



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



April 6, 2009 VOL. 69-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

住宅市場と経済は深く関連しているが、直接連動しないことが多く、現在の金融・経済・住宅市場のどれが先にこの惨状を脱するのか、それによって個人やビジネスの資金・投資計画も変わってくるでしょう。

今回は、放漫・無分別な住宅ローン問題表面化、それが住宅販売・価格を崩し、金融危機、経済不況というパターンと云われます。ただ景気について筆者は 2000 年以降 GDP 回復が膨大な戦費とダウ株価上昇に支えられた張子の虎のようなもので、本物ではなかったと考えています。

誰もが同意するように、まず金融市場の安定が先になりますが、先日の FRB (連銀) による米国債の市場での買入れ (マネーサプライ増加) 発表で流動性に対する危惧は少し薄らいだように見受けられ、住宅ローン条件修正、金融機関の焦付き資産の買取メカニズムなどが相俟って、金融市場は落ち着きを取り戻したと思います。しかしそれが金融市場の本格回復に繋がるとは思いません。銀行は信用リスク管理、投資銀行は市場リスク管理、保険会社はリスク回避という基本を鑑み投資面の規制など新しい垣根の設定が必要かと思えます。日本の銀行が 80 年代に貸出競争でリスク無視に走ったように、「他がやるからやらざる得ない」という環境は避ける必要があります。規制の整備が無いと、90 年代の日本の銀行のように過度な慎重から貸し渋りが続く危険があります。1-3 月期決算は金融機関が不良債権処理の損益がかなり出ると予想され、まだショックは続きそうです。

住宅販売は PV など教育水準が高く、環境もよく人気のある地域は、低価格・低金利である程度の回復が早いうちに見込めると考えていますが、米国市場全体としては雇用が伸び安心感が出てくるのが前提となりそうです。全体の市場が回復しなければ、PV の本格回復もありません。

雇用とビジネス売上・利益は相互依存であるため、Stimulus 策が現在の悪循環を絶ち切

住宅市場 回復は 何時になる？

Sell vs. Lease

最近の不動産不況で、多少値段を下げてでも売るのが時間がかかるため、リースにしようか迷う方も多いようです。ローンが少ないが、無い場合は家賃を低くしても Property Tax と保険などは十分カバーできプラス収入となりますが、ローンがあるとマイナスになる可能性もあります。リースする場合は次の点を十分考慮ください。

自然な故障、毀損などの修理はすぐに対応しなければならず、このコストをある程度見通しておく必要があります。

新しいテナントを入れる場合、見た目に影響する修繕、ペンキやカーペット交換などが必要となる場合が多い。

リースでの最大コストは Vacancy です。2ヶ月の空白を 12 で割れば多少安い家賃でもすぐ貸した方が得です。この間コティリティもかかってきます。

テナントの選択に注意しても、テナントの状況が変わることもあり、家賃停滞の事態は Eviction、修理 (家の状態が悪いことが多い) も含めかなりのコストとなる可能性があります。

売の場合は、結局値段の問題となりますが、リスト価格と実際にクローズした価格の乖離が非常に大きいので、値付けの際気をつける必要があります。市場価値見積りを少し下回る価格を設定したうえ、市場の競合物件との比較も販売量の少ない現況では大変重要です。

れるかどうか、それがいつになるかが課題です。Stimulus 効果が出始めるのが早くても 5 月からと思われませんが、これを加速・持続するためには医療保険の改善・拡大がビジネス・消費者にとっても不可欠です。

パロスバーデス住宅市場

一戸建て住宅は 2 月の終わりから 100 万ドル以下の物件、とくに 90 万ドル以下の物件の販売が増え始め、現在はエスクロー (E) / 販売中 (A) 比率が 100% を超えるというブーム時の数字となっています。さらに 3 月最終週から突然、100 万ドル少し上回る価格の物件が多少売れ始めました。しかし市場在庫は新規リスティング増加で遂に 300 に達した半面、エスクロー物件数は増えていません。

3 月の販売数 (closed) は 30 と 2 月の 12 から二倍半の急増となりました。平均価格も 10 万ドル以上増えたものの、これは 100 万ドル以下の低価格販売が半分以上の中で、400 万ドルの物件が一件と 200 万ドル台が 2 件クローズしたためです。その証拠に中間価格は逆に 96 万ドルと 100 万ドルを切っており、数量は増えても価格下落のパターンです。

30 年固定金利は一時的にさらに下がって、この辺が底のように感じられます。全国平均で 5.3%+、条件の良い借り手は 5% を切っています。ジャンボローンとの金利差が 1% 近くまで縮小してきているのはいい傾向です。一方、5 ARM や短期変動金利はさらに低くなっているため、クレジットのよい人は有利なレートが取れるでしょう。いずれにせよ金利面からの住宅市場後押しはあまり期待していません。皮肉にも景気・雇用が好転すると、インフレ懸念が台頭し、金利の上昇する可能性が高いといえます。

今後 PV での住宅販売数は緩やかに好転、特に 5-7 月は増加すると期待しています。が、金利に上昇圧力、過大な市場在庫で競合が厳しく、焦燥感にとらわれるセラーが増え、価格面は短期的にさらに弱含みになる可能性が高いでしょう。価格の回復は、インフレをにらんだ金利動向に大きく左右されます。

2009年省エネの税特典

今回の経済 Stimulus (刺激) 策で省エネの税特典が延長・拡大されました。その幾つかを挙げますと:

- 既存住宅省エネアップグレードの特典は2010年まで延長されました。
- 冷暖房、給湯設備などの特典上限額が \$500 から \$1500 に増額されました。
- 窓などの\$200 上限枠が撤廃されました。これにより既存住宅の省エネ改善特典はコストの 30%、\$1500 までとなります。ただ Labor も含まれるのかははっきりしませんが、昨年までは Labor は含まれず、設備の価格だけでした。まだ IRS の Website でも詳細が出ていません。
- 対象となる設備の規格も変わりました。詳しくは <http://www.energytaxincentives.org/consumers> でご覧ください。
- On-site renewables (ソーラー電池・給湯、小規模ウインドミル、地熱ヒートポンプ) はコストの 30% (\$1500 上限枠の適用外)
- 省エネカーの特典もありますが、トヨタとホンダは台数上限に達しており、特典が殆どなくなったようです。
- 家庭用の Fuel Cells (燃料電池) も特典対象です。

<http://www.energytaxincentives.org> は非常に有益な Website ですのご参照ください。
 カルフォルニア州は業者や製造業とのパートナープログラムや、Property Tax 低減、多くの市も様々な特典があります。 <http://www.fypower.org/res/upgrade> その他の Website でチェックできます。

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・リフォーム業者のご紹介

ハンディマンの仕事からリフォームまでこなす日本人の業者も紹介できます。PV を良く知っています。またガーデナーやハウスクリーニングもご紹介できますので、お問い合わせください。

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。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 04/02/09)