



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

政府機関のシャットダウンで米国債 10 年利回りが 4.9%を超し住宅ローン金利も 8%に近づきました。ところがその後の政治混乱が市場に不況懸念を再び呼び起こした結果、長期金利、原油価格とも大きく下がりました。住宅市場は金利上昇の影響が見え始めており、急に不況に落ち込まなければ、その面からは助けになります。しかし 11 月には緊急予算が切れ、現状の政治混乱下ではまたシャットダウンの深刻なリスクがあります。まだインフレは残っており不況懸念だけでは雇用も強く今後数週間で大きな金利低下は望めません。

連銀はインフレ対策を完了するためにはゼロ成長か多少のマイナスを目指している(ソフトラディング)と思われすが、本格的な不況の兆候が出れば不況を避けるべく金融政策を調整するでしょう。利上げとマネーサプライ緊縮を続け、現在不況対策の手立ては幾つもあるので、深刻な不況を心配する必要はないと思います。ただ求人数の継続的な減少、消費者負債の急増など景気先行きに警告サインが出ているのも確かです。

加速する財政赤字と負債増大は現実の懸念です。その理由の一つは金利上昇が雪だるま式に負債額を拡大していること。インフレが収まれば連銀も利下げに動き負債急増を緩和します。

繰り返し強調すべきは赤字・負債削減は経済成長による税収増が必要条件であることです。財政支出削減は直接的に景気減速、不況を招きます。税制変更の経済への影響はむしろ間接的で増税は直ちに景気減速とならないため短期的に税収増が望めます。金融政策(金利、マネーサプライ)は金融市場に直接インパクトがあっても経済のかじ取りの手段としては効率的ではありません。

理想的には財政支出、増減税と金融政策の適切な組み合わせで不況或いはインフレとならない赤字・負債削減は可能ですが、現実的にはそうした立法、行政施策は不可能でしょう。財政と増減税による経済政策は議会通過が必要で適時に実行・効果を挙げることは非常に稀です。(2008 年大不況後の緊急支出など)

政治不安の暗雲

世界人口は限界に？

NYT の記事で国連によると世界の人口増加は 2070 年代にピークに達する見通しというのがありました。多くの科学者が地球の人口容量は 90-100 億人と想定しています。ハーバード大の Wilson 教授は地球の資源をベースに予測しています。

米国は移民を除いてもまだ少しながら(0.1%)人口が増えていますが、2040 年頃にはゼロとなり減少に転じます。移民を入れても現在 0.5%増から継続的に増加率は小さくなります。

日本はすでに減少傾向、欧州、とくに北欧も移民無しでは減少。あの中国でさえ今は人口の先行きを懸念しています。経済成長は人口増によるところが大きく、また人口減は年金や医療費の負担問題が深刻となります。先進国政府はいずれも移民も含めた人口対策を立てています。

日本経済は 80 年代後半からマイナス或いは低成長が続いていますが、その背景には人口減少もあります。政府は結婚・子供を奨励する施策を出していますが効果なし。一方で日本経済(ビジネス)は構造的転換が成ってきて経済成長の見通しも出てきています。要は人口減でも生産性が著しく向上すれば、個人所得も増え消費も人口増でなく可分所得で GDP の伸びが見込めます。今は AI やロボットでさらなる自動化が可能です。

天候異変も人口過多の理由もあり、資源、食料、住宅などあらゆる分野で限界が見えてきている現在、GDP 成長をゴールとしてきた経済政策の変更が必要です。日本経済は今後、世界各国の良き範例となるかもしれません。

ただ、成長、拡張は人類の DNA でもあり、それを諦めた人類が生き延びられるのか、答えの難しい問題もあります。

この政治混乱がどのように何時落ち着くのかも不透明。来春にかけての住宅市場の先行きも見通し難としか言えません。

パロスバーデス住宅市場

昨年 6 月から契約数の落ち込んだ状態が続いていますが、需要は旺盛で売り物件不足が大きな原因でした。9 月第 2 週から新規リスティングが増え 9 月の契約数は昨年の 37 件から 45 件(速報)に増えました。この数字は 9 月としてはまずまずですが、内容を見ると高額物件の好調が目立つ一方、低額物件の販売速度がもう一つ。9 月最終週から 10 月第一週は契約数が増えてきており、10 月市場に期待したいところです。

金利高騰の影響が PV 一戸建て市場では比較的軽微なのは、Cash バイヤーが多いのと、高額物件の好調が理由のようです。市場全体の価格水準は 2021 年 5 月以降、一時的な上下動はあってもボックス圏内の比較的安定した動きとなっています。

Thanksgiving の少し前から市場は静かになり、12 月は短期間好転してもクリスマス明けまでは市場規模縮小となります。従ってセラーにとっては 10 月から 11 月初旬までに契約、エスクロー入りたいところです。

金融市場とくに債券は経済ニュースに過敏反応しているため、金利動向も読みにくい状況ですが、住宅ローンのリファイナンス金利は 8%を超しており(購入金利は 7.85%前後)、10 月の住宅市場は金利動向が非常に重要と思われれます。バイヤーはまだ多くいても「買えないバイヤー」が多くなっているのでは。その兆候として値段の安いコンド市場は金利の影響が明確に出ていると感じられます。

それでもまだ夢を見ているのか高すぎる値付けが出てきます。この数週間値下げする物件(大幅値下げもある)がふえ、あたかも値下げ競争の様相です。ただ値下げしているのは最初に高過ぎて市場に残った物件が多く、市場価格が崩れた始めたとは見ていません。

希望的観測としてはインフレ終息、景気も減速で年明けには住宅金利が下がり、セラー、バイヤー双方に好ましい 2024 年となつてほしいものです。

加州の保険行動指針

カルフォルニアでは幾つかの大手保険会社が Wildfire のリスクを理由に新規保険契約を止めたり、契約更新を拒否するなどの動きにあります。Newsom 知事は Executive Order を発令、保険コミッショナーが保険の選択肢改善と気候変動による州民保護を長期的に継続可能な行動指針を発表しました。35 年ぶりの大がかりな保険改革となります。

近年 FAIR (Fair Access to Insurance Requirements) という州指導によるハイリスク民間保険に移動を余儀なくされるオーナーが増えています。これは最後の選択肢、あるいは特定の地域でただ一つの保険です。

今回の行動指針の一つは保険会社の全州をカバーし FAIR の被保険者を通常の保険市場に戻れるよう後押すことにあります。そのため火災リスクの大きい地域で保険を提供するルールができました。

その他多くの新保険ルールにより、カバーする地域とコストの改善が望めます。

Fire Hardening and Defensible Space Disclosure という野火からの家屋防御に関する開示をセラーは要求されています。この Form は内容が難しく多くの人困っています。コンドとタウンホームは実質的に免除されています。PV の多くのオーナーは Annual Defensible Space Inspection Report (6 カ月間有効) を LA カウンティの Fire Dept から受け取っていると思います。失くさないようにしてください。

Notary Public (公証) 無料サービス

当ニューズレター定期読者(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)を提供しています。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、掃除など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。(多くは他のお客様からのご紹介)

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。
properties14@rockyfield.com



SELECTED LISTING SAMPLES

Contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome)
Prices in '000s. Source: MLS (as of 10/06/23)