



November 14, 2019 VOL.172-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

来年の予測を幾つか試みたいと思います。まずは経済一般。今年課した関税は多くが撤廃されると予測します。新しい貿易協定が各国と出来るか、またその内容に拘らず、来年は大統領選挙の年であり景気浮揚が最優先されると考えられます。関税が無くなれば株式市場は急騰し、景況感は著しく好転するでしょう。世界的な景気好転見通しから原油価格が上昇、ほぼ完全雇用状態などから賃金も上向き、関税がなくなれば消費者価格が下がり所得改善と相俟って消費が増え、全般にインフレ傾向が出てくると予測されます。一方で中国は例えば大豆をブラジルなどから輸入するなど、米国以外に供給を多様化。関税が撤廃されても、今回の経験から米国からの農産物輸入が100%回復するか不透明。また米国輸出はドル高で伸び悩むことも考えられます。関税もありますが、欧州経済はドイツが財政支出による景気浮揚を図るかで大きく変わってくるでしょう。

金利は最近3年超の米国債利回りが上昇し、逆利回り曲線が緩和されてきました。短期的には長期金利の上昇は企業投資に影響しますが、長期的には金融市場の健全化となり良い事です。もし関税が撤廃され成長率が加速すると、インフレ懸念から長期金利が上昇、利回り曲線は右上がりになり正常化します。住宅ローン金利も準じて上昇が見込まれますが、世帯所得の上昇も見込まれ、住宅販売への影響は少ないと予測します。住宅需要は景気の先行き感が大きく影響します。一方で金融市場に関しては非常に心配なことがあります。最近連銀は米国債の発効入札のたびに巨額のREPOを繰り返しています。貿易萎縮で海外からの米国債需要が伸びていない中、財政赤字が加速、金融機関の手元流動性が不足してきているように感じられます。つまり米国債発行額が金融市場が呑み込める限界に来ているのではとの懸念があります。これが一時的なものか、財政赤字が現実の問題となってきたのか分かりません。

2020年の住宅市場は選挙年の好景気の

価格に敏感な市場に

年末のご挨拶

2019年は経済、政治、社会的にも大揺れの年となりましたが、新年もまた大波乱の年となりそうです。

Rockyfieldは新オフィスに移転し早くも2年が経ち来年5月には事業開始から18周年となります。旧態依然とした不動産業界で最近では革新的な業務形態を試みる新規参入も今年の大きな特徴でした。Purplebricks(英国から)やZillow(Flipping)の参入などいずれもOn-lineによるもので、一時は不動産業界が体系が崩れるのではないかと囁かれました。実際には継続的な成功は疑問で、Purplebricksは米国撤退の方向にあると報じられています。その最大の理由は「不動産は技術革新に関係なくローカル」と言う点にあります。他のビジネスのように全国展開しても意味のない商売です。

Rockyfieldも開業当初、既存のBrokerと異なる業務形態を試みましたが、あくまでLocalという真実を実感し、ハイテクを業務効率化に積極採用しても、インターネットなどハイテクに依存した営業をしない方針を打ち立てました。それでも既存の不動産業とは異なるユニークさを実践してきました。迷惑電話、メール、個別訪問をせず、エージェントの意見を押し付けず、完璧な2人のチームでサポート。最近ではチームでの営業が増えてきていますが、Rockyfieldは2002年からその先駆者でありました。大手のBrokerと売上げ、利益額などでは競争できない分、2人で担当し普通のエージェントの2倍以上の時間と努力と各顧客に奉仕、顧客の満足度を成功の測定値とし、その値が高ければ利益も付いてくると信じています。

2020年も如何にお客様をサポートできるかに焦点をおき、またハイテクを自分たちの都合でお客様に強要しないよう心掛けます。

恩恵で良い年になってくれると期待しています。2021年には財政赤字の巨大化とインフレ懸念で増税も含めた緊縮財政を余儀なくされるかも知れず、住宅市場は2020年の好調が継続しないかもしれません。

パロスバーデス住宅市場

一戸建の契約数を見ると、9月と10月は意外にも過去数年より遥かに大きな数字となっています。とくに9月は季節的な落込みが小さかったと言えます。当初100万ドル近辺の販売が増えましたが、10月に入ると150万ドルまで良く売れ始めました。市場在庫も9月中旬から減少傾向が明確化し8月のピーク270件から現在は200件を割ってきています。200万ドル以下まで売れ始め、200万ドル台の異例な供給過剰状態も改善されつつあります。今秋のPV住宅市場は全体に季節要因を考慮するとかなり良いものとなっています。エスクロー中間価格も高額物件が売れ始めたことを受けて10月中旬を底に急回復しました。

この秋の特徴はバイヤーが価格に敏感なこと。家が綺麗でも、Viewがあっても値段が高いとなかなか売れません。半年前くらいにFixerを購入してリフォーム、最近市場に出てきている物件の多くが、1) 所謂フリップには適さない物件(特長が少ない)、2) 買値が高かったのかリスト価格が高過ぎる - という欠点が目立ちます。

契約数は11月第2週から減少してきているものの、新規リスティングも落ち着いているため需給関係は今後も徐々に改善、少なくとも悪化する可能性は小さいと思います。まだ市場在庫が多い(セラー間の競争が激しい)状態ですが、適正に価格設定をすれば十分売れる状態にあります。今年はThanksgivingが11月末のためクリスマスとの間が短いのでThanksgiving後はバイヤーが居なくなるかも知れません。

特筆すべきはTorranceのタウンハウス・コンド(シニア向けを除く)市場は極端な供給不足にあります。PVのタウンハウスは好調を保っています。

最後に今年のリース市場は非常に悪く家賃も下がっています。

New Law AB1482

State-wide Rent Control and Termination Rules

賃貸に関して、カリフォルニア州全体をカバーする家賃の値上げ制限と賃貸解消要件が2020年1月から発効します。非常に複雑で詳細に関して様々な質問や混乱があるかもしれませんが、Rockyfieldでは資料を集め読者からのご質問に答える準備が出来ています。

まず第一に、一戸建住宅と個別に所有されるタウンハウス、コンドは規定から除外されます。ただし期間リースの場合、契約書に当該物件がAB1428から除外されている旨の開示を付けること。また月極めの賃貸は1月までに同様の開示をテナントに通知する必要があります。リース期間中でも月極めでも通知を出しておくことです。書面様式は12月に入手できます。LLCや企業などは免れません。

家賃引き上げは12ヶ月期間に5%+物価上昇率か10%のどちらか低い方が上限となります。除外対象の物件でもこの上限を目安にするのが賢明です。5%だけでも結構な金額になります。免除されていても大幅な値上げはPrice Gouging法に抵触します。また長年家賃を据え置いて急に上げるより、毎年テナントが文句を言わない程度の少額を上げていくことをお勧めします。

賃貸契約終了に関してはAt Fault(正当な理由)による契約解消とNo Fault(テナントに非無し)2つのケースに分けられます。At Faultは11項目からなり、No Faultは4項目があります。内容は常識的なもので現状と大きく変わりません。No Faultの場合、家賃1ヶ月分の補償金を支払うことが義務付けられています。

また、SB329でテナント希望者をSection 8(家賃補助)であるだけの理由で拒否することが出来なくなりました。勿論信用度、資金力を理由に断ることは従来どおりです。

新法の内容は広汎で複雑です。詳しくは資料を提供しますので、お問い合わせください。

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

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome)
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/13/19)