



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



April 4, 2019 VOL.166-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

株式市場は第1四半期に昨年第4四半期のロスを取り戻すまで上昇しましたが、米国経済の先行きは依然不透明。12月に0.6%落ち込んだ後の1月個人支出が僅かに0.1%増に留まりました。連銀は利上げ計画を停止、景気減速の兆候を認識しているのでしょう。尤もこれ以上の利上げは利回り曲線がフラットなため現実的に難しくなっていますが、現在のFFレート1.25-2.50%では不況対策が有効に行なえず、他の新しい手法を模索中です。

景気先行き不安は主に国際経済の不振と貿易摩擦から発しています。トルコの金融不安、ドイツを初めEU経済の不振、英国のBrexit混乱、中国の急減速など。新しい北米貿易協定は一応合意に達しても鉄鋼とアルミ関税を巡り批准が頓挫しています。日経新聞によると環太平洋経済連携協定(TPP)、日欧の経済連携協定(EPA)という2つの経済協定の発効で米国からの日本の牛・豚肉輸入が急減、カナダや欧州産が急伸。4月には協定2年目でさらに関税が下がるので米国から日本への肉輸出が一段と減少することが予想され、米国農業はさらなる打撃を受けそうです。

長期的には米国経済の問題は各業界の寡占化にあります。石油、銀行、航空、スーパーマーケット、電話、ケーブルTVなど実によくの業界で少数の大企業が支配しています。自動車のように外国からの厳しい競争がある業界は問題ありません。資本主義の根本は市場経済。市場経済が機能するためには、多くの供給者とバイヤーがフェアに競争する競争原理が不可欠です。寡占・独占状態の業界はコストの高い米国企業が国際競争力を維持し繁栄するために必要な、独創性、発明、効率、品質などの点で怠惰になります。

しかし、ハイテク業界は異なります、その市場独占は不正な競争手段やM&Aなどでなく、技術革新、発明によって達成されます。さらに重要なのはハイテクの商品サイクルが短いこと。MicrosoftがWindowsでOSを支配したのは昔の話。iPhoneもすでに市場シェアが減退

PV 住宅価格 上昇傾向

賃貸投資 - 物件選択

賃貸住宅によって老後の収入を確保するのは大変良い考えで、必要であれば売却してまとまったお金も入ります。近年の住宅価格上昇でローンを借りると当初はキャッシュフローが赤字となるため、無理をしても早いうちに賃貸住宅を取得すると引退する頃までに家賃が上昇し良い収入源となります。理想的には3件くらい所有すると1件空家となっても2件の家賃を確保できます。高額の大きな物件より、2ベッド(1ベッドは価格リスクが大)のコンドやタウンハウスが狙い目。余裕があれば3ベッドの一軒家も考えられます。

家のタイプや場所に関してつい自分の好みに合うものを求めますが、自分が住むことはなく貸し易い、利回りが良いことに重点をおきます。学区の良い地域(PVや西・南トランスなど)は貸すのも容易で家賃滞納などの可能性も低ですが、物件価格にプレミアムがついているためリターンが低い、投資額に対する家賃比率が低い難点があります。通勤に便利などところで価格が安く貸し易いのはWestern Ave 沿い、San Pedro, Lomita や Harbor City の一部です。北トランスも対象として考慮できます。減価償却に関して、賃貸の赤字は給与などの控除に使えないため、数件保有するまでは特典がありません。賃貸で最大のコストは空家です。直ぐにテナントが入る地域も重要ですが、購入後色々修理やリフォームすると家賃のロスと2重コストになります。購入後直ぐに貸せる状態の物件が理想的です。

HOAのコストも重要。賃貸ではHOA費用も経費計上できますが、施設のよいところはHOAも高く、テナントには特典でも大家には関係ありません。HOAの安いところはメンテの悪いところも多く、HOAが何をカバーしているか正確な情報を取る必要があります。現オーナーやエージェントに尋ねるのは危険。管理会社に直接問い合わせること。最近コンドやタウンハウスで賃貸を制限するところが増えています。購入後数年間、或いは賃貸比率などで賃貸制限がありますので、オファーを入れる前にこれも管理会社に確認が必要。

を始めています。その他のハイテク企業を見れば繁栄と衰退の歴史は明らか。ハイテク企業は常に新発明、新商品、新分野を開拓したり、特化などで生き残っています。

ハイテク大企業の分割は好しくありません。フェアな競争、新規参入を助長し、競争原理が正しく機能するような政策が望ましいでしょう。

パロスバーデス住宅市場

昨年後半からの低価格帯の不振で1月から2月初旬まで取引数が薄いためにエスクロー中間価格が一時的に急騰しました。その後、低・中価格帯が急に売れたため市場価格が急落、この動きは統計上のいたずらでした。日常の感触では2月入りから個々の価格が上昇を始めていたと思いますが、\$1.5M以上の物件の契約数が少なくエスクロー中間価格が上昇傾向に転じたものの、修正感が強い状況でした。が、ここに来て市場での実感、統計上の数字両方で値上がり感が明確になったと確信できます。すでにRPV西側で110万ドル以下の物件が希薄となり出てくると直ぐ売れてしまう状態です。3月後半には200万ドル近辺から、300万ドル以上の物件まで売れるようになり、市場には強気感が漂っています。

この背景には金利が低下していることが一番の原因と考えられます。ただ、週毎の契約数を見ると15件前後でブーム時の20件以上とはかなりの差があり、また値上がり感から新規物件が急増しているため、市場在庫が増え、エスクロー物件数が減少するという黄信号が数字上で点灯。つまり金利が少しでも上昇すると市場状態が一気に悪化するリスクを孕んでいます。ただ今後1-2ヶ月で金利が大きく上昇する可能性は小さいので今春の住宅シーズンは好調に推移するでしょう。

毎年4月15日の税申告の前は契約数が減ります。今年もすでにその影響が出ているように感じられ、市場が再開するのはその後になりそう。金利面から値段もまだ上昇の余地があります。

タウンハウス市場は一部に高すぎて売れ残りもありますが、依然供給不足で好調。コンド市場もまずまずの状況です。値段も上がっています。

コヨーテに注意

コヨーテの話はパロスパーデスでよく聞きます。コヨーテは小型のジャーマンシェパードに似ています。非常に適応性がありどんなものでも食べます。ウサギ、ねずみ、鳥や小動物、子鹿や子羊も狩猟します。動物の死骸も食べ、ペットフードや生ゴミもあさり。コヨーテはカリフォルニアのどこにでも生存し、自然の中で生きている限りはそれほど問題ありませんが、人間が餌などをやると人に対する恐怖が薄れ攻撃的になります。ペットはよくコヨーテに襲われ怪我をしたり殺されたりします。小さな子供にも危険です。要はコヨーテが人間を恐れる状態を維持することです。故意にコヨーテに食べ物を与えることは厳禁ですが、気付かずに食料を与える事が良くあります。ゴミは蓋を必ずして収集は前夜に出さず朝出すこと。外でバーベキューなど食べた後、綺麗にして食べ物を庭に残さないこと。家の周囲の雑草など伸びているとコヨーテが隠れて家に近づけます。家の周辺が綺麗だとネズミなどもいなくなりコヨーテや他の動物の来る可能性も小さくなります。コヨーテが出現している地域では子供が大人の保護なしに遊ぶことを避けるようにしてください。また小さなペット、猫、小さな犬などは屋内で飼うほうが賢明。とくにコヨーテは飼い猫を狙うと言われます。大きな犬も夜は家の中に入れてほうが良いでしょう。コヨーテが来た時は、脅かすことが大事。大きな音で脅かしたり、石を投げたり、ホースで水をかけたりすることで、人間は怖いと理解させることです。コヨーテのレポートをする必要のあるときは <http://coyotesightings.rpvca.gov> が便利です。またコヨーテの出没マップは <http://www.rpvca.gov/1065/Coyote-Reports> で見られます。

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

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、またカウンタートップを選ぶのに良いところもなどご紹介できます。

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

For

Property Information

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome)
Prices in '000s. Source: MLS (as of 04/04/19)