



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

財政支出、赤字、負債がさらに急増しそうです。現状では仕方なくても、Pandemic が終息に転じたら生活補助を減らし生産性と雇用改善の投資に集中して欲しいものです。膨大な赤字・負債を抱えている状態で経済急成長に転じた後、成長を阻害せずインフレ圧力を軽減する必要があり、そのためには生産性向上が最も有効です。生産性向上はビジネスだけでなく一般の生活、社会的にも波及すべきです。

最近、ニューヨーク連銀のによる政府補助金受けた家庭の使い道の調査によると、貯蓄 36.4%、負債返済 34.5%、必需・非必需品 25.9%、寄付 3.2%という結果が出ています。つまり 71%の補助金は消費に回っていないということ。2 つの相反する重要な点が挙げられます。1) 補助金は生活に困っていない多くの人に送られた。Pandemic 下で景気浮揚を図っても無駄。補助金は Stimulus でなく Rescue と呼ぶべきで、本当に困って苦しんでいる人に絞るべき。2) 多くの人々が借入れを減らし預金を増やしているのは、コロナが終息に転じた時に消費が急増し急成長できる土台があるということ。また預貯金が増加はビジネス投資の資金源ともなります。ほかの調査統計でも家庭の所得・貯蓄とも増加しています。

巨大化する政府負債への心配は深刻です。日本の地方自治体が米国債を売却しているという最近のリポートにあるように、各国の地方政府の財政は火の車。米国債を含む資産売却により凌いでいるようです。米国債売却そのものは問題とならずとも、米国債発行が今後さらに増えざるを得ず、それを消化する需要が存在するかが問題で、金利上昇の可能性もあるでしょう。

この Pandemic が終息に転じると負債(赤字)削減と経済成長を同時に進めるためには、米国民総て、ビジネスも一般消費者、金持ちから貧困層まで、経済構造の正常

住宅市場の熱気は新年も続く 極端な物件不足

火災災害の新開示義務

一月発効の不動産法で、火災災害指定地域にあり 2010 年以前に建築された家を売る場合“Home Hardening”に関する開示が要件となりました。家それぞれにまたその場所によって対策が異なるため法律文面は非常に分かりにくく、加州リアルター協会からの説明を待っています。

パロスバーデスは全地域が“Very High Fire Hazard”に指定されています。家の周りに燃えやすい樹木やブッシュがなくても 2010 年以前に建設された家はこの新しい開示義務が販売時に適用されます。協会はすでに開示の Form (Home Fire Hardening Disclosure)を発行しています。この Form は必要要件をチェックすればよいのでそれほど難しいものではありません。Rockyfield は質疑応答形式で開示書類総てお手伝いします。

Home Hardening とは山火事、その他の火災からの飛び火に耐えるよう家屋を強化する防火対策。周辺の状態や家によって様々な対策が考えられますが、その多くは小さなコモンセンスです。各市の Website には Fire Hazard 対策が載っています。温暖化で火事の可能性が高まっています。開示義務と別に、対策のアクションを取ることが必要かもしれません。

化へ負担を迫られそうです。Biden 政権も景気回復が進むとともに経済政策を調整していくことが望まれます。

パロスバーデス住宅市場

2020 年の一戸建て住宅販売 (Closed) は Pandemic の影響で 5 月までは極端に減少したものの、7 月からの過熱状態が年末まで継続、2015 年以来 5 年ぶりに 700 件を超えました。2019 年比で 6.5%増、中間価格も 5.9%上昇しました。年明けもバイヤーの買い意欲は驚くほどです。物件不足で販売数が増えないので統計数字から過熱感は見えませんが、低価格帯は多数のオファーで値段が吊り上がる状態です。

この背景は Pandemic で都市中心部から郊外の一軒家への移動傾向が明確な一方、郊外のホームオーナーは動きたくないため、供給不足と需要過多の組み合わせによる加速で異常ともいえる住宅ブームとなっているからです。

400 万ドル以上の高額物件は反対に供給過多状態で販売量は通常レベルなものの在庫が増え PV 一戸建て在庫の 45%を占めています。300 万ドル台はますます、それ以下は過熱状態です。

PV 以外の幅広いエリアで一戸建て購入意欲は驚くほど拡大しており、当面住宅ブームが続くそうです。香港の中国人が英国や米国の住宅を買漁っているのも今の住宅ブームに寄与しています。最近 Cash の中国人名のバイヤーが目立ちます。

住宅市場の先行きはプラスマイナスともに COVID-19 によって動きそうです。ワクチン接種が遅れる一方、変異種、とくに南アフリカのウィルスは高感染率、重症の上、現在のワクチンの効果が疑問となっています。明確な好転傾向が出ないと、好景気の産業を含め経済回復の足を引っ張ることも考えられます。

PV はタウンハウスが売り切れ、最近コンドも売れ始め物件不足となっています。

Zillow賃貸物件の新ポリシー

Zillow は住宅情報の Website として成長し、Trulia などを買収し今やナンバーワンとなりました。Realtor.com は不動産協会との提携でその地位を確立していますが Zillow はそれを凌いでいます。Zillow はリアルターにとって競合もしますが、大多数の人が Zillow で家探しをする現実から無視できません。他の Website と同様に Zillow もセラーや大家を直接 Zillow.com に惹き込もうとしたようですが、多くのオーナーは自分で家を見せたりする時間もなく、またそうしたくないケースが殆どです。インターネット、SSN が発展しても、住宅市場はあくまでローカル。「全国的」な展開は他業界と異なりあまり意味がありません。地元の知識豊富なエージェントの重要性はハイテクになっても変わりません。

Zillow は不動産業界の Multiple Listing Service (MLS) の Syndicate Partner として不動産情報を Zillow.com に流してきました。ソフトの利便さと独自の追加情報などで圧倒的な地位を築きました。

賃貸では高額物件を除き、殆どのテナントが自分で物件を探し 리스팅 エージェントに直接コンタクトしますが、多くのオーナーは賃貸が主な仕事でないため不動産エージェントを必要とします。Zillow はこの事実を察知したのか一月中旬に賃貸物件掲載のポリシーを変更、自動的に MLS からの情報流用を止め、 리스팅 エージェントは自分で物件情報をインプットするだけでなく、エージェントから週 \$9.99 の徴収を始めました。これには 幾つか問題があります。1) 賃貸コミッションは少額なためエージェントにとってリースが益々利のないものとなる。2) 突然 MLS からの情報流用を停止したため、一時的にも Zillow.com に掲載される物件数が限られた。3) 競合する Realtor.com などは MLS にある 全ての物件を掲載している。Rockyfield にとってリースは顧客関係を築くツールと位置付けており、利益は関係ありませんが、他のエージェントにはどうでしょうか。ますますリースをやめるリアルターが増えるのでは。Zillow の新ビジネスモデルがどうなるか興味のあるところです。

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

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。

ご自宅地域の市場情報(週一回=無料)

市場情報(統計グラフも含む)を毎週(通常日曜日)にメールにてお届けします。メールでお申し込みください。下のリストはごく一部です。properties14@rockyfield.com



SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/02/21)