



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

今年の大規模企業減税は自社株買取と M&A を急増させましたが、肝心の投資は余り増えていません。自社株買取は通常株価を押し上げますが、それも明確ではありません。現在の好景気にも拘らず株、金融など市場は今後の経済にもうひとつ確信が持てないようです。

企業のコストは変動と固定コストに大別できます。算出可能な個々の商品・サービスの直接変動コストとは別に、経費も売上げに連動する変動費があり、リニアレグレーション (Linear Regression=線形回帰) により  $y=ax+b$  のモデルで推定できます (a が変動費率、b が固定費)。極端な例で考えると容易に理解できます。もし企業のコストが固定費 100%だと、売上げが固定費に届くと損益分岐点。それを超すと売上げがそのまま利益となります。逆に変動費だけだと最初の売上げから利益が出ますが、常に売上げの定率が利益となりそれほど大きく伸びません。つまり固定費の大きい製造業などは売上げが増えると利益も加速的に増えます。(実際の経営管理は Multiple Linear Regression と部門別や商品別に粗利益率=Gross Margin との比較で、価格設定、コスト管理、予算作成などに使用します)

設備投資は固定費となり、その分損益分岐点も高くなります。先行きの販売量が伸びなければ設備投資は自殺行為。投資によっては生産性を高め、ユニットコストを削減、粗利益率を増やします。同じ販売量での利益は増えますが、固定費が増るため損益分岐点の下がる効果は期待できません。

中小とくに新ビジネスは Cash ハングリーです。しかし急成長期は利益もないため企業減税による Cash 増の効果は望めません。

減税は景気対策として実行されますが、時間が掛かるためか因果関係も歴史的に明確ではありません。個人の減税は景気浮揚効果があると思いますが、企業減税は不況時の企業利益が少ないため浮揚効果も小さくなります。

Wall Street では FRB の Overnight 金利引上げによる利回り曲線の平坦化を心配する声

## 販売に 息切れ感 価格も低下

### フロアリング

最近では絨毯の人氣がなく、特に若い人は嫌います。技術的な進歩で新しい素材も出てきていますが、今の主流は木の床です。木の床といっても安物のラミネートから超高級な Solid Hardwood までコストも Sqft 当たり \$1 以下から \$20 を超すものまであります。家を沢山見ていて気が付くのは新しいフロアリングで Hardwood が減っていることです。高級な家でも Engineered Hardwood が多くなっています。さらに従来の茶色系の木目ではなく、板幅の広い、グレー系統の色に人氣があります。

Engineered Hardwood も値段にかなりの差があります。\$3 以下もありますが、安物は貼り付けてある Hardwood が薄く、傷にしたらそれでおしまいです。少なくとも \$4 台のもの、取り付け込みで \$8 ちよつとが主流です。

Luxury Vinyl はタイルと木の板などデザインも広汎です。安物のビニール製ではなく、値段も Engineered Hardwood と変わりません。それより安いのは避ける必要があります。傷もつきにくく、水にも強い利点があります。

PV の高級住宅では Laminate は嫌われものです。Show room での見た目は Hardwood と見分けが難しいほど最近の Laminate は良くなっています。が、歩いてみると音や感触で判ります。また材質が木ではなく、水に弱い難点があります。ただ、材料・取付費とも安く、傷が付きにくいので、賃貸住宅には適しているかもしれません。

が強くなっています。利回り曲線平坦化は歴史的に不況の前兆となっているからです。経済が強くインフレ気配も出てきている現況下、FRB は債券保有の削減を、景気を睨みながら進めて欲しいものです。

## パロスバーデス住宅市場

3 月から 6 月までの一戸建て契約数を見ると、2018 年は 2017 と同様に好調な年となっています。しかし日々の感触はかなり異なります。その最大の理由は市場動向に一貫性がないことです。沢山売れたり止まったり、価格帯も売れ筋が偏りしかも入れ替わります。

5 月から 6 月上旬にエスクロー中間価格が急騰、RPV 西部では一部 Fixer など例外を除き 100 万ドル以下が消え、1500sf 程度の物件が 110 万ドル以上となりました。それでも 100 万ドルの少し上の物件 (主に Silver Spur エリア) は良く売れ、値上がりとともにリスティングも急増し需給を緩めています。一方、Western Ave 沿いの East View は安値で販売数をリードしてきましたが、最近では 90 万ドル以上が大多数を占めるようになり、このところ売れ行きが極端に鈍っています。

150 万ドルまでの物件は需給関係も良く好調を保っています。今年の顕著な傾向は 200 万ドル台の不調です。売りが多い半面、買いが増えません。高額物件も長い間続いた好調が減速して来ています。

市場在庫は 6 月末をピークに減少に転じました。これは毎年のことで昨年 7 月初めをピークに減少を始めました。ただ販売数も減るので需給関係は好転しません。今年の傾向としてエスクロー物件数が昨年を下回っていますが、契約数は減っていません。今年はローンが 30 日でクローズするケースがふえ、それもエスクロー物件減少の理由かもしれません。

新規リスティング、販売とも落ち着く夏季市場入りしたのは間違いないようです。価格も現状からさらに下落する可能性は少ないでしょう。勿論、金利や一般景気が変わりますが、

タウンハウスは以前堅調。一時冷却したコンド市場も戻しています。

## Tenant Floor Disclosure

2018年7月1日以降の賃貸契約において、新しく Flood に関する開示が必要となりました。一般的な Flood に関する情報と、物件が Flood 災害地域にあるか(該当する場合、オーナーは Flood 保険が必要)、或いは洪水の可能性のある地域にあるかをオーナーが知っているか否か、を開示します。この宣言に関しては新 Form があり、チェックボックスとサインをすればよいこととなります。パロスバーデスは谷間などの一部を除くと殆ど Flood Hazard Area に入っておりません。Form では物件が Flood Zone にあるか否かをチェックしなければなりません、オーナーとしてはどうしたら判るのでしょうか。災害保険の内容を見て、Flood Insurance がなければ洪水災害地域外にあると考えてよいでしょう。もっと確実な方法は、住宅売買において法律でセラーはバイヤーに自然災害レポート(NHD = Natural Hazard Disclosure Report)を提出しなければなりません。このレポートには Flood のことが必ず載っています。購入時の書類の中に必ずあるはずですが、もし購入したのが大分昔だったり、関係書類を無くしてしまった場合は、NHD の会社が Flood Hazard のレポートを\$19-\$29 で提供しています。不動産屋に頼めば入手してもらえます。NHD 或いは Flood Report を Tenant Flood Disclosure の Form に添付すれば問題ありません。

National Flood Insurance Program (NFIP) は国が提供する洪水保険ですが、7月31日で時限立法が期限切れとなります。不動産協会は議会に延長を求めています。現在の NFIP 保険料は平均で年間\$700くらいです。

## 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](http://www.rockyfield.com)

## PV Estates 5000sf、Ocean View のリース物件

Via Coronel の 4956sf、5 ベッドルーム、Ocean View とプールのある一軒家のテナントを募集しています。家賃は月\$7500。白いモダンな外観の家です。リフォーム中です。ご覧になりたい方はカタリーナ (310-365-6309)まで。

## 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遠慮は要りません。



## SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold  
(\* Condo/Townhome)  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 07/11/18)