



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

現在の政争は選挙が近づくにつれさらに悪化しそうで、経済の 2 番底が心配される中でも景気対策は一つもできそうにない状況です。そうなるに連銀への期待が強まるのは当然ですが、本来金融政策は経済の血液(お金)循環をスムーズにするのと、マネーサプライの縮小によるインフレ対策に実績があります。財政支出の増減は非常に時間が掛かり、増税は政治リスクを伴い、減税は一度行くと戻すのが困難。財政支出増(消費対策)が経済振幅を大きくするという観点から、サプライサイドは生産効率の改善によるインフレなき成長を提唱。しかし現実には消費が米国経済の牽引車であることに変わりありません。2000 年の不況以来、金利低下継続による住宅ローン借換えが消費を増大させたものの、金利低下が止まった時点で全てが崩壊。つまり経済要因はそのレベルよりも動きが大きく作用します。

金融対策は安定成長が本来の目的であり、軽度の不況には効果があっても今回のような大不況、とくにゼロ金利で利下げも出来ない状態では、マネーサプライ増は金などの投資に回り経済に流れず、景気回復が見えない状況下で設備投資や規模拡大投資動く馬鹿な企業がある筈もなく、長期金利引下げの米債券 Swap の効果もなさそう。負債比率の大きい米国消費者が低金利でも消費に動かないのは将来への収入不安があるからです。つまり雇用が増えないことにはこの近ゼロ成長からの脱出は難しいでしょう。連銀に期待するのは夢を追うようなものです。

消費、企業投資回復が見えないと、残るは政府支出と輸出だけです。しかし財政支出は政治的に困難。米国は慢性貿易赤字国。世界の金融・経済も米国が回復しなければ低迷を続けるでしょう。Tax credit や Payrol tax cut など直接お金をバラ撒くのは政治的に魅力があっても、消費者の先行き不安は消えず望ましくありません。米国は世界で唯一、膨大な貿易・財政赤字を抱えることの出来る国です。また財政赤字解消は不況下では無理です。生産効率を改善し、製造業の競争率を高めるた

需給関係 好転も 価格は一段安

Foreclosure Issues

失業が減らず世帯所得が減退する中、金利が史上最低に下がっても住宅価格の値下がりてエクティが不十分なためリファイナンスによるローン支払額の軽減も出来ないため、Short Sale や Foreclosure に追い詰められるケースがまだ多く、それがまた住宅市場の足かせとなる悪循環が続いています。解決は景気浮揚と雇用改善ですが、対処療法としてホームオーナー救済策が 2009 年から幾つも出てきていますが、どれも効果が上がっていません。LTV(ローン対家の価値比率)125%のリファイナンスを政府が打ち出しています。また失業者にゼロ金利のローンで住宅支払いを助けるプログラムもありますが、条件等が難しいなど実際に効果的に使われていません。一方、支出削減ブーム(?)でこれら資金はカットされそうです。

銀行も景気回復の遅れで業績が上がらぬため様々な手数料を課し始めています。デビットカードの月使用料、口座手数料と最低残高の引き上げなど、一般消費者からの非難も出ています。銀行の利益が上がらないとローン償却による損益吸収も難しいという皮肉な面もあります。

Short Sale や Foreclosure の結果、銀行が被るローン残高と売却入金との差は Deficiency と呼ばれます。カルフォルニアでは Mortgage でなく Trust Deed のため本来 Foreclosure の Deficiency Judgment は殆ど無く、また法律もセラーを保護しています。他州では Deficiency をもとのオーナーに裁判所の裁定を得て請求する動きが中小銀行に出ているようです。しかし銀行破産がまた増大することも悪循環を助長します。間接的に加州にも影響が心配されます。

めにも巨大な公共事業が望まれます。もう一つ迅速に雇用を増やす方法は、テロ対策強化以来 Visa 発行遅延などで失った米国への観光客を呼び戻すことで、100 万人以上の雇用が期待できます。

パロスバーデス住宅市場

一戸建て需給ギャップの悪化が 6 月下旬以来続いていましたが、9 月入りから新規 리스팅数が減り始め、販売好調が夏休み過ぎても続き、市場在庫がようやく減り始めました。しかし 9 月最終 2 週間は販売数が僅かに減ったこともあり、市場在庫は引き続き漸減でも需給ギャップが再び拡大。エスクロー中間価格も低下しました。ただエスクロー中間価格の下げは夏場の大きな需給ギャップを反映していると考えられ、需給ギャップが基本的に縮小傾向にあるので、大きな値下りはなさそうでむしろ先行き夏休み時期のレベルまで回復すると見えています。その背景は 10 月入りから販売数が戻しており、日常の実感でもバイヤーの買い意欲がまだ盛んであることです。

景気浮揚と雇用回復が政治的要因で期待できないので住宅価格が大きく上昇することは考えにくい状況ですが、パロスバーデスの住宅販売は今後も続きそう。ただ物件別のバイヤー人気格差がはっきりしており、一時期のような何でも売れるという状況はありません。

エリア別に見ると夏場好調だった PV Dr.East 沿いがスローダウンし、RPV の北西部が良い状況にあります。価格別にはこのところ 80 万ドル以下の最低価格帯が戻ってきており、これも統計価格を下げている要因です。100 万ドル近辺も比較良いので PV の住宅市場の先行きはそれほど心配ないでしょう。

9 月の販売完了数は 44 件。これはちょっと少なめ。7・8 月契約数がそれほど悪くなく、タイミングの問題かも知れず 10 月を見る必要があります。中間価格は 110 万ドル。10・11 月クローズの価格はさらに低下しそうです。

タウンハウス市場は引き続き安定好調。値段は一戸建て価格の停滞で余り変わりません。コンド市場もまずまずですが、少し軟化傾向です。

家庭菜園 (2)

家庭菜園は自分で作るので節約になりますが費用も結構かかります。これまで全く自家菜園をやっていない場合は道具、たね、肥料だけでなく菜園そのものを作り維持するコストがかかります。他の趣味と同じでお金は使い始めるとキリがありません。とくに現存する土が貧しいと土も買わなくていけないし、シャベルから始まり、盛土の菜園土台を作る材料や道具、灌がいなどやる事が多くあり、お金がかかります。

こうした材料や道具が揃えば後は維持費になりますが、種は自分で確保・保存していないと植える度に買うことになります。肥料や殺虫剤も必要です。せっかく自分で作るのですから出来るなら有機栽培で殺虫剤も使わないでやりたいものです。ただその場合コストと手間がもっとかかるでしょう。まず鉢植えて小規模に始めてもいいでしょう。味と栄養を楽しむことが優先です。

一年生と多年生のどちらを選ぶかでコストもかなり異なってきます。一年生はトマト、レタス、豆、とうもろこしなどで収穫後毎年植えたり種まきが必要。多年生は気候にもよりますが、毎年植え替えたりせず収穫できるので当然手間のかかり方が違います。ブルーベリーなど買うと高いものも何十年もそのまま多量の収穫が可能です。木になるりんごや栗など、ハーブのオレガノなども多年生です。

良いRooferを探しています。ご協力ください。

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、Notary Publicの無料サービス(直接の場合、ローン書類は除く)を致しています。またRockyfieldをエージェン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 #)まで日本語どうぞ。出張サービスもしますが別途料金を頂きます。年金居住証明・署名証明も行います。



Rockyfield contacts

DRE broker license:
01328577

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

Websiteでリアルタイムの物件検索ができます
www.rockyfield.com/propertymenu.html

電話: (310) 544-0857 (日本語どうぞ)
アンソニー Ext. 1# カタリーナ Ext. 2#
email: properties11@rockyfield.com
www.rockyfield.com

6 寝室の広々した一軒家

ホームオフィスに最適・会社独身寮にも

Browndeer, RPV, \$1,039,000

- ✓ 2711sf, 広々したオープン間取りのリビングルームと、独立したファミリールーム、交通量の少ない場所

トランス West High エリアの一戸建てリース リフォーム済みとても綺麗です

家賃: \$3,150

- ✓ 入居可能日: 11月1日
- ✓ 4ベッドルーム、2017sf, エコフレンドリーハウス



SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact

Rockyfield

Or

Visit our website

For

Listing Information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 10/06/11)