



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



January 13, 2011 VOL. 86-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

12月の雇用統計が市場予測をかなり下回ったものの、11月分が大きく上方修正されたので雇用の改善はスローながら着実に進んでいると言えます。12月の結果で金融市場でのインフレ懸念が少し和らぎ金利上昇が止まり、住宅ローン金利も全国平均5%を超えたものが4%台に戻りました。依然として長短金利差が大きいので、支払能力のある借り手は15年ローンを選ぶ傾向が出ています。あまり急激な雇用改善はインフレ懸念を煽り金利上昇を招きます。人々に安心感を与える程度の改善率が望ましいでしょう。

2011年は景気回復から経済成長を感じられるようになるでしょう。企業の市場最高水準のキャッシュポジションはビジネス繁栄よりコスト削減などの効果、寡占化による利益率上昇のほうが大きく、消費が伸び悩んでいるので売り上げは余り改善していません。そのため雇用が伸びず手持ち現金だけが膨らむ結果になっています。景気回復とともに残業率などが上昇しており、ビジネスもようやく新規採用に動き始めた兆候が見えています。それが消費増に繋がれば、手持ち資金が投資に繋がって売り上げ増による直接効果に加え企業規模拡大による採用も出てきます。今年は過去の悪循環が好循環に転ずる年となりそうです。

米国経済が復活すれば欧州の金融危機も和らぎますが、当時英国にいた筆者はEuroのスタート時点から統一通貨には強い疑問を持っていました。発足当時でもドイツとポルトガルの生産性は7:1、税制も税率も異なるうえ、労働流動性は表面上あっても言葉を始め様々な見えない障害があるのに、通貨だけ先に統一しても、インフレあるいは不況で安全弁の役目を果たす為替がないため金融危機に陥ると予測していました。EUはEuroの抜本対策を練る必要があり、今のままでは景気回復も欧州だけ遅れる結果になるでしょう。不況を軽減できたドイツも金融危機に足をひばられているように見受けられます。

一方、米国も所得格差が非常に拡大し消費

今春の 販売シーズン 価格回復なるか

販売市場予測

今春は家の売却をお考えのオーナー多いようです。年末にかけてリスティングを一時取りやめた物件が一月には戻ってきますが、不動産不況以来価格回復を待っていたオーナーが我慢しきれなくなって出してくるケースもあると見られ、今春の販売シーズンは市場在庫が当初かなり膨らむ可能性があります。一方バイヤーも積極的に例年沈滞する12月後半も購入意欲が活発でした。新年入りでバイヤーの数・真剣度ともかなり改善するので、いかに販売増がリスティング数増加を抑えるか、つまり需給タイト化となるかで価格動向が定まるでしょう。

一般論として今春売却をお考えのオーナーには3月リスティングをお勧めしますが、パロスバーデス内でも地域・価格帯で大きく変わってきます。現在の販売好調は低価格帯が牽引車となっていますが、逆に価格が低下気味なのも低価格帯です。低価格帯の売れ行きは値段にセンシティブでまた金利動向に大きく影響を受けます。地域・価格帯・タイプ(一戸建て・タウンハウス・コンド)によって、理想的な売り出しのタイミングを考慮のうえ、家の特徴がどのようなバイヤーに魅力あるかマトリックスのマーケティング戦略が必要です。

また昨今は10%以上(数十万ドル)もリスト価格から低いオファーを出してくるバイヤーも多く、市場価値のレンジを把握した上で、厳しい対応をすることが必要です。セラーが弱腰ですと、エージェントも余り強い姿勢が取れません。ある程度のリスクも覚悟して交渉に臨むべきです。また強気だけでなく、策略を練ることも大切です。

の原動力である中産階級が弱体化、寡占化が進み競争原理が後退、雇用や経済効果の小さいFacebook等を除くと中小・新規ビジネスが低迷、など構造問題が山積しています。

パロスバーデス住宅市場

新年入りから面白い傾向が出ています。300万ドル以上の高額物件が売れ、現在9件もエスクローに入っています。この数年の状態を見ても、Super Richが「そろそろ住宅価格が上昇するのでは」という考えに変わってきたのかもしれない。金やレアメタルにかなりの資金が流れていますが、金価格も最近頭打ちになっており、不動産に資金が戻り始めれば、賃貸用投資も復活するでしょう。期待したいところです。

昨年末は休暇と雨にも拘らず、結構売れていましたが、新年早々からバイヤーの意欲は強く、特に低価格物件が良く売れています。Torranceはまだスローなので、これはPVだけの傾向のようです。新規・出戻りリスティング数も第2週から始まっていますが、心配したほどの急増は見せていません。モーゲージ金利も落ち着いています。現在100万ドル以下の物件はエスクローに入っている数が販売中を上回っています。エスクローの平均は40日くらいですから、一ヶ月くらいで売れていると推測できます。

残念ながら、市場価格は全体の統計のため、低価格帯の好調を反映して低迷、12月からの値下がりが新年入りも続いていましたが、少し落ち着いて底打ちの兆候も見えています。100万ドルの少し上を除くと販売数が少ないので、150万ドル前後の中価格帯が動き始めると市場価格は上昇に転じます。

12月一戸建て販売は48と好調。2010年通年では525これは2006年、2007年水準に戻っています。中間価格でも3年連続の値下がりから3.3%上昇、不動産市場の底打ちは間違いなさそうです。

コンド市場はForeclosureやShortSaleが足を引っ張って芳しくありませんが、タウンハウス市場は好調です。(岩田)

一酸化炭素アラーム(SB183)

この SB183 新法によってセラーが用意する TDS (家売却の要件となる開示) に従来の Smoke Detector と Water Heater の固定バンドに関する法律に順ずる旨の開示に加え、一酸化炭素の検知器に設置に関する開示も要求されることになりました。

SB183 は Carbon Monoxide Poisoning Prevention Act of 2010 を実施、一酸化炭素検知器 (battery or hard-wired) を人間が居住目的の住居に設置することを求めています。これに違反すると最大 \$200 の罰金が科せられる可能性があります。

賃貸家屋のオーナーもこの新法に順ずる必要 (一酸化炭素検知器の設置) があります。テナントは検知器が正しく作動していない場合、オーナーに連絡する責任があります。

一酸化炭素検知器の設置時期

- 既存の一戸建て住宅: 2011 年 7 月 1 日まで
 - その他の住宅 (ユニットも含む): 2013 年 1 月 1 日まで
- 一酸化炭素検知器の値段は \$40 から \$100 くらい、Smoke Detector とのコンボ器もあります。一酸化炭素は屋内の空気とよく混ざるので設置場所については明示されていませんが、Consumer Product Safety Commission は寝室外の Hallway (寝室エリアが離れている場合には追加) のコンセント (プラグイン) が壁の高い位置への設置を薦めています。暖炉のある寝室は室内にも設置が望ましいでしょう。家具やカーテンなどが検知器を覆わないよう注意して下さい。

家を売る場合、CO 検知器を設置するか、7 月 1 日以前はバイヤーに検知器を一つ渡すのもいいでしょう。

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。

Properties11@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いたします。



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 01/12/11)