



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

COVID-19 のワクチンがもう直ぐ接種可能となります。うまく行けば 2021 年後半に普通の生活に戻ることができそうです。しかし現状は急激に悪化しており、経済活動もまたストップする可能性があります。ダメージが大きいと景気の自立回復は難しくなります。この暗いトンネルを通り抜けても巨大な負債が国民一人一人の方にのしかかります。すでにゼロ金利政策と前例のないマネーサプライによって連銀の有効手段は殆ど使い果たした状態。膨大な財政赤字対策を念頭に置きながら、雇用と消費を再生するためのアグレッシブなインフラなど財政投資が必要となるでしょう。

ゼロ金利政策でも長期の米国債利回りは将来のインフレ懸念からジワジワ上昇しています。要は何時インフレと金利上昇が始まるのか。おそらく 2021 年中にインフレはなさそう。生産能力稼働率が 80%を超えるとインフレ圧力がかかってきます(その他要素によって異なるが)。Pandemic の前は 77%前後、4月に 64%に急減後、7月以降は 72%前後で推移、10月は 72.8%でした。本格的な景気回復は COVID-19 が世界的に終息するまで望めません。大がかりな財政出動でもインフレはかなり先になるでしょう。しかし長期金利は金融市場の将来予測で決まるためもっと早く上昇を始めそうです。

30年住宅ローン固定金利は 10年米国債利回りと同様に連動しています。金利は信用度、期間、需給の 3つの要素で決まります(勿論 3要素とも将来の経済・金融見通しに影響されます)。Pandemic 後の米国負債は第 2 次大戦後以来の巨大化となるため、需要が供給に追いつけない可能性があります。景気回復とともにインフレ懸念も台頭し、長期金利も上昇を開始するでしょう。問題はそれが何時頃になるかです。それは何時大多数の人がワクチン接種を受けられるか、さらに議会が経済復興で協力できるかによります。

当面、低価格の住宅市場は失業者増大で失速の可能性、中期的には金上昇の影響を受

過熱の住宅市場 落ち着く傾向に

エージェント選択の落とし穴

家売る或いは買う目的でインタビューに呼ばれた際、セラーやバイヤーの中には「年にどのくらい売買をやっていますか」と質問する方がいます。勿論、経験や知識のないエージェントを雇いたくないのは当然ですが、このような質問をするのは得てして初めてのセラーやバイヤーです。住宅売買の経験のある人は適切な質問や会話でエージェントの良し悪しを判断できます。沢山取引をしているエージェントがお客さんにとって良い仕事をするとは限りません。重要なのはどれだけの時間と労力を一人一人のお客に費やすかです。

例えば Rockyfield は二人のチームで各取引を担当しますが、質の高いサービスを提供できる年間取引数はリースも含めて 25 が限度です。同時進行では 2 件が最も効率的かつ自分で納得できる仕事ができる数です。4-5 件同時進行ではお客様一人一人に質の高い十分なサービスができず、自分でも不満、フラストレーションを感じます。

最近ではチームを構成するエージェントが増えていきます。スター・エージェントのチームでは分業による大量生産で年間 40-50 件こなしているのを見ます。これらは比較的新しいビジネスコンセプトによる Corporate Broker が多いようです。最近私たちのリスティングで、クローズ後、バイヤーが初めて自分で鍵を開けて新居に入る時にエージェントが来ないケースがありました。理由は「他で忙しいから」ということで吃驚しました。

エージェントを選ぶ際に最も重要なのは、エージェントが自己利益を優先するか、お客の利益を優先するか判断です。

けそうです。パロスバーデスなど高価格の住宅市場は、低価格帯が不振になっても、持ちこたえたと見られます。しかしキャピタルゲイン税率の引き上げ、1031Exchange の廃止となると住宅市場は減速が避けられません。ただ自宅のキャピタルゲイン控除(夫婦 Joint で \$500,000)に変更はまず考えられません。

パロスバーデス住宅市場

住宅市場の過熱状態はまだ続いています。Holiday シーズンもあり少し落ち着いてきたように見えます。来年春以降に関して 2 点の心配があります。1) 最近の住宅ローン不履行の増大。Pandemic の悪化で失業率増加、失業保険の特別支給が切れると不良ローンが急増し 2008 年の金融破綻再現の可能性が出てきます。過去の経験から避けられるはずですが、政治的混乱でどうなるか。2) 低価格の一戸建て市場での価格急騰。これも金融破綻の前兆でした。とくにサンパドロなどの価格は異常です。金融市場混乱でローンが難しくなると PV など所得・資金的に余裕のあるバイヤーの市場も大きな影響を受けます。

現在の一戸建て住宅市場の活況はコロナで都市部から混雑を避け郊外に引越す動きに端を発し、Upper Middle は安泰、ハイテクなどビジネスが順調で高給取りが増えていること、さらに史上稀な超低金利によって支えられています。それほど資金能力のないバイヤーも低金利によって一戸建て購入に殺到している状態です。

通常、3-6月は住宅市場が数量・価格とも上昇しますが、今年は COVID-19 のため 3-4月に落下、その分が 7月から異常な住宅ブームとなりました。来年春は Pandemic で落ち込みを覚悟しています。いつ持ち直すかは新政権と議会が補助金、財政投融資を何時、どれだけ実施できるかによるでしょう。

タウンハウスは一軒家価格が上がりすぎた恩恵で極端な供給不足となっていますが、これは PV だけです。コンドもまずまずの状態にとどまっています。離れた、高級なコンドに人気があるようです。

COVIDルール違反取締

Enforcement Division of the Department of Real Estate (DRE)が、消費者の健康・安全の重要性に基づき、住宅を見せる時のルール違反の調査を続行、違反の取り締まりを強化する旨発表しました。

COVID-19 不動産ガイドによる Showing ルールは訪問者全員がマスク着用、ルールポスターに合意、手消毒剤を使用するとあり。またエージェントは各 Showing の事前事後に家を清掃・消毒、Social Distance やそのほかのルール順守を確保することが要求されます。

ルール違反の苦情や通知があった場合、DER 執行部門は次のような手段を講じます。

1. 違反のエージェントとそのブローカーを再教育、ルール順守の確約を求める。
2. エージェントやブローカーが違反を続ける場合、注意喚起、さらに罰則も考慮。さらに地元の警察機関に連絡するとしています。

DRE は不動産エージェントにもルール違反を見かけた場合、通知することを喚起しています。

DRE ルールに加え業界ルールもあります。例えば事前に PEAD と呼ばれる家に入る人全員が書類にルールを理解し合意・サインする 必要があります。

オープンハウスは原則的に禁止となっており、MLS にオープンハウスの日程掲載もできません。アポで見せるのは OK です。週末にアポを次々入れて多数のバイヤー見せるケースもあります。問題は Open House の看板。総てアポなら看板の必要はなく、看板が出ていると通りがかりのバイヤーが見に入る可能性があり、それがエージェントの期待するところ。入る前にルール合意書にサインしなければルール違反となります。

最近、住宅の売れ行きは凄いものがあります。オープンハウスの有効性が問われます。総てが従来の例や信じられていることが破られる今日です。

Notary Public (公証) 無料サービス

当ニュースレター定期読者(郵送)の方に、Notary Public の無料サービス(直接の場合、ローン書類は除く)を致しています。また Rockyfield をエージェントとして家の売買をした方には Notary Public を 5 年間無料で提供します。オフィスに不在のこともありますので、電話でアポをお願いします。カタリーナまで日本語でどうぞ。出張サービスもしますが別途料金を頂きます。年金居住証明・署名証明も行います。



Rockyfield contact

BRE License #01328577
727 Silver Spur Rd. Suite 205
Rolling Hills Estates, CA 90274

電話: (310) 544-0857 (日本語でどうぞ)
email: properties14@rockyfield.com
www.rockyfield.com

広大な View とテニスコートを探しています

Rockyfield のバイヤーが素晴らしい View とテニスコートのある家を探しています。この 2 つの条件を満たす家は意外に少なく、なかなか見つかりません。

修繕・リフォーム業者のご紹介

腕もよく値段もいいコントラクター、ハンディマン、プランマー、ペンキ屋、カーペットクリーナー、ガーデナー、プールサービス、屋根、バスタブ修理、天井のブツブツ除去など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。

ご自宅の市場価値推定(無料)

リフォームした方、家が幾ら位かお知りになりたい方、市場価値推定を無料で致します。お売りになる計画が無くても遠慮は要りません。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

For Information

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/29/20)