



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

エコノミストの景気減速や不況予測に反して多くの経済指標が堅調を維持していますが、一般市民は先行き不安を持っているようです。収束の見えないウクライナとガザの戦争、社会・政治的な混乱、インフレが冷めてきても物価高止まり、求人数の漸減、毎数月の政府シャットダウンの期限などに加え、激しい天候不順などが人々がフラストレーションや不安と払拭できない理由のようです。

一月後半に突然、住宅市場が活況化し「この2月から春は住宅ブーム再来か」との誤った前兆が出ました。しかし2月初めから住宅金利が上昇(0.3%+)に加え、大雨続きのせいかバイヤーだけでなく、新規リスティングも僅少となり市場が冷え込んだ状態となりました。それでも天候が好転し3月には金利も低下する見通しもあり、市場が活況となる希望があります。

今年は選挙、トランプ氏起訴など社会的、経済的に波動の大きな年となりそうですが、インフレ冷却、根強い景気・雇用で必ずしも悲観の見通しではありません。連銀は今年は数回の利下げに動きそうで、一般人のクレジットカードやその他の借り入れ金利が下がります。現在米国10年債利回りと住宅ローン30年固定金利の差は約3%、連銀の利下げでこの差は縮小するかもしれませんが、利回りが極端な逆曲線(長期が短期より低い)であるため、連銀のFFレートが2%(現在5.25-5.50%)くらいまで下がらないと、住宅金利はあまり下がらないかも知れません。

社会的には選挙が終わり平穏に完了し落ち着くまで人々の不安感はなくなりそうもありません。長期的にはCOVIDでさらに拡大した経済格差を徐々に縮小し中産階級の再興強化が米国経済の安定成長に必要です。

石油はまだ近代経済の基礎であり、中東の戦火拡大で原油価格が急騰などすると、インフレ・不況が同時に生じる危

## 2月入りから市場停滞

### 照明効果

家売る簡単な準備はちょっとしたお化粧直しを考えられますが、意外に見逃されるのは照明です。LED普及で多様な選択肢があり、明るさや色合いだけでなく、形状も驚くほど多様。リフォームした家はモダンに見せるため真っ白なLEDが多いようです。販売前の準備でよくキッチンなどリフォームしなくても電球を明るく白いLEDに変え、古臭さがなくなり驚くほどよみがえります。

すでに Recessed Lights があっても引張り出し中のスイッチで色合いを変えられるものが多いです。LED電球はできませんが、取り付けるLEDライトの多くは色合い設定ができますし、値段がその分高いわけでもありません。好みや部屋によって変更をお勧めします。また天井の蛍光灯もLEDのカバー付きのもの(安価)が数多くあります。寝室など天井中央の古い電灯は天井にピタッとつく平たいLED(Flush Mount)もあります。既存の入れ替えですと工事も簡単素人で可能。Recessed Light は一つ\$150超が目安で4つ付けると\$600となります。LEDは数十ドルからあります。

LEDはLumenとKelvinという単位を理解することが重要です。Lumenは明るさ、Kelvinは色合いを表示します。Lumenの調整はできませんので適切な明るさを選んでください。60Wの電球に相当するLEDは800lmです。色合いは1000Kから10000Kまでありますが、普通は2700K-5000Kの間です。2700Kは電球に近く、5000Kで真っ白に感じます。5000Kを超すと白すぎて目が痛くなる人もいます。私たちは、キッチンは5000K、リビングは4000-4500K、寝室は3000-3500Kを目安にします。バスルームは中壁の色合いによります。鏡の前はあまり白すぎるとしわなど目立つので嫌がる人もいます。照明は値段も安く、家の印象が大きく変わりますので、売るためだけでなく自分の生活上でも考慮してください。

険があります。これが今年が一番大きな経済リスクとみています

### パロスバーデス住宅市場

12月中旬から毎週の一戸建て契約数が10件を切り、新規リスティングも殆どなくなり、市場は閑散とした状態となりましたが、1月第2週からリスティングが増え始め、販売(契約)も中旬から回復を始めました。ただ175万ドル以下の物件が殆どなく、これら物件が出てくるとすぐ売れその後物件がないため販売が伸びない状態でした。1月後半にはリスティングが増え金利も下がったこともあり突然市場は熱気を帯びました。

残念ながら2月入りから金利が再上昇、悪天候と相俟って市場は冷え込んでしまいました。オープンハウスに来るバイヤーの数も減っています。現在の経済環境では連銀の利下げでもない住宅金利の大きな低下は望めませんが、住宅の潜在需要は非常に強く、3月から6月は歴史的に住宅販売が好調となるので、3月以降期待しています。

価格面では今まで買えなかったバイヤーが欲しい物件にプレミアムを払ってでもという傾向はまだありますが、それはView、場所、土地など優れた特徴のある家、つまりどうしても欲しくなる家となります。綺麗にリフォームした家の人気は依然ありますが値段次第です。今日のバイヤーは市場情報も豊富で高すぎる物件は敬遠します。特徴の優れた家は値段を安くつけても複数オファーで価格が吊り上がるので、高く値付けするリスクの方がはるかに大きい状態です。

住宅販売は最初の1週間が最も重要です。昔からの典型的なケースとして、最初に来たオファーが市場価格でも、それより高く売りたいので見送ったり、或いは値付けが高すぎ、市場に売れ残ると「最初に売れた価格」よりもっと安くなってしまふことが良くあります。勿論市場が強い上昇機運の時は別ですが、売れ残るとバイヤーは足元も見てきます。要は売れ残りにならないことです。

## お詫び

2月号は当方の理由で休刊といたしました。

## 雨樋は効果あり

南カリフォルニアには過剰な雨の日が続き、雨樋の必要性を考えます。屋根からの雨漏りは別として、雨の少ない当地に住んでいると窓、モルタル外壁やパティオなどへの雨の被害は日頃あまり考えません。窓は泥水で動きが悪くなったり、窓枠シールがダメになり水が室内に漏れてきたりします。屋根から雨水が地面から跳ね返り壁のスタッコがぶかぶかになり剥がれたりダメにします。ただのペンキと違い修理は高くつきます。2階建ての家で上部の屋根から下の屋根に雨が落ちてくるとかなり音がします。こうした雨の問題を軽減するのに雨樋が安価で非常に効果的です。勿論、雨樋は傾斜など取り付けをきちんとすると、泥や葉などがたまらないようメンテナンスも大事です。

## 上水道パイプ

近年、とくに新築の場合、PEX と呼ばれる架橋ポリエチレンの水道管が増えています。硬くても柔軟性があり、つなぎ目は Coper Pipe のように半田付けでなく特別なコネクターではめていき、ブラケットで止めていくため作業時間が非常に早く、最終コストが Copper に比べかなり安くなります。また Copper Pipe のようにコンコンという音もしないので急激に人気が出ました。ところが最近になって健康への害が指摘されました。ある調査によると 62 種類の化学要素が水に溶け出しそのうち半数は毒性の有機成分(ガン性でないが)のため、飲料には適切でない」と報告しています。最近 Hyperpure というブランドが出てきています。取り付けその他特性は PEX と同じですが毒性が少ないと謳っています。まだ新しいので情報が限られていますので、もしご存じでしたら情報を提供して頂けると幸いです。

## 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](http://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

Please contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold  
(\* Condo/Townhome  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/28/24)