

---

# 不動産マーケット 最新動向

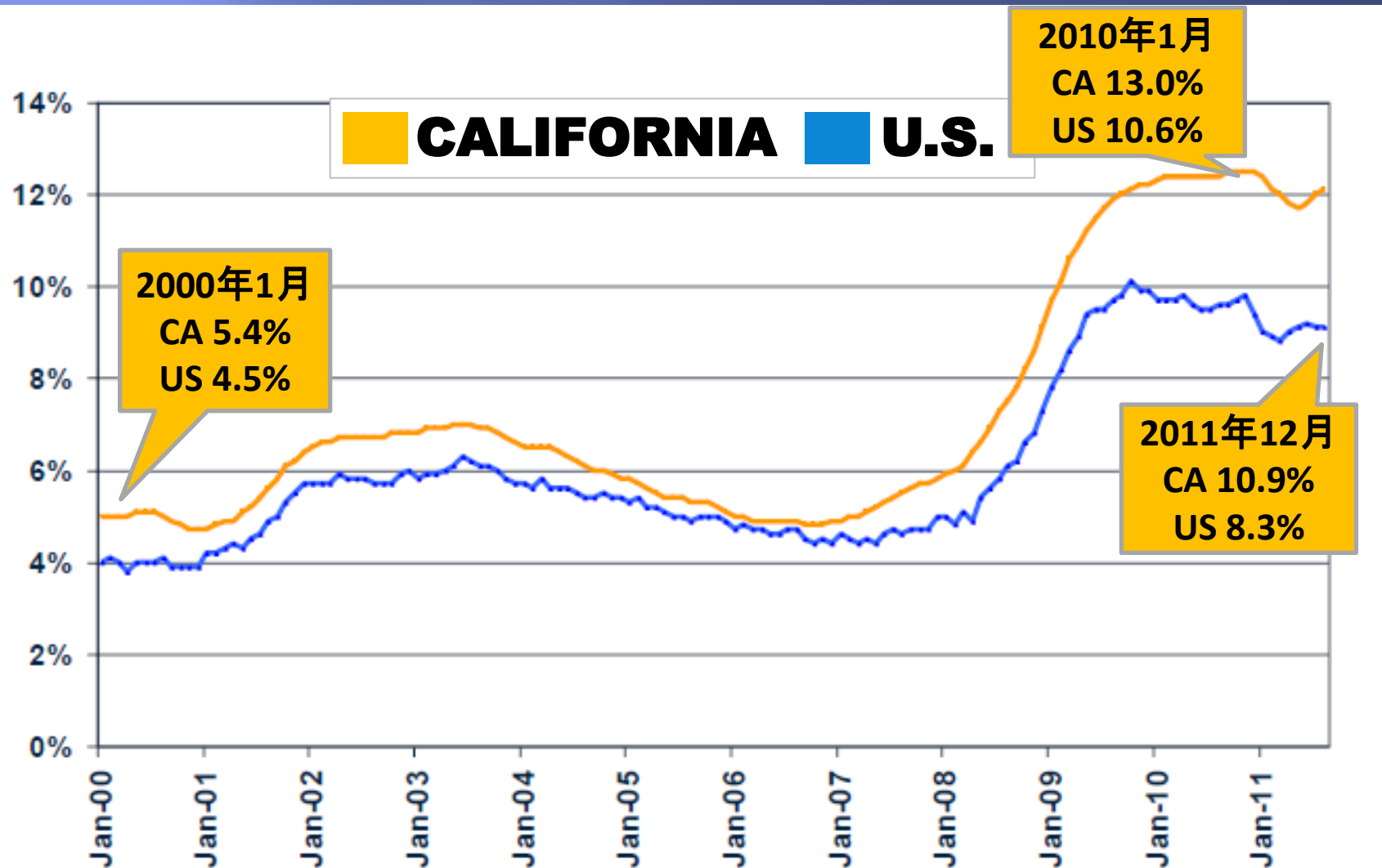
March 2012  
RE/MAX PV Realty



©2012 Deai Team All Rights Reserved.



# 失業率はピークから改善傾向に

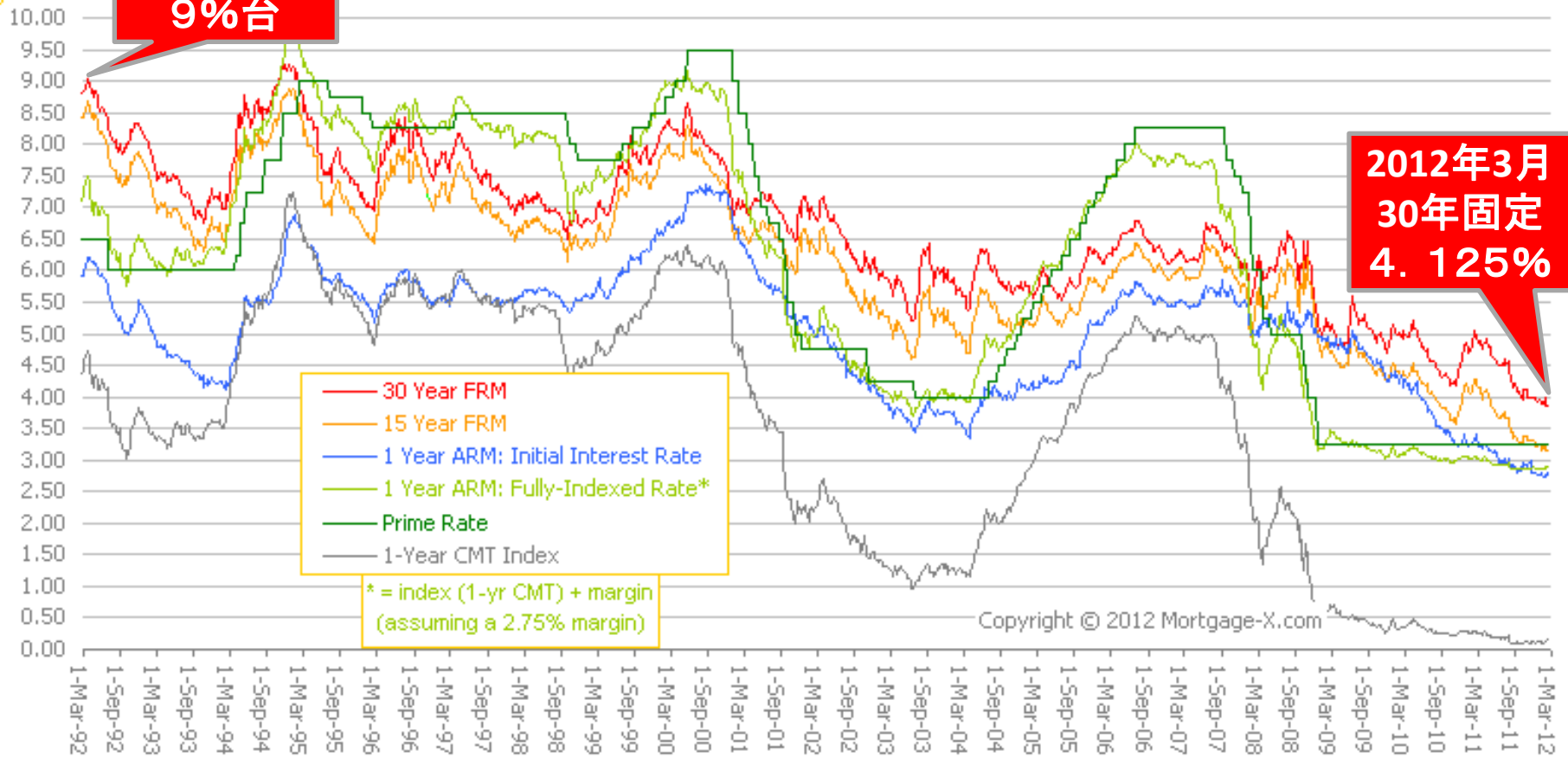


DEAI TEAM

# アメリカ史上初の低金利時代

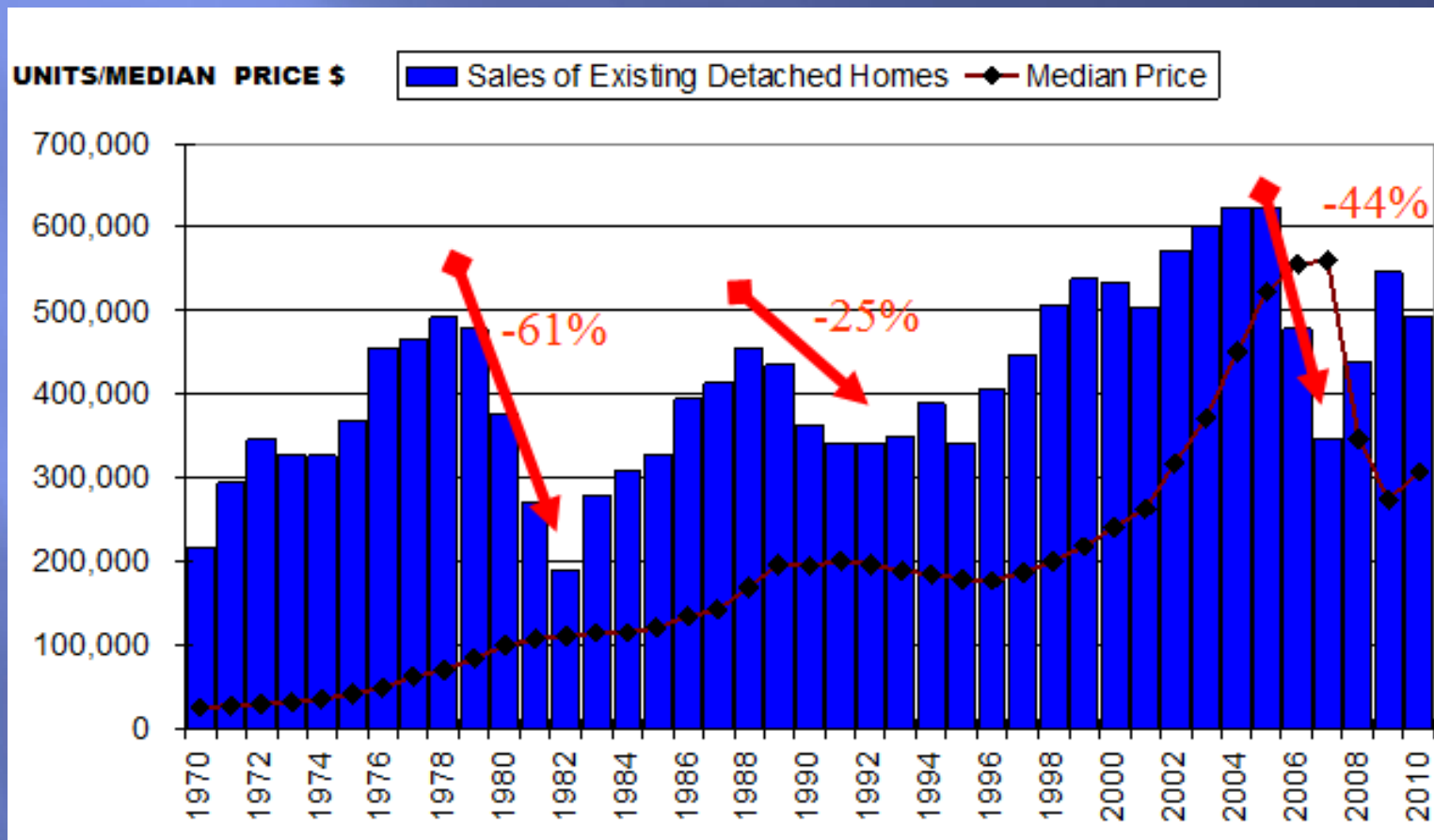
20年前  
30年固定  
9%台

2012年3月  
30年固定  
4.125%



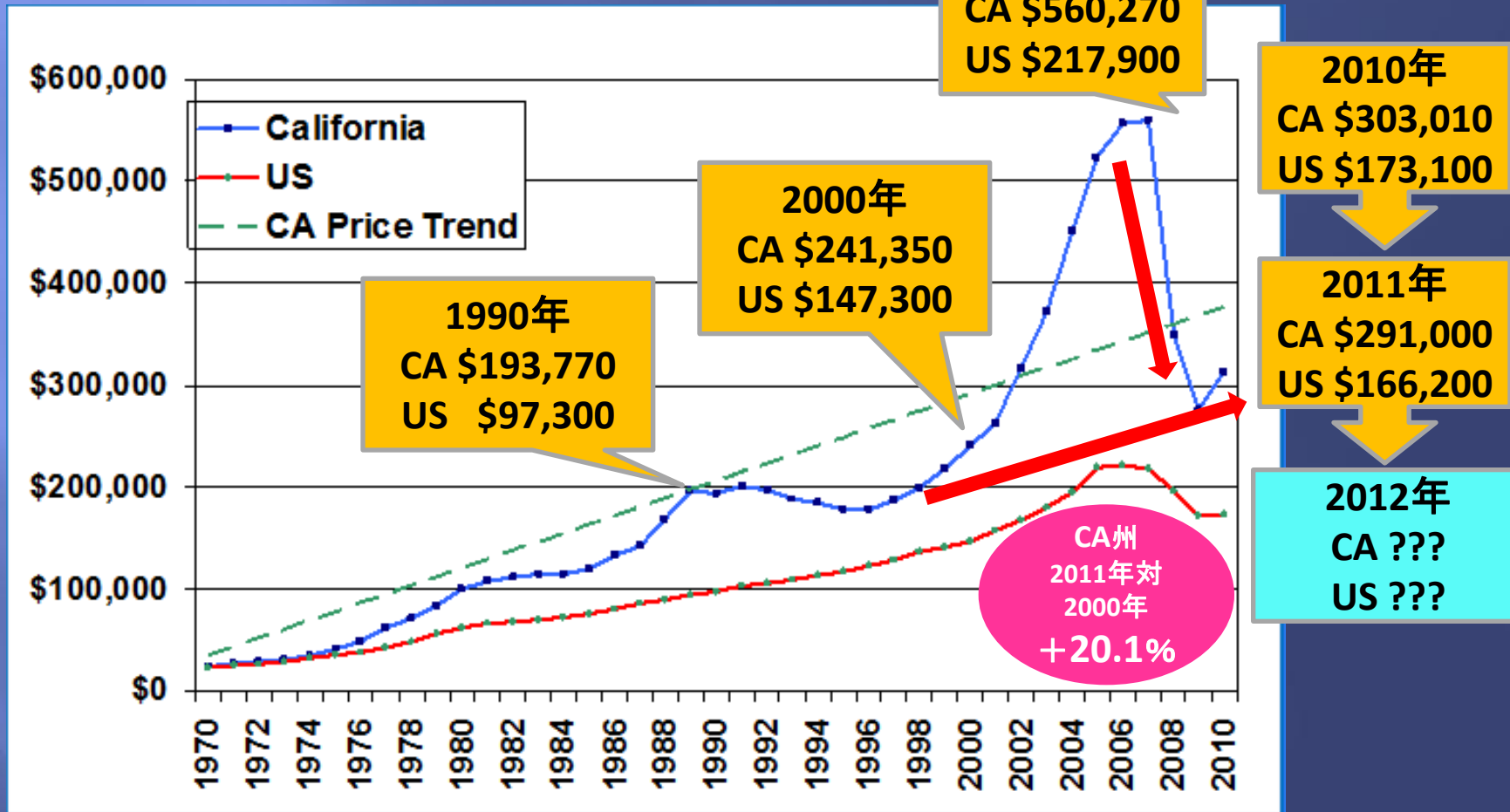
# CA州・流通戸数と中間価格 30年の推移

## 1970年～2010年



# CA州VS全米・中間価格 30年の推移

## 1970年～2011年



# CA州中間価格の前年比較

State/ Region/ County	Jan-12	Dec-11	Jan-11	MTM% Chg	YTY% Chg	MTM% Chg	YTY% Chg
California Single-family (SAAR)	\$268,280	\$285,920	\$279,220	r -6.20%	-3.90%	-0.60%	-5.70%
California Condo/ Townhomes	\$215,690	\$225,270	\$226,840	r -4.30%	-4.90%	-23.30%	1.20%
Los Angeles Metropolitan Area	\$256,000	\$265,830	\$268,940	-3.70%	-4.80%	-23.10%	-1.80%
Inland Empire	\$169,280	\$172,430	\$173,720	-1.80%	-2.60%	-20.00%	2.90%
San Francisco Bay Area	\$415,120	\$455,750	\$457,470	r -8.90%	-9.30%	-27.10%	4.40%

Source: CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS



# CA州中間価格の前年比較

Southern California	Jan-12	Dec-11	Jan-11	MTM% Chg	YTY% Chg	MTM% Chg	YTY% Chg
Los Angeles	\$290,890	\$306,950	\$305,570	r -5.20%	-4.80%	-25.60%	-5.90%
Orange County	\$483,510	\$484,630	\$511,590	-0.20%	-5.50%	-23.40%	-4.90%
Riverside County	\$196,050	\$203,650	\$197,550	-3.70%	-0.80%	-21.40%	3.20%
San Bernardino	\$129,920	\$128,450	\$138,040	1.10%	-5.90%	-17.40%	2.50%
San Diego	\$350,680	\$359,930	\$370,100	-2.60%	-5.20%	-26.90%	15.00%
Ventura	\$386,870	\$391,060	\$411,760	-1.10%	-6.00%	-25.50%	5.10%

Source: CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS



# CA州 - AFFORDABILITY INDEX

STATE/REGION /COUNTY	4 <sup>th</sup> Qtr 2011	3 <sup>rd</sup> Qtr 2011	4 <sup>th</sup> Qtr 2010
California single-family existing	55	52	50
California condo/townhome	63	62	59
Los Angeles Metropolitan Area	56	53	52
Inland Empire	71	69	68
San Francisco Bay Area	42	38	35
United States	70	66	67

Southern California	4 <sup>th</sup> Qtr 2011	3 <sup>rd</sup> Qtr 2011	4 <sup>th</sup> Qtr 2010
Los Angeles	48	42	43
Orange County	38	33	33
Riverside County	66	65	64
San Bernardino	78	77	76
San Diego	45	42	40
Ventura	49	45	41

Source: CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS



# カリフォルニア州不動産マーケット予測

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011f	2012f
<b>SFH Resales (000s)</b>	625.0	477.5	346.9	441.8	546.9	491.5	491.1	496.2
<b>% Change</b>	0.03%	-23.6%	-27.3%	27.3%	23.8%	-10.1%	-0.1%	1.0%
<b>Median Price (\$000s)</b>	\$522.7	\$556.4	\$560.3	\$348.5	\$275.0	\$303.1	\$291.0	\$296.0
<b>% Change</b>	16.0%	6.5%	0.7%	-37.8%	-21.1%	10.2%	-4.0%	1.7%
<b>30-Yr FRM</b>	5.9%	6.4%	6.3%	6.0%	5.1%	4.7%	4.5%	4.7%
<b>1-Yr ARM</b>	4.5%	5.5%	5.6%	5.2%	4.7%	3.5%	3.0%	3.1%

Forecast Date September 2011

Source: CALIFORNIA ASSOCIATION OF REALTORS

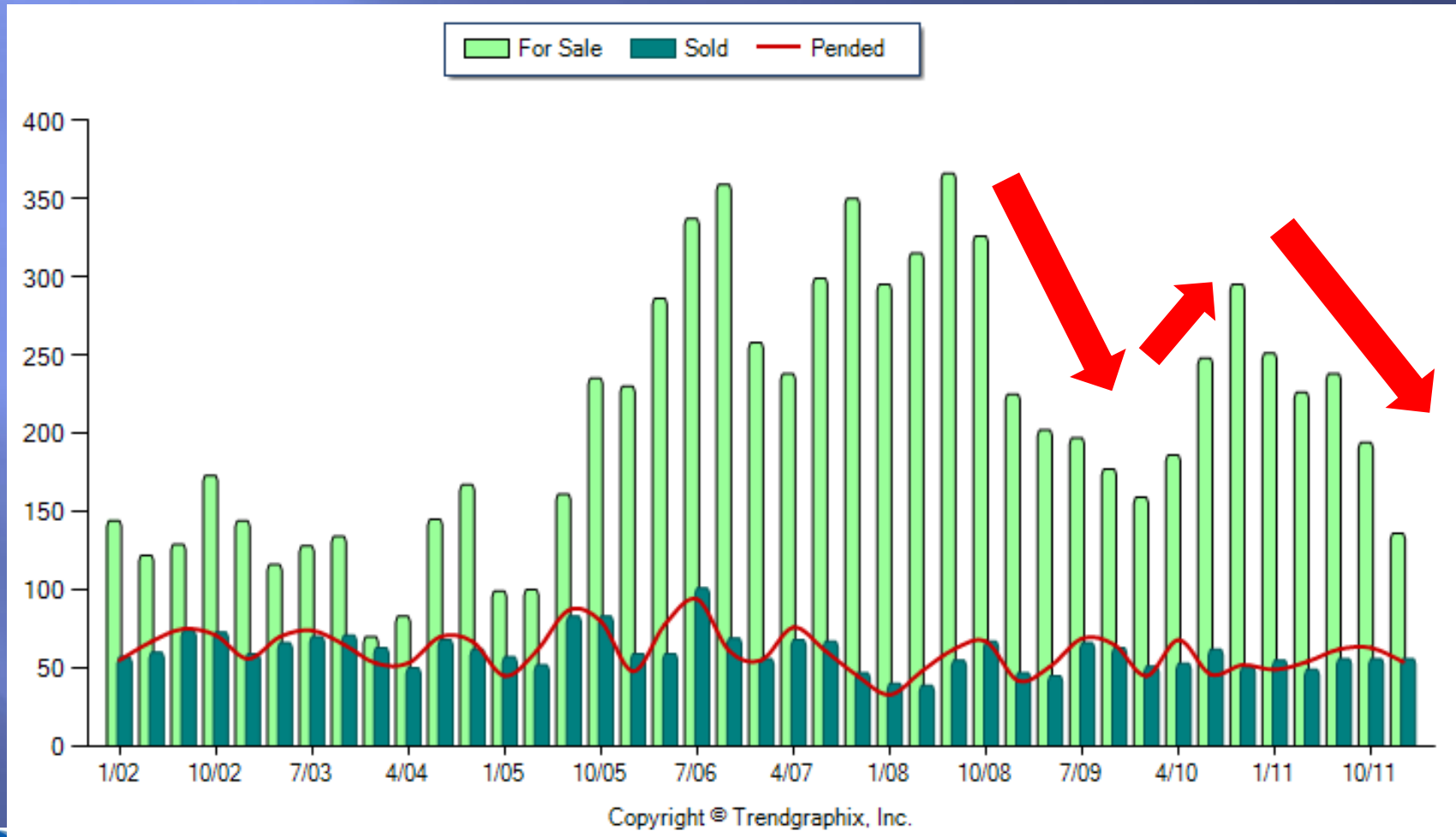


# ロサンゼルス・地域別不動産マーケット



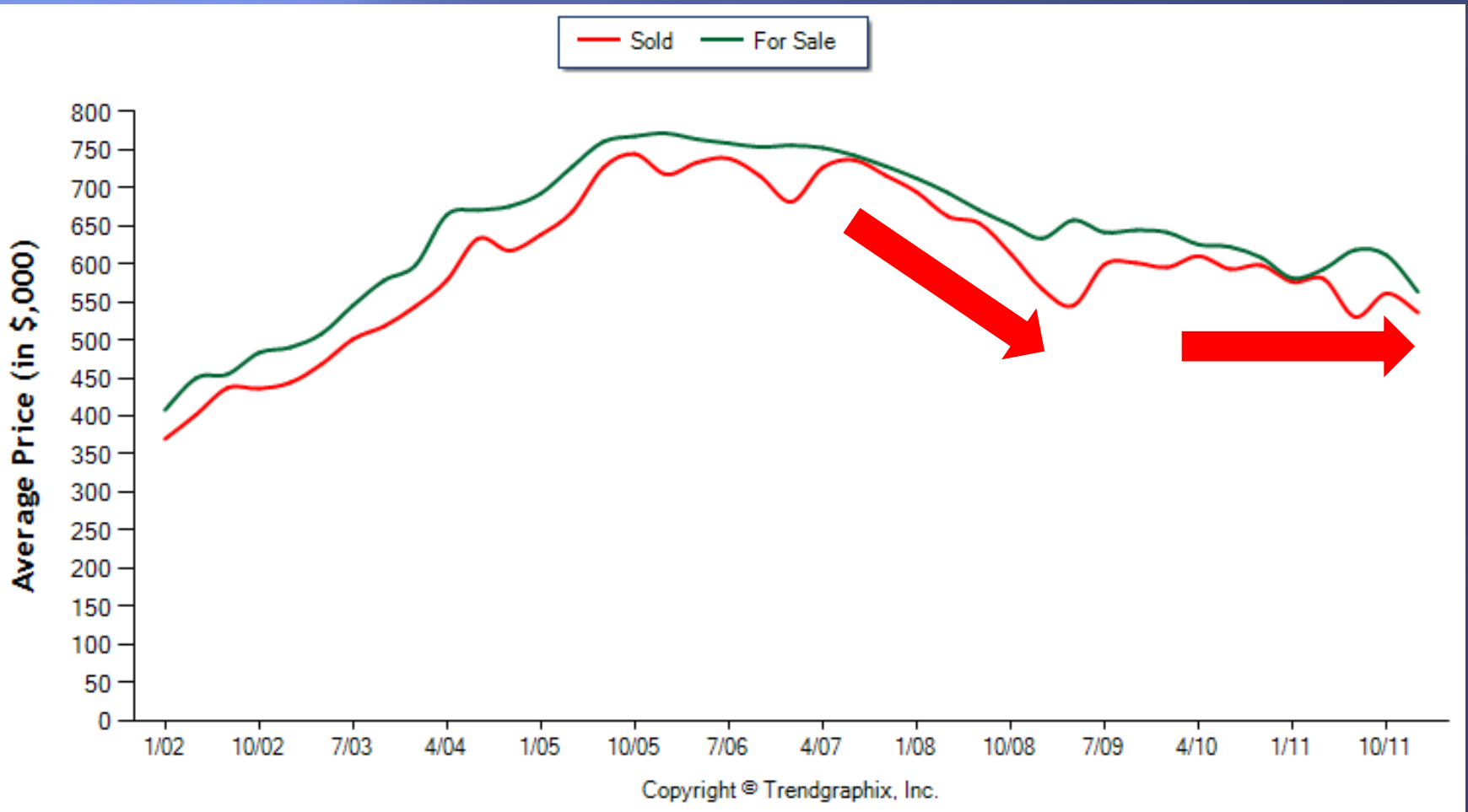
# TORRANCE 一戸建 流通戸数

## 2002年1月～2012年1月



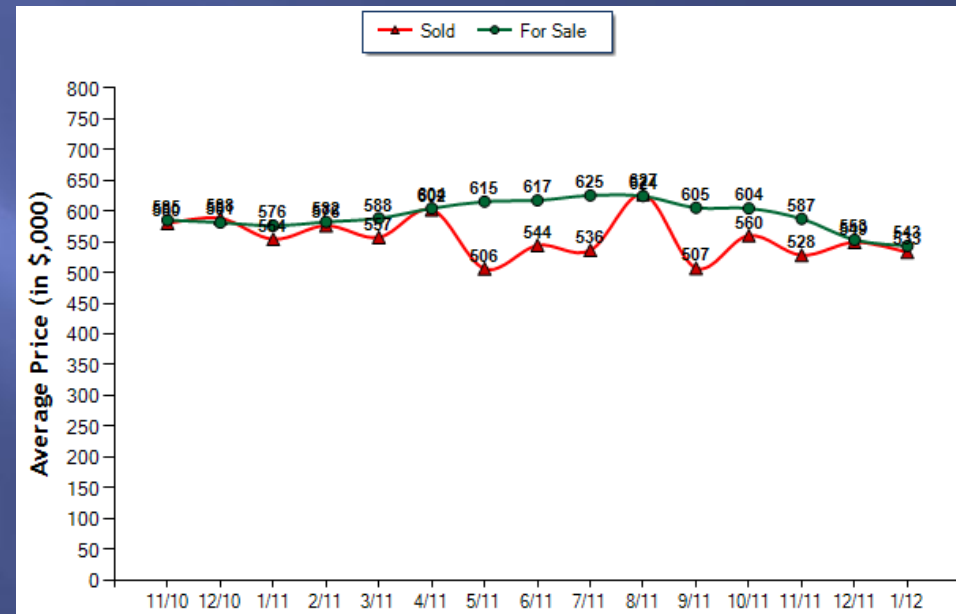
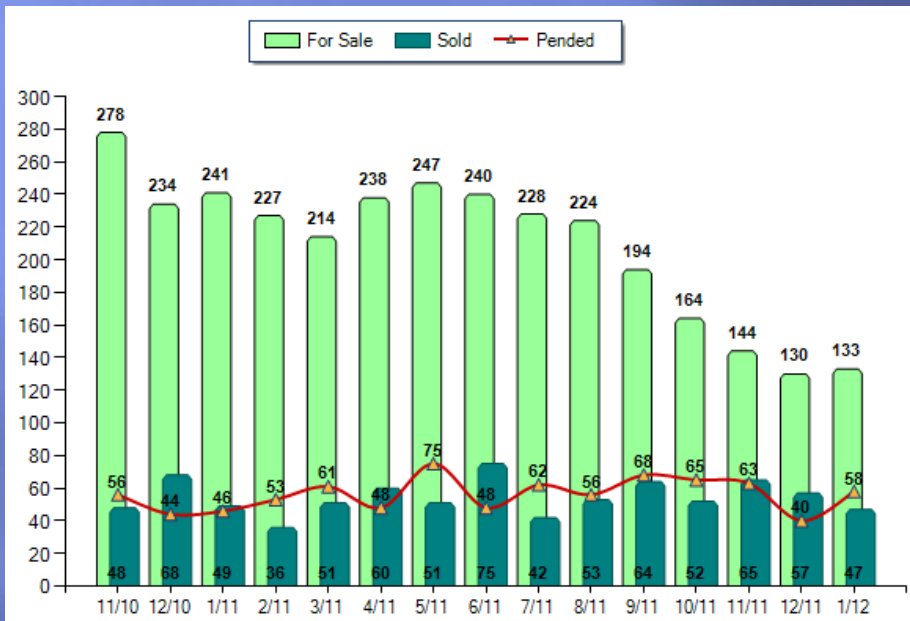
# TORRANCE 一戸建 価格の推移

2002年1月～2012年1月



# TORRANCE 一戸建 戸数・価格の推移

## 2010年11月～2012年1月



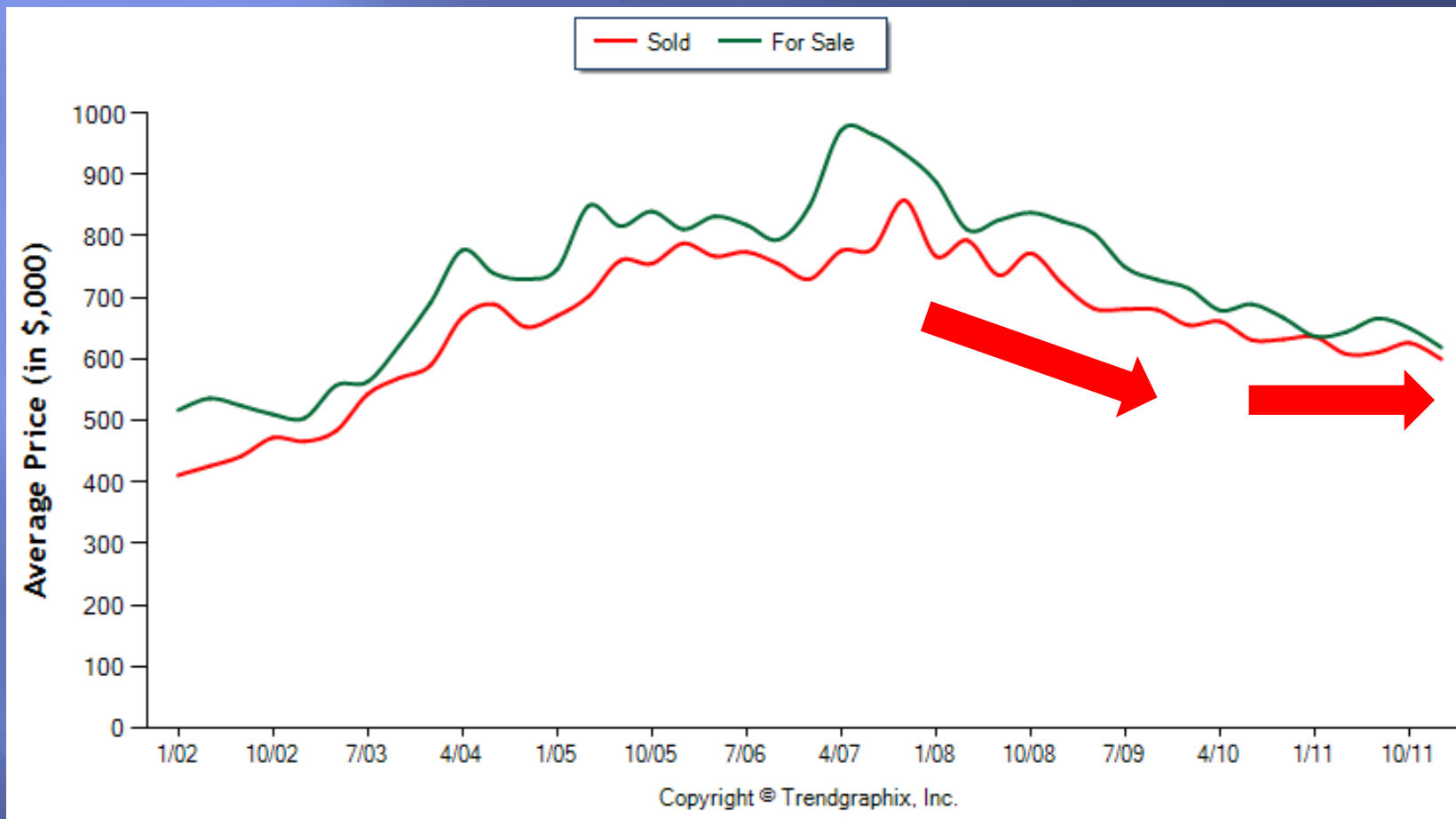
# REDONDO BEACH コンド・タウンハウス 流通戸数

## 2002年1月～2012年1月



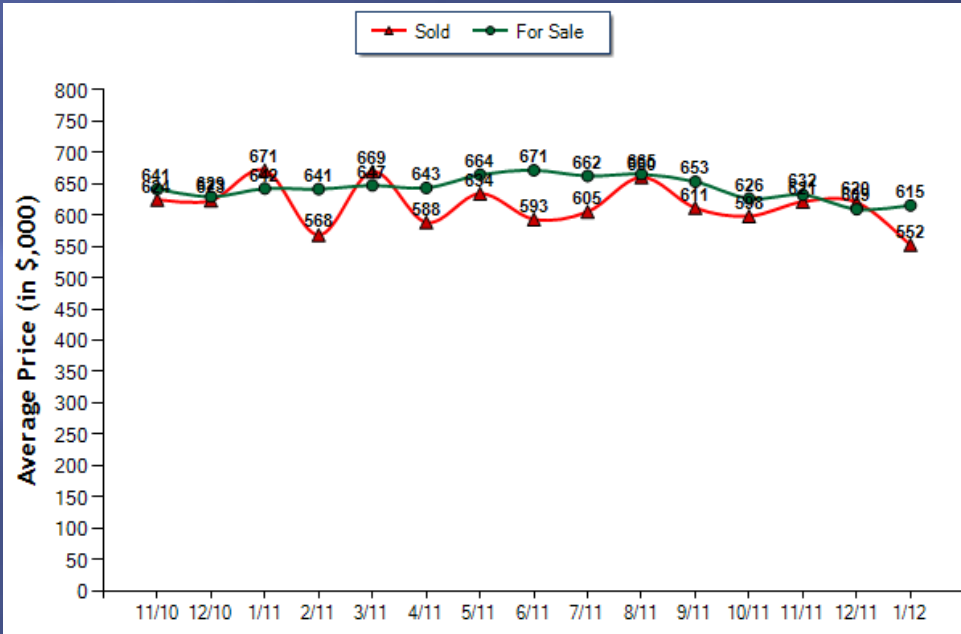
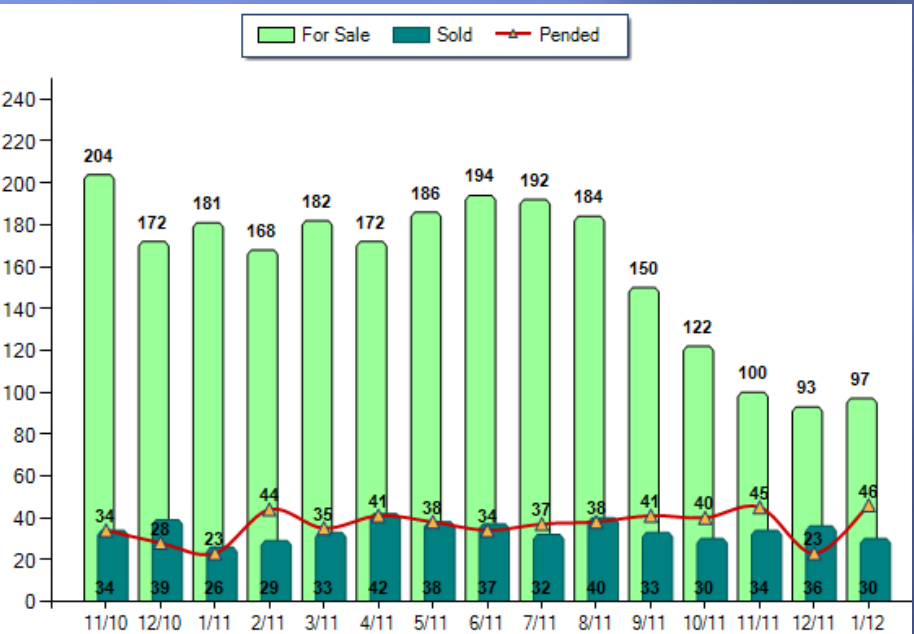
# REDONDO BEACH コンド・タウンハウス 流通戸数

## 2001年4月～2011年4月



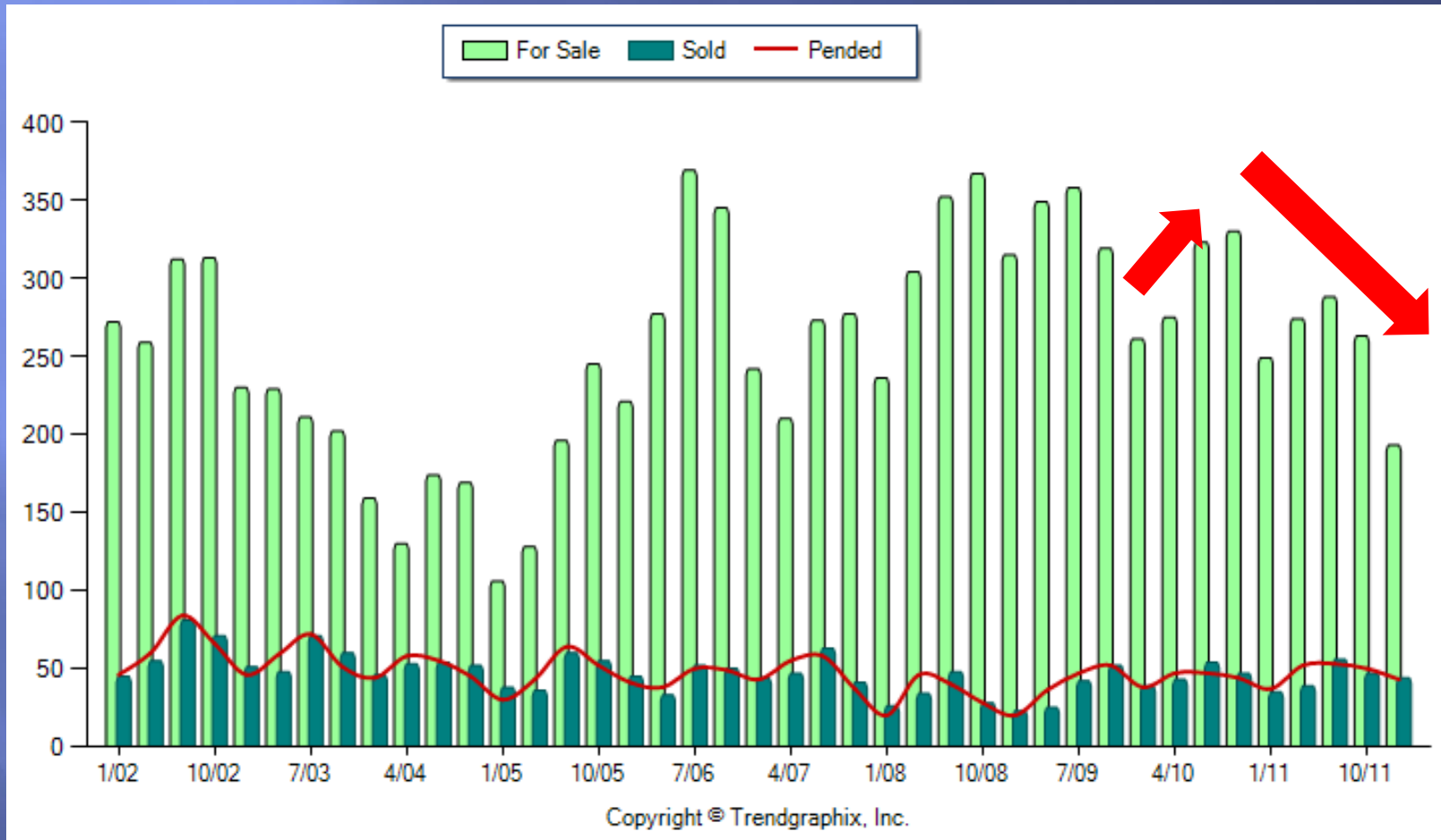
# REDONDO BEACH コンド・タウンハウス 流通戸数

## 2010年11月～2012年1月



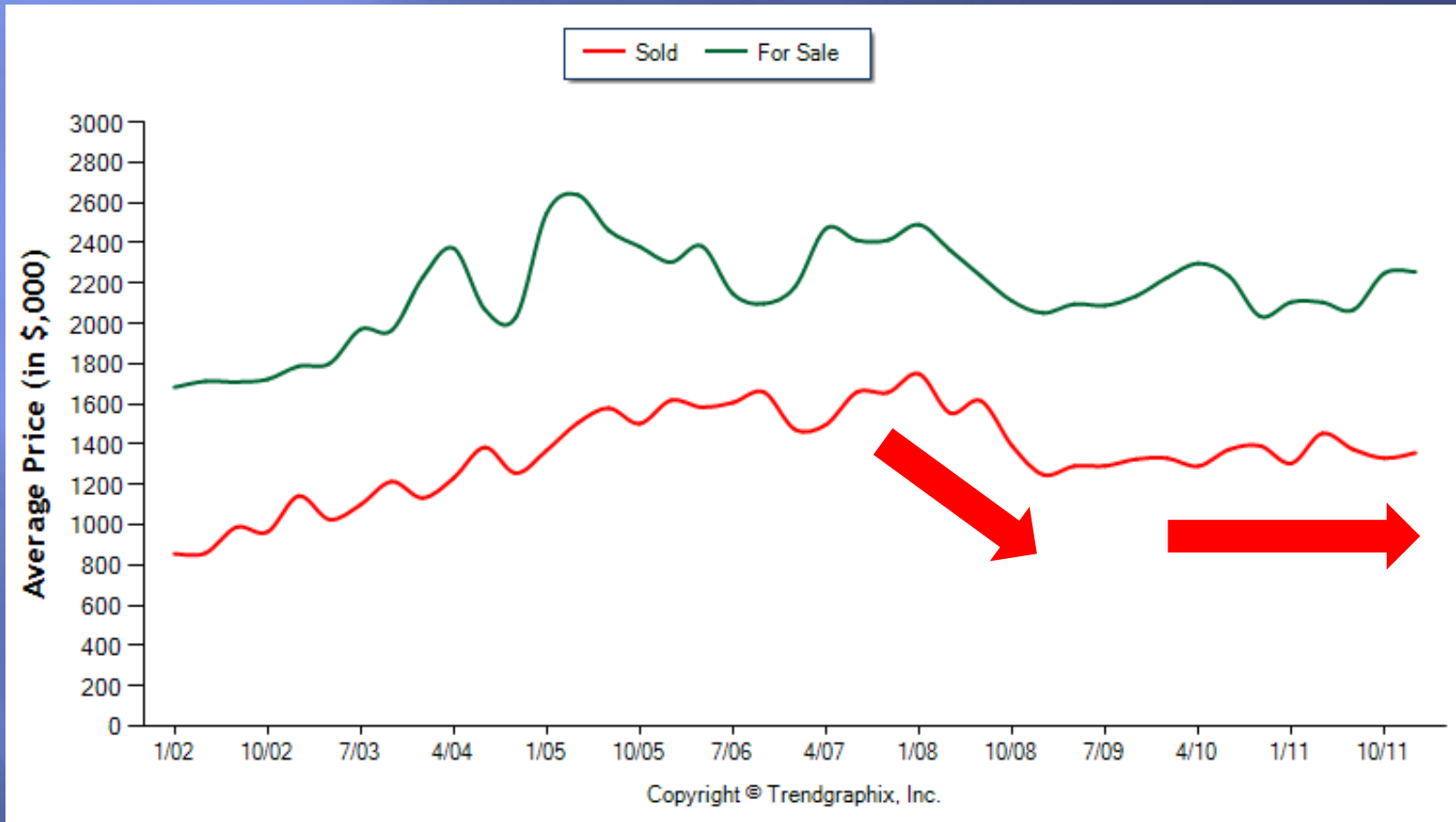
# PALOS VERDES 一戸建 流通戸数

## 2002年1月～2012年1月



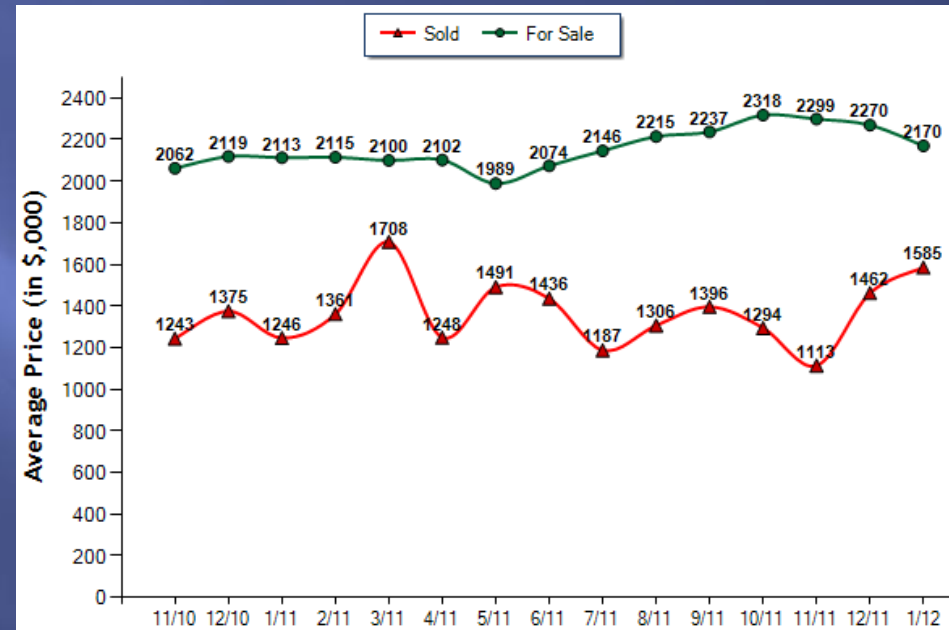
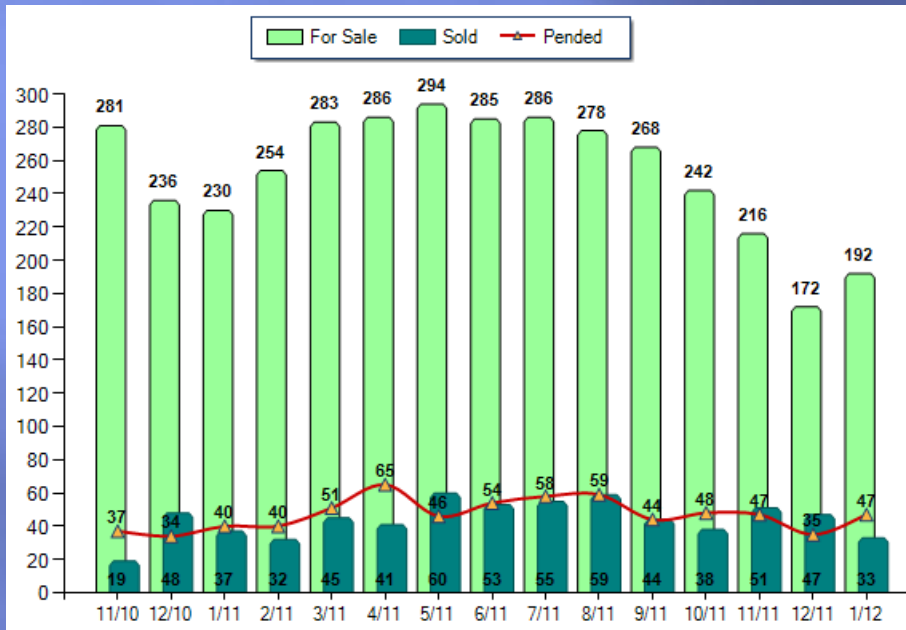
# PALOS VERDES 一戸建 価格の推移

## 2002年1月～2012年1月



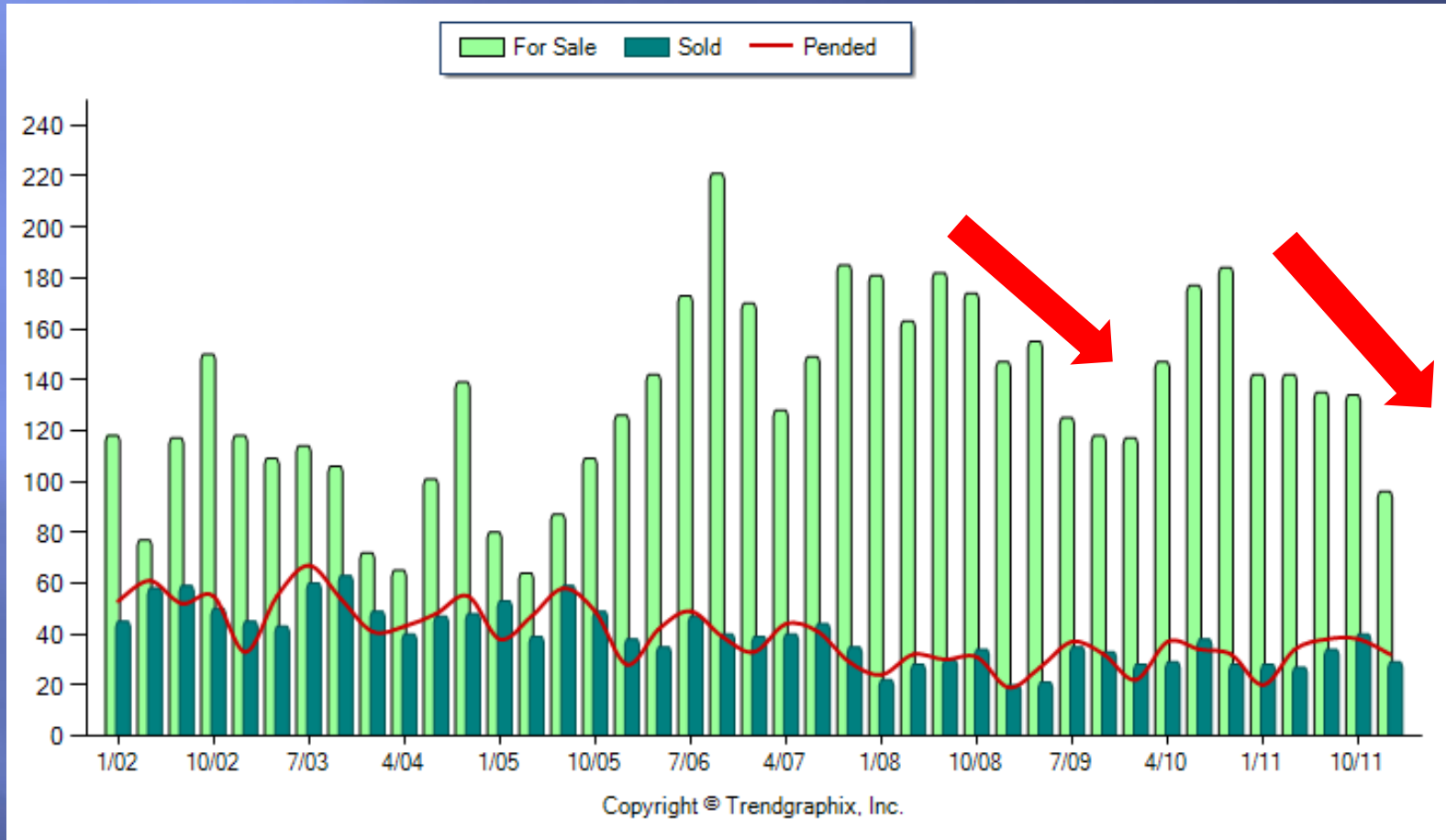
# PALOS VERDES戸建 戸数・価格の推移

## 2010年11月～2012年1月



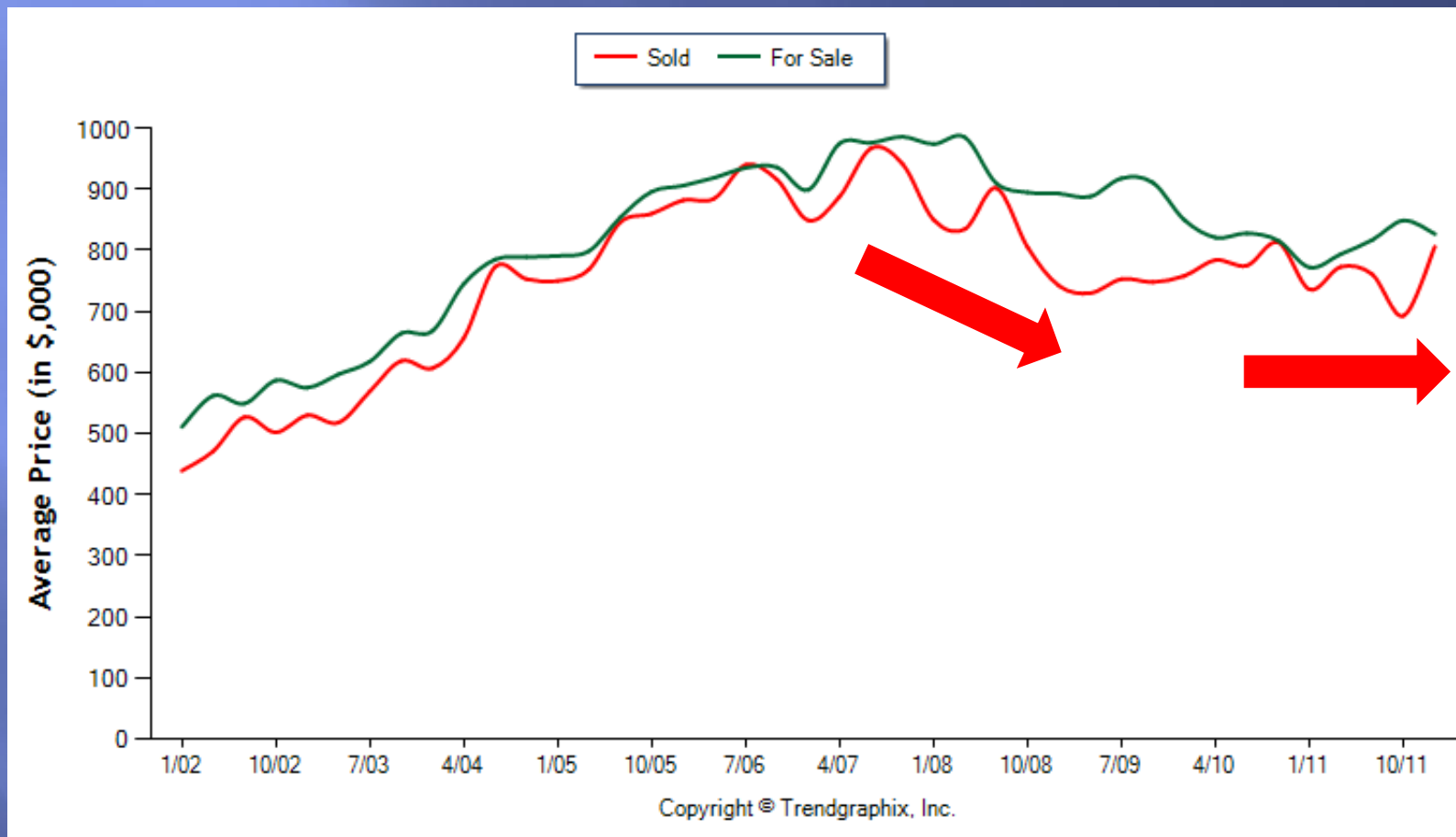
# MAR VISTA/PALMS 一戸建 流通戸数

## 2002年1月～2012年1月



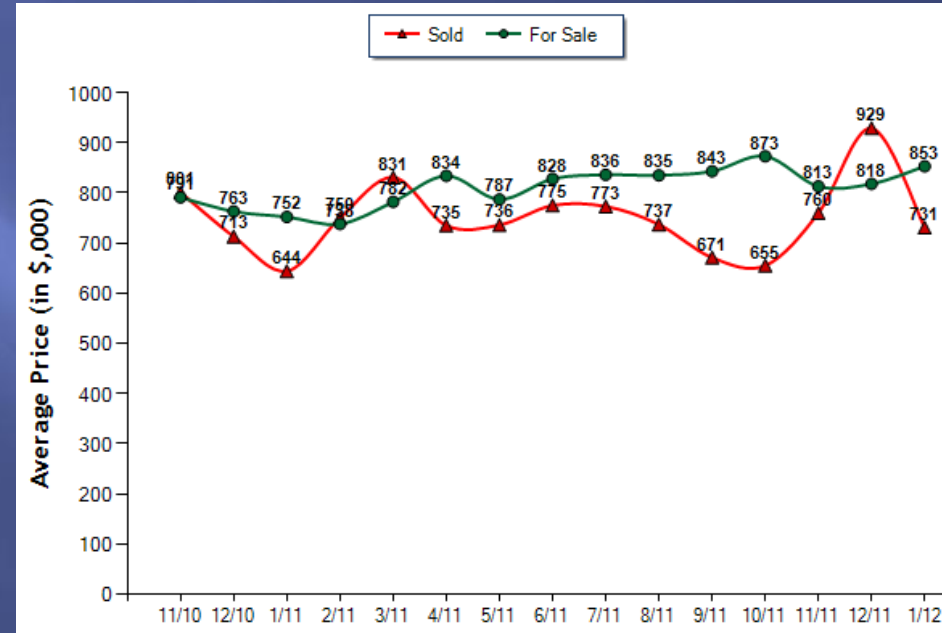
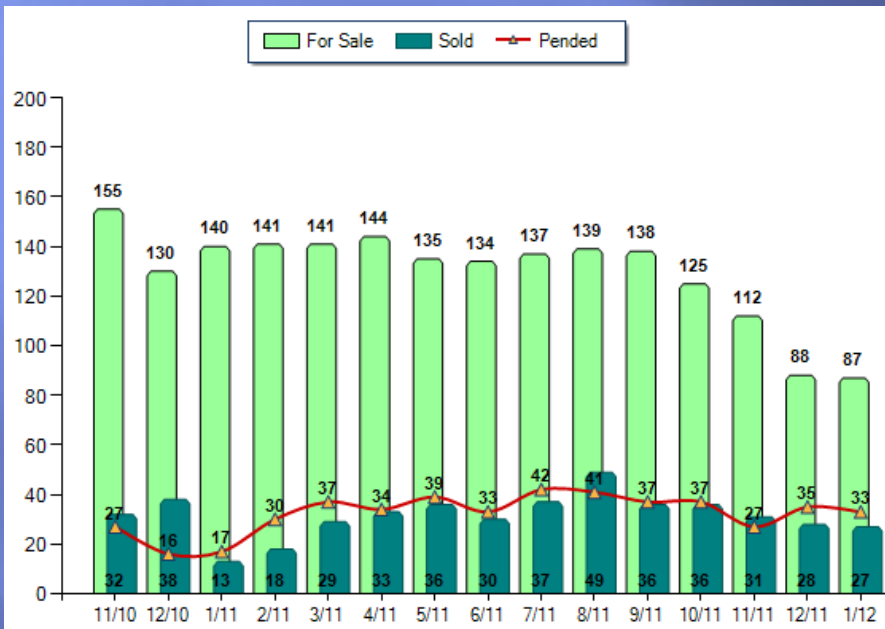
# MAR VISTA/PALMS 一戸建 価格の推移

## 2002年1月～2012年1月



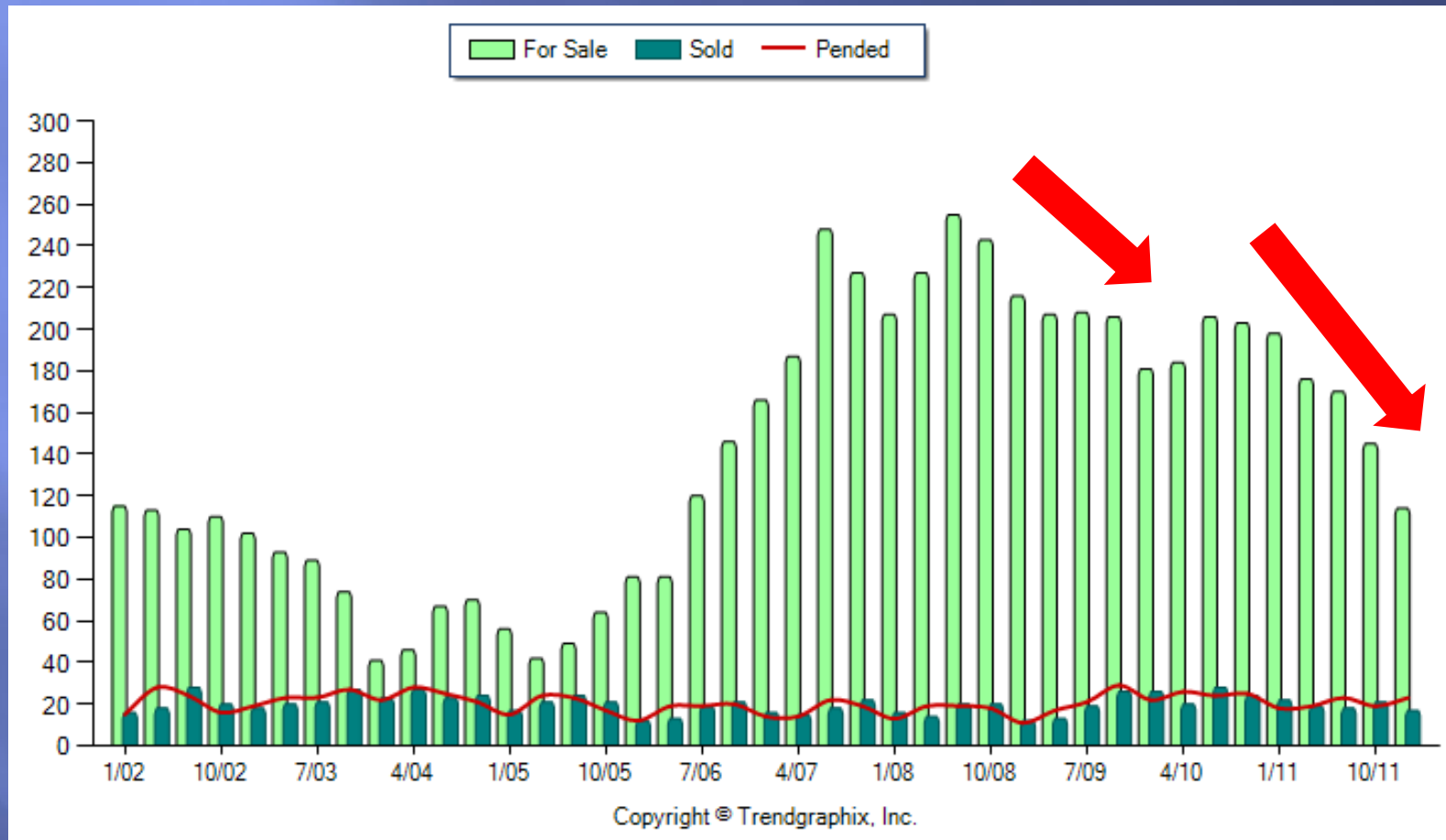
# MAR VISTA/PALMS 一戸建 戸数・価格の推移

## 2010年11月～2012年1月



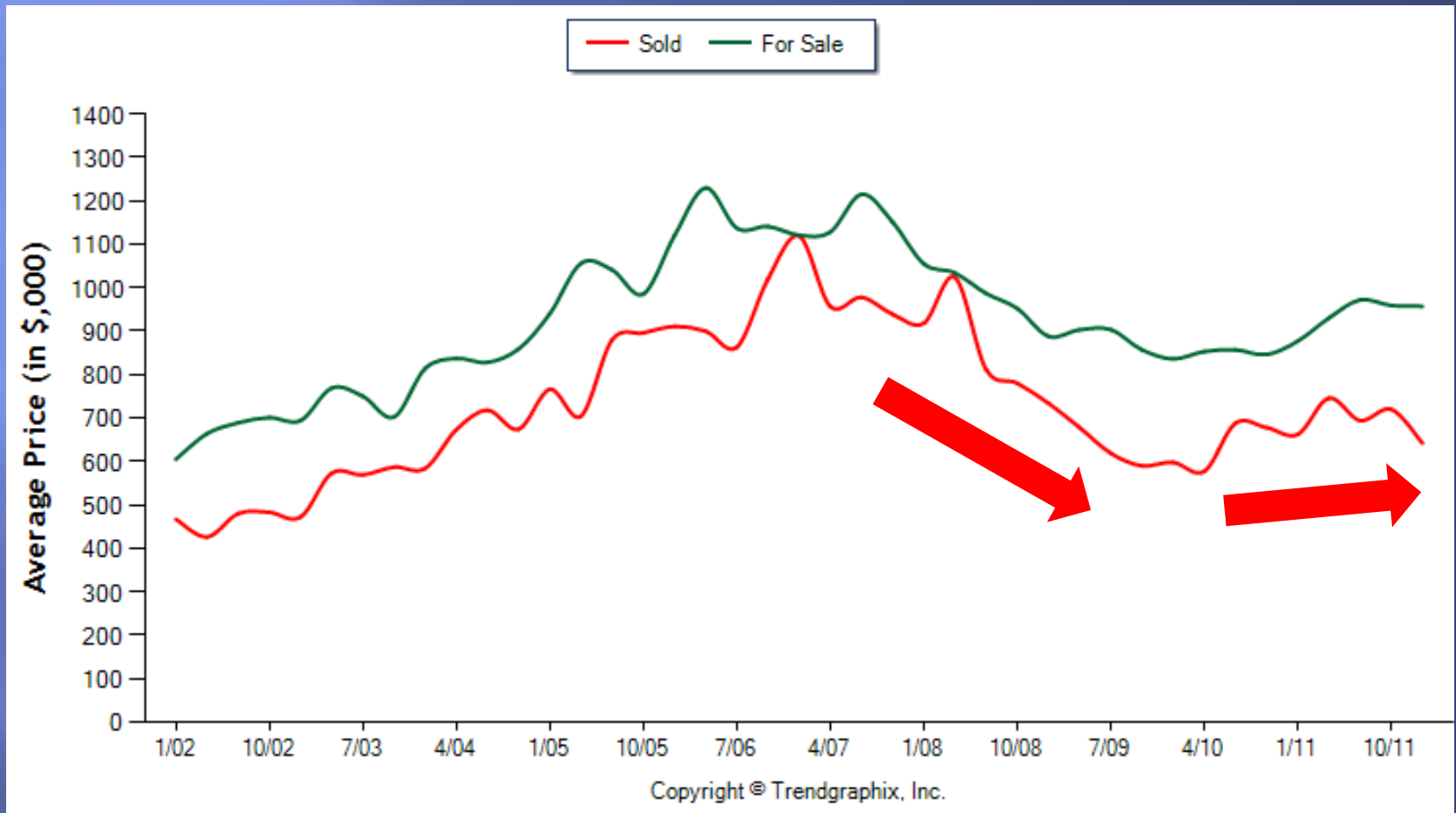
# MARINA DEL REYコンド・タウンハウス 流通戸数

## 2002年1月～2012年1月



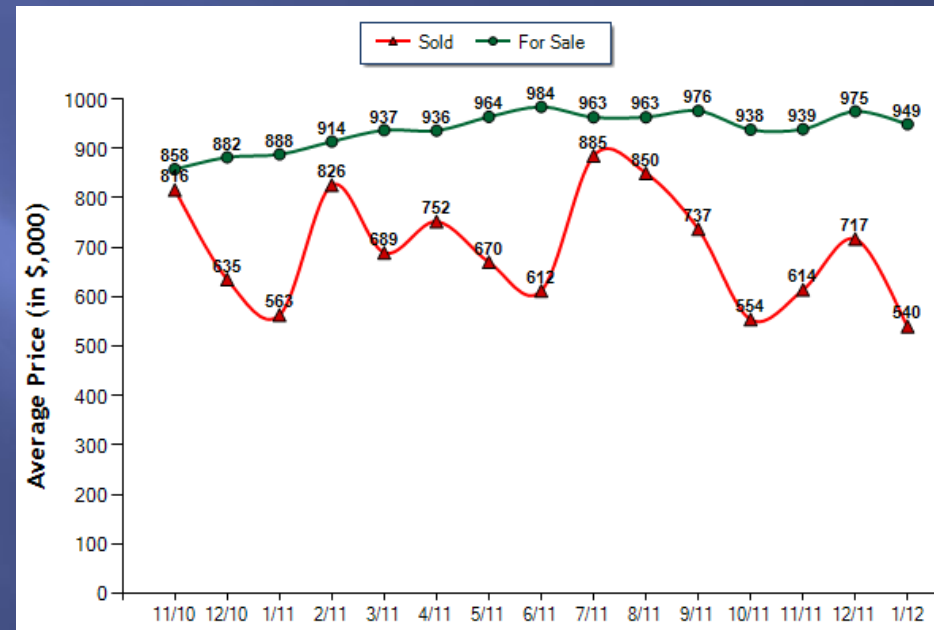
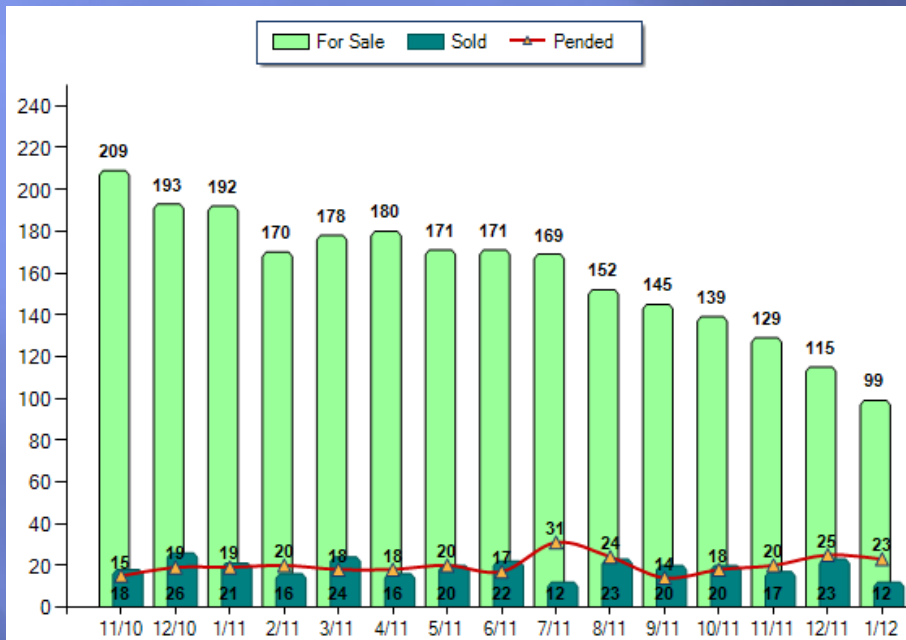
# MARINA DEL REYコンド・タウンハウス 価格の推移

## 2002年1月～2012年1月



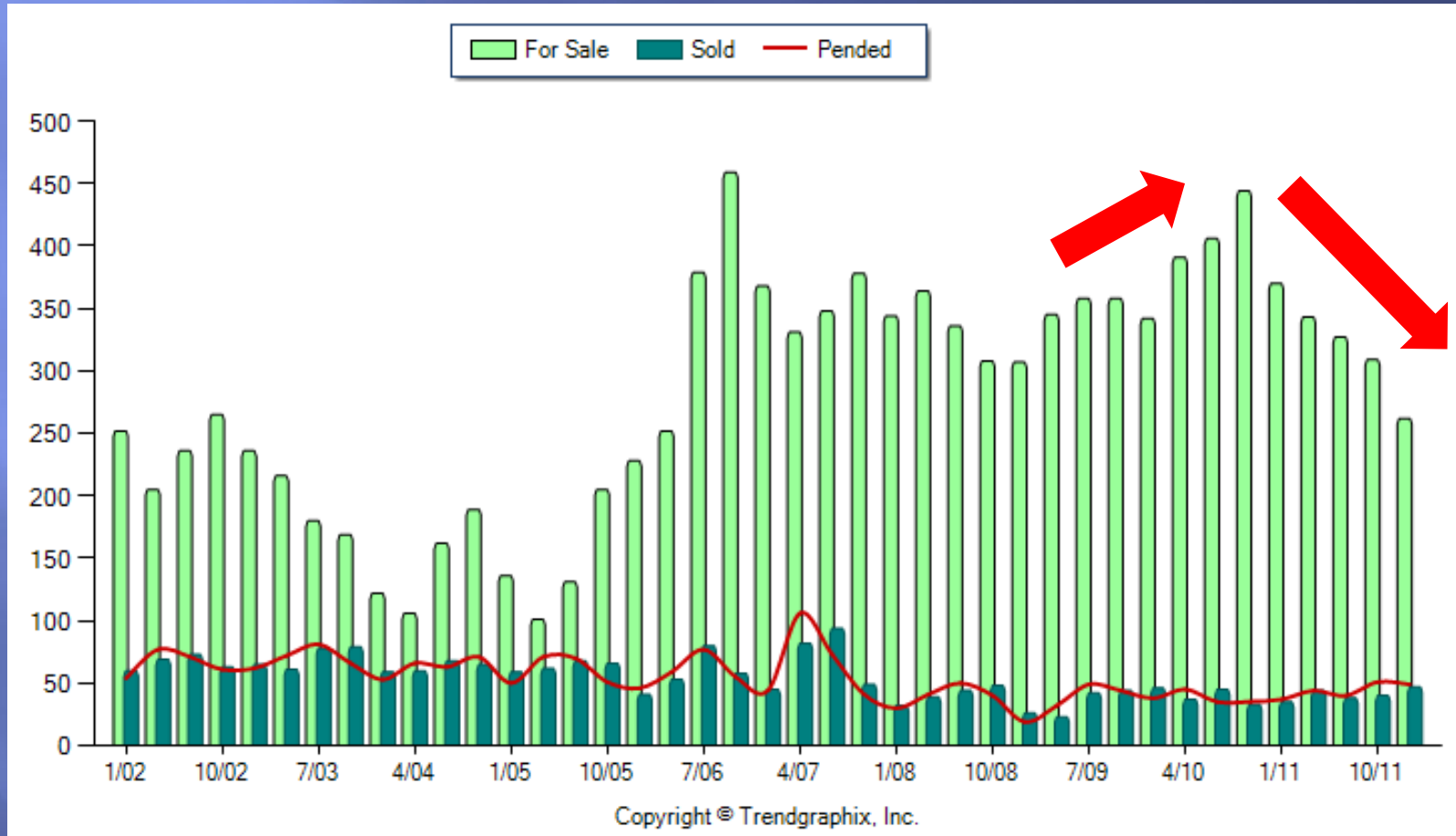
# MARINA DEL REYコンド・タウンハウス戸数・価格の推移

## 2010年11月～2012年1月



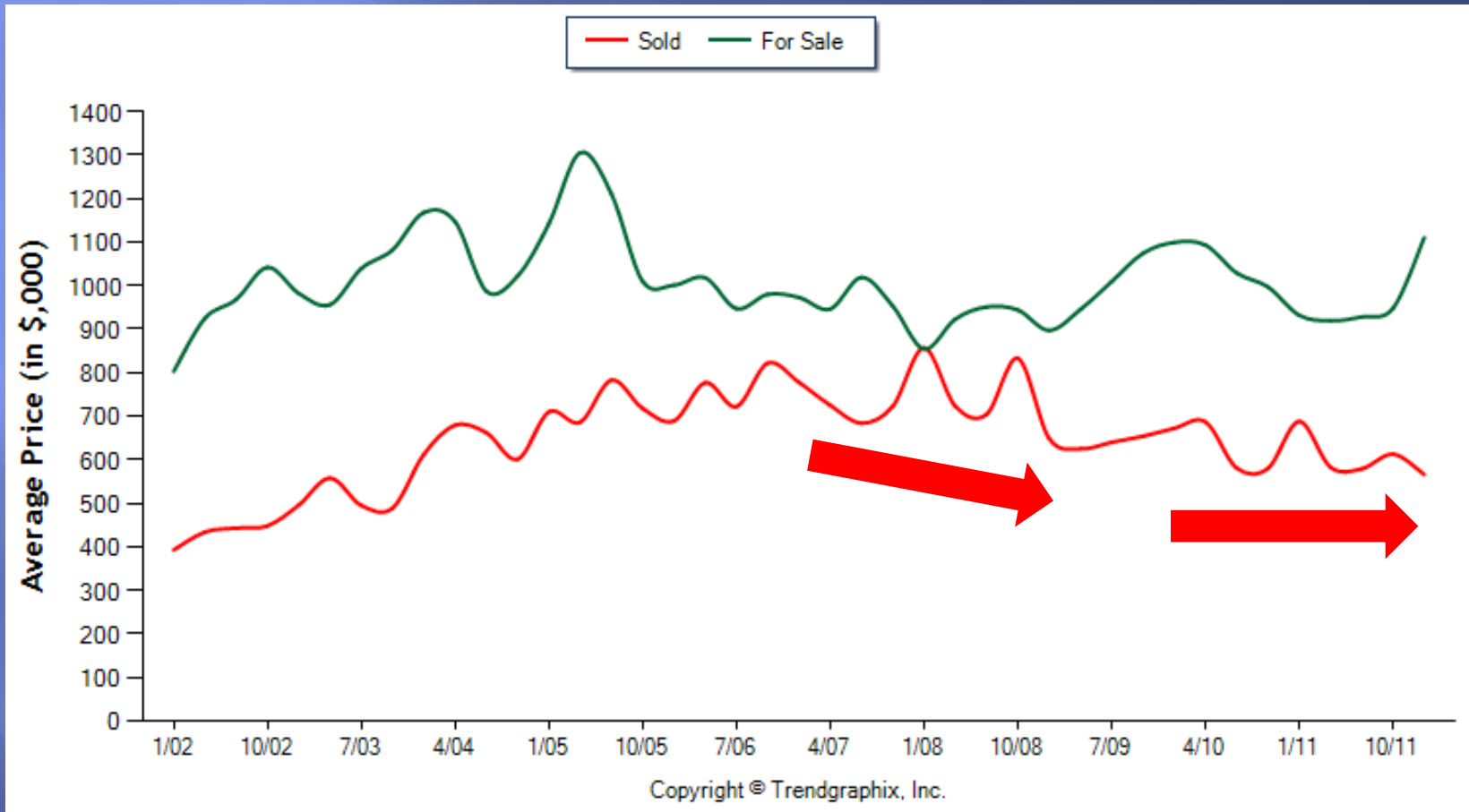
# WEST LA コンド 流通戸数

## 2002年1月～2012年1月



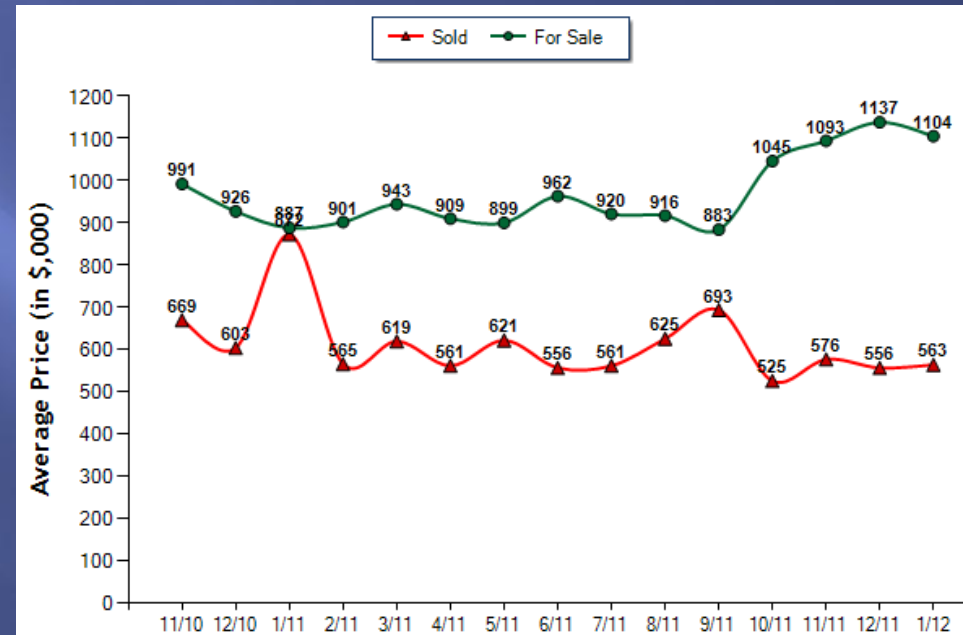
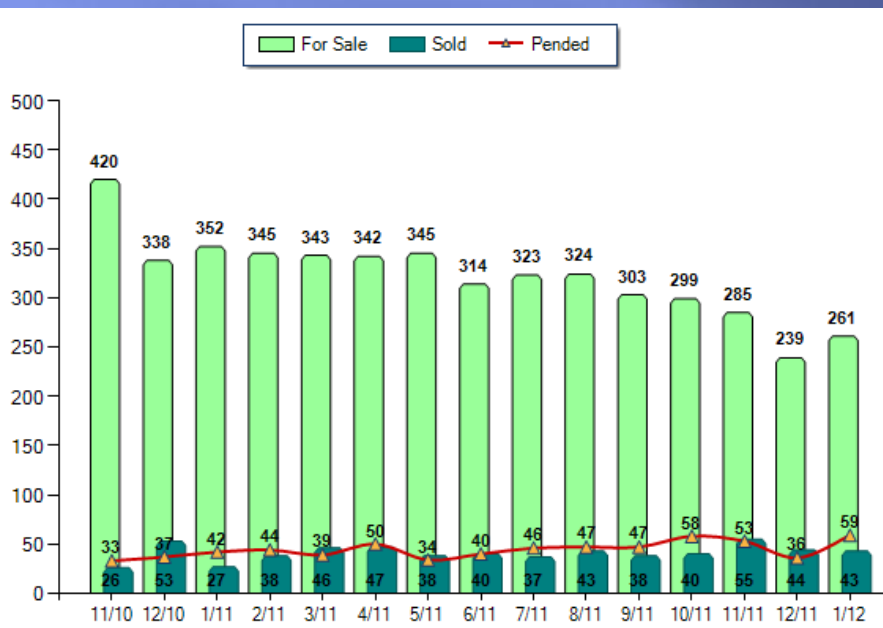
# WEST LA コンド 価格の推移

## 2002年1月～2012年1月



# WEST LA コンド 戸数・価格の推移

## 2010年2月～2011年4月



# SOLD物件事例紹介



# TORRANCE 一戶建 成約物件例 (2012年2月)



**\$548,000**  
**3Bed 1.5Bath**

1,367sqft/Lot 5,001sqft  
Year Built:1954  
1612 Flower AV, Torrance 90503  
List Price: \$555,000  
DOM 5

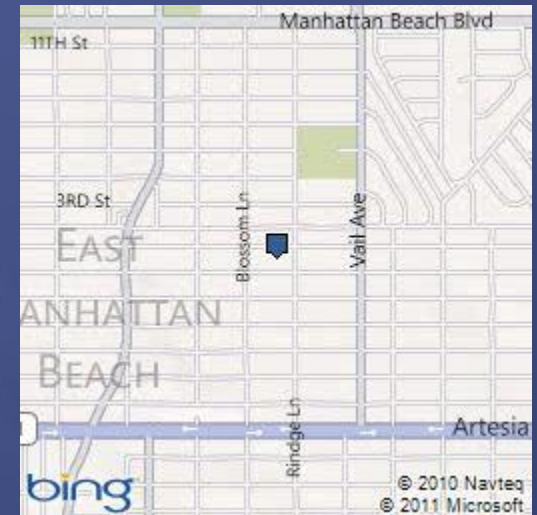


# REDONDO BEACH TH 成約物件例(2012年2月)



**\$693,000**  
**4Bed 2.5Bath**

2,432Sqft/ Lot 7,490sqft  
Year Built:1991  
HOA Due:\$115/M  
2119 Gates AV # A, Redondo Beach  
90278  
DOM 18  
List Price:\$695,000

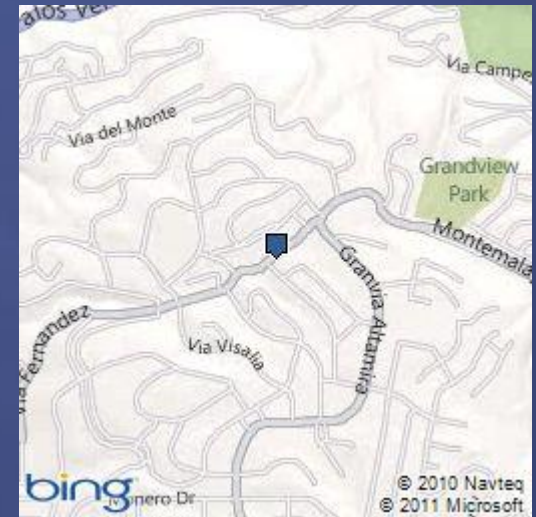


# PALOS VERDES 一戶建 成約物件例 (2012年2月)



**\$1,255,000**  
**4Bed 3Bath**

2309sqft/Lot 13,156  
Year Built:2007  
1200 Via Gabriel, Palos Verdes  
Estates 90274  
DOM 9  
List Price: \$1,195,000

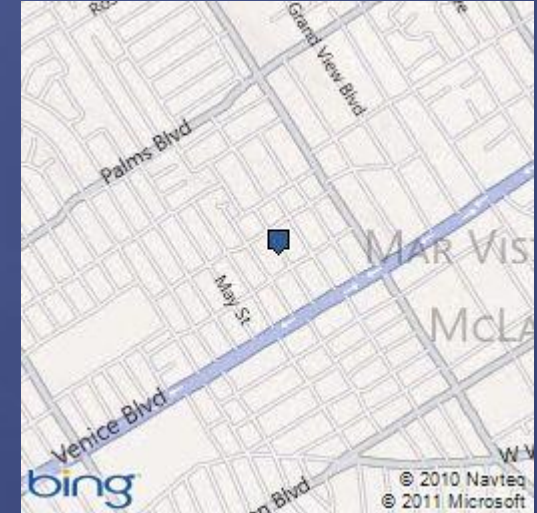


# MAR VISTA一戶建 成約物件例(2012年2月)



**\$760,000**  
**3Bed 2Bath**

--sqft/Lot 5,760  
Year Built:1947  
3737 BOISE AV, Los Angeles 90066  
DOM 67  
List Price: \$739,000

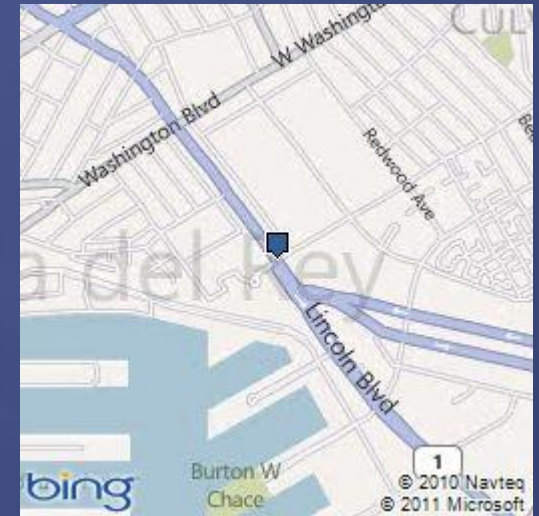


# MARINA DEL REY コンド 成約物件例 (2012年2月)



**\$625,000**  
**2Bed 2.5Bath**

1,900sqft  
Year Built: 1999  
HOA DEU: \$1307  
13600 MARINA POINTE DR # 1105,  
Marina del Rey 90292  
DOM 19  
List Price: \$649,000

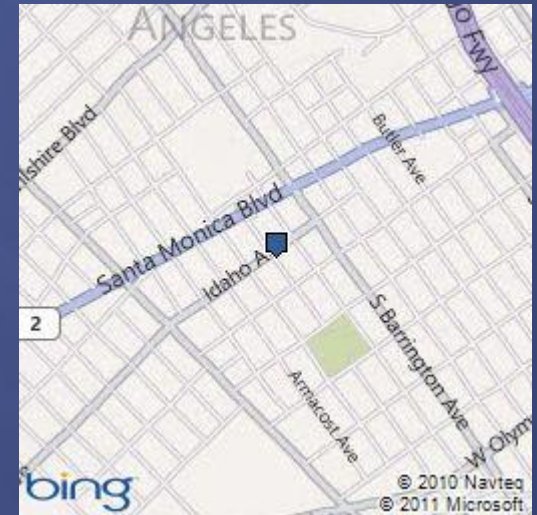


# WEST LA コンド 成約物件例 (2012年2月)



**\$590,000**  
**3Bed 3Bath**

1,456sqft  
Year Built:2010  
HOA DEU: \$389  
1625 GRANVILLE AV # 102  
Los Angeles 90025  
DOM 476  
List Price: \$615,000



# 購入可能物件価格を計算しましょう

毎月の家計から  
無理なく返せるのは  
いくら？

## 購入物件価格の簡易計算式

### ●毎月の返済額の計算

住宅ローン月々返済: \$ 1,621.38

管理費・保険等: \$ 290.00

+) 固定資産税 物件価格の1.25%: \$ 416.67

合計 \$ 2,328.04

4.5%で\$32万なら  
\$506.68 × 3.2

### ●物件価格

住宅ローン借入れ: \$ 320,000

+) 頭金: \$ 80,000

合計(物件価格) \$ 400,000

### 30 Year Fixed

	100K	150K	200K	250K	300K	350K	400K
4.00%	477.41	716.12	954.83	1193.53	1432.24	1670.95	1909.66
4.50%	506.68	760.02	1013.36	1266.7	1520.04	1773.38	2026.72
4.75%	521.64	782.46	1043.28	1304.1	1564.92	1825.74	2086.56
5.00%	536.82	805.23	1073.64	1342.05	1610.46	1878.87	2147.28

# 投資としての観点から見た不動産購入

頭金＝投資額とすると、売却時点でエクイティー(純資産)が2倍に

