



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

前代未聞の負債上限額(Debt Ceiling)が政争の道具に使われたことで、米国価格下げなどを招き、昨年夏に全面的な歳出削減とブッシュ減税終了を内容とするいわゆる Fiscal Cliff が設定されました。今年12月末までに財政赤字削減の合意がならない場合、自動的に Fiscal Cliff となります。この目的は米国経済を破綻させるような民主・共和両党とも到底合意できない内容を設定し合意を強制させるのが目的です。しかし両党の溝は非常に大きく合意見通しが立たないため Fiscal Cliff を迎えた場合、米国経済が崖から転落し大不況になると警告の声が米国内外から大きくなっています。しかし Fiscal Cliff からの転落となっても、新年入りに支出と税新法案を通すことが可能なはずで、一時的なショックが米国価格下げなどの結果となると問題ですが、経済への実害は大騒ぎするほど大きくならないかもしれません。しかし長期的な米国経済、政治への信頼性の問題は計り知れません。

実際どうなるかは今度の大統領と議会の選挙結果によって大きく変わると見られます。もちろん Fiscal Cliff を避ける法案は現在の Lame Duck 議会によって通すことになり、12月末までに何らかの合意ができ Fiscal Cliff を避ける確立は 50/50 といえます。選挙結果がどうあれ現議会の責任は非常に重大で、とても Lame Duck などと言っていられません。リベラルの一部には Fiscal Cliff 転落後に富裕層以外の減税、軍事費増と引換えに社会福祉関係の支出回復を共和党に強要するという議論も出ています。共和党が絶対に合意しない増税を含まないので可能性があるという見方です。一方、保守派には米国債債務不履行でも支出減という強硬な意見もあり、軍事費回復と Bush 減税の復活は政治的に容易と見ており、そのほかの支出は Fiscal Cliff で大幅削減されたままとすればよいとの考えもあるようです。

この Fiscal Cliff のため大不況再来の危惧があるとビジネスが設備投資や雇用など拡大を控えるのは当然。Fiscal Cliff がなければ今

秋市場で 市場規模縮小 価格も弱基調

Unemployment Rate

9月失業率が7.8%へ0.3ポイントも減少したことで、大統領選挙を前にして政治的な大騒ぎとなっています。確かに最近の雇用統計を見るとあまり芳しくなく、どうして急に大きく減少したのかなと思う人が多いのは当然でしょう。内容を見ると減少を裏付ける理由もありますが、逆につじつまの合わない要因もあります。経済統計は殆どがサンプルからの推定で、中でも失業率は一般世帯のアンケートで推定するため最も信頼性の低いものです。移動平均などで傾向を見る程度ですが、一般には最も簡単でわかりやすい政治の争点になります。

プロの経済学者や金融界は失業率はほとんど無視し、非農業部門の雇用者数を重視します。株式、債券、為替市場など雇用統計で毎月大きく動きますが失業率では動きません。皮肉なことこの雇用者数も速報の後、一次二次で大きく修正されることが非常に多いのが実態です。今回も7月分が4万人(28%)、8月分が48,000人(48%)も上方修正されました。速報値の信頼性が薄いにも拘らず市場では多額のお金が動きます。これはスポーツで例えばサッカーは手を使えないという現実社会では滑稽なルールの下で争うのに似ています。

GDPもサンプル推定で大きな修正が入りますし、アンケート対象が一般家庭の失業率はひと月の数字でなく傾向が重要。今月分はまた大きく変わるかも知れません。

頃、好景気になっていたかもしれません。また欧州その他の経済危機は米国経済の強い回復なしにありえません。

パロスバーデス住宅市場

8月下旬にそれまでの高水準な販売数が平均的数字に落ち込み、例年低調な9月に入って新規リスティングも減り市場規模が縮小しました。最近では販売が戻る兆候も出ている一方、10月に入ってから新規リスティングも増えています。ただ販売が増えるときは低価格帯主導となり、統計的な市場価格は減少しませんが、これから需給がタイト化すれば価格面でも少し回復するでしょう。しかし年内に販売が継続的に高水準となり大きく値上がりする可能性は小さく、小幅な上下となりそうです。

今後の住宅市場に関して明るい兆候がいくつかあります。まず銀行保有、Short Sale など Foreclosure 関連物件数がかなり減ったことです。この傾向は Torrance でも明確です。次に近郊の一戸建て 30万-40万ドルの市場で買い得の銀行保有や Short Sale などに複数のオファーが入り競合状態が出ています。私たちの実体験から、普通の物件でも場所や状態などから魅力ある値段だと複数オファーが入りすぐに売れています。実際に買っているのは投資家が多く、Cash もかなり多い状態です。この価格帯の自宅購入のバイヤーは資金力がないため、競争できず買えないことが多くなっています。PV 周辺の低価格帯物件が値上がりすると、当然 PV の 100万ドル以下の価格帯を押し上げる効果が望めます。

Fiscal Cliff が住宅市場に与える直接の影響はあまりないと思います。ミドルクラスの雇用と個人所得がなんといっても鍵となります。選挙結果はその結果を一般大衆がどのように解釈するかが重要でしょう。

9月クローズの販売数は57で何と9月としてはこの10年間で最大。7-8月の超高水準の販売(契約)を映しています。しかし低価格帯物件が販売数を押し上げているため平均・中間価格とも低下しました。

タウンハウスは非常にタイトな状況が続いています。コンド市場もまぎまぎです。

節水設備

今年からセラー開示に water-conserving plumbing fixtures のチェックボックスが追加されたことで、セラー・バイヤー・リアルター間に混乱が生じています。これは新しいカリフォルニアの州法で 1994 年以前建築のオーナーが 2017 年(一軒家)までに節水設備をつけなければならない(一軒家以外は 2019 年まで)ことになったからです。また 2014 年からリフォームなどの Permit 発行の条件として、1994 年以前築の家に節水設備の取り付けが要求されます。

この節水設備取付けは家の販売と関係なく該当するオーナーに適用されますが、セラー開示が現時点で含まれたため、1) 節水設備が販売の要件; 2) 今販売される家に要求される—というような誤解が生じているようです。(1)に関して現在も将来も住宅販売の必要条件とはなりません。(2)に関しては上記のとおり 2017 年から適用です。またこの開示についても法律上は 2017 年からです、今買う人にとっては 5 年以内に取り付けるコストとなるので、開示をリアルター協会が 2012 年の様式から適用したものです。これをしなければ売れないというものではありません。ただしバイヤーが要求するケースが多いと思います。

節水設備の対象となるものはトイレ(1.6 ガロン以下 Per flush)、シャワー(毎分 25 ガロン以下)、蛇口(毎分 2.2 ガロン以下)などです。今販売されているトイレ、シャワーなどは節水基準を満たしているはずです。

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、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

Please Contact

Rockyfield Office

For

Information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold
(* Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 10/10/12)