



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

金利が急騰しています。モーゲージ 30 年固定金利が最もリンクしている米国 10 年債利回りが 3 月始めの 2%超から 5 月初めに 1.6%近くまで下がり、それに連れて住宅ローン金利も低下、3 月からの住宅値上がりと呼び込みました。住宅ローン金利も 10 年債を後追いし 5 月上旬から反転上昇、この 3 週間上昇ペースが加速しています。すでに 5 月始めの底から 0.7%上昇しました(今日現在)。月支払額がローン 10 万ドル当たり\$40 強上昇。ジャンボ金利は 0.4%弱(約\$21.5)の上昇です。金額的に小さいですが価格回復の足を引っ張る事は確かです。今のところ販売への影響は感じられません。むしろ金利がもっと上がる前に買うバイヤーもいるでしょう。Cash バイヤーは値下がり期待して待ちに転ずるかもしれません。

経済政策の目標はインフレ・不況の無い安定成長ですが、財政支出増減をその方策とするのは通常の経済サイクル下では好ましくありません。生産性向上によるインフレなき成長とそれに見合うマネーサプライ定増、後は失業保険や累進課税等の自動修正メカニズムが良く働くようシステムを維持するのが理想的です。しかし 2008 年の大不況下ではケインズが大恐慌を説明したように、労働者も含め資源・設備が余剰状態となり悪循環から抜け出すために巨額の財政支出となりました。政治的に財政赤字は経済回復を遅らせるという誤った議論が台頭、この数年支出は減少、とくに Sequester(政府関係雇用は 5 月 14,000 カット)もあり今年にはさらに政府支出が減少、赤字幅も縮小しています。まだ雇用・所得が低迷しており経済活動の効率化も兼ね公共施設投資は必要と思います。

実際に支出減・赤字縮小で景気回復でもインフレ懸念が減るわけで、金利が急騰するのはなぜでしょう。それは財政による景気対策が不可能なため、連銀の巨額なマネーサプライに頼っている結果、金融市場に前代稀な過剰流動性が生じているためです。今後連銀は市場での債券購入を減らし長期金利上昇を容認する一方、短期低金利を雇用回復まで

金利急騰 住宅価格への 影響は？

詐欺にご注意

最近良く聞く話で、Rockyfield も 2 度経験のある新手の詐欺にご注意下さい。セラー自身やバイヤーが直接犠牲となるものではありませんが、場合によってはバイヤーが面倒に巻き込まれる恐れもあります。

ターゲットにされるのは販売物件で空き家となっているもの。とくに銀行保有物件、NOD(債務不履行)となったものが危ないようです。販売中の物件で空家、またバイヤーが直ぐ入居せず工事などしている場合、詐欺グループがクレイグス・リストに賃貸として非常に安い家賃でテナントを募集します。例えば家賃 2500 ドルくらいの家を 700 ドルで出します。それに乗ってきた人とはメールでやり取りし「看板が出ていても気にするな」とか「家に居る人に絶対話しかけるな」などと伝え、デポジットや最初の月の家賃だけとって逃げるものです。私たちの場合、投資家バイヤーが購入後リモデルのため作業を見るため立ち寄ったところへ、騙された人が新しいオーナーを見て話しかけてきたので分かりました。ちょうどリースの看板を出しチラシもあり、値段を見てびっくりしたようです。幸いこの人はまだお金を払っていませんでした。その後もロッキーフィールドのオフィスに 4-5 件同じような電話が来ました。中にはメールを転送して見せてくれた人もいます。いずれにも FBI に連絡するよう伝えました。また先月はクローズの一週間位前にセラーに話しかけてきた人が同じような手口で引っ掛かるところでした。セラーはバイヤーがクローズ前にリースに出したのではないかと疑い少々手を焼きました。Short Sale, NOD, 銀行保有物件などを買う方は気をつけてください。

続けると思います。従って住宅ローン金利は今後も上昇するでしょう。住宅販売は金利上昇局面で停滞しても上昇後安定すると再開する過去のパターンに期待したいところです。

パロスバーデス住宅市場

販売好調にも拘らず、PV の一戸建て市場在庫は一時 100 を切っていたものが 140 を越えました。これは 3 月の価格急回復を受けて売りが殺到したためです。毎週 20-25 件という異常な数でした。2012 年の月平均が 52 件ですから如何に多いか分かります。新規物件は 5 月下旬に落ち着きました。エスクロー物件数も 120 件を越しており、市場規模が拡大、需給タイト状況に変わりありません。価格面も一時新規リスティング急増で 4 月上旬のピークから下げましたが、今はエスクロー中間価格が\$1,200,000 近辺で安定から上昇の気配もあります。複数のオファー、リスト価格を越す販売が数多くあり、売り手市場が続いています。値上がり局面で高く出しても市場価格が追いついてきますが、需給タイト状況に変われないものの、金利上昇など不安定材料も多く値付けは慎重にすべきです。とくに新規リスティングが多いので高過ぎて市場に残るとバイヤーはどうしても新しい物件に目が行くため無視され取り残される危険があります。RPV 西側は物件不足のため長く市場にある物件でも値段が合えば売れています。現在 Lunada Bay エリアは市場在庫が多め。PV Estates 全体に他ほど需給関係がタイトではありません。レドンドやトランスでもタイトで特に海岸に近いところは値上がりが目立ちます。また Cash バイヤーの多い事に驚かせられます。中国からの Cash バイヤー(非居住者)は以前から多くありますが、米国居住者でも Cash バイヤーが結構います。お金はあるところには相当余っているようです。

6 月クローズ販売数は 61 件、5 月の 63 件に続き高水準。平均・中間価格ともアップ。

タウンハウス依然好調。セラーが値付けにかなりアグレッシブになっており、そのため少し時間がかかる傾向も出ています。最近、コンド市場が急にタイトになってきています。

危険物質－ホルムアルデヒド

Formaldehydeは無色で刺激臭があり、水や溶剤に溶けます。ホルムアルデヒドは空気中にも存在しますが、健康上問題となるのは、屋内の合板(キッチンキャビネットや本棚、家具類)に使われているホルムアルデヒドを含む合成樹脂(接着剤)です。これが室内の空気中に出てくるので、どの家にも必ずあるようですが、合板の使用が多い家のほうが危険度が高くなります。また年月が経つとホルムアルデヒドの放出は少なくなります。

ホルムアルデヒドはガンの原因になるとされていますが、目が痛くなったり、肌が荒れたり、呼吸器関連に障害を起こす事も知られています。喘息やアレルギーなどが悪化する事もあります。ホルムアルデヒドの計測は化学分析により24時間から数日行わなければならない、特に心配の無い家庭では現実的ではありません。一般に100ppbで目やどの痛みを感じますが、ガンも含め家庭内の安全基準は27ppb以下といわれています。

対策としては、窓を開けて風通しをよくすること、特に新しい家具類で合板やチップボードを使用しているものを避ける事です。Solid woodや木以外の材料は大丈夫です。またホルムアルデヒドは高温・多湿で空気中への放出が増えるので、温度と湿度を下げる事も対策となります。新築の家は風通しをよくすることが肝心です。

次のリンクは大変参考になるとと思いますのでご覧下さい。
<http://www.arb.ca.gov/research/indoor/formaldehyde08-04.pdf>
(EメールでPDFをお送りする事も出来ます。)

詳細は、ホルムアルデヒドを含む危険物質に関する冊子(英語)を無料でお分けし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。



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 06/07/13)