



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

世界中どの国も外貨準備が必要ですが、世界の外貨準備高の60%は米ドルで、通常米国債で保有しています。米国債市場はその\$24 trillionの膨大な規模で流動性の保証と米国経済力により実践上微小リスクの扱いです。米国債価格が急暴落し売ることができない状況を想像してください。外為市場が停止し国際貿易が著しく阻害されたらどうなるか。欧州を除くと世界の80%の貿易はドル建てです。

Debt Ceiling 交渉が上手く行かず、米国債務で Default となったら、米国債市場が破綻し金利の急騰を引き起こします。米国債利回りは多くの金利設定のベースとなっています: コマーシャルローン、クレジットカード、自動車、住宅ローンなど。状況が悪化すると銀行は貸すことができなくなり、中には潰れるところも出てくるでしょう。そのような悲劇的状况は世界中で生じます。人々が飢餓状態に苦しんでも政府も援助できない可能性が高いでしょう。

実際には政争による一回限り一時的な負債不履行ではそこまで行かないと思えますが、今日の金融システムは即刻で反応し動くので、問題は世界中に拡大、深刻化する可能性も否定できません。

米国の負債額増加率を減らすには財政赤字を減らす必要があります。そのためには支出削減か増税、或いは両方必要。しかし過去の赤字による負債と将来の赤字の直接の相関関係はありません。借りれば当然金利も含め返さなければなりません。勝手に返済額上限を設定はできません。税収は経済成長で増えますが、GDPが大きくなれば財政支出も増えます。政府の仕事はその健全なバランスを管理することにあります。

雇用が依然非常に好調な半面、クレジットカードのや自動車ローン支払い遅延や消費の減速など心配な兆候もあります。消費者物価の上昇はこの数か月止まっていますが、高止まり状態が今後も続きそう。

物件不足 深刻で 販売増えず

季節的要因

コロナは住宅市場の季節的パターンを崩しました。とくに記録的なとなった2021年は例外でした。まだ今年の市場動向は明確でないものの、従来の季節的パターンが戻ってきたように思えます。

家を市場に出す最適の時期(迅速な販売、値段も良い)は毎年3月から5月までの春市場(ただし4月第1・2週を除く)。6月と7月は年によって状況が異なります。値段だけ見ると8月の方が年によって少し高くなるかもしれませんが、売るのに時間がかかる傾向があり、毎年スランプとなる9月にズレ込むリスクがあります。結論して4月下旬にリスティングするのが最適ですが、セラーの個人的な事情が優先するのは当然です。

バイヤーにとって最も重要なのはニーズと好みに合った家を購入すること。「何時が一番買い時か?」という質問に「自分の本当に気に入った家が見つかった時」と答えています。時期的には9月から12月まではバイヤーの数が減るのでゆっくと選べる利点があります。

賃貸の季節要因は異なります。借り手は時期的な選択ができないことが多いため一年を通してリースできます。ただし9月は販売同様ダメです。12月でも大丈夫です。学校の理由のテナントの多い地域は3-6月が一番早く貸せるでしょう。早くテナントを決めることは家賃よりも重要です。不動産における季節的要因は家のタイプ、エリア、価格帯によって変わるので具体的なご質問があればご連絡ください。

連銀が舵取りを間違えなければ不況までいかず低成長のとなりそう。ただインフレの反動で景気減速は可能性大。

パロスバーデス住宅市場

住宅販売がかなり減少しているのですが、不動産不況のような印象がありますが、PV市場での需要はまだ旺盛で昨年5月まで行かずとも、すぐ買う用意のあるバイヤーが多くいます。販売不振は物件不足によることが一段と明確になっています。PV全体の一戸建て新規リスティングは週に10件を割ることが多く、需給タイト状態。ただ以前と異なるのは「何でもかんでもいくら出しても買わなければ」という姿勢は全くなり、現在のバイヤーは値段に厳しいようです。勿論、今買う必要のあるバイヤーは常におり、売れ残っていた物件が売れたりケースも出ています。値段は5月のピークから20%程度下落、2021年後半のレベルになっています。

通常1月下旬から新規リスティングが増えてきますが、今年はその兆候がまだ見えません。また市場規模が著しく縮小しているため、値段を間違えて出してくるセラーもあります。市場在庫が60件を切りましたが、現在の物件不足は昨年春とは内容が全く異なります。昨年春は20件前後のリスティングが毎週ありましたが、圧倒的な買い意欲で飛ぶように売れ、市場在庫が一時は30件まで減りました。販売数も25件を越す週が多くありました。

新規物件の少ない理由の一つは4%以下でリファイナンスしたオーナーは高金利ローンを取りたくないことがあります。一方、資金難となった数年以上保有のオーナーは売れば借金返済後も現金が残るので、メルトダウン後のような不動産不況の可能性は小さいとみられます。

今後売り物件が増えれば(とくに150万ドル前後)販売数は急増すると予測しており、「売れないのでは」という心配はあまり要りません。ただ価格上昇は少し時間がかかりそうです。

Proposition 19

ご自宅の売却を考えていらっしゃる方は税金のことも色々考慮する必要があります。とくにシニアと障害者また自然災害の理由で買い替えの場合には現在の自宅の Property tax 目的の査定額を移転できる Proposition 19 が重要です。Proposition 19 は 2021 年 4 月に発効していますが重要点をまとめてみましょう。Proposition 13 のお陰で殆どの家の Property tax 計算の基となる査定額は市場価格より低くなっています。(暴落時を除く) 以下は要約です。

- 55 歳以上のシニアか障害者
- 主居住住宅。
- 買い替えは 2 年以内
- 買い替え物件の場所はカルフォルニア州内
- 買い替え物件の価格制限なし。ただし購入価格が“equal or lesser value”を上回る場合、その分が移転査定額に上乘せされます。“Equal or lesser value”は自宅売却前の購入の場合 100%、売却後一年目は 105%、2 年目購入は 110% となります。
- 一生のうち 3 度移転可能です。

子どもへ、或いは祖父母から孫への Property Tax 査定額移転、また自然災害による買い替えなどは別なルールがあります。このリンクは分かりやすいと思います：
<https://www.boe.ca.gov/prop19/> また LA County の Website でも情報を得ることができます。

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

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

ドッグシッターや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



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome)
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/08/23)