



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



June 9, 2012 VOL. 101-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

米国経済は GDP も雇用も減速気味、その理由は幾つか挙げられますが、欧州の金融不安と再不況は株式市場、貿易など様々な悪影響を与えています。筆者は Euro 発足当時英国で欧州全体のビジネスを見ていましたが Euro 通貨統一への疑問を公言していました。当時の欧州は好景気 Euro 賛成が大多数でしたが、通貨だけ先行統一すると将来インフレや不況になった時に、為替市場による安全弁が働かず破綻すると考えました。英国の場合、経済・ポンドの関連性が米国と非常に強いこともあり Euro に参加しませんでした。当時、ドイツの大企業は EU の自由貿易圏内のごとくに通貨の弱い国に生産やビジネス拠点を移しドイツ産業の空洞化が懸念されていました。一方弱い通貨の国は景気、インフレ、金利などの安定、生活水準の改善などへの希望をもって Euro が発足しました。

当初 Euro は大成功のように思われましたが、多くの国の生活水準の向上、福祉充実が次第に財政赤字、政府借入れを増やしてきたようです。財政赤字基準も例外・臨時措置で守られなくなっていました。これが大不況到来で一挙に金融不安となったわけです。夢を見ていたわけです。経済力も弱く生産性も低いギリシャは社会主義政権下で福祉等が経済力以上に膨らみ不況による税収減で財政が破綻した。税収も増やせず借入れ能力も失い、Austerity (緊縮) 実施し政府支出を削減するしかない状態です。ギリシャの生活水準は政府援助で保たれていたもので現状では生活水準も低下せざるを得ません。問題は EU からの資金援助と引き換えに Austerity を実施することで国民の反発を買い協力を得られないことにあります。さらに Austerity を統一通貨システム内で行うとさらに不況が進み泥沼化となります。筆者の意見は一貫してギリシャの脱 Euro。為替市場でドラクマは大きく下落し政策でなく自動的に生活水準が低下します。一方輸出・観光収入は急増し経済回復の方向も出ます。EU の Euro 債発行による資金援助が必要です。英国の赤字は確かに税収

本格的な 価格上昇 始まった！？

住宅市場分析ツール

Rockyfield では住宅市場分析に良く使われている指数などのほかに、独自のツールで分析、予測を行っています。週一度の定期的な分析に加え、現状のように市場が大きく動いているときは週に 2-3 回価格の動きなどを見えています。

住宅市場の動向を見るのに一番重要なのは何と言っても需給関係。統計数字はクローズドが最も簡単ですが、合意がなりエスクローを開いた日は 1-2 ヶ月前、さらに各合意日がかなり異なるため適切ではありません。私たちは E/A レシオ(エスクロー物件数を販売中物件数で割った%)を使って需給動向を見えています。当然%が高いほど需給タイトとなりますが、重要なのはこのレシオの動きです。経験上、レシオが上昇を続けるとやがて価格も上昇する傾向にあります。この E/A レシオを価格帯別、PV 内エリア別に毎週日曜日に記録し Website に出しています。

また、市場在庫(販売中物件数)とエスクロー物件数、その差をグラフにしています。一週間後との数字を過去 1 年間表示しています。これも Website でご覧いただけます。

価格動向については、PV の場合一軒家でも 70 万ドルから 1000 満ドル超まで拡散しているので平均価格は長期間、多数でない信頼性がありません。私たちは中間価格を使用しています。契約時点での統計が最も好ましいのですが、第一にエスクローの価格はリスト価格で最終販売価格はクローズするまで発表されません。第二に一日の販売数は 15 前後で統計として不適切。妥協としてエスクロー中間価格を毎週記録しています。価格は実際の販売価格でないため、レベルと動きを見ます。

減で増えたものの借入れ余力もあり Austerity を不必要に実施したため第 2 不況入り。フランスも少し危険水域にあり、結局ドイツの一人勝ち。困難なのはスペインです。欧州危機の根本解決は経済回復による税収増。それには米国が債務問題より、力強い景気回復で貿易を増やしてやる必要があるでしょう。

パロスバーデス住宅市場

一戸建ての需給は 3 月初めから急激にタイト化しましたが、価格の方は僅かながら上昇していたものの殆ど横ばい状態が続いていました。それが 5 月初めから急上昇を始めました。値上がりペースは 6 月入りから少し緩やかになっています。統計上で値上がり明瞭になったのは低価格帯市場が縮小したからです。販売数は少しずつ上のほうに動いています。(Rockyfield の Website で価格動向のグラフをご覧ください。) 今の市場は非常に多くのセラーとバイヤーが活発に動いている状態で、まだバイヤー心理は強硬で、選択肢も多いためセラー間の競合も厳しいものがあります。ただバイヤーも買おうとして考えているうちに売ってしまうケースが多くなってきており、これから徐々にバイヤー心理も変わるでしょう。価格が上昇すれば、ローンをきちんと払っていても水面下あるいはエクイティが小さく現在の超低金利を利用出来ないオーナーがリファイナンスできるようになります。そうすると資金的にも余裕が出て消費が伸び景気浮揚の大きな力となります。

ただこれから一本調子で値上がりするには将来の雇用と世帯収入に安心感の出ることが条件となります。低金利はお金のある人にとって最も利益となります。その点 PV 住宅市場は他市場に比べ希望が持てます。

5 月クローズの一戸建て販売数は 55 と 4 月横ばい、平均価格が急上昇、中間価格が減退、つまり高額物件と低価格物件の売れ行きが良いということでしょう。

タウンハウスはますますホットになっており一戸建て値上がりで価格も上昇しそうです。コンド市場も特別物件を除いてみるとかなり市場環境が好転してきています。

危険物質 (3) ー産業廃棄物

産業廃棄物は製造過程、化学実験、商業製品などの残滓、人や、動物、環境に害を与えるものです。石油・ガス、石油化学、電子、ドライクリーナー、ペンキなど多くの産業が危険な廃棄物を出します。産業廃棄物は本来適切な施設で処分されますが、不当に投棄されると様々な形で害を与える事になります。

EPAでは1200の場所を連邦政府のクリーンアップ対象にしていますが、そのうち100ヶ所はカルフォルニアにあります。州政府はその他の何百という箇所をクリーンアップしています。

州政府の法律で、セラーはアスベストや産業廃棄物などの環境危険物質の有無に関して知っているかどうか書面によるディスクロージャーが要求されています。これは販売時に様式があり、またディスクロージャー関係のサービス会社が出しますので、それ程大変な事ではありません。

危険物質 (4) ー家庭廃棄物

一般家庭も危険な廃棄物をゴミとして出しています。次の点が判断基準となります。

- 飲込んだり、触ったり、吸い込んだら毒かどうか
- 容易な可燃物か
- 腐食性？容器を腐食して出てくる可能性
- 爆発する可能性があるかどうか

危険物質は低温の乾燥した安全な場所にカギをかけて保管すべきです。危険物質の廃棄は、community household waste collection center に持ち込むのが良いでしょう。危険物質を下水に流すのはカルフォルニアでは違法行為です。

www.ciwwb.ca.gov で情報が取れます。

詳細は、危険物質に関する冊子(英語)を無料でお分けていますのでご連絡ください。

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

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。



Happy
FATHER'S
DAY

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 06/08/12)