



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

乳児用粉ミルク不足は米国の経済の構造的欠陥を浮き彫りにしました。米国は Free-market economy の筈ですが現実にはかけ離れています。多くの産業が表面上は多数でも大元は少数の Holding Companies が寡占しており、粉ミルクもその一つ。安全対策による一工場閉鎖で全国的な品不足が生じました。他産業を考えて下さい。石油、自動車、携帯ネットワーク、レストランやホテルチェーン、食肉加工、デパート、スーパー、銀行、製薬、不動産などまだあります。成長と競争排除を目的とした M&A を通じ米国の業界はどんどん集約されていきます。独占・寡占業種では高価格での製品やサービスの質が低下し、開発、効率化への投資が二次的となる傾向があります。

一方、ハイテク業は法律が追い付けないため規制があまりありません。ただ Microsoft のように独占状態ながらも技術革新のため長続きしません。地上電話回線など新規参入コストが高いことが過去の典型的な自然独占業種でした。今日の自然独占は Facebook や Twitter など消費者の利便によって生じます。

産業の規制は競争を保証することを主眼にすべきです。勿論、消費者の安全や保護のための規制は必要ですが、これらは逆に現存する企業を新規参入による競争から守ることにもなります。ハイテク業は常に新技術の脅威に晒されているため、競争維持のための規制は必要ないかもしれません。プライバシー保護などハイテク規制はいまだに手探り状態、法案ができた時はすでに陳腐化の可能性もあります。その一方、他産業においては長期的な米国経済成長のため、寡占状態を解除し、競争原理を助長する政策が必要です。

短期的には、米国景気は順調、インフレの影響も、強い雇用によって緩和され消費も継続していますが、消費者は貯蓄を物価上昇分に充てているというレポートもあります。

PV 市場も 風向き変化

金利は安定したが

Good news! 住宅ローン金利の上昇が止まりました。ピークから 0.3%程度下がっています。過熱化した住宅市場の 2008 年のような崩壊無しに正常化が望めそうです。Freddie Mac は金利上昇が購買力を削いでいると報告しています。株式市場のスランプが 10 年米国債利回りを押し下げた結果です。住宅販売は多くの市場で落ちついてきていますが、PV の住宅市場は、まだ多くの物件がすぐに売れ、大幅なプレミアムでクローズしています。ただ一つだけ新しい兆候があります。新規リスティングの急増と週ごとの新規契約の減少。つまり需給関係逆転する変化が出ています。

昨年春以来筆者は、連銀は保有債券の売却を利上げに優先すべきと提唱してきました。連銀は 10 月に資産削減スタートの機会を逸したと感じています。利上げを先に始めたのが残念です。やっと今月から Mortgage backed 債券を含む資産売却を開始するようです。これは金融市場から資金供給を吸収します。急騰する不動産価格、家賃も現在のサプライチェーン分断によるコストインフレの片棒を担いでいます。利上げによる消費や株価への直撃と異なり、モーゲージ債券価格の下落は住宅ローン金利を押し上げますが間接的で緩やかです。

2008 年のような市場凍結はどうしても避けたいところ。FRB の利上げがあまりアグレッシブにならないことを希望します。

予測されるアグレッシブな連銀の利上げは消費や株価を直撃します。

一方、住宅需要は金利上昇でも継続しており、多くのネガティブな経済要因にも崩壊せず、過熱から正常化にソフトランディングとなることを期待します。

パロスバーデス住宅市場

高級住宅地域以外の多くの市場で新規リスティングが増えても、販売数が伸びない或いは漸減傾向が出ていますが、PV でも先週は 9 件というこの時期では非常に少ない数字となりました。

一週の数字では判断できないものの、Rockyfield が需給関係を測る Escrow 物件と Active (販売中) 物件の比率グラフで見ると、4 月初旬から下降は明確。6/5 時点で年初以来初めて市場在庫がエスクロー物件数を上回りました。つまり、需給が逆転したことになります。まだ一時的に販売が持ち直しても、この傾向が継続しそう。過去の統計からこの比率は 50% (1:2) が標準で 50% 以上だと好調、以下だと不振とおおよその判断していました。現在は 100% 近辺ですから、まだ需給タイトと言えますが、下降傾向にあるのと、市場認識とのギャップでセラーにとっては厳しい環境となるかも知れません。

取引規模が小さいため、価格動向を見る統計数字は信頼性がありません。需給タイトには変わりなく、必死なバイヤーはまだ多く居り、価格が急落する可能性は小さいものの、プレミアムが少なくなり、リスト価格を下げるセラーが出てくるかも知れません。

これまではバイヤーが競って値を吊り上げるため、リスト価格は異常に高くしない限り販売に影響しませんでした。今後は市場の先行きを見極め、従来のように適切なリスト価格設定が必要となります。何でも売れる時代は終わりに近づいており、エージェントの選択も慎重にする必要が出そうです。

LA Countyのテナント保護策

加州の COVID によるテナント立ち退き保護が切れた後、多くの人が LA County の保護法が今年 12 月一杯まで延長されたことを知らないようです。州のテナント保護法では免除されている一戸建て、タウンホームやコンドなど個々に所有されている住宅も County 法では対象となります。

Los Angeles 市やその他家賃コントロールのある市と LA County の低所得地域を除き、家賃引き上げに関しては可能です。上記の住宅は州の家賃値上げルールからも除外されますが、諍いを避ける意味からも 12 か月期間中、5%+物価上昇率までという州の上限ルールに沿うことをお勧めします。ただ 10%を越す場合、60 日の通告が必要となります。いずれにせよ家賃引き上げ通告 60 日前が無難でしょう。

County のルールも 6 月から緩和されましたが、まだテナントに落ち度がない、迷惑、合意していない居住者追加を理由に立ち退きを強制できません。ただしオーナー、その家族が入居する場合は立ち退きを要求できます。

さらに 7 月 1 日からオーナー入居に関する物件購入時期の(6/30/2021 以前)という制限もなくなります。つまり新しく購入したオーナーも月極テナントを 60 日通告で追い出すことが可能です。或いはセラーがエスクロ開設時に通告を出せばもっと早く可能です。

上記はあくまで法律的なルール。テナントを事を構えるのは得策でなく、また上手く交渉してルール上はできない立ち退きも可能でしょう。

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

- 28025 Calzada, 1864sf, 4bd/2ba, \$1399. A
- 27627 Tarrasa, 1902sf, 4bd/3ba, \$1250. U
- 1705 Oldstone, 1240sf, 3bd/3ba, \$770. P (*)
- 28633 Mount Rose, 1768sf, 3bd/3ba, \$1140. P
- 1859 Trudie, 1355sf, 3bd/2ba, \$1150. P
- 2018 Van Karajan, 2456sf, 4bd/3ba, \$1199. P
- 27703 Eldena, 1785sf, 4bd/3ba, \$1399.9. P
- 2105 Redondela, 2106sf, 5bd/3ba, \$1499. P
- 1835 Caddington #50, 1103sf, 2bd/2ba, \$640. S (*)
- 28525 Vista Tierra, 1122sf, 2bd/2ba, \$760. S (*)
- 28522 Vista Madera, 1398sf, 3bd/3ba, \$810. S (*)
- 28628 Vista Madera, 1455sf, 3bd/3ba, \$880. S (*)
- 1918 Trudie, 1330sf, 3bd/2ba, \$1200. S
- 1932 Macarthur, 1236sf, 3bd/2ba, \$1245. S
- 28605 Stokowski, 2563sf, 3bd/3ba, \$1340. S
- 28709 Mount Vancouver, 1768sf, 3bd/3ba, \$1319. S
- 28709 Mount Lassen, 1624sf, 4bd/2ba, \$1375. S
- 28602 Mount Whitney, 2100sf, 4bd/2ba, \$1515. S
- 2113 Velez, 1921sf, 3bd/3ba, \$1486.983. S
- 2146 Toscanini, 3659sf, 5bd/4ba, \$1515. S
- 28420 Pontevedra, 1928sf, 3bd/2ba, \$1550. S
- 2044 Santa Rena, 2399sf, 4bd/4ba, \$1960. S

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 06/06/22)