



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

雇用の 3/2 以上が中小企業です。大企業の場合、株価対策が重要であるため、利益が増えたと配当に回ったり、多企業買収などに動きます。また企業経費の中で人件費が最も高いため、販売増に対して設備の効率化やアウトソースなどで対応し人員増はあと送りになる傾向があります。小規模事業の場合、販売増がすぐに人員増に繋がります。成長企業は給与も多く払う傾向にあります。雇用増加、ミドルクラス強化のためには小規模企業の活性が不可欠です。さらに経済成長の柱となる新規事業はこうした新興、小規模事業から出てくることが多く、単なる好景気でなく長期安定成長のためにも必要です。

ハイテクバブル崩壊以降、ベンチャーキャピタルが極端に縮小し、過剰流動性は配当減税も手伝いダウ株、不動産、さらに商品市場投資に向かい、今日の金融メルトダウンに繋がりました。そのため中小企業の資金プールは厳しく、地方自治体の資金難も相俟って福祉から雇用(給与補助)の流れの逆流、職業訓練プログラムの縮小、さらに医療費急騰など小規模事業にとって好ましくない経済環境となりました。

減税により起業増、再投資刺激という議論もありますが、拡大する事業は設備増、オフィス拡大、人員増など資金繰りが苦しく、利益も出ず税金もあまり払っていないのが実情でしょう。一方利益が出てオーナーの所得が多い小ビジネスは拡大せず安定している、つまり雇用が増えない事業の傾向があります。所得減税は雇用増の見込める成長事業援助として有効ではありません。しかし起業家も含め新規事業への投資促進のため目的を絞った長期キャピタルゲイン税の大幅削減或いは一時的にも除外は非常に有効であると思います。

地方自治体による小ビジネスローンの拡充、職業訓練に加え、低コストの法律相談などが望めますが、地方自治体の多くが破産状態のため、連邦政府の援助が必要です。また医療費の低減が、小規模ビジネスにとって

米国経済復興 対策(2) 中小企業

財務省対策に？マーク

証券会社、投資銀行などに始まった財務省の金融市場救済は\$400 billion 近くにのぼる Citi Group の巨大 Bailout に至りました。用途が不明確なまま議会承認された \$700 billion は当初 Mortgage 関連の不良債券購入、金融機関への緊急融資などでしたが、最近イギリスの例に倣い資本注入に主眼を置くことに変更しました。銀行の資産(住宅ローンなど)が減少すると負債に対して資本不足が生じるため資本注入有効な手段です。住宅ローン比率の高い中堅銀行と Countrywide は大手銀行に安値で買収されましたが、これら 3 行とも政府の資金援助は必要なさそうで、大手銀行は Citi を除き大丈夫なようです。さらに先日財務省は消費者関連ローン(クレジットカード、自動車、学生など)の活性化のため \$200 billion 最終的に \$800 billion に及ぶ対策を発表しました。保証も含めた金融 Bailout は \$7 trillion に上ります。

民間銀行が Foreclosure のローン条件緩和などに動いていますが、政府による Foreclosure を抑制する直接対策が明確ではありません。金融機関の破綻、消費者・中小企業ローンの凍結などの対策はその原因が増加している限り無意味でしょう。政府が接収した IndyMac などを通じて、FDIC が進めている Foreclosure を止める対策を加速・拡大し、政府の直接低金利ローンによるリファイナンスなどが望めます。

は非常に深刻な課題です。医療費・健康保険料問題は米国経済の競争力、また生産効率性にも大きく影を落としているだけに、早急な大手術が望まれます。

パロスバーデス住宅市場

一戸建ての市場在庫は 10 月に 280 に達した後徐々に減り、最近 260 を少し切ったところで安定しています。こんご 12 月にかけて一時的に留保するオーナーも増え在庫はもう少し減るでしょう。然し問題はエスクロー物件数で 11 月に入ってから 50 を割ってしまいました。つまり在庫減は販売増によるものでないということです。最近「値段に関係なく売れない」という状態で多くのバイヤーがまだ値下がりすると信じている以上、販売増は見込めません。11 月にクローズした一戸建ては僅かに 21 件でした。従来 30 年固定ローンが連動していた 10 年米国債利回りが 3.0% 近くに低下しても、モーゲージ金利は高止まり、逆に上昇することもありました。が、ここに来て急低下、6% を大きく切っていますが、すでに 12 月入りで「時すでに遅し」の感です。

銀行保有物件は現在 2 件 MLS にあり、エスクロー物件は 5 件。通常の物件に比べれば動いているものの、PV は銀行保有でもそれほど安くはないためスティング後すぐ多数のオフアーが来るという状況は見られず、かなり販売に時間がかかっています。

PV の価格低下も 9 月中旬の金融危機からはっきりと出てきていますが、他地域のように大幅ではありません。クローズドでも 10 月以降 10% 以上落ち込んでいます。値下げして売れるという状況で無いので、セラーが焦って値下げに動かないことが望まれます。一方、売れているのが 100 万ドル以下が多いことも理由かもしれませんが、Active(販売中)価格は上昇しています。これは過去のパターンからすると非常に悪い予兆です。タウンホーム、コンド、リースなどもスローです。

Foreclosure が止まることと、雇用不安がなくならないと、来年春のシーズンもあまり期待できません。(岩田)

2009年加州新法

ライセンス#: 不動産業者がお客様に接触する際、名刺、レターヘッド、チラシ、不動産売買契約書などに DRE (加州 Dept. of Real Estate) のライセンス番号を明示することが要求されます。(7月1日発効)

火災危険地域の賃貸オーナー義務: 建物から 100 フィート以内(自己の敷地内で)が燃えやすい状態にある場合、それを可能な限り除去することが義務付けられます。(1月1日発効)

地方自治体による不動産接収 (Eminent Domain) : 州・市町村が私有地を接収し他の民間(開発プロジェクトなど)に付与できましたが、新法ではオーナーが居住している住宅の場合できなくなりました。ただし公衆保健・安全、深刻かつ再発する犯罪防止、緊急対策、環境汚染対策などの目的は除外されます。(すでに発効済み)

ソーラー設備: ソーラー設置・使用を制限している HOA ルールは基本的に無効となります。(1月1日発効)

プール・スパ: 12月19日から anti-entrapment drain devices が義務付けられますが、個人住宅は適用外となっています。悪質な業者の脅かしにご注意ください。

No Texting: 1月1日から運転中に Text Message の使用が禁止されます。

(詳細をご覧になりたい方は、メールでご請求ください。PDF 文書をお送りします。)

Notary Public (公証) 無料サービス

当ニュースレター読者の方に、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

DRE broker license:
01328577

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

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: 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、ガーデイナーなどをお探でしたらご紹介いたします。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

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 Details

Please contact

Rockyfield

S: Sold B: Backup P: Pending
C: Contingent A: Active (*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 12/03/08)