



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください

March 8, 2015 VOL.127-JP



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

2月の非農業部門雇用者数が295,000人増と予測を上回り大幅に増加しました。12ヶ月連続で20万人以上を記録し、失業率も5.5%に下がりました。GDP、雇用数字などを見ると米国経済は絶好調に見えます。しかし2月の賃上昇率は僅かに0.1%。最近の経済統計は消費増を示すものが出てきています。雇用回復により世帯所得がてこ入れされていると思えますが、賃金が以前停滞している状況では消費が本格的に伸びるのにはまだ時間がかかりそうです。2月の非常に良い雇用統計が出て株式市場は急落しました。景気回復による企業利益増期待より、金利上昇懸念の方が強いからです。この事からもいかに現在の金融市場が借入金主導で動いているか窺えます。財政支出増が政治的に不可能な状況下で、連銀の資金供給(金融市場への)だけで景気対策を行ってきた結果、金融市場に巨大な過剰流動性が残っています。景気・雇用が回復してきた今、過剰なマネーサプライはインフレの土壌となるので、連銀がインフレ防止に動くとは当然です。現状は賃金上昇がなく、原油価格が低下しているので、インフレがすぐに生じる可能性は少なく、連銀はまず利上げ以外の方策で市場資金を吸収すべきでしょう。

欧州はギリシャの金融支援合意がなり、当面の危機は緩和されたものの、先延ばしとなっただけで、根本問題の解決はできていません。ECBは量的緩和のため債券購入(市場への資金供給)を始めますが、「マイナス金利」があちらこちらで生じ事実上デフレの症状となっています。単にインフレ対策の反対ではデフレ脱却はできません。ただ欧州の場合、Euro通貨が足かせとなっており、有効な手段はなさそうです。現在、BRICの中で好調なのはインドだけ。米国主導による世界経済の本格回復を期待するしかなさそうです。

今後、賃金上昇が明確になると金利上昇圧力が高まります。住宅市場にとって賃金上昇はプラス、金利上昇はマイナス。米国経済の

リスティングと販売 ともに活発化

セラーの開示義務

Disclosure (開示) の量が非常に多くなっていますが、殆どはエージェントやエスクローがアレンジし入手する公的資料に基づくものや、Lead paint など単に Statement や一般情報が殆どで、ただサインすればよいものです。その中で2つだけ、セラーが自分で書き込む必要のあるものが二つあります。

TDS (Transfer Disclosure Statement) は家に据え付けてある設備、機器などのリストのボックスをチェック、そのうち作動しないものがあればその説明。また家の欠陥や不機能に関する有無とその説明。後は法律的やその他の家に関する情報を Yes/No でチェックします。

従来バイヤーは、Supplementary Statutory and Contractual Disclosure 或いは Seller Property Questionnaire (SPQ) のどちらかをセラーに要求できましたが、今回の売買契約書の様式変更では説明の条項だけになりました。前者は1ページだけの簡単なもの。バイヤーが別個に要求しないとセラーは法律上どちらでも良い事になります。しかし開示しない事が後で出てくると告訴など係争になる可能性もあり、面倒でも SPQ を使用する事がセラーの保護に繋がるので、こちらをお勧めします。

販売前に修理記録などを調べておく事をお勧めします。

高度成長には欧州不安、中東情勢、国内では政治対立による政策停滞。最高裁によってACA(オバマケア)が頓挫した場合の経済への影響など、新政権誕生まで不確実性の状況が続きそうです。

パロスバーデス住宅市場

新規リスティングは2月中旬から増え減少傾向にあった一戸建て市場在庫も増加に転じました。販売数はずっと早く2月初めから高水準となり、エスクロー物件数が急増、需給関係が大幅に改善しました。2月には新規リスティングが追いつき、エスクロー物件数の増加率が鈍っています。在庫とエスクロー物件の差も35まで縮小しました。全体的に需給はかなりタイトになっています。市場在庫が掃けた時点で売れ残っている物件は高すぎるか、物件として好ましくないケースが多く、市場での日数も非常に長い短いものの両極化の傾向が出ました。バイヤーは新しく出てきた物件に走る傾向があり、魅力ある新規物件には多くのバイヤーが殺到しています。

最近、エージェント向けのオープンハウス(毎火曜日)で週末のパブリックオープンハウスのように、エージェント無しで来ている一般人が非常に多くなっています。これも良い物件を他のバイヤーより先に見つけたいというバイヤー心理かもしれません。

ホームオーナーにとって最も興味ある値段は12月後半から2月入りまで市場規模縮小の一方、高額物件が順調に売れていたため、エスクロー中間価格が実勢よりかなり上昇したあと、2月以降は市場在庫が増加に転じ、タイトな需給が多少緩和されたこともあり急減しました。しかしこれが市場価格の低下と見る必要はありません。3月から価格は徐々に上昇する見通しです。需給環境は非常に良好ですが、住宅ローン金利は上昇傾向になると思われれます。ただ世界的な金融、経済不安から米国債需要が非常に高く、米国債利回りが金利上昇を抑えているようです。

タウンホームの供給不足が目立っています。非常にタイトな状況が続いています。

New Purchase Agreement (2)

昨年末にバイヤーのオファー様式である Residential Purchase Agreement が大幅に変更されました。

日付: 昨年までは契約書の右上に Date: _____ とありました。この日付は契約書の ID のようなもので、法律上 k 契約書の発効日は最後にサインされた日付となります。不動産売買契約書の場合は最終 Acceptance の日付が発効日となります。ところがエージェントの中には契約書の日付を発効日と信じている人もおり、困惑を防ぐために新しい契約書は Date Prepared となりました。

セラーの新しい家購入の Contingency がなくなりました。また別様式 (COP) もセラーの購入に関する部分がなくなりました。(ただ、見出しは変えるのを忘れたようです) もしセラーが新しい家の購入を Contingency とした場合、Counter offer でに入れるしかないようです。

複数のバイヤー・セラーのエージェントとなる可能性の説明書が追加されました。法律上バイヤー或いはセラーの契約相手はブローカーで、そのブローカーで働くエージェントではありません。エージェントの沢山いる大きなブローカーの場合、エージェント同士が知らなくても同じ家にオファーを入れているバイヤーを複数抱えていることもあります。また競合する複数のセラーを一つのブローカーの別なエージェントがやっている場合があります。

様式変更の度に書類が増えるのが普通ですが、今回、Buyer Advisory (インスペクションをしなさいと言う内容) が従来の 2 ページから 1 ページに短縮されました。

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 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

Los Verdes 一軒家リース

4月1日から Vista Grande 小学校地域の一軒家がリースに出ます。1800sf、4ベッド2バス。Ocean View もあります。まだ家賃は最終決定していませんが、ご興味のある方はご連絡下さい。

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、屋根、バスタブ修理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。下のリストはごく一部です。
properties14@rockyfield.com



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 03/07/15)