



PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



November 6, 2009 VOL. 75-JP

Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

住宅市場の本格回復、特に価格上昇は雇用回復が必要条件です。非農業部門の雇用数はマイナスの数字が減少傾向にあるものの依然続いており、マイナスである以上失業率は上昇を続けます。「雇用なき景気回復」などといわれていますが、昨年の大不況は金融危機を伴ったもので戦後最大、雇用が GDP 回復に半年以上遅れるのは珍しくなく、今後 GDP 成長が続いても、雇用数がプラスに転ずるのは早くとも来年 2-3 月と予測されます。失業率が 10%を切るのはさらに先になるでしょう。また労働人口の増加もあり、雇用数は月 10 万から 15 万人増える必要があります。雇用改善策として公共事業をはじめ財政出動による直接雇用の創出は応急手当に過ぎず、米国経済が構造的ダメージを受けただけに、中長期的に雇用の 2/3 を占める中小ビジネス(個人事業も含む)の活性化が是非とも必要ですが、資金手当ての困難など中小ビジネスの回復が大幅に遅れています。

90 年代末にハイテクバブル崩壊で、ベンチャーキャピタルが縮小、配当減税などで投資資金がさらにシフトする一方、福祉から仕事プログラム縮小、ジョブトレーニング縮小など、中小ビジネス育成策が殆どなくなりました。金融メルトダウン以降、まだ中小向けローンは厳しい状態が続いています。そのためには、1) 資金手当て(ローンとエクイティ)を十分可能に 2) 起業家がビジネスに集中できる環境 3) 起業及び事業拡大コストの低減 - などが必要です。その例は:

- SBA ローンのコモ入策も行われていますが、連邦政府資金による低金利ローンによる流動資金サポート
- 購入時に非上場の株式は 10 年以上保有でキャピタルゲイン税ゼロにより、ベンチャーなどエクイティ投資活性化
- 会計、IT、コンピュータなどの従業員専門知識・技能トレーニングプログラム
- ライセンスや許可申し込み等のも含む法律・税務など無料ホットライン。

雇用回復は Small Business の活性化が鍵

穴場紹介

カリフォルニアには温泉が沢山ありますが、ホテルスパで高すぎたり、あまり綺麗でないものなど、なかなか気に入ったものはありません。サンルイスオビスポの少し先に Paso Robles という古い温泉町があります。フランス、イタリア、タイ料理など良いレストラン、オリーブ専門の店、ワイン産地なのでワインテースティングもあります。町の真ん中に幽霊の出る部屋もある Paso Robles Inn という歴史あるホテルはモテル形式で値段もまずまず、各部屋のパーティオにジャクジがあり、プライベートで濁硫黄泉を楽しめます。周辺はとても風光明媚な独立系のワイン農家が多い丘陵地帯で、Wine tasting の地図を入手して Wine を味見しながら一日を過ごせます。

San Luis Obispo で Freeway 101 から Highway 1 にでて、有名な Morro Bay を過ぎて少し行くと Cayucos という町があります。(Paso Robles からは 46 ですぐ) 小さな町で何もありませんが長いビーチの先に Morro Rock を望むとにかリラックスした雰囲気です。このビーチに小さなスモークした肉や魚の Deli があります。外に安物の簡単なテーブルといえませんが、自分でスモークをしていますので味は絶品。その日スペシャルの Ahi(プリの一種)の Taco は他では味わえない美味でした。「SMOKEHOUSE」101 D St. Cayucos, CA 93430

12 月号は休刊させていただきます

- 現在議会で立法中ですが、中小ビジネスの雇用改善には医療保険コスト削減が是非とも必要

長期的には新産業振興のため、R&D などのプールも考慮されるべきでしょう。

パロスバーデス住宅市場

9 月から低調となっていた住宅販売は 10 月後半から少し持ち直した気配があり、11 月は Thanksgiving まで販売量が増えたと見えます。価格上昇の報道は 8 月クローズ分(取引ベースでは 6-7 月)で、こんご少し落込みか停滞となりますが、最近は少し値上がり傾向となっているので、11 月クローズ分あたりから少し持ち直すでしょう。10 月クローズの一戸建ては販売量が 55 と 2007 年 8 月以来最高となりましたが、価格が落ちています。これは平均・中間価格とも同じ傾向です。最低価格帯の販売が主力であったためです。実際の契約ベースでは 10 月末からこれまで絶好調だった 90 万ドル以下の物件販売が少し減速し、90 万ドル台から 100 万ドルの少し上回る価格帯の販売が増えてきています。100 万から 150 万ドルの価格帯が PV の主流であったことからして、市場回復の良い傾向といえます。

これから価格は少しずつ回復に向かうと思いますが、怖いのが金利です。景気回復の兆候となるニュースが出るたびに原油・金など、商品市況が上昇、金利も上昇します。10 年米国債利回りが 3.5%を超えたときは少々心配しましたが、すぐに低下し住宅ローン金利への影響は軽微でした。住宅市場も含め景気回復ニュースのたびに金利上昇それが価格回復の足を引っ張るという繰り返しが予測されます。雇用が回復・安定、個人所得が増え始めれば、ローンも緩和され、住宅価格の本格回復に繋がります。

このところ、500 万ドル以上の優良物件が売れるケースが目につきます。

タウンホーム市場はずっと好調が続いていますが、一戸建て価格が上昇しないので、タウンホーム価格も頭打ちの状態が続いています。コンド市場もまずまずです。(岩田)

住宅市場関係の新法

California の 2090-2010 新法 (AB957) の 10 月発効で、住宅売買の際のタイトル保険、エスクロー会社等の選択に関して誤解があるようです。以前から連邦法の RESPA によってセラーはタイトル保険会社の選択に関しバイヤーに強要 (販売条件) することが禁止されています。ただ HUD によってセラーがタイトル保険料を支払う場合セラーによる選択が許されています。こんどの California 新法では誰が支払ってもということで混乱が生じました。AB957 では Seller の定義がローンの受益者に限られており、結論として REO (銀行保有物件) だけに適用されます。またタイトル会社だけでなく、エスクローに関しても、セラー (Lender、或いはそのエージェント等) はどこを使うかバイヤーに強制することが出来ません。通常取引の場合、エスクロー会社の選択はセラーとバイヤーの交渉によります。

ローン金利が変動にリセットされ高い金利に苦しむ借り手のために金利など (元本のケースも) を修正する Loan Modification が行われていますが、先に手数料をとり逃げする悪質なケースも多く、今回手数料の先払いは一切禁止となりました。

月極め賃貸の場合 (リースには不適用)、家主からの賃貸打ち切りの通告は 60 日ですが、これが来年も継続します。月極めで居住期間が一年以内の、売却の場合は 30 日で OK です。テナントから家主への通告は 30 日となっています。

Notary Public (公証) サービス

Notary Public をお探しですか? ローン調印エージェントの資格を持つ経験豊かな Notary Public が様々なニーズにお応えします。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、電話でアガをお願いします。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ます。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

Twitter: Rockyfield

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

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

Please contact

Rockyfield

for

Lising Information

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold (*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/05/09)