

2024

3

March

Topics

不動産トピックス

トピックス1

オフィスビルの取引額が激減、2013年以降初の1兆円割れ
～2023年の不動産売買実績と今後のオフィスビル取引～ … 2

トピックス2

東京23区における賃貸マンション市場の動向 …… 6

マンスリーウォッチャー

みずほ信託銀行の不動産業務のご紹介 …… 8

オフィスビルの取引額が激減、2013年以降初の1兆円割れ

～2023年の不動産売買実績と今後のオフィスビル取引～

主に法人間で行われた国内不動産の売買で金額が明らかにされた取引^{*1}は、2023年の公表総額が3兆4,132億円となり、前年と比べて8,364億円減少(対前年増減率-19.7%)しました。取引件数^{*2}は699件で同13件の微増(同1.9%)でしたが、1件あたり500億円以上の大規模な取引が6,817億円にとどまり、前年比で9,209億円(同-57.5%)下回ったことが主な減少要因となりました。

業種セクター別^{*3}の取得額は、外資系法人が6,055億円減少(同-50.5%)、SPC・私募REIT等も3,863億円減少(同-43.0%)で、この2セクター合計で9,919億円減少しました。売主の業種セクターは、事業法人・金融法人等の売却額が5,211億円減少(同-45.0%)、次いで不動産・建設が2,487億円減少(同-24.4%)して、2セクターの売却額は7,698億円減少しました。用途別ではオフィスビル取引の減少幅が大きく、前年の1兆7,036億円から7,870億円減少(同-46.2%)して、2013年以降で初めて1兆円に届きませんでした。

本稿の前半では、2023年に公表された、主に法人による国内不動産の売買取引を概観します。後半は、オフィスビル取引額の主な減少要因が、事業法人・金融法人等によるオフィスビルのファンド向け売却の減少、すなわちオフィスビル流動化の減少であることを示したうえで、先行きの動向を考察します。

国内不動産の売買取引額は総額4兆円を下回り、2013年以降の最少額に

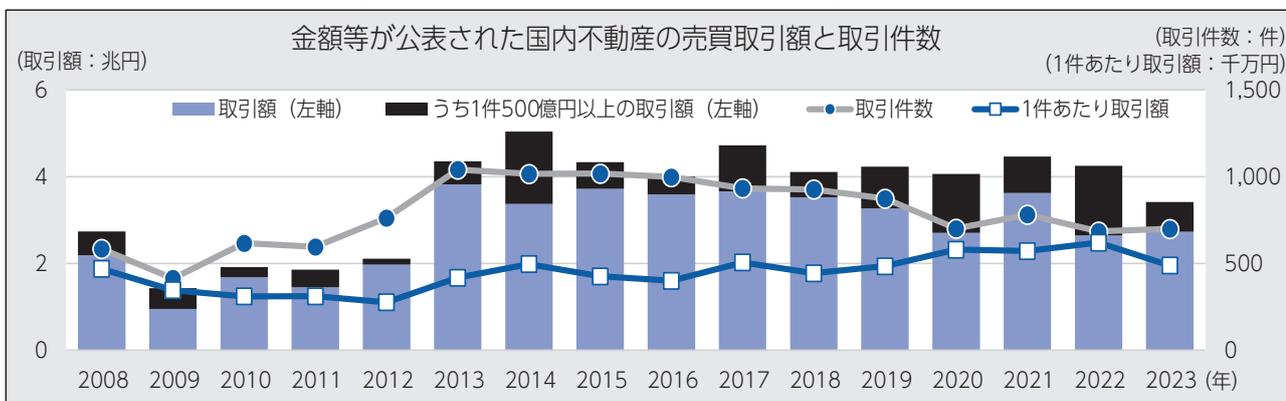
1件あたり500億円以上の大規模な取引が前年比約6割減

国内不動産の売買取引額は2022年から2年続けて減少し、2023年の総額(お3兆4,132億円)でした[図表1-1]。前年比は8,364億円減少(対前年増減率-19.7%)でした。年額が4兆円を下回ったのは2016年以来で、2013年に開始された量的・質的金融緩和などの効果で世界金融危機の影響から脱した後で、最も少ない取引額でした。

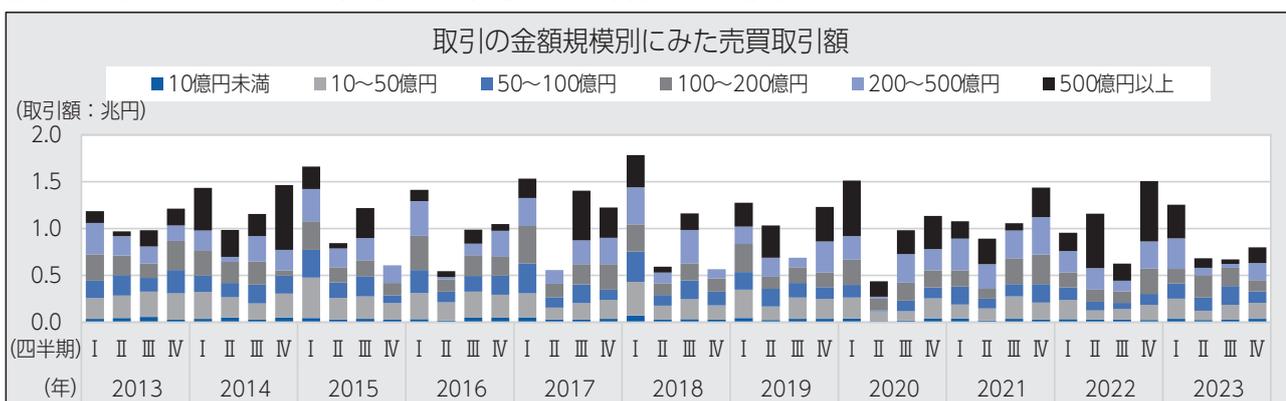
1件あたり500億円以上の大規模な取引が合計6,817億円となり、前年から57.5%減少して過去5年間で最少でした。このクラスの取引件数は前年と同じ12件でしたが、最高額が前年の4,364億円(大手町プレイス)から約700億円(小田急第一生命ビル。報道による推定額)に縮まり、全般的に取引の規模は縮小傾向でした。

四半期別^{*4}に推移を追うと、2023年第2四半期以降に取引額が低下しており、特に規模が大きい200～500億円と500億円以上の2クラスで低調さが顕著です[図表1-2]。

[図表 1-1] 1件あたり500億円以上の取引が奮わず、取引総額の減少要因に



[図表 1-2] 2023年第2四半期以降、低水準の取引額のまま推移



注) 四半期の区分は、第1四半期(I):1～3月、第2四半期(II):4～6月、第3四半期(III):7～9月、第4四半期(IV):10～12月

図表 1-1、1-2 のデータ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

オフィスビル取引が独り急減、前年実績を7,870億円(46.2%減)下回る

買主の業種セクターとして、外資系法人とSPC・私募REIT等の取得額が概ね半減

外資系法人は、量的・質的金融緩和が始まった翌年の2014年から取得額が急増し、2020年から2022年までの3年間は毎年1兆円を超えて、J-REITに次ぐ、あるいは上回る規模の取得セクターでした[図表1-3]。2023年は一転して5,936億円の取得にとどまり、前年から50.5%減少しました。

SPC・私募REIT等も、2021年は電通本社ビル、2022年は大手町プレイスなど1,000億円を超える大規模物件を2件取得しましたが、2023年はこのクラスの物件取得がなく、取得額は5,124億円(対前年増減率-43.0%)でした。

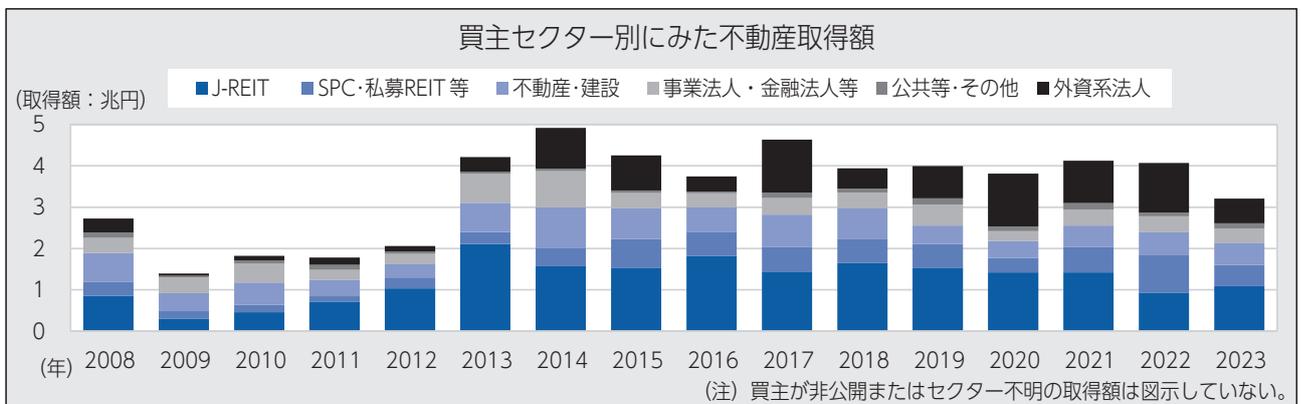
自己所有ビルの投資家向け売却など減少、事業法人・金融法人等の売却額は45%減

売主の業種セクターは、J-REITが前年から456億円増加(同13.5%)し、外資系法人も同81億円の微増(同1.6%)だったほかは、全てのセクターで減少しました[図表1-4]。なかでも事業法人・金融法人等は、2021年と2022年に行ったSPCへの1,000億円超クラスの売却に匹敵する規模の取引がなかったこともあって、6,367億円(同-45.0%)にとどまりました。

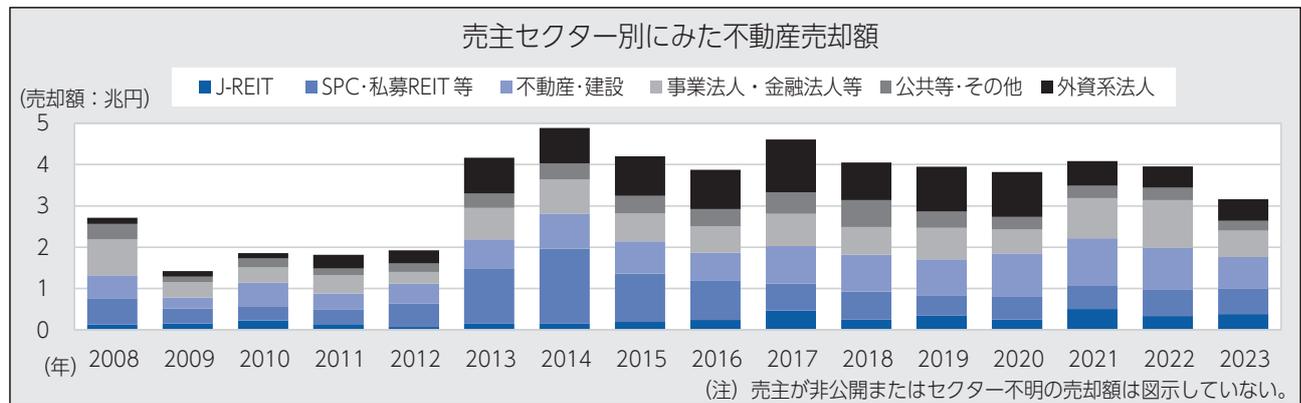
全用途中でオフィスビルの取引額だけが大幅減少、世界金融危機後と同程度の水準に

オフィスビルは用途別で最多額の取引を継続し、不動産取引の主軸用途ですが、2023年の取引額は前年から7,870億円減少(同-46.2%)し、9,166億円にとどまりました[図表1-5]。1兆円を下回ったのは2013年以降で初めてのことです。

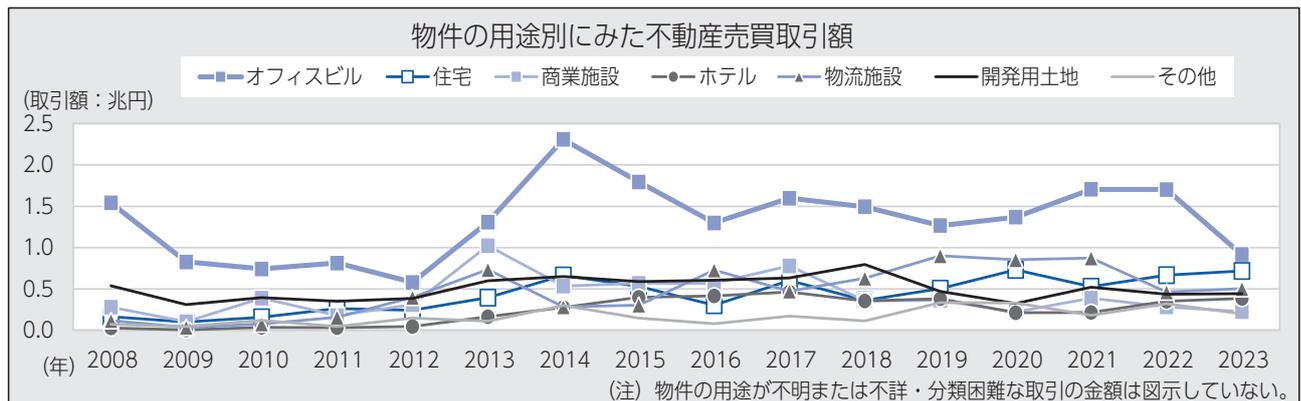
[図表 1-3] J-REIT の取得額が前年比増加するも、外資系法人と SPC・私募 REIT 等の売却額減少を補えず



[図表 1-4] 2021年と2022年に増加した事業法人・金融法人等の売却額が2023年は概ね半減



[図表 1-5] 他用途に大差を付けて取引額首位を継続したオフィスビルの存在感が埋没



図表 1-3~1-5 のデータ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

事業法人等による流動化と外資系法人の取得動向がオフィスビル取引を左右

オフィスビルが年間1兆7,000億円を超えて取引された2021年と2022年において、オフィスビルの主な取引経路は、①事業法人・金融法人等がファンド（SPC・私募REIT等）へ売却、次いで、グループ内の物件供給を含め②J-REITが不動産・建設から取得、そして③④外資系法人がSPCや不動産などの不動産投資セクターから取得、の順でした[図表1-6]。

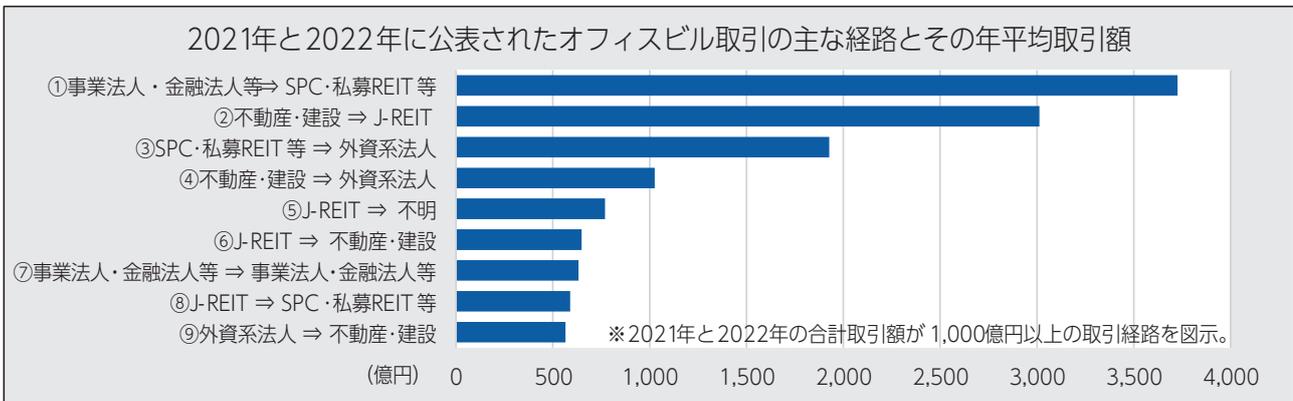
オフィスビルの取引が9,000億円台に減少した2023年は、上記の主な経路のうち①事業法人・金融法人等⇒ファンドが131億円（図外）にとどまり、③と④の不動産投資セクター⇒外資系法人も合計1,215億円で大幅に減少しました[図表1-7]。②J-REITの不動産・建設からのオフィスビル取得額は、2021年と2022年の平均額に対して41.5%減少しましたが、他の経路よりは安定しています。また、2008年以降

の通期でみて、事業法人・金融法人等が売却したオフィスビルの最大の買手はSPC・私募REIT等で、その傾向が近年強まっていました[図表1-8]。

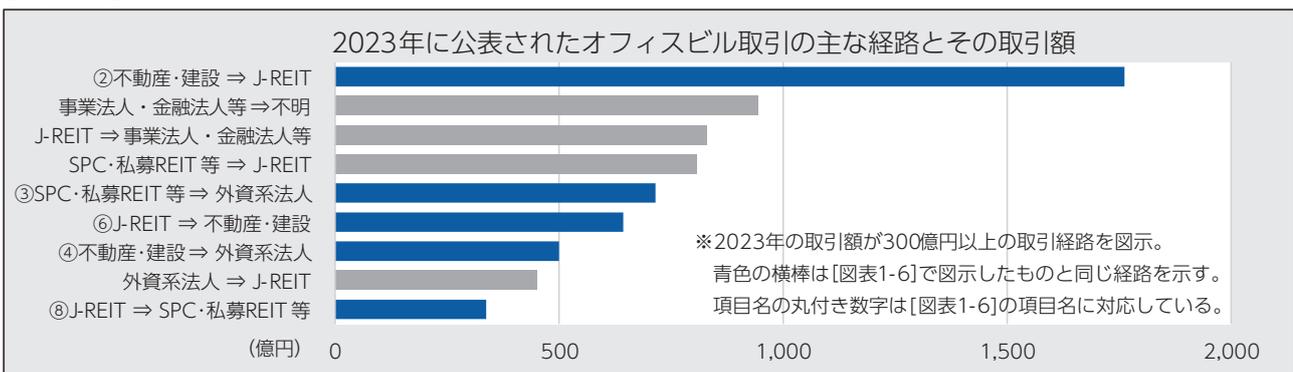
以上の動向から、オフィスビル取引額の激減について、主に2つの傾向変化が指摘できます。1つは事業法人・金融法人等によるオフィスビルのファンド向け売却、すなわち、オフィスビル流動化の減少。もう1つは外資系法人によるオフィスビル取得の減少です。後者については、米欧の不動産市場悪化で投資待機となっていることなどが理由と考えられるとして、見通しを本誌で既報^{*5}しましたのでご参照ください。

以下はオフィスビル流動化を対象に先行きの動向を考察します。

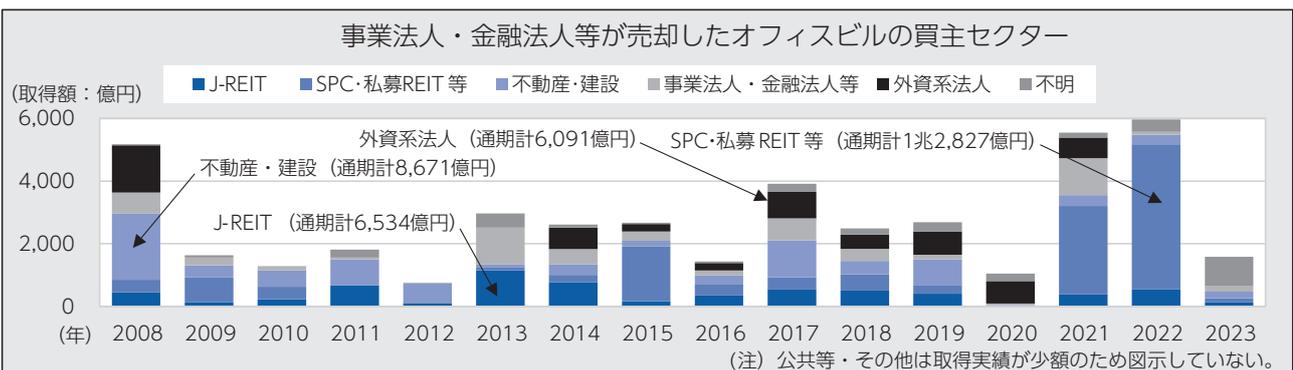
【図表 1-6】 オフィスビルの主な取引内容は、事業法人等の流動化と J-REIT の物件取得、外資系法人の投資



【図表 1-7】 2023年にオフィスビル取引が大幅減となったのは、主な取引経路での取引が減退したため



【図表 1-8】 事業法人・金融法人等が売却したオフィスビルの最大の買手セクターは SPC・私募 REIT 等



図表 1-6～1-8 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

事業法人・金融法人等のオフィスビル流動化の先行き考察

事業法人・金融法人等がオフィスビルを流動化する財務上の理由と事業上の理由

事業法人・金融法人等が自己所有のオフィスビルを流動化する理由として、一般的に、財務上の理由(決算対策、資金需要、経営指標の改善、資産の有効活用など)と事業上の理由(系列ファンド組成等による不動産事業の拡大、拠点再編やワークプレイス見直し等によるビルの遊休化など)が挙げられます。

以前から食品製造業や小売業などが保有不動産を活用してJ-REITを組成した事例がありました。近年も、電力やガス、鉄道、保険などの業種企業が保有不動産を元に私募REITを組成する事例が相次いでおり、上記の理由の中で「系列ファンド組成等による不動産事業の拡大」は積極的理由のひとつとなっています。

オフィスビル取引の先行きに関わる流動化の動向は、これらの状況如何によると考えられます。

系列ファンド組成等による不動産事業はまだ改善や拡大の余地あり

以前にファンドを組成した事例の中には、ファンド運用のプロとしてのノウハウの不十分さや、運用規模が小さいことによるコスト過重などの課題が内在していることが考えられます。外部のサポートで、運用改善や合併による規模拡大等を図ることによって、既存ファンドで成長の可能性が広がります。また、以前にも増して実務的で実績のある参入サポートが提供されると、オフィスビルなどの賃貸不動産を複数保有する企業などが新規参入する障壁が低下するでしょう。

都心のオフィス需要が回復すると、流動化にはプラスマイナス両面に作用

コロナ禍が収束して、オフィス回帰が進みつつあります。オフィス回帰で都心のオフィス需要が回復する状況では、一般に自社ビルの利用度も高まっていて自社オフィスを統廃合する必要性が薄れるため、遊休不動産の流動化に関して下押し要因になるとみられます。

※1: 本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。当該取引の開示または記事日付を取引の基準日として採録している。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。また、本集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。

※2: 取引件数とは、適時開示情報や報道情報など不動産売買に係る公表情報の情報件数をいう。売買された(される)物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件ではなく合計額で公表された取引は、これらをまとめて1件とした。なお、複数物件の一括取引で、個々の物件の属性が非公表の場合の物件の所在地や用途等は、公表情報からみて最多と判断される種別一括して分類した。

一方で、賃貸収益の改善と投資需要の集中でビルの売却価格が高くなる可能性があり、財務上の理由でも、また不動産事業の拡大目的でも、流動化を行う誘因が高まります。セール&リースバックで流動化を行うケースでも、テナントとしての長期使用の蓋然性や将来のテナント代替性が高まるため、買主にとって好ましい状況となると考えられます。

米欧で金利高止まりが続くと、外資系法人が本国にシフトし取得競争が弱まる可能性

米欧で利下げ方向への金融政策転換が予見されていますが、利下げが限定的で金利高止まりとなったときには、米欧などで資金の借換えが困難化し破綻に至る不動産投資物件が多数生じるおそれがあります。1980年代末に米国で生じた「S&L(貯蓄貸付組合)危機」後と同様に、外資系ファンドがハイリターンを求めて破綻債権・証券への投資にシフトする可能性があり、流動化物件に限らず、日本での不動産取得において買手の競争が弱まるのが考えられます。オフィスビルの取引価格が上昇しにくいと、従前のように取引市況を押し上げる方向には向かいにくくなるでしょう。

長期安定型運用の一環として、オフィスビル流動化は堅調と考察

外資系法人が米欧回帰を強めた場合でも、国内勢の投資意欲は強いと、長期安定型の投資対象としてオフィスビルの流動化に対する投資需要は積極的に推移すると考えられます。前述の参入サポートが図られれば、経営指標の改善や系列ファンド組成等による不動産事業の拡大を目的にオフィスビル等の保有資産を活用する事例が続くでしょう。

オフィス回帰が定着して都心オフィス需要が回復すること、日本において金利の急上昇など資金環境の激変が生じないことが前提となりますが、その上で、オフィスビルの流動化は堅調に推移すると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

※3: 業種セクターの分類は下表のとおりである。

分類	内訳	
J-REIT	J-REIT	
SPC・私募REIT等	SPC、私募REIT等。外資系法人に分類されるものは除く。	
不動産・建設	不動産業、建設業	
国内法人等	製造業	機械、電気機器、繊維製品、化学、鉄鋼、非鉄金属、食品等
	運輸・通信	陸運、海運、空運、倉庫・運輸、情報通信
	商業	小売業、卸売業
	金融・保険	銀行、保険、証券・商品先物、その他金融
	サービス	電気・ガス、サービス
	その他事業法人	水産・農林・鉱業等
公共等・その他	公共、公共等、その他法人、インフラファンド、個人	
外資系法人	海外の企業、ファンド、REIT等で、これらが出資する特定目的会社等のSPCを含む(日本の証券取引所に上場している(いた)法人は除く。)。不動産売買が公表された海外の個人を含む。	

※4: 四半期の区分は、第1四半期を1~3月、第2四半期を4~6月、第3四半期を7~9月、第4四半期を10~12月とした。

※5: 不動産トピックス2023年12月号トピックス1「投資待機か? 外資中心に大規模取引が75.6%減少~2023年度上期における国内不動産の売買実績~」(http://www.tnri.co.jp/report_topics/pdf/2312.pdf)を参照。

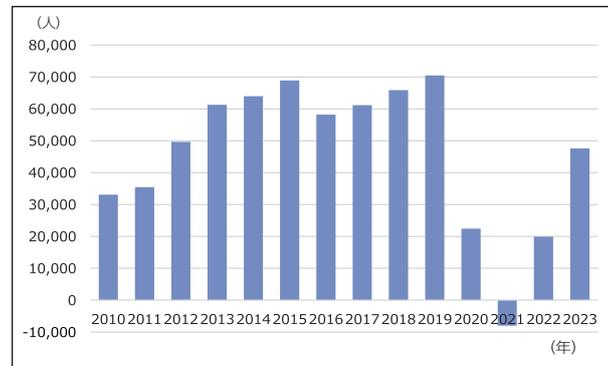
東京23区における賃貸マンション市場の動向

賃貸マンションにおける国内の主要市場である東京23区では、入居需要および賃貸収益の回復が本格化し、旺盛な投資需要からキャップレートは低下を続けています。影響要因として直近で変化の大きい人口流入(転入超過人口)の動きにも触れつつ、東京23区における足元の市場動向を概観しました。

東京23区の転入超過人口はコロナ前の7割程度まで大きく回復

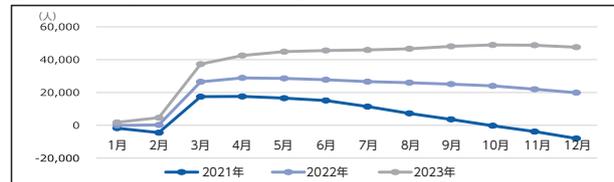
東京23区では、コロナ下の2021年に日本人移動者による転入超過人口(転入人口から転出人口を差し引いた転入人口純増減)がマイナスに転じましたが、翌年2022年にはプラスに転じ、2023年は+4.8万人と、コロナ前2017~2019年の平均値に対し72%まで大きく回復しています[図表2-1左]。2023年における転入超過人口は2021年及び2022年と異なり、転居・引越シーズンである3月を過ぎても10月まで毎月プラスで推移したことから、累積数は増加基調で推移して

【図表2-1】東京23区の転入超過人口推移
【日本人移動者】

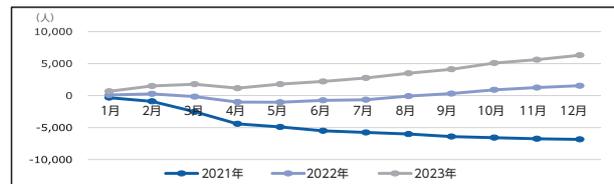


おり[図表2-1右上]、本格的な回復過程に入ったとみられます。転入超過人口は賃貸マンションの入居需要を測る一つの指標であり、東京23区の賃貸マンションにおける入居需要も回復基調で、コロナ前の水準に近づいていると考えられます。なお外国人移動者では、転入超過人口は2022年6月から2023年12月までほぼ全月プラスで推移したことから累積数が増加基調となっており、日本人移動者よりも1年ほど早く回復をみせています[図表2-1右下]。

【月別・累積(日本人移動者)】



【月別・累積(外国人移動者)】



データ出所: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」

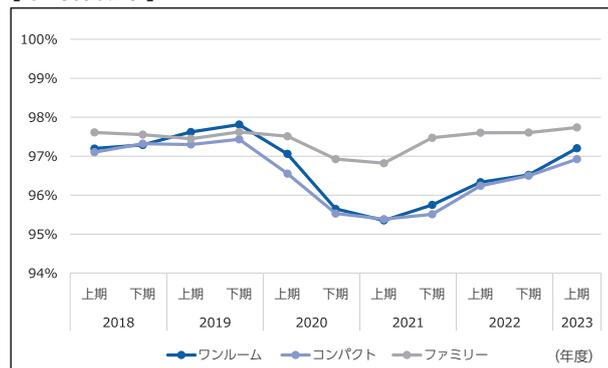
賃貸収益は総じて堅調。コロナ下に大きな影響を受けたワンルームも回復基調が鮮明

J-REITが保有する賃貸マンションをみると、東京23区における平均稼働率は2021年度上期を底に反転し[図表2-2左]、賃料収入単価もテナント入れ替え時や賃料更新時の賃料改定が奏功し、反転上昇あるいは上昇を続けています[図表2-2右]。転入超過人口の回復に呼応するかたちで賃貸収益も回復基調に乗り、とくに平均稼働率と賃料収入単価の両方で落ち込みが大きかったワンルーム^{※1}では、平均稼働率の反転に続き

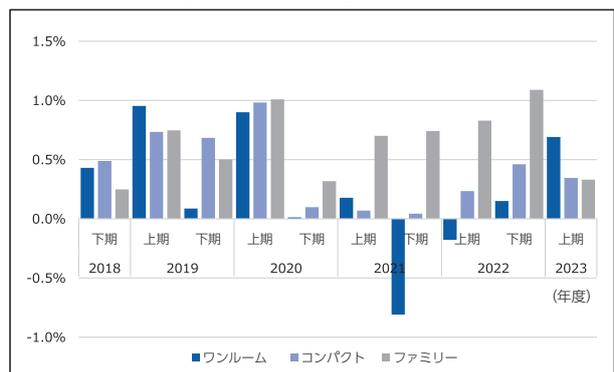
2022年度下期に賃料収入単価も反転上昇をみせており、回復基調が鮮明です。コンパクト^{※1}は平均稼働率がワンルームと同様に反転上昇したのち賃料収入単価も上昇基調となり賃貸収益が拡大しています。ファミリー^{※1}では堅調な入居需要と、物件数が相対的に少ないことから需給が引き締まっており、賃料収入単価の上昇が継続し、賃貸収益は拡大傾向が続いています。

【図表2-2】東京23区における賃貸マンションの平均稼働率と賃料収入単価の推移(J-REIT保有物件)^{※2}

【平均稼働率】



【賃料収入単価(前期比増減率)】



データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

投資需要は旺盛でキャップレートは一層低下しており、今後の物件取得や投資需要にとってマイナス要素となる可能性

東京23区における賃貸マンションの年間取得額は、コロナ下の2021年、2022年にそれまでの水準を上回る約2,110億円、約1,680億円と高水準で推移し、2023年は約1,920億円と2015年以降で2番目に多い水準となっており、投資需要は旺盛です[図表2-3左]。安定的な賃貸収益を持つ特性から投資対象としての位置づけがさらに高まっていること、入居需要と賃貸収益の回復が進んだことから、東京23区において賃貸マンションの需要が高まっている状況です。なお2023年はJ-REITが東京23区での取得額を増やし2015年以降、最高水準となったほか、外資系法人でも堅調な取得が継続しました[図表2-3左]。エリアをみると、都心6区^{※3}よりも周辺17区^{※3}において、取得物件数の増加が顕著です[図表2-3右]。都心6区では、コロナ下の2021年度にかけて平均稼働率の低下幅が周辺17区よりも大きく賃貸収益がより悪化したことを背景に、取得が周辺17区を中心に進んだと考えられます。

東京23区における賃貸マンションのキャップレート(ここではJ-REITの期末鑑定時の直接還元利回りを使用)は長期的に低下が続いており、コロナ前後の比較では、2019年度下期までの7半期における低下幅よりも、コロナ下2020年度上期以降の7半期の低下幅が大きく、タイプ、エリアを問わず総じてキャップレート低下の勢いが強まっている状況にあります[図表2-4]。

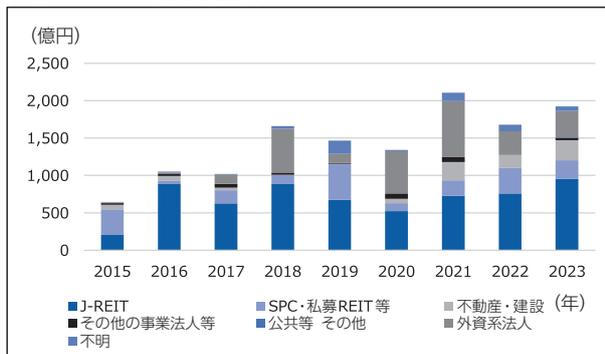
東京23区の賃貸マンション市場では、2023年に入っ

てからの入居需要の本格回復と、これに伴う賃貸収益の回復といったプラス要素が顕在化しており、これらは当面継続すると思われます。一方で、足元での旺盛な投資需要から、物件価格上昇と取得時の利回り低下が進んでおり、取得時の利回り低下については、例えば、最低利回り(ハードルレート)を設定してポートフォリオを組む投資主体が物件の取得を見送ることや、他の金融商品との利回りギャップが縮小して投資妙味が小さくなった場合に投資資金を他に回すことなどが、投資需要の停滞につながるマイナス要素として考えられます。(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

- ※1：タイプはおおよその専有面積で区分(ワンルーム：30㎡以下、コンパクト：30㎡超 60㎡以下、ファミリー：60㎡超)
- ※2：2018年度上期から2023年度上期までの全期でデータが開示された物件の平均値
- ※3：都心6区は千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区。周辺17区は東京23区のうち都心6区以外の区
- ※4：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」から集計したもの。不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。
[図表2-3]の取得額は、単体物件の取得額、及び複数物件一括取得額(用途は全て賃貸マンション、かつ全て東京23区内所在の取引を対象)の合計額。取得物件数は、単体物件をそれぞれ1物件とカウントし、複数物件一括取得分については構成する個々の物件を1物件としてカウントし両者を合算した。
- ※5：当該期に情報が公表された物件の平均値であり、対象物件数は期ごとに異なる。

【図表2-3】東京23区における賃貸マンションの取得額と取得物件数^{※4}

【買主セクター別取得額】



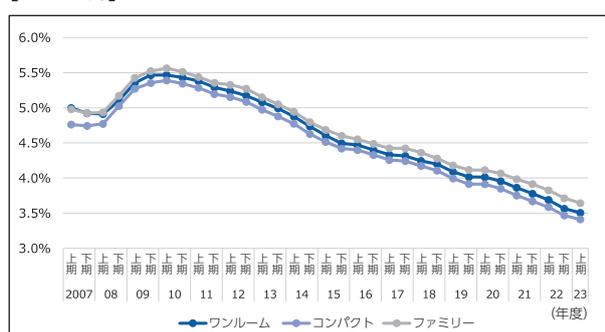
【取得物件数】



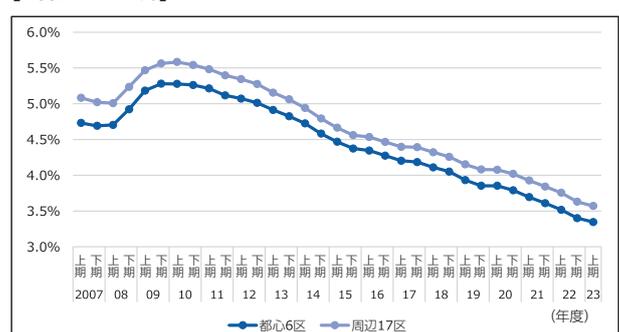
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

【図表2-4】東京23区における賃貸マンションのキャップレート推移(J-REIT保有物件)^{※5}

【タイプ別】



【所在エリア別】



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

Monthly Watcher みずほ信託銀行の不動産業務のご紹介

みずほ信託銀行は、お客さまの不動産ニーズにグループを挙げて対応し、ワンストップでソリューションを提供します。

不動産売買から不動産投資までフルラインでサポート

仲介	流動化	投資顧問
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本社・営業所 ▶ 工場・倉庫 ▶ 投資用不動産 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ バランスシートのスリム化 ▶ 資金調達(信託内借入) ▶ 不動産アセットマネジメント(AM) ▶ 不動産管理(管理処分信託) 	
コンサル	鑑定	土地信託
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 財務コンサル ▶ 資産承継対策 ▶ 土地有効活用 ▶ 移転・建て替え 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 担保評価 ▶ 時価評価 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ エクイティ投資 ▶ ノリコースローン

グループ会社との連携で多様なニーズに対応

みずほ不動産販売	都市未来総合研究所	みずほリアルティOne
住宅・事業用仲介	調査・研究	不動産AM・リート運用

みずほ信託銀行(●) みずほ不動産販売(★)

2024年1月末現在

グループ会社も含めたネットワークと取引基盤で幅広くお客さまの不動産ニーズに対応してまいります。

【都市未来総合研究所のご紹介】

都市未来総合研究所は、グループの不動産専門のシンクタンクとして、不動産投資および各種不動産市場に関する受託調査、企業の不動産戦略等に関するコンサルティングを中心とした業務を行っています。2024年1月には、不動産市場の各分野における直近1年間の動向について、既に公表したレポートを中心に再掲・再構成した「不動産レポート2024」を発行しています。

【みずほリアルティOneグループのご紹介】

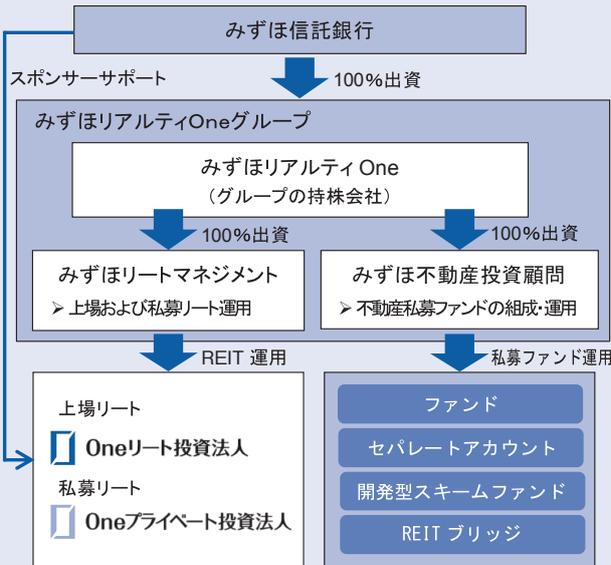
みずほリアルティOneグループは、これまで培ってきた不動産アセットマネジメント業務およびファミリーアセットマネジメント業務に関する豊富な実績やノウハウとみずほ信託銀行の信用力・情報力・案件創出力等を活かし、不動産に付加価値を創造する「付加価値創造型不動産AM会社」を目指して新たな業務領域への拡大に努めています。オフィスビルを中心に、住宅やホテルなど様々なアセットタイプの運用に加え、ファンドスキームでの開発のプロジェクトマネジメントから竣工後の運用までを受託する等、不動産のバリューアップや開発を前提としたファンドについても実績を有します。<みずほ>の一員として、これまで以上にグループ力を活かし、お客さまにより多くの投資機会や不動産への付加価値を創出し、資産価値の最大化を目指して参ります。

<みずほリアルティOneグループの主な取組と特徴>

- 私募ファンド：オフィスを中心に多様なアセットタイプ・地域の私募ファンドを組成
- Oneリート投資法人：ミドルサイズのオフィスビルに重点投資する上場リート(資産規模1,237億円(2024年1月時点))
- Oneプライベート投資法人：安定性の高い住宅特化型私募リート

運用資産残高 (億円)

期末	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3	2022/3	2022/9	2023/3	2023/9
残高	1,700	2,530	4,192	4,407	5,044	11,248	18,921	19,443	19,991	17,518



※上記の記述は、金融商品取引法において金融商品取引業として規定される一切の業務について、みずほ信託銀行が勧誘することを意図したものではありません。

不動産トピックス 2024.3

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 <https://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
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (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)