



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

2月の猛吹雪など悪天候のため、雇用統計が36,000 マイナスとなりました。市場予測より減少幅が小さかったため株式市場などは好感したものの、理由が何であれ減少は減少。消費者心理や企業採用の改善には明確にプラスに転ずることが前提です。住宅販売数は全国傾向に反してPVは絶好調なもの、価格回復には雇用好転が是非とも必要です。

巨大化する財政赤字を背景に市場には景気回復によるインフレ懸念が強いため、商品市況、石油、金など高値圏、財政赤字による将来の破綻が政治的な議論となっています。とくに最近ギリシャをはじめ欧州の財政危機により心配も増大しています。しかし米国の財政赤字と金利(インフレによる)との相関関係は統計からは明確ではありません。Crowding out(政府の借入れ増大による民間向け資金の逼迫)は経済理論にもありますが、これは国内だけのClosed Economyの仮定で、現実にUS Treasury paperを購入しているのは外国が多いのは誰もが認めることです。米国が例外的な特別の国であるのは軍事、政治だけでなく、経済もそうです。貿易赤字を大量に積上げていてもドル暴落とならず、米国債は世界中に流通し金融市場の潤滑油の役割も為しています。外貨準備をドル以外にたくても、リスク、流動性の点で米国債のような投資先がありません。

欧州の財政危機は特にユーロ圏内の問題です。通貨が違えば財政危機や経済破綻はその国の通貨下落により自動的に生活水準(購買力)の低下、輸入減・輸出増、さらに資産価格が他通貨では安くなるため投資資金も入ってきます。また一国の財政・経済危機の他国への波及を和らげます。変動相場制は不便であっても、経済の安全弁でもあります。ユーロ圏ではその安全弁が無いため、雪だるま式に悪化する危険があります。生産性や税制、言語による壁がある以上、通貨を統一するのは長期的に無理であるといえます。

米国は特別とはいえ、財政赤字の増大はイ

住宅価格 上昇には 時間必要か

弱気のエージェント

市場環境が値上がりに向け熟したと判断していますが、まだForeclosure関係があるのと、焦燥感のセラーあるいは弱気のエージェントがリスト価格を不必要に安くするケースが目につきます。これらはバーゲンハンティングのターゲットになり却って売り難くなる事もあります。勿論今の市場で高く値付けすることは自殺行為で長期間市場に残り最後は安く買われてしまうリスクがあります。しかし安すぎる物件が出るとそのエリアの需給関係が良くても、他の物件価格の足を引っ張り、すぐに売れたとしてもエスクロー期間中はその値段が表示されるため悪影響が続きます。

長い住宅不況で多くのエージェントが慎重になっていることもあります。市場価値を適切な方法で計算しないエージェントがいることも影響しているでしょう。比較物件の選択も難しいですが、各物件の価格を販売時期、View、サイズ、部屋・バス数、外観、エリア、道、場所など、セラーの家に調整する作業が必要で、これには各比較対照物件を熟知、詳細を記憶していなければなりません。また販売時期の価格差調整は非常に難しい作業となります。時としてこれは半日仕事です。

リスティングエージェントの目標は市場価値より高く売ることであり、今のバイヤーは必ず値切ってくるのと、今後多少でも値上がりする見通しであれば市場価値を少し上回るところでリスト価格を設定します。環境が好転しているのでエージェントのムードが強気に転ずることを望みます。

インフレ・高金利を直接起因しなくても、その素地を為すことは間違いなく、経済回復とともに赤字圧縮策を講じる必要があります。赤字解消に最も効果的なのは経済成長による税収増。とくに巧みな累進課税は税収増を加速するだけでなく、インフレ鎮静効果もあります。

パロスバーデス住宅市場

2月の住宅販売数(Closed)が32と昨年同月の2.7倍、2007年レベルに回復していません。E/Aレシオも50%を越し、市場在庫も185に減少。エスクロー物件数も90を超し100に近づいてきました。3月第一週だけで15件の新規リスティングありましたが販売はそれを上回っています。残念ながら価格がまだ上昇を始めていませんが、この需給環境が続けば時間の問題でしょう。ただ本格的な上昇はやはり雇用環境の好転で消費者心理が改善しないと難しく、希望観測していた3月価格回復は3月後半か4月にずれ込みそうです。

売れ筋の価格帯を見ると市場の回復傾向は明らかです。2月から100万ドルの少し上に明るさが見え始め、今は200万ドル台も売れ始めています。一番販売数が多いのは依然として100万ドル以下の物件でブーム時を凌ぐ勢いです。これらの物件の価格が上昇し、100万ドルに近づく或いは超えてくることが市場価格全体を押し上げることになります。ただお金に逼迫して売りに出ているセラーも多いのと、弱気のエージェントもいるためリスト価格を必要以上に安くしてくるものが見られます。高値を望まなければ売ることそのものは心配しなくていいでしょう。

オープンハウスは今日の市場では非常に重要ですが、エージェント向けは一回目がカギでその時エージェントにアピールし、彼らのバイヤーに積極的に話して貰う事が肝心です。

タウンホームは供給不足の状態が長く続いており数が少ないので価格の動きが掴みにくいものの、場所によって少し上昇しているように見受けられます。ただ一戸建ての値段が上昇しないとタウンホーム価格の上昇は限られます。コンド市場はパッとしません。(岩田)

省エネTax Credit拡張

The American Recovery and Reinvestment Act (Recovery Act)は、非ビジネスと住宅エネルギー高効率の2項に関し Tax credit を拡張しました。

Nonbusiness Energy Property Credit

適格な省エネ費用の30%(2009・2010年合計\$1500までの) Tax credit が受けられます。高効率暖房、エアコン、湯沸し器、再生有機燃料を使うレンジなどの取付けを含むコスト、さらに省エネ窓・天窓、省エネドア、適格な断熱材や一部の屋根などのコスト(取付け費を除く)が Tax Credit の対象となります。

Tax credit は所得税申告の際、納税分の減額であるため、納税額によって\$1500より少なくなることもあります。2009年中に省エネ投資をされた方で、まだ申告をしていなければ Tax credit を受けられますし、まだ省エネ考えていてもやっていない方は2010年中に行くと有利です。

Residential Energy Efficient Property Credit

家のグリーン化をしている方は2番目の Tax credit も取れるか研究すべきです。これは代替エネルギー設備に関するものです。ソーラー発電、ソーラー熱温水器、地熱ヒートポンプ、風力タービン、燃料電池などが対象で、取付費を含むコストの30%の Tax credit がもらえます。燃料電池以外は金額の上限がありません。

設備や機器によって適格で無いものもあるので、メーカーの Tax credit certification statement を購入する前にチェックしてください。IRS では DOE の Energy Star Label と必ずしも一致していないので、EnergyStar.gov での確認を呼びかけています。

Plug-in Electric Vehicles

2010年1月1日以降、Plug-in electric 車に関する Credit が改善されました。最低\$2500から最高\$7500までバッテリー・キャパシティによって Credit 額が決まります。メーカーの販売量が20万台を越すと、Credit 額が徐々に減り、一年後になくなります。ハイブリッド車も Credit がありますが、トヨタ・ホンダはすでに販売量が多く Credit はなくなっています。

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

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

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 03/07/10)