



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



November 8, 2013 VOL.113-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

政府シャットダウンが漸く終わり、負債上限増額もなり、景気回復も続く見通しとなりました。今回の Debt Limit の合意は金額を増やすのではなく来年 2 月までの暫定措置として必要に応じて財務省が借り入れ増できるようにしています。政争で低下していた金利が戻りましたが、このまま上昇を続ける気配はいまのところありません。住宅ローン金利は後追いで上昇しています。住宅市場はこうした政争の経済への悪影響への不安感から販売が急減したものの、11 月入りから急回復を見せています。GDP は第 3 四半期が予想を上回る 2.8% 増となりました。第 2 四半期が下方修正予測の中据え置きとなったこともプラスです。ただ内容を見ると輸出と在庫積み増しが貢献しており、消費が伸び悩んでいるためまだ回復は本格化していません。一方、欧州やアジア経済に少し展望が開けてきたことや、国内では 10 月の自動車売り上げが政府シャットダウンにも拘らず好調なこと、ガソリン価格が低下安定している事など、良い兆候が見えており、Thanksgiving 後の Black Friday から始まるショッピング・シーズンが好結果となれば来年の米国経済はかなり明るい見通しとなります。1 月、2 月に予算、負債上限の馬鹿馬鹿しい政争が再発しなければ、経済成長、雇用とも加速し、来年春の住宅市場は非常に活況を呈するものとなりましょう。

株式や金融市場は今後連銀(FRB)が市場での毎月 850 億ドルの債券買入れをいつ縮小始めるかに神経を尖らせています。連銀は雇用回復まで債券購入を続けると言っていますが、実質的にお金を印刷してバラ撒いているのと同じ事なので、物価上昇の兆候が見えれば金融引き締めにも動くでしょう。新しい連銀議長になる Yellen はハト派で雇用を重視するといわれていますが、現在のバーナンキと大きく変わらないと思います。連銀本来の機能は金融市場をスムーズに動かし、経済安定成長を後押しする事にあり、バーナンキもたびたび議会証言しているように、現状の連銀自身が景気対策の表に出るのは好ましくな

新リスティング 漸く減少 販売は好調戻る

最近のリース市場

2008 年秋の住宅不況以来、売る代わりに当面リースと言うオーナーがかなり増えました。住宅販売が不振となり価格も下落する一方、収入の見込み、ローンの難しさなど様々な理由から賃貸需要は逆に増え賃貸市場は活発な状態が続いていました。リースの家賃はテナントと家主の個人的な事情が大きく左右するため、相場があてないようなもので判断が難しいですが、私たちは昨年から家賃は頭打ちとなり始め今年は横ばいか或いはわずかに下がっているような感触を持っています。

リースは 6 月から 8 月が季節的に活況です。今年の PV 一戸建てリース成約数は 1 月から、19、24、24、39、30、39、31、35、25、10 月が 22 と落ちてきており売買市場と呼応していますが、逆行することも多いのです。

最近数年の面白い傾向としてテナントのために家探しをするエージェントの数が減っている事。最近 Orange 郡ではテナントエージェントの手数料を極端に減らしているのに驚きました。PV ではリースでも家賃が高いためこうした傾向は顕著ではありません。Rockyfield のリースリスティングでもテナントのエージェント無しで直接来るケースが大多数となっています。消費者の家探しがインターネットで変化しているのも理由でしょう。

く、そのスタンスは Yellen も同じであると推測されます。特にインフレ対策は財政では対応できず過去の成功例からも、連銀のインフレ対策偏重は変わらないと見られます。

パロスバーデス住宅市場

8 月まで続いた活況は多くのセラーと多くのバイヤー、低金利などに支えられていました。9 月上旬に金利が上昇、さらに政府シャットダウンなどの先行き不安から、販売が急減する一方、新規リスティング数は多少下がったものの高水準で推移、市場在庫が膨らみました。9 月後半は季節的に落ち込む時期ですが、今年は 8 月までの好調の反動で厳しく感じられました。10 月後半以降、市場環境に大きな変化が出ています。まず新規リスティング数が減少、11 月入りから販売数が回復していること、90 万ドル以下の低価格の販売中物件数が 9 月後半から減少していること—などから、エスクロー中間価格が上昇、さすがに 130 万ドル近辺で上げ止まりとなっていますが、市場規模縮小の中で価格上昇は注意信号です。しかし販売数が回復を見せているので大丈夫です。エスクロー中間価格は販売数の回復とともに 120 万ドルあたりまで戻すでしょうが、これは統計上の数字変動です。

10 月クローズは 49 件と 9 月の不振を反映して前月の 68 件から急減。価格も下落しています。10 月が悪かったので 11 月クローズ分も落ち込むでしょう。

さて今後の見通しはバイヤーの意欲・数とも減っておらず、新規リスティングが少ないので需給関係は改善しますが、優良物件が少ないと販売も伸び悩みます。それでも Thanksgiving までは好調な市場となりそうです。Thanksgiving からクリスマスの間は、現在の強い需要からして今年はかなりいけるのではないかと云う感触を持っています。1 月 2 月の政治紛糾がなければ来春の市場はかなり期待できます。売りをお考えの方は待ったほうが賢明だと思います。

タウンホームとコンド市場は良くも悪くもない状態が続いています。

危険物質—MOLD(2)

Mold屋内外どこでも存在し、私たちは毎日Moldの胞子を吸い込んでいます。Moldの種類は非常に多く40万種類くらいあるそうで、名前の付いているのは10万以下、毒性のあるのは80くらいと言われます。毒性のないものでもアレルギー反応、花粉症のような症状を起こす人も居ます。難しいのは人によって反応が異なり安全基準がないことです。加州政府は科学的に信頼性に疑問があるためMold検査も薦めていません。

家を売る際に壁などに過剰な湿気があるとホームインスペクターはMoldの検査をすすめます。壁の外にカビ等が出てきている場合、古いもので湿気がなければインスペクターによってはサンプルをとってラボに送り、毒性のないものであればブリーチなどで綺麗にするだけでよいという人も居ます。ライセンスのあるMold Inspectorを雇うと少しでも可能性のあるところは全て壁を一部壊してMoldが見えればサンプルとりラボの送ります。レポートの結果にインスペクターが必要とすれば、家を封印した上Mold Remediation業者を入れて壁を壊しMoldを除去します。これが終了した後インスペクターが再びサンプルを取り、Moldがなくなった証明書を出します。

問題は古い家の壁の内部にはまず間違いなくMoldがあり、Moldの量的基準もないので、インスペクターは毒性のあるなしにかかわらず処理を要求するでしょう。最初の検査はバイヤーが払うとして、Moldの除去処理、再検査、壁を直してペンキを塗りなおす事になり、これらのコストは小さな部分だけでしたらよいですが、1万ドルから2万ドルを越す事もあります。Moldのスペシャリストは物凄く高いのです。

このような問題にならないためには、雨漏りを直したり、スプリンクラーが家に当たらないようにしたり、カビなどが出てきたらContractorに壁を開けてMold除去を通常からやっておく事でしょう。上下水の水漏れがあった時は開いたところをよく検査しMoldを除去、また完全に乾くまで壁をふさがない事も重要です。

“Mold FAQ” by California Department of Public Health.

http://www.rockyfield.com/customers/mold_faq.pdf

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できます。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。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact

Rockyfield

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/07/13)