



## PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



October 4, 2013 VOL.113-JP

# Rockyfield Newsletter

### 米国経済と住宅市場

Government Shutdown も長期化すれば経済にかなりの打撃となります。とくに 1995 年と異なり今回はまだ脆弱な回復過程にありその影響は後を引くでしょう。しかし連邦政府閉鎖は再開すれば回復は時間の問題です。

一方、Debt Ceiling は米国だけでなく、世界の金融システムに構造的な崩壊を招く危険があり、一部の政治家が本当に理解しているのか恐ろしくなります。2011 年時は負債上限額の引き上げとシャットダウンの違いさえ分からぬコメントが政治家やメディアから聞こえましたが、今回、少なくともメディアは Debt Ceiling が引き上げられない場合の破滅的な結果を正しく報道しています。ただ米国の格付け引き下げによる、借り入れコスト上昇、金利急騰、米国経済への打撃などに話題が集中しています。

Debt Ceiling が引き上げられないと、11 月 17 日に財務省は資金がなくなります。米国は 1 日 600 億ドルくらい必要と言われますが、それが 300 億ドルしかなくなると財務省は予測しています。この負債上限額引き上げが失敗し、債務不履行となった場合の結果がどうなるかは、米国債と米ドルの国際金融システムで果たしている役割を考えると良く分かります。まず米国債は各国の外貨準備に使われています。また金融機関の手持ち現金を一時置いておくものもあります。つまり世界中の政府、金融機関にとって、米国債市場は預金銀行の役目を果たしています。これも米国債のリスクがゼロと見做され、いつでも大量の債券を売買できるからです。

実際に債務不履行となった場合、この大前提が崩れるわけです。さらに米国債はドル金利、また間接的に他の通貨の金利のベースとなっています。ドル金利の場合、米国債利回り+マージンで社債、ローン金利などが決められています。つまり債務不履行が生じると世界の金融システムが機能しにくくなります。世界的なマネークランチの危険も大きいと言えます。さらにドルは唯一の国際通貨ですから米国際取引に支障が生じ、各国政府が外貨

## 住宅市場 沈静化始まる 価格まだ強い

### 秋のアレルギー

アレルギーは春が最も大変な季節と思われませんが、秋は Sage, Ragweed(ブタクサ)など雑草からの花粉が増え、また屋外の Mold が増える傾向にあります。カルフォルニアは少ないものの、落ち葉の溜まった処にスプリンクラーや雨の水がかかると、湿気の多いぬれた状態が Mold の温床となるからです。落ち葉や枯れ草などは放って置かず常に集めて捨てる事が Mold を少なくするには一番ですが、自分のところだけやっても隣近所が何もしないと効果がありません。

風媒受粉の草が多いエリアは風が強く吹くと空気中の花粉の量が増えます。とくに雷雨など強風を伴う雨は大敵です。庭での作業は空気中の花粉や Mold が増える午後は避け、なるべく午前中か夕方遅くに行くとよいでしょう。

病気を防ぐ一番の対策は手を良く洗う事と言われますが、手や腕についた花粉や Mold が口や鼻に入ることが多いので、長袖のシャツと手袋も効果があり、屋外での作業終了後は、洋服を着替え手を良く洗う事が大切です。マスクは日本のものか、米国のものは N95 規格のもでないと効果は期待できません。

準備を他の通貨に分散すると、ドルは暴落、貿易が難しくなります。

ひとたび国際金融システムが構造的に壊れると其の復興が可能か全く予測できません。いずれにせよ、世界中の金融・経済が深刻な状態に陥る可能性があります。

### パロスバーデス住宅市場

一戸建て住宅市場は今年春から大量の新規リスティングが続いていましたが、8 月に入ってから急増急減を繰り返したあと、9 月第 3 週から 10 月入りまで連続して減少してきています。この 3 週間市場在庫が減り続けている理由です。一方、販売は比較的好調。9 月 4 週には 20 件もエスクロー入りました。しかし 10 月入りから沈滞する兆しを現しています。例年の 9 月後半のスランプが今年は 10 月初めにずれ込みました。

9 月始めに全体の市場在庫が膨らみましたが、価格帯別に見ると 15 万ドルくらいまでは非常にタイトな需給環境が続いており、高額物件のだぶつきが顕著となっています。結論として低・中価格帯市場は依然好環境が続いています。

全体の市場在庫が急増した心理効果と、低価格帯のリスティングが増えそれがすぐ売れるというパターンから、9 月は価格が低下傾向となりましたが、9 月末からは下げ止まりました。現状は市場規模縮小傾向と言えますが、中価格帯までの優良物件にはオファーが殺到する状況が続くでしょう。値段的に魅力がある、或いは誰もが欲しがらる View などです。

9 月クローズの販売数は 68 件。3 月から 68 件、63 件、61 件、68 件、70 件、67 件、68 件と今年是好調。すでに 9 ヶ月で 2010 年を上回り、2011 年と肩を並べています。うまくいくと 2004 年以來の 700 件台に乗りそうです。

今後の見通しは全て政治にかかっています。米国債務不履行は住宅ローンも不可能になる可能性があります。

タウンホームは波があるものの全体に好調で値段も改善しています。コンドはまずまずの状況が続いています。

## 危険物質—MOLD(1)

微生物であるMoldは家の内外どこにでも存在します。葉、木、紙、土などカビの食物と湿気があればどこでも成長します。古いMold跡に新しいMoldが生える事もあります。Moldが成長する場所は、色褪、緑、茶色、黒や白などの色に変化し、数え切れぬ数の細微な非常に軽い胞子を空気中に放出します。

誰もが毎日害の現れない程度のMoldに触れています。大量のMold胞子が空気中に存在し、それを沢山吸い込んだときに健康を害する危険があります。特に家の中に湿気がたまるとMoldが出やすいので、水周り、雨漏れ、スプリンクラーが家にあたっている、湿気の多い屋根裏や床下、屋内に濡れた洗濯物を干す - など気を付けて下さい。Moldの胞子が大量に出ていると、アレルギー反応を起こしたり、家具や洋服にも害が出ます。

Moldの安全基準がないのは、人によって反応が様々なことが理由です。また州政府はMoldのテストを勧めていません。安価で信頼できるテストがないうえ安全基準もないためです。カビの検査と清掃は他の家の修理と同様な家事であり、持ち主の責任とされています。Moldの除去清掃に関しては、10sf以下のものと、100sf以上のものでは全く対処が異なります。大規模のものは専門業者を入れる必要があります。ご家庭でやる場合、まずは湿気の原因を止めてから行う必要があります。またカビの粉が飛び散らぬようよく注意してください。カビのついた絨毯、壁紙なども全て袋に入れて捨てる事です。詳しくはwww.cal-iaq.orgで確認してください。

防止は、水漏れなどの原因を絶つ、掃除なども水を使いすぎない、ぬれたものは風通しのよいところにおく、クローゼットなど開けておく - ことなどです。カビの問題があるときにセントラルのファンはつけないこと。Dehumidifierなどで湿気を下げる事と、高温を避けることも重要です。

来月号は販売時のMold問題を実体験に基づき、様々な留意点を説明します。

危険物質に関する冊子(英語)を無料でお分けしています。

## 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

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)

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。



## SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact Rockyfield

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold  
(\* ) Condo/townhome  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 10/04/13)