PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES
パロスバーデスの不動産はお任せください
February 11, 2011 VOL. 87-JP

Rockyfield Newsletter

販売量アップ 価格も下止まる シーズンスタート

米国経済と住宅市場

12 月に続き一月の雇用統計も市場予測をかなり下回り、景気回復への懸念が出ていますが、そのほかの指数・統計はすべて上向き、ADP の民間雇用はかなり大きな回復数字を 2 ヶ月連続で示し、生産性も高水準（企業が事業拡大を新規採用をしないで対応している）にあるため、この数ヶ月のうちに良い数字が出てくると期待しています。雇用数の問題は政府関係、特に州・地方自治体が予算不足で大幅な人員削減を行っていることにあります。企業の手元流動資金が巨大化しているのは、税制もあり企業が海外生産を増やし国内での設備投資を控えているのも一因で国内雇用の遅れとなっています。企業の雇用増には消費増が必要ですが、それには雇用環境の好転が必要という輪廻があり、なかなか雇用の急増になりません。地方自治体の資金繰りは法・個人所得が拡大し税収（所得・セールス税）が増え、さらに不動産価格上昇によるプロパティタックス増収が必要なため、政府関係の雇用は今後数年は期待できません。

住宅市場は販売数回復が優良市場（PV など）で進んでいるものの価格低迷に助けられていることもあり、価格を含めた本格回復には雇用改善が最も重要です。とくに市場の資金量が過多状態であるため、景気回復がインフレ懸念をあおり実際にインフレがなくても金利が先走り上昇していくと見られ、それが住宅価格の足かせとならないためには雇用・所得拡大が必要です。住宅価格がある程度の水準まで回復すれば Short Sales などが減り、住宅価格はさらに好環境となります。

景気と雇用回復のもう一つのカギは小ビジネスです。政府の SBA ローン特別プログラムも評判が悪く、一方で健康保険・医療費が高騰、キャピタルベンチャー資金もまだ薄く、小ビジネスには厳しい状況です。法人・個人関係なく$600 ドル以上の支払いに関する 1099IRS 報告義務など仕事の効率を著しく阻害します。高失業率は中小でも優秀な人材を雇える利点はありますが。

中期的にはインフラの改善でしょう。老朽化したインフラ、特に道路、鉄道など運輸関連はビジネスも含めアメリカ社会全体の効率問題です。地方政府が破産状態のため、連邦政府による公共事業が望まれます。

パロスバーデス住宅市場

一戸建て販売が 2 月入りで加速しています。2 月第 2 週初めに大量の新規リスティングが出て 185 まで減った市場在庫がまた 190 台に増えましたが、エスクロー物件数も増加しており市場規模が拡大していると見るべきでしょう。それより注目しているのは 10 月に値下がり、その後横ばいから 12 月中旬からまた下落、下がり続けてきた価格がやっと下げ止まり少し戻しています。この底打ちは需給関係の改善と呼応しているため、価格は上向きに転じたと判断しています。昨年 4 月後半の最高値時から 20%近く下げているだけに、今春のシーズン中に昨年レベルまで戻せるか心配です。最近の販売増は昨年から引続き 90 万ドル以下の低価格帯が中心ですが、中・高価格帯の販売も目に付くようになっており「確かに良くなってきた」という実感があります。

金利上昇傾向のため価格急騰は期待できません。すでに 30 年固定金利が 5%を超えてきています。歴史的には最低水準であるものの、水準より動向が購買ローンに影響します。リファイナンスの場合はさらに金利が上昇するのではないかという懸念が広がると動きますが、家購入の場合、月々の支払額に限度があるため、金利上昇で変えなくなるケースが多く影響大です。もっと安い家で我慢するか、収入が増えるかのどちらかで、市場価格に低下圧力がかかります。金融市場における過剰流動性のため、商品市況も強く、景気回復とインフレ懸念による金利上昇の綱引き状態となるでしょう。

一月クローズの販売は 38 と非常に好調。価格は 12 月からの値下がりを反映して平均・中間ともかなり下げています。

タウンホーム市場は PV 東部を除き強基調が続いています。価格は一戸建ての回復によります。コンド市場はまだ Short Pay など多く芳しくありません。

新流行？サウナ

最近サウナを自宅に造るのが流行しているという記事を WSJ で読みました。実際、家庭用サウナの売上げはこの数年伸びており、とくにこの一年は 40-50%の販売増がディーラーレベルで伝えられています。

パロスバーデスでも高額の家でサウナを見ることが時々あります。日本の一人用のようなミニチュアではないものの、3-4 人程度のものが一般的なようです。

最近の流行の特色は必ずしも家族用のものではないことです。お客さんが来た時にサウナに一緒に入って話をし、汗をかいたところで冷たいビールというパターンが出てきています。米国は水着を着て入るといっても、お客さんは通常ちょっと抵抗があるようですが、いったんサウナに入って歓談すると「これは素晴らしいアイデア」となるようです。仕事のお客さんを自宅に招き、サウナで裸の打ち解けた話をする目的の人もいると聞きます。

サウナは比較的安いのも人気の出てきている理由でしょう。家の中に作る場合は風呂場の取り壊しなどの費用がかかりますが、サウナ自体は$4,000-$10,000 くらい、大きなものでしたら屋外になりますが、給排水など水道工事が要らない分ジャクジなど作るより安くなります。最近は自分で組み立てられるキット式のもあります。赤外線式は壁にヒーターが入っているもので 2008 年に Consumer Product Safety Commission が火災の危険をリポートしていますが、最近は品質も良くなっていると伝えられています。

2011年省エネ連邦税還付

省エネ製品購入に対する連邦税還付（Tax Credit）は2011年も延長されましたが縮小されています。

（1）コストの10%で最高$500まで、あるいは$50-$300規定額。期限は2011年12月31日まで。既存住宅でPrincipal Residenceであること。新築・賃貸は不適格。対象製品：Biomass Stove； Heating, Ventilating, Air Conditioning （HVAC）； Insulation； Roofs (Metal & Asphalt)； Water Heater （非ソーラー）; Windows & Doors.

（2）コストの30%（上限なし）。期限は2016年12月31日まで。既存・新築住宅とも適格。Principal ResidenceでもSecond HouseでもOKです。賃貸は不適格。対象製品：Geothermal Heat Pumps；Small Wind Turbines（家庭用風力発電機）、Solar Energy Systems

（3）コストの30%、最高$500 per 0.5 kwの発電能力。期限は2016年12月31日まで。既存・新築住宅とも適格。Principal Residenceでなくてはならない。Second Homeや賃貸は不適格。対象製品：Fuel Cells（燃料電池）（Residential Fuel Cell and Microturbine System）

ENERGY STAR製品でも税還付の対象にならないものもありますので確認が必要です。

カリフォルニア州はソーラー発電向けの魅力あるサポートがあります。
http://www.gosolarcalifornia.ca.gov/csi/index.php

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。出張サービスの場合は別途料金を頂きます。

Rockyfield *contacts*

DRE broker license: 01328577

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（日本語でどうぞ）
アンソニー Ext. 1# カタリーナ Ext. 2#
email: properties8@rockyfield.com
www.rockyfield.com

修繕・リフォーム業者のご紹介

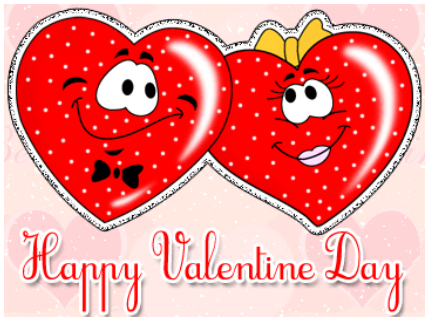
腕もよく値段もいいコントラクター、ハンディマン、プランマー、ペンキ屋、カーペットクリーナー、ガーデナー、プールサービスなど家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介できます。カタリーナまでお問合わせ下さい。

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

For listing information

Please contact

Rockyfield

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/10/11)