



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



June 4, 2009 VOL. 71-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

大手銀行はすでに 850 億ドル以上の資本調達をしたといわれ、政府からの TARP 借入れを返済する動きに出っていますが、GM など大手企業の倒産による焦付きや商業不動産物件向けローン問題、住宅ローンも今後まだかなりの損を被ることになりそうで、金融機関はトンネルを抜けたといえません。ただ金融市場は危機状況を脱しており、これが経済見通しを明るくしています。今年中に成長マイナス幅はゼロ近くになるかもしれません。こうした景気回復の兆候で金融市場はすでにインフレ懸念が台頭しています。巨大な財政赤字は政治的にも大きな争点であり、インフレ懸念が必要以上に煽られている感もあります。

しかし現状はまだ深刻な不況にあり、毎月雇用数が減少幅は縮小傾向に入ったものの回復とはとても呼ばず大型景気対策が必要な状況に変わりないため、インフレ論争は時期早尚です。毎月 50-60 万人の失業に労働人口の増加を考慮すると、推定される 600 万人をはるかに超える失業者、半失業者がいるため、仮に経済成長がプラスに転じてみても企業が積極的に採用に動くまで時間がかかり、求職者があまりに多く賃金上昇がインフレ要因となることは数年なさそう。連銀も常に先手を打つインフレに対策を採るはず。

インフレの可能性は当面無くとも、金利の上昇は十分考えられます。世界各国とも景気回復による過剰流動性を防ぐため慎重な金融引締めに出よう。また政府借入れがあまりに大きいため所謂 Crowding out (政府の借入れにより民間が借入れる資金が不足) が金利上昇に繋がるから。金利上昇となれば景気回復に水を注ぐことになり、この面でも経済が急成長することは考えにくく、インフレ圧力もいま政治的に誇張されているほどにはならないと思います。

住宅価格は販売量が今後順調に増えても、市場在庫がまだ膨大である上、雇用と所得の改善にまだかなりの時間がかかり、さらに金利は上昇圧力が強いので、比較的安定した状

住宅販売 順調に継続 価格は安定

Appraisalでの注意

昨年からの住宅ローン不履行急増の一因がローン会社と Appraiser の緊密関係にありました。ローンが承認されるべく Appraisal 価値がローン金額と同等か上回る慣習がありました。これを是正するため幾つかのルールができました。ローンオフィサーが直接 Appraiser と接触できなくなり、特に FHA ローンの拡大で家の品質維持・改善という FHA 本来の目的を厳しく適用しているため、Appraisal プロセスも必要以上に厳しくなっています。場合によっては Appraisal が 2 つ必要なこともあります。

リファイナンスにせよ売却にせよ、ローンが絡めば Appraisal が必要になりますが、最近ちょっとしたことで、家の価値を下げる傾向になっています。衛生・安全に関するもの、例えば割れた窓ガラス、器具が正常に作動しない、水周りなどが重要点であるほか、床のタイルや台所のカウンタートップが割れていた、剥げたペンキ、壁の穴などで査定額を下げるそうです。FHA ローンの場合とくに厳しいようですが、それが普通のローンに関係するアプレイザルにも影響が出ているようです。

ご紹介のお願い

家を買いたい方や売りたい方をご紹介ください。ご紹介くださった方のご期待に沿うよう一所懸命やります。成功裡にクローズできればささやかながら御礼をさせていただきます。宜しくお願いします。

況が続く、2006-2007 年レベルに戻るには数年がかかると予測しています。(PV は比較的早い) 実質金利(市場金利 インフレ率)が上昇するので、株などは厳しく、変動金利債などが魅力を増すでしょう。ドル高に転ずるかは欧州と日本の景気回復によります。

パロスバーデス住宅市場

一戸建て住宅在庫は 4 月中旬から毎週減少を続け今日現在で 290 を切っています。一方エスクロー物件数も漸増しておりもうすぐ 100 に届きそうです。とくに低価格帯の販売には目を見張るものがあります。Fixer などで市場価格より安くリスト価格が設定されたものも 2-3 日で複数のオファーが入るなど販売量だけ見るとブーム時を彷彿とさせます。しかし一方で長い間売れ残っている物件はかなり値下げしても見向きもされないものも多く、さらにバイヤーは売れていない物件にはさらに低いオファーを出す傾向にあるため販売に苦労しています。最初に市場に出すときの価格が如何に大事かを考えさせられます。

従来、PV の一戸建ての主力であった 100 万ドル台の物件はいくらか良くなっているものの、リスティングが多く競合しています。もっとも少し前まで 100 万ドルちょっと上のクラスの物件が 90 万ドル台に値下げ、あるいは新規リスティングでも 100 万ドルを切ってくるものもかなりあり、今の価格帯が少し前の価格帯と同じクラスの物件とは限りません。最美好調なのは 80 万ドル以下の物件です。

RPV の北西部が好調な割りに、南と東側はバツとしません。東でも Western 沿い (Eastview) は好調です。PVE はスローでも売られています。モーゲージ金利がこの一週間 0.30% くらい急騰しているため、その影響が出るかもしれません。数量より価格への影響の方が心配されます。タウンホームも好調で、コンドもまずまずです。

2007 年 9 月に家を購入された方が、固定資産税の査定見直しを 4 月に提出し最近引下げ OK の返事が来ました。これでプロパティタックスが 13% くらい下がります。(岩田)

ホームオーナー支援

カルフォルニア・リアルター協会 (CAR)では、初めて家を買う人のモーゲージ保護プログラムを始めました。レイオフされた場合に月\$1500を6ヶ月間支払う (Co-buyer は\$750) というものです。過去3年間家を所有していない、エスクロ開設が今年4月2日から年末まで。加州リアルターを取引上使うこと。カリフォルニアで購入。W2 受給者 (自営業は除外)。詳細のパンフレットが Rockyfield ありますので、お子様や親戚のために興味のある方はご連絡ください。

最近法制化したホームオーナーの救済措置は、価格下落でエクイティが無くなりリファイナンスできない方を対象にしていますが、現在のローンが Fannie Mae か Freddie Mac 所有で無いと適用されないため、PV の自宅所有者で対象となる人は少ないかもしれません。興味のある方は <http://www.makinghomeaffordable.gov/>

住宅ローンは貸出し後すぐに売られるケースが殆どですが、支払いなど表向き同じレンダーが取り扱う場合、借り手にはわからないことが多いのですが、今回、ローン購入先が30日以内に借り手に報告することが義務付けられました。

FDIC の25万ドル預金保証が2013年末まで延長されました。一方、モーゲージローンに関連する詐欺など防止するため法務省にモーゲージ会社やブローカーを起訴する権限が与えられました。これに関連してローン書類に FBI の警告書が加わり借手もサインすることになりました。

オバマ政権は FAP (Foreclosure Alternative Program) を発表しましたが、その中で混乱や不透明な点の ShortSale 取引を簡素化し、明確にする書類の標準化、ShortSale の価格設定基準などを盛り込んだ政令が出ました。また家を失ったオーナーの引越費用として\$1500、また第2ローン貸し手に Lien を外すため\$1000まで支払われます。

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、2009年 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。出張サービスの場合は別途料金を頂きます。



Rockyfield contacts

DRE broker license:
01328577

27520 Hawthorne Blvd. Suite 144
Rolling Hills Estates, CA 90274

RockyfieldのWebsiteでMLSの物件がご自分で検索できるようになりました。お試しください。
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#
email: properties8@rockyfield.com

修繕・リフォーム業者のご紹介

ハンディマンの仕事からリフォームまでこなす日本人の業者も紹介できます。PV を良く知っています。またガーデナーやハウスクリーニングもご紹介できますので、カタリーナまでお問い合わせください。

ご自宅地域の市場情報 (週一回=無料)

もっと詳しい市場情報を毎週 (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。最近はリスティング多いため下のリストはごく一部です。
properties8@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。最初にそう仰って下さればそのように対応いたします。



SELECTED LISTING SAMPLES

For listing information

Please Contact

Rockyfield

S: Sold B: Backup P: Pending
C: Contingent A: Active (*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 06/03/09)