



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

Debt Ceiling という言葉は耳慣れしていますが、政治ゲームに使われ誤解されている面があります。国の負債は支出が税収を上回ると発生しますので負債は財政赤字の結果であり借入額を制限しても赤字対策となりません。財政赤字がゼロでも負債の金利、金利の金利が負債額を加速増殖します GDP が増える、また戦争、パンデミック、災害などで政府の支出は増えざるを得ず、金額上限は賢明と言えません。GDP の比率制限としても不況時は財政支出が増えます。結論として Debt Ceiling は金融不安を招くだけで効果ゼロと言えます。

赤字資金を手当ては米国債発行に依存しますが、他の政府負債と異なり、米国債は国際金融市場で重要不可欠の役割を果たしています。一般人の銀行口座のように、各国政府や機関投資家は短期の T bill をリスクフリーのドル資金を保管する場所です。さらに米国債利回りは多くの金利設定のベース(間接的にはドル以外も)となっています。流動性と低クレジットリスクの米国債市場なしに世界の金融市場(ドル以外も含む)は機能できません。

債務不履行となれば世界中の市場機能が阻害され、各国経済が破綻します。一般人は銀行や証券会社などからお金を引き出せなくなり、支払いも滞ります。金融・経済とも破綻をきたすでしょう。

財務省はまず政府支払いの優先順位を考慮し一部支払い停止も含めやりくりし、それが限界となると政府のシャットダウン。米国債務不履行は最後の最後。今回議会は政府シャットダウンを避けるべく合意に達しましたが、後になって実質的に何も変わらぬ事判明しました。多くの緊急かつ重要な課題がある中で Debt Ceiling をめぐる政治ゲームは時間とお金の無駄です。

まだ住宅需要は旺盛なものの物件不足もあり住宅販売が減速している中で米国 10 年債利回り上昇を受けて住宅金利も上昇しました。上昇幅は 0.15%くらいで金利は歴

## 売買規模 縮小でも 熱気冷めない

### 家を売る準備

最近の新築やリフォームされた家は冷蔵庫その他の Appliances が全てついているものが多くなっています。これは外国からのバイヤーが多いのも一因でしょう。

普通の家のを売る場合、新品を入れたいバイヤーも納品・取り付けまでの間の便利から古いものでも歓迎するバイヤーもいます。冷蔵庫などは新品が来たらガレージに 2 台目として移すケースが多いでしょう。自分が今持っているものを使いたいバイヤーは除去を要求します。ですから冷蔵庫、洗濯機・乾燥機などは古くても動いていれば入れ替える必要はなく、バイヤーが撤去を要求したら処分すればよいのです。

流行に合わせキッチンやバスルームをリフォームするのは良い考えで、最近はこちらリフォームのコストより販売価格が上昇するケースが多くなっています。2000sf 以下の家ならキッチンは 3-7 万ドル、バスルームは 5 千から 1 万ドル前後が目安となります。(家ややり方で大きく変わります。)

天井のブツブツは Asbestos の可能性があるため多くのバイヤーが嫌います。また入居前に除去すれば簡単ですが多くのバイヤーが大変な作業と思っています。法に則ってやる場合、Asbestos のテストと除去を専門業者が行い、その後パッチしてペンキを塗りますが、それでもコストは意外に安いのです。空き家であれば Contractor や Painter に頼めばかなり安くできます。

史的に最低水準。景気回復が減速している兆候もあり一般金利が急騰を続ける可能性は小さいと思われます。住宅販売は金利が動いた時に影響を受け、金利上昇が止まり落ちつけば住宅販売も戻ります。

### パロスバーデス住宅市場

一戸建て市場在庫が 9 月入りから 80 件を切り極端な物件不足状態となっています。この 2 週間少し戻りましたが、販売の方がもう一つ伸びずまだ 80 件を超えません。販売数の減少は物件がないことも一因です。金利上昇の影響はまだこれからでしょう。ただ過去の経験から 9 月は販売不振の月で現在の販売数は 9 月としては少なくありませんが、これまでの過熱市場の熱気が冷めてきたと言えそうです。まだバイヤーの買い意欲は強いので 10 月から Thanksgiving までの市場動向は金利上昇が最大の要因となります。

エスクロー中間価格は 9 月入りから上昇していますが、これは取引規模縮小に伴う典型的な統計上の理由で市場価格が上昇していると言えません。

クローズドで見ると 8 月(30 日前契約)は 80 件、リスト価格と最終価格の差(中間価格)は \$190,000、9 月は異常に多い 97 件、価格差は \$145,000 でまだまだ値段の吊り上がる傾向が続いています。9 月のクローズ件数は例年 50-60 件ほどです。昨年と今年の異常さがよく分かります。

最近市場の雰囲気が変わってきたと感じられるため、週末のオープンハウスに行つてバイヤーの出足を見るようにしています。明確なのは物件によって大混雑と閑散の両極化が目立つことです。過熱市場にほだされ非常に高値でリストした物件、とくに物件の特徴に魅力のないものはバイヤーも見えず事実販売に時間がかかっています。あまり高くせず、Bidding の競争で値を吊り上げる方が安全かつ効果的です。

タウンハウスとコンドは悪くないものの、値上がりし過ぎと物件不足で販売も伸びません。少し安いものはすぐ売れています。

## Eviction Protection終了

9月30日でカリフォルニア州のCOVID-19のため家賃滞納しているテナントのEviction保護措置が終了しました。加州はTPA (Tenant Protection Act 2019)で12か月期間の家賃値上げ上限が5%+CPI、またJust Cause (売却その他正当な理由)による賃貸終了に関する条件があります。本来、一軒家およびタウンハウスやコンドなど個別に所有される物件はこの法律を免除されていますが、COVID-19の臨時措置でこの免除が停止されたうえ、Eviction保護措置の対象にもなっていました。10月1日から免除が復活しました。

LA (San Pedro, Harbor City も) や Cost Mesa など市によって Rent Freeze (家賃凍結) があり、今回の COVID-19 テナント保護終了後も家賃引き上げは暫くできないようです。

PV や Torrance はこれまでも家賃引き上げは可能でしたが、実際には値上げを控えていた大家さんが多く、一方新規リースの家賃が高騰しているため継続テナントの月極家賃との格差が大きくなっており、10月以降値上げするケースが多くなるとみえています。

月極家賃引き上げの場合は文書による30日通知が必要で、メールでの通知は法律上有効となりません。メールで通告の上文書を郵送(家賃引き上げの場合)すればよいでしょう。現在のCPIは4-5%。TPA免除でも9%以下にするのが安全です。(10%を越す場合は90日通知が必要です。)

実際の上げ幅は現在のテナントを維持したいかどうかのビジネス判断となります。12か月期間の上限ですから2度に分けてもよいでしょう。テナントが出た場合の空き家と新テナント募集のコストも考慮に入れる必要があります。個々のケースで状況が異なるでしょうから、ご相談に乗りますのでご連絡ください。勿論、無料です。

## 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](http://www.rockyfield.com)

## RPV タウンハウスリース

Ridgebrookの3ベッド2.5バスのタウンハウスのテナントを募集しています。家賃は月\$3800。ご覧になりたい方はカタリーナまで。310-544-0857

## 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。



## SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold  
(\* Condo/Townhome  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 10/05/21)