



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



March 7, 2019 VOL.165-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

米国経済は他国に比べ依然好調、完全雇用状態となっていますが、GDP 成長率は2019年第4四半期が2.6%に留まり、通年で2.9%と3%を割ってしまいました。ビジネス投資が大きく伸びたのが唯一明るい点ですが、第2四半期の4.2%増から減速傾向は明らかです。その理由は幾つかありますが、まず国際経済が低迷を始めていること。中国経済の著しい鈍化、ドイツの落込み、イタリアの不景気を初めEU全体が沈滞。英国のBrexit混乱による不透明。

次に挙げられるのは貿易関税の影響。数字で掴むのは難しいですが、中国からの輸入品は関税がかかってもまだ米国内製品よりは安い物が多く、中国製品より高くても関税を入れた価格より安いものがあればそちらの国から輸入するのが市場原理。その場合、中国にとっては輸出減となるものの、米国製品は増えず消費者は関税による物価上昇となり、皆が損。現実には貿易赤字が逆に増大しています。消費はまだ好調ですが、昨年前半の伸び率から縮小して来ています。12月の小売が大きく減退しており今後どうなるのか注視しています。

米国経済が世界をリードしてきたのは、90年代後半のドットコムブーム。2007年のiPhone革命などです。昨年来iPhoneの売り上げ不振からみても、米国経済の活性化には改善ではなく革新的な新商品や新テクノロジーの発明、開発が必要な時期が来ているようです。また国際政治・経済動かしてきた石油の力が薄れてきているのも事実。古い鉱工業の再興を謳う政策は、今後の米国経済にとってはマイナスでしょう。

所得格差の拡大が2020年の大統領選の争点となりそうですが、純粋に経済学の観点から、所得の均一化は発明、技術革新、成長を阻む一方、過大な所得格差は経済全体にとって長期的にマイナス。

米国の場合、財政赤字の良し悪しは議論の余地が有っても、現在の急増は懸念されます。3月1日で政府負債上限額の自動

低価格帯 熱気を帯びる

リフォーム vs AS IS

昨年前半はリフォームされた家が飛ぶように売れ、プレミアムをついた値段で売れたケースもありました。従来、リフォームのコスト分ほど高く売れないと言うのが住宅市場の通例だただけに驚かせられました。この背景には外国からの焦燥買いの波が押し寄せ、修理等が購入後出来ないこともあり、完全にリフォームされた家を求めた結果でした。エージェントにとっては売り易くセラーは値段も高く売れるためリフォームして売るのが大きなトレンドとなりました。

残念ながらリフォームされた家をプレミアムで買い漁る傾向は昨年7月入りからバツツと止まってしまいました。その反動で住宅市場全体が深刻な沈滞状態に陥りました。(タウンハウスとコンドは好調を維持)

今年2月入りからバイヤーの買い意欲が活発化、オープンハウスがごった返すケースも出てきました。ただしそれは100万ドル近辺の物件が中心で、高い物件は余り動いていません。LA広域も同じで30万から50万ドルの価格帯が良く売れ始めました。(3月から高額物件にも動き)

重要なのは昨年前半のバイヤーが戻って来ていないこと。家の状態が古くてもViewの良い家が魅力ある値段で出てくるとオファーが集中します。PVの住宅市場は本来の傾向に戻ってきたと言えます。

リフォームされた家の人気は高いものの、コストが値段に反映されるか、工事の不便や目に見えないコストを入れると割りに合うのかまだ結論が出せません。

ただしViewなど特徴のない家はお金をかけても家の価値が頭打ちになります。

引き上げ期限が来ましたが誰も騒いでいません。一部に負債は連銀が支払えばよいという暴言も出ていますが、ドル下落、インフレ、金利急騰、不況のサイクルを招きます。負債上限は政府が支出増を米国債発行、それを連銀が買い取る、つまりはお金の過剰な発行を防ぐ意味もありますが、連銀の金融政策を妨害することにもなります。

パロスバーデス住宅市場

需給関係は昨年稀に見る落込みから急回復していますが、販売の方が安値から高値まで全般まで行き渡っておらず、PV全体の需給はもう一つと言った感です。ただこのところ150万ドル以上の物件、200万ドル台の物件にも少し明るさが出てきており、4月後半以降に期待が持てます。

エスクロー中間価格は昨年後半からの安値物件不振で統計上実態から乖離した買い水準となっていました。年明けの販売回復が安値物件のリードによって、一時的に急落後、2月から徐々に回復、現在は不動産プロの感触に合致したレベルになっています。

昨年リフォーム物件に押され人気のなかつた悪状態の家、とくにViewなど特徴のある家が売れています。ただFixerで値段が高いものは売れません。昨年全般の綺麗な家が飛ぶように売れた市場ではなくなりました。リフォームされた物件はまだ人気があり、比較的高く売られています。かけたコストを上回る値段で売れるかは、もう少し観察する必要があります。

3月中旬以降は税務申告の時期で毎年販売数が頭打ちとなる傾向があるので、売り出しは少し待った方がよいでしょう。直近で金利上昇の可能性は小さいので、心配する必要はないと思われます。また価格もまだもう少し上昇が見込まれます。

次期選挙で民主党が勝つと2021年に1031Exchangeが廃棄される可能性があります。1031による買い替えをお考えなら、今年中にやっておいた方が無難です。

タウンハウス市場は極端な供給不足で好調。コンド市場も順調です。

PV外に住むお孫さんも PVの学校に行けます

2月末PVUSD(パロスバーデス学校区)のミーティングで Board of Educationは祖父母がPV学校区に居住していればPV外の市に住んでいる孫もPVの学校に行けるよう合意しました。PVUSDは3月15日から申し込みの受付を開始しますが、申請者はまず自分(孫)の居住する学校区からinter-district transfer release を貰ってからPVUSDに申し込みます。祖父母でなく子供の親が District Enrollment Center at 375 Via Almar in Palos Verdes Estates に出向いて行ないます。質問は電話で (310) 896-3401

エージェントにもっと要求を

最近、外部の Transaction Coordinator(TC)を使うエージェントが増えています。一たびエスクローを開設すると TC 専門業者に委託、相手側との遣り取りも全て任せてしまうケースが多く、そのためエージェントのエスクロー期間中の手続き、書類の内容などのノウハウが薄れて来ているようにも見えます。一方、TC はサイン等が全て揃っていれば OK の傾向があります。例えばある書類の受け取りサインを得てそれでよしとしますが、肝心の書類が相手に渡されていない、或いはサインする事項がまだ発生していないケースがあります。これは TC でなくエージェントが実行確認すべきことですが、書類の遣り取りに直接関わっていないので気が付かないのか。セラーもバイヤーもサインを求められると、内容を読まず、サインの目的も確認せずにサインする方が多いのが実態です。自分の利益保護の観点からも、よく理解できるまでエージェントに質問したり、必要情報を要求して下さい。

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

新規リース: ロミータの2ベッドコンド

綺麗にリフォームされたロミータの 2 ベッド・1 バスをリースします。家賃は月\$2,000。Appliance も含めキッチン、バスルーム、床も新品。現在窓も新しくしています。お知り合いの方で興味があればご連絡ください。(Narbonne Ave) 310-365-6309

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、またカウンタートップを選ぶのに良いところなどもご紹介できます。

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。



SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact Rockyfield

For

Property Information

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 03/06/19)