



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

住宅市場の過熱状態がいつまで続くのか、誰もが心配するところ。金利がバブル収束の引金になりそうですが、現状は多くのインフレ兆候にも拘らず金利は落ち着いており、10年米国債利回りが1.5%を下回り現在は1.3%に近い状態です。

米国金利は他の先進国の金利に比べかなり高く、ドル安の可能性も小さいため海外からの米国債購入が増え米国債利回りを低く抑えていると言われます。が、一番の理由は連銀による債券購入です。連銀は毎月\$80 billionの米国債を市場で購入、またモーゲージ債券も昨年3月から\$1 trillion、現在も月\$40 billion以上購入しています。債券価格が上昇すると利回りが下がる。つまり市場金利が下がります。これが現在の住宅ブームと住宅価格高騰の一因、少なくとも過熱市場継続をサポートしています。

連銀の高官は「住宅市場・価格の急騰と急落下による大不況再来は避けなければならない」という懸念を度々表明、住宅市場の急落を避けつつ熱気を醒ます方策を真剣に検討中。住宅ローンの30年固定金利は米国債10年利回りに緩やかに連動していますが、もうすぐこの連動性は希薄となりそうです。

先月の連銀会議で短期金利の約ゼロ金利政策の維持と債券購入の継続を確認しましたが、同時に景気回復とともにどのようにまた何時から債券購入を減らしていくかも議論しています。さらに住宅価格の高騰を問題視し始め「米国債購入減よりも先にモーゲージ債券購入を絞る」方針が浮上しています。

実行されれば住宅価格上昇は一服すると予測されます。一度に購入停止するわけでもなく、購入から売却に転ずるインフレ対策でもないの、住宅金利の急騰はなさそうですが、多くのバイヤーが一本調

住宅ローン 金利上昇が 視野に

オープンハウスほぼ全面解禁

6月15日のカリフォルニア再開後、オープンハウス(OH)制限がさらに緩和されました。入室前にCOVID安全告知にサイン、距離確保、人数制限、消毒、健康状態の宣誓などが不要となり、殆どコロナ前と同じようにOHが行えるようになりました。マスク着用は引き続き必要です。健康状態やワクチンの確認は現実的に難しいからです。2歳以下の子供はマスク不要です。健康上マスク着用できない人も免除されます。

Rockfieldは上記の緩和に少し躊躇いがあります。Deltaなど変異ウイルスが急拡大、接種を完了した人でも感染の危険があります。まだ国民の半数がワクチン接種をしておらず、感染防止を怠らないのが賢明。そのため屋内の人数制限をまだ暫くは続けたいと思います。同時に来客者に他人から距離を保つよう促すことにします。

セラーは上記の緩和策に従う義務はなく、「一度に一組だけ、何にも触らない、家に入る前に手を消毒、現実的に無理でもワクチン接種完了者に限る」などコロナ安全対策を来訪者に要求できます。通常の一組ごとの見学はマスクも要求なしですが、セラーは屋内衛生上、マスクを要求できます。

過去一年余、オープンハウス無しで飛ぶように売れてきただけに、オープンハウスの必要性、効果も問われます。答えは現状では絶対必要といえません。OHは得てしてエージェントがお客を得るために使われるので、多くのOHが出てくるでしょう。また自由に家を見て歩きたいバイヤーはOHに戻りそうですが、見たい物件がOHを行わない場合、またOHまで待ちたくない場合はエージェントに頼んで見に行くでしょう。

子の値上がりで資金的にかなり無理をしていると想像され、少々の金利上昇でも買えなくなるかもしれません。景気回復と生活の正常化が進むと仕事、学校などに人々の関心が移り、金利上昇が重なり住宅購入意欲も削がれる可能性があります。いずれにせよ連銀が新金融政策を慎重に進めることを期待します。

パロスバーデス住宅市場

住宅ローン金利は中期的に連銀が価格上昇を抑制する動きにあっても、現状は史上最低水準、しかもこのところ下がっています。またバブル破裂を恐れてか、新規リスティングが戻していることもあり、新契約が再び急増しました。独立記念日の3日週末で旅行などバイヤーも一休みかと思いましたが間違いのようです。

興味深いのはリスト価格とクローズ価格は依然として10-20万ドルでも差が出ていても連動しており、中間価格はこの4週間くらい比較的安定していることです。販売は依然好調でもバイヤーの資金力、収入など価格的に上限に近づいているとも考えられます。一方で、まだCashでの購入も多く、高額物件が好調などPVに関しては当面心配なさそう。

先月号で指摘したように市場の熱気が煽られて非現実的な値段を設定するセラーが増えてきました。「何でも売れる」市場でももっと安く良い物件があるので無理です。事実これらの物件は他が直ぐまとまる中で売れ残っています。これはバブル破裂の典型的な前兆です。

一方で「こんな値段で売れるとは信じ難い」ということが頻繁に、不動産専門家としても偉そうなことは言えません。確かなのはあまり高く価格設定するより「もう少し高くても良いかな」程度が賢明、最終価格が下がることは考えにくい市場です。

バイヤーへのアドバイスも競争で値段が吊り上がった状況ではエージェントとして躊躇うことがよくあります。

テナント保護法再延長

連邦政府のテナント Eviction 猶予が 7 月 31 日まで延長された後、加州は 9 月 30 日までテナント保護法を延長しました。州政府は低所得テナントの家賃滞納を大家に支払いますが、保護対象にならず家賃も払えないテナントも多いようです。加州は正当理由による Eviction ルールと家賃引き上げ上限の法律を実施しています。COVID-19 で Eviction と家賃引き上げが全くできなくなりました。ただし保護対象になるのにテナントは COVID で家計が苦しくなった旨の宣誓書を提出しなければなりません。また従来、一戸建て、個々に所有されるタウンハウスやコンドは除外されてきました。が、今年 3 月の保護延長でこの免除が一時的に停止されました。一軒家の賃貸は個人が多く、これは大変な負担となります。月極の場合、賃貸を止めるなどの場合を除き、テナント退出要求や家賃引き上げが困難な状態です。期限リースを維持した方が無難です。ただしリース期限切れの際、更新せずテナント退出や家賃引き上げが保護法の対象となるかは弁護士の意見が必要でしょう。勿論テナントが大家の要求に合意するなら問題ありません。州法の他に LA County、City of LA (PV は対象外) のテナント保護ルールがあります。

賃貸住宅オーナーにとっても心配なのは、Eviction 猶予が 9 月 30 日切れた後、テナントが最低 25% から 100% に急増する家賃を払えるのかどうか、家賃不履行、コストの高い Eviction の数が急増すると、多くの家主が困るだけでなく、賃貸市場の混乱は住宅売買市場の暴落にも繋がりがかねません。混乱なき保護法後への移行に関して政府が妙案を持っていることを期待します。

詳細情報が必要な方に F&Q の分かりやすい説明をお送りします。

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 をエージェンツ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、Locksmith 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 07/07/21)