



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



November 6, 2010 VOL. 85-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

経済先行指数として信頼性の高い ISM 指数 (購買担当者調査) が製造・サービス業とも改善しました。9 月は異例にも株式市場が良かったほか、経済一般に不動産も含めかなり悪い状態でした。10 月はこの ISM だけでなく、自動車販売、大手小売店とも回復を見せています。ADP の民間雇用推定も予測を上回り増加、10 月の雇用統計が予測を倍以上上回っただけでなく、9 月分も倍近い上方修正となりました。特に民間雇用の急増が目立っています。一時期は 2 番底が心配された景気にスローながら明るい兆しがかなり出てきたと言えます。このまま何も障害が生じなければ景気は少しずつ加速し雇用も改善を見せ始めると思いますが、不透明なのは政治的要因です。共和党が勝利してどのような動きを見せるか。2012 年の大統領選挙勝利を最優先させ、オバマ政権と対決姿勢で臨み経済対策が停滞するか、景気回復の功績を意図して景気対策に関しては協調体制をとるか、この辺が現時点は全く不透明です。自然な経済回復が政治的混乱で頓挫する恐れもあります。

連銀は \$600 Billion の債券 (米国債主) の市場での買入れ計画を発表。資金供給、中・長期金利の押し下げにより景気回復のてこ入れを目指すものです。が、その効果に疑問があります。資金量は過剰にあっても経済全体に循環していないことが根本原因です。景気が悪いので株式市場も魅力なく、過剰資金はモノへの投資に繋がらず、金など商品など金融市場で回っているだけ、あるいは海外投資に流れています。事実今回の連銀の発表で特にアジアの成長経済国は米国からの資金流入に警戒感を強めています。債券発行 (市場からの借入れ) による財政支出増に比べ、連銀の債権買入れは事実上お金を印刷してばら撒くと同じ、金融救済にすでに連銀は \$1.7 兆も不良債券を購入しており、今回発表と同時にドル安、原油・金など商品価格が急騰したように、景気が本格回復過程に入れば、従来の金利引上げなどによる対策では対

米国経済 再び回復の兆し

リース準備: 家も心も

家売ることを考えていても、今の価格水準では売りにくい。と、りあえず貸そうかというオーナーが結構います。特に自分が現在住んでいる家を貸す場合、売るためから貸すための準備へ心の転換が必要です。売ってしまえばバイヤーと会うこともまずないでしょうが、賃貸は付き合いが続くからです。

販売の場合リフォームのコスト分だけ高く売れることは稀です。不動産価値は Location, View, サイズ、使用可能な土地などが大きく、使用している資材の質も重要です。ボロ家でも Fixer として値付けすれば人気が出ます。リフォームの過ぎた家は敬遠されることもあります。

貸す場合は通勤の便や、部屋数が重要、View も大事ですが売買ほどではありません。基本的にテナントは家のリフォームなどしないので、入居時の状態、快適さを重要視します。勿論よくリフォームされた家は貸しやすいですが、賃貸のために余りお金をかけるのも元が取れず考えものです。高価で古い絨毯より、多少安物でも真新しい絨毯の考え方。新しく綺麗に見える方が貸すのも簡単ですし、家賃も高くできます。

家賃は相場があってないようなもので、家主とテナントの個人的な事情で随分と差が出ます。競合物件には要注意。

貸す場合に忘れていけないのが修繕費、空家のコスト。\$100 の割引は年間で僅か \$1200。それで一ヶ月早くリースできればそのほうが得です。支払いの良い、問題のないテナントを選ぶことは家賃よりはるかに重要です。家賃滞滞、Eviction のコストは時間も含め過大です。

処できないコストインフレの種を蒔いているともいえます。効果と云う観点から実経済への影響は薄く、金融市場への一時的インパクト終わるのではないのでしょうか。

パロスバーデス住宅市場

9 月入りから低迷していた販売が 10 月後半から少し動き始めた感がありますが、新規リスティングがまた出てきているため、市場在庫が 250 を超す高水準、価格は 9 月の販売減を反映してか弱含みです。今比較的好調なのは 80 万ドル以下の物件。地域的にも Western 沿いの RPV です。コンドは低迷していますが、タウンハウスは価格面の理由からか、かなり好調を維持しています。

10 月クローズの一戸建て販売数は 45 件とまずまずで 9 月の不調がまだ余り反映されていないようです。中間価格は 110 万ドルと 6 月の 125 万ドルからかなり落ちています。低価格帯中心の販売が理由です。

今後の予測ですが、例年 Thanksgiving の週から市場はスローになります。年によって Thanksgiving 明けから 12 月初めに少し動くこともあります。低金利もあり低価格帯は比較的売れるかもしれませんが、しかし低金利と市場の弱基調を狙う投資家が非常に少ないため余り期待できません。この傾向は来年も続きそうです。一般論としては市場在庫も多く、選択の幅や交渉の余地もあり、金利も低いのでバイヤーにとっては年末にかけては絶好の買い時となりそうです。反面、売ることを考えているオーナーにとっては売れ残り物件との競合で価格の足を引っ張られる不利な状況が続くそうです。結論として、Thanksgiving から今年一杯は静かとなり、来年は春のシーズン (不況時でも春は良くなる) が 3 月ごろからと少し遅くなるのではないかと見ています。雇用統計を注視していく必要があります。

PV 周辺では Short Sale や REO (銀行保有) の優良物件が良く売れています。とくに Long Beach, San Pedro, Gardena など 30 万ドル台の物件が良く動いているようです。

12 月号は休刊させていただきます

湯沸しボイラー

家の省エネと云うとソーラーや電気器具が話題を集めますが、Water Heater(湯沸しボイラー)も見逃せません。典型的な家庭で約 1/4 のエネルギー経費が Water Heater に使われていると言います。近年 Water Heater も他の機器と同じくエネルギー効率が著しく改善しています。ボイラーの平均寿命は 13 年程度、古い Water Heater を交換すればエネルギー費がかなりセーブできるはずですが、加州では電気などその他熱源に比べ天然ガスが最も安価。(電気は 3 倍近くも高価) ソーラー(発電でなく湯沸し)も電気 Water Heater の入れ替えならコスト面でかなり効率が良くなります。

Tankless Water Heater は日本人が多く使っていますが、お湯がなくなるにほかに、10%-20%の光熱費節約になります。また平均寿命も 20 年と長いのが長所。ただ 5 ガロン/分で\$1000 位するなど値段が高いのが問題。家族が多い家庭では 2 台付けないと足りないと言います。

ガスが使えないところでは Heat Pump の Water Heater も出てきています。Heat Pump は冷蔵庫の機能を逆にしたようなもので、電気代は電気 Water Heater の 1/3 くらい、天然ガス並みの経費となります。ただ値段はかなり高いようです。

要は、家族構成、家の形態などにあったものを選ぶことです。ところで、長期間お出かけのときに Vacation にセットしていますか?これだけで随分な節約となります。

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(Ext. 2 #)まで日本語どうぞ。出張サービスの場合は別途料金を頂きます。



Rockyfield contacts

27520 Hawthorne Blvd. Suite 144
Rolling Hills Estates, CA 90274

RockyfieldのWebsiteでMLSの物件がご自分で検索できます
www.rockyfield.com/propertymenu.html

電話: (310) 544-0857 (日本語どうぞ)
アンソニー Ext. 1# カタリーナ Ext. 2#
email: properties8@rockyfield.com
www.rockyfield.com

DRE broker license:
01328577

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、ガーデナーなど家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。カタリーナまでお問い合わせ下さい。

ご自宅地域の市場情報(週一回=無料)

もっと詳しい市場情報を毎週(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。最近はリスティング多いため下のリストはごく一部です。

properties8@rockyfield.com

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。最初にそう仰って下さればそのように対応



SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact

Rockyfield

For listing information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/06/10)