



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

大多数のアメリカ人は道路、橋、港湾、空港、送電線などのインフラ整備、修理や投資が必要であると合意していますが、金額が大きいだけに資金源をどう確保するかとなると意見の相違が出てきます。税金をもっと払いたい人はいません。多くの場合、政府の税金は国民のあるグループから多く徴収、異なるグループのために支出ケースが多いのが実態。しかしインフラの場合は地域的な格差はあっても殆どの人が恩恵を受けます。

現代社会は益々電力に頼っていきます。しかし加州では毎夏、電力不足で計画停電を余儀なくされます。これは不便だけでなくビジネスにとっては大変な障害です。車がすべてEV化したらどうなるのか心配されます。交通・運輸設備の効率化には資材購入、商品出荷、社員の通勤や出張などビジネス前場パンに亘りコストを削減します。社会効率の向上により一般人はファミリー、リクリエーションまた仕事にもっと時間の余裕を持つことができます。しかし概して高効率のインフラで最も恩恵を受けるのは企業でしょう。企業税率の引き上げは主に2つの課題があります。多国籍企業は海外に課税所得を移す、あるいは海外移転を進める可能性があります。Yellen 財務長官は国際的な企業最低税率を提唱していますが、現実的ではありません。2番目に増税が経済成長を阻む可能性。後者は企業税率を累進化することでビジネス利益が好調に伸びた時に高い税率となるようにすれば影響を軽減できます。とくに米国雇用の70%はSmall Businessです。

インフラ投資実現には必要性だけ強調していても不十分。投資コストが生み出す恩恵と利益の関係を明確に提示することが必要でしょう。インフラ投資を避けていると世界における米国の経済的主導権が徐々に低下します。現実には2018年の大幅減税とパンデミックの相乗効果で米国債務が急増しており、今後の赤字国債発行が難しくなる可能性もあります。巨大化したマネーサプライは住宅価格をロケット打ち上げのよ

リスト価格 上昇でも 購入欲旺盛

家の買い替え

今日のセラーズマーケットで家の買い替えは簡単ではありません。今の家を売る条件(COP)を付けてと厳しい競合下、勝算は皆無となります。バイヤーのファイナンシャル状態によって競争力を維持できるオプションがいくつか考えられます。

現在の家にローンが無い或少額の場合、今の家を対象にローン、リファイナンスが可能。Pre-approval だけ貰い、それを付けて買い替え住宅のオファーに添付します。勿論セラー側に説得力のある説明が必要。ローンは金利を低くするため、変動金利の短期ローンを考慮。売るのは簡単ですからオファーがAccept されてから今の家を売り出し、買い替え物件より早くクローズできるかも。

買うのが大変ということは、今の家のセラーとして“力”とコントロールを持つということ。買い替え物件の購入をContingencyにして売り出すことも可能です。ただし慎重なプランニングが必要です。今の家のローンが大きいと買い替え物件のローンが取りにくいかもしれませんが。現在の家と買い替え物件のクローズをうまく合わせる必要もあるでしょう。COP をオファーに添付する場合、現在の家がエスクローに入っていることが最低条件となるほか、セラーを説得するに高い価格をオファーする必要が出てきます。

現在の家を売って、レントバック、あるいは一時的借家生活も考えられますが、現状では、すぐには買わないと値上がりして買えなくなってしまう。

うに押し上げています。経済成長が本格化すると金利上昇、インフレの可能性が増加し、安定成長は困難となります。税金増を何らかの形で実現しないと巨大なインフレ投資は金融市場に懸念と不安を齎します。

パロスバーデス住宅市場

財政支出の急増でマネーサプライ増による過剰流動性、膨張する財政赤字と負債、GDP回復などインフレ懸念による長期金利が上昇したものの、この1-2週間落ち着きを見せむりしろ少し下がってきています。住宅金利も2月上旬比0.5%程度上昇後は安定しています。インフレ懸念は強くても、実際にインフレになる可能性は当面小さいとみられ、それで金利も急に上昇しないようです。その背景は統計外も含め失業者数が多いため景気回復でもすぐに雇用ひっ迫、賃金上昇の繋がらないのでインフレの可能性も当面ないという結論になります。ただインフレがなくても政府負債が膨張、米国債利回りが押し上げられる可能性はあります。結論として、住宅ローン金利の上昇は短期的に多少上がっても、急騰は当面ないでしょう。

住宅価格の急騰で、セラーも強気に高値で市場に出る傾向となっています。金利があまり上昇しなければ、バイヤーの異常とも思える買い意欲はまだまだ続きそうです。それではいつまで続くのか、非常に予測が困難ですが、価格上昇で金利が急上昇するとダブルパンチで欲しいものが買えなくなるバイヤーが出ます。とくに低価格帯のバイヤーが影響されるので、PV外の住宅市場が減速したら要注意。昨年夏からの住宅ブームのきっかけはPandemicで混雑した都市部から郊外へ、アパートやコンドから一軒家の動きから始まったので、他地域が減速してもPVの人気は直ぐに消えないでしょう。

一軒家を買えなくなったバイヤーがタウンハウスに殺到、市場規模が小さく売りに出る数も限られているため、これまで一件もなくなる事態が数度ありました。高すぎる物件を除き一軒家がスローダウンした後も暫く好調が続くでしょう。

Property Taxの買替え物件移行

長年住んでいた家を売って新しく買い替える際、Property Tax が数倍に増えるケースがあります。シニアの買い替え特典も条件や制限のため、最近の価格急騰で問題がさらに浮上しました。

Proposition 19 はこれらの障害を軽減するため、現在の家の査定額を買替え物件へ移行する条件を緩和するもの。55 歳以上のシニアと障害者にとって Prop19 による 3 点の大きな新特典は:

- 1) 買い替え物件はカルフォルニア州内はどこでも OK (現在は County 内が協力関係にある 10 Counties 内)
- 2) 現在は同額かそれ以下の物件が、今回の改正でもっと高い物件でも良くなりました。ただし 100%を超えた金額は今の査定額に上乗せとなります。
- 3) 一生のうち 3 回まで可能 (現行は 1 回のみ)

主居住住宅の条件は変わらず、買い替えの期間は 2 年以内。新ルールは 4 月 1 日発効。また特別災害援助は制限は強化されたもののまだ有効。ところが法律の文面に発効日の扱いに不透明な点があり、BOE が Website でルール説明を出し、また Assessor's Office も説明文を発表、買い替えのどちらから 4 月 1 日以降であれば良いという見解となりましたが、その場合は CPA のアドバイスが必要なようです。親から子供、あるいは孫への査定額移行は複雑なので、ここでは割愛します。

COVID-19のテナント保護法

COVID-19 のテナント保護法が 3 月 1 日から 6 月 30 日まで延長されました。一軒家、個別保有のコンドやタウンハウス物件は Just Cause (正当な理由による Eviction) ルールを免除されていましたが、正当な理由なしに 60 日通告 (月極の場合) だけで賃貸終了ができなくなりました。時限リースの場合は契約終了時点で更改をしなくてもよいと理解できますが、弁護士の意見を取った方が賢明です。正当な理由には家賃を不払いなどテナントの契約不履行と売却などテナントに責任のない理由の 2 種類があります。現在は COVID-19 の理由で家賃を払えない場合は保護されています。売却の場合は今回の法延長でも賃貸契約終了は可能です。

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、Notary Public の無料サービス (直接の場合、ローン書類は除く) を致しています。また Rockyfield をエージェンツ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。カタリーナまで日本語でどうぞ。出張サービスもしますが別途料金を頂きます。年金居住証明・署名証明も行います。



Rockyfield contact

BRE License #01328577
727 Silver Spur Rd. Suite 205
Rolling Hills Estates, CA 90274

電話: (310) 544-0857 (日本語でどうぞ)
email: properties14@rockyfield.com
www.rockyfield.com

修繕・リフォーム業者のご紹介

腕もよく値段もいいコントラクター、ハンディマン、プランマー、ペンキ屋、カーペットクリーナー、ガーデナー、プールサービス、屋根、バスタブ修理、天井のブツブツ除去など家の修繕やリフォームに必要な人をご紹介します。

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。

ご自宅地域の市場情報 (週一回=無料)

市場情報 (統計グラフも含む) 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。下のリストはごく一部です。properties14@rockyfield.com



SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold
(* Condo/Townhome
Prices in '000s. Source: MLS (as of 04/11/21)