PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES
パロスバーデスの不動産はお任せください

May 5, 2019 VOL.167-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

米国経済は多先進国に比べ、力強い成長を続けています。これまで米国景気の先行きに慎重な意見を述べていますが、それは国際経済が様々な問題を抱え落ち込んでいるからです。最近、老朽化したインフラ整備の話が急に進展しています。現在 3%以上の GDP 成長にも拘らずインフレは 2%以下に留まっていますが、$2 Trillion 投資にはインフレの懸念が台頭します。2008 年の金融メルトダウン後の大不況時が多額のインフラ投資には最適の時期でした。つまり不況対策とインフラ老朽化を同時に出来きたからです。

現在は完全雇用・賃金上昇、GDP 成長、過剰マネーサプライとインフレ要因が揃っています。財政出動による景気浮揚の必要もなく、インフラ投資に最適のタイミングではありません。インフラ整備は物流・コミュニケーションなど経済効率を高め生産性を向上させます。経済モデルの供給曲線を右にシフト、サプライサイド経済理論が提唱するインフレなき成長を可能とします。老朽化したインフラは事故など安全性の問題もあり、余り長く待てません。

しかし、共和党と民主党が資金手当てに関して合意するのは不可能に見えます。$2 Trillion の追加負債は債務が急増している現在は問題外。他の支出削減か増税かの選択しかないようです。皮肉にも経済急成長・完全雇用と資金手当てをどうするかが 2 大障害となります。考え方として誰が利益を享受するかを見ると、基本的には「誰も」と言うことになりますが、やはり企業が最も恩恵を受けるのではないでしょうか?

経済が強い成長を続け、完全雇用状態に達しているにも拘らず、インフレの兆候が全くないことが多くのエコノミストにとっての不可思議となっています。一部の説明にしかなりませんが 3 つの要素が挙げられます。生産性の向上、石油価格の安定、製造業の出遅れ。最近原油は国内生産が記録的な量に達し精製がスローダウン、在庫が 19 ヶ月ぶりの最高水準に達しています。

このように低いインフレと多大なマネーサプライの組み合わせの状況下、当面、金利は低水準で推移しそう。熱気を帯び始めた住宅市場はまだまだ好調が続きそうです。

パロスバーデス住宅市場

高額物件の好調と低額物件の伸び悩みで 2 月から 4 月上旬まで急伸したエスクロー中間価格が落ち着いてきました。この背景には契約数(販売)は好調なものの、統計的な価格上昇もあり、余りに多くの新規リスティングが毎週市場に出てきているからです。これは市場在庫の急伸を見ると明らかです。一月初めの 145 件が 220 件を越しました。全体を見ると供給過多状態ですが、地域別に見るとかなり波があります。

PV エステーツは全般に売りが多すぎます。RPV では PV ドライブ沿いの需給も悪い状態ですが PV エステーツと異なり、販売も芳しくありません。RPV 西部は逆に供給不足気味。少し高すぎると思える物件も売れています。低価格帯は例年に比べ低調ですが、これはむしろ売りの物件数が少ないことも影響しています。リスト価格が高すぎる傾向も低価格帯に多く見られます。RPV 西部のセラーは妥当な価格設定をすれば、PV 全体が供給過剰でも販売は順調に行くでしょう。

リアルターは Comps(比較物件)により物件価格推定、リスト価格を提案しますが、殆どは業界 Website の MLS による比較物件数件の選択、その平均値を出します。ベテランであれば物件の特長によって調整を入れるでしょう。Rockyfield ではアプレイザルと同様な手法で市場価値を算出します。週毎の市場価格の動向を記録していますので、それによって各物件の契約時期の価格水準との調整をします。とくに今年は値段が大きく動いていため、単なる平均価格では適正な価値判断が出来ません。

タウンハウス市場は恒常的な供給不足の好調が続いています。コンドも順調。

多量の新規物件 供給過剰状態

賃貸投資 – その2

セラーが自宅を売る際、出来れば家を気に入って自分で住むバイヤーに売りたいと言うのは当然の心情でしょう。賃貸投資のバイヤーが提示できる有利な条件の一つは Rent Back、つまりエスクロー終了後 1 日ごとの家賃で 29 日間まで自宅に滞在できる契約。これを無料で 1-2 週間オファーすれば、とくに買い替えのセラーにとって非常に魅力があり、他のセラーにとっても売却・引越しのストレスが大きく緩和されます。

大きなローンでの物件購入は将来のキャピタルゲインを自己資金に対して加速的に増大します。しかし毎月現金の持ち出しは大変。キャッシュフローがトントンとなるだけのダウンペイメントを入れるのが望ましく、出来れば減価償却と金利分の利益が出るようにするのが理想的です。現金購入でもグロス直利で 6%近く取ればネットで 4%可能ですから銀行にお金を入れておくより遥かに有利なだけでなく元金も増える期待が持てます。

最初の物件が利益を出すようになったら、新しい物件を購入しその損と相殺するのが次のステップ。勿論いま収入が必要なら別な戦略が必要。

現在 30 年固定金利が歴史的に低い水準なので、将来金利が上昇すれば大変有利な資金となります。ただ金利が上昇するのは通常インフレ率も高くなること。家賃も上昇します。そこで低い金利の変動金利ローンも賃貸物件には考慮すべきです。とくに資金に余裕があれば金利急上昇の局面では一部返済することも一案。

大家さんは高い家賃のオファーに惹かれますが、賃貸ビジネスでは支払いの良いことの方が遥かに重要です。クレジットのよいテナントは家も綺麗に使う傾向があります。一方、クレジットの悪い人は高い家賃をオファーする傾向があります。

最後に大家さんにアドバイスするのは「テナントはお客様」そのように対応すること。満足度の高いテナントは支払いもよく家も綺麗に使います。

松ぼっくりの利用

今年は雨（山の積雪）の多い冬だったお陰で、 干ばつも収まり水不足の心配がなくなりましたが、昨年までの干ばつで庭の芝生をサボテン系のあまり水を必要としないサキュレントに植え替え、空いたところを Mulch（木片）で埋める家庭が増えました。Mulch はトラック一杯など大量に買えば安く、サキュラント植物の色とのコントラスト、土の乾燥を防ぐなど利点があります。しかし色が褪せやすく、風に飛ばされたり、大雨に流されたりするため、定期的に足すなどメンテナンスも必要です。

Mulch の代替として花壇など限られたエリアなら Pine Cone（松ぼっくり）はどうでしょう。幾つかの利点を挙げると：松かさが硬くとがっているのでねずみやラクーンなどの動物が荒らしたりペットが小便したりするのを防ぐ効果があります。また Pine Cone は土壌を酸化させるので植物や花の咲く樹木にとっては育成効果があります。コスト面でも Pine Cone はゆっくり朽ちていくため足したり入れ替えの頻度が少なくてすみます。またあちらこちらで自然の Pine Cone をタダで拾い集めることも出来ます。

パティオ・ファーニチャーのサビ取り

南カルフォルニアもう直ぐ夏、パティオにおいてある鉄製の椅子などのサビを取って綺麗なペンキを塗りましょう。高いお金を出して買い換える必要はありません。サンドペーパー、ワイヤーブラシ、スティールウールなどでごしごしやるのは疲れます。電動ドリルにワイヤーブラシのアッタッチメントをつけてやると簡単。サビがひどい場合はお酢など酸性の液を使うと効果があり余す。また Rust Converter（サビ転換剤）はサビを異なる物質に転換、鉄を保護しサビを防ぎます。Hardware の店ならどこでも売っています。後は新しいペンキでパティオ・ファーニチャーを生き返らせましょう。

（以上情報は Houselogic.com から）

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(Ext.2＃)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）
アンソニー Ext. 1# カタリーナ Ext. 2#
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など家の修繕やリフォームに必要な人、またカウンタートップを選ぶのに良いところもなどご紹介できます。

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 05/04/19)