



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

7月既存住宅販売(全国)が27%減でまた住宅市場が落ち込むとの悲観論が出ていますが、これは経済全般が悪かった6月の販売不振(取引ベース)を反映しているもので9月から回復するでしょう。現在の販売状況は悪くなく価格も持ち直しています。しかし経済一般は雇用回復が大きく遅れているため2番底の懸念があります。政治が選挙を前に民主党が Stimulus の効果を謳い、共和党は効果なしを強調、さらに年末で切れる Bush 減税をめくり対立しており、具体的な不況対策は望めない状況です。とくに税金は高額所得者の減税が雇用につながるかどうかで思想的対立があり、政治はますます硬直化しています。

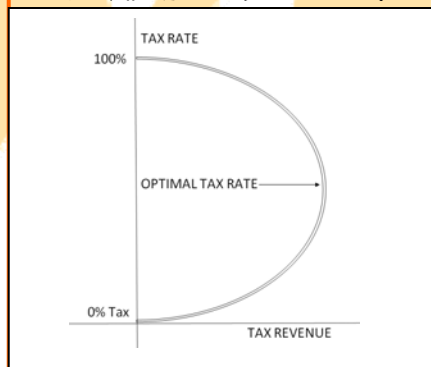
共和党は減税、民主党は財政支出が今回の大不況対策と見られていますが、減税はケインズ経済論でも重要な景気対策のひとつです。ただ保守派とリベラルでは減税の目的が異なります。ケインズ理論で減税は財政支出とともに需要増減の方法手段で、減税対象も低・中所得者層、減税額がそのまま消費に繋がるからです。保守派は低・中所得者向け減税はインフレに繋がり経済振幅を大きくする。とくに米国の低・中所得者層は負債による消費、貯蓄に繋がらない一方、高額所得者の減税は貯蓄=投資となり、インフレなき成長に繋がるとしています。この貯蓄=投資の構図はクラシカル経済理論で鎖国経済を仮定しています。現在のグローバル経済では投資が海外に行くことも多く、国内投資された資金も、下方修正された GDP でもビジネス投資が前期 25%近く伸びているにも拘らず、その多くが輸入品の購入であるため、経済全体への波及効果が限られている現状です。

企業や高額所得者の資金は潤沢でもそれがうまく循環していないことに問題があります。GDP=MV (M: 資金供給量, V: 資金回転速度)のモデルで見ると、V が異常に低くなっているのが根本問題。そのため消費が増えず雇用も低迷、それがまた消費低迷の悪循環となっています。連銀に期待する声もありますが、

## リスティング ラッシュ緩和 販売継続

### 経済TAXモデル

下のグラフはレーガン政権時代、減税が税収増となるという議論を説明するもので、非現実的な仮定のグラフですが議論を理解する上で役立ちます。税率が0%なら当然税収もゼロ。税率が100%ですと誰も課税対象所得を申告しません。ブラックマーケット経済となります。どこかに税収が最大となる税率があるはずですが、ただ曲線がどのような形なのか、最大税収点が一つか複数かもわかりません。さらに税金は種類が多く、所得税は累進、企業税はまた異なり、給与所得とは直接連動しないキャピタルゲイン税、セールス税など非常に複雑ですから「この税率が最効率」と言えません。レーガンの減税前は最高限界税率(連邦)が70%でしたから、減税で景気浮揚、税増収の議論は説得力のあるものでした。現在の最高税率は半分ですから、最効率の税率の上にあるのか下にあるのが議論が分かれるところですが、証明のしようもありません。



連銀の本分は安定で不況対策ではありません。90年代末のドットコム崩壊で過剰流動性が行き場を失い、そこに大幅減税で過剰流動性が悪化 2008年の金融崩壊に繋がったと言えます。資金硬直下でさらに資金供給増は効果より害の方が心配。連銀に期待しません。来月号は不況対策は何かを探ります。

### パロスバーデス住宅市場

全国ベースの7月(クローズド)既存住宅販売が大きく落ちましたが、PVは落ちませんでした。6月後半が悪かったので8月決済分が減少しています。

3月初旬から始まったリスティングラッシュが8月入りで漸く沈静化、販売も7月から回復、8月上旬少し停滞したもののその後持ち直しているの、やっと市場在庫が減り始めました。販売は季節的な浮揚を除外すると今年はほぼ順調と言えますが、余りに新規リスティングが多く、市場在庫のがダブつき価格低迷となっていました。このところ価格も多少持ち直しています。

今後の見通しは、9月は例年低調となるため慎重に見ていますが、今年は夏休みを通じて多少の上下を除くと販売が順調でまだまだ多くのバイヤーがオープンハウスにも来ています。このまま新規リスティング数が落ち着けば需給関係が改善し、価格も少しは復しそうです。これまで価格回復の頭を抑えていたのが供給過剰と Appraisal です。Appraiser は依然として過度な慎重姿勢がありそのため取引が頓挫するケースもあります。Appraiser は過去を見て判断、現市場の方向は考慮しません。ただ最近では合意価格が余り高くなければ合意価格での査定をしているようにも見受けられます。価格の本格回復には雇用改善が必要ですが、PVの場合10月から11月にかけて短期間、比較的好調な市場となるかもしれません。雇用が改善の方向が確認されれば、来春の住宅市場は期待できるでしょう。

少し高いところも売れ始めていますが、エリアは RPV 西が最も良い状況です。コンドやタウンハウスは比較的順調が続いています。

## Foreclosure防止プログラム

失業により苦しむホームオーナーを支援する Foreclosure 防止の追加プログラムで、カルフォルニアは 472 百万ドルの 枠を受取ることになりました。

既存の Housing Finance Agency (HFA) Innovation Fund for the Hardest Hit Housing Markets (the Hardest Hit Fund)を通じて、財務省は 20 億ドルを追加援助することになりました。カリフォルニアは最も多額の枠を貰っています。これは 2 番目に多いフロリダの倍以上の金額です。この連邦政府プログラムは失業率が全国平均を上回る州を対象にしたのもので、ことし 2 月の追加措置です。

さらに、HUD はもうすぐ 10 億ドルの緊急ホームオーナー・ローン・プログラムを開始します。これは最長 24 ヶ月のローンを Foreclosure に直面している、また失業あるいは健康問題により収入が激減しているホームオーナーを支援することを目的としています。HUD は近くプログラムの詳細をアナウンスします。

住宅に関しては数多くの支援プログラムがあり、これらは HUD のウェブサイトで見られます。

<http://portal.hud.gov>

## 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、2010 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ます  
[www.rockyfield.com/propertymenu.html](http://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](mailto:properties8@rockyfield.com)

## 修繕・リフォーム業者のご紹介

ハンディマンをご紹介できます。PV を良く知っています。またガーデナー、ペンキ屋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

A: Active B: Backup P: Pending S: Sold

(\*): Condo/Townhome

Prices in '000s. Source: MLS (as of 08/31/10)