



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

最近 Wall Street でよく聞かれる言葉は Stagflation. Stagnation (停滞) と Inflation の合成語です。景気停滞あるいは不況とインフレの同時進行を指します。歴史的に Stagflation は 1973-1974 年のオイルショックの時でした。近代経済の血液である石油が OPEC の Embargo による供給不足で急騰し、紙類をはじめ多くの商品が消えました。供給不足で経済活動が滞り不況となる一方、原油急騰はあらゆる価格を押し上げインフレとなりました。当時、米国政権はマネーサプライを増やしておりインフレをさらに煽りました。端的に今日の米国やその他の経済状況と類似しています。

通常のインフレは経済成長が過熱化、資源(とくに労働者)供給がタイトになりコスト上昇が全般的な製品値上がりとなることで生じ、好景気の行き過ぎでインフレとなります。米国連銀は 1980 年初頭のインフレに対し過去の金利を目標にした金融政策から、マネーサプライに目標を変更、金利は目標達成のツールとしてインフレを鎮静しました。その後も連銀は有効なインフレ対策を作成してきており普通のインフレは心配ありません。それに対してコストインフレはオイルショックのように経済の基礎資源・資材が経済・金融以外の理由で急騰することで生じます。経済が急成長しておらず、賃金が上昇しない中で基礎原材料が急騰による製品値上がりで生産・消費とも減少、つまりは経済停滞とインフレの同時進行 Stagflation になります。

今回はコロナの Pandemic によりサプライチェーンが分断され部品供給不足と値上がり、労働者が戻らず賃金も上昇、最近では原油価格まで倍増とコストインフレの構図となってきています。さらにハイテクなど一部産業が絶好調の上、金融市場には巨大なお金がダブっているため、住宅価格も急騰しています。しかし自動車をはじめ大小を問わず多くの企業が部品と労働者不足で売り上げ、利益が下がり始めており、つまり好不況が混在した景気、全体的には停滞を始めています。インフレが当面加速するのは避けられそうになく、消費も減退しそうです。しかし連銀は有効手段がありません。インフレ対策で利上げは経済を不況に突き落とします。経済減速でマネーサプライはさらにダブついてきているので債券購入を減らすなど金融市場での資金吸収が予定通り必要でしょう。

Stagflation への対策はあるのでしょうか？基

住宅市場 10 月後半に 熱気再来

The Housing Element

The housing Element (Plan) はカリフォルニア州の総ての市が異なる所得レベルの住居提供するための計画です。これは今始まったものでなく 1969 年来各市が 10 年計画を策定し実行してきているものです。今年 10 月から 2029 年までの新しいサイクルが始まったことでマスコミにニュースとしてきています。ホームオーナーは Very Low Income Housing による不動産価値の低下などを心配しています。

例えば PV Estates は 147 件、RPV は 253 件の Very Low Income 住居を計画しています。所得レベルは very low, low, moderate, above moderate の 4 つがあります。PV の市は PV で育って PV に戻ってきたいが、PV が高すぎる人に焦点を当てています。計画に載っている物件のタイプはシニア向けの低家賃アパートや Western Ave 沿いの商用・住宅の Mixed Use などがあるそうです。最近の RPV 市ニュースレターには「市が住宅を作る義務はないが、Private Developer が計画に沿った住宅建設の障害になってはならない」とあります。承認された計画が達成されない場合、ペナルティもあり 2029 年が近づいて市がどうするかは不明です。パロスバーデスの 4 市と County エリアの住民は市が提供する様々な形で計画策定のプロセスに参加可能です。

なお Rockyfield の当件に関する知識は非常に限られており、詳しくは各市の Website でご覧ください。

12 月号は休刊となります。

本的には需要でなく、供給を増やすことが必要です。Stagflation は経済以外の要因で生じ、今回の原因はコロナです。コロナが終息すれば資源、原材料、労働者不足も緩和されます。コロナはワクチンに加え治療薬も次々出てきて、来春までに普通の経済活動が可能となるのではないかと期待しています。ただ世界中、とくに貧しい国のコロナも消滅しないと変異種が出てきて再発の危険もあります。

パロスバーデス住宅市場

住宅販売は単に物件不足だけの理由でなく 9 月中旬から落ち始めました。減少したと言っても例年 9 月の水準で最近の過熱状態からの低下。10 月下旬には再び急増しましたが、新規リスティング数が細っており物件不足で販売が続かない状態です。

エスクロー中間価格は上昇を続けていましたが、販売数の減少は安い物件が大きく減るため中間価格が上昇するので、実際に個々の価格が上昇していたと言えません。事実 10 月最終週に安いリスティングが出てきてすぐ売れエスクロー中間価格が大きく下がりました。市場取引規模が縮小している時は統計数字の信頼性がなくなります。真の市場価格は横ばいとみえています。

注目に値するのは住宅金利が米国 10 年債利回りの動きに鈍感になっていることです。全国平均で 30 年固定金利は 3% を少し超えたところで小動きとなっており、当面住宅需要を支えるとみられます。またジャンボ金利も殆ど差がありません。

リモデルされた家、新築かそれに近い家の人気は相変わらずで、値段もプレミアムが付くので多くのセラーが売り出し前にきれいにするため、状態の古い、悪い家は値段を安くしないと無視されるケースが多くなっています。

エリア的に RPV 西部は妥当な値付けであれば引き続きすぐに複数オファーで売れます。価格帯では 300 万ドル以下は需給タイトがまだ続きます。

Thanksgiving 後の Holiday シーズンから来年の市場がどうなるかまだ読めません。

タウンホームは極端な物件不足と一戸建て価格の急騰で根強い人気があります。コンドもタウンホームに吊られて順調。

セラーへのラブレター

バイヤーがセラーに好印象を与えるためレターは以前からありますが、最近はバイヤー間の厳しい競争を少しでも有利にするため「ラブレター」をオファーに添付するケースが増えています。全国リアルター協会はこうした動きに注意を促し慎重さを求めています。さらにバイヤーからのレターを拒否したり、セラーに見せないと公言するリスティングブローカーが出てきています。とくにレターにバイヤーのファミリーに関する情報など個人的な内容が含まれていると、Fair Housing Act に抵触する可能性があるからです。

多くの長年住んだ自宅を売るセラーは「子供のいるファミリー」など好ましいバイヤーのプロファイルを持っています。バイヤーから家族の写真やビデオなどを受け取ったことも多くあります。もしセラーが人種、出身国、性別、婚姻と家族構成、障害、その他の差別禁止されている要因でオファーを選んだ、あるいはそう思われた場合、セラーは Fair Housing Act に違反することになります。

セラーはオファー選択の理由を開示する義務はありませんが、選択したオファー価格が他より低い場合、クローズ後にクレームの来る可能性があります。ただ価格以外に多くの条件があります。エスクロー期間、Contingencies、資金源などです。また経験上、現実的にはオファー選択の段階になるとセラーは値段など自己利益となる条件だけで、バイヤーのプロファイルなど二の次になります。

バイヤーのレターの内容は資金力やクローズの確実性などに限ることが賢明。オファーには入れなくてももしセラーが必要とするなら、クローズ後タダで数週間滞在できるなども考えられますが、これらの追加条件の可能性はエージェント間で話し合った方が良いでしょう。

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

腕もよく値段も良いコントラクター、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 11/02/21)