



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

資本主義経済の原動力は競争原理にあります。過去に独占企業を分割、競争原理の再生を図ったものの、最近また、特にこの15年位の米国経済はこの競争原理が希薄になってきているように感じられます。

石油会社もカルフォルニアは米系2社と欧州2社、電話会社も長距離電話ビジネスが縮小、7分割したローカルも合併で4社になり、携帯も2社に集中してきました。銀行も80年代に国際銀行は9行が今は3行。家電専門チェーンはサーキットシティの破産で1社になりました。ドラッグストアも2社に収束。その他ホールディング会社で見ていくと多くの産業で巨大な数社による寡占状態が進んでいるように見受けられます。メディア・スーパーマーケットなども一例です。不動産ブローカーも同様で、Coldwell Banker, Century21, ERA, Sotheby'sの親会社は同じです。ただ不動産はローカル性が強いので、Rockyfieldのような小さなブローカーも沢山存在できます。

Laissez-fair(市場が常にベストの解決をする)は、理論上市場原理を理解・維持するために重要ですが、前提となるのが完全競争市場:市場参加者が全て同じ情報を持ち、市場参入バリアが無く、取引コストが均一などの非現実的条件があるため、“競争原理”を維持するためにも法規制が必要です。また放っておけば自然に寡占状態になる Natural monopoly の産業もあります。Economy of Scale が幾ら大きくなっても続き、参入コストが高い産業です。電話業界は典型的な例です。当然、寡占状態になると、価格は上昇、生産効率は減退、品質下落の傾向が出ます。海外企業が参入してくる産業は国内企業の数が減少しても競争原理を保てますが、国内企業だけの産業は政府など監視機関が競争維持を図る必要があります。

個々の企業にとっては、競争を避けたいのは当然で、米国の場合、合併は競争回避の目的も大きいといえます。自由化による寡占化が進んだ産業の一番良い例は金融でし

米国経済 復興対策(5) 競争原理の再生

財務省ローン修正案

住宅ローン焦げ付き問題解消にやっと効果の望めるプログラムが出てきました。当コラムではまだ債務不履行になっていないローンを含むリファイナンスを提唱してきましたが、今回ようやくそれに近いものが出てきました。原因が一過性であれば、問題に対処すれば済みますが、今回の住宅ローン焦げ付きは継続、増加傾向にあるので、原因の除去が無ければ幾ら金融機関救済にお金を使っても無駄です。

今回の財務省ガイドラインのポイントは2009年1月1日以前に出たローン自宅の第一ローンで\$729,750以下所得を様々な書類で証明し、ローン支払いが困難であることを宣誓。

借り手が家に居住していることをクレジットリポートなどで証明。賃貸、投資、空き家などは対象外

まだ支払いを怠っていないでも状況の切迫した借り手も対象とすべく、レンダーに奨励金が出ます。

ローン条件修正は直ちに始まり、2012年12月31日まで

対象ローンはFannie MaeとFreddie Macが所有するローン(レンダーに訊く)、ローン支払い金額を所得の31%以内に納めることが目的です。

PVの借り手はジャンボが多く、対象にならないかもしれませんが、住宅ローン問題の沈静化に効果があると思われます。

う。銀行、証券、保険の垣根と、地域規制も無くなり、広汎化によってリスク管理がおろそかになったともいえます。いまのFTCは十分な機能をしていません。競争を助長するための規制自由化が競争を衰退させるという皮肉な結果となっています。米国経済の復興には競争原理の再強化が必須です。

パロスバーデス住宅市場

市場価格の下落が目立っています。2月にクローズした一戸建ては僅か12件、昨年初夏に比べ30%程度値下がり、エスクロー物件価格を見ると2月末から一段と下がっており、クローズベースの3月4月はさらに値下がりするでしょう。以前、PVは他地域に比べ価格を維持していましたが、昨年後半からじりじり下がり始め、最近では明白な値下がりとなっています。市場全体で価格下落は価格帯別の販売を見ると説明できます。今売れているのは圧倒的に100万ドル以下の物件です。そのため販売価格が下がり、一方、高価格帯がスローなため、販売中(Active)の市場在庫価格平均は逆に上昇しています。Activeとエスクロー物件価格の乖離が大きい時は先行きの厳しい兆候です。ただ100万ドル以下の市場だけを見ると、Escrow/Activeの比率が70%を超えており、極めて健全といえます。確かにこの2週間販売は低価格帯が目立ちます。然し全体では市場在庫が283に達し、E/A比も16%と厳しい状況です。地域で見ると価格の問題もありSilver Spur, Eastviewが好調。RPV南部も比較的動いています。

PVのForeclosure物件は高値が多いため市場の値崩れ原因とはなっていませんが、それでもForeclosureの発生がスローダウンすればバイヤーも「そろそろ買い時」と考え買いに動くでしょう。ただバイヤーは価格に非常に厳しいため、販売量は増えても価格はもう少し下がると予測されます。

ごく最近、2件、推定価値に対し非常に魅力ある価格でリストされた物件が1週間以内に売れました。一件は395万ドルです。これがPV市場の魅力です。

固定資産税対策

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 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(1 月 1 日から 3 月 31 日に販売された物件)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。昨年の査定に 2%を足したものが今年の Value となります。当件の詳細、様式 RP-87 (PDF)、比較物件検索など喜んでお手伝いします。昨年末は該当する方が少なかったようですが、今年は年初から値下がりが大きく、数年前に購入された方は可能性があります。

Exclusion for Seniors and Disabled

55 歳以上が身障のオーナーが、同じか安い家を買換えた場合、今まで住んでいた家の Assessed Value を新居に移転が可能です。引退して新しい家を買って固定資産税がものすごく高くなってびっくりしている方もあります。子供が巣立ち長い間住んでいた家を売り、平屋など少し小さめの家を買う際、購入価格が売却価格を下回る場合に有効です。様式は OWN-89 です。

Parent/Child Exclusion

親子間や祖父母からの不動産委譲の場合、新しく査定されず同じ Assessment を引き継ぐことが可能です。条件がありますので、カウンティの Assessor オフィスに直接問い合わせる必要があります。これは固定資産税だけで、贈与税などは別に考慮する必要があります。

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、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。



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 (日本語でどうぞ)
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しでしたらご紹介いたします。

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。

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。



トーランスの新リース物件

サウスハイ地域のエグゼクティブホーム

3186sf, 4 bedrooms, 3.5 Bathroom

暖炉付のマスターベッドルームが2室

賃料: 月\$3,850 Rockyfieldまでお問い合わせ下さい。

SELECTED LISTING SAMPLES

Please contact Rockyfield

for

Listing Information

S: Sold B: Backup P: Pending
C: Contingent A: Active (*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 03/05/09)