



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

世界経済に暗雲が立ち込め始め、経済停滞下でも日本経済は未だマシということで、円への避難、円高、株暴落となりました。しかし日本の景気も回復への途が明確でなく、落ち込み懸念も出てきています。日銀のマイナス金利は世界を驚かせましたが、これは危険な賭けでもあります。デフレ・トラップから抜け出するためインフレを煽るというアベノミクス政策は期待が持てましたが、結局、資金供給増を軸にした円安政策による輸出鼓舞、景気てこ入れの古い政策の衣替えだったようです。日本ビジネスは為替で大きく影響を受ける電気製品など消費者向け商品が激減、自動車は順調でも現地生産化も進んでおり、円安が金額的に企業収益を改善しても、過去のように輸出量の増大に繋がらなくなっています。日本の輸出は産業向けや海外プロジェクトが主力となりつつあります。

デフレ・トラップ脱出のカギは国内消費。円安は輸入価格増を招き、消費回復の助けになりません。その一方、個人資産は金融資産だけで 1500 兆円 (\$13trillion) に上ると云われます。ゼロ金利は投資資金の海外流出を招き国内景気にはマイナス。しかも米国のように個人負債が多くなく、資産が一部に偏重せず金持ち貧乏人とも預貯金があります。金利が 1% 上昇すれば単純計算では 15 兆円 (\$130billion) 収入が増えることになります。とくに勤労所得のない高齢者にとってはそのまま消費拡大となります。今回のマイナス金利政策は日本経済をデフレ・トラップの中に閉じ込める逆効果になると懸念されます。

最近のエコノミスト誌のアンケートで約半数の経済学者が今年後半米国の不況になる可能性があるとしています。選挙の年で効果的な経済政策が執れず、中国など国際経済不安からすると可能性を否定できません。連銀は 0.25% 利上げをしましたが、これをゼロに戻しても効果は疑問。不景気対策の手段がありません。Wall Street はゼロ金利大歓迎ですから、今回の利上げが景気先行き不安の原

春の販売 シーズン スタートの兆候

販売準備の是非

家売る前の準備をどこまでやったらよいのか、これは誰もが苦慮するところ。まず予算を明確にするのが第一歩。次に幾ら使ってその元が取れるのか-- 従来、窓などトントン、その他はコストのみで値段が上がらないという通説が、昨年はリフォームされた家の人気が高く、修理の必要な家は買い叩かれる傾向にありました。今春、超低金利や雇用改善で住宅需要が急増し、修理が必要な物件でもバイヤーが買い争うブーム状態になると、そのままの状態ですべて売ってしまったほうが得という事になります。

勿論、エスクロー期間中のトラブルを避けるために壊れているもの、動かないものは修理、交換しておく事が肝心です。キッチン、バスルーム等が販売上のキーポイントとなりますが、売りやすくなるという利点の半面、作業中の不便・ストレスなどマイナスもあります。また長期間保有している自宅、キャピタルゲインが控除額(夫婦で 50 万ドル)を超している場合、リフォームによる値段のかさ上げ分が税対象となることを忘れる事ができません。

モルタルの家の外壁やコンクリートパチオを圧力水で洗浄、家の周りの木を剪定し明るくする、室内のガラクタを整理する、など安くやれることも沢山あります。

長年住んでいるセラーはどうしても自宅への愛着があり、お金をかけても高く売りたいセラーが多いのですが、ビジネスと割り切って損得勘定で対処するほうが得策。またバイヤーはお客さんと考えれば対処が楽になります。

因のごとく言っていますが、実際には影響は軽微かつ短期的だったと思います。

短期的には 10 年米国債利回りが 2% を切り、住宅ローン金利も 4% を大きく切っています。雇用状況もよく、住宅市場にとってこの春の市場はむしろ一般経済や株式市場と逆に熱気を帯びたものになる期待が持てます。

パロスバーデス住宅市場

一月上旬に Thanksgiving 以降、一時的に市場から引揚げた物件や新規物件が大量に出てくると予測していましたが、一月下旬になってもリスティングは増えませんでした。一方、買い意欲は年初から活発ですが、売れ残りの魅力の薄い物件が多く「買いたいものがない」という声が多く、販売もあまり増えませんでした。さすがに 2 月入りでリスティングが増えました。と同時に買いの方も増えてきています。面白いのは長期間売れ残っていた物件で新規物に比べ割安感のあるものが売れているのが目に付きます。12 月以降、僅かに下降気味だったエスクロー中間価格も上向きに転じています。2 月中に 5%、3 月にさらに 5-10% くらい上昇する余地があると予想しています。12 月から 50% を切っていた E/A レシオ(エスクロー物件数/販売中物件)も改善していますが、50% を少し下回ることで足踏みをしているのが現状。本格的値上がりは E/A レシオが大きく改善してから。80% くらいになると“Hot Market”と呼ぶ事ができます。

現状では未だリスクはありますが、今春売出す方は、リスト価格を推定価値より高くつけても上昇気流に乗って売ることができそうです。慎重からアグレッシブが基本姿勢となります。買いの方は迅速な決断が不可欠。また「少しでも安く買うには」から「どうしたら買えるか」へ姿勢転換が必要です。

リース市場に少々変化が出てきたように感じられます。家を買ったのでリースを更改せず出て行くテナントが増えていること。昨年上昇した家賃も今年は低下するかもしれません。また信用度の高いテナントが少なくなる可能性もあります。

2016年新法

洗濯物を干すロープとラック

HOA が洗濯物干しロープやラックの使用を禁止できなくなりましたが、これはオーナーだけが使える裏庭となっており、バルコニーなどは対象外ですので、実際に殆どのタウンホームは該当せず、HOA のある庭付き一戸建てコミュニティが対象となります。

また、当法では賃貸物件のテナントが洗濯物干しロープやラックの使用を大家は認めなければなりません、大家が認可したロープ・ラックという条件がついています。また使用場所もテナントのプライベートエリア(塀やフェンスで囲まれた屋外のエリア)となっており、大家の認可条件も 5 項あり、実質的に大家は拒否できるケースが多いでしょう。

大家のMold(カビ)対策責任

大家の Mold 除去、修理責任は大家がカビに気づくまではありません。またテナントが住居を清潔にするのと怠り Mold 発生の原因でとなる場合は大家に責任はありません。また Mold によって居住不適と認定されるには、保険やコードの役所員が Mold が可視状態で居住者の健康を害する場合。また通常の使用で湿気や水分がたまる表面に Mold が見える場合(バスルームなど)は居住不適とはなりません。

Rockyfield ではテナントに必ず通気をよくし清潔を保ち、Mold の発生を防止するよう義務付けた合意書にサインさせます。水漏れやお風呂の水があふれたりした場合、テナントは大家に連絡しなければなりません。

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 をエージェンツ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

DRE broker license:
01328577

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#

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 Listing Information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/05/16)

2016年新法

洗濯物を干すロープとラック

HOA が洗濯物干しロープやラックの使用を禁止できなくなりましたが、これはオーナーだけが使える裏庭となっており、バルコニーなどは対象外ですので、実際に殆どのタウンホームは該当せず、HOA のある庭付き一戸建てコミュニティが対象となります。

また、当法では賃貸物件のテナントが洗濯物干しロープやラックの使用を大家は認めなければなりません、大家が認可したロープ・ラックという条件がついています。また使用場所もテナントのプライベートエリア(塀やフェンスで囲まれた屋外のエリア)となっており、大家の認可条件も 5 項あり、実質的に大家は拒否できるケースが多いでしょう。

大家のMold(カビ)対策責任

大家の Mold 除去、修理責任は大家がカビに気づくまではありません。またテナントが住居を清潔にするのと怠り Mold 発生の原因でとなる場合は大家に責任はありません。また Mold によって居住不適と認定されるには、保険やコードの役所員が Mold が可視状態で居住者の健康を害する場合。また通常の使用で湿気や水分がたまる表面に Mold が見える場合(バスルームなど)は居住不適とはなりません。

Rockyfield ではテナントに必ず通気をよくし清潔を保ち、Mold の発生を防止するよう義務付けた合意書にサインさせます。水漏れやお風呂の水があふれたりした場合、テナントは大家に連絡しなければなりません。

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 をエージェンツ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

DRE broker license:
01328577

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#

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

- 1608 Via Garfias, 1389sf, 3bd/2ba, \$1169. A
- 1205 Via Landeta, 2100sf, 4bd/2ba, \$1250. A
- 736 Cloyden, 1869sf, 3bd/2ba, \$1600. A
- 2005 P.V. Dr. West, 3118sf, 5bd/4ba, \$1985. A
- 1609 Via Garfias, 3300sf, 4bd/3ba, \$2199.999. A
- 1444 Via Castilla, 4222sf, 5bd/5ba, \$2499. A
- 1512 Via Asturias, 4548sf, 5bd/5ba, \$2590. A
- 2917 Via Alvarado, 4136sf, 5bd/4ba, \$2599. A
- 2208 Paseo Del Mar, 3890sf, 5bd/4ba, \$2995. A
- 2940 Via Alvarado, 3321sf, 4bd/4ba, \$2999. A
- 2909 Via Rivera, 4334sf, 5bd/3ba, \$3088. A
- 2616 Via Valdez, 3684sf, 4bd/4ba, \$3980. A
- 2116 Paseo Del Mar, 6168sf, 5bd/6ba, \$5200. A
- 2804 P.V. Dr. West, 1840sf, 3bd/2ba, \$1075. B
- 2501 Chelsea, 1356sf, 3bd/2ba, \$1349. B
- 2657 Via Olivera, 2998sf, 5bd/3ba, \$1399. B
- 800 Paseo Lunado, 1620sf, 3bd/2ba, \$1449. B
- 1541 Addison, 2880sf, 7bd/4ba, \$1939.845. B
- 133 Rocky Point, 3026sf, 4bd/5ba, \$2295. B
- 2880 Via De La Guerra, 1730sf, 3bd/2ba, \$860. P
- 2322 P.V. Dr. West #203, 1148sf, 2bd/2ba, \$565. S (*)
- 2328 Chelsea, 1730sf, 4bd/2ba, \$1635. S

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome

Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/05/16)