PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES
パロスバーデスの不動産はお任せください

July 9, 2016 VOL.140-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

Brexit が本当に実行されるのか疑問があります。Nationalism の台頭を利用して、力を伸ばそうとした政治家の空約束で EU 離脱に投票させられたと自覚する人々が国民投票のやり直しを求めています。EU 離脱派の政治家も本心は離脱する気はなく、開票後しどろもどろの反応をしていたことでも明らかです。つまり政治家の殆どは党派に関係なく、本気で離脱を目指していたと思えません。次期首相と言われていた Boris Johnson は見放され、Indepedence 党の Nigel Farage はみすぼらしくも辞任。新首相は親 EU 派の May 内相が有力(9 月 9 日決定)、いずれにせよ今後英国の将来を決定的にする EU との交渉を進めるには、国民信任が必要で、総選挙を提唱する意見が増える見られます。問題は労働党で Jeremy Corbyn 党首は労働党員の大多数が親 EU である中で、Brexit 派でした。Corbyn が辞任すると、総選挙の可能性が増し、総選挙で親 EU 派の議員が勝てば、国民投票のやり直しの可能性が高くなります。

英国が EU 離脱する場合、あまり言及されていない 2 点をここで挙げます。

ロンドンに代わる金融センターの記事が出ていますが、もともと英国は Euro でなく自己通貨のポンドです。ロンドンの国際金融センターとしての機能は欧州だけのものでなく、英国が EU 離脱しても変わりません。またロンドンに代わることのできる都市は、都市機能、金融、人的資源などからありません。強いて言えばフランクフルトですが、国際金融機関がドイツ政府の管理下を好むとは考えにくいところ。

スコットランドは圧倒的に EU にとどまることを望んでおり、独立を唱える声が再興しています。イギリスとスコットランドが対立状態になると、北アイルランドも再燃しかねません。スコットランドが EU に留まると、外国企業も EU ビジネスのある英国企業も EU 域内へ移転するよりもスコットランドに移転するのが最も安価で利益になるでしょう。

経済的打撃は EU も蒙るとはいえ英国の方が大きいと見られます。金融面では景気後退などで株式市場下落・不良債権など問題が予測できますが、2008 年のような金融機能破綻というような事態は可能性が小さいでしょう。

(次ページに続く)

販売シーズン終わったか？

変なバイヤーにご注意

最近、他の多くのエージェントから好ましからぬバイヤーに関する文句が良く聞かれます。交渉中に突然止めるバイヤーは、どうも複数の物件に同時にオファーを入れているようです。もっと悪質なのはエスクロー開設後に他にもっと良い物件を見つけると、躊躇いもなく逃げてしまうバイヤーです。セラーにとっては時間の無駄だけでなく、他のバイヤーを失うことになります。これらの要注意バイヤーの多くは外国からのようです。

また契約時の合意事項をまったく無視するケースもあります。特に修理要求や Contingency を外す件に関しての苦情が多く聞かれます。さらに契約時に修理要求をしないという好条件でバイヤーを選んだのに、ホームインスペクションのリポートで言及された事項(20－30 件)を全て直せと言うような要求を出して来るバイヤーもいます。殆どのセラーは当然拒否すると思いますが、そうすると修理をしないならクレジットをくれといってきます。金額も『このくらいなら』という言うものが多く、最初の全部修理という要求は伏線でしかないのは明らかです。ローンを引くバイヤーは値段を安くしても資金的に旨みがなく、クレジットは現金が手元に入ります。

ひとたびエスクロー開設すると、セラーがキャンセルできる選択肢は非常に限られます。バイヤーの契約違反が明らかでも、キャンセルはステップを踏まなくてはならず、容易でありません。最初のバイヤー選択が非常に重要です。値段だけで決めるのは大変危険です。また Blind Offer(見ずにオファーを入れる)のは絶対受け入れてはいけません。また不完全なオファー(資金証明、ローンアプルーバル)は先行きの問題を示唆する場合が多いといえます。

パロスバーデス住宅市場

誰もがパロスバーデスの一戸建て市場が大きな過剰在庫を抱えている事実を認めるようになりました。それでもまだ売ることを薦めるエージェントが沢山います。1 月 3 日には 140 件だった在庫が現在は 240 件を越え、新規リスティングは 5 月中旬には 3 週間に亘り週 30 件以上、その後も毎週 20 件以上のリスティングが続いています。販売(契約)の方は週 20 件前後と好調でも新規リスティングに追いつけず、在庫は一本調子で増え続けています。

供給過剰を反映しエスクロー中間価格は 5 月中旬から弱基調となり、6 月には下げ足を早めました。最近の値戻しも、クロージングおよび契約物件の価格分布など統計上の理由が大きく、エスクロー物件/販売中物件のレシオ(EA レシオ)は依然急落を続けており、実態の市場価格は下落圧力が続いています。

先月号でも予測したように、今年の販売シーズンは 6 月初めで終了しました。100 万-150 万ドルの価格帯は順調でしたが、これらも弱基調になってきています。過剰在庫、エスクロー物件数、価格動向など全て一年前に比べはるかに悪い状況です。国際経済、金融などの環境をからも、今後住宅市場は夏から来春まで厳しい状況になることが予測されます。

好材料としては販売数はまだ順調なこと、ただ新規リスティングが仮にゼロとなっても、過剰在庫を解消するには 3 ヶ月くらい掛かる計算となります。最近キャンセルするリスティングもかなり目立ち、待てるセラーは今売るのを諦め始めたのかもしれません。今売る必要のあるセラーは競合物件より、少し安く出し、素早く売り逃げるのが得策と思います。

6 月クローズは 81 件、昨年 6 月の 90 件より少なく、平均価格は上昇も、中間価格は低くなりました。

(前頁から続く)

David Cameron は最悪の 2 首相の一人として英国の歴史に残るかもしれません。2008 年の金融メルトダウン後、Euro 通貨圏内でない英国経済は不況になりませんでした。しかし Cameron 政権は財政を立て直さないとギリシャなどのような悲劇を招くとアピール、国際経済が大不況下にある中極端な緊縮政策を実施しました。この結果英国経済は数度に亘り不況に落ち込み、失業の上に緊縮政策で福祉大幅カットの 2 重苦に労働人口は直面、Cameron は EU の落ち込み、また EU からの制約、規制が景気凋落の原因として非難を逃れようとしました。その結果、ナショナリズム、反 EU の声が高まり、これを避けるため、通るわけはないとタカをくくった Cameron は EU 離脱(Brexit)の国民投票を確約しました。

EU は英国のネット拠出 85 億ポンド(120 億ドル、グロスでは 180 億ドル)を失います。これはドイツ、フランスに次ぐ 3 番目に大きな分担拠出金です。EU 側は Norway の European Free Trade Status のような、特典を責務なしに与えることはしない、と声明しています。しかし自由貿易が損なわれれば、EU 側の損害も大きく、これから始まる長く厳しい離脱交渉の末、相互に最も特典のある合意に達すると予測できます。

金融関連の Brexit の実害は市場混乱と不良債権でも 2008 年当時と比べ大したことにならないでしょう。しかし実経済への影響は徐々にであっても構造的変革になる可能性があります。もし EU 離脱となれば、スコットランドと北アイルランドとの関係がどうなるかで、英国は貧しい小さな国に成り下がる可能性も否定できません。

現実的には英国民が Brexit を逆転させる可能性がかなりあります。Brexit の国民投票は拘束性のない決議であること、また英国の政党を超えた支配階級が EU 離脱を望んでいないことからも、先行きは不透明です。

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*

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できます。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

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(*) Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 07/08/16)