



## PALOS VERDES RESIDENTIAL PROPERTIES

パロスバーデスの不動産はお任せください



November 9, 2022 VOL.200-JP

# Rockyfield Newsletter

### 米国経済と住宅市場

住宅ローン金利の急騰で金利の低い変動金利を求めるバイヤーが出てきています。確かに5ARM (5年固定以後変動)は30年固定に比べ1.8%前後低いものの、資格要件が厳しく、また昔のように3ARM や1ARM は見られません。Lenderもビジネスが激減しており資格条件など緩和しているとの噂も耳にします。Rockyfield では資金的に余裕のあるバイヤー、とくに賃貸物件の投資家に5ARM で購入、利上げで今後景気減速、5年以内に金利低下が期待でき、その時ファイナンスという戦略も考慮するよう提案しています。ところが最近「2-1Buydown」というローンが出現。これは最初の2年間超低金利という仕組みもの。Teaser Rate Loan です。また Interest Only、金利支払いのみのローンも再登場してきました。前者は金利が低い分元本が膨れ上がるので極めて危険な仕組みで2008年メルトダウンの原因でもありました。今回はローン規制がありハイリスク・ローンは多くならないと希望しています。

FRB利上げが今後どう展開するのか。アグレッシブな利上げで消費の減速と住宅不振、ビジネスは全体的に好調でもハイテクは冷却、雇用も大手企業にレイオフの半面、中小はまだ人手不足。一方インフレが収まる方向に転じた気配もあり、FRBの一部に利上げ緩和の声も出始めています。今後の利上げ効果を見て、上げ幅、時期の柔軟な対処が予測されます。ただウクライナ戦争によるエネルギー価格の高止まりでインフレがどこまで収まるか不透明。利上げ停止が利下げに転ずるまで米国債10年利回りはあまり下がらないとみられ、連銀の債券購入再開の可能性も薄く、住宅ローン金利の大幅低下は期待薄とみえています。10月後半から住宅購入契約数が回復しており、PVなど高級住宅地はある程度の販売レベルを維持できるかもしれません。

英国は首相交代で市場の混乱は一応収まっても、金融依存の大きい英国経済の将来のカギは金融企業がロンドンに留まるか国際金融の中心を維持できるのかにかかっています。

日本は円安の悪影響を認めましたが、超低金利下で市場介入しても膨大な為替市場では介入停止すればまた円安となります。デフレ傾向で日本のインフレ率は低いのは消費が低水準のため。資産経済で借金の少ない日本消費者は金利の上昇で、とくに引退者の収入・消費が増えるはず、金利上昇は円高、物価低下で消費を助けます。デフレ傾向下では従来の景気対策(金融緩和)が効果薄なのは過去30年間で実証済みです。

## 高金利でも住宅販売回復の兆し

### Capital Gain控除

More Homes on the Market Act という法案が Jimmy Panetta (D-CA) and Mike Kelly (R-PA) に よって下院で提出されました。キャピタルゲインの控除額を現行 50 万ドル (Joint) から 100 万ドルに引き上げ、さらに控除額をインフレ連動にするというものです。民主・共和両党の共同法案ですので、内容変更あっても通過する可能性は大きいとみられます。

当法案は多くのホームオーナーにとって救いとなります。長年家を保有し引退している人は販売価格の殆どが売却益となり現行の控除でも高い限界税率の対象となり、税金を沢山払うため、ダウンサイジングや Retirement Home の資金が足りなくなります。若い労働年層にとって自宅購入は最大かつ人生設計の重要な投資です。

キャピタルゲイン控除額は25年前に設定されインフレ調整されていません。そのためより大きな家への買い替えでも資金不足となります。結果的に手頃な価格帯の住宅供給が減りさらに値上がりし、初めて家買うバイヤーにとって益々厳しい状態となります。

全米不動産協会によるとカリフォルニアで2000年以前に一戸建て住宅を購入したオーナーの95%が、また68%の夫婦が今年家を売却するとキャピタルゲイン税の対象になるそうです。

1031 Exchange の賃貸住宅オーナーでインフレが100万ドル以下の場合、その住宅に主居住として引っ越し2年後に売ればかなりの税金を避けることが可能となります。

ただ上記は、当法案が議会を通過し発効すればの話です。今年中に進展がありそうですので注視しましょう。

### パロスバーデス住宅市場

10月最終週あたりから、新規契約が継続的に9月の不振から住宅販売回復の希望が出てきました。全米の半数近くの借り手が50%以上のEquityを持っており、またPandemic中、貯蓄が増えていることなど、資金力のあるバイヤーが多いからとみられます。数年後にリファイナンスを期待しているようです。

市場在庫が極端な低水準にあり、物件がもっとあれば販売も増えそう。近年の超低金利でリファイナンスしたオーナーは買い替えると高金利となるうえ、6月の高値からの値下がりでの躊躇いもあるでしょう。そのため新規物件の非常に少ない状態が続いています。これから Thanksgiving、そして12月の Holiday Season となるのでリスティングの増える可能性は小さく、需給タイトの状態が続くそうです。契約数が少し増えてきているのは異常な高価格の過熱状態から価格水準が落ち着いてきたため。ただ需給タイトでも高金利で値上がりは見込めません。売れている物件は値段的に妥当なことが共通点。高すぎる物件は後追いの値下げで長期間売れない状態です。要は最初の値付けの重要性が戻ってきたと言うこと。

自宅バイヤーでは綺麗な物件の人気のまだ衰えていません。一方状態の悪い物件はかなり安くしないと売れません。高金利とインフレでリフォームして売る投資家のコストが大幅上昇、さらに数か月は値下がり懸念があるためです。過熱ブームの一因であった投資家がいなかったため住宅市場回復も限界がありそう。

5月の急騰後、6月(契約月)と急減したクロス物件の中間価格は9月、10月は昨年後半の水準に戻っています。つまり現在の価格水準は悪くないと言えます。市場環境から今年は余り変動がないと予測しています。

毎年活性化する春の住宅市場が来年はどうなるのか、2020年はこの季節パターンが消えましたが、2021年からは戻り季節的要因の強さを証明。来春はインフレ、高金利、不況懸念、物件不足など異例な要因があります。物件が増えるには価格上昇が不可欠、そのためには金利低下が必要。さらにインフレ終息の方向が見えないと金利も下がりません。過去の例から不況懸念は住宅市場とくにPVでは影響が薄いでしょう。むしろ金利低下期待でプラスとなります。つまり11月の利上げ以降、今年のホリディシーズン景気を注視する必要がありそう。大手の採用停止、レイオフが増えておりまだ力強い雇用統計に変化が出るかを見るのも重要です。

タウンハウス・コンドは慢性的な供給不足で問題ありませんが、高値物件が長期間残り、小さい市場全体の需給数字を悪く見せています。低価格の一戸建ての動向次第です。

## 2023年のEV Tax Credit

EV の Tax Credit 新ルールが 1 月からスタートします。EV 販売促進の妙案が幾つもある半面、2 点 EV 販売が阻害される可能性があります: 北米での車両の最終組み立て; 電池部品・材料の北米での製造と調達。現状は僅かのEVしか \$7500Credit を受けられません。特に外国自動車メーカーへの打撃は深刻です。目的は米国製造業の再生助長ですが、EV販売が一時的でも減少すれば主目的である気候変動対策に寄与しません。法案は今夏に通過したばかりで海外メーカーはEV生産の米国移転の時間がありません。

EV新ルールの要約は次の通りです。

- A vehicle is eligible for one-half of the total credit (\$3,750) if the vehicle has battery components that are manufactured or assembled in North America.
- To be eligible for the other \$3,750, a vehicle must have critical minerals that were extracted or processed in the U.S. or countries with which the U.S. has a free trade agreement, or use critical minerals that were recycled in North America.
- Final assembly must take place in North America for a vehicle to be eligible.
- Only cars under \$55,000 or SUVs, vans, and pickup trucks under \$80,000 are eligible.
- The income cap to be eligible for the credit is \$150,000 for single filers and \$300,000 for joint filers.
- Option to apply the credit at point of sale starting in 2024.
- The new credit requirements for battery components and critical minerals will take effect January 1, 2023.

ジョージアの上院議員がバイデン政権に柔軟な実施を要請、さらに Affordable Electric Vehicle For America Act を提案しました。これは電池の調達要件実施を 2025 年からに、車両最終組み立て要件を 2026 にするという内容です。海外のEVメーカーも米国への生産移転が可能となる一方、消費者も \$7500 の Tax Credit を取れる車両の選択肢が多くなります。日本、韓国、EU もこれら要件に反対、猶予期間などを求めており、実施内容に変更が期待できます。カリフォルニア州のルールは変わりません。

## 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](http://www.rockyfield.com)

お掃除の上手い人を探しています。ご紹介ください。

## 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、Locksmith 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。



## SELECTED LISTING SAMPLES

Please Contact

Rockyfield

A: Active U: Contracted P: Pending S: Sold  
(\* Condo/Townhome  
Prices in '000s. Source: MLS (as of 11/07/22)