



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

国の経済力におけるミドルクラスの重要性は先進国と後進国の差を見れば明らかです。後進国では独裁政権などで少数の金持ちと多数の貧民の構図により国民の購買力が乏しく、また権益を守るため一般国民の教育水準も意図的に抑えられているため、生産性も低く経済発展が進みません。ミドルクラスが大きく強い国は購買力も生産性も高くなります。

米国経済は今不況に入りつつありますが、今回は経済周期ではなく、不動産バブルの崩壊、金融危機など日本の80年代末期に良く似た構造不況の呈です。構造問題の解決なしには、Tax Credit など景気刺激策、利下げの効果が無いのはすでに明らかです。また、ひとつだけ日本とは決定的に異なることがあります。日本は個人資産が巨大で不況でも「資産経済」でどうにかなってきました。米国は大企業の利益好転でGDPが記録更新を続け、GDPも回復しましたが、中小企業が伸びず、世帯所得が減少の半面、消費ブーム、医療費高騰などで消費者負債が膨張を続け、住宅市場の崩壊、株価急落などでミドルクラスが極端に弱体化しています。米国経済回復の最重要課題はミドルクラスの復興です。

戦後の日本は財閥復活を防ぐため急勾配の累進課税が課せられました。過分所得の一様化は需要の一様化となり、少品種大量生産によりコスト削減、品質向上が短期間に可能となりました。しかし国全体が豊かになると多様化への要求、急激な累進課税への不満が高まり、戦後の税制は不適切となりました。日本の場合、急激な経済発展に社会構造の变革がついていかず、構造不況となりました。

強固なミドルクラスに支えられた消費経済化であれば、富裕層・企業の減税により投資が増え、ビジネスが発展し雇用も増えるという経済政策は有効かもしれませんが、ミドルクラスが弱体化した今は不適切です。預金=投資の構図は閉鎖経済という理論上だけのことで、特に国際化とビジネスと直結しない金融投機が可能な現代社会では、設備投資などには

## 米国経済復興 対策(1) ミドルクラス

### Foreclosure対策が始動

住宅市場回復と金融危機脱出には根本原因の Foreclosure 増加を食い止めることが不可欠だと何遍も述べてきました。住宅ローン市場を理解できない政治家は簡単にローンを買うとか言っていますが、殆どのローンは貸し出し後すぐに売却され証券化されて多数の投資家の手に渡っています。FDIC の Bair が金利その他条件を調整したローン保証という案を出してきました。妙案がないだけに不完全でもこれには全く賛成です。まだ詳細はわかりませんが基本的に有効であると思います。すでに支払額の上限を借り手の所得の38%にとどめるなど、緊急性と大量処理のため機械的なシステムを作成しています。

FDIC は IndyMac(7月に倒産、政府が取得)が所有するローンに関してローン条件修正を始めました。これに続くようにバンカメは買収した Countrywide の保有するサブプライムなどのローン金利・元金の調整をするを発表しました。現在担当者を教育中で12月から本格的に開始します。また先日は JP モルガン・チェースもとくに買収した WaMu のローン条件調整を始めるとアナウンスしました。両行とも約40万のローンが対象となります。他の銀行も続けば、Foreclosure 対策が本格化するわけで、住宅市場の将来に曙光が差し始めたといえるでしょう。販売数の回復がなくても価格上昇は2年くらい遅れるでしょう。

必ずしも回りません。富裕層や企業は強い消費。経済発展によって利を得るので、ミドルクラス復興は魅力ある投資と見るべきでしょう。現状では富裕層から低所得層まで誰も利を得られない状態です。

住宅市場回復、中小企業支援、税制(AMTも含め)などが中心となりますが、どれも時間がかかり、今回の不況は大不況は避けられても長期化すると見えています。

## パロスバーデス住宅市場

金融 Meltdown で9月中旬に完全停止した住宅市場はそのご動き出したものの、販売は非常に低水準で推移しています。すでに11月入りとなり、通年11月中旬以降は開店休業状態となるため、今年もこれで終わりかなという感触です。その中であって活発なのは銀行保有です。とくに PV や Torrance では意図的に超安値でリスティングし、数十のオファーを呼び込み実質的なオークションにする手法が出てきています。まだまだ現金オファーするバイヤーも多く、また最終的に市場価格より多少安くてもリスト価格からかけ離れた値段となることが多いようです。LAでも他地域に行く銀行保有が山ほどあり、まだ魅力があります。

PVには他にも不動産をお持ちの方が多くいますが、ローンを幾つか持っている場合、リファイナンス・新規購入ローンとも非常に難しい状態です。賃貸用は最低35%のダウンペイメント(エクイティ)が要求されます。Fixer もまだ人気がありますが、2つ問題があります。すぐに住めない状態の家はローンがつかないこと。もうひとつは買ったあと修理やリフォームの借入れが殆ど不可能なことです。

10月に入ってから市場在庫は260超、エスクロー物件数は50超で推移、Thanksgiving後は通常新規リスティングが減少、また一時的にホールドするセラーも多く、市場在庫が減り販売はすでに最低水準なので、比率的には改善するでしょう。価格帯は100万ドル以下が良く、9月から200-300万ドルの価格帯がますますとなっています。止まっていた Lunada Bay が少し売れ始めています。

## 固定資産税削減

Proposition 8 は家の市場価値が下がった際一時的に査定価値の引き下げを可能とするものです。この市場価値は 2008 年 1 月 1 日現在で固定資産税のベースとなる Assessed Value を下回ることが前提となります。2 つの比較物件(2008 年中 1 月 1 日近辺に売れたものただし 3 月 31 日以前)の提出を推奨していますが、必要要件ではありません。対象となる方は 12 月 31 日までに申し込む必要があります。様式は RP-87 で、このリンクで取れます。 [www.rockyfield.com/propertyus.html](http://www.rockyfield.com/propertyus.html) 比較物件検索など喜んでお手伝いします。

## 住宅ローン詐欺にご注意

Foreclosure や変動金利移行による支払額増の解消を餌にした詐欺が増えています。前金要求、タイトル移譲、市場価格を上回る買取オファー、緊急性を理由に性急な行動要求、委任状依頼、Grant Deed や Deed of Trust へのサイン、また空欄のある書類のサイン要請、ローン支払を第 3 者にするよう指示 などが危ない兆候です。基本的には「うますぎる話」にのらないこと。理由が何であれ Notice of Default などが来ると、パニックになるのは当たり前ですが、慌てるのが一番悪いようです。援助プログラムや Foreclosure コンサルタントなどとの合意書は隅から隅までしっかり読み、決してせかされたりプレッシャーをかけられてサインしないこと。詐欺のプロは巧みにアプローチします。日本人同士だからと安心させるような手口もあるのでご注意ください。この記事と連銀のリンクは次のとおりです。

<http://www.car.org/legal/2008articles/foreclosure-scams/>  
<http://www.federalreserve.gov/consumerinfo/foreclosure.htm>

## Notary Public (公証) 無料サービス

当ニュースレター定期読者の方に、2008 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。Web version は対象外とさせていただきます。



## Rockyfield contacts

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)

## 修繕業者のご紹介

ご自宅の修繕等で、所謂ハンディマン(窓、ドア、キッチン等)、ペインター、コントラクター、ハウスクリーナー、水道屋、ガーディナーなどをお探しでしたらご紹介します。腕もよく安価なペンキ屋さんが住宅不況で仕事が減って困っています。ペンキが必要な場合、ご連絡ください。

## 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。ご希望の方はメールでお申し込みください。 [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。売る計画のない方は最初にはっきり仰って下さればそのように対応します。



## 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 11/05/08)