



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

財政・金融政策の行き過ぎた対策によりインフレ終息後に当然景気減速、不況、失業増を招くパターンとなることを政府は認めたがらず、ソフトランディング政策を強調します。公平に見て高金利の効果は間接的で時間的に遅れ、財政支出はもっと直接効果がありますが、議会を通過などに非常に時間がかかり、得てしてインフレが収まり始めた後に実施という結果となることもあります。前回の深刻なインフレ(1980年)は金融政策を大きく転換、金利からマネーサプライに焦点を移しインフレを止め、其の後も長年に亘りコロナ後に生じた今回のインフレまで連銀は成功裡に金融政策を維持してきました。

歴史的に見ると現在の4%以下の物価上昇は普通の経済サイクルの範囲内です。一般には連銀はインフレが頑固に消えないため利下げができないと言われますが、実際にはインフレが高いためでなく雇用、GDPが好調なため、今すぐの利下げは景気過熱・インフレの急再燃を招く危険があるからです。逆に言う連銀はソフトランディングをほぼ達成しつつあるものの金利操作だけでは完遂できないのが現状です。

その大きな理由は連銀のアグレッシブな債券購入政策による過大なマネーサプライ、コロナ以来の財政支出増(最近の戦争援助、その他国内プログラム)の一方、減税維持などの組み合わせでお金がダブついているからです。マネーサプライ(M2)は2020年に急増をはじめ2022年に\$21Trillionを超すピークに達した後も多少減少してもほぼ横ばい状態です。つまり連銀のインフレ対策は1980年代のマネーサプライ圧縮による成功と反対に金利政策だけです。あまり長期間逆イールド曲線(3か月5.4% vs 10年4.6%)続くのは好ましくありません。

現在の好景気では利下げしても長期金利はあまり下がらずインフレを助長することになる可能性が高いでしょう。連銀は市場のマネーストックの吸収を進めインフレの土壌除去を優先するのが賢明だと思います。財政赤字も急増しています。利下げは赤字増大を減速しますが、税収増も必要になるかもしれません。これらの政策でインフレの2%ゴールは可能となります。景気減速で失業も増える

リスティング急増も販売伸び悩む

PVは現金取引が主流に

パロスバーデス住宅市場に関して、4月にクローズした一戸建ての半数以上がCASHと聞いて驚くでしょう。さらに面白いのは現金取引が安いから高額物件まで一様に見られることです。例えば4月の現金購入の最低額は\$1,125,000、最高額は\$5,995,000です。最近3か月の現金売買の数を見てみましょう。

	合計	現金取引	
2月	31	9	29%
3月	42	13	31%
4月	50	27	54%

通常、契約時期はクローズの約30日前なので、4月クローズの契約は3月と考えてよいでしょう。最近の現金取引増は住宅金利の上昇と呼応しています。この傾向は多分1)ローンの必要なバイヤーが減った2)現金のあるバイヤーがローンを借りるのを止めた3)現金の沢山あるバイヤーが普通のバイヤー対し有利と見て買いにでる一などの理由が背景と想像できます。

興味深いのは1)Cashバイヤーが安値探しでない2)多くのCashバイヤーはエスクロー中で大幅なクレジットや値引きを要求。5万ドル以上もあり、たまには10万ドル以上のケースも見られます。ただ大多数のCashバイヤーは射幸的ではないようです。

必要な点は、このCashが駆り立てる市場が何時まで続くのかです。Cash購入が目立つのは最近のことでなく、今後の予測が難しいと言えます。が、常識的に長期間に亘り続くとは思えません。

方向になりますが、利下げにより軽減可能です。勿論、このような政策は選挙の年は不可能ですが。

パロスバーデス住宅市場

4月中旬から急に新規リスティングが増え、毎週20件以上(一戸建て)が4週間続いています。4月下旬には34件もの新物件が出てくるなどブーム時の数字となっています。が、物件不足が販売数低迷の最大要因と言われていたのに販売数が毎週10-15件程度から伸びていません。その理由はリスティングの多くがバイヤーが沢山の価格帯でないこと。現在販売中の物件の半数以上が30万ドル以上です。一方15万ドル以下の物件は僅か数件。20万ドル以下のリスト価格はひと月前の150-170万ドルから180万ドル前後が主流となっています。販売数が少なくても魅力ある物件は10万ドルから20万ドルのプレミアムで売れるものが目立つのでセラーやリスティングエージェントが値付けに強気になるのは無理ないことかもしれません。

リスティング急増で需給が緩む一方金利上昇で、普通なら販売が落ち込み値下がりとなる環境ですが、Cash取引が低価格から高額物件まで市場を引っ張っており、この少々異常な状態がまだ続きそうです。

これから売る計画のセラーは留意点が2つあります。第一に安く値付けしても競争で値段が吊り上がるのでリスクは小さい一方、高くしすぎると売れ残り、或いはオファーが一つ、2つしか来ず、結局安く売ることになるリスクが大きい。第2はCash Offerです。Cash Offerは本当に現金があれば確実性が高いだけでなく、クローリング日、引渡し、その他セラーの都合に合わせる柔軟性があります(勿論バイヤー次第ですが)。ただ最近の傾向はオファー価格は高くてもエスクロー中に多額のクレジット要求が出ること。(ローンの場合、多額のクレジットはLenderの合意が必要)クレジットより価格調整の方がコミッション、エスクロー費、タイトルなど%の経費節約となります。エージェントが値下げよりクレジットを好むのは当然ですが、複数オファーの場合、正直なバイヤーには不公平な結果となります。Cashバイヤーへの対処に心の準備が必要です。

Security Deposit の新限度

カルフォルニア州法 AB12 によって、今年 7 月 1 日から賃貸住宅大家は Security としてデポジットを家賃の
一か月分以上要求したり、受け取ることが禁止となります。
家具付き、家具無しを問わず適用されます。通常最初の月の家賃は前払いとなりますが、その上に Security Deposit を要求できます。その金額が現行の 2 か月分までから 1 か月分までと減額されるわけです。

個人など小規模大家の免除: 小規模の大家は現行の家賃 2 か月分までの金額をデポジットとして取ることができます。家具付きでも 2 か月分までです。(現在は 3 か月分まで) 小規模大家の条件は: (1) Natural Person (個人) 或いはすべてのメンバーが Natural Person である LLC; (2) 賃貸物件の所有が 2 件まで。また Duplex などユニット数では 4 件まで。免除対象となる小規模大家には Family Trust も含まれます。

但し、テナントが軍関係の場合は免除が適用されません

この新法が 7 月 1 日に発行する前に家賃一か月分限度限度を超える Security Deposit を取っている大家はそのまま保持できます。返す義務はありません。

最後に、法的に現在でも Security Deposit はペットや鍵その他の Deposit をすべて含みます。家賃一か月分の Security Deposit を取った上に目的に関係なく、それ以上の Deposit は取れません。

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)を提供しています。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: properties21@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、掃除など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。(多くは他のお客様からのご紹介)

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。
Properties21@rockyfield.com



SELECTED LISTING SAMPLES

- 1644 Espinosa, 1668sf, 3bd/2ba, \$2099. A
- 1621 Espinosa Circle, 2037sf, 3bd/2ba, \$2175. A
- 1812 Dalton, 2485sf, 3bd/2ba, \$2495. A
- 3016 Via Buena, 3068sf, 4bd/3ba, \$2895. A
- 2536 Via Sanchez, 3470sf, 4bd/3ba, \$3287. A
- 2836 Victoria, 3527sf, 5bd/3ba, \$3449. A
- 2901 Via Alvarado, 2490sf, 4bd/3ba, \$3585. A
- 1744 Paseo Del Mar, 4526sf, 4bd/5ba, \$3995. A
- 2116 Chelsea, 3868sf, 5bd/5ba, \$4795. A
- 1509 Via Coronel, 4658sf, 4bd/4ba, \$5000. A
- 1736 Paseo Del Mar, 4363sf, 5bd/4ba, \$5989. A
- 245 Rocky Point, 12472sf, 7bd/11ba, \$35000. A
- 2322 P.V. Dr. West #202, 1142sf, 2bd/2ba, \$945. U (*)
- 2013 P.V. Dr. West, 1962sf, 3bd/3ba, \$1799.9. U
- 2408 Via Pacheco, 1952sf, 3bd/2ba, \$2750. U
- 1801 Via Estudillo, 2845sf, 4bd/4ba, \$3298. U
- 1804 Paseo Del Mar, 3696sf, 5bd/4ba, \$5750. U
- 1601 Via Barcelona, 6780sf, 5bd/5ba, \$5995. U
- 256 Rocky Point, 2313sf, 3bd/3ba, \$2995. P
- 2610 Via Pacheco, 1721sf, 3bd/2ba, \$1900. S
- 833 Tyburn, 1712sf, 3bd/2ba, \$2075. S
- 2672 Via Pacheco, 2659sf, 3bd/4ba, \$2220. S
- 1753 Addison, 3000sf, 4bd/3ba, \$3500. S
- 1328 P.V. Dr. West, 8170sf, 6bd/7ba, \$6300. S

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome

Prices in '000s. Source: MLS (as of 05/03/24)