



## PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



February 9, 2010 VOL. 77-JP

# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

第4四半期 GDP が 5.7% の大幅増でも 1 月雇用が 20,000 減 (市場予測ゼロ)、とくに 12 月雇用数が 85,000 減から 150,000 減に大幅修正されたことを問題視しています。11 月は逆に 4,000 増が 64,000 増に改定され、移動平均では順調に改善されています。内容を見ると製造業・サービスに改善があり、一月の減少は悪天候による土木・建設部門の削減によるものでした。企業の業績見通しが明るくなると、まずは残業などで賄い、レイオフが止まっても新規採用までには時間がかかるのは当然です。とくに小事業がまだ改善していないため、本格的な雇用改善はスローで時間がかかるでしょう。筆者が昔から一番信頼している先行指数である購買者指数が 12 月の 54.9 から一月は 58.4 に増えました。(50 以上は成長) これから米国経済は回復を明確にしていこう。雇用面もすぐにプラスに転じていこう。労働人口増分の 125,000 を越すまでにはまだ暫く時間がかかります。住宅市場は米国西海岸が回復しており、パロスバーデス、トランスなど優良地域はブーム時の販売数に近くなっています。まだフォアクロージャー関連も多く、価格が力強く上昇するには雇用情勢改善よりバイヤー心理が楽観に転ずることが必要です。

モーゲージ業界の安定も重要です。80 年代に銀行、投資銀行、保険の垣根が殆どなくなり、銀行は信用リスクをとるが市場価格リスクはとらない、投資銀行は市場価格リスクはとるが信用リスクをとらない。保険会社は保険サイドでのリスクをとるが投資サイドのリスクはとらない--というのが基本認識でした。2008 年の金融マルチダウンは誰もがあらゆるタイプのリスクをとり始めたことに根本原因があると思います。現在討議されている再規制では実効性に疑問があります。さらにモーゲージ会社は銀行法の対象になっておらず、この辺も規制整備が必要です。

日本の物価低下はデフレでないと思います。ゼロ金利により、市場が要求する金利分

## 景気回復明確 住宅価格 上昇するか

### 家族でのキャンピング

子供がまだ小さい頃、よくキャンピングやサイクリングに行きましたが、その中でも最も楽しく、何遍も行ったのが Point Mugu State Park の一部 Big Sycamore です。素晴らしいのは 70 マイルに及ぶトレイルがあり、キャンプ場からかなり長い距離が殆ど平坦で、小さな子供でも自転車で行け、さらに春には小川に水がかなりあり、これらを自転車でこぎ渡るのは子供も大人も楽しめます。Hwy 1 の反対側はビーチで同じ入場券では入れません。

私たちが行った 90 年代初めとは異なり、最近はキャンプサイトがなかなか取れないようですが、Day use でも十分楽しめます。でもやはりテントを張ってキャンプしたいものです。夜暗いところで類張る熱い焼きおにぎりは絶品です。

午前中ハイキングかサイクリングをして、午後はビーチでのんびりというのが Big Sycamore の楽しみ方です。パロスバーデスからは 405 から 10 でサンタモニカに出てそこから Hwy1 一本です。ゆっくり行っても 1 時間半あれば着けます。情報は [http://www.parks.ca.gov/?page\\_id=630](http://www.parks.ca.gov/?page_id=630) 週末でなければ、今はオフシーズンということもあり現地でもキャンプサイトを取れます。むしろ夏は暑すぎ、小川も水がなくなるので 5 月ごろまでがいいでしょう。本屋さんで Trail map を買うことをお勧めします。近くの丘の頂上から Point Mugu 越しに沈む夕焼けはカルフォルニアで一番美しいという人もいます。ただ霧や雲があったり、なかなか完璧な日没は難しいですが。

が物価低下としてお金の利回りになっていると考えるべきです。日本は米国と逆に巨大な個人資産があるので、利上げで資金流動性が良くなり、消費も増えるでしょう。

## パロスバーデス住宅市場

転機を迎えました。一戸建て販売急増は明確で 1 月クローズ分が 30 と昨年・一昨年の倍増、タウンホームは PV 全体でリスティングが 10 ちょっとと供給不足が続いています。価格はすでに底打ちが明確ですが、いつ上昇に転ずるかが課題でした。特にこれまで 100 万ドル以下の低価格帯の伸びが中心であったため、統計的な市場価格は上らずむしろ低下することもあります。しかし先週、私どもが市場状況把握に使用している E/A 指数 (エスクロー物件数を Active リスティング数で割った%) がついに 50% を越しました。これは 2007 年 4 月以来です。市場在庫も確実に減少傾向で、現在 190 以下となっています。PV に関しては Foreclosure 関連の一戸建てリスティングが 13 まで縮小、大分掃けた結果、超安値物件が少なくなっただけで良い傾向です。さらに重要なのは本来 PV の主要価格帯である 100 万ドルから少し上のところでの販売が増え始めたことです。

これらを総合し、さらに経済先行きなどの考慮すると、PV 住宅市場は値上がりへの環境が整ったと確信します。景気回復による金利上昇が住宅販売に与える悪影響を心配する声もあります。金利上昇過程で住宅販売が停滞する可能性は大ですが、基本構造的ダメージの大きい今回の不況からの回復は緩やかで一本調子での金利上昇は可能性が少ないと予想しています。またこの半年ほど、消費者の収入が借入れを上回り、貯蓄が増えていることもプラスです。

2 月後半から 3 月にかけて PV の住宅価格の上昇傾向がはっきりと出てくるものと期待しています。売のを待っていた方には時機到来です。しかし PV 内でも価格帯、地域によって八行色はかなりあるので、リスト価格設定に関しては、注意深い分析と戦略が必要です。

## 変動金利ローン

変動金利ローン(ARM)はサブプライム問題ですっかり悪名をとり、今は殆どの方が30年固定金利を使うようです。確かに今の30年固定金利は5.2% 5.3%と歴史的にも非常に低く、財政赤字と景気回復で近い将来金利は急騰すると予測する人が多いのも事実です。今後金利の下がる可能性が非常に小さく、上がる可能性の方が強いので自宅のローンは30年固定金利が最善でしょう。しかし賃貸のファイナンスは事情が異なります。

現在30年固定と一年変動の金利差は1.50%あり、仮に毎年0.5%ずつ上昇しても7年間でやっと平均金利が等しくなり、現在価値からすると最初に低い金利で始まるので実際には得となります。不動産は金融商品と物品の2重の特徴を持っています。金融商品は金利上昇で値下がりし、モノはインフレで値上がりします。不動産の動向はインフレ分を除いた実質金利を見ることが重要です。家賃はさらにインフレ運動の方が強いので、インフレによる金利上昇(ローン支払額増)下では家賃引上げにより100%でなくても一部オフセットが期待できます。

ただし変動金利は資金的に余裕のある方にしかお勧めできません。金利改定時の引上げ限度があるといっても、将来の金利がどうなるかはわかりません。30年固定金利で借りたと仮定して、当初の変動低金利は一時ボーナスと見做し、金利が現在の30年金利より高くなって家賃が上がらなくても支払可能な投資家は変動金利ローンを考慮すべきでしょう。さらに金利があまり上昇して持ち出し額が大きくなる場合、変動金利ローンは元本の一部返済が可能なので、小額を返済し月々の支払額を減らすのもより戦術です。個人投資家にとって住宅ローン金利は他の金融商品の利回りより高いのが普通なので、これは有効な手段です。

## 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、2009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](http://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](mailto: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。またガーデナーなど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。よいお掃除の方をご存知でしたらお教えください。

## 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](mailto: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

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 02/08/10)