



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

米国経済は完全に底打ち回復に向っていますが、今回の大不況は深刻かつ米経済の問題の多かった構造的破綻でもあっただけに落ち込み幅が大きく、完全回復に時間が掛かるのは当然。マスコミは悲観論が強く、とくに雇用の遅れを取り上げ、3月の雇用統計が162,000増でも、Censusの一時雇用、2月の悪天候の反動を理由に先行きはまた暗いような報道が目立ちます。筆者はむしろ1月と2月が上方見直しされたことに注目します。一時的でも政府関係でも雇用増となればその分国民の収入が増え、消費が増え、企業の売上げ増、それが私企業の雇用に繋がります。労働人口の増加を考慮すると毎月25万人の雇用増でも不況前の雇用水準に戻るには1年かかるでしょうから、まだまだこれからです。

中小ビジネスへのテコ入れはキャピタルゲイン税免除など良い政策が出てきているものの、これまで当ニュースレターであげてきた問題点:寡占化、消費への過剰依存、中産階級の弱体化などの改善はあまり期待できそうにありません。とくに大不況で寡占化がさらに進んでいます。銀行などその良い例でしょう。政府介入や、法規制を自由経済に反するものとの批判がありますが、競争原理を可能とする経済環境には5つほどの条件があり、それら条件を保持する、あるいは提供する法制が求められます。財政赤字も過大、とくに州政府の赤字をどうするかが緊急課題でしょう。

クローズスペースでの2月住宅販売量増加したとの報道が出て株式・金融市場が反応していますが、すでに先月のニュースレターで説明済みのとおりで、販売量は2月から非常に増えてきていますので3月はかなり大きな増加となるでしょう。ただ価格は3月中旬まで低迷が続いています。景気回復により住宅販売も増えてきていますが、インフレ懸念から金利も上昇、個人所得も伸びていないのでなかなか住宅価格は上昇しませんでした。住宅価格が上昇すれば、資金難のオーナーはリファイナンスやShortPayでない通常の販売が可能

価格底打ち 上昇に転ずる 本格回復へ

砂漠の花満開

砂漠の花が繚乱するさまは、乾燥白茶けたイメージとの対照が想像し難いがため印象的です。また年によって殆ど花の咲かない時もあり、開花する短期間にうまく時間が取れて鑑賞に行くことができた時は実に感動します。砂漠の開花は雨の降った後気温の上がる春先ですが、今年は降水量が多く、まだ雨の日があるため長期間にわたり砂漠の花を楽しめそうです。

先日 Anza-Borrego の花を見に行きました。Anza-Borrego は山に囲まれた盆地であるため雨の後すぐには乾燥しきらないこともあるのでしょう。黄、紫、赤、白とさまざまな色の草花、サボテンも花を咲かせます。Anza-Borrego 内でも高度によって咲き方や咲く植物の種類が異なります。

Anza-Borrego へは 91 から 15、Temecula から 79 を東、S2 から S22 で Visitor Center のある Borrego Spring に行くのが一番早いです。2時間45分ちょっとかかります。開花の時期はかなり早く行かないと Visitor Center の駐車場が満員となりいれてもらえません。Visitor Center の周辺も歩いて花を見られます。

http://www.parks.ca.gov/?page_id=638

で開花情報も含むさまざまな情報が取れますので Visitor Center は帰りがけによってもいいでしょう。ベストは Desert Garden でしょう。ここまで行くのは乗用車では結構大変です。が、面白いですよ。

Rockyfield オフィスにも案内書がありますので、ご遠慮なくお寄せください。また写真は下のリンクで見られます。

www.rockyfield.com/Anza_Borrego_Flowers.html

となり、Foreclosure が一挙に減るでしょう。それがまた値上がりにつながります。連銀がうまくインフレ対策を講じれば、長期金利の急騰は避けられます。

パロスバーデス住宅市場

一戸建て市場は数量が2月から順調に増えたものの、価格が低迷2月初めの底値からなかなか立ち上がれませんでした。が、値上がりへの環境は熟していたため、100万ドル以上の物件販売が伸び初め3月中旬から市場価格が上昇開始、毎週値上りを続け4月4日現在で2月から7%以上、昨年同期からは15%(昨年は値上がり時期が遅かった)ほどアップ。金利が上昇したため3月下旬に一時販売がスローとなり需給関係が悪化しましたが、その後金利上昇にもかかわらず、販売も好調で価格上昇とあわせて、パロスバーデス住宅市場は本格回復に入ったといえそうです。販売数量から見るとブーム時を回復しており、値上がりを心配するバイヤーも増えているのは価格回復にプラスとなります。

しかし金融市場にはインフレ懸念が非常に強く、住宅ローン30年固定金利も3月初旬から0.25%上昇、雇用改善でさらに利上がりが見込まれ、住宅価格が一本調子に上昇する可能性は薄いでしょう。今年秋は販売量も価格も少し落ちるのではないかと思います。

また価格に少し明るさが見えてきた4月入りから新規リスティングが急増しており、地域によっては供給過剰気味があります。今一番好調なのはRPVの西部とWestern沿いのRPV、PVEのValmonteエリアも需給タイトが続いています。

3月クローズの販売量は49件、昨年同月比60%増、2007年と同レベル。平均価格は低下、2007年3月比では12%減。中間価格で見ると今年最低、前年同月比5.3%アップも2007年3月比23%減となっています。

タウンホーム市場は依然好調、値段が安く良い物件が出てくるとすぐに売れてしまいます。一戸建てが値上がりを始めたので、タウンホーム価格も上昇するでしょう。(岩田)

Homebuyer Tax Credit

ホームオーナーにも住宅購入の税特典

昨年 11 月の First-time buyer credit の拡張で、現在持ち家のあるオーナーも新居を買う場合 \$ 6,500 までの税還付が受けられます。

条件は: 4 月 30 日までに拘束契約、6 月 30 日までにクローズ(2009 年 11 月 6 日以降にクローズしたもの限定)。

- 過去 8 年間に 5 年継続して居住
- 購入住宅は \$ 800,000 以下
- 税還付額は購入額の 10% で \$ 6,500 まで。(Joint return)。Adjusted gross income が \$ 225,000 (Joint) までは Max 額
- 現在の家を売る必要なし。ただし購入住宅に転居すること。

First-Time バイヤー税特典も延長

4 月 30 日まで延長されています。収入の限度額も引き上げられています。

現在この The Worker, Homeownership and Business Assistance Act の更なる延長も考慮されています。最近家を買い換えた方、今買おうとしている方は CPA に相談してください。条件が合えば購入時のクロージングコストに Credit も可能なようです。

加州 First-time バイヤープログラム復活

前回このプログラムは人気が集まり、昨年 6 月に予算が枯渇し立ち消えとなっていました。これを復活 3 月 25 日に知事がサインしました。総額 2 億ドルで既存住宅と新築に半分ずつ割り振りされます。期間は 5 月 1 日以降 12 月 31 日までの初回住宅購入に適用されます。Tax Credit 額は購入額の 5% (最大 \$ 10,000 まで) を 3 年間均等額で減税できます。

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。



Anza-Borrego

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 04/06/10)