



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

金利が明確に上昇を始まりました。とくに 10 年、30 年米国債利回りが急騰し、5 年債以上は一年前を超過しました。経済が Pandemic 下でも順調、ワクチン、コロナ救済・景気刺激策の \$1.9 Trillion など回復が加速、過大なマネーサプライに加え、多額の財政支出でお金のダブつきが膨大化、将来のインフレ懸念が現実味を帯びてきているからです。住宅ローン金利も上昇に転じており過熱状態の住宅市場にとって冷却効果は歓迎できます。

連銀が長期金利を抑えるために債券購入が必要でも、すでに連銀のバランスシートは巨大、債券購入は金融市場にさらなる資金供給となり、インフレ懸念が加速するという悪循環になります。長期金利の上昇は 10 年が 1.6%、30 年が 3% ですから、歴史的にまだ超低水準。金利上昇を市場に任せることでインフレ対策にもなるので、当面、連銀は保有債券の市場売却はせずとも、さらなる購入には消極的と想像しています。

金利支払い増大は政府の負債額を押し上げるため、まだ超低金利の短期債に政府の資金調達が集まるでしょう。短期債の需要は大きくても、入札結果が厳しくなると短期金利も上昇を余儀なくされます。連銀の購入はお金を印刷してば撒くと同じ結果。つまりお金の価値が下がる、物の価値が上がるインフレの様相となります。

950 万人の失業者とビジネスも業種間格差が両極化している現状では、Pandemic 犠牲者の保護は必要でしょう。これら資金手当てをどうするか。Pandemic で利益の増大している企業からお金を吸い上げるため大幅減税した企業税率の引上げ、また富裕層への増税が議題となりそうですが、増税は民主党内でも反対が出るため危機的状態にでもならない限り難しいと見られます。

また多くのエコノミストが懸念するように、企業が工場のオートメ、遠隔勤務などでオフィスのサイズと人員削減を進めており、Pandemic によって失われた仕事が元に戻らない可能性が高いでしょう。長期的にロボットやAIで少人数

金利上昇など 懸念材料も まだ過熱状態

ストレス解消はPVで

自分では気が付かなくても多くの人が Pandemic により精神的にかなり影響を受けています。ストレス解消は旅行、パーティ、飲み会、スポーツ、音楽会などありますが、どれも殆ど不可能な状態です。

AAA の雑誌がパロスバーデスを紹介して以来、灯台のある Pointe Vicente をはじめ海岸沿い、Del Cerro Park の Nature Preserve などは週末域外からの息抜きの人で溢れ、Pandemic でさらに悪化しています。しかし人気の高いこれらの場所も平日はそれほどひどくありません。今はクジラ観察のシーズン。すっかり忘れていましたが、最近数度 Pointe Vicente でクジラをかなり近い距離で見ました。小春日和の午後のんびりとクジラなどを見るのは大変リラックスできます。クジラのシーズンはもうすぐ終わるので早めにトライしてください。

Pandemic になるまで PV に長年住んでいながら、本当に数多くの Trail があることを知りませんでした。Google Map で Trail が出てきます。圧倒されるような View の Trail も沢山あり楽しめるだけでなく良い運動になります。海岸線以外は週末でもそれほど混んでいません。まだ気温も涼しく水も少し持っていけばよいでしょう。ただ Trail にはごつごつした部分も結構あるので、底の頑丈なハイキングシューズをお勧めします。

で業務が可能となり、将来の流れが大きく進むとどうなるか？ 仮に今の半分の人数で経済成長が可能となると、あとの半分は失業者となります。所得格差が極端化し、失業者は購買能力がなく、サービス業も含め消費が激減し、企業の売上げ、利益とも失速します。つまり総自動化は全く新しい社会・経済政策を創出する必要に迫られます。

パロスバーデス住宅市場

住宅ローン金利の上昇はバイヤーにとって値上がりと同じこと。毎月支払額が増え、Debt:Income 比率でローンが難しくなるケースもあります。最近の値上がりでバイヤー資金はかなり限界にきていると思われます。一方でセラーはリスト価格より遥かに高い値段で売れるケース多く見て、非常に高くする傾向も見え始めています。毎週 20 件前後の契約数が継続していますが、物件がもっとあれば 30 件以上売れるでしょう。RPV 西部で売りに出ている一軒家は 3 件しかありません。PV 全体でも 150 万ドル以下はたった 3 件。一軒家の供給不足でタウンハウスもゼロ、コンドも普通物件は 1 件だけ。この異常事態で金利が暴騰でもしない限り、当面、住宅市場の過熱状態は変わらないとみています。ただ、400 万ドル以上の高額物件はダブっており、熱気は 300 万ドル以下に集中しています。

バイヤーの異常なまでの購買意欲は Pandemic で人口の密集していない郊外の一軒家への動きから始まっていますが、最近では中国語名のバイヤーが目立ちます。その多くは Cash です。香港からのバイヤーではないかと思えます。イギリスで香港のバイヤーが家を買って漁っているとの報道がありました。修繕工事無しにすぐに入居できる状態の家に人気が集まっています。

リスト価格が安すぎないか心配するセラーもあるでしょうが、20 万ドル以上高く売れるケースもあるなど、現状でリスト価格はあまり関係ありません。むしろ高くしすぎて売れ残る方を心配すべきでしょう。

筆者も含め多くのリアルターの値段に対する感覚がマヒしているといえそうです。

Home Warrantyと賃貸物件

Home Warranty は長年住宅売買の一部として存在してきました。通常バイヤーがオファーでセラーが一年間の Warranty を買うように要請します。住宅の様々な Appliance や設備に加え、オプションとして雨漏りや構造的欠陥、建築基準違反などまで選択できます。また個々の修理コストに上限があります。実際にはバイヤー保護よりセラーの Liability を避ける意味の方が強いでしょう。10年以上前にリースにおいて大家が Home Warranty を購入しテナントに修理を任せる傾向が広がりました。“First Repair”コストとは Warranty 会社が修理注文のたびに Trade Fee として\$70-\$100 をチャージするため、それをテナントが負担するという意味です。Warranty カバーの上限を超える金額、Warranty がカバーしないものに関しては大家が負担します。当時、Warranty 会社はライセンスの持つ優良な修理業者を送り込んでいたので Rockyfield はある Warranty 会社と特別割引契約し多くの大家さんにお勧めしました。多くの Warranty 会社が住宅売買だけから業務拡大のためか、こうしたリースの大家さん、また自宅のホームオーナーにも売り込んできています。

しかし、最近修理に来る業者の質が低下が目立ち、修理に時間がかかったり、言い訳をして帰ってしまったりのケースが増えています。大家とテナント間に不要な関係悪化を招いています。Warranty 会社は責任ある対応を試みているが業者の質が落ちているのは困ります。また数年前から標準リース契約書の修理に関する内容が改善され、一概にテナントが嫌う First Repair 条項を入れるより、Warranty 無しの方が大家にとっても Tenant にとっても良いという結論に達しました。修理業者の態度も Warranty 会社でなくお客が支払うと、修理の質、時間など全く異なるようです。Home Warranty は住宅売買の重要な一部として継続していきますが、テナントの修理要請に煩わされたくない大家にとって Home Warranty の現状は逆効果になっています。

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

Pease contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 03/07/21)