



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, 2010 VOL. 76-web

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

年明けから新規および、出戻りリスティングが急増する一方、販売も好調で一挙に市場が活発化しており、市場在庫膨張の心配はないかもしれません。現在最も懸念されるのは金利動向です。30年固定住宅ローン金利が連動する10年米国債は11月末に3.2%を下回るところまで下げた後急進し、僅か一ヶ月で3.9%近くまで上昇しました。30年固定金利も0.45%程度上昇しています。金利が上昇すれば月々の支払額が増えるため、バイヤーにとっては住宅価格が上昇したと同じ影響が出ます。需要が非常に旺盛なため、販売量減はあまり心配しませんが、市場活発化・拡大でも値上がりしない状況となる恐れがあります。

金利上昇の背景は、2008年末の金融市場メルトダウン対策のTarp、昨年からの景気刺激 Stimulus など、マネーサプライが膨らみ、財政赤字もアフガニスタンなど戦費が減らず膨大化。市場にインフレ恐怖が蔓延しているため、GDPがプラスに転じ、雇用も回復兆候が見え始めると、当然将来のインフレ予測が金利を押し上げます。連銀は90年代前半の景気回復過程で巧みなマネーサプライ管理により、インフレなき堅実な長期経済成長に成功した経験もあり、こんご景気回復をにらみながら、利上げ等対策を実施していくと思えます。Volker以来、連銀の目標がマネーサプライに転換し、金利はその道具となったことを思い出してください。連銀は金利を見ているのではなく、実際のインフレ抑制に注力します。さらに連銀の政策金利は Overnight であり、長期金利がどう動くかは別な問題です。

金融市場が連銀の利上げをインフレに先手を打つ有効手段と判断すれば、長期金利は将来のインフレ懸念が後退、むしろ下がります。Bernankeが最近「利上げも選択肢」の発言も市場に対する決意表明です。つまり市場が連銀を信頼すれば、長期金利は安定、住宅金利も急上昇が避けられるということです。しかしもう一つ問題があります。世界景気の回復による、石油などの資源不足による、コスト



謹賀新年

2010年のお約束

新年明けましておめでとうございます。今年も宜しくお願い申し上げます。

不動産ビジネス

私どもの知識がお役に立つことは喜びでもあります。不動産に関係することは何でもご相談ください。

リスティング契約の際、どのような理由でも私どもの仕事に不満な場合、何時でもキャンセルできるよう誓約します。

「自分の売込みは控え目に、家の販売はアグレッシブに」をモットーにお客様のプライバシーを尊重します。

家の市場価値推定においても同じ方針で、売る計画が無くてもかまいません。その後もうるさい事はありません。

チームで担当、2倍の行動力、お客様の時間、スケジュールに合わせます。

情報提供

当ニュースレターが主となります。穴場紹介が非常に好評でしたので、今年は幾つかご紹介していく計画です。

メールによる市場情報(毎週)はお客様の数ももう少し増えても対応できますので、お気軽にお問合わせください。

Notary(公証)

日本語の署名証明も出来ます。便利にご利用ください。

インフレです。これは連銀でなく、長期政策・立法による対策しかありませんが、今の政争に明け暮れる政治では悲観的にならざるを得ません。

パロスバーデス住宅市場

PVの一戸建て市場は12月販売数が44、昨年後半の水準を保ち、中間価格は8月のピーク水準に戻し昨年の最高値となりました。(クローズド統計、実際の契約は10月中旬から11月分)、まだ2006-7年から15%程度低い水準です。2009年通年では販売数が443で前年を21%上回りましたが、まだ2007年の533を大きく下回っています。因みに販売数は2002年が1000近く、中間価格が2006年の\$1369K、平均価格は2007年の\$1635Kがピークでした。数量面は昨年後半から回復しました。価格はまだ低いものの、回復の兆候が統計上は出ています。

回復を引っ張ってきているのが100万ドル以下の低価格帯ですが、12月は500万ドル以上が売れたため、平均価格が不自然に高くなりました。このところ Short Sale と REO(銀行保有)がPVでも目立つような気がします。しかしこれは回復過程の症状かもしれません。一番売れて欲しい100万150万ドルの価格帯がまだ従来の活況を見せていません。良い物件でも少し時間がかかるようです。

年明けでリスティングが増えていますが、売れ行きもいいので、供給過剰の心配は今のところ見えませんが、タイトにならないと大きな値上がりも見込めません。金利動向が心配なもの、2月入りから価格面も緩やかに良化し始めるのではないかと希望を持っています。

もう少し待てばもっと高く売れるのではないかという考えは、バイヤーのバーゲンハンティング心理がすぐに変わると思えず、金利動向からも、6月以降ちょっと怖いところもあります。ことし売る計画であれば、あまり高値追いをしないほうが賢明だと思います。

タウンホーム市場はウエスタン沿いRPVにForeclosureが多く足を引っ張っている半面、西側はかなり好環境です。(岩田)

住宅市場関係の新法

節水 Plumbing 設備の交換・開示

SB 407 法は 1994 年 1 月 1 日以前に建築された家屋の非節水 Plumbing 設備の入換え要件をうたっています。

1/1/2014 から一戸建てのリフォーム等の許可に関し、節水 Plumbing 設備への入換えが完成証書或いは最終許可発行の条件となります。また同じルールが複合住宅・商業建屋にも適用されます。開示義務も 1/1/2017 から、一戸建住宅のセラーはバイヤーに対し文書にて、上記の Plumbing 設備交換に関する要件およびセラーの家屋に非節水設備あるかどうか開示が必要となります。

複合住宅と商業建屋にも同じルールが 1/1/2019 から適用され、それまでに非節水設備は節水 Plumbing 設備に交換されなければなりません。賃貸物件の場合、オーナー或いは代理人が節水水道設備の取り付け、修理、テスト、メンテナンスの目的で賃貸家屋に入ることを許可し、またテナント入居時に節水設備がメーカーの節水基準で稼働していることが要求されます。

ライセンスの無いコントラクター

AB307:ライセンスなしでコントラクター業務を行うのは軽犯罪に当たりますが、新法では\$5,000以下の罰金が懲役6ヶ月以下の懲罰(或いは両方)が適用されることになりました。2度目以上の有罪判決にはさらに厳しい罰則が適用されます。ライセンスの無いコントラクターを使った人は犯罪の被害者と見做され、コントラクターがライセンスを持っていないことを知っていたかいないかに拘わらず、経済的損失の賠償を受けられます。

Notary Public (公証) サービス

Notary Public をお探しですか? ローン調印エージェントの資格を持つ経験豊かな Notary Public が様々なニーズにお応えします。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ます。
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。またガーデナーなど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。よいお掃除の方をご存知でしたらお教えください。

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

Please contact

Rockyfield

for

Lising Information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold (*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/05/09)