



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

新型(デルタ)コロナが7月時点の経済見通しを大きく変えました。個人レベルでは9月には旅行、外食、オフィスワークなどが戻ると期待していました。解放された気分で行動し始めたワクチン接種を終えた人も再び慎重になる一方、経済は好調に伸び続けています。しかし、この傾向もサプライチェーン分断が国際経済の足かせとなる予想外の状況となりました。ICチップ不足で自動車や電気関係の製造業は需要に追いつけず、さらにデルタがアジア諸国を襲い、多様な部品供給が急減。製造業での生産縮小は鉄、アルミなど基礎原料の需要を減らし、鉄鉱石やその他資源価格を押し上げています。サプライチェーンの混乱は消費者価格の上昇と資源価格の低下という奇妙な現象を起こしています。消費者価格が上昇する中、多くの製造業の売上げが落ちていきます。品不足で価格高騰、選択肢も限られ耐久財購入を先延ばし、諦める消費者が増えています。この傾向が続くと自動車や住宅需要の熱が冷めるかもしれません。

連銀の本来の使命は健全な金融市場を維持し経済への資金供給(キャピタル、流動資金)を円滑に機能させることにあり、景気対策がその一環であっても、経済政策の主導役は好ましくありません。安いお金がダブつき異常な住宅購入ブームを形成しています。巨大なインフラ法案が議会を通過し実施されると、さらに巨額な資金が経済に直接注入されます。この観点からもインフレの芽を摘むため連銀は債券購入の漸減をすぐに開始すべきです。

Pandemicによる供給不足下での建設資材から最終製品まで需要増大という組み合わせによるインフレは伝統的な利上げなど対策では効果薄となりそう。もしPowell議長が代わると、その後任はインフレ容認、経済対策に積極介入することも予想されます。

不整合は経済だけでなく、雇用市場にもあります。ビジネスは従業員を雇えない;失業者は仕事が見つからない。Pandemicで大企業がAI、ロボットによるOA、FAに積極投資、Deltaでさらに加速しています。就業

住宅ブーム 転換 まだ見えず

初めての不動産投資

超低金利と不動産好況でお金に余裕のある人は銀行預金も実質ゼロ金利のため、小さなコンドなど投資目的の購入に興味があるようです。不動産投資の第一歩はまず目的を明確にすること。値上がりを狙うのか賃貸収入を目指すのか？

初めての投資家は良いエリア(学校区)、物件も自分の好みを優先します。これら物件は値上り機会が見込めますが、値段も高くキャッシュフローも持ち出しとなります。Passive Lossは不動産以外の収入とオフセットできないため、不動産投資の税特典が取れません。(その目的で不動産ライセンスを取る人もいます)将来の値上りを狙い当面のロスを最小限にとどめるという観点から小さな物件から始めるのは賢明でしょう。ただコンドは一軒家ほど値上がり期待できません。

多くの人が住宅市場が上昇気流にある時に投資したくなる心情があるようですが、今回のような異常なブームは落ち込みリスクも大きいので、最高値時に買うと長年水面下ということにもなりかねません。またブーム時は選択肢も時間もありません。金利上昇が不況の引き金にはなっても、不況時は金利も下がります。また不況時は賃貸住宅の需要が増えます。

最後に賃貸住宅投資では空き家と修理のコストが最大です。またHOAも計算に入れる必要があります。ポロ屋をリフォームするFlipは様々な理由からリスクが大きくなるべきでしょう。

率は改善しているものの、まだ多くの失業者がいます。多くの大企業が少ない従業員でも利益を順調に上げ、求人者は主にレストラン、小売りなど特殊技能や知識を必要としないサービス業です。これはPandemicが終わってもそれほど変わらないかもしれず、先進国の人口減少傾向もあり、新しい経済理論と政策が求められます。

パロスバーデス住宅市場

連銀の雇用優先のスタンスから金融市場の金利上昇懸念が和らぎ一時的に上昇した住宅金利も再低化しました。超低金利を使っただけの投資意欲はまだ強く、中国系の名前のバイヤーが多いなど、まだ外国人の購入も続いているようです。6-8月の一戸建てクローズ販売数は82, 83, 80件、契約数(推定)が90, 84, 87件と数字上も減退する兆候がありません。

Rolling Hillsゴルフ場隣接の新築もかなり売れており、これらを除くと新規に売り出すセラーの数が細ってきています。売った後簡単に買える状況でないことが大きな理由でしょう。ただ待てばもっと値上がりすると考えているセラーは殆どいないと思います。事実、統計からみる市場価格はこの2か月ほど高値止まり、以前は最終価格がリスト価格を大きく上回るのが普通だったのが最近ではリスト価格の上昇もあり値を下げでクローズする物件が半数近くになっています。

Deltaがなければ9月は正常化が進み、景気もさらに上向き金利上昇、住宅市場も少し沈静化を予測していましたが、すべて狂った状態。Upper Middleの資金は潤沢で特にPVは暫く活発な住宅需要が続くそう。ただ価格は頭打ち横滑り状態です。

Los Angeles市はRent Controlのため家賃が実勢より低いところが多く、新しくアパートを買ったオーナーは現金をオファーして退去を求めますが、最近の相場は4-5万ドルに上昇していると聞きました。

一時販売が停滞したタウンハウスも少し持ち直していますが、高すぎる物件は売れ残る傾向が明確に出ています。

アリ対策

毎年夏になるとアリ対策の相談の電話が来ます。今年は気温が低かったせいか余りありませんでしたが、8 月後半から暑くなりアリが沢山出てくるようになりました。駆除業者を頼んでも効果はあまり長く続かずまた出てきます。アリ駆除スプレーも見えているアリを殺すだけのその場しのぎ。

アリの巣は家の下も含め至るところにあり、絶滅は不可能です。業者はアリの侵入経路を塞ぎ家の周りにアリ駆除薬をスプレーしますが、アリの巣そのものには何もできません。アリは目に見えない様な隙間から侵入して来ますし、業者はお金の無駄です。ダイニング床や台所などカウンタートップを常に清潔に、食べ物を置かないことが大事です。

Windex やお酢が効果あると聞きますが、これらも実際にはその場限り。私たちやお客様の経験から、正しく使えば Terro はある程度効果があると思います。まず Terro はアリを捕獲する罠ではありません。多くの人は Terro がアリで一杯になると捨ててしまいます。Terro はアリが毒の液を飲み込み巣に戻って他のアリや女王アリを殺す仕組みです。アリがいなくなるまで Terro を置いておかなければ効果がありません。通常 1 週間程度かかります。

私たちは安いので瓶に入った Terro を使います。アリの侵入口近くに数滴の毒液を置きます。一日で綺麗になくなりますので、これを繰り返すとそのうちアリが見えなくなります。Terro も「まだマシ」程度ですので、他に良い対策があれば是非お知らせください。

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)
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、Locksmith 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 09/01/21)