



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

政府の Fannie Mae, Freddie Mac の買収を始め、\$700Billion の金融機関救済措置で 1980 年代から世界的な傾向となっていた民営化、規制自由化の是非が問われています。両大統領候補とも規制強化を公約、政府による金融機関の買取りが相次ぎ、米国は社会主義になったなどとの議論も出ています。日本でもこの国でも深刻な問題に直面すると、極端に逆の方向に動き、民営化、規制緩和が全て悪いような風潮が出るのが問題です。

市場メカニズムに全て任せれば競争原理で全て効率的に収まるという考えの前提は完全競争市場です。これは非常に多数の市場参加者(生産・供給から消費者まで)が同じ情報・専門知識を持ち、同じ影響(交渉)力を持つということです。そこではサービス・商品とも品質・価格で劣るものはすぐさま淘汰され、どの会社も過剰利益を出すことはできません。最近のインターネット普及は情報と内容・速度ともこの市場原理をサポートするようになってきたと云えます。現代社会では市場の競争原理の維持が非常に重要です。

英国はサッチャーの大胆な民営化と自由化で英国病を脱しました。米国もレーガンから同様な政策(金融機関の垣根撤去や公共事業の民主化と競争原理導入など)を推進、民主党のクリントンでも自由化が進み、ベトナム戦争後の経済低迷、インフレ、財政赤字から脱しました。日本は名目だけの自由化・民営化で、商習慣や暗黙の行政指導など旧態依然から脱せず、構造改善もできていません。

しかし何もかもすべて民営化・自由化となると問題があります。競争原理が有効でない市場(産業)つまりモノポリー(独占)の民営化は価格上昇・品質低下・過剰利益を齎します。また消費者と供給者(生産・サービスとも)の間に専門知識と交渉力に大きな格差がある場合も供給者間の競争があっても旨く行きません。医療・健康保険や不動産・モーゲージローンもこの範疇に入るでしょう。当然ながら利益追求と存在目的が相反する場合、例えば

住宅市場低迷 長期化の 危険が増す

過剰流動性が根本問題

金融市場の問題は不動産ローン問題が引き金となりましたが、根本の問題は過剰流動性にあります。

90 年代にインフレなき繁栄、特にドットコム急成長で資産が増大、突然これら新急成長産業の崩壊でも膨大化した流動資金はそのまま残り、2000 年初期は株式市場も魅力無く、資金が不動産に投入され不動産ブームを作りました。また減税により過剰流動性はさらに膨らみましたが、ドットコム投資への反省と配当減税で新規産業への投資は萎縮しベンチャーキャピタルも低迷する一方、ブルーチップ株式(ダウ)は高値記録更新を続けました。

過剰流動性がサブプライムローン債券投資を拡大し今日の金融不安の土台となっています。世帯所得が減っているのに消費が好調を続けたのは 90 年代後半の贅沢ライフスタイルを一般消費者は借入れによって維持していたこととなります。不動産がダメになると株式も魅力無く、投機資金は商品市場(金、原油など)に向かいました。

信用不安による金融機関間での流動性が硬直しているため金融不安解消は必要悪ですが、金融機関救済に加え今回の \$700bil は皮肉にも根本問題の過剰流動性を悪化させます。こんご不況と高金利の時代が心配されます。過剰投機資金の吸収による財政赤字減とビジネス投資への方向転換を図るのが、今後の政治課題です。

警察や消防などが料金を取っての利益企業となることはできません。

現実には完全競争市場は存在しないので、どの産業・市場にも何らかの法規制が必要です。今の米国政治環境は、保守党はとにかく民営化・非規制化、民主党がその反対と両極化しているのは非常に困る事です。さらに近年企業統合で寡占が進んでいるのも非常に心配です。

パロスバーデス住宅市場

PV でも住宅不況は明らかで、販売数量が大幅に減少(1 8月 35%減)しています。価格面も主観的に見ている限り確かに安くなっていると思われても、統計上は半価格平均も中間価格も明確に落ちていません。私見として PV のバイヤーは以前と同じ価格でもっといい物件を購入しているからだと思います。つまり統計上数字は変わらなくても、同様の物件を以前と比べた場合、価格は下がっているということです。家は View や場所、大きさなど一軒一軒異なりますので同様のものを探し、これらの調整をした上でないと正しい比較はできず、これはかなり難しい作業です。

現在市場在庫(一戸建て)は 270 を超得た状態が続き、エスクロー物件は 50 を切っており、E/A レシオが 20%割れという非常に悪い状況です。ブーム時代の春シーズンは 120%を超えましたが、今年の春は 30%にも届きませんでした。地域的には PV エステートが非常に問題。他地域と比べ PV エステートの落込みが大きいのは以前には無かったことです。

今後の見通しですが、住宅市場回復には 1) Foreclosure の減少 2) 規制改正によるモーゲージローン業界の信頼回復 3) 経済回復による雇用回復と世帯所得の上昇 - が必要ですが、米国経済の根本構造が崩壊しており、非農業雇用者数が 9 ヶ月連続減少。就業を諦めて雇用統計に入らない人数も 150 万人に急増していると見られ、住宅市場回復見通しは一般景気回復の後となり、住宅市場安定化が 2010 年、本格回復は 2011 年春以降と大幅に見直しています。(岩田)

FIRPTA

住宅販売でセラーはバイヤーに源泉徴収税に関する宣誓 (FIRPTA) が要求されていました。源泉徴収の最終責任がバイヤーにあったからです。最近の ID Theft 問題に絡み Social Security Number をバイヤーに提出することが議論となっていました。カリフォルニア州は 2007 年から源泉徴収責任をエスクローに移していますが、連邦は今回エスクローなどが代行できることになり、セラーは SSN をエスクローに伝えれば、バイヤーに教える必要がなくなりました。昨年からの SSN の問題は非常に頭の痛い事項でした。従って Disclosures の一部でやっていた Foreign Status の宣誓書は要らなくなります。

初めての自宅購入に\$7,500 税控除

初めて自宅を買う人に購入価格の 10%、最高\$7,500 まで自宅購入の年に税額控除が適用されます。ただこれはタダでは無く、無金利ローンのような扱いで均等額を 15 年にわたり返済することになっています。家を売却した際は残高を全額返済します (売却益が出た場合)。
"First-time" バイヤーの条件は、バイヤーまたはその配偶者が過去 3 年間に米国内で居住する住宅を所有していないこと。控除額は adjusted gross income が \$75,000 (Joint \$150,000) を越すと漸次減少します。また購入期間は 2008 年 4 月 9 日から 2009 年 6 月 30 日までに限られています。この措置は、駐在の方でそろそろ家を買おうかなと思っている方や、成人した子供が初めて家を買う場合などに有効です。特に今は値段も落ち着き、市場在庫も多くゆっくり選べますので、住宅購入には良いときです。初めてのバイヤーには低金利ローンが加州であります。

Notary Public (公証) 無料サービス

当ニュースレター読者の方に、2008 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

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

RockyfieldのWebsiteでGSBMLS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: property@rockyfield.com

修繕業者のご紹介

ご自宅の修繕等で、所謂ハンディマン (窓、ドア、キッチン等)、ペインター、コントラクター、ハウスクリーナー、水道屋、ガーディナーなどをお探しでしたらご紹介します。腕もよく安価なペンキ屋さんが住宅不況で仕事が減って困っています。ペンキが必要な場合、ご連絡ください。

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。ご希望の方はメールでお申し込みください。 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。売る計画のない方は最初にはっきり仰って下さればそのように対応します。



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 10/04/08)