



## PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



February 7, 2014 VOL.116-JP

# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

多くのエコノミストが 12 月の雇用統計は大幅に上方修正 (181,000) されると予測していましたが、実際には僅か 1000 人の上方修正にとどまりました。また 1 月も 113,000 と大きく予測を下回り、小売部門の低調もあり悪天候が原因という意見が大勢です。

今年天候が経済状況を大きく左右しそうです。米国中西部から東部まで異常な大雪で多くの会社が頻りにオフィスを閉めています。テクノロジーのおかげで多くの社員は自宅で働いているようです。電気や水道に支障の出ているところも多く、この厳冬状態が繰り返されれば長期継続と経済への深刻な影響が心配されます。一方、カルフォルニアは最悪の干ばつ状態でこのまま雨が降らないとこの夏はどうなることか、一般庶民に直接影響するのは断水ですが、食糧不足が心配されます。近年の状況からすると穀倉地帯が夏は干ばつか洪水の両極端となる可能性が高く全国的な食糧不足となるかもしれません。また世界的に夏は干ばつ状態のところが多くなっています。あまり伝えられていませんが、ブラジルは今夏で干ばつとまで行かないものの、全く雨が降らない状態といわれます。世界的に食料の価格が上昇する可能性があります。慢性的に飢饉の絶えないアフリカのみならず、中国なども影響を受けるでしょう。

1980 年代のオイルショックによる所謂コストインフレが今度は食料価格の上昇により再来する可能性もありますが、経済に与える衝撃度はかなり小さいと思います。それでも経済活動への直接影響に加え、インフレ圧力による金利上昇など、景気回復が漸く雇用や賃金にも波及を始めたところに水を差すこととなります。

今年中間選挙の年でもあります。議会の機能麻痺と通常 Lame Duck となる二期目政権も最後の 2 年に、移民法改正、オバマケアのフル施行など重要な課題が多く、今年中間選挙は非常に重要となります。経済面では過去 20 年余に拡大してきた所得格差がすすみ、購買力を支えるミドルクラスの弱体化が景気回復だけでは立ち直れないところまできて

## 新年市場は 売り買いとも 平熱状態

### 鯨を見ましょう

パロスバーデスが鯨の鑑賞で有名なのはご存知でしょう。Hawthorne の南端、ポイント・ヴィセンチ公園でボランティアが毎日、鯨を観察、数を記録しています。近年鯨の数が増え、2 時間くらい居れば間違いなく 1-2 頭は見る事ができます。特に今年は新聞等でも沢山見られるとの記事が出たせいか、週末は観光客で駐車場も満員状態となります。

その点、PV に住んでいる私たちは非常に恵まれています。よく散歩に行く方も多いでしょうが、「いつでも見に行ける」ため、意外に行きそびれる人も多いようです。お客さんが来ると一緒に行くチャンスも増えます。私たちがクリスマスからお正月にかけて日本からの訪問客が最初に鯨やイルカを見て魅せられた後、毎日のように鯨鑑賞に行きました。美しい自然を見るうえ、目を凝らして遠くの海面に鯨来るの待っていると、日常コンピュータの近距離に視線を固定している現代人の目により運動となり、目の障害が緩和する人も多いようです。

今年は Fin Whale という尻尾を空中に持ち上げるかなり大きな鯨を視界の右端から左端まで 30 分くらい見ることができました。今はまだ南行、殆どは Gray Whale ですが、運がよくと Blue Whale も見られるでしょう。お屋にお弁当を持って行って楽しむことをお勧めします。

いるため、金融システム、税制を含めた経済構造の活性化が緊急課題。その一方、選挙に目を据えた政争激化も予測され、今年の米国経済は不透明かつ波乱に満ちたものとなりそうです。

## パロスバーデス住宅市場

一月後半から新規のリスティングが殺到すると予測していましたが、一週間だけ急増したあと、ごく普通の数か或いは週 10 件以下の少ない数字が続いています。これは Torrance も同様な傾向があります。販売がまだピックアップしないのは新規物件が少ない事が大きいように思えます。バイヤー数が多いのは確か、少数優良物件に集中する傾向があると同時に、最近の統計上の価格上昇のためか、高めの値付けで妥協しないセラーも増えているようです。それでも PV の一戸建て市場は在庫が 1 月後半に 125 件まで月初の 97 件から急増したものの、このところ確実に減少傾向にあり、販売もまずまずの数のため、需給状況に改善方向が明確となってきました。

一方価格の方はエスクロー中間価格が 1 月後半から上昇を始めています。取引数が少ない中での上昇なので信頼性がありませんが、需給状況の改善が明確なので、価格もよくなっているといえるでしょう。過去のパターンから価格が上昇すると売りが急増し需給緩和します。今年はまだその傾向が出ていませんが、2 月中旬に可能性があります。従って今の値上がり傾向が足踏み状態となる可能性がかなりありそう。PV 住宅市場が熱くなるのは 3 月からと見ています。売ることをお考えの方は、今は準備に専念し、もう少しの我慢が賢明でしょう。

1 月クローズの販売数は 42 件、昨年同月より少ないものの、歴史的に 1 月の数字としては良いものです。中間価格は過去数ヶ月と同水準でした。(\$1,2875,000)

一月からタウンハウスが売れ始めています。かなり高いものも売れています。80 万ドル以下の一軒家がなくなっていることも原因でしょう。コンド市場はあまりパツとしません。

## 2014新法 境界線上の塀などの責任

一月号で、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、必要な交換などの責任を同等に負うとの前提に基づき、一方の土地所有者が境界線の塀の作業をしたい場合、そのコストに関して30日の意図通知を隣に提出しなければならないと説明しました。その通知を受け取った隣接するオーナーはリーズナブルな費用に関して隣同士同等の責任を強制することが不当であるとの証拠の優位性を立証する事で前者の要求に反論できます。裁判所は次の点を考慮します。

- 1) 一方のオーナーの資金負担が得られる利益に対して非常に不均衡であるかどうか
- 2) 塀のコストが塀を建てる前と後の価値の差額を上回る。
- 3) 一方のオーナーの資金負担が、リーズナブルな証拠によって証明できる資金的状況のもとで、過大な資金的苦難を強いる。
- 4) 建設と維持コストの正当性: 不要な過大と思われるコスト、或いは一方のオーナーの個人的な美的、建築などの好みによるコストの正当性。
- 5) その他、状況に応じた適正な公正な要件。

この法律は市、カウティ、政治的組織、公的組織やエージェンシーには適用されません。また1872年の法律(Rancherや農業を対象としていた)を現代都市の状況に適應するよう改正し、明確にすることを目的としています。

### 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

For Information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold  
(\* Condo/townhome  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/06/14)