



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

筆者は先日 2 週間のブラジル旅行から帰ってきました。米国、欧州、アジアとも景気不振な時にどんどん延び続けている唯一の国がブラジルです。2 年後にサッカーワールドカップ、4 年後にオリンピックを控え今ブラジルは建設ブームが後押しして世界的不況はどこ吹く風といった状況です。高速道路網などはもともと立派なものがありました。生活の基本となるインフラはまだまだ。トイレに紙を流せない下水道、水圧が低く屋根の上にタンクの必要な上水道、100V と 220V 混ざったうね不安定な電力。特に大都市の道路は入りくねっている上、この何十年も同じぼこぼこ状態。高級マンションと汚い住宅が混在。それでも人々の着ているものは数年前と雲泥の差。車は関税が高く米国より 20-30%高いため安いモデルが多くても、数年前に比べると質、サイズとも良くなっています。外食の値段は米国と大差なくむしろ高く感じました。衣料や靴なども米国とあまり価格差がありません。

ブラジルの成功は少数のスーパーリッチとその他大多数の貧困の社会構図を民主化とともに是正し、中産階級が急増してきたことにあります。これは今の社会民主主義政権の成果ですが、一方、貧困層救済のため福祉をやりの傾向も出ています。複数のビジネスオーナーと話しましたが、いずれも人を雇えないとこぼしています。雇おうと思っても福祉受給金を失いたくないため「社員として登録しないなら、働いても良い」と条件をつけてくるケースが多く、見つければ会社も罰せられるので困っているとのことでした。ミドルクラスの間では仕事はいくらでもあるのに福祉を受給している人々に対する反感が強まっています。ブラジルは過去比較的人種間の差別や軋轢が少なかったのが、最近では経済クラス間の緊張が人種間の緊張にもなってきました。

米国の不況対策も 2000 年以降 Tax Credit を含めお金のばら撒きが多いように思えます。どうせ政府のお金を使うなら、仕事を与えるほうが経済貢献の観点から効果的でしょう。特に米国のインフラはお粗末で、

極端な需給 タイトでも 価格が伸悩む

購入ローンの現状

最近、モーゲージ・ローンが少しスムーズに出るようになったという話も聞きます。リファイナンスは良くなっているようですが、購入ローンに関しては私たちの実経験から非常に不満な状態が続いています。まず第一の関門が Appraiser です。多くの Appraiser が辞めてしまい数の減っているのも確か。Report が出てくるまでに 3 週間は見ると必要があるため、契約書の Loan Contingency removal の標準 17 日は不可能です。

2008 年のメルトダウン以来、ローン会社内部での手続きが屋上屋を重ねるような状態になっており、細かい要件が多すぎるため「何で今頃になって」というような要求がいつまでも出てきます。また Approval に関しても「これで承認された」というような明確な答えが得られず「あれが必要これが必要」とだらだら続く傾向にあります。またリファイナンスが多いため、購入ローン優先という基本が蔑ろにされているような気がします。一時は 60 日以上もかかったものが、45-50 日くらいでクローズできるようになって来ていますが、ローンの進み具合の情報がとり難いため、セラーとバイヤーの関係がいたずらに悪化することもあります。ローン・コンティンジェンシーを外さないバイヤー・エージェントも増えています。

進言としてはリファイナンスでよかったからという理由だけで購入ローンの Lender を選ぶのは危険。また経験購入ローンはブローカーよりも Direct lender の方が情報がとりやすい。銀行保有や Short Sale はその銀行を使うのも一案。Lender の中には私たちのバイヤーの実経験から購入ローンを 30 日でクローズできる場所もあるのも事実です。

経済成長の足かせにもなっています。Payroll tax 削減や失業保険金の延長を重ねるより、その資金で公共事業によるインフラ改善に当てて欲しいものです。経済回復が進むと公共事業投資はインフレ煽る恐れもあるので、今のうちがチャンスといえるでしょう。

パロスバーデス住宅市場

需給関係を見るのに市場在庫とエスクロー物件数の比率、差を見ています。今年 6 月には 190 件(一戸建て)を超えた差が 10 月から急減を続け先週末は何と 8 件になりました。新規リスティング数がごく普通の数となった反面、販売の好調が続いているため急減したものです。販売数もさすがに少し落ち着いてきましたが、まだ週に 15 件以上エスクロー入りしています。一年前は 100 をちょっと切ったところでしたから、今年は非常にタイトな需給状況でクリスマス・お正月を迎えることになり、一月中旬からの市場が楽しみです。2012 年は数の上で回復からブームとなりましたが、2013 年は Fiscal Cliff がうまく解決すると価格面での回復が望まれます。

販売数(クローズド)だけ見ると 2012 年は 2005 年まで届かないものの 2006 年を上回る 600 件を越す勢いです。残念ながら値段はこの一年季節的な上下動はあるものの、エスクロー中間価格が \$1,100,000 前後から抜け出されませんでした。需給関係からは機は熟していても、一般経済、雇用、所得の低迷がまだ続いているのが大きな原因と思われます。事実売れ筋の価格帯は安い方に集中しています。最近になって 60 万ドル台がなくなり、安いところに良い物件がなくなってきたこともあり、100 万ドル近辺が売れるようになって来ています。一方高額物件は数は少ないですが、今年は良く売れたと思います。

今年のもうひとつの特徴はタウンハウスです。タウンハウス市場は 2011 年秋から回復していましたが、今年は極端な物件不足が続きました。それでも値段は一戸建て価格を抑えあまり伸びていません。コンドミニアム市場もフォアクロージャーや Short Sale が整理され、最近では需給タイト化しています。

テナントが残した私物の処理

テナントが残っていた私物の処理は家主にとって頭の痛いことです。2013 年から必要な手続後、テナントが賃貸終了後に残した物品に関して Public Auction での売却が必要な合計金額 (Resale value) が \$300 から \$700 に上げられます。\$700 以下の場合にはテナントに通知後、自分で使うなり捨てるなりできます。保管料に関してはテナントが出た後 2 日以内に取りに来た場合は要求できません。家主はまずテナントに残っていた物をどうするかを通知を出す必要がありますが、First class mail に加え E メールでも良くなりました。テナントが捨てることを、あるいは家主が取得することを依頼し合意すれば問題ないはずですが、強制する格好になることは避ける必要があります。月極めで家主が賃貸契約を終了し出してもらった場合の通知にはテナントが残したものを後で条件付でクレームできる旨の文言が要求されています。

債務不履行の開示

家主が Foreclosure となりテナントが追い出されるケースが増えたことに対処するため、家主が Notice of Default を受け取っている場合、入居するテナントに対して文書による開示義務ができました。この開示は賃貸契約調印前に実行されなければなりません。これに違反すると最悪の場合、前払いされた家賃デポジットに加え、家賃一か月分、あるいは実害の 2 倍の金額のどちらか大きいほうの支払い義務が生じます。リース契約が破棄されず Foreclosure Sale もない場合、テナントは将来の家賃 1 か月分を減額できます。家主が文書による指示をしない限り、Property Manager は基本的に開示責任はありません。この法律は 2018 年 1 月 1 日に終了します。Rockyfield ではリース契約時に家主がの務不履行などが無いこと、そのような状況になったときには法律に則り通知する旨の開示を加えています。

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

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

DRE broker license:
01328577

修繕・リフォーム業者のご紹介

腕もよく値段も良いコントラクター、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い合わせ下さい。

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 Information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/08/12)