



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



June 12, 2010 VOL. 81-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

経済指標が上向きに転じている中で、雇用が出遅れているとの指摘があります。確かに5月の雇用数が国勢調査員の一時的410,000人を入れても430,000増加にとどまり、民間の雇用の回復遅れは確かです。雇用増が一時的でも大幅増加に変わりなく、その分消費や貯蓄(投資資金の増加)に回り、それが景気浮揚、民間の雇用増加に繋がるので悲観材料ではありません。2番底論から更なる景気刺激策を唱えるのは選挙前の政治議論で、欧州の金融危機も回避に動き始めています。ギリシャの財政危機による将来への不安から企業の雇用が先延ばしになったことも考えられます。しかし、米国の金融危機に比べればギリシャは微小でひとたび、IMF、ドイツ、米国が救済に動けば影響も軽微です。

市場動向を見ると、欧州の危機回避への安心感が出て原油価格も上昇に転じ、米国経済は順調な回復を示しています。政治的議論を別にすれば大不況の後、雇用の遅れは自明のことです。しかし住宅市場にとって販売数こそ順調であるものの、雇用が本格回復、個人所得が増加し、将来への不安感が解消しないと、価格伸び悩み状態が続きます。価格が上昇しないとフォアクロージャーや Short Sale が減らず、それがまた価格上昇の頭を抑える悪循環が続きます。この悪循環に輪をかけているのが、Appraisal(査定)です。好況時に Lender の云うがままに査定額を出し住宅市場崩壊に加担した反動と法律強化により、Appraiser の中には低めに査定する傾向が見られます。好況時に正しい査定のできない質の低い Appraiser が多かったせいでしょう。査定額が合意価格を下回るとだローンに問題が出るだけでなく、バイヤーの値引き要求など、大変なことになります。本当に合意価格が高すぎるなら別ですが、そうでない場合も結構あるようです。大多数の Appraiser は合意価格を査定額として提出する傾向にあるようです。これもあまり感心できませんが、

販売数の増加にも拘らず価格が伸び悩ん

リスティング ラッシュ続き 市場在庫膨らむ

Included or Excluded?

住宅売買でよく揉めるのが何が含まれ何が含まれないかです。セラー・バイヤーともよく誤解することです。基本的には建物に固定されているもの(real property=不動産)は販売に含まれ、固定されてないもの(personal property)は除外されます。が、冷蔵庫やガスレンジなどは Built-in と置くものがあります。最近揉めるのが壁に固定された Flat TV などです。4月の新売買契約書でこれらは除外するように明示されました。固定された照明器具やサテライトディッシュは販売に含まれます。

もちろん固定されたものでも持って行きたいものは合意すればよく、同様に置いていきたいものは、バイヤーに提示すれば OK ですが、バイヤーが要らないと言えば廃棄処分するしかありません。経験上困るのは、最初に置いていく事で合意し、後になってからやはり持って行きたいと云う、セラーの心変わりです。高くないものでもバイヤーによっては不満に思ったり、怒る人もいます。

家具等をバイヤーに売りたいケースもあります。住宅売買の価格がすでに確定しており、セラーとバイヤー間の個人的取引とし、エージェントはなるべく絡まないようにしたいので、最初から販売に含むとして値付けしたほうが賢明です。

勝手ながら7月・8月号はお休みさせていただきます。7月号はWeb版だけ発行します。

でいる直接最大の理由はやはり新規リスティングがあまりに多いことでしょう。価格の本格上昇は来年になりそうな気配です。

パロスバーデス住宅市場

WSJ など5月の住宅販売が First-time Buyer の奨励金がなくなった反動で減少し住宅市場回復を遅らせるなどの見通しを報道していますが、Palos Verdes の場合、奨励金の影響はなく、実際5月の一戸建て販売(クローズド)は非常に高水準の57となりました。これは2007年8月の57件以来最大。それ以前と比べても多く、数量的にはPVの住宅市場が完全に回復したともいえます。

需給関係を見ると、市場在庫が2月中旬に180まで減少した後、リスティングラッシュとなり、販売好調でも市場在庫が積み増し現在は250と云う好ましくない状態です。E/A レシオも3月上旬に54%と価格回復の環境が整ったかと思ったら、その後下がり始め、今は43%となっています。この需給関係で価格上昇はまず望めません。販売も順調なため「市場規模が拡大している」とも言えますが、このまま夏休み入りでバイヤー数が減ると心配です。

市場在庫の内容を見ると販売数で5%以下の300万ドル以上の物件が在庫の4分の1近くを占め、一方販売の3分の1以上を占める100万ドル以下の物件の在庫は全体の15%に満たない、また150万ドル以下の需給関係は悪化していないことなどから、高額物件の滞りが市場全体を悪く見せているといえます。

エリア別で見ると、EstatesPV Dr. North 沿いの Valmonte エリアが長期間好調を保っているのが目立ちます。

こうした全体の状況から、超安値でのリスティングもしばしば見られ価格回復の足を引っ張っています。Short sale/REO で売りに出ているのが一戸建てが12件。それほど悪影響があるとは思われませんが、

タウンホーム市場は昨年暮れから順調に来て値上がりしてもおかしくないのですが、一戸建ての価格が上昇しないため、頭打ち状態が続いています。

Home Affordable Unemployment Program (UP)

7月から Home Affordable Modification Program (HAMP)の一環として Home Affordable Unemployment Program (UP) が失業者の住宅ローン支払いの減額を目的に始まります。対象となるのは HAMP 適格に加え、失業中で失業保険を受給できる資格のあること(期間は Lender の裁量)、ローン不履行(未払いが3回未満)になっていないことなどです。

このプログラムをサービス提供者は、失業者が HAMP を申込みの際、UP 適格かを先に検討します。現在仮 HAMP を受けている借り手が失業した場合、それまでローン未払いが3回未満なら UP を受けることが可能。以前に HAMP 不適格となった借り手も適格なら UP に申込みます。正式 HAMP を受給している借り手の場合、失業しても UP は受けられません。

UP の内容は、

- 期間は3ヶ月か再就職時まで(サービス供給者は自身のガイドラインで延長できます)。
- 月々のローン支払額を対象世帯の Gross income の31%以下(ゼロとする場合も含め)に減額。
- UP を受給する借り手は再就職、あるいは UP の有効期限の30日前に HAMP 受給資格の検討を受ける。

というものです。

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、2010年も 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

Rockyfield のリスティング

For Sale

28122 Golden Meadow 3bd/2ba, 1573sf, \$929,000
素敵な概観、広々した庭、家庭の暖かさのある家です。

For Lease

1456 Via Coronel: 5bd/5ba, 4956sf, \$7,000 per month
Ocean view のある大きな邸宅、現在、オーナーが居住

For Lease

1958 W. 237th St. Tor: 3bd/2ba, 1626sf. \$2,650 per month
Sur La Brea 公園のテニスコートからすぐ。オーナーが居住していましたが、先日引っ越しました。

ご覧になりたい方は、ご一報ください。

Happy Father's Day



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 06/11/10)