



## PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



February 4, 2013 VOL.106-JP

# Rockyfield Newsletter

### 米国経済と住宅市場

投資にも種類があります。設備投資は直接かつ最も経済貢献の高いもの、さらに生産性向上など継続的、将来にわたっても経済効果が期待できます。株式や債券は直接 GDP を押し上げなくても、ビジネスの資金調達を容易にし、債券価格上昇は金利低下ともなり、ビジネスの資金調達だけでなく、住宅ローンその他の消費者借入れコストを下げます。しかし商品市場の中で金は本来インフレや通貨不安下でのヘッジの特色の強いものですが、過去数年は不況対策によるマネーサプライ増大でも、ビジネス、不動産、株など投資リスクが大きく行き場を失った資金が金に流れていたと見られます。金市場が活発化しても経済効果は望めず金融市場内で資金が空回りを続けていたと言えます。しかし、このところ金価格が \$1700 を割り、株価が上昇すると金価格が下がるパターンが増えてきています。成長経済化で金投資は魅力がなく、米国経済が本格的に回復を始めた証であるように思えます。3月に先送りされた Fiscal Cliff の支出削減もビジネスや金融界では共和党・民主党ともお互いの利の分かち極端な支出削減にはならないとの見方が多くなっています。

それでは経済は急回復、急成長になるかと云うと、そう簡単ではありません。経済成長による税収増(特に増税によって)と支出減により財政赤字は安定とまで行かなくとも、危機感とは和らぐでしょう。一番の問題は金融市場における超過剰流動性です。財政による景気対策が政治的に不可能なため連銀が金融緩和、さらに上限・期限無しに債券購入を続けており、ひとたび景気回復が本格化すると一挙にインフレ圧力が出てきます。80年代以降のインフレ金融政策の成功経験から先手を打っての金融引き締めで連銀が動くのは間違いでしょう。これは大変な綱渡りの作業となりますが、金利が今年前半に上昇に転ずる可能性がかなり高いと思います。

住宅価格も極端な需給逼迫で本格的な価格回復に動きそうで、価格と金利が同時に上昇すると、住宅市場回復に、水どころか氷を

## 期待感大きい 2013年の PV 住宅市場

### 値上がり期待の理由

2012年一戸建て販売数が625件と2005年以来最高数となったにも拘らず、価格はいまだにボックス圏でから抜け出ていません。しかし今春は値上がり期待できそうです。その理由を挙げますと...

- 非常にタイトな需給:  
販売中とエスクロー物件数の差が一年前の100以上からマイナスに激減、日々の業務上での実感でもバイヤー間の競争が激しく、オファーを安めにしたり、迅速に行動できないと買えないケースが出ています。2年前に始まった新規リスティングラッシュが2011年は販売量の回復遅れで9-10月に価格を大きく押し下げましたが、2012年は販売数が急増し市場在庫も2011年に300近くあったものが昨年暮れには100近くまで急減しました。
- バイヤー心理の変化  
「最近早く買わないと値上がりすのでは」と言うバイヤーの声が良く聞こえます。一年前の「まだ下がる」という心理から180度変わってきています。これは実際に買いそびれたり、複数オファーの競争を経験し始めたからです。供給不足も煽っています。
- 最低価格帯の供給減  
80万ドル以下の物件数が少なくなり、100万ドル以上の販売が増えるでしょう。
- 史上最も低水準の住宅ローン金利  
景気回復など金利は底を打ったようですが、連銀の強力な低金利(短・中・長)が続く限り、大幅な金利上昇はなさそうです。
- 銀行保有、Short Sale、Fixer 物件  
市場価格の足を引っ張る物件もかなり整理され非常に少なくなっています。

差すことになりかねません。景気浮揚による雇用回復、所得上昇に期待したいところですが、統計に出ない失業者が多いので賃金上昇はまだ先になるでしょう。

### パロスバーデス住宅市場

1年以上も売れ残っていた物件が突然売れ始めています。価格動向も例年と同じように年明けに下がりましたが、今年は早めに回復を見せています。例年と一番大きな違いは出戻りリスティング、新規リスティングとも少ないことです。年末の需給逼迫がさらに強まりそうな気配です。タイトな需給はパロスバーデス全体に見られます。価格帯からみるとやはり低価格帯が極端な需給逼迫状況ですが、すでに100万ドル以上でも改善しています。年明けから200万ドル台の販売が非常に好調なのも特色となっています。

住宅不況が叫ばれていますが、昨年の一戸建て住宅販売数は625と2005年の677件以来最高数字(最低は2008年366件)。数だけ見ると住宅ブームと言ってもおかしくありません。セラーにとって問題は値段でした。2006年をピークに2008年後半に急落、2010年は少し戻りましたが、2011年の10-12月が大底となりました。2006年平均から31%強の下落でした。2012年4月以降は110万ドル前後(中間価格)で安定していますが、これはまだ2006年比20%くらい低い水準。

毎年、2-6月は住宅市場が活況を呈し値段も上昇する時期です。現在の市場状況からして、今春はかなり期待を持てると予測しており、売りたいくても値段の問題で先延ばししてきたオーナーにとって、リスティングの好機となりそうです。3月末には Spending Cut の期限が来ること、金利も上昇しそうなことなど、売り出すなら2月中旬をお勧めします。少し強気の値付けも可能となりましょう。その際には Rockyfield を是非ともご考慮下さい。奉仕精神のサービスと、知略に満ちた交渉力できっと満足していただける自信があります。小さなオフィスでも回りも利き、柔軟性ある対応と、5ヶ国語対応の Catarina と Anthony 二人のチームで担当するのも大きな利点です。

## リースのSecurity Deposit

Security Deposit に関して注意事項をまとめました。

- 上限額は家賃 2 か月分(家具付は 3 か月分)まで。Waterbed に関してはこれに上乗せしてデポジットを取れます。ペットは特に言及されていませんので、2 か月分に含まれると考慮しておいたほうが安全です。
- 最初の月の家賃をリース開始以前に徴収することも許されています。したがって契約時(リース開始以前)にセキュリティ・デポジットと一ヶ月分家賃を要求できます。調印から実際のリース開始までの期間が長い場合、テナントの印象をよくする目的もあり、調印時にデポジット、リース開始一週間前くらいに最初の月の家賃徴収をお勧めしています。
- あまり知られていないことですが、6 ヶ月以上のリース期間の場合、6 か月分以上の先払い家賃を徴収できますが、逆にそれ以下(2-5 か月分の先払い)は法律違反となります。(理由は良く分かりません)。特にクレジットの悪い人が家賃の先払いを提案するテナントがよくいます。先払い分が終了後支払わないケースが多いのでお勧めできません。リース期間全額を払うのであれば別ですが。
- セキュリティ・デポジットを Non-refundable とするのは禁じられています。契約書に間接的に謳うことも禁じられています。
- デポジットの用途は家賃未払い分、テナントによる損傷の修理、掃除代など。
- 家主は 21 日以内に詳細なデポジットからの差し引きに関する情報をテナントに渡さなければなりません。
- 不当にデポジットを返さない場合、2 倍までの罰金対象。テナントとの関係は契約時にこじれると、Security Deposit でも揉め易くなりますので、最初が肝心です。

## 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)

## 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](mailto: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 02/03/13)