



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

10月の雇用が271,000と予測の190,000を大幅に上回ったことで、12月の利上げ懸念で株式、債券市場とも下落、金利とドルが上昇しました。現在のFederal Fund Rateは0%-0.25%がターゲット。この幅を目標とするのはゼロ金利政策前はなかったこと。利上げ幅は0.25%と見られています。Federal Fund Rateは銀行がその日の資金不足を補うため他の銀行からOvernightで借り入れる金利で、連銀が直接貸し出す金利でなく、市場での債券売買で金利を管理するもの。ゼロ金利政策は正常な金融政策でなく、徐々に利上げしたい意向です。0.25%の利上げは实体经济への影響は殆どないでしょう。むしろ利上げ懸念で金融市場が過剰な反応をすることに現在の経済構造の問題が窺えます。本来、金融市場はビジネス資金調達のため存在するもの。過去30年の金融自由化、先物、オプションなどの金融商品発達で、金融市場の独立性がまし、ゼロ金利下で借入金による金融投資の比率が高まりお金が金融市場内でカラ回りするようになっています。景気後退局面でも株式市場が上昇するものその症状の一つ。つまり、金融市場は経済動向よりも、金利に敏感に反応するようになっています。

Classic経済理論ではマクロ経済上、収入のうち消費せず残った分(Saving)が投資と見做されます。投資は経済成長への寄与が大きく一般消費や財政支出のようにインフレ懸念が小さいため、保守派経済学では如何に投資を増やすかが重要な課題です。Savingが大きいのは当然高額所得層ですから、高額所得者の課税を減らすと、その分がそのまま投資増に繋がるという理論になります。問題はSaving=Investmentの公式が鎖国経済を前提とすることです。余剰資金が海外投資に回ると国内経済への寄与はありません。また前述のように金融商品投資で、金融市場内で資金が回転し、实体经济への資金供給に繋がらない現在の市場構造ではSaving=Investmentの理論は空論化しています。

供給過剰続く 値段は 下げ止まる

2016年PV住宅市場

5年ぶりに予算が成立、今後2年間は連邦政府閉鎖と債務不履行の懸念がなくなり、経済破綻の危険も避けられ、来春の住宅販売シーズンへの期待が出てきました。今年後半は8月以降需給関係が悪化し、例年より悪い結果となりました。住宅市場は不況時でも3-6月は活発化してきましたが、2016年に関しては懸念する向きがかなり出ていました。

実際にどうなるかは難しいものの、予測のベースとなる事実を挙げます。

- 金利は史上最低、利上げでも、少なくとも来年前半は超低金利が続くそう。
- バイヤーの数は依然多く、潜在需要は恒常的に大きい。
- 住宅価格が上昇した半面、ミドルクラスの所得が伸び悩んでいる。つまり数量の出る価格帯のバイヤー層の資金が住宅価格上昇に追いつかなくなっている。今年後半の値下がりでもまだ高い。世帯所得の伸びは不透明。
- 今年も新規売出しが継続的に高水準を維持したが、来春まで待っている潜在的なセラーの数が非常に多い。

以上を総合すると、来春の住宅市場は例年通り、取引量が活発化しそうですが、値上がりが始まると販売量が落ちるといったパターンの繰り返しになりそう。つまり価格のピークが複数あるということです。市場動向を詳細に注視しながらの販売戦略が必要。高額物件市場は高水準での安定が続くでしょう。

連銀の短期利上げで長期金利が一時的に上昇しても、むしろ将来のインフレ懸念の芽を摘み取る事で長期金利、30年モーゲージ金利が大幅に上昇するとは思えません。賃金も今回6年ぶりの上昇を示しましたが、まだインフレ要因とはなりません。

パロスバーデス住宅市場

9月の不調が10月初旬は少し回復気配となりましたが、10月後半は販売がかなり落ち始め10月終わりから11月は新規リスティング・販売とも冬眠状態となってしまいました。市場在庫は9月から200前後で推移、エスクロー物件数は販売縮小と以前の販売好調時の物件がクローズしていることで10月入りから明らかに減少を始めています。その差は110件を越す状態です。過去の例からしてもこれは明らかに需給バランスが崩れていると言えます。ただ販売不振は低・中価格帯が中心であるため、エスクロー中間価格は10月に急落したものの、最近では少し戻っています。地域的にはPV Dr. East沿い、RPV南部の需給関係の悪化が目立ちます。

Thanksgivingがもう直ぐ、その後はクリスマスから年末、正月とHoliday Seasonとなり、供給過剰の市場が来年1月一杯続きそうな感じですが、ただし優良物件、とくにViewなど特別な特典のある物件で値段も適切に設定されたものは依然として良く売れています。この時期に売り出すセラーは、価格面で欲張らないことが重要。とくにViewもなくリフォームなどされていない家の場合、少し安くしないと売れ残ってしまうでしょう。今年7月までの売り手市場が完全に買い手市場に転換している事を理解する必要があります。

10月クローズの一戸建て販売数は68件と前年同月を8件上回り、平均価格・中間価格とも上昇しています。

安定して好調を保っていたタウンハウス市場も10月は一戸建て市場につられ動きが鈍ってきました。またリース物件の市場在庫がこのところ急増、家賃はかなり高くなっていますが、リースに出てくる物件数が多すぎます。

Probate を避けるTOD

加州議会は Bill 139 を可決、知事が 9 月 21 日に承認し "Transfer on Death Deed (TOD) with Named Beneficiary" により長期間と経費のかかる Probate を避け自宅の相続が簡単にできるようになります。但し 2016 年 1 月以降死亡から 2020 年 12 月までの時限立法。また TOD はオーナーが死亡するまで所有権へなどへの影響はなく、いつでも解消する事ができます。

不動産の相続は遺言、法定相続(Intestate succession)、また時間のかかる Probate を避けるには信託、Joint 或い Community tenancy with survivorship などがありますが、TOD は簡潔で有効な手段となりましょう。TOD は Notary Public 面前で日時と署名がなされ、60 日以内に登記が必要です。ただ所有権に Survivorship の付いている場合、死亡者の TOD が無効となる可能性もあります。カリフォルニアは Community Tenancy なので、夫婦が各自 TOD を作る必要がありそうです。

TOD の解消方生存中に Notarize された解消様式の登記、新しい TOD の登記、物件の売却(贈与も)、信託財産化によります。TOD は遺言によって解消されません。遺言と TOD の一番大きな差は、TOD の場合、死亡後直ちに被相続者へ所有権が移りますが、遺言の場合、執行人が Probate を完了するまで、被相続者は財産にアクセスすることができません。

(上記の情報は加州不動産協会のニュースの要約で、内容を保証できません。詳細は相続専門の弁護士にご相談下さい)

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

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(統計グラフも含む)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

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

For information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/08/15)