PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES
パロスバーデスの不動産はお任せください
Jul/Aug, 2010 VOL. 82-JP

Rockyfield Newsletter

リスティングラッシュで市場軟化続く

米国経済と住宅市場

南加は恒久的住宅不足で需要は旺盛、金利も史上最低水準、それでも住宅価格が上昇しないのは雇用改善がないためです。小売を始めいくつかの指標が悪化し、不況 2 番底への心配も出ています。雇用改善の遅れと経済全体が悪循環になっているようにも見受けられます。経済回復がスローなもうひとつの重要点はビジネス投資（設備投資）が冷え込んでいること。一方、企業の手持ち現金は 2 兆ドルを超える市場最高水準。私企業が採用増に動く理由を考える必要があります。

企業はお金が余っており減税や規制緩和では設備投資や新規採用に動きません。また利益増も人員増に直接つながりません。お金があると云う理由で余剰人員を採用する馬鹿な企業はないでしょう。雇用に最も直接影響するのはなんと言っても「販売」です。セールスが増え業務が追いつかなくなれば採用に動くのは当然。とくに雇用の 70%を占める中小ビジネスでは売上げと採用が直結します。雇用改善を推進するには販売増、つまり消費とビジネス投資を増やす政策が必要です。

米国のインフラは老朽化が著しく Stimulus でも公共事業投資の比率が小さいものでした。大々的な公共事業を長期間計画で行い、その資金に特別なファンドを設定、金利等免税とし企業の余剰資金を投資させるようなプログラムが必要でしょう。インフラ改善は経済活動の効率化に繋がり波及効果は他の支出より直接雇用も含め効果が大きいはずです。

異なる経済環境下では異なる経済政策が採られるべきで、保守派は減税と支出減、進歩派は財政出動のように政治論争で経済政策が硬直化は望ましくありません。右図（1）は通常の需要･供給曲線で Y 軸が価格、X 軸が購買･生産量。（2）大恐慌時は経済資源（労働者も）余剰で供給曲線が平坦化、ニューディールの財政出動でも価格の上昇なしに GNP が回復しました。（3）政府支出過剰などで需要曲線がシフトすると、資源逼迫で GDP はあまり増えず価格ばかりが上昇しインフレとなります。（石油危機によるコストインフレは供給曲線が左にシフト）。（4）サプライサイド政策は同じ価格でもっと多くを供給するよう生産性を向上、インフレなき経済成長を図るものです。（インフラ改善は生産性向上になります）具体的にはビジネス投資を奨励、また寡占にならぬよう市場競合を保つことです。最近の両党とも寡占容認に見えます。

今回の大不況はブッシュ･オバマ両政権とも迅速な対応をとったため、大恐慌こそ避けることができましたが、失業者が溢れ余剰資源下で支出カットは自殺行為。当面、財政によるてこ入れが必要です。景気回復が軌道に乗ったら 90 年代に成功したサプライサイド経済政策に転換が望ましいでしょう。財政赤字解消は経済成長による税収増がなければ支出削減だけでは不可能です。

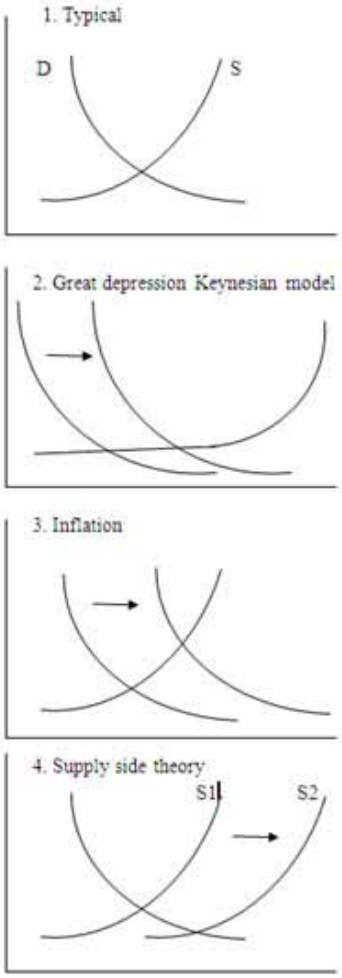
パロスバーデス住宅市場

新規リスティングラッシュは 7 月中旬になってもまだ止まりません。一方販売の方が 6 月下旬に減速したため市場在庫が急増、PV の一戸建て在庫が 260 を超えてしまいました。問題は価格で 4 月中旬をピークに僅かながらじりじりと毎週下げてきており、すでに 5%以上値下がりしています。販売量が減速したといっても依然好調が続いており、悲観する必要はありません。7 月第 2 週ころから少し数量も回復の兆しが見えます。リスティングラッシュは 3 月から始まっており、これが落ち着けば市場在庫も一気に減少。3 月上旬の 180 を切れば金利も低く値下がり傾向が反転するでしょう。

現在のバイヤーは過剰在庫をみて非常に強気であるためリスト価格の高い物件は日数を積み上げるまで待ち、値下げしてくるとさらに低い値でオファーする傾向にあります。セラーにとっては非常に厳しい状況です。

価格帯、地域別では傾向が毎週変わっており不透明な市場環境といえるでしょう。タウンホーム市場は比較的良好な状態が続いていますが、値段面は一戸建ての頭打ちで余り望めません。まずは一戸建ての新規リスティングが減ることでしょう。（岩田）

経済モデル



California Solar Initiative (CSI)

カルフォルニア州はメガワットのソーラー発電を目標としていますが、その一環として CSI は消費者やビジネスがソーラー設備によるワット数に対してキャッシュ・リベートを受取れるというものです。手続きは非常に簡単です。

1. Energy Efficiency Audit (エネルギー効率検査)
簡単な検査の目的は様々な省エネの可能性を見つけることと、ソーラー設備のサイズを決めることにあります。

2. Find a Solar Installer (ソーラー設置業者選定)
CSI リベート申請代行、電力会社ラインへの接続、地元 Permit 申請代行などするので、CSI 適格の業者を選ぶ必要があります。

3. Apply for Rebate (リベート申請)
CSI は受領後、資金をリザーブします。リベート額は 2 通りあり、EPBB は 30KW 以下のソーラー設置時に将来の発電量見込みによって全額支払われます。PBI は毎月 5 年間にわたり発電量に応じて支払われます。

4. Install Your System (ソーラー設置)
資金リザーブの通知を受けたら設置します。ソーラーパネルは普通 2-3 日、業者は別なメーターを付け電力会社のラインに接続します。完了後、電力会社、CSI、市などの検査が入ります。

5. Claim Your Incentive
クレームフォームと関係書類を提出します。

詳しくは http://www.gosolarcalifornia.ca.gov/csi/

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ます
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 PVE: 5bd/5ba, 4956sf, $6,500/m
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. $2,550/m
Sur La Brea 公園のテニスコートからすぐ。

For Lease
2127 Santa Cruz Ct. Tor: 3bd/1.5ba, 1540sf. $2,450/m
リフォームされた家。Torrance Elementary にすぐ。

SELECTED LISTING SAMPLES

For Listing Information

Please Contact

Rockyfield

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 07/14/10)