



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

第一四半期の GDP 第二次推定値が先月の第一次の 0.2%増から 0.7%減となり景気回復のもたつきを裏付け、また生産性も 3.1%減、IMF が米国の成長率を下方修正など悪いニュースが続いています。GDP 不振の最大原因は貿易赤字。GDP に対する貢献が-1.9%大きくなっています。ドル高が一番の原因と思われる。こうした中で TPP に関し大統領に合意権限を与える法案をめぐり、議論が沸騰、なかなか進捗しません。

経済の基本は Exchange(交換)です。A は B より何を作っても生産性が高いとしても、A と B がそれぞれに最も得意とするモノを作って交換すると、合算した生産量が大きくなるという理論です。勿論、現実の経済に具体的に当てはめ証明する事は不可能ですが、基本理念は正しいでしょう。これが国際貿易となると、さらに複雑になります。歴史的に貿易が国際経済を繁栄させてきたことは間違いないものの、その犠牲となる人や国も出てくるため、貿易障壁が存在します。賃金格差、労働基準、商品安全基準、税制、消費者趣向など大きく異なるため、単純に自由化することもできません。自由経済圏は公平なルールが求められ、また短期的な失業者対策なども必要となるでしょう。また国家安全保障の観点から、例えば米国の消費者向け商品が殆ど輸入となり、製造業が縮小していること、各国とも単に経済だけでなく、政治、安全保障など非常に広範な分野の課題があります。

そのため、TPP に関して政治的な右派・左派が複雑に入り組んだ賛否両論が噴出し、なかなか法案が通らない現状となっています。合意の透明性に関しても否定論がありますが、各国それぞれに国内事情があり、ある程度の秘密条項は、自由貿易協定を結ぶ上でしかないでしょう。基本的に貿易自由化は重要、とくに米国とアジアにとって、EU に対応する意味からも避けられない道です。

国際競争力を活性化できない業種はいずれ消えていく運命にあり、恒常的にサポート

住宅価格 高値どまりに 需要は依然旺盛

流行を追わない賢明

近年の流行として、床の色を濃茶色する傾向があります。高価なハードウッドならば良いでしょうが、ラミネートや最近出てきたビニール・プラックの濃い色を使うと、埃や足跡などが非常に目立ち、モップをかけても跡が残りがやすく大変です。それより問題なのは床が黒っぽいと家の中が非常に暗くなる事です。これは Hardwood でも同じです。家売るためにリフォームする場合は特に気をつけてください。明るいことが家売るには第一です。リアルターが家を見せる時、電気を全部つけて回るのを見たことがあると思います。キャビネットや装飾に黒や濃い色を使うのは家全体が白く明るい場合は良いアクセントになります。昔から白と黒のデザインは流行に影響されないと言われます。

寝室の壁は白にする必要はありません。落ち着いた淡い色、それを壁の一面だけに使い他は白系にすると部屋は暗くならず、個性が出せます。

キッチンやお風呂場は重要です。が、どのようにするにしても、高い材料を使っても、作り方が悪いとがっかりします。

流行は数年で変わります。売るためのリフォームなら今日の流行に乗ることも良いでしょう。しかし流行が変わると自分の趣味も影響されます。とくに自分のためのリフォームの場合、流行に捉われず、将来売るときも考えて、基礎的な質の良さ、使い易さなど、長年に亘り楽しめるリフォームをお選び下さい。

することはできませんが、地域対策、失業者対策、労働者の再教育などを無視して自由貿易に走るのも好ましくありません。こうした課題は左右のイデオロギーの対立となります。つまり、経済利害、政治対立など複雑なため、TPP の Fast Track 法案が頓挫しています。

パロスバーデス住宅市場

PV の一戸建て市場は多くのセラーとバイヤーのせめぎ合う活発な市場となっています。新規リスティングは毎週 20 件以上も出おり、市場在庫が増え続けていますが、買いの方はそれを上回る勢いのため、セラー市場の色合いが強い状態です。とくに優良物件はすぐに複数のオファーを受け取る一方、値段を高くしすぎた物件は相手にされない状態も見えます。綺麗にリフォームされた物件に人気が集まり早く売れる反面、最近、値段を安くした Fixer にもかなり人気が集まっています。また、100 万ドル以下の物件が Western Ave の地域を除くと現在 2 件しか売りに出ていません。そのため 100 万ドル以下の物件は多少問題があっても売れてしまいます。先日まで売れ残っていた幾つかの物件がこの一週間で売れてしまいました。

値段は4月終わりから急騰しましたが、先月号で予測したように5月中旬をピークに少し調整場面となっています。この2週間の値下がりにはエスクロー中間価格が160万ドルまで上昇したため、行き過ぎの調整と見るべきで値崩れの心配はないでしょう。

5月クローズの一戸建て販売は62件、昨年比6件増、販売量増が当然安い物件によるため中間価格は\$1,385,000と前年同月比2%減となりました。6月のクローズ販売数はさらに増える見通しです。

先日中国政府は海外投資への規制緩和と元の変動性を高める方針を出しました。最近中国経済の減速を受けてか、中国からの不動産投資も一時期より減っていたように感じられます。特に中国個人による米国不動産投資が再ブームとなれば、住宅市場にとって大きなこ入れとなります。

節水

California Water Service (Cal Water) Palos Verdes は知事令の 36% 節水を実行し始めています。他の地域に比べ 36% は非常に厳しい数字。戸外のスプリンクラーは偶数番号の家が火、木、土曜日、奇数の家番号は日、水、金の週三回に限られます。時間も午前 8 時から午後 6 時まででは散水禁止。手で水を撒く、ドリップ式、マイクロスプレー式の散水システムで、芝、庭、木に水をやるのは規制から除外されています。違反は \$100/日の罰金、節水設備の設置、或いは水供給停止などの罰則対象となります。Cal Water は広範な節水奨励プログラムを提供しています。その幾つかは:

芝生除去の補助金: 希望が予想を大きく上回り 5 月初めに予算が切れてしまいましたが、すぐに追加予算を組み再開しています。芝生除去には \$2/sf 最高 \$6,000 までの補助金が出ます。過去に補助金を受けていても、もっと除去したい場合も歓迎とのことです。ただ各住宅当り通算で \$6,000 までとなります。

雨をためる樽: 55 ガロンの樽を無料で提供しています。雨樋の出口において、水をため庭に撒いたり使用するもの。

スプリンクラーのノズル: 節水デザインのスプリンクラーのノズルを 25 個無料で配布しています。

節水キット: 一戸建て住宅に無料の節水キットを提供しています。高効率のシャワーヘッド x 2、ホースノズル x 1、バスルーム蛇口エアレータ x 2、トイレ漏れ防止タブレット (複数)、キッチン蛇口エアレータ x 1。なお詳細は <http://www.rpvca.gov/779/Water-Energy-Conservation>

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

Rockyfield のリスティング 販売

Ridgebrook の 2 ベッド・タウンホーム: \$529,000

リース物件

Vista Madera の 2 ベッド・タウンホーム: \$2500

(まだこれから出す物件もあります)

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。

FATHER'S DAY



SELECTED LISTING SAMPLES

Contact

Rockyfield

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 06/05/15)