



May 5, 2018 VOL.157-JP

# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

10年米国債利回りが3%に届きました。その後3%近くで安定しています。年初は2.41%でした。30年固定住宅ローン金利も年初から0.6%強上昇しています。物価上昇が余り見られないなか金利が上昇しているためドルが強含み、インフレの加速を抑えています。しかしインフレ圧力は現実です。原油が\$70に近づき資源が全般に値上がり、消費者物価も上昇気配です。失業率が4%を切り完全雇用状態、賃金も少しずつ上昇を始めています。巨大減税でマネーサプライがさらにダブつき、財政赤字も加速しています。一方、景気サイクルがピークの気配に加え、貿易摩擦、企業減税にも拘らず投資が増えず、消費も伸び悩みなど景気減速の気配も見えています。

サプライサイド経済理論は財政出動はインフレを招き経済サイクルを増幅するため、供給曲線を右にシフト(生産性向上)することによりインフレなき経済成長を実現できるとします。鎖国経済では貯蓄=投資、富裕層や企業減税で投資が増える算段。現実には企業の余剰資金は売上げ増による規模拡大が見通せなければ、投資よりも自社株購入、M&A、金融投資などに使われます。不要な設備投資をする経営者はクビでしょう。大企業や富裕層は、国内より海外投資の可能性があり。

ビジネスの成長拡大は大企業よりも中小とくに新興ビジネスが牽引し、設備や人的資源に投資が必要、彼らに資金供給すれば投資が増えます。今年からPass through ビジネスは利益の25%を控除できますが、それでも実効税率は26%以上と推定され、21%の企業税率に比べるとかなり高くなります。

米国経済が非効率になっているのも気になります。老朽化したインフラ、政府機能の弱体化、多くの業界での寡占化など。非効率経済は物価上昇と不況、両方のリスクがあります。拡大を続ける所得格差は消費にマイナス。

財政赤字は多くの警告にも拘らず、米ドル、米国債への国際的な信頼のお陰で実際に金利上昇、貸し渋り、ドル下落に繋がっていませんが、政府シャットダウンや債務不履行などへの言及もあり、好景気と完全雇用状態での赤字巨大化は金利上昇圧力をさらに加速する

## 好調の陰に 景気失速の 懸念

### プツプツ天井

Popcorn, cottage cheese or acoustic ceilings はいずれもプツプツ状の天井のこと、不完全な状態を隠したり吸音効果などで60年代から70年代に流行りました。キッチンやバスルーム以外の天井に多く使われました。当初は白く明るかったのですが、35-45年たった今は煤けていかにも古く汚く見えます。普通はプラスターを吹き付けて作りますが、当時は強化の繊維としてアスベストを混ぜるケースが多かったことも嫌われる理由です。(プラスターの壁は普通アスベストはないといわれます。)

1978年にアスベストの天井使用が禁止されそれ以降はプツプツ天井の人気は消失しました。実際には2年間、在庫分に関して許容されたので、1980年以前に建築された家のプツプツ天井にはアスベストが混入している可能性が高いと言えます。州政府はアスベストは空気中に許容量以上浮遊すると危険なので、シールドされて飛び散る可能性がなければ、むしろ何もしない方がよいとしています。

家を売却する場合、プツプツ天井を嫌がるバイヤーが多く、除去を検討するセラーも多くいます。その際は絶対に安くやろうとしないこと。ハンディマンやペンキ屋ではなく、ライセンスのある専門業者を選ぶことが重要です。Liabilityだけでなく自分の健康にも拘ります。作業中は家から出ていること、家具は置いておけますが作業の邪魔にならぬよう業者を相談の上プツプツ天井のない場所に移します。また作業中壊されて困るものははしまうことです。通常削って新しく特殊なプラスターを塗るのに3日くらい、それからプラスターを乾かすのに3日、ペンキと掃除に1-2日が目安になります。作業終了後も空気を十分入れ替え掃除機で家中の埃や破片などを除去することも重要です。

グリーンな方法としては薄いドライウォールを取り付けてやることもありますが、ひび割れなどの可能性が高く、まっ平らにし難いなど出来栄の問題もあります。

可能性があります。中国との問題は貿易摩擦よりも大きく米国の国際支配力が関わっている様に見え、簡単に合意できない可能性もあり、そうなる世界経済全般の足を引っ張る懸念があります。

## パロスバーデス住宅市場

4月の一戸建て契約数が低価格物件が牽引となり80件と17・16年を上回りました。4月前半は低価格帯の物件不足もあり、春のシーズンとしては期待外れでしたが、下旬から契約数が増え、販売増は\$1.5Mから\$2Mまで拡大しました。200万ドル台の低迷が続いており、この価格帯が動き出せば少々遅れましたが本格的な春シーズン到来と成ります。エスクロー中間価格も160万ドル前後で推移、昨年150万ドル近辺から(上下に振れましたが)上昇しています。クローズドベースで見ても今年の価格は6%程度上昇しています。

低価格帯(100万ドル前後)の好調は、状態が悪くても値段が100万ドルを切れば簡単に売れ、また状態の良い或いはViewがある物件は数日で幾つものオファーが寄せられリスト価格を上回る契約ができていいることなど明らかです。一方売れ残っている物件は値段が非現実的に高いものが多いようです。

前号でも言及しましたが、完全にリモデルされた家はどの価格帯でも依然人気があり、多くがプレミアムが付きで売れています。これら物件のその他特徴を見ると、PV住宅市場の特徴や、土地勘のないバイヤーが多いように思われます。ただ低価格物件の多いエリアで高額なリフォームをした物件はリスト価格が高くなりすぎて売れないケースも見られます。Diminishing Rate of Return、場所の悪いところに幾らお金をかけて豪華な家を作っても、家の値段は上がらないという鉄則です。

前述のようにマクロ経済の先行き不安があり、やっと好調になった住宅販売がどれほど続くか、今年ばかりは予測の難しい状態で、夏場から価格も含めて落ち込むリスクを否定できません。まだ遅くないので家を売る計画の方は、素早く要点をリフォームし早めに売り出すことをお勧めします。

タウンハウス・コンドとも絶好調が続いています。まだこの好調は長く続きそうです。

## Bed Bugs

Bed Bug の Disclosure が賃貸契約の一部として必要になっていますが、多くの大家さんは Bed Bug を賠償リスクとして考えていません。最近 Inglewood のアパートで住人の 3 歳になる長男が Bed bug で皮膚に恒久的な傷を受け、裁判で一家族として最高の 160 万ドルの賠償金の判決が出ました。

入居から 2 年後に子供の体中に赤い斑点ができ、病院に連れて行ったところ、Bed bug に食われたと言う結果が出ました。医者からのアドバイスで家中を探したところ、Bed bug を発見、3 ヶ月の娘も虫に食われ、テナントは直ちに管理会社に報告しました。管理会社は全ての家具類を廃棄するよう指示、アパートを Fumigate し、殺虫剤らしい白い粉をアパート中に撒いていきました。それでも子供は Bed bug に食われ、4 ヶ月後に管理会社はカーペットを除去、漸く Bed bug は収まりました。2 年後にテナントは転出し管理会社を訴えました。このアパートは不潔な状態だったようです。息子は現在 8 歳になりますが、体中に食われた後が消えずに残っています。裁判に勝ち整形手術で直るか検討中だそうです。

Bed bug と言うと、ベッドに住み着く害虫と考える人が多く、実際、大家は「ウチはベッド無しで貸すのだから大丈夫」、またテナントも「自分のベッドだから大丈夫」と言うのを聞きますが、これはとんでもない誤解で、Bed bug はどこに隠れているか判らないのです。この記事からターマイト駆除でテントを張って毒ガスを入れる Fumigation で Bed bug は死なないようです。テナントが報告してきたら、迅速に専門知識と経験のある Pest Control 会社を呼び、詳細な調査をしたうえ、駆除方法をテナントも入れて相談することです。カーペットも除去し、フロアリングにするなど、大家はできるだけことはした、と言う事実を築きあげることが必要でしょう。

## 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 をエージェンツ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  
727 Silver Spur Rd. Suite 205  
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**

## 修繕・リフォーム業者のご紹介

腕もよく値段も良いコントラクター、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

Contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold  
(\* Condo/Townhome)  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 05/04/18)