



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

政府機関をシャットダウンするとまで言っていたトランプ大統領が突然民主党リーダーと負債上限額増に合意、政治、経済関係者を驚かせました。しかし3ヶ月の先送りなので年末には、ハリケーン災害援助と抱き合わせも無く、面目を潰された共和党議会在大統領と厳しく対立し米国債務不履行のリスクが一段と増すのではないかと心配です。

そもそも米国負債の金利支払い、期限償還は借入れの絶対条件であり、Debt Ceiling (上限枠)を設けたこと自体が問題です。歳入に対する歳出超の結果が負債増大であり、政府支出を強制的に削減させようとする政治的な意図で Debt Ceiling は作られたもので、本末転倒といえます。

米国政府負債は他のどの国の負債とも異なり、ただの借入れで無く国際金融市場が円滑に機能するために絶対的な役割を果たしています。市場規模が膨大で流動性が高く、価格を崩すことなく多額の売買が可能。ドルが貿易、金融の共通通貨であり、米国債は国や金融機関がドルの余剰資金を保持する、つまりは庶民にとっての銀行の役割。さらに米国債利回りはあらゆる金利のベンチマーク：国債貿易の BA レート、企業の借入れ(Prime Rate)や債券発行金利、消費者ローン金利、住宅ローン金利など、もし米国債利回りの信頼性が揺らぐと全てが混乱。米国債価格が暴落すれば、各国の外貨準備高が激減。金融機関は資産減少で貸し出し不能に。企業は銀行借入れも、債券発行もできなくなり資金繰り悪化となります。モーゲージ金利上昇、或いはローンが無くなり住宅価格も暴落します。

Debt Ceiling がある限り、政争の道具にされます。Debt Ceiling は永久的に破棄されるべきです。

第2四半期 GDP が3%に上方修正されましたが、最も注目されるのは、これまで当コラムでも指摘してきたように回復の遅れていた消費とビジネス投資が本格的に増えたこと。国際情勢や国内政治の不安要因を無視すれば米

## 市場在庫 下降線 昨年より好環境

### アリ対策

今夏は非常に涼しい気候が続いた後、突然の猛暑。この暑さで凄数のアリが家の中に侵入するケースが続発。Rockyfield にも対策のご相談が数多く寄せられています。アリはねずみなど病原菌を運ぶ危険が小さく、ターマイトのように建物への危害もありません。またアリは特定の家でなくどこにも存在します。そのため害虫対策の指針も無く、殺虫剤散布は却って人間やペットへの心配があります。

基本的に、家を清潔に保つことと、アリが好む餌となるもの露出した状態にしないこと。アリは甘いものが好きといわれますが、本物の蜂蜜は余り好まないようですし、ダークチョコレートにも寄ってきません。

ペストコントロール業者のアリ対策は家の中と外両方で\$250 くらい、数ヶ月の保証が付きます。確かに業者の散布した後は暫く来ないようですが、アリは必ず戻ってきます。業者によると、赤ちゃんなどいて屋内で殺虫剤使いたくない場合、Windex が効果あるようです。アリは死にませんが、Windex を嫌うようです。アリの進入経路に Windex を蒔くと効果がありそうです。

店頭で買えるものでは Terro がありません。これは Ants Trap でなく、アリが中の液体を飲み体につけて巣に戻り巣内のアリを殺すと言うものです。鍵は Terro がアリで一杯になっても捨てず、全てなくなるまで待つこと。2 週間くらい掛かります。

国経済のは今後加速すると予測できます。一方8月雇用が156,000と市場予測を下回り雇用減速を心配する筋もありますが、すでに完全雇用状態に近く、今後は125,000から150,000 くらいの雇用増がインフレ回避の観点から望ましく、むしろ良い数字です。

## パロスバーデス住宅市場

8月号をお休みした間に PV の一戸建て市場は大きく転換しました。233 件のピークを打った後、市場在庫は7月中旬に下降線を明確にしました。新規リスティング数が“普通”水準となった一方、販売の堅調が続いているからで、8月下旬には市場在庫の減少が加速、200 件を大きく割ってきています。最近の低価格物件の販売好調でエスクロー中間価格がじりじり低下していますが、一年前に比べ、市場在庫、エスクロー物件数、価格ともかなり良く、今年は9月例年の落ち込みがそれほど厳しくならないのではないかと予測しています。価格帯で見ると\$1.5 Million までは非常に需給関係が良く、とくに100万ドル周辺から下はブーム時の好調です。その半面、2009年の大不況以来続いていた高額物件の販売がこの数週間、著しくスローダウンしています。中国が外貨持ち出し制限を強めているからか？ 或いは非居住者外国人の源泉徴収額が15% (連邦)に増えたせい。国内景気は好調、金利もまた低下しているので国内バイヤーはいるはず。原因が良く分かりません。

昨年は販売を考えている方に、待てるなら3月まで待つ旨をお勧めしていましたが、今年はその必要は無く、ご自分都合に最も合う時に売り出すのが良いと思います。

タウンハウスとコンドの好調、物件不足は PV に留まらず South Bay 全般に前例の無いほどの状況です。HOA が\$400 大きく上回りさらに上昇傾向にある中不思議な現象です。カルフォルニアの住宅不足が深刻ということか？ その一方、リース市場の不振は昨年までのブームから一転しての急落。雇用の先行きに消費者が自信を持ち始め、借りから買いに転じているのは、日々の業務でも感じ取れます。

## リフォームと価値上昇

自分の家のリフォームに「お金をこれだけかけたのだから、家の値段はもっと高い筈」というのはセラーの心理として当然ですが、値段は市場で決まるもの。出来上がりの市場価値が幾らかが重要です。

全国不動産協会は毎年 Remodeling Impact Report でリフォームのコスト対価値上昇の数字を発表していますが、参考になっても各物件のリフォーム決定にはお勧めできません。これは平均的な数字、現在の状態がどうかで大きく変わります。例えばキッチンは67%の損の出るリターンですが、バイヤーがリフォームしなければ使えないような非常に古く状態も悪いキッチンであれば、価値上昇も大きくなります。逆に魅力は無いが問題ないキッチンだとリターンは悪くなります。レポートで屋根は105.26%効果。水漏れがあり、屋内まで被害が出ているような状態ではまず売れません。どの道入れ替えざるを得ません。結論としては現状による、と言うこととなります。また、売る直前にリフォームと言う考え方には少々抵抗があります。一年くらいは自分で楽しみたいものです。

家の売却前にリフォームする場合、統計的なコスト対売値よりも、売り易さの方が重要です。殆どのバイヤーが嫌がるもの、例えば古い壁紙、はがれ始めているリノリウムの床などです。比較的低コストで効果のある化粧直しは：伸びすぎた木を短く切ることで全体的に明るく広く見えます。腕の良いプロで屋内のペンキ塗り替え。風呂桶の Reglazing で新品に同様に。水不足で青々した芝は無理なので、サボテン系に植え替え Mulch(木片)を敷くのが安く良く見える方法です。

## 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(Ext.2#)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  
27520 Hawthorne Blvd. Suite 144  
Rolling Hills Estates, CA 90274

電話: (310) 544-0857 (日本語でどうぞ)  
アンソニー Ext. 1# カタリーナ Ext. 2#  
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、バスタブ修理など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。カタリーナまでお問合わせ下さい。

## 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。下のリストはごく一部です。

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 09/06/17)