

別冊

2020年11月期 決算説明資料 [資料編]

トーセイ株式会社

東京証券取引所第一部 証券コード: 8923

シンガポール証券取引所 証券コード: S2D

＜資料編＞ 不動産市場の状況

<資料編>不動産市場の状況

• 不動産流動化市場①	- P.3	• マンション賃貸市場①	- P.23
• 不動産流動化市場②	- P.4	• マンション賃貸市場②	- P.24
• 東京都の人口	- P.5	• 建築費坪単価	- P.25
• 東京都の事業所数	- P.6	• 主要建材価格	- P.26
• 上場企業等の不動産取引	- P.7	• 新築戸建市場	- P.27
• 公示価格	- P.8	• 新築分譲マンション市場①	- P.28
• 不動産取引利回り	- P.9	• 新築分譲マンション市場②	- P.29
• 金利	- P.10	• 中古マンション市場①	- P.30
• 不動産業向け貸出残高	- P.11	• 中古マンション市場②	- P.31
• 金融機関の不動産業向け貸出姿勢	- P.12	• ホテル市場①	- P.32
• イールドギャップ	- P.13	• ホテル市場②	- P.33
• 世界の商業用不動産投資額	- P.14	• ホテル市場③	- P.34
• 世界のREIT市場	- P.15	• ホテル市場④	- P.35
• 不動産ファンド市場	- P.16	• ホテル市場⑤	- P.36
• 東証REIT指数	- P.17	• 物流施設市場①	- P.37
• J-REITの物件取得額	- P.18	• 物流施設市場②	- P.38
• オフィスビル賃貸市場①	- P.19	• 物流施設市場③	- P.39
• オフィスビル賃貸市場②	- P.20	• 物流施設市場④	- P.40
• オフィスビル賃貸市場③	- P.21		
• オフィスビル賃貸市場④	- P.22		

不動産流動化市場①（不動産ストック市場）

～東京都の一棟オフィスビル・マンションは約16万棟。豊富なストックが存在～

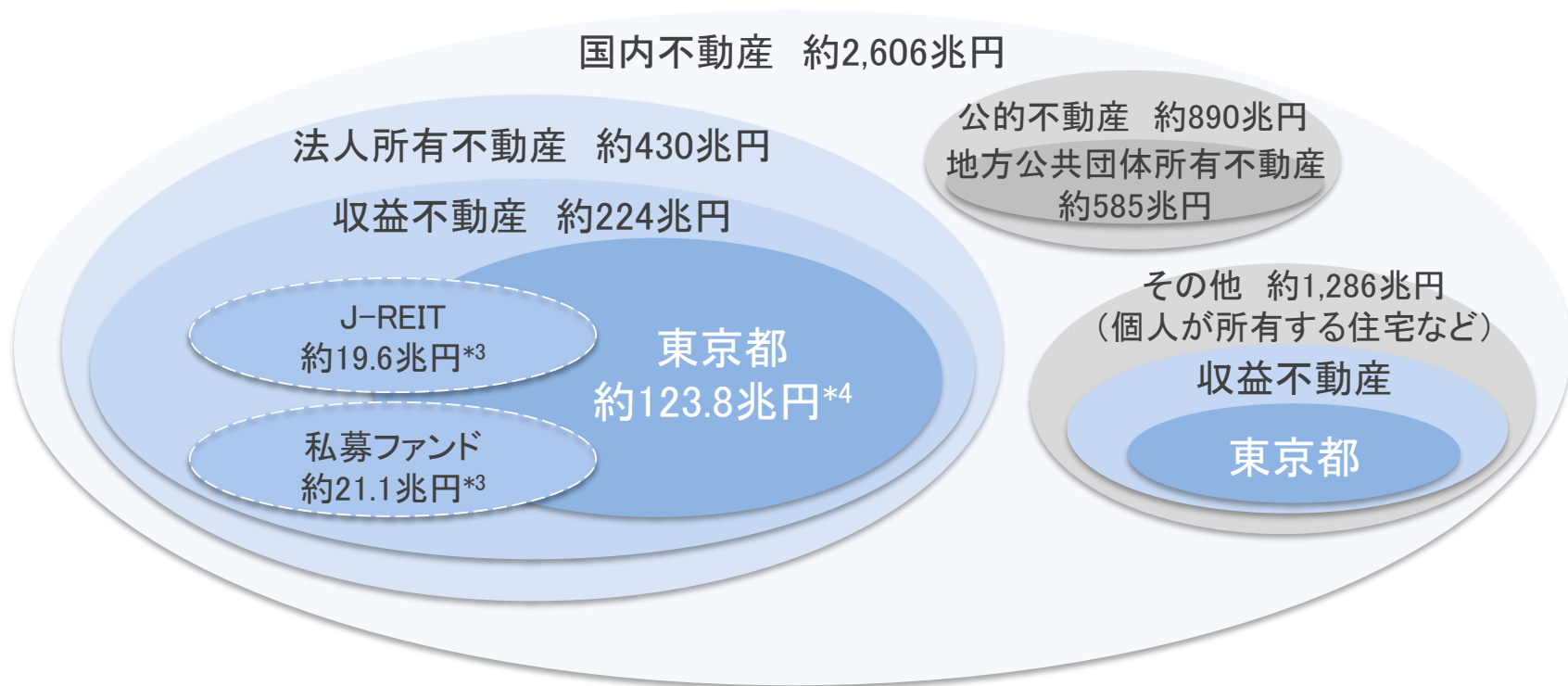
東京都 一棟オフィスビル・マンション 約16万棟

オフィスビル・店舗等 83,503棟*1

一棟収益マンション 79,975棟*2

*1 東京都総務局統計部「東京都統計年鑑 平成30年」より「事務所、店舗、百貨店、銀行」の合計棟数

*2 東京都都市整備局「マンション実態調査結果」(2013(平成25年)3月)より「賃貸マンション」の棟数



*3 三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2020年6月」

*4 国土交通省 政策統括官「平成30年法人土地・建物基本調査」

出所: 国土交通省「不動産投資市場の現状と最近の動きについて(2019年8月2日)」を参考に当社作成

不動産流動化市場②（首都圏における中小型物件の不動産流通量）

～首都圏の不動産流通量（中小型物件）は年間約10兆円（当社推計）。マーケットは大きい～

首都圏売買流通量（10億円未満の中小型物件）は
年間 約10兆円 と推計^{*1}

（オフィス・マンション・商業施設・倉庫）

^{*1}
主要不動産流通各社「売買仲介実績」、
法務省「不動産登記件数」、当社の営業仕入情報より推計



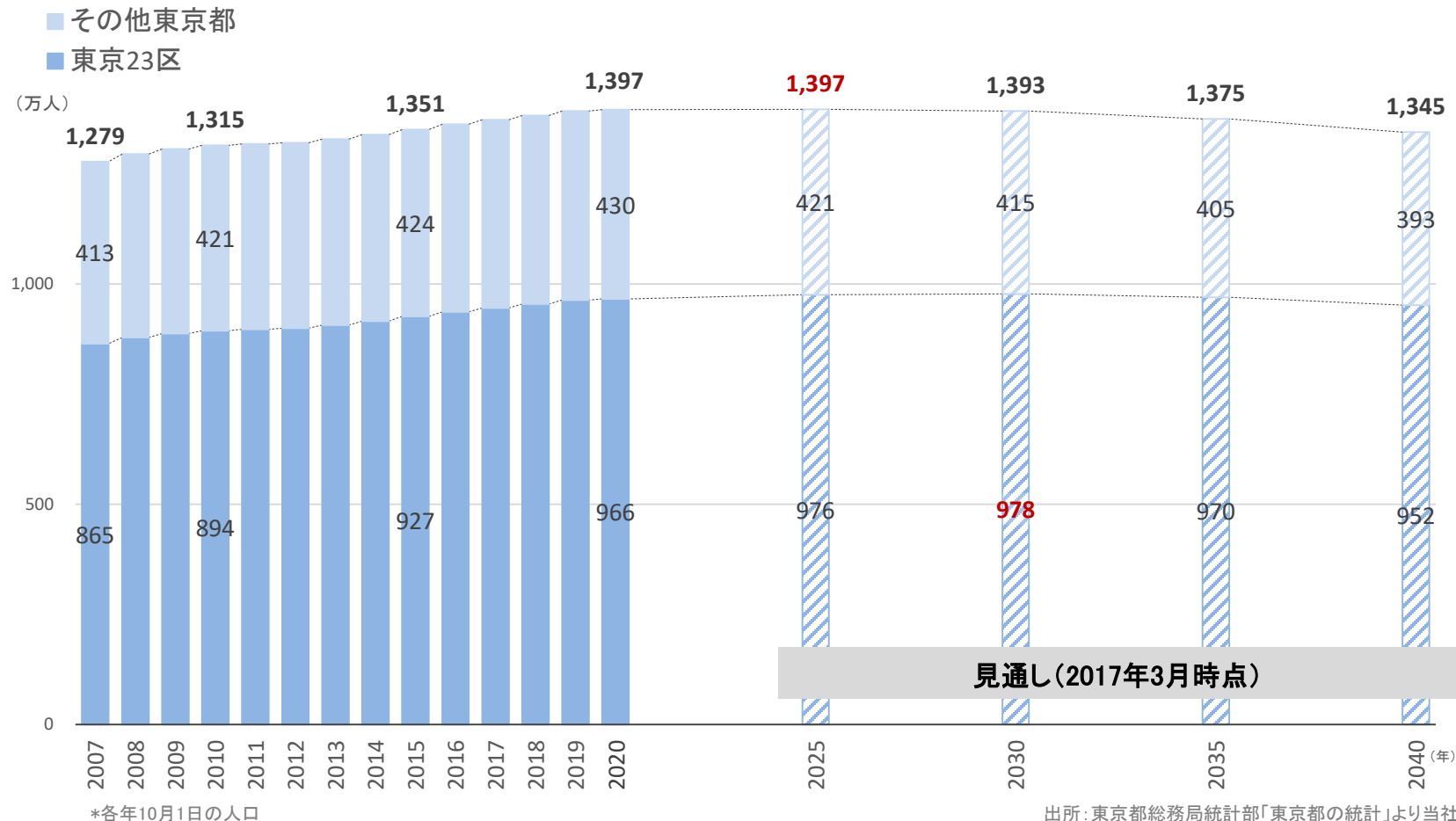
市場占有率わずか 約1%で

トーセイの売上は **1,000** 億円を達成

2020年11月期期末時点において入手可能な情報から推計した算定値のため、今後の入手情報等により変動します

東京都の人口

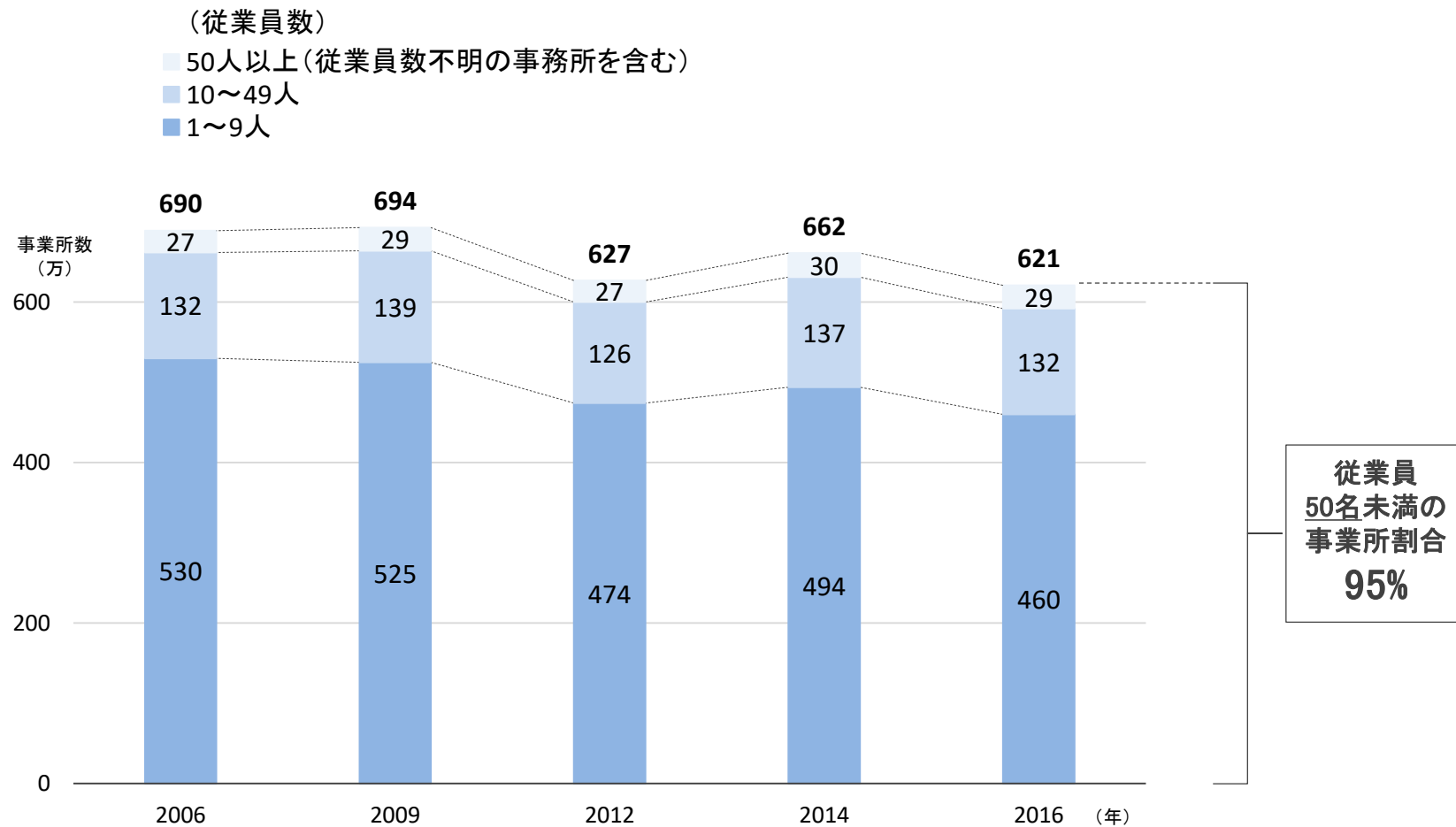
～東京都の人口はコロナの影響で減少傾向か～



日本の総人口が減少し続けている中、東京都の人口は順調に増加していた。
一方、コロナの感染拡大を受けて都心部を離れる動きが生じ、足元では東京都の人口流出が続いている。

東京都の事業所数

～東京都では従業員50名未満の事業所が95%を占め、中・小型オフィスビルの需要は底堅い～

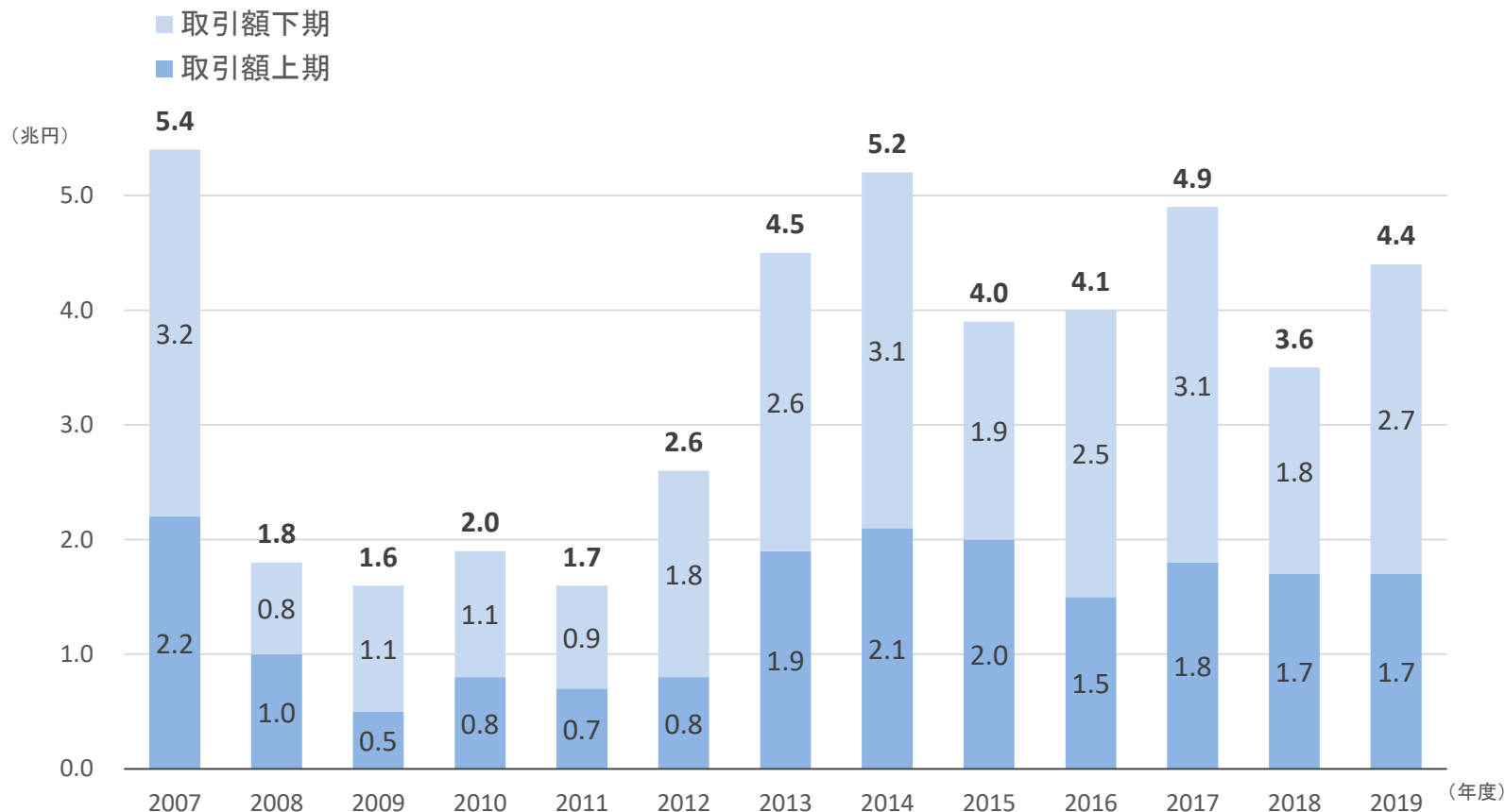


出所: 東京都総務局統計部「東京都の統計」より当社作成

東京都の事業所は621万事業所があるが、従業員50名未満の小規模な事務所が全体の95%(592万事業所)を占める。

上場企業等の不動産取引

～2020年4月～6月の国内不動産取引額は前年同月比57.7%減少したものの、
7月～9月は一転し、前年同期比42.1%増加～

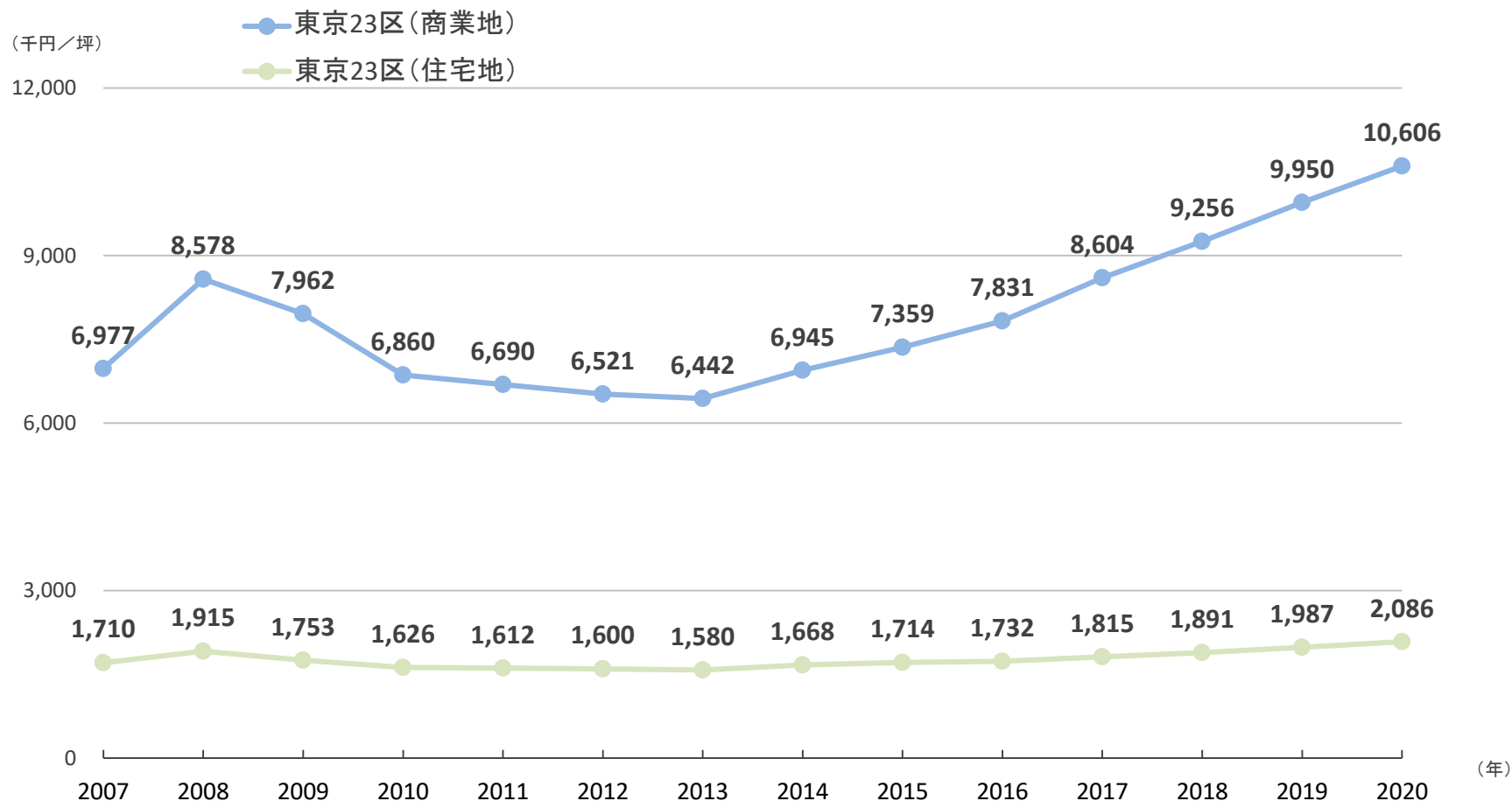


出所：都市未来総合研究所「不動産トピックス」より当社作成

2020年4月～6月の国内不動産取引額は、緊急事態宣言下での販売自粛の影響や市場先行きの不透明感からくる様子見姿勢により前年同期比57.7%減となり大きく停滞した。一方、緊急事態宣言が解除され企業活動が徐々に戻り始めた7月～9月は、J-REITや海外ファンドによる1件当たりの金額規模の大きな取引が堅調で、前年同期比42.1%の増加に転じた。

公示価格（東京23区）

～商業地・住宅地価格いずれもリーマンショック前の坪単価を上回る～

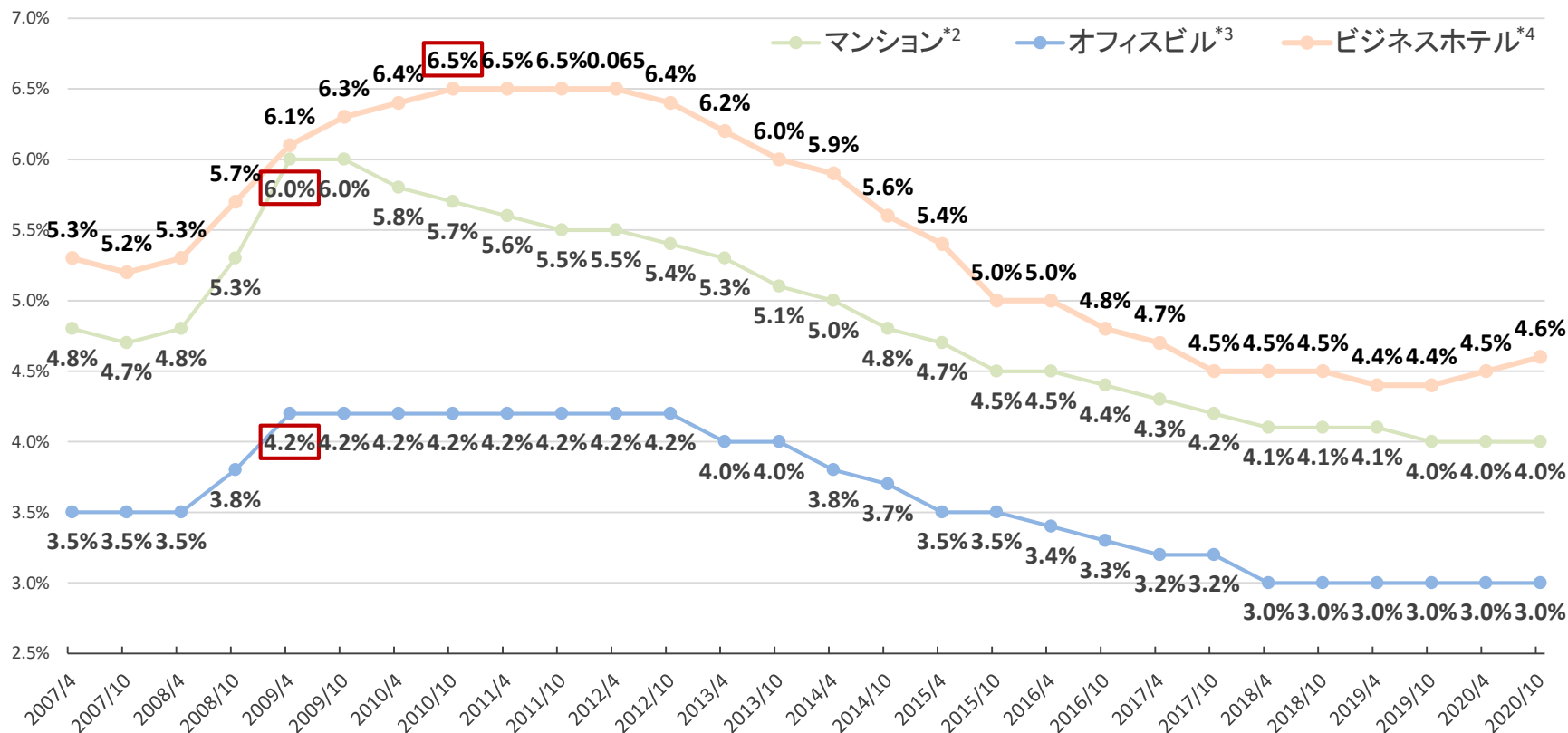


出所：東京都財務局「地価公示 区市町村別用途 平均価格の推移」より当社作成

東京23区の公示価格は商業地・住宅地とも7年連続で上昇。商業地に比べ回復が遅れていた住宅地も2019年に初めてリーマンショック前の坪単価を上回っている。

キャップレート（東京23区）

～キャップレート*1はマンション・オフィスビルは下げ止まり、ビジネスホテルは僅かに上昇～



*1 キャップレート: 投資家が実際の市場を観察して想定する取引利回りのことで、単年度の純収益(NOI)を市場価格で割ったもの

*2 マンション: 東京都目黒区、世田谷区のファミリー向け1棟マンションを想定

想定条件は、最寄駅から徒歩10分以内、築5年以内、平均専用面積50～80㎡、総戸数50戸程度など

*3 オフィスビル: 東京都千代田区丸の内、大手町地区のAクラスビルを想定

想定条件は、最寄駅より徒歩5分以内、築5年以内、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上など

*4 ビジネスホテル: 想定条件は、JR線・地下鉄の主要駅エリア、最寄り駅から徒歩5分以内、築5年未満、100室程度、

平均客室単価(ADR)6,000～8,000円程度、客室稼働率80%以上、経営形態がリース方式

出所: 日本不動産研究所「不動産投資家調査」より当社作成

キャップレートは、オフィスビル・マンション・ホテルともにリーマンショック前の取引利回りを下回って推移している。

コロナの影響も懸念されるが、世界的な金融緩和が続く中、投資家の不動産への投資姿勢は積極的な状態が続いている。

金利

～銀行貸出金利は上昇するも金融緩和のトレンドは変わらず～



出所: フラット35(*1)、日本銀行(*2)、財務省(*3)データより当社作成

*1 フラット35最低金利 返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合の全期間固定借入金利

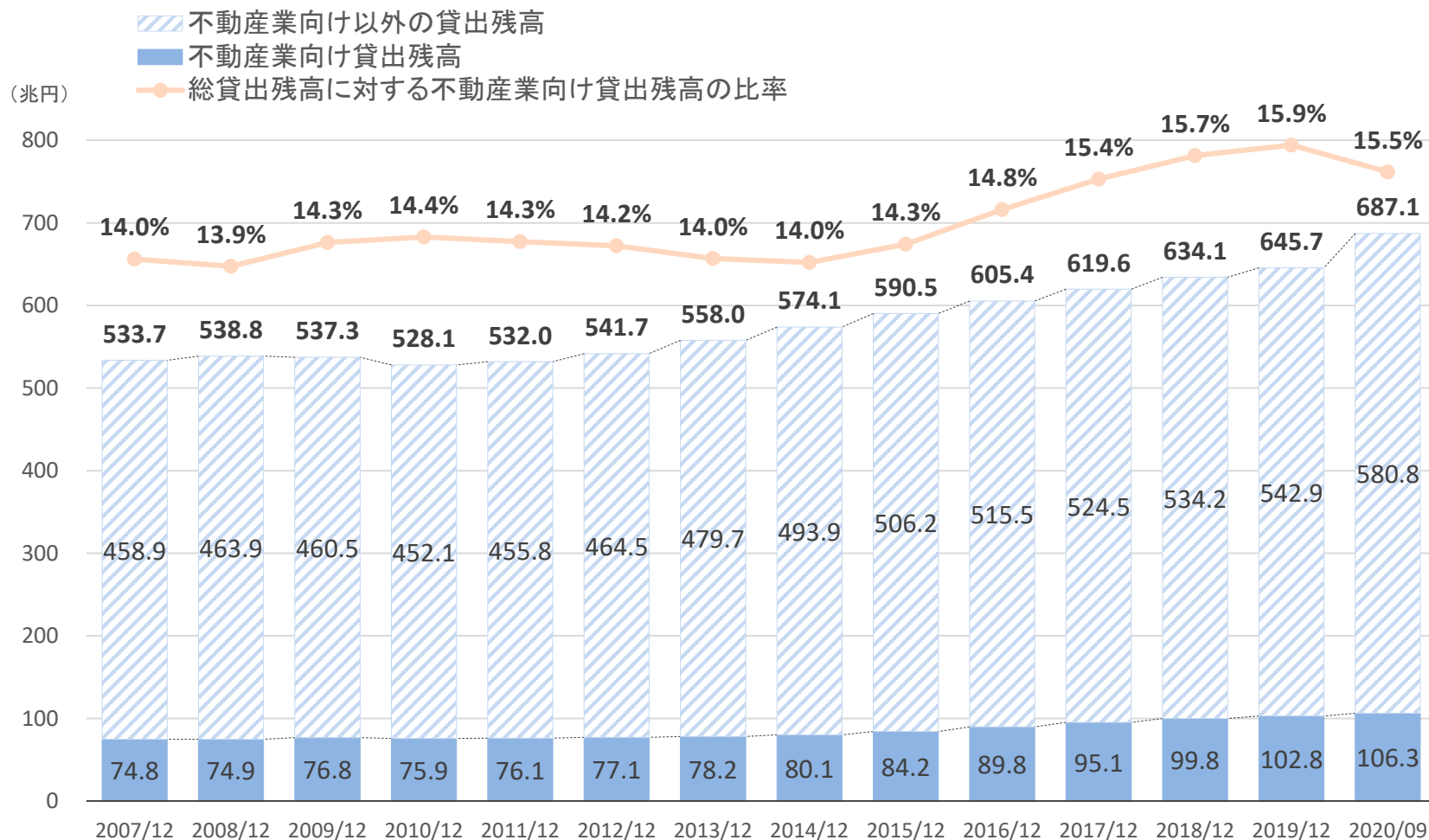
*2 都市銀行(みずほ銀行、三菱UFJ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、埼玉りそな銀行)における新規貸出(期間1年以上)の約定平均金利

*3 流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年国債の半年複利金利(半年複利ベースの最終利回り)

銀行貸出金利が上昇したものの、金融緩和トレンドは変わらず資金調達先にとって有利な融資環境が続いている。
また、10年国債金利はマイナス圏は脱したが、低水準で推移している。

不動産業向け貸出残高

～貸出残高は100兆円を突破～

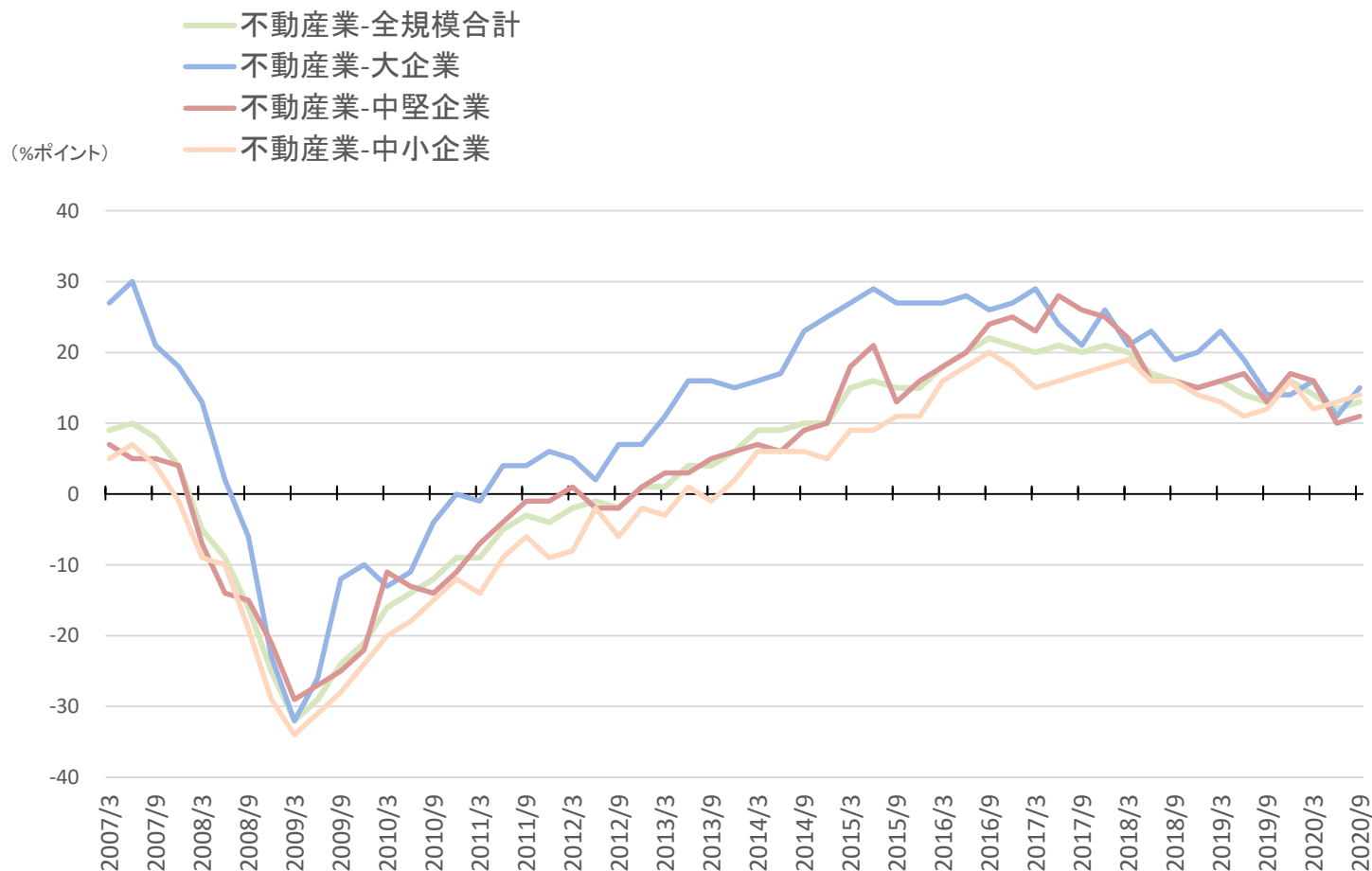


*貸出残高は国内銀行(3勘定合計)、信用金庫、その他金融機関の合計
 出所: 日本銀行「貸出先別貸出金」より当社作成

2020年9月時点の国内金融機関による貸出残高は、コロナの影響を受けた企業への緊急融資等の理由で急増。不動産業に対する貸出残高は106兆円と昨年度並みの増加となり、不動産業向け貸出残高比率も15%台で推移。

金融機関の不動産業向け貸出姿勢

～貸出姿勢は前向き基調～



回答企業からみた
金融機関の貸出態度

緩い

厳しい

調査方法

日本銀行が対象企業に最近の金融機関の貸出態度について調査

対象企業は以下の選択肢から回答を選択

・選択肢:「1.緩い」、「2.さほど厳しくない」、「3.厳しい」

日本銀行は対象企業からの回答を以下の通り算出される「DI」(Diffusion Index)という指標に加工・集計

・DI(%ポイント) = 「1.緩い」の回答社数構成比(%) - 「3.厳しい」の回答社数構成比(%)

大企業: 資本金10億円以上

中堅企業: 資本金1億円以上10億円未満

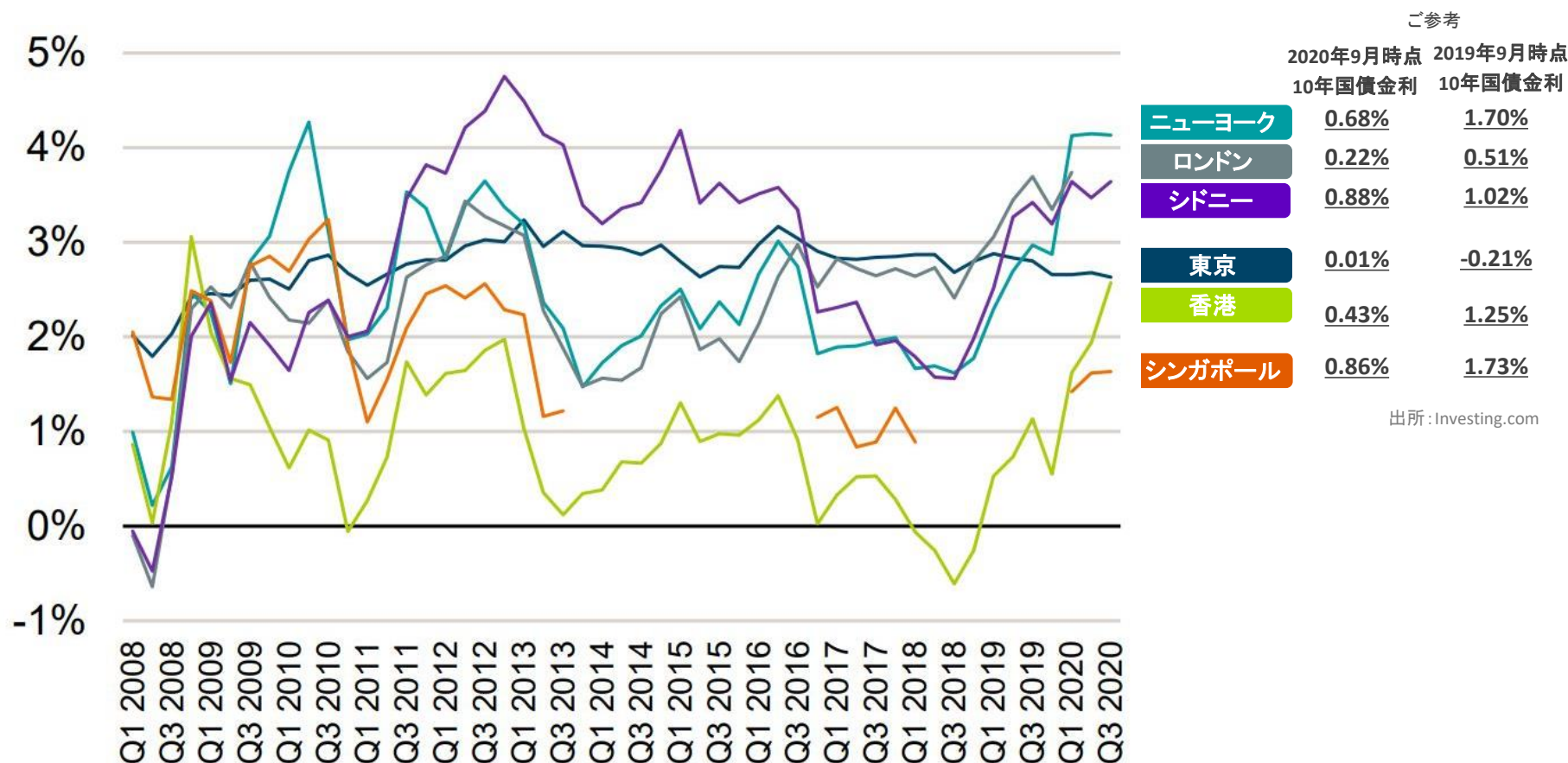
中小企業: 資本金2千万円以上1億円未満

出所: 日本銀行「短観(業種別計数)」より当社作成

金融機関の不動産業向け貸出姿勢は総じて緩く、リーマンショック時のような引き締めは見られていない。

イールドギャップ（オフィス市場）

～世界的な金利低下の影響を受け、東京を除く各都市のイールドギャップ*が拡大～

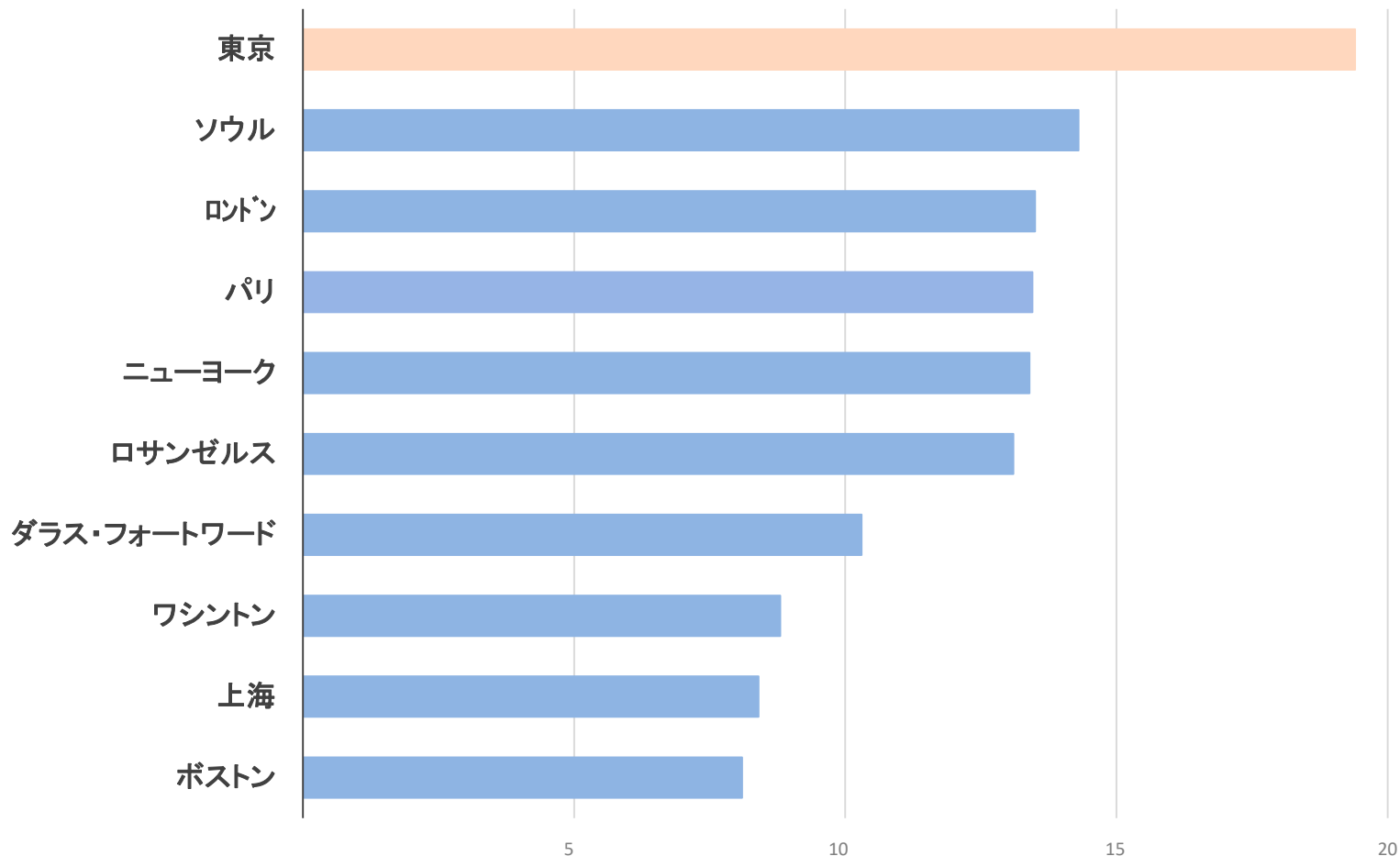


* イールドギャップ: 投資利回りと長期金利との差
出所: Deutsche Asset Management「国内不動産マーケットレポート 2020年10月」

東京のイールドギャップは安定的に推移している。一方、世界の各都市では、金利が2018年の終わり頃から低下したことによりイールドギャップが拡大していたが、新型コロナウイルス感染症の影響により金利はさらに低下し、拡大幅が広がっている。

世界の商業用不動産投資額（2020年1～9月）

～東京への商業用不動産投資額は世界第1位～



出所: ジョーンズ ラング ラサール「Global Capital Flow」より当社作成

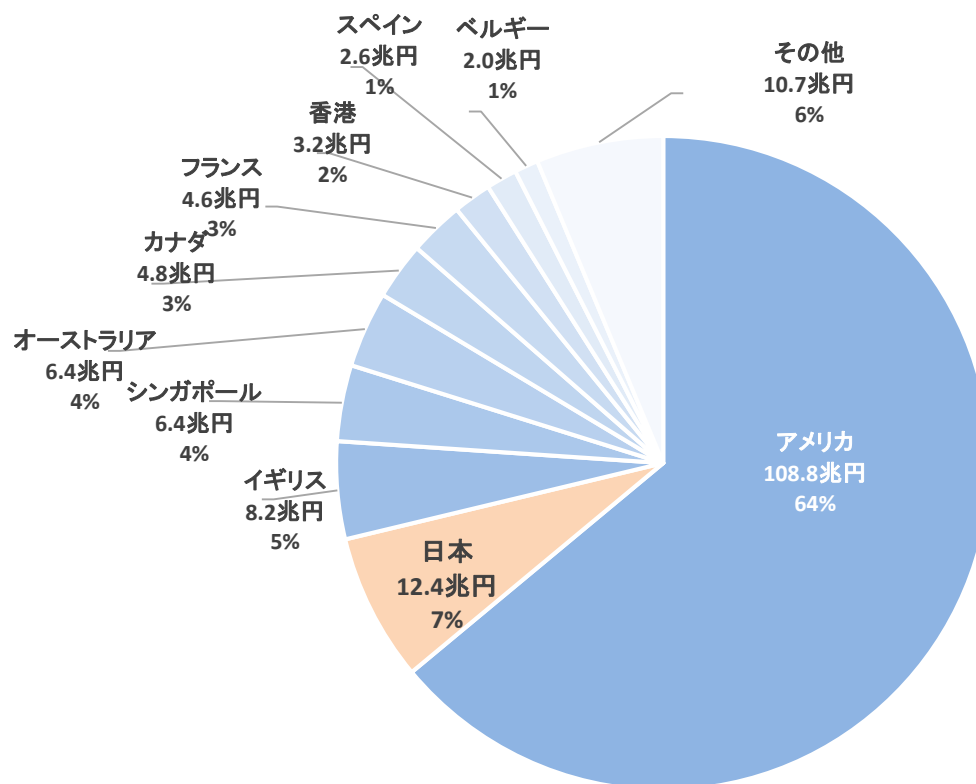
商業用不動産の都市別投資額(2020年1～9月)では、東京は1位。

世界のREIT市場

～日本のREIT市場は、米国に次ぐ世界第2位の市場規模～

世界のREIT市場
時価総額**170兆円**
(**1,153銘柄**)

(2020年3月末時点)



銘柄数 (2020年3月末時点)

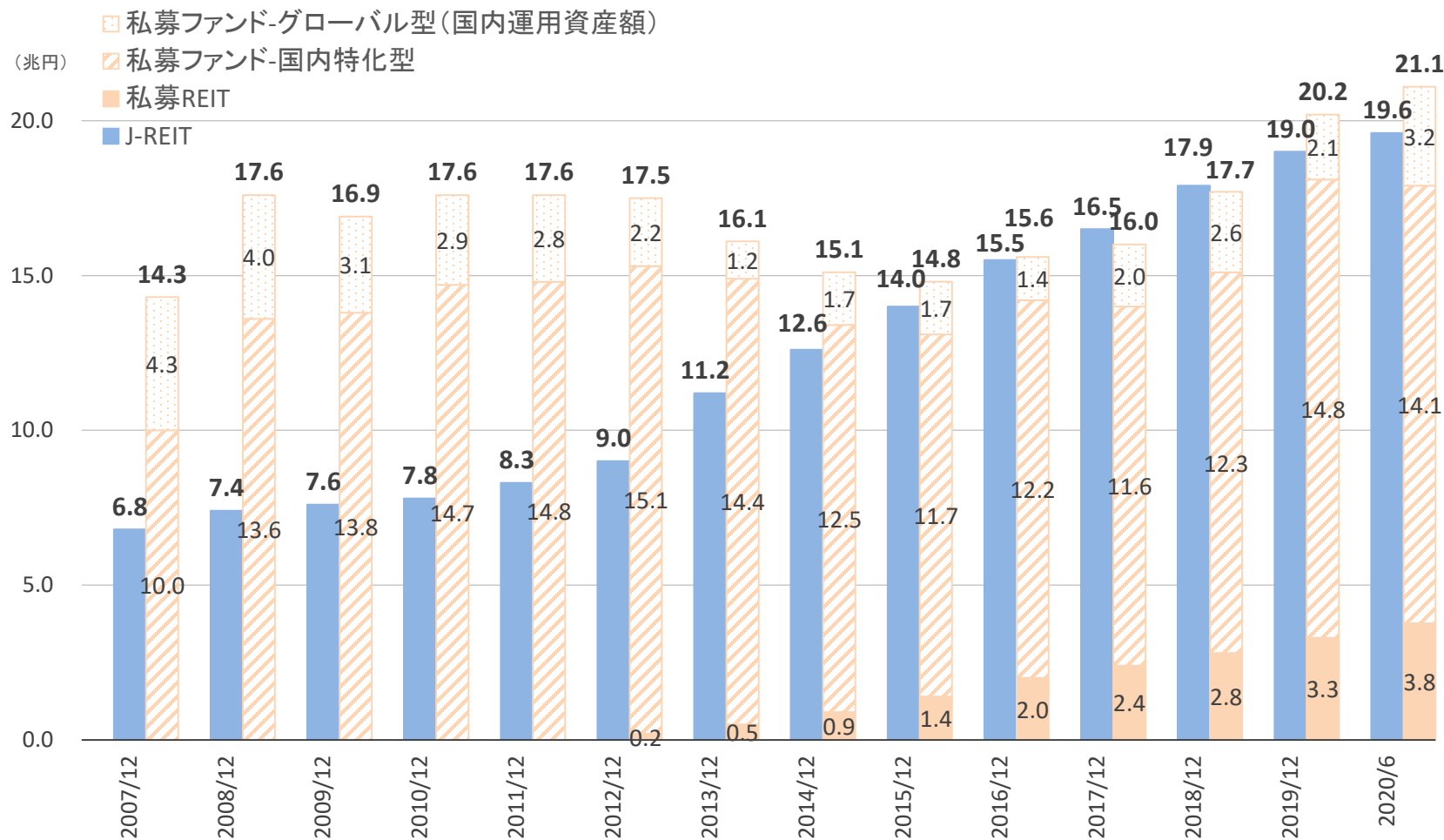
アメリカ	日本	イギリス	シンガポール	オーストラリア	カナダ	フランス	香港	スペイン	ベルギー	その他	合計
219	64	79	42	49	44	23	11	88	17	517	1,153

出所: ARES「不動産証券化ハンドブック 2020」より当社作成

世界の上場REIT市場は37カ国・地域にまで広がったが、時価総額は170兆円(銘柄数1,153銘柄)と新型コロナウイルスの影響により減少(2019年12月末比 時価総額は27.3%減、銘柄数は28銘柄増)。

不動産ファンド市場

～市場規模は40.7兆円～



出所: 三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査」
 ARES「私募リート・クォーターリー」より当社作成

2020年6月末時点でJ-REITは19.6兆円、私募ファンドは21.1兆円(私募REIT3.6兆円を含む)まで伸張。

東証REIT指数

～東証REIT指数は1,600ポイント後半で推移～

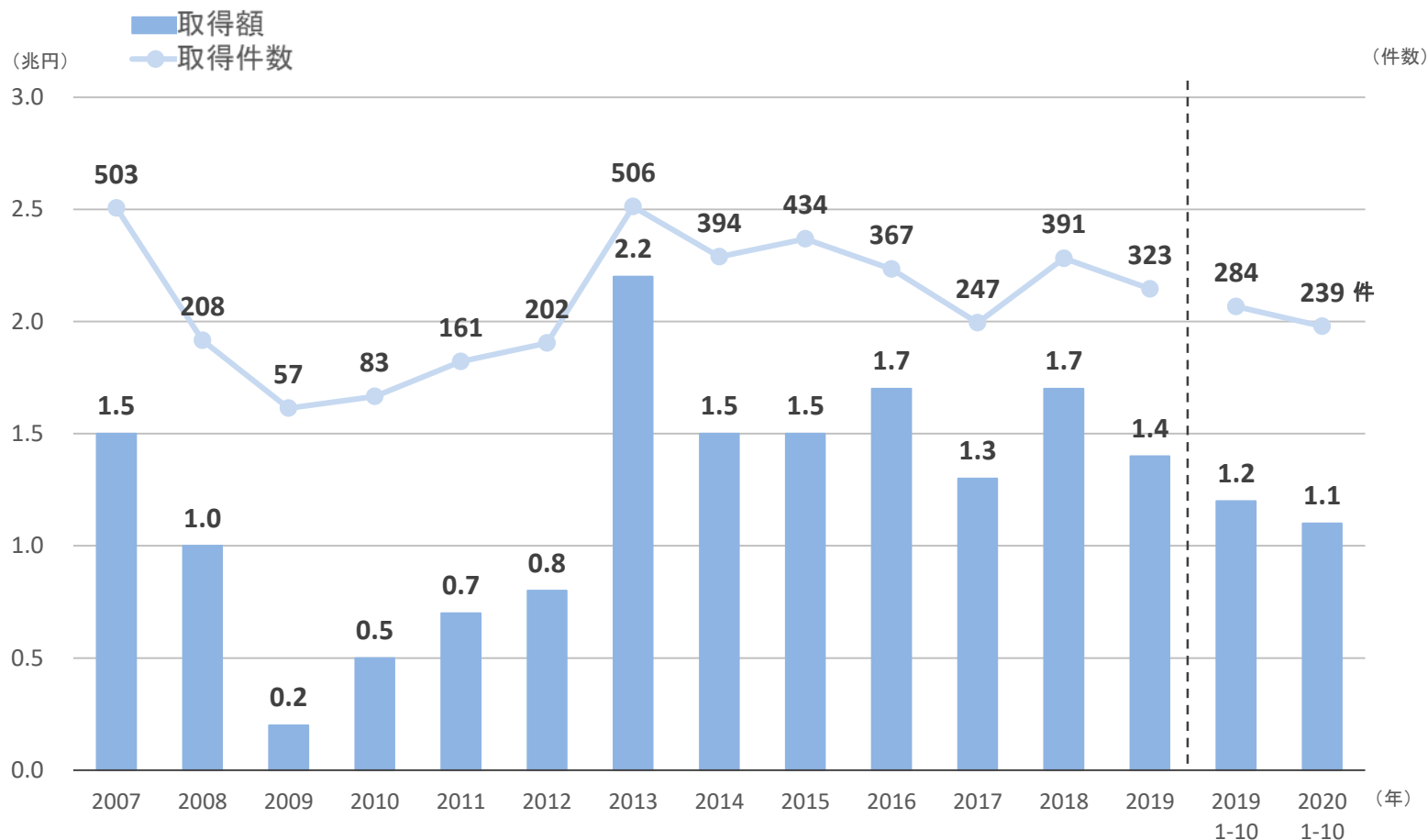


出所: トムソンロイターのデータより当社作成

東証REIT指数は、コロナの拡大による世界景気の減速懸念が強まり2020年3月に大幅下落した。その後、各国の緊急経済対策や経済活動再開の動きに伴い回復を見せ、現在1,600ポイント後半で推移。

J-REITの物件取得額

～物件取得額(2020年1～10月)は、前年同期比-6.8%～

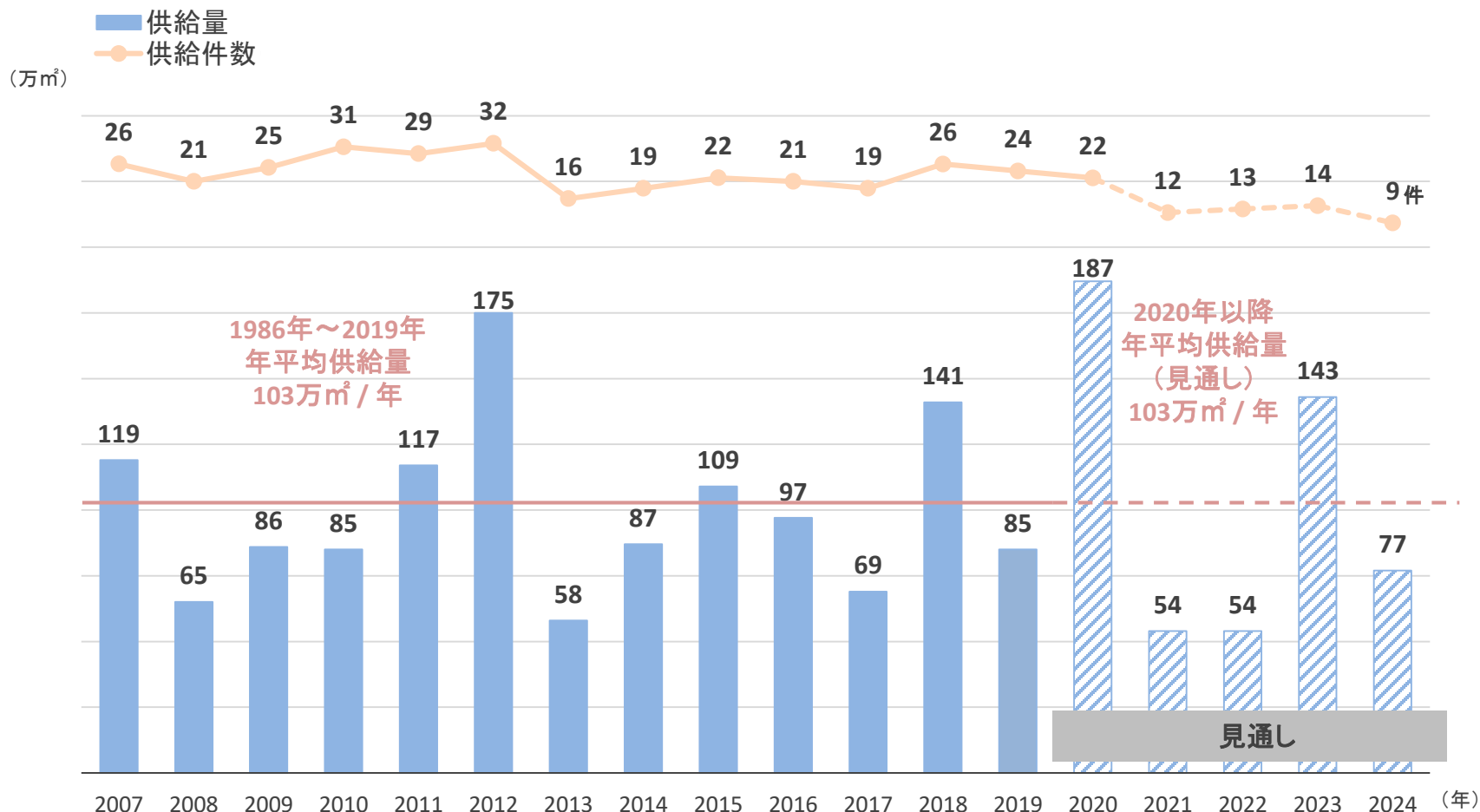


出所: ARES「J-REIT Databook」より当社作成

J-REITの物件取得額(2020年1～10月)は1.1兆円(前年同期比-6.8%)とコロナウイルス感染症の影響により取得額が減少。

オフィスビル賃貸市場①（東京23区の大規模オフィス供給量）

～2020年と2023年に大量供給が予定されている～



データ公表日：2020年5月

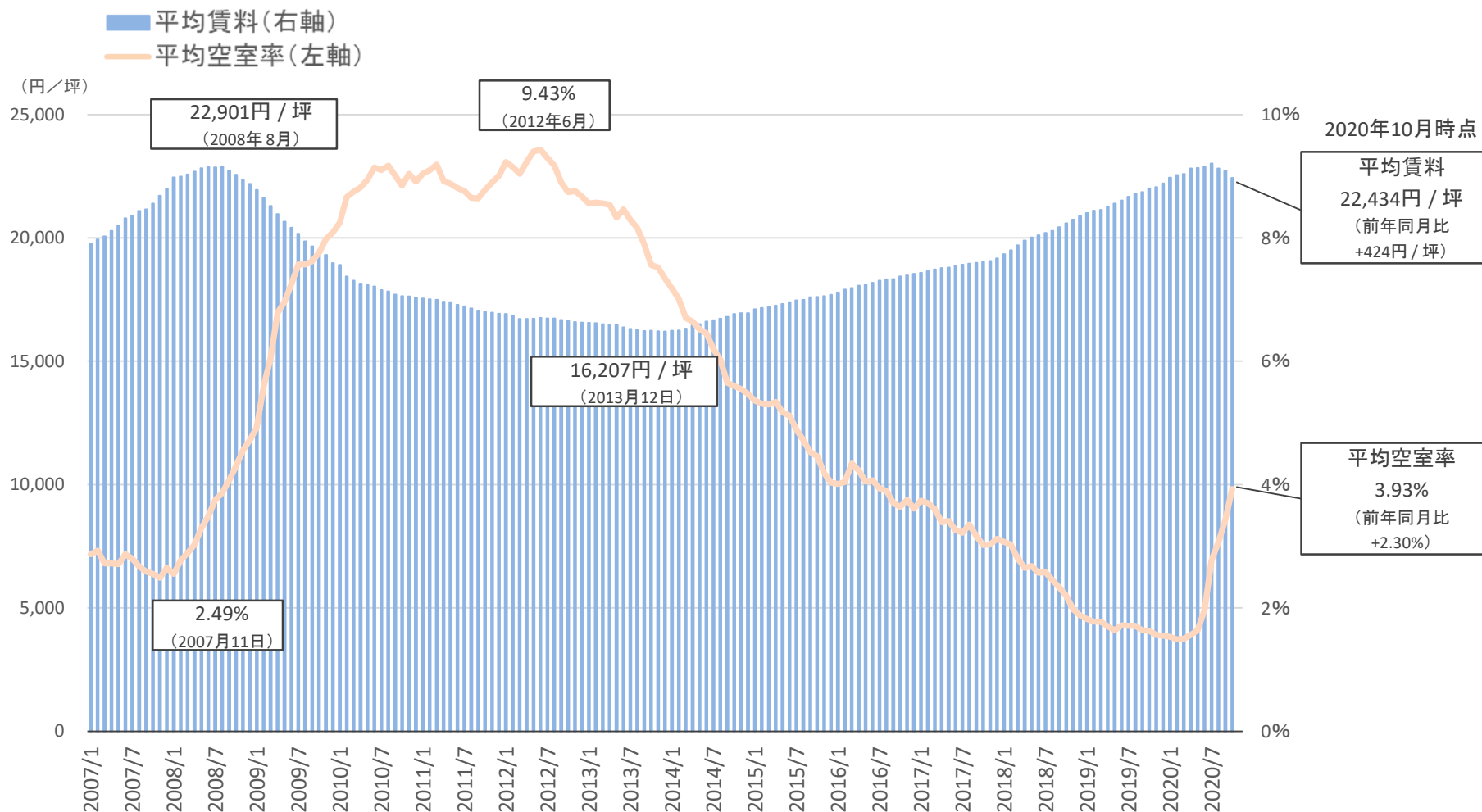
調査対象：事務所延床面積10,000㎡以上

出所：森ビル「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」より当社作成

東京23区大規模オフィス市場では、2019年に85万㎡が新規供給されたが、旺盛な需要に吸収され空室率は低下した。2020年には187万㎡の大量供給が予定されているが、都心偏在が進んでおり、7割以上が都心3区に集中している。

オフィスビル賃貸市場②（東京都心5区の平均賃料・平均空室率）

～大規模・大型オフィスビル平均空室率・賃料は、転換局面に～

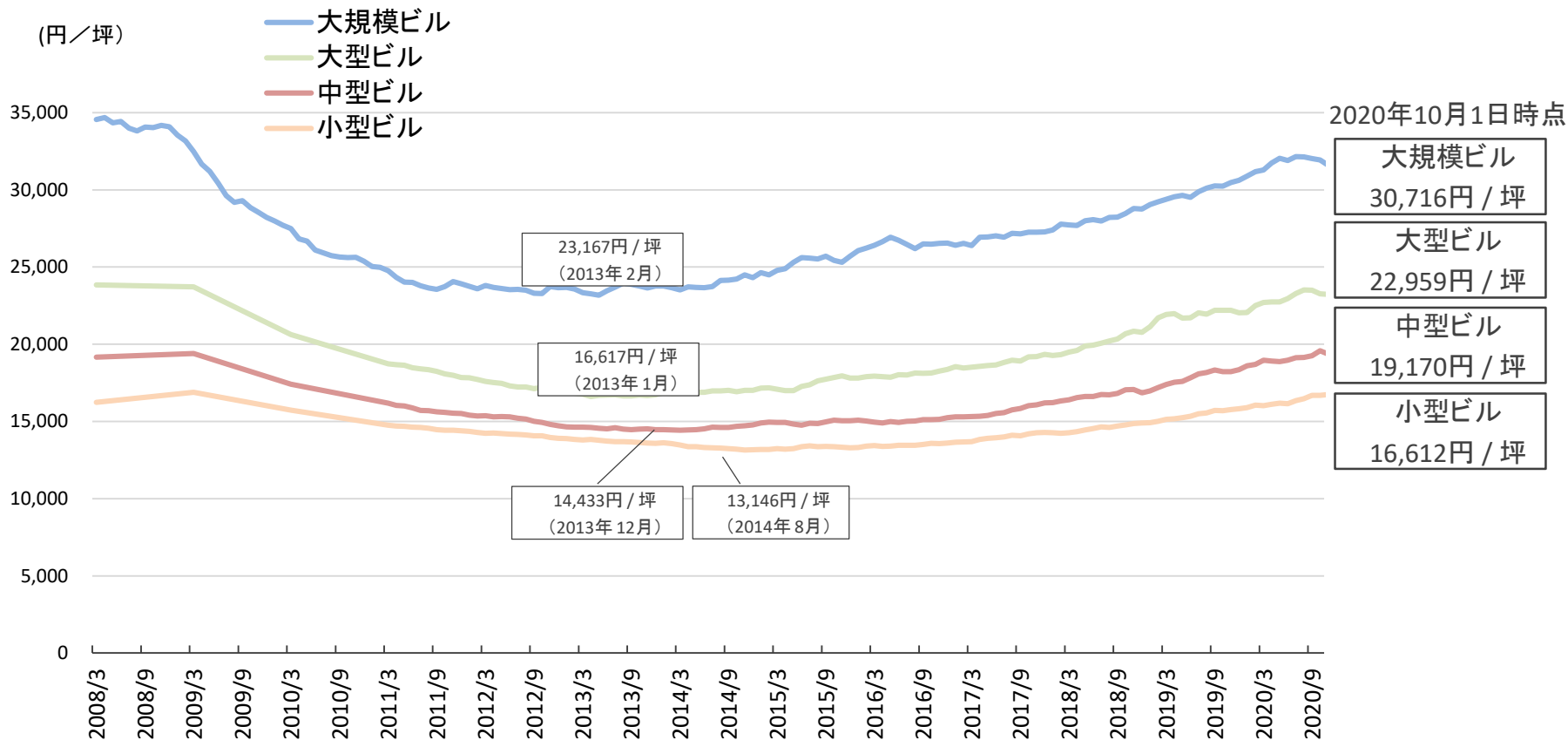


調査対象: 都心5区の基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル
出所: 三鬼商事「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」より当社作成

下降傾向だった空室率は、2020年3月から上昇に転じ、2020年10月時点の平均空室率は3.93%。
平均賃料は、2020年8月に80カ月ぶりに下落に転じた。

オフィスビル賃貸市場③（東京都心5区の平均募集賃料）

～中型・小型オフィスビル平均賃料は下降傾向に～



規模分類（基準階1フロアの面積）

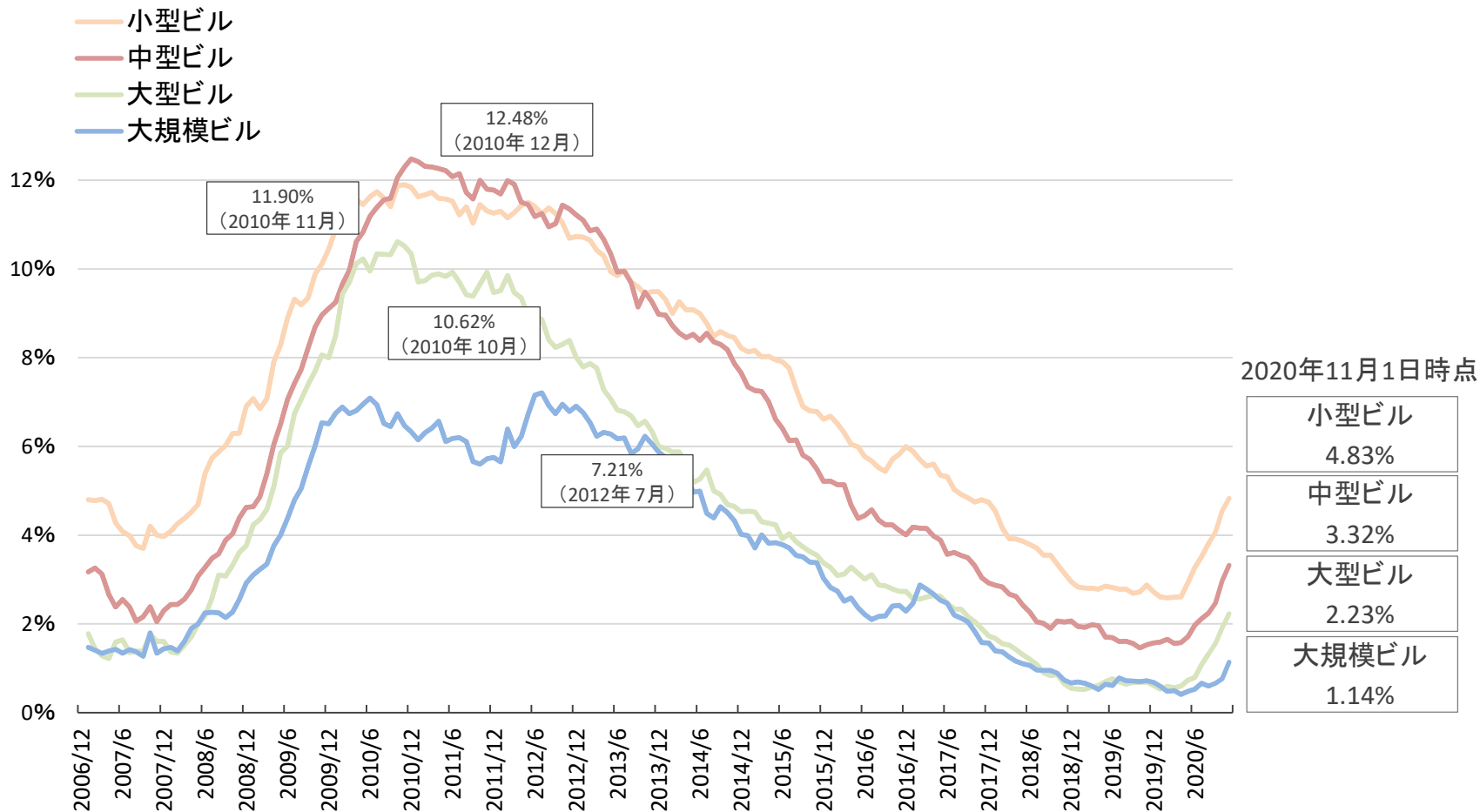
大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

出所：三幸エステート「市況データ」をもとに当社作成

オフィスビル平均募集賃料（共益費込み）は、新型コロナウイルスの影響による経済の先行き懸念から、拡張の鈍化と、オフィス集約や縮小の動きによる解約が見られており、下落に転じた。

オフィスビル賃貸市場④（東京都心5区の平均空室率）

～空室率は、いずれの物件規模も上昇に転換～



規模分類（基準階1フロアの面積）

大規模ビル	200坪以上	中型ビル	50坪以上100坪未満
大型ビル	100坪以上200坪未満	小型ビル	20坪以上50坪未満

出所：三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」をもとに当社作成

新型コロナウイルスの影響によるテナントの確保に時間を要する状況が続いており、空室率を押し上げている。

マンション賃貸市場①（ファミリータイプの平均募集賃料）

～東京23区の平均募集賃料は高値で推移～

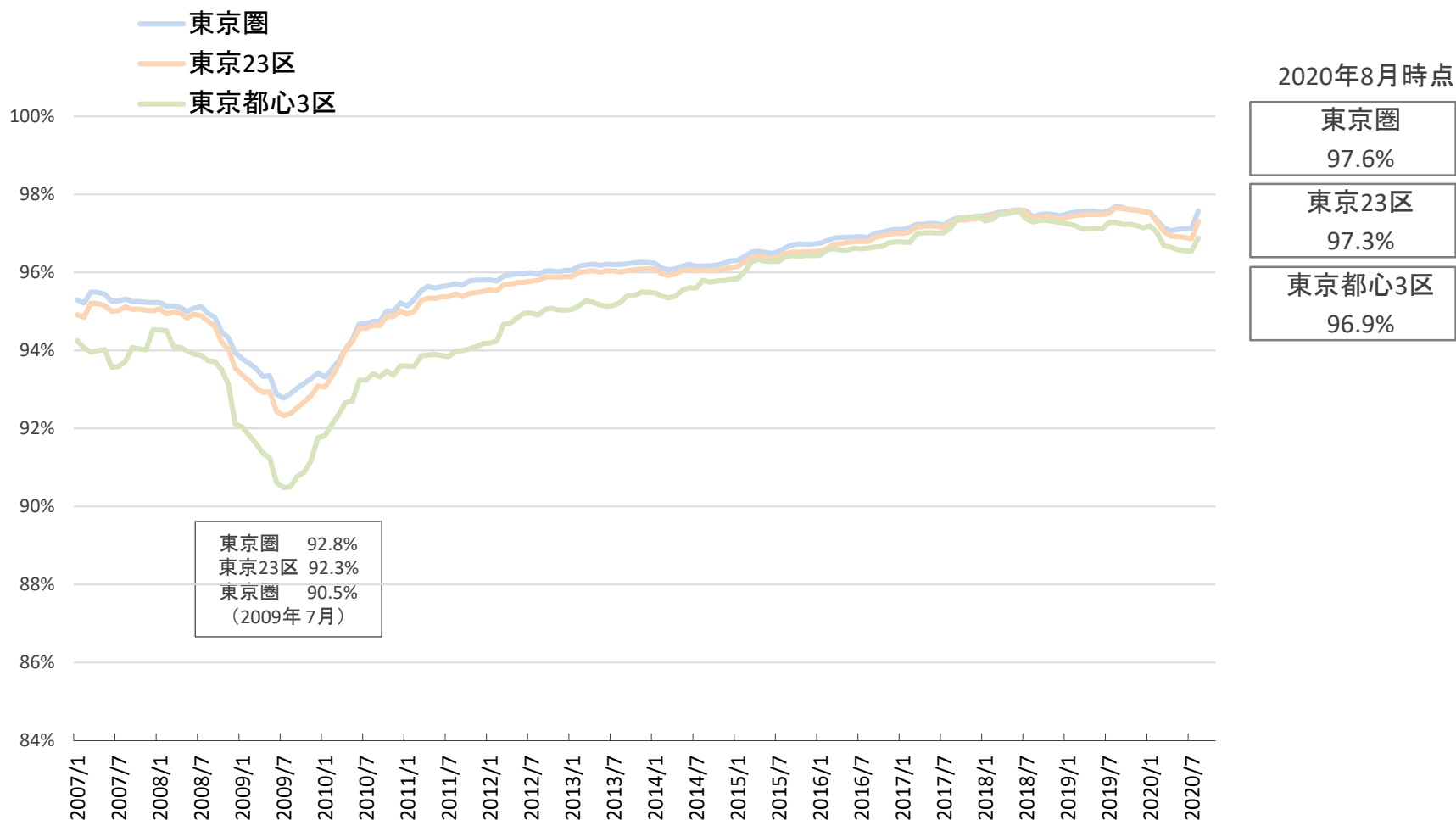


* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
出所：東京カンテイ「プレスリリース」をもとに当社作成

東京23区の募集賃料は、依然として高値で安定して推移している

マンション賃貸市場②（J-REIT保有の平均稼働率）

～東京23区の稼働率は97.3%～

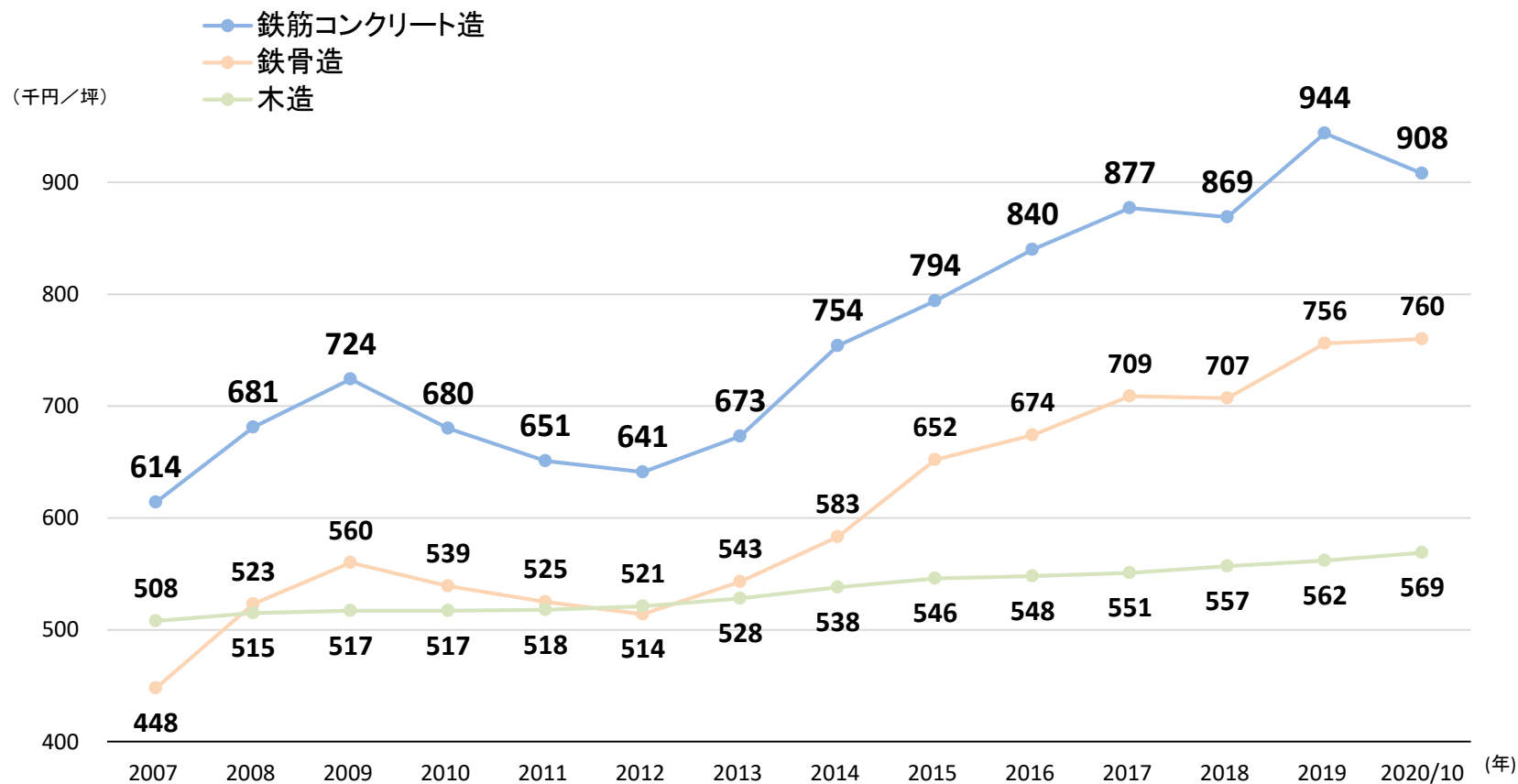


*首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
*2020年2月までは確定値、2020年3月以降は速報値
出所: ARES「Japan Property Index」より当社作成

J-REITが保有する賃貸マンションの稼働率は、97%程度の高稼働率が続いている。

建築費坪単価

～建築費の上昇は一服～

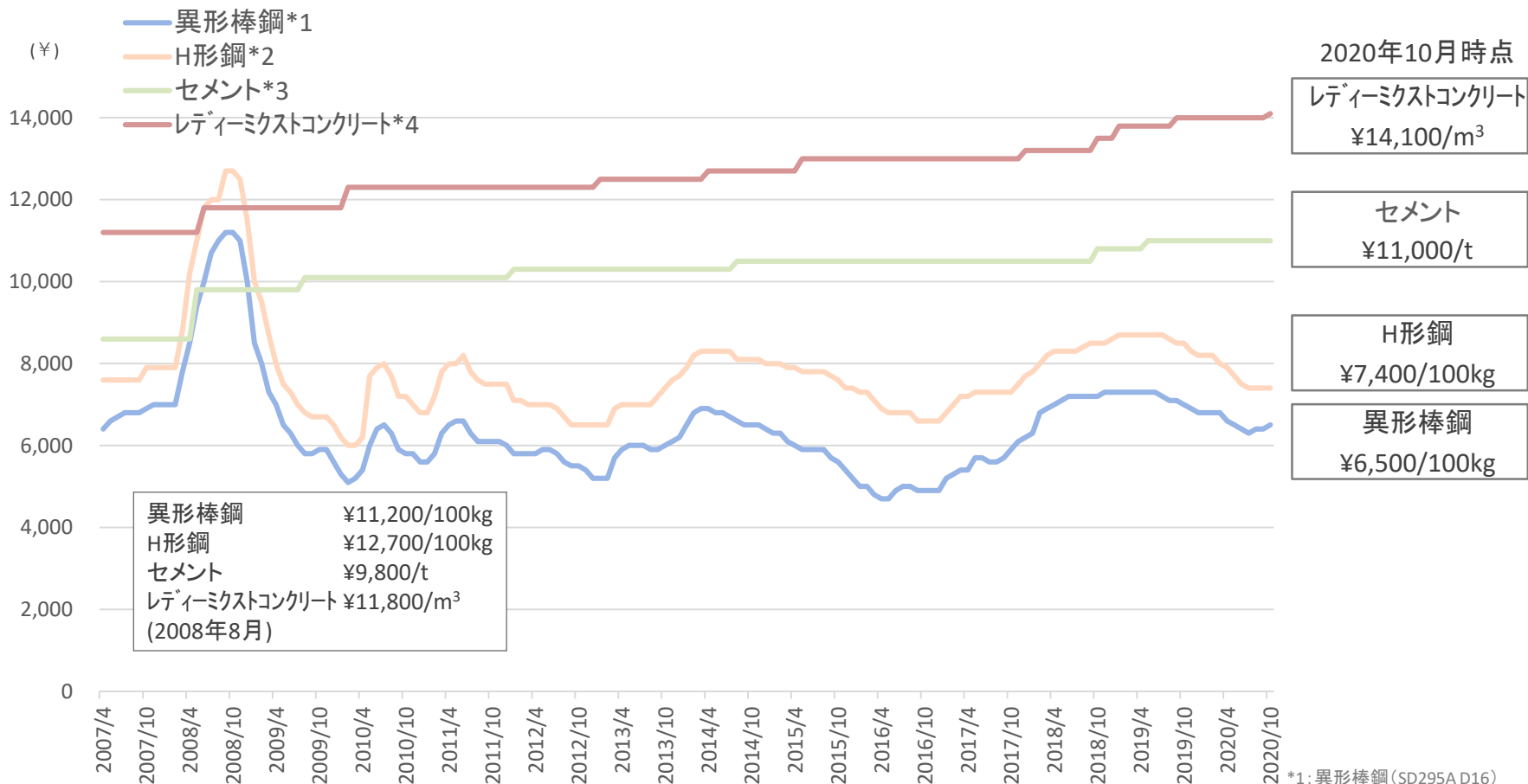


出所:国土交通省「建築着工統計」より当社作成

2012年から上昇を続けてきた鉄筋コンクリートの建築費の上昇は落ち着きが見られるが、鉄骨造と木造は依然として緩やかに上昇を続けている。

主要建材価格(東京)

～異形棒鉄とH型鋼は微増、セメントとレディミクストコンクリートは横ばい～



*1: 異形棒鋼(SD295A D16)

*2: H形鋼(ss400 200×100×5.5×8MM)

*3: セメント(普通ポルトランド パラ)

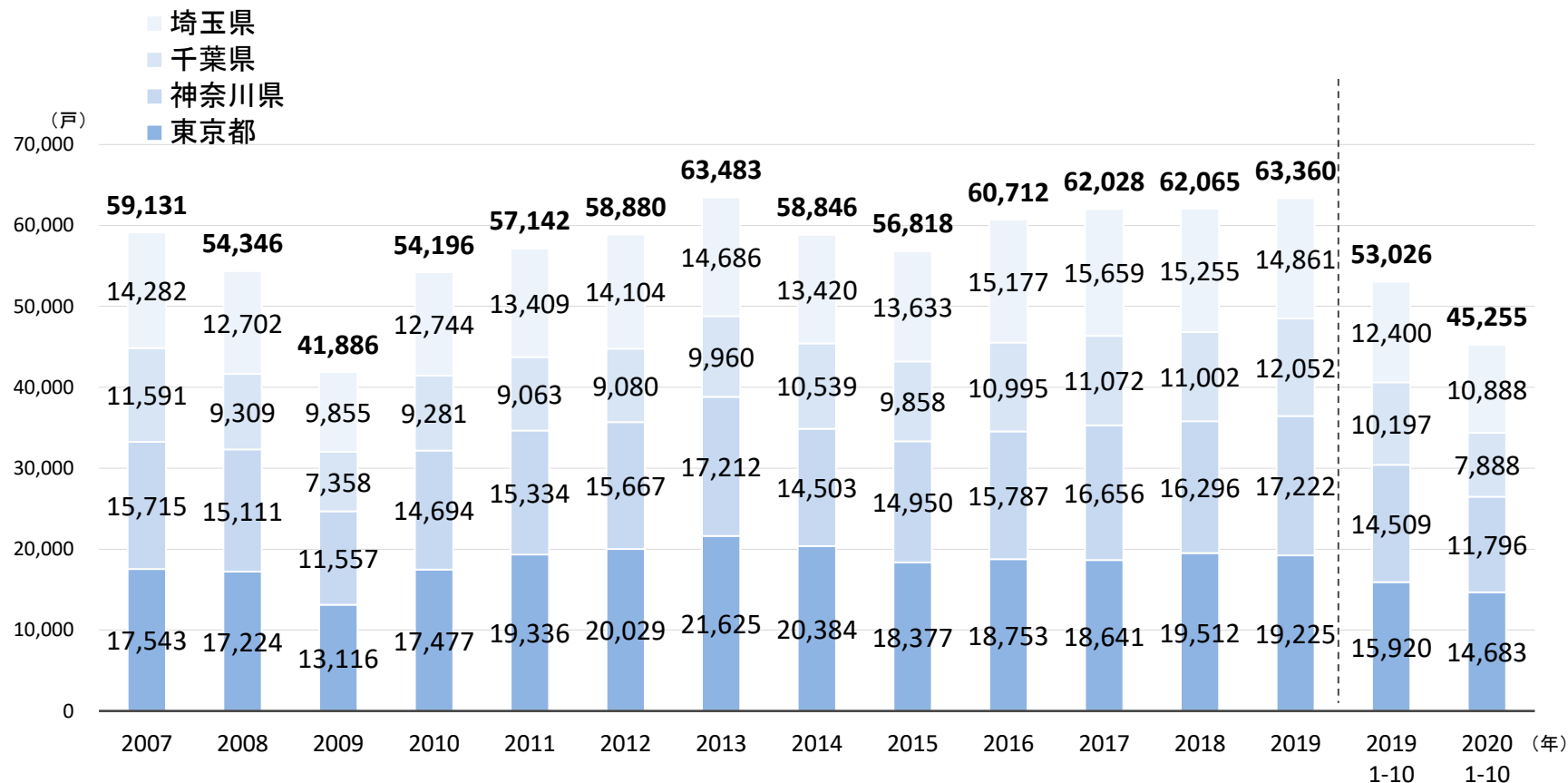
*4: レディミクストコンクリート(18-18-25(20)普通ポルトランド(17区))

出所: 一般財団法人建設物価調査会「主要顕在動向(東京)」より当社作成

異形棒鉄とH型鋼の価格は、原料・仕入れ価格の上昇により微増。一方、セメントとレディミクストコンクリートの価格は横ばいを維持している。

新築戸建市場（首都圏の新築着工件数）

～2020年1～10月の新築分譲戸建の着工数は減少～

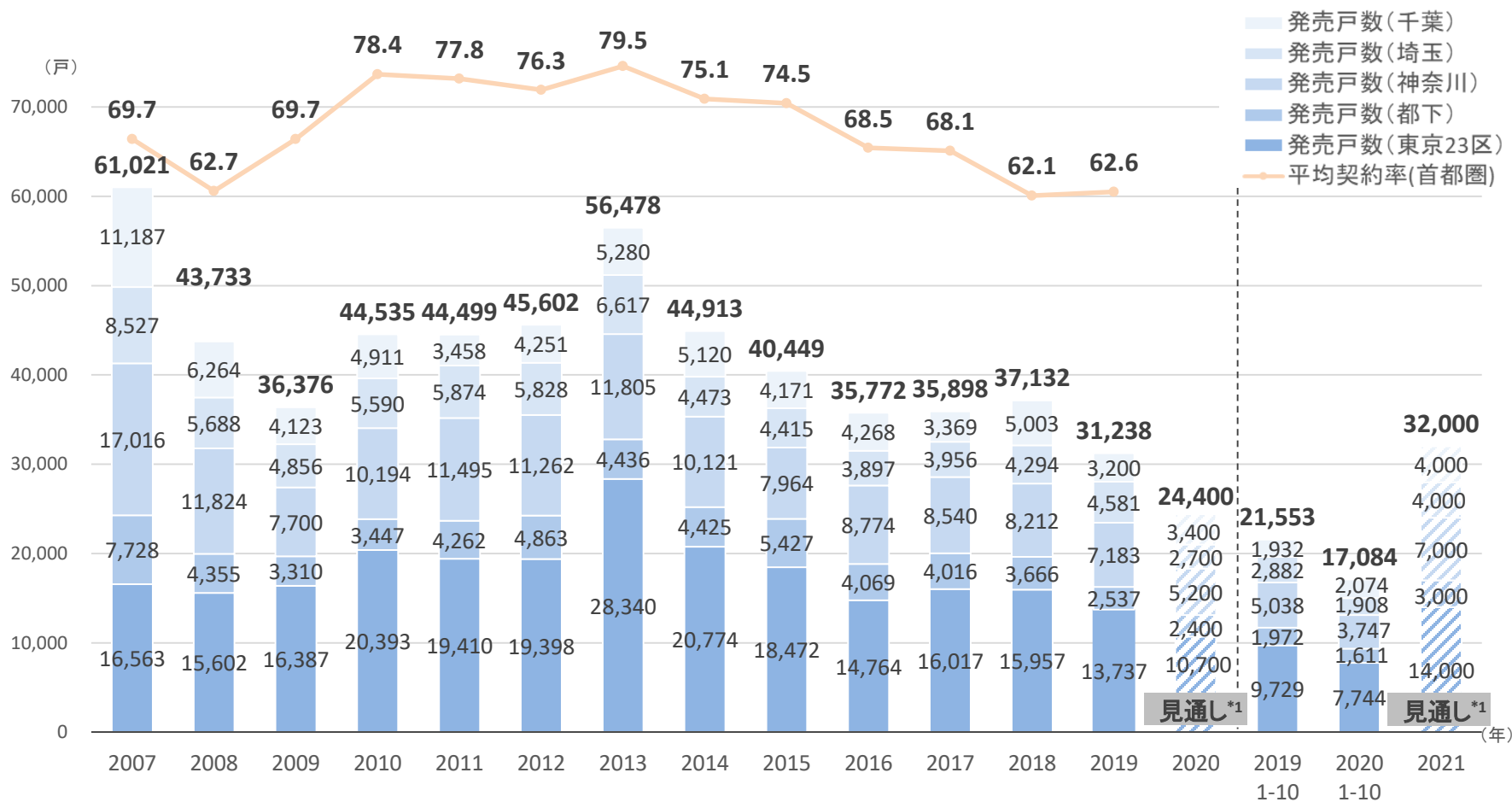


出所：国土交通省「住宅着工統計」より当社作成

2020年1～10月の分譲戸建の新設住宅着工戸数は前年同期比-14.7%の45,255戸。

新築分譲マンション市場①（首都圏の発売戸数・平均契約率）

～ 新規発売戸数はと大幅に減少～



* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

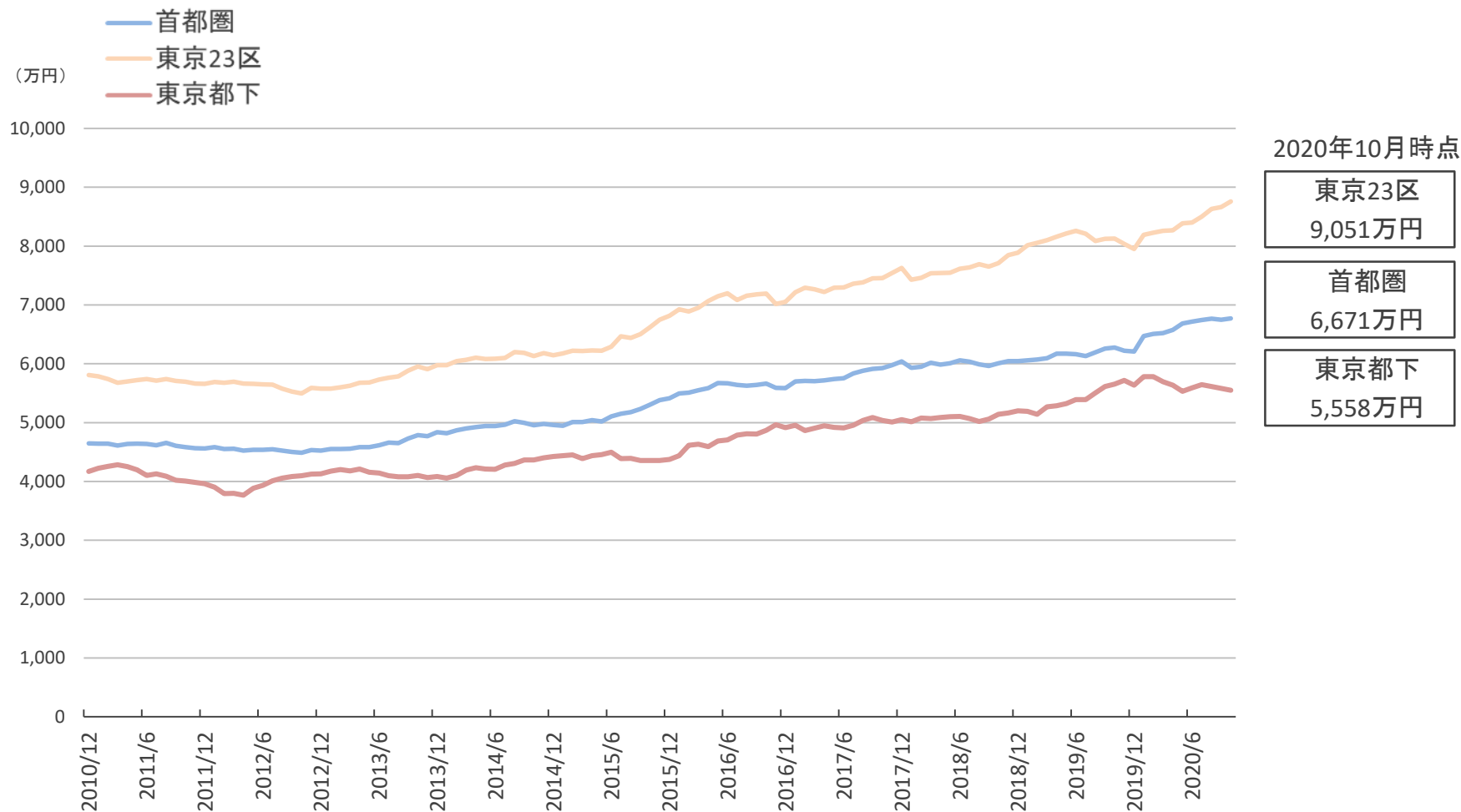
*1 不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション市場予測 ―2021年の供給予測―」（2020年12月21日公表）

出所：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

2020年1月～10月の新規発売戸数は、緊急事態宣言下での販売自粛の影響で17,084戸（前年比20.7%減）と大幅に減少した。9、10月には2カ月連続で前年実績を上回り、持ち直しの動きが見られるものの、2020年の新規発売戸数は24,400戸（前年比21.9%減）に留まる見通し。また、2021年は32,000戸（前年比31.3%増）に回復すると予測されている。

新築分譲マンション市場②（首都圏の70㎡換算販売価格）

～新築販売価格（70㎡換算）は高止まり～



* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

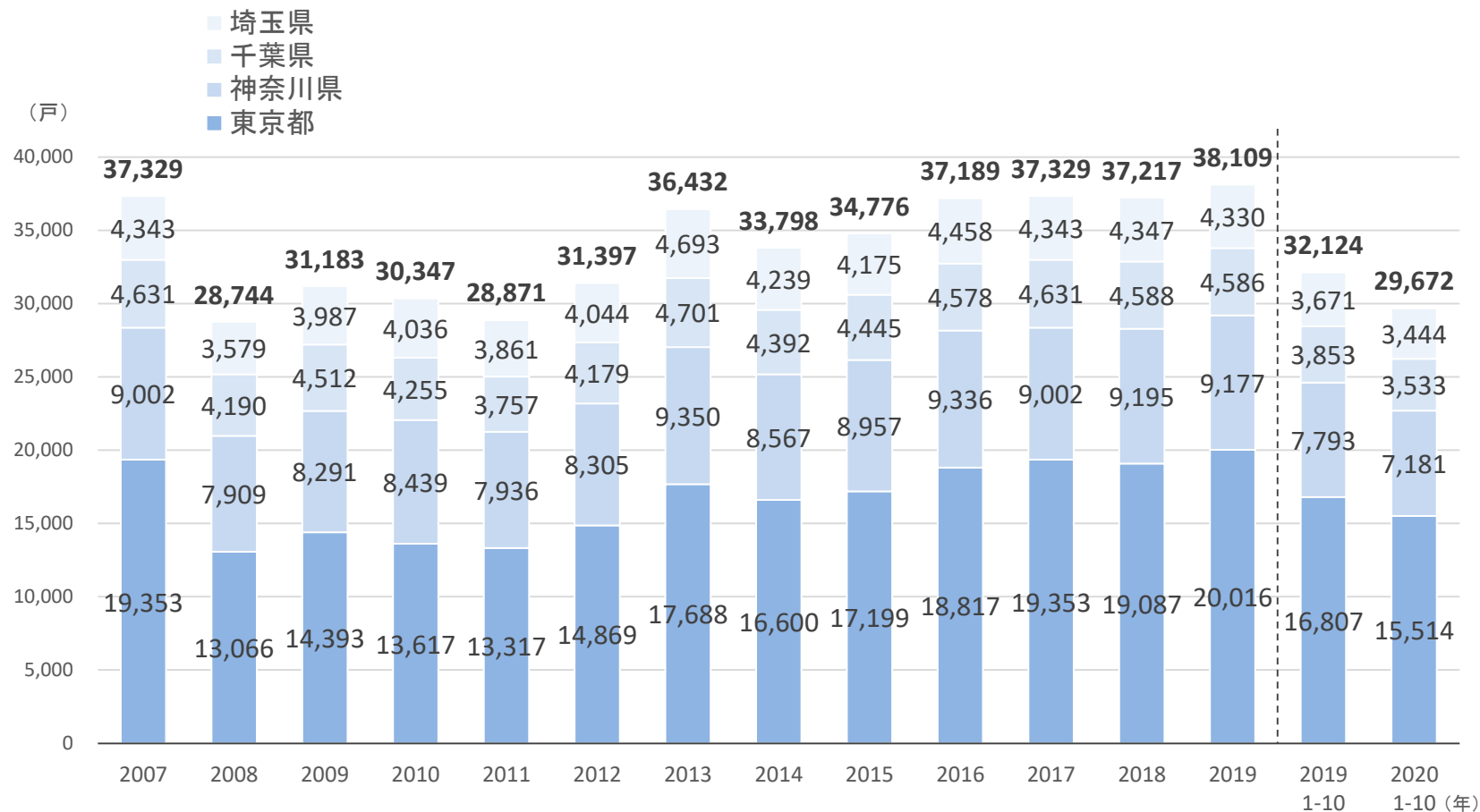
* 12か月移動平均グラフ

出所：不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」より当社作成

首都圏の新築分譲マンション市場は、販売戸数が減少しているにもかかわらず、販売価格が高止まりしている。

中古マンション市場①（首都圏の成約戸数）

～成約戸数は減少～

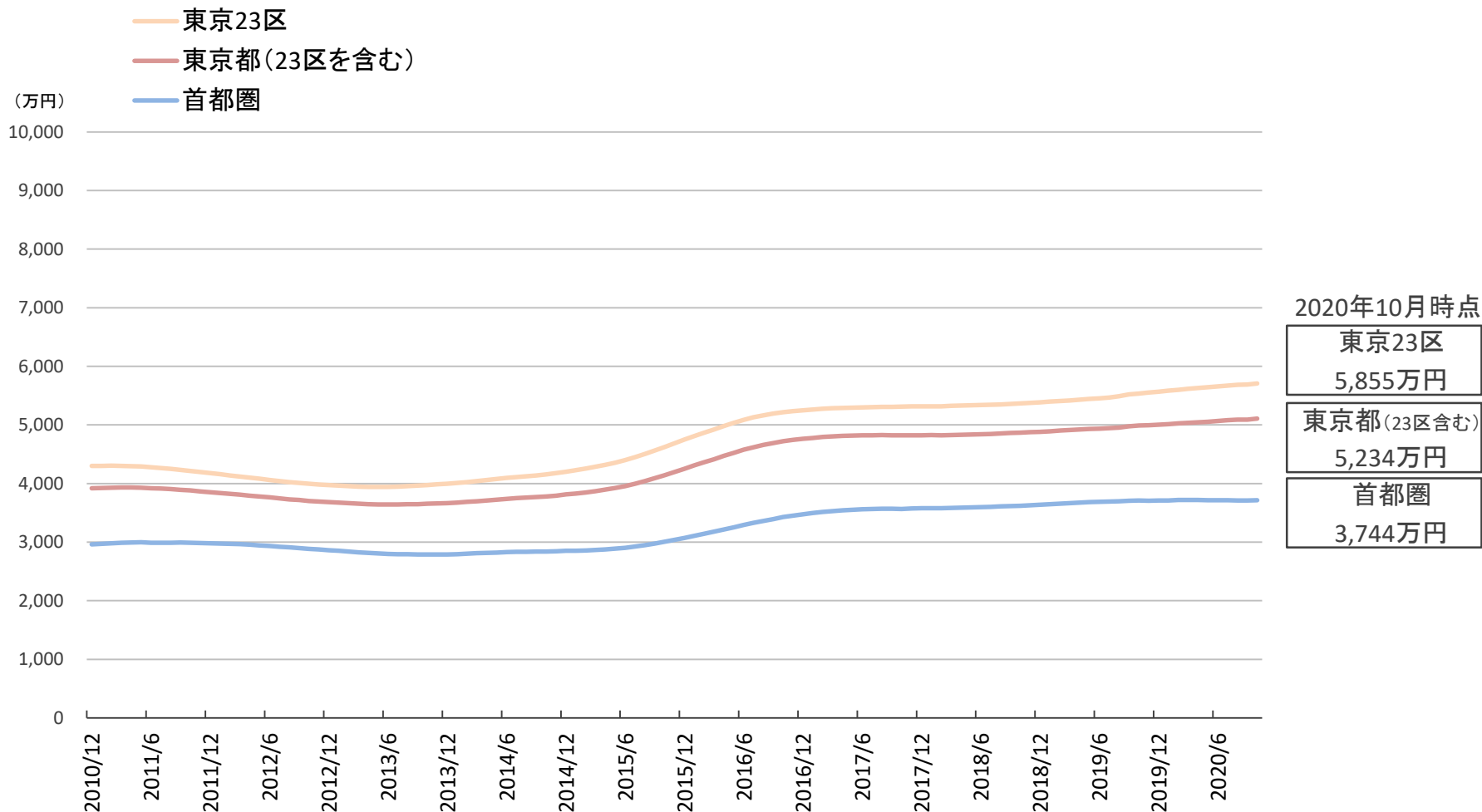


* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県
 出所：東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」より当社作成

2020年1月～10月の中古マンション成約戸数は前年比-7.6%の29,672戸となった。しかし、新築に比べて割安な中古マンションの需要は強く、中古マンションの成約戸数は新築分譲マンションの販売戸数を大きく上回っている。

中古マンション市場②（首都圏の70㎡換算販売価格）

～東京23区の販売価格（70㎡換算）は5,855万円で緩やかな上昇傾向が続く～



* 首都圏: 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県

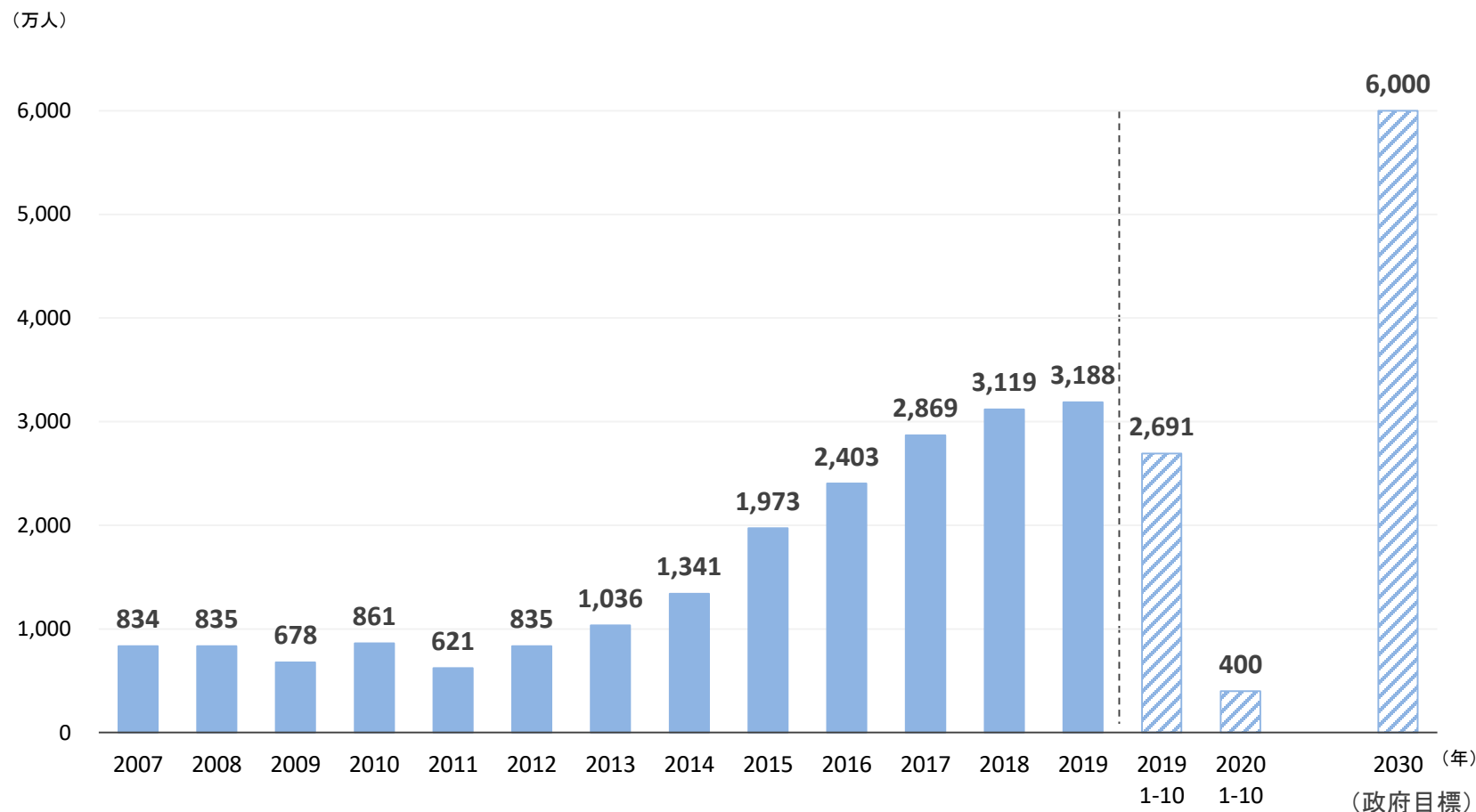
* 12か月移動平均グラフ

出所: 東京カンテイ「プレスリリース」をもとに当社作成

東京23区の中古マンション販売価格は5,855万円で緩やかに上昇を続けているが、新築分譲マンションの販売価格より3割程度割安になっている。

ホテル市場①（訪日外国人旅行者数）

～新型コロナウイルス感染症の影響により、大幅に減少～



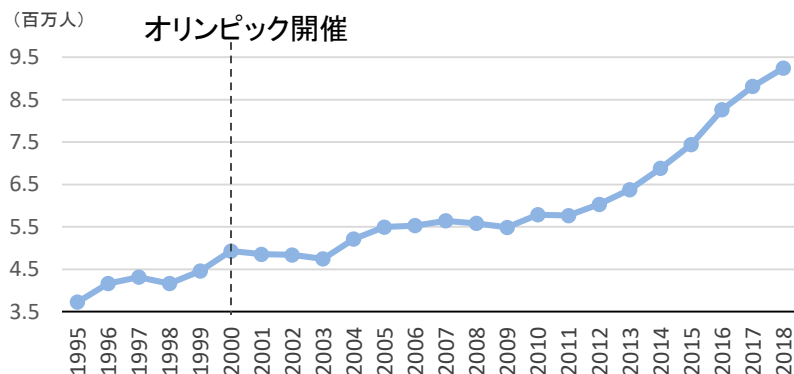
出所：日本政府観光局「訪日外客数の動向」より当社作成

2020年1～10月の訪日外国人旅行者数は、新型コロナウイルス感染症の影響による渡航制限のため大幅に減少している。

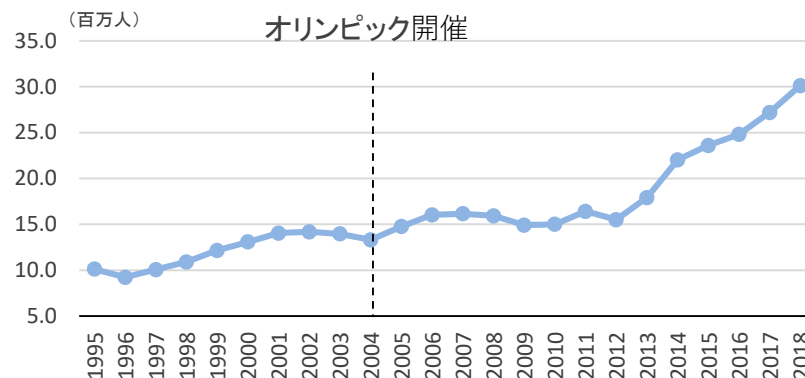
ホテル市場②（オリンピック開催国 外国人旅行者の推移）

～オリンピック開催後も外国人旅行者の増加が続く～

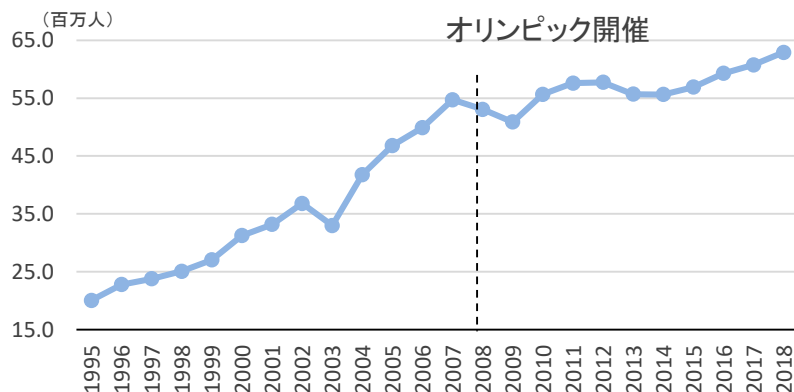
オーストラリア（2000年開催）



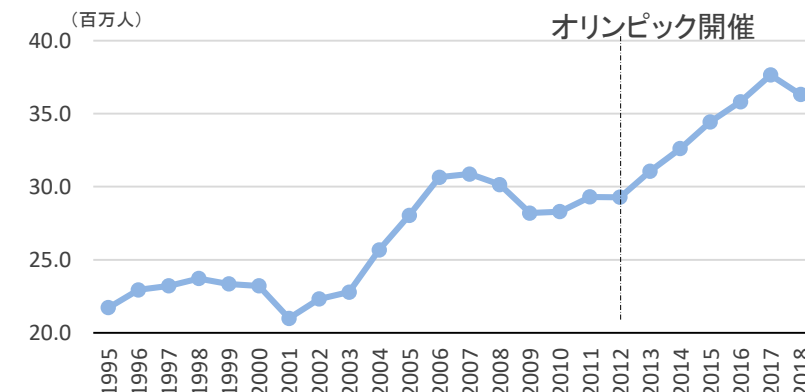
ギリシャ（2004年開催）



中国（2008年開催）



イギリス（2012年開催）

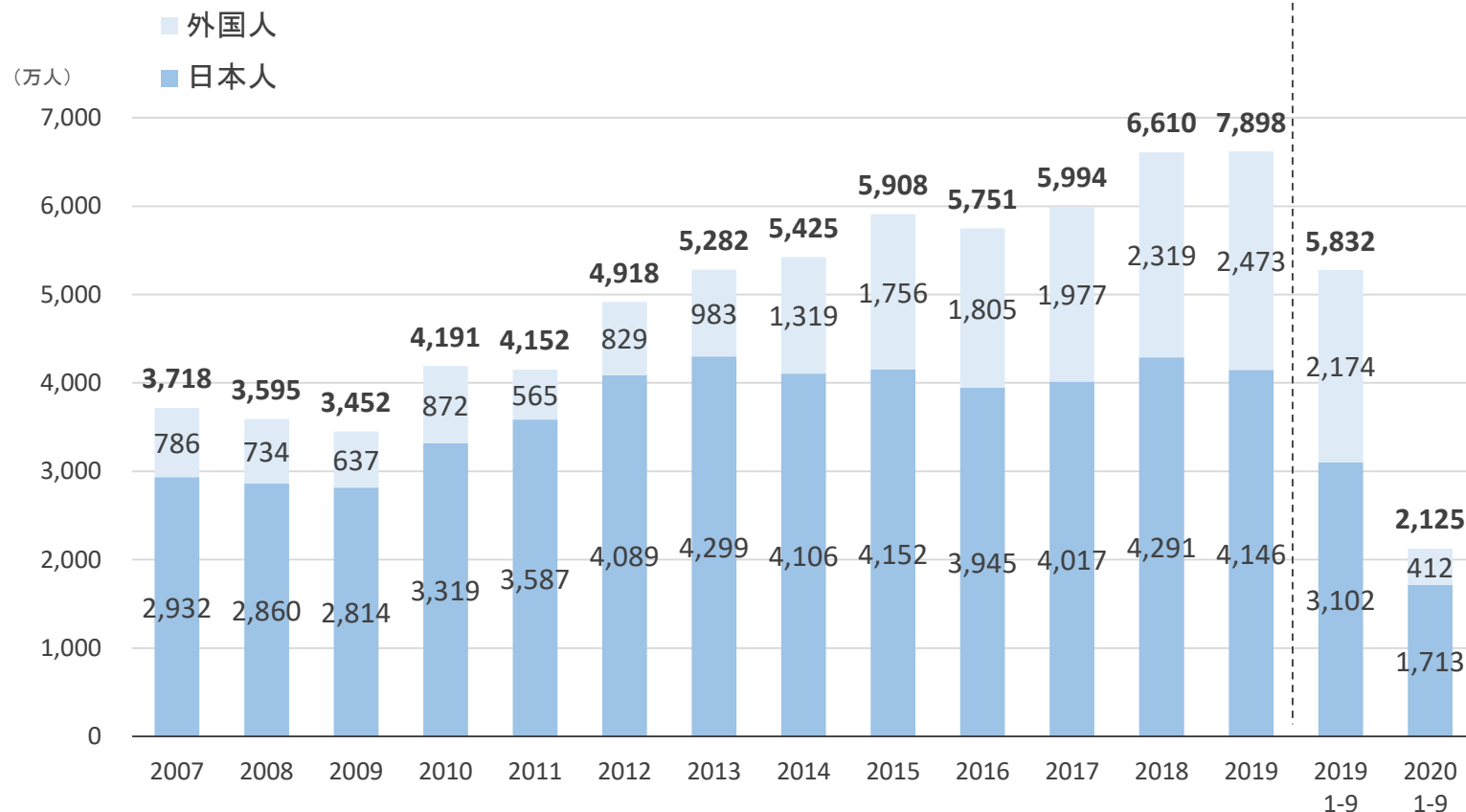


出所：THE WORLD BANK「International tourism, number of arrivals」より当社作成

過去のオリンピック開催国では、開催後も外国人旅行者の増加が続いている。日本でも、訪日外国人旅行者が東京オリンピック開催後も引き続き増加することが期待されている。

ホテル市場③（東京都の延べ宿泊者数）

～新型コロナウイルス感染症の影響で大幅に減少～

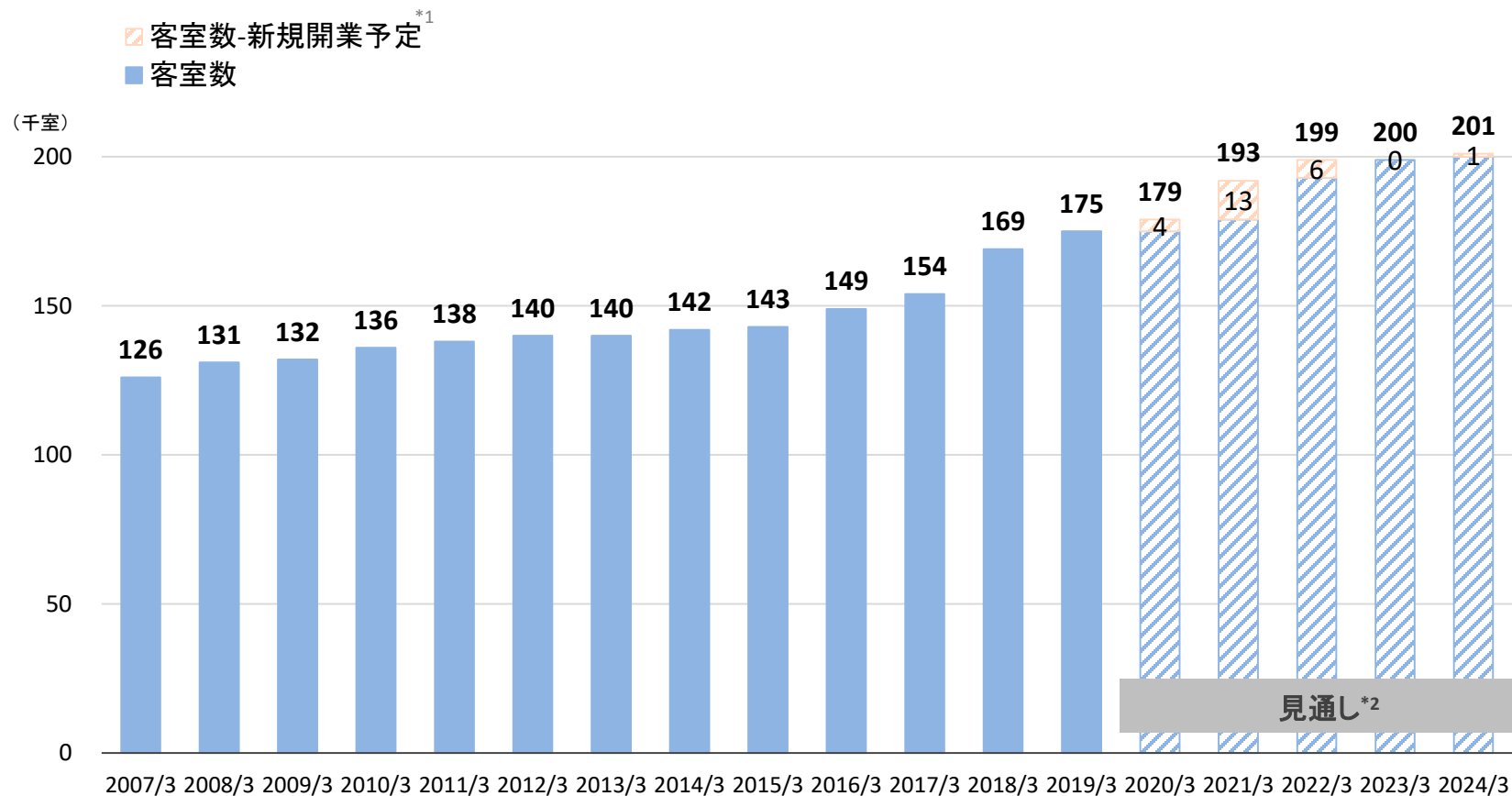


* みずほ総合研究所「タイプ別、市区町村別にみたホテル客室不足の試算」(2019年11月29日) *日本人・外国人延べ宿泊者数がそれぞれ標準シナリオのケース
出所: 国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

2020年1～9月の東京都のホテル等に宿泊する延べ宿泊者数は2,125万人(前年同期比-63%)となり、新型コロナウイルス感染症の影響により大幅に減少している。

ホテル市場④（東京都の客室数）

～客室数ストックは、2021年に19.3万室を見込む～



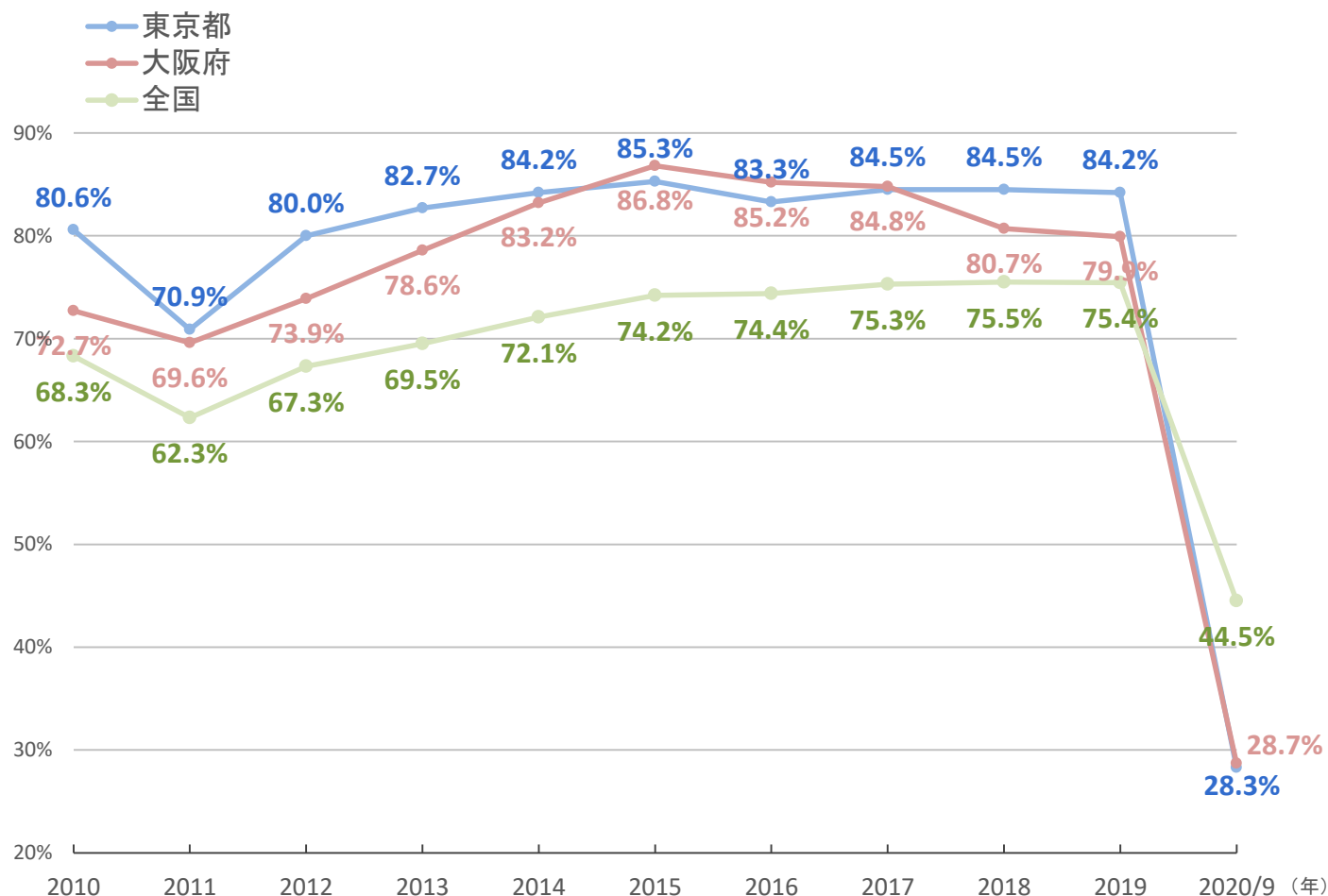
^{*1} 客室数にはホテル・旅館いずれも含む

^{*2} 株式会社オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」(2020年12月4日)を参考に当社作成
出所:厚生労働省「衛生行政報告例」より当社作成

東京都におけるホテル・旅館等の客室数は2019年3月で17.5万室。客室数の新規供給は、2021年にピークを迎える見通し。

ホテル市場⑤（ビジネスホテル平均稼働率）

～東京都の平均稼働率は28.3%と大幅に低下～



出所：国土交通省 観光庁「宿泊旅行統計調査」より当社作成

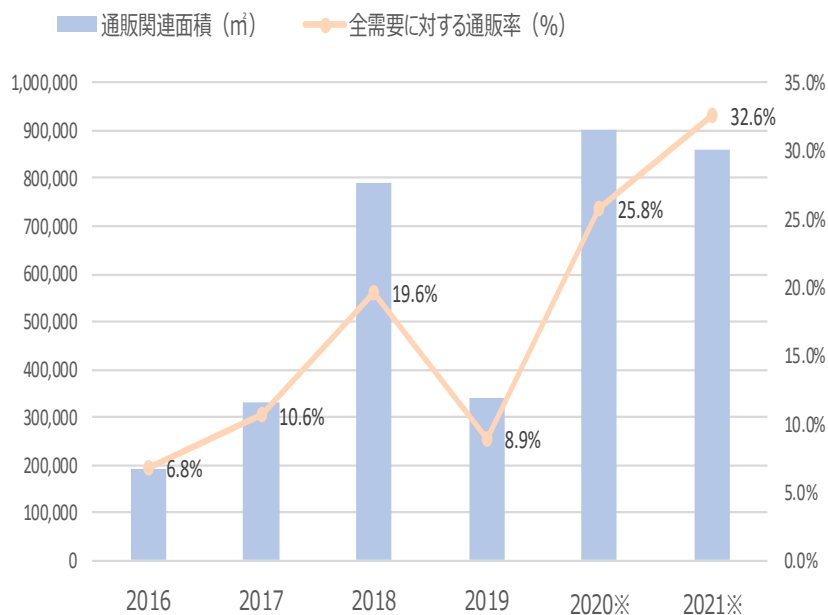
新型コロナウイルス感染症の影響により、国内外の宿泊客が減少し、稼働率は大幅に低下した。特に都市部の東京・大阪の減少幅は大きく、回復には時間がかかる見通し。

物流施設市場①（市場動向）

～通販関連が牽引し、需要が増大傾向～

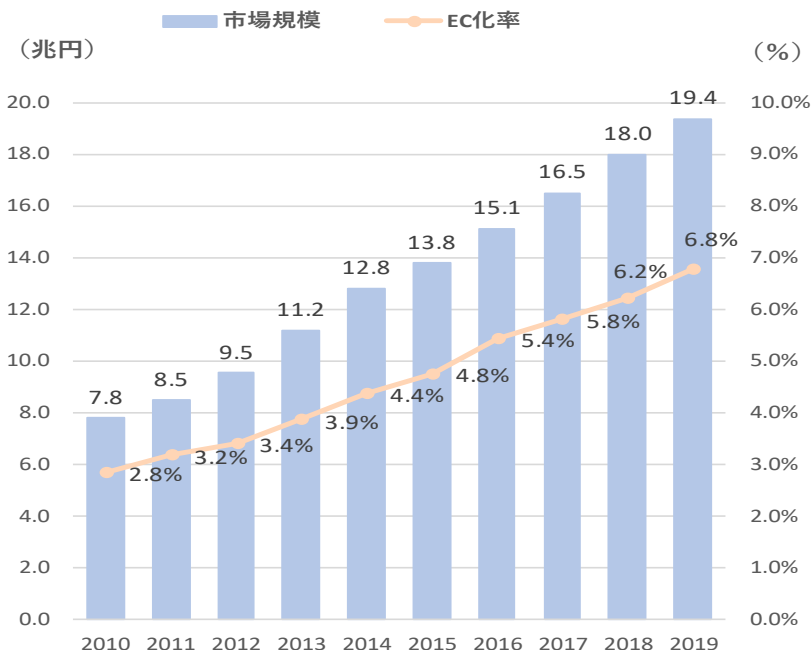
通販が賃貸需要を牽引

通販関連需要の発生状況



出所: (株)日本ロジスティクスフィールド総合研究所資料をもとに当社作成
※2020年、2021年は暫定値。

電子商取引規模は拡大

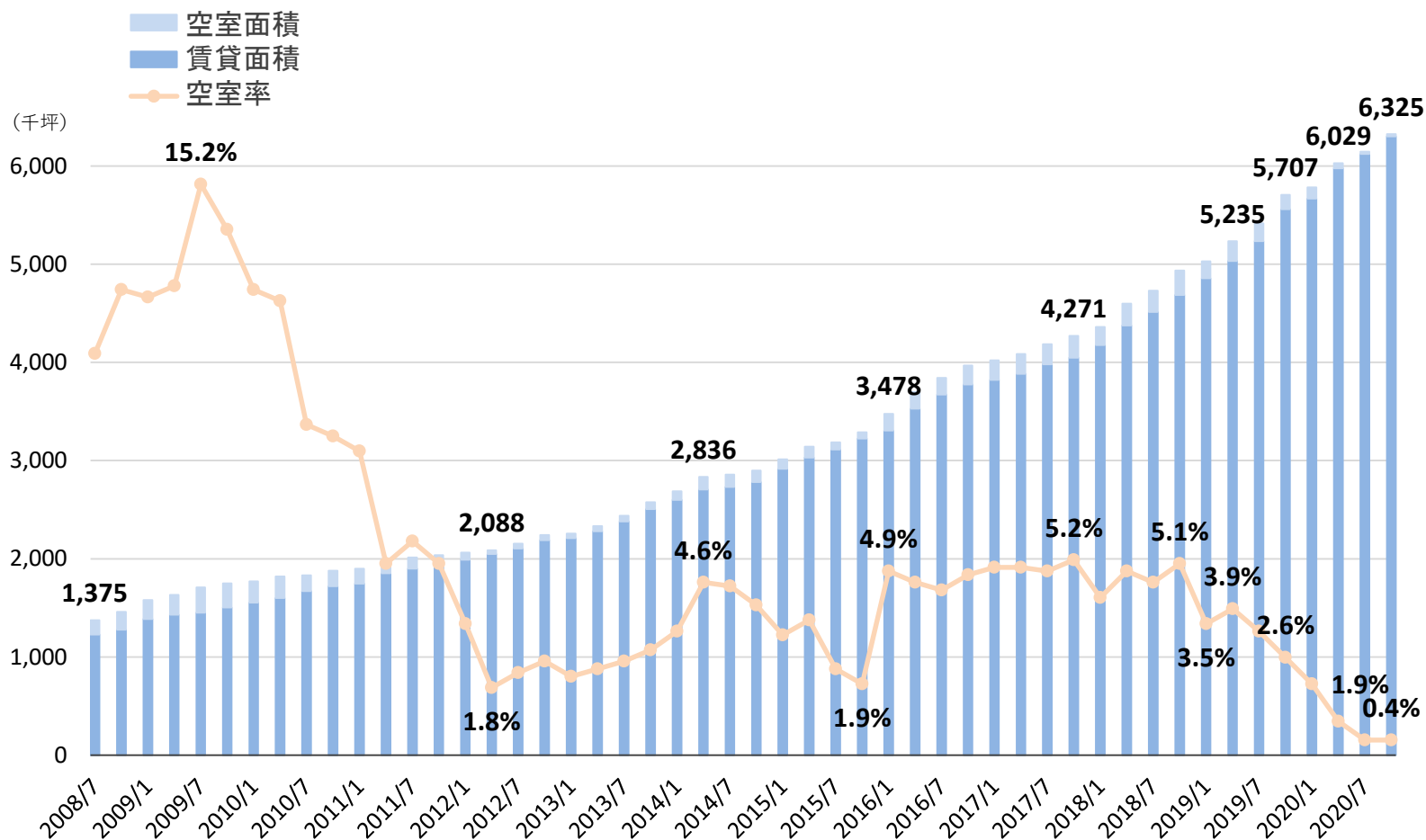


出所: 電子商取引に関する市場調査(経済産業省)をもとに当社作成

全需要に対する通販関連の割合が2020年分は25.8%、2021年分は32.6%と需要を牽引。電子商取引(EC)も拡大傾向にあり、引き続き需要は旺盛。

物流施設市場②（首都圏のストック・空室率）

～賃貸物流施設のストックは632万坪～



* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県

* 調査対象：延床面積または敷地面積3,025坪（1万㎡）以上の賃貸物流施設

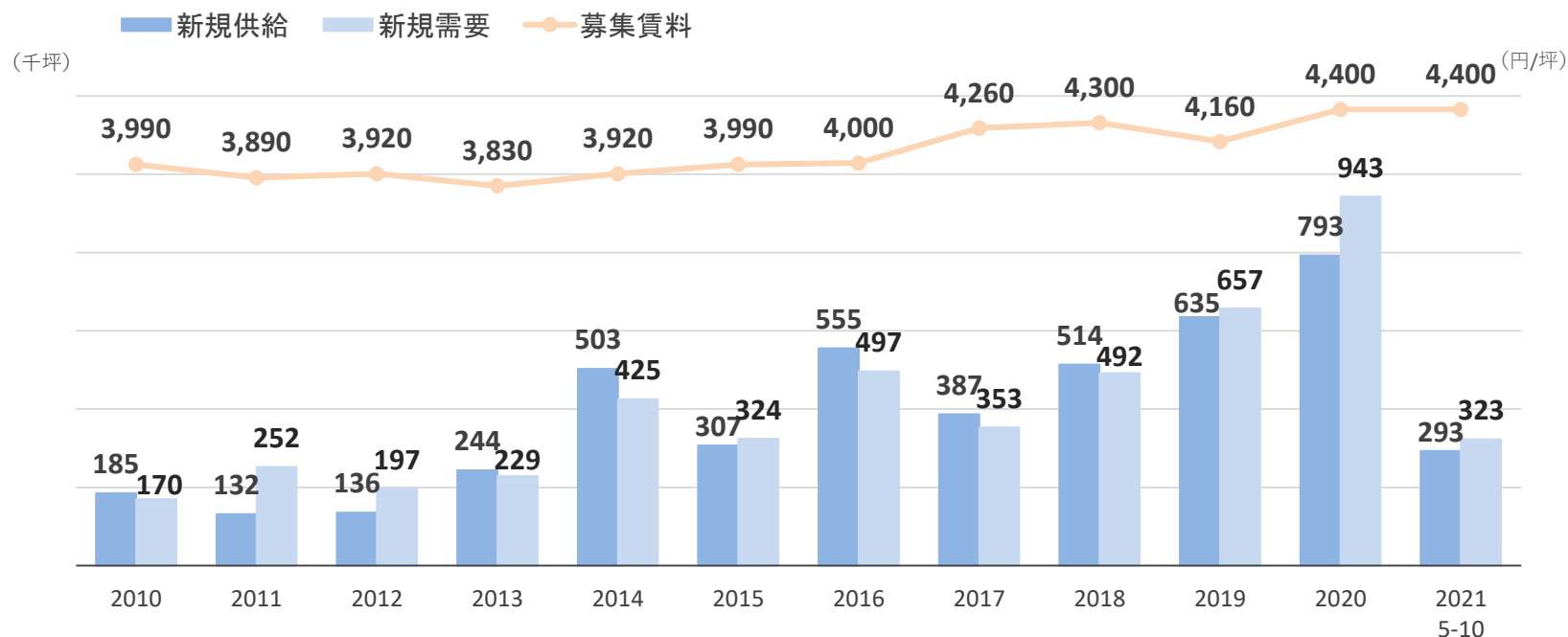
調査棟数：461棟（2020年10月現在）

出所：株式会社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」より当社作成

首都圏の賃貸物流施設ストックは2020年10月時点で632万坪に拡大するも、空室率は0.4%と低水準で推移。

物流施設市場③（首都圏の新規需給・募集賃料）

～新たな需要が、物流施設の新規供給を上回る～



需給バランス

	2009年5月～ 2010年4月	2010年5月～ 2011年4月	2011年5月～ 2012年4月	2012年5月～ 2013年4月	2013年5月～ 2014年4月	2014年5月～ 2015年4月	2015年5月～ 2016年4月	2016年5月～ 2017年4月	2017年5月～ 2018年4月	2018年5月～ 2019年4月	2019年5月～ 2020年4月	2020年5月～ 2020年10月
新規供給①	185	132	135	244	504	307	555	387	514	635	793	293
新規需要②	170	252	196	229	427	324	497	353	492	657	943	323
②÷①	92%	191%	145%	94%	85%	106%	90%	91%	96%	103%	119%	110%

* 首都圏：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・茨城県

* 調査対象：延床面積または敷地面積3,025坪（1万㎡）以上の賃貸物流施設
調査棟数：461棟（2020年10月現在）

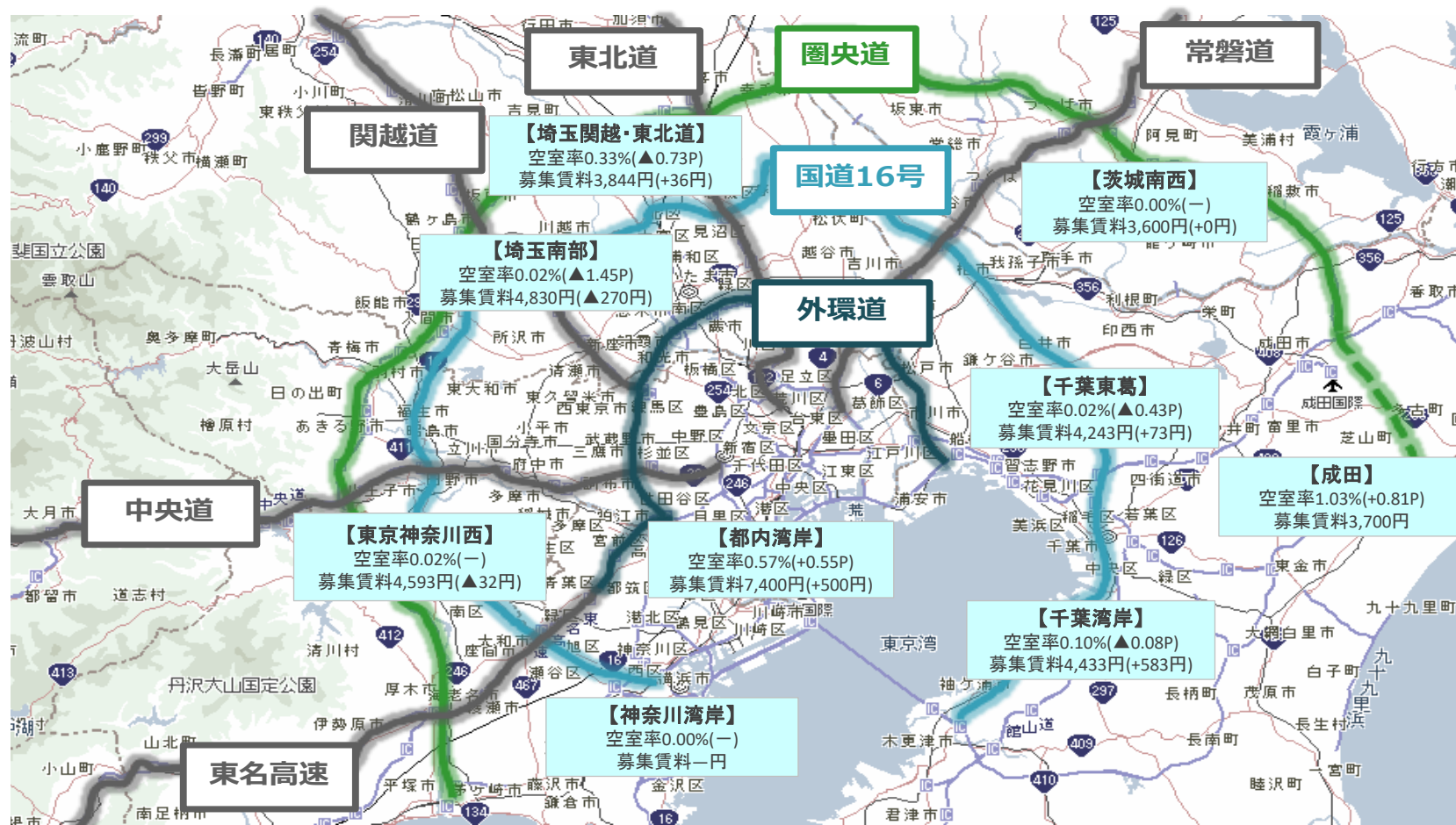
2010年～2020年からの賃料は、毎年4月時点のもの。

出所：株式会社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」より当社作成

2020年5月～2020年10月では、新規供給29.3万坪に対して32.3万坪の新規需要あり、需要が供給を上回っている。
2020年10月時点の募集賃料は4,400円/坪と高止まりしている。

物流施設市場④（空室率・募集賃料）

～引き続き需要は旺盛で、高稼働率を維持～



*首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県
 調査対象：総賃貸面積1万㎡以上の賃貸物流施設
 空室率は2020年9月時点、募集賃料は2020年9月末時点で、平均坪単価を記載（（）内は2019年3月比を記載）
 出所：CRE 倉庫・物流不動産マーケットレポート

首都圏全体で、空室率は0.15%(2020年3月比-0.26P)。全般的に高稼働が続くと見込まれている。

今後ともよろしくお願いいたします。



IRに関するお問い合わせ先

経営管理部

TEL: 03-3435-2865

FAX: 03-3435-2866

URL : <https://www.toseicorp.co.jp/>

当資料取り扱い上の注意

当資料に記されたトーセイ株式会社の現在の計画・見通し・戦略等のうち歴史的事実でないものは、将来の業績に対する見通しであります。将来の業績に対する見通しは、将来の営業活動や業績に関する説明における「確信」、「期待」、「計画」、「戦略」、「見込み」、「予測」、「予想」その他これらの類義語を用いたものに限定されるものではありません。これらの情報は、現在において入手可能な情報から得られたトーセイ株式会社の経営者の判断に基づいております。実際の業績は、様々な重要な要素により、これらの業績見通しとは大きく異なる結果となる場合があります。このため、これらの業績見通しのみに全面的に依拠して投資判断されることは、お控えいただくようお願いいたします。また、新たな情報、将来の事象、その他の結果にかかわらず、常にトーセイ株式会社が将来の見通しを見直すとは限りません。

当資料は、あくまでトーセイ株式会社をより深く理解していただくためのものであり、必ずしも投資をお勧めするためのものではありません。