



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

3月の利上げ方針が固まったようです。現在のFederal Fund(銀行間 Overnight)レートは0%-0.25%。ただ焦点は\$9 Trillionの連銀保有債券。債券購入を減らしてきていますが、今後売却に転じ保有額の削減(マネーサプライ減)を加速するのかわ連銀内での議論が始まっています。

連銀のPortfolioは米国債だけでなくモーゲージ債券も多く中長期金利と住宅ローン金利(間接的)の上昇が見込まれます。現在のインフレは需要過熱でなく供給障害に端を発しているため、Pandemicからの脆弱かつ跛行性の景気回復は、金利の大きな上げ幅や継続的な利上げになると直接的な悪影響が心配されます。

債券購入から売却への転換はマネーサプライを減らし、中・長期金利を間接的に押し上げます。過熱状態の住宅市場は金利上昇で、また株式市場(高PE)は資金減で熱さましの効果が期待できます。

このまま過熱状態が続くと歴史的パターンから見ても破綻のリスクがあります。コロナが近く終息してもサプライチェーンの回復は遅れそう。80年代初めの経験からもインフレに最も効果的なのはマネーサプライ管理、金利はその道具の一つです。現在連銀は利上げしなくてもマネーサプライをコントロールする手段があります。

インフレなき堅実な長期経済成長は生産性向上(サプライ曲線の右移行)によって達成可能。長期金利上昇はビジネス投資にマイナス要因でも、インフラ法案の実施で経済全体の効率性と生産性が改善されます。揉めているBBB法案の一部はインフレ要因(とくにPandemic後)の懸念がありますが、その他は税制改正も含め社会的効率の改善に寄与するでしょう。法案分割も実践的な方策と言えます。

国際情勢の経済への影響は全く予測ができません。たとえPandemicがすぐに終わっても、ウクライナが経済と株式市場などに打撃となる可能性もあります。乱高下する市場動向は住宅市場に実際の資金手当てだけでなく、心理的な影響も大きいでしょう。金利上昇と不安な国際情勢が重なると住宅市

住宅市場環境 変化の兆し?

LA Countyテナント保護延長

LA Countyが1月25日にテナント保護の延長を決めたことで、少々混乱が生じています。昨年9月に州の保護措置が切れた後、LA Countyのテナント保護が続いているのを知らない人も多かったようですが、PVなどの市の場合、適用しないケースが多いためです。

一番重要なのは、州も同じでしたが、COVID-19が原因で家賃を払えない場合のEvictionを禁止するのが基本ルールであり、COVIDによる資金逼迫を証明しなければ保護ルールは適用しません。また家賃引き上げ禁止もCounty直轄エリアの家賃コントロール物件が対象でPVなどの住宅は実質適用外のようなのです。

今回の決定は2月1日から3月31日までは従来の措置延長。4月から5月末までは少し修正し実質延長。6月から12月まではルールを緩和することになっています。例えばCOVID-19の理由に関係なくオーナーの入居(主住宅として)のためテナント退出要求可能。正当な理由によるオーナーの入居を拒否する場合もテナント退出要求可能。一方、周囲への迷惑、認めていない入居者やペットを理由にした退出要求は引き続きできません。

保護措置と今回の延長内容は非常に理解しにくく、上記は公表文面を読んだ限りの理解で誤解の可能性があり内容に責任を負えません。Countyのテナント保護適応対象となる方は、Countyに直接問い合わせるか、法律の専門家にご相談ください。

場は冷え込み、実際にウクライナ情勢次第では住宅不況の再来、連銀はもちろん利上げを見送ることになるでしょう。今春はPandemicとウクライナが重なり、不透明、不安感が経済・金融市場全体を覆うことになりそうです。

パロスバーデス住宅市場

一月後半から新規リスティングが増えること期待したのですが、週に15件行かず販売が好調なため販売中物件数が50件から伸びません。また金利がこの2週間上昇を始めているので急いで売りに出るセラーが増える兆候も今のところ見えていません。

販売の方は一月の一戸建て契約数が51件と一月としては少なくありませんが、昨年来の過熱市場からすると期待外れ。ただ物件がもっとあれば契約数も大きな数字になった可能性があります。

住宅金利は一月初めから0.5%上昇はまだ売れ行きが停滞するなどの兆候は明確ではありません。100万ドル借りた場合、月の支払額は約\$280増えますが、PVのバイヤーの場合は欲しい物件を諦めるほどの金額ではなさそう。今後さらに金利が上昇すると、現在差のないJumboとConforming金利差が開く可能性があり、銀行と特別な関係のない一般のバイヤーへ影響が出そう。

ローンのコストを甘く見ていたバイヤーのローンが上手く行かず、エスクロー失敗のケースが増えることも考えられ、こちらも毎日注意して見えています。

Appraisalが合意価格を下回ると、借入金額が減少するため、資金的に苦しくなるバイヤーもいます。そのためオファー段階でAppraisal Contingencyの除外を要求するセラーも多く、このようなバイヤーにとっては金利上昇の影響は大きくなります。

販売記録から市場価値を算出して実際に売れる価格の予測が難しい状態で、リスト価格に関係なく高値で売れるケースが多いため殆ど問題ありませんでしたが、今後金利が上昇する中、リスト価格を間違えると命取りになる可能性が増えます。

タウンハウスとコンドはSf当たり値段の魅力で好調ですが、急騰するHOAが問題。

Probate代替法の延長

Probate は日本語の検認に該当し、相続による遺産分割の裁判所の絡む法的手続きです。Probate は非常に時間とお金がかかるので、それを避けるために家など資産を Family Trust に入れる人が多いようです。カリフォルニア州では 2016 年から Revocable Transfer On Death Deed (RTODD) と呼ばれる Trust でなくても Probate を避ける代替が発効しました。今回この RTODD が 2032 年まで延長されました。1-4 戸の住宅に関し、オーナーが指定した被相続人へ死亡時に Probate 無しに所有権が移譲できるようにするものです。

RTOD Deed はオーナーが Notary Public の面前でのサインと日付、Notarize され、60 日以内に登記が必要です。改定法 B315 で証書にサインする際、現場にて 2 名の証人が要件となりました。証人は RTODD の有効性に関し判断能力のあること、また当然ながら被相続人は証人となれません。オーナーが生存中、RTODD は所有権、Medi-Cal の適格性・払戻し等に係る所有資産に影響しません。

但し、死亡時に不動産の所有権が Joint Tenancy (自動的 Survivorship) や Survivorship 付きの Community Property (夫婦) となっている場合は RTODD は無効となります。RTODD は解消、内容変更、また Trust などへの移転も可能です。RTODD は遺言で解消できません。

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、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 02/02/22)