



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

住宅市場は例年通り 3 月から販売量が増え、例年に無く夏休みを通じ好調が続く、低価格帯ではむしろ増え続けました。カルフォルニアは慢性的住宅不足のため、不況で販売量が激減しても潜在需要は強く、その反動が今年になって旺盛な需要継続となったものと思われまます。さすがに 9 月入りで少し落ち着いた気配もあります。よく売れるのはリアルターには結構なことですが、住宅オーナーにとって問題は価格が低迷です。半年以上も販売好調が続けば値上がりして当然ですが、今年昨年 9 月の急落以前のレベルを下回る水準から脱することが出来ません。

その最大の理由は Short Pay(売却手取額がローン残高より小さい)をはじめフォアクロージャー関係の物件が多すぎることが原因です。PV では 20 件くらい(10%以下)ですが、周辺地域では大多数が問題物件で、バイヤーは当然安値を要求するため、これらが市場価格の足かせとなっているからです。とくに REO(銀行保有)物件は従来オークションが多かったのですが、最近一般市場にも多く超安値で出てくるケースが多くこちらも価格上昇を抑えています。つまり、ローン問題が解決しないと価格上昇は見込めないということになります。周辺市場がそのような状況ですと PV 市場も影響は避けられません。

ローン救済策は昨年来幾つか出されていますが、FHA など対象が絞られているなど不十分で、新たに支払い困難に直面する借り手の数が救済される数を上回っているように感じられます。住宅初購入への \$8,000 補助など需要喚起策は、他州はともかくカルフォルニア州では需要は十分あり、本当に深刻な問題の対策にはなりません。

Fannie Mae, Freddie Mac が再国有化され、Indy Mac などかなりの銀行が政府の管理下にあるので、これらを利用して Short Pay 物件数削減を目的に政府が直接ローン残高を一年間の支払い免除と低金利でリファイナンス、Short Pay 物件が減れば市場価格は必

## 価格上昇が 住宅問題の 全てを解決する

### 初購入 \$8,000 補助の延長

初て自宅を購入(3 年間住宅の保有無)するバイヤーへの \$8,000 税還付(FHA ローンの場合はクロージグコストに使用可)が 12 月で期限切れとなりますが、議会ではこの延長を求める声があり、リアルター協会も強力に働きかけています。が、次のような点から、賛成できません。

まず、本文中にあるように現在の住宅問題は需要ではなく、Short Pay や、銀行保有など、Foreclosure 関連の物件があまりに多いことで、需要喚起よりもそちらの対策の方が大事です。

\$8,000 と謳っていますが実際は購入金額の 10%が \$8,000 のどちらか小さい方。年収が 15 万ドル以下、しかも Joint リターンで無いと半額となります。問題は初めて住宅購入する人は収入、購入資金も少なく、彼らの購入対象の家は 40 万ドル以下に集中しています。また典型的に Short Pay や銀行保有物件が多く、市場価値をかなり下回る価格となっています。これらの問題物件処理という意味合いはありますが、根本解決、また市場価格上昇には効果薄。こうしたバイヤーが実際にもらえる金額はかなり少ないでしょう。また FHA が資金不足になっている理由は、First-time buyers の支払い遅延や Foreclosure です。\$8,000 補助が住宅市場の回復の足を引っ張っているともいえます。つまり \$8,000 Tax Credit は政治的に魅力のあるため議会などは延長に積極的でも、経済効果という点からもっと有効なお金の使い方が望ましいと思います。

ず上昇するでしょう。そうすれば政府も損を出さずに済みます。勿論、すでに債務不履行となっているローンは仕方ありません。

価格上昇が今のローンに拘わる住宅市場の問題の解決に繋がるので、政府はこの点に注力すべきです。

### パロスバーデス住宅市場

PV の一戸建て市場在庫は 4 月の 320 超をピークに減少を続けていますが、新規リスティングの数が多いため 5 月に 300 を切った後増減を繰返しながら緩やかに減少してきましたが、9 月入りから加速、240 まで減りました。この背景には 8 月現準から新規リスティングが 30%ほど減り、さらに 9 月はもう一段減少したことが最大原因です。これで販売が増えれば 200 まで入ったかもしれませんが、残念ながら販売数も 9 月入りから少し減退しています。9 月中旬に市場がダレるのは例年のことなので心配要りません。そのため価格がまだ上昇を始めていません。住宅価格が上昇との報道がありますが、これはクローズした物件ベースで 5-6 月の契約分です。PV と全米では多少ずれはありますが、3 月に価格が急落それが販売量回復の引き金となりました。5 月に少し価格が上昇した後は足踏み状態か 7 月下旬には少し値下がりとなっています。このところ値上がりの兆候が出始めているので、市場在庫が 200 近くになり、市場在庫(販売中物件数)とエスクロー物件数の比率が 50%を越すと低価格帯から値上がり始めるのではないかと期待しています。

金利面も好環境です。米国債利回り曲線の勾配が健全化し(長期高)、住宅ローン金利も短期変動金利が 30 年固定金利を大きく下回るようになり、固定から変動変更で苦しむ借り手に多少でも助けとなります。失業率が高く消費が停滞しているため、当面のインフレ懸念は少なく、住宅金利も低位安定しています。

9 月クローズ販売は 49 で 6 月と並び今年最高。平均価格は少し回復したものの、中間価格は低下しました。10 月クローズ販売数は減少が予測されます。(岩田)

## セラーによるローン

不動産が非常に好調だった頃にはなかったセラーファイナシングを時折見かけるようになってきました。セラーのローンが無いが僅かで、すぐに大きなお金が必要ない場合、バイヤーにローンを提供することで、リパースモーゲージや CD などよりずっと高い金利による毎月の収入が出来るため、販売に苦勞する市場環境下で復活してきています。

これには 2 種類あります。十分なダウンペイメントが無いため第 2 ローンをセラーが出す場合、サブプライム問題の轍を素人が踏むこととなります。収入が十分ありながら現金が無い場合ダウンペイメントの資金不足であれば、第 1 ローンも心配ですが、収入が多くあってお金が無いというのはその人の出費パターンに問題があり、リスクが大きくなります。第 2 ローンは第 1 ローンが Foreclose した場合、お金の戻ってこない可能性があります。第 1 ローンを出す場合、一時的な思わぬ出費で破産したが、今は収入も安定し支払能力があっても破産記録のためローンが取れないケースなど。セラーがローンを出す場合は多額なリスクを負うこととなります。3 年あればクレジット歴はクリアーになりますので、ダウンペイメントを増やす、5 年後くらいに残高を全額返済(リファイナンスできるという仮定)、リースで購入オプションなどの対策も考えられます。が、債務不履行に関わるの法的手続き、弁護士料など大きな経費がかかります。Land Contract (割賦販売に類似)ですと最終支払終了まで所有権はセラーに残ります。これも契約書など弁護士料が結構かかるでしょう。

いずれの場合も、そもそもすぐに大きなお金が要らないなら、普通のバイヤーが来るのを待った方が賢明でしょう。今は売れていますし、もう少し待てば価格も上昇することが期待されているので、面倒なリスクをとる必要はありません。

## 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。またガーデナーなど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。よいお掃除の方をご存知でしたらお教えください。

## 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 10/04/09)