



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

Economic Fairness (経済的公平) の議論は政治家に任せるとして、純粋に経済学の立場から所得格差は国の経済的繁栄を妨げます。実際には所得格差による中間所得層の弱体化、萎縮が問題です。どれだけ中間所得層が大きく強いかで国の購買力が決まるからです。また中間所得層は教育や向上心が強く経済繁栄の原動力になります。後進国の典型は実質独裁色が強く、ごく少数のエリートと大多数の低教育の貧困層の構造であることからミドルクラスの重要性は明らかです。

日本は米国のモノマネで、日本の土壌に合わせた税制や法制を導入し所得格差の拡大を招く一方、財政赤字の膨大化で消費税引上げ論議を不況の真中で行なう結果を招いています。消費税増税は所得格差を悪化します。

米国は 2000 年から SBA 格下げ縮小を始め中小ビジネスのサポート削減、不況対策を配当減税、規制緩和と補助金、税特典などによる大企業の利益改善によるダウ市場急伸を中心におき、短期間に不況脱出に成功しました。ところが景気回復後もこうした政策を維持、中間所得層の所得が低迷を続け、所得格差が拡大しました。

2000 年の不況下で好調だったのが、消費と住宅市場。金利の継続的低下でローン支払額低下・キャッシュインが可能なリファイナンスによる借入れ増大が消費を支えましたが、所得増によるものではありませんでした。直接的に中間所得層の過分所得は希薄化、ミドルクラスの脆弱化が心配される中、2008 年の大不況により中間所得層は大打撃を受けました。一方、2 つの戦費による赤字拡大に今回の金融メルトダウン救済、不況対策、税収大幅減で財政赤字が膨大化、ミドルクラス対策強化も出来ず、赤字削減の財源を廻って厳しい政治対立となっています。

90 年代後半は米国経済がインフレなき大繁栄を達成した時期で、国全体が潤い財政黒字となりましたが、中間所得層のライフスタイルが急速改善する中、富裕層も非常に利を得た時代でした。税収増なくして赤字削減は

販売がやっと スタートも 低価格帯中心

EUの金融危機

米国の景気に明るさが見えてくる中、エコノミストの心配は EU の金融危機。金融メルトダウンは即時に世界中へ波及します。ギリシャ、ポルトガルなどの経済的に脆弱な国の負債問題は Euro による通貨統一の潜在的に含包していた問題が表面化したといえます。自由貿易圏でも Euro 通貨圏内で生産性に 10 倍近い差があり、税制・税率、法律も異なるのに、通貨だけ統一したツケが回ってきた訳です。労働条件、安全や福祉基準を先進国並みに改善する能力が弱小経済国にはなかったのではないのでしょうか。この分を政府借入れ増大で賄い、一見生活水準が著しく改善したような錯覚があったと思われまます。

変動為替制は国際経済間の安全弁です。不況国の通貨は下落し、輸出が増える一方、輸入価格が上昇し購買力が減少、自動的に緊縮状態となります。過剰負債も通貨市場が早めに警告を発しますが、統一通貨であるため安全弁が機能せず、各国経済間の歪みが危機となって表面化するだけでなく、弱小経済の問題が経済大国まで波及します。根本解決無しに資金援助でデフォルトを凌いでも悪化するばかりです。

解決法は 2 つ。問題国の Euro 離脱、その上で EU 債発行により資金支援。このままでは Euro そのものが破綻する危険があります。また米国経済の強い成長で国際経済が急回復すると EU 経済も回復、金融危機回避も可能となります。米国は膨大な貿易赤字と赤字国債を継続できる例外的な力がありますが、他国は先進国でも限界があります。その意味で米国経済の国際責任も大きいと言えます。

数字的に不可能で、そのため経済成長を妨げる支出カットは望ましくありません。経済が高成長を遂げれば、ビジネスと富裕層が最も大きな利益を得ることも事実です。

パロスバーデス住宅市場

PV 一戸建て市場は 2012 年を一年前よりかなり良い市場環境でスタートしました。が、出戻りや新規リスティングが一月初旬から増えた半面、セールスが戻り始めたのが、一月後半になってから、しかも低価格帯が多く、中高価格の販売は休み明け以降本格化するのに時間が掛かっています。こうした需給の緩みと価格の弱含みは想定されていたことですが、景気回復の兆候がはっきりとしてきているだけに少々期待外れとなりました。それでも市場在庫は 200 以下にとどまり、エスクロー物件数も同水準を維持しています。カギは 2 月中旬から 100 万ドル以上の物件の販売が戻すかどうかにかかっています。新規リスティングも週 20 件近くの超高水準、販売は 2 月入りからようやく本格化し新規リスティング数に追いついていますが、当然のことながら最初に売れ出すのは低価格帯。今のところ 100 万ドル以下、とくに 80 万ドル以下が飛ぶように売れているため、統計的な価格水準を押し下げています。新規リスティングが昨年のように一年中大量に続くとは考えられないものの、少なくとも 2 月一杯は高水準で推移しそうです。しかし経済環境の良化でバイヤーに底値感が出て「値上がりする前に買っておこう」という意識が台頭すると、100 万ドル以上の物件の販売数も急増し市場価格も押し上げられるでしょう。

エリア的には Los Verdes を中心に RPV 北西部が非常に好調、価格帯は 90 万ドル台の改善が目立っており、これが需給改善ともに 100 万ドル超へ拡大していくでしょう。

1 月の一戸建て Closed Sales は 33 件と少な目もまらず。11・12 月の底値から大きく価格回復しています。

タウンハウス市場は依然好調を維持、一戸建て価格回復なればタウンハウス価格はいつでも急上昇する環境にあります。コンド市場も良化していますが、まだ Short Sale が問題。

HERSて何?

Combined residential hazard guide冊子は自然災害、家庭での危険物質、地震などをカバーし住宅売買の開示の一環としてセラー・バイヤーとも受取ります。最近この冊子に住宅のエネルギー格付け(Energy Rating)が加わりました。The California Home Energy Rating System (HERS) Programは住宅のエネルギー効率、省エネ方法を提示します。加州政府は2006年までのグリーンハウスガス削減目標を設置しており、当初、火災報知器や温水器の設置法などと同様に、HERSを住宅売買の条件にするような動きもありましたが、コスト面など現実的でなく現在のところHERSに関する特別な要件はなく提唱するにとどまっており、セラー・バイヤーにHERSの入った冊子の受領確認が要求されるだけです。

最近、リフォームしたり、エアダクト、窓、断熱材などを入れ替えたりしたオーナーはHERSの優良格付けを取るにより、バイヤーがどれだけ省エネの利益を得られるか公的な数字で示すことが出来るので、販売を有利に出来る利点があります。

問題はコストで資格有る格付け業者に依頼するわけですが、家の大きさや査定の程度によってコストがかなり変わるそうです。正直言ってRockyfieldは経験もなくどれくらい掛かるのか情報を持っていません。

有資格のHERS査定業者、あるいはエネルギー委員会承認のHERS業者は

www.energy.ca.gov/HERS/index.html で探すか
Energy Hotline (800) 772-3300で問い合わせ下さい。

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

修繕・リフォーム業者のご紹介

腕もよく値段もいいコントラクター、ハンディマン、プランマー、ペンキ屋、カーペットクリーナー、ガーデナー、プールサービスなど家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。カタリーナまでお問い合わせ下さい。

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。

properties11@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

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 02/07/12)