



ALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



January 5, 2012 VOL. 96-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

今春の住宅市場にはかなりの期待を持っています。その理由は、年末年始の一時低下分を考慮しても、新規リスティングラッシュが終息する中販売が高水準を維持、市場在庫がかなり減少、価格も急回復。一年前に比べはるかに好環境でスタートできたことがまず第一。多くの経済指標が景気回復を示しており、とくに雇用がやっとな増加傾向となってきたことが第 2 番目。最低水準にある金利が景気回復で傾向としては上昇に向かうとしても、欧州金融不安、資金需要が低いこと、雇用が不況前の水準に戻るにはまだ 2-3 年は掛かり賃金プレッシャーは当面なく、急激な金利上昇は可能性が低いことも住宅市場に好条件。昨年最高裁が企業も人とみなし、言論の自由の観点から選挙資金提供に制限や開示が自由になったため、今年の選挙では潤沢な企業資金が選挙資金に流れるでしょう。経済規模に比べ微々たるものですが景気回復にはプラスです。景気先行指標でもある自動車販売が 12 月に大きく伸びています。

金融市場での過剰流動性をこれまで何度も問題として挙げてきていますが、金融メルトダウンと大不況で膨大な資金供給がなされました。ところが設備投資など実質経済へ資金が流れず、株式市場も債券市場も旨みが無いため、行き場を失った資金が原油や金などの Commodity 先物市場に流れました。過剰流動性は 90 年代終わりのドットコムブーム崩壊後に大幅減税を行ったことに端を発しています。つまり政府借入れ増が金融市場での空回りを加速し 2008 年の金融メルトダウンに繋がったと言えます。皮肉にも金融システム崩壊を避けるためさらに巨大な資金供給をしています。とくに金は他の商品と異なり実需が少なく金投資は経済貢献となりません。銀行のローンは勿論、債券投資は借り手の経済活動をサポート、株式投資は企業の資金調達を容易にします。市場からの資金吸収は供給より難しく、とくに景気回復がなっていない現状で連銀も資金吸収に動けないでしょう。金価格が低下してき始めたのは資金が他にシフトし



謹賀新年

金利動向とリファイナンス

赤字国債の巨大化で金利上昇が 2000 年代前半から警告されています。経済学では Crowding out と云って政府の借入れが多くなると民間への資金供給が細り不景気を招くという議論があります。現況のように赤字国債発行額が多くなると、需給が緩和するだけでなく信用不安から金利上昇を招くという議論は筋が通っています。しかし実際には金利上昇はなく、連銀のゼロ金利政策も短期だけで将来への不安があれば長期金利は上昇するはずで、これは大不況で民間の資金需要がなく、とくに売上げが伸びない中で大企業の利益と資金が潤沢、一般庶民の借入れも減少。そこへ膨大な資金が市場に供給されているためです。景気回復が金利の急騰を招く恐れはあるものの、世界的に景気の足を引っ張り合っている状態の上、イランなど国際情勢の緊張など景気回復はスローかつジグザグが予想され金利も大幅な急騰の可能性は薄く小幅な上下動で上昇していくと見られます。ただし一たび金利が上昇に転ずると、現在の低金利水準に戻ることは考えにくいと言えます。春先には価格も上昇しそうなので、長期固定金利でのリファイナンスのチャンスでしょう。

早く返したいと言うことで 10 年・15 年を好む方もいますが、銀行の Money Market や CD が今の 30 年固定金利を上回る 4% 以上になることは十分考えられ、実質鞘抜きが出来るわけで長期固定が有利です。

Notary で多くのローン調印を担当している関係で、金利も低くサービスも良い Lender の名前を聞きます。次のリンクで情報を www.rockyfield.com/propertyusloan.html

始めた兆候でもありましょう。ビジネス投資に回れば景気回復は加速されます。また不動産投資へのシフトも十分考えられます。

パロスバーデス住宅市場

昨年夏場に 300 に接近した PV の一戸建て市場在庫が年末には 160 近くまで減少。エスクロー物件との差も 200 近くあったものが今は 80 件まで減少。A/E 比率も 50% を越えました。昨年元日と比べエスクロー物件数こそほぼ同じものの、在庫数は 180 件から 163 件に減り、エスクロー中間価格も \$1014.5K から \$1,199.5K へかなり上昇しています。これは昨年 3 月の最高値と同水準です。つまり今年在庫・エスクロー差、価格とも昨年一年間のベストを上回る状態スタートしたことになります。どんなに悪い年でも春先はいつも好調となりますので、今年はかなり回復を期待しているわけです。その意味からも、市場への出戻り増など一月前半の市場在庫がどの程度増えるか、また販売が昨年水準を保てるか、それで 2 月以降の市場動向がかなり見えるでしょう。週末にお送りしている E メールでの市場情報をご希望の方はメールでお申し込み下さい。また Website で毎週末更新する市場在庫、エスクロー物件、価格のグラフは非常に好評ですので是非ともご覧下さい。

www.rockyfield.com/documents/Trend.pdf

12 月クローズ分の一戸建て販売は 47 件。平均価格は急騰したものの、中間価格は最低水準で横ばい。2011 年合計は 561 件で 2005 年には及ばないものの、2006 年を大きく上回っています。つまり価格が底となって数量が増えている状態です。

昨年は地域別にも従来と異なる動きが目立ちましたが、昨年末には RPV 西が良く、東は日数が掛かるなど、PVE も含めパロスバーデス本来の分布に戻ってきました。さらに Short Sale や Foreclosure がかなり減ってきているのもプラス。PV 市場はこれら問題物件の在庫が 25 件そのうち一戸建ては 12 件です。

タウンハウス市場は好調を維持。コンド市場はスローながら昨年後半から動き出していますが、Foreclosure や Short Sale が依然問題。

2012 新法令

不動産関連は非常に重要な新法は見当たらないようですが、幾つか言及しておきます。

節水設備: セラー開示に節水トイレ、シャワー、蛇口などの有無が加わりました。2017年1月から1994年以前建築の家も節水設備を付けることが義務付けられることを反映した開示です。2014年一月以降にリフォームする場合、節水設備がPermitの最終認可条件となります。

テナントの禁煙: 既存法で家主はテナントに禁煙を建物の内外に適用できますが、今年から具体的にどのエリアを禁煙とするか賃貸契約書に明記することになります。現在の契約書はエリアの明記がないので、当面はAddendumでカバーします。現在の契約条項でテナントが違反した場合、臭いを消すためのコスト(カーペット入替も含み)をチャージできます。

Mello-Roos Tax: 加州地方自治体は地域社会の公共設備(道路など含む)改善や建設などの資金手当てを目的とした特別税の対象として今年から省エネ、節水、Renewable エネルギー関連が加わりました。PVなどはMello-Roos Tax 地域ではありません。

一酸化炭素アラーム: ブローカーが過剰反応しているところもあり、不明点があればご連絡下さい。

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

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

www.rockyfield.com

El Segundo, 空港近くの一戸建て 昨年リフォーム後、転勤のため、Sale or Lease 販売価格\$499,000、リース家賃月\$2,400

- ✓ 入居可能日: 直ぐに可能
- ✓ 3ベッドルーム、別個のファミリー、AVルームも
- ✓ 洗濯機、乾燥機、冷蔵庫付
- ✓ Wiseburn学校区
- ✓ LA County エリア (住所はHawthorne)
- ✓ 投資物件として面白い

Handyman やその他、お客様から教えて頂いた業者をご紹介します。カタリーナまでご連絡下さい。



SELECTED LISTING SAMPLES

Contact Rockyfield

For

Listing Information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 01/04/12)