



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

米国経済は GDP、雇用数など順調に回復を続けています。重要な先行指数の製造業購買担当調査も 58 と改善しています。その一方で米国経済と国際経済にとっても最も重要な消費面がまだグズついています。7 月の個人所得の伸びが低下、出費は前月の 0.4%増から 0.1%減。小売もデパートなどの落込みで伸び悩んでいます。そのため米国経済の回復から力強い成長に対する疑問がエコノミストの間に出ています。その背景には内外の理由がありますが、世界の先進国経済が再び後退、米国が高度成長しないと世界経済が不況になる恐れがあり、世界経済の沈滞が米国経済の成長を妨げると云う悪循環になります。

欧州は金融危機以来ドイツだけが順調でしたが、そのドイツ経済が落ち込み、イタリアを始めその他の Euro 圏に再び暗雲が立ち込めてきました。筆者は 1999 年以來一貫してインフレ或いはデフレになると統一通貨のため抜け出せなくなる、との意見を維持しています。ドイツは Euro 発足で空洞化を反転、Euro の恩恵を最も受けてきたといえます。Euro が足カセになってくると、統一通貨の是非論が台頭するでしょう。Euro 圏経済の自力回復は疑問で、EU 全体が影響を受けます。

中国は共産主義と資本主義の奇妙な結婚で急成長を遂げましたが、公害、人材・資本流出など成長の弊害が山積、他の先進国のように乗り越えられるか、現在の政治形態では難しいと思われる。日本のアベノミックスも円安依存のまやかしが明らかとなり、周辺諸国との関係悪化もあり安倍政権が続く限り政治面からデフレスパイラルから抜け出る事は期待できず、民間主導による回復の道しかありません。むしろ政治は余計な事(消費税増)をしない方がよい。南米もアルゼンチンが破産。ブラジルの経済も足踏み状態です。

連銀の債券購入が 10 月末で終了見通しとなり、利上げ論が台頭してきました。短期ゼロ金利の引上げはインフレ対策の先手として長期金利を抑えるでしょう。巨大な過剰流動性

9 月の 季節的不振 すでに始まる

オープンハウスの注意

最近、PV リアルター協会からオープンハウスにバイヤーを装った怪しい人が 2 箇所で見られたことから、エージェントに注意を呼びかけています。実際に盗難などの被害は出ていないので本当の泥棒かも確認できていませんが、気をつける必要があります。手口は 2 人組みで現れ、一人がエージェントに話しこむ間にもう一人が家の中を物色すると言うものです。オープンハウスの経験の多いエージェントであればちょっと怪しいのはすぐ判ります。

とくに 2 階建ての家はエージェント一人でずと難しいかもしれません。市場在庫の膨大でオープンハウスが PV だけで 70-80 件ということもあり、オープンハウスも人がごった返すことが少ないのも泥棒にとって好環境となります。Rockyfield はオープンハウスを 2 人で行うようにしています。またオーナーができる事も幾つかあります。

まず貴重品は鍵のかかるところにしまうこと、引き出しに入れておくだけでも随分違うでしょう。大きなものが盗まれることは考えにくく、小物を出しておかない事です。バスルームをよく見せるためにおいた真新しいタオルを盗まれたケースもあるようです。小さめのクローゼットに鍵を付けて、大事なものをしまっておく事をお勧めします。

オープンハウスを躊躇う状況ではありません。以前から何度も聞いたことがあり、要は注意を怠らぬことです。

下、債券購入終了は歓迎ですが、躓き始めた国際経済に足を引っ張られぬよう、また国際経済をてこ入れするために米国は刺激策が必要です。政治的に緊縮財政に偏向しており、戦費増大が唯一の刺激策のようです。再生産性と投資効果に乏しい支出ですが。

パロスバーデス住宅市場

一戸建て新規リスティング数がこの 3 週間継続的に週 20 件を割りましたが、まだ 15 件以上の高水準です。一方販売数が 9 月入りから落ち込み始め、例年 9 月後半のスランプが少し早めに来た感があります。今年には学校が 8 月 25 日から始まった事もありそうです。市場在庫増大が止まっても、過去の高水準の販売がクローズしているため、エスクロー物件数も減り続けています。値段面は絶好調だった高額物件の販売が静かになり、8 月初め以来エスクロー中間価格が低下を続けています。クローズ物件は 8 月が 67 件、平均価格は高水準維持、中間価格は今年最高値となっていますが、9 月以降のクローズ価格は低下が予測されます。

今後の見通しですが、まず新規リスティングは市場在庫がまだ 220 件以上あり需給バランスはセラーにとって非常に不利な状態となっており、9 月の販売数減少で販売中物件の値下げが加速する可能性があります。現在の需給環境でバイヤーは先行きの値下がり期待するのは当然と言えます。従ってまだ待てるオーナーは市場に出るのを先延ばしにするでしょう。新規物件が週 15 件以下となり、値下がり販売数が従来の水準を回復すると 10 月の市場は好転する可能性があります。

Rockyfield の今年のリスティングはこれまで 6 件ですが、半分は Cash バイヤーでした。買いの方も 2 件が Cash で資金潤沢なバイヤーが多いのに驚きます。お金は十分あるので販売不振に陥る可能性は少ないでしょう。また最近ではローンがかなり容易になってきたような印象を受けています。

タウンホームとコンドミニウムは夏以降パッとしない状態が続いています。

Titleの取り方

不動産を購入するとエスクローからTitle Vestingに関して質問書類が来ます。普通の人にはどれを選んだらよいか迷います。Title Vestingには幾つかの種類がありますが、エスクローは選択肢のアドバイスは勿論、各Vestingの説明もしてくれません。リアルターは説明くらいすべきですが、どのVestingを選ぶかのアドバイスはできません。弁護士の分野だからです。自宅購入の場合はTrust, Joint Tenancy, Community Propertyが殆どでしょう。TrustはProbateを避けるために多くの方が使います。すでにTrustがある場合はTrustとして購入。また購入後にTrustを作って入れることもできます。

自宅の場合、Trust以外殆どはJoint TenancyかCommunity Propertyです。Jointの所有者は何人でも全員均等な所有権となります。Joint TenancyにはSurvivorshipが付いており所有者の一人が死亡した場合、その所有権は生存者に移管されます。カルフォルニアはCommunity Property Stateで結婚している期間に取得されたものは自動的に夫婦均等の所有となります。一方が死亡した場合、夫婦の合意書或いは遺言がなければProbate法に基づき死亡者(50%)分が相続人に分配されます。結婚前に取得された家はCommunity PropertyとならずSeparate Propertyですが、結婚後の住宅ローンや固定資産税などの支払いが夫婦共有の資金で払われると(現実には殆ど)一部の資産価値がCommunity Propertyと見做されます。このため誤解や混乱がよく起こります。Title上は夫だけの名前(結婚前に取得)なのに、販売時に妻が所有権を放棄するQuit Claimにサインするのは、結婚期間中にCommunity Propertyが生じている可能性があるからです。

近年はCommunity Property にSurvivorshipを付けてTitleを取得できるようになりましたので、夫婦で家を購入する場合Jointにする必要はなくなりました。

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

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。
properties14@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 09/04/14)