



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

米国経済は様々な暗雲が立ち込めているにも拘らず、力強い景気を維持しています。株式市場も急回復する一方、金利も再低下しているので今春の住宅市場が非常に活発なものになると楽観見通しに転換しました。史上最長の政治シャットダウンも終了、2月15日までに何らかの合意が出来、再度のシャットダウンは避けられるとの見方が一般的。しかし本当に怖いのはシャットダウンより米国債務不履行。議会は昨年春、負債限度額の自動引上げを3月1日まで設定、財務省は3月1日を過ぎても資金手当てのやり繰りでデフォルトを暫く先延ばしに出来ますが、万が一の事態となれば国際金融システムに破滅的な打撃を齎します。米国債市場は各国政府、金融機関などのドル準備金として銀行口座の機能や様々なドル金利のベンチマークと役割を果たしています。全ての金融取引は困難に直面、ローンやその他金融商品、貿易、企業の債券発行、株式や商品市場などの機能が麻痺。勿論住宅ローンも不可能になります。まだ債務限度額に関して議論や予測が聞こえてこないのは、議会は暗黙の了解が出来ているからでしょうか？

1月の雇用統計は多くの人を吃驚させました。非農業部門の雇用増が304,000というコンセンサス予測の倍近い大きな数字となったからです。同時に12月の数字は90,000(29%)も下方修正されました。当初推定数字が大きくブレるのは時折あることで意図的な操作はありえません。1月の304,000も大幅に修正される可能性があります。雇用統計は毎月最初に出てくる数字なので重要です。が、第一推定数字に過剰反応すべきではありません。

米国経済は今後も暫くは順調に推移、この春の住宅市場も活発なものになりそう。しかし、主要国の景気がいずれも悪化しており、とくに中国の著しい成長鈍化が多くの国のビジネスに暗い影を落としています。国際経済の鈍化に加え、代替エネルギーのコスト低下による拡大で、石油需要が以前のように伸びることはなさそうです。一方供

今春の住宅市場は快晴予報に

Parcel Tax 免除

Palos Verdes Peninsula Unified School District は数学、科学、テクノロジー教育のサポート、クラスルームのハイテク化、高水準の教師の招聘、適正なクラスサイズの維持のため”Parcel Tax“を Property Tax と一緒に課税しています。税率は \$342+\$0.20xsf(家の)。PVPUSD ではこの Parcel Tax の免除を 65 歳以上のシニア住民にオファーしています。

シニアの Parcel Tax 免除の申し込みは 1月15日から5月末営業日まで。主居住住宅だけが対象。一度申し込みればそのままで毎年更新の必要はありません。

初めて申し込む家庭は PVUSD Malaga Cove Administration Center にてアポを取る必要があります。住所は 375 Via Almar。ご希望の方は Rita Moyers 或いは GiGi (310-378-9966 Ext 404) に電話でアポを取って下さい。申込み用紙はミーティング時に書き込みます。アポには次のような証明書類が必要です。

- 生年月日の証明
- カリフォルニアの運転免許証かパスポート
- 住居の所有証明
- 2018年分の Property Tax Bill
- 主居住住宅の証明(下記のうち一つ)
- So Ca Edison Bill
- The Gas Company Bill
- 電話や水道など他の Utility Bill でも OK

給はなかなか調整が進んでおらず、原油価格が急騰することは考えにくいと言えます。最近原油価格が一時的に70ドルを越しましたが長続きしませんでした。

結論として、今年前半に関しては米国経済、住宅市場とも楽観視しています。

パロスバーデス住宅市場

PV 住宅市場の需給関係は非常に悪い状況で 2019 年をスタートしましたが、1月13日と27日の週に多くの物件契約がなり、エスクロー物件数が急増する一方、新規リスティング数が多くないため、需給関係は急激に改善しています。金利も過去一年間の最低水準まで低下し住宅販売の後押しとなりそうです。利回り曲線がフラットなのを見ても好景気でも先行き不安からインフレ懸念は市場に薄く、米国債デフォルトがなければ当面金利急騰の可能性は少ないでしょう。今春の住宅市場は不透明から快調の見通しに変更しました。この2-3週間に良く売れている価格帯は昨年どういう訳か動きの鈍かった100-150万ドルが中心で100万ドル以下も良い物件は売れています。そのためエスクロー中間価格も急落していますが、年末からの低価格帯不振と高額物件の販売によって、中間価格が実態から乖離して高くなっていったので、むしろ市場価格実勢に近づいたと言えます。

物件比較による販売価格を設定する際、最近実勢からかなりズレた値段で取引された物件が幾つか目に付いています。高値はセラーにとって参考にしたいたところですが、これらは比較対象から外す必要があります。市場在庫数が一年前に比べ40%も多いので販売が増えても直ぐにセラーズマーケットにならないでしょう。新規リスティングも2月入りで急増していますので大きな値上がり局面は暫くなさそう。

ただ、RPVの西側は供給が比較的少ないため、良い物件が適正な値段で出てくれば直ぐに売れる状態と言えます。PV Dr East 沿いは少しずつ売れ始めていますが、供給過多が解消されていません。

タウンホーム、コンドとも堅調を維持しています。むしろ優良物件不足です。

災害保険会社に関する新法

山火事やその他の災害による被害はカルフォルニア全域に広がっています。そのため保険会社は様々な手法を使って将来の支払いを減らそうとしています。そのような動きに対して、カルフォルニアの議会(両院)はホームオーナーが正当・公平に保険金を受けられるよう 8 つの新しい法律を発効しました。その中で主なものの要点をまとめると:

#824: Emergency 宣言が出てから一年間、保険会社は家の保険をキャンセルしたり更新を拒否できません。また特定の火災リスクを保険省に報告義務が出来ました。

#894: 大災害や破局的な事態に遭った被保険者を補助するため、保険会社は保険を 2 年間更新、生活費や住居の修理などの支払いを 12 ヶ月延長して支給する。

#911: 保険の対象となる災害が原因で生じた複合した災害 (landslide, mudslide, mudflow or debris flow) をカバーすること。

#1772: 被保険者が立て替え入れ替えなどの保険支払いを受けられる期間を 24 ヶ月から 36 ヶ月に延長。

#1800: 完全なロスとなった場合、被保険者が再建するか新しい場所に住居を購入するかの選択によって、保険金の支払いを拒否したり、制限することができない。

#2594: ホームオーナーが保険会社を告訴できる時効を緊急事態による損害の場合、現行の 12 ヶ月から 24 ヶ月に延長する。

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

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

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、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

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(*): Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/05/19)