



March 12, 2020 VOL.175-JP

# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

コロナウィルスで世界中が不安に呑み込まれています。コロナウィルスの解決が見えないために経済への打撃が迅速に回復可能かも見通しが付きません。運輸、レストラン、エンタメ関連産業が落ち込み、サプライチェーンの阻害で経済が完全にストップすることは無くとも全体に減速は避けられず、以前から景気停滞状態の欧州が不況に落ち込む可能性があります。米国経済はコロナウィルスで不況まで落ち込む可能性は小さいと思いますが、中国、欧州など国際的な減速の影響は避けられません。

米国にとってはサウジアラビアとロシアの原油価格戦争による原油価格暴落の方が重大でしょう。Shale oil frackingの採算線は最低でも\$40と言われ、\$30/バレルでは米国内の原油採掘は難しくなります。

米国の石油・ガス産業はGDPの8%を占め、1千万人以上の雇用を提供しています。地球温暖化や環境問題による石油離れと異なり、突然に石油産業がおかしくなるのは経済全体への大打撃となるためダウが2000以上も落ち込んだのも理解できます。コロナウィルスで世界中が不安に陥っている最中にサウジとロシアのOil Price Warがどうして生じたのか。もし米国のShale oil生産がストップすればサウジの10%以下になった米国向け石油輸出も再開し、サウジのOPECと国際石油市場での指導力が回復します。ロシアは原油価格下落は痛いものの米国経済の後退の地政学的利益が得られます。残念なのは米国がOil Price Warを止められなかったと言うこと。

米国経済は底堅いので今直ぐに不況転落は考えにくいものの金融面での不安があります。昨年9月から米国債オークションに関連して銀行の手元流動性が逼迫、連銀が多額のREPOを繰返してきました。今回のコロナウィルス、原油暴落で米国債需要が急騰し、利回りが史上最低を記録するなど、この面では緩和されるかもしれませんが、米銀はShale oil frackingへの貸出しが大きい銀行株の下落が目立ちました。一時0.4%を切った10年債利回りも1%近くまで戻っていますが、1ヶ月から1年モノは0.5%以下。健全な金融・経済環境でありま

## 上昇気運も不安要素大きく力不足

### Flight to Quality

投資家が先行き不安に捉われるとリスクの小さい安定した投資に資金を移します。これが“Flight to Quality”と呼ばれるもの。株式市場が波乱状態になると思慮深い投資家は価格変動の小さい高配当の株に移動します。金融には市場(価格)リスクと信用度リスクの2種類があり、リスク管理の方法は大きく異なるものの強い相関関係があります。どちらリスクにせよ先行き不透明になりリスク管理能力を超えた時、投資家が逃げ込む避難先は実質ゼロクレジットリスク、高流動性(多額の売買がいつでも可能)と短期債の価格の確実性のある米国債。機関投資家は多額の資金を現金や銀行に保持せず、どこかに投資する必要があります。

コロナウィルスに発する波乱は経済、ビジネスの先行きを暗くしています。コロナウィルスはジワジワと経済の首を絞めているのに対し、原油価格の暴落は米国のFracking, Shale oil産業を赤字に追い込みます。安い石油価格は経済によって好ましいことですが、このような突然の大暴落は逆効果。

投資家が米国債以外の避難場所を求めのは理解できますが、今回の株暴落で円が急騰したのは理解に苦しむところ。確かに日本経済は構造的な変革を上げ成長の気配を見せていますが、第4四半期は6.3%減退しており、消費税増税と粗末な金融政策でまだデフレの罠から脱していません。

日本もコロナウィルスの打撃が大きく、円に多額の資金が流入するのは何故でしょう。原油価格競争勃発後にNY株が2000ドル超暴落した翌日、Nikkeiは上昇。安い石油は米国と反対に日本には利得となります。日本のカントリーリスクは他の先進国に比べまだマシと言うことでしょうか。

せん。コロナウィルスは先行きが全く不透明なため、減税や利下げなど通常の景気対策は効果が疑問です。

同様に史上最低水準の金利が住宅市場にどれだけこ入れとなるかも不透明。ただリファイナンスはかなり活発になりそうです。とくに将来の雇用不安があると今のうちにリファイしておこうとする住宅オーナーが増えるかもしれません。

### パロスバーデス住宅市場

コロナウィルスのバイヤーへの影響はまだ明確ではありません。今のところ心理的な要素の方が大きいからでしょう。実際に雇用などに影響が出てきたり、一部ですでに現実化しているLockdownなどがSouth Bayにも来ると、状況は変わるかもしれません。

週毎の契約数を見ると、1月最終週から正常化しましたが、3月は週20件以上の契約が継続する期待に反して、2月中旬から3週連続で新規リスティングを上回ったものの、2月最終週に20件となっただけ。売りも少ないが買いももう一つと云う状況で推移しています。この面からコロナウィルスの影響が出ているとも見られます。株式市場の暴落は購入資金の目減り、さらに401Kの萎縮でローン上限額が低減するわけで、価格面でもバイヤーの購買力低下が心配されます。

3月の第2週目頃から「安い」と感ずる物件が幾つか出てきています。状態が悪いのかと見に行くと普通の物件です。機敏なセラーは市場動向をみて今のうちに少し安くしても売り逃げておいた方が得策と考えているのでしょう。

需給環境は2月中旬から急に好転し、E/A (Escrow/Active)比率も50%を越しました。とくにRPVの西側は非常にタイトな状況が続いています。値段的には\$1.5Mまでが非常に良く、また昨年来供給過剰と販売不振で在庫積み増しの目立っていた200万ドル台が売れ始めていますが、まだ物件数が多すぎます。

低価格の物件に需要が集中している状況から、タウンハウスの絶好調も続いています。価格面でもかなり上昇していますが、一戸建価格が軟化すると、高過ぎるリスト価格が多いため、急に売りが止まる可能性もあります。

## 空き巣対策

最近、数ヶ月海外に滞在していたお客様の家が泥棒にやられました。長期の旅行やクルーズなどに出かける人にとっては心配の種です。近所の方などの話を総合して泥棒に関して3つの点が挙げられます。1) 泥棒は常にターゲットを探して巡回し情報を集めている 2) 泥棒は空き巣、つまり昼間が多い 3) 典型的なのは裏庭からガラスを割って侵入する。長期不在中、空家状態でないように見せるには次のようなことが考えられます。

まず郵便受けが一杯にならないようにすること。ゴミ箱も重要です。毎週、収集日にゴミ箱を出し、収集後しまうよう誰かに依頼すること。(PV Estates は不適用) ドライブウエーに車を止めておく場合も、時々場所を変えるよ誰かに頼んでおくことです。

室内の電燈をタイマースイッチで夕方から深夜まで点けるようにする方も多ですが、一部屋で同じ時間が毎日では直ぐバテてしまいます。2-3部屋の電燈を異なる時間、また数回付いたり消えたりするのが望ましい。ラジオで音楽を流すことも考えられます。これら電気で動くものはスマホで遠隔操作が可能です。泥棒は家のドアベルを鳴らして誰か家にいるかチェックするでしょう。今はスマホで遠くからでも対応できます。ホーム・セキュリティも有効です。

面白いアイデアとして、出かける際、家の中を綺麗に整頓せず、むしろ少々散らかしておくというのはどうでしょう。衣類をどベッドやいすの上においておいたり、台所や食卓もお皿など出しっぱなしにしておくとも長期不在に見えません。泥棒は裏庭に回り窓から中を覗くでしょうから。

最も重要なのは隣近所の人に長期間出かける旨言っておくことです。自分の隣の家が泥棒に狙われるのは誰も嫌でしょうし、お互いに助け合うことが大事です。

勿論、現金や宝石など嵩張らず高価なものを家の中に置いておかないことが大切。泥棒は引き出しから何から全てひっくり返しますので、隠しても無駄です。最近の泥棒は大きなもの、重いものなどは避けます。先日の例では TV や置物は一切手をつけず Laptop もそのままでした。

その他に良いアイデアがあれば当ニュースレターを通じて他の読者に提供しますのでご連絡ください。

## 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  
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)

## リース物件

Island View タウンハウスのリーステナントを募集しています。2 Bed/2.5Baths. リフォームされ高級感のある綺麗なユニット。寝室は2つともマスターです。洗濯機、乾燥機、冷蔵庫など付いています。美しい海の View もあります。家賃: 月\$3200。

## 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も遠慮は要りません。



## SELECTED LISTING SAMPLES

Contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold  
(\* Condo/Townhome  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 03/11/20)