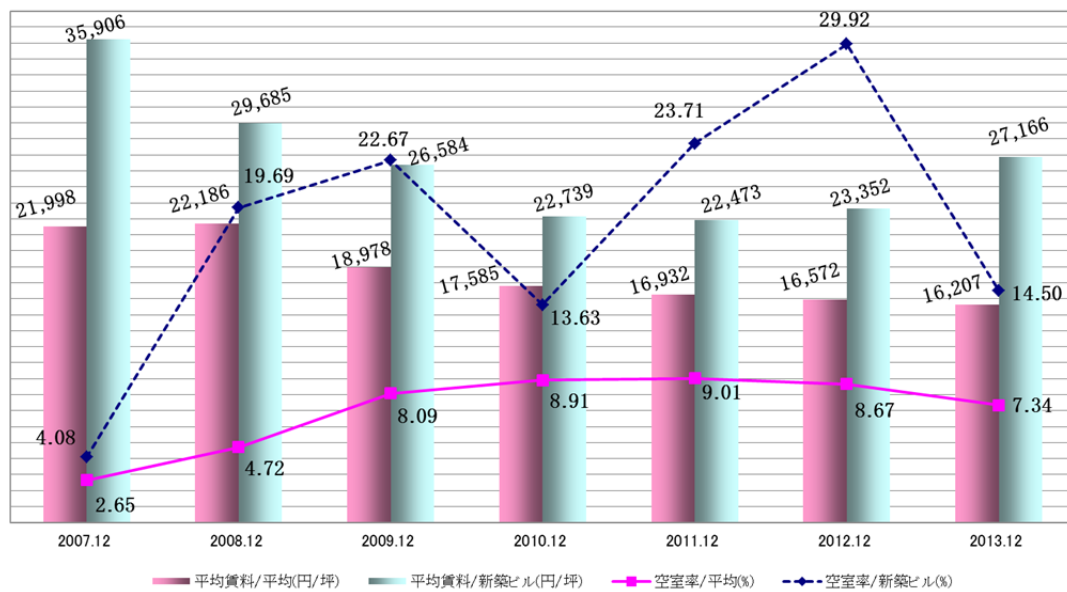
- ・ 都心 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)は 2013 年 12 月末で空室率が 7.34% (前期比 0.56% 低下)となり、2011 年同月末の 9.01%から改善傾向が続き、その改善幅は拡大している。また、2013 年 12 月末における新築ビルの空室率は 14.50%となり前年同月末の 29.92%から大幅に改善している。いずれの指標も、空室率の改善が着実に進行していることがうかがえる。
- ・ 募集賃料(坪単価)は、2013 年 12 月末において 16,207 円(前期比 23 円低下)となった。一方、2013 年 12 月末における新築ビルの募集賃料は 27,166 円(前年同月比 3,814 円上昇)で上昇幅は前年同月比で 4 倍近くとなっている。今後同様のペースで上昇が続いた場合、近い将来 3 万円台が見えてくる局面もありうるのかもしれない。
- ・ 2013 年 12 月末における空室面積は、約 52 万 4 千坪(前期比 4 万坪減少)となり、空室の解消が大幅に進んだ。これは、新築ビルの空室面積が前期比で 5 千坪、既存ビルの空室面積が同 3 万 8 千坪減少し、既存ビル、新築ビル双方の空室減少が進んでいることによるものである。
- ・ 東京ビジネス地区全体の動きとしては、移転よりも空室率低下への影響が大きいビル内増床が増加傾向にある。特に 2014 年は新築ビルの供給が少ない為、この動きが続くようであれば、更に空室率の改善が見込まれる。
- ・ 都心 5 区の中では、中央区日本橋と千代田区丸の内は活況である。特に丸の内では、間もなく取り壊しを予定しているビルのオーナーである大手ビル会社が、同ビル内の移転先未定のテナントを近隣の自社物件で収容しきれない状況になっている。
- ・ これまでは予算内で移転を検討するテナントが多数であったが、最近の傾向として立地や設備の良い物件であれば予算を超過しても契約するテナントが増加してきており、経済面よりも立地やスペックなど経済面以外の条件を重視するといった動きが目立ってきている。

- これまで既存テナントに賃料の値上げ交渉に踏み切れていなかったビルオーナーが、更新時に賃料増額交渉を実施するケースが増えている。その結果、実際に値上げを実現させるオーナーが一部に現れており、賃貸マーケットの回復が鮮明になりつつある。
- 中央区のあるハイスペックな新築ビルは、災害時に飲用水を確保できるインフラや、停電時に 72 時間連続で使用可能な電力を確保できる設備などを備えている。このビルはテナントに安心感を与えるものの、長時間業務体制を続けることは稀であるため、テナントはデータを完全に保存できる機能がビルに備わっていれば十分と一般的に考えているようだ。そのため、このビルは必要以上のスペックにより賃料が高いとテナントから捉えられてしまい、稼働率はあまり上昇していない状況である。

都心5区空室率・平均賃料・空室面積(月次)

	前期末	2013.10	2013.11	2013.12	前期比
空室率/平均(%)	7.90	7.56	7.52	7.34	-0.56
空室率/新築ビル	18.12	17.04	16.71	14.50	-3.62
空室率/既存ビル	7.70	7.39	7.35	7.21	-0.49
平均賃料/平均(円/坪)	16,230	16,237	16,219	16,207	-23
平均賃料/新築ビル	25,578	26,500	27,055	27,166	1,588
平均賃料/既存ビル	16,062	16,043	16,035	16,022	-40
空室面積/合計(坪)	562,415	538,957	535,803	522,443	-39,972
空室面積/新築ビル	23,858	21,943	21,516	18,670	-5,188
空室面積/既存ビル	538,557	517,014	514,287	503,773	-34,784

都心5区空室率・平均賃料(年次)



(三鬼商事調べ)

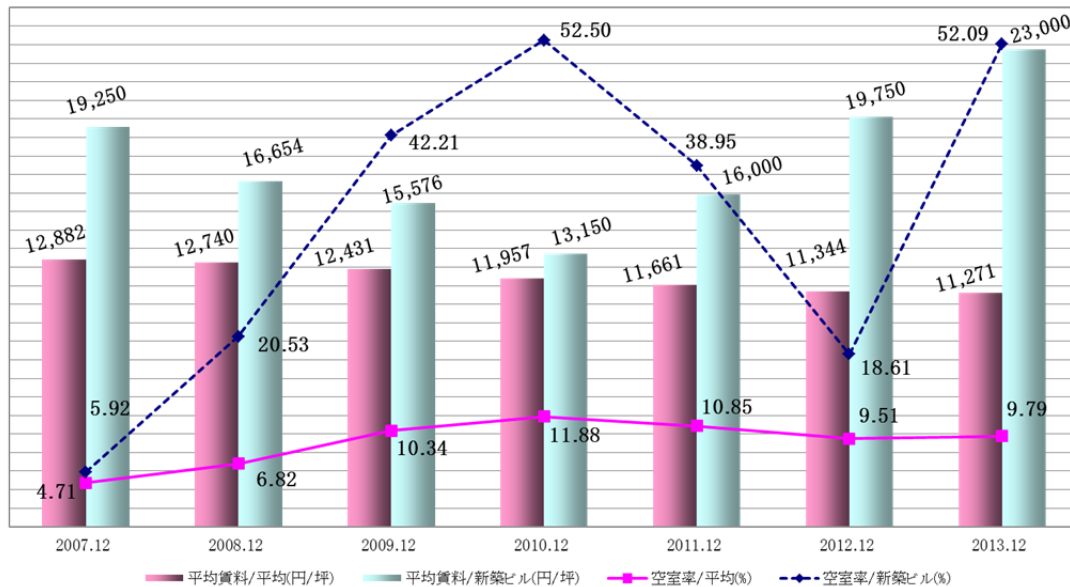
II:大阪オフィス市況

- 大阪ビジネス地区(主要 6 地区/梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区)では、2013 年 12 月末で空室率が 9.79%(前期比 0.18%低下)、募集賃料が 11,271 円(同 14 円上昇)、空室面積が 21 万 4 千坪(同 4 千坪減少)となった。
- 新築ビルの空室面積が 2 万 9 千坪と前期比で 6 千坪の減少となった。また、既存ビルの空室面積も 18 万 3 千坪と前年同月比で 1 万 4 千坪の減少となった。
- 8 ヶ月連続で空室率が改善した。エリア別に見ると、梅田地区・南森町地区の北側エリアは改善傾向が強い。その反面、淀屋橋・本町地区から南側の地区については、北側エリアへの移転が増加しているため、空室が目立ち始めている。
- 梅田地区で竣工した新築ビル群の成約が 4 割強まで進んだ影響もあり、同地区・新大阪地区を中心に大規模な二次空室が発生していた。しかし、移転を済ませたテナントの二次空室については徐々に成約が進んでおり、特に梅田地区・新大阪地区の既存ビルでは品薄感が始めている。
- ビル移転の理由としては、面積拡張・立地改善・設備改善などの前向きな動きが増えてきており、中でも 300 坪以上の大型テナントの移転が以前よりも活発になっており、利便性とスペックの高い大型ビルは成約件数を伸ばしている。
- 関西電力による電気使用料の値上げに対して、以前はビル側で負担する動きも見られたが、マーケットの回復を受けてテナントに転嫁する動きが増えてきた。また、稼働率が順調に改善しているビルについても、募集賃料などの条件を見直すケースも多くなってきた。
- 梅田地区以外であっても、過去の内覧会アンケートを分析し、トイレ、共用廊下、エレベーターなど目に見える共用部の改修により、印象を明るくして内覧会を実施したところ、複数区画のテナント誘致に成功した事例が当社の運用物件であった。

大阪ビジネス地区空室率・平均賃料・空室面積(月次)

	前期末	2013.10	2013.11	2013.12	前期比
空室率/平均(%)	9.97	9.88	9.85	9.79	-0.18
空室率/新築ビル	48.16	54.15	53.01	52.09	3.93
空室率/既存ビル	8.65	8.73	8.73	8.70	0.05
平均賃料/平均(円/坪)	11,257	11,277	11,285	11,271	14
平均賃料/新築ビル	23,000	23,000	23,000	23,000	0
平均賃料/既存ビル	11,242	11,277	11,285	11,271	29
空室面積/合計(坪)	217,931	215,951	215,309	213,938	-3,993
空室面積/新築ビル	35,010	29,839	29,210	28,704	-6,306
空室面積/既存ビル	182,921	186,112	186,099	185,234	2,313

大阪ビジネス地区空室率・平均賃料(年次)



(三鬼商事調べ)

III:名古屋オフィス市況

- 名古屋ビジネス地区(主要 4 地区/名駅地区、伏見地区、丸の内地区、栄地区)では、2013 年 12 月末で空室率が 9.64%(前期比 0.36%低下)、募集賃料が 10,828 円(同 5 円低下)、空室面積が 9 万 1 千坪(同 4 千坪減少)となった。
- 2013 年 12 月末の新築ビルの空室率は 3.38%で、前年同月比で 16.09 ポイントと大幅に改善した。また、2013 年 12 月末の空室面積は 9 万坪で前期比 4 千坪の減少となった。
- 順調に成約が進み、空室率は引き続き改善傾向にある。特に名古屋駅前エリアでは、引き合いが多く紹介できる物件が少ないため、伏見・丸の内・栄エリアにテナントが流れており、その結果、同エリアについても、空室率が徐々に改善してきている。
- 名古屋駅前の大規模開発 3 棟については、2015 年秋から年末にかけてほぼ同時期に竣工を迎える予定であったが、そのうち 1 棟の竣工が基礎工事の難航に伴い、半年以上遅れるとの発表があった。また、テナント誘致については、大手デベロッパーが事業主である高層ビルへの引き合いが非常に多い状況で、特に名古屋城が一望できる区画への人気は高く、既に確保が困難になってきている。
- 名古屋駅前エリアでは、大規模な新築ビルの開発に注目が集まる一方で、既存の高層ビル 3

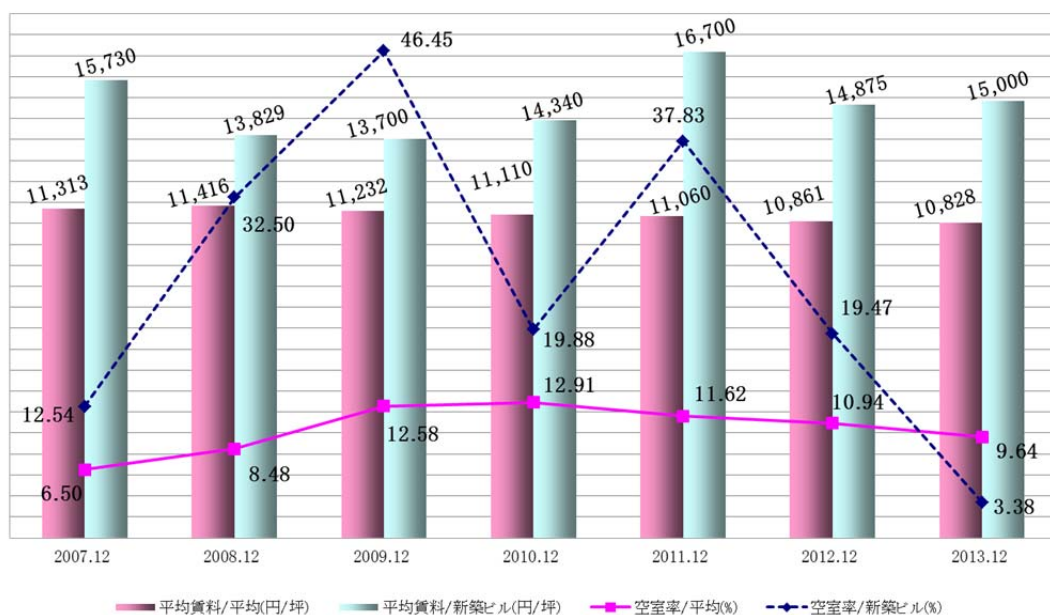
棟への引き合いも多くなってきている。これは、新築ビルの想定坪単価と比較して約 1 万円もの差があることから、新築ビルの賃料水準と合わなかったテナントのニーズが集中しているためである。

- ・ 伏見・丸の内・栄エリアにおいてテナント誘致が進んでいないビルオーナーは、柔軟な区画の分割対応を強調することや、アンケートや仲介業者の立会いも無い状態で自由に物件を見ることが出来る「オープンルーム」開催の案内を行うことで、テナントへの紹介を促進してもらうよう仲介業者にアピールしている。
- ・ ビル移転の傾向としては、景気の回復を背景に面積拡張・立地改善・新規出店・設備改善といった前向きな理由が約 7 割となり、前四半期と比較して約 1 割増加した。ただし、現入居ビルよりも坪単価を上げて移転した事例はそのうちの約 2 割にとどまっており、予算を増額して拡張及び環境改善を実施するような力強い移転事例が増えるまでには、もう少し時間を要すると思われる。

名古屋ビジネス地区空室率・平均賃料・空室面積(月次)

	前期末	2013.10	2013.11	2013.12	前期比
空室率/平均(%)	10.00	10.07	9.76	9.64	-0.36
空室率/新築ビル	4.69	4.69	4.69	3.38	-1.31
空室率/既存ビル	10.07	10.14	9.82	9.72	-0.35
平均賃料/平均(円/坪)	10,833	10,829	10,828	10,828	-5
平均賃料/新築ビル	15,166	15,000	15,000	15,000	-166
平均賃料/既存ビル	10,814	10,811	10,810	10,810	-4
空室面積/合計(坪)	95,009	94,937	91,974	90,879	-4,130
空室面積/新築ビル	553	553	553	398	-155
空室面積/既存ビル	94,456	94,384	91,421	90,481	-3,975

名古屋ビジネス地区空室率・平均賃料(年次)



(三鬼商事調べ)

Leasing Market Outlook (Residential)

<サマリー>

- ✓ 首都圏の賃貸物件成約数は神奈川県と千葉県を除いて増加。

<トピックス>

I: 首都圏賃貸住宅市況

- 2013 年 11 月は 18,415 件で前年同月比 1.7%減となったが、これには神奈川県の前年同月比減少が大きく影響している。一方で、埼玉県では 30 か月連続で前年同月比増加となっている。
- 2013 年 11 月の東京都下における新築賃貸マンション 1 戸あたりの成約賃料は、9.44 万円で前年同月比 6.9%増加した。また、東京都 23 区における新築賃貸アパート 1 戸あたりの成約賃料も、9.02 万円で前年同月比 4.8%増加した。
- 2013 年 11 月における成約物件の面積帯別割合は、東京都下のアパートにおいて 30 m²未満、30 m²以上 50 m²未満のいずれも前年同月比で約 20%増加した。

居住用賃貸物件成約数および前年同月比の推移(首都圏)



居住用賃貸物件成約数

新築・中古別平均賃料(1戸あたり)及び前年比 (11月)

	2013年11月	前年同月比	マンション(万円,%)				アパート(万円,%)			
			新築	前年比	中古	前年比	新築	前年比	中古	前年比
東京23区	8,415件	0.9%	10.77	4.3	10.03	2.0	9.02	4.8	6.80	0.3
東京都下	1,533件	2.7%	9.44	6.9	7.55	-2.2	8.87	0.9	5.96	-3.2
神奈川県	5,005件	-11.0%	9.06	-2.1	7.66	-1.0	7.89	1.4	5.85	-0.7
埼玉県	1,909件	11.3%	7.89	-5.5	6.90	2.1	7.17	3.9	5.57	0.5
千葉県	1,553件	-0.4%	9.34	20.8	7.32	5.8	7.11	1.6	5.21	-3.3
首都圏計	18,415件	-1.7%	10.02	2.1	8.91	1.7	8.00	2.8	6.04	-0.7

成約物件の面積帯別割合、前年比、及び新築・中古別平均面積、前年比(単位:%、ポイント)(2013年11月)

		マンション					アパート*70㎡以上は少数のため省略					
		30㎡未満	30~50㎡	50~70㎡	70㎡以上	平均(上:新築,下:中古)	30㎡未満	30~50㎡	50~70㎡	平均(上:新築,下:中古)		
東京23区	割合	48.8	35.4	12.1	3.7	34.27㎡	(3.4)	76.2	20.6	3.0	33.26㎡	(6.7)
	前年比	-4.9	6.9	2.3	-3.4	35.00㎡	(1.7)	4.1	-4.0	-13.0	24.99㎡	(-1.9)
東京都下	割合	42.9	33.9	19.4	3.8	34.04㎡	(-18.2)	56.8	35.7	6.9	42.83㎡	(-0.5)
	前年比	-8.7	1.5	-13.2	-21.1	37.52㎡	(-1.4)	18.1	22.7	-6.1	29.26㎡	(-4.8)
神奈川県	割合	40.9	31.9	24.2	3.0	40.24㎡	(-1.2)	49.9	39.1	10.6	38.22㎡	(5.5)
	前年比	-17.7	-7.2	-11.1	-41.1	37.88㎡	(-0.3)	-9.3	-10.3	0.9	32.02㎡	(1.3)
埼玉県	割合	33.9	29.9	32.7	3.5	43.65㎡	(-3.5)	35.1	43.1	21.0	48.95㎡	(6.5)
	前年比	1.8	10.7	8.8	11.5	41.32㎡	(1.9)	22.2	3.6	27.1	36.32㎡	(-0.5)
千葉県	割合	33.2	27.0	31.5	8.3	42.61㎡	(20.5)	45.3	37.9	15.8	44.21㎡	(-3.1)
	前年比	-4.1	2.4	27.4	17.8	43.63㎡	(4.9)	1.1	-12.7	-11.9	34.45㎡	(-0.8)
首都圏	割合	44.5	33.6	18.1	3.8	36.56㎡	(1.2)	55.9	33.6	10.0	40.63㎡	(5.6)
	前年比	-7.8	3.1	-0.9	-12.3	36.85㎡	(1.1)	2.0	-4.3	2.4	30.44㎡	(-0.7)

重要なお知らせ

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の有価証券の投資や取引を勧誘するためのものではありません。本資料のデータは信頼できるソースに基づき記載されてはおりますが、その完全性や正確性を保証するものではありません。本資料に於きます当社の見解も現時点のものであり、将来的には予告なく変更される場合がございます。つきましては、投資のご判断はお客様ご自身で行ってくださいますよう、御願いたします。

又、本資料は当社の著作物ですので、本資料の引用や転載、複製を禁じます。

東京キャピタルマネジメント株式会社

関東財務局長(金商)第 1388 号

(投資運用業、第二種金融商品取引業者、投資助言・代理業)