



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

現在、最も米国景気回復に影を投げかけられているのは欧州の情勢です。前期の米国 GDP は 2.6%増と予測をかなり下回りましたが、内容を見るとそれほど悪くありません。まず前期の 5%増の反動、ドル高でネット・エクスポートが大きくマイナスなどが原因。一方、回復が遅れている消費が 4.4%と大きく伸びています。消費増は企業の売上げ増、雇用増そして賃金改善に繋がり、最終的に世帯所得の増えることが米国経済の力強い成長に繋がり、デフレ傾向にある世界経済のテコ入れとなります。

欧州の情勢はギリシャ選挙で左派が勝利し、一挙に緊張が高まっています。すでにドイツは債務不履行をせぬよう強い警告発し、ギリシャの Euro 通貨離脱が現実味を帯びてきました。筆者は 1999 年の Euro 発足当時、英国に在住。「経済環境が順調な現在は統一通貨の恩恵は大きくても、インフレ或いは大不況になったら Euro は破綻する」と予測していました。生産性の大きな格差、異なる税制、言語・文化的なバリエーションなど、通貨統一の前になすべき事があるという理由からでした。

失業率が米国大恐慌時と同じ 25%、EU の資金援助はギリシャ国内に流れず、対外債務の金利支払いと返済に充当されている状態で、国民の切羽詰った絶望感が募り、左派政権誕生は仕方ないでしょう。ギリシャだけを考えれば、Euro を離脱すればドラクマは暴落し、一時的に国民の生活水準は落ち込むものの、短期的には観光収入、中長期的には海外資本の投資が増え、ギリシャ経済の根本解決が可能となります。が、現実的には多額の対外債務があり、債務不履行となれば欧州金融システムが大きな打撃を受け、すでにデフレ傾向の欧州全体が破綻する事になりかねません。すでにギリシャ新政権が要求しているように、金利や債務額の見直しなどが必要となります。その余力が欧州の金融機関と政府にあるのかどうかとも疑問です。

今後この問題がどう展開するか、正直なところ不透明。米国経済の先行きに非常に大きな

年初から活発な買い目立つ

高額物件が好調

高額物件市場が好調であると昨年来リポートしていますが、実際数字で見ると驚くばかりです。下の表は PV における 500 万ドル以上と 1000 万ドル以上の物件の販売数を年別にまとめたものです。この表から 2 つの事が明確です。

	5m	10m
2000		1
2006	10	1
2007	11	1
2008	11	
2009	8	
2010	4	
2011	8	
2012	7	
2013	9	
2014	18	2
2015	1	1

まず高額物件は、2010 年以外は不況の影響が殆ど見られない。次に 2014 年は通年の倍に数が膨れ上がっています。2014 から 19 件中 12 件は Cash です。高額物件が Cash で売れると「中国のバイヤーだろう」という推測が聞かれます。

ところが中国語らしき名前のバイヤーは 5 名だけ、それに中国から来たバイヤーかどうか分かりません。1000 万ドル以上の物件はさすがにめったに売れませんが、最近では 3 件売れています。一月初めにクローズした物件はリスト価格が 1500 万ドル、販売価格は 1555 万ドルとプレミアムがつき、Cash で売れました。300 万ドル以上の物件も非常に好調が続いているので、今年も高額物件が良く売れそうです。

巨大なマネーサプライによる金融市場の過剰流動性が、金、商品、株式市場などを支えてきました。売上げがそれほど伸びなくても企業利益が増大。富裕層の資産は巨大化しており、景気回復の確信が持てるようになった今、不動産に積極的な買いの動きが出ているのでしよう。

影響のあることだけは確かです。国際投資資金が米国債に流れているため米国の金利は一段安くなっています。この傾向は暫く続きそうなので不動産市場にとっては低金利による購買意欲継続が今年前半は期待できます。

パロスバーデス住宅市場

毎年、一月は出戻りと新規リスティングに対して、販売の休暇シーズンからの回復に時間差があるので、市場在庫が増大します。ところが今年市場在庫は多少減少気味。販売が年初から活発なと、新規リスティングがあまり出てきていないのが大きな原因です。一方、中・高額物件の好調でエスクロー中間価格がかなり上昇、150 万ドルを越えています。年初の特異な動きともいえますが、売りに出るオーナーの数も増えるかもしれません。Rockyfield では需給・価格動向のグラフを毎日曜日にアップデートしています。

最近首をかしげるような値付けが多いように感じられます。とくに PV 外のエージェントによるリスティングにこの傾向が目立ちます。高すぎて年越しした物件は、年明けで新規物件との競争になり、かなり値下げしないと売れない状況となります。2 月頃に売り出すセラーの中には、春は価格が上昇傾向にあるので「急いで売らなくても良いので高くつけてそのうち売れば良い」という考えもあるようですが、それなら市場価格が上昇するまで売りに出すのを待った方が賢明です。高額物件の場合はバイヤーの数も少なく、また季節的な価格変動も少ないので、待つ必要はないでしょう。

市場価格がすでに年初から上昇、需給バランスが一時的に緩む可能性もかなりあるため、このまま価格が上昇を続けるとは考えにくい状況です。また市場規模の拡大は低価格帯の販売増によるので、この面からも統計上の市場価格が低下することが十分考えられます。2 月後半に伸び悩み、あるいは小さな落ち込みがあるかもしれません。

タウンハウス市場は依然として強基調にあり、コンドは多少売っていますが、好調とはいえません。

New Purchase Agreement (1)

昨年末にバイヤーのオファー様式である Residential Purchase Agreement が大幅に変わりました。加州リアルター協会の Website でも総合的な説明がないためか、未だに混乱しているエージェントもあるようです。

一番質問の多いのがターマイトです。ターマイトは以前契約書の一部として作業・コスト負担など合意する事になっていましたが、新しい契約書では契約後にその他修理などと同じように扱う事になりました。事実、修理要請様式にはターマイト事項が挿入されました。実際にはオファーの際、Inspection の部分にターマイト調査と処理をセラ負担として書き入れるケースが普通となりそうです。

従来、開示事項が契約書の要件として入れられていましたが、法律で要求されているものは文書として条項化され、契約の一部としての添付扱いから外されました。これは最近のレンダーが契約書に「添付」されている書類の提出(内容に関係なく)要求するため、ローンに遅れの出る可能性があるからと思われる。ターマイト変更もローンが理由と思われる。

ローン・コンテンツのデフォルトが 17 日から 21 日となりました。17 日は現実には即さなくても、Default になっていると、多くのエージェントが 17 日を要求し、ローン・コンテンツが空洞化していました。

契約に含まれる・除外される個人資産に関して、かなりのスペースを割き、クリアーにしようとする試みです。争いになりやすい要件なので意図は分かりますが、契約上で幾ら細かくしても実効性にかなり疑問があります。

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 contact

27520 Hawthorne Blvd. Suite 144
Rolling Hills Estates, CA 90274

Websiteで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

DRE broker license:
01328577

賃貸中物件のバイヤー募集

Wisburn School エリアは LAX 近辺で働く人たちにとって、Manhattan Beach や El Segundo より、ずっと手ごろな値段のため大変人気があり、Wisburn の学校は優良といわれます。とくに 2017 年に Wisburn High School が開校予定のため、住宅価格も上昇しています。リースは非常に簡単な地域です。この物件は 3 ベッド、1 バス、1086sf。現テナントのリース契約は今年 11 月 30 日までです。現家賃は\$2400。オーナーはサンディエゴに移転しそちらで家を購入するため、この物件を売ることを考慮中です。まだ最終決定はしていません。テナント付きの住宅購入にご興味のある方は、至急ご連絡下さい。

Mira Verde の Ocean View タウンハウス

2 月 6 日に 3 ベッド+オフィスのタウンハウスを出します。高級なリフォーム。素晴らしい Ocean View。ご興味のある方はご連絡下さい。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/02/15)