



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

利回り曲線の逆イールド化で不況懸念が出てきています。確かに 3-7 年債利回りが 10 年債を上回り、2 年債以上の利回り曲線はフラットから逆になっていますが、まだ短期利回りは低いく不況の警鐘とは言えません。フラットや逆イールド曲線になると金融市場が効率的に機能しなくなります。経済にとって積極的な利上げは不況を招くと危惧します。インフレは現実の問題ですが、今回のインフレは過剰需要によるものでなく供給障害によるもので、利上げは需要を抑制するだけでインフレ対策として効果薄で適切な金融政策とは言えません。

連銀にはインフレが急騰するのを防ぐ方法が他にもいくつかあります。巨大化した連銀の金融資産を積極的に削減し、政治的に難しいかもしれませんが、利上げは最小限に留めるのが賢明です。そうすると長期利回りが上昇し住宅ローン金利もさらに上昇します。これまでのところ住宅需要は金利上昇でも後退していません。今の住宅市場の過熱状態が続くと 2008 年のような市場崩壊の危機が心配され、むしろ市場原理による金利上昇で熱さまし、ソフトランディング、常識的な市場環境となるのが好ましいでしょう。供給不足は住宅市場でも深刻ですが、その理由は 2 つ考えられます:「もっと値上がりするのでは」という射幸心; 売っても買えない、つまり行くところがない。PV の一軒家は一時期 265 件もあったのが今は僅かに 40 件。異常です。

世界経済の課題はウクライナ戦争が一段落後、以前の経済秩序・システムを回復できるかどうかです。西側諸国とロシアの緊張関係は継続すると見られ、エネルギー、ハイテック資材、肥料などの供給先を他地域に求めることとなるでしょう。中国との軋轢も悪化しそうで、消費者製品も含め、供給量が回復しても広範な価格水準が恒久的に高レベルに移行するかもしれません。(継続的な価格上昇のインフレとは異なる) 消費者は今日の頻繁な使い捨て、買替えの生活から長くものを使うようになるでしょう。当然、消費者は耐久性、高品質を求めます。もしこのシナリオが現実化した場合、経済全体としてはお金の循環速度が遅くなる、つまり低成長を意味します。

金利上昇 影響見られず

常軌を逸したオファーも

前例のない住宅購入ブームでバイヤー間の競争が厳しく、買うのを諦めてしまうバイヤーも多くいます。事実、Rockyfield も 5 組のバイヤー(買い替え)が過去 2 年間で止めてしまいました。現況化で売りが少ないうえ、コロナで新参の不動産エージェントが親族の売買を行うため、リスティングを取るの容易ではありません。買いの方はバイヤーを取るの簡単ながら、オファーを入れても競争に勝つのは極めて困難な状況です。

サンフランシスコ市場では Loan 条件を付けないオファーが横行しており、通常の Pre-approval でなく Underwriter の Approval まで得た Fully Underwritten Approval を添付してオファーすると聞いています。

当市場でも Appraisal Contingency の除外は普通となっています。Loan Contingency を付けないケースが出てくる可能性があります。修理・クレジット・値引きなどの要求をしない旨を条件に入れるバイヤーもいます。(その場合でもバイヤーの調査結果で止める権利は維持) Home Warranty も要求せず、中にはセラーのコストを払うとオファーするバイヤーもいるようです。

オーナーが住んでいる場合、クローズ後無料滞在をオファーすることもできます。セラーがレントバックを希望しているなら、無料というのは魅力です。リース契約なしで滞在できるのは 29 日までですが、総額は購入金額に対して大したものではありません。

セラーはエスクロー開設後、バイヤーが止めても直ぐに新しいバイヤーと契約できる状況で非常に強気で交渉してきます。高飛車なリスティングエージェントも出てきています。

健全なインフレなき経済成長が回復する可能性はあります。20 年前のモノづくり、ビジネス、個人の生活様式と比べ、科学・技術革新が次々に進み、現在は全く違う世界となっています。新しい素材、エネルギー源・備蓄などが開発され国際経済システムの課題を克服できる可能性は大いと言えます。一つだけ明確なのは、人類が将来への分岐点に立っているということでしょう。

パロスバーデス住宅市場

最近の販売数が小さいのは金利上昇のせいか供給(物件数)不足が原因なのか明確でなく市場分析で苦労していましたが、過去 2 週間の動向から、現在の販売数(新規契約)不振は物件不足が原因で、PV 市場においては金利上昇や国際情勢の影響は数字上出ていないという結論に達しました。また週末の一般向けオープンハウスに行くところもバイヤーでごった返しており、需要後退は全く見られません。販売価格も数十万ドルもリスト価格を上回る例が多くあり、熱気はまだ冷めていません。

住宅 30 年固定金利は米国 10 年債利回りに緩やかに連動していますが、1 週間程度遅れて動きます。そのため先週 30 年金利が 5% 近くまで上昇しました。過去の経験では小さい金利の動きに住宅販売は敏感に反応しており、今回のように買い意欲が影響を受けないのは意外な展開です。雇用が堅調でもっと高給な仕事へ転職する動きが強いなど、将来の収入、資金繰りへのバイヤーの自信が強くなっているのでしょう。今日の需要は将来の消費者の収入見通しによって定まるという経済理論があります。また高給層の所得は急増しており、インフレと高金利でも、PV のバイヤーは資金的に購買力があるとみられます。

インフレと FRB の利上げなどで景気が後退すると上記の構図が一変する恐れもあります。上海の Lockdown は BA.2 でサプライチェーンがさらに悪化するだけでなく、米国も再び COVID の影響が出てくる可能性もあります。

価格面では一時一戸建ての Sqft 当たり価格が 1000 ドルを超す例が多くなりましたが、今は 900 ドル以下が売れ筋となって来ています。(大きさにもよります)

家のリフォーム - 天井

家のリフォームで要点は、ポップコーンの除去、台所、バスルーム、床、窓です。

天井は住んでいる時にやるのは大変ですしコストも掛かります。賃貸物件はテナントが入れ替わる間に行うことが可能です。天井のブツブツ(正式には Acoustic Ceiling)はアスベストが含まれている可能性があるため、とくにボロボロ落ちてきたりしていなければ殆ど問題ないと言われますが、アスベストの知識がない普通のパイヤーやテナントは、ポップコーン天井即、アスベストで健康を害すると思込んでいる人が多いのです。空き家ですと安価にできますので賃貸の場合、スムーズな天井にすることをお勧めします。

正式に Acoustic Ceiling の除去を行うには、まずアスベストのテストの専門業者を雇って検査をします(約\$500)。アスベストがある場合、除去計画書を作成(約\$800)、Permit を取ります。このプロセスは 4 週間くらいかかります。それから天井の専門業者がブツブツを除去し、その後別業者が Spackle とペンキで綺麗にします。これは 1 週間ちょっとでコストは合計天井一つ当たり\$1500-\$2000 くらい、業者によって大きく変わります。作業中は家に入れません。専門業者は家具などがあっても殆ど汚さずできるはずです。

空き家の場合、安くやってくれる General Contractor があります。Permit を取るかテストするかなどの判断は Contractor に任せるのが賢明でしょう。理想的なのは大がかりなリフォームの一部としてやることです。空いていれば一週間でできるでしょう。

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



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

SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 04/04/22)