



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

景気は回復に向かっているのか、議論の分かれるところでしょう。政府の言う「景気後退が減速してきた」というのがまだ実態でしょう。不況が底を打ったあと倒産が増え、雇用回復はかなり後追いとなるのは通例でもあります。6月の失業者数が再び増えたため市場にかなり景気の先行き憂慮が台頭しましたが、4月に比べるとまだ大きく下回っており、失業者数の減少傾向に変わりないと思います。とくに雇用統計速報はサンプルによる推定で確定値とはかなりずれる傾向もあり、また6月は新卒の時期でもありひと月のばらつきで大騒ぎする必要はありません。GDPは早ければ第4四半期にもゼロかプラスになるかもしれませんが、雇用回復はさらに遅れ、プラスに転じても低水準が続くでしょう。労働者数の自然増加を吸収するには10万以上の雇用増が毎月必要であるため、失業率は現在の9.5%からまだ増え10%を超える可能性が強いでしょう。

先月急騰した金利が月末にかけ落ち着きを取り戻したことにほっとしています。パロスバーデスの住宅販売も金利上昇の影響が最近2週間、低価格帯に著しく、実質ストップ状況でした。7月に入って住宅ローン金利も落ち着きを取り戻しました。経済も同様で、回復の兆候が見えると金利上昇、それが回復の足を引っ張り、また金利が低下、その繰り返しが続くため、米国経済は落ち込みから脱してもゼロ成長か低成長が数年続くでしょう。急回復は深刻なインフレに繋がる可能性が高いので、連銀も緩やかな回復を目指すものと見られます。最近の貯蓄率上昇は、景気回復上消費を減退するため好ましく無いという意見がありますが、国から企業・個人までレバレッジの高すぎる米国経済にとっては安定性を増すという観点からむしろ好ましいといえます。

連邦政府レベルではこれから医療・健保を始め経済に関連する選挙公約の課題が山積していますが、概して良い方向に向いていると判断しています。景気が回復に転じた後の赤字削減とインフレ対策が課題でしょう。

## 夏休み前に 値下げに走る セラーも

### 初めて買うバイヤー

確かに住宅販売は増えているものの、まだ価格も上昇していないし、市場在庫が多く競合も激しい環境下にあります。初めて買うバイヤーは\$8000までの税特典もあり狙い目となります。

家は非常に高い買い物で、しかも場所や家の好みなど、様々な個人的な要件があり、景品等でバイヤーの気を引くのは困難。特に初めて家を買うバイヤーは心配が先に立ち、疑り深くなる傾向があるのでこの辺、売り方にも注意が必要です。また値段面で割安な Fixer に興味を示しますが、家の修理に経験も無いため実際みるとどうしていいのか不安、また修理費のお金も無いことが多く、結局すぐに入れる状態の家に決まるケースが多いのが実態です。この不況下ではリフォームしても値上げできるわけでもないため、修繕は見た目など安価なものだけにとどめるべきでしょう。

バイヤーもこのところ金利も上昇、手元現金には余裕の無い人が多いので、クロージグコストの補助はその分値下げするより効果があります。

最近では所謂 Low Baller (非常に安いオファーを出す) の人が多いのですが、初めて家を買う人は「エージェントも自分に売りつけようとしているのではないか」「必要以上の値段で買わされるのではないか」などの心配が先にたつようです。「どんなオファーもカウンターに値する」という基本があります。問題外の安いオファーでも断ればそれっきり、カウンターオファーをすれば可能性が開けるかもしれません。今の市場環境では腹の立つような指値でも、ビジネスと割り切る対処が必要です。

それより問題なのは州や市町村の破産状態です。これが経済活動の妨げになる可能性がかなり強いことが心配されます。

### パロスバーデス住宅市場

このところ幾つか重要な傾向が出ています。まず7-8月の夏休み前に何とかエスクロー入りして欲しいという意向からか、先週から大幅値下げするセラーが急増しているように見えます。確かに夏期は市場規模が細り、住宅不況下では今年後半はずっと低調となると懸念するのは当然です。

6月中旬に住宅ローン金利が急反発したせいもあり、金利に敏感な低価格帯の販売がストップしました。今まで絶好調にPV市場をリードしていただけに影響大です。さらに全体的には好調な販売と、また低価格帯の不振を反映し平均価格が上昇、その一方6月は夏休みを前にして新規リストイングラッシュとなったため、これまで小幅ながら順調に減少してきた一戸建て市場在庫が2週連続で増加してしまいました。一戸建ての低価格帯が止まるとタウンホームが売れるという過去のパターンが出ています。コンドも良く売れています。

金利は先週落ち着きを取り戻し、最近の値下げ競争で販売環境は良くなっているため、7月に入っても販売数はむしろ増加気味となることを期待しています。典型的な夏のオフシーズンは7月後半からとなると予測していません。7月以降値下がりするのではないかと待っているバイヤーが多いこともその理由です。

6月のクローズした一戸建て売量は49件、これは5月の25件、4月の28件から大幅増、昨年6月の38件も上回っています。2007年6月の62件には届きませんが、4月5月のセールスがいかに好調だったかを証明しています。価格面は相変わらずの状態ですが、契約ベース(現況)で見ると少し上昇しているように見受けられます。(岩田)

### 休刊のお知らせ

8月号は休刊とさせていただきます。市場情報が必要な方はメールでご連絡ください。

## 住宅投資の好機

住宅価格はまだ上昇に転じていませんが、販売量は明らかに底を打ち伸びています。株式市場と同じで取引量は将来の価格動向を示しますが、不動産は時間差が大きくなる傾向にあります。不動産投資の観点から今は良い時期になったと考えています。その理由は、価格がまだ上昇しておらず買得、これから夏場になり6月後半の新規リスティングラッシュの分が残っており、沢山の中から選べる。9月以降も今年一杯は新規リスティングが販売量を上回る状態が続くそう。つまり市場のたぶつき傾向がまだまだ解消されていません。

不動産投資には2種類あります。まず「フリッピング」(購入後リフォームしてすぐ売る)と賃貸して長期保有する。数年前までのブーム時は前者が主流、住宅価格が高すぎて賃貸はアパートなど多数ユニット(当然価格も高い)でもないと、大きな持ち出しとなっていました。PVでは現在も住宅価格は高く、1ベッドのコンドでも頭金を沢山入れないと持ち出しになります。投資はビジネスと割り切り自分の好みを考えなければ、値下がり率の大きな地域が狙い目となります。そうした地域は価格回復も遅れるのでフリッピングには向きません。ただ逆に家を失った人も多く賃貸需要はあります。私見ではLomitaがレントコントロールも無くかなり面白いと思います。San Pedroなどもいいですが、Los Angeles市のレント・コントロールがあるため、1978年以降に建築か、一軒家を選ぶ必要があります。Lomita, San Pedroには1ベッドや2ベッドの一軒家も多くあります。

賃貸物件の投資は5年をメドにリターンを考えるのがいいと思います。こうした地域も5年後には値上がりの可能性があります。最後に不動産投資は常に税金上の利点を考慮する必要があります。つまり利益は税引後の検討が重要です。

## Rockyfieldではエージェントを募集しています

### 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、2009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](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・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、カタリーナま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。最近はリスティング多いため下のリストはごく一部です。  
[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。お売りになる計画が無くても遠慮は要りません。最初にそう仰って下さればそのように対応いたします。



## 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 07/05/09)