



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

財政赤字は経済問題ですが、医療制度の論争を始め様々の政争のトップ課題となっています。財政赤字の弊害はインフレ、高金利、民間資金の縮小などが言われますが理論的には正しくても実際の因果関係は歴史的に見て明確ではありません。今回の赤字急増の原因は、2度の大幅減税、新メディケア法の支出増、戦費、そして大不況による税減収です。今後10年間9兆ドル赤字見通しの背景には医療関係費の増大などがあります。

インフレに関してはまだ消費が回復していないこと、TARPは全部でなくとも返済が見込まれ、景気刺激策は長期投資や社会システム修復を含む数年間にわたる支出、景気回復による税収増でかなりの分オフセットされます。連銀は回復とともに金融引締めへ転じ、緩やかなインフレなき経済成長を目指すでしょう。基本的にお金の回転速度が速まるとともに資金供給量を減らすことで90年代の再現(安定成長+赤字削減)が可能です。

赤字国債の増大が投資家を遠ざけ、高い金利を要求するという議論があります。米国赤字国債の投資家は貿易相手国が大きく、市場規模、流動性、信用度で米国債市場に代わる市場が無い場合、ドルが世界通貨である限り、中国も日本も多少の外貨準備を他通貨にシフトしても限りがあります。対米貿易黒字がある以上米国債への投資は続きます。つまり米国財政赤字は貿易赤字によってファイナンスされているといえます。他の国なら膨大な貿易赤字となれば通貨が暴落しますが、ドルは必要通貨であるため例外です。

不況下では失業、福祉、メディケイド等の支出が自動的に増え、累進税率と基本控除などで所得減で平均税率も下がり、加速的に税収が減少します。これが自然の不況対策となっています。好景気ではこの逆となります。レバレッジが高いとボラティリティ(振幅)が大きくなり、経済は不安定になります。財政赤字は長期的に対処しなければなりません。経済政策は状況により、異なる政策を適時に施行するとこ

夏休み中 販売好調続く 9月は?

住宅ローン新法

8月から新しい Disclosure ルールが発効しました。自宅購入、セカンドハウス、リファイナンスに適用されます。

まず、ローン申込後3日以内に貸し手は「Good faith estimate」を出さなくてはなりません。この見積もり提出以前に、受取クレジトリポート費用を除き、手数料を徴収できません。

この Early Disclosure 後、7日間の猶予期間を過ぎなければ、クロージグ出来ません。(実質困難でしょうが)

実際のローン APR(金利+その他コストを含む)が当初の見積もりから 0.125%以上異なる場合、修正見積もりの提出が必要。それからクロージグまで最低3日間の猶予期間が要求されます。

借り手は、例えば Foreclosure などの緊急状況を理由にこれら猶予期間を放棄することも出来ますが、政府は借り手の猶予期間放棄が頻繁に使われることが無いよう警告しており、借り手が自主的に放棄しても、貸し手は Liability を逃れられないとしています。そのため実際に猶予期間放棄が可能となるか疑問です。

この新ルールの適用で、住宅売買における Loan Contingency 期間に影響が出るかもしれません。通常 Acceptance (条件合意)から17日間ですが、これまでも週末(金融機関とエスクローは休み)の関係できつこともありました。今回の猶予期間で、Rockyfield では21日としてバイヤーのオファーを出すようにしています。リファイナンスも週末絡みで数日余計にかかる可能性があります。

が望ましく、政争の対象になると歪められる危険があります。景気回復とともに金利上昇は避けられませんが、上昇率は正しい金融・経済政策が取れるかにかかっています。

パロスバーデス住宅市場

例年、住宅市場は7月上旬か中旬には夏休み入り、8月末に少し良くなった後、9月は静かになりますが、今年は取引数での好調が落ちることなく7月8月と続き、9月には入ってもバイヤー活動は収まる気配がありません。価格面はまだ大きい市場在庫を背景に7月に少し上昇を始めたかなと思ったら、夏休みでセラーが焦り始めたのか8月は僅かながら下落傾向となっています。

量的な活況はPVだけでなく到る処で感じられます。他地域では Short Sale や銀行保有などの物件が山ほどあるため各物件に複数のオファーの来るのが普通になっていても、価格上昇に繋がりません。周辺がこのような状況のため、PV 価格も影響を受けているようです。明るい兆候は投資家が低価格のフォアクロージャー物件を中心に戻ってきていることです。First Buyer の\$8,000 クレジットがあるので、多くの地域で今年一杯数量的な活況が続くと思います。

スーパーリッチ層の資金は大不況でも潤沢で、PV の高額物件が現金で買われています。家は多少傷んでいても、稀に見るオーシャンフロントの Via Oleadas などリスト価格を上回る500万ドルキャッシュですぐ売れてしまいました。また投資家が現金で買うケースも見え始め、市場回復に役立つでしょう。

しかし価格回復は市場在庫がもう少し減ること、雇用に安心感が出るまで難しいでしょう。雇用がプラスに転じるのは来年始めになると予測しています。前述の\$8000 税還付は市場価格への影響は小さく、価格が明確に上昇を始めるのは来春からとなりそうです。

8月の一戸建て販売(クローズド)は46件(昨年30件)、7月の価格アップを反映し前月比で平均・中間価格とも少し上昇していますが、昨年をかなり下回っています。(岩田)

自然殺虫剤

最近急に拡大しているのが自然殺虫剤です。幼児やペットへの影響への懸念、汚染等への配慮が一般消費者の間に台頭しているからでしょう。とくに美しい花壇や家庭菜園をやっていらっしゃる方にとっては重要な問題でしょう。

自然殺虫剤は動物、植物、細菌、ミネラルなどから作られ生物や環境に優しいとされています。プラント用から室内の殺虫剤まで様々なものが出回っています。ミントオイルをはじめ、ゼラニウム、バラ、レモンなどから抽出したオイル、菊の花、インドの木の種、大豆油、ローズマリーオイル、粉碎した化石、細菌などが使われています。とくに業界最大の Scotts Miracle-Gro による EcoSense ラインの 7 製品発売でブームが加速、売上げは予測を上回っているそうです。

ペストコントロール(シロアリなど駆除)の会社も自然殺虫剤を用意して消費者の要求に応じられる体制をとり始めています。こちら業界最大手の Terminix が SafeShield を導入したことで、多くの競合企業が後に続くものと見られます。

勿論、自然のものでも人体やペットに有害な物質がありますが、EPA によると、これら自然殺虫剤は概して化学薬品より安全なようです。スタンフォード大学の調査では化学薬品の室内用殺虫剤の使用でパーキンソン病のリスクが 7 割増すそうです。一方、自然のものではシトラススプレーは目を傷めますし、ホウ酸或いは珪藻土から作られた粉末を吸い込んだ場合の安全性が議論されています。

自然殺虫剤はより早く腐敗分解するので、人体やペットまた環境へのリスクもその分少なく、さらに殺虫剤ごとに効果対象が絞られているのも、全て殺してしまう化学薬品との安全性における差となります。虫の中には駆除しない方が良い有益なもの沢山あり、この点も見逃せません。

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

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、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

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 09/03/09)