



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



October 5, 2022 VOL.199-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

不況の影が一段と濃くなってきました。その一番の理由は各国政府のお粗末な金融・経済政策にありそうです。1980年4月に19.3%のインフレ、Volkerが連銀議長となりマネーサプライに焦点を当てインフレを鎮静化しその後はGreenspan連銀のもと30余年インフレなき経済を維持しました。現在各国の金融政策の担当者は40年前はまだ若くインフレ対策の実務経験がないのが理由でしょうか。米国連銀は昨年10月にインフレ対策を開始すべきでした。利上げが遅れ資産売却も9月から始めるなど後手後手に回り、大幅な利上げで不況転落のリスクが増大しています。今回のインフレはPandemicさらにウクライナ戦争による供給寸断に端を発しており、雇用と賃金上昇で確かに需要は強いものの、需要が主要因ではないと思われず。今のインフレ対策は需要冷却がターゲットとなっています。さらに株式や住宅市場の過熱は過剰流動性(市場資金過多)が原因で、連銀は債券購入停止を数年前に始めるべきでした。過熱は急減に繋がり経済被害も大きくなります。

日本は世界中が利上げと金融緊縮に動く中、ゼロ金利、金融緩和政策を曲げません。結果は円の下落。円安で輸出テコ入れ景気回復の構図は過去のもの。消費者製品の輸出も減り、今の日本経済は輸入価格の高騰で打撃を受けます。エネルギー価格上昇と円安のダブルパンチ。輸出競争力もコストアップで大きく減退します。このままではまた不況転落となるでしょう。その対策は現代では陳腐化した為替市場介入だけのようです。

英国新政権はインフレ対策で大幅減税という政治目的としか考えられない政策を実施。結果は金融・ポンド市場の暴落、BoEは債券購入(長期金利下落)と短期金利上げを同時に行う綱渡り。ビジネスも悲鳴を上げています。富裕層減税を止めても市場の混乱は続き、財政赤字膨張で英国経済の先行きは真暗の様相です。イタリアも極右政権誕生で経済政策に不安、EU諸国全般に天然ガス、石油など供給不安で今後インフレ下で景気停滞が予測されます。世界中がインフレと不況の間で揺れ動かすか、同時進行のスタグフレーションとなる可能性が出てきました。

米国利回り曲線はフラット、3年債以上は逆イールドで、この面からも不況の環境になって

金利急騰で 値下り圧力

住宅市場の不振で...

住宅販売が急減した厳しい市場でも、セラーにとって一番重要なのは幾らで売れるか、次に心配なのはどのくらい早く売れるか、エスクローが上手くクローズできるかです。つまり自分の家が高く早く売れば市場動向などは関係ないのがセラーの現実なのは当然です。不動産ブローカーはエージェント教育で客向けのScript(台本)を暗記させます。セラー心理に付け込んだセリフは「他より高く売ります」「私なら\$xxで売れます」などですが、数十年前と異なりバイヤーはリアルタイムで市場の動きを把握できます。バイヤーは少しでも安く買いたい訳で、価格は市場で決まるのでエージェントが決められないのは明白です。一番高く売ると約束したエージェントのアグレッシブな態度と自信を買うセラーもいます。セラーの求める値段を議論なしに受け入れるエージェントもいます。「リスティングを取ってしまい売れなければ値段を下げれば良い」という言動も耳にします。今夏までは殆どのセラーにとってHappy Endingでしたが過去の事となりました。

最近ニュースで売るのが難しく値段も下がるなら、家賃の急騰に乗じて賃貸の方が得?などを目にしました。確かに買うのを諦めて借家するバイヤーが増えており、また今後不況になった場合に自宅を売って借家する動きが出るため、上りすぎた家賃のさらなる上昇は不確かなものの、賃貸市場は今後も堅調が続くそう。自宅をリースする場合、留意する点が幾つもあります。まず将来3年間のうちに売らないと\$500,000(Joint Return)のキャピタルゲイン控除を失います。これは\$125,000位の節税となりますので無視できません。もう一点はリースすると家が必ず傷みます。売る前に修理やリフォームが必要となり、そのコストも馬鹿になりません。家の準備と販売期間(エスクローも含め)を考慮すると、控除を確実に取るためには2年後までに売り出すのが賢明と言えます。

おり、10年債利回りはちょっとした要因でまた上がる可能性大。関連する住宅ローン金利は一部の全国平均で7%に達しました。住宅市場の回復はインフレが収束に転じるまで金利面で期待出来ず、また上記のように世界的に不況の足音が聞こえており、当初期待していた来年春の回復にも疑問符が付きました。

パロスバーデス住宅市場

住宅販売(契約)は6月から急減していますが、新規リスティングも極端に減っているため需給関係は悪化していません。この背景は価格が初夏までの水準から10%程度低下、時間も掛かり、さらに最近リファイナンスしたホームオーナーは超低金利のローンがあり、今買替えると倍の金利となるため「もったいない」という理由もあります。転居の必要があっても安いローンの自宅を賃貸した方が得です。資金に余裕がなく売らずに新居の購入が難しければ値下がりを持って当面借家してもよいと考える人もいます。

9月は例年不振の月ですが、一戸建て契約数を見ると今年は38件と極端に落ちました。過去3年は57/79/64件、Pandemic前も平均50件程度でしたから深刻です。リース市場も凍てつき住宅市場全体が委縮状態。学校再開に加え多くの会社がリモートワークからオフィスへ戻り始めているのも理由でしょうか?

バイヤー側は金利急騰の半面、売りも少なくまだ高いため「欲しい物件が買えない」状態。賃貸投資家にとって高金利は必要な投資リターン率の上昇を意味します。つまり割に合わない投資になります。今後住宅価格の調整は避けられないと思われず、メルトダウン後とはローンや金融業界の状況が異なるので、不況に転じ破産、ローン不履行、Short Saleなど多くならない限り、深刻な住宅不況になる可能性は小さいと予測します。

最近エスクロー失敗が増えているだけでなく、市場に戻った後、販売に時間のかかる傾向が出ています。好調時には翌日新しいバイヤーとエスクロー開設ができましたが、今は夢物語。要はバイヤーの選択に気を付けることです。とくに金利上昇局面ではPre-approvalを貰っていてもいざ正式なローン手続きをする引っかかる可能性もあります。ダウンペイメントの小さいバイヤーは要注意。

また同じ価格帯で売れた物件と売れない物件は何が異なるのかなどの分析も重要です。

冷暖房設備の新基準

The Department of Energy による HVAC(冷暖房設備)の新基準が 2023 年 1 月からスタートします。新設備は基準が厳しくなっただけでなく、検査・認証が必要となります。そのため冷暖房設備のコストも上昇が見込まれます。インフレで機器と Labor 両方とも急騰しているだけに心配です。

カルフォルニアは 2023 年 1 月 1 日以降に設置されるシステムは次のような連邦法が適用されます。

冷房: the minimum SEER (Seasonal Energy Efficiency Ratio) rating for air conditioning units will increase from 14 to 15 SEER

暖房: 81% AFUE (Annualized Fuel Utilization Efficiency) will be the minimum acceptable rating
ホームオーナーは現在の設備を 2023 年基準の設備に入れ替える義務ありません。1 月以降に新規取付される設備だけが対象となります。

カリフォルニア州は冷暖房両方を兼ねる効率の高い Heat Pump を提唱しています。日本の冷房(暖房も兼ねた)の熱交換方式で屋外に冷房のような Compressor(暖房時は逆流)、屋内はガス暖房 ファナスより(冷房用の送風機を入れるとさらに)小さくなります。新基準で冷暖房機器が高くなりますので、Heat Pump の方が電気代も含めコスト削減となるかもしれません。

Heat Pump Water Heater をご存じでしょうか? 普通の電気湯沸器に比べ 3 倍効率(1/3 電気代)と言われます。これならガスと比べても悪くないでしょう。カルフォルニアでは一戸建て向けに \$3800 の奨励金をオファーしています。値段は \$2000 前後ですので取付費を入れてもおつりが来そうです。実は Heat Pump Water Heater に関しては初めて聞いたので、機器、州の奨励金の詳細もよく分かりませんので、専門家のアドバイスが必要でしょう。

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

お掃除の上手い人を探しています。ご紹介ください。

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。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 10/04/22)