



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

雇用回復がハイペースとなり、景気回復が本格化し始めたため、金融市場のインフレへの懸念が広がっています。現在のところインフレ気配は全くなく、すぐにインフレとなる予想する人は少ないものの、今後金融・株式市場はちょっとしたインフレ懸念材料となるようなニュースに過敏に反応するようになるでしょう。

インフレ懸念の背景は過剰流動性。先月号でも言及したように財政面が政治的に引き締めになっているため、景気回復を巨大な量的緩和を軸とした金融政策に頼ってきました。低金利と過剰流動性で借入れによる消費が急増すると失業者率の減少と相俟って賃金上昇、その需要増がその他原材料費の高騰を招くという、過去の悪循環が好循環の加速となる恐れがあるからです。市場の資金量があまりに大きいと連銀効率的に流動性削減できるか疑問視する向きもあります。

過去にも過剰流動性がインフレを招くのではないかという心配に言及してきましたが、これまで金利上昇や物価上昇は起こらず、連銀が債券購入量を絞り始めてから、逆に金利低下の局面もありました。量的緩和がインフレに繋がるという構図が成り立っていません。これは今の日本の経済対策への信頼性に疑問を投げかけます。量的緩和が景気てこ入れになるのは確かなので、最終的に 2%インフレ達成となるかもしれませんが、本来 2%インフレ達成による景気回復という政策です。

筆者も過剰流動性は直接インフレ原因とならないという結論に傾いています。資金供給が多ければ低コストの借入れも可能で、生産・流通コストも安く済みます。インフレの最大の要因は労働者不足による賃金上昇、また間接的に原材料費上昇です。不況下の過剰流動性はリスクはむしろデフレの長期化の方が大きいと思います。

金利上昇圧力は今後増していくものの、実際インフレの兆候が出るのはまだまだ先のことであると予測します。米国経済が成長期に入っても、世帯所得は増えず、財政削減、所得

需給崩れ 価格 調整場面に

ターマイト

ターマイト駆除を完了しないとエスクローをクローズできません。(バイヤーが除外すれば別) ラッキーだと小さな家の場合 \$2000 以下で済むでしょうが、場合によっては \$10,000 以上、そこまで行かなくても \$5,000 以上のケースがよくあります。テントを張りガス注入による Fumigation をしなければもっと安くなるでしょう。基本コストは家の大きさに関連します。その他に赤いタイルの屋根の家は Fumigation の際に割れたタイルの交換に \$400-\$800 くらいかかります。またターマイトの部分的な処理、木材の交換した箇所のペンキ代もかかります。シロアリに食い荒らされた木材の交換は量と場所によっては多大な出費となります。勿論ターマイト費用はエスクローで支払いますので自分の財布から払う必要はありません。コストがあまり安くなくても屋根瓦の交換やペンキはターマイト会社に一緒にやってもらうことをお勧めします。

販売時に過大なターマイト代を避ける方法としては定期的にターマイト調査・処理しておく事です。ターマイト会社には 2 種類あり、販売時使う会社はターマイト駆除終了の証書発行ができます。通常ターマイト会社は証書発行をしません。

Fumigation を何時やるかも大事な課題です。テントを張って外すまで 3 日かかります。もし可能であればエスクロー終了予定の 4-5 日前に引越するのが簡単、そのころにはクローズも確実になっているでしょう。

格差拡大など、すぐにインフレになる可能性は少ないでしょう。従って、金利上昇も緩やかで、住宅市場は秋口多少落ち込んでも一部の人が懸念するようなバブルがはじけるような状態はないと予想しています。

パロスバーデス住宅市場

とにかく新規に売り出すセラーの数が多すぎます。一週間で 30 件を越す新規物件が市場に出てくるのでは幾ら売れていても追いつけません。すでにパロスバーデスの一戸建て住宅在庫は 190 件を越しています。年初は 100 を切っていましたから倍増です。特に 3 月後半からの急増。半面、エスクロー物件数も 5 月第 2 週に 100 件に達した後、後退し頭打ちとなっています。需給バランスが崩れたと言えます。その結果 4 月末にピークに達した絵 s クロー中間価格が 5 月入りから調整局面となり 5%以上低下しています。新規リスティングが急に止まり、販売が増えれば別ですが、いまの状態ですとさらに 5%ほど値下がりする可能性があります。

しかしこれらから売ることをお考えの方は必ずしも悲観する事はありません。各物件の動きは必ずしも市場動向と同じではありません。不況下でも有料物件にはバイヤーが殺到します。良い View などの家はすぐ売れるでしょう。値段も 5%下がった現状でも、すでに昨春急値上がりした後の一年前に比べまだ 15%程度上回っています。

また価格帯別に見ると、最低価格帯は市場が縮小。最近まで市場に好調だった 150-200 万ドルと 200-300 万ドルの需給が緩和、現在は 100 万ドル近辺が市場全体の動きと逆に好調です。ただ、リスト価格設定は価格上昇局面のように少し高くして…ですと悪い結果となる危険がありますので、慎重な対処が必要です。

需給緩和の兆候はは周辺地域でも少し出てきています。

タウンホームは順調ですが、一時期のようなホットな状態ではありません。コンドはかなり順な状況が続いています。

バイヤー戦術

市場が軟化しているとは云え、まだSeller's Marketが続いています。優良物件はバイヤー間の競争が激化します。勿論、価格が最も重要な要件となりますが、家の価値はその人の好みやニーズによって大きく異なり、バイヤーが幾ら払うかはどれだけそのバイヤーの求めるものに合致しているかによります。複数カウンターオファーの場合、バイヤーが本当にその物件を欲しければ、一般論としてリスト価格かそれ以上の返事を出すことが賢明といわれます。

価格以外にもバイヤーのオファーを改善する幾つかの条件が考えられます。これらの条件は一つの分母にまとめられます。つまり「取引をクローズできる確実性」と言う事になるでしょう。幾ら値段が高くてもクローズできなければ無意味です。現金オファーや大きなダウンペイメントはローンの確実性を増しますが、多くのバイヤーにとって限界があります。そのセラーが喜ぶ条件も他に幾つか考えられます。2008年のメルトダウン以前と異なり、今のアプレイザーは合意価格を下回る査定をするケースが結構あります。値上がり傾向の市場環境で複数のオファーが競合すると、市場価値をかなり上回る価格での合意がかなりあるでしょう。セラーは最初喜んで査定が低く出てバイヤーがローン取れなくなったり、値下げを要求されるのではたまりません。その分を取り返そうと修理やクレジットを後で要求するバイヤーもいるでしょう。ローン・コンティンジェンシーを外すことを薦めるエージェントもありますが、これはローンの確実性を改善するわけでないので無意味です。アプレイザルのコンティンジェンシーを外す方が有効です。

購入後、大掛かりにリモデルを計画なら「修理やクレジット要求をせず、AS-ISで買う」と謳うこともSellerにとって魅力となります。Investigation Contingencyはそのままです。

結論として、セラーの状況を正確につかみ、それにアピールするようオファーを作る事が最も重要です。とくにMultiple Counter Offerの状況下ではセラーの求めるもの満足させる事です。

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

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: properties14@rockyfield.com

www.rockyfield.com

Rockyfield のリスティング

120 Calle De Andalucia (Hollywood Riviera)
3 bedrooms / 2 baths, 1618sf

View は在りませんが、閑静な場所にあるとてもチャームな家です。

700 Esplanade #5 (Redondo Beach) - Condo
2 bedrooms / 2 baths, 1237sf

海も見え、エンドユニットの利点でパティオ、小さなガーデンもあります。

23340 Brightwaer Pl, Harbor City- Sale or Lease
4 bedrooms / 3 baths, 2348sf
リモデルしたばかりです。

FATHER'S DAY



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 06/12/14)