



Rockyfield Newsletter

米国経済と住宅市場

今回の SVB 破綻による不況懸念は 1987 年の Black Monday, 90 年代末のドットコム破裂、2007 年の Leman Shock などとは異なります。80 年代末は不動産と株の暴落、銀行の併合そして不況。90 年代後期はドットコムバブルの破裂による Venture Capital 委縮でも金融機関に重大問題はなく、不動産市場と消費の好調で 2000 年の軽い不況で乗り切りました。2007-2008 年は不動産とモーゲージローンが崩壊、株式市場も下落、政府指導・補助による金融機関の併合、大不況となりました。

今回はコロナによる不動産バブルが生じ、インフレ、コロナ後の反動によるハイテク後退から SVB など小規模かつお粗末経営の銀行が問題となりましたが、ハイテク産業は減速でもまだ好調。大手銀行や証券会社は多少の問題を乗り越える余力がありそうです。不動産も売り手不足で取引規模縮小でもバイヤーは多く需要は強く価格も維持しています。株も今年は伸び悩みでも暴落はありません。連銀がインフレ対策で意図的に金利を引き上げているので、逆に深刻な不況を事前に避けることができるでしょう。

過去の不況パターンから推測して、今回は利上げ効果による低成長か、軽い景気減退を予測、本格的な不況リスクは小さいと思います。インフレが収まり金利が低下すれば株・不動産、景気も好転します。

心配はむしろ地政学な国際問題。ウクライナ戦争によるロシアとの緊張、中国との軋轢とそれに発する資源不足は米国と欧州に社会的、経済的な不安定を生じています。また米国内の政争が先鋭化しており米国負債限度引き上げが上手く行くか今回は心配です。負債不履行までいかになくとも米国の信用度がダメージを受けるとインフレと不況、金融不安が同時に進行す

物件不足で 取引量縮小も 需要堅調

売却益控除の増額

昨年 11 月に Capital Gain 控除の売却益上限の引上げが下院で提案されたという情報を伝えましたが、1 月から新議会となり、この More Homes on the Market Act が Jimmy Panetta (D-CA) と Mike Kelly (R-PA) により再提出されました。現在 Joint Return で \$500,000 の自宅控除額を Single で \$500,000、Joint で \$1 Million に引上げ、さらにインフレ調整も含むものです。

とくにシニアのオーナーにとって助けとなります。住宅価格が高騰しているため何十年も自宅を保有していると売却価格の殆どに税金がかかってしまいます。それも利益額が大きいため 20% とその他追加税の対象となりますので、現状はダウンサイジングや老人ホームに行くのも難しくなっています。立法化されれば現在より大きな家に買い替え (Up leg) もやり易くなります。

Capital gain exclusion はインフレ調整なしで 25 年前に立法化されたもので現状に沿わなくなっています。NAR によると 2000 年以前に自宅購入した Single オーナーの 95%、Joint の 68% は今売ると Capital gain 税の対象となります。控除の上限額が増えるとセラーが増え、供給不足で買えないバイヤーの助けとなります。

1031 Exchange (賃貸) のオーナーは潜在的に大きな税金を抱えており、賃貸住宅に入居し 2 年以上住んで 100 万ドルの控除を取ることも選択肢となるでしょう。議会通過、立法化が前提となりますが、bi-partisan 法案なので希望が持てます。

る悲劇的な結果も想定できます。ただ現実的には共和・民主両党とも修復不可能な経済破綻のリスクはよく理解しており最後は上手く収めると希望しています。

パロスバーデス住宅市場

過去 20 年間、春シーズンは常に販売量が増え価格も上昇していましたが、今年は例外で、取引量低迷は深刻です。統計でみても昨年 9 月以来、毎月の新契約数が過去 10 年間で最低が続いています。最初は住宅ローン金利の上昇で販売が減退したものと思われましたが、この数か月の市場動向を詳細に見ているとバイヤーの購入意欲はまだ強く、週末のオープンハウスはバイヤーでごった返している物件も多く、販売数低迷は物件不足によるものと確信するようになりました。事実需要は根強いので販売減でも市場価格は維持されています。

一月以来一戸建て市場在庫は 60 件前後から動きません。昨年前半の異常バブル時は例外として、Pandemic 前は 80 件前後、2000 年春は 150 件、2019 年 6 月は 260 件を超えていました。現状はただ総数が少ないだけでなくバイヤーの多い \$175 万ドル以下の物件が 6 件しかないという状況です。

現在のバイヤーは昨年 5 月までと異り、価格に厳しく高すぎる物件は売れません。勿論金利上昇時は影響が出ますが、市場価格に沿った値段で出てくる物件は直ぐに売れます。また売れ残ったリスティングも物件不足で売れています。今後市場が活発化するかは新規リスティングが例年の春シーズンのように週 20 件以上出てくるかがカギです。

高価格帯も順調に売れており住宅不況から程遠い状態。一方、タウンハウスも深刻な供給不足でこの数週間 PV 全体で在庫ゼロ状態となっています。

大雨被害

断続的に続く大雨がなかなか終わりませんが、今までなかった雨の被害や問題が読者から伝えられています。興味深いのは屋根業者の紹介依頼が少ない反面、窓枠からの雨漏れ、フェンスが動いたり傾いたり、裏庭の斜面の柵が緩くなったり土が流されたりなど。さらに床下に雨が流れ込み水たまりができるケースも伝えられています。

Slab Foundation の家の周囲の土が飽和状態になると古い家で湿気防護バリアが痛んでいると外と内壁の間が多湿となる可能性もあります。カビなどを防ぐため晴れたら窓を開け室内の通気をよくするのが重要です。床下のある家で水たまりなどできた場合、とりあえず産業基準の換気ファンを設置し、原因(基礎のひび割れ、床下入口など)を確定し修理することが必要です。また直接・間接に Plumbing の問題が大雨の後に出てくる傾向があります。

カリフォルニアは雨樋のない家が多いですが、雨樋は広範な問題を軽減しますのでお勧めします。

南加の住宅は継続的な大雨に弱いデザインのようにです。もし雨の多い天気为新ノーマルとなるなら、住宅も色々手を入れる必要が出てくるでしょう。屋根をはじめ多岐な業者をご紹介しますが、今はどの業者も多忙で直ぐにできない場合もあります。

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、Notary Public の無料サービス(直接の場合、ローン書類は除く)を提供しています。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

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

ドッグシッターや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 04/04/23)