



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

欧州の金融危機は遂にイタリアに及びギリシャと異なり経済規模が大きいため救済策も出てきていません。とくに世界経済が大不況から回復していないだけに各国政府の資金力が非常に悪く、欧州金融機関の破綻は米国銀行に大きな損失を与えるため、Short Sale や foreclosure など銀行の損失吸収力が著しく低下する恐れがあります。米国経済が回復していれば EU の経済状況も好転、金融危機も軽減できたかもしれません。2008 年の米国金融メルトダウンが世界中の金融危機を招きました。しかしリスク管理が名目化し 40:1 のレバレッジ (Lehman の例) など目先の利益追求に奔走していたのは米国金融機関だけでなく、世界中が同様であったのも確かです。

税制、生産効率、賃金格差、言語・カルチャーの壁が存在する中で、Euro による通貨統一を先行したツケが回ってきたともいえます。1999 年の発足当時、欧州経済は好調で弱小国は経済安定と低金利の恩恵、ドイツなどは弱通貨国との競争力回復、生産設備のドイツ帰還などの利点がありました。しかし世界的なインフレあるいは不況時に Euro 統一通貨が逆に足かせになり、弱小国の経済破綻を招く危険もあり、英国が Euro に入らなかったのは賢明であるとの見方をしていました。

今回、金融危機救済と過去 20 年間の世界的減税ブーム後の大不況による大幅な税収悪化により、各国の事情に差こそあれ、財政赤字が膨大化でパニック状態を招き支出削減に走ったことがさらに経済を停滞、税収悪化させる悪循環が世界中で生じているといえます。現在の米国がイタリア救済に動く可能性はなく、また米国の財政力も疑問。財政破綻国は生活水準の低下など厳しい耐乏状況となる可能性があります。

膨大な財政赤字、貿易赤字でも国債発行により資金調達出来るのは米国だけです。欧州発の世界大恐慌を避けるには、欧州自身の金融対策と同時に、米国経済の急回復・成長が最も重要でしょう。

日本の財政赤字は GDP に対して大きすぎ

需給関係 急速に改善も 価格まだ低迷

Short Sale 銀行前向き？ 投資のチャンス？

最近面白い記事を数箇所読みました。以前から Foreclosure 物件で銀行が居住者に立退き料を払うケースがありましたが、最近 Foreclosure 手続き問題などで居座るケースが多く、立退き料支払いケースが増えています。少し前まで銀行は損益計上の仕方が異なるため慣れていなかったせいか Short Sale に余り前向きではありませんでしたが、最近 Short Sale の承認も早くなっています。RealtyTrac によると普通の物件価格に比べ銀行保有が 4 割引きに比べ Short Sale は 2 割引き程度と欠損額が少ないことが大きく影響しているようです。このため銀行が Short Sale にも立退き料を払うケースが出てきているようです。銀行としては Foreclosure になる前に Short Sale で早く売ってしまった方が、損も少なく、手数も掛からず弁護士料も少ないということでしょうか。テナントがいる場合もスムーズにことが運べるでしょう。

要は銀行の Short Sale への対応姿勢に大きな変化が出ており、買えるのかがどうか見通しのつかない過去から、現在はもっと積極的に買う対象になったといえます。

- ただし数点気をつける必要があります。
- 通常取引を異なり修理は期待できず、銀行が拒否すれば Termite もありません。この辺よく物件吟味する必要があります。
 - ローンが 2 つあり Lender が異なる場合、非常に難しく時間も掛かります。このケースは避けたほうが無難です。
 - 銀行の前向き姿勢によりバイヤー間の競争が厳しくなる可能性がありますので、すばやい対応が必要になるでしょう。

るものの、国債保有が国内中心であるため助かっています。巨大地震でさらに赤字拡大するため増税議論がありますが、消費税上げは不況を招き所得税収減となるため避けるべきです。

パロスバーデス住宅市場

10 月中旬から PV の一戸建て市場在庫 (販売中物件) が下がりはじめかなりハイペースで低下してきています。これは 2 月から始まった新規リスティングラッシュがやっと収まってきたからです。一方、販売量は今年春からのペースをほぼ維持しているため市場在庫とエスクロー物件数の差が 7 月に 190 を越したものが 11 月入りで 130 を切りました。まだ市場在庫は 230 程度ありますが年末にかけリスティングは減るので今年中に 200 を切れるでしょう。問題は価格です。今年の販売は 90 万ドル以下の低価格帯が主流で市場価格が上昇しません。市場全体の販売数が多くても市場在庫が多いため、個々のセラーにとっては競合が多く売るのは簡単ではありません。安い物件がよく売れているのに引きずられ値下げするセラーも多く、9 月に急落した価格回復の遅れの一因となっています。現在の市場価格 (エスクロー中間価格) は今年の最低水準にあります。前述のように需給関係が急回復しているものの、価格動向は数週間から一ヶ月以上遅れる傾向にあり、またもう直ぐ Thanksgiving で Holiday Season には入るため、需給改善がどれだけ価格に反映されるか必ずしも樂觀できません。300 万ドル以上の高価格帯は好調です。タウンハウス、コンドとも非常によくなっています。ただ値段は一戸建ての影響で頭打ちに変わりません。

10 月クローズ分販売は 9 月の不振を反映して 39 件、平均 (\$1289)、中間価格 (\$975) とも一段と低下しています。

これまでの傾向だけ見ると価格回復は遅れているものの需給改善は急激に進んでおり、先行き期待が持てますが、世界の金融情勢が悪化しており、これが第 2 不況となる恐れもあり、住宅市場だけあるいは米国経済だけで判断できない状況です。

Property Tax節約 今年は11月30日締め切り

Property tax の減額にはいくつかの種類がありますが、この数年、住宅価格下落により"Decline-in-Value" が使われています。基本的に Property Tax 請求書の Assessed Value より市場価格が低い場合ペティションを出せることになっています。市場価格は2011年1月から3月までにクローズした比較物件、2件以上を対象に考慮します。すでに昨年か一昨年に引き下げに成功された方は、County が自動的に再評価してくれます。今年の1月から3月は前2年より下がっている可能性が高く自動的に Property Tax の下がっている人もいます。

これまで再評価の要請をしていない方は、今年から申込み期限が11月30日と1ヶ月早まりましたのでご注意ください。悪質な業者が沢山居ます。ご自分でも簡単に出来ることなので相手にしないことです。

このニュースレター読者の方には Rockyfield が比較物件や form など喜んでお手伝いします。勿論無料です。ご相談はメールかお電話で。お名前、ご住所、今年の Assessed Value をお教え頂ければ、すぐに対応いたします。

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、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 (日本語でどうぞ)
アンソニー Ext. 1# カタリーナ Ext. 2#
email: properties11@rockyfield.com
www.rockyfield.com

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: 月\$3,150

- ✓ 入居可能日: 11月1日にVacantとなりました。
- ✓ 4ベッドルーム、2017sf、エコフレンドリーハウス
- ✓ スムーズな天井、内凹照明、3ゾーン温度コントロール
- ✓ 洗濯機、乾燥機、冷蔵庫付

Handyman やその他、お客様から教えて頂いた業者をご紹介いたします。カタリーナまでご連絡下さい。今良いRooferを探しています。ご協力下さい。



SELECTED LISTING SAMPLES

For Listing Information

Please contact Rockyfield

Or

Visit our website

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/09/11)