



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



January 9, 2019 VOL.163-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

市場の乱高下は株式市場だけでなく、原油価格は10月3日に\$75に達した後、今は\$45-\$48。米国債10年利回りも10月初めに3.24%に上昇した後、2.6%まで下がりました。乱高下を繰り返す市場ではたまたま大きな利益を得ても結局は損をするのは投資でなくギャンブルになってしまうから。とくに経済ファンダメンタルでなく政治的な要因で動く市場では一部のプロが儲ける市場となります。株が下落している背景は不況懸念が根強いからです。昨年来インフレと経済減速両方の可能性を指摘していましたが、現状ではさらに不況の可能性も出てきています。連銀の Overnight 金利 (FF レート) 上げは従来のインフレ対策でなく、将来の不況対策の手段を確保するためです。FF レートの 2.25-2.50%へ利上げと10年債利回りの下落で利回り曲線が平坦化しています。歴史的に利回り曲線の平坦化は不況の前兆であるため市場関係者は神経質になっています。

米国景気の現状はまだ強く、完全雇用状態、賃金も上昇を始め消費も伸びています。ただ経済要因別に見ると懸念材料が山積しています。消費者の借入れが最近増え、住宅ローンのリファイナンスも80%がCash Out(残高よりも多く借り入れ)などメルトダウン前の様相。昨年初めの企業大幅減税後もビジネス投資が増えず、自社株買戻し、M&A、配当に回り、税引き後利益が増えたことで小さな贅沢経費増が全体的な経費増に繋がる傾向になります。大幅減税にも拘らず、最近企業の借金が増えているのも懸念材料。また余剰現金が金融投資に回り市場乱高下で多くの企業が多額の損を出しているのではないかと推測します。好景気下の減税は市場を不安定化しただけで経済効果は薄かったようです。

不況懸念の最大の要因は中国、欧州など国際経済スローダウンです。欧州はドイツが減速、過去数年回復を見せていたスペインも失速、Brexitはいずれの結果でも混乱は避けられず英国経済は深刻な打撃を受けるでしょう。米国経済も特に裾野の広い鉄鋼、アルミ関税によって多くの米国製のコストが上昇、国内および国際市場での競争力が削がれています。中国は大豆の輸入を約束した筈が、11月は史上初めて中国の米国産大豆輸入がゼロとなりました。中国は米国からの輸入品を他国から買う努力をしているようです。また米国はTPPを離脱しましたが、TPPの一環としてEUと日本の貿易協定が発効、日本からの自動車輸入関税を8年後までにゼロ

謹賀新年

今年は心理戦

住宅市場が冷却化し、価格も弱基調になると「バイヤーは欲望に駆られ、セラーは恐怖に抑圧される」と言う構図が出てきます。資金力の弱い多くのバイヤーが先行きの雇用・所得に自信を失い、住宅購入を先延ばし或いは諦めたために住宅不況になる訳で、資金力があるバイヤーは当然セラーの足元を見てきます。また住宅購入の必要がないバイヤーも多くセラーが弱気を見ればチャンスとばかり畳み掛けて来ます。突っばねれば買う必要がないだけに取引を止めてしまう可能性も高く、セラーとしては対応の難しいところ。

こうした個人のバイヤーはエゴの強い場合が多く、断固とした態度で弱みを見せず、相手のエゴを満足させ「勝った」と思わせる程度の妥協を提示するのが最善でしょう。ただし、双方にエージェントがいることもお忘れなく。自分のエージェントには「ダメになっても構わない」として交渉させないと、セラーに怒られるのも怖いし、エージェントは取引をまとめてコミッションを欲しいですから強いことは言い難いでしょう。セラーの言質を貰えば優秀なエージェントならしっかり交渉できるはず。戦さの原則は、まず相手より有利な自分の足場を確立すること。交渉においては無暗に攻撃したり圧力をかけるのではなく、相手に想像させ心配させ、自分から妥協してくるように仕向けることが最善。

必要があっても売らなくてはいけないセラーの場合、心配が先にたつ、時には恐れに動かされる時もあるのは当然です。とくに市場環境が悪い時はなおさらです。しかし人間は恐怖に駆られて決断・行動するところなくなることになりません。市場環境、自宅の特徴、自分の個人的事情などの現実を受け入れて、冷静に対処する必要があります。例えば市場が悪くても View の素晴らしい家なら貪欲なバイヤーもその家を失いたくないので、バイヤーの言うまま妥協する必要はありません。ただ自分では View が素晴らしいと思っても、本当に他の物件と比べて勝れているのか、地元の経験あるエージェントから正直な意見を耳を傾けることも重要です。

に、日本はEUからの8割の農産物関税を撤廃します。現在日本のコーン輸入の80%は米国に依存、これが影響を受けることは必至です。米国抜きでの貿易協定が世界中(メキシコ・カナダを含む)で進展しており、この面でも米国経済の先行きは厳しくなっています。貿易摩擦で輸入は減らず、輸出減少の結果となっています。

こうした経済環境化で政治的な抗争、誤算、先行き不安が乱高下の波動を大きくしています。ビジネスにとって最も困るのは先行きが読めないこと。悪ければ悪いなりに対処可能です。

パロスバーデス住宅市場

「この春もまた家の値段は上がりますか?」という質問に対する答えは、まず2019年が一年前に比べ以下に厳しい状況でのスタートとなったかを見る必要があります。PVの一戸建の市場在庫は昨年初が129件、今年は159件。エスクロー物件数は56件 vs 35件。これから見て需給関係は著しく悪くなっています。市場価格はクローズ物件の中間価格が最も正確ですが、時間的な遅れがあるので、エスクロー物件の中間価格がリアルタイムの価格動向を見るには最適です。ところが昨年後半から例のない「低価格帯が売れない」状況が続いているため、特に年末にかけてはエスクロー物件数が極端に減少、統計的に中間価格が実態より嵩上げされた状態。

Thanksgiving以降とくに年末にかけて多くの物件が市場から引揚げ、1月入りでこれらが市場に戻ってきます。販売(契約)の方は直ぐにはピックアップしませんから、需給関係はさらに悪化しそうです。低価格帯のバイヤーは資金的にも苦しく、金利低下はプラスでも、株暴落で401Kなど資産価値が低下、購買力が減退し先行きの収入にも確信が持てなくなると、例年のような春の住宅市場ブームとなるか不透明。株価の値下がり幅が大きいため、それ自体が不況を呼び込む可能性があります。さらに昨年のように中国からのバイヤーは期待できません。

結論として、現在の統計による市場価格(平均・中間)は信頼性がなく、需給関係から、とくに150万ドル以下の物件は値上がり期待できません。販売数の増加が在庫の膨張を止められるかどうか。それによって価格動向も変わってきます。個々の物件価格は View などの特徴や場所で格差が大きくなりそうです。高額物件のセラーはそれほど心配は要らないでしょう。タウンハウスとコンド市場は比較的順調に推移しそうです。

Sprinkler System Inspection

家を買う時、通常ホームインスペクターはスプリンクラーの調査はしません。2019年の新法でスプリンクラー・システムの稼働状況をレポートに含めることになりました。その分インスペクションの値段も高くなることが予想されます。

対象はオーナー或いは居住者がコントロールするシステムで、当然コンドやタウンホーム等は対象外。調査対象となるのは:

- 1) システムのコントローラー: 取り付け、稼働状況に異常がないか
- 2) ゾーンごとにきちんと散水されているか、A) バルブ B) パイプ C) スプリンクラーヘッドなどに問題がないか
- 3) スプリンクラー稼働中に、A) コンクリ、敷石などに散水されているか B) 水が対象ゾーンから外へ流れ出しているかどうか C) 水溜りが出来るかどうか

スプリンクラーは水の使用量が大きいので、今回の新法の意図は節水にあるようです。

私たちが観察して、一番気の付くのはスプリンクラーの方向が花壇の外側からプラントに向いていること、つまり家の外壁に水が当たっていることです。これは家にとっては大変害のあることで、ヘッドの位置を家の壁側に移し、外へ向けて散水するようにお勧めしています。またコンクリなどの部分に大量に水が飛んでいるケースも非常に多いのです。オーナーにとって家の維持・保護、また水道料金の節約のためにも問題点を直しておくことです。

また、インスペクション・レポートに入ってくると、殆どのパイヤーは修理要請をしてくるでしょう。ガーデナーはスプリンクラーの修理が出来るはずですが、上手い人と下手な人がいます。専門業者はとて高いので信頼できるハンディマンが必要です。スプリンクラーの稼働時刻、時間、日数など市ごとのルールも守る必要があります。

修繕・リフォーム業者のご紹介

腕もよく値段も良いコントラクター、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stub修理、天井のブツブツ除去など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。

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。

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



SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact Rockyfield

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

BRE License #01328577

727 Silver Spur Rd. Suite 205
Rolling Hills Estates, CA 90274

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

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome)
Prices in '000s. Source: MLS (as of 01/08/19)