



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

ギリシャの国民投票は No の答えが出ましたが、マスコミや EU が警告していた危機は生じず、IMF のデフォルトも先延ばしになるなど、危機状況が続くものの何も変わらない状況。これは予測していたとおりで、たとえ支援策が合意しても根本的解決はなく先送りの繰り返しとなるでしょう。

欧州経済の根本問題は Euro 統一通貨。筆者は Euro 発足時英国に居た当時から一貫して Euro は大きなインフレあるいは不況によって破綻すると信じてきました。ギリシャの Euro 離脱は言及する事もタブーでしたが、最近では多くの経済学者が議論し始めました。Euro 破綻で最も被害を蒙るのは Euro 圏内の経済大国、特にドイツ。Euro 発足でマルクの実質切下げ、輸出増と生産空洞化の反転で利を得、現在の金融危機下でも危機回避資金流入で国債利回りが日本の国債並みに低下、政府、民間とも低金利の恩恵を受けています。Euro が破綻すればマルク高騰、ドイツ経済は大きな痛手を負うでしょう。一方世論はギリシャ支援に反対が強く、極端な緊縮政策を条件にしないと支援ができ難い状況に陥っています。

統一通貨が失敗する運命にある理由は、米国の州との比較で明らかです。格付けの低い州政府の債券利回りが高いと言う理由で、州内の民間企業の借入れ金利が高くなる事はありません。労働者の移動性も欧州は言語をなどバリエーションがあります。税制・税率が大きく異なり、労働者の生産性・教育水準も違うなど、統一通貨への土壌ができていません。

戦後の国際経済には 2 大出来事がありました。72 年のドル金本位制からの離脱と 73 年の変動相場制の導入です。変動相場により為替を外交(軍事)の道具に使うことが難しくなり、さらに各国の景気乱高下を防ぐ安全弁の役割を果たしています。Euro 圏内ではそれが機能しません。

ギリシャの Euro 離脱は生活水準の暴落、生活苦が生じますが、景気回復への足がかりもできるでしょう。そのためには Euro を離脱し

価格急落後 反転も 需給緩む

同時売買の資金手当

現金の余っている人は別として、家の買い替えの際、一番悩むのは新居購入の頭金(ダウンペイメント)をどうするかでしょう。もっと大きな家あるいはもっと良い場所に買い替えたい場合はなおさらです。

バイヤー同士の競争の厳しい市場で同時(Concurrent)クローズは決定的な不利となります。また現住宅の販売を条件にするのも不利。自宅をまず売ったあとに、購入をクローズする場合は自宅販売完了後レントバックする可能性もありますが、すぐには買わなくてはならないため本当に気に入った家を買うのが難しくなります。自宅販売後アパートに一時的に入る人もいますが、子供が居る場合などは難しいでしょう。

住宅価格は 1992 年、2008 年のような大きな落ち込みは別として、上昇基調にあります。その観点から、まず買ってから現住宅を売る。その間に住宅価格が上がれば大きな利益となります。この資金手当では色々な方法がありますが、現住宅の HELOC は最大可能借入れ枠と最高金利を想定するので、購入ローンが難しくなる事もあり要注意。購入ローンのレンダーで Bridge loan も抱き合わせで借入れ可能も、条件が色々あるのでまずは相談してみる事です。401K が沢山あればこれを担保にして借入れも可能です。

8 月号は休刊させていただきます。オフィスは 8 月中も営業しております。お気軽にお立ち寄り下さい。

ても、EU に留まり債権者は債務リスクを実行する事が必要条件となります。他国の Euro 離脱も可能性があります。筆者はむしろ財政が健全でも不景気に苦しむ国の方が Euro 離脱を真剣に考えるとと思います。

パロスバーデス住宅市場

5 月上旬の値上がり、夏休み前の駆け込みのためか 5 月後半から新規リスティングが異常な数で出てきています。販売も悪くないのですがとても追いつけず、市場在庫が 190 を越えることまで急増しました。市場全体の販売増減数は低価格帯によるところが大きく、そのためエスクロー中間価格が 5 月後半に急落しましたが、個々の物件は値下がり感がなく、新規リスティングは 7 月に入ってもまだ続いています。この 2 週間、価格は反転しつつあります。例年のパターンから新規リスティングもそろそろ減速する可能性があり、旺盛な需要は一般経済理由からまだ続きそうなので、需給バランスの悪化が値崩れに繋がる可能性は少ないと見ています。

価格帯別に見ると、125 万ドルまでは需給タイト状態が続いており、これが市場全体を支えています。また最高価格帯は依然好調。500 万ドル以上の優良物件がすぐに、しかも現金で売られています。地域別では PV Dr. East 沿いが今年はかなり好調が維持。RPV 西部は需給タイトが続いており、市場全体の在庫増を気にする必要はないでしょう。

最近目立つのはエスクロー失敗。優良物件でのバイヤー間の競争が厳しく、熟慮せずにオファーした後で気の変わるケース、さらに物件を見ずにオファーするバイヤーもあり要注意。バイヤーのエージェントが「お金はあるから心配ない」というのを鵜呑みにできません。

6 月クローズの PV 一戸建て販売数は何と 90 件。Rockyfield が月別統計を取り始めた 2005 年以来最高の数字。平均価格も 2008 年メルトダウン前に戻っており、PV の一戸建て市場は「回復を果たした」と言えそうです。

タウンハウスとコンド市場はこのところ活気が薄れてきます。

節水の罰金

Palos Verdes の 2013 年比 36% 節水を実行し始めていますが、それに伴い Rockyfield に罰金について問い合わせが幾つも来ています。

まずペナルティには 2 種類あります。

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 時までは散水禁止。

洗車にはいけないと言う話も出回っていますが、Shut-off Nozzle の付いていないホースの使用が禁止されているので、洗車そのものが禁止されているものではありません。水漏れは 5 日以内に修理。道、ドライブウェイ、歩道などに水を撒くのは禁止。その他にも規制はかなりあり、罰金は最高\$100(違反が続くと毎日)。

いま、一番混乱のあるのが水道料金。2013 年比と言う事で罰金を払うのかという質問が沢山来ます。毎月各世帯ごとに "Water Budget" が適用されます。その使用限度を超した各 CCF (748 ガロン) に \$9.54 が課徴されます。限度に達しなかった分は Bank と呼ばれ繰越してきます。また最低 Budget は 6 CCF に設定されており、すでに節水に努めている家庭に不利にならないように配慮されています。事実、筆者の水使用量は以前から少なく、2013 年の使用量より多くても、この最低 Budget を下回っていれば課徴されません。

6 月の請求書に Budget の CCF が載っていますが、6 月はまだこの Budget は適用されません。もし最近引っ越してきたなら、地域の平均使用量から Budget が算出されます。

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

Rockyfield のリスティング

販売

Ridgebrook の 2 ベッド・タウンホーム: \$529,000

販売

Los Verdes の 4 ベッド・一戸建て \$1,009,000

(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。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact

Rockyfield

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 07/08/15)