



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

連銀の Easy Money 政策による過剰流動性で実質経済と乖離状態のブーム状態が続いている金融市場には景気・雇用がまだ十分回復していないにも拘らず常にバブル感が漂っているためネガティブなニュースに過剰反応する傾向にあります。その根本原因の一つである連銀の大量マネーサプライ増を目的とした市場での債券購入を雇用回復が見えてきたことから後退させるというバーナンキ議長の発言で株をはじめ市場が急落を続けました。まだ実際に開始したわけでもなく、また突然止めるといったわけでもないので、明らかに過剰反応です。こうした市場の過剰反応は最近話題となっている High Speed 或いは High Frequency Trading も原因ですが、本来実質経済をサポート目的の金融市場が却って景気の足を引っ張る事が多くなっています

30 年住宅ローン固定金利が連動する米国 10 年債利回りが一ヶ月で 1% 上昇しました。住宅ローン金利は通常緩やかに 10 年債利回りの後追いますが、今回は殆ど同時に上昇しこちらも 1% アップとなっています。このためリファイナンスが急減しています。過剰反応であれば少し経てば低下するかというと、そうは行きません。景気回復の過程で遅れていた雇用も確実に改善しており、賃金が上昇を始めると過剰流動性下でインフレ懸念が現実味を帯び長期金利の上昇圧力が増します。連銀は自ら好ましくない金融政策を行ってきただけに、雇用改善を見ながら積極的に市場からの資金吸収に動くでしょう。債券購入量を徐々に減らしますので長期金利は上昇します。短期金利 (FF レート) は実際にインフレが見えるまでは控えると予測できます。実質金利 (名目金利 - インフレ率) が大きくなりドルをサポートするのでこの面から輸入価格低下、インフレ圧力は減少しますが、資源価格が不況下でも投機によって高値を維持してきたため、日本、欧州が経済回復を始めると、生産コスト面でのインフレ圧力が強まります。

結論として、金利急騰の後、ここ暫くは少し安定しそうですが、住宅ローン金利の上昇傾

金利さらに上昇 住宅価格は 横ばい維持

Advocacy Program

カルフォルニア州 Department of Real Estate (DRE) は昨年末から Enforcement Advocacy Program を始めました。これは消費者と不動産業者の間の争いごとや問題解決を正式な法的手続き無しに解決を図ろうとするものです。このプログラムのは消費者や不動産業者の懸念に迅速かつ柔軟に対応し、インフォーマルな仲裁者として問題解決や不動産法違反を減少する事を目標にしています。

過去 7 ヶ月の実績は順調で、長い正式調査プロセスの結果を待つこと無しに、問題そのものに取り組み、争いごとの解決や作業量の削減に効果を上げています。

取り組んできた問題の多くは不動産業者とお客さんのコミュニケーションの頓挫でした。このケースの多くは諮問者がコミュニケーションを繋ぎ直す事で解決します。Advocacy Program が取り扱う係争の種類は、不動産法違反とならない少額の金銭をめぐる争いを含みます。

このプログラムが取り扱う対象は広く消費者が不動産やローンで直面する疑問や課題が殆ど含まれています。詳細や問い合わせ先は、<http://www.dre.ca.gov> から Consumer - Advocacy - Program で見られます。

向は基本的かつ長期的なもので避けられないと見ています。懸念されるのは 2005 - 2007 年当時と同じく、30 年固定から変動金利ローンへの乗換えが出てきている事です。

パロスバーデス住宅市場

金利上昇の影響は市場の一部に限られています。例えば過熱気味だった一戸建て 90 万ドル以下の物件の少し落ちてきている事、タウンハウスが 5 月以降売れなくなった事、一戸建ての安い物件は良いものが無くなった事も理由ですが、これらの価格帯のバイヤーは資金的にぎりぎりのところで買ってきているため、金利により敏感と言えるでしょう。理由は分からないものの最近エスクロー失敗が増えています。エスクロー開設後、ローンを取れなくなるバイヤーが出ているとも聞きます。タウンハウスは一戸建てを買えなくなったバイヤーがタウンハウスに移ってきたためか 6 月末から動き出しました。

一戸建て全体では毎週 20 近くの販売数を保っており旺盛な需要に変わりありません。価格面でも 5 月以降に安定しており金利上昇の影響は見られません。値上がりが金利上昇で抑えられていると見ることもできます。心配なのは供給サイド。3 月からの値上がりで大量の新規リスティングが続いていますが、価格が 4 月のピークから少し低下した後、少し落ち着いたものの、最近また大量の売りが毎週出てきています。金利上昇でむしろ先行きを懸念して売り出すセラーが多いのかも知れませんが、このため市場在庫がこの 3 ヶ月で 50 件以上増え、市場在庫とエスクロー物件数の差も 4 月の -9 から、+40 以上に拡大しています。市場での実感はまだ需給タイトでも、数の上では需給が明らかに緩和しています。

毎年 7 月後半から 8 月中旬にバイヤー数が減ります。夏場はセラーも減る傾向にあり値崩れの可能性は少ないでしょうが、問題は毎年販売数が減少する 9 月中旬に、売れ残り物件が市場にだぶつき、さらに新規物件が出てくると、金利上昇と相俟って値下りの危険があると懸念します。

コンド市場は比較的良好です。

危険物質ーアスベスト

アスベストは家庭の様々なものに含まれている可能性があります。手ですぐにつぶして粉状にならない状態、つまりテープや印刷などでシールされている場合は直接危害は無いといわれます。アスベストを使用している製品の数は少なくなってきたものの、法律で禁じられていないため新しいものでもアスベストを含有している可能性があります。

家庭内でアスベストを含む可能性のあるものは、ビニール床、ヒーターやエアコンのダクト包材、湯パイプやボイラーの断熱材、一部のシングル屋根材や外壁サイディング、屋根裏断熱材 (Vermiculite)、その他一部の断熱材などです。アスベスト検分には視覚だけでは不十分であるため、資格あるアスベストコンサルタントを雇う必要があります。

空気中に放出されたアスベストを吸引すると、石綿沈着症と肺がんの危険があり、喫煙者の危険度はさらに高いようです。症状が出るまで10-40年掛かるといわれます。

ホームオーナーによるアスベストの修理や除去はダメージが大きいと却って悪い結果ともなりますので、資格あるプロを雇う必要があります。アスベストの処理は大変コストのかかるものであり、また小さな除去は大きなものより数倍も割高となります。これは大小に関わらず、大掛かりな準備が必要となるからです。アスベストの心配がある場合、資格をもつアスベストコンサルタントを雇い修理や除去が必要か先に確かめた方が賢明でしょう。

アスベストをどうするかはホームオーナーの判断に任されています。処理をする場合は厳しい法律に基づく手順を踏まなくてはなりません。

詳細についてはアスベストを含む危険物質に関する冊子 (英語PDF) を無料でお分けしています。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

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)

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 LISTINGS

リスティング情報は

Rockyfield

間でお問合わせ下さい。

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 07/04/13)