



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

レーガン政権の予算局長 David Stockman が、連銀の\$600 billion 債券市場買いオペが 6 月で終了すると金利が急騰するとの予測を出しています。金融マルチダウン対策で以前からの金融市場における過剰流動性がさらに進み、現在の\$600 billion 債券購入で長過剰資金が金融市場で空回りしている状態です。政治の不況・失業対策が何もできない状態のため、連銀に圧力が加わり資金供給を続けてきたものの、投機的に金、原油など商品市場などで回転しているだけで、経済への資金供給に繋がっていないというのが、Stockman の意見です。確かに米国債利回りが上昇する局面でも逆に低下(債券価格は上昇)することが多く、最近では市場動向を常識的に理解しづらい傾向があり、連銀の市場操作の影響があるのかもしれない。愚かにも連銀は経済効果のない資金供給をやり過ぎたと言えるでしょう。

しかし Stockman が言うように 6 月以降金利が急騰するかは不確かです。市場の資金量は超過剰状態と見られ、仮に連銀が積極的な市場資金吸収に動くとも商品市況が暴落する可能性があり、株式下落、景気回復が頭打ちとなり、この面で金利上昇の理由がなくなります。金価格のバブル崩壊を懸念する記事も目に付きます。連銀のインフレ対策は短期金利が主で市場資金吸収は保有債券販売も難しく少しずつにならざるを得ないと思います。

WSJ に薬不足の記事がありました。薬不足はこの何年ものことですが、2010 年は 211 種、今年も 3 月までに 89 が新たに不足薬品となっています。この原因は薬品業界の統合で寡占状態から利益率の低い薬品の生産が細まっていることが原因と言われます。米国経済の根本問題は寡占化にあると思います。市場メカニズムがすべてを解決するという放任経済理論は古いもので合併・統合を考慮しておらず、また自然独占業界も最近の技術革新で増えていると思います。伝統的な電話、石油に加え、インターネットのサーチエンジンなどは自然に寡占化が進みます。米国の産業を見ると多くの業界で寡占化となっており、こ

## 価格上昇 新規リスティング 止まれば...

### Home Warranty

住宅購入時に必ず一年間の Home Warranty がついて来たはずですが、しかし Warranty のことを忘れてしまって自分のお金で修理してしまう方も多そうです。

Home Warranty は家の作り付けの電化製品、Plumbing を始めかなりのものが対象となっていて、壊れた場合に電話すると修理業者が来ます。呼ぶと\$60 くらいとられますが、許容範囲まで修理費がただとなり、Warranty の対象や上限を増やすと当然保険料は高くなります。また家が 5000sf 以上は特別料金となります。通常、セラーが支払い一年間の Warranty をバイヤーに買います。一年後に更新するか通知が来ますが、殆どの方がそのまま解約とするようです。

Rockyfield では昨年一社とお客様の基本料金\$295 を\$30 引きして貰うことに合意(正式合意でないで将来の保証はありませんが)、リースする家主さんに購入をお勧めしています。修理を呼ぶ費用はテナント持ちです。他社の Warranty と異なり、呼ぶ費用が\$50、期間も 13 ヶ月なのでテナントが出た後も一ヶ月間有効なため修理に使えます。昨年 5 人の家主さんが購入されて使っています。詳しくはお問い合わせください。カタログがあります。

7 月一ヶ月だけ大きな家(家具付)を South Bay で借りたいグループがいます。\$6000-\$7000 の予算です。中国から(中国人以外も含む)6 人の母と子(計 12 人)の予定です。カタリーナまで

れが、新規ビジネスの参入、振興を阻み、また社会・経済効率性を悪くしていると考えられます。健全な競争を保つ法整備が必要ですが、すでに独占・寡占企業の政治への影響力が強く、なかなか難しいのが実情でしょう。

### パロスバーデス住宅市場

バイヤーの買い意欲はブーム時を彷彿とさせます。が、問題は売りの方です。少し新規売出しが減少すると価格も上昇する傾向となりますが、これまでのところ新規リスティングの減少は一時的で価格の頭を抑えています。また競合物件が多いため、どうしても早く売らなくてはならない理由のあるセラーが超安値で出てくるケースが続いています。数は少なくとも、一件でも市場全体に影響します。PV 全体の一戸建ての市場在庫は昨年 11 月中旬に 250 を切ってから 1 月には 200 を切り好環境となったものの、2 月から急騰を始めました。このところ販売量も増えているので在庫増のペースは落ちたものの、250 を越えています。价格的には昨年 10 月の下落前までは戻っておらず、少なくとも売れる市場環境でもう待てないセラーが次々出てきていると思われる。ただ、こうした一般的な傾向は地域、価格帯別にも少し見る必要があります。

300 万ドル以上の物件が 4 月だけで 5 件も売れ(契約ベース)、この 2 週間 500 万ドルの物件が 2 件売れました。200 万ドル台は 10 件売られています。これは PV の住宅市場が動き出した証拠とも言えるでしょう。また販売の中心が 80 万ドル以下から 100 万ドル前後に移り始めているのも良い兆候です。

バイヤーとくに投資家が「そろそろこの辺が底値」と考えれば金などの投機資金が入ってくると考えられまだまだ活発な需要が続くでしょう。問題は新規リスティングの高水準がいつまで続くかですが、こればかりは予想が付きません。これが落ち着けば価格上昇の環境は整っています。

タウンホーム市場も非常に好調で需給環境は悪くありませんが、タウンホームの価格は一戸建てが頭を抑えます。コンド市場は依然として販売量・価格とも低迷しています。

## 地震の対策(1)

カルフォルニアもいずれは大地震が来るとは確実なようで、その対策をいろいろ考えておく必要があります。法律上求められているのは、湯沸しボイラーを正しく金属帯で固定するほか、家の販売時にバイヤーに対して地震に関する家の弱点開示、また地震のガイドブックを渡すこと、自然災害のレポート(断層・液状化等)を手渡すことなどがあります。これらはエージェントが手配しますが、ボイラーに関しては売る時にはなく、今すぐにでもやっておいた方が良いでしょう。大地震でボイラーが動いたり倒れると、ガス管が壊れたり外れたりしてガス漏れ、火災などを引き起こしたり、水道管が破損し家やガレージが洪水状態となる、などの危険があるからです。また現在の法律では水道・ガス管は柔軟性のあるものを使うことも要求されています。Strapをつけるのはキットが売っていますので自分でできますが、Handyman や Plumber でも\$100 以下でできます。日本式のタンクなし湯沸かし器への交換も考えられます。

Foundation に Anchored(固定)かどうかは、PV の殆どの家は Slab で家はコンクリート土台の上に直接乗っかる状態で地面との間に空きはありません。Slab の家は建築基準上ボルトや Strap で固定されているはずですが、ガレージなどで建物がボルトなどで固定されていれば、家も固定されているでしょう。Western Ave.沿いの家がよく見られるのは Crawl Space という地面と建物の間の空きです。(Torrance の家は多くがこの形態)コンクリートの土台の上部に Cripple Wall(家の高さを上げている木製の壁)が弱い場合はこの補強が必要です。

## 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 contacts

DRE broker license:  
01328577

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

Websiteでリアルタイムの物件検索ができます  
[www.rockyfield.com/propertymenu.html](http://www.rockyfield.com/propertymenu.html)

電話: (310) 544-0857 (日本語でどうぞ)

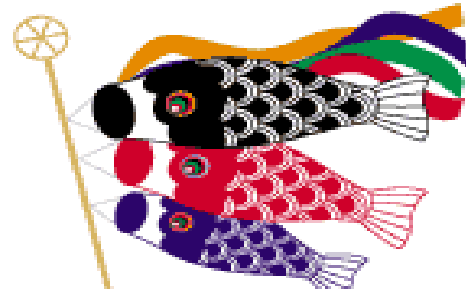
アンソニー Ext. 1# カタリーナ Ext. 2#  
email: [properties11@rockyfield.com](mailto:properties11@rockyfield.com)  
[www.rockyfield.com](http://www.rockyfield.com)

## リース・テナント募集

南トーランス 高級リフォームの一軒家

- 4 ベッド、2736sf、月\$3,600
- 広々したマスター、非常に大きなサンルーム
- トーランスハイ学校区
- 現在オーナー居住
- 6 月初め入居かとなる予定
- とにかく綺麗な家なのでご覧ください
- ご連絡は 310-365-6309 カタリーナまで

Rockyfield のリスティング



## 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 05/04/11)