



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

米国第一四半期 GDP は前期比 3.2%増、前期が 5.6%の急増であったので良い結果といえます。前年同期比では 2.5%増でグラフで見ると 2009 年第 2 四半期の大底以来、急回復をしています。先行指標として信頼性の高い ISM(製造業)の購買担当調査も 4 月が 60.4 と市場予測を上回り拡大傾向を明確にしています(50 以上は拡大)。最大のサービス産業が出遅れているものの、製造業の雇用は 58.5 に伸びています。ADP の民間雇用も 2008 年 1 月以来初めてプラスに転じました。4 月雇用者数が 290,000 の大幅増加、3 月が 8 万人近く上方修正。1-4 月平均 143,000 増と雇用も着実に回復してきています。今年後半には経済成長感が強まり、雇用面でも人々の間に安心感が出てくるでしょう。

米国経済が国内的に順調な回復を見せる一方、ギリシャの金融危機がスペイン、ポルトガル、イタリアなどに拡大する心配が強まり、米国株式市場も急落、国際的金融危機が再び懸念されるようになってきました。筆者は Euro 発足当時、英国にいましたが「当初メンバーの生産性がトップのドイツとポルトガルで 7:1 の差があり、税制の違い、VAT の大差、金融業の強弱などを無視して、通貨の統一を先行すれば、為替調整機能がないため経済システムにストレスが蓄積し、インフレか不況時に破綻する」とのレポートを何度か書きました。Euro は独、仏、英による低賃金国との貿易不均衡、生産空洞化を是正し、欧州市場をコントロールしようとするように見えたからです。英国は米国と経済関係が強く、通貨リンクが強いため参加しませんでした。賢い決断でした。ギリシャは当初経済・金融が脆弱なため Euro に参加させてもらえませんでした。

現状は IMF の緊縮プランを受け入れたため混乱が生じていますが、ギリシャ人はいま Euro から離れれば、本国通貨は暴落、生活水準は悲劇的になるという現実を理解すべきです。IMF の資金を導入しギリシャの危機は解決の糸口が掴めたわけで、金融市場は暴

リスティング ラッシュに販売 追いつかず

CA Cash for Appliances

カリフォルニア州の Cash for Appliances が 4 月 22 日からスタート。すでに何万件の申し込みあります。予算が限られお金の切れ目が当プログラムの終結となります。

Cash for Appliances の目的は自動車の Cash for Clunkers に似ています。いまだに多くの家で使われている古いエネルギー効率の悪い冷蔵庫、洗濯機、エアコン等を ENERGY STAR の節電新機器に買換えを奨励するものです。

リポートを貰うにはカリフォルニア州住民であり、対象の新品家電機器を購入し既存のものを入れ替えること、購入期間は 4 月 22 日から 5 月 23 日まで。お急ぎください。リポート額は \$50 から \$200。

Platinum Partner の小売店から買う場合、リサイクルもやってくれます。そうでない場合は Certified Recycler にもって行く必要があります。この辺ですと Santa Ana になります。

リポート申し込みの前に購入機器を設置し稼働させなければなりません。申し込みは購入日から 30 日以内というルールになっています。詳しい情報は次のリンクをご覧ください。

<http://www.cash4appliances.org/>

リポート申し込み用紙、対象となる家電機器、などの情報と、詳しいリポートのルールと申し込みの仕方だけでなく、さまざまな省エネのヒントがあります。

動などに過剰反応をしています。最終的には独、仏、英が援助。米国も米銀の Write-off など欧州の経済の弱い国のサポートに回ると見られます。

パロスバーデス住宅市場

一戸建て市場は 3 月下旬から 6 週間値上がりしたものがこのところ少し息切れの感が出ています。新規のリスティングラッシュで供給過多気味になっているからです。販売は順調でもリスティングが販売量を上回り、市場在庫が急増、2-3 月に 190 以下になったものが、235 に膨れ上がっています。これではセラー間の競争によって値下りの危険もあります。一方金利は 10 年米国債利回りがこの一週間で 0.5%も急落、住宅ローン金利も後を追って下がり、Credit の良い人なら 5%以下も可能となりそうです。ジャンボも 6%を切ってきており、金利面で住宅販売を後押し、価格の下支えとなり、今のところ住宅価格は下落していません。ただタウンハウスは値下がり気味です。

地域別では Valmonte が好調で他の PV Estates もまずまず、RPV は PV Dr East 沿いが順調。RPV 南部はスロー。RPV 西部は好調が続いていますが、通常人気ある Los Verdes が 4 月はさっぱりでした。理由が分かりません。Western 沿いも依然好調です。PV Dr. North 沿いの RHE は余り良くありません。

価格帯では 100 万ドル以下がブーム時の需給関係を維持、125 万ドルまでも改善しています。全体的に過去の価格帯それぞれの状況を取り戻しているのは、市場が安定してきたことを示しています。

Foreclosure, NOD など市場に出ている物件は一戸建てが 9 件、タウンハウス・コンドが 5 件とかなり減少も、Foreclosure 関連が PV 全体で 260 くらいあります。価格が上昇すればファイナンス、売却など逃げ道が開けます。

クローズドベースの 4 月の一戸建て販売数は 46 件、3 月より少し少ないですが、前年同月比では 64%アップ。中間価格では 2009 年ピークを上回り、2008 年ピークレベルに戻っています。(岩田)

New 3.8% Medicare Tax

今回の HealthCare 新法で、Medicare の財源となる新しい Tax が 2013 年から実施されます。“Unearned income” と呼ばれる家賃(経費控除後)、キャピタルゲイン、配当、金利など不労所得が課税対象です。AGI (Adjusted Gross Income) が Joint で \$250,000 以上(個人 \$200,000 以上)の人に限定されます。自宅を売却した際のキャピタルゲインは Exclusion (Joint \$500,000) を越えた部分だけが対象となりますが、その超えた分と給与など他の所得の合計が上記の所得限度以下であれば新税はかかりません。が、長期保有している家売る場合など、キャピタルゲインが大きいと 15% の連邦税、州税(合計 25% 近く)に加え 3.8% がかかります。

今年いっぱい Bush 減税が切れませんが、15% の特別キャピタルゲイン税は継続すると予測が一般的です。キャピタルゲインの大きい自宅売却も 3.8% の追加税はきついです、影響の大きいのは賃貸物件の所有者でしょう。とくに今まで 1031 Exchange でキャピタルゲイン税の先送りしてきた物件は被害が大きくなります。2013 年の施行前に一度売却しキャピタルゲイン税を払い、それから新物件を購入することで、この 3.8% の掛かる分を減少できます。仮に 2011 年以降も現行のキャピタルゲイン低税率が継続しても、景気回復すると財政赤字削減を優先するためキャピタルゲイン税引き上げ論が出てくるでしょう。

高額所得があり家賃利益のある方は、もう一件購入し家賃収益をマイナスにすることが賢明です。これは不動産投資のベーシックですが、収益マイナス、キャッシュフロー - はトントン以上が理想的です。

不動産には関わりませんが、Bush の配当減税が切れた場合、株はダウより Small Cap の方が面白いでしょう。

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

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

A: Active S: Sold B: Backup P: Pending (*) Condo/townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 05/06/10)