

高機能版サヤトレ会員限定レポート 『ロングショートシステムトレード』



2014年5月31日版

■はじめに

いつも大変お世話になっております。インベスターズの増田圭祐です。

今回のレポートは、私が 2014 年 1 月からシステムトレードの勉強を開始して 3 月から実際に運用を始めた両建て売買のシステムトレードについてまとめたレポートです。

私自身システムトレード自体は、まだ数か月程度の投資歴ですが 1 日も休むことなく毎日継続し、ある程度の運用方針を固める事が出来ました。

私は、今後もこのロングショートシステムトレードを継続していく予定ですが まだまだシステムトレーダーとしては未熟です。

よって数か月後には、このレポートに書いた考え方とはまた違う発想になっている可能性も十分にあります。

本レポートは、途中経過のご報告という視点でお読みいただくと嬉しく思います。

今回のレポートは概要の説明を中心としておりシステムトレードにおいて一番重要である「売買ルール」作成については詳しく書いておりません。

完成された売買ルールは存在しないのですが現在も売買ルールを研究中であり 今後、また内容をブラッシュアップした内容のレポートを提供していく予定です。

今回のレポートはロングショートシステムトレードの考え方と概要についてご理解いただければと思います。

皆様の運用投資のヒントになれば幸いです。どうぞよろしくお願いいたします。

■ロングショートシストレの概要

ロングショートシストレとは、株式投資において「買い」と「売り」の両建て保有状態を作り、予め設定した条件に従いながら仕掛けと決済を行う投資戦略です。

「買い」と「売り」を同時に保有して両建てにする『ロングショート戦略』を機械的に予め設定した売買ルールで投資する『システムトレード』とお考えください。

ロングショートシストレは、従来サヤトレを使いご説明してきたサヤの周期性や法則性を利用して利益を狙う戦略とは少し違います。

両建て売買は同じですが投資する「買い銘柄」と「売り銘柄」はあくまでも個別銘柄の投資でありペアにはなっていないとお考えください。

イメージ的には・・・

・株価が上がると予想する銘柄を買いの片張り投資

・株価が下がると予想する銘柄を空売りの片張り投資

保有している銘柄をペアとは考えず個別銘柄の片張り投資と考えてください。

結果的に「買い」と「売り」が同時に保有している事から両建て状態になり相場変動はヘッジされて安定した運用を実現が可能となります。

あくまでも個別銘柄への投資ですので買い銘柄と売り銘柄の決済は同時ではありません。

買い銘柄のみ決済する事もあれば売り銘柄のみ決済するケースもございます。

買い銘柄と売り銘柄を予め設定した売買ルール通りに継続して投資するのがロングショートシストレの概要です。

■システムトレードのメリット

ロングショートシストレのメリットとして通常のサヤトレを使った
2 銘柄をペアにするサヤ取り投資を例にして解説させていただきます。

サヤトレは、サヤ取り投資に最適な組み合わせのペアを検索する「計算機」です。

検索されたペアの中から投資家ご自身でサヤチャートを確認してタイミングをみて投資を行います。

お客様からよくサヤトレの検索において一番勝てる確率が高いペアから表示して欲しいと要望をいただく事がございます。

しかしそれは残念ながら不可能です。

サヤトレは 100 万件あるペアの中からある程度まで数の絞り込みを行うスクリーニングツールです。

サヤトレで検索されたサヤ取りペアでも中には、推奨している仕掛けに最適ではないサヤチャートのペアも検索されてしまいます。

最終的にどのペアに投資するかは投資判断においては、
投資家自身がサヤチャートを確認して投資決定していただく必要がございます。

100 万という選択肢から一定数までの絞り込みはシステムが行います。

しかし最後にどのペアに投資するかについては投資家の裁量判断となるのです。

サヤチャートの法則性に馴れると簡単な選定と言えますが投資センスがいる部分でもあるでしょう。

実際、私自身もサヤトレを使いサヤ取り投資を行っておりますが、
全てのペアに投資出来るような運用資金は保有しておりません。

どのペアに投資するか？

ペア選びには頭を使い悩むこともございます。

この銘柄が入っているペアは避けようなどなど・・・

頭を使って考えて投資したペアでも結果的に損切りになるケースもあります。

システムトレードのメリットは、投資家自身が考えて頭を悩ます必要は一切ありません。

単純に売買ルールで検索されて出てきた銘柄を証券会社に注文するだけです。

投資家は頭を使う事無く売買ルールに従って機械的に売買を行います。

感情は無く売買ルールに応じた利益確定や損切りの判断まで機械的に全て決めま
す。

「感情に流されることなく機械的に投資を行う事が出来る」

これがシステムトレードの一番大きなメリットと言えるでしょう。

■システムトレードのデメリット

システムトレードのデメリットとして実際に私が感じたデメリットを 3 点お伝えします。

【デメリット 1】 まとまった投資資金が必要

サヤ取り投資を行うには、最低でも買いと売りの 2 銘柄以上に投資を行うため投資資金 100 万円は必要と考えております。

しかし今回ご紹介するロングショートシストレは、もう少し運用資金が多くないと実践は難しいとお考えください。

具体的には 300 万円程度は欲しいところです。

運用資金が少なくても実践は可能ですが 300 万円程度あった方がよりシステムチックに運用する事が可能になります。

【デメリット 2】 継続性が必要

システムトレードですので一定期間継続してルール通りに投資する事が必要です。

今週は、時間に余裕があり沢山投資したいから投資するという事は出来ません。

反対に忙しくても設定したルールで継続して株価を確認する必要もあります。

私の場合は、毎日株価を確認しますので毎日売買ルールを確認しております。

しかし毎日が難しい方は、毎週月曜日にだけ確認するなど週 1 回でもいいですが一度決めればそのルールに従い一定期間続けてください。

スタートしたら最低でも 1 ヶ月は途中でやめないでください。

日々の継続性がシステムトレードには必要です。

【デメリット 3】 全自動売買は不可能

システムトレードと言えば、全自動でパソコンが勝手に動き、寝ている間にも勝手に投資をしてくれて気が付けばお金が増えているイメージをお持ちの方も多いかと思いません。

実際にそのようなシステムトレードも世の中に存在します。

しかし今回ご紹介するロングショートシストレは 9 割以上機械任せですが最後に投資する際の注文は全て投資家自身で行う必要があるとお考えください。

そしてその際に**投資例外事項**を定めて

投資しない選択を行うのも投資家自身となります。

例えば、一番よくある例としては、空売り銘柄を選定する際の売買ルールに適用された銘柄が「貸借銘柄」に該当しなければ空売りしたくても出来ません。

予めスクリーニング設定の検索対象において「東証 1 部」・「東証 2 部」・「マザーズ」のように市場を選択できる機能はありますが「貸借銘柄」のみと指定する機能は少ないです。

その他にも仕掛けを行う個別銘柄の翌日が決算発表などもよくあります。

珍しいケースとしては TOB や MBO などのファイナンス銘柄も売買ルールの条件に合致して出てくるケースがございます。

このように売買ルールに該当する銘柄ですが不確定要素が多く実際に投資するべきではない銘柄などは、投資家自身の判断で除外する作業はどうしても発生します。

機械にファンダメンタルな要素まで考慮させる事は難しいのが現実です。

投資家本人が実際に確認しなければ避ける事が出来ないとお考えください。

上記のような要素まで全てパソコンにプログラミングに組み込んで考慮し
そして人工知能を持ち全て自動売買で投資するシステムも存在します。

海外のヘッジファンドなどは、スーパーコンピューター使い
天才がプログラムしたシステムトレードで投資をしているのです。

そのような優れたシステムを個人投資家が自作するのは難しいでしょう。

システムトレードに関するサービスにおいて
個人投資家でも使えるような全自動システムも中には提供されております。

しかし自分の意志に関係なく自動売買を行う場合、2010年5月6日アメリカで実際に
起きた「フラッシュ・クラッシュ」のリスクを考慮しておく必要がございます。

「フラッシュ・クラッシュ」の原因は全自動で高速取引を行うアルゴリズム取引が原因
で瞬間的に通常ではあり得ない株価の値段が付き一瞬で元の値に戻ったのです。

全自動で取引と行っている場合、フラッシュ・クラッシュに巻き込まれてしまい
自分が知らない間の一瞬で投資資産を全て失うリスクもあるかもしれません。

逆に一瞬で大儲けして大金持ちになる可能性もあるかもしれませんが・・・

全自動で稼げるのは大変素晴らしい事ですので否定はしませんが
現状、私は9割自動で最終の投資注文は自分自身で行っております。

■ 売買ルール

ロングショートシストレの概要とメリット・デメリットについて書かせていただきました。

ロングショートシストレでお金は稼げるのか？

ここが一番重要な点ですが結論としては、全ては「**売買ルール**」次第です！

売買ルールに優位性があれば継続すれば利益が出せます。

優位性のある売買ルールを作成して継続する事が大切です。

ここからは、ロングショートシストレにおける
売買ルールの考え方について書かせていただきます。

ロングショートシストレでは、買いと売りで売買ルールを分けて考えてください。

買いの売買ルール = **買いルール**

売りの売買ルール = **売りルール**

言い変えると買いルールだけの片張り投資でも
相場で勝てる売買ルールを作成する必要があるのです。

売りルールもおいても同じです。

優位性のある自分の運用方針に合った「買いルール」と「売りルール」を
出来るだけ複数用意出来るとより安定した投資になるでしょう。

長年優位性のある売買ルールでも1つ大きな注意点があります。

【永遠に継続して勝ち続けられる売買ルールは存在しない！】

多くの方が次のように考えます。

「一番儲かる投資を教えてください。」

「一番勝てる売買ルールを教えてください。」

上記の答えは人それぞれによって違います。

そして一番勝てる売買ルールでもいずれ世界中のシステムトレーダーが同じ事を行えば優位性が崩れます。

よってそのような売買ルールは存在しないという事をご理解ください。

2013年に勝てた売買ルールでも2014年は負けてしまうなど
相場環境によって売買ルールに優位性が無くなってしまふ事はよくあります。

永遠に継続して勝ち続ける売買ルールは存在しません。

レポートの最後には、私が使っている売買ルールの事例を簡単に1つお伝えしますが詳細な数値までは記載しておりません。

その理由も同じで現状今はプラスでも明日からマイナスになってしまう可能性も大いに考えられるからです。

私が完全定義された売買ルールを一般公開するのは「フライデーサヤ取り」のように誰にでも簡単に実現可能であり普遍的なものでないと難しいでしょう。

■ロングショートシストレの売買ルール

ロングショートシストレの売買ルールは「買いルール」と「売りルール」の 2 つを独立させて考えるとお伝えしました。

そしての「買いルール」と「売りルール」は出来れば複数保有しておくことが重要です。

売買ルールが一つしかない場合、その売買ルール頼り運用を行っていた場合にその売買ルールに優位性が無くなってしまうと継続することは出来ません。

現在の 2014 年相場において勝てる確率が高い売買ルールを複数保有し成績の良い売買ルールを適応させて運用するのが私は一番良いと考えております。

複数の売買ルールで投資し続ける事でより安定して運用が可能になります。

具体的にロングショートシストレの売買ルールの保有は次のようなイメージです。

【理想的な売買ルール保有のイメージ】

買いルール 1 (逆張りのタイミングで買う)

買いルール 2 (順張りのタイミングで買う)

買いルール 3 (割安な銘柄を買う)

買いルール 4 (割高な銘柄を買う)

買いルール 5 (フライデー銘柄を買う)

売りルール 1 (逆張りのタイミングで空売り)

売りルール 2 (順張りのタイミングで空売り)

売りルール 3 (赤字の銘柄を空売り)

などなど上記のように複数の売買ルールを保有します。

そして買いルール 1 は逆張りのタイミングで買い
買いルール 2 は順張りのタイミングで買うなど

同じ買いルールでも仕掛けのタイミングを変えて
保有する事によってより安定した運用になります。

かなり高度で複雑なポートフォリオになりますが
最終的には、上記のような事まで計算して売買ルールを作成してもよいと思います。

売買ルールに合致した銘柄をルール通り忠実に投資するのがシステムトレードです。

しかし仮に買いルールに 30 銘柄合致した場合に
30 銘柄全て投資するのは現実問題資金的に難しいと思います。

その場合には、30 銘柄の中でも移動平均乖離率のように
何かしらの判断基準を設定し上から 3 銘柄だけ仕掛けるなどもご自身でルールを設定してください。

私自身も実際の運用の場合は、売買ルールに該当する銘柄に全て仕掛ける事が
出来ない事はよくあります。

その際には、仕方ありませんが私は、その中から自分の裁量で選んでいるのが現状
です。

資金が多くあり全部仕掛けられる方は全部仕掛けても良いですが現実的にはほぼ不
可能です。

100%システムチックに運用するのは難しいのが現実です。

9 割はシステム頼りですが残り 1 割はどうしても人の手が必要になる事をご理解くださ
い。

■ 売買ルールでの注意

「買いルール」と「売りルール」の優位性ある売買ルールを複数保有しそのルール通りに投資を継続するのがロングショートシストレです。

繰り返しになりますが優位性ある売買ルールでもその売買ルールで永遠に稼げるとは考えないでください。

少し具体的な失敗の例を伝えます。

買いルール 1 の売買ルールが仮に次のようなルールと仮定します。

『当日株価が移動平均線から〇%以上大きくプラスにかい離』

実際は、もうちょっと細かいですが上記のルールは、何か言いたいのか述べると株価が 1 日で大きく上昇したような銘柄を意味します。

上昇トレンド発生の初動と考えた買いルールで私は一定期間運用をしていました。

そして上記のルールで継続して運用を継続した結果勝ち負けはもちろんあるのですが通算して負け越しが 3 ヶ月ほど続いていたのです。

それまで過去は継続して勝っていた統計結果は存在します。

しかし現状、私はその買いルール 1 を停止しております。

買いルール 1 を損切りしたのです！

私は、売買ルール毎に分けて毎日投資の成績をエクセルにつけています。

その売買ルールの成績が最近良いか悪いか数字で確認する事が可能です。

現状私の売買ルールの損切りとしては

3ヵ月間継続して負け越している場合には、一度売買ルールを停止しております。

過去 10 年以上勝ち続けてきた売買ルールであっても
ある日を境にして負ける売買ルールになる可能性もあります。

これまで勝ち続けてきた売買ルールなのでまた挽回してくれる。

1つのルールを信じ過ぎる事は危険です。

「相場は生き物であり常に進化しています！」

優位性のある売買ルールが一生継続して勝てる保証はない事を忘れないでください。

そのための「買い売買ルール」と「売り売買ルール」の複数保有です。

とは言いつつ私自身もまだ複数売買ルールを保有している訳ではありません。

しかし今後は、少しずつ増やしながら
常に成績の良い売買ルールだけを動かしていく予定です。

売買ルールを作成する事に一番時間をかけますが
一度作ってしまえば後は、機械に任せるのみです。

お仕事で忙しい方にとっても休日に研究出来るのでお勧めの戦略と言えるでしょう。

■ 売買ルールの作り方

システムトレードが勝つか負けるか全ては売買ルール次第です。

重要な売買ルールをどのように作成するのか書かせていただきます。

大きく分けて無料の方法と有料の方法がありますが今回は無料の方法を書かせていただきます。

売買ルールを作成するには、サヤトレ同様にパソコンの計算機能を使い自動的に投資する銘柄を抽出する事をお勧めしております。

お使いの証券会社のシステムに「**スクリーニング**」と呼ばれるツールが搭載されていると思います。

搭載されていなければ無料で使えるスクリーニングツールもあるので参考にしてください。

無料スクリーニングツール

http://www.traders.co.jp/domestic_stocks/invest_tool/screening/screening_top.asp

スクリーニングツールを使う事によって
機械的に検索条件に合う個別銘柄を簡単に探す事が可能です。

例えば PBR1 倍割れの企業に長期投資したいと考えた場合
スクリーニングツールで PBR1 倍以下と検索すれば該当する株式が一瞬で検索する事が出来るのです。

スクリーニングツールの詳しい使い方や条件設定は、お使いのツールによって違いがありますので解説は出来ませんが「スクリーニングツール」を上手く活用して売買ルールを作成してください。

■ 売買ルール of 仕掛けと決済

スクリーニングツールを使い買いルールと売りルールを作成して
その条件に合致した銘柄に継続して投資していくのがロングショートシストレです。

仕掛けは、シンプルに検索に合致した翌営業日の寄り付きに仕掛け
決済は、仕掛けた株価からの一定の損益パーセンテージに達したら決済というルール
がお勧めです。

そして決済ルールには最長保有期間も設定しておく事がお勧めです。

仕掛けてから 2 週間以内に設定した損益パーセンテージに達しなければ強制的に決済
するようにダラダラと長期的に保有しないようにするためのルールです。

そして仕掛けを行った後は、お使いの証券会社に
OCO 注文という注文方法があれば活用すると便利です。

OCO 注文とは現在の株価の値段から上に〇〇円上がれば決済
反対に下に〇〇円下がっても決済と期間を定めて決済注文が出せます。

現値の上と下の上下で決済を挟むようなイメージです。

タッチすれば自動で約定されるのでかなりシステムチックな売買が可能になります。

現状、株式で OCO 注文が出せる会社は非常に少ないです。

私が現在使っているライブスター証券であればこの OCO 注文を出す事は可能です。

ライブスター証券は OCO 注文が出来て売買手数料が非常に安いために
システム的には私自身は非常に使いにくいと感じておりますが利用しております。

ライブスター証券 : <http://www.live-sec.co.jp/>

■増田のロングショートシストレ運用の手順

私が実践しているロングショートシストレの手順について具体的な例として書かせていただきます。

【基本ルール例】

運用資金:1000万円(1000万円でも全然足りません。)

選定日:毎営業日17時頃

1銘柄の投資金額:50万円に近づける

上記のように基本ルールを設定し株式市場が引けた後にスクリーニングを行います。

現在、稼働中の売買ルールは、買いルール2つ、売りルール1つです。

まずは、買いルールでスクリーニングをかけて

対象となった銘柄を基本的に全部仕掛ける事を理想としております。

しかし実際には1銘柄投資するに300万円以上必要な銘柄も沢山あるため仕方なく仕掛けを見送るケースもよくあります。

運用資金が1000万円ですので両建てを意識した場合

買い銘柄は合計で500万円が目安です。売り銘柄も最大500万円が目安です。

買い銘柄の状況にもよりますが10銘柄くらいが最大と考えております。

そして次に売り銘柄も同じようにスクリーニングにかけて投資を行います。

相場環境によっては、買い銘柄が6銘柄あるにも関わらず

売り銘柄は2銘柄しか出てこない場合もあります。

時には、該当ゼロで全く出てこないケースもあります。

その場合には、現在保有中の売買比率を考慮して出来るだけ売買比率が **50:50** になるように意識しております。

【売買比率 50:50 の保有イメージ例】

買いルール 1 で買った銘柄 1 (投資資金 50 万円)

買いルール 1 で買った銘柄 2 (投資資金 50 万円)

買いルール 1 で買った銘柄 3 (投資資金 50 万円)

買いルール 1 で買った銘柄 4 (投資資金 50 万円)

買いルール 1 で買った銘柄 5 (投資資金 50 万円)

買いルール 2 で買った銘柄 1 (投資資金 250 万円) ← 自信があるルール

売りルール 1 で空売りした銘柄 1 (投資資金 250 万円)

売りルール 1 で空売りした銘柄 2 (投資資金 250 万円)

上昇トレンドや下落トレンドなどの状況の場合には売買比率に偏らせても良いと思いますが基本は両建ての比率を近づけておくことで相場変動をヘッジする効果も高まるので安定した運用になる事でしょう。

仮に新規仕掛け含めて 1 銘柄も存在しない場合には片張りの状況避ける目的として **(1306) TOPIX 連動型の ETF に投資して両建てを維持する事** に対応してください。

仕掛けを行えば後は、翌日 9 時の約定後、売買ルール毎に分けたエクセルに仕掛けの株価を入力します。

決済の株価も入力すれば自動で損益が出るようにしておりますので後から売買ルール毎の通算成績を確認する事も可能です。

一定期間成績が悪い場合にはその売買ルールを停止 (売買ルールの損切り) します。

■ 売買ルールの一部公開

最後に私が現在動かしている売買ルールの中で比較的応用が可能で優位性が高いと感じる売買ルールを1つお伝えします。

買いにも売りにも適応出来る売買ルールです。

詳細な数値はお伝え出来ませんが納得いく方も多いでしょう。

投資期間は1週間前後で保有期間も短く損小利大を狙います。

一時的な大きな変動から株価の平均方向に戻る修正を狙うタイミングです。

文章で簡単にお伝えすると分かりにくいので下記のチャートをご覧ください。

【実際に空売りした銘柄のチャート】



(5月14日に空売りを仕掛け、5月27日に買戻し)

チャートみていただくと分かりやすいですが
これまでにレンジで動いていた銘柄が決算やニュースなどをきっかけにして売買高を
伴い大きく上昇した銘柄が天井つけたような形を確認した後に元の方向に戻る事を
予想して仕掛ける空売りのルールです。

一時的な材料が発生した際に瞬間的に株価は大きく変動する傾向があります。

しかしその 2~3 日後には、落ち着きを取戻し冷静に適正な株価の位置を探るかのよ
うに元の平均方向に修正していくケースは結構よくあるのです。

これは大幅上昇した銘柄に限らず、下落した銘柄でも同様の事が言えます。

そして天井もしくは底から修正を始めると
そのトレンドはジリジリと続く可能性が高いと私は考えおります。

実際にスクリーニングでこのような銘柄を検索して探す場合は
「移動平均乖離率」「MACD」「RSI」などを組み合わせ検索します。

【急激に大きく上昇している銘柄を探す際の検索例】

移動平均乖離率: +13%以上

MACD: 80 以上

RSI: 70 以上

この売買ルールの注意点ですが大きな変動後の銘柄を逆張りで仕掛ける戦略です。

株価が急激に大きく変動するという事は、その変動した方向に
長期的なトレンドが発生する初動である場合も考えられます。

大きな変動から2~3日で落ち着いて修正したように見えても
そこから再度そのトレンドを上回るって推移する可能性も十分にあるのです。

そのためにもしっかりと明確に決済までの最長保有日数を決めておいてください。

そう考えた場合にこの売買ルールにおいて2週間が最長保有日数の場合には勝てる
売買ルールになることもあれば1ヶ月を最長保有日数にすると負ける売買ルールに
なる事もあります。

私自身もそのあたりのルールは日々調整中であり
結論として相場によっても変わると考えているため
このレポートで詳細な売買ルールをお伝えする事は出来ません。

しかし勝っている間は、その売買ルールに従い続けて勝ち続けられればいいでしょう。

負けている売買ルールは微調整するか停止してしまうかの決断を行い、理想としては
常に成績の良いルールだけが動いているような状況を目指して現在も運用中です。

■まとめ

私自身がまだまだシステムトレードを実践し始めたばかりの手さぐり状態です。

今回のレポートは、現在力を入れている投資手法を
サヤトレ会員様にお伝えしたいと思い執筆させていただきました。

内容について分かりにくい点や言い回し、誤字なども多いかと思いますが
今後ブラッシュアップして改定したレポートをまたプレゼントする予定です。

私自身もまだまだ売買ルールを作成して増やし
それに比例して運用資金も増やしていきたいと考えております。

今回のレポートではロングショートシストレの概要を中心に書かせていただきましたが
今後は、優位性のある売買ルールについてもお伝え出来ればと目標にしております。

今後とも高機能版サヤトレを継続していただければ幸いです。

どうぞよろしくお願いいたします。

【本レポートでお伝えしたいことのまとめ】

- ・ロングショートシストレの概要
- ・売買ルールが1番大切である
- ・買いルールと売りルールはそれぞれ独立している
- ・スクリーニングツールを使い投資する銘柄を探す
- ・過去最強の売買ルールでもある日突然勝てなくなる可能性はある
- ・一定期間成績の悪い売買ルールは停止する
- ・売買比率を50:50にして両建ての状態を維持

■ サヤ取り投資ペア検索ツール 『サヤトレ』

<https://investars.jp/>

■ サヤ取り投資ペアランキングサイト 『サヤ取りランク』

<https://sayatori.net/>

■ サヤ取り投資と経済が分かるブログ

<http://sayatore.com/blog/>

■ サヤ取り投資クラブ SIGMA（提携アナリスト業務）

<http://www.get-okuman.com/index.html>

ディスクレ－マ－及びリスク事項説明

投資判断の材料・情報提供を目的としたものであり投資の勧誘を目的としたものではありません。最終的な投資の判断は自己責任にて行ってください。また、各種情報の内容については万全を期しておりますが、その内容・有益性を保証するものではありません。これらの情報によって生じたいかなる損害についても、当方および本情報提供者は一切の責任を負いかねますので御了承ください。

サヤトレ運営事務局

〒160-0022

東京都新宿区新宿 4-3-17 ダヴィンチ新宿ビル 6 階