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

October 8, 2020　VOL.179-JP

Rockyfield Newsletter

一戸建て住宅 過熱感 まだ続きそう

米国経済と住宅市場

株式と住宅市場が絶好調で進んでいるこの道が 11 月 3 日の先、崖っぷちとなるのか、さらに加速するのか正直言って全く予測できません。超低金利を背景に来年の経済成長の夢を追っている状況です。COVID-19 もいずれはワクチンや治療薬で克服できますが、一夜にして実現は不可能で時間のかかることは間違いないでしょう。

経済背景を見ると成長は第２四半期に 31.4%ダウン、7-9 月期は 20%程度の回復見通し。好調な業種もありますが全体的には不況。失業者数がまだ 1300 万人近くあり(統計外も含めるともっと多い)、当初の個人事業や小企業中心のレイオフが政府補助の切れる航空会社の大幅レイオフの可能性、Regal 映画館の閉鎖など、大手に拡大しており失業者数はまだ直ぐに減りそうにありません。また世帯所得が減少しているのが心配されます。基本的に Pandemic が終息に向かわないと本当の景気回復は無理でしょう。Powell 連議長の警告には深刻なものが感じられます。

株式市場は不況下で株価が上昇、P/E レシオが拡大しすぎでいるため、暴落のお膳立てができており怖い状態ですが、今の不況は Pandemic による経済活動の阻害が原因のため、政府の賢明な主導で COVID-19 を短期間に極小化できれば景気も急激な回復が可能となり、企業利益が急伸すれば P/E レシオも落ち着くでしょう。今の超低金利が多少上昇しても景気の足を引っ張る可能性は小さい半面、株の過熱を抑える結果になります。以上はバラ色の予測ですが、賢明な経済、金融政策により可能と思います。ただ回復もあるレベルまで達すると巨大な政府負債が足を引っ張るので来年の経済・金融カジ取りは前例なき困難なものになるでしょう。

株式市場が何かの切っ掛けで下落しても住宅市場の好調は減速しても続くと見られます。大手のレイオフが増え、世帯所得がさらに減少すると、家賃の滞納、住宅ローン債務不履行などが増えると住宅市場全体に影響の出ることは避けられませんが、2008 年のような住宅大不況にはならないでしょう。

今年一杯何とか政府補助などで持ちこたえ、年明けからワクチンが可能となり経済活動再開に動くというのが希望的観測です。現状で最も心配されるのが選挙後に政治混乱が生じ社会的動揺になることです。

Too Good To be True?!

最近 Rockyfield がリスティングした物件で吃驚する事態を経験しました。リスティングの当日に信じがたいような高値のオファーが入ってきました。バイヤーは積極的で家が大変気に入っており修理など要求しないからというアプローチでした。残念ながら大変な落とし穴がありました。次々と様々なインスペクションを入れたうえ、$35,000 以上の修理要求をしてきました。修理コストが高いのはリモデルとアップグレードに当たるようなものが 2-3 入っていたからです。セラーは勇敢に拒否、キャンセルとなりました。

地元のエージェントから得た情報で、最近 Los Angeles 西部、特にハイテク企業の多いエリア周辺の住宅市場で厳しい競争に勝つため以上に高いオファーを入れ受諾された後で少しでもお金を取り戻そうとするバイヤー(エージェントも)が出てきていると聞きました。つまり最初から様々な調査を入れそれに基づき修理範囲を超えた要求、つまりバイヤーが購入後にやりたい要件をクレジットや値下げでセラーから取ろうという意図で異常に高いオファーを入れる仕掛けです。取引が壊れては困るセラーは呑まざるを得ません。この傾向は急激に拡大しているようですが長く続かないでしょう。バイヤーがみんな同じことをやりだしたら利点が消え、またセラーも最初からそうした計略を考慮し対策を講じるでしょう。また地元のエージェント間の信頼関係も損なわれる可能性があり、エージェント間で自粛に動くでしょう。"Too good to be true"には気を付けましょう。

パロスバーデス住宅市場

一戸建て住宅市場の過熱状態は PV にとどまりません。South Bay 周辺も同様な状態です。ただ複数のオファーが入るのではなく、最初からリスト価格を上回るオファーが幾つも入る状況。リスト価格以下のオファーはチャンス無しというのが常識化しているとも言えます。勿論、あまり高く値付けした物件は売れ残ります。また価格帯によっても状況は異なりますが、PV では 250 万ドルまでの売れ行きには私たちも驚かせられます。

需給関係は Active(販売中)とエスクロー物件数の差で動きが掴めます。コロナで一時落ち込んだ 4 月中旬の差が 86 件。それが現在はゼロ近くまで来ています。新規リスティングも数が出ているので、いかに需要が強いか判るでしょう。

価格は低・中価格帯物件の極端な品薄状態で、エスクロー、Closed 価格とも数字上 7 月から急騰しましたが、8 月のピーク後落ち着き、現在はまだ少し高めかもしれませんが、市場実勢を反映するようになりました。現在の価格レベルは 4 月の落ち込み前の 3 月比で 7%程度上昇しています。

30 年金利が上昇していますが、米国 10 年債利回りは殆ど動いておらず、この超低金利は経済が本格成長に転ずるまでは続きそう。Upper Middle は収入、資金ともまだ十分あるようなので、低価格帯の住宅が減速しても、PV の住宅市場の好調は暫く続くとみています。ただ選挙後に社会的混乱が生じるとバイヤー心理が凍結るする恐れもあります。

タウンハウス市場は少し減速もまだ好調、コンドも動いていますが、一戸建てのような強さがありません。

Plumberは忙しい

COVID-19 で自宅にいる時間が増え、トイレ、シャワーなど多く使うせいか Plumber は多忙でなかなか来てくれません。キッチンも油や食べ物が混ざって流されるため排水パイプ内壁にこびり付き内径を細くし詰まったり臭いが出たりします。
上水道で問題を起こす悪玉は南カルフォルニアの硬水に多く含まれるスケール（炭酸カルシウムなどのミネラル）。スケールは蛇口やシャワーに白い塊をなしますが、見えないところで湯沸かしボイラー、食器洗い機などを痛め、浄水パイプも含め水漏れにつながります。水関連設備の修理や交換、上水道パイプ修理のコストはかなり高くつきます。Water Softener は有効な防止となります。コストは$1000-$2000 ですが取り付け等のコストで$3000 以上行くようです。Salt システムはスケールを除去しますが、No Salt システムは固まるのを防ぎ除去はしません。どちらを選ぶかは経験者やプロの意見、調査が必要です。
このほか家全体をカバーするフィルターで No Salt と同様にスケールを減らし固まるのを防ぐものがあります。値段は＄200からずっと高いものまでありますが、水パイプとバルブを付けたりするので Plumbing で$300-$500 くらいかかります。フィルターは年一回交換します。これはタンクレス湯沸かし器につけるフィルターと同じと考えてよいでしょう。
キッチンの排水パイプは定期的にメンテナンスすれば詰まったり臭いはかなり防げます。最初に熱いお湯を流しパイプを温め付着物を柔らかくします。次に重曹を沢山押し込んでから、安い穀物酢を流し込みます。内壁に厚い層ができてしまった場合は Drain Cleaner というのがあります。これはふろ場などの Drain Opener でありません。食器洗い機の Aerator からシンクに溢れるようになったら要注意。
食器洗い機の内部は白く汚くなりますが、これもスケールのためです。Affresh など特別なクリーナーがあり、これを入れて稼働するとピカピカになり故障も少なくなります。
蛇口を交換したら、レシートを保管してください。殆どのメーカーが修理のパーツ無料で支給してくれます。

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）
アンソニー　　カタリーナ
email: properties14@rockyfield.com
www.rockyfield.com

リース物件

Torrance West High エリアにある4寝室一軒家のリーステナントを募集しています。家賃は$4200 です。詳しくはお問い合わせください。

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をご紹介いたします。

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

28537 Vista Madera, 1455sf, 3bd/3ba, $635. A (*)
28532 Vista Madera, 1462sf, 3bd/3ba, $639.9. A (*)
2064 Macarthur, 1970sf, 4bd/3ba, $929. A
1847 Trudie, 1884sf, 3bd/2ba, $969.9. A
1918 Peninsula Verde, 1782sf, 3bd/2ba, $997.5. A
2056 General, 2357sf, 5bd/3ba, $999.8. A
2033 Macarthur, 1409sf, 4bd/2ba, $949.777. U
28641 Mount Rushmore, 1768sf, 3bd/3ba, $975. U
2143 Velez, 1516sf, 3bd/2ba, $1100. U
1942 Peninsula Verde, 2448sf, 4bd/3ba, $1195. U
2123 Summerland, 3480sf, 4bd/4ba, $1395. U
29641 Western #404, 1207sf, 2bd/2ba, $440. P (*)
2011 Macarthur, 1409sf, 4bd/2ba, $790. P
29205 Trotwood, 1080sf, 2bd/2ba, $799. P
28600 Mount Vancouver, 1472sf, 3bd/2ba, $889. P
2120 Caddington, 1274sf, 3bd/2ba, $899. P
27904 Avenida Cuaderno, 1516sf, 3bd/2ba, $899.3. P
1459 Toscanini, 2100sf, 4bd/2ba, $1140. P
28609 Vista Madera, 1565sf, 3bd/3ba, $655. S (*)
2030 Noble View, 1512sf, 4bd/2ba, $900. S
2055 Dorado, 1366sf, 3bd/2ba, $920. S
28602 Montereina, 1909sf, 3bd/2ba, $1020. S
2115 Van Karajan, 2348sf, 4bd/3ba, $1025. S
2016 Galerita, 1746sf, 3bd/2ba, $1125. S

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 10/07/20)