



# Rockyfield Newsletter

## 米国経済と住宅市場

Debt ceiling 紛糾は世界的な長期不況が心配されます。それだけでなく現在の米国経済は連銀のインフレ対策により景気減速は複数の兆候が出ています。一部のエコノミストはインフレは不況にならないと解決しないとしています。連銀は決して明言しませんが軽微な不況にすることでインフレ対策を微調整しながらソフトランディングを目指していると思います。今回のインフレは過熱需要によるものでなくインフレを払拭することは難しく長期化する可能性があります。

0.25%利上げは地銀株暴落再来の引金となりました。何十もの地銀が行詰まると政府も対応しきれず大手も含め金融機関全体に影響の出る可能性もあります。SVBの対応が遅れたり連銀はインフレ対策で中小銀行の健全性を考慮に入れているのでしょうか？

今回のインフレはコロナによる資材やパーツの供給不足に端を発しましたが、供給不足は全体的に収まり、雇用逼迫も一時より緩和されています。Debt ceiling 問題がこじれると世界的に経済・金融システムが崩れるので連銀のインフレ対策どころではなくりますが、負債限度が上手く解決したとしても、景気減速は明確であり、すでに金利は高水準にあるので利下げは当面無理でも据え置きするのが賢明の意見もありますが、雇用が強いので連銀は 0.25%利上げしました。多分次回は様子見となりそうです。

住宅ローン 30 年金利が関連する 10 年債利回りは一時より低下していますが、モーゲージはあまり下がりにません。その理由は利回り曲線が逆イールドで 10 年債が 3 か月物より 1.8%も低い状態、とくに 10 年債が谷底となっているためでしょう。住宅ローン高止まりもあり景気減速が加速する心配があります。

カギは雇用となります。求人はまだ求職を上回っていますが縮小している半面、雇用はまだ強い状態。これが明確に減少を始めたなら連銀は先手を打ち多少の利下げをして欲しいものです。問題は需要減が直ぐにインフレ冷却となるかです。現在の世界情勢からしてインフレは暫く居座りそう。また Debt ceiling が短期間措置となると市場の不安が残り景気が落ち込む危険があります。

米国の負債額が急増しているのは事実であり、何らかの対策が必要です。大きな財政支出がなくても赤字であれば、或いはゼロで

## 物件増加も 続くか不透明

### Debt Ceilingは深刻

Debt Ceiling 問題がいよいよ最終段階に入りました。共和党と民主党はの溝はまだ大きく糸口は見えません。米国債務不履行の前に政府給与、政府向け供給者など他の政府支払いが停止、政府シャットダウン。その次は年金や Medicare などの支払いが滞る可能性があります。米国債投資家を最後にするのは不公平に見えますが、債務不履行による世界中の破滅的な災禍を理解すれば仕方ないともいえます。

Yellen 財務長官は債務不履行は破滅的な結果と招くと強調、金利急騰、失業など一般市民に身近な打撃を上げていますが、その他の可能性を見ましょう。Default まで行くと継続する米国債返済、金利支払いができなくなり、限度額を引き上げても国債発行そのものが困難、或いは過大コストとなります。米国債市場は国際金融システムの基盤、ドルは国際貿易通貨です。

米国債価格の暴落は利回りの暴騰。米国債利回りは直接・間接に全ての市場金利のベースであり、あらゆる個人、企業などの借入金利が急騰します。多くの企業の資金繰りが不可能となり、レイオフ、破産が急増。米国債市場は世界各国政府、金融機関などがドル資金を保持する場所です。米国債価格の暴落で各国の外貨準備高がしぼみ、金融機関にも大きな損失を生じます。ドル下落となるか不透明ですが少なくとも外為市場も大混乱となるでしょう。EU 間を除く世界貿易の殆どはドル決済ですから、輸出入ファイナンスも含め国際貿易が停滞する恐れがあります。資源、資材、製品などの貿易が滞る、つまり深刻な品不足が生産から小売りまで生じ、物価は超インフレの可能性もあります。金利の混迷は金利で動く先物市場が機能しなくなる可能性があります。そうなると資源、食料などの取引に大きな影響が出て、この面からも品不足・インフレが心配されます。

さらに重大なのは一度 Default が生じ米国債市場と国際金融システムが崩壊すると立て直す手立てが見えないこと。先進国政府も品不足による超インフレと大不況で資金力を失います。支出・財政赤字は予算で管理すべきで、負債額上限ではコントロールできません。政治家はガソリンスタンドで火遊びをしているようなもの。

も負債額は金利支払いで増大していきま。税収を増やすのは経済成長と増税の 2 つしかありません。大幅成長はインフレを招き、増税は景気鎮静となります。政策的に景気鼓舞、増税、支出減を順に実現するのも容易でなく、不況に転ずる可能性も無視できません。

### パロスバーデス住宅市場

販売の落込みは売り物件がないためという分析は最近のニュース等でも確認されました。物件不足のため値段も少し上昇していますが力不足。売れ筋の価格帯は 150 万ドル前後かそれ以下、また 200-250 万ドルもよく売れています。4 月後半に新規リスティングが大きく増えましたが、その後また委縮しました。その後継続的に出てきているように見えますが数が少ない。供給不足はセラーに有利に思えますが、販売が低迷しているため春シーズンの活況がなく、必ずしもセラーに得な市場状況と言えません。どんどん大量に売れている時は売るのも楽です。値段も吊り上がります。物件が沢山出てきても市場価格が大きく値下がりする可能性は薄いでしょう。価格はむしろ金利動向の方が影響があります。

バイヤー動向把握のため週末のオープンハウスを回っていますが、150 万ドル前後以下の物件はごった返している半面、高い物件は閑散としています。金利が高いためバイヤーの対象も安いところに集中しているようです。金利は銀行によって大差があるように感じられます。とくにクレジットスコアの高く、収入・資産もあるバイヤーの場合、全国平均より大幅に低いレートが取れる可能性があるようです。

まだ外国系のバイヤーが多く、Cash オファーもかなりあります。またリフォームして綺麗な家は依然人気がありますが、Fixer でも値段が安いとオファーが沢山来ます。取引量が非常に少ないので価格設定も容易ではありません。物件は個々に異なるので「近くで一件いくらか売れたから」と自宅の値段を決めるのは危険です。

PV の真剣なバイヤーは教育水準も高く、Staging など小手先のお化粧でごまかせません。そのお金はバイヤーに利となる重要なことに使う方が賢明です。

タウンハウスは極端な供給不足が続いています。コンドの動きはもう一つ。

## 自宅の税金情報

HELOC (Home Equity Line of Credit) は目的が主居住住宅の購入、建築、大きなリフォームでないと金利控除できません。控除対象となる HELOC 額は昔と違い Mortgage ローンの金利控除上限に含まれるようです。

住宅ローンの金利控除も Joint Return の場合、2017 年 12 月 16 日以降に引いたローンは \$750,000 の元本まで控除できます。(以前のローンは元本 100 万ドルまでの金利控除) リファイナンスは購入ローンと同じ取り扱いになりますが、上限額は元本残高まで、つまり超過分の金利は控除対象となりません。

住宅ローンにはよく Point (%) が付いてきます。6 年以上同じローンを維持する場合は 1 Point 払う方がトータルコストは得となります。また税金上、Point は金利の先払いなので基本的に控除できるようです。

今年から 2032 年までに実行された省エネのコストに対し最大 \$3200 の Tax Credit が貰えます。適合する省エネ設備の設置コストと経費 Home Energy Audits が対象。具体例は \$1200 (個別にはドア 1 個 \$250 計 \$500、窓 \$600、Audit \$150 など)。また Heat pumps, Biomass stoves and boilers は年 \$2000 まで。Credit は Nonrefundable つまり所得納税額が上限となります。

対象は Primary Residence (主居住住宅)。自宅の一部をビジネスに使用している場合、20% までは Credit 全額、20% 以上ビジネス使用の場合、経費割合となります。

上記は要約であり詳細は IRS のホームページ或いは CPA とご相談ください。また Rockyfield は税専門家でないので正確性について保証できません。

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

## 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、掃除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。  
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 05/05/23)