

マンスリー・トピックス

NO.009

平成24年7月23日

近年の家賃の動向について

参事官（経済財政分析—総括担当）付 等々力 淳 ※

1. はじめに

我が国が長期にわたってデフレから脱却できないなかで、住宅賃貸サービスの「価格」である家賃も下落傾向が続いてきた。バブル崩壊後の地価下落の長期化、今後の若年人口の持続的減少といった構造的な下押し圧力のもとでは、家賃のトレンドの反転上昇は容易には想像できないかもしれない。しかし一方で、復興需要等を背景とした現在の景気状況のもとで、賃貸住宅の需給も改善していけば、循環的な家賃の上昇が生ずる可能性は十分考えられる。こうした循環的な変動の「芽」をとらえるには、家賃全体ではなく、新規に契約された家賃の動きに着目するのが望ましい。そこで、本稿では、主としてIPD/リクルートが公表している成約ベースの中古マンション賃料指数を用い、消費者物価指数（CPI）における家賃との関係を確認したうえで、その変動に影響を及ぼしている諸要因を整理し、家賃の先行きを占うための基礎的な材料を提供する。

2. 最近の家賃の動向

本節では、物価全体における家賃の位置づけについて簡単に述べるとともに、CPI 民営家賃（以下、CPI家賃という。）と中古マンション成約賃料の動きを概観したうえで、両者の関係を整理する。

（1）物価全体における家賃の位置づけ

数多くの財・サービス価格が存在するなかで、「家賃」はそのうちの一つの項目にすぎない。しかしながら、特に家賃の動きを取り上げて分析することは、物価全体の基調の把握やデフレ脱却へ向けた道筋の検討に当たって、一定の重要性を持っている。それは、家賃という価格が次のような特性を持つからである。

第一に、消費者物価全体に及ぼす影響が大きい。CPIにおける民営家賃のウエイトは全

本レポートの内容や意見は執筆者個人のものであり、必ずしも内閣府の見解を示すものではない。

国 2.7%、東京都区部 4.3%（公営家賃等はそれぞれ 0.4%、0.5%）であり、それほど大きいわけではない。しかし、このほかに持家の帰属家賃がそれぞれ 15.6%、19.4%を占めている。

帰属家賃は民営家賃等のデータから推計されるため、間接的な影響を含めると、実際に適用されている家賃の相場が物価全体に大きな影響を及ぼすことがわかる¹。

第二に、一般にサービスの価格は賃金との連動性が高いが、家賃は家賃独自の需給環境の影響を受けやすいとみられる。したがって、家賃の先行きを考えるに際しては、GDPギャップや賃金の動向などのマクロ的な指標に加え、住宅ストックの状況や空室率といったこの分野に特有の指標について、別途の分析が必要となる。その結果を踏まえ、デフレ脱却へ向けた取組に際しても、住宅分野に焦点を当てた手法を探る意義は大きい。

第三に、理論的には資産価格との関係が深い。土地や住宅の所有と賃借の間には裁定が働くため、地価や住宅価格と家賃もある程度連動する面があると考えられる。デフレの背景として、バブル崩壊後の資産デフレの影響がしばしば指摘される。地価等の下げ止まりが実際に家賃の下げ止まりにつながるのであれば、そうしたルートが存在したことを示す一つの根拠となりうる。

（２）CPI家賃とマンション成約賃料の動向とその違い

2000年以降の我が国の家賃について、CPI家賃によりその動向をみると、2007年から2008年にかけて都区部でやや上昇、全国でも横ばい程度の動きとなったことを除けば、全国及び都区部において下落傾向となっている。2011年半ば以降は、下落傾向がやや強まっている（図-1）。

一方、IPD/リクルート住宅指数による、都区部の中古マンションの家賃指数をみると、2000年以降、概ね横ばい圏内で推移していたが、2006年から2008年にかけて大きく上昇した後、2011年中頃まで下落している。その後、2011年の秋頃に一時的に上昇したが、ここ1年程度を振り返ると、最近では横ばい圏内の推移といえることができる。足下の水準を見ると、このところは、2006年以前と比較すると高い水準となっている（図-2）。また、関西圏の家賃の動きをみると、2008年後半までの上昇・下落局面は概ね都区部と同様であるが、2009年からは下落の勢いが弱まり、2011年中頃からは上昇へと転じている点が都区部と異なった特徴となっている²。

¹ なお、木造住宅と非木造住宅別にCPIに占めるウエイト（2010年基準では詳細なウエイトが公表されていないため2005年基準による）をみると、民営家賃では木造が1.2%、非木造が1.8%、持家の帰属家賃では木造が10.9%、非木造が3.3%となっている（いずれも全国）。都区部については、民営家賃では木造が1.4%、非木造が2.7%、持家の帰属家賃では木造が10.6%、非木造が8.0%となっている。本稿では主に賃貸マンションのデータに基づく分析を行うが、持家の帰属家賃におけるマンション（非木造に含まれる）のウエイトは必ずしも高くないと考えられる点には注意が必要である。

² 関西圏の家賃が最近上昇している理由は定かではないが、大震災による東日本から西日本への

図-1 C P I家賃（全国、都区部）

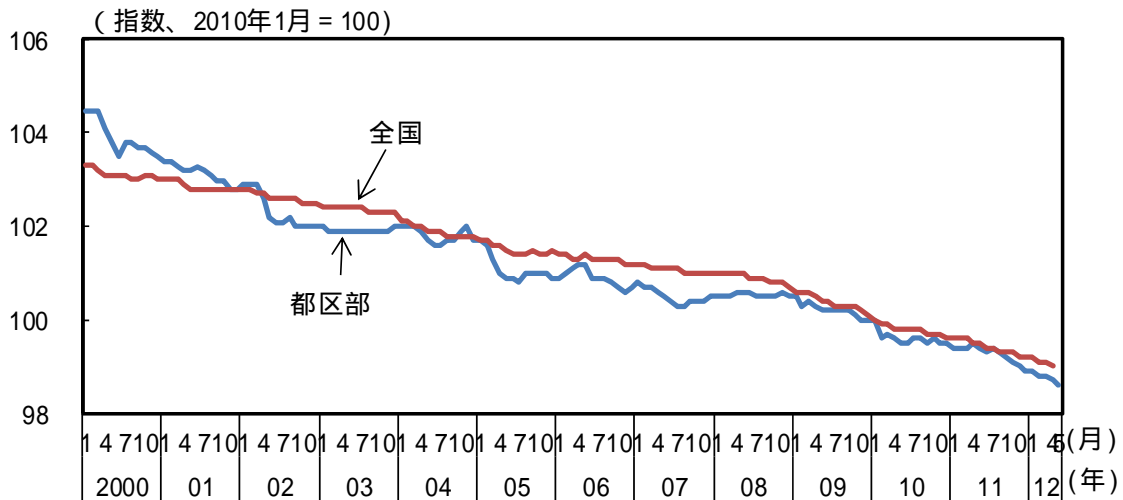
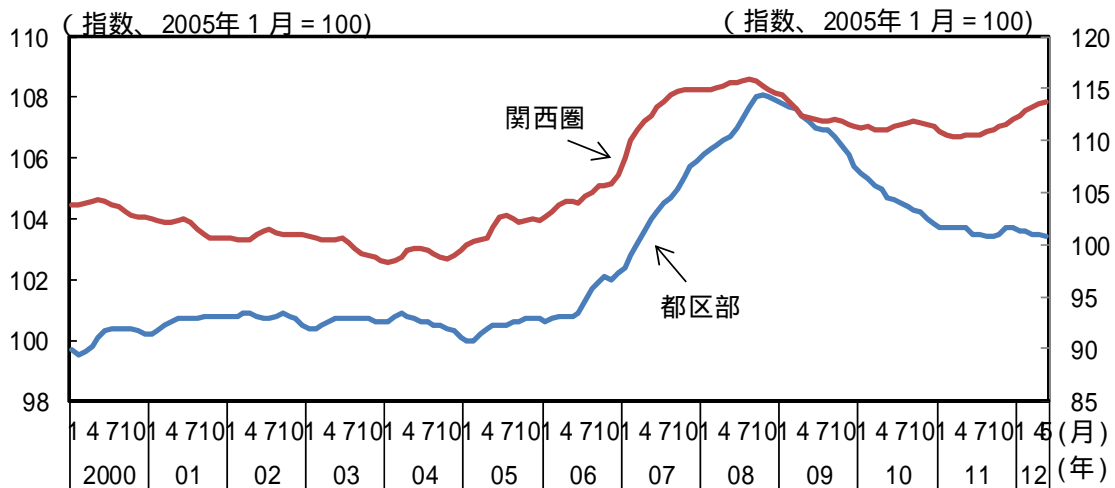


図-2 I P D / リクルート賃料指数（都区部、関西圏）



このように、C P I家賃（都区部）では最近まで下落が続いているのに対し、同じ都区部でも、I P D / リクルート賃料指数では横ばい圏内の動きとなっており、動向が異なっている。これは、C P I家賃とI P D / リクルート賃料指数で、対象となる賃貸物件が異なることが影響していると考えられる。

すなわち、C P I家賃は、全ての賃貸物件³を対象として指数が作成されているが、I P D / リクルート賃料指数はその月に成約された賃貸マンションの賃料に基づいた指数となって

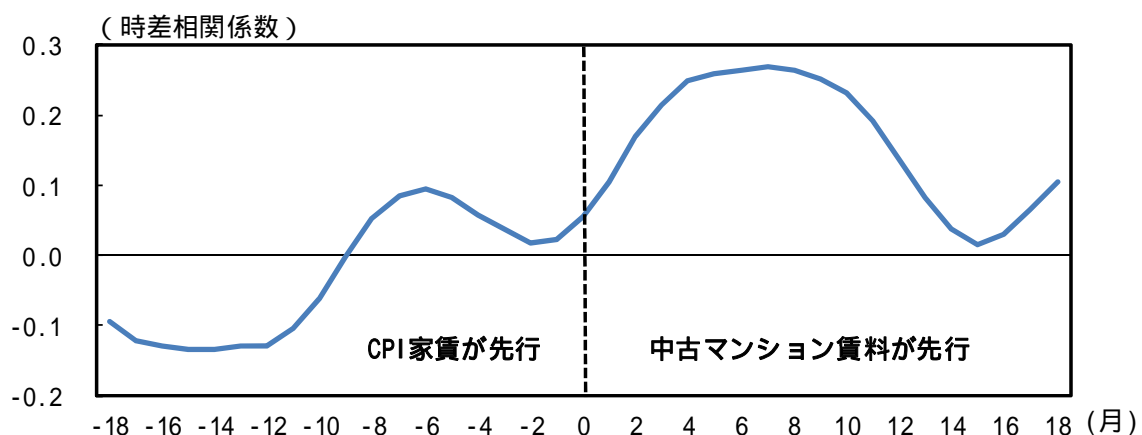
人口移動の影響があるとの指摘のほか、近年活発に行われてきた再開発が周辺地域の賃料の上昇に寄与しているという指摘もある。

³ 空き家となっているものも含む。また、マンションの他、戸建やアパートも含まれる。

いる。一般的に価格改定が行われにくい既存家賃⁴と比較して、成約賃料(もしくは募集賃料)はより機動的に価格改定が行われることを考慮すると、IPD/リクルート賃料指数の方が景気等の動きにより敏感に反応し、機動的・先行的な動きをする指数であると考えられる⁵。

実際、CPI家賃とIPD/リクルート賃料指数(ともに都区部)の時差相関を取ってみると、CPI家賃はIPD/リクルート賃料指数に6か月～8か月の遅行的な動きを示している(図-3)。最近、IPD/リクルート賃料指数が都区部では横ばい圏内の動きとなっていることから、これが次第にCPI家賃にも波及し、CPI家賃も下落テンポを縮小させていくことが期待される。

図-3 CPI家賃とIPD/リクルート賃料指数の時差相関(都区部)



(備考) 株式会社IPDジャパン、リクルート株式会社「IPD/リクルートマンション住宅指数」、総務省「消費者物価指数」により作成。

なお、IPD/リクルート賃料指数(都区部)が、最近、横ばい圏内で推移している背景については、以下で検討する。

3. 賃貸物件の需給バランスと家賃

本節では、どのような要因により家賃が決定されるのかを、家賃に関連するいくつかの指標と家賃の動き⁶を比較することで考察する。その際、一般的に、家賃は賃貸物件の需要と供給のバランスにより決定されると考えられるため、賃貸物件の需給の観点から整理する。

⁴ 不動産管理会社のマイクロデータを用いた清水・渡辺(2011)の分析によると、1年間に家賃が変化する住戸の割合は、日本全体で5.4%と推計されている。

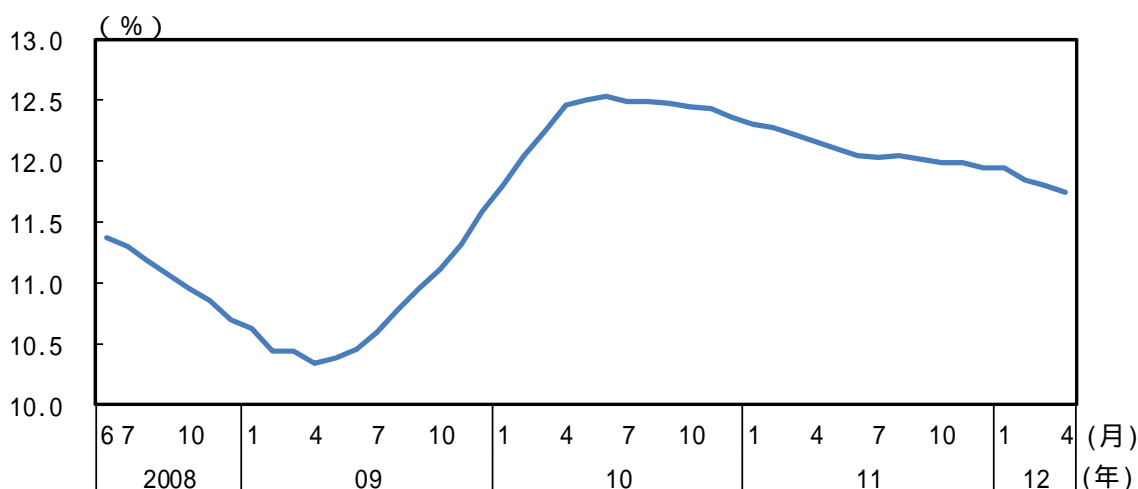
⁵ CPI家賃の硬直性については、市橋・長谷川(2012) P8にも指摘があるとおり、同指数作成の際の次の特徴も影響している。第一に、調査対象物件を3群に分け、3ヶ月ローテーションで価格調査が行われており、当月の調査対象とならなかった残り2/3の物件については直近の調査価格を横置きしていること、第二に、空き家の賃料は新しい入居者が入るまで古い賃料のまま横置きしていることである。

⁶ ここでは、より経済の動きに敏感に反応する、IPD/リクルート賃料指数。

(1) 空室率の動向

まず、賃貸物件の需給バランスの変動の結果として観察されると考えられる、空室率の動向を確認する。アットホーム株式会社の賃貸住宅データを用いて株式会社タスが算出している、東京23区の空室率TVI⁷の動きをみると、2009年4月に底を迎えた後、2010年6月まで上昇を続けた。その後は、持続的な低下が観察される。このことから、2010年半ば以降、賃貸物件の需給バランスが緩やかに改善してきていることが示唆される。

図-4 東京23区の空室率TVI



- (備考) 1. 株式会社タス「空室率TVI」により作成。
2. 2012年6月に公表された最新の資料に基づく。ただし、2010年4月以前の数値は、それ以前に公表された最新の数値に基づく。

一方、IPD/リクルート賃料指数は、2008年末から低下を続けていたが、空室率TVIが上昇から低下に転じたのと概ね同じ時期に、低下の勢いが鈍化し、最近では横ばい圏内の動きとなっている。このことから、需給バランスの改善が賃料の下支え要因になっているものと考えられる。

(2) 供給側要因の動向

続いて、需給バランスを決定する要素のうち、供給側の要因をみってみる。東京圏の貸家着工戸数の動きをみると、2006年まで増加を続けていたが、2007年の建築基準法改正、2008年のリーマンショックを経て、大幅に戸数が減少した(図-5)。最近では底打ちした様子も窺えるものの、2000年代半ばと比較して7割程度の着工水準で推移している。このような近年の賃貸物件の新規供給戸数の大幅な減少も、このところ成約賃料の動きが底堅くなっている背景の一つとして考えられるだろう。

⁷ 空室率TVI (Tas Vacancy Index) は、入居募集物件を対象としているため、満室のマンション等は、分母であるストック数としてカウントしていないことに注意が必要である。

さらに、もう一つの供給側の動向として、首都圏の新規マンション販売の動きをみると、2000年代前半は概ね横ばい圏内で推移していたが、2006年から2008年にかけて大幅に減少した(図-6)。大震災後、持ち直しの動きがみられるものの、水準としては2005年頃と比較して5割程度となっている。このような新規マンション販売戸数の低迷は、マンションの総供給量を低下させ、既存マンション価格の押し上げ要因になると考えられる。加えて、マンションの購入と賃貸マンションへの入居はある程度代替的であると考えられることから、供給の低迷によるマンション価格の押し上げは、賃貸への需要シフトを促し、家賃の押し上げにもつながるものと思われる。

図-5 東京圏の貸家着工戸数(季節調整値、年率換算)

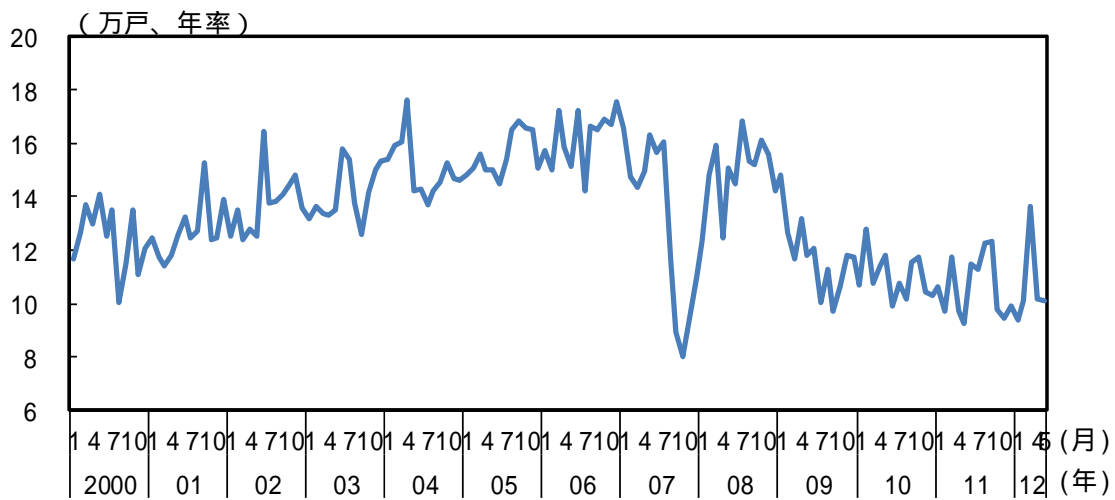
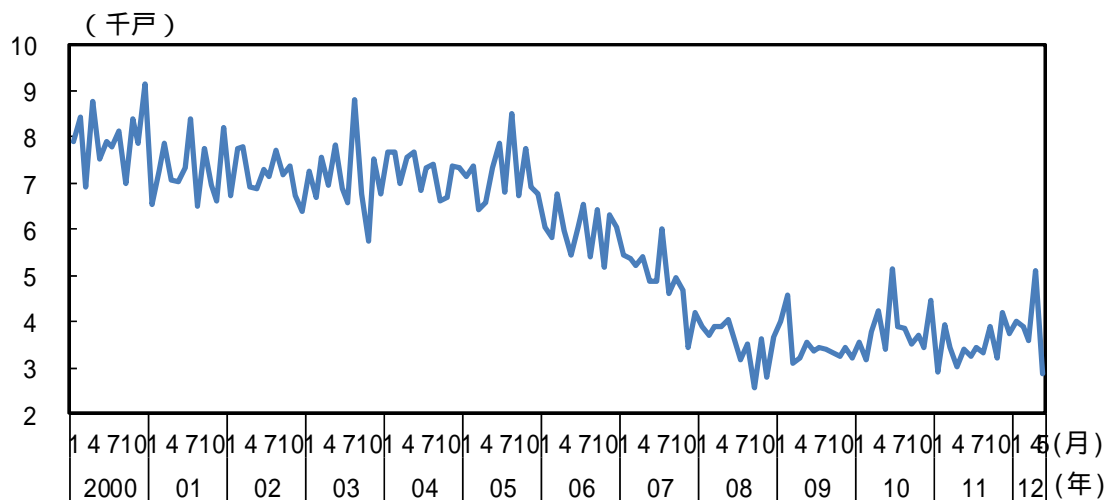


図-6 首都圏マンション総販売戸数(季節調整値)



このように、近年、賃貸用マンション及び分譲マンションの新規供給量が低下しており、需給バランスの改善の一因となっていると考えられる。

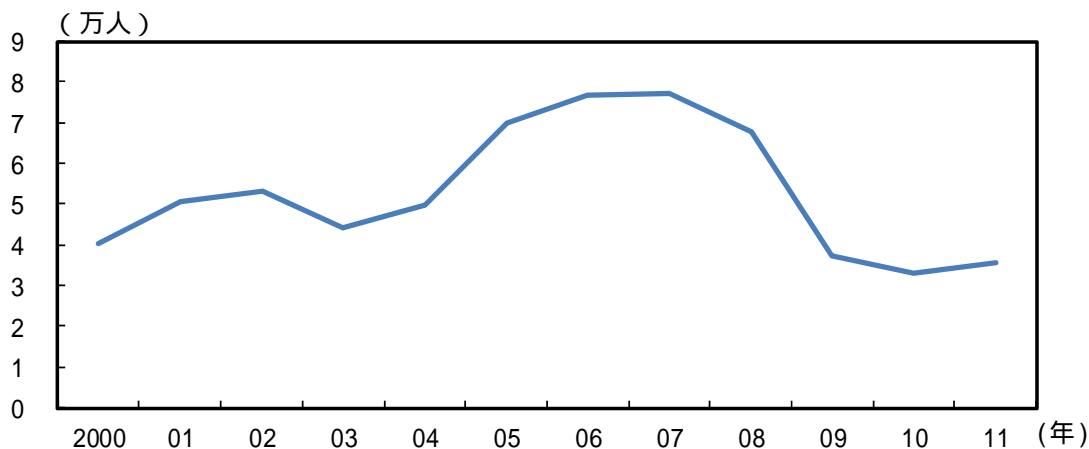
(3) 需要側要因の動向

続いて、需給バランスを決定する要素のうち、需要側の要因をみてる。その中でも、代表的なものとして、人口移動要因と雇用環境を取り上げる。

まず、人口移動要因として、東京都区部の転入超過数（転入者数 - 転出者数）の動きをみると、2006年から2007年までは、景気拡大局面であったこともあり増加を続けていたが、リーマンショック後の2009年に大きく落ち込んだ（図-7）。その後は、横ばい圏内の動きとなっており、リーマンショック以前と比較すると低水準で推移している。人口移動の観点からみると、東京都区部での需要は、ここ数年で低下していると言えるだろう。

なお、人口移動については、全国でみると転出と転入が相殺されるため、都区部への人口流入は他地域（特に都区部の周辺地域）の人口流出を意味する。このため、人口移動が全国レベルでみた家賃水準に与える影響は比較的小さいと考えられる。

図-7 東京都区部の転入超過数



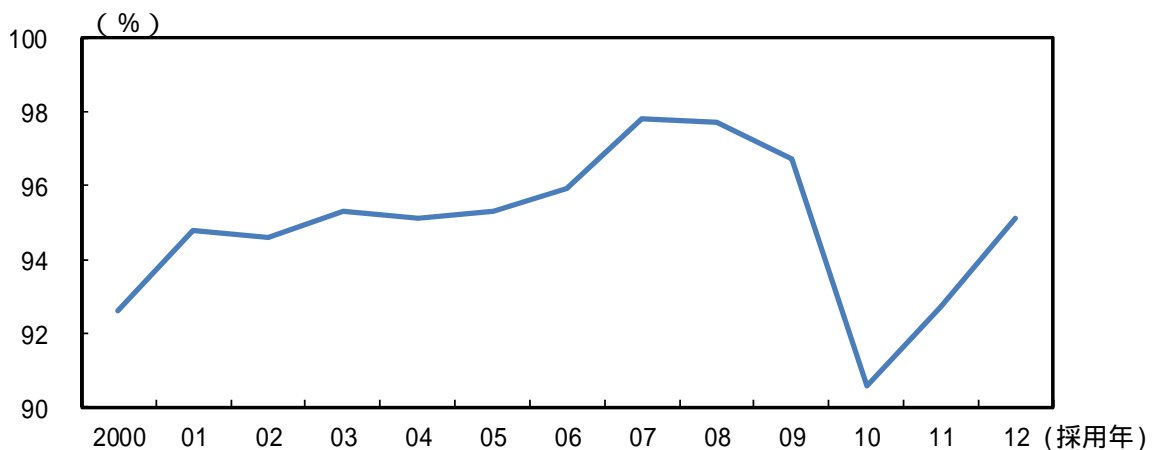
(備考) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」により作成。

以上のような人口移動の先行きを占う場合、雇用環境に注目することが重要である。雇用環境が改善すれば、それに対応して人の移動が生じ、都区部のような地域は流入超につながる可能性が高い。また、日本全体としても、雇用環境の改善は家賃負担能力の向上につながり、需要の押し上げをもたらすと考えられる。

雇用環境に関連した指標としては、失業率、有効求人倍率などが代表的である。これらの指標が改善すれば、成約家賃が上昇するという傾向は一応みられるが、ここでは、より連動性が高いと考えられる就職内定率の動きをみてみよう。

若年層の内定率の改善は、実家からの独立等による賃貸需要の増加に直接つながると考えられる。ここでは、関東の大卒就職内定率の動きに着目すると、リーマンショックによる景気の悪化を受けて、2010年採用の内定率が大きく低下した(図-8)。その後、2011年、2012年と改善を続け、2012年の内定率は2000年代半ばと同程度の水準まで回復している。内定率は求人倍率などと比べ遅れて改善してきたが、現在の状況が続けば、家賃への好影響が期待されるところである。

図-8 関東の大学就職内定率



(備考) 厚生労働省「大学等卒業予定者の就職内定状況調査」により作成。

4. 住宅価格、地価と家賃

前節では、マンションの成約賃料に影響を与える要因について、主に需給の観点から整理を行った。本節では、ストックの価格指標である中古住宅価格や地価の動きに着目し、その家賃との関係を考察する。

あわせて、家賃の決定要因を、地価を説明変数に含めた回帰分析により特定し、近年の家賃の動きの特徴を分析する。

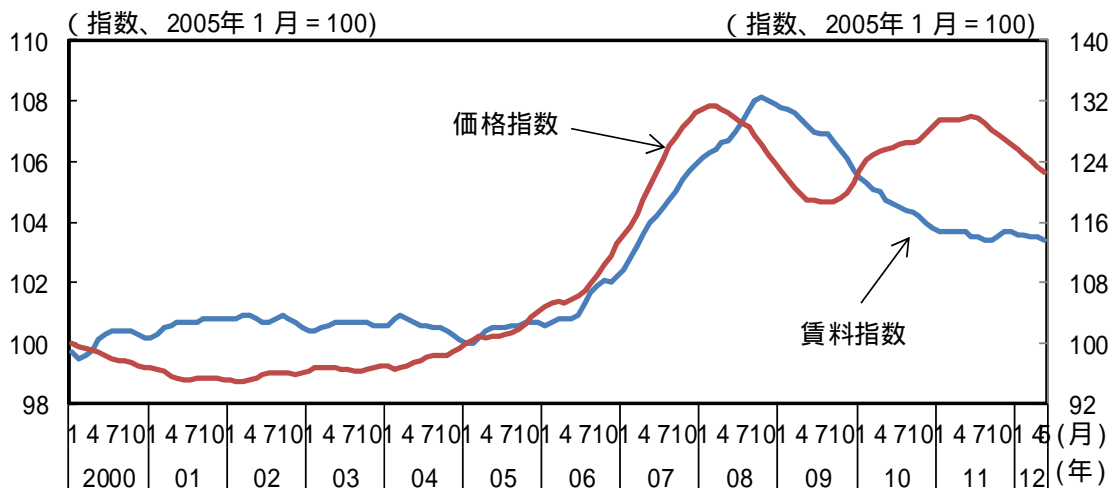
(1) 家賃と住宅価格との関係

まず、家賃と賃貸住宅価格との関係をみるために、IPD/リクルート住宅指数において、マンション賃料指数と同様に公表されているマンション価格指数の動きをみる(東京都区部)(図-9)。

価格指数の動きを賃料指数と比較すると、2000年代半ばまでは大きな違いはないものの、特に2008年以降は動きの違いが明確となっている。すなわち、賃料指数が2008年後半から下落を続け、足下まで上昇局面が現れなかったのに対し、価格指数は賃料指数よりやや早い2008年前半から下落を続けた後、2009年中頃から上昇、2011年中頃から下落と、同じ期間に一つ多くの循環をしている。

通常考えられる家賃と住宅価格との関係については、先に述べたように、マンション購入とマンション賃貸がある程度代替的な関係にあるため、両者とも概ね同様の動きをすることが想定されるところである。一方で、上記でみたように、近年、その動きに違いが生じている。この動きの違いの詳細については、「(3) 家賃変動の要因分解」で述べる。

図-9 IPD/リクルート価格指数、賃料指数(都区部)



(備考) 株式会社IPDジャパン、リクルート株式会社「IPD/リクルート住宅指数」により作成。

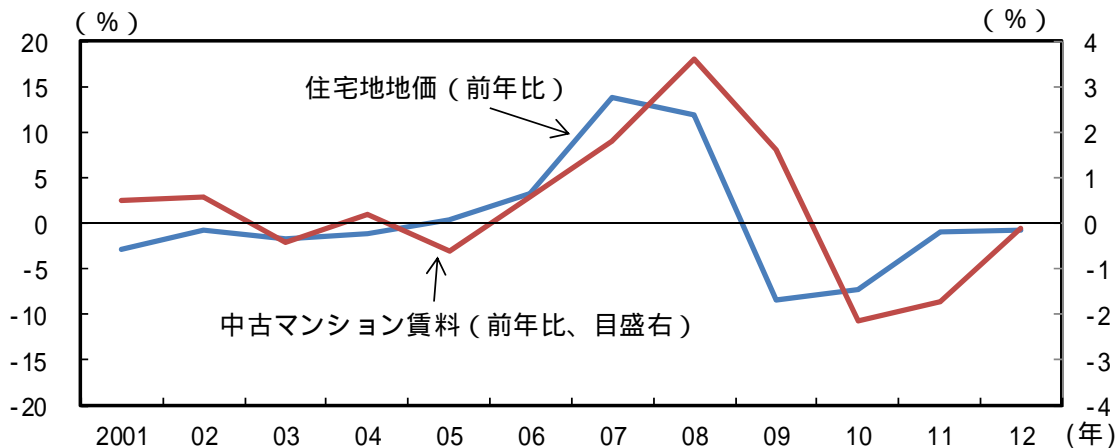
(2) 家賃と住宅地地価との関係

続いて、家賃と住宅地地価との関係を見る。住宅地地価(の上昇)が家賃に影響を与える経路として代表的なものは、賃貸物件の取得費用及び維持費用増加による家賃への転嫁である。このうち、前者の取得費用については、賃貸物件の建設が既に取得している土地を活用して行われることも多いことや、基本的に家賃は他の物件と比較参照のうえ決められるため取得時に余計にかかった費用は転嫁しづらいと考えられること等から、家賃に与える影響は必ずしも明確ではない。一方、後者の維持費用については、鑑定による地価の上昇は翌年の固定資産税の上昇を招き、しかもそれが近隣の各物件で同様の動きを示すことから、増加した費用を家賃へと転嫁しやすいと考えられる。

この点を踏まえ、住宅地地価と中古マンション賃料(ともに都区部)の動きを比較してみると、住宅地地価が先行性を持ったうえで、概ね同様の動きをしていることがわかる(図-10)。また、住宅地地価の変動幅に比べて、中古マンション賃料の変動幅が小さいこと⁸も加味すると、住宅地地価の上昇による維持費用の増加の一部が家賃に転嫁されているものと推察される。

⁸ グラフ上では、それぞれの目盛幅が5倍異なっている点に注意。

図-10 住宅地地価と中古マンション賃料（都区部）



（備考）株式会社IPDジャパン、リクルート株式会社「IPD/リクルート住宅指数」、国土交通省「地価公示」により作成。

（3）家賃変動の要因分解

以上のように、地価と成約賃料の動きはラグを持ちつつも非常に似ていることから、地価の家賃への影響は比較的大きいと推察される。そこで、ここでは、地価以外の要因も加えたうえで、都区部のIPD/リクルート賃料指数を被説明変数とした回帰分析を行うことで、賃料の動きに対する地価の影響度合いを定量的に確認する。

具体的には、被説明変数は、IPD/リクルート賃料指数（前年比）とし、説明変数は、需要側要因として、世帯数（都区部、前年比）、転入超過率⁹（東京圏、前年比）、大卒就職内定率（関東、前年差）を、供給側要因として、貸家着工戸数（首都圏、前年比、24ヶ月先行¹⁰）を用いた。また、コスト要因として、住宅地地価（東京都、前年比、10ヶ月先行）を、持家と賃貸間の需要シフトに対応するため、日経平均株価（前年比）と10年国債利回り（前年差）を説明変数として入れている¹¹。さらに、景気要因として名目GDP（前年比）を採用した。

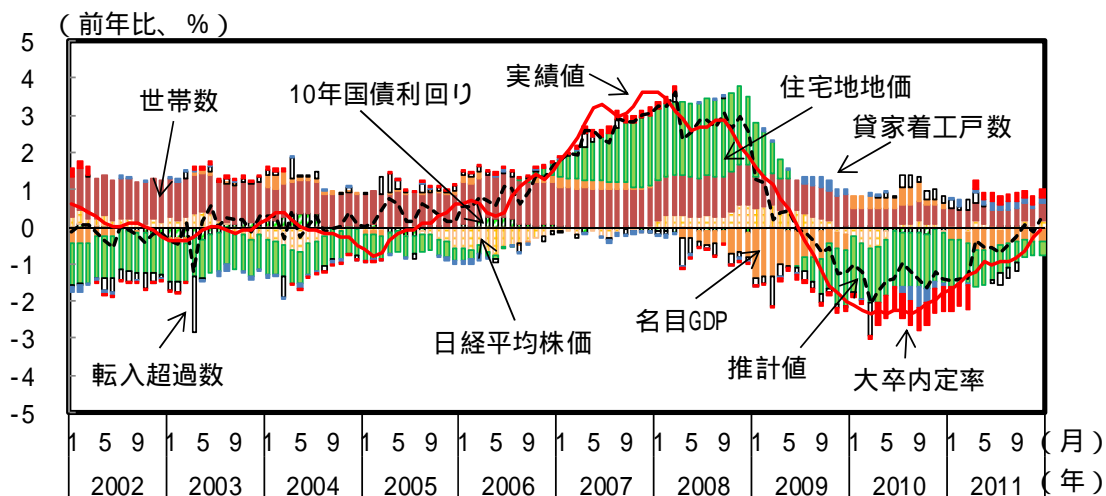
以上のデータに基づく回帰分析結果を利用して、IPD/リクルート賃料指数（前年比）の要因分解を行うと、特に住宅地地価が賃料の変動に大きな影響を与えていることがわかる（図-11）。また、最近の家賃の前年比での下げ止まりは、住宅地地価の下落率の縮小や、大卒内定率の改善が寄与していることがわかる。先に見たように、大卒内定率の上昇などの雇用環境の改善は、賃貸需要を増加させることになることなどから、家賃の押上げ要因となると考えられる。

⁹ 総人口に対する転入超過数の割合。ここでは、総人口として都区部の数値を代替的に用いている。

¹⁰ 賃貸マンションの着工から竣工、竣工から市場に出るまでのラグを考慮した。

¹¹ 具体的には、日経平均株価が上昇すると資産価格の上昇期待により持家へと需要がシフトすること、10年国債利回りが上昇すると連動する住宅ローン金利の上昇により持家から貸家へ需要がシフトすること、を考慮している。

図-11 マンション成約賃料の要因分解（都区部）



(備考)

- 株式会社IPDジャパン、リクルート株式会社「IPD/リクルート住宅指数」、内閣府「国民経済計算」、厚生労働省「大学等卒業予定者の就職内定状況調査」、総務省「住民基本台帳人口移動報告」「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」、国土交通省「地価公示」「建築着工統計」、日本経済新聞社「日経平均株価」、日本銀行資料により作成。

2. 推計結果は以下の通り。

$$\begin{aligned}
 & \text{(IPD/リクルート賃料指数(前年比))} \\
 & = 0.14 \times (\text{名目GDP(前年比)}) + 0.0039 \times (\text{10年国債利回り(前年差)}) \\
 & \quad (t \text{ 値}=6.5) \qquad \qquad \qquad (t \text{ 値}=3.3) \\
 & + -0.014 \times (\text{日経平均株価(前年比)}) + 0.62 \times (\text{世帯数(都区部、前年比)}) \\
 & \quad (t \text{ 値}=-5.5) \qquad \qquad \qquad (t \text{ 値}=-21.3) \\
 & + 0.0010 \times (\text{大卒内定率(関東、前年差、12ヶ月先行)}) \\
 & \quad (t \text{ 値}=5.3) \\
 & + 0.23 \times (\text{住宅地地価(東京都、前年比、10ヶ月先行)}) \\
 & \quad (t \text{ 値}=25.8) \\
 & + 6.8 \times (\text{転入超過率(東京圏、前年差)}) \\
 & \quad (t \text{ 値}=5.7) \\
 & + -0.0057 \times (\text{貸家着工戸数(首都圏、前年比、24ヶ月先行)}) \\
 & \quad (t \text{ 値}=-2.7)
 \end{aligned}$$

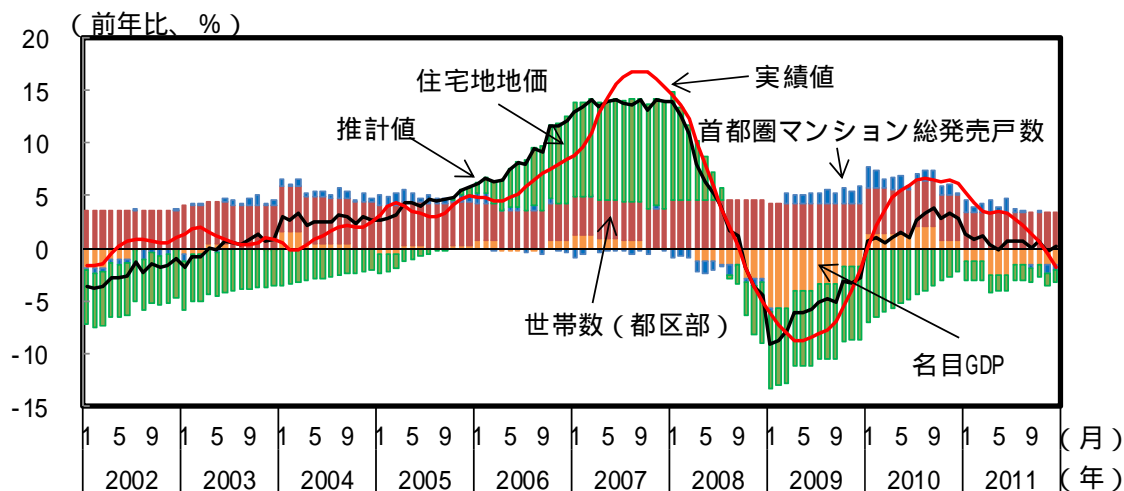
また、都区部の世帯数は、引き続き増加を続けており、賃料に対しては常にプラスに寄与している。ただし、その伸び率は低下してきており、賃料への押上げ効果は弱まっている。さらに、全国的には人口が減少し始めたところであり、世帯数も近いうちに減少に転じることが見込まれることから¹²、全国でみた場合の賃料については、世帯数要因は近いうちに押下げ方向に働くようになるだろう。

続いて、都区部の中古マンションの住宅価格についても、同様に回帰分析による要因分解を行った(図-12)¹³。

¹² 国立社会保障・人口問題研究所の推計(『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2008年3月推計))でも、2015年にピークを迎え、以降減少に転じるとしている。

¹³ 家賃の回帰分析において使用した説明変数のうち、有意にならなかったものは説明変数から除いた。また、供給側要因として、首都圏マンションの総発売戸数(前年比)を説明変数として入

図-12 住宅成約価格の要因分解（都区部）



（備考）

1. 株式会社IPDジャパン、リクルート株式会社「IPD/リクルート住宅指数」、内閣府「国民経済計算」、不動産経済研究所「マンション市場動向」、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」により作成。
2. 推計結果は以下の通り。

$$\begin{aligned}
 & \text{（IPD/リクルート価格指数（前年比））} \\
 & = 0.61 \times \text{（名目GDP（前年比））} + 2.5 \times \text{（世帯数（都区部、前年比、24ヶ月先行））} \\
 & \quad \text{（t値=8.1）} \qquad \qquad \qquad \text{（t値=20.7）} \\
 & \quad + -0.051 \times \text{（首都圏マンション総発売戸数（前年比））} \\
 & \quad \text{（t値=-3.9）} \\
 & \quad + 1.12 \times \text{（住宅地地価（東京都、前年比））} \\
 & \quad \text{（t値=27.9）}
 \end{aligned}$$

この結果からは、2008年以降の家賃とマンション価格の動きの違いについても、ある程度の説明が可能と思われる。すなわち、2010年にマンション価格が一旦上昇したのは、地価の下落幅の縮小に加えて、景気全体が持ち直してきたことが背景にあり、2011年からの低下傾向は、震災によるGDPの伸び悩みが背景にあると考えられる。一方、家賃は、景気悪化に遅行して雇用情勢が2010年に大きく悪化したことや、2009年の地価の大幅な下落の影響もあり、2010年も引き続き減少を続けてきたと考えられる。最近では、雇用情勢の改善もあり、家賃は前年比で下げ止まってきている。

5. 大震災後の復興の影響等

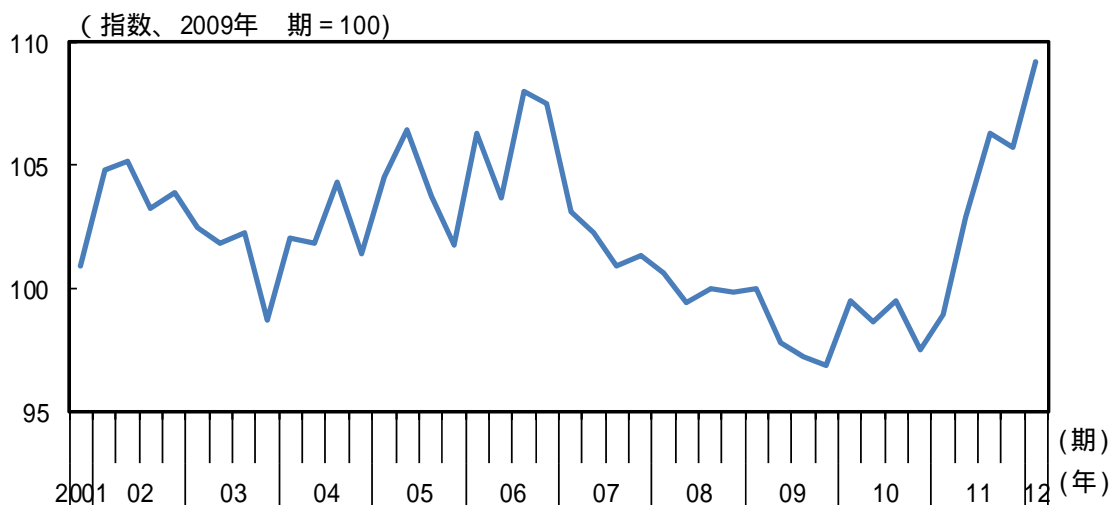
最後に、東日本大震災の復興による影響をみるために、主要都市の賃料指数を把握可能である、マンション賃料インデックス¹⁴をみると、仙台市の家賃は、震災後の2011年第2四半期から大きく上昇を続けている（図-13）。津波被災者や、復興需要に伴う流入労働者等によ

れている。なお、住宅地地価の住宅価格への影響については、家賃のときのような固定資産税増加に伴う価格転嫁ではなく、資産価値の上昇効果としてみるため、ラグは導入していない。

¹⁴ アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所が共同で開発した、賃貸マンションの成約事例に基づく賃料インデックス。IPD/リクルート賃料指数と同様、ヘドニックアプローチにより品質調整を行ったうえで、四半期ごとの価格変化を指数化したもの。

る賃貸需要増加の影響が考えられる。

図-13 マンション賃料インデックス(仙台市)



なお、都区部の成約ベースの家賃が最近では横ばい圏内で推移する中(関東圏でも同様) 関西圏では上昇していることは既に述べたが、このことについては、大震災の被害を受けた 関東圏において、被害の少なかった関西圏と比較して、より大きく住宅需要の減退や住宅価 値の毀損が起こったということも、その一因として想定が可能であろう。

実際、圏域別の地価の動向をみても、大震災後、東京圏では地価の下落幅が一時拡大する 傾向もみられたが、大阪圏では大きな影響を受けなかった¹⁵。

6. まとめ

本稿では、物価全体の基調の把握やデフレ脱却へ向けた道筋の検討に当たって、一定の 重要性を持つ家賃の動向を分析した。主として、成約ベースのIPD/リクルート中古マン ション賃料指数を用いて、同指数とCPI家賃指数との関係を確認した上で、賃貸住宅市 場の需給や、ストックの価格指標である住宅価格、地価との関係等、その変動に影響を及 ぼす諸要因について整理した。また、家賃及び住宅価格の変動について要因分解を行い、 両者の動きの違いについても考察している。本稿で得られた主な結果は以下のとおりであ る。

全賃貸物件を対象とするCPI家賃に対して、成約ベースのIPD/リクルート賃料指 数は6~8ヶ月の先行性を持つと考えられる。CPI家賃指数は長期的に下落傾向に あるが、IPD/リクルート賃料指数が横ばい圏内で推移していることから、今後のC

¹⁵ 国土交通省「主要都市における高度利用地地価動向報告~地価LOOKレポート~」等による。

