



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

オバマ新政権の経済対策の柱は公共事業による雇用創出と経済活動の効率化にあります。保守派は公共事業より減税を提唱していますが、その理由は： 1)金融メルトダウン・不況対策で、日本の公共事業中心の財政出動は効果ゼロであった 2)企業や投資家層の減税こそがキャピタルを増やし雇用を増やす 3)ケインズ経済モデルに基づく財政出動による不況対策は経済サイクルを助長しインフレに繋がるだけ なのです。

不動産バブル崩壊に発し金融危機、不況のパターンは日米に共通していますが、根本的な違いがあります。まず日本は企業の過剰流動性による土地投機でした。米国は主に一般庶民の実需に基づく住宅ブームで、バブル崩壊で日本と違い多くの庶民が家を失っています。また失業は米国の方がはるかに深刻です。さらに不況でも日本は膨大な個人資産がありました。米国の一般庶民は借金漬けです。日本のゼロ成長は古い商慣習、非流動的労働市場、企業形態(男女格差、総合/事務職など)が生産性向上を阻んでいることにあります。日本の消費者はお金もあり失業率も低く、公共事業の消費刺激効果がありませんでした。米国は住宅価格急落で個人資産蒸発、借金漬けの上、失業者急増。またインフラ老朽化が経済効率を妨げています。日本のインフラの老朽化問題は米国に比べたら無きに等しく、日本との比較は不適切です。

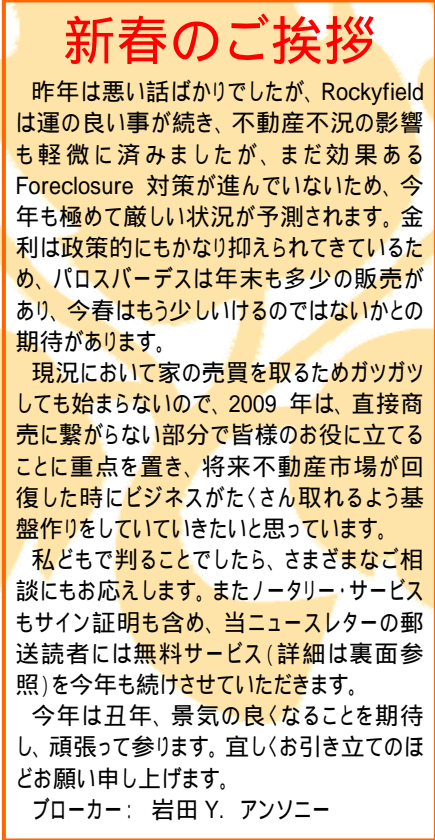
企業・投資家層の減税(手元流動性増加)が投資増大になるというのは貿易の小さかった昔の経済理論で、国際化が進み、先物やオプションなど現物取引なしに金融投資のできる時代では、10月号で述べたように過剰流動性は重大な弊害を招きます。また米国企業経営者は4半期毎の利益と株価に集中せざるを得ず、特に現状のように消費(売上)の回復が見えない時にはキャッシュが増えても設備投資より自社株買戻しや企業買収に動くでしょう。さらに多くの企業が赤字転落或いは大幅利益減の現状では減税は効果薄といえま



謹賀新年



米国経済  
復興対策(3)  
公共事業



## 新春のご挨拶

去年は悪い話ばかりでしたが、Rockyfieldは運の良い事が続き、不動産不況の影響も軽微に済みましたが、まだ効果あるForeclosure対策が進んでいないため、今年も極めて厳しい状況が予測されます。金利は政策的にもかなり抑えられてきているため、パロスバーデスは年末も多少の販売があり、今春はもう少しいいけるのではないかと期待があります。

現況において家の売買を取るためガツガツしても始まらないので、2009年は、直接商売に繋がらない部分で皆様のお役に立てることに重点を置き、将来不動産市場が回復した時にビジネスがたくさん取れるよう基盤作りをしていきたいと思っています。

私もどで判ることでしたら、さまざまなご相談にもお応えします。またノータリー・サービスもサイン証明も含め、当ニュースレターの郵送読者には無料サービス(詳細は裏面参照)を今年も続けさせていただきます。

今年は丑年、景気の良くなることを期待し、頑張っ参ります。宜しくお引き立てのほどお願い申し上げます。

ブローカー：岩田 Y. アンソニー

す。一方、消費増と小規模事業サポートに繋がる減税は考慮されるべきです。

財政赤字の巨大化は心配されるところです。(3)に関しては来月号で述べますが、ケインズ経済とサプライサイド・モネタリスト理論は相反しないというのが筆者の意見です。

## パロスバーデス住宅市場

政府は住宅ローン金利を4.5%まで下げる目標といわれますが、市場金利を操作することは不可能で、金利補助などの話も出ていますがどうもはっきりしません。連銀のゼロ金利政策というより、経済の先行きに対する悲観感から、長期金利も大幅に低下しています。一時全く関連を失った10年国債利回り住宅ローンの30年固定金利の連動性が戻ってきたことはモーゲージ市場が動き出したことを意味します。先週末には全国平均で5.36%まで低下、5%を割る金利でリファイナンスしたケースも見られました。Rockyfieldのノータリーもリファイナンス・ローン調印で非常に忙しく、リファイナンスブームを実感しています。

しかし中東情勢の緊迫と米国の戦略リザーブ購入再開で原油価格が上昇に転じ、財政赤字巨大化、ドル安など米国債が軟化する危険は潜在的に強く、金利動向は楽観できません。事実、米国債利回りは先週急騰しました。

通常12月は閑散で不動産大不況下では全く止まるのではないかと心配しましたが、金利低下と呼応して少ないながらも売れ続けました。ただこれはPVだけかもしれない。

12月はクローズベースで数量激減、過去の数量減=価格上昇のパターンと逆に、価格も下落しました。(一戸建てのみ)

暦年(クローズ)で見ると(%は2007年比)

販売数: 366 31.3%減  
平均価格: \$1,513,000 7.4%減

販売数は2002年の993に比べるといかに不調が明らかです。平均価格は2007年が\$1,635,000ピークでした。2008年中は後半に価格減退傾向が明確になりました。

リスティングラッシュにならなければ今春は低金利で多少希望が持てます。(岩田)

## 2009年加州新法 (2)

**Foreclosure 通知関連:** Lender からテナントへの通知は 60 日となりました。また NOD(債務不履行通知)は借り手に連絡し、借り手の財務状況、Foreclosure 回避のオプション検討やその他の要件が満たされた後 30 日経過してからとなっています。(2008 年中発行済み)

**Foreclosure コンサルタント:** 詐欺急増対策としてコンサルタントの委任状禁止、DOJ への登録、Bond などが要求されます。(7月1日発効)

**Sub-Prime ローン新ルール:** Subprime の定義を新しく設定し、借り手の支払能力を確認しない貸出禁止、支払条件が 4 年以内に変更する場合返済ペナルティ禁止、固定資産税、家の保険を第一ローンの支払いに組み込むようエスクロー口座を設定、などが要求されます。

また、住宅ローン全般に、広告に金利、月支払額、そのローン条件を入れることが要求されます。また実際には金利や支払額が変更するのに「固定」として広告など 7 つの詐欺まがい、誤解し易い広告手法が禁止されます。(2009 年 10 月 1 日)

**家庭内暴力の犠牲者テナント:** 家庭内暴力の犠牲者テナントは家主に証拠を添付した通知で、家を出た後の家賃支払い義務から免除されます。他の家族(契約者)の支払い義務は継続します。(2012 年 1 月 1 日まで)

(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(郵送のみ)の方に、Notary Public の無料サービス(直接の場合のみ、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 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。



## 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# カターナ Ext. 2#  
email: [properties8@rockyfield.com](mailto:properties8@rockyfield.com)

DRE broker license:  
01328577

## 2009 年世界年鑑を贈呈

新年のご挨拶を兼ね、New York Times の 2009 年版、世界年鑑(英語)をご希望の方に差し上げます。一冊あると米国や世界の統計資料が満載で、お子様の宿題、またちょっとした調べもの等に大変便利です。お申し込みは 1 月 18 日までに:

電話: (310) 544-0857 #3 にお名前、ご住所、電話番号をお残してください。或いは

メール: [properties8@rockyfield.com](mailto:properties8@rockyfield.com) お名前と住所を入れて、必ず Subject を Almanac として下さい。

(当ニュースレター郵送リストのご本人かその家族の方に限りませぬ。一家族一冊とさせていただきます。なお、年鑑はご自宅に直接お届けしますが、ご質問がない限り不動産のお話はいたしません。)



## SELECTED LISTING SAMPLES

For Listing Information

Please contact

Rokyfield

S: Sold B: Backup P: Pending  
C: Contingent A: Active (\*) Condo/townhome  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 01/05/09)