

# *Clutch NewsLetter*

クラッチニュースレター

03  
vol.



# ウッドショックは解消されるのか、最高値から5割急落

1 Clutch News

住宅の柱や梁に使う木材の流通価格が上昇し「ウッドショック」と呼ばれる木材価格の高騰が続いておりましたが、アメリカ木材先相場が、5月の最高値から5割安くなりました。

急落の原因はアメリカにおいて、①投機マネーが売り進んだ、②住宅着工が遅れ始めた、③高騰に嫌気した需要家が調達を控えたためとみられています。住宅着工の遅れは、住宅着工が木材の供給能力を超え、水回り設備等の建材が不足し、遅れ始めたそうです。



アメリカが発表した5月の新築一戸建て住宅販売

件数は、76万9,000戸と前月比5.9%減少し、2020年5月以来の低水準となり、住宅価格の高騰で消費者の住宅購入の勢いがやや弱まったとの指摘もありますが、米国の住宅需要はなお強く、相場は高止まりするとの見方が多く、高値の木材が対日輸入されるのもこれからで、日本国内価格は当面上昇の見通しになりそうです。さらに、住宅金利が上昇する前に購入しようとする駆け込み需要も、今後見受けられるとの見解で、木材高騰は5月の最高値までは戻らないだろうが、高値圏で推移すると予想されます。

国内では、木材の調達に苦しむ住宅メーカーでは、特に中小の事業

者を中心に、着工時期の遅れなどをめぐり顧客とトラブルになるケースも相次いでいます。住宅価格の値上げを実施した住宅メーカーも多く、輸入材高騰の背景には、昨年後半からの海運価格上昇という要因もあり、しばらくはこの状態が続くそうだという見通しです。

過去にもウッドショックは2度起きています。1度目は、1990年代に米国等で環境問題、絶滅危惧種のフクロウの保護等で森林伐採の規制が進み、木材の供給不足になりました。2度目は、2008年のリーマンショック直前の住宅ラッシュで木材価格が上昇しました。そして、今回が3度目の「新型コロナウイルス」の感染拡大によるテレワークの普及によって、郊外への移住や一戸建ての需要が高まったために起きています。

日本への木材価格の影響は、まだまだ続くと考えられます。懇意にしている工務店の社長の予想では、日本における木材不足のピークは12月になるのではとのことです。早く木材価格が落ち着くことを祈ります。(寺島 達哉)

ウッドショックの流れ

- ▼ 20年春 アメリカとカナダの木材メーカー減産
- ▼ 20年夏 アメリカの住宅需要が急回復
- ▼ 20年9月 アメリカ市場で木材価格が最高値
- ▼ 20年後半 アメリカが木材不足・ヨーロッパから輸入増
- ▼ 21年初 日本の木材買い負け鮮明に
- ▼ 21年1月 北アメリカ産木材の対日価格最高値
- ▼ 21年5月 ヨーロッパ産原料の集成材が最高値

# 収益不動産の査定方法について

2 Clutch News

不動産の査定方法は、「取引事例比較法」「原価法」「収益還元法」の三つあります。

一つ目は、「取引事例比較法」です。こちらは、対象不動産と条件の近い過去の成約事例を参考に査定する方法です。マンションの場合だと、最もわかりやすく、成約価格を部屋の平米数で割ると平米単価が算出できます。

二つ目は、「原価法」です。こちらは主に、戸建を査定するときにご利用します。建築されている対象不動産(一戸建て)を解体して、もう一度同じ建物を建築すれば費用がいくらかかるかを計算し、その価格から建築年数と設備の老朽化による低減価値を差し引いて、現在の価値を算出する方法です。

三つ目が、「収益還元法」です。こちらは、対象不動産が将来的生み出すであろうと期待される収益をベースに、対象不動産の価格

を算出する方法です。

収益還元法は、「直接還元法」と「DCF法」の二つに分かれております。DCF法とは(Discount Cash Flow)の略で直接還元法より精度を高めたものですが、内容が複雑ですので今回は割愛します。通常の収益物件で最も用いられるのが「直接還元法」となります。一定期間に得られる収入を求め、還元利回りによって還元し算出する方法です。この説明だけではわかりづらいと思いますので、事例を用いて説明いたします。

例)大阪市内、ワンルーム、家賃8万円、築15年

まず、一定期間に得られる収入を求めます。一般的には1年間で得られる収益を基に算出するので毎月の家賃×12ヶ月を掛けます。利回りを何%にするかが難しい点ですが、これまでの成約事例等・築年数・立地などから投資家の視点から何%あれば収益物件と

取引事例比較法	多数の取引事例を収集し、適切な事例を選択して、これらに係る取引価格に必要な応じて補正等を行い、価格を求める方式。要するに、対象不動産と類似した条件にある取引事例を集めたうえで、これを対象不動産と比較して価格を求めるのです。
原価法	対象不動産の価格時点における「再調達原価」を求め、これを「減価修正」して積算価格を求める方式。要するに、不動産を同じものをつくらせたらどの程度のお金がかかるかを求め、これを築年数などによって減価して、不動産の価格を求めるのです。
収益還元法	対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めることにより、対象不動産の価格を試算する方式。要するに、対象不動産を賃貸したらどの程度の賃料収入を得ることができるかという試算に基づいて、不動産の価格を求めるものです。

して成立するかを見極めます。大阪市内のワンルームマンションでは利回り8%が一定の目安となっております。

8万円×12ヶ月＝96万円 96万円÷8%＝1,200万円

年間収入96万(8万円×12ヶ月)を8%で割ると1,200万円になるので対象不動産は1,200万円で購入すると8%の利回りが得られるということになるため、査定額は1,200万円となります。

立地・築年数により変動はありますが、一見すると利回り8%という利回りが高く感じますが、不動産投資では、管理を管理会社に委託した場合の費用や管理費・修繕積立金や購入時の仲介手数料などの支出が生じ、また空室時のリスクを考慮すると、利回り8%以上ないと不動産投資をするメリットがないということになります。

収益不動産サイト「建美家」が集計した「高利回りランキング」によると、大阪市の区分マンションの利回りは6.60%となっておりますが、新規物件を基に集計されているため、値下げをしたり、値段交渉等があり、利回りは上がっていきます。

東京の一等地であれば、利回り3%でも購入希望者はいると言われております。これは、値崩れしにくいこと、将来価値が上がるであろうという期待からになります。

査定をする不動産によって査定方法が変動しますので、査定依頼をいただきましたら、その都度適正な方法で査定書を提出させていただきます。顧客獲得のため、適正価格(実際売却できる価格)よりも高値で査定する業者さんもいますが、弊社はそのようなことはせず、適正価格で査定書を提出いたします。(寺島 達哉)

順位	政令指定都市	利回り	平均価格	区分マンション	順位	政令指定都市	利回り	平均価格	一棟アパート	順位	政令指定都市	利回り	平均価格	一棟マンション
1	静岡市	16.27%	529万円	区分マンション	1	新潟市	14.32%	4,595万円	一棟アパート	1	新潟市	10.27%	13,683万円	一棟マンション
2	新潟市	15.63%	343万円		2	堺市	11.77%	4,066万円		2	岡山市	9.80%	17,360万円	
3	熊本市	15.57%	398万円		3	北九州市	10.91%	4,329万円		3	北九州市	9.76%	19,062万円	
4	浜松市	15.37%	414万円		4	岡山市	10.80%	5,176万円		4	静岡市	9.28%	16,623万円	
5	北九州市	15.13%	318万円		5	浜松市	10.73%	3,230万円		5	浜松市	9.20%	15,749万円	
6	岡山市	13.55%	412万円		6	熊本市	10.54%	7,105万円		6	相模原市	8.89%	10,729万円	
7	札幌市	12.42%	643万円		7	札幌市	10.45%	4,296万円		7	札幌市	8.83%	13,541万円	
8	仙台市	11.76%	691万円		8	神戸市	10.26%	3,805万円		8	熊本市	8.79%	16,208万円	
9	相模原市	11.27%	544万円		9	静岡市	10.00%	5,106万円		9	千葉市	8.56%	12,764万円	
10	千葉市	10.93%	977万円		10	京都市	9.43%	4,871万円		10	大阪市	8.45%	14,992万円	
11	堺市	10.53%	777万円		11	大阪市	9.39%	5,472万円		11	神戸市	8.44%	9,575万円	
12	広島市	9.40%	1,070万円		12	仙台市	8.93%	5,640万円		12	堺市	8.35%	13,194万円	
13	神戸市	9.09%	1,005万円		13	千葉市	8.92%	7,155万円		13	仙台市	8.03%	15,744万円	
14	横浜市	8.66%	1,032万円		14	さいたま市	8.84%	5,800万円		14	名古屋市	7.95%	17,958万円	
15	名古屋市	8.60%	1,547万円		15	相模原市	8.35%	5,923万円		15	さいたま市	7.62%	19,199万円	
16	さいたま市	8.35%	1,312万円		16	横浜市	8.16%	6,560万円		16	広島市	7.53%	17,009万円	
17	川崎市	8.04%	1,234万円		17	川崎市	7.62%	8,235万円		17	横浜市	7.49%	16,256万円	
18	福岡市	7.61%	1,037万円		18	福岡市	7.36%	5,548万円		18	京都市	7.36%	15,645万円	
19	京都市	7.56%	1,111万円		19	名古屋市	7.26%	6,870万円		19	川崎市	7.14%	18,272万円	
20	大阪市	6.60%	1,333万円		20	広島市	7.07%	6,068万円		20	福岡市	6.72%	22,200万円	

※2020年7月～12月で新規登録された物件45,068件(区分マンション24,832件、一棟アパート12,628件、一棟マンション7,608件)の利回り・価格平均。

## 心理的瑕疵ガイドライン

3 Clutch News

国土交通省がガイドライン(案)を発表し、パブリックコメントを募集しました。我々不動産仲介会社にとって、今後の不動産取引の説明責任において重要なものとなります。ガイドライン(案)では、今まで不明確であった告知事項の内容について明示しています。

①原則：他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合は告知すべき。

今回のガイドライン(案)では、「買主・借主が契約締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性のあるもの」が告知の対象となっている。そのため老衰、病死など自然死は、契約締結に重要な影響が低いとして、告知する必要はないとしている。

もっとも、孤独死は従前から判断が難しいところでしたが、ガイドライン(案)では、自然死に該当するといえる場合には、契約締結に重要な影響を及ぼす可能性が低いと、告知義務はないとしたが、「対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、**室内外に臭気・害虫等が発生し、いわゆる特殊清掃等が行われた場合**」には告知義務があるとしている。すなわち、自然死と思われる孤独死のなかでも、**長時間放置されたような場合**に限定して告知義務ありとしている。

②場所：隣接住戸や前面道路での事故、事件は対象外

居住用不動産、つまりマンションや一戸建てなど住宅を対象とし

ている。これに加え「ベランダ等の専用使用が可能な部分」「共用の玄関・エレベーター・廊下・階段のうち、買主・借主が日常生活において通常使用すると考えられる部分」も対象となる。隣接住戸や前面道路での事故、事件があっても、告知の対象とはしていない。

③告知する内容および期間

告げるべき内容として「事案の発生時期、場所及び死因」を挙げている。死因とは、他殺・自殺・事故死の別だ。死因が不明な場合には、不明と説明される。期間だが、賃貸借については3年間は借主に告げるとしている。一方、売買に関しては期間を明示していない。

④調査の範囲(「大島てる」の検索は必要??)

「大島てる」などのインターネットサイトの検索義務については、**自発的な調査義務はない**としています。しかし、我々仲介会社において、「大島てる」などのサイトを検索することは容易であり、検索はすべきであるようにも思えます。ガイドライン(案)が指摘するように、情報の正確性・信憑性については、確かに疑問が残るところではあります(過去我々が行った取引においても、「大島てる」の記載が正確ではなかったことがありました)。今後の不動産取引においては、調査し情報をキャッチしたうえで、その信憑性についても確かめる必要があるように思います。(井上 悠一)

# 我々は西宮ストークスを応援しています！

4 Clutch  
News

我々は、昨年からプロバスケットボールB.LEAGUE 西宮ストークスのシルバートナーとして応援しております。

今期の成績は、2016-17シーズンの中地区優勝以来4シーズンぶりの地区優勝を決めました。5月7日に始まったプレーオフ準々決勝のHOME・仙台89ERS戦で2連敗し、敗退。目標のB2優勝・B1昇格は持ち越すとなりました。悲願であったB1の昇格はできませんでしたが、良いニュースもありました。

現在のホームアリーナは西宮市立中央体育館で、築年数も古く設備環境も決して良いものとは言えませんが、神戸市が新設するアリーナ(神戸アリーナ)への移転(2024-25シーズンから)が決定しました。



ユニフォーム贈呈



ストークス表敬訪問



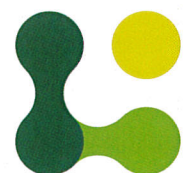
サイン入りユニフォーム



会社名	クラッチ不動産株式会社
代表取締役	井上 悠一
住所	〒540-0012 大阪市中央区谷町1-3-18 イデアクロス天満橋ビル6階
TEL	06-6585-0560
FAX	06-6585-0475
免許番号	大阪府知事(1)第60763号
設立年月日	2018年10月23日
事業内容	不動産売買仲介、賃貸仲介及び管理



クラッチ不動産



CLUTCH  
Real Estate Co., Ltd.