



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

コロナのワクチンや治療薬に対する警告が聞かれますが、前例のない国際協力で数多くの薬が開発されており、また最近コロナウィルスの理解が深まり効果の高い薬が出てきています。楽観と我慢でもってこのパンデミックは乗り越えられます。同時にこのパンデミックが収束しない限り経済活動や日常生活再開するたびに感染が増え本格的な経済復興は望めません。必要なのは Patience です。

通常の不景気場面でただお金をばら撒くような景気対策は好ましくありませんが、政府がビジネスを閉め自宅待機を指示する状況下では影響を受けた人々が生き延びるよう直接資金サポートは仕方ないでしょう。

ひとたび Pandemic が終息し本格再開後は雇用促進による一般消費を鼓舞する政策へのシフトが求められます。2兆ドルのインフラ再建投資は良いスタートポイント。しかし巨大な政府債務と金融市場の超過剰流動性(マネーサプライ)をどう処理していくのか。財政赤字の縮小では追い付かず黒字転換が不可欠で、それには経済急成長と累進税率の低率部分を据え置き高率部分の急勾配化の組み合わせしかありません。つま収入増とともに税収が累進的に急増する仕組みで、景気回復の初期過程では増税の影響がないようにします。現在の対 GDP の債務比率は第 2 次世界大戦直後と同じレベルに膨れ上がっており、さらに増える傾向にあります。連銀は 7 兆ドルの資金を景気回復を阻害せず吸収する必要がありますが、これは非常に難しく繊細なマイクロ・マネージメントとなります。現在の金融市場の状態では経済成長がインフレ・高金利を呼び込み、成長を阻害する悪循環に落ち込む危険があるからです。また米国の経済論議では為替市場の動きが無視される傾向がありますが、景気回復過程でドルと米国経済への国際的な信頼を維持することが不可欠です。

住宅市場にとっては景気回復後、現在のスーパー低金利が持続するとは思えません。金

一戸建て住宅 絶好調 低・高額全般

カタリーナがブローカー ライセンスを取得

この度岩田カタリーナが不動産ブローカーのテストをパスし、8月26日に Broker ライセンスを取得しました。

カタリーナは 1997 年に加州不動産セールスライセンスを取得、2002 年にアンソニーと Rockyfield を設立。以来パロスバーデスにて幅広い不動産取引を担当してきました。5 か国語(英語、ポルトガル語、日本語、スペイン語、イタリア語)を話せることで客層も広く、またスペイン語を話す人の多いハンディマンとのコミュニケーションも良いため、お客様が効率的かつ安価な修理やリフォームを行えるよう側面からお手伝いしています。

カタリーナはイタリア移民の両親のもとにブラジルで生まれ、大学をブラジルで卒業後、カルフォルニアにて UC Riverside 大学院にて Administration を学び、その後は日本に 5 年間、米国に 1990 年に移住、途中英国に 4 年間居住するなど、国際経験が豊かです。

Rockyfield での仕事内容は変わりますが、Broker Associate という肩書になります。

利も経済の血液循環を正常化するレベルへの上昇が必要で、雇用と所得改善のプラス面と健全な金利上昇が実現できれば住宅市場への悪影響は小さいと予測します。

パロスバーデス住宅市場

連銀が 2% のインフレ上限目標を外したことで、短期金利、株式市場は堅調を維持するでしょうが、長期金利は上昇傾向となるかもしれません。とくに 30 年債利回りは上昇が予測されます。ただ当面は経済低迷が深刻なためインフレの恐れがなく、10 年債利回りに影響が出ておらず、住宅ローン金利も低位安定が続きそうです。

7 月と 8 月の PV 一戸建て契約数は夏場としては異例の大きな数字(80, 81 件)となりました。一戸建てだけが絶好調なのは COVID-19 のため郊外へ、また一戸建てに引っ越す傾向が全国的に出ている影響があるようです。PV はその点値段が高くても有利です。周辺市場よりブームが続く可能性が高そう。

問題は値段です。最近は低・中価格の売り物件数が少ない一方、200 万ドル以上の物件の売れ行きも好調なため、エスクローの中間価格が急騰しています。もし安い物件がたくさん売りに出ていると、どんどん売れエスクロー中間価格も下がります。確かに全般に値上がり傾向はあるものの、本当の実勢価格がどの辺にあるのか判断が非常に難しい状況です。

9 月入りで新規契約数は少し落ちてきたようにも見えますが、まだ需要は根強く、例年の 9 月スランプを心配する必要はないでしょう。11 月には大統領選もあり Pandemic 下で 11 月以降がどうなるか不透明。

これから売り出すセラーにとって統計の信頼性がないため、難しい価格設定となります。統計数字だけで高く値付けすると、売れ残り大幅な値引きを余儀なくされるでしょう。それより少し安めにして複数のオファーによる価格引き上げを目指した方が賢明かもしれません。

8 月入りからタウンハウスも売れ始め今は物件不足気味になっています。一方、コンドは少し動き始めた気配があります。

住宅市場活況の背景は？

4月に一時的に落ち込んだ後、PVの一戸建て住宅市場は力強い回復を見せ現在は飛ぶように売れる状況です。超低金利がその理由に挙げられますが、もっと根本的な理由があります。金利が低いのは景気落ち込み、多くの人が失業或いは収入減となっているからです。このパンデミックはある業種は繁栄、ある業種は危機に面するなどビジネスの明暗格差が出ています。住宅ローンも深刻な債務不履行が急増している反面、支払い遅延など問題あるローン全体の数はむしろ減少気味など理解に苦しむ状況。前例のないほどの資金がダブついている過剰流動性が住宅市場の過熱の原動力です。企業利益が伸びていないのに株式市場は上昇を続け、P/Eレシオ(価格対利益)が24.5と米国では歴史的な数字に上昇、パンデミック後の景気回復を見込んだ株価になっています。企業利益が上昇しても、上昇率が株値上がり率を上回らなければP/Eは低下しません。株式市場は潜在的に非常にRiskyかつ不安定、いわゆるFOMO(Fear of Missing Out)市場。それでもダブついた資金はどこかに投資されなければなりません。住宅市場は価格動向の点で金融や商品よりはるかに安定しています。寸時の暴落もありませんし、根本的な供給不足があります。住宅は金利上昇で値下がり圧力がかかるものの、モノでもあり金融商品に比インフレの影響が軽いといえます。来年経済が回復・成長に転ずると家賃も急騰、住宅価格もさらに上昇する期待があり投資家にとって魅力があり、資金力のある自宅購入の一般バイヤーには超低金利で今が買っておきたい時期でしょう。住宅は安全性で勝る市場となっています。

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

リース物件

Torrance West High エリアにある4寝室一軒家のリーステナントを募集しています。家賃は\$4200です。詳しくはお問い合わせください。

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

Please Contact Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 09/07/20)