



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

経済復興が V 字型の急回復となるか長期化するかは COVID-19Pandemic がいつ終息するかによります。まだ多くの人が一時帰休で直ぐに仕事に戻ることが可能ですが、長期化すると完全な失業となります。またビジネスも設備や在庫など長期化すると再開に時間やお金が掛かります。つまり効果的なワクチンができ、接種が世界中で実施されるまでは経済のフル活動は難しいといえます。

ビジネスの利益がない時、個人の収入がない時は、課税収益がないので減税効果はありません。ビジネスの売上増のため需要創出が優先となります。米国 DGP の 3/2 を占める消費を鼓舞するためには雇用を急増する必要がありますが、ビジネスの雇用は売上げ回復の後追いとなるので即効性に欠けます。米国全土で老朽化しているインフラ改善の投資を全米で行えば直ちに雇用創出と同時に米国経済の効率化が達成できます。巨大化した財政赤字の解消は経済成長による税収増しかありません。景気回復が優先です。

Pandemic 後の経済は多くの人々が予測するようになりかなり異質なものと成りそう。戦後経済の 2 つの支柱は人口増(消費増)と Globalization です。今回国内外のサプライチェーンが分断され、多くの企業が国内供給源を求めモノの国際化は縮小する一方、知的・情報の国際化は引き続き進みます。国内でも自宅勤務やネット会議が通常化することで人の動きは減り、オンラインショッピングに慣れた消費者は Pandemic 後もお店に行く人が減るでしょう。

長期的に重要なのはロボットや AI によるオートメーション。この Pandemic の渦中「もし人間なしで稼働できたら」は想像の域を出なくても、企業が OA 化、FA 化を加速することは間違いなく、「普通の仕事」が少なくなり、将来のビジネスは教育水準の高く専門知識や技能をもつ少数の高給社員によって稼働されることが予測されます。(従業員一人当たりの利益が増大) ネット勤務が拡大しオフィス分散化や自宅勤務が増え本社の縮小も考えられます。そうすると真の社会的課題は普通の人にはどんな仕事が残るのかです。ファーストフードも最近では自動化が進んでいます。人口が減少傾向に転ずるかもしれません。収入格差がさらに加速する可能性が高いものの、経済動

## 一戸建て好調も 先行き不透明 高額物件堅調

### 不動産協会のガイドライン

コロナウィルスで販促上の制限が出てきています。セラー・バイヤー・エージェントは CDC、州、カウティ、市のガイドラインを守ることが要求されています。不動産協会はこれらに基づき不動産業者に指示を出しています。

まず第一にオープンハウスは禁止。Showing はアポオンリーで、同じ時間に複数のバイヤーのアポを取ることはできません。住宅を見せる条件としてバイヤーは Coronavirus Property Entry Advisory And Declaration (PEAD) という Form にサインしなければなりません。手洗い、Sanitizer、マスク、手袋の使用や家の中で物に触らないこと、6ft の距離など一般的な内容となっています。エージェントは窓やドアを開け風通しを良くすること、また一度に入れるのはエージェントと訪問者 2 人までの制限。チラシや冊子などを屋内に置くこともできません。

物件を見せるのは真剣なバイヤー、例えばローンアプルーバルがある、資金源を証明できるバイヤーに限るよう通達が来ています。(テナントも同様) 不動産協会はステージング(空き家に家具や飾りを入れる)も Virtual Reality を提案しています。

Rockyfield では実際の Showing の手順説明と、オーナーの保護のため、独自の Form を用意し PEAD と一緒にサインすることを求めています。様式にサインすることに関してバイヤーやテナントも協力しています。

向は作用反作用の継続と拡散であり、もし多くの人々が貧困層に転落すると、消費が落ち込みビジネスの売上、利益も減少します。この課題への答えは今のところありませんが、この Pandemic が世界中の文化、社会的、個人的な生活様式を変えるように思えます。

### パロスバーデス住宅市場

4 月下旬から低価格の一戸建てが売始め、5 月第一週は高い物件も含め 21 件も売れました。それを受けて、HOLD になっていた物件、新規なドリステイニングが急増、市場在庫も 5 月中旬に 20 件も増えました。一方、販売の方は徐々に減少傾向になっています。失業者の急増の影響が出てきたように思えます。市場の冷却化傾向にも拘らず、5 月中旬までのとくに低価格帯の好調にほだされて、新規リステイニングが継続しています。このような時こそ、市場動向を的確に把握しているエージェントのアドバイスが必要です。

売れ筋を見ると、状態がよく安いと感ぜられる値段の物件が即座に売れています。Pandemic 前のメンタリティで値付けしてきたものは売れません。とくに状態の悪い家を買ってリフォームする投資物件(Flipping)は工事が終了すると即座に売る必要があります。これらの綺麗な物件がアグレッシブな値段出てきていますので、市場価格は僅かながらに低下傾向にあります。また最終価格で 5 万ドルから 10 万ドル安くなるケースがかなり見られます。高額物件では 20 万ドルくらい安くなることもあります。つまりセラーに焦りある半面、バイヤーは好機とみているでしょう。

銀行のオフィサーとの話ではこのような Pandemic は過去に例がないので、銀行としても借り手の査定基準が難しくなっており、大手銀行はとくに慎重になっていると聞きました。個人事業主は商売が落ち込んでいるケースが多く収入の先行き不安でローンを取るのが難しくなっています。とくに PPP など救済ローンなど取ってしまうと、実質住宅購入ローンを取るのとは不可能となります。

今売る必要のあるセラーは販売が低下傾向で競争が激しくても適切な販売戦略で売り抜けることは可能です。タウンハウス、コンドは冷え込んだ状態が続いています。

## 家賃滞納どうする

COVID-19の影響で、失業や商売不振などにより家賃を払えなくなるケースが心配されています。Rockyfield は20人近くの賃貸住宅オーナー(物件数は30以上)のリースをお世話していますが、これまでのところ、自営業のテナント一件だけが家賃の引き下げを求めてきました。大家さんは3か月の期限で割引を認めました。当ケースはテナントから事情説明と依頼が来たので大家さんも前向きに対処しました。これが突然支払わなくなった場合などは得てしてテナントに連絡が取れなくなったり、対応が大変難しくなります。

通常と異なり COVID-19 の影響の場合、政令ですぐに Eviction で来ません。LA County の猶予期間が 6 月 30 日まで延長され、さらに猶予期間中の滞納分は 12ヶ月間に支払えばよいことになっています。大家は金利や滞納ペナルティなど要求できません。約束通り支払わない場合は Eviction となります。支払い不能となればリースを破棄して出ていくケースもあるでしょう。いつ Pandemic が終わるのか誰にも判らないだけに対応が非常に難しいといえます。いずれにせよ、大家のコストもかなり大きなものになります。

一方、賃貸物件の需要は現在も好調、今後も活発と見込めます。その理由は失業などで苦しんだホームオーナーが家を売って借りるケースが増えるからです。家賃滞納などのケースは、まずテナントと話し合うこと、先行き家賃支払いのできる見込みがなければ、猶予期間終了後、むしろ穏便になるべく早く出てもらい、新しいテナントを入れた方が損失額は少なくなるでしょう。

州法案 AB828 は家賃の 25%割引を 12 か月認めるというものでしたが、この部分は削除されました。

### 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

Torrance High エリアにある 2 つの 3 寝室一軒家のリーステナントを募集しています。両方とも 6 月中旬から下旬に入居可能となります。

### 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 06/01/20)