



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

このところ米国経済に回復の兆しが見えてきた感があります。少なくとも大恐慌の恐れは消え、景気の急降下が下げ止まってきたようです。しかし企業が雇用に動き始めるのはまだ先で、失業者がさらに増え続ける見通し、金融機関の不良債権、資本不足が解決したわけではないので長い経済低迷となりそうです。一方で非常にアグレッシブな景気対策で経済破綻の回避ができたものの、すでに増大した財政赤字の上で超大型財政出動であるため、景気が少しでも好転すると、金利が上昇、回復の頭を押さえ込む繰り返しが続きます。GDP がプラスに転じてその後はゼロ成長か低成長が続くと見られます。日本とは理由が異なるものの同様の結果となりそうです。

政府の税制赤字見通しでも明らかなように、GDP が少し上昇するだけで、赤字は大幅に減少します。所得控除と累進税率により平均所得税率が所得増加によって加速するからです。これは自動的にインフレ冷却効果もあり、その意味から所得税の累進化は財政赤字下での景気回復過程においては好ましいといえます。25 万ドル以上の限界所得税率アップは不況下の現状では影響を受ける人は少なく、景気回復すると赤字解消に貢献します。しかし一たび経済が成長を達成した時点で、政府支出の緊縮による赤字解消と、それにバランスするため減税、税率の平坦化がインフレなき長期成長に必要となります。経済は状況に応じ異なる政策が必要で、現在のような政治目的の経済議論は非常に危険です。カルフォルニアを始め資金繰りの苦しい州が Sales Tax 増税に動いていますが、景気にとっては最悪であるといわざるを得ません。

インフレ懸念は非常に強く、その証拠に少しでも景気回復の兆しが出ると、金利が急騰します。30 年住宅金利が連動する 10 年国債利回りは今年 1 月に 2.1%位だったものが、今は 3.2%近く、とくにこの数日景気の良いニュースで急騰しています。30 年固定金利もこの一週間上昇に転じています。この観点から住

住宅市場 急に 販売量回復

季節的要因

家を売る時は家庭のや仕事の事情などが重なり、売る時期の選定はなかなか難しいのが実情です。しかし現在のような厳しい市場環境下では一年を通じての季節的な高低を理解しておくのは重要です。適正価格で出しも悪い時期にリスティングをして売れないと、DOM(Days On the Market)の数字が大きくなり、ますます販売が難しくなります。とくに昨年の MLS ルール変更で、DOM が簡単にリセットできなくなりました。

季節的な高低は毎年かなりズレが出ますのでご承知ください。

市場はクリスマス・正月明けから少しずつ動き始めますが、弱基調の市場では 2 月にずれ込みます。販売シーズンだと感じられるのは 2 月後半からでしょう。年間のベスト月は 3 月から 6 月のいずれかになりますが、ピークが 2 回に分かれることも良くあります。价格的には 3 月以降に上昇基調になることが多いですが、今年は 4 月後半から少し回復を見せています。

7 月中旬まで好調の続く年もありますが、夏休みはリスティングも減りますしバイヤーも減ります。通常夏休み中は数量が減っても価格は維持します。8 月の終わりに一週間ほど急に売れることが多く、9 月は沈滞します。秋は 10 月から 11 月始めに一度小さなピークが短期間来ることが多いのですが、いつかは毎年異なります。10 月は少し値下がりすることも多いように感じられます。11 月の Thanksgiving 後は一月まで静かになります。12 月初めに少し良くなることもあります。

宅市場は取引量は回復しても価格はあまり上昇しないと予測しています。

パロスバーデス住宅市場

一戸建て住宅在庫が 4 月中旬に 320 超でピークを打った後、3 週連続で減少。エスクロー物件数も増加を続け、特に先週は大幅に市場環境が好転しました。安い物件から高い物件まで広範囲に販売されたのも好ましい傾向です。最近タウンホームは低価格一戸建ての販売が落ちると上昇し、好転すると落ちる傾向ですが、先週はタウンホームも良く売れました。ローン金利が低水準にある、また First-time buyer(3 年間家を保有していない)の \$8,000 減税などを背景に、住宅市場が底を打ったという意識がバイヤーに出てきたものと考えられます。

問題は価格ですが、今年の傾向は過去と多少異なります。価格帯によって八行状態が著しいため、低価格帯が好調のときは平均・中間価格とも低下し、低価格帯が沈静化し、中/高価格帯が売れると平均・中間価格とも上昇するので、統計数字が現実を反映しません。個々の物件で見ると確かに価格は低迷状態で、高クリストしてきた物件が多くこれらが次々値下げするので値崩れ状態のような錯覚もありますが、実際の販売価格では底を打ったと考えています。1992-3 年の住宅不況でも価格が著しく上昇を始めたのは 1997 年で以前のピークにもどしたのが 1998 年。今回どのくらい時間がかかるかわかりませんが、2006-2007 年のピークが誇大価格であったため、そこまで戻すにはかなりの時間がかかるでしょう。景気回復、雇用改善が始まるのは早くても今年終盤から来年でしょう。また景気回復で金利上昇が予測されますので、価格面での回復かなり遅れ、また緩やかなものとなると予測しています。

過去のようにリスト価格を高くしてもそのうち市場価格が上昇ということは無いので、高値でのリスト価格設定は悲劇的な結果となる例が増えていきます。早く売れるということを優先することが最善と思います。(岩田)

家庭菜園

不況の影響が家庭菜園がはやり始め、野菜の種の売れ行きが伸びています。ミッシェル・オバマ大統領夫人がホワイトハウスで家庭菜園を始めたのもブームを煽っているのでしょう。ScottsMiracle-gro の調査によると、平均的な家庭で年間\$70 の投資に対し\$600 の野菜が取れるといます。Burpre によると1ドルの種代でグリーンピースは\$75、収益性の悪いジャガイモでも\$5の収穫があるそうです。

しかし家庭菜園が増えているのはお金の理由だけではありません。味・栄養ともにスーパーで買うのとは格段に違いますし、スーパーなどで見つからないものでも自分で栽培することができます。「その土地の季節に取れるものを食べるのが健康に一番良い」とも言われます。

ただ、今まで菜園をやっていない家庭では、初期投資にお金と時間がかかります。まずシャベルを始め道具が必要です。土も必要でしょう。枠をつけて盛り上げた畑を作るのがいいようです。平坦で無い庭は斜面を掘って平らな部分を作る必要があります。PV は動物が多いのでフェンスを作ったほうがいいでしょう。これらは一度きりの経費ですが、むしろ時間の方が大変でしょう。

暑くなると害虫などの対策も必要となりますし、野菜を育てるには、時間をどれだけ割けるかが問題となりそうですが、それが趣味となって楽しみとなればまた別です。

最初にお勧めはレタスです。草が生えるところならレタスはまず育ちます。肥料も要りませんし、レタスを詰めて植えると雑草も問題となりません。お試しください。

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、2009年にも 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

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。またガーデナーやハウスクリーニング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。

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

Listing Information

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