



# PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



January 9, 2014 VOL.115-JP

# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

米国経済の回復は今春から本格化しそうですが、過去の景気回復時のパターンと異なり消費が出遅れています。この根本理由は景気回復政策が原因です。2000年の不況時には低金利が住宅市場を煽り、特にホームオーナーがリファイナンスにより資金を得、それが消費を支え、さらに配当減税、規制緩和、補助金など企業利益をサポートする政策によりDow 株式市場(Nasdaq は低迷)上昇で、不況下でも活発な消費が続き不況脱出となりました。が、今回の大不況は住宅市場が放任政策の結果破綻。一般消費者の多くが家を失い、家があっても家が資金源とならず、株式市場も落ち込み401Kなども激減するなど、ホームオーナー、株式保有もあるミドルクラスが大きな打撃を受けました。消費はミドルクラスの購買能力に負うところが大きいのです。

今回は戦費による赤字拡大時にメルトダウン、金融システム救済などの巨大支出で赤字拡大を背景に政争が激化、その後の景気対策は不可能となり、むしろ政府支出を削減してきています。一方、失業者が多く長期化しているため、景気対策は連銀に依存する結果となりました。しかし連銀のできるのは金融緩和だけで、すでにゼロ金利(Overnight Fed rate)にあり、住宅市場で入れ含めモーゲージローン債券と米国債の市場購入を毎月850億ドル実施しました。しかしこうした金融市場への資金投入は大手投資家や金融機関を潤すだけで、金融市場が一般経済からの独立性が強くなっている今日の経済構造では一般経済、消費者まで恩恵が届きません。消費の回復力が足りない最大原因です。

それでも今年は景気回復が本格化し、雇用改善も加速しそうです。その背景は住宅価格の回復です。PV 一戸建ての2013年の平均で10%近く回復、昨前半が悪かったので、最近数ヶ月の前年同期比では20%近く上昇しています。今春はさらに価格上昇が見込まれます。さらに金市場が低落し株式市場に資金シフトしており、401KやMutual Fundsなど一般消費者の懐も豊かになりそうです。



## 金利上昇

連銀が月\$85Billionの債券購入を漸減する動きに出た事で、長期金利が上昇を始めています。まだ雇用が遅れているため景気回復でもインフレ圧力は薄い反面、過去の購入によって連銀の債券保有額は\$4Trillionに達しており、市場の資金ダブつきから将来のインフレ懸念が市場に根強く、今後も長期金利は上昇していくと見られます。一方、過去の不況からの回復は消費主導であったのに、今回は消費回復の力がありません。このためサービス産業の雇用が伸びておらず、全体の雇用回復のスピードが鈍いことから、連銀は当面短期に関しては超低金利政策を続けます。勿論、インフレ傾向が出てくれば連銀の金融政策は迅速に変化するでしょう。

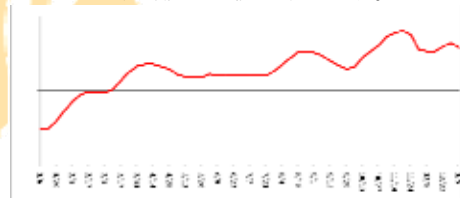
こうした背景で住宅ローン金利は長短金利差が拡大しています。例えば30年固定(conforming=417000以下)が4.7%に対し15年固定金利は約3.7%、これで計算すると月支払額は\$2075(30年)、\$2899(15年)となり、お金に余裕のある方は金利差が拡大している間に15年にリファイナンス、とくに年数が経っているローンの場合、残高が小さくなっているため、15年固定でのリファイナンスでも月支払額はあまり増えないか、減少するケースもあります。また1年変動金利は3%以下を維持しています。

日本はアベノミクスで確かにインフレを2%に引上げるコンセプトはユニークでも、その方法に目新しいものはなく、円安政策が主力のため今年の日本経済は息切れが心配です。

## パロスバーデス住宅市場

2013年の住宅市場は数量の点では一大ブームとなりました。8月までは大量の新規リスティングが続いたものの、それに匹敵するかそれ以上の販売数で需給タイト状況が続きました。9月以降販売数が一服した一方、新規リスティングも落ち着いたため、需給関係は崩れませんでした。驚いたのは12月になっても販売が続いた事です。2013年のPV一戸建て販売数は688件(10%増)これは2004年の788件以来最大。2008年の底から88%回復しています。

価格も9月に少し調整が入ったものの、年を通じて上昇基調にありました。下のグラフはエスクロー中間価格の移動平均です。



昨年の価格は2009年以来の底値から上昇しましたが2006年にまだ12%ほど足りません。

さて重要な今年の見通しですが、景気回復が本格化していますので、雇用・所得改善で前半はかなり延びるという見通しを持っています。季節的要因で一月は最初市場在庫が増え販売は後追いとなるので、需給が少し緩みそう。またDebt Ceilingの政争が2月にある心理的影響で、価格上昇が顕著となるのは2月後半ではないかと見えています。

タウンハウスとコンドは現在低迷しており、一戸建てを買えなくなったバイヤーが降りてきてからとなるでしょう。

今年後半は連銀の債券購入縮小の舵取り次第で、景気の足を引っ張るか、インフレとなるかで、不透明な部分がかかなりあります。売るなら今春から初夏までが安全でしょう。

## 2014新法 境界線上の塀などの責任

お隣との塀や境界線の維持に関して責任の所在など質問がよくあります。お隣と揉め事の起こる原因でもあります。今年から発効の Cal. Civil Code § 841 がルールを明確にしました。

境界線の塀に関しては隣双方が同等の益を得ており、その建設、メンテナンス、必要な入替などの責任を負うとの前提に立っています。境界線上の塀等の修繕が必要とする土地所有者は境界線の作業コストに関して30日の意図通知を隣(影響する隣のオーナー全員)に提出しなければなりません。意図通知の内容は次の要件を含みます:

- (1) a notice of the presumption of equal responsibility for the reasonable costs of construction, maintenance, or necessary replacement of the fence;
- (2) a description of the nature of the problem with the shared fence;
- (3) the proposed solution for the problem;
- (4) the estimated construction or maintenance costs to address the problem;
- (5) the proposed cost sharing approach; and
- (6) the proposed timeline for addressing the problem.

これに対して、お隣のオーナーはコストの不当性、修繕による利益の偏重などの理由で、反対する事が可能ですが、どのように対応できるか詳細は来月号に掲載します。

### 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

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)**

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](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。



2014 is the Year of the Horse

### 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 01/08/14)