



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

インフレは上昇率こそ収まってきたものの、高水準での高止まりのため多くの方が物価高に不満を吐露しています。連銀のインフレ対策は経済の全体的な冷却効果を挙げていますが実感が伴いません。エコノミストは不況予測を引っ込み、金融市場は根強い雇用と消費に当惑しています。筆者にはその理由は明らかです。連銀の金融対策は一般経済に対して間接かつ即効性に欠けます。財政支出は支払いが始れば、直接的かつ数倍(マルチプライヤー)効果があります。コロナ以来景気デコ入れまた利上げの衝撃緩和もあり政府支出と負債が急激に膨張しています。

米国負債額は2001年の\$10.03 Trillionから今日は\$34Tに急騰、長期経済繁栄のために抑制策が必要です。政府負債額は対GDP比率で見るとも大事です。現在は122%でGDPの増加で2020年の133.5%から低下しています。米国は日本(224%)に続く2位。GDPは負債比率を下げるだけでなく税収増ともなります。今後対GDP比率は増加が見込まれ、とくに2025年に期限切れとなる現行の減税延長は比率悪化に寄与します。

住宅ローン金利が米国10年債利回り上昇につられ8%を大きく超えました。利回り曲線は長期が短期を下回る逆イールドとなっているのはFRBの強腰のインフレ対策で先行き景気減速、金利低下になると市場が見ているからです。しかし好調な雇用と消費がこのシナリオに疑問を投げ、それがこの数週間の長期金利上昇につながっています。

不況にならずとも来年は景気減速を予測します。幾つかその兆候が見えるからです。好調な消費は消費者負債の急増で支えられ、求人数の減少と雇用緩和傾向、長期間の政府シャットダウンリスク、負債額膨脹への懸念による長期金利の上昇圧力などです。

不思議なのは経済成長、雇用好調、所得も伸びているのに、なぜ多くの方が経済的に困窮、或いはそう感じているのか。その一つの答えは経済クラス間の格差がコロナ以来さらに拡大していることが考えられます。ハイテクや金融界は多額のサラリー・ボーナス。小売りやレストランなどの就業者の賃金は生活費上昇で残らないのかもしれない。消費者借入れが急増していることから推測できます。

いずれにせよ、国際紛争や国内の政争が悪化していることも人々が楽観的になれない理由

不利な環境下でも販売を期待

高金利の影響

住宅ローン金利が8%を超し、多くのバイヤーが月々の支払額が高く過ぎるとこぼしています。2年前の金利は3.2%で月支払額は100万ドルのローンで\$4325; 8%となると\$7338、\$3013も多くなります。これは単にバイヤーがそんなに払いたくないという問題でなく、金融機関が収入と負債支払額の比率でローンを認めないケースがあります。Front(ローン関連の負債)とConventional Loan使われるBack(ローン以外の負債を含む)レシオがあります。一般的にLenderは50%以下を求めます。ここでは40%(Frontレシオ)で金利と元本返済だけを例として挙げます。(税と保険を除き40%を使用)。

金利3.2%ですと月収入は\$10,813が必要; 8%ですと\$18,345となります。高額サラリーの仕事に転職を除き、これだけの給与アップを過去2年間で得た人はいないでしょう。この例を見ると金利上昇がいかにバイヤーの資金繰りに影響しているか分かります。支払い可能でもローン承認が難しい場合、ダウンペイメントを増やし借入額を減らすしかないでしょう。

借金を機会コストの観点から投資として対処することもできます。余剰手持ち現金をリスクの小さいCDなどに入れても8%のリターンは無理です。CDで3%稼ぐとしたら、その現金で8%のローン借入額を減らせばリスクなしで5%得となります。

現在の住宅市場は賃貸目的の投資家にとって価格高騰と高金利の2重パンチで魅力ありません。Cashの投資家でも賃貸のネットリターン(全ての経費と空家コスト後)は他の金融商品に比べ低すぎるからです。

と思われるが、これらは如何ともし難い問題です。

パロスバーデス住宅市場

30年住宅ローン8%を超えてから住宅不振の報道がふえ、心理的な衝撃が心配されます。一戸建ては高価格帯が引続きよく売れている半面、物件不足で過熱化していた低価格帯では市場在庫が増えてきて販売がもう一つ伸びない状況です。価格帯に関係なく売れ残りの物件に共通しているのはリスト価格が高すぎる点。物件不足、市場過熱感、金利上昇など不安定な市場環境が続いているため所謂「市場価値」の推定が難しくなっているうえ、それが価格一貫性の混乱を生じ、さらに物件価格比較を難しくしている状況です。

最近、市場在庫が少なくなっていますが、PV全体では低水準ながら販売は継続していました。適正価格の物件にはバイヤーが沢山来ますが、オープンハウスの人出は一時期に比べると落ちており、物件によって混雑、閑散の両極化が感じられます。週の契約数の減退傾向がこの2週間さらに悪化、11月第一週は10件を割りました。(PV一戸建て)一方、超高額物件は引き続き順調でエスクローに100万ドル以上が4件もあります。

市場環境が悪い中、30年モーゲージ金利が11月に入り大きく下げ8%を割りました。実質的にどれだけ購買を補助するかは不明ですが、心理的には大きな助けとなります。Thanksgiving前に販売が少し戻ることを期待します。

価格に関しては市場規模が縮小する12月後半から一月初旬は統計上の価格水準が上昇しますが、現在も似たような状況です。価格推定は市場データでなくエージェントのプロの勘の方が重要となってきています。リスト価格のみならず最終販売価格も一貫性が失われ、とくに外部エージェントによる価格設定ミスが目につきます。エスクロー失敗ケースも再び増えています。問題となりそうな点を予め認識し、先手を打つことが必要でしょう。

Cashの取引がまだ目立ちます。金利上昇で取引数が全体的に減っているせいでしょうか? 最近のCashオファーは以前のように安値ではありません。Cashオファーが一番高いケースも稀ではありません。殆どは投資家でないようです。ただしCashで高い値段で合意したバイヤーは気持ちとして「払い過ぎ」の悔やみがあるのは当然で、エスクロー期間中に様々な理由でCreditや値引きを要求することもあるようです。毅然とした対応が必要でしょう。

2024年新法

Security Deposit 1か月家賃が上限に

AB 12(2024年7月1日発効)は住宅賃貸契約に関して、家具付き或いは家具無しに拘わらず、1か月分の家賃を超す Security Deposit を要求、受け取ることを禁止します。法律上 Deposit は区分けがないのでペット、特別な鍵などその他すべての Deposit の合計で一か月分の家賃以上は取れないこととなります。

小規模家主の免除：家主が自然人(Natural Person)或いは LLC(メンバー総てが自然人)で、賃貸住宅を2件(複合住宅は合計4ユニットまで)以下所有の場合、従来通り家賃2か月分まで Deposit を要求、受け取ることができます。Family Trust も上記条件を満たせば免除の対象となります。この免除はテナントが Service Member(軍人)の場合、適用されません。

現在、家賃一か月分以上の Deposit を2024年7月1日前までに預かっている場合、そのまま一か月分を超す金額を返却する必要はありません。

Listing Agreement の期限制限

2024年1月1日発効する AB1345 は Exclusive Listing Agreement の有効期限が24か月を超すことを禁止、契約更新は12か月まで。また Listing Agreement の登記を有効期限に関係なく禁止します。

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

Happy Thanksgiving



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/05/23)